

บริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551

1. ข้อมูลทั่วไปของบริษัทฯ

บริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) จัดตั้งขึ้นเป็นบริษัทมหาชนและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย บริษัทฯประกอบกิจการในประเทศไทยโดยมีธุรกิจหลักคือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

รายชื่อกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 5 อันดับแรก ณ วันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2553 ซึ่งปรับปรุงจากข้อมูลตามทะเบียนผู้ถือหุ้นล่าสุด ณ วันที่ 12 ตุลาคม 2552 (วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหุ้นเพื่อสิทธิในการเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2552) มีดังนี้

	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละของทุนชำระแล้ว)
1. กลุ่มนายเศรษฐา ทวีสิน	14.62
2. UOB Kay Hian Private Limited	8.76
3. Chase Nominees Limited 42	7.40
4. บริษัท วิริยะประกันภัย จำกัด	6.47
5. บริษัท แนเชอร์ลิตี้ พาร์ค จำกัด (มหาชน)	4.26

ที่อยู่ตามที่จดทะเบียนคือเลขที่ 475 อาคารสิริภิญโญ ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร

2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

2.1 งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 และการแสดงรายการในงบการเงินได้ทำขึ้นเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้าลงวันที่ 30 มกราคม 2552 ออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยดังกล่าว

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

2.2 **เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม**

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

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้น ในประเทศ	อัตราร้อยละของ การถือหุ้น		ร้อยละของสินทรัพย์ที่ รวมอยู่ในสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ร้อยละของรายได้ที่รวมอยู่ ในรายได้รวมสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
			2552 ร้อยละ	2551 ร้อยละ	2552 ร้อยละ	2551 ร้อยละ	2552 ร้อยละ	2551 ร้อยละ
ถือหุ้นทางตรง								
บริษัท ชนชัย จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100	7.18	5.27	4.23	0.88
บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100	12.16	21.79	26.13	21.04
บริษัท แสนสิริ เวเนเจอร์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100	5.16	5.77	5.54	4.85
บริษัท เอส.ยู.เอ็น. แมเนจเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	51	51	0.85	0.93	0.07	0.10
บริษัท อาภาวรรณ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100	4.27	4.81	1.66	2.75
บริษัท พิวรรณา จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100	9.13	6.92	4.71	3.78
บริษัท เอลดีส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100	1.00	1.18	0.10	0.52
บริษัท แปซิฟิก ชาเลนจ์ โฮลดิ้ง จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	85	85	0.10	0.18	0.07	0.24
บริษัท ปกานันท์ จำกัด	ให้บริการด้านการแพทย์ เสริมความงาม บำรุง สุขภาพและเมดิคัลสปา	ไทย	100	100	0.16	0.23	0.37	0.53
บริษัท เนชั่นแนล เอ็ดดูเคชั่น ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ผู้ถือใบอนุญาตจัดตั้ง โรงเรียนสาธิตพัฒนา	ไทย	100	-	0.31	-	0.34	-
Sansiri Global Investment Pte. Ltd.	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	สิงคโปร์	100	-	-	-	-	-
บริษัท ศูนย์บุคลากรสาธิตพัฒนา จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท กลิมเฮาส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด”)	ให้บริการสนับสนุนด้าน การบริหารแก่โรงเรียน สาธิตพัฒนา	ไทย	100	100	-	-	-	-
บริษัท โรจนนฤมิต จำกัด	หุ้ยประกอบธุรกิจ	ไทย	100	100	0.02	0.02	-	-
ถือหุ้นทางอ้อม								
บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ เวเนเจอร์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100	0.08	0.30	0.34	2.40
บริษัท แสนสิริ แลนด์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100	0.09	0.14	0.23	0.23
บริษัท พีช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100	0.95	0.35	0.95	0.62
บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ สเปซ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100	0.63	2.52	6.33	0.02
Sansiri Guernsey (2009) Limited	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	Guernsey	100	-	1.49	-	0.01	-
โรงเรียนสาธิตพัฒนา	กิจการโรงเรียน	ไทย	100	-	0.05	-	0.05	-

ข) บริษัทฯ นำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่ได้อำนาจ (วันที่บริษัทฯ มีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อย) จนถึงวันที่บริษัทฯ สิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น

ค) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยมีรอบระยะเวลาบัญชีและใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัทฯ

ง) งบการเงินของบริษัทย่อยซึ่งจัดตั้งในต่างประเทศได้แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่ในงบดุลสำหรับรายการที่เป็นสินทรัพย์และหนี้สินและใช้อัตราแลกเปลี่ยนถัวเฉลี่ยรายเดือนสำหรับรายการที่เป็นรายได้และค่าใช้จ่าย ผลต่างซึ่งเกิดขึ้นจากการแปลงค่าดังกล่าวได้แสดงไว้เป็นรายการ “ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน” ในส่วนของผู้ถือหุ้น

จ) ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯ และบริษัทย่อย รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว

ฉ) ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยคือจำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัทฯและแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบกำไรขาดทุนรวมและส่วนของผู้ถือหุ้นในงบดุลรวม

ช) การจัดตั้งบริษัทย่อยในปี 2552

เมื่อวันที่ 17 กรกฎาคม 2552 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติให้จัดตั้งบริษัทย่อยในต่างประเทศ ดังต่อไปนี้

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

ซ) 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 ตามรายงานการประเมินราคาดังกล่าว วันที่ 23 พฤศจิกายน 2552 ซึ่งประเมินโดยวิธีรายได้ (Income Approach) แสดงมูลค่ากิจการจำนวน 435 ล้านบาท (กระแสเงินสดคิดลดโดยยังไม่ได้หักหนี้สิน ณ วันซื้อกิจการจำนวนประมาณ 175 ล้านบาท) ซึ่งสนับสนุนการประเมินผลตอบแทนจากการลงทุนของฝ่ายบริหารดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ชำระเงินค่าหุ้นสามัญทั้งจำนวนในวันที่ 20 กรกฎาคม 2552

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัท เนชั่นแนล เอ็ดดูเคชั่น ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ณ วันที่ลงทุน ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

สินทรัพย์	
เงินสดและเงินฝากสถาบันการเงิน	5,209
สินทรัพย์หมุนเวียน	309
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	67,958
รวมสินทรัพย์	73,476
หนี้สิน	
หนี้สินหมุนเวียน	174,729
รวมหนี้สิน	174,729
สินทรัพย์สุทธิ	(101,253)
สัดส่วนการลงทุน (ร้อยละ)	100
สินทรัพย์สุทธิในสัดส่วนการลงทุน	(101,253)
ราคาซื้อ	40,000
ค่าความนิยมจากการซื้อกิจการ	141,253
ราคาซื้อ	40,000
หัก: เงินสดและเงินฝากสถาบันการเงินของบริษัทย่อย	(5,209)
เงินสดจ่ายสุทธิเพื่อซื้อบริษัทย่อย	34,791

ณ) การซื้อส่วนได้เสียของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยของบริษัทย่อยในปี 2551

- ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2551 เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2551 มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ ซื้อหุ้นสามัญของบริษัท แอสสิริ เวนเจอร์ จำกัด จำนวน 120,000 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 40 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของบริษัทดังกล่าวในราคา 175.03 ล้านบาท โดยแบ่งการซื้อเงินลงทุนเป็น 2 ช่วงดังนี้

ส่วนแรก: ภายในเดือนมีนาคม 2551 ซื้อหุ้นสามัญจำนวน 30,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 10 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว ในราคา 43.76 ล้านบาท

ส่วนที่สอง: ภายในเดือนกันยายน 2551 ซื้อหุ้นสามัญจำนวน 90,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 30 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว ในราคา 131.27 ล้านบาท

ทั้งนี้เมื่อวันที่ 24 มีนาคม 2551 และ 1 กันยายน 2551 บริษัทฯได้ซื้อเงินลงทุนดังกล่าวใน ส่วนแรกและส่วนที่สองแล้ว ตามลำดับ ดังนั้นจึงทำให้บริษัทฯมีสัดส่วนการถือหุ้นใน บริษัท แสตนลิริ เวนเจอร์ จำกัด เพิ่มขึ้นจากเดิมร้อยละ 60 เป็นร้อยละ 70 และร้อยละ 100 ตามลำดับ

- ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท พลาสติก หรือเพอร์ตี จำกัด ครั้งที่ 3/2551 เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2551 มีมติให้บริษัท พลาสติก หรือเพอร์ตี จำกัด ซื้อหุ้นสามัญของบริษัท พลาสติก หรือเพอร์ตี สเปซ จำกัด จำนวน 490,000 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49 ของทุนที่ ออกและชำระแล้วของบริษัทดังกล่าวในราคา 49.70 ล้านบาท นอกจากนี้ได้มีมติให้ บริษัท พลาสติก หรือเพอร์ตี จำกัด ซื้อหุ้นสามัญของบริษัท พลาสติก หรือเพอร์ตี เวนเจอร์ จำกัด จำนวน 490,000 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว ของบริษัทดังกล่าวในราคา 7.54 ล้านบาท โดยแบ่งการซื้อเงินลงทุนเป็น 2 ช่วงดังนี้

บริษัท พลาสติก หรือเพอร์ตี สเปซ จำกัด

ส่วนแรก: ภายในเดือนมีนาคม 2551 ซื้อหุ้นสามัญจำนวน 190,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 19 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว ในราคา 19.27 ล้านบาท

ส่วนที่สอง: ภายในเดือนกันยายน 2551 ซื้อหุ้นสามัญจำนวน 300,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 30 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว ในราคา 30.43 ล้านบาท

บริษัท พลาสติก หรือเพอร์ตี เวนเจอร์ จำกัด

ส่วนแรก: ภายในเดือนมีนาคม 2551 ซื้อหุ้นสามัญจำนวน 190,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 19 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว ในราคา 2.92 ล้านบาท

ส่วนที่สอง: ภายในเดือนกันยายน 2551 ซื้อหุ้นสามัญจำนวน 300,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 30 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว ในราคา 4.62 ล้านบาท

ทั้งนี้เมื่อวันที่ 24 มีนาคม 2551 และ 1 กันยายน 2551 บริษัท พลาสติก หรือเพอร์ตี จำกัด ได้ ซื้อเงินลงทุนดังกล่าวในส่วนแรกและส่วนที่สองแล้ว ตามลำดับ ดังนั้นจึงทำให้มีสัดส่วน การถือหุ้นในบริษัท พลาสติก หรือเพอร์ตี สเปซ จำกัด และบริษัท พลาสติก หรือเพอร์ตี เวนเจอร์ จำกัด เพิ่มขึ้นจากเดิมร้อยละ 51 เป็นร้อยละ 70 และร้อยละ 100 ตามลำดับ

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัท แอสสิริ เวนเจอร์ จำกัด บริษัท พลาสติก พร็อพเพอร์ตี้ สเปซ จำกัด และบริษัท พลาสติก พร็อพเพอร์ตี้ เวนเจอร์ จำกัด ณ วันที่ลงทุน ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

การซื้อเงินลงทุนส่วนแรก

(หน่วย: พันบาท)

	บริษัท แอสสิริ เวนเจอร์ จำกัด	บริษัท พลาสติก พร็อพเพอร์ตี้ สเปซ จำกัด	บริษัท พลาสติก พร็อพเพอร์ตี้ เวนเจอร์ จำกัด	รวม
สินทรัพย์				
เงินสดและเงินฝากสถาบันการเงิน	216,888	29,412	8,483	254,783
สินทรัพย์หมุนเวียน	986,135	345,313	363,931	1,695,379
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	1,333	166	1,233	2,732
รวมสินทรัพย์	1,204,356	374,891	373,647	1,952,894
หนี้สิน				
หนี้สินหมุนเวียน	640,942	229,954	406,976	1,277,872
หนี้สินไม่หมุนเวียน	635,000	176,700	-	811,700
รวมหนี้สิน	1,275,942	406,654	406,976	2,089,572
สินทรัพย์สุทธิ	(71,586)	(31,763)	(33,329)	(136,678)
สัดส่วนการลงทุน (ร้อยละ)	10	19	19	
สินทรัพย์สุทธิในสัดส่วนการลงทุน	(7,159)	(6,035)	(6,332)	(19,526)
ราคาซื้อ	43,760	19,270	2,920	65,950
ผลต่างจากการซื้อส่วนได้เสียของ ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยของบริษัทย่อย	50,919	25,305	9,252	85,476

การซื้อขายเงินลงทุนส่วนที่สอง

(หน่วย: พันบาท)

	บริษัท แอสสิริ เวนเจอร์ จำกัด	บริษัท พลัส พรีอเพอร์ดี สเปซ จำกัด	บริษัท พลัส พรีอเพอร์ดี เวนเจอร์ จำกัด	รวม
สินทรัพย์				
เงินสดและเงินฝากสถาบันการเงิน	151,911	11,156	1,421	164,488
สินทรัพย์หมุนเวียน	1,086,296	439,505	318,760	1,844,561
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	1,802	148	803	2,753
รวมสินทรัพย์	1,240,009	450,809	320,984	2,011,802
หนี้สิน				
หนี้สินหมุนเวียน	525,037	303,218	155,219	983,474
หนี้สินไม่หมุนเวียน	703,318	181,700	191,700	1,076,718
รวมหนี้สิน	1,228,355	484,918	346,919	2,060,192
สินทรัพย์สุทธิ	11,654	(34,109)	(25,935)	(48,390)
สัดส่วนการลงทุน (ร้อยละ)	30	30	30	
สินทรัพย์สุทธิในสัดส่วนการลงทุน	3,496	(10,233)	(7,781)	(14,518)
ราคาซื้อ	131,270	30,430	4,620	166,320
ผลต่างจากการซื้อส่วนได้เสียของ ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยของบริษัทย่อย	127,774	40,663	12,401	180,838

ผลต่างระหว่างราคาซื้อและส่วนได้เสียของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยของบริษัทย่อยที่ได้มาดังกล่าวได้บันทึกเป็นค่าความนิยมซึ่งแสดงด้วยมูลค่าที่รับรู้เริ่มแรกค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม

2.3 บริษัทฯ ได้จัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการเพื่อประโยชน์ต่อสาธารณะ ซึ่งแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อยตามวิธีราคาทุน

3. การประกาศใช้มาตรฐานการบัญชีใหม่

ในเดือนมิถุนายน 2552 สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกประกาศสภาวิชาชีพบัญชี ฉบับที่ 12/2552 เรื่อง การจัดเลขระบุนับมาตรฐานการบัญชีของไทยให้ตรงตามมาตรฐานการบัญชีระหว่างประเทศ การอ้างอิงเลขมาตรฐานการบัญชีในงบการเงินนี้ได้อุปถัมภ์ปฏิบัติตามประกาศสภาวิชาชีพบัญชีฉบับดังกล่าว

สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกประกาศสภาวิชาชีพบัญชี ฉบับที่ 86/2551 และฉบับที่ 16/2552 ให้ใช้มาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงิน และแนวปฏิบัติทางการบัญชีใหม่ดังต่อไปนี้

3.1 มาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงิน และแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่มีผลบังคับใช้ในปัจจุบัน

แม่บทการบัญชี (ปรับปรุง 2550)

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 36 (ปรับปรุง 2550) การตัดค่าของสินทรัพย์

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2550) สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก

แนวปฏิบัติทางการบัญชีสำหรับการบันทึกสิทธิการเช่า

แนวปฏิบัติทางการบัญชีสำหรับการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน

มาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงิน และแนวปฏิบัติทางการบัญชีข้างต้นถือปฏิบัติกับงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2552 เป็นต้นไป ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ ได้ประเมินแล้วเห็นว่ามาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2550) และแนวปฏิบัติทางการบัญชีสำหรับการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน ไม่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ ส่วนแม่บทการบัญชี (ปรับปรุง 2550) มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 36 (ปรับปรุง 2550) และแนวปฏิบัติทางการบัญชีสำหรับการบันทึกสิทธิการเช่า ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการสำหรับปีปัจจุบัน

3.2 มาตรฐานการบัญชีที่ยังไม่มีผลบังคับใช้ในปัจจุบัน

		วันที่มีผลบังคับใช้
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 20	การบัญชีสำหรับเงินอุดหนุนจากรัฐบาล และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับความช่วยเหลือจากรัฐบาล	1 มกราคม 2555
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 24 (ปรับปรุง 2550)	การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1 มกราคม 2554
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 40	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1 มกราคม 2554

อย่างไรก็ตาม กิจการสามารถนำมาตราฐานการบัญชีฉบับที่ 24 (ปรับปรุง 2550) และมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 40 มาถือปฏิบัติก่อนกำหนดได้

ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ ได้ประเมินแล้วเห็นว่ามาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 20 ไม่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ ส่วนมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 24 (ปรับปรุง 2550) และมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 40 จะไม่มีผลกระทบต่อความเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินสำหรับปีที่เริ่มใช้มาตรฐานการบัญชีดังกล่าว

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 การรับรู้รายได้

ก) รายได้จากโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

รายได้จากโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รับรู้ตามเกณฑ์อัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จโดยมีเงื่อนไขที่สำคัญคือ

- เมื่อทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว หรือในกรณีของการขายอาคารชุดจะต้องมีการทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของพื้นที่ที่เปิดขาย
- แต่ละสัญญาที่จะรับรู้รายได้จะต้องได้รับเงินวางเริ่มแรกและเงินค่างวดประเภทไม่ชำระคืนให้แก่ลูกค้าอย่างน้อยร้อยละ 20 ของราคาขายตามสัญญา และ
- โครงการที่พัฒนาต้องก่อสร้างเสร็จแล้วอย่างน้อยร้อยละ 10 ของงานก่อสร้างตามโครงการที่เสนอขาย

อัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จถือตามอัตราต้นทุนของงานที่เกิดขึ้นแล้วกับต้นทุนทั้งหมดที่ประมาณว่าจะใช้ในการก่อสร้างตามสัญญา ทั้งนี้ไม่รวมต้นทุนที่ดิน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะหยุดรับรู้รายได้สำหรับสัญญาจะซื้อจะขายที่มีเงินค่างวดค้างชำระติดต่อกันเกิน 3 งวด

ข) รายได้ค่าเช่า

รายได้ค่าเช่ารับรู้ตามเกณฑ์คงค้างไปตลอดอายุสัญญาเช่า ค่าใช้จ่ายเริ่มแรกที่เกิดเป็นการเฉพาะเพื่อให้เกิดสัญญาเช่ารับรู้เป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าทั้งสิ้นตามสัญญา

ค) รายได้จากกิจการโรงแรม

รายได้ห้องพักบันทึกเป็นรายได้เมื่อแขกเข้าพักตามเกณฑ์คงค้าง รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม บันทึกเมื่อมีการขายอาหารและเครื่องดื่ม รายได้ที่รับรู้ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและแสดงสุทธิจาก ส่วนลดการค้า

ง) รายได้ค่าบริการ

รายได้ค่าบริการรับรู้เมื่อได้ให้บริการแล้ว โดยพิจารณาถึงขั้นความสำเร็จของงาน

จ) ดอกเบี้ยรับ

ดอกเบี้ยถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้าง โดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

ฉ) เงินปันผลรับ

เงินปันผลถือเป็นรายได้เมื่อมีสิทธิในการรับเงินปันผล

4.2 ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและต้นทุนขายโครงการ

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายแสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ ราคาใดจะต่ำกว่าซึ่งประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ดอกเบี้ยและ ค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องโดยตรง

ในการคำนวณหาต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย บริษัทฯและบริษัทย่อย ได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนจริงที่เกิดขึ้นด้วย) ให้กับบ้านพร้อมที่ดินที่ขายได้ตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขาย ส่วนหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยตามเกณฑ์ราคาขายแล้วจึงรับรู้เป็นต้นทุนขายในงบกำไรขาดทุนตามสัดส่วนของการรับรู้รายได้

บริษัทฯและบริษัทย่อยจะบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าของโครงการ (ถ้ามี) ไว้ในงบกำไรขาดทุน

4.3 ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ บันทึกเป็น ค่าใช้จ่ายตามสัดส่วนของการรับรู้รายได้

4.4 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดหมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มา และไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

4.5 ลูกหนี้การค้าและค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ

ลูกหนี้การค้าแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ บริษัทฯและบริษัทย่อยบันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

4.6 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการจัดหาหรือก่อสร้างสินทรัพย์หรือพัฒนาโครงการที่ต้องใช้ระยะเวลาในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์หรือเมื่อการก่อสร้างเสร็จสิ้นหรือหยุดชะงักลงจนกว่าจะมีการดำเนินการพัฒนาต่อไป ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นๆถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

สำหรับเงินกู้ที่กู้มาโดยมีวัตถุประสงค์เฉพาะเพื่อพัฒนาโครงการ ดอกเบี้ยจ่ายดังกล่าวประกอบด้วยดอกเบี้ยที่จ่ายจริงหักด้วยรายได้จากการนำเงินกู้นั้นไปลงทุนชั่วคราว ส่วนเงินที่กู้มาเพื่อวัตถุประสงค์ทั่วไปดอกเบี้ยจะคำนวณโดยการคูณรายจ่ายของโครงการนั้นด้วยอัตราการจัดตั้งขึ้นเป็นทุน อัตราการจัดตั้งขึ้นเป็นทุนคืออัตราถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของต้นทุนการกู้ยืมในระหว่างปีที่ไม่รวมต้นทุนการกู้ยืมของเงินที่กู้มาโดยเฉพาะ

4.7 เงินลงทุน

- ก) เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้าแสดงตามมูลค่ายุติธรรม บริษัทฯบันทึกการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของหลักทรัพย์เป็นรายการกำไรหรือขาดทุนในงบกำไรขาดทุน
- ข) เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายแสดงตามมูลค่ายุติธรรม บริษัทฯบันทึกการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหลักทรัพย์ดังกล่าวเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของผู้ถือหุ้นจนกระทั่งจำหน่ายหลักทรัพย์ดังกล่าวออกไป จึงบันทึกการเปลี่ยนแปลงมูลค่านั้นในงบกำไรขาดทุน

- ค) เงินลงทุนในตราสารทุนที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาดถือเป็นเงินลงทุนทั่วไป ซึ่งแสดงในราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)
- ง) เงินลงทุนในบริษัทย่อยที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุน
- จ) สินทรัพย์ลงทุนได้แก่ อสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าแสดงในราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า ทั้งนี้เป็นไปตามหลักการบัญชีว่าด้วยวิธีราคาทุนเดิมที่ใช้ในการบันทึกบัญชีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

มูลค่ายุติธรรมของหลักทรัพย์ในความต้องการของตลาดคำนวณจากราคาเสนอซื้อหลังสุด ณ สิ้นวันทำการสุดท้ายของปีของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มูลค่ายุติธรรมของหน่วยลงทุนคำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ

บริษัทฯ ใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการคำนวณต้นทุนของเงินลงทุน

ในกรณีที่มีการ โอนเปลี่ยนแปลงประเภทเงินลงทุน บริษัทฯ จะปรับเปลี่ยนราคาของเงินลงทุนใหม่โดยใช้มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่โอนเปลี่ยนแปลงประเภทเงินลงทุน ผลแตกต่างระหว่างราคาตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่โอนได้บันทึกเป็นรายการกำไร (ขาดทุน) ในงบกำไรขาดทุนหรือแสดงเป็นส่วนเกิน (ต่ำกว่า) ทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าในส่วนของผู้ถือหุ้นแล้วแต่ประเภทของเงินลงทุนที่มีการโอนเปลี่ยนแปลง

4.8 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาทุน อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งานโดยประมาณดังนี้

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

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

4.9 สิทธิการเช่าและค่าตัดจำหน่าย

สิทธิการเช่าแสดงตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสม บริษัทฯและบริษัทย่อยตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าตามวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่า

ค่าตัดจำหน่ายรวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

4.10 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนและค่าตัดจำหน่าย

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนแสดงตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี) บริษัทฯและบริษัทย่อยตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดอย่างมีระบบตลอดอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์นั้น และจะประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า บริษัทฯและบริษัทย่อยจะทบทวนระยะเวลาการตัดจำหน่ายและวิธีการตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนดังกล่าวทุกสิ้นปีเป็นอย่างน้อย

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดมีดังนี้

โปรแกรมคอมพิวเตอร์	3 - 10 ปี
ค่าลิขสิทธิ์	5 ปี

ค่าตัดจำหน่ายรับรู้รวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

4.11 ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาแสดงตามราคาทุนสุทธิจากสำรองเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าถมดิน ค่าสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาโครงการ และต้นทุนการกู้ยืมที่เกิดขึ้นในระหว่างการพัฒนาในอดีต

4.12 ค่าความนิยม

ณ วันที่ได้มาบริษัทฯบันทึกค่าความนิยมในราคาทุน ซึ่งเท่ากับต้นทุนการรวมธุรกิจส่วนที่สูงกว่าส่วนได้เสียของบริษัทฯในมูลค่ายุติธรรมสุทธิของสินทรัพย์ หนี้สิน และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นที่ระบุได้ของกิจการที่ได้มา หากส่วนได้เสียของบริษัทฯในมูลค่ายุติธรรมสุทธิของสินทรัพย์ หนี้สิน และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นที่ระบุได้ของกิจการที่ได้มาสูงกว่าต้นทุนการรวมธุรกิจ บริษัทฯจะรับรู้ส่วนเกินนี้ในงบกำไรขาดทุนทันที

บริษัทฯ แสดงค่าความนิยมตามราคาหุ้นหักค่าเพื่อการด้อยค่าสะสมและจะทดสอบการด้อยค่าของค่าความนิยมทุกปีหรือเมื่อใดก็ตามที่มีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่าเกิดขึ้น

เพื่อวัตถุประสงค์ในการทดสอบการด้อยค่าของค่าความนิยม บริษัทฯ จะปันส่วนค่าความนิยมที่เกิดขึ้นจากการรวมกิจการไว้กับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด (หรือกลุ่มของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด) ที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เพิ่มขึ้นจากการรวมกิจการ และบริษัทฯ จะทำการประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดแต่ละรายการ (หรือกลุ่มของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด) หากมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดน้อยกว่ามูลค่าตามบัญชี บริษัทฯ จะรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าในงบกำไรขาดทุน และบริษัทฯ ไม่สามารถกลับบัญชีขาดทุนจากการด้อยค่าได้ในอนาคต

4.13 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ หรือถูกควบคุมโดยบริษัทฯ ไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทฯ

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลซึ่งมีอิทธิพลอย่างเป็นทางการที่สำคัญกับบริษัทฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ

4.14 สัญญาเช่าระยะยาว

ก) สัญญาเช่าการเงิน

สัญญาเช่าที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน สัญญาเช่าการเงินจะบันทึกเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่าหรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าหักค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกเป็นหนี้สินระยะยาว ส่วนดอกเบี้ยจ่ายจะบันทึกในงบกำไรขาดทุนตลอดอายุของสัญญาเช่า สินทรัพย์ที่ได้มาตามสัญญาเช่าการเงินจะคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้งานของสินทรัพย์ที่เช่า หรืออายุของสัญญาเช่า แล้วแต่ระยะเวลาใดจะต่ำกว่า

ข) สัญญาเช่าดำเนินงาน

สัญญาระยะยาวเพื่อเช่าสินทรัพย์โดยที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ยังคงอยู่กับผู้ให้เช่าจะจัดเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน เงินที่ต้องจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานสุทธิจากสิ่งตอบแทนจูงใจที่ได้รับจากผู้ให้เช่าจะบันทึกในงบกำไรขาดทุนโดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่านั้น

ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการยกเลิกสัญญาเช่าดำเนินงานก่อนหมดอายุการเช่า เช่น เบี้ยปรับที่ต้องจ่ายให้แก่ผู้ให้เช่าจะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในรอบระยะเวลาบัญชีที่การยกเลิกนั้นเกิดขึ้น

