

บริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552

1. ข้อมูลทั่วไปของบริษัทฯ

บริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) เป็นบริษัทมหาชนซึ่งจัดตั้งและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย ธุรกิจหลักของบริษัทฯคือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

รายชื่อกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 5 อันดับแรก ณ วันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2554 (วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นครั้งล่าสุด) มีดังนี้

	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละของทุนชำระแล้ว)
1. กลุ่มนายเศรษฐา ทวีสิน	21.88
3. Chase Nominees Limited 42	7.53
3. บริษัท วิริยะประกันภัย จำกัด	6.33
4. UBS AG SINGAPORE, BRANCH - PB (SECURITIES CLIENT CUSTODY)	5.57
5. บริษัท แนนเซอร์ล พาร์ค จำกัด (มหาชน)	4.21

ที่อยู่ตามที่จดทะเบียนของบริษัทฯคือเลขที่ 475 อาคารสิริภิญโญ ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร

2. เสนอในการจัดทำงบการเงิน

2.1 งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 ยกเว้น มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2552) เรื่อง รายได้ ซึ่งบริษัทฯถือปฏิบัติก่อนวันที่มีผลบังคับใช้

การแสดงรายการในงบการเงินได้ทำขึ้นเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้าลงวันที่ 30 มกราคม 2552 ออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

2.2 เกณฑ์ในการจัดหางบการเงินรวม

ก) งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทฯ”) และบริษัทย่อย (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทย่อย”) ดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นในประเทศ	อัตราร้อยละของการถือหุ้น		ร้อยละของสินทรัพย์ที่รวมอยู่ในสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ร้อยละของรายได้ที่รวมอยู่ในรายได้รวมสำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
			2553	2552	2553	2552	2553	2552	
			ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	
ถือหุ้นทางตรง									
บริษัท ชนชัย จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100	10.72	7.18	1.75	4.23	
บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100	5.15	12.16	17.13	26.13	
บริษัท แสนสิริ เวนเจอร์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100	2.52	5.16	11.58	5.54	
บริษัท เอส.ยู.เอ็น. แมเนจเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	51	0.68	0.85	0.07	0.07	
บริษัท อาณาสุวรรณ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100	4.12	4.27	1.82	1.66	
บริษัท พีวราธรณ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100	7.50	9.13	12.61	4.71	
บริษัท เรด โลคัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100	0.68	1.00	0.16	0.10	
บริษัท แปซิฟิก ซาเลนซ์ โฮลดิ้ง จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	85	85	0.07	0.10	0.07	0.07	
Sansiri Global Investment Pte. Ltd.	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	สิงคโปร์	100	100	-	-	-	-	
บริษัท ปกานัน จำกัด	ให้บริการด้านการแพทย์เสริมความงาม บำรุงสุขภาพและเมดิคัลสปา	ไทย	100	100	0.31	0.16	0.38	0.37	
บริษัท เนชั่นเนล เอ็ดดูเคชั่น	ผู้ถือใบอนุญาตจัดตั้ง								
ดิเวลอปเม้นท์ จำกัด	โรงเรียนสาธิตพัฒนา	ไทย	100	100	0.35	0.31	0.01	0.34	
บริษัท ศูนย์บุคลากรสาธิตพัฒนา จำกัด	ให้บริการสนับสนุนด้านการบริหารแก่โรงเรียนสาธิตพัฒนา	ไทย	100	100	0.01	-	0.05	-	
บริษัท โรจันนฤมิตร จำกัด	หุดประกอบธุรกิจ	ไทย	100	100	-	0.02	-	-	
ถือหุ้นทางอ้อม									
บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ เวนเจอร์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100	0.06	0.08	0.02	0.34	
บริษัท แสนสิริ แลนด์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100	2.08	0.09	0.14	0.23	
บริษัท พีช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100	0.69	0.95	0.50	0.95	
บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ สเปซ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100	0.11	0.63	0.20	6.33	
Sansiri Guemsey (2009) Limited	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	Guemsey	100	100	1.12	1.49	0.01	0.01	
โรงเรียนสาธิตพัฒนา	กิจการ โรงเรียน	ไทย	100	100	0.40	0.05	0.22	0.05	

ข) บริษัทฯนำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดหางบการเงินรวมตั้งแต่วันที่ได้อำนาจในการควบคุมบริษัทย่อย) จนถึงวันที่บริษัทฯสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น

ค) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัทฯ

- ง) สิ้นทรัพย์และหนี้สินตามงบการเงินของบริษัทย่อยซึ่งจัดตั้งในต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาท โดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่ในงบดุล ส่วนรายได้และค่าใช้จ่ายแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้ อัตราแลกเปลี่ยนถัวเฉลี่ยรายเดือน ผลต่างซึ่งเกิดขึ้นจากการแปลงค่าดังกล่าวได้แสดงไว้เป็น รายการ “ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน” ในส่วนของผู้ถือหุ้น
- จ) ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯและบริษัทย่อย รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออก จากงบการเงินรวมนี้แล้ว
- ฉ) ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยคือจำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยส่วนที่ ไม่ได้เป็นของบริษัทฯและแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบกำไรขาดทุนรวมและส่วนของผู้ถือหุ้นในงบดุลรวม
- ช) การซื้อส่วนได้เสียของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยของบริษัทย่อย

เมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2553 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯมีมติอนุมัติให้บริษัทฯซื้อหุ้นสามัญ ของบริษัท เอส.ยู.เอ็น. แมเนจเม้นท์ จำกัด จากผู้ถือหุ้นส่วนน้อยจำนวน 490,000 หุ้น หรือคิด เป็นสัดส่วนร้อยละ 49 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของบริษัทดังกล่าวในราคา 14,984,200 บาท ทั้งนี้ เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2553 บริษัทฯได้ซื้อเงินลงทุนดังกล่าวแล้วจึงทำให้บริษัทฯมี สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท เอส.ยู.เอ็น. แมเนจเม้นท์ จำกัด เพิ่มขึ้นจากเดิมร้อยละ 51 เป็นร้อย ละ 100

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัท เอส.ยู.เอ็น. แมเนจเม้นท์ จำกัด ณ วันที่ลงทุนประกอบด้วย รายการดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

สินทรัพย์	
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	54,748
สินทรัพย์หมุนเวียน	16,936
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	158,028
รวมสินทรัพย์	229,712

(หน่วย: พันบาท)

หนี้สิน	
หนี้สินหมุนเวียน	4,636
หนี้สินไม่หมุนเวียน	237,270
รวมหนี้สิน	241,906
รวมสินทรัพย์สุทธิ	(12,194)
สัดส่วนการลงทุน (ร้อยละ)	49
สินทรัพย์สุทธิในสัดส่วนการลงทุนของบริษัทฯ	(5,975)
ราคาซื้อ	14,984
ผลต่างจากการซื้อส่วนได้เสียของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยของบริษัทย่อย	20,959

ผลต่างจากการซื้อส่วนได้เสียของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยของบริษัทย่อยดังกล่าวได้บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุน

ข) การจัดตั้งบริษัทย่อยในปี 2552

เมื่อวันที่ 17 กรกฎาคม 2552 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติให้จัดตั้งบริษัทย่อยในต่างประเทศ ดังต่อไปนี้

- อนุมัติการจัดตั้งบริษัทย่อยขึ้นในประเทศสิงคโปร์ชื่อว่า “Sansiri Global Investment Pte. Ltd.” ซึ่งถือหุ้นโดยบริษัทฯ ทั้งหมดในอัตราร้อยละ 100 โดยมีทุนจดทะเบียน 50,000 ดอลลาร์สิงคโปร์ และมีวัตถุประสงค์เพื่อขยายกิจการด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและหรือให้เช่าในต่างประเทศ รวมทั้งลงทุนกิจการอื่น ๆ ที่สามารถส่งผลประโยชน์ต่อกลุ่มบริษัทโดยรวม
- อนุมัติการจัดตั้งบริษัทย่อยในประเทศ Guernsey ชื่อว่า “Sansiri Guernsey (2009) Limited” โดยมีทุนจดทะเบียน 10,000 ปอนด์ เพื่อทำธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายหรือเพื่อเช่าในประเทศอังกฤษ ซึ่งถือหุ้นโดย Sansiri Global Investment Pte. Ltd. ทั้งหมดในอัตราร้อยละ 100

ณ) การรวมธุรกิจในปี 2552

เมื่อวันที่ 17 กรกฎาคม 2552 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติให้ซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัท เนชั่นแนล เอ็ดดูเคชั่น ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จำนวน 400,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท รวมเป็นเงิน 40 ล้านบาท โดยบริษัทดังกล่าวประกอบกิจการโรงเรียนในชื่อ “โรงเรียนสาธิตพัฒนา” ทั้งนี้ เพื่อให้ได้รับรายได้จากกิจการโรงเรียนอย่างต่อเนื่อง รวมทั้งสร้างโอกาสในการขยายธุรกิจและสร้างผลประโยชน์ร่วมกับธุรกิจหลักของบริษัทฯ เนื่องจากฝ่ายบริหารเห็นว่าโรงเรียนดังกล่าวตั้งอยู่ในบริเวณโครงการของกลุ่มบริษัทซึ่งมีพื้นที่ขายโดยประมาณ 750 ไร่ ซึ่งสามารถสร้างแรงจูงใจให้ลูกค้าซื้อโครงการมากขึ้น และมีส่วนทำให้โครงการมีราคาที่ดีขึ้นด้วย นอกจากนี้ จากการประเมินของฝ่ายบริหาร หากการบริหารกิจการโรงเรียนเป็นไปตามแผนการที่กำหนดไว้ ภายในกรอบระยะเวลาโดยประมาณ 7 ปี คาดว่าจะสามารถคืนทุนได้และทำกำไรได้ในอนาคต นอกจากนี้ จากผลการประเมินราคามูลค่ากิจการบริษัท เนชั่นแนล เอ็ดดูเคชั่น ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด โดยผู้ประเมินราคาอิสระ ตามรายงานการประเมินราคาลงวันที่ 23 พฤศจิกายน 2552 ซึ่งประเมินโดยวิธีรายได้ (Income Approach) แสดงมูลค่ากิจการจำนวน 435 ล้านบาท (กระแสเงินสดคิดลดโดยยังไม่ได้หักหนี้สิน ณ วันซื้อกิจการจำนวนประมาณ 175 ล้านบาท) ซึ่งสนับสนุนการประเมินผลตอบแทนจากการลงทุนของฝ่ายบริหารดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ชำระเงินค่าหุ้นสามัญทั้งหมดจำนวนในวันที่ 20 กรกฎาคม 2552

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัท เนชั่นแนล เอ็ดดูเคชั่น ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ณ วันที่ลงทุนประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

สินทรัพย์	
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	5,209
สินทรัพย์หมุนเวียน	309
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	67,958
รวมสินทรัพย์	73,476
หนี้สิน	
หนี้สินหมุนเวียน	174,729
รวมหนี้สิน	174,729

(หน่วย: พันบาท)

สินทรัพย์สุทธิ	(101,253)
สัดส่วนการลงทุน (ร้อยละ)	100
สินทรัพย์สุทธิในสัดส่วนการลงทุน	(101,253)
ราคาซื้อ	40,000
ค่าความนิยมจากการซื้อกิจการ	141,253
ราคาซื้อ	40,000
หัก: เงินสดและเงินฝากธนาคารของบริษัทย่อย	(5,209)
เงินสดจ่ายสุทธิเพื่อซื้อบริษัทย่อย	34,791

ในเดือนตุลาคม 2552 บริษัท เนชั่นแนล เอ็ดดูเคชั่น ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ถือใบอนุญาตประกอบกิจการ โรงเรียน ได้แยกกิจการ โรงเรียนออกมาเป็นอีกหนึ่งนิติบุคคลโดยถือหุ้นในโรงเรียน ทั้งจำนวน และได้โอนเงินและทรัพย์สินอื่นซึ่งเป็นทุนนอกจากที่ดินให้แก่โรงเรียน ทั้งนี้เป็นไปตามพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ.2550 โดยสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการศึกษาเอกชน สำนักงานปลัดกระทรวงการศึกษาธิการ และนับตั้งแต่เดือนตุลาคม 2552 บริษัท เนชั่นแนล เอ็ดดูเคชั่น ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ได้เปลี่ยนธุรกิจหลักของบริษัทเป็นการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์แก่โรงเรียนสาธิตพัฒนา

2.3 บริษัทฯ ได้จัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการเพื่อประโยชน์ต่อสาธารณะ โดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อยตามวิธีราคาทุน

3. การประกาศใช้มาตรฐานการบัญชีใหม่

ในระหว่างปีปัจจุบัน สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกมาตรฐานการบัญชีฉบับปรับปรุงและมาตรฐานการบัญชีใหม่ตามรายละเอียดข้างล่างนี้

ก) มาตรฐานการบัญชีที่มีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2554 (เว้นแต่แม่บทการบัญชีซึ่งมีผลบังคับใช้ทันที)

แม่บทการบัญชี (ปรับปรุง 2552)

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2552) การนำเสนองบการเงิน

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 2 (ปรับปรุง 2552) สินค้าคงเหลือ

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2552) งบกระแสเงินสด

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2552)	นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชี และข้อผิดพลาด
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2552)	เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2552)	สัญญาก่อสร้าง
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 16 (ปรับปรุง 2552)	ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2552)	สัญญาเช่า
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2552)	รายได้
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 19	ผลประโยชน์ของพนักงาน
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 23 (ปรับปรุง 2552)	ต้นทุนการกู้ยืม
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 24 (ปรับปรุง 2552)	การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 26	การบัญชีและการรายงานโครงการผลประโยชน์เมื่อออกจากงาน
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 27 (ปรับปรุง 2552)	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 28 (ปรับปรุง 2552)	เงินลงทุนในบริษัทร่วม
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 29	การรายงานทางการเงินในสภาพเศรษฐกิจที่เงินเพื่อรุนแรง
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 31 (ปรับปรุง 2552)	ส่วนได้เสียในการร่วมค้า
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 33 (ปรับปรุง 2552)	กำไรต่อหุ้น
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2552)	งบการเงินระหว่างกาล
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 36 (ปรับปรุง 2552)	การด้อยค่าของสินทรัพย์
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 37 (ปรับปรุง 2552)	ประมาณการหนี้สิน หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น และสินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 38 (ปรับปรุง 2552)	สินทรัพย์ไม่มีตัวตน
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2552)	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 2	การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2552)	การรวมธุรกิจ
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2552)	สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 6	การสำรวจและประเมินค่าแหล่งทรัพยากรแร่
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15	สัญญาการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์

ข) มาตรฐานการบัญชีที่มีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2556

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 12

ภาษีเงินได้

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 20 (ปรับปรุง 2552) การบัญชีสำหรับเงินอุดหนุนจากรัฐบาล และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับความช่วยเหลือจากรัฐบาล

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2552) ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ

