

SHAPING THE FUTURE

รายงานประจำปี 2555



เป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่เป็นทางเลือกของผู้บริโภค
โดยการพัฒนาคุณภาพใน
มาตรฐานที่สูงเพื่อชุมชน
และเพื่อบรรลุผลตอบแทน
อย่างยั่งยืนให้แก่ผู้ถือหุ้น



สารบัญ

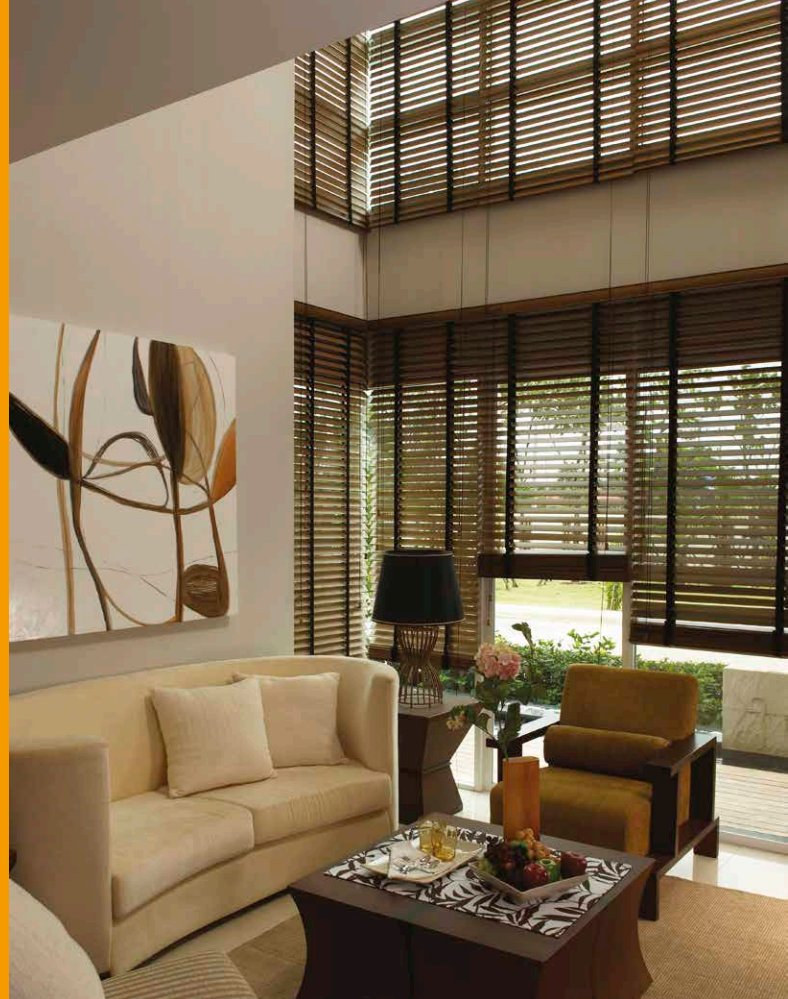
1. จุดเด่นทางการเงิน 2555
4. สารจากประธานกรรมการ
6. คณะกรรมการบริษัท
9. ข้อมูลบริษัท
11. โครงสร้างการจัดการ และผู้ถือหุ้นรายใหญ่
12. บทวิเคราะห์ทางธุรกิจ
14. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ
16. ปัจจัยความเสี่ยง
17. บรรษัทภิบาล
20. รายการที่เกี่ยวข้องกัน
21. รายงานของคณะกรรมการบริษัท และรายงานทางการเงิน
22. รายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ
23. รายงานของผู้ตรวจสอบบัญชีรับอนุญาต
24. งบแสดงฐานะทางการเงิน

จุดเด่นทางการเงิน 2555

บริษัท เคปเปล ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย			
สำหรับปี (ล้านบาท)	2555	2554	2553
สินทรัพย์รวม	1,312.5	1,335.1	1,495.3
หนี้สินรวม	1,191.2	1,090.5	1,117.3
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	121.3	244.6	378.0
รายได้รวม	136.3	153.9	215.1
ค่าใช้จ่ายรวม	209.0	233.5	279.4
กำไร / (ขาดทุน) ก่อนหักค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษี	(72.6)	(79.6)	(64.2)
กำไร / (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี	(123.5)	(133.1)	(120.3)
จำนวนหุ้นสามัญจดทะเบียน	220.0	220.0	220.0
กำไร / (ขาดทุน) สุทธิต่อหุ้นสำหรับปี (บาท)	(0.56)	(0.61)	(0.55)
มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิต่อหุ้นสำหรับปี (บาท)	0.71	1.17	1.68
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)			
อัตราส่วนสภาพคล่อง	1.49	1.38	6.43
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	0.07	0.03	0.38
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (ร้อยละ)			
อัตรากำไรขั้นต้น	12.64	17.29	15.16
อัตรากำไรสุทธิ	(91.04)	(86.95)	(60.25)
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	(101.84)	(54.42)	(31.83)
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	(9.41)	(9.97)	(8.05)
อัตราหมุนเวียนของสินทรัพย์รวม (เท่า)	0.10	0.11	0.13
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	9.29	4.26	2.86
อัตราส่วนความสามารถจ่ายดอกเบี้ย (ร้อยละ)	(1.43)	(1.49)	(1.14)

สร้างสรรค์ เพื่อนาคต

เราจะทำให้ธุรกิจหลักแข็งแกร่งขึ้น
และลงทุนสำหรับการพัฒนา
เพื่อการสร้างธุรกิจที่ยั่งยืน





เคปเปล ไทย ยังคงส่งเสริมอย่างต่อเนื่องเพื่อพัฒนาคุณภาพขององค์กร พร้อมทั้งการบริหารทรัพยากรมนุษย์ และปรับปรุงสิ่งใหม่ ๆ เพื่อส่งมอบบ้านที่มีมูลค่าแก่ผู้ซื้อ

นอกจากนี้เรายังมุ่งมั่นรักษามาตรฐานระดับสูงในการกำกับดูแลเพื่อเพิ่มคุณค่าทางธุรกิจ และเพิ่มมูลค่าให้แก่ผู้ถือหุ้น



คณะกรรมการบริษัท



ตัน สวี เยา, 52

กรรมการ และ
ประธานคณะกรรมการบริษัท
ประธานคณะกรรมการบริหาร

ประธาน, Singapore Commercial,
เคปเปล แลนด์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด

ปริญญาตรีด้านวิทยาศาสตร์
(เกียรตินิยมอันดับ 1)
(การจัดการอสังหาริมทรัพย์),
มหาวิทยาลัยแห่งชาติสิงคโปร์
ปริญญาโทด้านบริหารธุรกิจ (การบัญชี),
มหาวิทยาลัยนานาชาติ, ประเทศสิงคโปร์



อิง อูย สุย, 53

กรรมการ

ประธาน (การลงทุนส่วนภูมิภาค),
อินเดีย, ตะวันออกกลาง, ไทย, พม่า,
มาเลเซีย และศรีลังกา,
เคปเปล แลนด์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด

ปริญญาตรีด้านเศรษฐศาสตร์
(เกียรตินิยมอันดับ 1),
มหาวิทยาลัยแห่งชาติออสเตรเลีย
ปริญญาโทด้านรัฐประศาสนศาสตร์,
มหาวิทยาลัยฮาร์วาร์ด, สหรัฐอเมริกา



นายโอ เวง ซุน (โอ ล็อก ซุน), 55

กรรมการ และ
สมาชิกคณะกรรมการบริหาร

กรรมการผู้จัดการ, บริษัท เคปเปล ไทย
พรีอเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

ปริญญาตรีด้านวิทยาศาสตร์ (โยธา),
เกียรตินิยม, มหาวิทยาลัยเซาธ์แฮมป์ตัน,
สหราชอาณาจักร
ปริญญาโทด้านวิทยาศาสตร์
(โครงสร้างคอนกรีต),
อิมพีเรียล คอลเลจ, สหราชอาณาจักร



นางจิรพร พิมพพราช, 55

กรรมการอิสระ และ
ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ

กรรมการผู้จัดการ, บริษัท เอส แอนด์ เจ
บิสซิเนส คอนซัลแตนท์ จำกัด
ผู้สอบบัญชี และผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ปริญญาตรีด้านการบัญชี และ
ประกาศนียบัตรชั้นสูงวิชาการสอบบัญชี,
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, ประเทศไทย
ปริญญาโทด้านบริหารธุรกิจ,
มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์, ประเทศไทย



ศาสตราจารย์ชูเกียรติ ประมูลผล, 81

กรรมการอิสระ และ
สมาชิกคณะกรรมการตรวจสอบ

ที่ปรึกษา, บริษัท ไทยวิวัฒน์ จำกัด (มหาชน)

ปริญญาตรีด้านนิเทศศาสตร์,
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, ประเทศไทย
ปริญญาโทด้านบริหารธุรกิจ, สถาบัน
บริหารธุรกิจวาร์ดัน แห่งมหาวิทยาลัย
เพนซิลวาเนีย, ประเทศสหรัฐอเมริกา



สมประสงค์ มัคคสมัน, 57

กรรมการอิสระ และ
สมาชิกคณะกรรมการตรวจสอบ

หุ้นส่วน และกรรมการบริหาร,
บริษัท ลีกลัด แอื่อไวเซอร์ เคาท์ซิล จำกัด

ปริญญาตรีด้านนิเทศศาสตร์,
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, ประเทศไทย
ปริญญาโทด้านบริหารธุรกิจ,
มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์, ประเทศไทย

คณะกรรมการบริษัท



ลิม เค อิน, 56

กรรมการ และ
สมาชิกคณะกรรมการบริหาร

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายการเงิน,
เคปเปล แลนด์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
กรรมการ, เคปเปล ฟิลิปปินส์
พรีอเพอร์ตี้ จำกัด และกรรมการในบริษัทย่อย
และบริษัทร่วมของ เคปเปล แลนด์ กรุ๊ป

ปริญญาตรีด้านวิทยาศาสตร์ (เศรษฐศาสตร์)
สาขาบัญชีและการเงิน (เกียรตินิยม),
London School of Economics &
Political Science, สหราชอาณาจักร



นางตัน ชิว ก๊อ, 57

กรรมการ และ
สมาชิกคณะกรรมการบริหาร

ผู้จัดการทั่วไป (การเงินและการจัดการ),
เคปเปล แลนด์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
และกรรมการในบริษัทย่อย และบริษัทร่วม
ของเคปเปล แลนด์ กรุ๊ป

ปริญญาตรีด้านพาณิชยศาสตร์ (การบัญชี),
มหาวิทยาลัยนานยาง, ประเทศสิงคโปร์
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต, Institute of
Certified Public Accountants of Singapore
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต, ประเทศออสเตรเลีย

ข้อมูลบริษัท

บริษัทย่อยของบริษัท เคาเปเล ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

1. บริษัท ไทย-คามิ จำกัด

จำนวนหุ้นที่ถือโดยเคาเปเล ไทย	: 100%
ทะเบียนเลขที่	: 0105527002589
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ทุนจดทะเบียน	: 1,000,000 บาท
มูลค่าหุ้น	: 10 บาทต่อหุ้น
จำนวนหุ้นที่ออก	: 37,475,000 หุ้น
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: 138/108 อาคารจูเวลเลอร์ เซ็นเตอร์ ชั้นที่ 30, ถนนนเรศ, แขวงสี่พระยา, เขตบางรัก, กรุงเทพมหานคร 10500, ประเทศไทย
โทรศัพท์	: (662) 237-1999
โทรสาร	: (662) 237-6666

2. บริษัท โกลด์สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

จำนวนหุ้นที่ถือโดยเคาเปเล ไทย	: 100%
ทะเบียนเลขที่	: 010553031129
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ทุนจดทะเบียน	: 409,100,000 บาท
มูลค่าหุ้น	: 10 บาทต่อหุ้น
จำนวนหุ้นที่ออก	: 4,091,000 หุ้น
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: 138/108 อาคารจูเวลเลอร์ เซ็นเตอร์ ชั้นที่ 30, ถนนนเรศ, แขวงสี่พระยา, เขตบางรัก, กรุงเทพมหานคร 10500, ประเทศไทย
โทรศัพท์	: (662) 237-1999
โทรสาร	: (662) 237-6666

3. บริษัท ท็อป พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

จำนวนหุ้นที่ถือโดยเคาเปเล ไทย	: 61%
ทะเบียนเลขที่	: 0105533031137
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ทุนจดทะเบียน	: 563,400,000 บาท
มูลค่าหุ้น	: 100 บาทต่อหุ้น
จำนวนหุ้นที่ออก	: 5,634,000 หุ้น
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: 138/108 อาคารจูเวลเลอร์ เซ็นเตอร์ ชั้นที่ 30, ถนนนเรศ, แขวงสี่พระยา, เขตบางรัก, กรุงเทพมหานคร 10500, ประเทศไทย
โทรศัพท์	: (662) 237-1999
โทรสาร	: (662) 237-6666

4. บริษัท คอร์เนอร์สโตน รีลตี้ จำกัด

จำนวนหุ้นที่ถือโดยเคาเปเล ไทย	: 100%
ทะเบียนเลขที่	: 0105547125821
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ทุนจดทะเบียน	: 1,000,000 บาท
มูลค่าหุ้น	: 100 บาทต่อหุ้น
จำนวนหุ้นที่ออก	: 10,000 หุ้น
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: 138/108 อาคารจูเวลเลอร์ เซ็นเตอร์ ชั้นที่ 30, ถนนนเรศ, แขวงสี่พระยา, เขตบางรัก, กรุงเทพมหานคร 10500, ประเทศไทย
โทรศัพท์	: (662) 237-1999
โทรสาร	: (662) 237-6666

5. บริษัท อุทยาน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

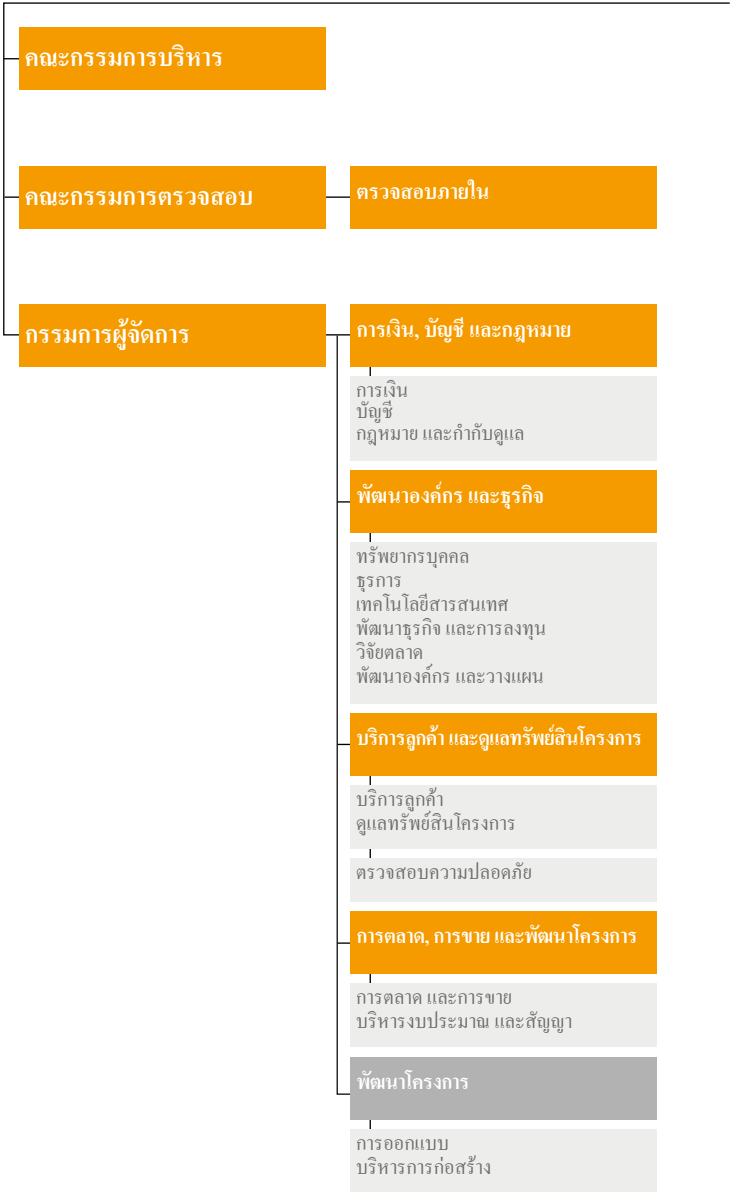
จำนวนหุ้นที่ถือโดยเคปเปล ไทย	: 100%
ทะเบียนเลขที่	: 0105555075714
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ทุนจดทะเบียน	: 1,000,000 บาท
มูลค่าหุ้น	: 100 บาทต่อหุ้น
จำนวนหุ้นที่ออก	: 10,000 หุ้น
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: 138/108 อาคารจุเวลเลอร์รี่ เซ็นเตอร์ ชั้นที่ 30, ถนนนเรศ, แขวงสี่พระยา, เขตบางรัก, กรุงเทพมหานคร 10500, ประเทศไทย
โทรศัพท์	: (662) 237-1999
โทรสาร	: (662) 237-6666