4.15 เงินตราต่างประเทศ

รายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาท โดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการสินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินซึ่งอยู่ในสกุลเงินตราต่างประเทศได้แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่ในงบดุล

กำไรและขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราแลกเปลี่ยนได้รวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

4.16 การด้อยค่าของสินทรัพย์

ทุกวันที่ในงบดุล บริษัทฯและบริษัทย่อยจะทำการประเมินการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์หรือสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนอื่นของบริษัทฯและบริษัทย่อยหากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า และจะทำการประเมินการด้อยค่าของค่าความนิยมนเป็นรายปี บริษัทฯและบริษัทย่อยรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ บริษัทฯและบริษัทย่อยประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับจากสินทรัพย์และคำนวณคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนภาษีที่สะท้อนถึงการประเมินความเสี่ยงในสภาพตลาดปัจจุบันของเงินสดตามระยะเวลาและความเสี่ยงซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของสินทรัพย์ที่กำลังพิจารณาอยู่ ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย บริษัทฯและบริษัทย่อยใช้แบบจำลองการประเมินมูลค่าที่ดีที่สุดซึ่งเหมาะสมกับสินทรัพย์ ซึ่งสะท้อนถึงจำนวนเงินที่กิจการสามารถจะได้มาจากการจำหน่ายสินทรัพย์หักด้วยต้นทุนในการจำหน่าย โดยการจำหน่ายนั้นผู้ซื้อและผู้ขายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯและบริษัทย่อยจะรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าในงบกำไรขาดทุน

4.17 ผลประโยชน์พนักงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมและกองทุนสำรองเลี้ยงชีพเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

4.18 ประมวลการหนี้สิน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะบันทึกประมวลการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้วและมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทฯ และบริษัทย่อยจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้นและบริษัทฯ และบริษัทย่อยสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

4.19 ภาษีเงินได้

บริษัทฯ และบริษัทย่อยบันทึกภาษีเงินได้โดยคำนวณจากกำไรสุทธิทางภาษีตามกฎหมายภาษีอากร

5. การใช้ดุลยพินิจและประมวลการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมวลการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมวลการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมวลการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมวลการที่สำคัญมีดังนี้

สัญญาเช่า

ในการพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าทางการเงิน ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่าบริษัทฯ ได้โอนหรือรับโอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ในสินทรัพย์ที่เช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้

ในการประมาณค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมวลการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละราย โดยคำนึงถึงประสบการณ์การเก็บเงินในอดีตอายุของหนี้ที่ค้างค้างและสถานะเศรษฐกิจที่เป็นอยู่ในขณะนั้น เป็นต้น

ค่าเผื่อการด้อยค่าของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย อสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าและที่ดินรอการพัฒนา

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

ประมาณการต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

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

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และค่าเสื่อมราคา

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการใช้งานและมูลค่าซากเมื่อเลิกใช้งานของอาคารและอุปกรณ์ และต้องทบทวนอายุการใช้งานและมูลค่าซากใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเช่นนั้นเกิดขึ้น

นอกจากนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในแต่ละช่วงเวลา และบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวเนื่องกับสินทรัพย์นั้น

ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน

บริษัทฯ พิจารณาการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย เมื่อพบว่ามูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญเป็นระยะเวลานาน ฝ่ายบริหารจะพิจารณาว่าเงินลงทุนได้ลดลงอย่างเป็นสาระสำคัญหรือเป็นระยะเวลานานหรือไม่ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร อย่างไรก็ตาม การใช้ประมาณการและข้อสมมติที่แตกต่างกันอาจมีผลต่อจำนวนค่าเผื่อการด้อยค่า ดังนั้น การปรับปรุงค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าวอาจมีขึ้นได้ในอนาคต

ค่าความนิยม และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ในการบันทึกและวัดมูลค่าของค่าความนิยมและสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ณ วันที่ได้มา ตลอดจนการทดสอบการค้ำค่าในภายหลัง ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากสินทรัพย์ หรือ หน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด รวมทั้งการเลือกอัตราคิดลดที่เหมาะสมในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดนั้นๆ

คดีฟ้องร้อง

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย ซึ่งฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องแล้วและได้บันทึกประมาณการหนี้สินดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงิน

เงินสมทบกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้าน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยประมาณการเงินสมทบกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้าน โดยใช้อัตราตามที่กฎหมายกำหนด และใช้มูลค่าประมาณการของงานสาธารณูปโภคเป็นฐานในการคำนวณ

สำรองการรับประกันบ้านและอาคารชุด

ในการประมาณสำรองการรับประกันบ้านและอาคารชุด ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมบ้านและอาคารชุดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น โดยคำนึงถึงประสบการณ์ในการซ่อมแซมบ้านและอาคารชุดให้แก่ลูกค้าในอดีต

6. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

6.1 ในระหว่างปี บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทฯ และบริษัทเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา ต้นทุนบวกส่วนเพิ่มในอัตราร้อยละ 25 ถึงร้อยละ 36
	2552	2551	2552	2551	
รายได้จากการขายโครงการ					
บริษัทย่อย					
บริษัท พีช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	5,725	14,770	
บุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน					
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	23,254	57,663	17,456	43,007	
รวม	23,254	57,663	23,181	57,777	

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา ในอัตราที่ให้เช่าแก่ลูกค้าทั่วไป
	2552	2551	2552	2551	
รายได้จากโครงการเพื่อเช่า					
บริษัทย่อย					
บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	87	104	
บริษัท พิวรรณา จำกัด	-	-	1,104	880	
บริษัท แอสสิริ แลนด์ จำกัด	-	-	920	999	
บริษัท ทัช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	6	11	
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน					ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน (หมายเหตุ 12)
บริษัท เนชั่นเนล เอ็ดดูเคชั่น ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	20,560	-	-	
รวม	-	20,560	2,117	1,994	
รายรับค่าบริการธุรกิจและค่าบริการโครงการ					
บริษัทย่อย					
บริษัท ชนชัย จำกัด	-	-	4,965	-	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน (11)
บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	75,845	-	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน (11)
บริษัท แอสสิริ เวนเจอร์ จำกัด	-	-	12,800	15,600	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน (6) (8) (9) (10)
บริษัท เอส. ยู. เอ็น. แมเนจเม้นท์ จำกัด	-	-	561	-	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน (1)
บริษัท อาณาบรรณ จำกัด	-	-	561	-	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน (11)
บริษัท พิวรรณา จำกัด	-	-	2,804	-	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน (11)
บริษัท ทัช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	2,243	-	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน (11)
บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ สเปซ จำกัด	-	-	3,794	-	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน (11)
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน					ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน (5)
บริษัท เจแอนด์ดับบลิว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	3,058	-	3,058	
รวม	-	3,058	103,573	18,658	

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา ต้นทุนการผู้ยืมบวกส่วนเพิ่ม
	2552	2551	2552	2551	
ดอกเบี้ยรับ					
บริษัทย่อย					
บริษัท ชนชัย จำกัด	-	-	1,465	404	
บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	27,187	75,218	
บริษัท อาณาवरธน์ จำกัด	-	-	36,502	6,608	
บริษัท พิวรรณา จำกัด	-	-	4,640	31,336	
บริษัท เรด โลดส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	587	931	
บริษัท ปภานันท์ จำกัด	-	-	366	397	
บริษัท แปซิฟิก ชาเลนจ์ โฮลดิ้ง จำกัด	-	-	2,095	3,077	
บริษัท เนชั่นแนล เอ็ดดูเคชั่น ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	-	1,689	-	
Sansiri Global Investment Pte. Ltd.	-	-	2,032	-	
Sansiri Guernsey (2009) Limited	-	-	135	-	
โรงเรียนสาธิตพัฒนา	-	-	83	-	
รวม	-	-	76,781	117,971	
รายได้ค่านายหน้า					ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน (3)
บริษัทย่อย					
บริษัท ชนชัย จำกัด	-	-	3,844	-	
บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	18,922	-	
รวม	-	-	22,766	-	
ค้างานก่อสร้างและวัสดุก่อสร้าง					
บริษัทย่อย					
บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	-	1,519	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน (4)
บริษัท พิวรรณา จำกัด	-	-	212	-	ตามสัญญาปกติธุรกิจทั่วไป
บริษัท ทัช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	56	24	ตามสัญญาปกติธุรกิจทั่วไป
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน					ตามสัญญาปกติธุรกิจทั่วไป
บริษัท ซินเท็ก คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน)	-	50,086	-	7,059	
บริษัท เดคคอร์มาร์ท จำกัด	-	29,289	-	17,373	
บริษัท แกรนด์โฮมมาร์ท จำกัด	-	201,453	-	119,822	
บริษัท เจนเนอร์ล เอนจิเนียริง จำกัด (มหาชน)	-	87,763	-	14,155	
รวม	-	368,591	268	159,952	

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน (2) (7)
	2552	2551	2552	2551	
ค่าบริหารโครงการและค่าใช้จ่ายอื่น					
บริษัทย่อย					
บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	17,943	23,016	
บริษัท ปกานัน จำกัด	-	-	35	-	
บริษัท หัช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	3,765	-	
รวม	-	-	21,743	23,016	
ค่านายหน้าจ่าย					ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน (3)
บริษัทย่อย					
บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	45,014	112,636	
รวม	-	-	45,014	112,636	
ดอกเบี้ยจ่าย					ร้อยละ 1.50 ถึงร้อยละ
บริษัทย่อย					9.12 ต่อปี
บริษัท เอส.ยู.เอ็น. แมนเนจเม้นท์ จำกัด	-	-	229	230	
บุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน					
บริษัท เจ แอนด์ คับบลิว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	829	-	-	
บริษัท สเปซ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	2,765	-	-	
กรรมการของบริษัทย่อย	-	1,419	-	-	
รวม	-	5,013	229	230	

ลักษณะรายการ นโยบายราคาและสัญญาที่เกี่ยวข้องมีดังนี้

- (1) รายได้ค่าบริหาร โครงการภายหลังการพัฒนาโครงการสำหรับระยะเวลา 3 ปี คิดค่าบริหารทั้งสิ้น 5.40 ล้านบาท โดยชำระล่วงหน้า 3.60 ล้านบาท และส่วนที่เหลือชำระในอัตราเดือนละ 0.05 ล้านบาท
- (2) ค่าบริหารโครงการคิดค่าบริการธุรกิจเป็นรายเดือนในอัตราประมาณเดือนละ 65,000 บาท ถึง 332,254 บาท ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับขนาดของแต่ละโครงการ
- (3) ค่านายหน้าจากการขายโครงการคิดในอัตราร้อยละ 1.00 ถึง 1.50 ของราคาขายตามสัญญา โดยแบ่งชำระเมื่อลูกค้าทำสัญญาและเมื่อมีการโอนอสังหาริมทรัพย์

- (4) ค่าสิทธิจากการใช้ชื่อทางการค้า “PLUS” และ “Condo One” ในการทำโครงการคิดในราคา 3,025,465 บาท โดยแบ่งชำระร้อยละ 40 ในวันทำสัญญา ส่วนที่เหลือร้อยละ 60 แบ่งชำระเป็นรายเดือน 26 เดือน และ 27 เดือน
- (5) รายได้ค่าบริหารโครงการในอัตราเดือนละ 409,000 บาท ถึง 596,000 บาท สำหรับระยะเวลา 30 เดือนนับจากเดือนเมษายน 2550 และในกรณีที่มีผู้จองห้องชุดในมูลค่าเท่ากับร้อยละ 80 ของราคาซื้อขายห้องชุดทั้งหมด บริษัทฯจะได้รับค่าตอบแทนเพิ่มเติมเป็นจำนวน 3 ล้านบาท และหากผลการดำเนินงานของโครงการมีกำไรสุทธิก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลและดอกเบี้ยจ่ายสูงกว่าที่กำหนดไว้ บริษัทฯจะได้รับส่วนแบ่งกำไรในอัตราที่ตกลงกัน
- (6) รายได้ค่าบริหารโครงการในอัตราเดือนละ 267,500 บาท ถึง 400,000 บาท เริ่มตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2550 จนถึงวันที่พัฒนาโครงการแล้วเสร็จ และในกรณีที่มีการจองห้องชุดในมูลค่าเท่ากับร้อยละ 80 ของราคาซื้อขายห้องชุดทั้งหมด บริษัทฯจะได้รับค่าบริหารโครงการเพิ่มเติมเป็นจำนวน 7 ล้านบาท นอกจากนี้ ค่าสิทธิจากการใช้เครื่องหมายการค้า “SIRI on 8” คิดในราคา 2,659,760 บาท
- (7) ค่าบริหารงานสโมสร สราญ สปอร์ต คลับ สำหรับระยะเวลา 2 ปี เริ่มตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2549 คิดค่าบริการเป็นรายเดือนในอัตราเดือนละ 60,000 บาท
- (8) รายได้ค่าบริหารโครงการในอัตราเดือนละ 300,000 บาท เริ่มตั้งแต่เดือนตุลาคม 2550 จนถึงวันที่พัฒนาโครงการแล้วเสร็จ และในกรณีที่มีการจองห้องชุดในมูลค่าเท่ากับร้อยละ 80 ของราคาซื้อขายห้องชุดทั้งหมด บริษัทฯจะได้รับค่าบริหารโครงการเพิ่มเติมเป็นจำนวน 10 ล้านบาท นอกจากนี้ ค่าสิทธิจากการใช้เครื่องหมายการค้า “Privé By Sansiri” คิดในราคา 6,225,115 บาท
- (9) รายได้ค่าบริหารโครงการในอัตราเดือนละ 350,000 บาท เริ่มตั้งแต่เดือนตุลาคม 2550 จนถึงวันที่พัฒนาโครงการแล้วเสร็จ และในกรณีที่มีการจองห้องชุดในมูลค่าเท่ากับร้อยละ 80 ของราคาซื้อขายห้องชุดทั้งหมด บริษัทฯจะได้รับค่าบริหารโครงการเพิ่มเติมเป็นจำนวน 15 ล้านบาท นอกจากนี้ ค่าสิทธิจากการใช้เครื่องหมายการค้า “39 by Sansiri” คิดในราคา 7,982,812 บาท
- (10) รายได้ค่าบริหารโครงการในอัตราเดือนละ 250,000 บาท เริ่มตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2550 จนถึงวันที่พัฒนาโครงการแล้วเสร็จ และในกรณีที่มีการจองห้องชุดในมูลค่าเท่ากับร้อยละ 80 ของราคาซื้อขายห้องชุดทั้งหมด บริษัทฯจะได้รับค่าบริหารโครงการเพิ่มเติมเป็นจำนวน 1.5

