



Annual Report 2013
รายงานประจำปี 2556



Hotel Grand Rama 9

สารบัญ

สารบัญจากประธาน	5
คณะกรรมการบริษัท	7
คณะผู้บริหาร	16
การประกอบธุรกิจ	20
นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ	20
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	22
ปัจจัยความเสี่ยง	38
ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น	41
การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ	43
ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น	43
โครงสร้างการจัดการ	45
การกำกับดูแลกิจการ	48
ความรับผิดชอบต่อสังคม	58
การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	60
รายการระหว่างกัน	62
ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน	64
ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	64
การวิเคราะห์และการอธิบายของฝ่ายจัดการ	65
รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ	67
รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทต่อรายงานทางการเงิน	69
แบบยืนยันความถูกต้องครบถ้วนของคำตอบแทนที่จ่ายให้ผู้สอบบัญชี	71
รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	73
งบการเงิน	76



Belle Grand Rama 9

สาส์นจากประธานกรรมการ

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นทุกท่าน

บริษัทเรา แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีความโดดเด่น และมีเอกลักษณ์เฉพาะตัว ซึ่งสำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แล้ว หัวใจสำคัญ คือทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพ และรูปแบบของโครงการ บริษัทไม่เพียงแต่จะมองหาทำเลที่มีศักยภาพ ซึ่งมีความพร้อมในการพัฒนาแล้ว บริษัทยังมองเห็นโอกาสและผลักดันให้เกิดการพัฒนาโดยได้สร้างทำเลที่มีศักยภาพขึ้น มีการวางแผนและลงทุนพัฒนาเพื่อเพิ่มมูลค่าของที่ดินและทรัพย์สินในตัวโครงการ รวมถึงบริเวณรอบโครงการในระยะยาว สำหรับทำเลที่มีศักยภาพที่เกิดขึ้นเอง เช่น ย่านสยามสแควร์ ต้องใช้เวลาพัฒนานานกว่า 30 ปี ส่วนทำเลที่บริษัทพัฒนาขึ้นใช้เวลาเพียง 5-10 ปี ซึ่งบริษัทใช้เป็นรูปแบบในการพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่อง เช่น ในโครงการ “แกรนด์ พระราม 9” และโครงการ “แกรนด์ คาแนล ดอนเมือง”

สำหรับโครงการ “แกรนด์ พระราม 9” ด้วยพื้นที่ก่อสร้าง 1.2 ล้านตารางเมตร บนที่ดินกว่า 73 ไร่ ประกอบด้วยอาคารสำนักงาน 10 อาคาร ห้างชุดพักอาศัย 8 อาคาร โรงแรม ศูนย์การค้า เซ็นทรัล พลาซ่า แกรนด์ พระราม 9 และ เดอะ ซีเอส แอท บีเอส ซึ่งเริ่มเปิดตัวในปี 2556 พื้นที่ค้าปลีกให้เช่าในทุกรูปแบบเชื่อมต่อกันถึงสถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน และศูนย์การประชุม ส่วนโครงการ “แกรนด์ คาแนล ดอนเมือง” บนที่ดินกว่า 270 ไร่ ซึ่งเป็นพื้นที่จัดสรรเพื่ออยู่อาศัยครบวงจร ประกอบด้วย บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ ห้างชุดพักอาศัย และพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า ทุกโครงการที่บริษัทพัฒนาจะเฟื่องฟูพร้อมไปด้วยอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภท ที่สามารถเกื้อหนุนตอบสนองความต้องการซึ่งกันและกันอย่างครบถ้วน ทั้งสิ่งอำนวยความสะดวก และการขนส่งมวลชน รวมกันเกิดขึ้นเป็น CBD (Central Business District) ที่เราสร้างขึ้น อีกทั้งยังเป็นแรงกระตุ้นให้ผู้ประกอบการรายอื่นมาร่วมพัฒนาบริเวณโดยรอบ ทำให้โครงการของบริษัทเติบโตอย่างก้าวกระโดดจนกลายเป็น CBD ขนาดใหญ่แห่งใหม่ในกรุงเทพมหานคร

นอกจากนี้ บริษัทและบริษัทย่อยจะมีรายได้จากหลายทาง ทั้งรายได้จากการขาย ได้แก่ อาคารชุด บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ ซึ่งจะรับรู้รายได้ทันทีเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ รายได้จากเช่า ได้แก่ อาคารสำนักงาน พื้นที่ค้าปลีก และโรงแรม รวมทั้งรายได้จากการบริหารโครงการให้แก่บริษัทในเครือ และบริษัททั่วไป ทำให้บริษัทมีการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง ดำรงรายได้อย่างมั่นคงและสม่ำเสมอไม่ถูกจำกัดด้วยสภาวะของตลาด

ผมในนามของคณะกรรมการบริษัท คณะผู้บริหาร และพนักงานทุกคน มีความมั่นใจและมุ่งมั่นว่าจะเพิ่มประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการดำเนินงาน เสริมสร้างพื้นฐานที่แข็งแกร่งให้แก่บริษัท โดยเฉพาะกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เรามุ่งจะเป็นศูนย์กลางของ AEC พร้อมเป็นอีกทางเลือกของ CBD ในระดับภูมิภาค เพื่อสร้างผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทุกท่านอย่างมั่นคงและสม่ำเสมอ

สุดท้ายนี้คณะกรรมการบริษัท คณะผู้บริหารและพนักงานทุกคน ขอขอบคุณผู้ถือหุ้น ลูกค้า พันธมิตรทางการค้า สถาบันการเงินต่างๆ ตลอดจนผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย ที่ให้ความไว้วางใจและให้ความสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัทให้สำเร็จลุล่วงด้วยดีมาโดยตลอด คณะผู้บริหารขอให้ทุกท่านมั่นใจว่า บริษัทจะมุ่งมั่นดำเนินงานภายใต้นโยบายธรรมาภิบาลและหลักการค้ากับดูแลกิจการที่ดี เพื่อนำพากิจการให้เจริญก้าวหน้าอย่างมั่นคงด้วยดี สร้างสรรค์สินค้าและบริการที่ดี ตามความต้องการและความพึงพอใจของลูกค้า และเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกฝ่ายให้สัมพันธ์กับความเชื่อถือและความไว้วางใจที่ได้รับต่อไป



(นายโยธิน บุญดีเจริญ)
ประธานกรรมการ



U Place Grand Rama 9

คณะกรรมการบริษัท

1. นายโยธิน บุญดีเจริญ

ตำแหน่ง	ประธานกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	
อายุ	72	
สัดส่วนในการถือหุ้นในบริษัท	ไม่มี	
ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	บิดานายเจตรศิริ บุญดีเจริญ, นางสาวรมณี บุญดีเจริญ และนายเจตรมงคล บุญดีเจริญ	
ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง		
23 ธ.ค. 52 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	บมจ. แกรนด์ คาแนล แลนด์
2 ก.ค. 55 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บจก. สเตอริลิ่ง อีควิตี้
10 มิ.ย. 56 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บจก. เบ็ล แอสเซทส์
23 ส.ค. 56 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บจก. บีบีทีวี มาร์เก็ตติ้ง
2550 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	บจก. สกายเวย์ เรียดตี้
2545 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บจก. แกรนด์ ฟอ์จูน
2539 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	บจก. พัฒน์ธนาบุรี
2539 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. เซ็นทรัลพัฒนา ไนน์ สแควร์
2539 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บจก. พระราม 9 สแควร์ ไฮเทล
2538 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการและประธานกรรมการบริหาร	บจก. พระราม 9 สแควร์
2537 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. เบ็ล ดีเวลลอปเม้นท์
2551 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บจก. เบ็ล ดีเวลลอปเม้นท์
2552 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริหาร	บจก. เบ็ล ดีเวลลอปเม้นท์
2537 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บจก. เจริญกฤษ เอ็นเตอร์ไพรส์

2. รศ. ประพันธ์พงศ์ เวชชาชีวะ

ตำแหน่ง	รองประธานกรรมการ และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	
อายุ	78	
คุณวุฒิการศึกษา	ปริญญาตรี สาขารัฐศาสตร์การปกครอง (เกียรตินิยมอันดับ 2) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปริญญาโท สาขาสังคมศาสตร์ Stockholm University Sweden ประกาศนียบัตรชั้นสูง สาขาการบริหารธุรกิจ Stanford University, USA ประกาศนียบัตร หลักสูตรวิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร รุ่นที่ 28	
อบรมหลักสูตร	Director Accreditation Program (DAP) The Role of Chairman Program (RCP) Audit Committee Program (ACP)	

The Role of Compensation Committee (RCC)		
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)		
สัดส่วนในการถือหุ้นในบริษัท	ไม่มี	
ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	ไม่มี	
ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง		
14 ม.ค. 53 - ปัจจุบัน	รองประธานกรรมการ	บมจ. แกรนด์ คาแนล แลนด์
23 ธ.ค. 52 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บมจ. แกรนด์ คาแนล แลนด์
	กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	
2551 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บจก. กรุงเทพมหานคร วิสาหกิจของกรุงเทพมหานคร
2550 - ปัจจุบัน	กรรมการอำนวยการ	สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์ แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
2550 - ปัจจุบัน	ที่ปรึกษาอธิการบดี	มหาวิทยาลัยหัวเฉียว เฉลิมพระเกียรติ
2535 - ปัจจุบัน	กรรมการสภาและกรรมการบริหาร	มหาวิทยาลัยหัวเฉียว เฉลิมพระเกียรติ
2529 - ปัจจุบัน	กรรมการจัดการทรัพย์สินและ ประธานกรรมการบริหาร	สำนักงานจัดการทรัพย์สิน สภาอากาศไทย
2545 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บจก. ซี แอนด์ ซี อินเตอร์เนชั่นแนล เวเนเจอร์ (บริษัทของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย)
2545 - ปัจจุบัน	กรรมการสภา	วิทยาลัยเซนต์หลุยส์
2544 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. เบิ้ล ดีเวลลอปเม้นท์
2544 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. เจริญฤกษ์ เอ็นเตอร์ไพรส์
2535 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. พระราม 9 สแควร์
2530 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บมจ. ธรรมนิติ

3. นายยงยุทธ วิทยาวงศรุจี

ตำแหน่ง	กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ
อายุ	73
คุณวุฒิการศึกษา	ปริญญาตรี สาขาบัญชี (เกียรตินิยม) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ปริญญาตรี สาขาพาณิชยศาสตร์ (เกียรตินิยม) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ มินิเอ็มบีเอ (รุ่นที่ 1) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
อบรมหลักสูตร	โปรแกรมสำหรับผู้บริหารระดับสูง รุ่นที่ 7 (SEP 7) สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์ Director Certification Program (DCP) Audit Committee Program (ACP) Board Performance Evaluation Setting the CEO Performance Plan and Evaluation
	สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
สัดส่วนในการถือหุ้นในบริษัท	ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	ไม่มี
ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง	
เม.ย.46 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ บมจ. แกรนด์ คาแนล แลนด์
8 ธ.ค. 52 - 13 ม.ค. 53	รองประธานกรรมการ บมจ. แกรนด์ คาแนล แลนด์
เม.ย. 48 - 7 เม.ย.53	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ บมจ. ธนาคารกรุงศรีอยุธยา
เม.ย. 46 - ม.ค. 52	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ บมจ. อีสเทิร์น สตาร์ รีแยล เอสเตท

4. นายนิพนธ์ วิเศษยุทธศาสตร์

ตำแหน่ง	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
อายุ	74
คุณวุฒิการศึกษา	ปริญญาตรี นิติศาสตร์บัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ปริญญาโท พัฒนบริหารศาสตรมหาบัณฑิต สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ (นิด้า)
อบรมหลักสูตร	Director Accreditation Program (DAP) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) ประกาศนียบัตรนักบริหารระดับสูงวิทยาการตลาดทุน (วตท.12)
สัดส่วนในการถือหุ้นในบริษัท	ไม่มี
ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	ไม่มี
ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง	
14 ม.ค. 53 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และ ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน บมจ. แกรนด์ คาแนล แลนด์
17 พ.ย. 54 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ บมจ. หลักทรัพย์ คันทรี กรุ๊ป
2542 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ บมจ. วนชัย กรุ๊ป
ปัจจุบัน	สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร แบบบัญชีรายชื่อ พรรคประชาธิปัตย์
2543 - 2549	สมาชิกวุฒิสภา จังหวัดอ่างทอง และ รองประธานวุฒิสภา คนที่หนึ่ง วุฒิสภา

5. นายบรรพต หงษ์ทอง

ตำแหน่ง	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
อายุ	66
คุณวุฒิการศึกษา	ปริญญาตรี Economics, Northeastern University, U.S.A. ปริญญาโท Economics Development, Northeastern University, U.S.A.
สัดส่วนในการถือหุ้นในบริษัท	0.02
ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	ไม่มี

ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง

23 มี.ค. 53 - ปัจจุบัน	กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	บมจ. แกรนด์ คาแนล แลนด์
14 ม.ค. 53 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ	บมจ. แกรนด์ คาแนล แลนด์
ส.ค. 54 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บมจ.ทิพยประกันชีวิต
มี.ค. 56 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บมจ. เอ็กโซติก ฟู้ด จำกัด
มิ.ย. 52 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. เอเวอร์กรีน พลัส
เม.ย. 56 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ	ธนาคารสแตนดาร์ดชาร์เตอร์ด (ไทย) จำกัด (มหาชน)
ม.ค. 56 - ปัจจุบัน	ที่ปรึกษา	บมจ.ยูนิคอร์น
มิ.ย. 56 - ปัจจุบัน	ที่ปรึกษา	บมจ.เนชั่นแนลเฟาเวอร์ ซัพพลาย
พ.ย. 56 - ปัจจุบัน	ที่ปรึกษา	บจก. ซ้อป โกลบอล (ประเทศไทย)
เม.ย. 55 - ปัจจุบัน	นายกสมาคม	ราชยานยนต์สมาคมแห่งประเทศไทย ในพระบรมราชูปถัมภ์
ก.ย. 56 - ปัจจุบัน	กรรมการ	สภามหาวิทยาลัยอีสเทิร์นเอเซีย
ม.ค. 56 - ปัจจุบัน	ที่ปรึกษาคณะกรรมการขับเคลื่อนการดำเนินงาน ด้านเกษตรกรรมและอาชีพ โครงการศูนย์ภูฟ้าพัฒนาตามพระราชดำริ สมเด็จพระเทพรัตนราชสุดาฯ สยามบรมราชกุมารี	กระทรวงเกษตรและสหกรณ์
เม.ย. 55 - ปัจจุบัน	กรรมการ	มูลนิธิสถาบันวิจัยและพัฒนาเศรษฐกิจ การพาณิชย์
ก.พ. 55 - ปัจจุบัน	ที่ปรึกษาคณะกรรมการบริหารและกำกับดูแล โครงการรักษน้ำเพื่อพระแม่ของแผ่นดิน	สำนักงานที่ปรึกษาโครงการพัฒนา ตามพระราชดำริ
เม.ย. 54 - ปัจจุบัน	กรรมการอำนวยการจัดหาทุนอาคาร เฉลิมพระเกียรติ 80 พรรษามหาราชาินี	สถาบันสุขภาพเด็กแห่งชาติมหาราชนี
เม.ย. 54 - ปัจจุบัน	ที่ปรึกษาคณะกรรมการและคณะทำงานโครงการ พัฒนาอันเนื่องมาจากพระราชดำริ จังหวัดแม่ฮ่องสอน	กระทรวงเกษตรและสหกรณ์
ธ.ค. 53 - ปัจจุบัน	ที่ปรึกษาคณะกรรมการและคณะทำงานโครงการ ศูนย์พัฒนาไม่ผลตามพระราชดำริ จังหวัดจันทบุรี	กระทรวงเกษตรและสหกรณ์
ธ.ค. 53 - ปัจจุบัน	ที่ปรึกษาปลัดกระทรวงเกษตรและสหกรณ์	กระทรวงเกษตรและสหกรณ์
ธ.ค. 53 - ปัจจุบัน	ที่ปรึกษาศูนย์ประสานงานโครงการพัฒนา ตามพระราชดำริ	สำนักงานที่ปรึกษาโครงการพัฒนา ตามพระราชดำริ
ส.ค. 53 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	มูลนิธิหม่อนไหม
เม.ย. 51 - ปัจจุบัน	ที่ปรึกษาคณะทำงานศูนย์อำนวยการโครงการ พัฒนาตามพระราชดำริ อ.สันป่าตอง จ.เชียงใหม่	กระทรวงเกษตรและสหกรณ์
ม.ค. 51 - ปัจจุบัน	ที่ปรึกษาคณะกรรมการอำนวยการโครงการ ศูนย์ชัยพัฒนาการเกษตร สิรินคร	มูลนิธิชัยพัฒนา
พ.ย. 50 - ปัจจุบัน	ที่ปรึกษาการดำเนินงานของกรมพัฒนาที่ดิน	กรมพัฒนาที่ดิน กระทรวงเกษตรและสหกรณ์
พ.ย. 53 - พ.ค. 54	กรรมการโครงการบูรณะปรับปรุงสถานที่ประสูติ ขององค์สมเด็จพระสัมมาสัมพุทธเจ้า ณ ลุมพินี ประเทศเนปาล	มูลนิธิไทยพึ่งไทย

ก.ย. 52 - ก.ย. 54	ผู้ทรงคุณวุฒิในอนุกรรมการ อ.ก.พ.	กระทรวงเกษตรและสหกรณ์
ก.ย. 52 - มิ.ย. 53	ที่ปรึกษารัฐมนตรีว่าการกระทรวงแรงงาน	กระทรวงแรงงาน
พ.ค. 52 - ธ.ค. 54	อนุกรรมการสรรหาและพัฒนา บริษัทจดทะเบียน	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ต.ค. 51 - เม.ย. 54	กรรมการอิสระและกรรมการกำกับดูแลกิจการ	บมจ. ไทยออยล์
ต.ค. 51 - ธ.ค. 52	กรรมการ	บจก. ไทยออยล์ เอทานอล
ต.ค. 50 - ก.พ. 52	ที่ปรึกษารัฐมนตรีว่าการกระทรวงเกษตรและสหกรณ์	กระทรวงเกษตรและสหกรณ์
ก.ค. 50 - มิ.ย. 54	กรรมการสภามหาวิทยาลัยผู้ทรงคุณวุฒิ	มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลอีสาน
2550	สมาชิกสภานิติบัญญัติแห่งชาติ	รัฐสภา
2546 - 2550	ปลัดกระทรวง	กระทรวงเกษตรและสหกรณ์

6. นายเจริญ จีรวิศัลย์

ตำแหน่ง	กรรมการ
อายุ	72
คุณวุฒิการศึกษา	ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปริญญาโท บริหารธุรกิจ สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์
อบรมหลักสูตร	Director Accreditation Program (DAP) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
สัดส่วนในการถือหุ้นในบริษัท	ไม่มี
ความสัมพันธ์ทางครอบครัว	ไม่มี
ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	
ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง	
23 ธ.ค. 52 - ปัจจุบัน	กรรมการ บมจ. แกรนด์ คาแนล แลนด์
14 ก.ค. 53 - ปัจจุบัน	กรรมการ บจก. เอ็กซ์คลูซีฟ ซีเนียร์ แคร์ อินเตอร์เนชั่นแนล
2552 - ปัจจุบัน	กรรมการ บจก. ที-วัน แคปปิตอล
2551 - ปัจจุบัน	กรรมการ บจก. เบิ้ล ดีเวลลอปเม้นท์
2551 - ปัจจุบัน	กรรมการ บจก. พระราม 9 สแควร์ โฮเต็ล
2550 - ปัจจุบัน	กรรมการ บจก. บีบีทีวี นิว มีเดีย
2549 - ปัจจุบัน	กรรมการ บจก. พระราม 9 สแควร์
2549 - ปัจจุบัน	กรรมการ บจก. เซ็นทรัลพัฒนา ไนน์ สแควร์
2549 - ปัจจุบัน	กรรมการ บจก. ยุคต์ชเวน
2549 - ปัจจุบัน	กรรมการ บจก. ไทยลำเสียง
2549 - ปัจจุบัน	กรรมการ บจก. ไทยแป้งมันผลิตภัณฑ์
2547 - ปัจจุบัน	กรรมการ บจก. สำนักกฎหมาย สากล ธีรคุปต์
2546 - ปัจจุบัน	กรรมการ บจก. ไซเบอร์ เวเนเจอร์
2545 - ปัจจุบัน	กรรมการ บจก. ทูนมहालग
2545 - ปัจจุบัน	กรรมการ บจก. แกรนด์ ฟอรัจูน
2545 - ปัจจุบัน	กรรมการ บจก. บีบีทีวี แชนแนลวิชั่น
2545 - ปัจจุบัน	กรรมการ บจก. เบิ้ล แอสเซทส์

2544 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. บีบีทีวี โปรดักชั่นส์
2543 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. บีบีทีวี มาร์เก็ตติ้ง
2542 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. กรุงเทพโทรทัศน์และวิทยุ
2542 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. ชันไรส์ อีคิวตี้
2541 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. ซี.เค. อาร์
2540 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. บีบีทีวี อีคิวตี้
2540 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. ทุนรุ่งเรือง
2540 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. จีแอล แอสเซทส์
2540 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. มหากิจ โฮลดิ้ง
2539 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. ซุปเปอร์ แอสเซทส์
2539 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. สเตอริลิ่ง อีคิวตี้
2539 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. สตรองโฮลด์ แอสเซทส์
2538 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. บีบีทีวี แอสเซทส์ แมเนจเม้นท์
2537 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. สยามกูรี เอ็นจิเนียริง
2535 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. สยามกูรี มงคล
2533 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. เขาเขียวคันทรีคลับ
2527 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. ทุนมหาโชค
2525 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. ซีเคเอส โฮลดิ้ง

7. นายมงคล เปาอินทร์

ตำแหน่ง	กรรมการ
อายุ	84
คุณวุฒิการศึกษา	ปริญญาตรี นิติศาสตร์บัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ เนติบัณฑิต แห่งสำนักอบรมศึกษากฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา
สัดส่วนในการถือหุ้นในบริษัท	0.02
ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	ลุงนายสกล เปาอินทร์
ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง	
14 ม.ค. 53 - ปัจจุบัน	กรรมการ บมจ. แกรนด์ คาแนล แลนด์
2544 - ปัจจุบัน	รองประธานกรรมการบริษัท บจก. ประกันภัยไทยวิวัฒน์
2547 - 20 ต.ค. 52	ประธานกรรมการบริษัท บมจ. ประิณศิริ
2537 - ปัจจุบัน	กรรมการ บจก. เจริญกฤษ เอ็นเตอร์ไพรส์
2544 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร บจก. เบิ้ล ดีเวลลอปเม้นท์
2538 - 6 พ.ค. 53	กรรมการบริหาร บจก. พระราม 9 สแควร์

8. นายเจตรศิริ บุญดีเจริญ

ตำแหน่ง	กรรมการและกรรมการผู้จัดการ	
อายุ	42	
คุณวุฒิการศึกษา	ปริญญาตรี สาขา Landscape Arch, California State Polytechnic University ปริญญาโท สาขา Real Estate Finance and International Business, University of Southern California	
สัดส่วนในการถือหุ้นในบริษัท	4.32	
ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	บุตรนายโยธิน บุญดีเจริญ, พี่น้องกับนางสาวรมณี บุญดีเจริญ และนายเจตรมงคล บุญดีเจริญ	
ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง		
23 ธ.ค. 52 - ปัจจุบัน	กรรมการและกรรมการผู้จัดการ	บมจ. แกรนด์ คาแนล แลนด์
26 ต.ค. 55 - ปัจจุบัน	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการ	บจก. สเตอริลิ่ง อีควิตี้
10 ก.ย. 56 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. เบิ้ล แอสเซทส์
10 ก.ย. 56 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. บีบีทีวี มาร์เก็ตติ้ง
14 ม.ค. 53 - 22 มี.ค.53	กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	บมจ. แกรนด์ คาแนล แลนด์
2552 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	บจก. พระราม 9 สแควร์ ไฮเทล
2552 - ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ	บจก. เบิ้ล ดีเวลลอปเม้นท์
2551 - ปัจจุบัน	กรรมการและกรรมการบริหาร	บจก. เบิ้ล ดีเวลลอปเม้นท์
2552 - ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ	บจก. เจริญกฤษ เอ็นเตอร์ไพรส์
2544 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	บจก. เจริญกฤษ เอ็นเตอร์ไพรส์
2552 - ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ	บจก. พระราม 9 สแควร์
2548 - ปัจจุบัน	กรรมการและกรรมการบริหาร	บจก. พระราม 9 สแควร์
2551 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	บจก. เดอะ ฟิวเจอร์ แอสเซท
2551 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	บจก. เบิ้ล พาร์ค เรสซิเดนซ์
2551 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	บจก. บีทีที ไทย
2551 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	บจก. สกายเวย์ เรียลตี้
2549 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	บจก. เซ็นทรัลพัฒนา ไนน์ สแควร์
2547 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	บจก. จี ซี แอนด์ ที
2545 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	บจก. แกรนด์ พอร์จูน
2545 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	บจก. พัฒน์ธนาบุรี
2546 - 17 ธ.ค. 52	กรรมการบริหาร	บจก. แกรนด์ คาแนล

9. นางสาวมณี บุญดีเจริญ

ตำแหน่ง	กรรมการและรองกรรมการผู้จัดการ กลุ่มงานบัญชีและการเงิน และ กลุ่มงานจัดซื้อ จัดจ้างและธุรการ	
อายุ	27	
คุณวุฒิการศึกษา	ปริญญาตรี สาขาวิศวกรรมโยธา สถาบันเทคโนโลยีนานาชาติ สิรินคร มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ปริญญาโท สาขาการเงิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	
อบรมหลักสูตร	Director Certification Program (DCP)	
	Director Accreditation Program (DAP)	
	สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)	
	Executive Development Program (EDP) รุ่นที่11 สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย Young Entrepreneur Program (YEP) รุ่นที่15 ธนาคารไทยพาณิชย์	
สัดส่วนในการถือหุ้นในบริษัท	3.46	
ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	บุตรนายโยธิน บุญดีเจริญ, พี่น้องกับนายเจตรศิริ บุญดีเจริญ และนายเจตรมงคล บุญดีเจริญ	
ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง		
14 ม.ค. 53 - ปัจจุบัน	กรรมการและรองกรรมการผู้จัดการ กลุ่มงานบัญชีและการเงิน กลุ่มงานจัดซื้อจัดจ้าง	บมจ. แกรนด์ คาแนล แลนด์
4 ก.ค. 55 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. สเตอริลิ่ง อีคิวตี้
11 ก.ค. 56 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. เบิ้ล แอสเซทส์
23 ส.ค. 56 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. บีบีทีวี มาร์เก็ตติ้ง
2552 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. เจริญกฤษ เอ็นเตอร์ไพรส์
6 พ.ค. 53 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. เบิ้ล ดีเวลลอปเม้นท์
6 พ.ค. 53 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. พระราม 9 สแควร์
6 พ.ค. 53 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. พระราม 9 สแควร์ โฮเทล
2551 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	บจก. สกายเวย์ เรียลตี้
2551 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	บจก. เดอะ ฟิวเจอร์ แอสเซท
2551 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	บจก. บีทีจีที ไทย
2551 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	บจก. เบิ้ล พาร์ค เรสซิเดนซ์
ต.ค. 52 - 17 ธ.ค. 52	กรรมการบริหาร	บจก. แกรนด์ คาแนล



G Land Tower Grand Rama 9

คณะผู้บริหาร

1. นายโยธิน บุญดีเจริญ

ประธานกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
(โปรดดูประวัติจากหัวข้อคณะกรรมการบริษัท)

2. นายเจตรศิริ บุญดีเจริญ

กรรมการและกรรมการผู้จัดการ
(โปรดดูประวัติจากหัวข้อคณะกรรมการบริษัท)

3. นางสาวรมณี บุญดีเจริญ

กรรมการและรองกรรมการผู้จัดการ กลุ่มงานบัญชีและการเงิน และ
กลุ่มงานจัดซื้อ จัดจ้างและธุรการ
(โปรดดูประวัติจากหัวข้อคณะกรรมการบริษัท)

4. นายวีระ ธนากรภักดี

ตำแหน่ง รักษาการรองกรรมการผู้จัดการและผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ กลุ่มงานบริหารโครงการ

อายุ 69

คุณวุฒิการศึกษา ปริญญาตรี สถาปัตยกรรมศาสตร์บัณฑิต (เกียรตินิยม) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สัดส่วนในการถือหุ้นในบริษัท ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ไม่มี

ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร

ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง

1 ม.ค. 54 - ปัจจุบัน	รักษาการรองกรรมการผู้จัดการและ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการกลุ่มงานบริหารโครงการ	บมจ. แกรนด์ คาแนล แลนด์
14 ม.ค. 53 - 31 ธ.ค. 53	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ กลุ่มงานบริหารโครงการ	บมจ. แกรนด์ คาแนล แลนด์
1 พ.ย. 52 - 17 ธ.ค. 52	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ กลุ่มงานบริหารโครงการ	บจก. แกรนด์ คาแนล
14 ต.ค. 52 - 31 ต.ค. 52	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ กลุ่มงานบริหารโครงการ	บจก. เจริญกฤษ เอ็นเตอร์ไพรส์
2538 - 13 ต.ค. 52	ที่ปรึกษาด้านสถาปัตยกรรม	บจก. เจริญกฤษ เอ็นเตอร์ไพรส์

5. นายเจตรมงคล บุญดีเจริญ

ตำแหน่ง	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส ประจำสำนักประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	
อายุ	23	
อบรมหลักสูตร	Director Certification Program (DCP) (อยู่ระหว่างอบรม) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)	
สัดส่วนในการถือหุ้นในบริษัท	3.38	
ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	บุตรนายโยธิน บุญดีเจริญ, พี่น้องกับนายเจตรศิริ บุญดีเจริญ และนางสาวรมณี บุญดีเจริญ	
ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง		
1 ส.ค. 56 - ปัจจุบัน	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส	บมจ. แกรนด์ คาแนล แลนด์
2553 - ปัจจุบัน	ผู้จัดการทั่วไป	บจก. บริแกจท์ ไทย จำกัด
2553 - ปัจจุบัน	ผู้จัดการทั่วไป	บจก. สกายเวย์ เร็ยลตี้ จำกัด
2555 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหารและผู้จัดการทั่วไป	บจก. เจริญฤกษ์ เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด
2553 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหารและผู้จัดการทั่วไป	บจก. เบ็ลพาร์ค เรสซิเดนซ์ จำกัด

6. นายสุรกิจ ธารธนานนท์

ตำแหน่ง	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส กลุ่มงานบัญชีและการเงิน	
อายุ	52	
คุณวุฒิการศึกษา	ปริญญาโท บัญชีมหาบัณฑิต (สาขาบัญชีการเงิน) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต (สาขาการบัญชี) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	
อบรมหลักสูตร	Director Accreditation Program (DAP) Director Certification Program (DCP) (อยู่ระหว่างอบรม) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)	
สัดส่วนในการถือหุ้นในบริษัท	ไม่มี	
ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	ไม่มี	
ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง		
1 ส.ค. 56 - ปัจจุบัน	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส กลุ่มงานบัญชีและการเงิน	บมจ. แกรนด์ คาแนล แลนด์
16 มี.ค. 54 - 31 ก.ค. 56	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ กลุ่มงานบัญชีและการเงิน	บมจ. แกรนด์ คาแนล แลนด์
16 มิ.ย. 48 - 15 มี.ค. 54	กรรมการและรองกรรมการผู้จัดการ	บจก. บี.พี. ไวร์ร็อก
1 ก.ย. 47 - 15 มิ.ย. 48	รองผู้อำนวยการฝ่ายสินเชื่อธุรกิจ ขนาดใหญ่ 3	ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)
2 ก.ค. 27 - 31 ส.ค. 47	รองผู้อำนวยการฝ่ายสินเชื่อ โครงการ 4	บริษัทเงินทุนอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

7. นายสกล เปาอินทร์

ตำแหน่ง	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส สายงานกฎหมาย	
อายุ	51	
คุณวุฒิการศึกษา	ปริญญาตรี สาขานิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ประกาศนียบัตร เนติบัณฑิตไทย เนติบัณฑิตยสภา	
อบรมหลักสูตร	Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 20 Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 128 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)	
สัดส่วนในการถือหุ้นในบริษัท	ไม่มี	
ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	หลานนายมงคล เปาอินทร์	
ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง		
1 ส.ค. 56 - ปัจจุบัน	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส สายงานกฎหมาย	บมจ. แกรนด์ คาแนล แลนด์
2551 - 2554	ผู้อำนวยการอาวุโส สายงานอำนาจการ	บมจ. ปริณสิริ
2547 - 2554	กรรมการบริษัท	บมจ. ปริณสิริ
2546 - 2551	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานอำนาจการ	บมจ. ปริณสิริ
2538 - 2541	ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมาย	บมจ. เงินทุนหลักทรัพย์ เอกพัฒน์
2535 - 2538	ผู้จัดการฝ่ายกฎหมาย	บมจ. เงินทุนหลักทรัพย์ เอกธนา
2532 - 2534	รองผู้จัดการฝ่ายกฎหมาย	บมจ. เงินทุน เอกธนากิจ



Belle Grand Rama 9

การประกอบธุรกิจ

นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

1.1 วิสัยทัศน์และพันธกิจ

บริษัทมีเป้าหมายที่จะเป็นผู้นำในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทย มีเป้าหมายสร้างสรรค์สินค้าที่มีคุณภาพเป็นที่พึงพอใจต่อลูกค้า โดยมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการที่พักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยว อาคารชุดพักอาศัย และโครงการเชิงพาณิชย์ในรูปแบบอาคารสำนักงานและพื้นที่ร้านค้าที่มีคุณภาพ เพื่อให้เข้าแก่กลุ่มลูกค้าเป้าหมายตามระดับความต้องการในแต่ละระดับราคาที่แตกต่างกันไป เพื่อตอบสนองความต้องการที่หลากหลายของลูกค้า

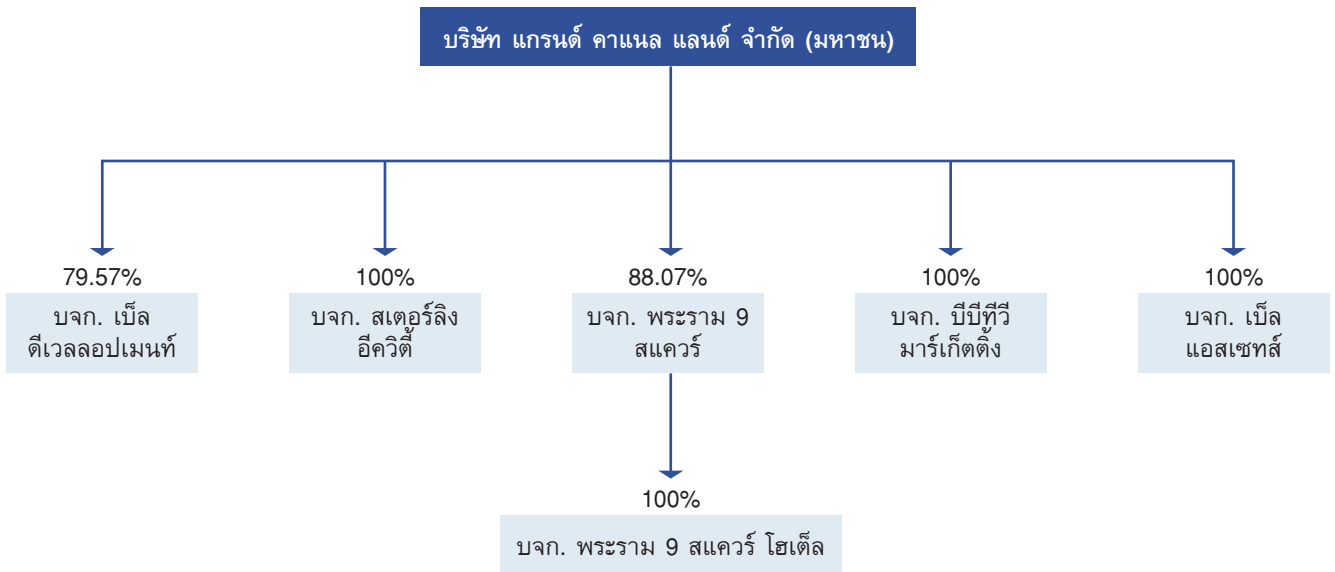
1.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “จี-แลนด์”) เดิมชื่อบริษัท มีเดีย ออฟ มีเดียส์ จำกัด (มหาชน) (“มีเดียส์”) ก่อตั้งขึ้นเมื่อ วันที่ 22 เมษายน 2528 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรกจำนวน 200,000 บาท และเข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย นับตั้งแต่วันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2539 ซึ่งขณะนั้นประกอบธุรกิจผลิตรายการโทรทัศน์และจำหน่ายเวลาโฆษณาในรายการโทรทัศน์ ต่อมาในวันที่ 17 ธันวาคม 2552 ที่ประชุมวิสามัญ ผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2552 ได้มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ ได้มาซึ่งสิทธิในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้วยกระบวนการโอนกิจการทั้งหมด (Entire Business Transfer : EBT) จากบริษัท แกรนด์ คาแนล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มเจริญกฤษและการซื้อสิทธิจากกลุ่มรัตนรักษ์ ซึ่งการเข้าทำรายการดังกล่าวถือเป็นการจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์ทางอ้อม (Backdoor Listing) และส่งผลให้บริษัทมีการเปลี่ยนแปลงการดำเนินธุรกิจครั้งสำคัญ โดยการเปลี่ยนจากธุรกิจโทรทัศน์ไปสู่ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และกลุ่มเจริญกฤษเข้ามาเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่และเป็นผู้บริหารหลักของบริษัท และตลาดหลักทรัพย์อนุมัติรับหุ้นสามัญของบริษัทเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน พร้อมทั้งปรับย้ายหมวดธุรกิจ จากหมวดธุรกิจสื่อและสิ่งพิมพ์ภายใต้กลุ่มอุตสาหกรรมบริการ เป็นหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ภายใต้กลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง เมื่อวันที่ 21 มกราคม 2553

วันที่ 1 มกราคม 2553 บริษัทได้ออนย้ายพนักงานและการดำเนินธุรกิจสื่อทั้งหมดไปอยู่ที่บริษัท มีเดีย สตูดิโอ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย 100% ต่อมาในวันที่ 26 มีนาคม 2553 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2553 มีมติอนุมัติให้บริษัทโอนขายหุ้นในบริษัท มีเดีย สตูดิโอ จำกัด ที่บริษัทถืออยู่ทั้งหมดให้กับบริษัท สตรองโฮลด์ แอสเซ็ทส์ จำกัด และเพื่อความชัดเจนและแสดงถึงเจตนาของกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ที่จะดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก บริษัทจึงได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อบริษัทเป็น บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 6 พฤษภาคม 2553 และใช้ชื่อย่อหลักทรัพย์ว่า “GLAND” (จี-แลนด์) ในวันที่ 28 เมษายน 2554 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2554 มีมติอนุมัติให้บริษัทโอนขายหุ้นในบริษัท เขาเขี้ยวตันตรีคลับ จำกัด ซึ่งดำเนินธุรกิจสนามกอล์ฟที่บริษัทถืออยู่ทั้งหมดจำนวน 30,000,000 หุ้นให้กับบริษัท บีบีทีวี เอ็ดคิตี จำกัด ส่งผลให้โครงสร้างธุรกิจของบริษัทเป็นธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างเต็มตัว

1.3 โครงสร้างการถือหุ้น

บริษัทและบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจหลัก คือ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้



กลุ่มบริษัทที่ดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ รวม 7 บริษัท สามารถแบ่งตามประเภทของธุรกิจได้ดังนี้

1. บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) ให้บริการเชิงพาณิชย์ในรูปแบบอาคารสำนักงานให้เช่า พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า The Shoppes @ The Ninth (โครงการ เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9) พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย (โครงการบีล สกาย คอนโดมิเนียม) โรงแรมหรือเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ และให้บริการรับบริหารการขาย การตลาด งานก่อสร้างและบริหารโครงการที่พักอาศัย
2. บริษัท บีล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โครงการคอนโดมิเนียม “บีล แกรนด์ พระราม 9” และพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า The Shoppes @ Belle
3. บริษัท สเตอริลิ่ง อีควิตี้ จำกัด พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โครงการอาคารสำนักงานให้เช่า “ยู เพลส แกรนด์ พระราม 9”
4. บริษัท พระราม 9 สแควร์ จำกัด พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โครงการอาคารสำนักงานให้เช่า “จี-แลนด์ ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9”
5. บริษัท บีบีทีวี มาร์เก็ตติ้ง จำกัด ยังไม่ดำเนินการใดๆ
6. บริษัท บีล แอสเซทส์ จำกัด ยังไม่ดำเนินการใดๆ
7. บริษัท พระราม 9 สแควร์ โฮเต็ล จำกัด ยังไม่ดำเนินการใดๆ