6. บริษัท อุทยาน ทาวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

จำนวนหุ้นที่ถือโดยเคปเปล ไทย	: 100%
ทะเบียนเลขที่	: 0105555077784
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ทุนจดทะเบียน	: 1,000,000 บาท
มูลค่าหุ้น	: 100 บาทต่อหุ้น
จำนวนหุ้นที่ออก	: 10,000 หุ้น
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: 138/108 อาคารจุเวลเลอร์รี่ เซ็นเตอร์ ชั้นที่ 30, ถนนนเรศ, แขวงสี่พระยา, เขตบางรัก, กรุงเทพมหานคร 10500, ประเทศไทย
โทรศัพท์	: (662) 237-1999
โทรสาร	: (662) 237-6666

โครงสร้างการจัดการ และผู้ถือหุ้นรายใหญ่

คณะกรรมการบริษัท



คณะกรรมการบริหาร

ตัน สวี เยา
ประธานคณะกรรมการบริหาร

โอ เวง ชุน (โอ ลือก ชุน)
สมาชิกคณะกรรมการบริหาร

ตัน ชิว ก๊อก
สมาชิกคณะกรรมการบริหาร

ลิม เค อิน
สมาชิกคณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการตรวจสอบ

จิรพร พิมพู่ราช
ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ

ศาสตราจารย์ชูเกียรติ ประมูลผล
สมาชิกคณะกรรมการตรวจสอบ

สมประสงค์ มัคคสมัน
สมาชิกคณะกรรมการตรวจสอบ

รายชื่อ 10 อันดับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555)

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	%
1	บริษัท เคปเปล แลนด์ จำกัด	100,000,000	45.45
2	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด (เพื่อผู้ฝากไทย)	86,686,199	39.40
3	บริษัท อุทยานธานี จำกัด	18,063,846	8.21
4	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด (เพื่อผู้ฝากต่างชาติ)	7,086,955	3.22
5	บริษัท ออนไทม์ เทเลโฟน เซอร์วิส จำกัด	4,161,900	1.89
6	บริษัท โนวา เฮาส์ จำกัด	1,742,400	0.79
7	นายรัชฎา กฤษดาธานนท์	1,600,000	0.72
8	บริษัท นาวาทรานสปอร์ต ชิปปิ้ง จำกัด	106,900	0.04
9	นายเดช นาสิริกุล	98,132	0.04
10	บริษัท เจ.ที.ซี แมเนจเม้นท์ จำกัด	70,000	0.03

บทวิเคราะห์ทางธุรกิจ



เฟสที่สองของโครงการวิลล่า อะคาเดมิ ศรีนครินทร์ ได้เปิดโครงการใหม่อย่างไม่เป็นทางการในไตรมาสที่สามของปี 2555

ในปี 2555 รัฐบาลมีนโยบายมาตรการลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาสำหรับผู้ซื้อบ้านหลังแรกที่มีมูลค่าน้อยกว่าหรือไม่เกินห้าล้านบาท ซึ่งมาตรการนี้ได้สิ้นสุดลงเมื่อเดือนธันวาคม 2555 จึงเห็นได้ว่าเป็นการได้กระตุ้นความต้องการในการซื้อบ้านในตลาดระดับกลาง

นโยบายอัตราค่าแรงขั้นต่ำรายวัน 300 บาท ซึ่งมีผลบังคับใช้ทั่วประเทศตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2556 ซึ่งจะต้องยอมรับว่านโยบายนี้จะมีผลทำให้อุตสาหกรรมการก่อสร้างเผชิญกับการขาดแคลนแรงงานและการเพิ่มของต้นทุน นอกจากนี้ยังคาดว่าจะมีโครงการ

โครงสร้างพื้นฐานเกิดขึ้นเพิ่มมากขึ้นโดยจะเริ่มจากปี 2556 ซึ่งจะส่งผลทำให้มีความต้องการแรงงานเพิ่มมากขึ้น และจะกระทบต่อการขาดแคลนแรงงานในอนาคตของอุตสาหกรรมการก่อสร้าง

บริษัท เอเจนซี ฟอว์ เรย์ลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด ได้มีรายงานการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยที่เปิดใหม่ในกรุงเทพและบริเวณใกล้เคียงสำหรับปี 2555 คิดเป็นจำนวน 102,080 หน่วย ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 19 จากยอดอุปสงค์ที่อยู่อาศัยที่เปิดใหม่ในกรุงเทพและบริเวณใกล้เคียงในปี 2554 ที่มีจำนวน 85,800 หน่วย

ส่วนคอนโดมิเนียมมีจำนวนอุปสงค์เปิดใหม่มากที่สุด คิดเป็นจำนวน 62,548 หรือร้อยละ 61 จากอุปสงค์ที่อยู่อาศัยที่เปิดใหม่ทั้งหมด ในขณะที่ทาวน์เฮาส์และ บ้านเดี่ยวมีอุปสงค์ที่เปิดใหม่จำนวน 22,503 หน่วย หรือและหรือคิดเป็นร้อยละ 22 และ 12,720 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 13 ตามลำดับ

จำนวนโครงการที่อยู่อาศัยที่เปิดใหม่ในกรุงเทพและบริเวณใกล้เคียงสำหรับปี 2555 มีจำนวนทั้งหมด 408 โครงการ ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 จากจำนวนโครงการที่อยู่อาศัยที่เปิดใหม่ในกรุงเทพและบริเวณใกล้เคียง ที่มีจำนวน 398

บทวิเคราะห์ทางธุรกิจ

โครงการในปี 2554

ที่อยู่อาศัยแนวราบ

บริษัท เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด รายงานว่า ยอดอุปสงค์ที่อยู่อาศัยแนวราบที่เปิดใหม่ในกรุงเทพฯ และบริเวณใกล้เคียง สำหรับปี 2555 คิดเป็นจำนวน 37,603 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 11 ลดลงจากยอดอุปสงค์ที่อยู่อาศัยแนวราบที่เปิดใหม่ในกรุงเทพฯ และบริเวณใกล้เคียง ซึ่งมีจำนวน 42,478 หน่วย ในปี 2554

ในขณะที่เดียวกันมูลค่ารวมอุปสงค์ที่อยู่อาศัยแนวราบที่เปิดใหม่กรุงเทพฯ และบริเวณใกล้เคียงสำหรับปี 2555 คิดเป็นจำนวน 143,702 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.1 จากมูลค่าอุปสงค์ที่อยู่อาศัยแนวราบที่เปิดใหม่ในกรุงเทพฯ และบริเวณใกล้เคียง ซึ่งคิดเป็น 143,910 ล้านบาทในปี 2554

คอนโดมิเนียม

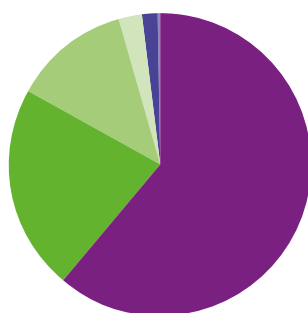
บริษัท เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด รายงานว่า ยอดอุปสงค์ที่เปิดใหม่ของคอนโดมิเนียมในกรุงเทพฯ และบริเวณใกล้เคียง สำหรับปี 2555 คิดเป็นจำนวน 62,548 หน่วย ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 51 จากยอดอุปสงค์ที่เปิดใหม่ของคอนโดมิเนียมในกรุงเทพฯ และบริเวณใกล้เคียงในปี 2554 ซึ่งมีจำนวน 41,492 หน่วย

มูลค่ารวมอุปสงค์ที่อยู่อาศัยที่เปิดใหม่ของคอนโดมิเนียมในกรุงเทพฯ และบริเวณใกล้เคียง สำหรับปี 2555 คิดเป็นจำนวน 146,221 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 38 จากมูลค่าอุปสงค์ที่อยู่อาศัยที่เปิดใหม่ของคอนโดมิเนียมในกรุงเทพฯ และบริเวณใกล้เคียง ที่มีจำนวน 105,752 ล้านบาทในปี 2554

เมื่อสิ้นปี 2555 ราคาเฉลี่ยของคอนโดมิเนียมในตลาดระดับล่างในกรุงเทพฯ และบริเวณใกล้เคียง ไม่มีการเปลี่ยนแปลงจากราคาเฉลี่ยของคอนโดมิเนียมในตลาดระดับล่างในกรุงเทพฯ และบริเวณใกล้เคียง เมื่อสิ้นปี 2554 ในขณะที่ราคาเฉลี่ยของคอนโดมิเนียมในตลาดระดับกลางในกรุงเทพฯ และบริเวณใกล้เคียง เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.9 จากปีก่อน ราคาเฉลี่ยของคอนโดมิเนียมในตลาดระดับกลางในกรุงเทพฯ และบริเวณใกล้เคียง เมื่อสิ้นปี 2554 ในขณะที่เดียวกัน ราคาเฉลี่ยของคอนโดมิเนียมในตลาด

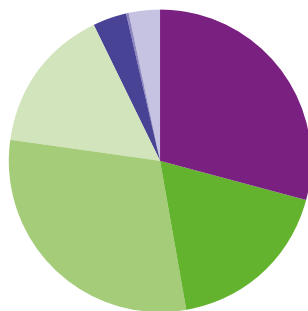
ระดับบนในกรุงเทพฯ และบริเวณใกล้เคียง เมื่อสิ้นปี 2555 เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.1 จากราคาเฉลี่ยของคอนโดมิเนียมในตลาดระดับบนในกรุงเทพฯ และบริเวณใกล้เคียง เมื่อสิ้นปี 2554

อุปสงค์ที่อยู่อาศัยที่เปิดใหม่ต่อหน่วยในกรุงเทพฯ และบริเวณใกล้เคียงสำหรับปี 2555 แยกตามประเภท



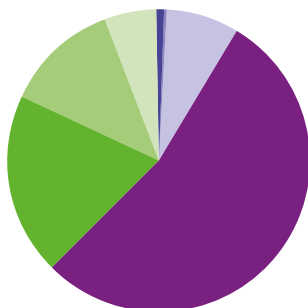
ประเภท	%
คอนโดมิเนียม	61
ทาวน์เฮาส์	22
บ้านเดี่ยว	13
บ้านแฝด	2
อาคารพาณิชย์	2
ที่ดินจัดสรร	0
รวม	100

มูลค่าอุปสงค์ที่อยู่อาศัยแนวราบที่เปิดใหม่ในกรุงเทพฯ และบริเวณใกล้เคียงสำหรับปี 2555 แยกตามระดับราคาต่อหน่วย



ล้านบาท	หน่วย
0.501-1,000	1,160
1,001-2,000	11,047
2,001-3,000	6,735
3,001-5,000	11,284
5,001-10,000	5,865
10,001-20,000	1,345

มูลค่าอุปสงค์ที่อยู่อาศัยที่เปิดใหม่ของคอนโดมิเนียมในกรุงเทพฯ และบริเวณใกล้เคียง สำหรับปี 2555 แยกตามระดับราคาต่อหน่วย



ล้านบาท	หน่วย
0.501-1,000	4,837
1,001-2,000	33,827
2,001-3,000	12,124
3,001-5,000	7,719
5,001-10,000	3,350
10,001-20,000	633

ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

บริษัท เคปเปล ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	
ชื่อทรัพย์สิน	อาคารจูเวลเลอร์ เซ็นเตอร์
สถานที่ตั้ง	138 ถนนนเรศ, แขวงสี่พระยา, เขตบางรัก, กรุงเทพมหานคร 10500, ประเทศไทย
ลักษณะทรัพย์สิน	อาคารชุดสำนักงาน สูง 34 ชั้น มีพื้นที่จำนวนทั้งสิ้น 42,833.78 ตร.ม.
พื้นที่ทรัพย์สิน	บริษัทมีพื้นที่คิดเป็นจำนวนทั้งสิ้น 12,145.64 ตร.ม. หรือ คิดเป็นอัตราร้อยละ 28.36 ของพื้นที่ทั้งหมดของอาคาร
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	35,078,388 บาท
ราคาประเมิน	250,000,000 บาท
วันที่ประเมิน	16 กรกฎาคม 2555
บริษัทผู้ประเมิน	บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด
สิทธิ / การครอบครอง	กรรมสิทธิ์
ภาระผูกพัน	ไม่มี (จดทะเบียนปลดจำนองเมื่อวันที่ 18 กันยายน 2555)

บริษัท โกลด์สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	
ชื่อทรัพย์สิน	สุขาภิบาล 3 แมนชั่น
สถานที่ตั้ง	22/1 ถนนสุขาภิบาล 3, แขวงหัวหมาก, เขตบางกะปิ, กรุงเทพมหานคร 10240, ประเทศไทย
ลักษณะทรัพย์สิน	อาคารชุดเพื่อการพักอาศัย สูง 19 ชั้น ประกอบด้วยห้องชุด จำนวน 1,024 ห้องชุด
พื้นที่ทรัพย์สิน	บริษัทมีห้องชุด จำนวน 2 ห้องชุด คิดเป็นพื้นที่จำนวนทั้งสิ้น 119.21 ตร.ม.
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	928,531 บาท
ราคาประเมิน	1,300,000 บาท
วันที่ประเมิน	28 ตุลาคม 2542
บริษัทผู้ประเมิน	บริษัท เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด
สิทธิ / การครอบครอง	กรรมสิทธิ์
ภาระผูกพัน	ไม่มี

บริษัท ท็อป พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	
ชื่อทรัพย์สิน	ที่ดินบริเวณถนนวัชรพล
สถานที่ตั้ง	ซอยวัชรพล, แขวงท่าแร้ง, เขตบางเขน, กรุงเทพมหานคร 10220, ประเทศไทย
ลักษณะทรัพย์สิน	เป็นที่ดินที่อยู่ระหว่างการพัฒนาเป็นบ้านเดี่ยวเพื่อการพักอาศัย จำนวน 2 ชั้น จำนวน 270 หน่วย ภายใต้ชื่อโครงการ “วิลล่า อะคาเดย์ วัชรพล”
พื้นที่ทรัพย์สิน	73 – 1 – 2.3 ไร่
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	772,495,397 บาท
ราคาประเมิน	838,100,000 บาท
วันที่ประเมิน	11 ธันวาคม 2555
บริษัทผู้ประเมิน	บริษัท เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด
สิทธิ / การครอบครอง	กรรมสิทธิ์
ภาระผูกพัน	ไม่มี (จดทะเบียนปลดจำนองเมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2555)

ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

บริษัท ไทย-คามิ จำกัด	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	
ชื่อทรัพย์สิน	ที่ดินบริเวณถนนศรีนครินทร์
สถานที่ตั้ง	หมู่ที่ 16, ซอยพัฒนาชุมชน 1, ถนนศรีนครินทร์, ตำบลบางแก้ว, อำเภอบางพลี, จังหวัดสมุทรปราการ, ประเทศไทย
ลักษณะทรัพย์สิน	เป็นที่ดินที่อยู่ระหว่างการพัฒนาเป็นบ้านเดี่ยวเพื่อการพักอาศัย จำนวน 2 ชั้น จำนวน 367 หน่วย ภายใต้ชื่อโครงการ “วิลล่า อะคาเดมี่ ศรีนครินทร์”
พื้นที่ทรัพย์สิน	65 – 3 – 97.1 ไร่
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	414,174,980 บาท
ราคาประเมิน	544,002,000 บาท
วันที่ประเมิน	12 ธันวาคม 2555
บริษัทผู้ประเมิน	บริษัท เอเจนซี ฟอร์ รีเอสเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด
สิทธิ / การครอบครอง	กรรมสิทธิ์
ภาระผูกพัน	จดทะเบียนจำนองบางส่วน

ชื่อทรัพย์สิน	ที่ดินและโรงงาน
สถานที่ตั้ง	1 หมู่ที่ 5, ถนนพหลโยธิน (ทล. 1), ตำบลไม้งาม, อำเภอเมืองตาก, จังหวัดตาก, ประเทศไทย
ลักษณะทรัพย์สิน	อาคารโรงงานและที่ดิน กิจการหินแกรนิตได้หยุดดำเนินการตั้งแต่ปี 2543 สำหรับเครื่องจักรได้ขายไปตั้งแต่ต้นปี 2545 ปัจจุบันที่ดินอยู่ระหว่างการเสนอขาย
พื้นที่ทรัพย์สิน	60 – 2 – 70 ไร่
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	18,202,512 บาท
ราคาประเมิน	18,200,000 บาท
วันที่ประเมิน	7 ธันวาคม 2555
บริษัทผู้ประเมิน	บริษัท เอเจนซี ฟอร์ รีเอสเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด
สิทธิ / การครอบครอง	กรรมสิทธิ์
ภาระผูกพัน	ไม่มี

ชื่อทรัพย์สิน	เคอะทรีโอ เชียงใหม่ (เดิมชื่อ “เชียงใหม่ วีไอพี ทาวเวอร์”)
สถานที่ตั้ง	118 หมู่ที่ 1, ถนนห้วยแก้ว, ตำบลช้างเผือก, อำเภอเมือง, จังหวัดเชียงใหม่, ประเทศไทย
ลักษณะทรัพย์สิน	อาคารชุดเพื่อการพาณิชย์ สูง 4 ชั้น
พื้นที่ทรัพย์สิน	บริษัทมีห้องชุด จำนวน 4 ห้องชุด คิดเป็นพื้นที่จำนวนทั้งสิ้น 890.88 ตร.ม.
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	1,077,050 บาท
ราคาประเมิน	21,400,000 บาท
วันที่ประเมิน	14 ธันวาคม 2555
บริษัทผู้ประเมิน	บริษัท เอเจนซี ฟอร์ รีเอสเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด
สิทธิ / การครอบครอง	กรรมสิทธิ์
ภาระผูกพัน	ไม่มี

ปัจจัยความเสี่ยง

ความเสี่ยงด้านราคาก่อสร้าง

สำนักดัชนีเศรษฐกิจการค้ากระทรวงพาณิชย์ รายงานว่าดัชนีราคาก่อสร้างเฉลี่ยในปี 2555 เท่ากับ 124.7 ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.9 จากปี 2554 ดัชนีราคาที่สูงขึ้นมากที่สุดคือ ดัชนีราคาก่อสร้างคอนกรีต และดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างอื่น ๆ ซึ่งเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 13.8 และร้อยละ 9.4 ตามลำดับ คาดว่าในปี 2556 นี้ ราคาต้นทุนราคาก่อสร้างจะยังคงเพิ่มมากขึ้นในปี 2556 เนื่องจากนโยบายค่าจ้างแรงงานขึ้นค่ารายวัน 300 บาท

เพื่อที่จะลดความเสี่ยงนี้ กลุ่มบริษัทได้ติดตามราคาก่อสร้างอย่างใกล้ชิด ทั้งยังจัดซื้อวัสดุ ก่อสร้างบางอย่างโดยตรงจากผู้ผลิต และตรึงราคาซื้อวัสดุอุปกรณ์กับผู้รับเหมา สำหรับช่วงระยะเวลาหนึ่ง เพื่อลดความผันผวนของราคาที่จะเกิดขึ้น

ความเสี่ยงด้านการแข่งขัน

ตลาดที่อยู่อาศัยนั้นยังคงมีภาวะการแข่งขันสูง เนื่องจากการเปิดตัวโครงการใหม่จากบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีฐานะการเงินที่เข้มแข็ง ทางบริษัทได้มีการยกระดับสิ่งแวดล้อมภายในโครงการ และมาตรฐานการบริการลูกค้า ในขณะเดียวกันก็ได้พัฒนาการวางแผนทางการตลาดเพื่อให้ตอบสนองความต้องการของลูกค้าให้ดียิ่งขึ้น

ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน

บริษัทฯ ยังคงมีเงินกู้ในสกุลเงินต่างประเทศ ดังนั้นจึงเผชิญกับความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน ทางบริษัทฯ จึงได้พยายามหาเงินทุนในสกุลเงินบาทอย่างต่อเนื่องเพื่อลดความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนนี้

ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงกลุ่มผู้ถือหุ้น

ปัจจุบันบริษัทได้จ้าง บริษัท Straits Mansfield Property Marketing Pte Ltd. ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ บริษัท เคปเปล แลนด์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ให้เข้ามาช่วยเหลือในการดำเนินงานโดยให้คำปรึกษาอย่างผู้เชี่ยวชาญในการบริหารจัดการบริษัท รวมถึงให้บริการในส่วนของ

ผู้ตรวจสอบภายในของบริษัท โดยบริษัทได้ทำการพิจารณาค่าบริการดังกล่าวในทุกปีอย่างรอบคอบ

ความเสี่ยงจากการปรับเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย

เนื่องจากบริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยขึ้นลงตามอัตราดอกเบี้ยในตลาดการเงิน บริษัทฯ จึงมีความเสี่ยงหากสถานะเศรษฐกิจโลก ซึ่งมีผลทำให้มีการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายทางการเงิน ซึ่งมีผลกระทบต่อผลกำไรของบริษัทฯ

บรรษัทภิบาล

คณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า บริษัทเคปเปล ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยได้จัดให้มีระบบควบคุมภายในที่พอเพียงซึ่งสามารถลดความเสี่ยงและป้องกันข้อมูลของคณะกรรมการบริษัทมีความรับผิดชอบต่อกระบวนการตรวจสอบภายในเพื่อให้แน่ใจว่านโยบายการตรวจสอบภายในนั้นมีประสิทธิภาพในการดำเนินการ โดยบริษัทได้ว่าจ้างหน่วยงานการตรวจสอบภายในของ บริษัท เคปเปล แลนด์ อินเตอร์เนชันแนล จำกัด ให้ดำเนินการตรวจสอบระบบภายในของบริษัทและบริษัทย่อยอย่างน้อยปีละครั้งพร้อมทั้งรายงานผลการตรวจสอบต่อคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัทได้รับทราบต่อไปอีก

คณะกรรมการและคณะกรรมการตรวจสอบยังได้ดำเนินการสอบทานรายงานที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบภายในเพื่อให้เป็นที่ยืนยันว่าการดำเนินการทั้งหมดเป็นไปด้วยความเหมาะสมตามกฎหมาย และกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงนโยบายการตรวจสอบภายในซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานการดำเนินงานของบริษัท นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานงบการเงินรายไตรมาส และรายงานต่อผู้ตรวจสอบบัญชีภายนอกและผู้ตรวจสอบบัญชีภายในก่อนเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบมีความพึงพอใจต่อระบบควบคุมภายในที่ได้มาตรฐานสำหรับปี 2555

บริษัทเชื่อมั่นและให้ความสำคัญว่าจะดำเนินธุรกิจตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งบริษัทยังได้ให้การสนับสนุนหลักการ และแนวทางปฏิบัติที่ดีตามแนวของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อจะปกป้องและคุ้มครองประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้น ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ดังนี้

สิทธิของผู้ถือหุ้น

บริษัทตระหนักและให้ความสำคัญถึงสิทธิขั้นพื้นฐานของผู้ถือหุ้นที่จะได้รับโดยเท่าเทียมได้แก่ สิทธิที่เท่าเทียมกันในการเข้าร่วมประชุม

ผู้ถือหุ้น สิทธิในการมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทน สิทธิในการออกเสียงลงคะแนนเพื่อแต่งตั้งหรือถอดถอนกรรมการเป็นรายบุคคล สิทธิในการออกเสียงลงคะแนนแต่งตั้งผู้ตรวจสอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี สิทธิในการออกเสียงลงคะแนนในกิจการต่างๆ ที่สำคัญ สิทธิในการแสดงความคิดเห็น และซักถามในระหว่างการประชุมผู้ถือหุ้น และสิทธิที่จะได้รับสารสนเทศอย่างเพียงพอและทันเวลา โดยในการประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทได้นำระบบบาร์โค้ดมาใช้ในการลงทะเบียน พร้อมทั้งจัดพิมพ์บัตรลงคะแนนในแต่ละวาระให้แก่ผู้ถือหุ้น เพื่อให้การลงทะเบียนเข้าร่วมประชุมเป็นไปอย่างสะดวกและรวดเร็ว

นอกจากนั้น บริษัทยังตระหนักถึงความสำคัญในการเปิดเผยข้อมูลข่าวสารที่ถูกต้องครบถ้วน และโปร่งใสต่อผู้ถือหุ้น สำหรับผลการดำเนินงานทางการเงิน รวมถึงข้อมูลที่สำคัญตามรอบระยะเวลาผ่านเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและบริษัททั้งภาษาไทย และภาษาอังกฤษ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้รับทราบข้อมูลข่าวสารอย่างทั่วถึง

การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียม

บริษัทได้ให้ความสำคัญในการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน โดยบริษัทมีนโยบายในการเปิดเผยข้อมูลข่าวสารต่างๆ ของบริษัท อย่างครบถ้วน ถูกต้อง และโปร่งใส รวมไปถึงสิทธิของผู้ถือหุ้นในการใช้เข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น รวมไปถึงการจัดกระบวนการประชุมผู้ถือหุ้นให้เป็นไปอย่างถูกต้องตามกฎหมายและข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทให้ความสำคัญต่อสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ไม่ว่าจะเป็นผู้ถือหุ้น ลูกค้า คู่ค้า ผู้บริหาร พนักงาน เจ้าหนี้ ชุมชน สิ่งแวดล้อม และสังคมอย่างเท่าเทียมกัน เพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียดังกล่าวได้รับการดูแลจากบริษัทตามสิทธิที่พึงมีตามกฎหมายและข้อกำหนดต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

บริษัทได้ให้ความสำคัญและใส่ใจในการเปิดเผยข้อมูล ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางการเงินหรือข้อมูลข่าวสารอื่นใดอันเป็นประโยชน์แก่ผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย โดยบริษัทได้เปิดเผยข้อมูลผ่านช่องทางต่างๆ อาทิเช่น ผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเว็บไซต์ของบริษัท เป็นต้น ซึ่งข้อมูลที่บริษัทได้ทำการเปิดเผยนั้นเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง อาทิเช่น ธนาคารแห่งประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดไว้

ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

- **โครงสร้างคณะกรรมการ**
คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการที่มีคุณสมบัติหลากหลายเป็นผู้ที่มีความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อบริษัท โดยคุณสมบัติต่างๆ ของคณะกรรมการบริษัทนั้นเป็นไปตามมาตรฐานตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำหรับการเลือกตั้งกรรมการของบริษัทเป็นไปตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ตามหลักเกณฑ์วิธีการตามกฎหมาย และข้อบังคับของบริษัท

คณะกรรมการชุดย่อย

- **คณะกรรมการบริหาร**
ประกอบด้วยกรรมการ 4 ท่าน เป็นผู้ที่มีคุณวุฒิ และประสบการณ์ในการควบคุมดูแลเกี่ยวกับธุรกิจ, ทรัพย์สิน, และการดำเนินงานในเรื่องต่างๆ ของบริษัทคณะกรรมการบริหารปฏิบัติหน้าที่โดยมุ่งมั่นที่จะดำเนินงานให้สอดคล้องตามทิศทาง และนโยบายของบริษัท
- **คณะกรรมการตรวจสอบ**
ประกอบด้วยกรรมการอิสระ 3 ท่าน

โดยมีประธานกรรมการ คือ นางจิรพร พิมพ์พรราช ผู้ซึ่งมีประสบการณ์ทางด้านบัญชีและการบริหารด้านการเงิน นอกจากนี้ยังมี นายสมประสงค์ มัคคสมัน และศาสตราจารย์ชูเกียรติ ประมุขผล ซึ่งมีคุณวุฒิและประสบการณ์ในการบริหารงานสายการเงินและฝ่ายกฎหมายเช่นเดียวกัน ดำรงตำแหน่งเป็นสมาชิกในคณะกรรมการตรวจสอบ โดยคณะกรรมการตรวจสอบได้ทำหน้าที่รับผิดชอบตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท ภายใต้ข้อกำหนดของ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงการปฏิบัติหน้าที่ของตนโดยสนับสนุนการจัดการภายใต้หลักการของบรรษัทภิบาลอีกด้วย

คณะกรรมการตรวจสอบมีการประชุมไม่น้อยกว่า 4 ครั้งต่อปี เพื่อพิจารณาตรวจสอบการบริหารงานของบริษัทอย่างสม่ำเสมอ

หน้าที่หลักของคณะกรรมการบริษัท มีดังนี้

1. พิจารณาและอนุมัตินโยบายในการดำเนินงานขององค์กร
2. เปิดเผยข้อมูลที่ครบถ้วนให้แก่ผู้ถือหุ้นในเวลาที่เหมาะสม
3. รับผิดชอบและใช้ความสามารถอย่างสูงสุดเพื่อรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้น
4. ดูแลและจัดการบริษัทให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท รวมทั้งมติที่ประชุม
5. พิจารณาและอนุมัติแผนธุรกิจกลยุทธ์ วัตถุประสงค์ ตลอดจนการจัดการด้านการเงิน และการปฏิบัติการอย่างเหมาะสม

6. ให้คำปรึกษาแก่ผู้บริหารในเรื่องสำคัญสำหรับบริษัทและบริษัทย่อย

7. ดูแลขั้นตอนการประเมินผลให้เพียงพอต่อการควบคุมภายใน การบริหารความเสี่ยง รวมถึงการรายงานด้านการเงิน และการประสานงานกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อให้เป็นที่น่าพอใจว่าบริษัทได้ดำเนินการอย่างเหมาะสมและเพียงพอ

8. เสนอซื้อกรรมการและดำเนินการให้เป็นไปตามโครงสร้าง และแนวทางของบรรษัทภิบาล

9. ดูแลให้มีการชำระค่าตอบแทนผู้บริหารอย่างเหมาะสม

คณะกรรมการมีกำหนดการประชุมเป็นประจำรายไตรมาส อย่างน้อย 4 ครั้งต่อปี และอาจมีการกำหนดนัดประชุมเพิ่มเติมตามความเหมาะสม ซึ่งคณะกรรมการจะได้รับรายงานดังต่อไปนี้ เพื่อให้ฝ่ายบริหารจะสามารถคาดการณ์ถึงความเสี่ยง และปัจจัยอื่นอันจะก่อให้เกิดผลกระทบได้ทันเวลา โดยรายงานและวิธีการดังกล่าวรวมถึง

