

## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการของ บริษัท รักษาแลนด์ (สาทร-พระราม3) จำกัด

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2554 และ 2553 งบกำไรขาดทุนและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและ สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 13 ตุลาคม พ.ศ.2553 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2553 ของ บริษัท รักษาแลนด์ (สาทร-พระราม3) จำกัด ซึ่งผู้บริหารของกิจการเป็นผู้รับผิดชอบต่อความถูกต้องและครบถ้วนของข้อมูลในงบการเงินเหล่านี้ ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีที่รับรองทั่วไป ซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าต้องวางแผนและปฏิบัติงาน เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลว่างบการเงินแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการทดสอบหลักฐานประกอบรายการทั้งที่เป็นจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน การประเมินความเหมาะสมของหลักการบัญชีที่กิจการใช้และประมาณการเกี่ยวกับรายการทางการเงินที่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งผู้บริหารเป็นผู้จัดทำขึ้น ตลอดจนการประเมินถึงความเหมาะสมของการแสดงรายการที่น่าเสนอในงบการเงินโดยรวม ข้าพเจ้าเชื่อว่าการตรวจสอบดังกล่าวให้ข้อสรุปที่เป็นเกณฑ์อย่างเหมาะสมในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2554 และ 2553 ผลการดำเนินงานและการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและ สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 13 ตุลาคม พ.ศ. 2553 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2553 ของบริษัท รักษาแลนด์ (สาทร-พระราม3) จำกัด โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป

นางสาวเนตรนุช กาญจนเลขา

นางสาวเนตรนุช กาญจนเลขา

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 9410

สำนักงาน เอ็น เค ออดิทติ้ง

105 ซอยสุขุมวิท 95/1 แขวงบางจาก

เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร

9 เมษายน พ.ศ. 2555

บริษัท รักษาแลนด์ (สาทร-พระราม3) จำกัด

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2554 และ 2553

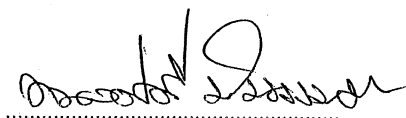
(หน่วย : บาท)

สินทรัพย์		2554	2553
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	3	1,611,488.43	11,860.30
ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างสร้าง	4	87,766,703.84	55,170,082.50
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	5	76,402.66	-
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		89,454,594.93	55,181,942.80
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>			
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	6	63,415.49	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		162,200.00	67,000.00
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		225,615.49	67,000.00
<b>รวมสินทรัพย์</b>		<b>89,680,210.42</b>	<b>55,248,942.80</b>
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>			
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>			
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	7	24,967,000.00	-
เจ้าหนี้การค้าตั๋วเงินจ่าย	8	1,127,319.74	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	9	55,876,602.78	51,038,926.00
รายได้รับล่วงหน้า		4,050,000.00	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	10	1,315,249.25	72,455.57
รวมหนี้สินหมุนเวียน		87,336,171.77	51,111,381.57
<b>รวมหนี้สิน</b>		<b>87,336,171.77</b>	<b>51,111,381.57</b>
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>			
ทุนเรือนหุ้น	11		
ทุนจดทะเบียน			
หุ้นสามัญ 5,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1,000.00 บาท		5,000,000.00	5,000,000.00
หุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้ว			
หุ้นสามัญ 5,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1,000.00 บาท		5,000,000.00	5,000,000.00
ขาดทุนสะสมยังไม่ได้จัดสรร		(2,655,961.35)	(862,438.77)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		2,344,038.65	4,137,561.23
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>		<b>89,680,210.42</b>	<b>55,248,942.80</b>



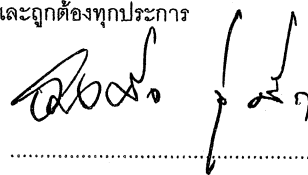
บริษัท รักษาแลนด์ (สาทร - พระราม3) จำกัด  
Raksaland (Sathon - Praram 3) Co., Ltd.