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ภายใต้บริษัทในเครือ ดังมีรายละเอียดการประกอบธุรกิจของแต่ละบริษัท ดังต่อไปนี้

บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) (GLAND)

ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียนชำระแล้วจำนวน 5,318,435,182 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 5,318,435,182 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ปัจจุบัน บริษัทอยู่ในระหว่างดำเนินการพัฒนาโครงการอาคารสำนักงานให้เช่า ได้แก่ โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 และโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ได้แก่ โครงการเบิ้ล สกาย คอนโดมิเนียม รวมถึงการให้บริการรับบริหารการขยายการตลาด งานก่อสร้าง และบริหารโครงการที่พักอาศัย

บริษัท เบิ้ล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“เบิ้ล”)

ก่อตั้งขึ้นในปี 2537 ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้วจำนวน 2,064,261,300 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 20,642,613 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ปัจจุบัน เบิ้ล มีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ได้แก่ โครงการคอนโดมิเนียม เบิ้ล แกรนด์ พระราม 9 และพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าโครงการ The Shoppes @ Belle

บริษัท สเตอริลิ่ง อีควิตี้ จำกัด (“สเตอริลิ่ง”)

จดทะเบียนก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 22 เมษายน 2539 ปัจจุบันสเตอริลิ่งมีทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้วจำนวน 280 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 2.8 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ปัจจุบันสเตอริลิ่งอยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการอาคารสำนักงานให้เช่า ได้แก่ ยู เฟลส แกรนด์ พระราม 9

บริษัท พระราม 9 สแควร์ จำกัด (“พระราม 9”)

จดทะเบียนก่อตั้งขึ้นในปี 2538 ปัจจุบัน พระราม 9 มีทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้วจำนวน 1,100 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 11 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ปัจจุบันพระราม 9 อยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการอาคารสำนักงานให้เช่า จีแลนด์ ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9

บริษัท บีบีทีวี มาร์เก็ตติ้ง จำกัด (“BBTVM”)

จดทะเบียนก่อตั้งขึ้นในปี 2538 ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้วจำนวน 5 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 50,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท บริษัทได้ซื้อหุ้น BBTVM ทั้งหมดมาในปี 2556 โดยทรัพย์สินหลักของ BBTVM คือที่ดินบริเวณพระราม 9 ที่อยู่ติดกับโครงการที่บริษัทกำลังพัฒนาอยู่ในปัจจุบัน ทั้งนี้ บริษัทซื้อ BBTVM มาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำที่ดินดังกล่าวไปก่อสร้างเป็นโครงการอาคารสำนักงานให้เช่าต่อไปในอนาคต

บริษัท เบิ้ล แอสเซตส์ จำกัด (“Belle Assets”)

จดทะเบียนก่อตั้งขึ้นในปี 2545 ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้วจำนวน 11 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท ปัจจุบัน Belle Assets มีที่ดินเปล่าบริเวณแกรนด์ คาแนล ดอนเมือง ที่รอการพัฒนา

บริษัท พระราม 9 สแควร์ โฮเต็ล จำกัด (“พระราม 9 โฮเต็ล”)

จดทะเบียนก่อตั้งขึ้นในปี 2538 ปัจจุบัน พระราม 9 โฮเต็ล มีทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้วจำนวน 16 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 16 บาท เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการโรงแรมและบริการ ปัจจุบันยังไม่มี การประกอบธุรกิจใดๆ โดยอยู่ระหว่างการศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการในบริเวณแยกรัชดา-พระราม 9

ตารางแสดงโครงสร้างรายได้ของกลุ่มบริษัท ปี 2554 - 2556 ตามงบการเงินรวม

ประเภทธุรกิจ	ดำเนินการโดย	% การถือหุ้น ของบริษัท (ณ 31 ธ.ค. 56)	พ.ศ. 2556		พ.ศ. 2555		พ.ศ. 2554		
			ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ -	บจก. เบ็ล ดีเวลลอปเม้นท์	79.57%	3,287.59	95.23%	983.18	89.50%	-	-	
เพื่อการขาย	บจก. สเตอริลิ่ง อีควิตี้	100.00%	6.52	0.19%	-	-	-	-	
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ -	บมจ. แกรนด์ คาแนล แลนด์	-	13.85	0.40%	2.64	0.24%	28.26	28.47%	
เพื่อให้เช่า	บจก. เบ็ล ดีเวลลอปเม้นท์	79.57%	1.91	0.06%	-	-	-	-	
	บจก. สเตอริลิ่ง อีควิตี้	100.00%	1.23	0.04%	-	-	-	-	
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ -	บมจ. แกรนด์ คาแนล แลนด์	-	74.05	2.14%	106.3	9.68%	38.84	39.13%	
การบริหารโครงการและบริการต่างๆ									
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์	บจก. เบ็ล ดีเวลลอปเม้นท์	79.57%	58.43	1.69%	-	-	-	-	
อื่นๆ		-	8.85	0.25%	6.45	0.58%	32.16	32.40%	
			รวม	3,452.43	100.00%	1,098.57	100.00%	99.26	100.00%

2.1 ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

บริษัทดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในหลายรูปแบบ โดยสามารถจำแนกกลุ่มผลิตภัณฑ์ของบริษัทได้เป็น 2 ลักษณะ คือ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการขาย อสังหาริมทรัพย์ให้เช่า นอกจากนี้บริษัทยังมีรายได้บางส่วนจากการรับจ้างบริหารโครงการอีกด้วย ทั้งนี้สามารถจำแนกโครงการต่างๆ ของบริษัทได้ดังนี้



2.1.1 โครงการ เดอะ แกรนด์ พระราม 9 (The Grand Rama 9)

ปัจจุบันบริษัทอยู่ในระหว่างการพัฒนาโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ซึ่งเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่บนพื้นที่ประมาณ 73 ไร่ ตั้งอยู่บนถนนพระราม 9 ตัดถนนรัชดาภิเษกที่สามารถเชื่อมต่อกับถนนสำคัญหลายสาย และมีทางเชื่อมสู่สถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน สถานีพระราม 9 โดยบริษัทมีเป้าหมายที่จะพัฒนาโครงการดังกล่าวให้เป็นโครงการย่านธุรกิจแห่งใหม่ของกรุงเทพมหานคร (The New Central Business District : New CBD) โครงการ เดอะ แกรนด์ พระราม 9 ประกอบด้วยอาคารสำนักงาน พื้นที่ค้าปลีก หอประชุม โรงแรม และอาคารชุดพักอาศัย ดังต่อไปนี้

ชื่อโครงการ	ประเภทโครงการ
1. โครงการเบ็ล แกรนด์ พระราม 9	อาคารชุดพักอาศัย
2. โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9	อาคารสำนักงาน
3. โครงการยู เพลส แกรนด์ พระราม 9	อาคารสำนักงาน
4. โครงการจี-แลนด์ ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9	อาคารสำนักงาน
5. โครงการหอประชุมและอาคารสำนักงานในอนาคต	อาคารสำนักงาน (อยู่ระหว่างการศึกษาโครงการ)
6. โครงการโรงแรมในอนาคต	โรงแรม (อยู่ระหว่างการศึกษาโครงการ)
7. โครงการอาคารสำนักงานในอนาคต	อาคารสำนักงาน (อยู่ระหว่างการศึกษาโครงการ)

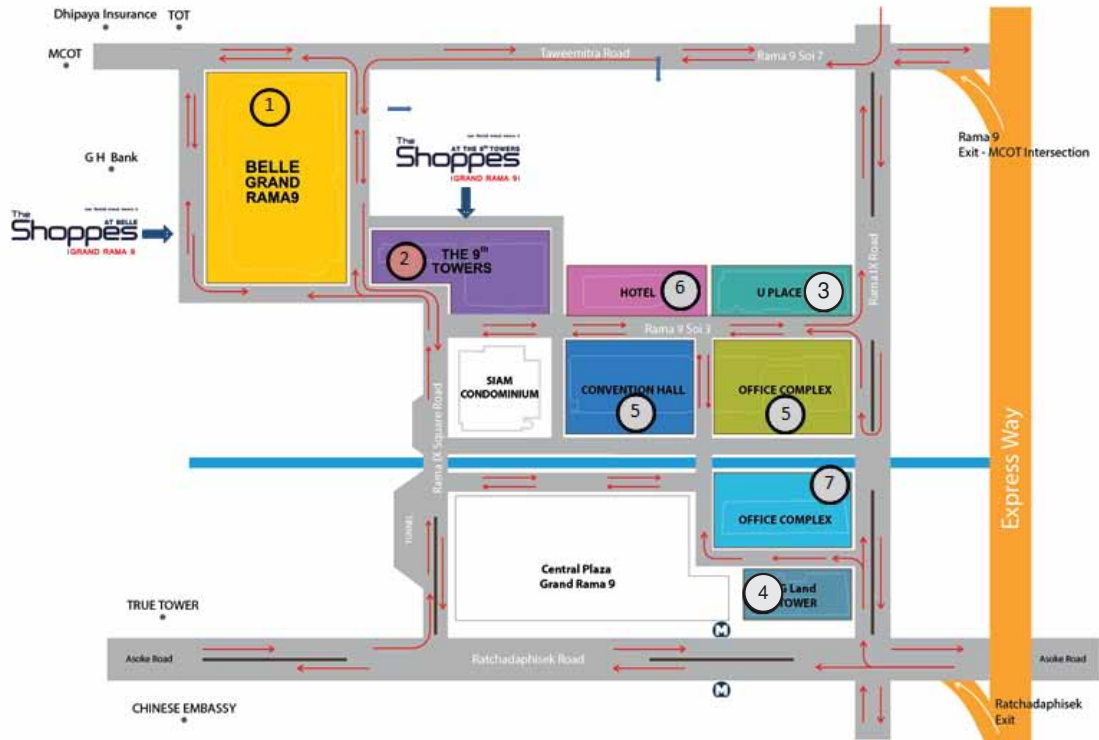


นอกจากนี้ ยังมีโครงการ เดอะ ช็อปปี้ส แกรนด์ พระราม 9 (The Shoppes Grand Rama 9) ซึ่งเป็นโครงการที่ประกอบไปด้วยพื้นที่ค้าปลีก ร้านค้า ร้านอาหาร โดยจะตั้งอยู่ที่ ชั้นใต้ดิน ชั้น 1 หรือ ชั้น 2 ของทุกอาคารที่อยู่ในโครงการ เดอะ แกรนด์ พระราม 9

ด้านหน้าของโครงการด้านถนนรัชดาภิเษกเป็นที่ตั้งของศูนย์การค้า เซ็นทรัลพลาซ่า แกรนด์ พระราม 9 ซึ่งสร้างเสร็จและโอนขายอาคารให้แก่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนาไชนีสแควร์ จำกัด ปลายปี พ.ศ. 2554 แล้ว



ภาพแสดงโครงการ เดอะ แกรนด์ พระราม 9



ภาพแสดงตำแหน่งที่ตั้งของโครงการ เดอะ แกรนด์ พระราม 9

รายละเอียดโครงการต่าง ๆ ในโครงการ เดอะ แกรนด์ พระราม 9

โครงการ เบิ้ล แกรนด์ พระราม 9

เป็นโครงการคอนโดมิเนียมที่พัฒนาขึ้น โดย บริษัท เบิ้ล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งบริษัทเป็นผู้ถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 79.57



ภาพแสดงโครงการเบิ้ล แกรนด์ พระราม 9

รูปแบบโครงการเป็นคอนโดมิเนียมพักอาศัยเพื่อขายและพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า (The Shoppes Grand Rama 9 @ Belle) โดยในส่วนของอาคารที่พักอาศัยมีจำนวน 8 อาคาร เป็นอาคารสูง 27 ชั้น 34 ชั้น 36 ชั้น 43 ชั้น อย่างละ 2 อาคาร พร้อมชั้นใต้ดิน ประกอบไปด้วยห้องพักจำนวนรวม 1,991 ยูนิต มีพื้นที่ซึ่งขออนุญาตก่อสร้างรวมทั้งสิ้น 356,546 ตารางเมตร โดยอาคารทั้งหมดตั้งอยู่บนส่วนโพเดียมสูง 6 ชั้น ซึ่งได้พัฒนาเป็นพื้นที่ค้าปลีกเพื่อให้เช่าจำนวน 2 ชั้น และพื้นที่สำหรับจอดรถยนต์จำนวน 4 ชั้น

โครงการมีจุดเด่นที่สำคัญคือ เป็นโครงการคอนโดมิเนียมสไตล์รีสอร์ทที่มีพื้นที่สันทนาการขนาดใหญ่ ลักษณะสวนลอยฟ้า ที่ตั้งของโครงการอยู่ใจกลางกรุงเทพฯบริเวณแยกรัชดา-พระราม 9 ใกล้ทางด่วน รถไฟฟ้าใต้ดินและรถไฟฟ้า Airport-Link ทำให้มีความสะดวกในการเดินทางเป็นอย่างมาก ทำเล ที่ตั้งอยู่ติดกับศูนย์รวมความเจริญแห่งใหม่ ประกอบด้วย อาคารที่พัก สำนักงาน แหล่งช้อปปิ้งครบวงจร และศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซ่า แกรนด์ พระราม 9 โครงการจัดเป็นหนึ่งในโครงการคอนโดมิเนียมที่มีศักยภาพสูงสำหรับการพักอาศัยแห่งหนึ่งของกรุงเทพมหานคร โดยมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นผู้ที่มีรายได้ในระดับปานกลางขึ้นไป

ราคาขายเฉลี่ยของห้องชุดคอนโดในโครงการอยู่ที่ประมาณ 80,000 บาทต่อตารางเมตร โดยห้องพักมีขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 43 - 320 ตารางเมตร ณ ปัจจุบันโครงการได้เปิดขายแล้วจำนวน 7 อาคาร รวมเป็นจำนวนยูนิตที่เปิดขายทั้งสิ้น 1,675 ยูนิต โดยมียอดขายรวม ณ สิ้นปี 2556 เท่ากับ 1,347 ยูนิต คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 80 ของจำนวนยูนิตที่เปิดขาย

สำหรับส่วนพื้นที่ค้าปลีกในโครงการ บริษัทมีเป้าหมายที่จะพัฒนาเป็นพื้นที่ช้อปปิ้งภายใต้รูปแบบ Urban Oasis หรือ ธรรมชาติกลางเมือง โดยมีพื้นที่ให้เช่ารวมทั้งสิ้น 11,945 ตารางเมตร ยอดจองพื้นที่เช่าสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 คิดเป็นพื้นที่รวมทั้งสิ้น 9,836 ตารางเมตร หรือ คิดเป็นร้อยละ 82 ของพื้นที่ในส่วนค้าปลีกทั้งหมดดังกล่าว ทั้งนี้พื้นที่ค้าปลีกให้เช่าได้เริ่มเปิดดำเนินการแล้วตั้งแต่วันที่ 9 ตุลาคม 2556

โครงการ เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9



ภาพแสดงโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9

โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 เป็นอาคารสำนักงานให้เช่าพร้อมพื้นที่ค้าปลีกในระดับ B+ ถึง A- ประกอบด้วยอาคาร A สูง 36 ชั้น และอาคาร B สูง 34 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น โดยมีพื้นที่ในส่วนรากฐานเชื่อมต่อกัน พร้อมพื้นที่จอดรถบริเวณชั้น 3 - 10 ซึ่งสามารถจอดรถยนต์ได้ประมาณ 1,093 คัน

โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 มีพื้นที่ก่อสร้างรวมประมาณ 130,000 ตารางเมตร แบ่งเป็นพื้นที่ให้เช่าในส่วนของอาคารสำนักงาน ประมาณ 60,465 ตารางเมตร พื้นที่ค้าปลีกประมาณ 5,920 ตารางเมตร พื้นที่สำหรับใช้เป็นห้องประชุมประมาณ 3,068 ตารางเมตร พื้นที่ส่วนกลางประมาณ 24,431 ตารางเมตร และพื้นที่อาคารจอดรถยนต์ 33,228 ตารางเมตร มูลค่าเงินลงทุนก่อสร้างของโครงการประมาณ 3,600 ล้านบาท ทั้งนี้คาดว่าจะการก่อสร้างทั้งอาคารจะแล้วเสร็จสมบูรณ์ภายในช่วงปลายไตรมาสที่ 1 ของปี 2557

จุดเด่นที่สำคัญของโครงการ ได้แก่ทำเลที่ตั้งซึ่งอยู่บริเวณแยกรัชดา-พระราม 9 ใกล้ทางด่วน รถไฟฟ้ามหานคร และรถไฟฟ้า Airport-Link และราคาเช่าระดับปานกลางซึ่งสอดคล้องกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

ยอดจองพื้นที่ ณ สิ้นปี 2556 ในส่วนของพื้นที่สำนักงานเท่ากับร้อยละ 49 อย่างไรก็ตามจากผลการตอบรับที่ดีเป็นอย่างมาก ทางบริษัทคาดว่าจะสามารถเพิ่มยอดการจองพื้นที่เช่าได้เป็นร้อยละ 95 ภายในสิ้นไตรมาสที่ 1 ปี 2557 ขณะที่ยอดจองพื้นที่ ณ สิ้นปี 2556 ในส่วนของพื้นที่ค้าปลีกมียอดจองพื้นที่แล้วทั้งสิ้นร้อยละ 78 และคาดว่าจะมียอดจองได้มากกว่าร้อยละ 95 ภายในไตรมาสที่ 2 ของปี 2557

โครงการ ยูเพลส แกรนด์ พระราม 9



ภาพแสดงโครงการ ยูเพลส แกรนด์ พระราม 9

โครงการ ยูเพลส แกรนด์ พระราม 9 พัฒนาขึ้นภายใต้ บริษัท สเตอร์ลิง อีควิตี้ จำกัด (บริษัทถือหุ้นอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 100) เป็นโครงการอาคาร สำนักงาน และพื้นที่ค้าปลีกระดับ A สูง 12 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น โดยมีพื้นที่ก่อสร้างทั้งสิ้น 46,290 ตารางเมตร แบ่งออกเป็นพื้นที่เช่าในส่วนอาคารสำนักงานและส่วนพื้นที่ค้าปลีกรวมประมาณ 22,000 ตารางเมตร

มูลค่าเงินลงทุนก่อสร้างของโครงการโดยประมาณ 1,600 ล้านบาท คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จประมาณปลายปี 2557

กลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นผู้เช่าพื้นที่สำนักงานระดับ A โดยปัจจุบันกลุ่มยูนิลีเวอร์ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่ส่วนอาคารสำนักงานของโครงการ แล้วทั้งหมดเป็นระยะเวลา 20 ปี โดยมีอัตราค่าเช่าตามสัญญา 640 บาทต่อตารางเมตร และสามารถปรับค่าเช่าเพิ่มในอัตราร้อยละ 12.5 ทุก 3 ปี

โครงการอาคารสำนักงาน จี-แลนด์ ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9



ภาพแสดงโครงการอาคารสำนักงาน จี-แลนด์ ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9

เป็นโครงการอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าระดับ A พัฒนาขึ้นภายใต้ บริษัท พระราม 9 สแควร์ จำกัด (บริษัทถือหุ้นอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 88.07) ตั้งอยู่บนที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวรวม 33 ปี พร้อมสิทธิในการต่อสัญญาไปอีก 10 ปี โดยมีพื้นที่เช่าในส่วนของอาคารสำนักงานและส่วนพื้นที่ค้าปลีกรวมประมาณ 70,000 ตารางเมตร ลักษณะของตัวอาคารได้รับการออกแบบเป็นรูปตัว G ประกอบไปด้วยอาคารสูง 2 อาคาร สูง 26 ชั้น และ 16 ชั้น โดยตั้งอยู่บนส่วนโพเดียมสูง 14 ชั้น โครงการมีทางเชื่อมสู่สถานีรถไฟฟ้าพหลโยธิน สถานีพระราม 9 และตั้งอยู่ติดกับศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า แกรนด์ พระราม 9 กลุ่ม ลูกค้าเป้าหมายเป็นผู้เช่าพื้นที่สำนักงานในระดับ A มูลค่าเงินลงทุนก่อสร้างของโครงการโดยประมาณ 3,800 ล้านบาท โดยคาดว่าโครงการจะเริ่มเปิดดำเนินการได้ภายในช่วงปลายปี 2558

โครงการศูนย์การค้า เซ็นทรัล พลาซ่า แกรนด์ พระราม 9

โครงการศูนย์การค้า เซ็นทรัล พลาซ่า แกรนด์ พระราม 9 (เป็นบริษัทที่ถือหุ้นใหญ่โดยกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา ปัจจุบัน พระราม 9 ถือหุ้นร้อยละ 3.27 ในบริษัท) สร้างเสร็จและโอนขายให้แก่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนาในไนน์ สแควร์ จำกัด เมื่อปลายปี 2554 โครงการดังกล่าวถือเป็นส่วนช่วยเพิ่มความน่าสนใจให้พื้นที่โครงการ เดอะ แกรนด์ พระราม 9 ในส่วนอาคารสำนักงานและส่วนอื่นๆ ที่จะพัฒนาเป็นจุดศูนย์กลางการค้าและธุรกิจที่มีความน่าสนใจมากยิ่งขึ้น

2.1.2 โครงการเบิ้ล สกาย คอนโดมิเนียม

เป็นโครงการอาคารที่พักอาศัยประเภทห้องชุดคอนโดมิเนียมบนพื้นที่ก่อสร้างทั้งสิ้น 94,951 ตารางเมตร ประกอบไปด้วยห้องชุดจำนวนประมาณ 1,856 ยูนิต โครงการตั้งอยู่บนถนนกำแพงเพชร 6 (ถนนคู่ขนานกับถนนวิภาวดีรังสิต) เลียบกับทางรถไฟและพื้นที่โครงการอยู่ติดกับโรงแรมมิราเคิล แกรนด์ คอนเวนชั่น โดยมีจุดขายหลักของโครงการคือ ความโดดเด่นของทำเลที่ตั้งและความสะดวกสบายในการคมนาคมเพราะตั้งอยู่ติดถนนวิภาวดีรังสิต ดอนเมือง โทลเวย์ และอยู่ติดกับศูนย์ราชการแจ้งวัฒนะ รวมถึงโครงการยังตั้งอยู่ติดกับโครงการรถไฟฟ้าสายสีแดงอีกด้วย

โครงการได้รับการทบทวนรูปแบบโครงการใหม่ให้สอดคล้องกับการปรับผังเมืองใหม่ของกรุงเทพมหานคร โดยปัจจุบันได้เริ่มงานก่อสร้างไปแล้วบางส่วน

2.1.3 อสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทรับจ้างบริหาร

โครงการแกรนด์ คาแนล ดอนเมือง โครงการ 1 และโครงการ 2



ภาพแสดงโครงการแกรนด์ คาแนล ดอนเมือง



ภาพแสดงสถานีรถไฟแกรนด์ คาแนล

โครงการแกรนด์ คาแนล ตอนเมือง โครงการ 1 และโครงการ 2 เป็นโครงการบ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บริเวณตอนเมืองตรงข้ามสถานีรถไฟแกรนด์ คาแนล และทางด่วนชั้นที่ 2 และทางด่วนโทลเวย์ สำหรับโครงการ 1 ประกอบด้วยที่ดินจัดสรรจำนวน 194 แปลง ขณะที่โครงการ 2 ประกอบด้วยที่ดินจัดสรรจำนวน 199 แปลง ขนาดที่ดินของบ้านในโครงการมีขนาดตั้งแต่ 73 - 250 ตารางวา มีพื้นที่ใช้สอยภายในบ้านตั้งแต่ 197 - 408 ตารางเมตร มีราคาขายตั้งแต่ 6.5 - 25 ล้านบาท

จุดเด่นที่สำคัญของโครงการ เป็นโครงการบ้านเดี่ยวคุณภาพสูงที่มีสภาวะแวดล้อมและสาธารณูปโภคส่วนกลางที่ดีเยี่ยม รูปแบบโครงการเน้นการออกแบบให้ได้บรรยากาศโรแมนติกของนครเวนิส ประเทศอิตาลี ขณะที่ราคาขายอยู่ในระดับที่สามารถแข่งขันได้กับโครงการที่มีคุณภาพในระดับเดียวกัน กลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นผู้มีรายได้ปานกลางถึงสูง

ปัจจุบันบริษัทเป็นผู้ถือสิทธิในการบริหารจัดการ บริหารการตลาด และบริหารการขายโครงการทั้ง 2 โครงการ โดยได้รับรายได้เป็นค่าจ้างงานบริหารโครงการ

2.2 การตลาดและภาวะการแข่งขัน

(1) ลักษณะลูกค้าและกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

กลุ่มลูกค้าสำหรับที่อยู่อาศัย จะเป็นกลุ่มลูกค้าบุคคลทั่วไป โดยเน้นกลุ่มรายได้ปานกลางจนถึงรายได้สูง

กลุ่มลูกค้าสำหรับอาคารสำนักงาน จะเน้นลูกค้ากลุ่มที่ต้องการใช้พื้นที่สำนักงานเกรด A เป็นหลักในโครงการอาคารสำนักงานจี-แลนด์ ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9 สำหรับอาคารเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 จะเน้นกลุ่มลูกค้า B+ ถึง A-

กลุ่มลูกค้าสำหรับพื้นที่ค้าปลีก จะครอบคลุมทุกกลุ่มไม่ว่าจะเป็นกลุ่มผู้เช่าระยะยาว ระยะสั้น และผู้เช่ารายย่อย ซึ่งขึ้นอยู่กับลักษณะพื้นที่ค้าปลีกรันั้นๆ

(2) นโยบายการกำหนดราคา

การกำหนดราคาขายอสังหาริมทรัพย์จะคำนึงถึงราคาตลาดโดยเทียบเคียงกับคู่แข่งในอุตสาหกรรมและพื้นที่ใกล้เคียงเป็นหลัก และพิจารณาทางด้านต้นทุนการพัฒนาโครงการพร้อมกัน ด้วยการปรับเพิ่มราคาจะขึ้นกับภาวะราคาตลาดและต้นทุนการบริหารโครงการเป็นสำคัญ

(3) ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน

เศรษฐกิจไทยในปี 2556 ขยายตัวร้อยละ 2.9 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการบริโภคของภาคครัวเรือนที่ขยายตัวร้อยละ 0.2 ขณะที่ภาคการลงทุนและภาคการส่งออกกลับหดตัวร้อยละ 1.9 และ ร้อยละ 0.2 ตามลำดับ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปอยู่ที่ระดับร้อยละ 2.2 และตัวเลขบัญชีเงินสะพัดขาดดุลร้อยละ 0.6 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมประเทศ

สภาพพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ คาดว่าเศรษฐกิจไทยในปี 2557 จะขยายตัวร้อยละ 3.0-4.0 โดยมีสาเหตุสำคัญมาจากจำนวนนักท่องเที่ยวที่คาดว่าจะได้รับผลกระทบจากปัญหาความไม่สงบทางการเมือง รวมทั้งแนวโน้มความล่าช้าของการดำเนินการตามแผนการลงทุนด้านโครงสร้างพื้นฐานและการจัดทำงบประมาณรายจ่ายประจำปี 2558 ซึ่งส่งผลให้อุปสงค์ภายในประเทศขยายตัวลดลง โดยคาดว่ามูลค่าการส่งออกสินค้าจะขยายตัวร้อยละ 5.0 - 7.0 ในขณะที่การบริโภคภาคครัวเรือนและการลงทุนรวมขยายตัวร้อยละ 1.4 และร้อยละ 3.1 ตามลำดับ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปคาดว่าจะอยู่ในช่วงร้อยละ 1.9 - 2.9 และ บัญชีเงินสะพัดขาดดุลร้อยละ 0.2 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมประเทศ

กราฟที่ 1 ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างไทย ระหว่างปี 2544 - 2556

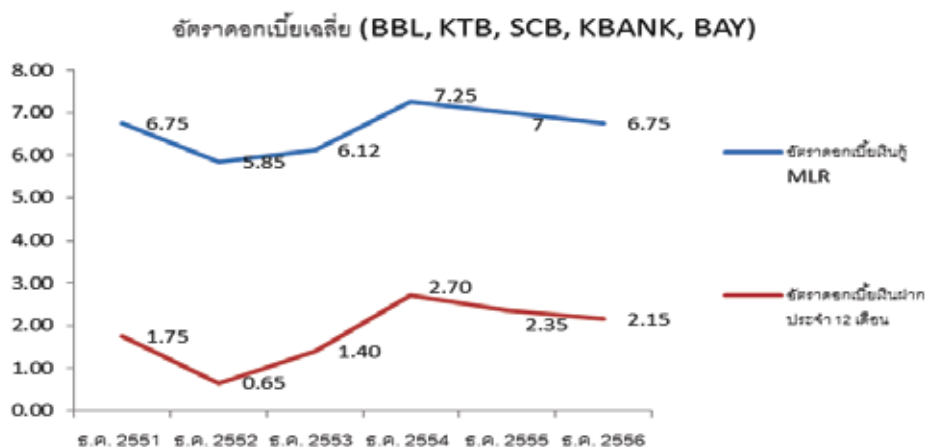


ที่มา : สำนักดัชนีเศรษฐกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์

ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างปี 2556 สูงขึ้นร้อยละ 0.88 เมื่อเทียบกับปี 2555 เป็นการเพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อย เนื่องจากราคาเหล็กในตลาดโลกที่มีการปรับตัวลดลงต่อเนื่อง แม้ว่าจะมีความต้องการวัสดุก่อสร้างเพื่อก่อสร้างโครงการพื้นฐานของทางภาครัฐและที่อยู่อาศัยของเอกชนตามแนวรถไฟฟ้าและตามเมืองใหญ่ๆ แต่ด้วยผลกระทบจากน้ำท่วมในหลายจังหวัดในช่วงไตรมาสที่ 3 ทำให้ความต้องการวัสดุก่อสร้างลดลง รวมถึงภาวะทางการเมืองในช่วงไตรมาสที่ 4 ทำให้การก่อสร้างชะลอตัวทั้งในส่วนภาครัฐและภาคเอกชน

ราคาวัสดุก่อสร้างในปี 2557 คาดว่าจะปรับตัวสูงขึ้นในอัตราใกล้เคียงกับปี 2556 ด้วยสาเหตุจากความกังวลต่อสถานการณ์ทางการเมืองที่ยังไม่มีแนวโน้มว่าจะยุติลงในช่วงเวลาอันใกล้ ทำให้โครงการก่อสร้างพื้นฐานของภาครัฐและโครงการที่อยู่อาศัยของภาคเอกชนมีแนวโน้มชะลอตัวลง อย่างไรก็ตามการอ่อนค่าของเงินบาทส่งผลให้ต้นทุนการนำเข้าวัตถุดิบที่ใช้ในการผลิตวัสดุก่อสร้างบางอย่าง รวมถึงราคาน้ำมันมีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้น ปัจจัยทั้งหมดจะส่งผลให้ราคาวัสดุก่อสร้างปรับตัวสูงขึ้นใกล้เคียงกับในปี 2556

กราฟที่ 2 อัตราดอกเบี้ยเงินกู้และเงินฝากระหว่าง ปี 2551 - 2556



ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย

ปี 2556 อัตราดอกเบี้ยเงินกู้และอัตราดอกเบี้ยเงินฝากปรับตัวลดลงจากปี 2555 ตามการปรับตัวลดลงของอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่ธนาคารแห่งประเทศไทยได้มีมติให้ปรับลดลง ทั้งนี้วัตถุประสงค์เพื่อเป็นการกระตุ้นเศรษฐกิจในประเทศเป็นหลัก หลังจากในช่วงไตรมาส 3 ของปี เศรษฐกิจไทยขยายตัวต่ำกว่าที่คาดและเหตุความไม่สงบทางการเมืองที่เป็นปัจจัยสำคัญต่อการเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศ

(3.1) ภาวะอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ส่วนที่อยู่อาศัย (Residential)

ภาวะอุตสาหกรรมที่อยู่อาศัยในปี 2556 มีการขยายตัวเพิ่มขึ้นจากปีก่อน โดยจำนวนโครงการที่อยู่อาศัยที่เปิดตัวในปี 2556 มีจำนวนทั้งสิ้น 417 โครงการ คิดเป็นจำนวนหน่วยขายทั้งสิ้น 131,645 หน่วย เพิ่มขึ้นเทียบกับปีก่อนคิดเป็นร้อยละ 15 และร้อยละ 29 ตามลำดับ มูลค่าโครงการที่เปิดตัวในปี 2556 ทั้งสิ้นมีจำนวน 385,447 ล้านบาท

ราคาขายที่อยู่อาศัยต่อหน่วยในปี 2556 เท่ากับ 2.927 ล้านบาทต่อหน่วย ลดลงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับปีก่อนที่มีราคาขายเฉลี่ยอยู่ที่ 2.937 ล้านบาท ทั้งนี้เนื่องจากโครงการที่เปิดตัวส่วนใหญ่เป็นโครงการในระดับปานกลางค่อนข้างถูก โดยเป็นโครงการคอนโดตามแนวส่วนต่อขยายของรถไฟฟ้า เช่น บางใหญ่ - บางซื่อ แบริ่ง - สมุทรปราการ และ หอมชิต - สะพานใหม่

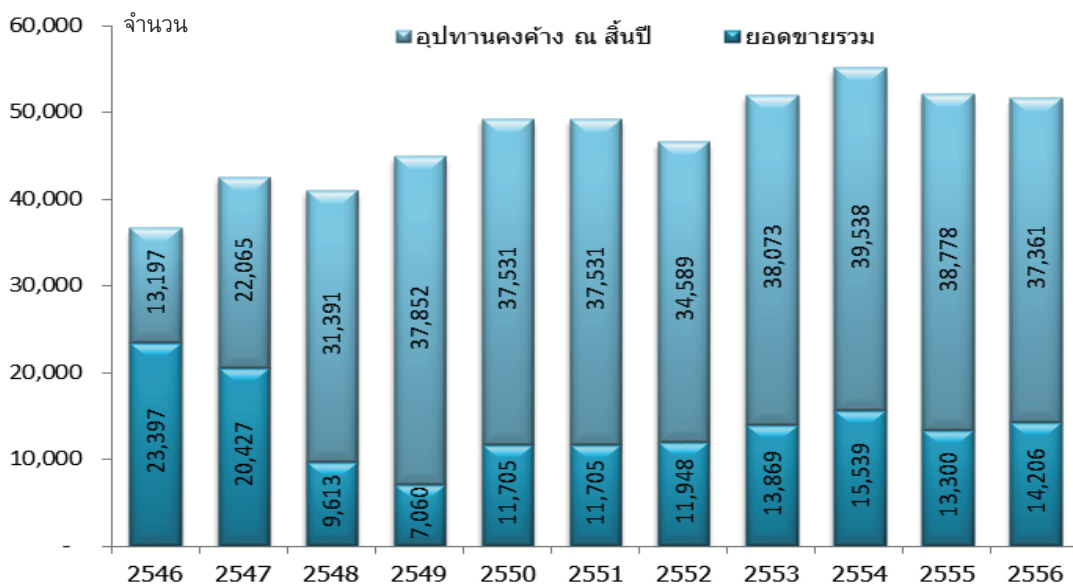
อสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยสามารถแบ่งได้เป็น 2 รูปแบบ คือโครงการแนวราบ (บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์) และโครงการแนวสูง (อาคารชุด)

โครงการแนวราบ (บ้านเดี่ยว และทาวน์เฮ้าส์)

ยอดขายบ้านเดี่ยวในปี 2556 เท่ากับ 14,206 หน่วย โดยมีจำนวนมากขึ้นเล็กน้อยจากปี 2555 ที่มียอดขายเท่ากับ 13,300 หน่วย หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.81 ขณะที่ยอดขายบ้านทาวน์เฮ้าส์อยู่ในระดับที่ใกล้เคียงเดิมเท่ากับ 22,025 หน่วย เปลี่ยนแปลงลดลงเล็กน้อยจากปีก่อนที่มียอดขายเท่ากับ 23,593 หน่วย โดยภาพรวมแล้วยอดขายบ้านโครงการแนวราบในปี 2556 ยังสามารถรักษาระดับไว้ได้ใกล้เคียงกับในปี 2555 ที่ผ่านมา

อุปทานสะสมคงเหลือของบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ในปี 2556 มีการเปลี่ยนแปลงที่ตรงกันข้ามโดยโครงการบ้านเดี่ยวมีอุปทานเหลือขาย 37,361 หน่วย ลดลงร้อยละ 3.7 ทั้งนี้เป็นผลมาจากการเปิดตัวโครงการบ้านเดี่ยวที่ไม่มากนักในปี 2556 ขณะที่อุปทานคงเหลือของบ้านทาวน์เฮ้าส์เพิ่มขึ้นค่อนข้างมากถึงร้อยละ 15.6 เนื่องจากการเปิดตัวโครงการทาวน์เฮ้าส์ใหม่ๆ ที่เพิ่มมากขึ้น ทั้งนี้แสดงให้เห็นถึงการเปิดตัวโครงการบ้านในแนวราบที่จะเปลี่ยนไป เน้นบ้านที่มีขนาดเล็กและราคาถูกลงมากขึ้น

กราฟที่ 3 แสดงจำนวนหน่วยขายและยอดขายได้ของที่อยู่อาศัย ประเภทบ้านเดี่ยว



ปี	2546	2547	2548	2549	2550	2551	2552	2553	2554	2555	2556
ขายได้	23,397	20,427	9,613	7,060	11,705	11,705	11,948	13,869	15,539	13,300	14,206
เหลือ	13,197	22,065	31,391	37,852	37,531	37,531	34,589	38,073	39,538	38,778	37,361
รวม	36,594	42,492	41,004	44,912	49,236	49,238	46,537	51,942	54,897	52,078	51,567

ที่มา : บริษัท เอเจนซี ฟอรั่ เรียลเอสเตท แอฟเฟร์ส จำกัด

กราฟที่ 4 แสดงจำนวนหน่วยขายและยอดขายได้ของที่อยู่อาศัย ประเภททาวน์เฮาส์



ปี	2546	2547	2548	2549	2550	2551	2552	2553	2554	2555	2556
ขายได้	23,188	17,783	14,669	13,277	10,626	17,834	14,425	26,962	23,148	23,593	22,025
เหลือ	9,240	10,157	15,617	20,199	27,475	29,884	34,538	40,983	39,707	38,617	44,639
รวม	32,428	27,940	30,286	33,476	38,101	47,718	48,963	67,945	62,855	62,210	66,664

ที่มา : บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอปแฟร์ส จำกัด

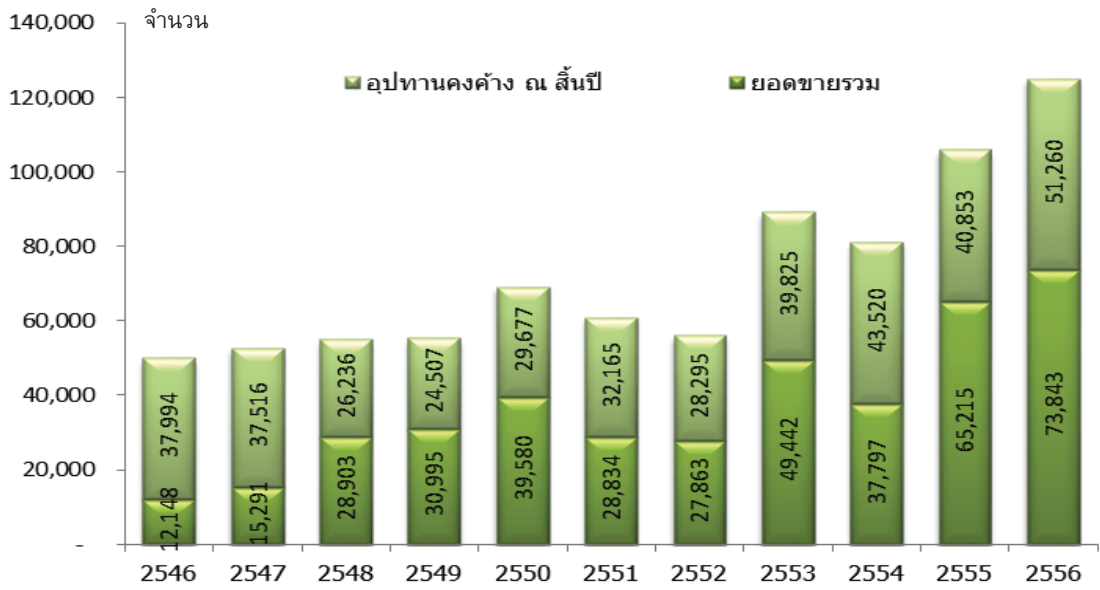
โครงการแนวสูง (อาคารชุด)

โครงการอาคารชุดในปี 2556 ที่ผ่านมาได้ชะลอความร้อนแรงลงไปบ้าง แต่ยังคงเป็นกลุ่มสินค้าที่ได้รับความนิยมอยู่ ดังจะสังเกตได้จากยอดขายในปี 2556 ที่เท่ากับ 73,843 หน่วย เพิ่มขึ้นจากปี 2555 ที่มียอดขายเท่ากับ 65,215 เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.2 โดยเพิ่มขึ้นอย่างชะลอตัวลงเมื่อเทียบกับอัตราการเติบโตของยอดขายระหว่างปี 2554 และ 2555