ฝ่ายบริหารของบริษัทฯเชื่อว่ามาตรฐานการบัญชีข้างต้นจะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการเป็นสาระสำคัญต่อการการเงินสำหรับปีที่เริ่มใช้มาตรฐานการบัญชีดังกล่าว ยกเว้นมาตรฐานการบัญชีดังต่อไปนี้ที่ฝ่ายบริหารคาดว่าจะมีผลกระทบต่อการการเงินในปีที่นำมามาตรฐานการบัญชีดังกล่าวมาถือปฏิบัติ

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 12 เรื่อง ภาษีเงินได้

มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้กำหนดให้กิจการระบุผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดจากความแตกต่างของมูลค่าสินทรัพย์และหนี้สินระหว่างเกณฑ์ทางบัญชีและภาษีอากร เพื่อรับรู้ผลกระทบทางภาษีเป็นสินทรัพย์หรือหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด

ปัจจุบันฝ่ายบริหารของบริษัทฯอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบที่อาจมีต่อการการเงินในปีที่เริ่มนำมาตรฐานการบัญชีฉบับนี้มาถือปฏิบัติ

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 19 เรื่อง ผลประโยชน์ของพนักงาน

มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้กำหนดให้กิจการรับรู้ผลประโยชน์ที่ให้กับพนักงานเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อกิจการได้รับบริการจ้างงานจากพนักงานแล้ว โดยเฉพาะอย่างยิ่งกิจการจะต้องประเมินและบันทึกหนี้สินเกี่ยวกับผลประโยชน์ของพนักงานเนื่องจากเกษียณอายุ โดยใช้การคำนวณตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งในปัจจุบันบริษัทฯรับรู้ผลประโยชน์ที่ให้กับพนักงานดังกล่าวเมื่อเกิดรายการ

การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีดังกล่าวในปี 2554 จะมีผลทำให้กำไรสะสมรวมยกมาต้นปีลดลงประมาณ 23 ล้านบาท (เฉพาะของบริษัทฯ: 16 ล้านบาท)

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2552) เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้กำหนดให้กิจการต้องจัดประเภทอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือเพื่อหากำไรจากราคาที่เพิ่มขึ้นในอนาคต เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และให้ทางเลือกกิจการในการแสดงมูลค่าโดยใช้วิธีราคาทุน (แต่ต้องเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมในหมายเหตุประกอบงบการเงิน) หรือวิธีมูลค่ายุติธรรม ซึ่งผลต่างจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมจะบันทึกเป็นกำไรหรือขาดทุนในงบกำไรขาดทุน

เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยเลือกที่จะแสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดยวิธีราคาทุน ดังนั้นการนำมาตรฐานฉบับนี้มาปฏิบัติจะมีผลกระทบต่องบการเงินเฉพาะการเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 การรับรู้รายได้

ก) รายได้จากโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

บริษัทและบริษัทย่อยรับรู้รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินและรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยเมื่อได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่เป็นสาระสำคัญของความเป็นเจ้าของให้กับผู้ซื้อแล้ว โดยบริษัทและบริษัทย่อยไม่เกี่ยวข้องในการบริหารหรือควบคุมบ้านพร้อมที่ดินและห้องชุดที่ขายไปแล้วทั้งทางตรงและทางอ้อม ซึ่งมูลค่าที่รับรู้รายได้และต้นทุนที่เกิดขึ้นเนื่องมาจากรายการนั้น สามารถวัดมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ

ข) รายได้ค่าเช่า

รายได้ค่าเช่ารับรู้ตามเกณฑ์คงค้างไปตลอดอายุสัญญาเช่า ค่าใช้จ่ายเริ่มแรกที่เกิดเป็นการเฉพาะเพื่อให้เกิดสัญญาเช่ารับรู้เป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าทั้งสิ้นตามสัญญา

ค) รายได้จากกิจการโรงแรม

รายได้ห้องพักบันทึกเป็นรายได้เมื่อแขกเข้าพักตามเกณฑ์คงค้าง รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มบันทึกเมื่อมีการขายอาหารและเครื่องดื่ม รายได้ที่รับรู้ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้า

ง) รายได้จากกิจการ โรงเรียน

รายได้ค่าธรรมเนียม รายได้ค่ารถรับส่ง และรายได้ค่าอาหารรับรู้เป็นรายได้ตามระยะเวลาของหลักสูตร รายได้ค่าสมัครเรียนแรกเข้าและรายได้จากเงินประกันแรกเข้ารับรู้เป็นรายได้เมื่อโรงเรียนได้ยอมรับให้เป็นนักเรียน

จ) รายได้ค่าบริการ

รายได้ค่าบริการรับรู้เมื่อได้ให้บริการแล้ว โดยพิจารณาถึงขั้นความสำเร็จของงาน

ฉ) ดอกเบี้ยรับ

ดอกเบี้ยถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้าง โดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

ช) เงินปันผลรับ

เงินปันผลรับถือเป็นรายได้เมื่อบริษัทฯมีสิทธิในการรับเงินปันผล

4.2 ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและต้นทุนขายโครงการ

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายแสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่าซึ่งประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องโดยตรง

ในการคำนวณหาต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย บริษัทฯและบริษัทย่อยได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนจริงที่เกิดขึ้นด้วย) ตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขาย

บริษัทฯและบริษัทย่อยจะบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าของโครงการ (ถ้ามี) ไว้ในงบกำไรขาดทุน

4.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดหมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มา และไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

4.4 ลูกหนี้การค้าและค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ

ลูกหนี้การค้าแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ บริษัทฯและบริษัทย่อยบันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญสำหรับผลขาดทุน โดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

4.5 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการจัดหาหรือก่อสร้างสินทรัพย์หรือพัฒนาโครงการที่ต้องใช้ระยะเวลาในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์หรือเมื่อการก่อสร้างเสร็จสิ้นหรือหยุดชะงักลงจนกว่าจะมีการดำเนินการพัฒนาต่อไป ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่น ๆ ถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

สำหรับเงินกู้ที่กู้มาโดยมีวัตถุประสงค์เฉพาะเพื่อพัฒนาโครงการ ดอกเบี้ยจ่ายดังกล่าวประกอบด้วยดอกเบี้ยที่จ่ายจริงหักด้วยรายได้จากการนำเงินกู้ไปลงทุนชั่วคราว ส่วนเงินที่กู้มาเพื่อวัตถุประสงค์ทั่วไปดอกเบี้ยจะคำนวณโดยการคูณรายจ่ายของโครงการนั้นด้วยอัตราการจัดตั้งขึ้นเป็นทุน อัตราการจัดตั้งขึ้นเป็นทุนคืออัตราถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของต้นทุนการกู้ยืมในระหว่างปีที่ไม่รวมต้นทุนการกู้ยืมของเงินที่กู้มาโดยเฉพาะ

4.6 เงินลงทุน

- ก) เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้าแสดงตามมูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของหลักทรัพย์บันทึกเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนในงบกำไรขาดทุน
- ข) เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายแสดงตามมูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของหลักทรัพย์บันทึกเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของผู้ถือหุ้นและจะบันทึกเป็นกำไรหรือขาดทุนในงบกำไรขาดทุนเมื่อได้จำหน่ายหลักทรัพย์นั้นออกไป
- ค) เงินลงทุนในตราสารทุนที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาดถือเป็นเงินลงทุนทั่วไป ซึ่งแสดงในราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)
- ง) เงินลงทุนในบริษัทย่อยที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุน

มูลค่ายุติธรรมของหลักทรัพย์ในความต้องการของตลาดคำนวณจากราคาเสนอซื้อหลังสุด ณ สิ้นวันทำการสุดท้ายของปี มูลค่ายุติธรรมของหน่วยลงทุนคำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของหน่วยลงทุน

บริษัทฯ ใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการคำนวณต้นทุนของเงินลงทุน

ในกรณีที่มีการโอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุนจากประเภทหนึ่งไปเป็นอีกประเภทหนึ่ง บริษัทฯ จะปรับมูลค่าของเงินลงทุนดังกล่าวใหม่โดยใช้มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่โอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุน ผลแตกต่างระหว่างราคาตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่โอนได้บันทึกเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนในงบกำไรขาดทุนหรือแสดงเป็นส่วนเกิน (ต่ำกว่า) ทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าในส่วนของผู้ถือหุ้นแล้วแต่ประเภทของเงินลงทุนที่มีการโอนเปลี่ยน

เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุน จะถูกบันทึกเป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุน

4.7 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาทุน อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเพื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งาน โดยประมาณดังนี้

อาคารและส่วนปรับปรุง	20 ปี
งานตกแต่งอาคาร	8 ปี
ส่วนปรับปรุงและตกแต่งโรงแรม	5 ปี
เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์	3 - 5 ปี
เครื่องมือเครื่องใช้ในกิจการโรงแรม	5 ปี
สำนักงานขายชั่วคราว	2 - 2 ปี 6 เดือน
ยานพาหนะ	5 ปี

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

บริษัทฯ และบริษัทย่อยตัดรายการที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ออกจากบัญชี เมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ (ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์กับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น) จะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเมื่อบริษัทฯ และบริษัทย่อยตัดรายการสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี

4.8 สิทธิการเช่าและค่าตัดจำหน่าย

สิทธิการเช่าแสดงตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสม บริษัทฯและบริษัทย่อยตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าตามวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่า

ค่าตัดจำหน่ายรวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

4.9 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนและค่าตัดจำหน่าย

บริษัทฯและบริษัทย่อยบันทึกต้นทุนเริ่มแรกของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนตามราคาทุน ภายหลังจากการรับรู้รายการเริ่มแรก สินทรัพย์ไม่มีตัวตนแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) ของสินทรัพย์นั้น

บริษัทฯและบริษัทย่อยตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดอย่างมีระบบตลอดอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์นั้น และจะประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า บริษัทฯและบริษัทย่อยจะทบทวนระยะเวลาการตัดจำหน่ายและวิธีการตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนดังกล่าวทุกสิ้นปีเป็นอย่างน้อย ค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดมีดังนี้

โปรแกรมคอมพิวเตอร์	3 - 10 ปี
ค่าลิขสิทธิ์	5 ปี

ค่าตัดจำหน่ายรับรู้รวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

4.10 ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาแสดงตามราคาทุนสุทธิจากสำรองเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าถมดิน ค่าสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาโครงการ และต้นทุนการกู้ยืมที่เกิดขึ้นในระหว่างการพัฒนาในอดีต

4.11 ค่าความนิยม

บริษัทฯบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของค่าความนิยมในราคาทุน ซึ่งเท่ากับต้นทุนการรวมธุรกิจส่วนที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มา หากมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาสูงกว่าต้นทุนการรวมธุรกิจ บริษัทฯ จะรับรู้ส่วนที่สูงกว่านี้เป็นกำไรในงบกำไรขาดทุนทันที

บริษัทฯ แสดงค่าความนิยมตามราคาหุ้นหักค่าเผื่อการด้อยค่าสะสมและจะทดสอบการด้อยค่าของค่าความนิยมทุกปีหรือเมื่อใดก็ตามที่มีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่าเกิดขึ้น

เพื่อวัตถุประสงค์ในการทดสอบการด้อยค่าของค่าความนิยม บริษัทฯจะปันส่วนค่าความนิยมที่เกิดขึ้นจากการรวมกิจการให้กับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด (หรือกลุ่มของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด) ที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เพิ่มขึ้นจากการรวมกิจการ และบริษัทฯ จะทำการประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดแต่ละรายการ (หรือกลุ่มของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด) หากมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชี บริษัทฯจะรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าในงบกำไรขาดทุน และบริษัทฯ ไม่สามารถกลับบัญชีขาดทุนจากการด้อยค่าได้ในอนาคต

4.12 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ หรือถูกบริษัทฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็น โดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทฯ

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อม ซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัทฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ

4.13 สัญญาเช่าระยะยาว

ก) สัญญาเช่าการเงิน

สัญญาเช่าที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ที่มีความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน สัญญาเช่าการเงินจะบันทึกเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่าหรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าหักค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกเป็นหนี้สินระยะยาว ส่วนดอกเบี้ยจ่ายจะบันทึกในงบกำไรขาดทุนตลอดอายุของสัญญาเช่า สินทรัพย์ที่ได้มาตามสัญญาเช่าการเงินจะคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้งานของสินทรัพย์ที่เช่า หรืออายุของสัญญาเช่า แล้วแต่ระยะเวลาใดจะต่ำกว่า

ข) สัญญาเช่าดำเนินงาน

สัญญาระยะยาวเพื่อเช่าสินทรัพย์โดยที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ยังคงอยู่กับผู้ให้เช่าจะจัดเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน เงินที่ต้องจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานสุทธิจากสิ่งตอบแทนจูงใจที่ได้รับจากผู้ให้เช่าจะบันทึกในงบกำไรขาดทุนโดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่านั้น

ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการยกเลิกสัญญาเช่าดำเนินงานก่อนหมดอายุการเช่า เช่น เบี้ยปรับที่ต้องจ่ายให้แก่ผู้ให้เช่าจะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในรอบระยะเวลาบัญชีที่การยกเลิกนั้นเกิดขึ้น

4.14 เงินตราต่างประเทศ

รายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการสินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินซึ่งอยู่ในสกุลเงินตราต่างประเทศได้แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่ในงบดุล

กำไรและขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราแลกเปลี่ยน ได้รวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

4.15 การด้อยค่าของสินทรัพย์

ทุกวันที่ในงบดุล บริษัทฯและบริษัทย่อยจะทำการประเมินการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์หรือสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นของบริษัทฯและบริษัทย่อยหากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่าและจะทำการประเมินการด้อยค่าของค่าความนิยมเป็นรายปี บริษัทฯและบริษัทย่อยรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ บริษัทฯและบริษัทย่อยประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับจากสินทรัพย์และคำนวณคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยใช้อัตราคิดลดก่อนภาษีที่สะท้อนถึงการประเมินความเสี่ยงในสภาพตลาดปัจจุบันของเงินสดตามระยะเวลาและความเสี่ยงซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของสินทรัพย์ที่กำลังพิจารณาอยู่ ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย บริษัทฯและบริษัทย่อยใช้แบบจำลองการประเมินมูลค่าที่ดีที่สุดซึ่งเหมาะสมกับสินทรัพย์ ซึ่งสะท้อนถึงจำนวนเงินที่กิจการสามารถจะได้อาจจากการจำหน่ายสินทรัพย์หักด้วยต้นทุนในการจำหน่าย โดยการจำหน่ายนั้นผู้ซื้อและผู้ขายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าในงบกำไรขาดทุน

หากในการประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ มีข้อบ่งชี้ที่แสดงให้เห็นว่าผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงวดก่อน ได้หมดไปหรือลดลง บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์นั้น และจะกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าที่รับรู้ในงวดก่อนก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้กำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนภายหลังจากการรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าครั้งล่าสุด โดยมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าต้องไม่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีที่ควรจะเป็นหากกิจการไม่เคยรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ในงวดก่อนๆ บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะบันทึกกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์โดยรับรู้ไปยังงบกำไรขาดทุนทันที