ล้านบาท นอกจากนี้ ค่าสิทธิจากการใช้เครื่องหมายการค้า “Preen by Sansiri” คิดในราคา
1,587,026 บาท

- (11) รายได้ค่าบริหารงานทั่วไปและบริหารงาน โครงการคิดในราคาต้นทุนบวกส่วนเพิ่มในอัตรา ร้อยละ 5 และปันส่วนให้แก่บริษัทย่อยตามเกณฑ์รายได้และเกณฑ์ต้นทุนโครงการ ตามลำดับ

ลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างบริษัทฯและบริษัทย่อยกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท ซินเท็ค คอนสตรัคชั่น (มหาชน) จำกัด ⁽³⁾	มีผู้ถือหุ้นร่วมกันกับบริษัทฯ
บริษัท ริเจนซี่ วรรณ จำกัด	ถือหุ้นโดยบริษัท ชนชัย จำกัด
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ แอสเซท แมเนจเม้นท์ จำกัด	เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท เอส.ยู.เอ็น. แมเนจเม้นท์ จำกัด
บริษัท เพรสทีจ กิฟท์ แอนด์ พรีเมียม จำกัด	เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท เอส.ยู.เอ็น. แมเนจเม้นท์ จำกัด
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)	เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท ยูนิเวนเจอร์ แอสเซท แมเนจเม้นท์ จำกัด และบริษัท ฟอร์เวิร์ด ซิสเต็ม จำกัด
บริษัท ฟอร์เวิร์ด ซิสเต็ม จำกัด	มีผู้ถือหุ้นร่วมกันกับบริษัท ยูนิเวนเจอร์ แอสเซท แมเนจเม้นท์ จำกัด
บริษัท เจ แอนด์ ดับบลิว ดิเวลลอปเม้นท์ จำกัด ⁽¹⁾	เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ เวเนเจอร์ จำกัด
บริษัท เดคคอร์มาร์ท จำกัด ⁽¹⁾	มีกรรมการซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท เจ แอนด์ ดับบลิว ดิเวลลอปเม้นท์ จำกัด
บริษัท สเปซ ดิเวลลอปเม้นท์ จำกัด ⁽¹⁾	เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ สเปซ จำกัด และบริษัท แสตนลิริ เวเนเจอร์ จำกัด
บริษัท แกรนด์ โฮมมาร์ท จำกัด ⁽¹⁾	มีกรรมการร่วมกันกับบริษัท เจ แอนด์ ดับบลิว ดิเวลลอปเม้นท์ จำกัด
บริษัท เนชั่นแนล เอ็ดยูเคชั่น ดิเวลลอปเม้นท์ จำกัด ⁽¹⁾	มีกรรมการร่วมกันกับบริษัท เจ แอนด์ ดับบลิว ดิเวลลอปเม้นท์ จำกัด
บริษัท เจนเนอรัล เอนจิเนียริง จำกัด (มหาชน) ⁽²⁾	มีกรรมการร่วมกันกับบริษัทฯ

(1) เนื่องจากบริษัทฯได้ซื้อเงินลงทุนในบริษัท แสตนลิริ เวเนเจอร์ จำกัด และบริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ได้ซื้อเงินลงทุนในบริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ เวเนเจอร์ จำกัด บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ สเปซ จำกัด จาก บริษัท เจ แอนด์ ดับบลิว ดิเวลลอปเม้นท์ จำกัด และบริษัท สเปซ ดิเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งทำให้บริษัทฯมีสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวในอัตราร้อยละ 100 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว นับตั้งแต่เดือนกันยายน 2551 ดังนั้น บริษัท เจ แอนด์ ดับบลิว ดิเวลลอปเม้นท์ จำกัด และ บริษัท สเปซ ดิเวลลอปเม้นท์ จำกัด รวมทั้งบริษัทในกลุ่มจึงไม่ถือเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯนับตั้งแต่วันที่ดังกล่าว

- (2) บริษัท เจนเนอรัล เอนจิเนียริ่ง จำกัด (มหาชน) ไม่ถือว่าเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ เนื่องจากมีการเปลี่ยนกรรมการบริษัทฯ นับตั้งแต่เดือนเมษายน 2551
- (3) เนื่องจากบริษัท แนเชอรัล พาร์ก จำกัด (มหาชน) ได้ลดสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ เหลือร้อยละ 4.26 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว (ณ วันที่ 9 เมษายน 2551 ซึ่งเป็นวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหุ้น) ดังนั้น บริษัท แนเชอรัล พาร์ก จำกัด (มหาชน) และบริษัท ชินเท็คคอนสตรัคชัน จำกัด (มหาชน) (ซึ่งถือหุ้นโดยบริษัท แนเชอรัล พาร์ก จำกัด (มหาชน)) จึงไม่ถือเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ นับตั้งแต่วันที่ดังกล่าว

6.2 ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯ และบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2552	2551	2552	2551
ลูกหนี้การค้าและมูลค่างานที่เสร็จยังไม่ได้เรียกเก็บ				
ลูกหนี้การค้า				
บริษัทย่อย				
บริษัท ชนชัย จำกัด	-	-	2,098	71
บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	7,293	205
บริษัท แสตนลิวี เวนเจอร์ จำกัด	-	-	963	268
บริษัท ปกานัน จำกัด	-	-	-	2
บริษัท แสตนลิวี แลนด์ จำกัด	-	-	177	85
บริษัท ทัช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	-	1
รวม	-	-	10,531	632
มูลค่างานที่เสร็จยังไม่ได้เรียกเก็บ				
บริษัทย่อย				
บริษัท ทัช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	9,218	5,861
บุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	14,626	2,100	9,453	992
รวม	14,626	2,100	18,671	6,853
รวม	14,626	2,100	29,202	7,485
ลูกหนี้อื่น				
บริษัทย่อย				
บริษัท พิวรรณา จำกัด	-	-	93	24,775
รวม	-	-	93	24,775

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2552	2551	2552	2551
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย				
บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	-	1,090,000
บริษัท อาณาवरุณ จำกัด	-	-	906,827	973,878
บริษัท พิวรรณา จำกัด	-	-	1,399,400	911,118
บริษัท เรด โลตัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	261,500	218,000
บริษัท แปซิฟิค ซาเลนจ์ โฮลดิ้ง จำกัด	-	-	30,000	45,000
บริษัท ปภานัน จำกัด	-	-	268,326	248,325
บริษัท เนชั่นแนล เอ็ดดูเคชั่น ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	-	155,620	-
Sansiri Global Investment Pte. Ltd.	-	-	235,122	-
โรงเรียนสาธิตพัฒนา	-	-	6,000	-
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ แอสเซท แมเนจเม้นท์ จำกัด	8,850	8,850	-	-
บริษัท เพรสทิจ กิฟท์ แอนด์ พรีเมียม จำกัด	5,850	5,850	-	-
บริษัท รีเจนซี่ วรรณ จำกัด	5,000	5,000	-	-
รวม	19,700	19,700	3,262,795	3,486,321
หัก: ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	(5,000)	(5,000)	(546,945)	(401,945)
สุทธิ	14,700	14,700	2,715,850	3,084,376

ในระหว่างปี 2552 บริษัทฯ ได้บันทึกค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญของเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยจำนวน 145.00 ล้านบาท (2551: 168.15 ล้านบาท)

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2552	2551	2552	2551
ดอกเบี้ยค้างรับ				
บริษัทย่อย				
บริษัท อาณาवरุณ จำกัด	-	-	13,135	13,006
บริษัท พิวรรณา จำกัด	-	-	19,156	14,516
บริษัท เรด โลตัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	3,505	2,918
บริษัท แปซิฟิค ซาเลนจ์ โฮลดิ้ง จำกัด	-	-	274	-
บริษัท ปภานัน จำกัด	-	-	4,076	3,710
บริษัท เนชั่นแนล เอ็ดดูเคชั่น ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	-	1,689	-
Sansiri Global Investment Pte. Ltd.	-	-	2,032	-
โรงเรียนสาธิตพัฒนา	-	-	83	-

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2552	2551	2552	2551
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ แอสเซท แมเนจเม้นท์ จำกัด	33	33	-	-
บริษัท เพรสทีจ กิฟท์ แอนด์ พรีเมียม จำกัด	22	22	-	-
บริษัท รีเจนซี่ วรรณ จำกัด	333	333	-	-
รวม	388	388	43,950	34,150
หัก: ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	(333)	(333)	(4,076)	-
สุทธิ	55	55	39,874	34,150
เงินมัดจำ - ค่าเช่าอาคารและอื่น ๆ				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัท ฟอว์เวิร์ด ซิสเต็ม จำกัด	269	-	-	-
รวม	269	-	-	-
เจ้าหนี้ค่างานก่อสร้างและวัสดุก่อสร้าง				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัท ฟอว์เวิร์ด ซิสเต็ม จำกัด	-	21	-	21
รวม	-	21	-	21
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย				
บริษัท เอส.ยู.เอ็น. แมเนจเม้นท์ จำกัด	-	-	15,300	15,300
รวม	-	-	15,300	15,300
ค่างวดที่ยังไม่รู้เป็นรายได้				
บุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	26	1,373	26	1,373
รวม	26	1,373	26	1,373
ดอกเบี้ยค้างจ่าย				
บริษัทย่อย				
บริษัท เอส.ยู.เอ็น. แมเนจเม้นท์ จำกัด	-	-	975	746
รวม	-	-	975	746
เจ้าหนี้อื่น				
บริษัทย่อย				
บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	9,782	6,634
บริษัท พิวรรณา จำกัด	-	-	1,947	4,319
บริษัท ปกานัน จำกัด	-	-	96	387
บริษัท แสนศิริ แลนด์ จำกัด	-	-	91	144
บริษัท ทัช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	497	453

၅၅၈

<u>-</u>	<u>-</u>	<u>12,413</u>	<u>11,937</u>
----------	----------	---------------	---------------

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2552	2551	2552	2551
เงินค้ำประกันการเช่าอาคารและอื่น ๆ				
บริษัทย่อย				
บริษัท ชนชัย จำกัด	-	-	18	18
บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	-	25
บริษัท พิวรรณา จำกัด	-	-	441	441
บริษัท แสนศิริ แลนด์ จำกัด	-	-	285	285
รวม	-	-	744	769

6.3 ในระหว่างปี เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันมีรายการเคลื่อนไหวดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2552	ในระหว่างปี		ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552
		เพิ่มขึ้น	ลดลง	
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ แอสเซท แมเนจเม้นท์ จำกัด	8.85	-	-	8.85
บริษัท เพรสทีจ กิฟท์ แอนด์ พรีเมี่ยม จำกัด	5.85	-	-	5.85
บริษัท รีเจนซี่ วรรณ จำกัด	5.00	-	-	5.00
				(หน่วย: ล้านบาท)
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2552	ในระหว่างปี		ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552
		เพิ่มขึ้น	ลดลง	
บริษัทย่อย				
บริษัท ชนชัย จำกัด	-	174.79	(174.79)	-
บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	1,090.00	-	(1,090.00)	-
บริษัท แสนศิริ เวนเจอร์ จำกัด	-	4.00	(4.00)	-
บริษัท อาณาวรรณ จำกัด	973.88	47.95	(115.00)	906.83
บริษัท พิวรรณา จำกัด	911.12	488.28	-	1,399.40
บริษัท เรด โลตัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	218.00	43.50	-	261.50
บริษัท แปซิฟิค ซาเลนจ์ โฮลดิ้ง จำกัด	45.00	-	(15.00)	30.00
บริษัท ปภานัน จำกัด	248.32	20.00	-	268.32
บริษัท เนชั่นเนล เอ็ดดูเคชั่น ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	155.62	-	155.62
Sansiri Global Investment Pte. Ltd.	-	235.12	-	235.12
Sansiri Guernsey (2009) Limited	-	22.59	(22.59)	-

โรงเรียนสาธิตพัฒนา

-

6.00

-

6.00

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นเงินให้กู้ยืมที่ไม่มีหลักประกัน ครบกำหนดชำระเมื่อทวงถามและคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 1.50 - 5.50 ต่อปี (2551: ร้อยละ 1.50 - 7.25 ต่อปี)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 บริษัทฯและบริษัทย่อยได้หยุดรับรู้รายได้ดอกเบี้ยจากเงินต้นของเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 19.70 ล้านบาท เนื่องจากการผัดนัดชำระดอกเบี้ยเกินกว่า 3 งวดติดต่อกัน (เฉพาะของบริษัทฯ: 2,970.46 ล้านบาท และ 2,292.32 ล้านบาท ตามลำดับ)

6.4 ในระหว่างปี เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีรายการเคลื่อนไหวดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2552	ในระหว่างปี		
		เพิ่มขึ้น	ลดลง	
บริษัทย่อย				
บริษัท เอส. ยู. เอ็น.				
แมนเนจเม้นท์ จำกัด	15.30	-	-	15.30

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกัน ครบกำหนดชำระเมื่อทวงถามและคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 1.50 ต่อปี (2551: ร้อยละ 1.50 ต่อปี)

6.5 การค้าประกันบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีภาระการค้าประกันวงเงินกู้ยืมของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

ผู้ค้าประกัน	ผู้ถูกค้าประกัน	2552	2551
บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)	บริษัท ชนชัย จำกัด	2,098	930
	บริษัท แสนสิริ เวินเจอร์ จำกัด	1,025	1,349
	บริษัท อาณาบรรณ จำกัด	1,210	1,380
	บริษัท พิวรรณ จำกัด	2,793	3,118
	บริษัท เรด โลตัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	93	162
	Sansiri Guernsey (2009) Limited	174	-
รวม		7,393	6,939
บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัท แสนสิริ แลนด์ จำกัด	-	16
	บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ สเตช จำกัด	-	528
รวม		-	544