ขอรับรองว่ารายการข้างต้นเป็นความจริงและถูกต้องทุกประการ



(นายทองศักดิ์ มิโนธรรมรักษา)

กรรมการ



(นายยงศิลป์ รุ่งชีวา)

กรรมการ

หมายเหตุประกอบงบการเงินถือเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมใหญ่มติสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 11555 เมื่อวันที่ 23 ธ.ค. 2555)

บริษัท รักษาแลนด์ (สาทร-พระราม3) จำกัด

งบกำไรขาดทุน

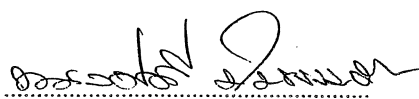
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2554 และ สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 13 ตุลาคม พ.ศ. 2553  
ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2553

	(หน่วย : บาท)	
	2554	2553
<b>รายได้</b>		
รายได้จากการขาย	76,776,600.00	-
รายได้อื่น	10,012.65	0.30
<b>รวมรายได้</b>	<u>76,786,612.65</u>	<u>0.30</u>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>		
ต้นทุนขาย	- 66,984,736.74	-
ค่าใช้จ่ายในการขาย	6,175,025.27	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	4,393,665.46	862,439.07
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<u>77,553,427.47</u>	<u>862,439.07</u>
<b>ขาดทุน ก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้</b>	(766,814.82)	(862,438.77)
ต้นทุนทางการเงิน	151,746.26	-
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(918,561.08)	(862,438.77)
ภาษีเงินได้	874,961.50	-
<b>ขาดทุนสุทธิ</b>	<u>(1,793,522.58)</u>	<u>(862,438.77)</u>
<b>ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน</b>		
ขาดทุนสุทธิ	<u>(179.35)</u>	<u>(86.24)</u>
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ใช้คำนวณ (หุ้น)	10,000	10,000



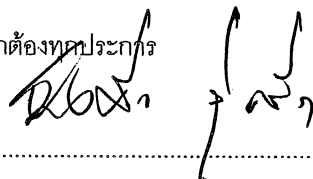
บริษัท รักษาแลนด์ (สาทร - พระราม3) จำกัด  
Raksaland (Sathon - Praram 3) Co., Ltd.

ขอรับรองว่ารายการข้างต้นเป็นความจริงและถูกต้องทุกประการ



(นายทนงศักดิ์ มโนธรรมรักษา)

กรรมการ



(นายยงศิลป์ รุ่งชิวา)

กรรมการ

หมายเหตุประกอบงบการเงินถือเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้


บริษัท รักษาแลนด์ (สาทร-พระราม3) จำกัด  
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2554 และ สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 13 ตุลาคม พ.ศ. 2553  
 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2553

		หมายเหตุ	ทุนที่ออกและ เรียกชำระแล้ว	ขาดทุนสะสม ยังไม่ได้จัดสรร	รวม
					(หน่วย : บาท)
ยอดคงเหลือต้นงวด วันที่ 13 ตุลาคม พ.ศ. 2553			-	-	-
หุ้นสามัญ	11		5,000,000.00	-	5,000,000.00
ขาดทุนสุทธิ			-	(862,438.77)	(862,438.77)
ยอดคงเหลือปลายงวด วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2553			5,000,000.00	(862,438.77)	4,137,561.23
ยอดคงเหลือต้นงวด วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2554			5,000,000.00	(862,438.77)	4,137,561.23
ขาดทุนสุทธิ			-	(1,793,522.58)	(1,793,522.58)
ยอดคงเหลือปลายงวด วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2554			5,000,000.00	(2,655,961.35)	2,344,038.65



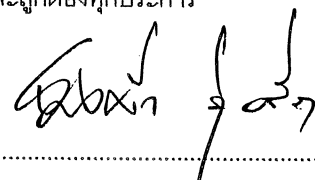
บริษัท รักษาแลนด์ (สาทร - พระราม3) จำกัด  
 Rakkhaland (Sathon - Praram 3) Co., Ltd.