4.16 ผลประโยชน์พนักงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมและกองทุนสำรองเลี้ยงชีพเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

4.17 ประมาณการหนี้สิน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้วและมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทฯ และบริษัทย่อยจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และบริษัทฯ และบริษัทย่อยสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้น ได้อย่างน่าเชื่อถือ

4.18 ภาษีเงินได้

บริษัทฯ และบริษัทย่อยบันทึกภาษีเงินได้ตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

สัญญาเช่า

ในการพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าทางการเงิน ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่าบริษัทฯ ได้โอนหรือรับโอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ในสินทรัพย์ที่เช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้

ในการประมาณค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละราย โดยพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินในอดีต อายุของหนี้ที่ค้างและสถานะเศรษฐกิจที่เป็นอยู่ในขณะนั้น เป็นต้น

ค่าเผื่อการด้อยค่าของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย อสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าและที่ดินรอการพัฒนา

บริษัทฯ และบริษัทย่อยพิจารณาการด้อยค่าของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย อสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า และที่ดินรอการพัฒนา เมื่อพบว่ามูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวลดลงอย่างเป็นสาระสำคัญ ฝ่ายบริหารพิจารณาปรับลดมูลค่าของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย อสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า และที่ดินรอการพัฒนา เท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนสุทธิ อย่างไรก็ตาม ความมีสาระสำคัญ และการปรับลดมูลค่าดังกล่าวขึ้นกับดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

ประมาณการต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและอาคารชุด บริษัทฯ และบริษัทย่อยต้องประมาณต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้นทุนดังกล่าวประกอบด้วย ต้นทุนที่ดิน และการปรับปรุงที่ดิน ต้นทุนค่าออกแบบและก่อสร้าง ต้นทุนงานสาธารณูปโภค ต้นทุนการกู้ยืมเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารได้ประมาณการต้นทุนดังกล่าวขึ้นจากประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจ โดยจะมีการทบทวนการประมาณการดังกล่าวเป็นระยะ ๆ หรือเมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และค่าเสื่อมราคา

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ ฝ่ายบริหารต้องประมาณอายุการใช้งานและมูลค่าซากเมื่อเลิกใช้งานของอาคารและอุปกรณ์ และต้องทบทวนอายุการใช้งานและมูลค่าซากใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเช่นนั้นเกิดขึ้น

นอกจากนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในแต่ละช่วงเวลา และบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวข้องกับสินทรัพย์นั้น

ค่าเพื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน

บริษัทฯ พิจารณาค่าเพื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย เมื่อพบว่ามูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญเป็นระยะเวลานาน ฝ่ายบริหารจะพิจารณาว่าเงินลงทุนได้ลดลงอย่างเป็นสาระสำคัญหรือเป็นระยะเวลานานหรือไม่ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร อย่างไรก็ตาม การใช้ประมาณการและข้อสมมติที่แตกต่างกันอาจมีผลต่อจำนวนค่าเพื่อการด้อยค่า ดังนั้น การปรับปรุงค่าเพื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าวอาจมีขึ้นได้ในอนาคต

ค่าความนิยม

ในการบันทึกและวัดมูลค่าของค่าความนิยม ณ วันที่ได้มา ตลอดจนการทดสอบการด้อยค่าในภายหลัง ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากสินทรัพย์หรือ หน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด รวมทั้งการเลือกอัตราคิดลดที่เหมาะสมในการคำนวณหามูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดนั้นๆ

คดีฟ้องร้อง

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย ซึ่งฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องแล้วและได้บันทึกประมาณการหนี้สินดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงิน อย่างไรก็ตาม ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากที่ได้มีการประมาณการไว้

เงินสมทบกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้าน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยประมาณการเงินสมทบกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้าน โดยใช้อัตราตามที่กฎหมายกำหนด และใช้มูลค่าประมาณการของงานสาธารณูปโภคเป็นฐานในการคำนวณ

สำรองการรับประกันบ้านและอาคารชุด

ในการประมาณการรับประกันบ้านและอาคารชุด ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมบ้านและอาคารชุดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น โดยคำนึงถึงประสบการณ์ในการซ่อมแซมบ้านและอาคารชุดให้แก่ลูกค้าในอดีต

6. การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี

ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯและบริษัทย่อยได้เปลี่ยนวิธีการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จากวิธีรับรู้รายได้ตามเกณฑ์อัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จมาเป็นรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เมื่อบริษัทฯและบริษัทย่อยได้ออนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่สำคัญให้แก่ผู้ซื้อแล้ว เพื่อให้เป็นไปในแนวทางเดียวกันกับมาตรฐานการบัญชีระหว่างประเทศซึ่งสอดคล้องกับมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2552) เรื่อง รายได้ ที่มีผลบังคับใช้วันที่ 1 มกราคม 2554

บริษัทฯและบริษัทย่อยบันทึกการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีดังกล่าวโดยใช้วิธีปรับย้อนหลัง โดยถือเสมือนว่าบริษัทฯและบริษัทย่อยได้รับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นรายได้ทั้งจำนวนเมื่อได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่สำคัญให้แก่ผู้ซื้อแล้วมาโดยตลอด ผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีดังกล่าวได้แสดงไว้ในหัวข้อ “ผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเกี่ยวกับการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์” ในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นแล้ว

ผลกระทบของรายการปรับปรุงที่มีต่อบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 และงบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของแต่ละปีมีดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552	2553	2552
งบดุล				
ลูกหนี้ค่างวดค้างชำระลดลง	(51.58)	(52.90)	(30.57)	(36.28)
มูลค่างานที่เสร็จยังไม่ได้เรียกเก็บลดลง	(1,912.47)	(3,460.05)	(577.39)	(2,750.13)
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์				
เพิ่มขึ้น (ลดลง)	2,028.49	3,920.95	796.84	2,769.60
ค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้เพิ่มขึ้น	965.00	2,161.68	516.64	1,404.03
ภาษีธุรกิจเฉพาะค้างจ่ายลดลง	(115.87)	(83.62)	(43.95)	(32.22)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น	155.68	203.00	148.15	88.57
ประมาณการหนี้สินระยะยาวเพิ่มขึ้น	3.16	0.05	1.29	0.15
กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรรลดลง	(943.53)	(1,873.11)	(433.25)	(1,477.34)

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552	2553	2552
งบกำไรขาดทุน				
รายได้จากการขายเพิ่มขึ้น (ลดลง)	2,745.58	(1,524.88)	3,065.84	(1,819.43)
ต้นทุนขายเพิ่มขึ้น (ลดลง)	1,859.03	(936.43)	2,037.98	(1,144.05)
ค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(43.03)	49.36	(16.23)	64.24
กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่				
เพิ่มขึ้น (ลดลง)	929.58	(637.81)	1,044.09	(739.62)
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานเพิ่มขึ้น (ลดลง) (บาท)	0.63	(0.43)	0.71	(0.50)
กำไรต่อหุ้นปรับลดเพิ่มขึ้น (ลดลง) (บาท)	0.62	(0.43)	0.70	(0.50)

7. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

7.1 ในระหว่างปี บริษัทฯและบริษัทย่อยมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทฯและบริษัทเหล่านั้น โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2553	2552	2553	2552	
รายได้จากการขายโครงการ					ต้นทุนบวกส่วนเพิ่มในอัตราร้อยละ 25 ถึงร้อยละ 36
บริษัทย่อย					
บริษัท ทัช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	-	4,899	
บุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน					
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	33,736	6,085	14,298	6,085	
รวม	33,736	6,085	14,298	10,984	
รายได้จากโครงการเพื่อเช่า					ในอัตราที่ให้เช่าแก่ลูกค้าทั่วไป
บริษัทย่อย					
บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	16	87	
บริษัท พิวรรณา จำกัด	-	-	1,060	1,104	
บริษัท แสตนลิวี่ แลนด์ จำกัด	-	-	899	920	
บริษัท ทัช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	-	6	
รวม	-	-	1,975	2,117	

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2553	2552	2553	2552	
รายรับค่าบริการธุรกิจและค่าบริหารโครงการ					
บริษัทย่อย					
บริษัท ชนชัย จำกัด	-	-	1,121	4,965	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน (8)
บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	43,562	75,845	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน (8)
บริษัท แสตนลิว เวนเจอร์ จำกัด	-	-	6,000	12,800	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน (4) (5) (6) (7)
บริษัท เอส.ยู. เอ็น. แมเนจเม้นท์ จำกัด	-	-	561	561	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน (1)
บริษัท อาณาบรรณ จำกัด	-	-	560	561	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน (8)
บริษัท พิวรรณา จำกัด	-	-	2,804	2,804	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน (8)
บริษัท แสตนลิวแลนด์ จำกัด	-	-	561	-	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน (8)
บริษัท ทัช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	1,682	2,243	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน (8)
บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ สเปซ จำกัด	-	-	491	3,794	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน (8)
รวม	-	-	57,342	103,573	
ดอกเบี้ยรับ					
บริษัทย่อย					
บริษัท ชนชัย จำกัด	-	-	11,361	1,465	
บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	54	27,187	
บริษัท แสตนลิว เวนเจอร์ จำกัด	-	-	4,508	-	
บริษัท อาณาบรรณ จำกัด	-	-	3,470	36,502	
บริษัท พิวรรณา จำกัด	-	-	118,852	4,640	
บริษัท เรดโลคัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	6	587	
บริษัท ปกานัน จำกัด	-	-	856	366	
บริษัท แปซิฟิก ซาเลนจ์ โฮลดิ้ง จำกัด	-	-	1,327	2,095	
บริษัท เนชั่นแนล เอ็ดดูเคชั่น ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	-	198	1,689	
Sansiri Global Investment Pte. Ltd.	-	-	592	2,032	
Sansiri Guernsey (2009) Limited	-	-	-	135	
บริษัท โรจน์นฤมิต จำกัด	-	-	130	-	
บริษัท แสตนลิวแลนด์ จำกัด	-	-	4,676	-	
โรงเรียนสาธิตพัฒนา	-	-	985	83	
รวม	-	-	147,015	76,781	ต้นทุนการกู้ยืมบวกส่วนเพิ่ม

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน (3)
	2553	2552	2553	2552	
รายได้ค่านายหน้า					
บริษัทย่อย					
บริษัท ชนชัย จำกัด	-	-	3,566	3,844	
บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	19,762	18,922	
บริษัท พิวรรณา จำกัด	-	-	4,677	-	
บริษัท แสตนลิวี แลนด์ จำกัด	-	-	259	-	
รวม	-	-	28,264	22,766	
ค่างานก่อสร้างและวัสดุก่อสร้าง					ตามสัญญาปกติธุรกิจทั่วไป
บริษัทย่อย					
บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	2,715	-	
บริษัท พิวรรณา จำกัด	-	-	-	212	
บริษัท ทัช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	283	56	
รวม	-	-	2,998	268	
ค่าบริการโครงการและค่าใช้จ่ายอื่น					ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน (2)
บริษัทย่อย					
บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	19,586	17,943	
บริษัท ปกานัน จำกัด	-	-	-	35	
บริษัท ทัช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	604	3,765	
รวม	-	-	20,190	21,743	
ค่านายหน้าจ่าย					ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน (3)
บริษัทย่อย					
บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	75,759	45,014	
รวม	-	-	75,759	45,014	
ดอกเบี้ยจ่าย					ร้อยละ 1.50 ต่อปี
บริษัทย่อย					
บริษัท เอส.ยู.เอ็น. แมนเนจเม้นท์ จำกัด	-	-	229	229	
รวม	-	-	229	229	
ซื้อที่ดิน					ราคาทุน
บริษัทย่อย					
บริษัท ชนชัย จำกัด	-	-	176,930	-	
บริษัท พิวรรณา จำกัด	-	-	14,550	-	
รวม	-	-	191,480	-	

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา ราคาอ้างอิงจากการคิดลด กระแสเงินสด
	2553	2552	2553	2552	
ชื่อเงินลงทุนในบริษัทย่อย					
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน					
บริษัท เพรสทีจ กิฟท์ แอนด์ พรีเมียม					
จำกัด	5,963	-	5,963	-	
รวม	5,963	-	5,963	-	

ลักษณะรายการ นโยบายราคาและสัญญาที่เกี่ยวข้องมีดังนี้

- (1) รายได้ค่าบริหาร โครงการภายหลังการพัฒนาโครงการคิดค่าบริหารในอัตราเดือนละ 50,000 บาท
- (2) ค่าบริหาร โครงการคิดค่าบริการธุรกิจเป็นรายเดือนในอัตราประมาณเดือนละ 15,000 บาท ถึง 322,000 บาท ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับขนาดของแต่ละโครงการ
- (3) ค่านายหน้าจากการขายโครงการคิดในอัตราร้อยละ 1.00 ของราคาขายตามสัญญา โดยแบ่งชำระเมื่อลูกค้าทำสัญญาและเมื่อมีการโอนอสังหาริมทรัพย์
- (4) รายได้ค่าบริหาร โครงการในอัตราเดือนละ 267,500 บาท ถึง 400,000 บาท เริ่มตั้งแต่เดือน สิงหาคม 2550 จนถึงวันที่พัฒนาโครงการแล้วเสร็จ และในกรณีที่มีการจองห้องชุดในมูลค่าเท่ากับร้อยละ 80 ของราคาซื้อขายห้องชุดทั้งหมด บริษัทฯจะได้รับค่าบริหาร โครงการเพิ่มเติมเป็นจำนวน 7 ล้านบาท นอกจากนี้ ค่าสิทธิจากการใช้เครื่องหมายการค้า “SIRI on 8” คิดในราคา 2,659,760 บาท
- (5) รายได้ค่าบริหาร โครงการในอัตราเดือนละ 300,000 บาท เริ่มตั้งแต่เดือนตุลาคม 2550 จนถึงวันที่พัฒนาโครงการแล้วเสร็จ และในกรณีที่มีการจองห้องชุดในมูลค่าเท่ากับร้อยละ 80 ของราคาซื้อขายห้องชุดทั้งหมด บริษัทฯจะได้รับค่าบริหาร โครงการเพิ่มเติมเป็นจำนวน 10 ล้านบาท นอกจากนี้ ค่าสิทธิจากการใช้เครื่องหมายการค้า “Privé By Sansiri” คิดในราคา 6,225,115 บาท
- (6) รายได้ค่าบริหาร โครงการในอัตราเดือนละ 350,000 บาท เริ่มตั้งแต่เดือนตุลาคม 2550 จนถึงวันที่พัฒนาโครงการแล้วเสร็จ และในกรณีที่มีการจองห้องชุดในมูลค่าเท่ากับร้อยละ 80 ของราคาซื้อขายห้องชุดทั้งหมด บริษัทฯจะได้รับค่าบริหาร โครงการเพิ่มเติมเป็นจำนวน 15 ล้านบาท นอกจากนี้ ค่าสิทธิจากการใช้เครื่องหมายการค้า “39 by Sansiri” คิดในราคา 7,982,812 บาท