(หน่วย: ล้านบาท)

ผู้ค้าประกัน	ผู้ถูกค้าประกัน	2552	2551
บริษัท พิวรรณา จำกัด	บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)	790	790
	บริษัท อาณาบรรณ จำกัด	340	1,300
รวม		1,130	2,090
บริษัท ศูนย์บุคลากร สาธิตพัฒนา จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท คลับเฮาส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด”)	บริษัท อาณาบรรณ จำกัด	-	510
บริษัท อาณาบรรณ จำกัด	บริษัท พิวรรณา จำกัด	600	600

7. เงินฝากสถาบันการเงินที่ติดภาระค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 เงินฝากสถาบันการเงินของบริษัทฯและบริษัทย่อยจำนวนดังกล่าวได้นำไปค้ำประกันหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารในนามของบริษัทฯและบริษัทย่อย

8. ลูกหนี้การค้าและมูลค่างานที่เสร็จยังไม่ได้เรียกเก็บ

ลูกหนี้การค้าและมูลค่างานที่เสร็จยังไม่ได้เรียกเก็บ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 ประกอบด้วย

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2552	2551	2552	2551
มูลค่างานที่เสร็จยังไม่ได้เรียกเก็บ	3,447.42	2,047.85	2,750.13	1,160.43
ตัวเงินรับ	37.24	83.42	-	-
ลูกหนี้ค่าบริการ	70.08	57.59	23.00	12.51
ลูกหนี้ค่าวงคลังชำระ	53.15	49.35	36.53	26.84
รวม	3,607.89	2,238.21	2,809.66	1,199.78
หัก: ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	(12.47)	(17.99)	(0.60)	(0.73)
รวมลูกหนี้การค้าและมูลค่างานที่เสร็จ ยังไม่ได้เรียกเก็บ - สุทธิ	3,595.42	2,220.22	2,809.06	1,199.05
มูลค่าการซื้อขายที่ได้มีการทำสัญญาแล้ว	54,471.54	58,542.18	29,234.41	33,820.52
ยอดขายรวมของโครงการโดยประมาณ	74,179.39	75,077.38	40,624.26	44,529.27
อัตราส่วนของมูลค่าซื้อขายที่ได้มีการทำสัญญา	73.43%	77.97%	71.96%	75.95%

มูลค่างานที่เสร็จยังไม่ได้เรียกเก็บและค้างงวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2552	2551	2552	2551
ค้างงวดที่ถึงกำหนดชำระ	43,377.84	28,703.29	23,386.12	16,851.11
หัก: เงินรับชำระแล้ว	(43,324.69)	(28,653.94)	(23,349.59)	(16,824.27)
ลูกหนี้ค้างงวดค้างชำระ	53.15	49.35	36.53	26.84
ค้างงวดที่ถึงกำหนดชำระ	43,377.84	28,703.29	23,386.12	16,851.11
หัก: การรับรู้รายได้	(44,996.74)	(28,766.45)	(25,228.02)	(16,991.59)
	(1,618.90)	(63.16)	(1,841.90)	(140.48)
รายการดังกล่าวประกอบด้วย				
มูลค่างานที่เสร็จยังไม่ได้เรียกเก็บ	3,447.42	2,047.85	2,750.13	1,160.43
ค้างงวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	(1,828.52)	(1,984.69)	(908.23)	(1,019.95)
รวม	1,618.90	63.16	1,841.90	140.48

ลูกหนี้การค้าและมูลค่างานที่เสร็จยังไม่ได้เรียกเก็บ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 แยกตามอายุหนี้ที่ค้างชำระนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2552	2551	2552	2551
มูลค่างานที่เสร็จยังไม่ได้เรียกเก็บ	3,447.42	2,047.85	2,750.13	1,160.43
ลูกหนี้การค้าและตัวเงินรับ				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	46.34	94.67	9.10	9.51
ค้างชำระ 1 เดือน ถึง 3 เดือน	84.88	74.16	47.56	26.99
ค้างชำระ 4 เดือน ถึง 6 เดือน	7.82	4.97	1.18	0.88
ค้างชำระ 7 เดือน ถึง 12 เดือน	9.65	4.48	0.32	1.16
ค้างชำระเกินกว่า 12 เดือนขึ้นไป	11.78	12.08	1.37	0.81
รวม	3,607.89	2,238.21	2,809.66	1,199.78
หัก: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(12.47)	(17.99)	(0.60)	(0.73)
สุทธิ	3,595.42	2,220.22	2,809.06	1,199.05

9. ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2552	2551	2552	2551
ที่ดิน	23,340.09	21,018.34	13,812.69	12,027.19
ค่าก่อสร้างและอื่น ๆ	39,796.46	31,898.82	23,679.46	19,776.63
ดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงินที่บันทึกเป็นต้นทุน	2,300.60	1,945.33	1,451.49	1,225.83
รวม	65,437.15	54,862.49	38,943.64	33,029.65
หัก: ส่วนที่โอนไปเป็นต้นทุนขายสะสม	(50,073.88)	(38,583.86)	(30,598.99)	(25,033.25)
ส่วนที่โอนไปเป็นต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าสะสม	(1,303.94)	(1,211.03)	(1,211.03)	(1,211.03)
ส่วนที่โอนไปเป็นที่ดินรอการพัฒนา	(897.26)	-	(281.94)	-
ตัดจำหน่าย	(123.35)	(123.35)	-	-
บวก: ส่วนที่โอนกลับไปเป็นต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	645.44	645.44	645.44	645.44
คงเหลือ	13,684.16	15,589.69	7,497.12	7,430.81
<u>ค่าเผื่อการลดมูลค่าโครงการ</u>				
ยอดคงเหลือต้นปี	(72.00)	(59.00)	(5.00)	-
บวก: บันทึกเพิ่มระหว่างปี	(130.81)	(13.00)	(45.00)	(5.00)
หัก: ส่วนที่โอนไปที่ดินรอการพัฒนา	84.38	-	50.00	-
ยอดคงเหลือสิ้นปี	(118.43)	(72.00)	-	(5.00)
สุทธิ	13,565.73	15,517.69	7,497.12	7,425.81

- 9.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 ที่ดินรวมทั้งสิ่งปลูกสร้างของโครงการส่วนใหญ่ของบริษัทฯ และบริษัทย่อยได้จดทะเบียนเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน
- 9.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 ประมาณการค่าใช้จ่ายในการพัฒนาและก่อสร้างที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะต้องจ่ายเพิ่มเติมในอนาคตเพื่อให้โครงการที่เปิดแล้วเสร็จสมบูรณ์ (ไม่รวมต้นทุนของที่ดินและงานก่อสร้างที่บันทึกไปแล้ว) คิดเป็นเงินประมาณ 10,152.40 ล้านบาท และ 10,241.95 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะของบริษัทฯ: 5,880.00 ล้านบาท และ 5,545.87 ล้านบาท ตามลำดับ)
- 9.3 ในระหว่างปี 2552 และ 2551 บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนในการพัฒนาโครงการจำนวน 355.27 ล้านบาท และ 418.24 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะของบริษัทฯ: 225.66 ล้านบาท และ 171.74 ล้านบาท ตามลำดับ)

9.4 ในระหว่างปี 2552 และ 2551 บริษัทฯและบริษัทย่อยได้บันทึกสำรองค่าเพื่อการลดมูลค่าต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและที่ดินรอการพัฒนาจำนวนรวม 130.81 ล้านบาท และ 13 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะของบริษัทฯ: 45 ล้านบาท และ 5 ล้านบาท ตามลำดับ) ซึ่งได้แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุนภายใต้รายการขาดทุนจากการลดมูลค่าต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2552	2551	2552	2551
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย				
และที่ดินรอการพัฒนา (หมายเหตุ 9)	130.81	13.00	45.00	5.00
อสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า (หมายเหตุ 11)	-	3.59	-	3.59
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (หมายเหตุ 14)	0.16	40.00	-	-
รวม	130.97	56.59	45.00	8.59

10. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	ทุนชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		เงินลงทุน วิธีราคาทุน		ค่าเพื่อผลขาดทุน จากเงินลงทุน		เงินลงทุนสุทธิ	
	2552	2551	2552	2551	2552	2551	2552	2551	2552	2551
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 แสนสิริ เวนเจอร์ จำกัด	3.00	3.00	100	100	177.42	177.42	-	-	177.42	177.42
บริษัท เอส. ยู. เอ็น. แมนเนจเม้นท์ จำกัด	10.00	10.00	51	51	5.10	5.10	-	-	5.10	5.10
บริษัท อาณาवरณ จำกัด	2.50	2.50	100	100	2.50	2.50	-	-	2.50	2.50
บริษัท พิวรรณ จำกัด	1.00	1.00	100	100	1.00	1.00	-	-	1.00	1.00
บริษัท เรด โกลด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	20.00	20.00	100	100	20.00	20.00	-	-	20.00	20.00
บริษัท เปซิฟิค ชาเลนจ์ โฮลดิ้ง จำกัด	2.50	2.50	85	85	2.13	2.13	-	-	2.13	2.13
บริษัท ปกานันท์ จำกัด	20.00	20.00	100	100	20.00	20.00	(20.00)	-	-	20.00
บริษัท ศูนย์บุคลากรสาธารณสุขพัฒนา จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท กลับเฮ้าส์ พร็อพเพอร์ตี้ 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 เนชั่นแนล เอ็ดดูเคชั่น ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	40.00	-	100	-	40.00	-	-	-	40.00	-
Sansiri Global Investment Pte. Ltd.	1.19	-	100	-	1.19	-	-	-	1.19	-

ในระหว่างปี 2552 บริษัทฯได้รับเงินปันผลจากบริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด จำนวน 270 ล้านบาท (2551: ไม่มี)

ในระหว่างปี 2552 บริษัทฯได้จัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ ได้แก่ Sansiri Global Investment Pte. Ltd. และซื้อเงินลงทุนในบริษัท เนชั่นแนล เอ็ดดูเคชั่น ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ตามรายละเอียดที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 2.2 (ข) และ (ค) และบริษัทฯได้บันทึกค่าเผื่อการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อยจำนวน 20 ล้านบาท

ในระหว่างปี 2551 บริษัทฯได้ซื้อหุ้นสามัญของบริษัท แอสสิริ เวนเจอร์ จำกัด จากบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่งจำนวน 30,000 หุ้น และ 90,000 หุ้น ในราคาหุ้น 43.76 ล้านบาท และ 131.27 ล้านบาท ตามลำดับ ทำให้ส่วนได้เสียของบริษัทฯในบริษัท แอสสิริ เวนเจอร์ จำกัด เพิ่มขึ้นร้อยละ 70 และร้อยละ 100 ตามลำดับ รายละเอียดการซื้อหุ้นสามัญดังกล่าวได้แสดงไว้ในหมายเหตุ 2.2 (ฉ)

11. อสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ราคาทุน		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551	1,982.97	1,175.33
ซื้อ / โอนเข้า	188.20	0.59
จำหน่าย / โอนออก	(49.06)	(49.06)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	2,122.11	1,126.86
ค่าเสื่อมราคาสะสม		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551	707.27	370.65
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	76.08	44.41
จำหน่าย / โอน	(24.98)	(24.96)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	758.37	390.10
ค่าเผื่อการลดมูลค่าโครงการ		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551	14.94	14.94
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	14.94	14.94

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะ	
	งบการเงินรวม	กิจการ
มูลค่าสุทธิทางบัญชี		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551	1,260.76	789.74
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	1,348.80	721.82
ค่าเสื่อมราคาที่ยังอยู่ในต้นทุนบริการโครงการเพื่อเช่า		
 ในงบกำไรขาดทุนสำหรับปี		
2551	74.37	47.45
2552	76.08	44.41

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 สิทธิการเช่าอาคารของบริษัทฯ ซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 185 ล้านบาท ได้นำไปจดจำนองเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน (2551: 222 ล้านบาท)

ในระหว่างปี 2551 บริษัทฯ ได้บันทึกค่าเผื่อการลดมูลค่าโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าจำนวน 3.59 ล้านบาท เนื่องจากมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนจากโครงการต่ำกว่ามูลค่าสุทธิทางบัญชี

12. อสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าและขาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าและขายแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม	
	2552	2551
ที่ดิน	-	58.56
ค่าก่อสร้างและอื่น ๆ	-	272.03
รวม	-	330.59
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(28.29)
หัก: ค่าเผื่อการลดมูลค่าโครงการ	-	(40.71)
สุทธิ	-	261.59
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	17.65

เมื่อวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2549 บริษัท อาณาบรรณ จำกัด (ในฐานะผู้ให้เช่า) ได้ทำสัญญาเช่ากับบริษัท แห่งหนึ่ง และต่อมาเมื่อวันที่ 15 มีนาคม 2550 ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าซึ่งมีสาระสำคัญคือ ทรัพย์สินที่เช่าประกอบไปด้วยที่ดิน เนื้อที่ประมาณ 27 ไร่ และอาคารสิ่งปรับปรุงบนที่ดินดังกล่าว โดยผู้ให้เช่าจะก่อสร้างอาคารและสิ่งปรับปรุงในบริเวณที่ดินดังกล่าวตามแบบแปลนการก่อสร้างที่ ระบุในสัญญา ซึ่งจะต้องมีมูลค่าต้นทุนการก่อสร้างอาคารและสิ่งปรับปรุง รวมภาษีมูลค่าเพิ่มจำนวน ไม่น้อยกว่า 257 ล้านบาท โดยผู้ให้เช่าจะต้องส่งมอบอาคารและสิ่งปรับปรุงภายในวันที่ 1 พฤษภาคม 2550 และในกรณีที่ต้นทุนการก่อสร้างจริงสูงกว่าค่าก่อสร้างของผู้ให้เช่า ไม่ว่าจะด้วยเหตุใดๆ ผู้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายการก่อสร้างส่วนเกินดังกล่าว ระยะเวลาการเช่ามีกำหนดไว้ที่ 5 ปี 8 เดือน นับตั้งแต่วันที่ผู้ให้เช่าส่งมอบทรัพย์สินดังกล่าว ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าตามอัตราดังนี้

- นับตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2549 ซึ่งเป็นวันส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าบางส่วน จนถึงวันที่ 31 มกราคม 2550 ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าในอัตราเดือนละ 0.10 ล้านบาท โดยผู้เช่าจะ ชำระค่าเช่าตลอดระยะเวลาดังกล่าวในคราวเดียวในวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2550
- นับตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2550 จนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ ผู้ให้เช่าเป็นจำนวน 151.80 ล้านบาท โดยจะชำระให้แก่ผู้ให้เช่าล่วงหน้าทุกสามเดือนในอัตรา ค่าเช่างวดละ 5.31 ล้านบาท ในช่วงระยะเวลาการเช่าระหว่างวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2550 ถึงวันที่ 30 เมษายน 2550 และในอัตรา 7.71 ล้านบาท สำหรับช่วงระยะเวลาดังตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2550 เป็นต้นไป จนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า

เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญา ผู้เช่าตกลงซื้อและผู้ให้เช่าตกลงขายกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน ที่เช่าตามสัญญาทั้งหมดให้แก่ผู้เช่าในราคาที่ดินตารางวาละ 14,026 บาท และสิ่งปลูกสร้างตามสัญญา ทั้งหมด ในราคาเท่ากับมูลค่าต้นทุนการก่อสร้างอาคารและสิ่งปรับปรุงที่ผู้ให้เช่าได้ใช้ไปในการ ก่อสร้างอาคารและสิ่งปรับปรุงและรวมมูลค่าก่อสร้างของผู้เช่าด้วย ผู้ให้เช่าตกลงจะดำเนินการโอน กรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่าในวันถัดจากวันที่ครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญา หรือ กำหนดวันอื่นที่ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงจะขยายออกไป

ต่อมาในไตรมาสที่ 3 ของปี 2552 บริษัทฯ ได้ซื้อเงินลงทุนในบริษัท เนชั่นเนล เอ็ดดูเคชั่น ดีเวลลอป เม้นท์ จำกัด (ผู้เช่า) ในสัดส่วนร้อยละร้อยตามรายละเอียดที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 2.2 (ซ) บริษัทฯ จึง จัดประเภทอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าและขายเป็นรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

13. ที่ดินรอการพัฒนา

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2552	2551	2552	2551
ที่ดินรอการพัฒนา	897.26	-	281.94	-
หัก: ค่าเผื่อการลดมูลค่าโครงการ	(84.38)	-	(50.00)	-
สุทธิ	812.88	-	231.94	-

ในระหว่างปี 2552 บริษัทฯและบริษัทย่อยได้โอนที่ดินรอการพัฒนาจำนวนหนึ่งรวมทั้งค่าเผื่อการลดมูลค่าโครงการที่เกี่ยวข้องจากบัญชีต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เนื่องจากยังไม่มี การพัฒนาที่ดินดังกล่าวในปัจจุบัน

14. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม							
	ที่ดิน	งานตกแต่ง อาคาร	อาคารและ ส่วนปรับปรุง	เครื่องตกแต่ง และอุปกรณ์	ยานพาหนะ	สำนักงาน ขายชั่วคราว	งานระหว่าง ก่อสร้าง	รวม
ราคาทุน								
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551	122.31	134.04	253.61	321.96	38.77	182.55	1.37	1,054.61
ซื้อ	25.10	-	0.62	34.14	14.40	76.44	26.96	177.66
โอนเข้า	119.13	0.17	286.26	46.80	-	21.46	35.80	509.62
เพิ่มขึ้นจากการรวมกิจการ	-	-	-	57.05	-	-	13.21	70.26
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	(2.45)	(6.81)	-	(9.39)	(13.77)	(30.24)	-	(62.66)
โอนออก	-	-	-	-	-	-	(38.84)	(38.84)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	264.09	127.40	540.49	450.56	39.40	250.21	38.50	1,710.65
ค่าเสื่อมราคาสะสม								
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551	-	62.45	24.48	204.17	24.51	121.91	-	437.52
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	11.41	15.71	48.49	13.66	39.33	-	128.60
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(6.80)	-	(7.41)	(13.40)	(5.18)	-	(32.79)
เพิ่มขึ้นจากการรวมกิจการ	-	-	-	4.04	-	-	-	4.04
โอนเข้า	-	-	30.39	12.09	-	-	-	42.48
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	-	67.06	70.58	261.38	24.77	156.06	-	579.85
ค่าเผื่อการตัดย่ำค่า								
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551	26.73	40.00	7.56	-	-	-	-	74.29
เพิ่มระหว่างปี	0.16	-	-	-	-	-	-	0.16
โอนเข้า	-	-	40.72	-	-	-	-	40.72
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	26.89	40.00	48.28	-	-	-	-	115.17
มูลค่าสุทธิทางบัญชี								
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551	95.58	31.59	221.57	117.79	14.26	60.64	1.37	542.80
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	237.20	20.34	421.63	189.18	14.63	94.15	38.50	1,015.63
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี								
2551 (รวมอยู่ในต้นทุนกิจการเมล็ดสปลา 5.16 ล้านบาท ต้นทุนกิจการโรงแรม 3.25 ล้านบาท และส่วนที่เหลืออยู่ในค่าใช้จ่ายบริหาร)								108.42
2552 (รวมอยู่ในต้นทุนกิจการเมล็ดสปลา 4.14 ล้านบาท ต้นทุนกิจการโรงแรม 4.06 ล้านบาท และส่วนที่เหลืออยู่ในค่าใช้จ่ายบริหาร)								128.60

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ						รวม
	ที่ดิน	อาคารและ ส่วน ปรับปรุง	เครื่องตกแต่ง และอุปกรณ์	ยานพาหนะ	สำนักงาน ขายชั่วคราว	งานระหว่าง ก่อสร้าง	
ราคาทุน							
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551	112.29	253.61	145.54	31.25	100.46	-	643.15
ซื้อ	-	0.62	29.91	14.40	14.96	22.54	82.43
โอนเข้า	1.89	7.65	0.30	-	18.99	-	28.83
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	(5.27)	(12.26)	(30.22)	-	(47.75)
โอนออก	-	-	-	-	-	(19.00)	(19.00)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	114.18	261.88	170.48	33.39	104.19	3.54	687.66
ค่าเสื่อมราคาสะสม							
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551	-	24.48	106.65	20.35	81.76	-	233.24
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	12.60	21.42	5.61	22.02	-	61.65
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	(5.27)	(12.25)	(5.18)	-	(22.70)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	-	37.08	122.80	13.71	98.60	-	272.19
ค่าเผื่อการด้อยค่า							
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551	26.73	7.56	-	-	-	-	34.29
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	26.73	7.56	-	-	-	-	34.29
มูลค่าสุทธิตามบัญชี							
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551	85.56	221.57	38.89	10.90	18.70	-	375.62
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	87.45	217.24	47.68	19.68	5.59	3.54	381.18
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี							
2551 (รวมอยู่ในต้นทุนกิจการโรงแรม 3.25 ล้านบาท ส่วนที่เหลืออยู่ในค่าใช้จ่ายบริหาร)							52.98
2552 (รวมอยู่ในต้นทุนกิจการโรงแรม 4.06 ล้านบาท ส่วนที่เหลืออยู่ในค่าใช้จ่ายบริหาร)							61.65

ในระหว่างปี 2551 บริษัท ปกานัน จำกัด ได้บันทึกค่าเผื่อการด้อยค่าของงานตกแต่งอาคารจำนวน 40 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีอาคารและอุปกรณ์จำนวนหนึ่งซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้วแต่ยังใช้งานอยู่ ราคาทุนของสินทรัพย์ดังกล่าวมีจำนวนเงินประมาณ 172.37 ล้านบาท และ 116.25 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะของบริษัทฯ: 133.92 ล้านบาท และ 84.57 ล้านบาท ตามลำดับ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 บริษัทฯและบริษัทย่อยมียอดคงเหลือของยานพาหนะและอุปกรณ์ซึ่งได้มาภายใต้สัญญาเช่าทางการเงิน โดยมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีเป็นจำนวนเงิน 15.91 ล้านบาท และ 9.74 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะของบริษัทฯ: 14.63 ล้านบาท และ 7.66 ล้านบาท ตามลำดับ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 ที่ดินรวมทั้งสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 64.19 ล้านบาท ได้นำไปจดจำนองเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน (2551: 67.25 ล้านบาท)

15. ค่าความนิยม

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2552	2551	2552	2551
ค่าความนิยม	407.56	266.31	-	-
หัก: ค่าเพื่อการด้อยค่าสะสม	(225.76)	(63.29)	-	-
ค่าความนิยม - สุทธิ	181.80	203.02	-	-
ค่าเพื่อการด้อยค่าสำหรับปี	162.47	63.29	-	-

ในระหว่างปี 2551 บริษัทฯ ได้บันทึกผลต่างระหว่างราคาซื้อและส่วนได้เสียของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยที่ได้มาของบริษัท แสนสิริ เวนเจอร์ จำกัด บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ เวนเจอร์ จำกัด และบริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ สเปซ จำกัด รวมจำนวน 266.31 ล้านบาท ในบัญชีค่าความนิยมและได้บันทึกค่าเพื่อการด้อยค่าของค่าความนิยมจำนวน 63.29 ล้านบาท ในปี 2551 และจำนวน 162.47 ล้านบาท ในปี 2552

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

16. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ
	ค่าลิขสิทธิ์	โปรแกรม		โปรแกรมคอมพิวเตอร์
		คอมพิวเตอร์	รวม	
ราคาทุน				
31 ธันวาคม 2551	11.52	85.36	96.88	59.98
ซื้อเพิ่ม	1.95	12.77	14.72	11.94
เพิ่มขึ้นจากการรวมกิจการ	-	0.38	0.38	-
31 ธันวาคม 2552	13.47	98.51	111.98	71.92

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ค่าลิขสิทธิ์	โปรแกรม		โปรแกรม	
		คอมพิวเตอร์	รวม	คอมพิวเตอร์	
ค่าตัดจำหน่ายสะสม					
31 ธันวาคม 2551	4.63	62.28	66.91	48.09	
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	6.27	10.16	16.43	7.79	
เพิ่มขึ้นจากการรวมกิจการ	-	0.17	0.17	-	
31 ธันวาคม 2552	10.90	72.61	83.51	55.88	
มูลค่าสุทธิตามบัญชี					
31 ธันวาคม 2551	6.89	23.08	29.97	11.89	
31 ธันวาคม 2552	2.57	25.90	28.47	16.04	
ค่าตัดจำหน่ายซึ่งรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหารในงบกำไรขาดทุนสำหรับปี					
2551			16.47	10.83	
2552			16.43	7.79	

17. สิทธิการเช่า

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2552	2551
สิทธิการเช่า	175.65	126.59
หัก: ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(95.01)	(64.44)
สิทธิการเช่า - สุทธิ	80.64	62.15
ค่าตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าสำหรับปี	5.59	5.37

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 สิทธิการเช่าอาคารของบริษัทฯ ซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 80.64 ล้านบาท ได้นำไปจดจำนองเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน (2551: 62.15 ล้านบาท)

18. [†]ตัวแลกเงินและ[†]ตัวสัญญาใช้เงิน

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2552	2551	2552	2551
ตัวแลกเงินและตัวสัญญาใช้เงิน				
สถาบันการเงิน	132.50	677.00	132.50	497.00
บริษัทฯและบุคคลธรรมดา	-	39.25	-	-
รวม	132.50	716.25	132.50	497.00

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 ตัวแลกเงินและตัวสัญญาใช้เงินคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 4.30 ถึง 5.75 ต่อปี และไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน (2551: ร้อยละ 5.75 ถึง 6.75 ต่อปี)

19. เงินกู้ยืมระยะยาว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 เงินกู้ยืมระยะยาวแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2552	2551	2552	2551
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	8,544.03	8,297.39	5,351.80	4,083.25
หัก: ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(5,093.14)	(4,038.31)	(2,947.65)	(1,484.42)
สุทธิ	3,450.89	4,259.08	2,404.15	2,598.83

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2552	8,297.39	4,083.25
บวก: กู้เพิ่มระหว่างปี	6,725.30	3,977.17
หัก: จ่ายคืนเงินกู้ระหว่างปี	(6,478.66)	(2,708.62)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	8,544.03	5,351.80

รายละเอียดของบัญชีมีระยะยาวจำแนกตามบริษัทฯ และบริษัทย่อยแสดงได้ดังนี้

ชื่อบริษัท	ยอดคงเหลือของ เงินกู้ยืมระยะยาว		อัตราดอกเบี้ย ตามสัญญา	เงื่อนไขการชำระคืน
	2552	2551		
	ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละต่อปี	
บริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน)	5,352	4,083	MLR - 1.5% ถึง MLR - 1%	ต้องชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละของมูลค่า อสังหาริมทรัพย์ที่มีการ โอนและต้องชำระคืนเงินต้น ทั้งหมดภายในปี 2557
บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	983	1,948	MLR - 1.5%	ต้องชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละของมูลค่า อสังหาริมทรัพย์ที่มีการ โอนและต้องชำระคืนเงินต้น ทั้งหมดภายในปี 2555
บริษัท ชนชัย จำกัด	512	160	MLR - 1.5% ถึง MLR - 1%	ต้องชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละของมูลค่า อสังหาริมทรัพย์ที่มีการ โอนและต้องชำระคืนเงินต้น ทั้งหมดภายในปี 2556
บริษัท แสตนลิริ แลนด์ จำกัด	-	11	MLR - 1%	ต้องชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละของมูลค่า อสังหาริมทรัพย์ที่มีการ โอนและต้องชำระคืนเงินต้น ทั้งหมดภายในปี 2552
บริษัท เรด โลคัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	13	25	MLR - 0.75%	ต้องชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละของมูลค่า อสังหาริมทรัพย์ที่มีการ โอนและต้องชำระคืนเงินต้น ทั้งหมดภายในปี 2553
บริษัท อาณาบรรณ จำกัด	196	207	MLR - 1.75%	ต้องชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละของมูลค่า อสังหาริมทรัพย์ที่มีการ โอนและต้องชำระคืนเงินต้น ทั้งหมดภายในปี 2557
บริษัท พิวรรณ จำกัด	525	578	MLR - 1.75% ถึง MLR - 0.5%	ต้องชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละของมูลค่า อสังหาริมทรัพย์ที่มีการ โอนและต้องชำระคืนเงินต้น ทั้งหมดภายในปี 2556
บริษัท แสตนลิริ เวเนเจอร์ จำกัด	806	953	MLR - 1.25% ถึง MLR - 0.5%	ต้องชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละของมูลค่า อสังหาริมทรัพย์ที่มีการ โอนและต้องชำระคืนเงินต้น ทั้งหมดภายในปี 2554
Sansiri Guernsey (2009) Limited	141	-	อัตราดอกเบี้ยพื้นฐาน + 3%	ต้องชำระคืนทั้งหมดภายในปี 2555
บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ สเปซ จำกัด	-	307	MLR - 1.75% ถึง MLR - 1.5%	ต้องชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละของมูลค่า อสังหาริมทรัพย์ที่มีการ โอนและต้องชำระคืนเงินต้น ทั้งหมดภายในปี 2554
บริษัท ปกานัน จำกัด	16	25	MLR + 1%	ต้องชำระคืนเงินต้นเป็นรายเดือน รวมเงินต้นและ ดอกเบี้ยไม่น้อยกว่า 790,000 บาทต่อเดือน และต้อง ชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2554
รวม	8,544	8,297		