อุปทานสะสมคงเหลือของโครงการอาคารชุดในปี 2556 มีจำนวนเพิ่มขึ้นเป็น 51,260 หน่วย โดยเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 25.5 เมื่อเทียบกับปี 2555 ทั้งนี้เนื่องมาจากการเปิดตัวโครงการใหม่ที่ค่อนข้างมากในปี 2556 ที่ผ่านมา โดยมีหน่วยขายเปิดใหม่จำนวนสูงถึงประมาณ 80,000 หน่วย

ทั้งนี้โครงการอาคารชุดที่ได้รับความนิยมยังคงเป็นโครงการระดับกลางที่มีราคาไม่แพงมาก และอยู่ใกล้กับแนวสวนต่อขยายรถไฟฟ้าเป็นส่วนใหญ่

กราฟที่ 5 แสดงยอดขายได้และหน่วยคงเหลือสะสมของที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด



ปี	2546	2547	2548	2549	2550	2551	2552	2553	2554	2555	2556
ขายได้	12,148	15,291	28,903	30,995	39,580	28,834	27,863	49,442	37,797	65,215	73,843
เหลือ	37,994	37,516	26,236	24,507	29,677	32,165	28,295	39,825	43,520	40,853	51,260
รวม	50,142	52,807	55,139	55,502	69,257	60,999	56,158	89,267	81,317	106,068	125,103

ที่มา : บริษัท เอเจนซี โฟร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด

ในปี 2557 คาดการณ์สภาวะอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดจะชะลอความร้อนแรงลง เนื่องจากได้มีการเปิดหน่วยขายใหม่ๆ เป็นจำนวนมากในปี 2556 ที่ผ่านมา และโครงการที่เปิดใหม่ส่วนใหญ่ยังไม่ได้มีการก่อสร้างผู้ประกอบการรายใหญ่อาจมีแนวโน้มกระจายแผนการลงทุนไปยังส่วนภูมิภาคเพิ่มขึ้น เพื่อรองรับกับ AEC ในปี 2558 โดยจังหวัดที่มีเขตติดต่อกับชายแดนจะกลายเป็นเป้าหมายในการขยายตัวของผู้ประกอบการ เช่น อุบลราชธานี เชียงใหม่ นครราชสีมา เชียงราย ขณะที่ความต้องการซื้ออาจมีแนวโน้มชะลอลงจากปัจจัยความไม่สงบทางการเมือง ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อภาวะเศรษฐกิจและกำลังซื้อของผู้บริโภค

ราคาที่อยู่อาศัยในปี 2557 คาดว่าจะมีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้นเนื่องจากต้นทุนที่ดินวัสดุก่อสร้างและค่าแรงที่ปรับสูงขึ้น โดยเฉพาะราคาที่ดินในแถบชายแดนที่ติดกับประเทศเพื่อนบ้าน ผู้ประกอบการจะยังคงเผชิญกับภาวะการขาดแคลนแรงงาน จึงอาจจะมีอุปสรรคต่อโครงการก่อสร้างขนาดใหญ่โดยเฉพาะอาคารสูง

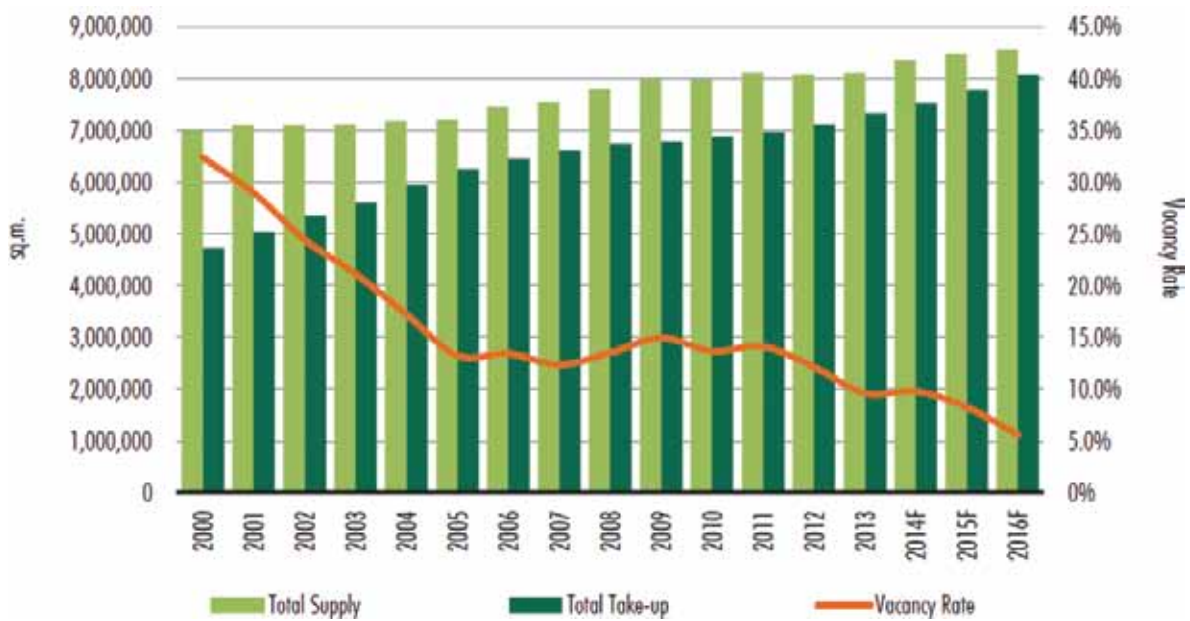
(3.2) ภาวะอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ส่วนพาณิชย์กรรม (Commercial)

อสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์สามารถแบ่งออกเป็น 2 ประเภทหลัก ได้แก่ อาคารสำนักงาน และพื้นที่ค้าปลีก

อาคารสำนักงาน

ธุรกิจให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานโดยรวม ความต้องการพื้นที่เช่ามีเพิ่มสูงขึ้น ขณะที่พื้นที่ให้เช่าแห่งใหม่ยังมีปริมาณเพิ่มขึ้นอย่างจำกัด ดังจะเห็นได้จากอุปทานของอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร ณ สิ้นปี 2556 มีพื้นที่ให้เช่ารวม 8,113,818 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นเล็กน้อยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 0.21 จากปี 2555 ที่มีพื้นที่ให้เช่ารวม 8,093,818 ตารางเมตร พื้นที่เช่าเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อนเนื่องจากพื้นที่อาคารสำนักงานของบริษัท ปูนซีเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน) ที่บางซื่อแล้วเสร็จ ขณะที่อัตราการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากร้อยละ 87.9 ในปี 2555 เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 90.4 ในปี 2556

กราฟที่ 6 แสดงอุปสงค์ อุปทานและอัตราว่างของพื้นที่สำนักงานในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล



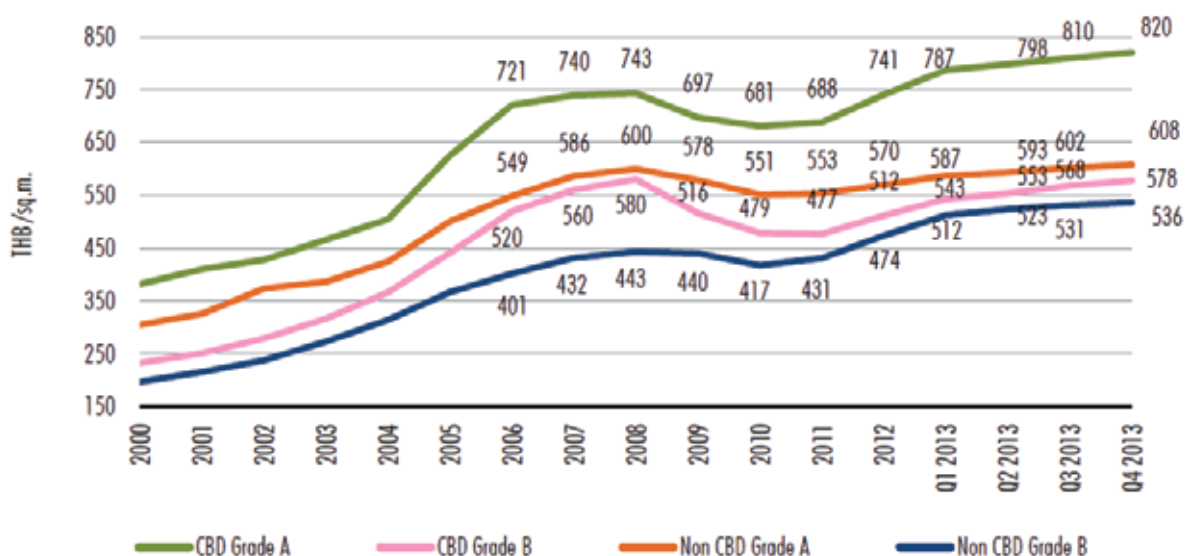
ที่มา : บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลิส ประเทศไทย

อัตราการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน ณ สิ้นปี 2556 ที่ร้อยละ 90.4 จัดว่าเป็นครั้งแรกนับตั้งแต่ปี 2543 ที่อัตราการเช่าปรับตัวสูงขึ้นได้เกินกว่าร้อยละ 90 อัตราการเช่ายังมีแนวโน้มที่จะเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะในกลุ่มพื้นที่อาคารสำนักงานเกรด A ทั้งนี้มีสาเหตุมาจากการย้ายของผู้เช่าจำนวนมากไปยังอาคารสาทร สแควร์

อัตราการเช่าพื้นที่สำนักงานในบริเวณ CBD และ non CBD ปรับตัวสูงขึ้นเป็นร้อยละ 89.6 และร้อยละ 91.2 ตามลำดับ ทั้งนี้บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลิส (ประเทศไทย) (“CBRE”) คาดการณ์ว่าความต้องการของพื้นที่สำนักงานจะยังคงมีแนวโน้มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องแม้ว่าจะได้รับผลกระทบจากปัญหาความไม่สงบทางการเมือง

“CBRE” คาดการณ์ว่าจะมีพื้นที่อาคารสำนักงานที่ก่อสร้างแล้วเสร็จในช่วงระหว่างปี 2557-2559 จำนวน 450,700 ตารางเมตร โดยแบ่งสัดส่วนออกเป็นพื้นที่อาคารสำนักงานเกรด A ร้อยละ 57.1 และมีจำนวนเพียงร้อยละ 29.7 ที่อยู่ในพื้นที่ CBD (พื้นที่บริเวณ สีลมสาทร ถนนพระราม 4 เฟลินจิต ถนนวิทญ์ อโศก และช่วงต้นของสุขุมวิท)

กราฟที่ 7 แสดงอัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงานในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล



ที่มา : บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลิส ประเทศไทย

อัตราค่าเช่าสำหรับพื้นที่อาคารสำนักงานในเขต CBD และ non CBD ยังคงมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง อัตราค่าเช่าเฉลี่ยสำหรับอาคารสำนักงานเกรด A ในเขต CBD และ non CBD เท่ากับ 714 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ขณะที่อัตราค่าเช่าเฉลี่ยสำหรับอาคารสำนักงานเกรด B ในเขต CBD และ non CBD เท่ากับ 557 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ทั้งนี้ CBRE คาดการณ์ว่าค่าเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานจะเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง แต่เพิ่มขึ้นในอัตราที่ลดลง โดยพื้นที่สำนักงานเกรด B ในเขต CBD ที่ตั้งอยู่ใกล้กับระบบขนส่งมวลชนจะมีอัตราค่าเช่าที่สูงกว่าพื้นที่สำนักงานเกรด A ในเขต CBD แต่ตั้งอยู่ห่างจากระบบขนส่งมวลชน

พื้นที่ค้าปลีก (Retail)

พื้นที่ค้าปลีกของกรุงเทพมหานคร ณ สิ้นปี 2556 เท่ากับ 6,320,456 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.8 เมื่อเทียบกับในปีก่อน ผู้ประกอบการรายใหญ่หลายรายอยู่ในระหว่างการเริ่มต้นพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ ในลักษณะช้อปปิ้งเซ็นเตอร์และคอมมูนิตี้มอลล์ ในบริเวณรอบๆ ชานเมือง เช่น บางใหญ่ ศาลายา ปทุมธานี และรังสิต ขณะที่ตัวแปรทางเศรษฐกิจหลายๆ ตัวบ่งชี้ให้เห็นถึงยอดการใช้จ่ายของผู้บริโภคที่มีแนวโน้มลดลง เนื่องจากภาระหนี้ที่เพิ่มขึ้นจากโครงการรถคันแรกและปัญหาความไม่สงบทางการเมืองในปีที่ผ่านมา

CBRE คาดการณ์ว่าพื้นที่ค้าปลีกจะยังคงมีแนวโน้มขยายตัวอย่างต่อเนื่อง โดยคาดว่าจะมีพื้นที่ค้าปลีกเพิ่มขึ้นอีกจำนวน 1,626,842 ตารางเมตร ซึ่งจะทำให้พื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานครเพิ่มขึ้นเป็น 7,947,298 ตารางเมตร ทั้งนี้พื้นที่ประเภทคอมมูนิตี้มอลล์อีกจำนวน 314,411 ตารางเมตร ที่คาดการณ์ว่าจะแล้วเสร็จภายในปี 2557 ส่วนใหญ่จะเป็นพื้นที่ที่ตั้งอยู่ในบริเวณใจกลางเมืองและชานเมือง

อัตราการใช้พื้นที่ค้าปลีก ณ สิ้นปี 2556 ที่ผ่านมายังอยู่ในระดับสูงเท่ากับร้อยละ 95.93 ลดลงเล็กน้อยจากในปีก่อน โดยพื้นที่บริเวณชานเมือง มีอัตราค่าเช่าที่เพิ่มขึ้นสูงสุดเมื่อเทียบกับบริเวณอื่น ทั้งนี้เนื่องมาจากการปิดปรับปรุงเพื่อการตกแต่งของพื้นที่ค้าปลีกในย่านใจกลางเมือง และการเปิดพื้นที่ค้าปลีกแห่งใหม่บริเวณชานเมืองในช่วงปี 2556 ที่ผ่านมา ทั้งนี้พื้นที่ค้าปลีกประเภทห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่มีอัตราค่าเช่าพื้นที่สูงสุดที่ร้อยละ 99 ขณะที่พื้นที่ช้อปปิ้งขนาดเล็ก ประเภทคอมมูนิตี้มอลล์และช้อปปิ้งมอลล์ มีอัตราค่าเช่าอยู่ที่ร้อยละ 95 และ 93 ตามลำดับ

กราฟที่ 8 แสดงอัตราการเช่าพื้นที่ค้าปลีกในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล



ที่มา : บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลิส ประเทศไทย

ตารางที่ 1 อัตราค่าเช่าพื้นที่ขายปลีก (ปี พ.ศ. 2556)

พื้นที่	ชั้นล่าง (บาท/ตร.ม./เดือน)	เหนือชั้นล่างขึ้นไป (บาท/ตร.ม./เดือน)
กรุงเทพมหานคร		
(สีลม สาทร ราชดำริ สุขุมวิทช่วงต้น)		
อาคารพาณิชย์	1,200 - 2,500	700 - 1,000
ห้างสรรพสินค้า	1,800 - 4,000	1,520 - 2,600
ซูเปอร์เซ็นเตอร์ขนาดใหญ่	1,000 - 1,500	800 - 1,200
กรุงเทพมหานครนอก		
(ลาดพร้าว สุขุมวิทช่วงปลาย รามคำแหง บางกะปิ จตุจักร)	1,500 - 2,800	1,040 - 2,100
ชานเมือง		
(หลักสี่ ดอนเมือง รังสิต รามอินทรา สุขาภิบาล บางนา-ตราด)	1,200 - 3,300	800 - 1,100

ที่มา : บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลิส ประเทศไทย

อัตราค่าเช่าพื้นที่ที่มีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งห้างสรรพสินค้าในย่านกรุงเทพมหานคร อัตราค่าเช่าสำหรับพื้นที่ค้าปลีกในย่านชานเมืองยังเป็นอัตราที่ต่ำสุดเมื่อเทียบกับพื้นที่บริเวณอื่น โดยอัตราค่าเช่าพื้นที่ชั้นล่างสุดยังมีอัตราค่าเช่าที่สูงที่สุด อัตราค่าเช่าพื้นที่บริเวณกลางเมืองและชานเมืองไม่มีการเปลี่ยนแปลงมากนัก ขณะที่อัตราค่าเช่าในย่านชุมชนเมืองมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น โดยอัตราค่าเช่าสูงสุดอยู่ที่ประมาณ 4,000 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

(4) ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

โครงการบ้านเดี่ยว

การพัฒนาโครงการของบริษัทจะแบ่งเป็นเฟส โดยแต่ละเฟสที่พัฒนาจะมีพื้นที่ราว 100 ไร่ เป็นจำนวนน้อยกว่า 500 หลัง จึงไม่อยู่ภายใต้ข้อบังคับของกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม แต่ทั้งนี้บริษัทก็มีระบบการจัดการสาธารณูปโภคของโครงการเพื่อป้องกันไม่ให้เกิดปัญหาที่อาจจะส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมได้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งระบบบำบัดน้ำเสียและการจัดการให้มีพื้นที่สีเขียวเพียงพอ

โครงการคอนโดมิเนียม

บริษัทจะต้องทำการศึกษาผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและจัดทำรายงานการศึกษาผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมเสนอต่อหน่วยราชการที่เกี่ยวข้องเพื่อใช้ประกอบการขออนุญาตสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งในปัจจุบันโครงการคอนโดมิเนียมของบริษัทได้มีการขออนุญาตเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

2.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

(1) การสรรหาที่ดินเพื่อพัฒนา

บริษัทจัดซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาทั้งจากการซื้อโดยตรงและซื้อผ่านนายหน้าค้าที่ดิน การเลือกซื้อจะพิจารณาที่ดินที่มีทำเลดีและมีศักยภาพในการพัฒนา และมีการเปรียบเทียบราคาซื้อกับราคาประเมินและราคาตลาดทุกครั้งก่อนการเข้าซื้อที่ดินเพื่อให้ได้ราคาที่เหมาะสม นอกจากนี้ก่อนการจัดซื้อที่ดินในแต่ละครั้งจะมีการสำรวจกฎเกณฑ์ทางด้านกฎหมายและข้อจำกัดในการก่อสร้าง รวมไปถึงความต้องการของลูกค้าในพื้นที่และคู่แข่ง เพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าจะสามารถพัฒนาที่ดินเป็นไปตามแผนที่วางไว้และได้ผลตอบแทนตามที่ตั้งไว้

(2) การคัดเลือกผู้รับเหมา

เนื่องจากบริษัทไม่มีหน่วยงานก่อสร้างภายใน จึงใช้วิธีการจัดจ้างผู้รับเหมาเพื่อก่อสร้างโครงการ โดยแบ่งเป็นผู้รับเหมาใน 2 กลุ่มหลัก ได้แก่

(2.1) กลุ่มผู้รับเหมาผู้ก่อสร้างบ้านเดี่ยวจะใช้วิธีจัดจ้างผู้รับเหมา โดยพิจารณาคัดเลือกจากผู้รับเหมาทั้งขนาดกลางและขนาดใหญ่ที่มีความเหมาะสมและมีคุณสมบัติตรงตามมาตรฐานที่บริษัทตั้งไว้ ซึ่งผู้รับเหมาที่จะจัดจ้างต้องมีประวัติการทำงานที่มีคุณภาพงานที่ดีเสร็จตามกำหนดเวลาและอยู่ในระดับราคาที่ เป็นไปตามงบประมาณที่ตั้งไว้ เนื่องจากบริษัทให้ความสำคัญกับการบริหารต้นทุนการก่อสร้างเป็นอย่างมาก ทั้งนี้ได้มีการจัดตั้งทีมวิศวกรภายในเพื่อกำกับควบคุมคุณภาพงานของผู้รับเหมาอย่างใกล้ชิด

(2.2) กลุ่มผู้รับเหมาผู้ก่อสร้างอาคารสำนักงานและคอนโดมิเนียม จะใช้วิธีจัดจ้างผู้รับเหมาหลักโดยการเปิดประมูลงาน ในส่วนงานโครงสร้าง งานสถาปัตยกรรมและงานระบบประกอบอาคารหรือลักษณะ Turn Key แล้วแต่ความเหมาะสมของโครงการ โดยผู้รับเหมาที่คัดเลือกมามักจะเป็นผู้รับเหมาขนาดใหญ่ ซึ่งจะสามารถสร้างความมั่นใจว่าอาคารที่สร้างจะเป็นไปตามมาตรฐานและแล้วเสร็จตรงตามเวลา เนื่องจากผู้รับเหมารายใหญ่จะมีเทคโนโลยีและความสามารถในการก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่ ประกอบกับมีศักยภาพและแหล่งเงินทุนที่เพียงพอในการก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่ได้ดีกว่าผู้รับเหมาขนาดกลางและขนาดเล็ก นอกจากนี้บริษัทจะจัดจ้างบริษัทผู้ควบคุมการก่อสร้างและผู้บริหารโครงการ เพื่อให้มั่นใจว่างานก่อสร้างอาคารจะเป็นไปตามมาตรฐานงบประมาณและเสร็จทันกำหนดเวลา

(3) การจัดซื้อวัสดุก่อสร้าง

บริษัทมีนโยบายในการจัดซื้อวัสดุก่อสร้างหลักบางประเภทเอง ซึ่งมีเหตุผลที่สำคัญคือ

- ลดความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้างที่อาจเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางที่ปรับตัวเพิ่มสูงขึ้น อาทิ ปูนซีเมนต์ เหล็กเส้น อลูมิเนียม

- บริษัทมักได้รับข้อเสนอหรือเงื่อนไขที่ดีกว่าจากการเป็นพันธมิตรคู่ค้าที่ยาวนานกับบริษัทผู้จัดจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง จึงเป็นส่วนช่วยในการควบคุมต้นทุนการก่อสร้างของบริษัท นอกจากนี้บริษัทต้องการความยืดหยุ่นในการกำหนดรูปแบบ ประเภทวัสดุที่ใช้ ตกแต่งแก่ลูกค้าของโครงการ ดังนั้นบริษัทจึงเป็นผู้จัดซื้อวัสดุบางประเภทเอง อาทิเช่น กระเบื้อง พื้นไม้ สุขภัณฑ์ เครื่องปรับอากาศ เฟอร์นิเจอร์ สี เป็นต้น โดยจะกำหนดทางเลือกและเปิดโอกาสให้ลูกค้าสามารถเลือกวัสดุดังกล่าวได้หลังจากจองซื้อบ้าน หรืออาคารชุดพักอาศัยกับทางโครงการ

(4) ช่องทางการจัดจำหน่ายและการให้บริการ

(4.1) การจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทใช้วิธีการจำหน่ายแบบขายตรงผ่านสำนักงานขายของบริษัทและผ่านตัวแทนการขายโดยบริษัทนายหน้าค้าอสังหาริมทรัพย์ ในบางกรณีที่เป็นและต้องการความเชี่ยวชาญเฉพาะ มีรายละเอียด ดังนี้

4.1.1 บ้านเดี่ยวจะใช้วิธีขายแบบขายตรงผ่านสำนักงานขายของบริษัท โดยแบ่งกลุ่มสินค้าได้เป็น 3 ประเภทคือ

- ที่ดินเปล่าในโครงการ
- ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เป็นบ้านที่สร้างแล้วเสร็จพร้อมโอนให้ลูกค้า
- ที่ดินพร้อมการว่าจ้างก่อสร้าง ลูกค้าจะสั่งซื้อบ้านจากแบบบ้านมาตรฐานของโครงการภายหลังซื้อที่ดินในโครงการ

โดยที่ลูกค้าสามารถเลือกแบบบ้านให้เหมาะสมกับขนาดที่ดินที่ซื้อไปตามความต้องการ

4.1.2 คอนโดมิเนียม จะใช้ทั้งวิธีขายตรงผ่านสำนักงานขายบริษัท และผ่านตัวแทนการขายโดยบริษัทนายหน้าค้าอสังหาริมทรัพย์ โครงการจะเปิดขายในช่วงการก่อสร้างเริ่มต้นและระหว่างการก่อสร้าง ลูกค้าจะทำการผ่อนดาวน์ และจะได้รับโอนเมื่อคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จ และเปิดใช้อาคารได้โดยลูกค้าจะพิจารณาแบบตามห้องตัวอย่าง และเอกสารแบบแปลนที่ทางโครงการแสดงไว้

(4.2) การให้เข้าพื้นที่อสังหาริมทรัพย์

4.2.1 พื้นที่อาคารสำนักงาน บริษัทจะว่าจ้างตัวแทนนายหน้าที่มีความเชี่ยวชาญเป็นผู้ทำหน้าที่ขายพื้นที่ในส่วนอาคารสำนักงาน

4.2.2 พื้นที่ค้าปลีก บริษัทจะจัดให้มีหน่วยงานเฉพาะที่มีหน้าที่ขายพื้นที่ในส่วนพื้นที่ค้าปลีกในแต่ละโครงการ โดยดำเนินการขายพื้นที่โดยตรงไปยังกลุ่มลูกค้า

2.4 งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

- ไม่มี -

ปัจจัยความเสี่ยง

3. ปัจจัยความเสี่ยง

3.1 ความเสี่ยงจากการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

3.1.1 ความเสี่ยงจากความเพียงพอของแหล่งเงินทุนเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการ

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ต้องใช้เงินลงทุนสูง เพื่อใช้ในการซื้อที่ดิน พัฒนาและก่อสร้างโครงการ จึงจำเป็นต้องพึ่งพาเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเป็นแหล่งเงินทุนหลักในการดำเนินธุรกิจ หากบริษัทไม่สามารถจัดหาแหล่งเงินทุนที่เพียงพอตามแผนพัฒนาโครงการที่บริษัทกำหนดไว้ ก็อาจส่งผลกระทบต่อแผนการดำเนินงานและ ผลประกอบการได้

อย่างไรก็ดี ตลอดระยะเวลาของการดำเนินธุรกิจที่ผ่านมา บริษัทได้รับการสนับสนุนด้านการเงินเป็นอย่างดีจากสถาบันการเงินชั้นนำหลายแห่ง ซึ่งเป็นพันธมิตรทางธุรกิจของบริษัทมาเป็นระยะเวลานาน ในการดำเนินโครงการที่ผ่านมาบริษัทจะดำเนินการจัดหาสินเชื่อจากสถาบันการเงินให้เสร็จสิ้นก่อนเริ่มดำเนินโครงการ นอกจากนี้ การมีสถานะเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ส่งผลให้บริษัทมีภาพลักษณ์และความน่าเชื่อถือเพิ่มมากขึ้น ทำให้บริษัทสามารถระดมทุนจากแหล่งเงินทุนที่หลากหลายมากขึ้นด้วยต้นทุนที่ต่ำลง รวมถึงกลุ่มผู้บริหารของบริษัทล้วนแล้วแต่เป็นบุคคลที่มีชื่อเสียง และมีประสบการณ์ในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มายาวนาน จึงเชื่อมั่นได้ว่าบริษัทจะสามารถจัดหาแหล่งเงินทุนที่เพียงพอสำหรับการพัฒนาโครงการต่างๆ

3.1.2 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย และนโยบายในการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์

การเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยส่งผลกระทบต่อต้นทุนการพัฒนาโครงการของบริษัทโดยตรง เนื่องจากบริษัทมีการใช้แหล่งเงินทุนบางส่วนจากการกู้ยืมเงินสถาบันการเงิน อย่างไรก็ตามบริษัทมีนโยบายจัดหาแหล่งเงินทุนโดยการกู้ยืม (Project Finance) ในระดับที่เหมาะสมและสอดคล้องกับแผนงานการก่อสร้าง ทั้งนี้เพื่อการควบคุมค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยให้มีประสิทธิภาพสูงสุด นอกจากนี้ด้วยโครงการที่มีศักยภาพด้านรูปแบบของโครงการที่ดี ตั้งอยู่บนทำเลที่มีความสามารถในการแข่งขันสูง รวมถึงผลงานในอดีตที่ผ่านมาและชื่อเสียงของทีมผู้บริหาร อัตราดอกเบี้ยที่สถาบันการเงินเสนอให้บริษัทจึงอยู่ในระดับและเงื่อนไขที่ดี

นอกจากนั้นแล้ว อัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้นยังทำให้อำนาจในการซื้อและความสามารถในการชำระเงินกู้ของลูกค้ารายย่อยลดลง อย่างไรก็ตามจากการศึกษาเปรียบเทียบผลกระทบที่เพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยกับภาระค่าของลูกค้าของบริษัทพบว่า ไม่น่าจะมีผลกระทบที่รุนแรงจนเป็นสาเหตุให้กำลังซื้อของลูกค้าเป้าหมายของบริษัทลดลง เนื่องจากลูกค้าเป้าหมายของบริษัทอยู่ในระดับกลางถึงระดับบน ซึ่งเป็นกลุ่มที่ไม่ได้รับผลกระทบมากนักจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ย

สำหรับเกณฑ์การใช้สัดส่วนมูลค่าสินเชื่อต่อราคาบ้าน (LTV) สำหรับบ้านแนวราบ หรือ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์ ที่ได้เริ่มประกาศใช้ในปี 2556 ซึ่งกำหนดให้ปล่อยเงินกู้ได้ไม่เกินร้อยละ 95 หรือผู้กู้ต้องวางเงินดาวน์ร้อยละ 5 ของที่อยู่อาศัย การประกาศใช้เกณฑ์ดังกล่าวไม่ได้มีผลกระทบมากนักต่อรายได้ของบริษัท เนื่องจากกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัทส่วนใหญ่อยู่ในกลุ่มระดับกลางถึงบน นอกจากนั้นการผ่อนผันกฎระเบียบหลายประการเพื่อบรรเทาปัญหาด้านการเงินให้แก่ธุรกิจและประชาชน ประกอบกับนโยบายกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลโดยการใช้มาตรการอัตราดอกเบี้ยต่ำ หรือไม่มีดอกเบี้ย เป็นปัจจัยให้ธนาคารพาณิชย์ต่างๆ เกิดการแข่งขันทางด้านอัตราดอกเบี้ยมากขึ้น บริษัทได้มีการติดตามภาวะเศรษฐกิจและติดตามนโยบายการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ต่างๆ ที่จะส่งผลต่อการดำเนินงานของบริษัทอย่างใกล้ชิด ทั้งนี้เพื่อการปรับกลยุทธ์ให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้อย่างทัน่วงที

3.1.3 ความเสี่ยงจากการขาดแคลนผู้รับเหมาและแรงงานที่มีคุณภาพ

บริษัทมีนโยบายให้ความสำคัญกับคุณภาพของสินค้าเพื่อให้เป็นที่พึงพอใจสูงสุดของลูกค้า จึงให้ความสำคัญกับการควบคุมดูแลการก่อสร้างในโครงการต่างๆ เป็นอย่างมาก เพื่อเป็นการรักษาคุณภาพและมาตรฐานของงานก่อสร้าง บริษัทจำเป็นต้องสรรหาผู้รับเหมาและแรงงานตลอดจนผู้ออกแบบ วิศวกรที่ปรึกษา วิศวกรผู้ควบคุมงานที่มีความรู้ความชำนาญที่จะสามารถก่อสร้างอาคารให้มีคุณภาพที่ดีเสร็จทันเวลาและอยู่ในระดับราคาที่แข่งขันได้ บริษัทจึงอาจมีความเสี่ยงที่จะไม่สามารถจัดจ้างผู้รับเหมาดังกล่าวได้ในบางช่วงเวลา โดยเฉพาะในช่วงภาวะเศรษฐกิจเติบโตอย่างต่อเนื่อง ซึ่งจะมีความต้องการผู้รับเหมาและแรงงานคุณภาพจำนวนมาก จึงอาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของบริษัท

อย่างไรก็ดี จากกรณีที่บริษัทมีนโยบายบริหารความเสี่ยงโดยการสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับผู้รับเหมาของบริษัทมาอย่างต่อเนื่อง โดยคัดเลือกผู้รับเหมาที่มีคุณภาพจากประสบการณ์การทำงานที่เคยทำงานร่วมกันมาอย่างยาวนาน ทำให้มีความมั่นใจได้ในระดับหนึ่งว่างานก่อสร้างที่ได้จะมีคุณภาพเป็นไปตามมาตรฐานและสามารถส่งมอบงานตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ นอกจากนี้บริษัทยังมีนโยบายให้ผู้

รับเหมาเบิกจ่ายตามวงงานที่แล้วเสร็จจริง โดยที่ควบคุมไม่ให้มีการจ่ายเบิกวงงานเกินกว่าปริมาณงานที่แล้วเสร็จ ทำให้บริษัทสามารถลดความเสี่ยงจากการทิ้งงานของผู้รับเหมาได้ ในขณะที่บริษัทสามารถพิจารณาคุณภาพงานได้ว่าผู้รับเหมาดังกล่าวมีความสามารถที่จะส่งมอบงานตามกำหนดการหรือไม่ หากบริษัทเห็นว่าผู้รับเหมามีแนวโน้มว่าจะไม่สามารถส่งมอบงานได้ทันตามกำหนด บริษัทจะส่งบุคลากรเข้าไปช่วยเพื่อสนับสนุนให้งานเสร็จทันตามกำหนด โดยวิธีการจ้างเหมาแรงงานพิเศษเข้าไปช่วยในการทำงานให้เสร็จทันแผนงาน นอกจากนี้บริษัทยังมีผู้จัดการโครงการ วิศวกรโครงการและหัวหน้าผู้ควบคุมงานก่อสร้าง เข้าไปตรวจและควบคุมดูแลงานก่อสร้าง เพื่อให้แน่ใจถึงคุณภาพงานของผู้รับเหมาแต่ละรายอย่างต่อเนื่องและลดผลกระทบจากความเสียดังกล่าว

3.1.4 ความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง

สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ราคาวัสดุก่อสร้างถือเป็นต้นทุนหลักที่สำคัญของการพัฒนาโครงการ โดยในช่วงปีที่ผ่านมา ราคาวัสดุก่อสร้างหลายรายการมีการปรับราคาสูงขึ้นอันเป็นผลจากการขยายตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในส่วนของที่อยู่อาศัยตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้า โครงการต่างๆ ของภาครัฐ และการฟื้นตัวของเศรษฐกิจภายในประเทศ ทำให้มีความต้องการใช้วัสดุก่อสร้างเพิ่มขึ้น ซึ่งส่งผลกระทบต่อผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในการประมาณการต้นทุนและการกำหนดราคาซึ่งอาจมีความคลาดเคลื่อน อันจะส่งผลกระทบต่อผลประกอบการในอนาคตได้

อย่างไรก็ดี บริษัทมีแนวทางบริหารความเสี่ยงด้วยการกระจายความเสี่ยงบางส่วนไปยังผู้รับเหมา โดยการกำหนดปริมาณวัสดุก่อสร้างรวมไว้ในสัญญาว่าจ้างรับเหมาก่อสร้าง สำหรับวัสดุก่อสร้างที่บริษัทเป็นผู้จัดหาเอง เช่น เหล็กเส้น คอนกรีต บริษัทมีนโยบายการสั่งซื้อเป็นจำนวนมากเพื่อนำมาใช้ในโครงการ ทำให้เกิดการประหยัดต่อขนาดของต้นทุนวัสดุก่อสร้าง และมีอำนาจต่อรองกับผู้ค้าวัสดุก่อสร้างค่อนข้างสูง ซึ่งจะช่วยให้บริษัทสามารถคาดการณ์ต้นทุนและอัตรากำไรขั้นต้นได้ในระดับหนึ่ง อีกทั้งบริษัทยังสามารถกำหนดราคาขายให้สอดคล้องกับต้นทุนของบริษัทได้

นอกจากนี้ เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนค่าก่อสร้าง บริษัทได้นำเอาระบบวิศวกรรมคุณค่า (Value Engineering) เข้ามาใช้ในขั้นตอนการออกแบบและก่อสร้างโครงการ ซึ่งเป็นเทคนิคที่ทำให้บริษัทสามารถนำมาใช้ในการลดต้นทุนการก่อสร้างได้เป็นอย่างดี โดยที่ยังคงคุณภาพและมาตรฐานการก่อสร้างไว้ ในส่วนของความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้างนั้น ในการทำสัญญาจัดซื้อจัดจ้างกับผู้รับเหมาแต่ละราย บริษัทจะมีการกำหนดมูลค่างานตามสัญญาไว้เป็นจำนวนเงินที่แน่นอน โดยระบุรายละเอียดของวัสดุ รูปแบบ ปริมาณ ขนาด และลักษณะของผลงานไว้อย่างชัดเจน ทำให้สามารถลดความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้างได้

3.1.5 ความเสี่ยงจากนโยบายการจัดซื้อที่ดินมาพัฒนาโครงการในอนาคต

บริษัทไม่มีนโยบายถือครองทรัพย์สินหรือที่ดินเปล่าที่ไม่พร้อมจะพัฒนา แต่จะใช้วิธีวางแผนในการจัดซื้อ ที่ดินให้เพียงพอต่อรอบระยะเวลาในการพัฒนาโครงการของบริษัท โดยจะพิจารณาที่ดินแต่ละแห่งให้เหมาะสมกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายแล้วจึงเริ่มพัฒนาโครงการ ดังนั้นบริษัทจึงไม่เน้นการเก็บสะสมที่ดินเปล่าที่ยังไม่พร้อมจะพัฒนาไว้เป็นทรัพย์สินของบริษัท การดำเนินการดังกล่าวอาจทำให้บริษัทมีความเสี่ยงในการจัดหาที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการต่อไป อย่างไรก็ตาม กลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทถือครองที่ดินที่มีศักยภาพเป็นจำนวนมาก บริษัทจึงมีโอกาสจัดหาที่ดินที่มีศักยภาพมาพัฒนาโครงการได้

3.1.6 ความเสี่ยงจากการรับรู้รายได้และผลประกอบการที่ต่ำในช่วงเริ่มโครงการ

เนื่องจากโครงการประเภทอาคารสำนักงานให้เช่า เช่น โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 โครงการอาคารสำนักงาน จี-แลนด์ ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9 และโครงการ ยู เพลส แกรนด์ พระราม 9 โครงการทั้งหมดดังกล่าวยังอยู่ในระยะเวลาดำเนินการก่อสร้าง ทำให้บริษัทยังไม่สามารถรับรู้รายได้ในช่วงแรกของการดำเนินโครงการ

อย่างไรก็ดี เพื่อให้มีรายได้พอสมควรและไม่ให้กระทบต่อผลประกอบการของบริษัทมากนัก บริษัทจึงมีแผนในการพัฒนาโครงการหลากหลายประเภท เช่น โครงการบ้านเดี่ยว เพื่อให้บริษัทสามารถรับรู้รายได้ได้เร็ว ทำให้ผลประกอบการมีความสม่ำเสมอมากขึ้น นอกจากนี้ บริษัทยังเป็นผู้บริหารโครงการและบริหารการขายโครงการ แกรนด์ คาแนล ดอนเมือง โครงการ 1 และ 2 ทำให้บริษัทสามารถรับรู้รายได้จากการบริหารโครงการและการบริการดังกล่าวได้อย่างต่อเนื่อง

3.1.7 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ และกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะส่งผลกระทบต่อต้นทุน และค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการของบริษัทโดยตรง เช่น ข้อบังคับของผังเมืองเรื่องอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ที่ดิน (FAR) นโยบายการกำหนดพื้นที่ส่วนกลาง ขอบเขตการประเมินและการจัดทำรายงานผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม (EIA) ฯลฯ ซึ่งหากมีการเปลี่ยนแปลงไปในทางที่เข้มงวดขึ้น ก็อาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของบริษัท

อย่างไรก็ดี บริษัทได้ทำการศึกษาและติดตามการเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบต่างๆ อย่างต่อเนื่อง เพื่อเตรียมความพร้อมในการรับมือต่อนโยบายของภาครัฐที่เปลี่ยนแปลงไป โดยได้ดำเนินการพัฒนาโครงการต่างๆ ที่มีอยู่ให้สอดคล้องกับนโยบายที่เปลี่ยนแปลงมาโดยตลอด ทำให้บริษัทสามารถลดผลกระทบจากความเสียดังกล่าวได้ในระดับหนึ่ง

3.1.8 ความเสี่ยงด้านสิทธิการเช่า

ที่ดินสำหรับการดำเนินโครงการอาคารจีแลนด์ ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9 ซึ่งดำเนินการโดย บริษัท พระราม 9 สแควร์ จำกัด เป็นที่ดินเช่าระยะยาว 33 ปี พร้อมสิทธิในการต่อสัญญาต่อไปอีก 10 ปี ถึงแม้สัญญาเช่าดังกล่าวจะเป็นสัญญาระยะยาว แต่มีข้อพึงระวังสำหรับสิทธิการเช่า คือ สัญญาเช่าจะมีข้อกำหนดในการบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าได้ หากบริษัทปฏิบัติผิดสัญญาเช่า ดังนั้น บริษัทจะต้องระมัดระวังไม่ปฏิบัติผิดสัญญาเช่าจนอาจเป็นเหตุบอกเลิกสัญญาเช่าหรือถูกเรียกเบี้ยปรับ