- (7) รายได้ค่าบริหารโครงการในอัตราเดือนละ 250,000 บาท เริ่มตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2550 จนถึงวันที่พัฒนาโครงการแล้วเสร็จ และในกรณีที่มีการจองห้องชุดในมูลค่าเท่ากับร้อยละ 80 ของราคาซื้อขายห้องชุดทั้งหมด บริษัทฯจะได้รับค่าบริหารโครงการเพิ่มเติมเป็นจำนวน 1.5 ล้านบาท นอกจากนี้ ค่าสิทธิจากการใช้เครื่องหมายการค้า “Preen by Sansiri” คิดในราคา 1,587,026 บาท
- (8) รายได้ค่าบริหารงานทั่วไปและบริหารงานโครงการคิดในราคาต้นทุนบวกส่วนเพิ่มในอัตราร้อยละ 5 และปันส่วนให้แก่บริษัทย่อยตามเกณฑ์รายได้และเกณฑ์ต้นทุนโครงการ ตามลำดับ

ลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างบริษัทฯและบริษัทย่อยกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท รีเจนซี่ วรณ จำกัด	ถือหุ้นโดยบริษัท ชนชัย จำกัด
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ แอสเซท แมเนจเม้นท์ จำกัด ⁽¹⁾	เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท เอส.ยู.เอ็น. แมเนจเม้นท์ จำกัด
บริษัท เพรสทีจ กิฟท์ แอนด์ พรีเมียม จำกัด	มีกรรมกรร่วมกัน
บริษัท ฟอร์เวิร์ด ซิสเต็ม จำกัด ⁽¹⁾	มีผู้ถือหุ้นร่วมกันกับบริษัท ยูนิเวนเจอร์ แอสเซท แมเนจเม้นท์ จำกัด

- (1) เนื่องจากในไตรมาสที่สองของปี 2553 บริษัทฯได้ซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เอส.ยู.เอ็น แมเนจเม้นท์ จำกัด และมีสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวเป็นร้อยละ 100 ดังนั้น บริษัท ยูนิเวนเจอร์ แอสเซท แมเนจเม้นท์ จำกัด และบริษัท ฟอร์เวิร์ด ซิสเต็ม จำกัด จึงไม่ถือเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯนับตั้งแต่ไตรมาสที่สามของปี 2553

7.2 ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552	2553	2552
ลูกหนี้การค้า				
บริษัทย่อย				
บริษัท ชนชัย จำกัด	-	-	2,626	2,098
บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	7,490	7,293
บริษัท แสนสิริ เวเนเจอร์ จำกัด	-	-	-	963
บริษัท แสนสิริ แลนด์ จำกัด	-	-	460	177
บริษัท ทีช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	200	-
บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ สเปซ จำกัด	-	-	50	-
รวม	-	-	10,826	10,531

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552	2553	2552
ลูกหนี้อื่น				
บริษัทย่อย				
บริษัท พิวรรธนา จำกัด	-	-	612	93
รวม	-	-	612	93
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย				
บริษัท ชนชัย จำกัด	-	-	247,300	-
บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	45,000	-
บริษัท อาณาบรรณ จำกัด	-	-	1,162,497	906,827
บริษัท พิวรรธนา จำกัด	-	-	1,210,520	1,399,400
บริษัท เรด โลดส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	262,000	261,500
บริษัท แปซิฟิก ซาเลนจ์ โฮลดิ้ง จำกัด	-	-	20,000	30,000
บริษัท ปกานัน จำกัด	-	-	352,345	268,326
บริษัท แสนศิริ แลนด์ จำกัด	-	-	260,000	-
บริษัท เนชั่นเนล เอ็ดดูเคชั่น ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	-	175,180	155,620
Sansiri Global Investment Pte. Ltd.	-	-	230,581	235,122
โรงเรียนสาธิตพัฒนา	-	-	110,000	6,000
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ แอสเซท แมเนจเม้นท์ จำกัด	-	8,850	-	-
บริษัท เพรสทีจ กิฟท์ แอนด์ พรีเมียม จำกัด	-	5,850	-	-
บริษัท รีเจนซี่ วรรณ จำกัด	5,000	5,000	-	-
รวม	5,000	19,700	4,075,423	3,262,795
หัก: ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	(5,000)	(5,000)	(667,545)	(546,945)
สุทธิ	-	14,700	3,407,878	2,715,850

ในระหว่างปี 2553 บริษัทฯ ได้บันทึกค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญของเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยจำนวน 120.60 ล้านบาท (2552: 145.00 ล้านบาท)

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552	2553	2552
ดอกเบี้ยค้างรับ				
บริษัทย่อย				
บริษัท ชนชัย จำกัด	-	-	1,972	-
บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	54	-
บริษัท อาณาบรรณ จำกัด	-	-	16,059	13,135
บริษัท พิภพรรณา จำกัด	-	-	10,385	19,156
บริษัท เรด โลตัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	3,511	3,505
บริษัท แปซิฟิก ซาเลนซ์ โฮลดิ้ง จำกัด	-	-	-	274
บริษัท ปกานัน จำกัด	-	-	4,932	4,076
บริษัท เนชั่นแนล เอ็ดดูเคชั่น ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	-	1,887	1,689
Sansiri Global Investment Pte. Ltd.	-	-	2,300	2,032
บริษัท แสตนลิว แลนด์ จำกัด	-	-	2,355	-
โรงเรียนสาธิตพัฒนา	-	-	1,069	83
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ แอสเซท แมเนจเม้นท์ จำกัด	-	33	-	-
บริษัท เพรสทีจ กิฟท์ แอนด์ พรีเมียม จำกัด	-	22	-	-
บริษัท รีเจนซี วรรณ จำกัด	333	333	-	-
รวม	333	388	44,524	43,950
หัก: ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	(333)	(333)	(4,076)	(4,076)
สุทธิ	-	55	40,448	39,874
เงินมัดจำ - ค่าเช่าอาคารและอื่น ๆ				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัท ฟอว์เวิร์ด ซิสเต็ม จำกัด	-	269	-	-
รวม	-	269	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย				
บริษัท เอส.ยู.เอ็น. แมเนจเม้นท์ จำกัด	-	-	15,300	15,300
รวม	-	-	15,300	15,300
ค้างวัดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้				
บริษัทย่อย				
บริษัท ทัช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	1,386	-	1,386	4,478
บุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	5,949	14,585	5,949	8,134
รวม	7,335	14,585	7,335	12,612

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552	2553	2552
ดอกเบี้ยค้างจ่าย				
บริษัทย่อย				
บริษัท เอส.ยู.เอ็น. แมเนจเม้นท์ จำกัด	-	-	1,204	975
รวม	-	-	1,204	975
เจ้าหนี้อื่น				
บริษัทย่อย				
บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	11,264	9,782
บริษัท พิวรรณา จำกัด	-	-	1,327	1,947
บริษัท ปกานัน จำกัด	-	-	149	96
บริษัท แสตนลิวี แลนด์ จำกัด	-	-	666	91
บริษัท ทัช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	193	497
รวม	-	-	13,599	12,413
เงินค้ำประกันการเช่าอาคารและอื่น ๆ				
บริษัทย่อย				
บริษัท ชนชัย จำกัด	-	-	18	18
บริษัท พิวรรณา จำกัด	-	-	441	441
บริษัท แสตนลิวี แลนด์ จำกัด	-	-	285	285
รวม	-	-	744	744

7.3 ในระหว่างปี เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันมีรายการเคลื่อนไหวดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2553	ในระหว่างปี		
		เพิ่มขึ้น	ลดลง	
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ แอสเซท				
แมเนจเม้นท์ จำกัด	8.85	-	(8.85)	-
บริษัท เพรสทีจ กิฟท์ แอนด์				
พรีเมียม จำกัด	5.85	-	(5.85)	-
บริษัท รีเจนซี่ วรรณ จำกัด				
	5.00	-	-	5.00

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่	ในระหว่างปี		
	1 มกราคม 2553	เพิ่มขึ้น	ลดลง	
บริษัทย่อย				
บริษัท ชนชัย จำกัด	-	1,041.59	(794.29)	247.30
บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	45.00	-	45.00
บริษัท แสนสิริ เวเนเจอร์ จำกัด	-	251.00	(251.00)	-
บริษัท อาณาบรรณ จำกัด	906.83	281.37	(25.70)	1,162.50
บริษัท พิภพธรนา จำกัด	1,399.40	686.07	(874.95)	1,210.52
บริษัท เรด โลตัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	261.50	0.50	-	262.00
บริษัท แปซิฟิก ซาเลนจ์ โฮลดิ้ง จำกัด	30.00	-	(10.00)	20.00
บริษัท ปกานัน จำกัด	268.32	84.02	-	352.34
บริษัท แสนสิริ แลนด์ จำกัด	-	360.00	(100.00)	260.00
บริษัท เนชั่นแนล เอ็ดดูเคชั่น ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	155.62	19.56	-	175.18
Sansiri Global Investment Pte. Ltd.	235.12	25.54	(30.08)	230.58
โรงเรียนสาธิตพัฒนา	6.00	104.00	-	110.00
บริษัท โรจันนฤมิต จำกัด	-	49.02	(49.02)	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นเงินให้กู้ยืมที่ไม่มีหลักประกัน ครอบคลุมชำระเมื่อทวงถามและคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 1.50 - 5.50 ต่อปี (2552: ร้อยละ 1.50 - 5.50 ต่อปี)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 บริษัทฯและบริษัทย่อยได้หยุดรับรู้รายได้ดอกเบี้ยจากเงินต้นของเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 5.00 ล้านบาท และ 19.70 ล้านบาท ตามลำดับ เนื่องจากการผิดนัดชำระดอกเบี้ยเกินกว่า 3 งวดติดต่อกัน (เฉพาะของบริษัทฯ: 1,086.49 ล้านบาท และ 2,970.46 ล้านบาท ตามลำดับ)

7.4 ในระหว่างปี เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีรายการเคลื่อนไหวดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่	ในระหว่างปี		
	1 มกราคม 2553	เพิ่มขึ้น	ลดลง	
บริษัทย่อย				
บริษัท เอส. ยู. เอ็น. แมเนจเม้นท์ จำกัด	15.30	-	-	15.30

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกัน ครอบคลุมกำหนดชำระเมื่อทวงถามและคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 1.50 ต่อปี (2552: ร้อยละ 1.50 ต่อปี)

7.5 การค้าประกันบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีภาระการค้าประกันวงเงินกู้ยืมของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันดังนี้

		(หน่วย: ล้านบาท)	
ผู้ค้าประกัน	ผู้ถูกค้าประกัน	2553	2552
บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)	บริษัท ชนชัย จำกัด	2,098	2,098
	บริษัท แสนสิริ เวนเจอร์ จำกัด	-	1,025
	บริษัท อาณาบรรณ จำกัด	870	1,210
	บริษัท พิวรรณา จำกัด	3,446	2,793
	บริษัท เรด โดคัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	93	93
	Sansiri Guernsey (2009) Limited	174	174
รวม		6,681	7,393
บริษัท พิวรรณา จำกัด	บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)	790	790
	บริษัท อาณาบรรณ จำกัด	-	340
รวม		790	1,130
บริษัท อาณาบรรณ จำกัด	บริษัท พิวรรณา จำกัด	600	600

8. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

		(หน่วย: ล้านบาท)			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2553	2552	2553	2552
เงินสด		3.01	2.64	0.67	0.62
เงินฝากออมทรัพย์		2,471.57	2,562.62	1,390.21	1,143.52
เงินฝากประจำ		4.15	0.09	2.85	-
เงินฝากกระแสรายวัน		827.41	863.88	656.78	715.50
ตัวแลกเปลี่ยน		25.17	10.00	-	-
รวม		3,331.31	3,439.23	2,050.51	1,859.64

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 เงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากประจำ และตัวแลกเปลี่ยนมีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.50 ถึง 1.55 ต่อปี (2552: ร้อยละ 0.50 ถึง 3.25 ต่อปี)

9. เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 เงินฝากธนาคารของบริษัทฯและบริษัทย่อยจำนวนดังกล่าวได้นำไปค้ำประกันหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคาร ในนามของบริษัทฯและบริษัทย่อย

10. ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 ประกอบด้วย

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552	2553	2552
ลูกหนี้ค่าบริการ	70.02	57.46	21.93	23.00
หัก: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(19.62)	(12.23)	(3.64)	(0.35)
รวมลูกหนี้การค้า - สุทธิ	50.40	45.23	18.29	22.65

ลูกหนี้การค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 แยกตามอายุหนี้ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

อายุหนี้	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552	2553	2552
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	8.02	9.10	6.59	9.10
ค้างชำระ 1 เดือน ถึง 3 เดือน	39.43	28.39	11.70	12.88
ค้างชำระ 4 เดือน ถึง 6 เดือน	5.88	1.01	2.49	0.70
ค้างชำระ 7 เดือน ถึง 12 เดือน	5.12	8.61	0.74	0.03
ค้างชำระเกินกว่า 12 เดือนขึ้นไป	11.57	10.35	0.41	0.29
รวม	70.02	57.46	21.93	23.00
หัก: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(19.62)	(12.23)	(3.64)	(0.35)
สุทธิ	50.40	45.23	18.29	22.65

11. ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552	2553	2552
ที่ดิน	32,276.34	23,340.09	21,419.85	13,812.69
ค่าก่อสร้างและอื่น ๆ	46,826.78	40,023.77	26,813.46	23,777.10
ดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงินที่บันทึกเป็นต้นทุน	2,860.05	2,300.60	1,735.40	1,451.49
รวม	81,963.17	65,664.46	49,968.71	39,041.28
หัก: ส่วนที่โอนไปเป็นต้นทุนขายสะสม	(58,154.46)	(46,380.35)	(34,345.96)	(27,927.03)
ส่วนที่โอนไปเป็นต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าสะสม	(1,332.64)	(1,303.94)	(1,211.03)	(1,211.03)
ส่วนที่โอนไปเป็นที่ดินรอการพัฒนาสะสม	(939.49)	(897.26)	(283.99)	(281.94)
ตัดจำหน่าย	(123.35)	(123.35)	-	-
บวก: ส่วนที่โอนกลับไปเป็นต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	961.39	645.44	961.39	645.44
คงเหลือ	22,374.62	17,605.00	15,089.12	10,266.72
<u>ค่าเผื่อการลดมูลค่าโครงการ</u>				
ยอดคงเหลือต้นปี	(102.04)	(72.00)	-	(5.00)
บวก: บันทึกเพิ่มระหว่างปี/โอนกลับ	8.62	(114.42)	-	(45.00)
หัก: ส่วนที่โอนไปที่ดินรอการพัฒนาและอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า	58.00	84.38	-	50.00
ยอดคงเหลือสิ้นปี	(35.42)	(102.04)	-	-
สุทธิ	22,339.20	17,502.96	15,089.12	10,266.72