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาเงินกู้ที่ยัง
มิได้เบิกใช้เป็นจำนวน 10,931 ล้านบาท และ 12,942 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะของบริษัทฯ: 6,220
ล้านบาท และ 6,343 ล้านบาท ตามลำดับ)

ที่ดินรวมทั้งสิ่งปลูกสร้างของโครงการของบริษัทฯและบริษัทย่อย สิทธิการเช่าและเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายของบริษัทฯได้จัดจ้างและจดจำนำเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินข้างต้น

ภายใต้สัญญาเงินกู้ บริษัทฯและบริษัทย่อยต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การจ่ายเงินปันผล การเพิ่มทุนและลดทุนเรือนหุ้น การค้ำประกันหนี้สิน การเปลี่ยนแปลงกรรมการและการดำรงอัตราส่วนทางการเงินบางประการ เป็นต้น

20. ประมาณการหนี้สิน

ยอดคงเหลือของประมาณการหนี้สินมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2552	2551	2552	2551
<u>ประมาณการหนี้สินระยะสั้น:</u>				
การรับประกันบ้านและอาคารชุด	60.22	33.93	28.24	20.50
การแก้ไขแบบอาคารชุดพักอาศัย	-	8.57	-	0.94
คดีความ	7.08	4.14	2.95	-
รวม	<u>67.30</u>	<u>46.64</u>	<u>31.19</u>	<u>21.44</u>
<u>ประมาณการหนี้สินระยะยาว:</u>				
เงินสมทบกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้าน	<u>34.46</u>	<u>34.88</u>	<u>26.72</u>	<u>23.08</u>

21. หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2552	2551	2552	2551
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	16.74	6.24	15.52	3.97
หัก: ดอกเบี้ยรอการตัดจำหน่าย	(1.56)	(0.68)	(1.48)	(0.44)
สุทธิ	15.18	5.56	14.04	3.53
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(3.19)	(4.09)	(2.22)	(3.21)
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิ				
จากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	<u>11.99</u>	<u>1.47</u>	<u>11.82</u>	<u>0.32</u>

บริษัทฯ ได้ทำสัญญาเช่าการเงินกับบริษัทลีสซิ่งเพื่อเช่ายานพาหนะและอุปกรณ์ซึ่งใช้ในการดำเนินงานของกิจการ โดยมีกำหนดการชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน อายุของสัญญามีระยะเวลาโดยเฉลี่ยประมาณ 3 ปี ถึง 5 ปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 ผลรวมของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายทั้งสิ้นตามสัญญาเช่าและมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายทั้งสิ้นแสดงได้ดังนี้: -

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		
	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	รวม
ผลรวมของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายทั้งสิ้นตามสัญญาเช่า	3.85	12.89	16.74
ดอกเบี้ยตามสัญญาเช่าการเงินรอกการตัดบัญชี	(0.66)	(0.90)	(1.56)
มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายทั้งสิ้นตามสัญญาเช่า	3.19	11.99	15.18

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	รวม
ผลรวมของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายทั้งสิ้นตามสัญญาเช่า	2.81	12.71	15.52
ดอกเบี้ยตามสัญญาเช่าการเงินรอกการตัดบัญชี	(0.59)	(0.89)	(1.48)
มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายทั้งสิ้นตามสัญญาเช่า	2.22	11.82	14.04

22. เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย / เจ้าหนี้อื่น - กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2552	2551	2552	2551
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บ้านแสนสิริ	111.64	111.64	111.64	111.64
เงินลงทุนอื่น	20.30	-	20.30	-
รวม	131.94	111.64	131.94	111.64
หัก: ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุน	(2.23)	(2.23)	(2.23)	(2.23)
เงินลงทุนสุทธิ	129.71	109.41	129.71	109.41

ในเดือนกันยายน 2548 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ บ้านแสนสิริ (กองทุนรวมฯ) ในฐานะผู้ซื้อ กับ บริษัทฯ ในฐานะผู้ขาย สิ้นทรัพย์ดังกล่าวได้แก่ โครงการบ้านแสนสิริจำนวน 25 หลัง ซึ่งเป็นโครงการเพื่อเช่าของบริษัทฯ และมีราคาตามบัญชีสุทธิ ประมาณ 608 ล้านบาท โดยมีราคาขายทั้งสิ้นจำนวน 850 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ตามข้อตกลง บริษัทฯ เป็นผู้บริหาร โครงการและบริษัทฯ ตกลงรับประกันค่าเช่าที่ต้องจ่ายให้แก่กองทุนรวมฯ เท่ากับ 70 ล้านบาทต่อปี และหากกองทุนรวมฯ ได้รับค่าเช่าและค่าบริหารจากทรัพย์สินที่จะซื้อขายเป็น จำนวนน้อยกว่าอัตราค่าเช่าที่รับประกัน บริษัทฯ ยินยอมชำระเงินค่าเช่าและค่าบริการส่วนที่ขาดให้แก่ กองทุนรวมฯ ให้ครบจำนวนตามอัตราค่าเช่าที่รับประกัน หากกองทุนรวมฯ มีรายได้อันเกิดจากการให้เช่าทรัพย์สินที่จะซื้อขายมากกว่าอัตราค่าเช่าที่รับประกัน (โดยมีบริษัทฯ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์) รายได้ส่วนเกินจากจำนวนอัตราค่าเช่าที่รับประกันจะเป็นของบริษัทฯ

บริษัทฯ ให้สิทธิแก่กองทุนรวมฯ ในการขายคืนทรัพย์สินที่จะซื้อขายที่กองทุนรวมฯ ลงทุนไม่ว่า ทั้งหมดหรือบางส่วน (ในกรณีที่เป็นการขายเพียงบางส่วน กองทุนรวมฯ จะต้องขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเป็นรายแปลงและขายพร้อมกับเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ตกแต่งทั้งหมดที่อยู่ในที่ดินพร้อม สิ่งปลูกสร้างแปลงนั้น ๆ) ตามที่กองทุนรวมฯ เห็นควรให้แก่บริษัทฯ และ/หรือ บุคคลหรือนิติบุคคลอื่น (put option) ณ วันครบรอบปีที่ 5 นับจากวันโอนกรรมสิทธิ์ (“วันขายคืน”)

บริษัทฯ ได้บันทึกบัญชีรายการขายสินทรัพย์ดังกล่าวเป็นการกู้ยืมเงินจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทฯ ได้ลงทุนในกองทุนรวมดังกล่าวในอัตราร้อยละ 12.90 (2551: ร้อยละ 12.90) หรือคิดเป็นมูลค่ายุติธรรมจำนวนประมาณ 109.41 ล้านบาท (2551: 109.41 ล้านบาท) ซึ่งบันทึกเป็นเงินลงทุนระยะยาวในหลักทรัพย์เพื่อขาย

ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯ มีค่าเช่าทรัพย์สินสุทธิจ่ายแก่กองทุนรวมฯ จำนวน 28.10 ล้านบาท (2551: 21.58 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 บริษัทฯ ได้นำเงินลงทุนในกองทุนรวมดังกล่าวไปจดจำนำเพื่อ เป็นหลักประกันเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง

23. หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ
หุ้นกู้ - ราคาตามมูลค่า	1,000.00
หัก: ค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้	(8.64)
หุ้นกู้ - สุทธิ	<u>991.36</u>

เมื่อวันที่ 4 มิถุนายน 2552 บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้จำนวน 1,000 ล้านบาท มีอายุ 3 ปี และมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 6.25 ต่อปี โดยกำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน หุ้นกู้นี้ประกอบด้วยหุ้นกู้จำนวน 1,000,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้ 1,000 บาทต่อหน่วย และเป็นหุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน ระบุชื่อผู้ถือไม่ต้องยสิทธิและมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้

ทั้งนี้ ภายใต้ข้อกำหนดคสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้ บริษัทฯ ต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่บางประการซึ่งรวมถึงการดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to Equity Ratio) ของงบการเงินรวมไม่เกิน 2:1 ตลอดอายุของหุ้นกู้

24. ทุนเรือนหุ้น

24.1 รายการกระทบยอดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 มีดังนี้

	มูลค่าหุ้น ที่ตราไว้	จำนวนหุ้น	จำนวนเงิน	วันที่จดทะเบียน ลดทุนกับ กระทรวงพาณิชย์
	(บาท)	(หุ้น)	(บาท)	
ทุนจดทะเบียน				
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2550	4.28	4,494,970,052	19,238,471,823	
<u>รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ วันที่ 29 เมษายน 2551</u>				
ลดทุนจดทะเบียนเนื่องจากยกเลิกหุ้นสามัญที่สำรองไว้ เพื่อรองรับการใช้สิทธิของ ESOP#2 LOT 3 ซึ่งหมดอายุ การใช้สิทธิวันที่ 14 มีนาคม 2550 และไม่มีผู้ใช้สิทธิ	4.28	(75,782)	(324,347)	12 พฤษภาคม 2551
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551	4.28	4,494,894,270	19,238,147,476	
<u>รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 29 เมษายน 2552</u>				
ลดทุนจดทะเบียนเนื่องจากยกเลิกหุ้นสามัญที่สำรองไว้ เพื่อรองรับการใช้สิทธิของ ESOP#4 ซึ่งหมดอายุการใช้ สิทธิวันที่ 14 กรกฎาคม 2551 และไม่มีผู้ใช้สิทธิ	4.28	(22,131,232)	(94,721,673)	19 พฤษภาคม 2552
<u>รายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 6 พฤศจิกายน 2552</u>				
ลดทุนจดทะเบียน	4.28	(736,500,000)	(3,152,220,000)	19 พฤศจิกายน 2552
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	4.28	3,736,263,038	15,991,205,803	

24.2 เมื่อวันที่ 6 พฤศจิกายน 2552 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2552 ได้มีมติสำคัญสรุปได้ดังนี้

1. อนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นสามัญที่ออกใหม่ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) โดยให้นำหุ้นสามัญที่ออกใหม่ (ภายใต้มติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2550 เมื่อวันที่ 18 มกราคม 2550) จำนวน 1,473,000,000 หุ้น มาจัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ในราคาไม่ต่ำกว่าหุ้นละ 4.28 บาท และไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาดของหุ้นบริษัทที่คำนวณตามกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องก่อนวันที่เสนอขายต่อบุคคลในวงจำกัด และดำเนินการจัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญใหม่ดังกล่าวให้จัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญคราวเดียวเต็มจำนวนหรือแบ่งเป็นหลายจำนวนเพื่อเสนอขายหลายคราวก็ได้
2. อนุมัติแก้ไขเพิ่มเติมการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมซึ่งได้รับอนุมัติตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 14/2552 เมื่อวันที่ 29 เมษายน 2552 แต่ยังมีได้ทำการออกและเสนอขายและเรื่องที่เกี่ยวข้องดังนี้
 - 2.1 ยกเลิกโครงการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมพร้อมทั้งยกเลิกการจัดสรรหุ้นจำนวนไม่เกิน 1,473,314,346 หุ้น เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าว
 - 2.2 อนุมัติการออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 1 (“SIRI-W1”) จำนวน 736,814,346 หน่วยเพื่อจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่คิดค่าตอบแทนในอัตราส่วน 2 หุ้นเดิมต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ โดยราคาการใช้สิทธิอยู่ที่ 5.20 บาท ทั้งนี้ ผู้ที่เข้าซื้อหุ้นเพิ่มทุนในส่วนที่บริษัทฯ ได้ทำการจัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) (ตามข้อ 1 ข้างต้น) จะไม่ได้รับการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิในส่วนนี้
 - 2.3 ให้นำหุ้นสามัญที่ออกใหม่ (ภายใต้มติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2550 เมื่อวันที่ 18 มกราคม 2550) จำนวน 736,814,346 หุ้น มาจัดสรรเพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI-W1
3. อนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จากเดิมทุนจดทะเบียน 19,143,425,803 บาท เป็น 15,991,205,803 บาท โดยการตัดหุ้นจดทะเบียนที่ยังไม่ได้ออกจำหน่ายจำนวน 736,500,000 หุ้น ดังนั้น ภายหลังจากลดทุนจดทะเบียนดังกล่าว บริษัทฯ จะมีทุนจดทะเบียนทั้งสิ้น 15,991,205,803 บาท แบ่งออกเป็น 3,736,263,038 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 4.28 บาท ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้จดทะเบียนการเปลี่ยนแปลงทุนจดทะเบียนดังกล่าวเมื่อวันที่ 19 พฤศจิกายน 2552