3.2 ความเสี่ยงของผู้ลงทุน

3.2.1 ความเสี่ยงกรณีมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่มากกว่าร้อยละ 50

ปัจจุบันกลุ่มเจริญเกษมมีสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทเกินกว่าร้อยละ 50 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและเรียกชำระแล้ว ดังนั้นผู้ถือหุ้นรายย่อยจึงอาจมีความเสี่ยงจากการที่ผู้ถือหุ้นใหญ่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการบริหารงานไปในทิศทางใดทิศทางหนึ่ง และมีความเสี่ยงจากการไม่สามารถรวบรวมเสียงเพื่อคัดค้านหรือตรวจสอบถ่วงดุลในวาระสำคัญ

อย่างไรก็ดี จากการศึกษาที่ปัจจุบันบริษัทมีคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งประกอบด้วยกรรมการอิสระจำนวน 3 ท่าน จากกรรมการบริษัททั้งหมดจำนวน 9 ท่าน จึงเป็นการช่วยเพิ่มประสิทธิภาพและความโปร่งใสในการบริหารจัดการ มีการถ่วงดุลอำนาจของคณะกรรมการและเป็นตัวแทนของผู้ถือหุ้นรายย่อยในการตรวจสอบการบริหารจัดการของคณะผู้บริหาร อย่างไรก็ตามคณะกรรมการบริษัทได้คำนึงถึงความสำคัญของนโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Principles of Good Corporate Governance) โดยจะปฏิบัติตามแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดีอย่างเคร่งครัด ดังนั้นจึงมั่นใจได้ว่าผู้ถือหุ้นทั้งหมดรวมทั้งผู้มีส่วนได้เสียกับบริษัทจะได้รับการปฏิบัติอย่างเท่าเทียมและเป็นธรรม

3.2.2 ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องการซื้อขายหุ้นและมีสัดส่วนการถือหุ้นรายย่อยต่ำกว่าเกณฑ์ที่กำหนด

ปัจจุบันการที่หุ้นของบริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้นโดยผู้ถือหุ้นรายย่อยและสภาพคล่องการซื้อขายที่ค่อนข้างต่ำ ผู้ลงทุนจึงอาจมีความเสี่ยงจากการที่หุ้นมีสภาพคล่องน้อยทำให้ซื้อขายหุ้นไม่ได้ในราคายุติธรรม หรือไม่สามารถซื้อขายหุ้นได้ในเวลาและปริมาณที่ต้องการ อย่างไรก็ตามบริษัทได้ทำการเพิ่มสภาพคล่องการซื้อขายหุ้นของบริษัทไปในปี 2556 ที่ผ่านมา ทำให้สัดส่วนของผู้ถือหุ้นรายย่อยเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 7.10 เป็นร้อยละ 14.90 ในปัจจุบัน อย่างไรก็ตามบริษัทยังไม่สามารถบรรลุข้อกำหนดตามเกณฑ์การดำรงสถานะของบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่ระบุว่า บริษัทจดทะเบียนต้องดำรงคุณสมบัติเรื่องการกระจายการถือหุ้นโดยต้องมีจำนวนผู้ถือหุ้นสามัญรายย่อยไม่น้อยกว่า 150 ราย และผู้ถือหุ้นดังกล่าวต้องถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 ของทุนชำระเรียกชำระแล้วของบริษัทจดทะเบียน ทั้งนี้บริษัทยังคงคำนึงถึงแนวทางในการเพิ่มสภาพคล่องดังกล่าวอย่างต่อเนื่อง และได้วางแนวทางในการแก้ไขปัญหาการกระจายหุ้นของผู้ถือหุ้นรายย่อย ด้วยการลดสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนร่วมในการบริหารลงในวันหรือหลายคราว โดยการจำหน่ายหุ้นในตลาดหลักทรัพย์ หรือโดยการขายหุ้นให้กับประชาชนและ/หรือนักลงทุนเฉพาะเจาะจง ภายในระยะเวลาที่กำหนด ซึ่งขึ้นอยู่กับสภาวะเอื้ออำนวยของตลาดหลักทรัพย์และการตอบรับของนักลงทุน ซึ่งหากสามารถปฏิบัติตามแนวทางดังกล่าว น่าจะส่งผลให้หุ้นของบริษัทมีสภาพคล่องเพิ่มสูงขึ้น

3.3 ความเสี่ยงจากปัจจัยภายนอก

3.3.1 สภาวะน้ำท่วม

ผลกระทบการเกิดอุทกภัยปลายปี 2554 ได้ส่งผลต่อปัจจัยในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของลูกค้ามากขึ้น โดยเฉพาะด้านทำเลที่อยู่อาศัย บริษัทมีโครงการที่ได้รับผลกระทบเล็กน้อยจากปัจจัยการเลือกซื้อที่เปลี่ยนแปลงไป โดยบางโครงการของบริษัทต้องทำการปรับปรุงคุณภาพของแปลงที่ดินให้ดีขึ้น เช่น การถมแปลงที่ดินให้สูงขึ้น การเสริมความมั่นคงแข็งแรงของที่ดิน การจัดเตรียมระบบระบายน้ำภายในและบริเวณโดยรอบโครงการให้มีประสิทธิภาพ และมีการออกแบบโครงการที่คำนึงถึงความเสี่ยงที่จะเกิดน้ำท่วมในอนาคต สำหรับโครงการ เดอะ แกรนด์ พระราม 9 นั้น ไม่ได้รับผลกระทบจากอุทกภัยในครั้งนั้นแต่อย่างใด

ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

4. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

ข้อมูลทั่วไป

ชื่อบริษัท	:	บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)
เลขทะเบียนบริษัท	:	0107538000118
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	:	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้ง	:	เลขที่ 33/4 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
ทุนจดทะเบียน	:	หุ้นสามัญ จำนวน 5,540,977,447 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 1 บาท รวม 5,540,977,447.00 บาท
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	:	หุ้นสามัญ จำนวน 5,318,435,182 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 1 บาท รวม 5,318,435,182.00 บาท
Home Page	:	www.grandcanalland.com
โทรศัพท์	:	66 (0) 2 246 2323
โทรสาร	:	66 (0) 2 247 1082

บุคคลอ้างอิง

นายทะเบียนหลักทรัพย์	:	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด 62 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ 66 (0) 2 229 2800 โทรสาร 66 (0) 2 359 1259
ผู้สอบบัญชี	:	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด (เดิมชื่อบริษัท สำนักงาน เอ็นส์ท แอนด์ ยัง จำกัด) 193/136 - 137 อาคารเลครัชดา ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ 66 (0) 2 264 0777 โทรสาร 66 (0) 2 264 0789-90
นักลงทุนสัมพันธ์	:	นายเจตรศิริ บุญดีเจริญ นายสุรกิจ ธารธนานนท์ โทรศัพท์ 66 (0) 2 246 2323 โทรสาร 66 (0) 2 247 1082



Belle Sky

การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ

ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น

5. ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น

5.1 จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

ปัจจุบันบริษัทมีทุนจดทะเบียน จำนวน 5,540,977,447 บาท โดยเป็นทุนที่ออกและเรียกชำระแล้วจำนวน 5,318,435,182 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 5,318,435,182 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

5.2 ผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก ณ วันปิดสมุดทะเบียนล่าสุด วันที่ 9 ธันวาคม 2556 มีดังนี้

รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ	ร้อยละ
1. กลุ่มบริษัท เจริญกฤษ เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด		
บริษัท เจริญกฤษ เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด	1,843,084,563	34.65
บริษัท เบิ้ล พาร์ค เรสซิเดนซ์ จำกัด	285,286,131	5.36
บริษัท แกรนด์ ฟอรัจน์ จำกัด	79,053,600	1.49
นายเจตรศิริ บุญดีเจริญ	229,291,315	4.31
นางสาวรมณี บุญดีเจริญ	183,791,315	3.46
นายเจตรมงคล บุญดีเจริญ	179,800,000	3.38
นายมงคล เปาอินทร์	920,000	0.02
รวมกลุ่มบริษัท เจริญกฤษ เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด	2,801,226,924	52.67
2. กลุ่มบริษัท กรุงเทพโทรทัศน์และวิทยุ จำกัด		
บริษัท กรุงเทพโทรทัศน์และวิทยุ จำกัด	973,329,451	18.30
บริษัท ทูนมหาลาก จำกัด	250,918,651	4.72
บริษัท บีบีทีวี แอสเซตแมนเนจเม้นท์ จำกัด	126,022,720	2.37
บริษัท จี แอล แอสเซทส์ จำกัด	102,929,695	1.94
บริษัท บีบีทีวี แซทเทลไลท์ จำกัด	8,590,568	0.16
รวมกลุ่มบริษัท กรุงเทพโทรทัศน์และวิทยุ จำกัด	1,461,791,085	27.49
3. กลุ่มบริษัท เคอาร์แอนด์เอสโซซิเอทส์ จำกัด		
บริษัท เคอาร์แอนด์เอสโซซิเอทส์ จำกัด	336,155,387	6.32
บริษัท เค กรุ๊ป จำกัด	47,192,200	0.89
รวมกลุ่มบริษัท เคอาร์แอนด์เอสโซซิเอทส์ จำกัด	383,347,587	7.21
4. Kim Eng Securities (Hong Kong) Limited	164,324,324	3.09
5. บริษัท ไทยเอ็นวีอาร์ จำกัด	37,263,322	0.70
6. นายเกียรติ ศรีจอมขวัญ	29,517,608	0.56
7. นางสุรางค์ เปรมปรีดี	16,302,900	0.31
8. บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)	14,004,437	0.26
9. นายประกิจ เล้าหวีศิษย์	11,350,023	0.21
10. นายโชคชัย เศรษฐวิวัฒน	10,501,500	0.20
รวม	4,929,629,710	92.69

(ผู้ลงทุนสามารถดูข้อมูลผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรกที่เป็นปัจจุบันได้จาก website ของบริษัทก่อนการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี)

5.3 การออกหลักทรัพย์อื่น

- ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญครั้งที่ 1

ใบสำคัญแสดงสิทธิ	G LAND - W1
อายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ (ปี)	3
วันสิ้นสุดโครงการ	26 พฤษภาคม 2557
จำนวนหน่วย (หน่วย)	164,375,658
จำนวนหน่วยที่จัดสรร (หน่วย)	164,375,658
วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ	27 พฤษภาคม 2554
อัตราการใช้สิทธิ (ล่าสุด)	1 : 1.029
ราคาใช้สิทธิ (บาทต่อหุ้น) (ล่าสุด)	1
จำนวนหน่วยที่ใช้สิทธิแล้ว ณ 31 ธันวาคม 2556 (หน่วย)	154,230,251
จำนวนหน่วยที่ยังไม่ใช้สิทธิ ณ 31 ธันวาคม 2556 (หน่วย)	10,145,407

- ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญครั้งที่ 2

ใบสำคัญแสดงสิทธิ	G LAND - W2
อายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ (ปี)	3 ปี 53 วัน
วันสิ้นสุดโครงการ	30 มิถุนายน 2559
จำนวนหน่วย (หน่วย)	212,655,816
จำนวนหน่วยที่จัดสรร (หน่วย)	212,655,816
วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ	9 พฤษภาคม 2556
อัตราการใช้สิทธิ (ล่าสุด)	1 : 1
ราคาใช้สิทธิ (บาทต่อหุ้น) (ล่าสุด)	1
จำนวนหน่วยที่ใช้สิทธิแล้ว ณ 31 ธันวาคม 2556 (หน่วย)	688,320
จำนวนหน่วยที่ยังไม่ใช้สิทธิ ณ 31 ธันวาคม 2556 (หน่วย)	211,967,496

5.4 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

บริษัทมีนโยบายจ่ายเงินปันผลในอัตราไม่น้อยกว่าประมาณร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิหลังจากหักภาษีและสำรองตามกฎหมาย โดยพิจารณาจากงบการเงินรวมเป็นสำคัญ ทั้งนี้คณะกรรมการของบริษัทมีอำนาจในการพิจารณาทุกเงื่อนไขไม่ดำเนินการตามนโยบายดังกล่าวหรือเปลี่ยนแปลงนโยบายดังกล่าวได้เป็นครั้งคราว โดยอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่การดำเนินการดังกล่าวจะต้องก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทและบริษัทย่อย เช่น ใช้เป็นทุนสำรองสำหรับการชำระคืนเงินกู้ ใช้เป็นเงินลงทุนเพื่อขยายธุรกิจของบริษัท หรือกรณีมีการเปลี่ยนแปลงสภาวะตลาด ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อกระแสเงินสดของบริษัทและบริษัทย่อยในอนาคต

โครงสร้างการจัดการ

6. โครงสร้างการจัดการ

6.1 คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท (ซึ่งมีคุณสมบัติตามมาตรา 68 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 และตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง) มีจำนวน 9 ท่าน ซึ่งในจำนวนนี้มีกรรมการอิสระรวมอยู่ 3 ท่าน ซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัทให้เป็นคณะกรรมการตรวจสอบ รายชื่อกรรมการบริษัททั้ง 9 ท่าน คือ

1. นายโยธิน บุญดีเจริญ	ประธานกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2. ร.ศ.ประพันธ์พงศ์ เวชชาชีวะ	รองประธานกรรมการ และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
3. นายยุกุท วิทยาวงครุจิ	กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ
4. นายนิพนธ์ วิสิษฐยุทธศาสตร์	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ และ ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
5. นายบรรพต หงษ์ทอง	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และ กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
6. นายเจริญ จิววิศิษฐ์	กรรมการ
7. นายมงคล เปาอินทร์	กรรมการ
8. นายเจตศิริ บุญดีเจริญ	กรรมการและกรรมการผู้จัดการ
9. นางสาวมณี บุญดีเจริญ	กรรมการและรองกรรมการผู้จัดการ กลุ่มงานบัญชีและการเงิน และกลุ่มงานจัดซื้อจัดจ้าง และธุรการ
โดยมีนางสาวสุภาพรรณ วิสฤตภา เป็นเลขานุการบริษัท	

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัท

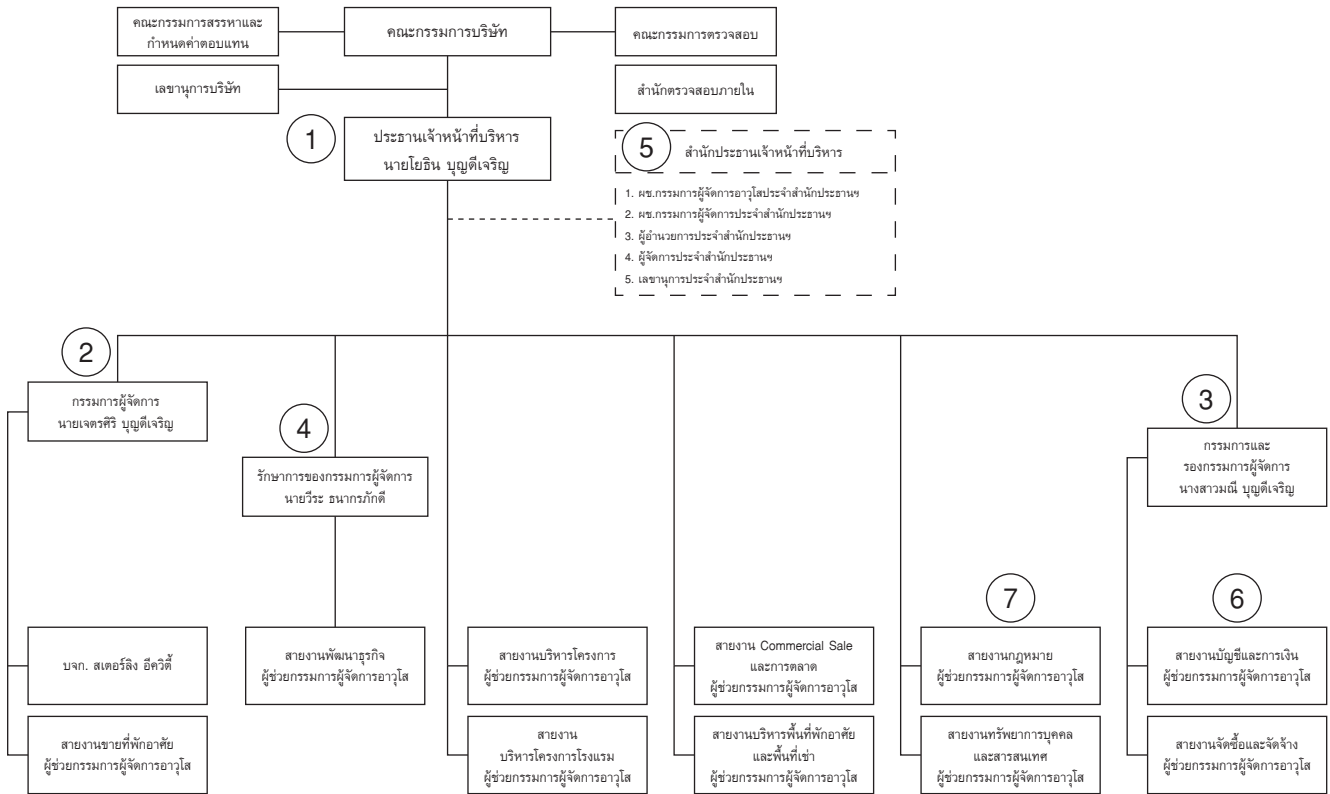
กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัท คือ นายโยธิน บุญดีเจริญ หรือนายเจตศิริ บุญดีเจริญ หรือนายประพันธ์พงศ์ เวชชาชีวะ หรือ นายเจริญ จิววิศิษฐ์ หรือนายมงคล เปาอินทร์ หรือนางสาวมณี บุญดีเจริญ กรรมการสองในหกคนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกัน และประทับตราสำคัญของบริษัท

6.2 คณะผู้บริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทมีคณะผู้บริหารจำนวน 7 ท่าน ดังนี้

รายชื่อผู้บริหาร	ตำแหน่ง
1. นายโยธิน บุญดีเจริญ	ประธานกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2. นายเจตศิริ บุญดีเจริญ	กรรมการและกรรมการผู้จัดการ
3. นางสาวมณี บุญดีเจริญ	กรรมการและรองกรรมการผู้จัดการกลุ่มงานบัญชีและการเงิน และกลุ่มงานจัดซื้อจัดจ้าง และธุรการ
4. นายวีระ ธนากรภักดี	รักษาการรองกรรมการผู้จัดการ และผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ กลุ่มงานบริหารโครงการ
5. นายเจตรมงคล บุญดีเจริญ	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส ประจำสำนักประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
6. นายสุรภิก ธารธนานนท์	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส กลุ่มงานบัญชีและการเงิน
7. นายสกล เปาอินทร์	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส สายงานกฎหมาย

โครงสร้างการบริหารจัดการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556



6.3 เลขานุการบริษัท

เลขานุการบริษัท คือ นางสาวสุภาพรณ วิสฤตภา
ข้อมูลของเลขานุการบริษัท

นางสาวสุภาพรณ วิสฤตภา	
ตำแหน่ง	เลขานุการบริษัท
อายุ	51
คุณวุฒิการศึกษา	ปริญญาตรี สาขาการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปริญญาโท สาขาการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
อบรมหลักสูตร	Director Certification Program (DCP) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) Corporate Secretary Development Program สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย CFO (Certification Program) สภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์
ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	ไม่มี

ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง		
21 มี.ค.51 - ปัจจุบัน	เลขานุการบริษัท	บมจ. แกรนด์ คาแนล แลนด์
ส.ค.50 - ปัจจุบัน	เลขานุการคณะกรรมการบริษัท	บมจ. แกรนด์ คาแนล แลนด์
เม.ย. 52 - 13 ม.ค. 53	กรรมการ	บมจ. มีเดีย ออฟ มีเดียส์
มี.ค.49 - ธ.ค.52	รองกรรมการผู้จัดการสายบัญชีการเงินและการลงทุน	บมจ. มีเดีย ออฟ มีเดียส์
ก.ย. 54 - ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ	บจก. มีเดีย สตูดิโอ
มิ.ย. 53 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. มีเดีย สตูดิโอ
ธ.ค. 55 - ปัจจุบัน	กรรมการและกรรมการผู้จัดการ	บจก. มีเดีย นาว
พ.ค. 56 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. มีเดีย ซีเน
ก.ย. 53 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. บีบีทีวี โปรดักชั่นส์
ก.ย. 53 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. เรเซอร์ฟิซ แอนด์ พาร์ทเนอร์

6.4 ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในปี 2556 บริษัทได้จ่ายค่าตอบแทนต่างๆ ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ดังนี้

(1) ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

(ก) ค่าตอบแทนของกรรมการบริษัท มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

กรรมการ	ค่าพาหนะกรรมการ	ค่าเบี้ยประชุมกรรมการ	รวม
นายโยธิน บุญดีเจริญ	600,000.00	150,000.00	750,000.00
นายยุกุท วิทยาวงศุจิ	600,000.00	135,000.00	735,000.00
นายประพันธ์พงศ์ เวชชาชีวะ	600,000.00	120,000.00	720,000.00
นายนิพนธ์ วิสิษฐยุทธศาสตร์	540,000.00	100,000.00	640,000.00
นายบรรพต หงษ์ทอง	540,000.00	90,000.00	630,000.00
นายเจริญ จิววิศิษฐ์	420,000.00	100,000.00	520,000.00
นายมงคล เปาอินทร์	420,000.00	100,000.00	520,000.00
นายเจตรศิริ บุญดีเจริญ	420,000.00	80,000.00	500,000.00
นางสาวรมณี บุญดีเจริญ	420,000.00	90,000.00	510,000.00
รวม	4,560,000.00	965,000.00	5,525,000.00

(ข) ค่าตอบแทนรวมของกรรมการที่เป็นผู้บริหารและผู้บริหารของบริษัท รวม 7 ท่าน มีดังนี้
เงินเดือน 15,586,567.08 บาท

(2) ค่าตอบแทนอื่น

(ก) ค่าตอบแทนอื่นของกรรมการบริษัท - ไม่มี

(ข) ค่าตอบแทนอื่นของกรรมการที่เป็นผู้บริหารและผู้บริหารของบริษัท รวม 7 ท่าน คือ
เงินกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ 353,368.23 บาท

การกำกับดูแลกิจการ

7. การกำกับดูแลกิจการ

7.1 นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

คณะกรรมการบริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพราะเป็นปัจจัยที่มีความสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจที่ยั่งยืน โดยแสดงให้เห็นถึงการมีระบบบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพ โปร่งใส ตรวจสอบได้ ซึ่งจะช่วยสร้างความเชื่อมั่นและความมั่นใจให้แก่ผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน ผู้มีส่วนได้เสีย และผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย

คณะกรรมการบริษัทจึงได้กำหนดหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจริยธรรมธุรกิจเป็นลายลักษณ์อักษร และได้มีการทบทวนทุกปี พร้อมทั้งเปิดเผยไว้ใน website ของบริษัทเพื่อเป็นแนวปฏิบัติให้คณะกรรมการผู้บริหารและพนักงานทุกระดับยึดถือในการทำงานโดยครอบคลุมถึงหลักความโปร่งใสในการดำเนินกิจการ การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียอื่นๆ อย่างทัดเทียมกัน การปฏิบัติตามกฎหมาย การเปิดเผยข้อมูลอย่างถูกต้องและตรงเวลา การมีระบบการควบคุมและตรวจสอบภายใน

นอกจากนั้น บริษัทยังได้ปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียนที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย กำหนดแนวทางปฏิบัติเป็น 5 หมวด ได้แก่

1. สิทธิของผู้ถือหุ้น
2. การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน
3. บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย
4. การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส
5. ความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการ

1. สิทธิของผู้ถือหุ้น

บริษัทได้ตระหนักถึงความสำคัญของสิทธิของผู้ถือหุ้นในการเข้าประชุม การได้รับข้อมูลของบริษัท บริษัทได้จัดส่งงบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปี และคำอธิบายถึงความคืบหน้าของการดำเนินงานในรอบปีให้ผู้ถือหุ้นทราบ ผ่านทางตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และในการจัดประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทมีนโยบายที่จะจัดส่งหนังสือนัดประชุมพร้อมเอกสารข้อมูลประกอบการประชุมที่มีรายละเอียดครบถ้วน เพียงพอ พร้อมความเห็นของคณะกรรมการในทุกวาระให้แก่ผู้ถือหุ้นก่อนการประชุมไม่น้อยกว่า 7 วัน รวมทั้งมีการเผยแพร่ในเว็บไซต์ของบริษัท (www.grandcanalland.com) นอกจากนี้บริษัทได้อำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ถือหุ้นในการมาร่วมประชุมในเรื่องของสถานที่ประชุม วันเวลา และเปิดให้ลงทะเบียนล่วงหน้าก่อนการประชุมไม่น้อยกว่า 1 ชั่วโมง และในระหว่างการประชุมได้มีการจัดสรรเวลาในแต่ละวาระอย่างเหมาะสมเพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้พิจารณา แสดงความเห็นและซักถาม ซึ่งในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นกรรมการจะเข้าร่วมประชุมทุกคนเพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถซักถามคณะกรรมการในเรื่องที่เกี่ยวข้องได้ โดยในปี 2556 บริษัทจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นวันที่ 25 เมษายน 2556 มีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง และมอบฉันทะให้ผู้อื่นเข้าร่วมประชุมแทนจำนวนถึง 4,821,277,840 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 93.3654 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัท

2. การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

ในฐานะที่ผู้ถือหุ้นทุกรายเป็นเจ้าของบริษัท ผู้ถือหุ้นทุกรายย่อมมีสิทธิในฐานะผู้ถือหุ้นเท่าเทียมกันทุกประการ บริษัทจึงถือเป็นนโยบายในการที่จะกำกับดูแลให้มีการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกราย ซึ่งไม่เพียงเฉพาะในเรื่องของการปกป้องสิทธิขั้นพื้นฐานของผู้ถือหุ้นที่ได้กล่าวไว้ข้างต้นแล้วเท่านั้น แต่ได้รวมถึงการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกันในการประชุมผู้ถือหุ้น การดูแลการใช้ข้อมูลภายในให้เป็นไปโดยชอบและไม่เป็นการเอาเปรียบผู้ถือหุ้นอื่น

2.1 การประชุมผู้ถือหุ้น

เพื่อให้การบริหารและการดำเนินงานมีความโปร่งใส เป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นทุกราย ผู้ถือหุ้นสามารถแสดงความคิดเห็นหรือซักถาม และมีส่วนร่วมในการตัดสินใจ ข้อบังคับของบริษัทจึงได้กำหนดให้เรื่องที่สำคัญ ต้องนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบหรืออนุมัติก่อน เช่น ผลการดำเนินงาน งบการเงิน การจัดสรรกำไรของปีที่ผ่านมา การเลือกตั้งกรรมการ และการแต่งตั้งผู้สอบบัญชี เป็นต้น นอกจากนี้เพื่อให้ผู้ถือหุ้นทุกรายได้รับการคุ้มครองสิทธิในการเตรียมการตัดสินใจล่วงหน้าอย่างเท่าเทียมกัน บริษัทจะไม่เพิ่มวาระการประชุมโดยไม่แจ้ง ให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้า

ก่อนการประชุมผู้ถือหุ้น นอกจากบริษัทจะจัดส่งหนังสือนัดประชุมพร้อมเอกสารที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นเป็นการล่วงหน้าแล้ว บริษัทยังได้อำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ถือหุ้นในกรณีที่ไม่สามารถมาร่วมประชุมด้วยตนเองได้ โดยการมอบฉันทะให้ผู้อื่นหรือกรรมการอิสระเข้าประชุมและลงมติแทน ซึ่งในการประชุมผู้ถือหุ้นปี 2556 บริษัทได้เพิ่มทางเลือกให้แก่ผู้ถือหุ้นโดยเสนอชื่อกรรมการอิสระ 2 ท่าน ให้ผู้ถือหุ้นได้พิจารณาเลือกเป็นผู้รับมอบฉันทะเพื่อเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของผู้ถือหุ้นได้ด้วย

ในการประชุมผู้ถือหุ้น เลขานุการบริษัทจะแจ้งหลักเกณฑ์ในการออกเสียงลงคะแนนให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรับทราบก่อนเข้าสู่การประชุมตามระเบียบวาระ ซึ่งผู้ถือหุ้นมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนเห็นด้วย ไม่เห็นด้วย หรืองดออกเสียงได้อย่างอิสระตามที่เห็นสมควร และในวาระเลือกตั้งกรรมการบริษัทได้กำหนดให้ลงมติเห็นด้วย ไม่เห็นด้วยและงดออกเสียงกรรมการเป็นรายบุคคล นอกจากนี้ในระหว่างการประชุมประธานที่ประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นทุกคนมีสิทธิอย่างเท่าเทียมกันในการสอบถาม แสดงความคิดเห็นและให้ข้อเสนอแนะต่างๆ อย่างเต็มที่ โดยกรรมการและผู้บริหารที่เกี่ยวข้องจะเป็นผู้ตอบข้อซักถามของผู้ถือหุ้น พร้อมทั้งรับฟังความคิดเห็นและข้อเสนอแนะต่างๆ ของผู้ถือหุ้น เพื่อร่วมกันพิจารณาหรือนำไปดำเนินการตามที่เห็นสมควรต่อไป

ผลการลงมติในแต่ละวาระ เลขานุการบริษัทได้แจ้งให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบว่าในวาระนั้นๆ มีผู้ถือหุ้นลงมติเห็นด้วย ไม่เห็นด้วย หรืองดออกเสียงอย่างละกี่เสียง และให้ถือเสียงข้างมากของผู้ออกเสียงลงคะแนน และมีการบันทึกและจัดทำบันทึกที่รายงานการประชุมที่ถูกต้องครบถ้วน แล้วนำส่งรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นดังกล่าวให้กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องภายในเวลาที่กำหนดและเผยแพร่รายงานการประชุมทาง website: www.grandcanalland.com ของบริษัท เพื่อให้ผู้ถือหุ้นและบุคคลที่เกี่ยวข้องสามารถตรวจสอบได้

จากการดำเนินงานในกระบวนการประชุมผู้ถือหุ้นในลักษณะที่ให้ความสำคัญในสิทธิของผู้ถือหุ้น เป็นการส่งเสริมการใช้สิทธิเข้าร่วมประชุมของผู้ถือหุ้น และสนับสนุนให้มีการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน

2.2 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

เพื่อป้องกันมิให้กรรมการและผู้บริหารที่เกี่ยวข้องกับการใช้ข้อมูลภายใน ในการซื้อขายหลักทรัพย์หรือหาผลประโยชน์ให้แก่ตนเองหรือผู้อื่นในทางมิชอบ บริษัทจึงมีมาตรการในการดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน โดยกำหนดให้ผู้บริหารรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ต่อสำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ตามมาตรา 59 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และห้ามผู้บริหารหรือหน่วยงานที่ได้รับทราบข้อมูลภายในเปิดเผยข้อมูลแก่บุคคลภายนอก และไม่ทำการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทในช่วง 1 เดือน ก่อนการเปิดเผยงบการเงินแก่สาธารณชน ซึ่งในระหว่างปีที่ผ่านมากรรมการและผู้บริหารได้ปฏิบัติตามนโยบายอย่างเคร่งครัด ไม่ปรากฏว่ามีกรณีการซื้อขายหุ้นในช่วงที่ห้ามไว้แต่อย่างใด

3. บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทได้ให้ความสำคัญและตระหนักถึงสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ทั้งผู้ถือหุ้น ลูกค้า คู่ค้า พนักงานและสังคม รวมทั้งมีการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียแต่ละกลุ่มอย่างเป็นธรรม โปร่งใส และเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายและระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความร่วมมือกันระหว่างบริษัทกับผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่างๆ อันจะก่อให้เกิดผลการดำเนินงานและสร้างความมั่นคงให้กับบริษัท โดยบริษัทได้ปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่างๆ ดังนี้

- **ผู้ถือหุ้น** บริษัทให้ความสำคัญและเคารพต่อสิทธิของผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเสมอภาค โดยมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างถูกต้อง โปร่งใสและเชื่อถือได้แก่ผู้ถือหุ้น
- **ลูกค้า** บริษัทเน้นการดำเนินธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต และสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าด้วยผลิตภัณฑ์ที่มีคุณภาพและให้ข้อมูลข่าวสารที่ครบถ้วน ถูกต้องและเป็นธรรม
- **คู่ค้า** บริษัทปฏิบัติต่อคู่ค้าตามเงื่อนไขทางการค้า มีความรับผิดชอบต่อสัญญาและข้อตกลงที่ได้ให้ไว้ต่อคู่ค้า
- **พนักงาน** บริษัทปฏิบัติกับพนักงานอย่างเป็นธรรม จัดให้มีสวัสดิการและผลตอบแทนที่เหมาะสมแก่พนักงานสนับสนุนให้พนักงานมีความเจริญก้าวหน้า ส่งเสริมและพัฒนาความรู้ความสามารถของพนักงานอย่างต่อเนื่องสม่ำเสมอ
- **สังคม** บริษัทตระหนักถึงคุณภาพชีวิตความเป็นอยู่ของสังคม รวมทั้งสิ่งแวดล้อมเป็นสาระสำคัญในการพัฒนาโครงการต่างๆ ของบริษัท ได้มีการกำหนดรูปแบบของโครงการและการออกแบบทั้งด้านสถาปัตยกรรมและภูมิสถาปัตยกรรม โดยมีได้เพียงให้เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายและระเบียบต่างๆ ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง แต่ยังคงคำนึงถึงคุณภาพความเป็นอยู่ของลูกค้าและสังคมรอบข้างโครงการที่เกิดจากการพัฒนาของบริษัท เช่นการจัดสรรพื้นที่ส่วนกลางที่มากกว่าข้อกำหนด เพื่อให้โครงการมีพื้นที่สีเขียว สถานที่พักผ่อนออกกำลังกาย เพื่อสิ่งแวดล้อมที่ดี และสันติภาพของชุมชน

นอกจากนี้ บริษัทยังได้ดำเนินกิจกรรมอื่นๆ เพื่อสังคม ดังนี้

- 1) ด้านศาสนา จัดให้มีการทำบุญตักบาตรแก่ภิกษุสงฆ์ในเทศกาลต่างๆ เช่น วันขึ้นปีใหม่ วันสงกรานต์ และวันสำคัญทางศาสนา เป็นต้น
- 2) ด้านประเพณีและวัฒนธรรม จัดให้มีงานประเพณีตามเทศกาลต่างๆ เช่น งานประเพณีสงกรานต์ ลอยกระทง เป็นต้น
- 3) ด้านสาธารณกุศล เช่น โครงการปลูกป่าชายเลนเฉลิมพระเกียรติ ร่วมสร้างศาสนสถานต่างๆ เป็นต้น

4 การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

4.1 การเปิดเผยข้อมูล

บริษัทให้ความสำคัญต่อการเปิดเผยข้อมูลทางการเงินและข้อมูลทั่วไปต่อผู้ลงทุนอย่างถูกต้อง ครบถ้วน ทันเวลา โปร่งใส ตามเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยผ่านช่องทางและสื่อต่างๆ ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตลอดจนผ่าน website ของบริษัท และได้มอบหมายให้กรรมการผู้จัดการเป็นผู้รับผิดชอบในการสื่อสารข้อมูลกับผู้ลงทุน สถาบัน ผู้ถือหุ้นและภาครัฐที่เกี่ยวข้อง

ข้อมูลที่บริษัทให้ความสำคัญในเรื่องของการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าว จะรวมถึงรายงานทางการเงินและข้อมูลที่ใช้ข้อมูลทางการเงินต่างๆ ตามข้อกำหนดของสำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตลอดจนข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้องที่สำคัญได้แก่ นโยบายการกำกับดูแลกิจการและการปฏิบัติตามนโยบาย ข้อมูลเกี่ยวกับกรรมการ หน้าที่ของกรรมการ นโยบายและการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการ

4.1.1 รายงานทางการเงินและความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินของบริษัท และงบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย และสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปี คณะกรรมการจึงดูแลให้การเงินดังกล่าวนอกจากจะจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป และมีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมทั้งได้ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต และผ่านการสอบทานจากคณะกรรมการตรวจสอบแล้ว คณะกรรมการบริษัทยังได้จัดทำรายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทต่อรายงานทางการเงินไว้ในรายงานประจำปี

4.1.2 นโยบายการกำกับดูแลกิจการและการปฏิบัติตามนโยบาย

ที่ผ่านมาคณะกรรมการบริษัทมีการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัท จดทะเบียน (The Principles of Good Corporate Governance) ที่เป็นไปตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้เกิดขึ้นแก่ผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุนและผู้ที่เกี่ยวข้อง

4.1.3 นโยบายและการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ค่าตอบแทนกรรมการ พิจารณาโดยคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน เสนอให้ผู้ถือหุ้นอนุมัติเป็นรายปีสำหรับค่าตอบแทนผู้บริหารระดับสูง พิจารณาโดยคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน โดยคำนึงถึงภาระหน้าที่ความรับผิดชอบและผลการดำเนินงานของบริษัทประจำปีนั้นๆ และให้อยู่ในระดับที่สามารถแข่งขันได้ในธุรกิจในปี 2556 บริษัทได้จ่ายค่าตอบแทนต่างๆ ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ซึ่งได้เปิดเผยไว้ในหัวข้อค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

4.2 ความสัมพันธ์กับผู้เกี่ยวข้อง

บริษัทกำหนดให้การเผยแพร่ข้อมูลของบริษัทแก่นักลงทุน ทั้งที่เป็นผู้ถือหุ้นและผู้สนใจจะถือหุ้นในอนาคตเป็นอำนาจของกรรมการผู้จัดการ ที่ได้รับมอบหมายให้ทำหน้าที่นักกลุ่ลงทุนสัมพันธ์ ทั้งนี้ นักลงทุนสามารถติดต่อส่วนงานผู้ลงทุนสัมพันธ์ของบริษัทได้ที่หมายเลขโทรศัพท์ 0-2246-2323 สำหรับในปี 2556 เจ้าหน้าที่ระดับสูงของบริษัทรวมถึงส่วนงาน นักลงทุนสัมพันธ์ได้ให้ข้อมูลในโอกาสต่างๆ และการจัดพบนักวิเคราะห์หลักทรัพย์กลุ่มย่อยเป็นครั้งคราว

5. ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

5.1 โครงสร้างคณะกรรมการ

โครงสร้างกรรมการบริษัทประกอบด้วยคณะกรรมการทั้งสิ้น 3 ชุด ได้แก่ คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

- คณะกรรมการบริษัทในปี 2556 คณะกรรมการบริษัทมีจำนวน 9 ท่าน โดยมีกรรมการอิสระ 3 ท่าน กรรมการบริษัทมีวาระการดำรงตำแหน่งตามข้อบังคับของบริษัท และเมื่อครบวาระแล้วอาจได้รับการเลือกตั้งกลับเข้าดำรงตำแหน่งได้อีก
- คณะกรรมการตรวจสอบ ประกอบด้วยกรรมการอิสระ 3 ท่าน กรรมการตรวจสอบมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี

และเมื่อครบวาระแล้วอาจได้รับการแต่งตั้งกลับเข้าดำรงตำแหน่งได้อีก

• คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ประกอบด้วยกรรมการอิสระ 2 ท่านและกรรมการอีก 1 ท่าน กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี และเมื่อครบวาระแล้วอาจได้รับการแต่งตั้งกลับเข้าดำรงตำแหน่งได้อีก

คณะกรรมการแต่ละคณะมีองค์ประกอบ และรายชื่อคณะกรรมการและการประชุมคณะกรรมการ ดังรายละเอียดที่กล่าวไว้แล้วในหัวข้อ “โครงสร้างการจัดการ”

5.2 บทบาท หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท โดยหลักจะเป็นดังที่ได้กล่าวไว้ในหัวข้อ “คณะกรรมการชุดย่อย” ในเรื่องการค้ากับคู่แลกิจการ ซึ่งสามารถสรุปได้ว่าคณะกรรมการบริษัทมีบทบาทในการร่วมกำหนดและให้ความเห็นชอบวิสัยทัศน์ เป้าหมาย แผนงาน กลยุทธ์ และงบประมาณของบริษัท ติดตามผลการปฏิบัติของฝ่ายจัดการดูแลให้มีระบบการควบคุมภายในอย่างเหมาะสม รวมทั้งมาตรการบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสม คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบต่อรายงานทางการเงินในเรื่องความถูกต้อง ครบถ้วน และการใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสม

คณะกรรมการบริษัทจัดให้มีนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทเป็นลายลักษณ์อักษร และให้ความเห็นชอบ รวมทั้งมีการทบทวนทุกปีอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

คณะกรรมการบริษัทได้รับทราบและ / หรืออนุมัติรายการที่เกี่ยวข้องกัน และรายการที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์โดยได้พิจารณาความเหมาะสม รวมทั้งมีการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเปิดเผยรายการในรายงานประจำปี และแบบ 56-1