- 11.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 ที่ดินรวมทั้งสิ่งปลูกสร้างของโครงการส่วนใหญ่ของบริษัทฯ และบริษัทย่อยได้จดทะเบียนเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมจากธนาคาร
- 11.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 ประมาณการค่าใช้จ่ายในการพัฒนาและก่อสร้างที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะต้องจ่ายเพิ่มเติมในอนาคตเพื่อให้โครงการที่เปิดแล้วเสร็จสมบูรณ์ (ไม่รวมต้นทุนของที่ดินและงานก่อสร้างที่บันทึกไปแล้ว) คิดเป็นเงินประมาณ 21,619.63 ล้านบาท และ 10,152.40 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะของบริษัทฯ: 16,621.96 ล้านบาท และ 5,880.00 ล้านบาท ตามลำดับ)
- 11.3 ในระหว่างปี 2553 และ 2552 บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนในการพัฒนาโครงการจำนวน 559.45 ล้านบาท และ 355.27 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะของบริษัทฯ: 283.91 ล้านบาท และ 225.66 ล้านบาท ตามลำดับ)

11.4 รายการขาดทุนจากการลดมูลค่าต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สำหรับปี 2553 และ 2552 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552	2553	2552
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย				
และที่ดินรอการพัฒนา (หมายเหตุ 11)	(8.62)	114.42	-	45.00
อสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า (หมายเหตุ 13)	23.99	-	(3.59)	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (หมายเหตุ 15)	-	16.55	-	-
รวม	15.37	130.97	(3.59)	45.00

11.5 ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับโครงการของบริษัทฯและบริษัทย่อย

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552	2553	2552
มูลค่าการซื้อขายที่ได้มีการทำสัญญาแล้ว	65,291.39	54,471.54	38,649.59	29,234.41
ยอดขายรวมของโครงการโดยประมาณ	85,453.86	74,179.39	49,094.82	40,624.26
อัตราส่วนของมูลค่าซื้อขายที่ได้มีการทำสัญญา	76.41%	73.43%	78.72%	71.96%
ค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	2,840.54	3,990.20	1,702.45	2,312.25

12. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	ทุนชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		เงินลงทุน วิธีราคาทุน		ค่าต่อผลขาดทุน จากเงินลงทุน		เงินลงทุนสุทธิ	
	2553	2552	2553	2552	2553	2552	2553	2552	2553	2552
			(ร้อยละ)	(ร้อยละ)						
บริษัทย่อย - ถือหุ้นทางตรง										
บริษัท ชนชัย จำกัด	90.00	90.00	100	100	101.52	101.52	-	-	101.52	101.52
บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	600.00	600.00	100	100	610.52	610.52	-	-	610.52	610.52
บริษัท แสตนลิว เวนเจอร์ จำกัด	3.00	3.00	100	100	177.42	177.42	-	-	177.42	177.42
บริษัท เอส. ยู. เอ็น. แมเนจเม้นท์ จำกัด	10.00	10.00	100	51	20.08	5.10	-	-	20.08	5.10
บริษัท อาณาบรรณ จำกัด	2.50	2.50	100	100	2.50	2.50	-	-	2.50	2.50
บริษัท พิวรรณา จำกัด	100.00	1.00	100	100	100.00	1.00	-	-	100.00	1.00
บริษัท เรด โลดส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	20.00	20.00	100	100	20.00	20.00	-	-	20.00	20.00

(หน่วย: ล้านบาท)

	ทุนชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		เงินลงทุน		ค่าต่อผลขาดทุน		เงินลงทุนสุทธิ	
	2553	2552	2553	2552	วิธีราคาทุน		จากเงินลงทุน		2553	2552
			(ร้อยละ)	(ร้อยละ)						
บริษัท แปซิฟิก ชาเลนจ์ โฮลดิ้ง จำกัด	2.50	2.50	85	85	2.13	2.13	-	-	2.13	2.13
บริษัท ปกานัน จำกัด	20.00	20.00	100	100	20.00	20.00	(20.00)	(20.00)	-	-
บริษัท ศูนย์บุคลากรภาครัฐพัฒนา จำกัด	1.00	1.00	100	100	1.00	1.00	-	-	1.00	1.00
บริษัท โรจันนฤมิต จำกัด	4.88	4.88	100	100	99.95	99.95	(98.00)	(98.00)	1.95	1.95
บริษัท เนชั่นเนล เอ็ดดูเคชั่น ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	40.00	40.00	100	100	40.00	40.00	-	-	40.00	40.00
Sansiri Global Investment Pte. Ltd.	1.19	1.19	100	100	1.19	1.19	-	-	1.19	1.19
รวมเงินลงทุนในบริษัทย่อย					1,196.31	1,082.33	(118.00)	(118.00)	1,078.31	964.33

ในระหว่างปี 2553 บริษัทฯ ได้รับเงินปันผลจากบริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และบริษัท แสนสิริ เวนเจอร์ จำกัด จำนวน 1,119.60 ล้านบาท และ 300.00 ล้านบาท ตามลำดับ (2552: เงินปันผลรับจากบริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด 270.00 ล้านบาท)

ในระหว่างปี 2553 บริษัทฯ ได้ซื้อส่วนได้เสียของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยของบริษัท เอส.ยู.เอ็น. แมเนจเม้นท์ จำกัด ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 2.2 (ข)

ในระหว่างปี 2553 บริษัท พิวรรณา จำกัด ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจากเดิม 1 ล้านบาท เป็น 100 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่มูลค่า 99 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ ได้ชำระค่าหุ้นดังกล่าวแล้วทั้งจำนวน

ในระหว่างปี 2552 บริษัทฯ ได้จัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ ได้แก่ Sansiri Global Investment Pte. Ltd. และซื้อเงินลงทุนในบริษัท เนชั่นเนล เอ็ดดูเคชั่น ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ตามรายละเอียดที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 2.2 (ข) และ (ฉ) และบริษัทฯ ได้บันทึกค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยจำนวน 20 ล้านบาท

13. อสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า

(หน่วย: ล้านบาท)

ราคาทุน	งบการเงินเฉพาะ	
	งบการเงินรวม	กิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	2,122.11	1,126.86
ซื้อ / โอนเข้า	32.65	1.65
จำหน่าย / โอนออก	(519.65)	(519.65)

ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553

1,635.11

608.86

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะ กิจการ	
	งบการเงินรวม	กิจการ
ค่าเสื่อมราคาสะสม		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	758.37	390.10
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	69.71	30.19
จำหน่าย / โอนออก	(138.10)	(138.10)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	689.98	282.19
ค่าเผื่อการลดมูลค่าโครงการ		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	14.94	14.94
บันทึกเพิ่มระหว่างปี	27.57	-
โอนเข้า	5.32	-
กลับรายการ	(3.59)	(3.59)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	44.24	11.35
มูลค่าสุทธิทางบัญชี		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	1,348.80	721.82
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	900.89	315.32
ค่าเสื่อมราคาที่ยังอยู่ในต้นทุนบริการโครงการเพื่อเช่า ในงบกำไรขาดทุนสำหรับปี		
2552	76.08	44.41
2553	69.71	30.19

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 สิทธิการเช่าอาคารของบริษัทฯ ซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 168.06 ล้านบาท ได้นำไปจดจำนองเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมจากธนาคาร (2552: 184.98 ล้านบาท)

14. ที่ดินรอการพัฒนา

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552	2553	2552
ที่ดินรอการพัฒนา	939.48	897.26	284.00	281.94
หัก: ค่าเผื่อการลดมูลค่าโครงการ	(136.87)	(84.38)	(50.00)	(50.00)

สุทธิ	802.61	812.88	234.00	231.94
-------	--------	--------	--------	--------

ในระหว่างปี 2553 และ 2552 บริษัทฯและบริษัทย่อยได้โอนที่ดินรอการพัฒนาจำนวนหนึ่งรวมทั้งค่า
เพื่อการลดมูลค่าโครงการที่เกี่ยวข้องจากบัญชีต้นทุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย
เนื่องจากยังไม่มีการพัฒนาที่ดินดังกล่าวในปัจจุบัน

15. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม							รวม
	ที่ดิน	งานตกแต่ง อาคาร	อาคารและ ส่วนปรับปรุง	เครื่องตกแต่ง และอุปกรณ์	ยานพาหนะ	สำนักงาน ขายชั่วคราว	งานระหว่าง ก่อสร้าง	
ราคาทุน								
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	264.09	127.40	540.49	450.56	39.40	250.21	38.50	1,710.65
ซื้อ	-	-	-	97.85	4.58	93.00	344.99	540.42
โอนเข้า	7.24	0.66	16.53	0.77	-	37.56	-	62.76
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	-	(15.68)	(3.95)	(8.54)	(2.31)	(30.48)
โอนออก	-	-	-	-	-	-	(41.12)	(41.12)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	271.33	128.06	557.02	533.50	40.03	372.23	340.06	2,242.23
ค่าเสื่อมราคาสะสม								
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	-	67.06	70.58	261.38	24.77	156.06	-	579.85
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	6.57	25.43	70.86	7.36	52.62	-	162.84
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	-	(15.42)	(2.57)	(3.53)	-	(21.52)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	-	73.63	96.01	316.82	29.56	205.15	-	721.17
ค่าเผื่อการด้อยค่า								
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	26.89	40.00	64.67	-	-	-	-	131.56
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	26.89	40.00	64.67	-	-	-	-	131.56
มูลค่าสุทธิทางบัญชี								
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	237.20	20.34	405.24	189.18	14.63	94.15	38.50	999.24
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	244.44	14.43	396.34	216.68	10.47	167.08	340.06	1,389.50
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี								
2552 (รวมอยู่ในต้นทุนบริการอื่น 8.20 ล้านบาท และส่วนที่เหลืออยู่ในค่าใช้จ่ายบริหาร)								128.60
2553 (รวมอยู่ในต้นทุนบริการอื่น 12.72 ล้านบาท และส่วนที่เหลืออยู่ในค่าใช้จ่ายบริหาร)								162.84

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ						รวม
	ที่ดิน	อาคารและ ส่วนปรับปรุง	เครื่องตกแต่ง และอุปกรณ์	ยานพาหนะ	สำนักงาน ขายชั่วคราว	งานระหว่าง ก่อสร้าง	
ราคาทุน							
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	114.18	261.88	170.48	33.39	104.19	3.54	687.66
ซื้อ	-	-	29.61	4.57	63.14	65.81	163.13
โอนเข้า	7.24	16.52	0.77	-	37.56	-	62.09
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	(13.68)	(2.43)	-	-	(16.11)
โอนออก	-	-	-	-	-	(41.12)	(41.12)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	121.42	278.40	187.18	35.53	204.89	28.23	855.65
ค่าเสื่อมราคาสะสม							
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	-	37.08	122.80	13.71	98.60	-	272.19
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	13.08	22.37	6.66	20.50	-	62.61

จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	(13.65)	(1.18)	-	-	(14.83)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	-	50.16	131.52	19.19	119.10	-	319.97

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ						รวม
	อาคารและ	เครื่องคกแต่ง	ยานพาหนะ	สำนักงาน	งานระหว่าง	ก่อสร้าง	
	ที่ดิน	ส่วนปรับปรุง					
ค่าเผื่อการด้อยค่า							
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	26.73	7.56	-	-	-	-	34.29
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	26.73	7.56	-	-	-	-	34.29
มูลค่าสุทธิตามบัญชี							
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	87.45	217.24	47.68	19.68	5.59	3.54	381.18
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	94.69	220.68	55.66	16.34	85.79	28.23	501.39
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี							
2552 (รวมอยู่ในต้นทุนบริการอื่น 4.06 ล้านบาท ส่วนที่เหลืออยู่ในค่าใช้จ่ายบริหาร)							61.65
2553 (รวมอยู่ในต้นทุนบริการอื่น 4.06 ล้านบาท ส่วนที่เหลืออยู่ในค่าใช้จ่ายบริหาร)							62.61

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีอาคารและอุปกรณ์จำนวนหนึ่งซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้วแต่ยังใช้งานอยู่ มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวมีจำนวนเงินประมาณ 237.87 ล้านบาท และ 172.37 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะของบริษัทฯ: 154.45 ล้านบาท และ 133.92 ล้านบาท ตามลำดับ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 บริษัทฯและบริษัทย่อยมียอดคงเหลือของยานพาหนะและอุปกรณ์ซึ่งได้มาภายใต้สัญญาเช่าทางการเงิน โดยมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีเป็นจำนวนเงิน 15.55 ล้านบาท และ 15.91 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะของบริษัทฯ: 14.17 ล้านบาท และ 14.63 ล้านบาท ตามลำดับ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 ที่ดินรวมทั้งสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 60.13 ล้านบาท ได้นำไปจดจำนองเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมจากธนาคาร (2552: 64.19 ล้านบาท)

16. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	งบการเงินรวม			กิจการ
	ค่าลิขสิทธิ์	โปรแกรมคอมพิวเตอร์	รวม	โปรแกรมคอมพิวเตอร์
ราคาทุน				
31 ธันวาคม 2552	13.47	98.51	111.98	71.92
ซื้อเพิ่ม	1.84	17.46	19.30	17.02
โอนเข้าระหว่างปี	-	2.78	2.78	2.78
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(0.10)	(0.10)	-

31 ธันวาคม 2553

15.31

118.65

133.96

91.72

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ
	ค่าลิขสิทธิ์	โปรแกรม		โปรแกรม
		คอมพิวเตอร์	รวม	คอมพิวเตอร์
ค่าตัดจำหน่ายสะสม				
31 ธันวาคม 2552	10.90	72.61	83.51	55.88
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	2.83	7.43	10.26	5.70
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(0.10)	(0.10)	-
31 ธันวาคม 2553	13.73	79.94	93.67	61.58
มูลค่าสุทธิตามบัญชี				
31 ธันวาคม 2552	2.57	25.90	28.47	16.04
31 ธันวาคม 2553	1.58	38.71	40.29	30.14
ค่าตัดจำหน่ายซึ่งรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหารในงบกำไรขาดทุนสำหรับปี				
2552			16.43	7.79
2553			10.26	5.70

17. ค่าความนิยม

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552	2553	2552
ค่าความนิยม	407.56	407.56	-	-
หัก: ค่าเพื่อการด้อยค่าสะสม	(266.31)	(225.76)	-	-
ค่าความนิยม - สุทธิ	141.25	181.80	-	-
ค่าเพื่อการด้อยค่าสำหรับปี	40.55	162.47	-	-

ในระหว่างปี 2551 บริษัทฯ ได้บันทึกผลต่างระหว่างราคาซื้อและส่วนได้เสียของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยที่ได้มาของบริษัท แสนสิริ เวนเจอร์ จำกัด บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ เวนเจอร์ จำกัด และบริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ สเตปซ จำกัด รวมจำนวน 266.31 ล้านบาท ในบัญชีค่าความนิยมและ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทฯ ได้บันทึกค่าเพื่อการด้อยค่าไว้เต็มจำนวนแล้ว