- **แนวปฏิบัติเรื่อง Whistle - Blower Policy**
นโยบายนี้มีวัตถุประสงค์หลักในการส่งเสริมและสนับสนุนให้มีการรายงานโดยบริสุทธิ์ใจ ในกรณีที่มีพบว่ามีพฤติกรรมที่ต้องสงสัย เพื่อสร้างความเชื่อมั่นว่าพนักงานผู้ทำการรายงานหรือบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องในการรายงานดังกล่าวจะได้รับการปฏิบัติอย่างเที่ยงธรรม และได้รับการคุ้มครองซึ่งนโยบายดังกล่าวเป็นช่องทางที่ช่วยให้บริษัทสามารถรับรู้ข้อมูลอย่างรวดเร็วเพื่อที่จะสามารถแก้ไขปัญหาได้อย่างถูกต้อง และทันเวลา

“พฤติกรรมที่ต้องสงสัย” หมายถึง การกระทำหรือการละเลยการกระทำใดๆ

โดยพนักงาน หรือลูกจ้างตามสัญญาที่ได้รับบริการแต่งตั้งจากบริษัท ไม่ว่าการกระทำหรือละเลยการกระทำดังกล่าวจะอยู่ภายใต้ขอบเขตตามสัญญาจ้างแรงงานหรือไม่ก็ตาม การกระทำหรือการละเลยการกระทำภายในนโยบายดังกล่าว มีดังต่อไปนี้

1. การกระทำโดยไม่สุจริต รวมถึงและไม่จำกัดแต่เพียง การฉ้อโกง หรือการใช้ทรัพยากรของกลุ่มบริษัทในทางที่ผิด

2. การฉ้อโกง

3. การทุจริต

4. การกระทำผิดกฎหมาย

5. การประพฤติปฏิบัติอื่นใดที่ไม่เหมาะสมอย่างร้ายแรง

6. วิธีการปฏิบัติใดๆ อันนำมาซึ่งความไม่ปลอดภัยในงาน

7. การกระทำอันอาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อบริษัท ไม่ว่าความเสียหายนั้นจะเป็นความเสียหายทางการเงินหรือไม่ก็ตาม ทั้งนี้รวมถึงความเสียหายในชื่อเสียงของบริษัทด้วย

- **รายงานการบริหารความเสี่ยง (Enterprise Risk Management Report)**
บริษัทได้ให้ความสำคัญกับการบริหาร

ความเสี่ยงเป็นอย่างมาก โดยกำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยง พร้อมทั้งการประเมินความเสี่ยงของกิจการ โดยเฉพาะอย่างยิ่งการรายงานการบริหารความเสี่ยง ซึ่งปัจจุบันถือเป็นส่วนสำคัญของระบบบริหารของบริษัท การบริหารความเสี่ยงขององค์กรเป็นกระบวนการในการพิจารณาความเป็นไปได้ของความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น

บริษัทจึงได้จัดให้มีการรายงานการบริหารความเสี่ยงในทุก ๆ ไตรมาส โดยมีบริษัท เคปเปล แลนด์ จำกัดเป็นผู้คอยให้คำแนะนำในการดำเนินการดังกล่าว

- รายงานการตรวจสอบภายใน (Internal Audit Report)
การตรวจสอบภายในมีการดำเนินการตรวจสอบเป็นประจำทุกปีเพื่อตรวจสอบความพอเพียงและมีประสิทธิภาพของระบบการดำเนินงานของบริษัท และบริษัทย่อย โดยรายงานการตรวจสอบภายใน ประกอบด้วยส่วนสำคัญ 3 ประการ คือ ประการแรก มีกระบวนการควบคุมภายในที่เหมาะสม และมีประสิทธิภาพเพื่อควบคุมการบริหารงาน ประการที่สอง การดำเนินงานจะต้องเป็นไปตามนโยบาย และระเบียบที่บริษัทได้กำหนดขึ้น ประการสุดท้าย มีการรายงานการดำเนินการเพื่อที่จะรับทราบถึงข้อดีของการปฏิบัติเป็นการตรวจสอบข้อบกพร่องเพื่อที่จะพัฒนาและแก้ไขต่อไป

การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทได้ใช้ความระมัดระวังในการตรวจสอบไม่ให้เกิดผลประโยชน์ทับซ้อน ด้วยการกำหนดนโยบายที่ชัดเจน มีขั้นตอนที่เป็นรูปธรรมในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการรับรู้ข้อมูลภายในของบริษัทซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความได้เปรียบในการซื้อขายหลักทรัพย์ ทั้งนี้กรรมการและผู้บริหารต้องอยู่ภายใต้ข้อห้ามอย่างเด็ดขาดมิให้ทำการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทในช่วง 1 เดือนก่อนที่จะมีการเปิดเผยข้อมูลภายใน หรือการเปิดเผยข้อมูลลงการเงินต่อสาธารณชน นอกจากนี้ กรรมการและผู้บริหารของบริษัทมีหน้าที่ในการนำเสนอการรายงานการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัททุกครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัทต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์อีกด้วย

นโยบายการจ่ายเงินปันผล

ภายใต้การอนุมัติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น บริษัท และบริษัทย่อย มีนโยบายในการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นโดยจ่ายจากกำไรสุทธิ และจ่ายตามจำนวนหุ้นที่ออกในอัตราเท่ากันทุกหุ้น

ค่าตอบแทนกรรมการ

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหารของบริษัทในปี 2555 รวม 9 คน (รวมกรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งในระหว่างปีด้วย) รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 2,120,000 บาท อย่างไรก็ตาม สำหรับค่าตอบแทนกรรมการได้พิจารณาและอนุมัติโดยที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท และนำเสนอเพื่อขออนุมัติต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเป็นที่เรียบร้อยแล้วทุกปี

ลำดับ	ชื่อ-นามสกุล	จำนวนอนุมัติต่อเดือน	จำนวนจ่ายจริงต่อปี
1.	นายคัน สวี เยา (ประธานคณะกรรมการ)	30,000	360,000.00
2.	นายชู ชิน เต็ก	20,000	240,000.00
3.	นายโอ เวง ชุน	20,000	240,000.00
4.	นางจิรพร พิมพ์ภูราช	20,000	240,000.00
5.	นายสมประสงค์ มัคคสมัน	20,000	240,000.00
6.	ศาสตราจารย์ชูเกียรติ ประมุขผล	20,000	240,000.00
7.	นายลิ้ม เค อิน	20,000	240,000.00
8.	นายคัน ชิว ก๊อ	20,000	240,000.00
9.	นายเซง ลี วัง รอย*	20,000	80,000.00
(การลาออกมีผลนับตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2555)			
รวมเป็นเงินทั้งสิ้น			2,120,000.00

* นายเซง ลี วัง รอย ได้ลาออกจากตำแหน่งกรรมการในระหว่างปี 2555

รายการที่เกี่ยวข้องกัน

การอนุมัติขั้นตอนของการทำรายการระหว่างกัน

กรณีที่มีการทำการระหว่างกันของบริษัท บริษัทย่อย หรือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน โดยบริษัทได้ดำเนินการให้เป็นไปตามประกาศของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งได้ดำเนินการให้เป็นไปตามหลักบรรษัทภิบาลที่ดี รายการระหว่างกันดังกล่าวจะต้องได้รับความเห็นชอบ และอนุมัติให้เข้าทำรายการจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทและผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ กรรมการ หรือผู้บริหาร จะไม่มีส่วนร่วมในการพิจารณา หรืออนุมัติการทำรายการระหว่างกันดังกล่าวแต่อย่างใด

นโยบายในการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

คณะกรรมการตรวจสอบ และบริษัทจะร่วมกันดูแลควบคุมการเข้าทำรายการระหว่างกันในอนาคตเพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทสามารถดำเนินการจัดการได้อย่างเหมาะสม และเป็นไปตามวิธีการและขั้นตอนที่ถูกต้องเหมาะสม โดยการเข้าทำรายการระหว่างกันดังกล่าวจะมีการเปิดเผยข้อมูลให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อเป็นที่ยืนยันว่าการเข้าทำรายการระหว่างกันนั้นได้คำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

รายการระหว่างกันในช่วงรอบปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555

- 1. รายการกู้ยืม และชำระดอกเบี้ยระหว่างผู้ถือหุ้นบริษัท และบริษัทย่อย**
การเข้าทำรายการดังกล่าวได้ดำเนินการไปตามธุรกิจปกติของบริษัท โดยอยู่ภายใต้พื้นฐานของราคาที่เหมาะสม ผลเงินกู้ดังกล่าวได้ใช้สำหรับการพัฒนาที่ดินและโครงการของบริษัทย่อย ซึ่งได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเป็นที่เรียบร้อยแล้ว
- 2. ค่าบริหารจัดการ**
บริษัทได้เข้าทำสัญญาว่าจ้าง Straits Mansfield Property Pte Ltd. ซึ่งเป็นบริษัทย่อย

ของบริษัท เคปเปล แลนด์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท เข้ามาให้บริการในการให้คำปรึกษาอย่างผู้เชี่ยวชาญในการบริหารจัดการบริษัท โดยรายการธุรกิจระหว่างกันดังกล่าวได้ดำเนินการไปตามธุรกิจปกติของบริษัท และอยู่บนพื้นฐานของราคาที่สมเหตุผล และได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

3. การตรวจสอบภายใน

บริษัทได้เข้าทำรายการกับ Straits Mansfield Property Pte Ltd. ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เคปเปล แลนด์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท เข้ามาให้บริการในส่วนของผู้ตรวจสอบภายใน โดยรายการธุรกิจระหว่างกันดังกล่าวได้ดำเนินการไปตามธุรกิจปกติของบริษัท และอยู่บนพื้นฐานของราคาที่สมเหตุผล และได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

4. รายการกู้ยืมระหว่าง บริษัท เคปเปล แลนด์

ไฟแนนเชียล เซอร์วิส จำกัด กับ บริษัทย่อย การเข้าทำรายการดังกล่าวได้ดำเนินการไปตามธุรกิจปกติของบริษัท โดยอยู่ภายใต้พื้นฐานของราคาที่สมเหตุผล เงินกู้ดังกล่าวได้ใช้สำหรับการพัฒนาที่ดินและโครงการของบริษัท ซึ่งได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

5. รายการให้เช่าและบริการกับบริษัทย่อย

บริษัทได้เข้าทำรายการกับบริษัทย่อย ตามสัญญาเช่าพื้นที่สำนักงาน และสัญญาให้บริการสาธารณูปโภค อาคารชุด จูเวลเลอร์ เซ็นเตอร์ สำหรับการใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานของบริษัทย่อย โดยรายการธุรกิจระหว่างกันดังกล่าวได้ดำเนินการไปตามธุรกิจปกติของบริษัท และอยู่บนพื้นฐานของราคาที่สมเหตุผล และได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

6. ค่าบริหารจัดการระหว่างบริษัท และบริษัทย่อย

บริษัทได้เข้าทำสัญญาว่าจ้างบริหารจัดการ

กับบริษัทย่อย เพื่อให้บริการในการให้คำปรึกษาอย่างผู้เชี่ยวชาญในการบริหารจัดการแก่บริษัทย่อย โดยรายการธุรกิจระหว่างกันดังกล่าวได้ดำเนินการไปตามธุรกิจปกติของบริษัท และอยู่บนพื้นฐานของราคาที่สมเหตุผล และได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

รายงานของคณะกรรมการบริษัท และรายงานทางการเงิน

สารบัญ

- 22 รายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ
- 23 รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
- 24 งบแสดงฐานะการเงิน
- 27 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
- 29 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
- 30 งบกระแสเงินสด
- 32 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

รายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท เคปเปล ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

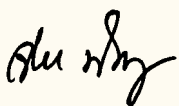
คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทเคปเปลไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ซึ่งได้รับการแต่งตั้งโดยคณะกรรมการบริษัทฯ ประกอบด้วยกรรมการอิสระจำนวน 3 ท่านคือ นางจิรพร พิมพภูราช เป็นประธานกรรมการตรวจสอบ ศาสตราจารย์ ชูเกียรติ ประมูลผล และ นายสมประสงค์ มัคคสมัน เป็นกรรมการตรวจสอบและมีผู้จัดการอาวุโสฝ่ายบัญชีการเงิน ทำหน้าที่เลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติงานภายใต้ขอบเขตหน้าที่ตามกฎหมายของคณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติงานสอบทานรายงานทางการเงิน การควบคุมภายในกิจการและการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ตามแนวทางบรรษัทภิบาล ซึ่งสอดคล้องกับข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ในรอบปี พ.ศ. 2555 คณะกรรมการตรวจสอบมีการประชุมร่วมกัน 7 ครั้ง โดยได้ประชุมร่วมกับหัวหน้าฝ่ายการเงิน ของบริษัทฯ ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายบัญชีการเงิน และบางโอกาสได้ประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชี และกรรมการบริหาร ของบริษัทฯ ตามความเหมาะสม มีสาระการประชุม โดยสรุปได้ดังนี้

1. คณะกรรมการตรวจสอบร่วมกับหัวหน้าผู้รับผิดชอบงานการเงินของบริษัท ได้สอบทานงบการเงิน รายไตรมาสและงบการเงินสำหรับปี 2555 เพื่อให้การแสดงรายการในงบการเงิน เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน มีการเปิดเผยสาระสำคัญเพียงพอและ เชื่อถือได้ คณะกรรมการตรวจสอบได้ตั้งข้อสังเกตบางประการเกี่ยวกับการนำเสนอการเงินของบริษัทฯ และมีความพอใจในการดำเนินการของบริษัทฯ เกี่ยวกับข้อสังเกตเหล่านี้
2. คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขการกู้เงินเพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียน การเพิ่มวงเงินกู้ระหว่างธนาคาร ทีเอ็นบีพาริสาส์ สำนักงานกรุงเทพ กับ บริษัทเคปเปลไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) รวมถึงการจัดสรรวงเงินกู้ให้แก่บริษัทลูกให้เป็นไปโดยเหมาะสม ตลอดจนการเห็นชอบ การต่อสัญญาเงินกู้ระหว่างบริษัทลูกกับธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ตามเงื่อนไขเดิม
3. คณะกรรมการตรวจสอบได้ให้ความเห็นชอบในการมอบหมายให้ผู้สอบบัญชีภายในของกลุ่มบริษัทได้แก่ สเตรทส์ แมนส์ฟีด พร็อพเพอร์ตี้ มาร์เก็ตติ้ง พีทีอี ลิมิเตดเป็นผู้ตรวจสอบภายในกิจการต่อเนื่องจากปีก่อนโดยเห็นชอบค่าตอบแทนและแผนการตรวจสอบภายใน และกรรมการตรวจสอบได้สอบทานรายงานการตรวจสอบภายในกิจการ ทั้งนี้เพื่อมอบหมายให้ผู้บริหารของบริษัทฯ จัดให้บริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมมีประสิทธิภาพ
4. คณะกรรมการตรวจสอบได้รับทราบการมีระบบการบริหารความเสี่ยงของกิจการเพื่อลดผลกระทบที่อาจมีต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ
5. คณะกรรมการตรวจสอบได้ดูแลการประกอบกิจการของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามกฎระเบียบที่ออกโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
6. คณะกรรมการตรวจสอบได้ให้ความเห็นชอบแก่คณะกรรมการบริษัทฯ ในการเสนอแต่งตั้งสำนักงาน เอ็นส์แอนด์ยัง จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ประจำปี 2555 ซึ่งพิจารณาจากความรู้ความสามารถ ความน่าเชื่อถือ และประสบการณ์ในการ ตรวจสอบบัญชีของบริษัทฯ ต่อเนื่องจากปีก่อน เพื่อนำเสนอที่ประชุม ผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติ

คณะกรรมการตรวจสอบ มีความพอใจในการบริหารกิจการของ บริษัทเคปเปลไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ว่าเป็นไปด้วยความระมัดระวัง รอบคอบตามหลักบรรษัทภิบาล คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็น จากการสอบทาน งบการเงินรวมของบริษัท เคปเปลไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และงบการเงินเฉพาะกิจการของ บริษัทเคปเปลไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 ว่าเป็นไปอย่างเหมาะสม คณะกรรมการตรวจสอบ ไม่พบว่ามีประเด็นใดที่มีนัยสำคัญที่จะต้องนำเสนอการพิจารณาของผู้ถือหุ้น



จิรพร พิมพภูราช
15 มีนาคม 2556

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท เคปเปล ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท เคปเปล ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 งบกำไรขาดทุนรวม งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่น ๆ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เคปเปล ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน

ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่องบการเงิน

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้นในการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชี

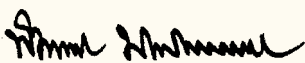
ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของข้าพเจ้า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณ รวมถึงวางแผนและปฏิบัติตามตรวจสอบเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่า งบการเงินปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการตรวจสอบเพื่อให้ได้มาซึ่งหลักฐานการสอบบัญชีเกี่ยวกับจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน วิธีการตรวจสอบที่เลือกใช้ขึ้นอยู่กับดุลพินิจของผู้สอบบัญชี ซึ่งรวมถึงการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญของงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ในการประเมินความเสี่ยงดังกล่าว ผู้สอบบัญชีพิจารณาการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำและการนำเสนองบการเงินโดยถูกต้องตามที่ควรของกิจการ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกิจการ การตรวจสอบรวมถึงการประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีที่จัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร รวมทั้งการประเมินการนำเสนองบการเงินโดยรวม

ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท เคปเปล ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท เคปเปล ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน



พิมไพ มานิตชรกิจ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4521

บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ แอนด์ ยัง จำกัด

กรุงเทพฯ: 21 กุมภาพันธ์ 2556

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555

(หน่วย: บาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2555	2554	2555	2554
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7	29,549,876	15,520,276	2,681,317	5,349,517
เงินลงทุนชั่วคราวที่มีภาระผูกพัน - เงินฝากธนาคาร	8	22,868,005	11,849,814	-	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	6, 9	1,723,160	-	8,597,887	4,451,187
ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง	10	1,186,670,378	1,227,904,316	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	11	4,780,305	4,147,086	672,802	1,399,438
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		1,245,591,724	1,259,421,492	11,952,006	11,200,142
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	12	-	-	114,614,396	112,614,796
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	13	497,200	367,900	497,200	367,900
เงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย	6	-	-	1,130,056,844	1,096,110,974
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	14	49,324,352	59,325,195	29,116,271	38,578,657
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	15	7,973,003	7,408,182	7,351,203	6,614,884
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	16	651,616	455,445	521,977	252,583
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	17	8,462,596	8,088,758	4,467,497	4,226,326
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		66,908,767	75,645,480	1,286,625,388	1,258,766,120
รวมสินทรัพย์		1,312,500,491	1,335,066,972	1,298,577,394	1,269,966,262

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	18	796,993,806	761,993,806	796,993,806
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	6, 19	18,715,240	5,085,748	7,207,772
เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	20	6,489,377	2,970,000	-
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	21	-	120,277,922	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	6	16,151,645	22,765,483	15,080,864
รวมหนี้สินหมุนเวียน		838,350,068	913,092,959	819,282,442
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่ายกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	329,232,360	157,184,869	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	22	2,226,919	558,795	1,604,996
เงินมัดจำจากการให้เช่าห้องชุดและบริการที่เกี่ยวข้อง		8,160,784	7,408,776	8,093,304
เงินเรียกเก็บจากลูกค้าเพื่อรอโอนให้นิติบุคคล		13,277,376	12,217,401	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		352,897,439	177,369,841	9,698,300
รวมหนี้สิน		1,191,247,507	1,090,462,800	828,980,742

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ 220,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท	2,200,000,000	2,200,000,000	2,200,000,000	2,200,000,000
ทุนที่ออกและชำระแล้ว				
หุ้นสามัญ 220,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท	2,200,000,000	2,200,000,000	2,200,000,000	2,200,000,000
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ	(749,997,158)	(749,997,158)	(749,997,158)	(749,997,158)
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	23 12,525,332	12,525,332	2,075,332	2,075,332
ยังไม่ได้จัดสรร (ขาดทุนสะสม)	(1,300,720,299)	(1,200,537,771)	(977,978,722)	(970,299,197)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	13 (4,502,800)	(4,632,100)	(4,502,800)	(4,632,100)
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	157,305,075	257,358,303	469,596,652	477,146,877
ส่วนของผู้ถือหุ้นมีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(36,052,091)	(12,754,131)	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	121,252,984	244,604,172	469,596,652	477,146,877
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	1,312,500,491	1,335,066,972	1,298,577,394	1,269,966,262

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
กำไรขาดทุน:				
รายได้				
รายได้จากการขายที่ดินและบ้าน	94,970,000	115,435,000	-	-
รายได้จากการให้เช่าอาคารสำนักงานและค่าบริการ	40,666,264	37,651,495	40,568,437	37,626,595
รายได้อื่น				
ดอกเบี้ยรับ	141,761	378,529	60,692,159	46,428,542
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์	137,850	-	137,850	-
รายได้จากการยกเลิกสัญญาขายที่ดินและบ้าน	-	158,579	-	-
ค่าบริการจัดการ	-	-	13,162,796	5,145,403
ค่าธรรมเนียมการค้าประกัน	-	-	1,501,697	3,398,123
อื่น ๆ	430,150	290,722	45,997	245,000
รวมรายได้	136,346,025	153,914,325	116,108,936	92,843,663
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนขายที่ดินและบ้าน	82,969,489	95,472,383	-	-
ต้นทุนให้เช่าอาคารสำนักงานและบริการ	25,340,779	24,070,954	25,175,723	23,955,165
ค่าใช้จ่ายในการขาย	5,045,827	7,599,651	294,216	59,817
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	89,099,589	63,429,412	55,596,430	31,152,396
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน	6,497,265	42,913,892	136,739	73,542
ค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญ	-	40,002	-	-
ขาดทุนจากการค้ำประกันของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	37,485,326
รวมค่าใช้จ่าย	208,952,949	233,526,294	81,203,108	92,726,246
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(72,606,924)	(79,611,969)	34,905,828	117,417
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(50,873,964)	(53,501,039)	(42,585,353)	(27,354,072)
ขาดทุนสำหรับปี	(123,480,888)	(133,113,008)	(7,679,525)	(27,236,655)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าเงินลงทุน				
ในหลักทรัพย์เพื่อขาย	129,300	(259,100)	129,300	(259,100)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	129,300	(259,100)	129,300	(259,100)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(123,351,588)	(133,372,108)	(7,550,225)	(27,495,755)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
การแบ่งปันกำไรขาดทุน				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(100,182,528)	(113,609,164)	(7,679,525)	(27,236,655)
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(23,298,360)	(19,503,844)		
	(123,480,888)	(133,113,008)		
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(100,053,628)	(113,868,264)	(7,550,225)	(27,495,755)
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(23,297,960)	(19,503,844)		
	(123,351,588)	(133,372,108)		
กำไรต่อหุ้น				
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน				
ขาดทุนส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(0.46)	(0.52)	(0.03)	(0.12)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555

(หน่วย: บาท)

งบการเงินรวม								
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ								
	ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนค่ามูลค่า หุ้นสามัญ	กำไรสะสม		ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) ทุน จากการวัด มูลค่าเงินลงทุนใน หลักทรัพย์เพื่อขาย	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น ของบริษัทฯ	ส่วนของผู้มี ส่วนได้เสียที่ ไม่มีอำนาจควบคุม ของบริษัทย่อย	รวม ส่วนของผู้ถือหุ้น
			จัดสรรแล้ว	ยังไม่ได้จัดสรร				
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2554	2,200,000,000	(749,997,158)	12,525,332	(1,086,928,607)	(4,373,000)	371,226,567	6,749,713	377,976,280
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	(113,609,164)	(259,100)	(113,868,264)	(19,503,844)	(133,372,108)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	2,200,000,000	(749,997,158)	12,525,332	(1,200,537,771)	(4,632,100)	257,358,303	(12,754,131)	244,604,172
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2555	2,200,000,000	(749,997,158)	12,525,332	(1,200,537,771)	(4,632,100)	257,358,303	(12,754,131)	244,604,172
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	(100,182,528)	129,300	(100,053,228)	(23,297,960)	(123,351,188)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	2,200,000,000	(749,997,158)	12,525,332	(1,300,720,299)	(4,502,800)	157,305,075	(36,052,091)	121,252,984

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(หน่วย: บาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ						
	ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนค่ามูลค่า หุ้นสามัญ	กำไรสะสม		ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) ทุน จากการวัด มูลค่าเงินลงทุนใน หลักทรัพย์เพื่อขาย	รวม ส่วนของผู้ถือหุ้น
			จัดสรรแล้ว	ยังไม่ได้จัดสรร		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2554	2,200,000,000	(749,997,158)	2,075,332	(943,062,542)	(4,373,000)	504,642,632
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	(27,236,655)	(259,100)	(27,495,755)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	2,200,000,000	(749,997,158)	2,075,332	(970,299,197)	(4,632,100)	477,146,877
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2555	2,200,000,000	(749,997,158)	2,075,332	(970,299,197)	(4,632,100)	477,146,877
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	(7,679,525)	129,300	(7,550,225)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	2,200,000,000	(749,997,158)	2,075,332	(977,978,722)	(4,502,800)	469,596,652

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
ขาดทุนก่อนภาษี	(123,480,888)	(133,113,008)	(7,679,525)	(27,236,655)
รายการปรับกระทบขาดทุนก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
จากกิจกรรมดำเนินงาน:				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	12,360,824	12,626,562	11,491,850	11,290,872
ต้นทุนขายสำหรับที่ดินและบ้าน	82,969,489	95,472,383	-	-
ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	-	40,002	-	-
กำไรจากการขายอุปกรณ์	(137,850)	-	(137,850)	-
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน	6,497,265	42,913,892	136,739	73,542
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	37,485,326
ตัดจำหน่ายภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	804	8,582	-	5,624
รายได้ดอกเบี้ย	(141,761)	(378,529)	(60,692,159)	(46,428,542)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	50,389,256	53,051,940	42,490,493	27,278,338
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง				
ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	28,457,139	70,621,824	(14,390,452)	2,468,505
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(916,170)	-	(4,146,700)	(3,425,848)
ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง	(41,632,801)	(2,713,637)	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(1,541,808)	(147,886)	726,058	(63,058)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(453,998)	(268,445)	212,012	(149,750)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	13,239,970	(32,983,534)	5,445,633	98,694
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	3,519,377	632,317	752,008	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	2,178,356	1,189,862	2,220,098	1,573,456
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	3,480,107	2,023,222	1,175,504	581,632
เงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน				
จ่ายดอกเบี้ย	(51,736,935)	(35,984,578)	(46,468,128)	(8,213,295)
รับดอกเบี้ยจากบริษัทย่อย	-	-	32,168,583	-
จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคล	(3,041,139)	(3,349,696)	(2,070,651)	(2,190,375)
รับเงินคืนค่าภาษี	3,118,089	7,403,451	1,617,469	1,398,454
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน				
	(45,329,813)	6,422,900	(22,758,566)	(7,921,585)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินลงทุนชั่วคราวที่มีภาระผูกพัน - เงินฝากออมทรัพย์เพิ่มขึ้น	(11,018,191)	(1,213,435)	-	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น	-	-	(1,999,600)	-
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยเพิ่มขึ้น	-	-	(10,270,869)	(582,622,044)
เงินสดรับจากการขายอุปกรณ์	147,500	-	147,500	-
ซื้ออุปกรณ์	(2,785,047)	(1,359,765)	(2,699,252)	(767,307)
ซื้อโปรแกรมคอมพิวเตอร์	(135,928)	(20,878)	(135,928)	(20,878)
ดอกเบี้ยรับ	143,017	439,977	48,515	76,921,773
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(13,648,649)	(2,154,101)	(14,909,634)	(506,488,456)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น	35,000,000	761,993,806	35,000,000	761,993,806
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีลดลง	(120,277,922)	(78,782,750)	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทย่อยลดลง	-	-	-	(266,903,481)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น (ลดลง)	158,285,984	(740,726,518)	-	-
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	73,008,062	(57,515,462)	35,000,000	495,090,325
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	14,029,600	(53,246,663)	(2,668,200)	(19,319,716)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	15,520,276	68,766,939	5,349,517	24,669,233
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี (หมายเหตุ 7)	29,549,876	15,520,276	2,681,317	5,349,517
ข้อมูลเพิ่มเติมประกอบงบการเงินกระแสเงินสด				
รายการที่ไม่ใช่เงินสด				
ค่าซื้ออุปกรณ์คอมพิวเตอร์ส่วนที่บันทึกเป็นหนี้สิน	200,000	-	200,000	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555

1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท เคปเปล ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) เป็นบริษัทมหาชนซึ่งจัดตั้งและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย โดยมีบริษัท เคปเปล แลนด์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งในประเทศสิงคโปร์เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ธุรกิจหลักของบริษัทฯ คือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ตามที่ดินของของบริษัทฯ อยู่ที่ดิน 30 อาคารจุฬาลงกรณ์ เซ็นเตอร์ 138/108 ถนนนเรศ แขวงสี่พระยา เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

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

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

ก) งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท เคปเปล ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทฯ”) และบริษัทย่อย (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทย่อย”) ดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นในประเทศ	อัตราร้อยละของการถือหุ้น	
			2555	2554
			ร้อยละ	ร้อยละ
บริษัท โกลด์สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท ท็อป พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	61	61
บริษัท ไทย-คามิ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท คอร์เนอร์สโตน รีลตี้ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท อุทยาน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	-
บริษัท อุทยาน ทาวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	-

ข) บริษัทฯ นำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทฯ มีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่บริษัทฯ สิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น

ค) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัทฯ

ง) ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯ และบริษัทย่อย รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว

จ) ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัทฯ และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนกำไรหรือขาดทุนรวม และส่วนของผู้ถือหุ้นในงบแสดงฐานะการเงินรวม

2.3 บริษัทฯ จัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการเพื่อประโยชน์ต่อสาธารณะ โดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อยตามวิธีราคาทุน

3. มาตรฐานการบัญชีใหม่ที่ยังไม่มีผลบังคับใช้

สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกมาตรฐานการบัญชีฉบับปรับปรุงและมาตรฐานการบัญชีใหม่ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2556 ตามรายละเอียดข้างล่างนี้

มาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 12	ภาษีเงินได้
ฉบับที่ 20 (ปรับปรุง 2552)	การบัญชีสำหรับเงินอุดหนุนจากรัฐบาล และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับความช่วยเหลือจากรัฐบาล
ฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2552)	ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 8	ส่วนงานดำเนินงาน
-----------	------------------

การตีความมาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 10	ความช่วยเหลือจากรัฐบาล - กรณีที่ไม่มีความเกี่ยวข้องอย่างเฉพาะเจาะจงกับกิจกรรมดำเนินงาน
ฉบับที่ 21	ภาษีเงินได้ - การได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ที่ไม่ได้คิดค่าเสื่อมราคาใหม่ที่ตราใหม่
ฉบับที่ 25	ภาษีเงินได้ - การเปลี่ยนแปลงสถานภาพทางภาษีของกิจการหรือของผู้ถือหุ้น

ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ เชื่อว่ามาตรฐานการบัญชีข้างต้นจะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อการเงินเมื่อนำมาถือปฏิบัติ ยกเว้นมาตรฐานการบัญชีดังต่อไปนี้

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 12 เรื่อง ภาษีเงินได้

มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้กำหนดให้กิจการระบุผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดจากความแตกต่างของมูลค่าสินทรัพย์และหนี้สินระหว่างเกณฑ์ทางบัญชีและภาษีอากร เพื่อรับรู้ผลกระทบทางภาษีเป็นสินทรัพย์หรือหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด

ปัจจุบันฝ่ายบริหารของบริษัทฯ อยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบที่อาจมีต่อการเงินในปีที่เริ่มนำมาตรฐานการบัญชีฉบับนี้มาถือปฏิบัติ

นอกจากนี้ สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกประกาศสภาวิชาชีพบัญชี ฉบับที่ 30/2555 - 34/2555 ซึ่งลงประกาศในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ 17 มกราคม 2556 ให้ใช้แนวปฏิบัติทางบัญชีและการตีความมาตรฐานการบัญชี ดังต่อไปนี้

		วันที่มีผลบังคับใช้
แนวปฏิบัติทางบัญชีเกี่ยวกับการโอนและการรับโอนสินทรัพย์ทางการเงิน		1 มกราคม 2556
การตีความมาตรฐานการบัญชี		
ฉบับที่ 29	การเปิดเผยข้อมูลของข้อตกลงสัมปทานบริการ	1 มกราคม 2557
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน		
ฉบับที่ 4	การประเมินว่าข้อตกลงประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 12	ข้อตกลงสัมปทานบริการ	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 13	โปรแกรมสิทธิพิเศษแก่ลูกค้า	1 มกราคม 2557

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555

ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ ได้ประเมินแล้วเห็นว่าแนวปฏิบัติทางบัญชีเกี่ยวกับการโอนและการรับโอนสินทรัพย์ทางการเงิน การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 29 การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 4 และการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 12 ไม่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ ส่วนการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 13 อยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบต่องบการเงินในปีที่เริ่มใช้ ซึ่งยังไม่สามารถสรุปผลได้ในขณะนี้

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 การรับรู้รายได้

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินรับรู้เป็นรายได้ทั้งจำนวนเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อแล้ว

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

รายได้จากการให้เช่าห้องชุดจะรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้าง

รายได้ค่าบริการรับรู้ตามเกณฑ์คงค้างเมื่อได้ให้บริการแล้ว

ดอกเบี้ยรับ

ดอกเบี้ยรับถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

4.2 ต้นทุนขาย

ต้นทุนการพัฒนาแสดงตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ซึ่งประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืมและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ในการคำนวณหาต้นทุนขายที่ดินและบ้าน บริษัทย่อยได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขาย

บริษัทย่อยจะบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่า (ถ้ามี) ไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการขาย

4.3 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ยืมที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้างหรือการผลิตสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการแปลงสภาพให้พร้อมที่จะใช้หรือขายได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

4.4 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีความจำกัดในการเบิกใช้

4.5 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นแสดงมูลค่าตามจำนวนสุทธิที่จะได้รับ บริษัทฯ บันทึกค่าเผื่อนี้ส่งสัยจะสูญสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์ในการเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

4.6 ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง

ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างแสดงตามราคาทุนสุทธิจากสำรองเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ โดยมีรายละเอียดการคำนวณราคาทุนดังนี้

ที่ดิน	-	ราคาทุนของที่ดินบันทึกโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักโดยแยกที่ดินตาม แต่ละโครงการ
งานระหว่างก่อสร้าง	-	ต้นทุนงานระหว่างก่อสร้างประกอบด้วยต้นทุนงานออกแบบและก่อสร้าง งานสาธารณูปโภค ส่วนกลาง ค่าใช้จ่ายอื่นและต้นทุนการกู้ยืมที่ถือเป็นต้นทุนของโครงการ บริษัทย่อยบันทึก ต้นทุนงานก่อสร้างและงานสาธารณูปโภคตามที่เกิดขึ้นจริง

4.7 เงินลงทุน

ก) เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายแสดงตามมูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของหลักทรัพย์ดังกล่าวบันทึกเป็น รายการต่างหากในส่วนของผู้ถือหุ้น และจะบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อได้จำหน่ายหลักทรัพย์นั้นออกไป

ข) เงินลงทุนในบริษัทย่อยที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุน

มูลค่ายุติธรรมของหน่วยลงทุนคำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ

บริษัทฯ ใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการคำนวณต้นทุนของเงินลงทุนที่ขาย

4.8 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

บริษัทฯ บันทึกมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้นบริษัทฯ จะบันทึก อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณ 20 ปี ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

บริษัทฯ รับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในงวดที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

4.9 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาทุน อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณดังต่อไปนี้

อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	20 ปี
เครื่องจักรและอุปกรณ์โรงงาน	5 ปี
เครื่องใช้และอุปกรณ์สำนักงาน	5 ปี
อื่น ๆ	5 ปี

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและค่าปรับปรุงที่ดิน

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555

บริษัทฯ และบริษัทย่อยคัดรายการที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ออกจากบัญชี เมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์จะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อบริษัทฯ และบริษัทย่อยคัดรายการสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี

4.10 โปรแกรมคอมพิวเตอร์

โปรแกรมคอมพิวเตอร์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) ของสินทรัพย์นั้น

บริษัทฯ ตัดจำหน่ายโปรแกรมคอมพิวเตอร์ที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดอย่างมีระบบตลอดอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์นั้น และจะประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า บริษัทฯ จะทบทวนระยะเวลาการตัดจำหน่ายและวิธีการตัดจำหน่ายของโปรแกรมคอมพิวเตอร์ดังกล่าวทุกสิ้นปีเป็นอย่างน้อย ค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

4.11 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ หรือถูกบริษัทฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับ บริษัทฯ

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัทฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ

4.12 เงินตราต่างประเทศ

รายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ สินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินซึ่งอยู่ในสกุลเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กำไรและขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราแลกเปลี่ยนได้รวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

4.13 การด้อยค่าของสินทรัพย์

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะทำการประเมินการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เงินลงทุนหรือสินทรัพย์ไม่มีตัวตนของบริษัทฯ และบริษัทย่อยหากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาได้จะสูงกว่า

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

หากในการประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ มีข้อบ่งชี้ที่แสดงให้เห็นว่าผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงวดก่อนได้หมดไปหรือลดลง บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์นั้น และจะกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าที่รับรู้ในงวดก่อนก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้กำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนภายหลังจากการรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าครั้งล่าสุด โดยมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าต้องไม่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีที่ควรจะเป็นหากกิจการไม่เคยรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ในงวดก่อน ๆ บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะบันทึกกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์โดยรับรู้ไปยังส่วนของกำไรหรือขาดทุนทันที

4.14 ผลประโยชน์พนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

บริษัทฯ รับรู้เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน

โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงาน ซึ่งบริษัทฯ และบริษัทย่อยถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน โดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้บริหารของบริษัทฯ และบริษัทย่อยได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ในการปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 19 เรื่อง ผลประโยชน์ของพนักงานเป็นครั้งแรก ในปี 2554 บริษัทฯ และบริษัทย่อยเลือกรับรู้หนี้สินในช่วงการเปลี่ยนแปลงที่มากกว่าหนี้สินที่รับรู้ ณ วันเดียวกันตามนโยบายการบัญชีเดิม โดยบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงภายในระยะเวลา 5 ปี นับจากวันที่นำมาตรฐานการบัญชีนี้มาถือปฏิบัติ

4.15 ประเมินการหนี้สิน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อมีภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทฯ และบริษัทย่อยจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และบริษัทฯ และบริษัทย่อยสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

4.16 ภาษีเงินได้

บริษัทฯ และบริษัทย่อยบันทึกภาษีเงินได้ตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรสุทธิทางภาษีตามกฎหมายภาษีอากร

5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงจึงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการทางบัญชีที่สำคัญมีดังนี้

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555

การประมาณต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ในการรับรู้รายได้จากการขายที่ดินและบ้าน บริษัทฯ และบริษัทย่อยต้องประมาณต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อใช้ในการคำนวณรายได้ ซึ่งต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วย ต้นทุนที่ดิน ต้นทุนการปรับปรุงที่ดิน ต้นทุนค่าออกแบบและก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง และต้นทุนการกู้ยืมเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการ ฝ่ายบริหารได้ประมาณการต้นทุนดังกล่าวขึ้นจากประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจโดยจะมีการทบทวนการประมาณการดังกล่าวเป็นระยะ ๆ หรือเมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

สัญญาเช่าดำเนินงาน

บริษัทฯ ได้ทำสัญญาให้เช่าพื้นที่ในอาคารสำนักงาน ซึ่งบริษัทฯ ได้พิจารณาและประเมินขอบเขตของความเสี่ยงและผลตอบแทนที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับจากสินทรัพย์ที่เช่าตามสัญญาแล้วพบว่า ความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดยังคงเป็นของผู้ให้เช่า บริษัทฯ จึงจัดสัญญาเช่าดังกล่าวเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้

ในการประมาณการค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้ ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละรายโดยพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินในอดีต อายุของหนี้ที่คงค้างและสถานะเศรษฐกิจที่เป็นอยู่ในขณะนั้น

ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในหลักทรัพย์

บริษัทฯ จะตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย เมื่อมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญและเป็นระยะเวลานานหรือเมื่อมีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่า การที่จะสรุปว่าเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญหรือเป็นระยะเวลานานหรือไม่นั้นจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ / อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และค่าเสื่อมราคา

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ฝ่ายบริหารต้องประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของอาคารและอุปกรณ์ และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

นอกจากนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวเนื่องกับสินทรัพย์นั้น

โปรแกรมคอมพิวเตอร์

โปรแกรมคอมพิวเตอร์จะตัดจำหน่ายโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งานโดยประมาณ และจะพิจารณาการด้อยค่าหากมีข้อบ่งชี้

ผลประโยชน์หลังออกจากราชการของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากราชการของพนักงานประมาณขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติต่าง ๆ ในการประมาณการนั้น เช่น อัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน เป็นต้น

6. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทฯ และบริษัทย่อยกับบริษัทหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจที่สามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2555	2554	2555	2554	
รายการธุรกิจกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน					
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	7.2	2.1	2.8	0.4	ราคาตามสัญญา
ดอกเบี้ยจ่าย	7.5	23.1	-	-	อัตราดอกเบี้ยจากต้นทุนเงินกู้ของผู้ให้กู้บวก ร้อยละ 1.10 ต่อปี (ปี 2554: อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลูกค้าชั้นดี (Prime rate) เหลือของธนาคารหลัก ในสิงคโปร์บวกร้อยละ 0.5 ต่อปี)
ค่าบริการตรวจสอบภายใน	0.4	0.4	0.4	0.4	ราคาตามสัญญา
รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย					
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)					
ดอกเบี้ยรับ	-	-	60.7	46.4	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR และอัตราดอกเบี้ยอิงตามอัตราต้นทุน การกู้ยืมของสถาบันการเงิน
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	4.8	8.8	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR และอัตราดอกเบี้ยอิงตามอัตราต้นทุน การกู้ยืมของสถาบันการเงิน
รายได้ค่าบริการจัดการ	-	-	13.2	5.1	ราคาตามสัญญา
รายได้ค่าธรรมเนียมการค้าประกัน	-	-	1.5	3.4	ราคาตามสัญญา
รายได้จากการให้เช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้อง	-	-	0.1	0.1	ราคาตามสัญญา

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555

ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯ บริษัทย่อยและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

ลักษณะ ความสัมพันธ์	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
ลูกหนี้อื่น - บริษัทย่อย				
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)				
บริษัท คอร์เนอร์สโตน รีลตี้ จำกัด บริษัทย่อย	-	-	117	-
บริษัท ท็อป พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด บริษัทย่อย	-	-	6,298	4,451
บริษัท ไทย-คามิ จำกัด บริษัทย่อย	-	-	344	-
บริษัท โกลด์สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด บริษัทย่อย	-	-	116	-
รวม	-	-	6,875	4,451
เงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย				
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)				
บริษัท คอร์เนอร์สโตน รีลตี้ จำกัด บริษัทย่อย	-	-	206,699	199,880
บริษัท ท็อป พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด บริษัทย่อย	-	-	461,636	457,474
บริษัท ไทย-คามิ จำกัด บริษัทย่อย	-	-	429,525	388,218
บริษัท โกลด์สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด บริษัทย่อย	-	-	32,139	50,539
บริษัท อุทยาน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด บริษัทย่อย	-	-	29	-
บริษัท อุทยาน ทาวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด บริษัทย่อย	-	-	29	-
รวม	-	-	1,130,057	1,096,111
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัท เคปเปล แลนด์ อินเตอร์เนชันแนล จำกัด บริษัทย่อยของผู้ถือหุ้น	1,936	12	1,936	12
Straits Mansfield Property Marketing Pte Ltd. บริษัทย่อยของผู้ถือหุ้น	8,609	1,169	3,630	423
Travelmore Pte Ltd. บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ของผู้ถือหุ้น	-	15	-	15
รวม	10,545	1,196	5,566	450
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัท เคปเปล แลนด์ อินเตอร์เนชันแนล จำกัด บริษัทย่อยของผู้ถือหุ้น	1,023	993	1,023	993
รวม	1,023	993	1,023	993
เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่ายกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัท เคปเปล แลนด์ ไฟแนนเชียล เซอร์วิส จำกัด บริษัทย่อยของผู้ถือหุ้น	329,232	157,185	-	-
รวม	329,232	157,185	-	-

ในระหว่างปี 2555 เงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับแก่/เงินกู้ยืมและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากกิจการ ที่เกี่ยวข้องกันมีการเคลื่อนไหวดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2555	ในระหว่างปี		ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555
		เพิ่มขึ้น	ลดลง	
เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่ายกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัท เคาเปิล แลนด์ ไฟแนนเชียล เซอร์วิส จำกัด	157,185	172,047	-	329,232
รวม	157,185	172,047	-	329,232

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2555	ในระหว่างปี		ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555
		เพิ่มขึ้น	ลดลง	
เงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย				
บริษัท คอร์เนอร์สโตน รีลตี้ จำกัด	199,880	26,250	(19,431)	206,699
บริษัท ท็อป พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	457,474	36,640	(32,478)	461,636
บริษัท ไทย-คามิ จำกัด	388,218	53,187	(11,880)	429,525
บริษัท โกลด์สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	50,539	29,735	(48,135)	32,139
บริษัท อุทยาน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	29	-	29
บริษัท อุทยาน ทาวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	29	-	29
รวม	1,096,111	145,870	(111,924)	1,130,057

เงินกู้ยืมจากบริษัท เคาเปิล แลนด์ ไฟแนนเชียล เซอร์วิส จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 มีรายละเอียดดังนี้

บริษัทย่อย	เงินกู้ยืมและ ดอกเบี้ยคงเหลือ (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ย ตามสัญญาเริ่มแรก	วันครบกำหนดชำระ
บริษัท ท็อป พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	329.23	ต้นทุนการกู้ยืมบวกร้อยละ 1.10 ต่อปี	30 เมษายน 2557
รวม	329.23		

ในระหว่างปี 2555 บริษัทย่อยข้างต้นได้ทำสัญญาเพิ่มเติมขยายระยะเวลาชำระคืนออกไปจนถึงเดือนเมษายน 2557 โดยคิดอัตราดอกเบี้ยจากต้นทุนเงินกู้ (Cost of funds) ของผู้ให้กู้บวกร้อยละ 1.10 ต่อปี