คณะกรรมการให้ความสำคัญต่อระบบการควบคุมภายในของบริษัท โดยมีการว่าจ้างสำนักงานตรวจสอบภายในที่มีความเป็นอิสระ ทำหน้าที่ตรวจสอบการปฏิบัติงานตามระบบที่วางไว้ ตลอดจนให้คำแนะนำปรับปรุงแก้ไขและเพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าสำนักงานตรวจสอบภายในมีความเป็นอิสระ สามารถทำหน้าที่ตรวจสอบได้อย่างเต็มที่ คณะกรรมการบริษัทจึงกำหนดให้สำนักงานตรวจสอบภายในรายงานโดยตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ นอกจากนี้คณะกรรมการบริษัทยังได้ประกาศกำหนดให้มีกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติงานของคณะกรรมการตรวจสอบไว้ด้วย

การบริหารความเสี่ยงอยู่ในความรับผิดชอบของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการผู้จัดการและผู้บริหาร โดยให้ความสำคัญต่อความเสี่ยงที่มีผลกระทบต่อธุรกิจที่จะทำให้บริษัทไม่บรรลุตามวัตถุประสงค์ที่วางไว้

5.3 การประชุมคณะกรรมการ

การประชุมคณะกรรมการบริษัท มีกำหนดการประชุมล่วงหน้าเป็นรายปี ซึ่งได้กำหนดการประชุมไว้โดยปกติไม่น้อยกว่าไตรมาสละ 1 ครั้ง และจัดประชุมเพิ่มตามความจำเป็น ทั้งนี้ประธานกรรมการและคณะผู้บริหารจะเป็นผู้ร่วมพิจารณาถึงวาระการประชุม ส่วนเลขานุการบริษัทมีหน้าที่ในการนัดหมาย จัดเตรียมเอกสารประกอบการประชุมให้พอเพียง และจัดส่งให้คณะกรรมการบริษัททราบล่วงหน้าก่อนการประชุมไม่น้อยกว่า 7 วัน และจัดทำบันทึกรายงานการประชุมในระหว่างการประชุมกรรมการทุกท่านมีอิสระในการเสนอความคิดเห็น นอกจากนี้คณะกรรมการบริษัทยังสนับสนุนให้ผู้บริหารระดับสูงเข้าร่วมประชุมเป็นครั้งคราว เพื่อให้ที่ประชุมได้รับทราบข้อมูลในเชิงลึก ในบางประเด็นอย่างครบถ้วน

ในปี 2556 คณะกรรมการบริษัทมีการประชุมทั้งหมดจำนวน 10 ครั้ง โดยมีกรรมการบริษัทแต่ละท่านเข้าร่วมประชุมดังนี้

รายชื่อ	จำนวนครั้งที่เข้าประชุม / จำนวนครั้งที่มีการประชุม
1. นายโยธิน บุญดีเจริญ	10 / 10
2. รศ. ประพันธ์พงศ์ เวชชาชีวะ	8 / 10
3. นายยงยุทธ วิทยาวงศรุจี	9 / 10
4. นายนิพนธ์ วิสิษฐยุทธศาสตร์	10 / 10
5. นายบรรพต หงษ์ทอง	9 / 10
6. นายเจริญ จิรวิศัลย์	10 / 10
7. นายมงคล เปาอินทร์	10 / 10
8. นายเจตรศิริ บุญดีเจริญ	8 / 10
9. นางสาวรมณี บุญดีเจริญ	9 / 10

การประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ มีการกำหนดกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ (Audit Committee Charter) ให้มีการประชุมอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง โดยในปี 2556 คณะกรรมการตรวจสอบมีการประชุมทั้งหมดจำนวน 9 ครั้ง โดยมีกรรมการตรวจสอบแต่ละท่านเข้าร่วมประชุมดังนี้

รายชื่อ	จำนวนครั้งที่เข้าประชุม / จำนวนครั้งที่มีการประชุม
1. นายยงยุทธ วิทยาวงศรุจี	8 / 9
2. นายนิพนธ์ วิศิษฐ์ยุทธศาสตร์	9 / 9
3. นายบรรพต หงษ์ทอง	9 / 9

ส่วนการประชุมคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน มีการกำหนดข้อบังคับของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนให้มีการประชุมอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง หรือตามความจำเป็นและความเหมาะสมโดยในปี 2556 คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนมีการประชุมทั้งหมดจำนวน 2 ครั้ง โดยมีกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนแต่ละท่านเข้าร่วมประชุมดังนี้

รายชื่อ	จำนวนครั้งที่เข้าประชุม / จำนวนครั้งที่มีการประชุม
1. นายนิพนธ์ วิศิษฐ์ยุทธศาสตร์	2 / 2
2. รศ. ประพันธ์พงศ์ เวชชาชีวะ	2 / 2
3. นายบรรพต หงษ์ทอง	2 / 2

5.4 ค่าตอบแทน

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนของบริษัท มีหน้าที่พิจารณากำหนดหลักเกณฑ์หรือวิธีการกำหนดค่าตอบแทนที่เป็นธรรมและสมเหตุสมผล โดยคำนึงถึงประสบการณ์ภาระหน้าที่ ขอบเขตของบทบาท และความรับผิดชอบเปรียบเทียบกับบริษัทอื่นในอุตสาหกรรมเดียวกัน ดังนี้

1. พิจารณาเสนอค่าตอบแทนกรรมการบริษัทและกรรมการชุดย่อยต่าง ๆ ของบริษัทต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาอนุมัติ
2. พิจารณาเสนอค่าตอบแทนของผู้บริหารระดับสูง เสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาอนุมัติ

5.5 การพัฒนากรรมการและผู้บริหาร

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของคณะกรรมการ ที่จะต้องทำหน้าที่ดูแลสิทธิที่มีอยู่ของผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายอย่างถูกต้องและเป็นธรรม เพื่อความเชื่อมั่นของบุคคลที่เกี่ยวข้องและความเจริญของกิจการในระยะยาว คณะกรรมการบริษัทจึงได้พิจารณาแต่งตั้ง คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน เพื่อพิจารณาสรรหาบุคคลที่มีความรู้ความสามารถและประสบการณ์เข้ามาทำหน้าที่กรรมการและผู้บริหารระดับสูง

บริษัทส่งเสริมและสนับสนุนให้ กรรมการ ผู้บริหารและพนักงาน เข้าอบรมสัมมนาเชิงปฏิบัติการและพัฒนาความรู้ ความสามารถอย่างต่อเนื่อง เพื่อนำความรู้มาช่วยกันทำงานให้เกิดประโยชน์แก่ผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย

ซึ่งที่ผ่านมากรรมการและผู้บริหารได้ผ่านการอบรมและสัมมนาจากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) ในหัวข้อ และหลักสูตรต่างๆ ดังนี้

กรรมการและผู้บริหารบริษัท	หัวข้อ / หลักสูตรที่เข้าอบรม / สัมมนา
ร.ศ. ประพันธ์พงศ์ เวชชาชีวะ	• Director Accreditation Program (DAP)
รองประธานกรรมการ และ	• The Role of Chairman Program (RCP)
กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	• Audit Committee Program (ACP)
	• The Role of Compensation Committee (RCC)
นายยงยุทธ วิทยาวงศ์	• Director Certification Program (DCP)
กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ	• Audit Committee Program (ACP)
	• Board Performance Evaluation
	• Setting the CEO Performance Plan and Evaluation
นายนิพนธ์ วิษณุยุทธศาสตร์	• Director Accreditation Program (DAP)
กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และ	
ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	
นายเจริญ จิววิสัย	• Director Accreditation Program (DAP)
กรรมการ	
นางสาวรมณี บุญดีเจริญ	• Director Accreditation Program (DAP)
กรรมการและรองกรรมการผู้จัดการ กลุ่มงานบัญชีและ	• Director Certification Program (DCP)
การเงิน กลุ่มงานจัดซื้อ จัดจ้างและธุรการ	• Executive Development Program (EDP)
	• Young Entrepreneur Program (YEP)
นายเจตรมงคล บุญดีเจริญ	• Director Certification Program (DCP)
ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส ประจำสำนักประธาน	(อยู่ระหว่างอบรม)
เจ้าหน้าที่บริหาร	
นายสุรกิจ ธารธนานนท์	• Director Accreditation Program (DAP)
ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส กลุ่มงานบัญชีและการเงิน	• Director Certification Program (DCP)
	(อยู่ระหว่างอบรม)
นายสกล เปาอินทร์	• Director Accreditation Program (DAP)
ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส สายงานกฎหมาย	• Director Certification Program (DCP)

7.2 คณะกรรมการชุดย่อย

โครงสร้างกรรมการบริษัท ประกอบด้วยคณะกรรมการทั้งสิ้น 3 ชุด ได้แก่ คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ และ คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท (ซึ่งมีคุณสมบัติตามมาตรา 68 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 และตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง) มีจำนวน 9 ท่าน ซึ่งในจำนวนนี้มีกรรมการอิสระรวมอยู่ 3 ท่าน ซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัทให้เป็นคณะกรรมการตรวจสอบรายชื่อกรรมการบริษัททั้ง 9 ท่าน และกรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัท ดังที่ได้กล่าวไว้ในหัวข้อ "โครงสร้างการจัดการ"

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท

1. ต้องปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นที่ชอบด้วยกฎหมาย ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังผลประโยชน์ของบริษัท เว้นแต่ในเรื่องที่ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการดำเนินการ เช่นเรื่องที่ถูกกฎหมายกำหนดให้ต้องได้รับมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น การทำรายการที่เกี่ยวข้องกันและการซื้อหรือขายสินทรัพย์ที่สำคัญตามกฎหมายเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือตามที่หน่วยงานราชการอื่นๆ กำหนด เป็นต้น

2. มีอำนาจแต่งตั้งกรรมการและ/หรือผู้บริหารของบริษัทจำนวนหนึ่งให้เป็นฝ่ายบริหารเพื่อดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดหรือหลายอย่างได้เพื่อปฏิบัติงานตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท รวมทั้งมีอำนาจแต่งตั้งประธานเจ้าหน้าที่บริหารและให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารแต่งตั้งกรรมการผู้จัดการและแต่งตั้งคณะกรรมการอื่นๆ เช่น คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทนตามความเหมาะสม รวมทั้งมีอำนาจแต่งตั้งและมอบอำนาจให้บุคคลอื่นใดดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งแทนคณะกรรมการได้ โดยอยู่ภายใต้การควบคุมของคณะกรรมการและมีอำนาจ ยกเลิก เพิกถอน แก้ไข หรือเปลี่ยนแปลงอำนาจดังกล่าวได้ตามที่เห็นสมควร

3. มีอำนาจในการกำหนดหรือเปลี่ยนแปลงชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อผูกพันบริษัท
4. มีอำนาจสั่งการให้คณะอนุกรรมการต่างๆ ดูและระบบการบริหารและการควบคุมภายในให้เป็นไปตามนโยบายที่กำหนดไว้
5. กำหนดนโยบาย แนวทาง แผนการดำเนินงานและงบประมาณของบริษัท รวมถึงควบคุมดูแลการบริหารและการจัดการของฝ่ายบริหารหรือของบุคคลใดๆ ที่ได้รับมอบหมายให้ดำเนินงานดังกล่าวให้เป็นไปตามนโยบายที่คณะกรรมการได้ให้ไว้
6. พิจารณาทบทวน ตรวจสอบและอนุมัตินโยบาย ทิศทาง กลยุทธ์ แผนงานการดำเนินธุรกิจ การลงทุนของบริษัท ที่เสนอโดยฝ่ายบริหาร
7. ติดตามผลการดำเนินงานให้เป็นไปตามแผนงานและงบประมาณอย่างต่อเนื่อง
8. พิจารณานุมัติการลงทุนในการขยายธุรกิจ ตลอดจนเข้าร่วมทุนกับผู้ประกอบกิจการอื่นๆ หรือลงทุนในบริษัทหรือกิจการต่างๆ
9. พิจารณาและอนุมัติกิจการอื่นๆที่สำคัญอันเกี่ยวกับบริษัท หรือที่เห็นสมควรจะดำเนินการนั้นๆเพื่อให้เกิดประโยชน์แก่บริษัท
10. ดูแลไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้มีส่วนได้ส่วนเสียกับบริษัท
11. พิจารณานุมัติการกู้ยืมเงิน จำนำ จำนอง ค้ำประกัน และทำธุรกรรมทางการเงินกับสถาบันการเงินผู้ถือหุ้น หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในวงเงินที่มีอำนาจอนุมัติ
12. พิจารณานุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้น เมื่อเห็นว่าบริษัทมีกำไรพอสมควรที่จะทำเช่นนั้น และรายงานการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมผู้ถือหุ้นคราวต่อไป

คณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท ซึ่งเป็นคณะกรรมการชุดย่อยของบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วย ประธานกรรมการหนึ่งคน และกรรมการอีกอย่างน้อยสองคนแต่ไม่เกินสี่คนที่เป็นกรรมการอิสระ มีวาระในการดำรงตำแหน่งคราวละสามปี กรรมการที่พ้นจากตำแหน่งตามวาระแล้วอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทประกอบด้วย กรรมการอิสระจำนวน 3 ท่าน ซึ่ง 1 ท่าน เป็นผู้มีความรู้ด้านบัญชี การเงิน และประสบการณ์ในการสอบทานงบการเงิน ดังนี้

1. นายยงยุทธ วิทยาวงศรุจิ	ประธานกรรมการตรวจสอบ
2. นายนิพนธ์ วิศิษฐ์ยุทธศาสตร์	กรรมการตรวจสอบ
3. นายบรรพต หงษ์ทอง	กรรมการตรวจสอบ

โดยมีนายสกล เปาอินทร์ เป็นเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

1. สอบทานให้บริษัทมีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเปิดเผยอย่างเพียงพอ โดยการประสานงานกับผู้สอบบัญชีภายนอกและผู้บริหารที่รับผิดชอบจัดทำรายงานทางการเงินทั้งรายไตรมาสและประจำปี โดยพิจารณางบการเงินและรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการบัญชีและวิธีปฏิบัติทางบัญชี การปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชี การดำรงอยู่ของกิจการ การเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชีที่สำคัญ รวมถึงเหตุผลของฝ่ายจัดการเกี่ยวกับการกำหนดนโยบายบัญชีก่อนนำเสนอคณะกรรมการบริษัทเพื่อเผยแพร่แก่ผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไป
2. วางแนวทางและสอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายใน (Internal Control) และการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) ที่มีความเหมาะสมและมีประสิทธิผล โดยสอบทานร่วมกับผู้สอบบัญชีภายนอกและผู้ตรวจสอบภายในพิจารณาวางแผน รวมทั้งทบทวนแผนการตรวจสอบภายในประจำปี (Audit Plan) ของบริษัทและการประเมินผลการตรวจสอบร่วมกับผู้สอบบัญชีและผู้ตรวจสอบภายใน ถึงปัญหาหรือข้อจำกัดที่เกิดขึ้นจากการตรวจสอบงบการเงิน วางแผนการควบคุมการประมวลข้อมูลทางอิเล็กทรอนิกส์และการรักษาความปลอดภัยของข้อมูลเพื่อป้องกันการทุจริตหรือการใช้คอมพิวเตอร์ไปในทางที่ผิด โดยพนักงานบริษัทหรือบุคคลภายนอก และพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน

3. สอบทานการดำเนินการของบริษัทให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือ กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท รวมทั้งมีหน้าที่และความรับผิดชอบตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

4. พิจารณาคัดเลือกและเสนอแต่งตั้งบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท รวมถึงพิจารณาเสนอคำตอบแทนของผู้สอบบัญชี โดยคำนึงถึงความน่าเชื่อถือ ความเพียงพอของทรัพยากรและปริมาณงานตรวจสอบของสำนักงานตรวจสอบบัญชีนั้น รวมถึงประสิทธิภาพของบุคลากรที่ได้รับมอบหมายให้ทำการตรวจสอบบัญชีของบริษัท รวมทั้งเข้าร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

5. พิจารณาให้ความเห็นชอบรายการที่เกี่ยวข้องกัน และ/หรือการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทหรือบริษัทย่อย รวมทั้งพิจารณาเปิดเผยข้อมูลของบริษัทในกรณีที่เกิดรายการเกี่ยวโยง หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้มีความถูกต้องและครบถ้วน รวมทั้งพิจารณาให้ความเห็นชอบรายการดังกล่าวเพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทต่อไป ทั้งนี้เพื่อให้เป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

6. ให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้งโยกย้าย เลิกจ้างหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายในหรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการ ตรวจสอบภายใน

7. จัดทำรายงานกิจกรรมของคณะกรรมการตรวจสอบ โดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัทซึ่งรายงานดังกล่าวจะต้องมีข้อมูลครบถ้วน ตามที่กฎหมายกำหนดและจะต้องลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบ

8. ดำเนินการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมีมติมอบหมาย ให้ผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้แต่งตั้งคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ซึ่งเป็นคณะกรรมการชุดย่อยของบริษัท คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนประกอบด้วยประธานกรรมการหนึ่งคนและกรรมการอีกอย่างน้อยสองคน มีวาระในการดำรงตำแหน่งคราวละสามปี กรรมการที่พ้นจาก ตำแหน่งตามวาระแล้วอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนของบริษัทประกอบด้วย กรรมการอิสระจำนวน 2 ท่าน และกรรมการอีก 1 ท่าน ดังนี้

1. นายนิพนธ์ วิไลชูยุทธศาสตร์	ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
2. ร.ศ.ประพันธ์พงศ์ เวชชาชีวะ	กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
3. นายบรรพต หงษ์ทอง	กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

1. พิจารณาหลักเกณฑ์และกระบวนการในการสรรหาบุคคลผู้มีคุณวุฒิ ความรู้ ความสามารถและประสิทธิภาพที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจ รวมทั้งมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมาย เพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท กรรมการตรวจสอบกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนกรรมการบริหารความเสี่ยง (ถ้ามี) และผู้บริหารระดับสูงของบริษัท และเสนอความเห็นต่อคณะกรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณา อนุมัติ และ/หรือเสนอขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นแล้วแต่กรณี

2. พิจารณาหลักเกณฑ์ในการจ่ายและรูปแบบค่าตอบแทนของกรรมการ และผู้บริหารระดับสูงของบริษัทโดยพิจารณาจากผลการปฏิบัติงานในแต่ละปีโดยเปรียบเทียบกับเกณฑ์มาตรฐานของธุรกิจประเภทเดียวกัน และเสนอค่าตอบแทนของกรรมการผ่านมายังคณะกรรมการบริษัทเพื่อเสนอให้ที่ประชุม ผู้ถือหุ้นเป็นผู้อนุมัติ

3. ดำเนินการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมีมติมอบหมาย

7.3 การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

(1) กรรมการอิสระ

กรรมการอิสระมีคุณสมบัติดังนี้

1. ไม่ถือหุ้นในนามของตนเองหรือในนามของผู้ที่เกี่ยวข้องเป็นจำนวนเกินร้อยละ 0.5 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดในบริษัท บริษัทในเครือ บริษัทร่วม
2. ไม่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน ไม่เป็นลูกจ้างหรือพนักงานหรือที่ปรึกษาซึ่งได้รับเงินเดือนประจำหรือประโยชน์อื่นใดจากบริษัท บริษัทย่อย หรือบริษัทร่วม หรือเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือเป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งและไม่มีความสัมพันธ์กับบุคคลที่ให้บริการด้านวิชาชีพแก่บริษัท หรือบริษัทในเครือด้วย ทั้งนี้หากเคยดำรงตำแหน่งต่างๆ ดังกล่าวข้างต้นต้องพ้นจากตำแหน่งนั้นๆ มาแล้วไม่น้อยกว่า 1 ปี
3. ไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ ไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสีย ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งในด้านการเงินและการบริหารงานของบริษัท บริษัทย่อย หรือบริษัทร่วม หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในลักษณะที่จะทำให้ขาดความเป็นอิสระ
4. ไม่เป็นญาติสนิทกับผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท บริษัทย่อย หรือบริษัทร่วม หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งและไม่ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นตัวแทนเพื่อรักษาผลประโยชน์ของกรรมการหรือผู้ถือหุ้นราย

(2) การสรรหากรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

ในการคัดเลือกบุคคลที่จะเลือกตั้งเป็นกรรมการบริษัท คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจะทำหน้าที่คัดเลือกบุคคลที่มีความรู้ความเข้าใจในธุรกิจของบริษัท และมีคุณสมบัติเหมาะสมและไม่มีความขัดแย้งต้องห้ามตามกฎหมายหรือระเบียบข้อบังคับของหน่วยงานกำกับดูแลบริษัทมหาชน เพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการและนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณา และนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อมีมติแต่งตั้งต่อไป

ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อเลือกตั้งกรรมการบริษัทนั้น ใช้หลักเกณฑ์และวิธีการเลือกตั้งตามที่ระบุไว้ในข้อบังคับของบริษัทหมวดที่ 3 ว่าด้วยเรื่องคณะกรรมการ ข้อ 13 ถึง 15 กล่าวคือ คณะกรรมการของบริษัทประกอบด้วยกรรมการจำนวนไม่น้อยกว่า 5 คน จำนวนกรรมการสูงสุดของบริษัทมิได้กำหนดไว้ และกรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของกรรมการทั้งหมดต้องมีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร

การแต่งตั้งกรรมการให้ทำพร้อมกันในคราวเดียวกันในที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยผู้ถือหุ้นคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งหุ้นต่อเสียงหนึ่ง ผู้ถือหุ้นแต่ละคนจะใช้คะแนนเสียงทั้งหมดที่มีอยู่เลือกตั้งบุคคลคนเดียวหรือหลายคนเป็นกรรมการก็ได้ แต่จะแบ่งคะแนนเสียงให้กับผู้ใดมากที่สุดเพียงใดไม่ได้ และบุคคลที่ได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับลงมาเป็นผู้ได้รับการเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่ากับจำนวนกรรมการที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นต้องเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมา มีคะแนนเสียงเท่ากับเกินกว่าจำนวนกรรมการที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นต้องเลือกตั้งในครั้งนั้น ให้ประธานเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด

ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีทุกครั้งให้กรรมการออกจากตำแหน่งเป็นจำนวนหนึ่งในสาม โดยให้กรรมการที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดเป็นผู้ออกจากตำแหน่งก่อน หรือหากอยู่ในตำแหน่งมาพร้อมกันก็ให้ใช้วิธีจับสลากว่าจะให้กรรมการคนใดออกจากตำแหน่ง ถ้าจำนวนกรรมการที่จะออกไม่อาจแบ่งให้ตรงเป็นสามส่วนได้ก็ให้ออกโดยจำนวนใกล้เคียงที่สุดกับส่วนหนึ่งในสาม กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามข้อนี้อาจได้รับเลือกตั้งเข้ารับตำแหน่งใหม่ก็ได้

การถอดถอนกรรมการ สามารถกระทำได้โดยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นเท่านั้น ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนผู้ถือหุ้นที่เข้าประชุม และมีสิทธิออกเสียง และมีหุ้นรวมกันได้ไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนหุ้นของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง สำหรับการแต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อยและผู้บริหารระดับสูงนั้น คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจะเป็นผู้คัดเลือกและเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสม ในการดำรงตำแหน่งต่างๆ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติต่อไป

7.4 การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

ในการกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมนั้น บริษัทได้มีการส่งกรรมการของบริษัทเข้าเป็นตัวแทนของบริษัท เพื่อเป็นกรรมการในบริษัทย่อยตามสัดส่วนการถือหุ้น เพื่อดูแลจัดการและรับผิดชอบการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมนั้น

นอกจากนี้ ในกรณีที่บริษัทย่อย กรรมการที่ได้รับแต่งตั้งจากบริษัท ต้องดูแลให้บริษัทย่อยมีการเปิดเผยข้อมูลฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและการทำรายการระหว่างบริษัทย่อยดังกล่าวกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ หรือการทำรายการสำคัญอื่นใดของบริษัทย่อยดังกล่าวอย่างครบถ้วน ถูกต้องและใช้หลักเกณฑ์เดียวกับการเปิดเผยข้อมูลและการทำรายการในลักษณะดังกล่าวข้างต้นด้วยหลักเกณฑ์เดียวกันกับบริษัทเอง

7.5 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูล

ในข้อบังคับของบริษัทหมวดที่ 3 ว่าด้วยเรื่องคณะกรรมการได้มีการระบุข้อห้ามสำหรับกรรมการไว้ในข้อ 27 ว่ากรรมการจะต้องแจ้งให้บริษัททราบโดยไม่ชักช้า หากมีส่วนได้เสียในสัญญาที่ทำกับบริษัท หรือถือหุ้นเพิ่มขึ้นหรือลดลงในบริษัท หรือบริษัทในเครือ และใน

ข้อที่ 28 ระบุห้ามมิให้กรรมการประกอบกิจการอันมีสภาพอย่างเดียวกัน หรือเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัท หรือเข้าเป็นกรรมการ ในบริษัทเอกชนหรือบริษัทมหาชนอื่นซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพเดียวกัน และเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัท เว้นแต่จะแจ้งให้ที่ประชุม ผู้ถือหุ้นทราบก่อนที่จะมีการลงมติเลือกตั้งกรรมการ

กรรมการบริษัทและผู้บริหารทุกคนต้องปฏิบัติตามข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเรื่องหลักเกณฑ์ เงื่อนไขและวิธีการ เกี่ยวกับการจัดทำและเปิดเผยรายงานการถือหลักทรัพย์โดยเคร่งครัดทุกครั้ง ที่กรรมการบริษัท หรือผู้บริหารคนใดได้ทำการซื้อขายหุ้นของ บริษัทจะต้องแจ้งให้เลขาธิการบริษัททราบ เพื่อดำเนินการรายงานให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับ หลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ทราบต่อไป

7.6 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

รอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit Fee)

รายการที่	ชื่อบริษัทผู้จ่าย	ชื่อผู้สอบบัญชี	ค่าสอบบัญชี
1	บมจ.แกรนด์ คาแนล แลนด์	นางสาววรภาพร ประภาศิริกุล	1,435,000.-
2	บจก.เบิ้ล ดีเวลลอปเม้นท์	นางสาววรภาพร ประภาศิริกุล	885,000.-
3	บจก.พระราม9 สแควร์	นางสาววรภาพร ประภาศิริกุล	380,000.-
4	บจก.พระราม9 สแควร์ ไฮเต็ล	นางสาววรภาพร ประภาศิริกุล	70,000.-
5	บจก.สเตอร์ลิง อีควิตี้	นางสาววรภาพร ประภาศิริกุล	290,000.-
6	บจก.เบิ้ล แอสเซทส์	นางสาววรภาพร ประภาศิริกุล	200,000.-
7	บจก.บีบีทีวี มาร์เก็ตติ้ง	นางสาววรภาพร ประภาศิริกุล	330,000.-
รวมค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี			3,590,000.-

ค่าบริการอื่นๆ (Non-Audit Fee)

ไม่มี

ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

บริษัทและบริษัทย่อยจ่ายค่าตอบแทนการสอบบัญชีให้แก่ สำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัด ในรอบปี 2555 และปี 2554 มีจำนวนเงินรวม 2,860,000 บาท และ 1,835,000 บาท ตามลำดับ

ความรับผิดชอบต่อสังคม

8. ความรับผิดชอบต่อสังคม

คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญต่อการแสดงความรับผิดชอบต่อสังคม สิ่งแวดล้อม ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งในการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท โดยได้กำหนดให้การดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยมีการแสดงความรับผิดชอบต่อสังคม ตั้งแต่การกำหนดวิสัยทัศน์ เป้าหมาย กลยุทธ์ การประเมินความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจและสะท้อนออกมาในการดำเนินงาน เช่น กระบวนการในทางก่อสร้างการปฏิบัติต่อพนักงานลูกจ้างการปฏิบัติต่อลูกค้าและคู่ค้า ฯลฯ รวมทั้งมีการดูแลติดตามให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างต่อเนื่องในทุกๆ ด้าน

การประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม

บริษัทมีนโยบายการดำเนินธุรกิจด้วยความสุจริตโปร่งใสกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกฝ่าย การดำเนินธุรกิจกับคู่ค้าหรือลูกค้าต้องไม่นำมาซึ่งความเสื่อมเสียต่อชื่อเสียงของบริษัทหรือขัดกับกฎหมาย

- การจัดซื้อและจัดจ้างด้วยการประกวดราคา เป็นวิธี Close Bidding และเปิดซองด้วยคณะกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้ง
- รักษาความลับ หรือสารสนเทศของคู่ค้าและลูกค้า ไม่นำไปใช้เพื่อประโยชน์ตนเอง หรือผู้ที่เกี่ยวข้องโดยมิชอบ
- ไม่ดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการละเมิดทรัพย์สินทางปัญญา รวมทั้งส่งเสริมและสนับสนุนให้ผู้บริหารและพนักงานใช้สินค้าและบริการที่มีลิขสิทธิ์ถูกต้อง
- ปฏิบัติต่อคู่ค้าตามเงื่อนไขทางการค้า มีความรับผิดชอบต่อสัญญาและข้อตกลงที่ได้ให้ไว้ต่อคู่ค้า

การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทดำเนินธุรกิจโดยยึดหลักของความถูกต้องและให้ความสำคัญกับการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน โดยได้กำหนดเรื่องการต่อต้านการทุจริตไว้ในจรรยาบรรณของพนักงานและคณะกรรมการบริษัท ได้กำหนดแนวทางปฏิบัติที่เกี่ยวข้องกับการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันภายในองค์กรไว้ ดังนี้

- สร้างจิตสำนึกและค่านิยมให้พนักงานปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ ข้อบังคับของบริษัท และกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด
- ห้ามมิให้กรรมการบริษัท ผู้บริหารและพนักงาน กระทำการใด ๆ อันเป็นการเรียกรับหรือยอมรับซึ่งทรัพย์สินหรือผลประโยชน์อื่นใดสำหรับตนเองหรือผู้อื่นที่ส่อไปในทางจงใจให้ปฏิบัติหรือละเว้นการปฏิบัติหน้าที่ในทางที่มิชอบ หรืออาจทำให้บริษัทเสียประโยชน์อันชอบธรรม
- ห้ามมิให้กรรมการบริษัท ผู้บริหารและพนักงาน ให้หรือเสนอที่จะให้ทรัพย์สินหรือผลประโยชน์อื่นใดแก่บุคคลภายนอกเพื่อจงใจให้บุคคลนั้นกระทำการหรือละเว้นการกระทำ ที่ผิดต่อกฎหมายหรือโดยมิชอบต่อตำแหน่งหน้าที่ของตน

การเคารพสิทธิมนุษยชน

บริษัทสนับสนุนการใช้แรงงานต่างด้าวที่มีโครงสร้างแรงงานถูกต้องตามกฎหมายไทย และดูแลให้มีการปฏิบัติต่อแรงงานต่างด้าวเหล่านั้นด้วยความเป็นธรรมและเท่าเทียมกัน ทั้งในเรื่องความปลอดภัย ชีวอนามัยและการได้รับผลตอบแทนอย่างเป็นธรรม

การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

บริษัทปฏิบัติกับพนักงานอย่างเป็นธรรม ไม่มีอคติ ไม่มีความลำเอียงและไม่เลือกปฏิบัติต่อพนักงาน นอกจากนี้บริษัทจัดให้มีสวัสดิการและผลตอบแทนที่เหมาะสมแก่พนักงาน สนับสนุนให้พนักงานมีความเจริญก้าวหน้า ส่งเสริมและพัฒนาความรู้ความสามารถของพนักงานอย่างต่อเนื่องสม่ำเสมอ

ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค

บริษัทเน้นการดำเนินธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ยึดถือปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาที่ได้ทำไว้กับลูกค้าและสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าด้วยผลิตภัณฑ์ที่มีคุณภาพเป็นไปตามมาตรฐานที่กฎหมายกำหนด อีกทั้งมีการให้ข้อมูลข่าวสารเกี่ยวกับบ้านหรือห้องชุดที่ครบถ้วน เข้าใจง่าย ถูกต้องและเป็นธรรมแก่ลูกค้า นอกจากนี้บริษัทจัดให้มีหน่วยงานลูกค้าสัมพันธ์ที่ดูแลเรื่องการบริการหลังการขายที่จะให้ความสนับสนุนช่วยเหลือลูกค้าในการอยู่อาศัย หรือแก้ไขปัญหาที่อาจเกิดขึ้นภายในบ้านหรือห้องชุดอย่างทันท่วงที และเป็นหน่วยงานกลางในการประสานงานในชุมชน เพื่อให้เกิดความสะดวกสบายและความเรียบร้อยภายในชุมชนด้วย

การดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม

บริษัทตระหนักถึงการพัฒนาโครงการของบริษัทอย่างยั่งยืนและให้ความสำคัญกับการรักษาสภาพสิ่งแวดล้อมโดยได้มีการกำหนดรูปแบบของโครงการ และการออกแบบทั้งด้านสถาปัตยกรรมและภูมิสถาปัตยกรรม โดยมีได้เพียงให้เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายและระเบียบต่างๆ ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง แต่ยังคงคำนึงถึงคุณภาพความเป็นอยู่ของลูกค้าและสังคมรอบข้างโครงการที่เกิดจากการพัฒนาของบริษัท เช่น การจัดสรรพื้นที่สวนกลางที่มากกว่าข้อกำหนดเพื่อให้โครงการมีพื้นที่สีเขียว สถานที่พักผ่อนออกกำลังกายเพื่อสิ่งแวดล้อมที่ดี และสันติภาพของชุมชน มีการวางแผนจัดการและป้องกันมลภาวะที่เกิดจากงาน ก่อสร้างโครงการโดยการใช้วัสดุป้องกันฝุ่น ควัน สารอันตรายภายในโครงการไม่ให้กระจายสู่ภายนอกเขตก่อสร้าง รักษาระดับกิจกรรมการทำงานที่ก่อให้เกิดเสียงดังให้อยู่ในระดับที่กฎหมายกำหนด

นอกจากนี้ บริษัทยังได้มีการจัดกิจกรรมเพื่อสังคมในรูปแบบต่างๆ ที่นอกเหนือจากการดำเนินธุรกิจปกติซึ่งเป็นประโยชน์ต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมอย่างต่อเนื่องเป็นประจำทุกปี ได้แก่

- 1) ด้านศาสนา จัดให้มีการทำบุญตักบาตรแก่ภิกษุสงฆ์ ในเทศกาลต่างๆ เช่น วันขึ้นปีใหม่ วันสงกรานต์ และวันสำคัญทางศาสนา เป็นต้น
- 2) ด้านประเพณีและวัฒนธรรม จัดให้มีงานประเพณีตามเทศกาลต่างๆ เช่น งานประเพณีสงกรานต์ ลอยกระทง เป็นต้น
- 3) ด้านสาธารณกุศล เช่น โครงการปลูกป่าชายเลนเฉลิมพระเกียรติ ร่วมสร้างศาสนสถานต่างๆ เป็นต้น

การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

9. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 3/2557 เมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2557 โดยมีคณะกรรมการตรวจสอบรวม 3 ท่านเข้าร่วมประชุมด้วยนั้น คณะกรรมการบริษัทได้สอบทานและประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของบริษัทในด้านต่าง ๆ 5 ส่วนคือ

1. การควบคุมภายในองค์กร บริษัทมีการจัดตั้งโครงสร้างขึ้นมาบริหารงานอย่างเหมาะสม กล่าวคือ คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการ 9 ท่าน ในจำนวนนี้เป็นกรรมการอิสระ 3 ท่าน โดยมีคณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน เป็นคณะกรรมการชุดย่อย รวมทั้งผู้บริหารซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัทล้วนเป็นผู้มีคุณสมบัติที่เหมาะสมและสอดคล้องกับข้อกำหนดของทางราชการ นอกจากนี้การดำเนินงานจะมีการกำหนดงบประมาณและเป้าหมายไว้ และมีการติดตามผลการปฏิบัติงานและเป้าหมาย ตลอดจนการใช้งบประมาณอย่างสม่ำเสมอ

2. การบริหารความเสี่ยง แม้บริษัทจะไม่ได้จัดตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงมาดูแลปัจจัยความเสี่ยงต่างๆ ที่มีอยู่คณะกรรมการและผู้บริหารของบริษัทก็ได้ตระหนักและทราบถึงปัญหาความเสี่ยงและระมัดระวังในการบริหารความเสี่ยงต่างๆ มาได้ด้วยดีในระดับหนึ่ง ได้มีการอนุมัติและประกาศนโยบายบริหารความเสี่ยงภายในองค์กร มีการประเมินและวิเคราะห์ความเสี่ยงจากปัจจัยภายนอกที่อาจมีผลกระทบต่อการทำงานโดยฝ่ายจัดการและรายงานต่อผู้บริหารเป็นประจำ นอกจากนี้ได้จัดให้ฝ่ายบัญชีและการเงินทำหน้าที่ในการประเมินความเสี่ยงร่วมกับฝ่ายบริหาร เพื่อป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดจากขบวนการปฏิบัติงานของฝ่ายงานต่างๆ และเสนอแนะแนวทางที่เหมาะสมเพื่อป้องกันข้อผิดพลาดจากการปฏิบัติงานที่อาจเกิดขึ้นได้

3. การควบคุมการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการย่อย 2 คณะประกอบด้วยคณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน นอกจากนี้บริษัทได้ออกระเบียบอำนาจการอนุมัติ โดยได้กำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่ รวมทั้งวงเงิน อำนาจ อนุมัติไว้เป็นลายลักษณ์อักษรและมีการปรับปรุงตารางอำนาจอนุมัติให้เหมาะสมอยู่เสมอ เพื่อให้ผู้บริหารของบริษัทในแต่ละระดับถือปฏิบัติในการดำเนินการตามประเภทของกิจกรรม หรือหากเกินอำนาจและกิจการไม่ได้กำหนดไว้ก็ให้เสนอขออนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท อำนาจอนุมัติดำเนินงานโดยปกติ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารจะเป็นผู้อนุมัติบันทึกข้อมูลโดยสายงานบัญชีและการเงิน และดูแลเก็บรักษาทรัพย์สินโดยกลุ่มงานธุรการ การทำธุรกรรมร่วมกับผู้ถือหุ้นใหญ่ กรรมการ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าวก็เป็นไปตามกฎเกณฑ์และประกาศของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมทั้งมีการนำระบบสารสนเทศมาช่วยในการควบคุมการดำเนินงานต่างๆ นอกจากนี้บริษัทได้มีการประกาศใช้กฎบัตร คณะกรรมการตรวจสอบและระเบียบการปฏิบัติงานเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อควบคุมและตรวจสอบการปฏิบัติงานของฝ่ายงานและเจ้าหน้าที่บริษัททุกระดับไว้ด้วย

4. ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล เรื่องที่นำเสนอคณะกรรมการบริษัท เลขานุการบริษัทจะส่งหนังสือนัดประชุมและเอกสารประกอบภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดและมีการบันทึกรายละเอียดการประชุมไว้เป็นหลักฐานสามารถตรวจสอบได้ บริษัทใช้นโยบายการบัญชีตามหลักการที่รับรองทั่วไปและเหมาะสมกับธุรกิจของบริษัท และมีการจัดเก็บเอกสารประกอบการบันทึกบัญชีไว้ครบถ้วน นอกจากนี้ บริษัทยังจัดทำข้อมูลสารสนเทศที่เกี่ยวข้องไว้บนเว็บไซต์ของบริษัท เพื่อประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นและนักลงทุนทั่วไป และมีการจัดทำข้อมูลสารสนเทศเพื่อสื่อสารภายในบริษัทในรูปแบบของ Intranet อีกด้วย

5. ระบบการติดตาม บริษัทมีการกำหนดเป้าหมายการดำเนินงานธุรกิจและมีการรายงานผลประกอบการเปรียบเทียบกับเป้าหมายต่อผู้บริหาร หากผลการดำเนินงานแตกต่างจากเป้าหมาย ได้มีการวิเคราะห์ถึงสาเหตุและกำหนดแนวทางการแก้ไขอย่างสม่ำเสมอ หน่วยงานตรวจสอบภายในทำหน้าที่ตรวจสอบการปฏิบัติตามระบบการควบคุมภายในที่วางไว้ และรายงานผลให้คณะกรรมการตรวจสอบเพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัททราบเป็นประจำ และกำหนดให้มีแนวทางการปรับปรุงแก้ไขหากมีข้อบกพร่องภายในเวลาที่กำหนด อีกทั้งมีการประเมินผลโดยหน่วยงานตรวจสอบภายในตามแผนการตรวจสอบประจำปี

คณะกรรมการบริษัทเห็นว่า บริษัทได้ปฏิบัติตามแนวทางที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ได้กำหนดเป็นแบบประเมินอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพพอควรแล้ว นอกจากนี้คณะกรรมการบริษัทเห็นว่าบริษัทมีระบบการควบคุมภายใน ในเรื่องเกี่ยวกับการทำธุรกรรมกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าวอย่างเพียงพอแล้วด้วย