ในระหว่างปี 2552 บริษัทฯ ได้บันทึกค่าความนิยมจากการรวมกิจการ บริษัท เนชั่นแนล เอ็ดดูเคชั่น ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จำนวน 141.25 ล้านบาท ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 2.2 (ฉ)

18. สิทธิการเช่า

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552
สิทธิการเช่า	185.19	175.65
หัก: ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(106.07)	(95.01)
สิทธิการเช่า - สุทธิ	79.12	80.64
ค่าตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าสำหรับปี	5.17	5.59

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 สิทธิการเช่าอาคารของบริษัทฯ ได้นำไปจดจำนองเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมจากธนาคาร

19. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคารคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 4.35 ถึง 4.50 ต่อปี และไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน (2552: ร้อยละ 4.30 ถึง 4.85 ต่อปี)

20. [†]ตัวเงินจ่ายค่าที่ดิน

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552
[†] ตัวเงินจ่ายระยะสั้นค่าที่ดิน	463.25	-
[†] ตัวเงินจ่ายระยะยาวค่าที่ดิน	787.60	-
รวม	1,250.85	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 ตัวเงินจ่ายค่าที่ดินเป็นตัวเงินที่บริษัทฯออกให้แก่ผู้ขายที่ดินหลายราย
ครบกำหนดชำระในปี 2554 และ 2555 ไม่มีการคิดดอกเบี้ย ตัวเงินดังกล่าวอาจถือว่าผิดโดยธนาคารแห่งหนึ่ง

21. เงินกู้ยืมระยะยาว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 เงินกู้ยืมระยะยาวแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552	2553	2552
เงินกู้ยืมจากธนาคาร	10,487.56	8,544.03	7,653.56	5,351.80
หัก: ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึง กำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(4,991.81)	(5,093.14)	(2,808.80)	(2,947.65)
สุทธิ	5,495.75	3,450.89	4,844.76	2,404.15

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2553	8,544.03	5,351.80
บวก: กู้เพิ่มระหว่างปี	8,669.41	6,259.24
หัก: จ่ายคืนเงินกู้ระหว่างปี	(6,709.36)	(3,957.48)
หัก: ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	(16.52)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	10,487.56	7,653.56

รายละเอียดของกู้ยืมระยะยาวจำแนกตามบริษัทฯและบริษัทย่อยแสดงได้ดังนี้

ชื่อบริษัท	ยอดคงเหลือของ เงินกู้ยืมระยะยาว		อัตราดอกเบี้ย ตามสัญญา ร้อยละต่อปี	เงื่อนไขการชำระคืน
	2553 ล้านบาท	2552 ล้านบาท		
บริษัท แสตนลิว จำกัด (มหาชน)	7,654	5,352	MLR - 2.25% ถึง MLR -1%	ต้องชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละของมูลค่า อสังหาริมทรัพย์ที่มีการ โอนและต้องชำระคืนเงินต้น ทั้งหมดระหว่างปี 2554 ถึง 2561
บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	419	983	MLR - 2%	ต้องชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละของมูลค่า อสังหาริมทรัพย์ที่มีการ โอนและต้องชำระคืนเงินต้น ทั้งหมดภายในปี 2556

ชื่อบริษัท	ยอดคงเหลือของ เงินกู้ยืมระยะยาว		อัตราดอกเบี้ย ตามสัญญา	เงื่อนไขการชำระคืน
	2553	2552		
	ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละต่อปี	
บริษัท ชนชัย จำกัด	1,545	512	MLR - 1.5% ถึง MLR - 1%	ต้องชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละของมูลค่า อสังหาริมทรัพย์ที่มีการ โอนและต้องชำระคืนเงินต้น ทั้งหมดระหว่างปี 2554 ถึง 2560
บริษัท แสนสิริ แลนด์ จำกัด	237	-	MLR - 1.75% ถึง MLR - 1%	ต้องชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละของมูลค่า อสังหาริมทรัพย์ที่มีการ โอนและต้องชำระคืนเงินต้น ทั้งหมดภายในปี 2557
บริษัท เรด โลดส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	13	13	MLR - 0.75%	ต้องชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละของมูลค่า อสังหาริมทรัพย์ที่มีการ โอนและต้องชำระคืนเงินต้น ทั้งหมดภายในปี 2554
บริษัท อาณาवरณ จำกัด	99	196	MLR - 1.75%	ต้องชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละของมูลค่า อสังหาริมทรัพย์ที่มีการ โอนและต้องชำระคืนเงินต้น ทั้งหมดภายในปี 2556
บริษัท พิวรรณา จำกัด	397	525	MLR - 1.25%	ต้องชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละของมูลค่า อสังหาริมทรัพย์ที่มีการ โอนและต้องชำระคืนเงินต้น ทั้งหมดภายในปี 2556
บริษัท แสนสิริ เวเนเจอร์ จำกัด	-	806	MLR - 1.25% ถึง MLR - 0.5%	ต้องชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละของมูลค่า อสังหาริมทรัพย์ที่มีการ โอนและต้องชำระคืนเงินต้น ทั้งหมดภายในปี 2554
Sansiri Guernsey (2009) Limited	124	141	อัตราดอกเบี้ยพื้นฐาน + 3%	ต้องชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2555
บริษัท ปกานัน จำกัด	-	16	MLR + 1%	ต้องชำระคืนเงินต้นเป็นรายเดือน รวมเงินต้นและ ดอกเบี้ยไม่น้อยกว่า 790,000 บาทต่อเดือน และต้อง ชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2554
รวม	10,488	8,544		

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาเงินกู้ที่
ยังไม่ได้เบิกใช้เป็นจำนวน 19,034 ล้านบาท และ 10,931 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะของบริษัทฯ:
14,140 ล้านบาท และ 6,220 ล้านบาท ตามลำดับ)

ที่ดินรวมทั้งสิ่งปลูกสร้างของโครงการของบริษัทฯและบริษัทย่อย สิทธิการเช่าและเงินลงทุนใน
หลักทรัพย์เพื่อขายของบริษัทฯได้จดจำนองและจดจำนำเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมจากธนาคาร
ข้างต้น

ทั้งนี้ สัญญาเงินกู้ยืมส่วนใหญ่ได้ระบุข้อปฏิบัติและข้อจำกัดบางประการ เช่น การจ่ายเงินปันผล การ
เพิ่มทุนและลดทุนเรือนหุ้น การค้าประกันหนี้สิน การเปลี่ยนแปลงกรรมการ และการดำรงอัตราส่วน
ทางการเงินบางประการ เป็นต้น

22. ประมาณการหนี้สิน

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีประมาณการหนี้สินเกี่ยวกับการฟ้องร้อง การรับประกันบ้านและอาคารชุดและเงินสมทบกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้านสำหรับปี 2553 และ 2552 สรุปได้ดังนี้

ประมาณการหนี้สินระยะสั้น

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ประมาณการหนี้สินเกี่ยวกับการฟ้องร้อง	ประมาณการหนี้สินเกี่ยวกับการรับประกัน	รวม	ประมาณการหนี้สินเกี่ยวกับการฟ้องร้อง	ประมาณการหนี้สินเกี่ยวกับการรับประกัน	รวม
	ยอดคงเหลือต้นปี	7.09	60.22	67.31	2.95	28.23
เพิ่มระหว่างปี	0.67	73.23	73.90	-	41.44	41.44
จ่ายระหว่างปี	(3.30)	(48.19)	(51.49)	-	(24.30)	(24.30)
โอนกลับ	(0.18)	(12.07)	(12.25)	-	(3.93)	(3.93)
ยอดคงเหลือสิ้นปี	4.28	73.19	77.47	2.95	41.44	44.39

ประมาณการหนี้สินระยะยาว

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	เงินสมทบกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้าน	เงินสมทบกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้าน
ยอดคงเหลือต้นปี	34.46	26.72
เพิ่มระหว่างปี	23.89	12.42
จ่ายระหว่างปี	(5.78)	(4.70)
ยอดคงเหลือสิ้นปี	52.57	34.44

23. เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย / เจ้าหนี้อื่น - กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บ้านแสนสิริ	-	111.64
เงินลงทุนอื่น	-	20.30
รวม	-	131.94
หัก: ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุน	-	(2.23)
เงินลงทุนสุทธิ	-	129.71

ในเดือนกันยายน 2548 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บ้านแสนสิริ (กองทุนฯ) ในฐานะผู้ซื้อกับบริษัทฯ ในฐานะผู้ขาย สิ้นทรัพย์ดังกล่าวได้แก่ โครงการบ้านแสนสิริจำนวน 25 หลัง ซึ่งเป็นโครงการเพื่อเช่าของบริษัทฯ และมีราคาตามบัญชีสุทธิประมาณ 608 ล้านบาท โดยมีราคาขายทั้งสิ้นจำนวน 850 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ตามข้อตกลง บริษัทฯ เป็นผู้บริหาร โครงการและบริษัทฯ ตกลงรับประกันค่าเช่าที่ต้องจ่ายให้แก่กองทุนฯ เท่ากับ 70 ล้านบาทต่อปี และหากกองทุนฯ ได้รับค่าเช่าและค่าบริการจากทรัพย์สินที่จะซื้อขายเป็นจำนวนน้อยกว่าอัตราค่าเช่าที่รับประกันบริษัทฯ ยินยอมชำระเงินค่าเช่าและค่าบริการส่วนที่ขาดให้แก่กองทุนฯ ให้ครบจำนวนตามอัตราค่าเช่าที่รับประกัน หากกองทุนฯ มีรายได้อันเกิดจากการให้เช่าทรัพย์สินที่จะซื้อขายมากกว่าอัตราค่าเช่าที่รับประกัน (โดยมีบริษัทฯ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์) รายได้ส่วนเกินจากจำนวนอัตราค่าเช่าที่รับประกันจะเป็นของบริษัทฯ

บริษัทฯ ให้สิทธิแก่กองทุนฯ ในการขายคืนทรัพย์สินที่จะซื้อขายที่กองทุนฯ ลงทุนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน (ในกรณีที่เป็นการขายเพียงบางส่วน กองทุนฯ จะต้องขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเป็นรายแปลงและขายพร้อมกับเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ตกแต่งทั้งหมดที่อยู่ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแปลงนั้นๆ) ตามที่กองทุนฯ เห็นควรให้แก่บริษัทฯ และ/หรือ บุคคลหรือนิติบุคคลอื่น (put option) ณ วันครบรอบปีที่ 5 นับจากวันโอนกรรมสิทธิ์ (“วันขายคืน”) บริษัทฯ ได้บันทึกบัญชีรายการขายสินทรัพย์ดังกล่าวเป็นการกู้ยืมเงินจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทฯมีเงินลงทุนในกองทุนฯดังกล่าวในอัตราร้อยละ 12.90 หรือคิดเป็นมูลค่ายุติธรรมประมาณ 109.41 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯได้นำเงินลงทุนในกองทุนฯดังกล่าวไปจดจำนำเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมจากธนาคารแห่งหนึ่ง

เมื่อวันที่ 3 มีนาคม 2553 บริษัทจัดการของกองทุนฯได้จัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนครั้งที่ 1/2553 เพื่อพิจารณาการใช้สิทธิเรียกให้บริษัทฯรับซื้อสินทรัพย์คืน (Put Option) เมื่อครบกำหนด 5 ปี นับจากวันที่กองทุนฯลงทุนในสินทรัพย์ซึ่งจะครบกำหนดในวันที่ 11 กันยายน 2553 บริษัทจัดการของกองทุนฯได้แจ้งต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนว่าจะดำเนินการใช้สิทธิเรียกให้บริษัทฯรับซื้อสินทรัพย์ที่เหลืออยู่ของกองทุนฯซึ่งไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนคัดค้าน ต่อมาเมื่อวันที่ 13 กันยายน 2553 บริษัทฯได้ดำเนินการรับซื้อสินทรัพย์คืนจากกองทุนฯ ซึ่งประกอบด้วยบ้านพร้อมที่ดินจำนวน 24 หลัง ในราคารวมทั้งสิ้น 819.33 ล้านบาท โดยชำระเงินทั้งจำนวนในวัน โอนกรรมสิทธิ์ และบันทึกรายการดังกล่าวเป็นรายการชำระคืนเงินกู้ยืมจากกองทุนฯ

ต่อมาเมื่อวันที่ 15 กันยายน 2553 บริษัทจัดการของกองทุนฯได้ประกาศยกเลิกกองทุนฯ และเมื่อวันที่ 29 ตุลาคม 2553 บริษัทฯได้รับเงินที่เหลือจากการชำระบัญชีของกองทุนฯจำนวน 113.43 ล้านบาท

ในระหว่างปี 2553 และ 2552 บริษัทฯมีค่าเช่าสินทรัพย์สุทธิจ่ายแก่กองทุนฯจำนวน 19.91 ล้านบาท และ 28.10 ล้านบาท ตามลำดับ

24. หุ้นกู้ชนิดไม่มีประกัน

บริษัทฯได้ออกหุ้นกู้ชนิดไม่มีประกัน ระบุชื่อผู้ถือและไม่ค่อยสิทธิ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

หุ้นกู้	อัตราดอกเบี้ย	อายุ	ครบกำหนด	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
				2553	2552
หุ้นกู้ครั้งที่ 1/2552	ร้อยละ 6.25 ต่อปี	3 ปี	4 มิถุนายน 2555	1,000.00	1,000.00
หุ้นกู้ครั้งที่ 1/2553	ร้อยละ 4.90 ต่อปี	3 ปี 7 เดือน 20 วัน	30 กันยายน 2556	1,000.00	-
หุ้นกู้ครั้งที่ 2/2553	ร้อยละ 5.60 ต่อปี	7 ปี	24 พฤษภาคม 2560	2,000.00	-
รวมหุ้นกู้ - ราคาตามมูลค่า				4,000.00	1,000.00
หัก: ค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้รอดัดจ่าย				(25.80)	(8.64)
หุ้นกู้ - สุทธิ				3,974.20	991.36

ทั้งนี้ ภายใต้ข้อกำหนดสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้ บริษัทฯต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่บางประการซึ่งรวมถึงการดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to Equity Ratio) ของงบการเงินรวมไม่เกิน 2:1 ตลอดอายุของหุ้นกู้ ทั้งนี้ หนี้สินให้หมายถึงเงินกู้ยืมที่มีดอกเบี้ยเท่านั้น

25. ทุนเรือนหุ้น

ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯ ได้รับชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนจากการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จัดสรรให้แก่กรรมการและพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยครั้งที่ 5 และ 6 (ESOP#5 และ ESOP#6) โดยมีรายละเอียดดังนี้