ขอรับรองว่ารายการข้างต้นเป็นความจริงและถูกต้องทุกประการ



(นายทนงศักดิ์ มโนธรรมรักษา)

กรรมการ



(นายยงศักดิ์ รุ่งชิวา)

กรรมการ

หมายเหตุประกอบงบการเงินถือเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

**บริษัท รักษาแลนด์ (สาทร-พระราม3) จำกัด**  
**หมายเหตุประกอบงบการเงิน**  
**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2554 และ**  
**สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 13 ตุลาคม พ.ศ. 2553 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2553**

**1. การดำเนินงานของบริษัท**

บริษัท รักษาแลนด์ (สาทร - พระราม 3) จำกัด เป็นบริษัทที่จดทะเบียนในประเทศไทย ทะเบียนนิติบุคคลเลขที่ 0105553126907 จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 13 ตุลาคม พ.ศ. 2553 มีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 662 ถนนพระราม 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร เพื่อ ประกอบกิจการขายอาคารพร้อมที่ดิน และให้เช่าอาคาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทได้ว่าจ้างบริษัทในเครือช่วยบริหารบุคลากรภายในบริษัท โดยมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจ้าง จำนวน 1.50 ล้านบาท

**2. เกณฑ์การจัดทำและนำเสนองบการเงิน**

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ ที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี

**นโยบายการบัญชีที่สำคัญ**

- 2.1 รายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคารที่ไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้
- 2.2 ที่ดินและต้นทุนโครงการ แสดงด้วยราคาทุนโดยวิธีเฉพาะเจาะจง หรือมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับ และแต่อย่างใดจะต่ำกว่า ราคาทุนประกอบด้วย ที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการและดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจะหยุดบันทึกดอกเบี้ยจ่ายเข้ามาเป็นต้นทุน เมื่องานก่อสร้างแล้วเสร็จหรือโครงการหยุดพัฒนา
- 2.3 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ แสดงราคาทุนหลังหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) ค่าเสื่อมราคาคำนวณโดยวิธีเส้นตรง ตามอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์ โดยประมาณ 5 ปี
- 2.4 รายได้จากการขายรับรู้เมื่อโอนกรรมสิทธิ์
- 2.5 รายได้อื่นและค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง
- 2.6 กำไร(ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน คำนวณโดยการหารกำไร(ขาดทุน)สุทธิประจำปี ด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออก ณ วันสิ้นปี
- 2.7 การใช้ประมาณการทางบัญชี

ในการจัดทำงบการเงินตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป ในบางกรณีฝ่ายบริหารอาจต้องใช้การประมาณรายการบัญชีบางรายการ ซึ่งมีผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและหมายเหตุประกอบงบการเงิน ด้วยเหตุนี้ผลที่เกิดขึ้นจริงภายหลังจึงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณไว้

### 3. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ประกอบด้วย

	(หน่วย : บาท)	
	2554	2553
เงินฝากธนาคาร บัญชีออมทรัพย์	1,968.14	1,000.30
เงินฝากธนาคาร บัญชีกระแสรายวัน	1,609,520.29	10,860.00
รวม	<u>1,611,488.43</u>	<u>11,860.30</u>

### 4. ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างสร้าง

ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างสร้าง ประกอบด้วย

	(หน่วย : บาท)	
	2554	2553
ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	57,763,017.00	55,165,582.50
ค่าก่อสร้างและออกแบบ	29,526,577.70	-
ค่าใช้จ่ายอื่นในโครงการ	5,261,845.88	4,500.00
รวม	<u>92,551,440.58</u>	<u>55,170,082.50</u>
(หัก) ส่วนของต้นทุนขายสะสม	(4,784,736.74)	-
รวม	<u>87,766,703.84</u>	<u>55,170,082.50</u>