การประเมินระบบการควบคุมภายใน ในเรื่องข้างต้นคณะกรรมการตรวจสอบเห็นด้วยกับความเห็นของคณะกรรมการบริษัทและไม่มีส่วนข้อสังเกตใดๆ เพิ่มเติม

นอกจากนี้ ผู้สอบบัญชีของบริษัท คือ บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด (เดิมชื่อบริษัท สำนักงาน เอ็นส์ แอนด์ ยัง จำกัด) ซึ่งเป็นผู้ตรวจสอบงบการเงินประจำปี 2556 ได้ศึกษาและประเมินประสิทธิภาพการควบคุมภายในด้านบัญชีของบริษัทตามที่เห็นจำเป็นเพื่อประโยชน์ในการกำหนดขอบเขตของการปฏิบัติงานตรวจสอบให้รัดกุมและเหมาะสม ซึ่งสำนักงานฯ ไม่พบข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญของระบบการควบคุมภายในด้านบัญชีที่จะมีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญในการแสดงความเห็นต่องบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556

สำหรับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน บริษัทได้แต่งตั้งสำนักงานบูรพาการบัญชี ซึ่งให้บริการด้านการตรวจสอบภายในและให้คำปรึกษาด้านระบบการปฏิบัติงาน ให้ปฏิบัติงานเป็นหัวหน้างานผู้ตรวจสอบภายใน โดยสำนักงานได้มอบหมายให้นายประวิทย์ วงศ์คณิต หัวหน้าผู้จัดการของสำนักงานเป็นหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

ประวัติการศึกษา การทำงานและการอบรมของนายประวิทย์ วงศ์คณิต

คุณวุฒิการศึกษา บธ.บ. (การบัญชี) เกียรตินิยมอันดับสอง มหาวิทยาลัยรามคำแหง
พ.บ. (สถิติประยุกต์) สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์
ป. บัณฑิต (การสอบบัญชี) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแห่งประเทศไทย

ประสบการณ์ทำงาน และการฝึกอบรม 25 ปี ผ่านการอบรมหลักสูตรประกาศนียบัตรผู้ตรวจสอบภายในของประเทศไทย (CPIAT 19)

ทั้งนี้ การแต่งตั้ง โยกย้าย หรือถอดถอนผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายในนั้น เป็นอำนาจการพิจารณาอนุมัติของคณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า นายประวิทย์ วงศ์คณิต ผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายในของบริษัทนั้นมีคุณสมบัติเหมาะสมที่จะปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพ เนื่องจากเป็นผู้มีความรู้ความเชี่ยวชาญในเรื่องการตรวจสอบภายในและระบบปฏิบัติการต่างๆ เป็นอย่างดี มีความเป็นอิสระและได้ปฏิบัติหน้าที่มาได้อย่างต่อเนื่องเป็นอย่างดี

รายการระหว่างกัน

10. รายการระหว่างกัน

บริษัทมีรายการระหว่างกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เป็นรายการที่เป็นปกติธุรกิจและเป็นเงื่อนไขการค้าทั่วไป โดยมีข้อมูลลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (ยกเว้นบริษัทย่อยและบริษัทร่วม) ดังนี้

บริษัท	ความสัมพันธ์
• บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ไนน์สแควร์ จำกัด	กรรมการร่วมกัน / ผู้ถือหุ้นร่วมกัน
• บริษัท บีบีทีวี เอ็ดคัลตี จำกัด	กรรมการร่วมกัน / ผู้ถือหุ้นร่วมกัน
• บริษัท กรุงเทพโทรทัศน์และวิทยุ จำกัด	กรรมการร่วมกัน / ผู้ถือหุ้นร่วมกัน
• บริษัท กรุงเทพธนาคาร จำกัด	กรรมการร่วมกัน
• บริษัท บริแก๊สไทย จำกัด	กรรมการร่วมกัน / ผู้ถือหุ้นร่วมกัน
• บริษัท เจริญกฤษ เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด	กรรมการร่วมกัน / ผู้ถือหุ้นร่วมกัน
• บริษัท แกรนด์ ฟอรัจูน จำกัด	กรรมการร่วมกัน / ผู้ถือหุ้นร่วมกัน
• บริษัท เบิ้ล แอสเซทส์ จำกัด (เดิมชื่อ ต้นสนเพลินจิต) (รายการก่อนเป็นบริษัทย่อย)	กรรมการร่วมกัน / ผู้ถือหุ้นร่วมกัน
• บริษัท บีบีทีวีมาร์เก็ตติ้ง จำกัด (รายการก่อนเป็นบริษัทย่อย)	กรรมการร่วมกัน / ผู้ถือหุ้นร่วมกัน
• บริษัท เคกรูป จำกัด	ผู้ถือหุ้นร่วมกัน
• บริษัท ทูนมหาลาก จำกัด	กรรมการร่วมกัน / ผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องกัน
• บริษัท ซีเคเอส โฮลดิ้ง จำกัด และ บริษัท ซุปเปอร์แอสเซทส์ จำกัด	กรรมการร่วมกัน / ผู้ถือหุ้นร่วมกัน
• บริษัท อิตาเลียนไทย ดีเวล็อปเม้นต์ จำกัด (มหาชน)	ผู้ถือหุ้นร่วมกันในบริษัทย่อย
• บริษัท บีบีทีวี แอสเซตแมนเนจเม้นท์ จำกัด	กรรมการร่วมกัน
• บริษัท จี แอล แอสเซทส์ จำกัด	กรรมการร่วมกัน
• บริษัท ทูน่ารุ่งเรือง จำกัด	กรรมการร่วมกัน
• บริษัท ทิพยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	กรรมการร่วมกัน
• นายโยธิน บุญดีเจริญ	กรรมการบริษัท และบริษัทย่อย
• นายเจตรศิริ บุญดีเจริญ	กรรมการบริษัทและบริษัทย่อย
• นางสาวรมณี บุญดีเจริญ	กรรมการบริษัทและบริษัทย่อย
• นายกฤตย์ รัตนรักษ์	กรรมการของผู้ถือหุ้น
• ร.ศ.ประพันธ์พงศ์ เวชชาชีวะ	กรรมการบริษัท
บริษัทย่อยที่ถือโดยบริษัท พระราม 9 สแควร์ จำกัด	
• บริษัท พระราม 9 สแควร์ โฮเทล จำกัด	กรรมการร่วมกัน / ผู้ถือหุ้นร่วมกัน



Belle Grand Rama 9

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

11. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)	หน่วย	ปี 2556	ปี 2555	ปี 2554
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	0.96	1.31	1.98
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.07	0.04	0.05
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	4.37	6.52	3.99
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	82.41	55.22	90.17
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	3.25	4.12	6.78
ระยะเวลาชำระหนี้	วัน	110.62	87.45	53.09

อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)	หน่วย	ปี 2556	ปี 2555	ปี 2554
อัตรากำไรขั้นต้น	%	37.82	32.24	10.26
อัตรากำไรสุทธิ	%	16.99	5.50	(13.58)
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	%	8.16	0.92	(0.462)

อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)	หน่วย	ปี 2556	ปี 2555	ปี 2554
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	%	3.74	0.498	(0.297)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	%	7.33	1.74	0.43
อัตราหมุนเวียนของสินทรัพย์	เท่า	0.22	0.09	0.02

อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)	หน่วย	ปี 2556	ปี 2555	ปี 2554
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.28	1.08	0.60

ข้อมูลต่อหุ้น	หน่วย	ปี 2556	ปี 2555	ปี 2554
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น	บาท	1.43	1.36	1.28
กำไร(ขาดทุน)สุทธิต่อหุ้น	บาท	0.088	0.0117	(0.0059)
เงินปันผลต่อหุ้น (บาท)	บาท (อยู่ระหว่างอนุมัติ)	-	-	0.03

อัตรการเติบโตของบริษัท	หน่วย	ปี 2556	ปี 2555	ปี 2554
สินทรัพย์รวม	%	21.39	40.77	29.81
หนี้สินรวม	%	31.13	95.54	42.41
รายได้	%	210	1,527.63	(76.91)
ค่าใช้จ่ายดำเนินงาน	%	164.28	464.08	(42.50)
กำไรสุทธิ	%	871	327	69

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะการเงิน

12. การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะการเงิน

12.1 รายได้และกำไรสุทธิเพิ่มสูงขึ้น

ในปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อย มีรายได้เพิ่มสูงขึ้น เนื่องจากบริษัทย่อยรับรู้รายได้จากการโอนห้องชุดคอนโดมิเนียมในเฟส 1 และ เฟส 2 รวม เป็นค่าขายห้องชุดคอนโดมิเนียม 3,294.11 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2555 รับรู้รายได้เพียง เฟส 1 จำนวนเงิน 983.18 ล้านบาท นอกจากนี้บริษัทย่อยยังมีรายได้จากการจำหน่ายสินทรัพย์ 58.43 ล้านบาท ซึ่งเป็นค่านายหน้าของบริษัทดำเนินการจัดหาผู้ซื้อห้องชุดคอนโดมิเนียม

ในปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิ (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท) 464.51 ล้านบาท คิดเป็น 0.088 บาทต่อหุ้นเพิ่มสูงขึ้นจากปีก่อนซึ่งมีกำไรสุทธิ 58.92 ล้านบาท อันเนื่องมาจากปริมาณการโอนห้องชุดคอนโดมิเนียมที่เพิ่มขึ้น นอกจากนี้ราคาขายที่เพิ่มสูงขึ้นส่งผลให้ Gross Profit Margin สำหรับการขายห้องชุดคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นเป็น 39.25% ในปี 2556 ในขณะที่ปี 2555 มี Gross Profit Margin 32.25%

สำหรับรายการขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ 20.13 ล้านบาท และขาดทุนจากการด้อยค่า 21.52 ล้านบาท เป็นการตัดจำหน่ายอุปกรณ์เดิมที่ติดตั้งในอาคาร เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส เซ็นทรัลพลาซ่า ลีฟท์ และระบบไฟฟ้า ฯลฯ ที่บริษัทปรับเปลี่ยนให้มีประสิทธิภาพและทันสมัยมากขึ้น เพื่อรองรับอาคาร เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ที่ใกล้แล้วเสร็จสมบูรณ์ ให้เป็นอาคารสำนักงานให้เช่าที่มีความสวยงามและอุปกรณ์อำนวยความสะดวกที่ทันสมัย ซึ่งอาคาร เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส เริ่มเปิดให้บริการได้ในไตรมาส 1 ปี 2557

12.2 สินทรัพย์หมุนเวียนลดลง ในขณะที่สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนเพิ่มขึ้นอย่างมาก

ในปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์หมุนเวียน 6,109.79 ล้านบาท ลดลงจากปี 2555 ซึ่งมีจำนวน 6,895.49 ล้านบาท เป็นผลมาจากการโอนห้องชุดคอนโดมิเนียมจำนวน 2,001.09 ล้านบาท ไปเป็นต้นทุนขาย จึงทำให้ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (สินค้าคงเหลือ) ลดลง

สำหรับสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนในปี 2556 มีจำนวน 11,112.91 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2555 มีจำนวน 7,292.47 ล้านบาท ส่วนมากเพิ่มขึ้นจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (อาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า) โดยมีความคืบหน้าการก่อสร้างอาคารให้เช่าในปี 2556 ดังนี้

• อาคาร เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส	ก่อสร้างเพิ่มขึ้น	1,284 ล้านบาท
• The Shoppes @ Belle	ก่อสร้างเพิ่มขึ้น	386 ล้านบาท
• อาคารยูเพลส	ก่อสร้างเพิ่มขึ้น	377 ล้านบาท
• อาคาร จี แลนด์ ทาวเวอร์ส	ก่อสร้างเพิ่มขึ้น	248 ล้านบาท
รวมงานก่อสร้างอาคารให้เช่าเพิ่มขึ้น		2,295 ล้านบาท

นอกจากนี้ ยังมีการลงทุนในบริษัท บีบีทีวี มาร์เก็ตติ้ง จำกัด (BBTVM) ซึ่งมีที่ดินมูลค่า 1,357 ล้านบาท

12.3 หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น

บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวมในปี 2556 จำนวน 9,665.52 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2555 มีจำนวน 7,371.15 ล้านบาท หนี้สินที่เพิ่มขึ้นนี้ เกิดจากการกู้ยืมจากธนาคารเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในอาคารที่กำลังก่อสร้าง และเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องเพื่อใช้ลงทุนในการซื้อ BBTVM

ส่วนของผู้ถือหุ้นในปี 2556 มีจำนวน 7,557.18 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2555 จำนวน 740.36 ล้านบาท เกิดจากการใช้สิทธิในใบสำคัญแสดงสิทธิ (GLAND-W1) ซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน 154.55 ล้านบาท ส่วนที่เหลือมาจากผลกำไรในปี 2556

จากการที่หนี้สินรวมเพิ่มขึ้นมากกว่าการเพิ่มขึ้นของส่วนของผู้ถือหุ้น ส่งผลให้อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current Ratio) ลดลงจาก 1.31 เท่า เป็น 0.96 เท่า และอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to Equity Ratio) เพิ่มขึ้นจาก 1.08 เท่า เป็น 1.28 เท่า อย่างไรก็ตาม ในปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน 1,024.61 ล้านบาท แสดงให้เห็นว่าบริษัทและบริษัทย่อยเริ่มมีกระแสเงินสดรับจากการดำเนินงานประกอบกับในปี 2557 อาคาร เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส เริ่มเปิดดำเนินการได้ ย่อมส่งผลให้มีกระแสเงินสดรับจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น และทำให้ฐานะการเงินรวมทั้งอัตราส่วนทางการเงินดีขึ้น

ปัจจัยและอิทธิพลหลักที่อาจมีผลต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินในอนาคต

ในปี 2557 บริษัทอยู่ระหว่างขออนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) เพื่อนำอาคาร เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส เข้ากองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (Property Fund) ซึ่งจะเป็นการเพิ่มช่องทางในการระดมทุนให้แก่บริษัท



Grand Canal Donmuang

รายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท ประกอบด้วยกรรมการอิสระจำนวน 3 คน มีความเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่ ที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท ซึ่งสอดคล้องกับข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ในปี 2556 คณะกรรมการตรวจสอบได้มีการประชุมรวม 9 ครั้ง ซึ่งกรรมการตรวจสอบ 2 คน มาร่วมประชุมครบทั้ง 9 ครั้ง และกรรมการตรวจสอบอีก 1 คน เข้าประชุม 8 ครั้ง โดยมีฝ่ายจัดการหน่วยงานตรวจสอบภายในและผู้สอบบัญชีเข้าร่วมประชุมตามวาระที่เกี่ยวข้อง และได้รายงานผลการปฏิบัติงานต่อคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำ ซึ่งสรุปสาระสำคัญของการปฏิบัติหน้าที่ได้ดังนี้

1. สอบทานงบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปีของบริษัท เพื่อให้แสดงฐานะทางการเงินอย่างถูกต้อง เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีและเปิดเผยงบการเงินของบริษัทให้ครบถ้วนและถูกต้อง
2. ให้ความเห็นชอบแผนการตรวจสอบภายในประจำปีและติดตามผลการตรวจสอบและการปรับปรุงแก้ไขของฝ่ายจัดการ ตามข้อเสนอแนะของหน่วยงานตรวจสอบภายในและผู้สอบบัญชีของบริษัท เพื่อให้บรรลุเป้าหมายที่กำหนดไว้
3. สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า ไม่พบประเด็นที่เป็นสาระสำคัญในเรื่องการไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
4. พิจารณาคัดเลือกและเสนอแต่งตั้ง นางสาวราพร ประภาศิริ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 4579 หรือ นายกฤษดา เลิศวนา ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 4958 หรือ นายศุภชัย ปัญญาวัฒน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 3930 แห่ง บริษัท สำนักงาน เอิร์นสท์ แอนด์ ยัง จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทประจำปี 2556 พร้อมทั้งกำหนดค่าตอบแทนที่เห็นว่าเหมาะสม ซึ่งได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทแล้ว
5. สอบทานรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้มีการดำเนินการอย่างสมเหตุสมผลสอดคล้องกับรายการค้าปกติทั่วไป เป็นไปตามกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องและมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างถูกต้อง เพียงพอ และโปร่งใส
6. พิจารณา คัดเลือก และเสนอแต่งตั้งสำนักงานบูรพาการบัญชี โดยนายประวิทย์ วงศ์คณิต หัวหน้าผู้จัดการ เป็นหัวหน้าทีมตรวจสอบ เป็นผู้ตรวจสอบภายในบริษัท ประจำปี 2556 รวมทั้งได้เสนอข้อดี ข้อเสีย ของการจ้างบุคคลภายนอกและจ้างบุคคลภายในเป็นพนักงานบริษัท ให้ทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีภายในให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบด้วยแล้ว
7. สอบทานและติดตามเพื่อพิจารณาถึง ความเพียงพอ ความเหมาะสม และประสิทธิผลของระบบการควบคุมภายในของบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า บริษัทได้จัดทำงบการเงินอย่างเหมาะสมเพียงพอและดำเนินธุรกิจสอดคล้องกับกฎระเบียบของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้คู่มือการปฏิบัติงานและระบบการควบคุมภายในที่มีอยู่ ทำให้เชื่อได้ว่าข้อมูลทางการเงินมีความสมบูรณ์ เชื่อถือได้ และมีการเปิดเผยอย่างเพียงพอ



(นายยงยุทธ วิทยาวงศ์)

ประธานกรรมการตรวจสอบ

14 มีนาคม 2557



The Shoppes @ Belle

รายงานความรับผิดชอบของ

คณะกรรมการบริษัทต่อรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย และสารสนเทศทางการเงิน ที่ปรากฏในรายงานประจำปี งบการเงินดังกล่าวได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป โดยใช้นโยบายทางบัญชีที่เหมาะสม ถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอ และใช้ดุลยพินิจอย่างระมัดระวังและประมาณการที่ดีที่สุดในการจัดทำ รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

ในการนี้คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งเป็นกรรมการอิสระรวม 3 คน เป็นผู้ดูแลรับผิดชอบเกี่ยวกับคุณภาพของรายงานทางการเงิน และระบบการควบคุมภายใน และความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับเรื่องนี้ ปรากฏในรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งแสดงไว้ในรายงานประจำปีแล้ว



(นายเจริญ จีรวิศัลย์)
กรรมการผู้มีอำนาจ



(นายเจตรศิริ บุญดีเจริญ)
กรรมการผู้มีอำนาจ



The Shoppes @ Belle

แบบยืนยันความถูกต้องครบถ้วนของ

คำตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้สอบบัญชี

รอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

คำตอบแทนจากการสอบบัญชี (audit fee)

รายการที่	ชื่อบริษัทผู้จ่าย	ชื่อผู้สอบบัญชี	ค่าสอบบัญชี
1	บมจ.แกรนด์ คาแนล แลนด์	นางสาววราพร ประภาศิริกุล	1,435,000.-
2	บจก.เบิ้ล ดีเวลลอปเม้นท์	นางสาววราพร ประภาศิริกุล	885,000.-
3	บจก.พระราม9 สแควร์	นางสาววราพร ประภาศิริกุล	380,000.-
4	บจก.พระราม9 สแควร์ โฮเต็ล	นางสาววราพร ประภาศิริกุล	70,000.-
5	บจก.สเตอร์ลิง อีคิวตี้	นางสาววราพร ประภาศิริกุล	290,000.-
6	บจก.เบิ้ล แอสเซทส์	นางสาววราพร ประภาศิริกุล	200,000.-
7	บจก.บีบีทีวี มาร์เก็ตติ้ง	นางสาววราพร ประภาศิริกุล	330,000.-
รวมคำตอบแทนจากการสอบบัญชี			3,590,000.-

ค่าบริการอื่น (non-audit fee)

รายการที่	ชื่อบริษัทผู้จ่าย	ประเภทของงานบริการอื่น (non-audit service)	ผู้ให้บริการ	คำตอบแทนของงานบริการอื่น	
				ส่วนที่จ่ายไปในระหว่างปีบัญชี	ส่วนที่จะต้องจ่ายในอนาคต
รวมคำตอบแทนสำหรับงานบริการอื่น (non-audit fee)					

ข้อมูลข้างต้น

- ถูกต้องครบถ้วนแล้ว ทั้งนี้ ข้าพเจ้าขอยืนยันว่าไม่มีข้อมูลการให้บริการอื่นที่บริษัทและบริษัทย่อยจ่ายให้ข้าพเจ้า สำนักงานสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าสังกัด และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับข้าพเจ้าและสำนักงานสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าสังกัด ที่ข้าพเจ้าทราบและไม่มีการเปิดเผยไว้ข้างต้น
- ไม่ถูกต้อง ไม่ครบถ้วน กล่าวคือเมื่อปรับปรุงข้อมูลข้างต้น (ถ้ามี) แล้ว ข้าพเจ้าขอยืนยันว่าข้อมูลทั้งหมดในแบบฟอร์มนี้แสดงคำตอบแทนสอบบัญชีและค่าบริการอื่นที่บริษัทและบริษัทย่อยจ่ายให้ข้าพเจ้า สำนักงานสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าสังกัด และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับข้าพเจ้า และสำนักงานสอบบัญชีดังกล่าว ที่ถูกต้องครบถ้วน

(นางสาววราพร ประภาศิริกุล)

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

ผู้สอบบัญชีของ บมจ.แกรนด์ คาแนล แลนด์



U Place Grand Rama 9

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวมสำหรับปี สิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุสรุบบนนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่นๆ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน

ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่องบการเงิน

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่า จำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชี

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินดังกล่าว จากผลการตรวจสอบของข้าพเจ้า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณ รวมถึงวางแผนและปฏิบัติตามตรวจสอบเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่น อย่างสมเหตุสมผลว่า งบการเงินปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการตรวจสอบเพื่อให้ได้มาซึ่งหลักฐานการสอบบัญชี เกี่ยวกับจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน วิธีการตรวจสอบที่เลือกใช้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้สอบบัญชี ซึ่งรวมถึงการประเมินความเสี่ยงจากการแสดง ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญของงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดในการประเมินความเสี่ยงดังกล่าว ผู้สอบบัญชีพิจารณการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำและการนำเสนองบการเงินโดยถูกต้องตามที่ควรของกิจการ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกิจการ การตรวจสอบรวมถึงการประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชี ที่จัดทำขึ้นโดยผู้บริหารรวมทั้งการประเมินการนำเสนองบการเงินโดยรวม

ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปี สิ้นสุดวันเดียวกันของ บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

(วราพร ประภาศิริกุล)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4579

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

(เดิมชื่อบริษัท สำนักงาน เอ็นส์ที แอนด์ ยัง จำกัด)

กรุงเทพฯ: 27 กุมภาพันธ์ 2557





งบการเงิน

บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2556	2555	2556	2555	
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7	381,944,077	129,791,203	142,981,188	41,437,615
เงินลงทุนชั่วคราว	8	39,217,779	40,130,182	39,217,779	40,130,182
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	6, 9	46,288,628	73,593,746	172,946,006	137,253,118
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	-	-	347,000,000	399,936,312
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	10	5,298,476,616	6,268,095,791	799,070,684	783,869,875
เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมา	6	297,467,627	359,858,242	28,862,055	202,787,630
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		46,392,258	24,025,729	41,074,778	6,383,431
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		6,109,786,985	6,895,494,893	1,571,152,490	1,611,798,163
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	11	89,187,074	67,648,435	37,259,723	16,763,094
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	12	-	-	3,186,374,635	2,636,584,067
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	13	104,520,000	104,520,000	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	14	10,405,517,035	6,753,838,113	5,967,139,246	4,682,651,587
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	15	124,322,752	24,536,755	31,745,879	17,251,170
สิทธิการเช่าที่ดินจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	16	150,360,794	159,716,364	-	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	26	190,933,359	159,792,423	14,557,824	7,032,145
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	17	7,695,384	8,310,169	7,344,975	8,161,575
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		40,376,087	14,110,654	4,584,129	655,649
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		11,112,912,485	7,292,472,913	9,249,006,411	7,369,099,287
รวมสินทรัพย์		17,222,699,470	14,187,967,806	10,820,158,901	8,980,897,450
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	18	1,345,491,900	694,597,900	820,000,000	590,000,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	6, 19	1,304,402,994	1,573,653,904	416,895,471	540,339,052
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	6	265,812,464	164,318,307	87,317,001	28,643,889
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	1,780,347,530	416,097,530	-	110,000,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	6	100,000,000	-	-	-
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน					
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	20	853,426,516	1,424,223,750	25,000,000	-
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า		567,832,615	855,816,734	-	-
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		95,578,422	97,012,321	18,560,857	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		30,246,940	20,256,883	17,700,213	16,851,373
รวมหนี้สินหมุนเวียน		6,343,139,381	5,245,977,329	1,385,473,542	1,285,834,314

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)
 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2556	2555	2556	2555	
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	-	100,000,000	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ					
จากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	20	3,225,160,500	2,005,599,316	2,188,403,000	760,160,400
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	21	5,302,107	4,002,053	5,302,107	4,002,053
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		91,919,181	15,570,548	38,847,546	3,969,807
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		3,322,381,788	2,125,171,917	2,232,552,653	768,132,260
รวมหนี้สิน		9,665,521,169	7,371,149,246	3,618,026,195	2,053,966,574
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น					
ทุนจดทะเบียน					
หุ้นสามัญ 5,540,977,447 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท					
(2555: หุ้นสามัญ 5,327,862,930 หุ้น					
มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)	22	5,540,977,447	5,327,862,930	5,540,977,447	5,327,862,930
ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว					
หุ้นสามัญ 5,317,619,310 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท					
(2555: หุ้นสามัญ 5,163,882,276 หุ้น					
มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)	22	5,317,619,310	5,163,882,276	5,317,619,310	5,163,882,276
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	22	1,532,320,430	1,532,320,430	1,532,320,430	1,532,320,430
ส่วนปรับปรุงมูลค่าสินทรัพย์ที่ซื้อ					
ภายใต้การควบคุมเดียวกันให้เป็น					
ราคาตามบัญชี	22	(423,185,000)	(423,185,000)	-	-
ส่วนปรับปรุงทุนจากการซื้อธุรกิจ					
แบบย้อนกลับ	22	(129,336,263)	183,163,577	-	-
รวมหุ้นทุนของกิจการ		6,297,418,477	6,456,181,283	6,849,939,740	6,696,202,706
เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้น	23	815,872	-	815,872	-
กำไรสะสม					
จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	24	21,100,000	15,000,000	58,800,000	52,700,000
ยังไม่ได้จัดสรร (ขาดทุนสะสม)		530,471,683	(240,433,802)	293,202,871	177,924,024
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		(13,697,580)	104,146	(625,777)	104,146
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		6,836,108,452	6,230,851,627	7,202,132,706	6,926,930,876
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม					
ของบริษัทย่อย		721,069,849	585,966,933	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		7,557,178,301	6,816,818,560	7,202,132,706	6,926,930,876
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		17,222,699,470	14,187,967,806	10,820,158,901	8,980,897,450

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
กำไรขาดทุน :				
รายได้				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	3,294,112,547	983,181,747	-	-
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	25 91,046,412	108,946,805	495,533,994	271,192,377
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์	6 58,426,757	-	-	-
รายได้อื่น	8,845,601	6,448,391	24,498,620	34,172,376
รวมรายได้	3,452,431,317	1,098,576,943	520,032,614	305,364,753
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	2,001,090,363	666,072,376	-	-
ต้นทุนให้เช่าและบริการ	103,888,995	73,912,777	166,432,292	135,859,740
ค่าใช้จ่ายในการขาย	195,505,227	65,672,349	22,153,125	4,043,901
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	210,881,824	146,292,659	68,776,910	45,963,157
ขาดทุนจากการจำหน่ายและตัดจำหน่ายสินทรัพย์	20,129,671	-	17,750,539	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์	21,525,678	300,000	21,525,678	-
รวมค่าใช้จ่าย	2,553,021,758	952,250,161	296,638,544	185,866,798
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	899,409,559	146,326,782	223,394,070	119,497,955
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(150,263,547)	(43,076,458)	(51,451,694)	(80,965)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	749,146,012	103,250,324	171,942,376	119,416,990
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	26 (162,609,254)	(42,857,034)	(50,563,529)	(7,682,919)
กำไรสำหรับปี	586,536,758	60,393,290	121,378,847	111,734,071
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น :				
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย				
- สุทธิจากภาษีเงินได้	(729,923)	104,146	(729,923)	104,146
ผลขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์				
ประกันภัยสำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน				
- สุทธิจากภาษีเงินได้	-	(1,470,097)	-	(1,470,097)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	(729,923)	(1,365,951)	(729,923)	(1,365,951)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	585,806,835	59,027,339	120,648,924	110,368,120
การแบ่งปันกำไร				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	464,505,645	58,922,123	121,378,847	111,734,071
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	122,031,113	1,471,167	586,536,758	60,393,290
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	463,775,722	57,556,172	120,648,924	110,368,120
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	122,031,113	1,471,167	585,806,835	59,027,339
กำไรต่อหุ้น	28			
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน				
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	0.088	0.012	0.023	0.022
กำไรต่อหุ้นปรับลด				
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	0.085	0.011	0.022	0.022

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไรก่อนภาษี	749,146,012	103,250,324	171,942,376	119,416,990
รายการปรับกระทบยอดกำไรก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
จากกิจกรรมดำเนินงาน				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	48,704,223	32,442,464	33,217,870	27,991,858
ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ (โอนกลับ)	(3,513,720)	53,500	(3,513,720)	53,500
ขาดทุน (กำไร) จากการจำหน่ายและตัดจำหน่ายสินทรัพย์	20,129,671	46,901	17,750,539	(2,338,500)
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์รอการขาย	-	(193,237)	-	(193,237)
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	(191,774)	-	(20,000)
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	(10,000)	-	(10,000)
ขาดทุนค่าชดเชยความเสียหายจากเหตุการณ์อุทกภัย	-	850,343	-	-
โอนกลับค่าเผื่อดันทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	(732,929)	-	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์	21,525,678	300,000	21,525,678	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	1,300,054	610,157	1,300,054	610,157
รายได้ดอกเบี้ยรับ	(4,799,786)	(2,261,517)	(23,805,923)	(32,695,780)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	148,948,587	42,995,494	50,136,733	-
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงใน				
สินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	981,440,719	177,159,726	268,553,607	112,814,988
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	30,820,035	(43,075,306)	(32,769,530)	(106,480,928)
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	999,038,023	(1,219,901,744)	(10,228,617)	(9,431,820)
เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมา	62,390,615	(123,973,296)	173,925,575	(187,252,523)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(43,405,003)	(6,041,731)	(40,853,802)	(5,592,003)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(26,265,433)	2,624,589	(3,928,481)	5,717,010
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(387,479,671)	924,491,650	(125,588,435)	234,819,818
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	101,494,157	99,395,994	58,673,112	24,973,093
เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(287,984,119)	208,465,417	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	9,990,057	10,822,173	848,840	10,237,914
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	76,348,633	9,156,405	34,877,739	(150,407)
เงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
จ่ายดอกเบี้ย	(314,351,883)	(391,791,815)	(134,478,114)	(64,723,000)
รับคืนภาษีเงินได้	16,694,927	4,862,938	329,211	4,862,938
จ่ายภาษีเงินได้	(194,123,701)	(39,053,028)	(33,512,626)	(10,636,033)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	1,024,607,356	(386,858,028)	155,848,479	9,159,047

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินฝากธนาคารที่มีภาวะค้ำประกันเพิ่มขึ้น	(21,538,639)	(24,150,523)	(20,496,629)	(15,221,542)
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันลดลง (เพิ่มขึ้น)	-	-	52,936,312	(77,000,000)
ดอกเบี้ยรับ	4,798,589	853,760	24,396,285	32,136,555
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย	-	(40,000,000)	-	(40,000,000)
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	(670)	-	20,000
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย (หมายเหตุ 12.4 และ 12.5)	(39,489,991)	(4,518,794)	(549,790,568)	(245,464,373)
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	10,000	-	10,000
เงินสดรับจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	853,464	-	3,944,260	26,233,340
ซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(25,857,245)	(13,237,764)	(19,190,888)	(11,907,479)
เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	90,000	9,159	90,000	9,159
เงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์รอการขาย	-	2,164,500	-	2,164,500
เงินรับค่าชดเชยความเสียหายจากเหตุการณ์อุทกภัย	-	1,244,574	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้น	(2,183,789,716)	(1,384,704,700)	(1,272,533,489)	(955,136,125)
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนเพิ่มขึ้น	(1,731,800)	(2,977,192)	(1,455,695)	(2,826,450)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(2,266,665,338)	(1,465,307,650)	(1,782,100,412)	(1,286,982,415)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	650,894,000	(21,300,100)	230,000,000	(50,000,000)
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น (ลดลง)	40,000,000	(421,502,470)	(110,000,000)	110,000,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น	648,763,950	1,838,505,027	1,453,242,600	760,160,400
เงินรับจากการเพิ่มทุน	153,737,034	596,782,780	153,737,034	596,782,780
เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้นเพิ่มขึ้น	815,872	-	815,872	-
เงินปันผลจ่าย	-	(147,914,128)	-	(147,914,128)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	1,494,210,856	1,844,571,109	1,727,795,506	1,269,029,052
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	252,152,874	(7,594,569)	101,543,573	(8,794,316)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	129,791,203	137,385,772	41,437,615	50,231,931
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	381,944,077	129,791,203	142,981,188	41,437,615
ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม				
รายการที่ไม่ใช่เงินสด				
เจ้าหน้าที่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้นจากการ				
ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	867,059	142,395,532
โอนต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็น				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	189,640,639	450,460,204	-	-
โอนต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็น				
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	83,791,303	-	-	-
โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็น				
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	5,448,953	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท แกรนด์ คาเนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

(หน่วย: บาท)

		งบการเงินรวม											
		ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ											
		ส่วนปรับปรุงมูลค่าสินทรัพย์ที่ซื้อภายใต้					องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น						
		ส่วนปรับปรุงมูลค่าสินทรัพย์ที่ซื้อภายใต้		ส่วนปรับปรุงทุน			ส่วนเกินทุน		ส่วนปรับปรุง		ส่วนของผู้ถือหุ้น		
		ทุนเรือนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	การควบคุมเดียวกันให้เป็นไปตามบัญชี	ส่วนปรับปรุงทุนจากการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ	เงินรับล่วงหน้า	กำไร (ขาดทุน) สะสม	จากการจัดสรร	ส่วนเกินมูลค่าจากการเปลี่ยนแปลง	ส่วนของผู้ถือหุ้น	ส่วนของผู้ถือหุ้น	รวม	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่													
1 มกราคม 2556	5,163,882,276	1,532,320,430	(423,185,000)	189,163,577	-	15,000,000	(240,433,802)	104,146	-	104,146	6,230,851,627	585,966,933	6,816,818,560
ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน (หมายเหตุ 22)	153,737,034	-	-	-	-	-	-	-	-	-	153,737,034	-	153,737,034
รับเงินฝากหุ้นสามัญเพิ่มทุน	-	-	-	-	815,872	-	-	-	-	-	815,872	-	815,872
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	464,505,645	-	-	-	464,505,645	122,031,113	586,536,758
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	-	-	-	-	-	-	(729,923)	-	(729,923)	(729,923)	-	(729,923)
โอนกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรเป็นสำรองตามกฎหมาย	-	-	-	-	-	6,100,000	(6,100,000)	-	-	-	-	-	-
บริษัทย่อยลดทุนเพื่อล้างขาดทุนสะสม (หมายเหตุ 22)	-	-	-	(312,499,840)	-	-	312,499,840	-	-	-	-	-	-
ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนเงินลงทุนในบริษัทย่อย (หมายเหตุ 12)	-	-	-	-	-	-	-	-	(13,071,803)	(13,071,803)	(13,071,803)	13,071,803	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่													
31 ธันวาคม 2556	5,317,619,310	1,532,320,430	(423,185,000)	(129,336,263)	815,872	21,100,000	530,471,683	(625,777)	(13,071,803)	(13,697,580)	6,836,108,452	721,069,849	7,557,178,301

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) เป็นบริษัทมหาชนซึ่งจัดตั้งและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย ธุรกิจหลักของบริษัทฯ คือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ตามที่ตั้งทะเบียนของบริษัทฯ อยู่ที่ 33/4 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร

2. เกณฑ์ในการจัดทางการเงิน

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

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย
 งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้
 งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมแต่วันแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

2.2 เกณฑ์ในการจัดทางการเงินรวม

ก) ในปี 2552 บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) ได้ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท แกรนด์ คาแนล จำกัด บริษัท เบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด บริษัท พระราม 9 สแควร์ จำกัด และทำการโอนกิจการทั้งหมดของบริษัท แกรนด์ คาแนล จำกัด มาควบรวมกับกิจการของบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งการทำรายการดังกล่าวถือเป็นการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ
 งบการเงินรวมนี้จัดทำขึ้นสำหรับการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ โดยมี บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทใหญ่ ตามกฎหมาย (ผู้ซื้อทางบัญชี) และมีบริษัท เบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และบริษัท พระราม 9 สแควร์ จำกัด เป็นบริษัทย่อยตามกฎหมาย (ผู้ซื้อทางบัญชี) นอกจากนี้ยังได้รวมบริษัทย่อยอื่นของทั้งบริษัทใหญ่ตามกฎหมายและบริษัทย่อยตามกฎหมาย ซึ่งจัดตั้งขึ้นในประเทศไทยดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	อัตราร้อยละของการถือหุ้น	
		2556 ร้อยละ	2555 ร้อยละ
บริษัท พระราม 9 สแควร์ โฮเทล จำกัด (ถือหุ้นโดย บริษัท พระราม 9 สแควร์ จำกัด)	ธุรกิจโรงแรม	99.99	99.99
บริษัท สเตอริลิ่ง อีควิตี้ จำกัด (ถือหุ้นโดยบริษัทฯ)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100.00	100.00
บริษัท เบิล แอสเซทส์ จำกัด (ถือหุ้นโดยบริษัทฯ)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100.00	-
บริษัท บีบีทีวี มาร์เก็ตติ้ง จำกัด (ถือหุ้นโดยบริษัทฯ)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100.00	-

- ข) การจัดทางการเงินรวม ณ วันที่เกิดการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ มีหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- สินทรัพย์และหนี้สินของบริษัทย่อยตามกฎหมายถูกรับรู้และวัดมูลค่าในงบการเงินรวมด้วยมูลค่าตามบัญชีก่อนการรวมกิจการ
 - ขาดทุนสะสมและยอดคงเหลือของส่วนทุนอื่นรับรู้ด้วยยอดคงเหลือของขาดทุนสะสมและยอดคงเหลือของส่วนทุนอื่นของบริษัทย่อยตามกฎหมายก่อนการรวมกิจการ
 - มูลค่าหุ้นทุนที่รับรู้ในงบการเงินรวมแสดงด้วยมูลค่าหุ้นทุนของบริษัทย่อยตามกฎหมาย (ผู้ซื้อทางบัญชี) ที่มีอยู่ก่อนการรวมธุรกิจรวมกับต้นทุนการรวมธุรกิจ (หมายเหตุ 22.3)

ค) บริษัทฯ นำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทฯมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่บริษัทฯ สิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น

ง) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัทฯ

จ) ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯ และบริษัทย่อย รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว

ฉ) ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมคือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยส่วนที่ไม่ได้เป็นของกลุ่มบริษัท (รวมถึงส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยตามกฎหมายที่ไม่ได้แลกเปลี่ยนตราสารทุนกับบริษัทใหญ่ตามกฎหมายในการรวมธุรกิจแบบย้อนกลับ) และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของกำไรหรือขาดทุนรวมและส่วนของผู้ถือหุ้นในงบแสดงฐานะการเงินรวม

2.3 บริษัทฯ จัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการเพื่อประโยชน์ต่อสาธารณะ โดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมตามวิธีราคาทุน

3. มาตรฐานการบัญชีใหม่

มาตรฐานการบัญชีที่เริ่มมีผลบังคับในปีบัญชีปัจจุบันและที่จะมีผลบังคับในอนาคตมีรายละเอียดดังนี้

ก. มาตรฐานการบัญชีที่เริ่มมีผลบังคับในปีบัญชีปัจจุบัน

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 - การได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ที่ไม่ได้คิดค่าเสื่อมราคาใหม่ที่ตราค่าใหม่
ฉบับที่ 25	ภาษีเงินได้ - การเปลี่ยนแปลงสถานภาพทางภาษีของกิจการหรือของผู้ถือหุ้น

แนวปฏิบัติทางบัญชีเกี่ยวกับการโอนและการรับโอนสินทรัพย์ทางการเงิน

มาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงิน การตีความมาตรฐานการบัญชีและแนวปฏิบัติทางบัญชีข้างต้นไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินนี้ ยกเว้นมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 12 เรื่องภาษีเงินได้ ซึ่งบริษัทฯ และบริษัทย่อยได้นำมาถือปฏิบัติตั้งแต่ปี 2555