วันที่ใช้สิทธิ	จำนวน ที่ใช้สิทธิ (หน่วย)	จำนวนหุ้นสามัญ ที่ออกเนื่องจาก การใช้สิทธิ		วันที่จดทะเบียนกับ กระทรวงพาณิชย์	วันที่ตลาดหลักทรัพย์ รับเป็นหลักทรัพย์ จดทะเบียน
		จำนวน	ราคาใช้สิทธิ (บาท)		
ESOP#5					
30 กรกฎาคม 2553	8,460,000	8,460,000	5.0	4 สิงหาคม 2553	9 สิงหาคม 2553
31 สิงหาคม 2553	2,330,000	2,330,000	5.0	2 กันยายน 2553	6 กันยายน 2553
30 กันยายน 2553	1,380,000	1,380,000	5.0	4 ตุลาคม 2553	7 ตุลาคม 2553
29 ตุลาคม 2553	2,280,000	2,280,000	5.0	2 พฤศจิกายน 2553	8 พฤศจิกายน 2553
30 พฤศจิกายน 2553	1,160,000	1,160,000	5.0	2 ธันวาคม 2553	8 ธันวาคม 2553
30 ธันวาคม 2553	370,000	370,000	5.0	4 มกราคม 2554	7 มกราคม 2554
		15,980,000			
ESOP#6					
31 สิงหาคม 2553	100,000	100,000	5.2	2 กันยายน 2553	6 กันยายน 2553
30 กันยายน 2553	430,000	430,000	5.2	4 ตุลาคม 2553	7 ตุลาคม 2553
29 ตุลาคม 2553	425,000	425,000	5.2	2 พฤศจิกายน 2553	8 พฤศจิกายน 2553
30 พฤศจิกายน 2553	440,000	440,000	5.2	2 ธันวาคม 2553	8 ธันวาคม 2553
30 ธันวาคม 2553	465,000	465,000	5.2	4 มกราคม 2554	7 มกราคม 2554
รวม		1,860,000			

รายการกระทบยอดจำนวนหุ้นสามัญ

(หน่วย: หุ้น)

งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ

หุ้นสามัญจดทะเบียน

จำนวนหุ้นสามัญ ณ วันที่ 1 มกราคม 2553	3,736,263,038
จำนวนหุ้นสามัญ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	3,736,263,038

หุ้นสามัญที่ออกและชำระแล้ว

จำนวนหุ้นสามัญ ณ วันที่ 1 มกราคม 2553	1,473,628,692
เพิ่มจากการใช้สิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิ	17,005,000
จำนวนหุ้นสามัญ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	1,490,633,692

ค่าหุ้นเพิ่มทุนที่ได้รับชำระจากการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ ESOP#5 และ ESOP#6 ในวันที่ 30 ธันวาคม 2553 แสดงเป็นเงินรับล่วงหน้าค่าหุ้นในส่วนของผู้ถือหุ้น เนื่องจากบริษัทฯ ได้จดทะเบียนการเพิ่มทุนชำระแล้วกับกระทรวงพาณิชย์ภายหลังจากวันที่สิ้นปี

26. สำรองตามกฎหมาย

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

27. ใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ/กำไรต่อหุ้น

ใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯมีรายละเอียดดังนี้

ประเภท ใบสำคัญแสดง สิทธิ	อัตราการใช้สิทธิ ต่อ 1 หุ้นสามัญ	อัตราการใช้สิทธิต่อ	ใบสำคัญแสดงสิทธิ	จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิ	จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่มี	จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิคงเหลือ
		1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ	ที่ยังไม่ได้ใช้ 1 มกราคม 2553	ที่จัดสรรเพิ่ม ในระหว่างปี	การใช้สิทธิ ในระหว่างปี	31 ธันวาคม 2553
ESOP# 5	5.00	1:1	45,770,000	-	(15,980,000)	29,790,000
ESOP#6	5.20	1:1	-	75,000,000	(1,860,000)	73,140,000
SIRI-W1 ⁽¹⁾	5.20	1:1	-	736,792,026	-	736,792,026

(1) เมื่อวันที่ 20 มกราคม 2552 บริษัทฯ ได้จัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 1 (SIRI-W1) ชนิดระบุชื่อผู้ถือและโอนเปลี่ยนมือได้ ซึ่งอนุมัติโดยที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2552 โดยมีรายละเอียดดังนี้

จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่อนุมัติให้ออก	:	736,814,346 หน่วย
จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่จัดสรร จัดสรรให้แก่	:	736,792,026 หน่วย ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯในอัตราส่วนหุ้นสามัญเดิม 2 หุ้น ต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ
ราคาจัดสรรต่อใบสำคัญแสดงสิทธิ	:	หน่วยละ 0 บาท
สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ	:	ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย มีสิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ 1 หุ้น ในราคา 5.20 บาทต่อหุ้น
อายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ	:	5 ปี นับแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณ โดยหารกำไรสุทธิสำหรับปีด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปี

กำไรต่อหุ้นปรับลดคำนวณ โดยหารกำไรสุทธิสำหรับปีด้วยผลรวมของจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกอยู่ในระหว่างปีกับจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่บริษัทฯอาจต้องออกเพื่อแปลงหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดทั้งสิ้นให้เป็นหุ้นสามัญ โดยสมมติว่าได้มีการแปลงเป็นหุ้นสามัญ ณ วันต้นปีหรือ ณ วันออกหุ้นสามัญเทียบเท่า

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานและกำไรต่อหุ้นปรับลดแสดงการคำนวณได้ดังนี้

	งบการเงินรวม					
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552					
	กำไรสุทธิ		จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก		กำไรต่อหุ้น	
	2553 (พันบาท)	2552 (พันบาท)	2553 (พันหุ้น)	2552 (พันหุ้น)	2553 (บาท)	2552 (บาท)
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน						
กำไรสุทธิ	1,897,732	969,732	1,479,048	1,473,629	1.28	0.66
ผลกระทบของหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลด						
ESOP#5	-	-	1,633	-		
ESOP#6	-	-	522	-		
SIRI-W1	-	-	11,471	-		
กำไรต่อหุ้นปรับลด						
กำไรสุทธิที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญ สมมติว่ามีการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญจากใบสำคัญแสดงสิทธิ	1,897,732	969,732	1,492,674	1,473,629	1.27	0.66
	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552					
	กำไรสุทธิ		จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก		กำไรต่อหุ้น	
	2553 (พันบาท)	2552 (พันบาท)	2553 (พันหุ้น)	2552 (พันหุ้น)	2553 (บาท)	2552 (บาท)
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน						
กำไรสุทธิ	2,421,371	254,781	1,479,048	1,473,629	1.64	0.17
ผลกระทบของหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลด						
ESOP#5	-	-	1,633	-		
ESOP#6	-	-	522	-		
SIRI-W1	-	-	11,471	-		
กำไรต่อหุ้นปรับลด						
กำไรสุทธิที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญ สมมติว่ามีการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญจากใบสำคัญแสดงสิทธิ	2,421,371	254,781	1,492,674	1,473,629	1.62	0.17

28. รายได้บริการอื่นและต้นทุนบริการอื่น

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552	2553	2552
<u>รายได้บริการอื่น</u>				
รายได้จากกิจการเมดิคัลสปา	67.66	61.98	-	-
รายได้จากกิจการโรงแรม	15.16	15.33	15.17	15.39
รายได้จากกิจการโรงเรียน	68.73	37.06	-	-
รวม	151.55	114.37	15.17	15.39
<u>ต้นทุนบริการอื่น</u>				
ต้นทุนบริการกิจการเมดิคัลสปา	60.41	52.08	-	-
ต้นทุนบริการกิจการโรงแรม	20.95	15.57	21.19	15.86
ต้นทุนบริการกิจการโรงเรียน	111.90	35.85	-	-
รวม	193.26	103.50	21.19	15.86

29. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญได้แก่

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552	2553	2552
ซื้อที่ดินและจ่ายค่างานก่อสร้างระหว่างปี	15,739.26	10,446.69	10,643.52	5,785.97
การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนโครงการพัฒนา				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	(4,769.62)	969.10	(4,822.40)	(1,210.36)
เงินเดือนและค่าแรงและผลประโยชน์อื่น				
ของพนักงาน	1,022.75	885.90	692.79	586.97
ค่าเสื่อมราคา	232.55	204.68	92.80	106.06
ค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	10.26	16.43	5.70	7.79
สำรองการรับประกันบ้านและอาคารชุด	63.54	70.02	37.53	35.14
ค่าเช่าจ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	49.73	41.48	14.81	15.29
หนี้สูญและหนี้สงสัยจะสูญ	7.51	(5.13)	3.28	(0.89)

30. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทฯ บริษัทย่อยและพนักงานของบริษัทฯและบริษัทย่อยได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 โดยบริษัทฯ บริษัทย่อยและพนักงานจะจ่ายสมทบเข้ากองทุนเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 5 ถึงร้อยละ 12 ของเงินเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้บริหารโดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด และจะจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อพนักงานนั้นออกจากงานตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของบริษัทฯและบริษัทย่อย ในระหว่างปี 2553 และ 2552 บริษัทฯและบริษัทย่อยได้จ่ายเงินสมทบกองทุนเป็นจำนวนเงิน 40.01 ล้านบาท และ 35.06 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะของบริษัทฯ: 27.32 ล้านบาท และ 24.58 ล้านบาท ตามลำดับ)

31. เงินปันผล

เงินปันผลที่ประกาศจ่ายในระหว่างปี 2553 และ 2552 ประกอบด้วย

(หน่วย: บาท)

เงินปันผล	อนุมัติโดย	เงินปันผลรวม	เงินปันผล	
			ต่อหุ้น	วันที่จ่ายเงินปันผล
เงินปันผลจากกำไรสุทธิ ของปี 2551	ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเมื่อ วันที่ 29 เมษายน 2552	442,088,608 ⁽¹⁾	0.30	28 พฤษภาคม 2552
เงินปันผลจากกำไรสุทธิ ของปี 2552	ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเมื่อ วันที่ 30 เมษายน 2553	766,286,920 ⁽²⁾	0.52	18 พฤษภาคม 2553

⁽¹⁾ เงินปันผลจ่ายจริงจำนวน 442,079,444 บาท เนื่องจากมีผู้ถือหุ้นจำนวนหนึ่งไม่มีสิทธิได้รับเงินปันผล

⁽²⁾ เงินปันผลจ่ายจริงจำนวน 766,267,032 บาท เนื่องจากมีผู้ถือหุ้นจำนวนหนึ่งไม่มีสิทธิได้รับเงินปันผล

32. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้น

32.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุนดังนี้

- ก) บริษัทฯและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันจากสัญญาต่าง ๆ เกี่ยวกับการพัฒนาโครงการ สัญญาจ้างตกแต่ง สัญญาจ้างบริการให้คำปรึกษาและสัญญาจ้างพัฒนาและติดตั้งระบบเป็นจำนวนประมาณ 6,893.69 ล้านบาท และ 3,529.48 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะของบริษัทฯ: 5,850.67 ล้านบาท และ 1,460.73 ล้านบาท ตามลำดับ)

- ข) บริษัทฯและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันจากการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและห้องชุดเป็นจำนวนเงิน 1,355.95 ล้านบาท และ 972.93 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะของบริษัทฯ: 864.24 ล้านบาท และ 586.65 ล้านบาท ตามลำดับ)

32.2 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงานและสัญญาบริการ

- ก) บริษัทฯและบริษัทย่อยได้ทำสัญญาเช่าดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการเช่าพื้นที่ในอาคาร รถยนต์ และอุปกรณ์ อายุของสัญญามีระยะเวลาตั้งแต่ 3 ถึง 4 ปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่บอกเลิกไม่ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ภายใน 1 ปี	16.14	4.86
1 ถึง 5 ปี	7.31	2.85
รวม	23.45	7.71

- ข) บริษัทฯและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันเกี่ยวกับค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ของโครงการเป็นจำนวนประมาณ 27.51 ล้านบาท (เฉพาะของบริษัทฯ: 20.58 ล้านบาท)

- ค) สัญญาเช่าระยะยาวที่มีสาระสำคัญได้แก่

- บริษัท ชนชัย จำกัด ได้ทำสัญญาเช่าที่ดินกับสำนักพระราชวังเพื่อใช้ในการปลูกสร้างอาคารชุดเพื่อให้เช่าโครงการบ้านแสนสิริ โดยสัญญามีกำหนดระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่ 1 พฤศจิกายน 2536 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2566 มีมูลค่าการเช่ารวม 117.70 ล้านบาท ชำระครั้งแรกจำนวน 30 ล้านบาท ส่วนที่เหลือชำระเป็นรายเดือนตลอดระยะเวลา 30 ปีตามทีระบุในสัญญา
- บริษัท เอส.ยู.เอ็น. แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้ทำสัญญาเช่าที่ดินกับสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์เพื่อใช้ในการก่อสร้างอาคารเพื่อให้เช่า โดยสัญญามีกำหนดระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 16 กันยายน 2545 มีมูลค่าการเช่ารวมประมาณ 88.04 ล้านบาท ซึ่งบริษัทย่อยได้จ่ายชำระค่าเช่าทั้งจำนวนครบถ้วนในเดือนกรกฎาคม 2547

- บริษัทฯ ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่อาคารกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง เพื่อเป็นสำนักงาน และเพื่อให้เช่าโดยสัญญามีกำหนดระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2537 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2567 โดยวันที่ทำสัญญาบริษัทฯ ได้ชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าครั้งเดียวเป็นจำนวนเงินประมาณ 548.57 ล้านบาท เมื่อครบกำหนดสัญญาเช่าแล้วบริษัทฯ ต้องส่งมอบสถานที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าโดยบริษัทฯ จะเรียกร้องสิทธิหรืออย่างใดอย่างหนึ่งจากผู้ให้เช่าไม่ได้

32.3 หนังสือค้ำประกันธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 มีหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารในนามของบริษัทฯ และบริษัทย่อยคงเหลืออยู่จำนวน 995.88 ล้านบาท และ 1,067.46 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ซึ่งประกอบด้วยหนังสือค้ำประกันเพื่อค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดิน และค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า (เฉพาะของบริษัทฯ: 531.72 ล้านบาท และ 515.42 ล้านบาท ตามลำดับ)

32.4 คดีฟ้องร้อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีคดีความหลายคดีที่เกี่ยวข้องกับการถูกกล่าวหาว่าผิดสัญญาจะซื้อจะขายและคดีละเมิด ซึ่งถูกเรียกร้องให้ชำระค่าเสียหายเป็นจำนวนเงินประมาณ 40.07 ล้านบาท (2552: 12.52 ล้านบาท) อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ และบริษัทย่อยอยู่ระหว่างการต่อสู้คดีและเนื่องจากทนายความบริษัทฯ และฝ่ายบริหารเชื่อมั่นว่าบริษัทฯ และบริษัทย่อยจะไม่ได้รับความเสียหายจากคดี บริษัทฯ และบริษัทย่อยจึงยังไม่ได้บันทึกประมาณการหนี้สินจากรายการดังกล่าว

32.5 ภาระผูกพันอื่น

บริษัทฯ มีภาระผูกพันเกี่ยวกับการบริจาคเงินให้แก่องค์การกองทุนเด็กระหว่างประเทศขององค์การสหประชาชาติ (United Nations International Children's Emergency Fund: UNICEF) จำนวนไม่ต่ำกว่า 1 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกาต่อปี เป็นเวลา 3 ปี ตั้งแต่ปี 2554 ถึงปี 2556 ทั้งนี้ เป็นไปตามบันทึกความเข้าใจระหว่างบริษัทฯ และองค์การยูนิเซฟซึ่งลงนามเมื่อวันที่ 28 ธันวาคม 2553