บริษัทฯ ได้นำที่ดินไปจดจำนองเพื่อเป็นหลักประกันค้ำประกันเงินกู้ยืมสถาบันการเงินภายในวงเงินกู้ยืมจำนวน 50 ล้านบาท

### 5. สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ประกอบด้วย

	(หน่วย : บาท)	
	2554	2553
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	76,402.66	-
รวม	<u>76,402.66</u>	<u>-</u>

## 6. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ของบริษัท มีรายการเคลื่อนไหวดังนี้

	ยอดคงเหลือ ณ วันที่		(หน่วย : บาท)	
	1 มกราคม พ.ศ. 2554	เพิ่มขึ้น	ลดลง	31 ธันวาคม พ.ศ. 2554
อุปกรณ์สำนักงาน	-	8,185.50	-	8,185.50
เครื่องใช้สำนักงาน	-	24,260.00	-	24,260.00
สินทรัพย์อื่น	-	41,992.11	-	41,992.11
รวม	-	74,437.61	-	74,437.61
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม				
อุปกรณ์สำนักงาน	-	(1,325.33)	-	(1,325.33)
เครื่องใช้สำนักงาน	-	(3,704.75)	-	(3,704.75)
สินทรัพย์อื่น	-	(5,992.04)	-	(5,992.04)
รวม	-	(11,022.12)	-	(11,022.12)
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	-	63,415.49	-	63,415.49
ค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์ประจำปี	-			11,022.12

## 7. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทได้กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการซื้อที่ดินและก่อสร้าง จำนวนเงิน 24.96 ล้านบาท ภายในวงเงินกู้ยืม 50 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ย MLR ลบร้อยละ 1 ต่อปีกำหนดชำระคืนเสร็จสิ้นภายในปี 2555 เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง ตามหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 4 และค้ำประกันโดยกรรมการบางท่าน

## 8. เจ้าหนี้การค้าและตัวเงินจ่าย

เจ้าหนี้การค้าและตัวเงินจ่าย ประกอบด้วย

	(หน่วย : บาท)	
	2554	2553
เจ้าหนี้ - ค่ารับเหมาก่อสร้าง	640,754.00	-
เช็คจ่ายล่วงหน้า	486,565.74	-
รวม	1,127,319.74	-

9. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทได้กู้ยืมเงินจากกรรมการ เพื่อใช้จ่ายในการก่อสร้าง โดยเงินกู้ยืมดังกล่าวไม่มีการทำสัญญา ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน ไม่มีกำหนดเวลาในการชำระคืน และไม่มีการคิดดอกเบี้ย

10. หนี้สินหมุนเวียนอื่น

หนี้สินหมุนเวียนอื่น ประกอบด้วย

	2554	2553
เจ้าหนี้กรมสรรพากร	176,457.74	6,218.08
เงินประกันผลงานก่อสร้าง	728,343.92	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายอื่นๆ	410,447.59	66,237.49
รวม	1,315,249.25	72,455.57

11. ทุนเรือนหุ้น

บริษัทได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 13 ตุลาคม พ.ศ. 2553 โดยมีทุนจดทะเบียน 5,000,000 บาท (แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 5,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1,000 บาท) โดยได้เรียกชำระค่าหุ้นเต็มจำนวน

12. หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นภายนอกและภาวะผูกพัน

บริษัทได้ให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกันให้กับคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน จำนวน 1.77 ล้านบาท เพื่อค้ำประกันการดำเนินการจัดสรรระบบสาธารณูปโภคภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการกำหนด

13. การอนุมัติให้ออกงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัท



บริษัท รักษาลานด์ (สาทร - ประราม 3) จำกัด  
Raksaland (Sathon - Praram 3) Co., Ltd.

(นายทองศักดิ์ มโนธรรมรักษา)

กรรมการ

(นายยงสิทธิ์ รุ่งชีวา)

กรรมการ