ข. มาตรฐานการบัญชีที่จะมีผลบังคับในอนาคต

	วันที่มีผลบังคับใช้
มาตรฐานการบัญชี	
ฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2555) การนำเสนองบการเงิน	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2555) งบกระแสเงินสด	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2555) ภาษีเงินได้	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2555) สัญญาเช่า	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2555) รายได้	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 19 (ปรับปรุง 2555) ผลประโยชน์ของพนักงาน	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2555) ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 24 (ปรับปรุง 2555) การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 28 (ปรับปรุง 2555) เงินลงทุนในบริษัทร่วม	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 31 (ปรับปรุง 2555) ส่วนได้เสียในการร่วมค้า	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2555) งบการเงินระหว่างกาล	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 36 (ปรับปรุง 2555) การด้อยค่าของสินทรัพย์	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 38 (ปรับปรุง 2555) สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	1 มกราคม 2557
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน	
ฉบับที่ 2 (ปรับปรุง 2555) การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2555) การรวมธุรกิจ	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 4 สัญญาประกันภัย	1 มกราคม 2559
ฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2555) สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2555) ส่วนงานดำเนินงาน	1 มกราคม 2557
การตีความมาตรฐานการบัญชี	
ฉบับที่ 15 สัญญาเช่าดำเนินงาน - สิ่งจูงใจที่ให้แก่ผู้เช่า	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 27 การประเมินเนื้อหาสัญญาเช่าที่เพิ่มขึ้นตามรูปแบบกฎหมาย	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 29 การเปิดเผยข้อมูลของข้อตกลงสัมปทานบริการ	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 32 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - ต้นทุนเว็บไซต์	1 มกราคม 2557
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน	
ฉบับที่ 1 การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการรื้อถอน การบูรณะ และหนี้สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 4 การประเมินว่าข้อตกลงประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 5 สิทธิในส่วนได้เสียจากกองทุนการรื้อถอน การบูรณะและการปรับปรุงสภาพแวดล้อม	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 7 การปรับปรุงย้อนหลังภายใต้มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 29	1 มกราคม 2557
เรื่อง การรายงานทางการเงินในสภาพเศรษฐกิจที่มีภาวะเงินเฟ้อรุนแรง	
ฉบับที่ 10 งบการเงินระหว่างกาลและการด้อยค่า	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 12 ข้อตกลงสัมปทานบริการ	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 13 โปรแกรมสิทธิพิเศษแก่ลูกค้า	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 17 การจ่ายสินทรัพย์ที่ไม่ใช่เงินสดให้เจ้าของ	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 18 การโอนสินทรัพย์จากลูกค้า	1 มกราคม 2557

ฝ่ายบริหารของบริษัทฯได้ประเมินแล้วเห็นว่ามาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงิน การตีความมาตรฐานการบัญชี และการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินข้างต้นไม่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ หรือไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการเมื่อนำมาถือปฏิบัติ

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 การรับรู้รายได้

- รายได้จากการขายบ้านและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย
รายได้จากการขายบ้านและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยรับรู้เป็นรายได้ทั้งจำนวนเมื่อมีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่มีนัยสำคัญให้กับผู้ซื้อแล้ว
- รายได้ค่าบริการโครงการและบริหารการขาย และรายได้ค่าบริการอื่น
รายได้ค่าบริการโครงการและบริหารการขาย และรายได้ค่าบริการอื่นรับรู้เมื่อได้ให้บริการแล้วโดยพิจารณาถึงขั้นความสำเร็จของงาน
- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้อง
รายได้จากค่าเช่าห้องและค่าบริการที่เกี่ยวข้องในอาคารสำนักงานและอาคารพักอาศัยจะรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์สิทธิ
- ดอกเบี้ยรับ
ดอกเบี้ยรับถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง
- เงินปันผลรับ
เงินปันผลรับถือเป็นรายได้เมื่อบริษัทฯมีสิทธิในการรับเงินปันผล

4.2 ต้นทุนขายบ้านและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย

ในการคำนวณหาต้นทุนขายบ้านและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย บริษัทฯ ได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ให้กับบ้านและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยที่ขายได้ตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขาย แล้วจึงรับรู้เป็นต้นทุนขายในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

4.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดหมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

4.4 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้าแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ บริษัทฯ บันทึกค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

4.5 ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แสดงตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้าง ค่าเช่าที่ดินและดอกเบี้ยที่เกี่ยวข้อง

4.6 เงินลงทุน

- ก) เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายแสดงตามมูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของหลักทรัพย์ดังกล่าวบันทึกในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และจะบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อได้จำหน่ายหลักทรัพย์นั้นออกไป
- ข) เงินลงทุนในตราสารทุนที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาดถือเป็นเงินลงทุนทั่วไป ซึ่งแสดงในราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)
- ค) เงินลงทุนในบริษัทร่วมที่แสดงอยู่ในงบการเงินรวมแสดงมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย
- ง) เงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุน

มูลค่ายุติธรรมของหลักทรัพย์ในความต้องการของตลาดคำนวณจากราคาเสนอซื้อหลังสุด ณ สิ้นวันทำการสุดท้ายของปี ส่วนมูลค่ายุติธรรมของตราสารหนี้คำนวณโดยใช้อัตราผลตอบแทนที่ประกาศโดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย มูลค่ายุติธรรมของหน่วยลงทุนคำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของหน่วยลงทุน

บริษัทฯ ใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการคำนวณต้นทุนของเงินลงทุน

ในกรณีที่มีการโอนเปลี่ยนแปลงประเภทเงินลงทุนจากประเภทหนึ่งไปเป็นอีกประเภทหนึ่ง บริษัทฯ จะปรับมูลค่าของเงินลงทุนดังกล่าวใหม่โดยใช้มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่โอนเปลี่ยนแปลงประเภทเงินลงทุน ผลแตกต่างระหว่างราคาตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่โอนจะบันทึกในส่วนของกำไร หรือขาดทุน หรือแสดงเป็นองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นแล้วแต่ประเภทของเงินลงทุนที่มีการโอนเปลี่ยน เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนจะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

4.7 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

บริษัทฯ บันทึกมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้นบริษัทฯ จะบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน คำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณดังนี้

อาคารสำนักงาน	-	20 และ 43 ปี
ส่วนปรับปรุงอาคาร	-	3 ปี
งานระบบอาคาร	-	10 - 43 ปี

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินรอการพัฒนาและโครงการระหว่างก่อสร้าง

บริษัทฯ รับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในงวดที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

4.8 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาทุน อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณ 5 ปี ยกเว้นสระว่ายน้ำและอุปกรณ์ที่มีอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณ 10 - 20 ปี

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ระหว่างติดตั้ง

บริษัทฯ ตัดรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ออกจากบัญชี เมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคต จากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์จะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อบริษัทฯ ตัดรายการสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี

4.9 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้างหรือการผลิตสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลาในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

4.10 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนและค่าตัดจำหน่าย

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน (โปรแกรมคอมพิวเตอร์) แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) โดยบริษัทฯ ตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนภายในระยะเวลา 5 ปี

4.11 สิทธิการเช่าและค่าตัดจำหน่าย

สิทธิการเช่าแสดงตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

ค่าตัดจำหน่ายของสิทธิการเช่าคำนวณจากราคาทุนของสิทธิการเช่าโดยใช้วิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่า

ค่าตัดจำหน่ายรวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงานและรวมถือเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนโครงการสำหรับสิทธิการเช่าที่อยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการ

4.12 สัญญาเช่าระยะยาว

สัญญาเช่าที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ที่มีความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน สัญญาเช่าการเงินจะบันทึกเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่าหรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า ภาวะผูกพันตามสัญญาเช่าหักค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกเป็นหนี้สินระยะยาว ส่วนดอกเบี้ยจ่ายจะบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตลอดอายุของสัญญาเช่า สินทรัพย์ที่ได้มาตามสัญญาเช่าการเงินจะคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้งานของสินทรัพย์ที่เช่า

สัญญาเช่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ที่มีความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน จำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า

4.13 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัท หรือถูกบริษัท ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรง หรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึง บริษัทร่วมและบุคคลที่มีสิทธิหรือความเสี่ยงโดยทางตรงหรือทางอ้อม ซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัท ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัท ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัท

4.14 เงินตราต่างประเทศ

บริษัท แสดงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นสกุลเงินบาท ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัท รายการต่างๆ ของแต่ละกิจการที่รวมอยู่ในงบการเงินรวมวัดมูลค่าด้วยสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของแต่ละกิจการนั้น

รายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการสินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินซึ่งอยู่ในสกุลเงินตราต่างประเทศได้แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กำไรและขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราแลกเปลี่ยนได้รวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

4.15 การด้อยค่าของสินทรัพย์

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน บริษัท จะทำการประเมินการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และสินทรัพย์อื่นของบริษัท หากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า บริษัท รับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น

ทั้งนี้ มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า

บริษัท จะรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

4.16 ผลประโยชน์ของพนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

บริษัท รับรู้เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัสและเงินสมทบกองทุนประกันสังคม เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน

โครงการสมทบเงิน

บริษัท และพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่บริษัท จ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสินทรัพย์ของบริษัท เงินที่บริษัทจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน

บริษัท มีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงาน ซึ่งบริษัท ถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน

บริษัท คำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน โดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาวะผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

4.17 ประมาณการหนี้สิน

บริษัทฯ จะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาวะผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทฯ จะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาวะผูกพันนั้น และบริษัทฯ สามารถประมาณมูลค่าภาวะผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

4.18 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

บริษัทฯ บันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

บริษัทฯ บันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลา รายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

บริษัทฯ รับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี สำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนที่บริษัทฯ จะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

บริษัทฯ จะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้ รอการตัดบัญชีที่สิ้นรอบระยะเวลารายงานและจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทฯ จะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

บริษัทฯ จะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดท่างบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และค่าเสื่อมราคา

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอาคาร อุปกรณ์และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของอาคาร อุปกรณ์และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการต่ออายุค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการต่ออายุค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวเนื่องกับสินทรัพย์นั้น

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

บริษัทฯ จะรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้ใช้เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่า บริษัทฯ จะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนนั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการว่าบริษัทฯ ควรรับรู้จำนวนสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใด โดยพิจารณาถึงจำนวนกำไรทางภาษีที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา

การจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะยาว

ในการจัดประเภทส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ฝ่ายบริหารต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการการไถ่ถอนหลักประกันและการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมตามเงื่อนไขและข้อกำหนดที่ระบุในสัญญาเงินกู้ยืมนั้นๆ

ผลประโยชน์หลังออกจางานของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจางานของพนักงานประมาณขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่าง ๆ ในการประมาณการนั้น เช่น อัตราคิดลดอัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตราฆรรณะและอัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน เป็นต้น

คดีฟ้องร้อง

บริษัทฯ มีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย ซึ่งฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องแล้ว และเชื่อมั่นว่าจะไม่มีความเสียหายเกิดขึ้นจึงไม่ได้บันทึกประมาณการหนี้สินดังกล่าว ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

6. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทฯ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2556	2555	2556	2555	
รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย (ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)					
รายได้ค่าบริหารโครงการ	-	-	256	126	ตามที่ระบุในสัญญา
รายได้ค่าบริหารการขาย	-	-	92	30	ตามที่ระบุในสัญญา
รายได้ค่านายหน้า (หมายเหตุ 25)	-	-	58	-	ตามที่ระบุในสัญญา
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้อง	-	-	1	8	ตามที่ระบุในสัญญา
ดอกเบี้ยรับ	-	-	21	32	อัตราร้อยละ MLR - 0.5 ต่อปี
ดอกเบี้ยจ่าย (รวมส่วนที่บันทึกเป็นราคาทุนของสินทรัพย์)	-	-	-	2	อัตราร้อยละ MLR - 1.5 ต่อปี
ขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	3	26	ราคาทุนบวกกำไรส่วนเพิ่ม
ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	1	142	ตามที่ระบุในสัญญา
รายการธุรกิจกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน					
รายได้ค่าบริหารโครงการ	25	66	25	66	ตามที่ระบุในสัญญา
รายได้ค่าบริหารการขาย	3	2	3	2	ตามที่ระบุในสัญญา
รายได้ค่าบริการออกแบบ	46	35	46	35	ตามที่ระบุในสัญญา
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้อง	1	1	-	-	ตามที่ระบุในสัญญา
ดอกเบี้ยจ่าย (รวมส่วนที่บันทึกเป็นราคาทุนของสินทรัพย์)	97	32	-	-	อัตราร้อยละ MLR - 1 ต่อปี และร้อยละ 4 ต่อปี
ขายสินทรัพย์รอการขาย	-	2	-	2	ตามที่ระบุในสัญญา
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ (หมายเหตุ 25)	58	-	-	-	ตามที่ระบุในสัญญา
ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	183	-	-	-	ตามที่ระบุในสัญญา
รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	334	109	-	-	ราคาเทียบเคียงกับราคาตลาด
ค่าบริการงานก่อสร้างจ่าย (บันทึกเป็นราคาทุนของสินทรัพย์)	420	522	-	-	ตามที่ระบุในสัญญา
รายการธุรกิจกับผู้บริหารและกรรมการบริษัท					
รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	-	38	-	-	ราคาเทียบเคียงกับราคาตลาด

ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	140,381	76,796
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมกร่วมกัน)	17,517	57,184	17,517	55,725
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	17,517	57,184	157,898	132,521
เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมา				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมกร่วมกัน)	50,154	11,168	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	143,263	142,908
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมกร่วมกัน)	247,047	170,622	1,120	7,445
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	247,047	170,622	144,383	150,353
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมกร่วมกัน)	67,687	62,293	675	675
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น - เงินประกันการเช่าและบริการ				
บริษัทย่อย	-	-	-	1,180
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมกร่วมกัน)	1,164	571	-	10
รวมเงินประกันการเช่าและบริการ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,164	571	-	1,190

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ยอดคงค้างของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมระหว่างบริษัทฯและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 และการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	ลักษณะความสัมพันธ์	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	เพิ่มขึ้นระหว่างปี	ลดลงระหว่างปี	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556
บริษัท บีล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย	100,000	297,000	(230,000)	167,000
บริษัท พระราม 9 สแควร์ จำกัด	บริษัทย่อย	299,936	40,000	(309,936)	30,000
บริษัท สเตอริลิ่ง อีควิตี้ จำกัด	บริษัทย่อย	-	170,000	(20,000)	150,000
รวม		399,936	507,000	(559,936)	347,000

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อยข้างต้นคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ MLR - 0.5 ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

(หน่วย: พันบาท)

เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	ลักษณะความสัมพันธ์	งบการเงินรวม			
		ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	เพิ่มขึ้น จากการลงทุน ในบริษัทย่อย	เพิ่มขึ้น ระหว่างปี	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556
บริษัท กรุงเทพโทรทัศน์และวิทยุ จำกัด	มีกรรมกรรร่วมกัน	416,098	-	-	416,098
บริษัท บีบีทีวี เอ็คควิตี้ จำกัด	มีกรรมกรรร่วมกัน	-	207,100	40,000	247,100
บริษัท บีบีทีวี แอสเซตแมนเนจเม้นท์ จำกัด	มีกรรมกรรร่วมกัน	-	648,000	-	648,000
บริษัท จี แอล แอสเซทส์ จำกัด	มีกรรมกรรร่วมกัน	-	169,150	-	169,150
บริษัท ทูน่ารุ่งเรือง จำกัด	มีกรรมกรรร่วมกัน	-	300,000	-	300,000
รวม		416,098	1,324,250	40,000	1,780,348

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกันข้างต้นคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ MLR - 1 ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม โดยในระหว่าง ปีปัจจุบัน บริษัท กรุงเทพโทรทัศน์และวิทยุ จำกัด และบริษัท บีบีทีวี เอ็คควิตี้ จำกัด ได้ขอปรับอัตราดอกเบี้ยจากอัตราร้อยละ 4 ต่อปี เป็นอัตราร้อยละ MLR - 1 ต่อปี โดยเงินกู้ยืมจากบริษัท กรุงเทพโทรทัศน์และวิทยุ จำกัด ให้มีผลตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2556 และเงินกู้ยืมจากบริษัท บีบีทีวี เอ็คควิตี้ จำกัด ให้มีผลตั้งแต่วันที่ 11 มิถุนายน 2556

(หน่วย: พันบาท)

เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	ลักษณะความสัมพันธ์	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	เพิ่มขึ้น ระหว่างปี	ลดลง ระหว่างปี	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556
บริษัท สเตอริลิง อีควิตี้ จำกัด	บริษัทย่อย	110,000	-	(110,000)	-

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อยข้างต้นคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ MLR - 1.5 ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

(หน่วย: พันบาท)

เงินให้กู้ยืมระยะยาว	ลักษณะความสัมพันธ์	งบการเงินรวม			
		ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	เพิ่มขึ้น ระหว่างปี	ลดลง ระหว่างปี	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556
บริษัท ทูนมหาลาก จำกัด	มีกรรมกรรร่วมกัน	100,000	-	-	100,000

เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกันข้างต้นคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ MLR - 1 ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนในวันที่ 29 มิถุนายน 2557 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ ได้จัดประเภทเงินกู้ยืมดังกล่าวเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี

คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหารดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
ผลประโยชน์ระยะสั้น	21.3	16.7	19.9	15.3

การรับประกันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีภาระจากการรับประกันให้กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 32.4

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
เงินสด	96	54	6	36
เงินฝากธนาคาร	381,848	129,737	142,975	41,402
รวม	381,944	129,791	142,981	41,438

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 เงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากประจำมีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.50 ถึง 1.88 ต่อปี (2555: ร้อยละ 0.60 ถึง 0.75 ต่อปี)

8. เงินลงทุนชั่วคราว

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
หุ้นกู้ด้อยสิทธิ	40,000	40,000	40,000	40,000
บวก: กำไร (ขาดทุน)	(782)	130	(782)	130
จากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย				
รวม	39,218	40,130	39,218	40,130

เงินลงทุนชั่วคราวเป็นเงินลงทุนในหุ้นกู้ด้อยสิทธิของธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ซึ่งมีดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 4.375 ต่อปี และครบกำหนดไถ่ถอนในปี 2565 บริษัทฯ คาดว่าจะจำหน่ายหุ้นกู้ดังกล่าวในระยะเวลาอันใกล้จึงได้จัดประเภทหุ้นกู้อย่างดังกล่าวเป็นเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย

9. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	-	1,888	-	19,306
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	8,155	8,020	108,488	50,275
3 - 6 เดือน	6,420	7,800	44,940	21,600
มากกว่า 12 เดือน	111	111	111	111
รวม	14,686	17,819	153,539	91,292
หัก: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(111)	-	(111)	-
รวมลูกหนี้การค้ากิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	14,575	17,819	153,428	91,292
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	5,385	3,632	478	3,632
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	3,551	1	3,551	1
3 - 6 เดือน	129	-	129	-
6 - 12 เดือน	186	-	186	-
มากกว่า 12 เดือน	54,306	54,306	54,306	54,306
รวม	63,557	57,939	58,650	57,939
หัก: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(54,291)	(57,916)	(54,291)	(57,916)
รวมลูกหนี้การค้ากิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	9,266	23	4,359	23
รวมลูกหนี้การค้า - สุทธิ	23,841	17,842	157,787	91,315
ลูกหนี้อื่น				
เงินตรงแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2,940	3,488	2,940	3,488
เงินตรงแก่กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	823	232	277	108
ดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	1,528	2,161
ดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	315	314	292	249
ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2	2	2	191
รายได้ค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	35,875	-	35,389
อื่นๆ	28,282	25,755	20,034	14,266
รวม	32,362	65,666	25,073	55,852
หัก: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(9,914)	(9,914)	(9,914)	(9,914)
รวมลูกหนี้อื่น - สุทธิ	22,448	55,752	15,159	45,938
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	46,289	73,594	172,946	137,253

10. ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา	3,929,690	5,196,055	799,071	783,870
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่พัฒนาแล้ว	1,368,787	1,072,041	-	-
รวม	5,298,477	6,268,096	799,071	783,870

ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯ ได้บันทึกต้นทุนการกู้ยืมจำนวนประมาณ 5 ล้านบาท เป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในงบการเงินเฉพาะกิจการและบริษัทฯ และบริษัทย่อยได้บันทึกต้นทุนการกู้ยืมจำนวนประมาณ 37 ล้านบาท (2555: 100 ล้านบาท) เป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในงบการเงินรวม

ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้โอนต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวนประมาณ 190 ล้านบาท (2555: 450 ล้านบาท) ไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและจำนวนประมาณ 84 ล้านบาท ไปเป็นที่ดินอาคารและอุปกรณ์

บริษัทฯ และบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินไปจดจำนองไว้กับธนาคาร เพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารของบริษัทฯและบริษัทย่อยบริษัทย่อยดังกล่าว

11. เงินฝากธนาคารที่มีภาระค่าประกัน

ยอดคงเหลือนี้คือ เงินฝากประจำซึ่งบริษัทฯและบริษัทย่อยได้นำไปค้ำประกันวงเงินสินเชื่อ

12. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

บริษัท	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ทุนเรียกชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน	
	2556	2555	2556 ร้อยละ	2555 ร้อยละ	2556	2555
บริษัท เบิ้ล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	2,064,261	2,064,261	79.57	79.57	1,920,104	1,920,104
บริษัท พระราม 9 สแควร์ จำกัด	1,100,000	1,000,000	88.07	78.12	971,016	471,016
บริษัท สเตอริลิ่ง อีควิตี้ จำกัด	280,000	280,000	100.00	100.00	245,464	245,464
บริษัท เบิ้ล แอสเซทส์ จำกัด	11,000	1,000	100.00	-	11,000	-
บริษัท บีบีทีวี มาร์เก็ตติ้ง จำกัด	5,000	5,000	100.00	-	38,791	-
รวมเงินลงทุนในบริษัทย่อย					3,186,375	2,636,584

12.1 เมื่อวันที่ 27 มีนาคม 2556 บริษัท พระราม 9 สแควร์ จำกัด ได้ลดทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้วจากเดิม 1,000 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 10 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) เป็น 600 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 6 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) โดยการลดทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้วจำนวน 4 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เพื่อล้างขาดทุนสะสม จากนั้นในวันที่ 28 มีนาคม 2556 ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้วจาก 600 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 6 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) เป็น 1,100 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 11 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) โดยการออกจำหน่ายหุ้นสามัญใหม่จำนวน 5 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมในราคาหุ้นละ 100 บาท ซึ่งบริษัทฯ ได้ลงทุนในหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายใหม่ทั้งหมด ทำให้บริษัทฯมีเงินลงทุนในบริษัทดังกล่าวคิดเป็นจำนวน 971 ล้านบาท และสัดส่วนเงินลงทุนในบริษัทดังกล่าวเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 78.12 เป็นร้อยละ 88.07 โดยบริษัทฯ ได้บันทึกผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนเงินลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าวจำนวน 13.1 ล้านบาทไว้ในองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นในงบการเงินรวม

12.2 ในเดือนพฤษภาคม 2556 บริษัทฯ ได้ลงทุนจำนวน 11 ล้านบาท ในบริษัท เบ็ล แอสเซทส์ จำกัด (เดิมชื่อบริษัท ต้นสน เพลินจิต จำกัด) ทำให้บริษัทฯ มีสัดส่วนเงินลงทุนร้อยละ 100 ในบริษัทดังกล่าว

มูลค่าของสินทรัพย์และหนี้สินที่ได้รับมา ณ วันที่ซื้อตามมูลค่าที่ได้รับปันส่วนจากต้นทุนรวมในการซื้อกลุ่มของสินทรัพย์สุทธิ และเงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าวแสดงได้ดังนี้

	พันบาท
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	11,000
มูลค่าของสินทรัพย์และหนี้สินตามมูลค่าที่ได้รับปันส่วนจากต้นทุนรวมในการซื้อกลุ่มของสินทรัพย์สุทธิ	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	10,144
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	265,769
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	1
เจ้าหนี้อื่น	(57,814)
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(207,100)
รวมสินทรัพย์สุทธิ	11,000

12.3 ในเดือนสิงหาคม 2556 บริษัทฯ ได้ลงทุนจำนวน 38.79 ล้านบาท ในบริษัท บีบีทีวี มาร์เก็ตติ้ง จำกัด ทำให้บริษัทฯ มีสัดส่วนเงินลงทุน ร้อยละ 100 ในบริษัทดังกล่าว

มูลค่าของสินทรัพย์และหนี้สินที่ได้รับมา ณ วันที่ซื้อ ตามมูลค่าที่ได้รับปันส่วนจากต้นทุนรวมในการซื้อกลุ่มของสินทรัพย์สุทธิ และเงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าวแสดงได้ดังนี้

	พันบาท
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	38,791
มูลค่าของสินทรัพย์และหนี้สินตามมูลค่าที่ได้รับปันส่วนจากต้นทุนรวมในการซื้อกลุ่มของสินทรัพย์สุทธิ	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	157
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	1,216
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,173,028
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(1,117,150)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(18,460)
รวมสินทรัพย์สุทธิ	38,791

12.4 เงินสดจ่ายสุทธิเพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 12.2 และ 12.3 สามารถสรุปได้ดังนี้

	พันบาท
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	49,791
หัก: เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทย่อย	(10,301)
เงินสดจ่ายสุทธิเพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	39,490

12.5 เมื่อวันที่ 4 กรกฎาคม 2555 บริษัทฯ ได้เข้าลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท สเตอริลิ่ง อีควิตี้ จำกัด จำนวน 400,000 หุ้น ในราคาหุ้นละ 13.661 บาท คิดเป็นจำนวนเงินประมาณ 5.5 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ลงทุนในบริษัทดังกล่าวในสัดส่วนร้อยละ 100 ต่อมาในวันที่ 19 กันยายน 2555 บริษัท สเตอริลิ่ง อีควิตี้ จำกัด ได้ทำการเพิ่มทุน และบริษัทฯ ได้ลงทุนในหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทดังกล่าวเป็นจำนวนเงิน 240 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 2,400,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 บริษัทฯ มีเงินลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัทดังกล่าวเป็นจำนวนรวม 245.5 ล้านบาท

มูลค่าของสินทรัพย์และหนี้สินที่ได้รับมา ณ วันที่ซื้อ ตามมูลค่าที่ได้รับปันส่วนจากต้นทุนรวมในการซื้อกลุ่มของสินทรัพย์สุทธิ และเงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าวแสดงได้ดังนี้

	พันบาท
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	5,464
มูลค่าของสินทรัพย์และหนี้สินตามมูลค่าที่ได้รับปันส่วนจากต้นทุนรวมในการซื้อกลุ่มของสินทรัพย์สุทธิ	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	946
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	32,259
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	982,384
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	1,288
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	114
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(173,802)
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(837,600)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(125)
รวมสินทรัพย์สุทธิ	5,464
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	5,464
หัก: เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทย่อย	(946)
เงินสดจ่ายสุทธิเพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	4,518

12.6 เมื่อวันที่ 28 ธันวาคม 2555 บริษัทฯ ได้จำหน่ายเงินลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท เอ็ม แอนด์ ดี เอนเตอร์เทนเมนท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยให้แก่บุคคลอื่นในราคา 20,000 บาท โดยมีกำไรจากการขายเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการเป็นจำนวน 20,000 บาท และมีกำไรจากการขายเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมเป็นจำนวน 191,774 บาท นอกจากนี้เมื่อวันที่ 28 ธันวาคม 2555 บริษัทฯ ได้จำหน่ายเงินลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท อิลูรา (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมให้แก่บุคคลอื่นในราคา 10,000 บาท โดยมีกำไรจากการขายเงินลงทุน เป็นจำนวน 10,000 บาท ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ

12.7 เมื่อวันที่ 7 พฤศจิกายน 2555 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท พระราม 9 สแควร์ จำกัด ได้มีมติให้จำหน่ายเงินลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท พระราม 9 สแควร์ โฮเต็ล จำกัด จำนวน 999,998 หุ้น ให้แก่บริษัทฯ ในราคาหุ้นละ 1.35 บาทต่อหุ้น หรือคิดเป็นจำนวนเงินประมาณ 1.35 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ พระราม 9 สแควร์ จำกัด ยังไม่ได้จำหน่ายเงินลงทุนในบริษัท พระราม 9 สแควร์ โฮเต็ล จำกัด ให้แก่บริษัทฯ ตามมติของที่ประชุมคณะกรรมการข้างต้น

13. เงินลงทุนระยะยาวอื่น

เงินลงทุนระยะยาวอื่นเป็นเงินลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ไนน์สแควร์ จำกัด โดยบริษัท พระราม 9 สแควร์ จำกัด (บริษัทย่อย) ลงทุนในบริษัทดังกล่าวในสัดส่วนร้อยละ 3.27

14. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

	งบการเงินรวม							
	โครงการสำนักงานให้เช่า				โครงการระหว่างก่อสร้าง			
	ที่ดิน	อาคารสำนักงาน	งานระบบอาคาร	ส่วนปรับปรุงอาคาร	ที่ดิน	อาคารสำนักงาน	ที่ดินรอการพัฒนา	รวม
ราคาทุน								
ณ วันที่ 1 มกราคม 2555	328,000	623,830	92,170	2,240	-	699,395	2,256,119	4,001,754
ซื้อเพิ่ม/ ก่อสร้างเพิ่ม	-	-	-	-	-	1,384,705	-	1,384,705
ตัดจำหน่าย	-	(1,044)	-	-	-	-	-	(1,044)
โอน	-	-	-	-	1,935,359	450,460	(1,935,359)	450,460
ค่าตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าที่ถือเป็นต้นทุน	-	-	-	-	-	9,572	-	9,572
ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุน	-	-	-	-	-	98,130	-	98,130
ซื้อบริษัทย่อยระหว่างปี	471	22,362	10,060	-	960,026	-	-	992,919
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	328,471	645,148	102,230	2,240	2,895,385	2,642,262	320,760	6,936,496
ซื้อเพิ่ม/ ก่อสร้างเพิ่ม	-	-	1,770	-	184,153	1,920,881	76,986	2,183,790
จำหน่าย	-	-	(22,143)	-	-	-	-	(22,143)
โอน	-	1,530,700	510,592	-	-	(1,861,711)	-	179,581
ค่าตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าที่ถือเป็นต้นทุน	-	-	-	-	-	9,356	-	9,356
ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุน	-	-	-	-	-	174,958	-	174,958
ซื้อบริษัทย่อยระหว่างปี	-	-	-	-	1,157,252	15,776	-	1,173,028
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	328,471	2,175,848	592,449	2,240	4,236,790	2,901,522	397,746	10,635,066
ค่าเสื่อมราคาสะสม								
ณ วันที่ 1 มกราคม 2555	-	41,584	7,105	1,521	-	-	-	50,210
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	20,525	3,658	719	-	-	-	24,902
ซื้อบริษัทย่อยระหว่างปี	-	7,433	3,102	-	-	-	-	10,535
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	-	69,542	13,865	2,240	-	-	-	85,647
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	27,206	6,425	-	-	-	-	33,631
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	-	(3,655)	-	-	-	-	(3,655)
โอน	-	-	(4,611)	-	-	-	-	(4,611)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	-	96,748	12,024	2,240	-	-	-	111,012
ค่าเผื่อการด้อยค่า								
ณ วันที่ 1 มกราคม 2555	-	-	-	-	-	97,011	-	97,011
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	-	-	-	-	-	97,011	-	97,011
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	-	21,526	-	-	-	-	-	21,526
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	-	21,526	-	-	-	97,011	-	118,537
มูลค่าสุทธิตามบัญชี								
ณ วันที่ 1 มกราคม 2555	328,000	582,246	85,065	719	-	602,384	2,256,119	3,854,533
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	328,471	575,606	88,365	-	2,895,385	2,545,251	320,760	6,753,838
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	328,471	2,057,574	580,425	-	4,236,790	2,804,511	397,746	10,405,517
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี								
2555 (24 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนให้เช่าและบริการ ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)								24,902
2556 (32 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนให้เช่าและบริการ ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)								33,631

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ								
โครงการสำนักงานให้เช่า					โครงการระหว่างก่อสร้าง			
	ที่ดิน	อาคาร สำนักงาน	งานระบบ อาคาร	ส่วนปรับปรุง อาคาร	ที่ดิน	อาคาร สำนักงาน	ที่ดินรอการ พัฒนา	รวม
ราคาทุน								
ณ วันที่ 1 มกราคม 2555	328,000	857,476	92,170	2,240	-	82,918	2,256,119	3,618,923
ซื้อเพิ่ม/ ก่อสร้างเพิ่ม	-	-	-	-	-	1,097,532	-	1,097,532
จำหน่าย	-	-	-	-	-	(23,849)	-	(23,849)
โอน	-	-	-	-	1,935,359	-	(1,935,359)	-
ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุน	-	-	-	-	-	64,109	-	64,109
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	328,000	857,476	92,170	2,240	1,935,359	1,220,710	320,760	4,756,715
ซื้อเพิ่ม/ ก่อสร้างเพิ่ม	-	-	-	-	-	1,196,414	76,986	1,273,400
จำหน่าย	-	-	(22,143)	-	-	(3,091)	-	(25,234)
โอน	-	688,249	463,406	-	-	(1,151,655)	-	-
ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุน	-	-	-	-	-	80,647	-	80,647
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	328,000	1,545,725	533,433	2,240	1,935,359	1,343,025	397,746	6,085,528
ค่าเสื่อมราคาสะสม								
ณ วันที่ 1 มกราคม 2555	-	41,584	7,105	1,521	-	-	-	50,210
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	19,979	3,155	719	-	-	-	23,853
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	-	61,563	10,260	2,240	-	-	-	74,063
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	21,528	4,927	-	-	-	-	26,455
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	-	(3,655)	-	-	-	-	(3,655)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	-	83,091	11,532	2,240	-	-	-	96,863
ค่าเผื่อการด้อยค่า								
ณ วันที่ 1 มกราคม 2555	-	-	-	-	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	-	-	-	-	-	-	-	-
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	-	21,526	-	-	-	-	-	21,526
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	-	21,526	-	-	-	-	-	21,526
มูลค่าสุทธิตามบัญชี								
ณ วันที่ 1 มกราคม 2555	328,000	815,892	85,065	719	-	82,918	2,256,119	3,568,713
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	328,000	795,913	81,910	-	1,935,359	1,220,710	320,760	4,682,652
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	328,000	1,441,108	521,901	-	1,935,359	1,343,025	397,746	5,967,139
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี								
2555 (23 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนให้เช่าและบริการ ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)								23,853
2556 (25 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนให้เช่าและบริการ ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)								26,455

บริษัท และบริษัทย่อยได้นำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 จำนวน 8,434 ล้านบาท (2555: 5,233 ล้านบาท) (เฉพาะของบริษัท: 5,371 ล้านบาท 2555: 4,220 ล้านบาท) ไปจดจำนองเพื่อเป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากสถาบันการเงิน

ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัท ได้จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 3 ล้านบาท ให้แก่บริษัทย่อยแห่งหนึ่ง และได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจากบริษัทย่อยและบริษัทที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 1 ล้านบาท และ 183 ล้านบาท ตามลำดับ

ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ออกรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวนประมาณ 5 ล้านบาท ไปเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ มูลค่ายุติธรรมของโครงการสำนักงานให้เช่าของบริษัทซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระในเดือนธันวาคม 2556 คิดเป็นจำนวนเงินประมาณ 4,010 ล้านบาท (มูลค่าตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 คิดเป็นจำนวนเงินประมาณ 3,153 ล้านบาท และ 3,387 ล้านบาท ตามลำดับ) มูลค่ายุติธรรมตามราคาประเมินดังกล่าวคิดจากวิธีรายได้ (Income method) โดยคำนวณภายใต้ข้อสมมติฐานที่ว่าอาคารได้ก่อสร้างแล้วเสร็จทั้งหมดแล้ว และรวมถึงข้อสมมติฐานหลักเกี่ยวกับอัตราผลตอบแทน อัตราคิดลดและอัตราการเช่าพื้นที่

สำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนส่วนที่เป็นที่ดินรอการพัฒนาและโครงการระหว่างก่อสร้างของบริษัท และบริษัทย่อยที่มีมูลค่าตามบัญชีแสดงอยู่ในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 คิดเป็นจำนวนเงินประมาณ 7,252 ล้านบาท และ 2,580 ล้านบาท ตามลำดับฝ่ายบริหารของบริษัท เชื่อมั่นว่าจะมีมูลค่ายุติธรรมไม่แตกต่างอย่างมีสาระสำคัญจากมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว

เมื่อวันที่ 2 ธันวาคม 2556 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ได้มีมติอนุมัติเรื่องที่สำคัญดังต่อไปนี้

1. ให้ดำเนินการนำที่ดิน อาคารสำนักงานและงานระบบที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการดำเนินโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ออกให้เช่าและโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งใช้ในการดำเนินโครงการ เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่จะจัดตั้งขึ้น

2. ภายหลังจากที่กองทุนรวมลงทุนในทรัพย์สินโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 ให้บริษัท เช่าช่วงพื้นที่สำนักงานเพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานใหญ่ของบริษัท และ/หรือ ได้รับสิทธิในการใช้พื้นที่ในอาคารโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 นอกเหนือจากพื้นที่ที่ได้จัดให้มีการใช้ประโยชน์เพื่อเป็นสำนักงาน ร้านค้า หรือห้องประชุมที่สามารถนำมาใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ของสัญญาที่จะได้ตกลงกันจากกองทุนรวมเป็นระยะเวลา 3 ปี โดยอาจมีการต่ออายุสัญญาออกไปอีกเป็นระยะเวลาคราวละ 3 ปี ไม่เกิน 9 ครั้ง

3. ให้บริษัท เช่าลงทุนในกองทุนรวมโดยการซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นจำนวนไม่ต่ำกว่า ร้อยละ 15 แต่ไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของกองทุนรวม

โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ยังไม่ได้ถูกจัดตั้งขึ้น ทั้งนี้มูลค่าตามบัญชีของทรัพย์สินที่จะให้เช่าและจำหน่าย ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสดงอยู่ในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการคิดเป็นจำนวนเงินประมาณ 3,153 ล้านบาท และ 3,387 ล้านบาท ตามลำดับ

15. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม							รวม
	ที่ดิน	ห้องตัวอย่าง และรั้วล้อม โครงการ	เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและ เครื่องใช้ สำนักงาน	สระว่ายน้ำ และอุปกรณ์	ยานพาหนะ	สินทรัพย์ ระหว่างติดตั้ง		
ราคาทุน								
ณ วันที่ 1 มกราคม 2555	300	16,494	10,586	-	-	72	27,452	
ซื้อเพิ่ม	-	-	3,979	-	7,789	1,470	13,238	
จำหน่าย	-	-	(116)	-	-	-	(116)	
จำหน่ายบริษัทย่อยระหว่างปี	-	-	(23)	-	-	-	(23)	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	300	16,494	14,426	-	7,789	1,542	40,551	
ซื้อเพิ่ม	-	-	15,009	1,324	2,849	6,675	25,857	
จำหน่าย	-	(14,787)	(542)	-	-	-	(15,329)	
โอน	-	-	(800)	94,651	-	-	93,851	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	300	1,707	28,093	95,975	10,638	8,217	144,930	
ค่าเสื่อมราคาสะสม								
ณ วันที่ 1 มกราคม 2555	-	7,273	2,608	-	-	-	9,881	
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	3,280	2,391	-	246	-	5,917	
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	-	(61)	-	-	-	(61)	
จำหน่ายบริษัทย่อยระหว่างปี	-	-	(23)	-	-	-	(23)	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	-	10,553	4,915	-	246	-	15,714	
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	3,155	3,412	4,430	1,730	-	12,727	
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	(12,410)	(335)	-	-	-	(12,745)	
โอน	-	-	(12)	4,623	-	-	4,611	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	-	1,298	7,980	9,053	1,976	-	20,307	
ค่าเพื่อการด้อยค่า								
ณ วันที่ 1 มกราคม 2555	-	-	-	-	-	-	-	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	300	-	-	-	-	-	300	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	300	-	-	-	-	-	300	
มูลค่าสุทธิตามบัญชี								
ณ วันที่ 1 มกราคม 2555	300	9,221	7,978	-	-	72	17,571	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	-	5,941	9,511	-	7,543	1,542	24,537	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	-	409	20,113	86,922	8,662	8,217	124,323	
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี								
2555 (2 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนให้เช่าและบริการ ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)							5,917	
2556 (6 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนให้เช่าและบริการ ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)							12,727	