33. การเสนอข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยประกอบธุรกิจหลักประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบด้วยโครงการจัดสรรที่ดินขายพร้อมบ้าน โครงการอาคารชุดพักอาศัย โครงการอาคารที่พักอาศัยให้เช่า และโครงการอาคารสำนักงานให้เช่า รวมทั้งการให้บริการรับบริหารอาคารและเป็นนายหน้าซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และบริการอื่น ๆ ได้แก่ ธุรกิจโรงแรม เมดิคัลสปาและโรงเรียน บริษัทฯ และบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจในส่วนงานทางภูมิศาสตร์หลักในประเทศ

ข้อมูลทางการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อยจำแนกตามส่วนงานหลักได้แก่ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจบริหารอาคารและนายหน้าซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจบริการอื่น ๆ ได้แก่ โรงแรม เมดิคัลสปาและโรงเรียน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจบริหารอาคารและ นายหน้าซื้อขาย อสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจโรงแรม สปา และโรงเรียน		รายการตัดบัญชี ระหว่างกัน		รวม	
	2553	2552	2553	2552	2553	2552	2553	2552	2553	2552
รายได้จากภายนอก	18,068.46	15,333.16	375.78	376.55	151.54	114.37	-	-	18,595.78	15,824.08
รายได้ระหว่างส่วนงาน	38.55	34.86	286.22	227.81	1.41	0.98	(326.18)	(263.65)	-	-
รายได้ทั้งสิ้น	18,107.01	15,368.02	662.00	604.36	152.95	115.35	(326.18)	(263.65)	18,595.78	15,824.08
กำไร (ขาดทุน) จากการ ดำเนินงานตามส่วนงาน	5,079.35	3,820.95	74.76	134.64	(29.05)	(1.79)	-	-	5,125.06	3,953.80
รายได้อื่น									159.62	148.34
ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง									(2,362.22)	(1,761.86)
กำไรก่อนรายการสำรอง										
ค่าใช้จ่ายทางการเงินและ ภาษีเงินได้									2,922.46	2,340.28
ขาดทุนจากการลดมูลค่า ต้นทุนโครงการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์และการ ค้ายอของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์									(15.37)	(130.97)
ขาดทุนจากการค้ำของ ค่าความนิยม เงินลงทุน และเงินให้กู้ยืมแก่บริษัท ย่อย									(61.50)	(162.48)
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษีเงินได้นิติบุคคล									(245.18)	(123.67)
กำไรสุทธิ									(702.32)	(951.31)
									1,898.09	971.85

ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจบริหารอาคารและนายหน้าซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจบริการอื่น ๆ ได้แก่ โรงแรม เมดิคัลสปาและโรงเรียนในงบดุลรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	ธุรกิจบริหารอาคารและ							
	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์		นายหน้าซื้อขาย อสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจโรงแรม สปา และ โรงเรียน		รวม	
	2553	2552	2553	2552	2553	2552	2553	2552
ต้นทุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์								
เพื่อขาย - สุทธิ	22,339.20	17,502.96	-	-	-	-	22,339.20	17,502.96
อสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า - สุทธิ	900.89	1,348.80	-	-	-	-	900.89	1,348.80
โรงแรม สปาและ โรงเรียน - สุทธิ	-	-	-	-	878.56	602.86	878.56	602.86
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ							510.94	396.37
สินทรัพย์อื่น							6,560.86	5,931.55
สินทรัพย์รวม							31,190.45	25,782.54

34. เครื่องมือทางการเงิน

34.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยง

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของบริษัทฯและบริษัทย่อยตามที่นิยามอยู่ในมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 107 “การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน” ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้า เงินให้กู้ยืม เงินลงทุน เจ้าหนี้การค้าและเงินกู้ยืม บริษัทฯและบริษัทย่อยมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

บริษัทฯและบริษัทย่อยมีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้การค้าและเงินให้กู้ยืม ฝ่ายบริหารควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม ดังนั้น บริษัทฯและบริษัทย่อยจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อ นอกจากนี้ การให้สินเชื่อของบริษัทฯและบริษัทย่อยไม่มีการกระจุกตัว เนื่องจากบริษัทฯและบริษัทย่อยมีฐานของลูกค้าที่หลากหลายและมีอยู่จำนวนมาก ราย จำนวนเงินสูงสุดที่บริษัทฯและบริษัทย่อยอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีของลูกค้าหนี้และเงินให้กู้ยืมที่แสดงอยู่ในงบดุล

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

บริษัทฯและบริษัทย่อยมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวข้องกับเงินฝากธนาคาร หนี้กู้ยืม และเงินกู้ยืมระยะยาว อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยของบริษัทฯและบริษัทย่อยจึงอยู่ในระดับต่ำ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนดหรือวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม							อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงร้อยละต่อปี
	อัตราดอกเบี้ยคงที่				อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามราคาตลาด		อัตราดอกเบี้ยรวม	
	ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	เกินกว่า 5 ปี	เมื่อทวงถาม	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม		
สินทรัพย์ทางการเงิน								
- รายการเทียบเท่าเงินสด (ไม่รวมเงินสด)	25.17	-	-	-	2,475.72	827.41	3,328.30	0.50 - 1.25
- เงินลงทุนชั่วคราว	-	-	-	-	40.72	100.02	140.74	0.65 - 1.55
- ลูกหนี้การค้า	-	-	-	-	-	50.40	50.40	-
- เงินฝากธนาคารที่คิดดอกเบี้ย	-	-	-	-	47.75	-	47.75	0.65 - 1.55
- เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	5.00	-	-	5.00	5.50
	25.17	-	-	5.00	2,564.19	977.83	3,572.19	
หนี้สินทางการเงิน								
- เงินกู้ยืมระยะสั้น	215.00	-	-	-	-	-	215.00	4.35 - 4.50
- ค่าเงินจ่ายค่าที่ดิน	-	-	-	-	-	1,250.85	1,250.85	-
- เจ้าหนี้การค้า	-	-	-	-	-	804.69	804.69	-
- เงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	-	-	10,487.56	-	10,487.56	หมายเหตุ 21
- หนี้กู้ยืมไม่มีประกัน	-	1,988.86	1,985.34	-	-	-	3,974.20	4.90 - 6.25
	215.00	1,988.86	1,985.34	-	10,487.56	2,055.54	16,732.30	

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องจากการซื้อสินค้าและบริการเป็นเงินตราต่างประเทศ เนื่องจากหนี้สินที่เป็นสกุลเงินตราต่างประเทศมีจำนวนไม่เป็นสาระสำคัญและถึงกำหนดชำระในเวลาอันสั้น บริษัทฯ และบริษัทย่อยจึงมิได้ใช้ตราสารอนุพันธ์เพื่อบริหารความเสี่ยงดังกล่าว

34.2 มูลค่ายุติธรรม

ตารางต่อไปนี้เป็นสรุปเปรียบเทียบมูลค่าตามบัญชี และมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม	
	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม
<u>สินทรัพย์ทางการเงิน</u>		
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	3,331.31	3,331.31
เงินลงทุนชั่วคราว	140.74	140.74
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	50.40	50.40
เงินฝากธนาคารที่คิดภาระค่าประกัน	47.75	47.75
<u>หนี้สินทางการเงิน</u>		
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร	215.00	215.00
ตั๋วเงินจ่ายค่าที่ดิน	1,250.85	1,111.47
เจ้าหนี้การค้า	804.69	804.69
เงินกู้ยืมระยะยาว	10,487.56	10,487.56
หุ้นกู้ชนิดไม่มีประกัน	3,974.20	4,061.37

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินตามหลักเกณฑ์ดังนี้

- ก) สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น ได้แก่ เงินสดและเงินฝากธนาคาร ลูกหนี้การค้าและเจ้าหนี้การค้า แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบดุล
- ข) เงินลงทุนในตราสารทุนแสดงมูลค่าตามราคาตลาดหรือคำนวณตามหลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าที่เป็นที่ยอมรับทั่วไป หากกรณีไม่มีราคาตลาด
- ค) หุ้นกู้ที่จ่ายดอกเบี้ยในอัตราคงที่และตั๋วเงินจ่ายค่าที่ดินแสดงมูลค่ายุติธรรมโดยการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดจ่ายในอนาคต คิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยโดยประมาณในตลาดปัจจุบัน

- ง) เงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวที่จ่ายดอกเบี้ยในอัตราใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบดุล

35. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์หลักของบริษัทฯในการบริหารจัดการทุน คือ การจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทางการเงินที่เหมาะสมและการดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง

บริษัทฯบริหารจัดการสถานะของทุนโดยใช้อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (Debt-to-Equity Ratio) เพื่อให้สอดคล้องกับเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร ซึ่งต้องรักษาระดับของอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนนี้ให้ไม่เกิน 2 ต่อ 1

ทุนของบริษัทฯเพื่อใช้ในการคำนวณอัตราส่วนทางการเงินดังกล่าว ประกอบด้วย หุ้นสามัญและกำไรสะสมหักด้วยสำรองกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงสุทธิ

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 บริษัทฯไม่ได้เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์นโยบาย หรือกระบวนการในการบริหารจัดการทุน

36. อื่น ๆ

เมื่อวันที่ 13 กันยายน 2553 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติยกเลิกแผนการเพิ่มทุนและหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่จะจัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private placement) เป็นจำนวนทั้งสิ้น 1,398,000,000 หุ้น ทั้งนี้หุ้นสามัญที่ออกใหม่ตามแผนการเพิ่มทุนดังกล่าวได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2552 เมื่อวันที่ 6 พฤศจิกายน 2552 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 15/2553 เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2553 ตามลำดับ โดยคณะกรรมการจะนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯในปี 2554 เพื่อพิจารณาลดทุนทะเบียนที่สำรองไว้ตามแผนดังกล่าวต่อไป

37. เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในงบการเงิน

เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติดังนี้

- 1) อนุมัติการจ่ายเงินปันผลจ่ายปันผลเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 250,993,282 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 4.28 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯในอัตรา 6 หุ้นเดิม ต่อ 1 หุ้นปันผล คิดเป็นการจ่ายปันผลในอัตราหุ้นละ 1.061775 บาท และจ่ายปันผลเป็นเงินสด ในอัตราหุ้นละ 0.117975 บาท เพื่อรองรับการหักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10

- 2) อนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ โดยให้ลดทุนลงจากเดิมทุนจดทะเบียน 15,991,205,802.64 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่ 9,977,496,273.04 บาท โดยวิธีตัดหุ้นจดทะเบียนที่ยังมิได้นำออกจำหน่าย รวมทั้งสิ้น 1,405,072,320 หุ้น โดยมีรายละเอียดดังนี้
- ยกเลิกหุ้นที่สำรองไว้เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออกและเสนอขายให้แก่กรรมการและพนักงานของบริษัทฯและบริษัทย่อย ภายใต้โครงการ ESOP # 5 เฉพาะในส่วนของใบสำคัญแสดงสิทธิที่เหลือจากการจองซื้อ จำนวน 7,050,000 หุ้น
 - ยกเลิกหุ้นที่สำรองเพื่อการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท (SIRI-W1) ที่เหลือจากการจัดสรร จำนวน 22,320 หุ้น
 - ยกเลิกหุ้นที่สำรองไว้ตามแผนการเพิ่มทุนที่จะจัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) เป็นจำนวน 1,398,000,000 หุ้น ซึ่งบริษัทฯ ได้ยกเลิกแผนการเพิ่มทุนดังกล่าวแล้ว
- 3) อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯจาก 9,977,496,273.04 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่ 11,641,589,650.96 บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 388,806,864 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 4.28 บาท และจัดสรรหุ้นสามัญใหม่ ตามรายละเอียดต่อไปนี้
- จัดสรรหุ้นสามัญใหม่ จำนวน 250,993,282 หุ้น เพื่อรองรับการจ่ายหุ้นปันผล
 - จัดสรรหุ้นสามัญใหม่ จำนวน 137,813,582 หุ้น เพื่อรองรับการปรับสิทธิตามเงื่อนไขของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ (SIRI-W1, ESOP # 5 และ ESOP # 6) เนื่องจากการประกาศจ่ายปันผลเป็นหุ้นสามัญของบริษัทฯ
- 4) อนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้ในวงเงินรวมไม่เกิน 3,000 ล้านบาท หรือเงินตราต่างประเทศในวงเงินเทียบเท่าเงินบาทซึ่งชนิดของหุ้นกู้ อาจเป็นหุ้นกู้ได้ทุกประเภทและรูปแบบ (มีหลักประกันหรือไม่มีหลักประกัน) ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับความเหมาะสมของสถานะตลาดในขณะออกและเสนอขายหุ้นกู้ในแต่ละคราว และมีอายุไม่เกิน 10 ปีนับตั้งแต่วันที่ออกหุ้นกู้ในแต่ละคราว

ซึ่งคณะกรรมการบริษัทฯจะเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2554 เพื่อพิจารณาอนุมัติ

38. การจัดประเภทรายการในงบการเงิน

บริษัทฯได้จัดประเภทรายการบัญชีบางรายการในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 ใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับการจัดประเภทรายการบัญชีในปัจจุบัน ซึ่งไม่มีผลกระทบต่อกำไรสุทธิหรือส่วนของผู้ถือหุ้น การจัดประเภทรายการใหม่มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ตามที่จัดประเภทใหม่	ตามที่เคยรายงานไว้	ตามที่จัดประเภทใหม่	ตามที่เคยรายงานไว้
งบดุล				
เงินตรงจ่ายอื่น ๆ	-	5.63	-	2.55
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น - อื่น ๆ	79.29	73.66	70.91	68.36
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	3.19	-	2.21
หนี้สินหมุนเวียนอื่น - อื่น ๆ	67.09	63.90	38.07	35.86
เจ้าหนี้อื่น	-	36.50	-	31.73
เจ้าหนี้การค้า	831.93	795.43	438.96	407.23
เงินค้ำประกันการเช่าอาคารและอื่น ๆ	-	34.38	-	29.54
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิ				
จากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	11.99	-	11.82
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	46.37	-	41.36	-
งบกำไรขาดทุน				
รายได้จากกิจการเมดิคัลสปา	-	61.98	-	-
รายได้จากกิจการโรงแรม	-	15.33	-	15.39
รายได้จากกิจการโรงเรียน	-	37.06	-	-
รายได้บริการอื่น	114.37	-	15.39	-
ต้นทุนกิจการเมดิคัลสปา	-	52.08	-	-
ต้นทุนกิจการโรงแรม	-	15.57	-	15.86
ต้นทุนกิจการโรงเรียน	-	35.85	-	-
ต้นทุนบริการอื่น	103.50	-	15.86	-

39. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554