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหารดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
ผลประโยชน์ระยะสั้น	18.0	10.3	18.0	8.3
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	0.3	0.3	0.3	0.2
รวม	18.3	10.6	18.3	8.5

การรับประกันกับบริษัทย่อย

บริษัทฯ มีภาระจากการรับประกันให้กับบริษัทย่อยตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 21 และ 27.4

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
เงินสด	84	140	24	50
เงินฝากธนาคาร	29,466	15,380	2,657	5,300
รวม	29,550	15,520	2,681	5,350

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 เงินฝากออมทรัพย์ และเงินฝากประจำมีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.60 ถึง 1.70 ต่อปี (2554: ร้อยละ 0.25 ถึง 2.05 ต่อปี)

8. เงินลงทุนชั่วคราวที่มีภาระผูกพัน - เงินฝากธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 เงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์ของบริษัทย่อยจำนวน 12.96 ล้านบาท มีวัตถุประสงค์เพื่อการรับชำระเงินจากลูกค้าตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน เพื่อใช้ในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในโครงการ บริษัทย่อยจะส่งมอบเงินจำนวนดังกล่าวให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้าน หลังจากที่ทำการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านแล้ว และใช้เป็นหลักประกันหนังสือค้ำประกันจำนวน 9.91 ล้านบาท

9. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	733	-	733	-
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	990	-	990	-
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	1,723	-	1,723	-
ลูกหนี้อื่น - บริษัทย่อย				
ค่าคำประกันภาระเงินกู้	-	-	5,953	4,451
ค่าบริหารจัดการ	-	-	922	-
รวมลูกหนี้อื่น	-	-	6,875	4,451
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	1,723	-	8,598	4,451

10. ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	
	2555	2554
ที่ดิน	563,418	563,418
ต้นทุนการกู้ยืม	228,166	228,166
วัสดุก่อสร้าง	-	1,356
งานระหว่างก่อสร้าง	1,498,853	1,455,762
รวม	2,290,437	2,248,702
หัก: โอนไปเป็นต้นทุนขายสะสม	(1,103,767)	(1,020,798)
ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง - สุทธิ	1,186,670	1,227,904

ในระหว่างปี 2555 บริษัทฯ ได้จัดให้ผู้ประเมินราคาอิสระทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างของบริษัทย่อย โดยใช้วิธีการหามูลค่าคงเหลือ (The residual valuation) เป็นเกณฑ์ในการพิจารณากำหนดมูลค่าทรัพย์สิน โดยผู้ประเมินราคาอิสระได้ประเมินมูลค่ายุติธรรมของที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างดังกล่าวสูงกว่ามูลค่าสุทธิตามบัญชีของโครงการ

บริษัทย่อยได้จัดจำหน่ายที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง เพื่อใช้คำประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินของบริษัทย่อย ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 21

ในระหว่างปี บริษัทย่อยได้ปลดจำหน่ายโฉนดหลักประกันที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างบางส่วนแล้ว

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 ประมาณการค่าใช้จ่ายในการพัฒนาและก่อสร้างที่บริษัทย่อยจะต้องจ่ายเพิ่มเติมในอนาคตเพื่อให้โครงการที่เปิดแล้วเสร็จสมบูรณ์ (ไม่รวมต้นทุนของที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างที่บันทึกไปแล้ว) คิดเป็นเงินประมาณ 1,571.6 ล้านบาท (2554: 1,579.8 ล้านบาท)

ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับโครงการของบริษัทย่อย

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
จำนวนเงินตามที่ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว	1,514,755	1,373,215	-	-
สัดส่วนร้อยละมูลค่ารวมของโครงการ	31.1%	27.9%	-	-
ค่างวดที่ถึงกำหนดชำระ	1,447,774	1,349,285	-	-
หัก: เงินรับชำระแล้ว	(1,447,774)	(1,349,285)	-	-

11. สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
รายได้ค้างรับ	-	807	-	807
ค่าใช้จ่ายย่ำแย่ล่วงหน้า	1,103	1,194	581	529
เงินทรงรอจ่าย	3,568	1,983	19	60
อื่น ๆ	109	163	73	3
รวม	4,780	4,147	673	1,399

12. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

ชื่อบริษัท	งบการเงินเฉพาะกิจการ									
	ทุนเรียกชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน		สุทธิ	
	2555	2554	2555 ร้อยละ	2554 ร้อยละ	2555	2554	2555	2554	2555	2554
บริษัท ไทย-คามิ จำกัด	374,750	374,750	100	100	374,750	374,750	(374,750)	(374,750)	-	-
บริษัท ท็อป พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	563,400	563,400	61	61	343,674	343,674	(343,674)	(343,674)	-	-
บริษัท โกลด์สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	409,100	409,100	100	100	409,100	409,100	(296,485)	(296,485)	112,615	112,615
บริษัท คอร์เนอร์สโตน รีเอสตี้ จำกัด	1,000	1,000	100	100	999	999	(999)	(999)	-	-
บริษัท อุทยาน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	1,000	-	100	-	1,000	-	-	-	1,000	-
บริษัท อุทยาน ทาวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	1,000	-	100	-	1,000	-	-	-	1,000	-
รวม					1,130,523	1,128,523	(1,015,908)	(1,015,908)	114,615	112,615

ในระหว่างปีบริษัท บริษัท เคปเปล ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ได้จัดตั้งบริษัทย่อยขึ้นใหม่จำนวน 2 บริษัทดังนี้

1. บริษัท อุทยาน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จัดตั้งเมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2555 เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท บริษัท เคปเปล ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นในอัตราร้อยละ 100 และได้จ่ายชำระค่าหุ้นแล้วทั้งจำนวน
2. บริษัท อุทยาน ทาวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จัดตั้งเมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2555 เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท บริษัท เคปเปล ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นในอัตราร้อยละ 100 และได้จ่ายชำระค่าหุ้นแล้วทั้งจำนวน

13. เงินลงทุนระยะยาวอื่น

ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 เป็นเงินลงทุนในหน่วยลงทุนซึ่งแสดงตามราคายุติธรรมโดยมีผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุนเป็นจำนวน 4.5 ล้านบาท (2554: 4.6 ล้านบาท) ซึ่งได้แสดงไว้ในรายการ “ส่วนต่ำกว่าทุนจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย” ภายใต้ส่วนของผู้ถือหุ้นในงบแสดงฐานะการเงิน

14. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ห้องชุด และอาคารโรงงาน	อาคารสำนักงาน ให้เช่า	รวม	อาคารสำนักงาน ให้เช่า	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554:					
ราคาทุน	90,696	216,036	306,732	216,036	216,036
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	(43,126)	(177,457)	(220,583)	(177,457)	(177,457)
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า	(26,824)	-	(26,824)	-	-
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	20,746	38,579	59,325	38,579	38,579
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555:					
ราคาทุน	90,696	216,036	306,732	216,036	216,036
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	(43,664)	(186,920)	(230,584)	(186,920)	(186,920)
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า	(26,824)	-	(26,824)	-	-
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	20,208	29,116	49,324	29,116	29,116

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555

การกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับปี 2555 และ 2554 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	59,325	69,523	38,579	48,000
ซื้อสินทรัพย์	-	15	-	15
ค่าเสื่อมราคา	(10,001)	(10,213)	(9,463)	(9,436)
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	49,324	59,325	29,116	38,579

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
ห้องชุดและอาคารโรงงาน	40,900	52,500	-	-
อาคารสำนักงานให้เช่า	229,544	315,693	229,544	315,693

ในระหว่างปี 2555 ผู้ประเมินราคาอิสระได้ประเมินเฉพาะที่ดินที่ตั้งอาคารโรงงานและสิ่งก่อสร้างอื่น (ไม่ประเมินอาคาร)

มูลค่ายุติธรรมประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์ราคาตลาด (Market Approach) สำหรับห้องชุดและอาคารโรงงาน และอาคารสำนักงานให้เช่า ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาอาคารสำนักงานให้เช่าดังกล่าวประกอบด้วย อัตราผลตอบแทน อัตราเงินเพื่ออัตราพื้นที่ว่างระยะยาว และอัตราการเติบโตระยะยาวของค่าเช่า

ในระหว่างปี 2555 บริษัทย่อยได้ชำระคืนเงินกู้ยืมคงค้างทั้งหมดให้แก่สถาบันการเงิน และบริษัทได้ปลดจำนองโฉนดหลักประกันห้องชุดอาคารจุฬาลงกรณ์ เซ็นเตอร์ จำนวน 3 ห้อง ซึ่งใช้ค้ำประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินของบริษัทย่อยตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 21

15. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม				รถยนต์	รวม
	ที่ดินและ ค่าปรับปรุง ที่ดิน	อาคารและ ส่วนปรับปรุง อาคาร	เครื่องจักร และอุปกรณ์ โรงงาน	เครื่องใช้ และอุปกรณ์ สำนักงาน		
ราคาทุน:						
1 มกราคม 2554	1,301	33,014	1,580	30,284	4,626	70,805
ซื้อเพิ่ม	-	82	-	1,263	-	1,345
31 ธันวาคม 2554	1,301	33,096	1,580	31,547	4,626	72,150
ซื้อเพิ่ม	-	1,900	-	885	-	2,785
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	-	(4,165)	(461)	(4,626)
31 ธันวาคม 2555	1,301	34,996	1,580	28,267	4,165	70,309

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม					
	ที่ดินและ ค่าปรับปรุง ที่ดิน	อาคารและ ส่วนปรับปรุง อาคาร	เครื่องจักร และอุปกรณ์ โรงงาน	เครื่องใช้ และอุปกรณ์ สำนักงาน	รถยนต์	รวม
ค่าเสื่อมราคาสะสม:						
1 มกราคม 2554	-	27,022	1,580	29,068	4,625	62,295
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	1,653	-	654	-	2,307
31 ธันวาคม 2554	-	28,675	1,580	29,722	4,625	64,602
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	1,659	-	639	1	2,299
ค่าเสื่อมราคาส่วนที่จำหน่าย/ ตัดจำหน่าย	-	-	-	(4,164)	(461)	(4,625)
31 ธันวาคม 2555	-	30,334	1,580	26,197	4,165	62,276
มูลค่าตามบัญชีสุทธิ:						
31 ธันวาคม 2554	1,301	4,421	-	1,825	1	7,548
หัก: รายการตัดกำไรสะสมในอาคารของบริษัทฯ						(140)
						7,408
31 ธันวาคม 2555	1,301	4,662	-	2,070	-	8,033
หัก: รายการตัดกำไรสะสมในอาคารของบริษัทฯ						(59)
						7,974
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี:						
2554 (ค่าใช้จ่ายในการบริหาร)						2,307
2555 (ค่าใช้จ่ายในการบริหาร)						2,299

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ที่ดินและ ค่าปรับปรุง ที่ดิน	อาคารและ ส่วนปรับปรุง อาคาร	เครื่องใช้ และอุปกรณ์ สำนักงาน	รถยนต์	รวม
ราคาทุน:					
1 มกราคม 2554	1,301	33,014	20,225	1,513	56,053
ซื้อเพิ่ม	-	82	670	-	752
31 ธันวาคม 2554	1,301	33,096	20,895	1,513	56,805
ซื้อเพิ่ม	-	1,900	799	-	2,699
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	(1,093)	(461)	(1,554)
31 ธันวาคม 2555	1,301	34,996	20,601	1,052	57,950
ค่าเสื่อมราคาสะสม:					
1 มกราคม 2554	-	27,022	19,843	1,513	48,378
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	1,653	159	-	1,812
31 ธันวาคม 2554	-	28,675	20,002	1,513	50,190
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	1,659	303	-	1,962
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	(1,093)	(461)	(1,554)
31 ธันวาคม 2555	-	30,334	19,212	1,052	50,598
มูลค่าตามบัญชีสุทธิ:					
31 ธันวาคม 2554	1,301	4,421	893	-	6,615
31 ธันวาคม 2555	1,301	4,662	1,389	-	7,351
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี:					
2554 (ค่าใช้จ่ายในการบริหาร)					1,812
2555 (ค่าใช้จ่ายในการบริหาร)					1,962

บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้จัดให้มีการประเมินราคาที่ดินและอาคารของบริษัทย่อยและห้องชุดภายในอาคารของบริษัทฯ โดยผู้ประเมินราคาอิสระในปี 2555 มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ซึ่งประเมินโดยใช้เกณฑ์ราคาตลาด ตามรายงานของผู้ประเมินราคาอิสระมีมูลค่าสูงกว่ามูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 ของสินทรัพย์ดังกล่าวจำนวนประมาณ 19.1 ล้านบาท (2554: 23.6 ล้านบาท) ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ และบริษัทย่อยพิจารณาไม่รับรู้ส่วนเกินจากการตีราคาสินทรัพย์ดังกล่าว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีอาคารและอุปกรณ์จำนวนหนึ่งซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้วแต่ยังคงใช้งานอยู่ มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวมีจำนวนเงินประมาณ 30.2 ล้านบาท (2554: 34.0 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการ 19.7 ล้านบาท (2554: 21.1 ล้านบาท))

ในระหว่างปี 2555 บริษัทย่อยได้ชำระคืนเงินกู้ยืมคงค้างทั้งหมดให้แก่สถาบันการเงิน และบริษัทฯ ได้ปลอดจํานองโฉนดหลักประกันห้องชุดอาคารจุฬาลงกรณ์ เซ็นเตอร์ จำนวน 1 ห้อง ซึ่งใช้ค้ำประกันเงินกู้ยืมจากธนาคารของบริษัทย่อยตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 21

16. โปรแกรมคอมพิวเตอร์

มูลค่าตามบัญชีของโปรแกรมคอมพิวเตอร์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 แสดงได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554:		
ราคาทุน	2,035	553
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(1,580)	(300)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	455	253
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555:		
ราคาทุน	2,158	759
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(1,507)	(237)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	651	522

การกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของโปรแกรมคอมพิวเตอร์สำหรับปี 2555 และ 2554 แสดงได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	455	620	253	274
ซื้อซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์	336	21	336	21
ค่าตัดจำหน่าย	(140)	(186)	(67)	(42)
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	651	455	522	253

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีโปรแกรมคอมพิวเตอร์จำนวนหนึ่งซึ่งคิดค่าตัดจำหน่ายหมดแล้วแต่ยังใช้งานอยู่ มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมของสินทรัพย์ดังกล่าวมีจำนวนเงินประมาณ 1.1 ล้านบาท (2554: 0.2 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการมีจำนวนเงินประมาณ 0.1 ล้านบาท (2554: 0.2 ล้านบาท))

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555

17. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
ภาษีเงินได้และภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน	6,390	6,468	4,261	3,808
เงินมัดจำ	1,322	870	206	418
อื่น ๆ	751	751	-	-
รวม	8,463	8,089	4,467	4,226

18. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินในประเทศเป็นตั๋วสัญญาใช้เงินมีมูลค่าตราไว้รวมเป็นจำนวน 797.0 ล้านบาท (2554: 761.9 ล้านบาท) โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.035 และ 5.120 ต่อปี (2554: ร้อยละ 4.775 และ 4.810 ต่อปี) และตั๋วสัญญาใช้เงินมีอายุไม่เกิน 6 เดือน ซึ่งเงินกู้ยืมดังกล่าวไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน

19. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
เจ้าหนี้การค้า	5,030	714	320	-
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	10,545	1,196	5,566	450
เจ้าหนี้อื่น	684	1,672	684	893
เจ้าหนี้กรมสรรพากร	1,216	263	623	122
เงินประกันผลงาน	1,240	1,241	15	-
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	18,715	5,086	7,208	1,465

20. เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	2555	2554
ค้างงวดที่ถึงกำหนดชำระแล้ว	1,406,070	1,307,581
หัก: จำนวนที่รับรู้เป็นรายได้	(1,399,581)	(1,304,611)
	6,489	2,970