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและ เครื่องใช้สำนักงาน	ยานพาหนะ	สินทรัพย์ ระหว่างติดตั้ง	รวม
ราคาทุน				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2555	10,273	-	72	10,345
ซื้อเพิ่ม	2,648	7,789	1,470	11,907
จำหน่าย	(111)	-	-	(111)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	12,810	7,789	1,542	22,141
ซื้อเพิ่ม	12,516	-	6,675	19,191
จำหน่าย	(533)	-	-	(533)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	24,793	7,789	8,217	40,799
ค่าเสื่อมราคาสะสม				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2555	2,429	-	-	2,429
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	2,271	246	-	2,517
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย	(56)	-	-	(56)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	4,644	246	-	4,890
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	3,089	1,402	-	4,491
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย	(328)	-	-	(328)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	7,405	1,648	-	9,053
มูลค่าสุทธิตามบัญชี				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2555	7,844	-	72	7,916
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	8,166	7,543	1,542	17,251
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	17,388	6,141	8,217	31,746
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี				
2555 (2 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนให้เช่าและบริการ ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)				2,517
2556 (2 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนให้เช่าและบริการ ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)				4,491

16. สิทธิการเช่าที่ดินจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

สิทธิการเช่าที่ดินจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันตามที่แสดงอยู่ในงบการเงินรวม เป็นค่าเช่าที่ดินที่บริษัทย่อยแห่งหนึ่ง จ่ายล่วงหน้าให้แก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกันสองแห่งตามสัญญาเช่าที่ดิน สัญญาดังกล่าวมีอายุรวม 43 ปี โดยจะสิ้นสุดลงในวันที่ 30 มิถุนายน 2593 ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	2556	2555
สิทธิการเช่าที่ดิน	221,000	221,000
หัก: ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(70,639)	(61,284)
สุทธิ	150,361	159,716

บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้นำสิทธิการเช่าที่ดินไปค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากสถาบันการเงิน

17. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
โปรแกรมคอมพิวเตอร์ - ราคาทุน	12,294	10,562	11,867	10,411
หัก: ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(4,599)	(2,252)	(4,522)	(2,250)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	7,695	8,310	7,345	8,161
ราคาตามบัญชีต้นปี	8,310	6,957	8,161	6,957
ซื้อเพิ่ม	1,732	2,977	1,456	2,826
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	(2,347)	(1,624)	(2,272)	(1,622)
ราคาตามบัญชีปลายปี	7,695	8,310	7,345	8,161

18. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

	อัตราดอกเบี้ย		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556 (ร้อยละต่อปี)	2555 (ร้อยละต่อปี)	2556	2555	2556	2555
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร	MLR-1 และ MOR-1	MLR-1 และ MOR-1	1,045,492	694,598	520,000	590,000
ตัวแลกเปลี่ยน	4.60 - 4.65	-	300,000	-	300,000	-
รวม			1,345,492	694,598	820,000	590,000

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินของบริษัทฯ ค้ำประกันโดยอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทฯ

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินของบริษัทฯ ย่อยค้ำประกันโดยสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ ย่อย

19. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	161,768	167,331	1,120	7,445
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	929,951	1,322,332	240,617	371,270
เจ้าหนี้ค่าทรัพย์สิน - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	143,263	142,396
ดอกเบี้ยค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	85,279	3,291	-	512
ดอกเบี้ยค้างจ่าย - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	3,922	1,875	2,366	576
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	102,326	72,716	14,490	12,348
รายได้รับล่วงหน้า	1,763	1,579	1,763	1,579
อื่น ๆ	19,394	4,530	13,276	4,213
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	1,304,403	1,573,654	416,895	540,339

20. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

อัตราดอกเบี้ย		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
เงินกู้ (ร้อยละ)	การชำระคืน	2556	2555	2556	2555	
1	MLR-1.25 สำหรับ 4 ปีแรก และ MLR-1 สำหรับปีที่เหลือ	ชำระคืนเป็นงวดทุก 3 เดือน เริ่มตั้งแต่วันที่ทำการสุดท้ายของเดือนธันวาคม 2558	2,033,403	760,160	2,033,403	760,160
2	MLR-1.5	ชำระคืนในอัตราร้อยละ 70 ตามราคาปลอดจำนองของอสังหาริมทรัพย์ โดยต้องชำระคืนเงินต้นทั้งหมดไม่เกินเดือนเมษายน 2560	180,000	-	180,000	-
3	MLR-1.0 สำหรับปีที่ 1 ถึง 3 และ MLR-0.5 สำหรับปีที่ 4 ถึง 6 และ MLR สำหรับปีที่เหลือ	ชำระคืนเป็นงวดทุก 3 เดือน เริ่มตั้งแต่วันที่ทำการสุดท้ายของเดือนมิถุนายน 2559 (2555: ธันวาคม 2556)	298,310	229,423	-	-
4	MLR	ชำระคืนในอัตราร้อยละ 75 (2555: ร้อยละ 55) ตามราคาปลอดจำนองของอสังหาริมทรัพย์	593,926	1,840,240	-	-
5	MLR	ชำระคืนเป็นงวดทุก 3 เดือน เริ่มตั้งแต่วันที่ทำการสุดท้ายของเดือนธันวาคม 2557 หรือชำระคืนในอัตราร้อยละ 75 ตามราคาปลอดจำนองของอสังหาริมทรัพย์ โดยเริ่มชำระหลังจากมีการชำระวงเงินกู้ยืมที่ 4 ครบถ้วนแล้ว	277,948	-	-	-
6	MLR - 2 สำหรับปีที่ 1 ถึง 3 และ MLR-1 สำหรับปีที่เหลือ	ชำระคืนเป็นงวดทุก 3 เดือน เริ่มตั้งแต่วันที่ทำการสุดท้ายของเดือนมิถุนายน 2557	695,000	600,000	-	-
รวม			4,078,587	3,429,823	2,213,403	760,160
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			(853,427)	(1,424,224)	(25,000)	-
เงินกู้ยืมระยะยาว - สรุปรวมจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			3,225,160	2,005,599	2,188,403	760,160

เงินกู้ยืมของบริษัทฯ ค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการ เดอะ ไนน์ ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9 และโครงการ เบิ้ล สกาย คอนโดมิเนียม และการจำนำเงินฝากธนาคารของบริษัทฯ

เงินกู้ยืมของบริษัทฯ ย่อยค้ำประกันโดยบริษัทฯ การจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกของบริษัทย่อยและค้ำประกันโดยสิทธิการเช่าที่ดินอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเงินฝากธนาคารและกรรมกรการของบริษัทย่อย

ในเดือนมิถุนายน 2556 เงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัทฯ ย่อยแห่งหนึ่ง (วงเงินกู้ยืมที่ 4) ได้มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นจากการชำระคืนในอัตราร้อยละ 55 ตามราคาปลอดจำนองของอสังหาริมทรัพย์ เป็นอัตราร้อยละ 70 ตามราคาปลอดจำนองของอสังหาริมทรัพย์และในเดือนธันวาคม 2556 ได้มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นจากการชำระคืนในอัตราร้อยละ 70 ตามราคาปลอดจำนองของอสังหาริมทรัพย์เป็นอัตราร้อยละ 75 ตามราคาปลอดจำนองของอสังหาริมทรัพย์

ในเดือนธันวาคม 2556 สถาบันการเงินได้ยินยอมให้มีการขยายกำหนดเวลาชำระคืนเงินต้นงวดที่หนึ่งของเงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัทฯ ย่อยแห่งหนึ่ง (วงเงินกู้ยืมที่ 3) จากวันที่ทำการสุดท้ายของเดือนธันวาคม 2556 เป็นวันที่ทำการสุดท้ายของเดือนมิถุนายน 2559

ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืม บริษัทฯ และบริษัทย่อยต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นและอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ เป็นต้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาเงินกู้ที่ยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวน 5,188 ล้านบาท (2555: 5,766 ล้านบาท) (เฉพาะของบริษัทฯ: 1,189 ล้านบาท 2555: 2,642 ล้านบาท)

21. สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน

จำนวนเงินสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานซึ่งเป็นเงินชดเชยพนักงานเมื่อออกจากงานแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
ภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์ต้นปี	4,002	1,554	4,002	1,554
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	1,091	525	1,091	525
ต้นทุนดอกเบี้ย	209	85	209	85
ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	-	1,838	-	1,838
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานปลายปี	5,302	4,002	5,302	4,002

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานรวมอยู่ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	1,091	525	1,091	525
ต้นทุนดอกเบี้ย	209	85	209	85
รวมค่าใช้จ่ายที่รับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน	1,300	610	1,300	610
<i>ค่าใช้จ่ายดังกล่าวรับรู้ในรายการต่อไปนี้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน:</i>				
ต้นทุนให้เช่าและบริการ	1,060	539	1,060	539
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	240	71	240	71

ผลขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสะสมของบริษัทฯ และบริษัทย่อยที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และรับรู้เป็นส่วนหนึ่งของกำไรสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 มีจำนวนประมาณ 1.8 ล้านบาท (เฉพาะของบริษัทฯ: 1.8 ล้านบาท) สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ณ วันประเมิน สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556 (ร้อยละต่อปี)	2555 (ร้อยละต่อปี)	2556 (ร้อยละต่อปี)	2555 (ร้อยละต่อปี)
อัตราคิดลด	4.1	4.1	4.1	4.1
อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต	7.5	7.5	7.5	7.5
อัตราการเปลี่ยนแปลงใน				
จำนวนพนักงาน (ขึ้นกับช่วงอายุ)	12.2 - 26.0	12.2 - 26.0	12.2 - 26.0	12.2 - 26.0

จำนวนเงินภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์สำหรับปีปัจจุบันและสามปีย้อนหลัง แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	จำนวนภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ปี 2556	5,302	5,302
ปี 2555	4,002	4,002
ปี 2554	1,554	1,554
ปี 2553	1,157	1,157

22. ทุนเรือนหุ้น

22.1 เมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2556 บริษัทฯ ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 5,327,862,930 บาท (หุ้นสามัญ 5,327,862,930 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท) เป็น 5,540,977,447 บาท (หุ้นสามัญ 5,540,977,447 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท) กับกระทรวงพาณิชย์โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 213,114,517 บาท ไปรองรับการออกไปสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ

22.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้วของบริษัทฯ เป็นจำนวนเงิน 5,317,619,310 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 5,317,619,310 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท (2555: 5,163,882,276 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 5,163,882,276 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท) มูลค่าที่เพิ่มขึ้นจำนวน 153,737,034 บาท เกิดจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญครั้งที่ 1 (GLAND-W1) และใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญครั้งที่ 2 (GLAND-W2) ในเดือนมีนาคมมิถุนายน และกันยายน 2556 ทั้งนี้บริษัทฯ ได้จดทะเบียนการเพิ่มทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าเป็นจำนวนเงิน 5,317,619,310 บาทกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 10 ตุลาคม 2556

22.3 ในการจัดทำงบการเงินรวมสำหรับรายการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับในปี 2552 ซึ่งมีบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทใหญ่ตามกฎหมาย (ผู้ถูกซื้อทางบัญชี) และมีบริษัท เบ็ล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และบริษัท พระราม 9 สแควร์ จำกัด เป็นบริษัทย่อยตามกฎหมาย (ผู้ซื้อทางบัญชี) มูลค่าหุ้นทุนที่รับรู้ในงบการเงินรวมแสดงด้วยมูลค่าหุ้นทุนของบริษัทย่อยตามกฎหมายที่มีอยู่ก่อนการรวมธุรกิจ รวมกับต้นทุน การรวมธุรกิจและรวมหุ้นทุนของบริษัทใหญ่ตามกฎหมายที่ออกภายหลังการรวมธุรกิจโดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2556	2555
มูลค่าหุ้นทุนของบริษัทย่อยตามกฎหมาย		
(สุทธิจากส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่เกิดจากการรวมธุรกิจ)		
มูลค่าหุ้นทุนของบริษัทย่อยตามกฎหมาย ณ วันซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ		
- บริษัท เบ็ล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	1,621,967	1,621,967
- บริษัท พระราม 9 สแควร์ จำกัด	781,250	781,250
รวม	2,403,217	2,403,217
รายการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าหุ้นทุนของบริษัทย่อยตามกฎหมายจากวันซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ		
- บริษัท พระราม 9 สแควร์ จำกัด	(312,500)	-
รวม	2,090,717	2,403,217
ต้นทุนการรวมธุรกิจ		
ต้นทุนการรวมธุรกิจ ณ วันซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ	1,611,416	1,611,416
รายการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่ตามกฎหมายจากวันซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ	(271,617)	(271,617)
รวม	1,339,799	1,339,799
ส่วนปรับปรุงมูลค่าสินทรัพย์ที่ซื้อภายใต้การควบคุมเดียวกันให้เป็นราคาตามบัญชี	(423,185)	(423,185)
มูลค่าหุ้นทุนของบริษัทใหญ่ตามกฎหมายที่ออกภายหลังการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ		
- หุ้นที่ออกเพิ่มในปี 2556	153,737	-
- หุ้นที่ออกเพิ่มในปี 2553 - 2555	2,183,618	2,183,618
- ส่วนเกินมูลค่าหุ้นที่เพิ่มขึ้นจากการออกหุ้นในปี 2554 - 2555	952,732	952,732
รวม	3,290,087	3,136,350
มูลค่าหุ้นทุนที่รับรู้ในงบการเงินรวม	6,297,418	6,456,181

รายการข้างต้นแสดงในงบการเงินรวมตามโครงสร้างของส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่ตามกฎหมายดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2556	2555
ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว	5,317,619	5,163,882
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	1,532,320	1,532,320
ส่วนปรับปรุงมูลค่าสินทรัพย์ที่ซื้อภายใต้การควบคุมเดียวกันให้เป็นราคาตามบัญชี	(423,185)	(423,185)
ส่วนปรับปรุงทุนจากการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ	(129,336)	183,164
รวม	6,297,418	6,456,181

ในเดือนมีนาคม 2556 บริษัท พระราม 9 สแควร์ จำกัด ได้ลดทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้วจำนวน 400 ล้านบาท เพื่อล้างขาดทุนสะสมตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 12.1 โดยทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้วดังกล่าวเป็นทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้วที่มีอยู่ก่อนการรวมธุรกิจซึ่งเป็นการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ บริษัทฯ จึงได้ปรับลดมูลค่าหุ้นทุน (สุทธิจากส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่เกิดจากการรวมธุรกิจ) ของบริษัท พระราม 9 สแควร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยตามกฎหมายจำนวน 312.5 ล้านบาท โดยนำไปล้างขาดทุนสะสมในงบการเงินรวม รายการดังกล่าวทำให้มูลค่าหุ้นทุนของบริษัทย่อยตามกฎหมายลดลงจาก 2,403.2 ล้านบาท เป็น 2,090.7 ล้านบาท และขาดทุนสะสมในงบการเงินรวมลดลงเป็นจำนวน 312.5 ล้านบาท

22.4 ในการรวมธุรกิจแบบย้อนกลับในปี 2552 บริษัทย่อยตามกฎหมายต้องออกหุ้นสามัญเพื่อมาแลกกับหุ้นของบริษัทใหญ่ตามกฎหมายที่มีอยู่ก่อนการรวมธุรกิจ แต่เนื่องจากบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) มีราคายุติธรรมของตราสารทุนที่มีหลักฐานสนับสนุนที่ชัดเจน มากกว่าเนื่องจากเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ดังนั้นจึงใช้มูลค่ายุติธรรมรวมของตราสารทุนของบริษัทแกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) ก่อนการรวมธุรกิจเป็นฐานในการคำนวณต้นทุนการรวมธุรกิจ โดยต้นทุนการรวมธุรกิจแสดงได้ดังนี้

	พันบาท
มูลค่ายุติธรรมรวมของบริษัทฯ ณ วันซื้อกิจการ (หุ้นสามัญ 328,073,896 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 4.92 บาท)	1,614,124
หุ้นสามัญที่ออกเพื่อซื้อที่ดินและอาคาร (หุ้นสามัญ 225,837,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 4.92 บาท)	1,111,118
เงินสดที่จ่ายเพื่อซื้อที่ดินและอาคาร	245,000
หนี้สินที่รับโอนมาเพื่อซื้อที่ดินและอาคาร	663,000
ค่าใช้จ่ายในการจัดทำข้อมูลเพื่อการรวมธุรกิจ	15,359
รวม	3,648,601
มูลค่าตามบัญชีของที่ดินและอาคารของบริษัทฯก่อนการรวมธุรกิจ	(2,037,185)
ต้นทุนการรวมธุรกิจ ณ วันซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ	1,611,416

นอกจากนี้ ในขั้นตอนที่บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) รับโอนที่ดินและอาคารจากบริษัท แกรนด์ คาแนล จำกัด โดยการออกหุ้นสามัญจ่ายเงินสดและรับโอนหนี้สินตามราคาที่ตั้งลงกัน บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) ได้บันทึกที่ดินและอาคารดังกล่าวด้วยมูลค่าตามบัญชีก่อนการรวมธุรกิจ เนื่องจากการรวมธุรกิจดังกล่าวเป็นการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน ผลต่างระหว่างราคาที่ตั้งลงกันกับมูลค่าตามบัญชีจำนวน 423 ล้านบาท ได้ถูกบันทึกเป็น “ส่วนปรับปรุงมูลค่าสินทรัพย์ที่ซื้อภายใต้การควบคุมเดียวกันให้เป็นราคาตามบัญชี” และแสดงไว้เป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของผู้ถือหุ้น

22.5 ในระหว่างปี 2555 ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้วของบริษัทฯที่เพิ่มขึ้นจำนวน 233,359,004 บาท เกิดจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญครั้งที่ 1 (GLAND-W1) ในเดือนธันวาคม 2554 เดือนมีนาคม 2555 เดือนมิถุนายน 2555 และเดือนกันยายน 2555 จำนวนรวม 395,004 บาท และในเดือนกรกฎาคม 2555 บริษัทฯ เสนอขายหุ้นสามัญจำนวน 232,964,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท ให้แก่บริษัท กรุงเทพโทรทัศน์และวิทยุ จำกัด ในราคาเสนอขายหุ้นละ 2.56 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 596.4 ล้านบาท ซึ่งการเสนอขายหุ้นดังกล่าวทำให้ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าของบริษัทฯเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 232,964,000 บาท และมีส่วนเกินมูลค่าหุ้นเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 363,423,840 บาท

23. ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ

23.1 ในเดือนพฤษภาคม 2554 บริษัทฯ ได้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญครั้งที่ 1 (GLAND-W1) จำนวน 164,375,658 หน่วย ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ โดยไม่คิดมูลค่า ใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวเป็นชนิดระบุชื่อผู้ถือและเปลี่ยนมือได้ มีอายุ 3 ปี นับจากวันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ (27 พฤษภาคม 2554) โดยใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย สามารถแปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญใหม่ 1 หุ้น ในราคาใช้สิทธิเท่ากับ 1 บาทต่อหุ้น และมีระยะเวลาการใช้สิทธิได้ทุกวันทั้ง 30 ของเดือนมีนาคม มิถุนายน กันยายนและธันวาคมของแต่ละปี โดยกำหนดให้สามารถใช้สิทธิครั้งแรกได้ในวันที่ 30 กันยายน 2554

ในเดือนพฤษภาคม 2556 บริษัทฯ ได้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญครั้งที่ 2 (GLAND-W2) จำนวน 212,655,816 หน่วย ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ โดยไม่คิดมูลค่า ในอัตราส่วน 25 หุ้นเดิม ต่อ 1 หน่วย ของใบสำคัญแสดงสิทธิ ใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวเป็นชนิดระบุชื่อผู้ถือและเปลี่ยนมือได้มีอายุ 3 ปี 53 วัน นับจากวันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ (9 พฤษภาคม 2556) โดยใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย สามารถแปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญใหม่ 1 หุ้น ในราคาใช้สิทธิเท่ากับ 1 บาทต่อหุ้น และมีกำหนดการใช้สิทธิได้ทุกวันทั้ง 30 มิถุนายนของทุกปี และเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญครั้งที่ 1 (GLAND-W1) บริษัทฯ ได้เปลี่ยนแปลงอัตราการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญครั้งที่ 1 (GLAND-W1) จากใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วยสามารถแปลงเป็นหุ้นสามัญใหม่ 1 หุ้น ในราคาใช้สิทธิเท่ากับ 1 บาทต่อหุ้น เป็นใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วยสามารถแปลงเป็นหุ้นสามัญใหม่ 1.029 หุ้น ในราคาใช้สิทธิเท่ากับ 1 บาทต่อหุ้น โดยให้มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 2 พฤษภาคม 2556 เป็นต้นไป

23.2 ในเดือนมีนาคม มิถุนายนและกันยายน 2556 มีการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญครั้งที่ 1 (GLAND-W1) เป็นจำนวน 153,042,367 หน่วย และใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญครั้งที่ 2 (GLAND-W2) จำนวน 688,320 หน่วย ซึ่งบริษัทฯ ได้ออกหุ้นสามัญ เพิ่มทุนสำหรับการใช้สิทธิดังกล่าวแล้วตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 22.2

ในเดือนธันวาคม 2556 มีการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญครั้งที่ 1 (GLAND-W1) จำนวน 792,880 หน่วย บริษัทฯ แสดงเงินรับจากการใช้สิทธิดังกล่าวจำนวน 815,872 บาท เป็นเงินรับล่วงหน้าค่าหุ้นในงบแสดงฐานะการเงิน บริษัทฯ ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้วจากการใช้สิทธิดังกล่าวเมื่อวันที่ 16 มกราคม 2557

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ คงเหลือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญครั้งที่ 1 (GLAND-W1) ที่ยังไม่ได้มีการใช้สิทธิจำนวน 10,145,407 หน่วย (2555: 163,980,654 หน่วย) และใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญครั้งที่ 2 (GLAND-W2) ที่ยังไม่ได้มีการใช้สิทธิจำนวน 211,967,496 หน่วย

24. สำรองตามกฎหมาย

ภายใต้บทบัญญัติของมาตรา 116 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทฯ ต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็น ทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหักด้วยยอดขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน สำรองตามกฎหมายดังกล่าวไม่สามารถนำไปจ่ายเงินปันผลได้

25. รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
รายได้ค่าบริการโครงการและบริหารการขาย	27,850	70,916	376,221	226,216
รายได้ค่าบริการออกแบบ	46,200	35,389	46,200	35,389
รายได้ค่านายหน้า	-	-	58,427	-
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้อง	16,996	2,642	14,686	9,587
รวม	91,046	108,947	495,534	271,192

ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯ ได้รับค่านายหน้าจากบริษัทย่อยแห่งหนึ่งเป็นจำนวนเงิน 58 ล้านบาท จากการดำเนินการให้บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน แห่งหนึ่งซื้อหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยของบริษัทย่อยดังกล่าว

26. ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 ประกอบด้วยรายการดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน :				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	182,778	129,552	47,148	4,071
รายการปรับปรุงค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ของปีก่อน	10,789	(1,247)	10,759	(1,247)
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี :				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราวและ				
การกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	(30,958)	(104,597)	(7,343)	5,588
ผลกระทบต่อภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเปลี่ยนแปลงอัตราภาษี	-	19,149	-	(729)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไร				
ขาดทุนเบ็ดเสร็จ	162,609	42,857	50,564	7,683

จำนวนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับส่วนประกอบแต่ละส่วนของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับกำไร (ขาดทุน)				
จากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เมื่อขาย	(183)	26	(183)	26
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับผลขาดทุนจาก				
การประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	-	(367)	-	(367)
รวม	(183)	(341)	(183)	(341)

รายการกระทบบยอดจำนวนเงินระหว่างค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้กับ ผลคูณของกำไรทางบัญชี กับอัตราภาษีที่ใช้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 สามารถแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
กำไรทางบัญชีก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	749,146	103,250	171,942	119,417
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล	20%	23%	20%	23%
กำไรทางบัญชีก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้คูณอัตราภาษี	149,829	23,748	34,388	27,466
รายการปรับปรุงค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ของปีก่อน	10,789	(1,247)	10,759	(1,247)
ผลกระทบต่อภาษีเงินได้จากการตัดบัญชีจากการเปลี่ยนแปลงอัตราภาษี	-	19,149	-	(729)
ผลกระทบทางภาษีสำหรับ :				
ค่าใช้จ่ายต้องห้าม	23,167	12,140	6,179	1,940
ค่าใช้จ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่มขึ้น	(903)	(20,375)	(762)	(19,747)
ผลขาดทุนทางภาษี	(20,273)	9,442	-	-
รวม	1,991	1,207	5,417	(17,807)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	162,609	42,857	50,564	7,683

ส่วนประกอบของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	12,205	12,205	12,205	12,205
ค่าเผื่อการลดมูลค่าของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	14,115	7,896	3,054	3,054
ค่าเสื่อมราคาสะสม - ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1,752	-	1,752	-
ค่าเสื่อมราคาสะสม - อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(3,670)	(9,001)	(3,670)	(9,001)
ค่าเผื่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	35,174	26,714	-	-
สำรองค่าใช้จ่ายสำหรับการโอนหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	11,808	-	-	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	1,061	800	1,061	800
การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่ายของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	90,043	121,204	-	-
ผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	28,289	-	-	-
ขาดทุน (กำไร) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุน	156	(26)	156	(26)
รวม	190,933	159,792	14,558	7,032

ในเดือนตุลาคม 2554 คณะรัฐมนตรีได้มีมติให้ปรับลดอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลจากอัตราร้อยละ 30 เป็นร้อยละ 23 ในปี 2555 และ เป็นร้อยละ 20 ตั้งแต่ปี 2556 เป็นต้นไป และในเดือนธันวาคม 2554 ได้มีพระราชกฤษฎีกาประกาศลดอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลเพื่อให้เป็นไปตามมติคณะรัฐมนตรี ดังกล่าวสำหรับปี 2555 - 2557

บริษัทฯ ได้สะท้อนผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงอัตราภาษีดังกล่าวในการคำนวณภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีตามที่แสดงไว้ข้างต้นแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้ รอการตัดบัญชีสำหรับรายการผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้จำนวน 366 ล้านบาท (2555: 286 ล้านบาท) (เฉพาะของบริษัทฯ : 29 ล้านบาท 2555: 8 ล้านบาท) เนื่องจากฝ่ายบริหารของบริษัทฯ พิจารณาแล้วเห็นว่าอาจไม่ได้ใช้รายการดังกล่าวเพื่อหักกับกำไรทางภาษีในอนาคต

27. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
เงินเดือน ค่าแรง และผลประโยชน์อื่นของพนักงาน	124,278	92,539	116,490	92,516
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	48,704	32,443	33,218	27,992
สำรองค่าใช้จ่ายสำหรับการโอนหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	23,889	37,106	-	-
ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าใช้จ่ายในการโอน	142,206	41,474	-	-
ค่าใช้จ่ายหลังการขาย	18,341	-	-	-
ขาดทุนจากการจำหน่ายและตัดจำหน่ายสินทรัพย์	20,130	-	17,751	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์	21,526	300	21,526	-
ต้นทุนขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	2,001,090	666,072	-	-

28. กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยหารกำไรสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปี

กำไรต่อหุ้นปรับลดคำนวณโดยหารกำไรสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยผลรวมของจำนวนถัวเฉลี่ย ถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในช่วงปีกับจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่บริษัทฯ อาจต้องออกเพื่อแปลงหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดทั้งสิ้นให้เป็นหุ้นสามัญ โดยสมมติว่าได้มีการแปลงเป็นหุ้นสามัญ ณ วันต้นปีหรือ ณ วันออกหุ้นสามัญเทียบเท่า

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานและกำไรต่อหุ้นปรับลดสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 แสดงการคำนวณได้ดังนี้

	งบการเงินรวม					
	กำไรสำหรับปี		จำนวนหุ้นสามัญ ถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก		กำไรต่อหุ้น	
	2556 (พันบาท)	2555 (พันบาท)	2556 (พันหุ้น)	2555 (พันหุ้น)	2556 (บาท)	2555 (บาท)
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน						
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	464,506	58,922	5,276,064	5,029,285	0.088	0.012
ผลกระทบของหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลด						
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (GLAND-W1) จำนวน 10,145,407 หน่วย (2555: 163,980,654 หน่วย) และใบสำคัญ แสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (GLAND-W2) จำนวน 211,967,496 หน่วย	-	-	193,913	119,870		
กำไรต่อหุ้นปรับลด						
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญสมมติว่ามี การใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญจากใบสำคัญแสดงสิทธิ	464,506	58,922	5,469,977	5,149,155	0.085	0.011

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	กำไรสำหรับปี		จำนวนหุ้นสามัญ ถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก		กำไรต่อหุ้น	
	2556 (พันบาท)	2555 (พันบาท)	2556 (พันหุ้น)	2555 (พันหุ้น)	2556 (บาท)	2555 (บาท)
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน						
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	121,379	111,734	5,276,064	5,029,285	0.023	0.022
ผลกระทบของหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลด ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (GLAND-W1) จำนวน 10,145,407 หน่วย (2555: 163,980,654 หน่วย) และใบสำคัญ แสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (GLAND-W2) จำนวน 211,967,496 หน่วย	-	-	193,913	119,870		
กำไรต่อหุ้นปรับลด						
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญสมมติว่ามี การใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญจากใบสำคัญแสดงสิทธิ	121,379	111,734	5,469,977	5,149,155	0.022	0.022

29. ส่วนงานดำเนินงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทฯ ที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอ โดยผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานของบริษัทฯ คือ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ทั้งนี้ เกณฑ์การวัดมูลค่าของกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานของส่วนงานดำเนินงานเป็นเกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงาน บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีส่วนงานที่รายงาน 2 ส่วนงาน ได้แก่ ธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ซึ่งประกอบด้วยโครงการพัฒนาที่ดินขายพร้อมบ้าน และโครงการอาคารชุดพักอาศัย และธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าพื้นที่และบริการ ซึ่งประกอบด้วยโครงการ อาคารสำนักงานให้เช่า

ข้อมูลรายได้และกำไรของส่วนงานในงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 เป็นดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	ธุรกิจสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย		ธุรกิจสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้เช่าพื้นที่และบริการ		การตัดรายการ บัญชีระหว่างกัน		งบการเงินรวม	
	2556	2555	2556	2555	2556	2555	2556	2555
รายได้จากภายนอก	3,294	983	499	272	(408)	(163)	3,385	1,092
กำไรจากการดำเนินงานตามส่วนงาน	1,293	317	(13)	35	-	-	1,280	352
รายได้และค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้ปันส่วน :								
รายได้อื่น							67	6
ค่าใช้จ่ายอื่น							(448)	(212)
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน							(150)	(43)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้							(163)	(43)
กำไรสำหรับปี							586	60
ณ วันที่ 31 ธันวาคม								
ต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์	5,476	6,482	-	-	(178)	(214)	5,298	6,268
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	10,648	6,990	(243)	(236)	10,405	6,754
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	3	6	121	19	-	-	124	25
สินทรัพย์อื่น							1,396	1,141
รวมสินทรัพย์							17,223	14,188

บริษัท และบริษัทย่อยใช้เกณฑ์ในการกำหนดราคาระหว่างกันตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 6 บริษัท และบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือประเทศไทย ดังนั้นรายได้และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามเขตภูมิศาสตร์แล้ว

30. เงินปันผล

เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2555 ที่ประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้มีมติให้จ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 0.03 บาท รวมเป็นเงิน 147.9 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ได้จ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นแล้วเมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2555 ทั้งนี้เงินปันผลจำนวน 47.0 ล้านบาท เป็นเงินปันผลที่จ่ายจากกำไรสะสมที่มีอยู่ก่อนการรวมธุรกิจ บริษัทฯ จึงได้นำเงินปันผลจำนวนดังกล่าวไปลดส่วนปรับปรุงทุนจากการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับในงบการเงินรวม

31. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทฯ และพนักงานบริษัทฯ ได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 โดยบริษัทฯ และพนักงานจะจ่ายสมทบเข้ากองทุนเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 3 ของเงินเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้บริหารโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวมอยุธยาเมสเทอร์ฟันด์ จำกัด และจะจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อพนักงานนั้นออกจากงานตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของ บริษัทฯ ในระหว่างปี 2556 บริษัทฯ ได้จ่ายเงินสมทบกองทุนเป็นจำนวนเงิน 2.7 ล้านบาท (2555: 2.2 ล้านบาท)

32. ภาวะผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

32.1 ภาวะผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีภาวะผูกพันจากการทำสัญญาออกแบบสัญญาจ้างบริการและควบคุมงานก่อสร้างและสัญญาก่อสร้างโครงการเป็นจำนวนประมาณ 2,256 ล้านบาท (2555: 2,167 ล้านบาท) (เฉพาะของบริษัทฯ: 330 ล้านบาท 2555: 1,080 ล้านบาท)

32.2 ภาวะผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีภาวะผูกพันในการจ่ายค่าเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินคิดเป็นจำนวนเงินรวม 304 ล้านบาท (2555: 307 ล้านบาท) สัญญาดังกล่าวสิ้นสุดในเดือนมิถุนายน 2593 และมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2556	2555
จ่ายชำระ		
ภายใน 1 ปี	3	3
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	15	14
มากกว่า 5 ปี	286	290

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีค่าเช่าที่จะได้รับในอนาคตภายใต้สัญญาเช่า โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	บริษัทฯ และบริษัทย่อย	เฉพาะของบริษัทฯ
รับชำระ		
ภายใน 1 ปี	70	49
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี	135	92

32.3 ภาวะผูกพันเกี่ยวกับสัญญาบริการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีภาวะผูกพันในการจ่ายค่าบริการตามสัญญาบริการหลายฉบับคิดเป็นจำนวนเงินรวม 81 ล้านบาท (2555: 100 ล้านบาท) (เฉพาะของบริษัทฯ: 77 ล้านบาท 2555: 38 ล้านบาท)

32.4 การค้ำประกัน

ก) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ มีภาวะค้ำประกันให้แก่บริษัทย่อยแห่งหนึ่งจำนวน 1,694 ล้านบาท สำหรับวงเงินกู้ยืมระยะยาวที่บริษัทย่อยได้รับจากสถาบันการเงิน

ข) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีภาวะค้ำประกันการชำระหนี้ให้แก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง จำนวน 0.5 ล้านบาท (2555 : 0.5 ล้านบาท)

ค) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามบริษัทฯ และบริษัทย่อยเหลืออยู่เป็นจำนวน 69 ล้านบาท (2555 : 79 ล้านบาท) (เฉพาะของบริษัทฯ : 53 ล้านบาท 2555 : 2 ล้านบาท) ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาวะผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของบริษัทฯและบริษัทย่อย

32.5 คดีฟ้องร้อง

บริษัทฯ ถูกบริษัทแห่งหนึ่งฟ้องร้องให้ชำระค่าจ้างเป็นจำนวนเงินประมาณ 5.9 ล้านบาท ซึ่งศาลชั้นต้นและศาลอุทธรณ์ได้มีคำพิพากษายกฟ้องโดยบริษัทฯไม่ต้องชำระค่าจ้างดังกล่าว ขณะนี้คดีดังกล่าวอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลฎีกา ถึงแม้ผลของคดียังไม่สามารถคาดได้ในขณะนี้ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ เชื่อว่าผลของคดีดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบต่องบการเงินโดยรวมของบริษัทฯ

33. เครื่องมือทางการเงิน

33.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยง

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของบริษัทฯ ตามที่นิยามอยู่ในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 107 “การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน” ประกอบด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่า เงินสด ลูกหนี้การค้า เงินให้กู้ยืม เงินลงทุน เงินกู้ยืมระยะสั้น และเงินกู้ยืมระยะยาว บริษัทฯ มีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าวและมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

บริษัทฯ มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้การค้า เงินให้กู้ยืม และลูกหนี้อื่น ฝ่ายบริหารควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม ดังนั้นบริษัทฯ จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อ นอกจากนี้การให้สินเชื่อของบริษัทฯ ไม่มีการกระจุกตัวเนื่องจากบริษัทฯ มีฐานของลูกค้าที่หลากหลายและมีอยู่จำนวนมาก ราย จำนวนเงินสูงสุดที่บริษัทฯ อาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้การค้า เงินให้กู้ยืมและลูกหนี้อื่นที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

บริษัทฯ มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวข้องกับเงินฝากสถาบันการเงิน เงินให้กู้ยืม เงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมระยะยาวที่มีดอกเบี้ย อย่างไรก็ตามสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ยและสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือ วันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

งบการเงินรวม										
2555					2556					
	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ยคงที่	อัตราดอกเบี้ยคงที่	อัตราดอกเบี้ยคงที่	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ยคงที่	อัตราดอกเบี้ยคงที่	
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ปี ถึง 5 ปี				ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ปี ถึง 5 ปี			
	อัตราดอกเบี้ยคงที่	อัตราดอกเบี้ยคงที่	อัตราดอกเบี้ยคงที่	อัตราดอกเบี้ยคงที่	อัตราดอกเบี้ยคงที่	อัตราดอกเบี้ยคงที่	อัตราดอกเบี้ยคงที่	อัตราดอกเบี้ยคงที่	อัตราดอกเบี้ยคงที่	
	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี	
	อัตราดอกเบี้ยคงที่	อัตราดอกเบี้ยคงที่	อัตราดอกเบี้ยคงที่	อัตราดอกเบี้ยคงที่	อัตราดอกเบี้ยคงที่	อัตราดอกเบี้ยคงที่	อัตราดอกเบี้ยคงที่	อัตราดอกเบี้ยคงที่	อัตราดอกเบี้ยคงที่	
	รวม	รวม	รวม	รวม	รวม	รวม	รวม	รวม	รวม	
	(ร้อยละต่อปี)	(ร้อยละต่อปี)	(ร้อยละต่อปี)	(ร้อยละต่อปี)	(ร้อยละต่อปี)	(ร้อยละต่อปี)	(ร้อยละต่อปี)	(ร้อยละต่อปี)	(ร้อยละต่อปี)	
สินทรัพย์ทางการเงิน										
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	382	-	-	-	382	-	130
เงินลงทุนชั่วคราว	-	-	39	-	-	-	40	-	-	40
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	46	-	-	-	-	74	74
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	-	-	-	89	1.50 - 2.00	-	-	68	-	68
	-	-	39	471	46	-	40	198	74	312
หนี้สินทางการเงิน										
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	300	-	-	1,046	-	-	-	695	-	695
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	1,304	1,304	-	-	-	1,574	1,574
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	-	-	-	266	266	-	-	-	164	164
เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	1,880	-	-	-	516	-	516
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	-	4,079	-	-	-	3,430	-	3,430
	300	-	-	7,005	1,570	-	-	4,641	1,738	6,379

งบการเงินเฉพาะกิจการ												
2556					2555							
	อัตราดอกเบี้ยคงที่		ไม่มี อัตรา ดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)	รวม	อัตราดอกเบี้ยคงที่		ไม่มี อัตรา ดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)	รวม	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลง ตามราคาตลาด (ล้านบาท)			
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี			ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี						
สินทรัพย์ทางการเงิน												
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	143	-	-	-	-	41	41	ดูหมายเหตุ 7	
เงินลงทุนชั่วคราว	-	39	-	39	-	-	-	40	-	40	ดูหมายเหตุ 8	
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	173	-	-	-	-	-	137	-	
เงินกู้ยืมระยะสั้นและกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	347	-	-	-	-	400	-	400	ดูหมายเหตุ 6
เงินฝากธนาคารที่มีภาระดอกเบี้ย	-	-	-	37	-	-	-	-	17	-	17	1.75 - 2.60
	-	39	-	527	173	-	-	40	458	137	635	
หนี้สินทางการเงิน												
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	300	-	-	520	-	-	-	-	590	-	590	ดูหมายเหตุ 18
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	417	417	-	-	-	-	540	540	-
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	-	-	-	87	87	-	-	-	-	29	29	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	-	-	-	-	110	-	110	ดูหมายเหตุ 6
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	-	2,213	-	-	-	-	760	-	760	ดูหมายเหตุ 20
	300	-	-	2,733	504	-	-	-	1,460	569	2,029	

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

บริษัทฯ พิจารณาว่าไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเนื่องจากบริษัทฯ ไม่มีธุรกรรมที่เป็นเงินตราต่างประเทศและไม่มีสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศคงเหลือ ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน

33.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของบริษัทฯ จัดอยู่ในประเภทระยะสั้น เงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด บริษัทฯ จึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

มูลค่ายุติธรรมหมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์กันหรือจ่ายชำระหนี้สินในกรณีที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน วิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมขึ้นอยู่กับลักษณะของเครื่องมือทางการเงิน มูลค่ายุติธรรมจะกำหนดจากราคาตลาดล่าสุด หรือกำหนดขึ้นโดยใช้เกณฑ์การวัดมูลค่าที่เหมาะสม

34. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของบริษัทฯ คือการจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 1.3:1 (2555: 1.1:1) และเฉพาะบริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.5:1 (2555: 0.3:1)

35. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2557



The Ninth Tower Grand Rama 9



บริษัท ไครนด์ คาเรียล แลนด์ จำกัด (มหาชน)

33/4 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310

โทร. 0 2246 2323 โทรสาร. 0 2247 1082