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทฯ ยังมีสัญญาจะซื้อจะขายบ้านและที่ดินมูลค่า 1,473.0 ล้านบาท (2554: 1,332.0 ล้านบาท) โดยเป็นส่วนที่ยังไม่ได้รับรู้รายได้เป็นจำนวนเงินประมาณ 73.0 ล้านบาท (2554: 27.0 ล้านบาท)

21. เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี

(หน่วย: พันบาท)

เงินกู้	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	การชำระคืน	งบการเงินรวม	
			2555	2554
1	Minimum	ชำระคืนตามระยะเวลาการโอนกรรมสิทธิ์ใน		
	Loan Rate	โครงการและตามกำหนดเวลาในสัญญา	-	120,278
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			-	(120,278)
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิ			-	-

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจากสถาบันการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	2555	2554
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2555	120,278	199,061
หัก: จ่ายคืนเงินกู้	(120,278)	(78,783)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	-	120,278

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยการจำนองที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างของบริษัทย่อยและห้องชุดอาคารจุเวลเลอรี เซ็นเตอร์ ของบริษัทฯ จำนวน 4 ห้อง ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 10, 14 และ 15 ซึ่งค้ำประกันโดยบริษัทฯ

ในระหว่างปี 2555 บริษัทย่อยได้ชำระคืนเงินกู้ยืมคงค้างทั้งหมดให้แก่สถาบันการเงินเรียบร้อยแล้ว

22. สรรพผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน

จำนวนเงินสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานซึ่งเป็นเงินชดเชยพนักงานเมื่อออกจากงาน แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
ภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์ต้นปี	1,366	1,009	1,060	788
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	270	278	232	210
ต้นทุนดอกเบี้ย	107	79	83	62
ขาดทุนจากการประมาณการตามหลัก				
คณิตศาสตร์ประกันภัย	1,088	-	703	-
ภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์ปลายปี	2,831	1,366	2,078	1,060
หนี้สินในช่วงที่เปลี่ยนแปลงที่ยังไม่รับรู้	(604)	(807)	(473)	(630)
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานปลายปี	2,227	559	1,605	430

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานรวมอยู่ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	270	278	232	210
ต้นทุนดอกเบี้ย	107	79	83	62
ผลขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่รับรู้ในปี	1,088	-	703	-
หนี้สินในช่วงที่เปลี่ยนแปลงที่รับรู้ในปี	202	202	158	158
รวมค่าใช้จ่ายที่รับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน	1,667	559	1,176	430

ค่าใช้จ่ายดังกล่าวรับรู้ในรายการค่าใช้จ่ายในการบริหารในส่วนของกำไรหรือขาดทุนทั้งจำนวน

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ณ วันประเมินสรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
	(ร้อยละต่อปี)	(ร้อยละต่อปี)	(ร้อยละต่อปี)	(ร้อยละต่อปี)
อัตราคิดลด	4.1	7.8	4.1	7.8
อัตราการขึ้นเงินเดือนใน				
อนาคต	4.5 - 6.5	3.5 - 6.0	4.5 - 6.5	3.5 - 6.0
อัตราการเปลี่ยนแปลงใน				
จำนวนพนักงาน	35.6	39.5	35.6	39.5

จำนวนเงินภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์สำหรับปีปัจจุบันและสองปีย้อนหลังแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	ภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์		การปรับปรุงตามประสบการณ์ที่เกิดขึ้นจากหนี้สินโครงการ	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ปี 2555	2,831	2,078	3	(29)
ปี 2554	1,366	1,060	-	-
ปี 2553	1,009	788	-	-

23. สำรองตามกฎหมาย

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

24. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
เงินเดือนและค่าแรงและผลประโยชน์อื่นของพนักงาน	46,999	28,945	37,183	19,223
ค่าเสื่อมราคา	12,220	12,441	11,424	11,248
ค่าตัดจำหน่าย	123	186	64	42
ค่าใช้จ่ายทางภาษี	3,137	3,834	-	6
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน	6,497	42,914	137	74
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	37,485

25. กำไรต่อหุ้น

ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยหารขาดทุนสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปี

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
ขาดทุนสำหรับปี (พันบาท)	(100,183)	(113,609)	(7,680)	(27,237)
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (พันหุ้น)	220,000	220,000	220,000	220,000
ขาดทุนต่อหุ้น (บาท/หุ้น)	(0.46)	(0.52)	(0.03)	(0.12)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555

26. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยดำเนินกิจการใน 2 ส่วนงานหลักคือ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจให้เช่าพื้นที่และบริการ และดำเนินธุรกิจในส่วนงานทางภูมิศาสตร์หลักในประเทศไทย ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554								
	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจให้เช่าพื้นที่และบริการ		การตัดรายการบัญชีระหว่างกัน		รวม	
	2555	2554	2555	2554	2555	2554	2555	2554
รายได้จากภายนอก	95	116	41	37	-	-	136	153
ขาดทุนจากการดำเนินงานตามส่วนงาน	(17)	(6)	(27)	(12)	-	-	(44)	(18)
รายได้และค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้เป็นส่วน:								
รายได้อื่น							1	1
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน							(6)	(43)
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน							(51)	(54)
ส่วนของคู่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย							(23)	(19)
ขาดทุนสำหรับปี							(123)	(133)

(หน่วย: ล้านบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554									
	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจให้เช่าพื้นที่และบริการ		อื่นๆ		การตัดรายการบัญชีระหว่างกัน		รวม	
	2555	2554	2555	2554	2555	2554	2555	2554	2555	2554
ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง	1,198	1,238	-	-	-	-	(10)	(10)	1,188	1,228
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1	-	29	39	19	20	-	-	49	59
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1	1	7	7	-	-	-	-	8	8
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	-	-	1	-	-	-	-	-	1	-
สินทรัพย์อื่น									67	40
รวมสินทรัพย์									1,313	1,335

บริษัทฯ และบริษัทย่อยใช้เกณฑ์ในการกำหนดรายการระหว่างกันตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 6

27. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

27.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

บริษัทย่อยมีภาระที่ต้องจ่ายเงินค่างานออกแบบและงานก่อสร้างของโครงการวิลล่า อะคาเดย์ ศรีนครินทร์ และโครงการวิลล่า อะคาเดย์ รัชพล ซึ่งได้ทำสัญญาไว้แล้วสรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม	
	ล้านบาท	
	2555	2554
ค่าบริการทางวิชาชีพและค่าที่ปรึกษา	2.4	1.7
ค่าก่อสร้าง	42.0	10.1

27.2 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีภาระผูกพันจากสัญญาเช่าเป็นจำนวนเงินประมาณ 8.8 ล้านบาท (2554: 9.3 ล้านบาท)

27.3 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาให้บริการ

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีภาระที่ต้องจ่ายเงินค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าบริการตรวจสอบภายในให้กับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่งในประเทศสิงคโปร์เป็นจำนวน 293,000 เหรียญสิงคโปร์ (2554: 293,000 เหรียญสิงคโปร์)

27.4 การค้าประกัน

ก) บริษัทฯ มีภาระผูกพันจากการค้าประกันของบริษัทย่อยกับธนาคารแห่งหนึ่งเป็นจำนวนเงินประมาณ 100 ล้านบาท (2554: 450 ล้านบาท) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 6 และ 21

ข) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 มีหนังสือการค้าประกันที่ออกโดยธนาคารในนามของบริษัทฯ และบริษัทย่อยคงเหลืออยู่เป็นจำนวนเงินประมาณ 17.5 ล้านบาท (2554: 17.6 ล้านบาท) ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

28. เครื่องมือทางการเงิน

28.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยง

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของบริษัทฯ และบริษัทย่อยตามที่นิยามอยู่ในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 107 “การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน” ประกอบด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้า ลูกหนี้การค้าตามสัญญา ผ่อนชำระ เงินให้กู้ยืม เงินลงทุน เงินกู้ยืมระยะสั้น และเงินกู้ยืมระยะยาว บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้การค้า ลูกหนี้การค้าตามสัญญา ผ่อนชำระ เงินให้กู้ยืมและลูกหนี้อื่นๆ ฝ่ายบริหารควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม ดังนั้นบริษัทฯ และบริษัทย่อยจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อ นอกจากนี้ การให้สินเชื่อของบริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่มีการกระจุกตัวเนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีฐานของลูกค้าที่หลากหลายและมีอยู่จำนวนมาก ราย จำนวนเงินสูงสุดที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีของลูกค้า เงินให้กู้ยืมและลูกหนี้อื่นๆ ที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินฝากสถาบันการเงิน เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน และเงินกู้ยืมระยะยาวที่มีดอกเบี้ย อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยของ บริษัทฯ และบริษัทย่อยจึงอยู่ในระดับต่ำ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือ วันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

งบการเงินรวม					
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555					
อัตราดอกเบี้ยคงที่ ภายใน 1 ปี	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มี อัตราดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง	
(ล้านบาท)				(ร้อยละต่อปี)	
สินทรัพย์ทางการเงิน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	10.4	19.0	0.1	29.5	0.60 - 1.70
เงินลงทุนชั่วคราวที่มีภาระผูกพัน	9.9	13.0	-	22.9	0.60 - 1.80
	20.3	32.0	0.1	52.4	
หนี้สินทางการเงิน					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	797.0	-	-	797.0	4.035 - 5.12
เจ้าหนี้การค้า	-	-	18.7	18.7	-
เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	329.2	-	329.2	2.555
	797.0	329.2	18.7	1,144.9	
งบการเงินรวม					
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554					
อัตราดอกเบี้ยคงที่ ภายใน 1 ปี	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มี อัตราดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง	
(ล้านบาท)				(ร้อยละต่อปี)	
สินทรัพย์ทางการเงิน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	4.6	10.8	0.1	15.5	0.25 - 2.05
เงินลงทุนชั่วคราวที่มีภาระผูกพัน	-	11.9	-	11.9	0.25 - 0.75
	4.6	22.7	0.1	27.4	
หนี้สินทางการเงิน					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	761.9	-	-	761.9	4.775 - 4.810
เจ้าหนี้การค้า	-	-	5.1	5.1	-
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระ ภายในหนึ่งปี	-	120.3	-	120.3	6.5 - 7.625
เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	157.2	-	157.2	5.25
	761.9	277.5	5.1	1,044.5	

งบการเงินเฉพาะกิจการ					
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555					
	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ภายใน 1 ปี	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มี อัตราดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	(ล้านบาท)				
สินทรัพย์ทางการเงิน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	0.4	2.2	-	2.6	0.60 - 1.70
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย	-	1,130.1	-	1,130.1	2.555 - 7.625
	0.4	1,132.3	-	1,132.7	
หนี้สินทางการเงิน					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	797.0	-	-	797.0	4.035 - 5.12
	797.0	-	-	797.0	
งบการเงินเฉพาะกิจการ					
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554					
	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ภายใน 1 ปี	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มี อัตราดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	(ล้านบาท)				
สินทรัพย์ทางการเงิน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	0.4	4.9	-	5.3	0.25 - 2.05
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย	-	1,096.1	-	1,096.1	4.30 - 7.625
	0.4	1,101.0	-	1,101.4	
หนี้สินทางการเงิน					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	761.9	-	-	761.9	4.775 - 4.810
	761.9	-	-	761.9	

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนที่สำคัญอันเนื่องมาจากการกู้ยืมเงินเป็นเงินตราต่างประเทศ อย่างไรก็ตาม เนื่องจากหนี้สินดังกล่าวเป็นหนี้สินจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกันซึ่งสามารถบริหารจัดการในการเลือกเวลาในการจ่ายชำระคืนเมื่อมีอัตราแลกเปลี่ยนที่เหมาะสม บริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่มีสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้าคงเหลือ ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมียอดคงเหลือของหนี้สินทางการเงินที่เป็นสกุลเงินตราต่างประเทศ ดังนี้

สกุลเงิน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		อัตราแลกเปลี่ยนเฉลี่ย ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	หนี้สินทางการเงิน		หนี้สินทางการเงิน			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	ณ วันที่ 31 ธันวาคม
	2555	2554	2555	2554	2555	2554
	(ล้าน)	(ล้าน)	(ล้าน)	(ล้าน)	(บาทต่อหน่วยเงินตราต่างประเทศ)	
ดอลลาร์สิงคโปร์	13.5	6.5	0.3	0.06	25.2835	24.6141

28.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน
เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่ของบริษัทฯ และบริษัทย่อยจัดอยู่ในประเภทระยะสั้น เงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด บริษัทฯ และบริษัทย่อยจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์กันหรือชำระหนี้สินในขณะที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้ และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน วิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมขึ้นอยู่กับลักษณะของเครื่องมือทางการเงิน มูลค่ายุติธรรมจะกำหนดจากราคาตลาดล่าสุด หรือกำหนดขึ้นโดยใช้เกณฑ์การวัดมูลค่าที่เหมาะสม

29. การบริหารจัดการทุน
วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของบริษัทฯ และบริษัทย่อย คือ การจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินงานธุรกิจของบริษัทฯ และเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น

30. การอนุมัติงบการเงิน
งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2556

ข้อมูลบริษัท เคปเปล ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

คณะกรรมการบริษัท	ชื่อย่อหลักทรัพย์	สำนักงานใหญ่
นายตัน สวี เยา (ประธาน) นายอิง อุษ สุข นายลิ้ม เค อิน นางตัน ชิว ก๊อก นายโอ เวง ชุน (โอ ลือก ชุน) นางจิรพร พิมพิณราช นายสมประสงค์ มัคคสมัน ศาสตราจารย์ชูเกียรติ ประมุผล	KTP	อาคารจูลเวลโลรี เซ็นเตอร์ เลขที่ 138/108 ชั้นที่ 30 ถนนนเรศ แขวงสี่พระยา เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500 ประเทศไทย โทรศัพท์: (662) 237 1999 โทรสาร: (662) 237 2666 เว็บไซต์: www.keppelland.co.th
คณะกรรมการบริหาร	เลขทะเบียนบริษัท	นายทะเบียนหุ้น
นายตัน สวี เยา (ประธาน) นางตัน ชิว ก๊อก นายโอ เวง ชุน (โอ ลือก ชุน) นายลิ้ม เค อิน	0107537001951 (เดิมเลขที่ บมจ. 442)	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ แห่งประเทศไทย จำกัด อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เลขที่ 62 ถนนรัชดาภิเษก เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110 ประเทศไทย โทรศัพท์: (662) 229 2880 โทรสาร: (662) 359 1259 เว็บไซต์: www.tsd.co.th
คณะกรรมการตรวจสอบ	ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว	จำนวนหุ้นที่ออกแล้วทั้งหมด
นางจิรพร พิมพิณราช (ประธาน) นายสมประสงค์ มัคคสมัน ศาสตราจารย์ชูเกียรติ ประมุผล	2,200,000,000 บาท	220,000,000 หุ้น
คณะกรรมการอิสระ	มูลค่าหุ้น	ผู้สอบบัญชี
นางจิรพร พิมพิณราช นายสมประสงค์ มัคคสมัน ศาสตราจารย์ชูเกียรติ ประมุผล	10 บาท ต่อหุ้น	นางสาวพิมพ์ใจ มานิตยจรกิจ เลขทะเบียนผู้สอบบัญชีรับอนุญาต 4512 บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ แอนด์ ยัง จำกัด เลขที่ 193/136-137 ชั้นที่ 33 อาคารเลอริชดาคอมเพล็กซ์ ถนนรัชดาภิเษก เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110 ประเทศไทย โทรศัพท์: (662) 264 0777 โทรสาร: (662) 264 0790
เลขานุการบริษัท		
นางสาวยอดจุฑา ภูธร ณ อยุธยา		