25. ขาดทุนจากการแก้ไขแบบอาคารชุดพักอาศัย

ในระหว่างไตรมาสแรกและไตรมาสที่สองของปี 2551 สำนักการโยธากรุงเทพมหานครได้มีคำสั่งให้บริษัทฯและบริษัทย่อยดำเนินการแก้ไขปรับปรุงอาคารชุดพักอาศัยในส่วนที่ผิดไปจากแบบแปลนที่ได้ขออนุญาตไว้ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ผลจากคำสั่งดังกล่าวทำให้บริษัทย่อยต้องกลับรายการรายได้และต้นทุนขายโครงการซึ่งเคยรับรู้ไปแล้วในงบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2550 รวมทั้งบริษัทฯและบริษัทย่อยได้ตัดจำหน่ายต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในส่วนที่ผิดไปจากแบบแปลนเป็นค่าใช้จ่าย นอกจากนี้ บริษัทฯและบริษัทย่อยได้ประมาณการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการแก้ไขปรับปรุงอาคารในส่วนที่ผิดไปจากแบบแปลน และเงินชดเชยรวมทั้งดอกเบี้ยจากการยกเลิกสัญญาซึ่งบริษัทย่อยต้องชำระแก่ลูกค้าด้วย รายการทั้งหมดแสดงภายใต้หัวข้อผลขาดทุนจากการแก้ไขแบบอาคารชุดพักอาศัยในงบกำไรขาดทุน ซึ่งสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2552	2551	2552	2551
โอนกลับรายได้และต้นทุนขายโครงการ	-	49.76	-	-
ตัดจำหน่ายต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์				
เพื่อขายในส่วนที่ผิดไปจากแบบแปลน	-	249.93	-	15.92
ประมาณการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการ				
ดำเนินการแก้ไขปรับปรุงอาคาร	-	103.04	-	4.00
ประมาณการค่าชดเชยและดอกเบี้ยจาก				
การยกเลิกสัญญา	-	25.90	-	-
รวมขาดทุนจากการแก้ไขแบบอาคารชุด				
พักอาศัย	-	428.63	-	19.92

26. สำรองตามกฎหมาย

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

27. กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยหารกำไรสุทธิสำหรับปีด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ถือโดยบุคคลภายนอกที่ออกอยู่ในระหว่างปี

28. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญได้แก่

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2552	2551	2552	2551
ซื้อที่ดินและจ่ายค่างานก่อสร้างระหว่างปี	10,219.39	11,788.70	5,688.33	6,274.74
การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนโครงการพัฒนา				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	1,905.53	(2,285.43)	(66.31)	(1,381.26)
เงินเดือนและค่าแรงและผลประโยชน์อื่น				
ของพนักงาน	707.87	673.36	586.97	377.39
ค่าเสื่อมราคา	204.68	200.45	106.06	100.43
ค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	16.42	16.47	7.79	10.83
สำรองการรับประกันบ้านและอาคารชุด	70.02	33.89	35.14	16.57
ค่าเช่าจ่าย	41.48	55.30	15.29	13.58
หนี้สูญและหนี้สงสัยจะสูญ	(5.13)	9.59	(0.89)	(1.73)

29. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทฯ บริษัทย่อยและพนักงานของบริษัทฯและบริษัทย่อยได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 โดยบริษัทฯ บริษัทย่อยและพนักงานจะจ่ายสมทบเข้ากองทุนเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 5 ถึงร้อยละ 12 ของเงินเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้บริหารโดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด และจะจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อพนักงานนั้นออกจากงานตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของบริษัทฯและบริษัทย่อย ในระหว่างปี 2552 และ 2551 บริษัทฯและบริษัทย่อยได้จ่ายเงินสมทบกองทุนเป็นจำนวนเงิน 35.06 ล้านบาท และ 33.55 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะของบริษัทฯ: 24.58 ล้านบาท และ 16.57 ล้านบาท ตามลำดับ)

30. เงินปันผล

เงินปันผลที่ประกาศจ่ายในระหว่างปี 2552 และ 2551 ประกอบด้วย

(หน่วย: บาท)

เงินปันผล	อนุมัติโดย	เงินปันผลรวม	เงินปันผล	
			ต่อหุ้น	วันที่จ่ายเงินปันผล
เงินปันผลจากกำไรสุทธิ ของปี 2550	ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเมื่อ วันที่ 29 เมษายน 2551	338,934,599 ⁽¹⁾	0.23	28 พฤษภาคม 2551
เงินปันผลจากกำไรสุทธิ ของปี 2551	ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเมื่อ วันที่ 29 เมษายน 2552	442,088,608 ⁽²⁾	0.30	28 พฤษภาคม 2552

⁽¹⁾ เงินปันผลจ่ายจริงจำนวน 338,922,598 บาท เนื่องจากมีผู้ถือหุ้นจำนวนหนึ่งไม่มีสิทธิได้รับเงินปันผล

⁽²⁾ เงินปันผลจ่ายจริงจำนวน 442,079,444 บาท เนื่องจากมีผู้ถือหุ้นจำนวนหนึ่งไม่มีสิทธิได้รับเงินปันผล

31. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้น

31.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุนดังนี้

- ก) บริษัทฯและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันจากสัญญาต่าง ๆ เกี่ยวกับการพัฒนาโครงการ สัญญาจ้างตกแต่ง สัญญาจ้างบริการให้คำปรึกษาและสัญญาจ้างพัฒนาและติดตั้งระบบเป็นจำนวนประมาณ 3,529.48 ล้านบาท และ 5,183.70 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะของบริษัทฯ: 1,460.73 ล้านบาท และ 1,810.62 ล้านบาท ตามลำดับ)
- ข) บริษัทฯและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันจากการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและห้องชุดเป็นจำนวนเงิน 972.93 ล้านบาท และ 580.93 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะของบริษัทฯ: 586.65 ล้านบาท และไม่มีภาระคงค้าง ตามลำดับ)

31.2 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงานและสัญญาบริการ

- ก) บริษัทฯได้ทำสัญญาเช่าดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการเช่าพื้นที่ในอาคาร รถยนต์และอุปกรณ์อายุของสัญญามีระยะเวลาตั้งแต่ 3 ถึง 4 ปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้น ภายใต้อสัญญาเช่าดำเนินงานที่บอกเลิกไม่ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ภายใน 1 ปี	23.33	1.85
1 ถึง 5 ปี	8.15	1.74
รวม	31.48	3.59

ข) บริษัทฯและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันเกี่ยวกับค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ของโครงการเป็นจำนวนประมาณ 23.61 ล้านบาท (เฉพาะของบริษัทฯ: 14.12 ล้านบาท)

ค) สัญญาเช่าระยะยาวที่มีสาระสำคัญได้แก่

- บริษัทฯได้ทำสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโครงการให้เข้ากับบุคคลรายหนึ่งโดยมีอายุการเช่า 15 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2543 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2557 มีมูลค่าการเช่ารวม 54 ล้านบาทซึ่งกำหนดอัตราการเช่าเป็นรายปีตามรายละเอียดดังนี้
 - ปีที่ 1 ถึงปีที่ 5 ปีละ 3.0 ล้านบาท
 - ปีที่ 6 ถึงปีที่ 10 ปีละ 3.6 ล้านบาท
 - ปีที่ 11 ถึงปีที่ 15 ปีละ 4.2 ล้านบาท
- บริษัท ชนชัย จำกัด ได้ทำสัญญาเช่าที่ดินกับสำนักพระราชวังเพื่อใช้ในการปลูกสร้างอาคารชุดเพื่อให้เช่าโครงการบ้านแสนสิริ โดยสัญญามีกำหนดระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่ 1 พฤศจิกายน 2536 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2566 มีมูลค่าการเช่ารวม 117.70 ล้านบาท ชำระครั้งแรกจำนวน 30 ล้านบาท ส่วนที่เหลือชำระเป็นรายเดือนตลอดระยะเวลา 30 ปีตามทีระบุนในสัญญา
- 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

31.3 หนังสือค้ำประกันธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 มีหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารในนามของบริษัทฯ และบริษัทย่อยคงเหลืออยู่จำนวน 1,067.46 ล้านบาท และ 540.82 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ซึ่งประกอบด้วยหนังสือค้ำประกันเพื่อค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดิน และค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า (เฉพาะของบริษัทฯ: 515.42 ล้านบาท และ 294.51 ล้านบาท ตามลำดับ)

31.4 คดีฟ้องร้อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีคดีความหลายคดีที่เกี่ยวข้องกับการถูกกล่าวหาว่าผิดสัญญาจะซื้อจะขายและคดีละเมิด ซึ่งถูกเรียกร้องให้ชำระค่าเสียหายเป็นจำนวนเงินประมาณ 12.52 ล้านบาท (2551: 18.90 ล้านบาท) อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ และบริษัทย่อยอยู่ระหว่างการต่อสู้คดี เนื่องจากทนายความบริษัทฯ และฝ่ายบริหารเชื่อมั่นว่าบริษัทฯ และบริษัทย่อยจะไม่ได้รับความเสียหายจากคดี บริษัทฯ และบริษัทย่อยจึงยังไม่ได้บันทึกรายการดังกล่าว

32. การเสนอข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

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

ข้อมูลทางการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อยจำแนกตามสามส่วนงานหลักได้แก่ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจบริหารอาคารและนายหน้าซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจบริการอื่น ๆ ได้แก่ โรงแรม เมดิคัลสปาและโรงเรียน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	ธุรกิจบริหารอาคารและ									
	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์		นายหน้าซื้อขายอสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจโรงแรม สปา และโรงเรียน		รายการตัดบัญชีระหว่างกัน		รวม	
	2552	2551	2552	2551	2552	2551	2552	2551	2552	2551
รายได้จากภายนอก	16,858.03	14,633.15	376.55	325.62	114.37	78.59	-	-	17,348.95	15,037.36
รายได้ระหว่างส่วนงาน	34.86	10.08	227.81	248.95	0.98	2.27	(263.65)	(261.30)	-	-
รายได้ทั้งสิ้น	16,892.89	14,643.23	604.36	574.57	115.35	80.86	(263.65)	(261.30)	17,348.95	15,037.36
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานตามส่วนงาน	4,458.76	3,655.75	134.64	130.83	(1.79)	8.52	-	-	4,591.61	3,795.10
รายได้อื่น									148.34	140.32
ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง									(1,761.86)	(1,652.00)
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้									2,978.09	2,283.42
ขาดทุนจากการลดมูลค่า										
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และการก่อสร้างของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์									(130.97)	(56.59)
ขาดทุนจากการซื้อค่าของ										
ค่าความนิยม เงินลงทุน และเงินให้ผู้ซื้อแก่บริษัทย่อย									(162.48)	(63.29)
ขาดทุนจากการแก้ไขอาคาร										
ชุดพักอาศัย									-	(428.63)
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน									(123.67)	(91.76)
ภาษีเงินได้นิติบุคคล									(951.31)	(726.41)
กำไรสุทธิ									1,609.66	916.74

ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ บริหารอาคารและนายหน้าซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจบริการอื่น ๆ ได้แก่ โรงแรม เมดิคัลสปาและโรงเรียนในงบดุลรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 เป็นดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	ธุรกิจบริหารอาคารและ							
	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์		นายหน้าซื้อขายอสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจโรงแรม สปา และโรงเรียน		รวม	
	2552	2551	2552	2551	2552	2551	2552	2551
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์								
เพื่อขาย - สุทธิ	13,565.73	15,517.96	-	-	-	-	13,565.73	15,517.69
อสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า - สุทธิ	1,348.80	1,260.76	-	-	-	-	1,348.80	1,260.76
อสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าและขาย								
- สุทธิ	-	261.60	-	-	-	-	-	261.60
โรงแรม สปาและโรงเรียน - สุทธิ			-	-	602.86	135.96	602.86	135.96
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ							412.77	406.83
สินทรัพย์อื่น							9,444.49	5,909.20
สินทรัพย์รวม							25,374.65	23,492.04

33. เครื่องมือทางการเงิน

33.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยง

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของบริษัทฯและบริษัทย่อยตามที่นิยามอยู่ในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32 “การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน” ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้า เงินให้กู้ยืม เงินลงทุน เงินกู้ยืมระยะสั้น และเงินกู้ยืมระยะยาว บริษัทฯและบริษัทย่อยมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

บริษัทฯและบริษัทย่อยมีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้การค้า เงินให้กู้ยืม ลูกหนี้อื่นและตัวเงินรับ ฝ่ายบริหารควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม ดังนั้น บริษัทฯและบริษัทย่อยจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อ นอกจากนี้ การให้สินเชื่อของบริษัทฯและบริษัทย่อยไม่มีการกระจุกตัวเนื่องจากบริษัทฯและบริษัทย่อยมีฐานของลูกค้าที่หลากหลายและมีอยู่จำนวนมาก ราย จำนวนเงินสูงสุดที่บริษัทฯและบริษัทย่อยอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีของลูกค้า เงินให้กู้ยืม ลูกหนี้อื่นและตัวเงินรับที่แสดงอยู่ในงบดุล

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

บริษัทฯและบริษัทย่อยมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวข้องกับเงินฝากสถาบันการเงิน หุ้นกู้และเงินกู้ยืมระยะยาวที่มีดอกเบี้ย อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาด ในปัจจุบัน ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยของบริษัทฯและบริษัทย่อยจึงอยู่ในระดับต่ำ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนดหรือวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม						อัตรา ดอกเบี้ย ที่แท้จริง ร้อยละต่อปี
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย		รวม	
	ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	เมื่อทวงถาม	ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย		
สินทรัพย์ทางการเงิน							
- รายการเทียบเท่าเงินสด (ไม่รวมเงินสด)	0.09	-	-	3,243.21	140.36	3,383.66	0.10 - 1.25
- เงินลงทุนชั่วคราว	44.13	-	-	-	-	44.13	0.50 - 3.25
- เงินฝากสถาบันการเงินที่คิดการระค้ำ ประกัน	42.42	-	-	-	-	42.42	0.50 - 3.25
- เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่ เกี่ยวข้องกัน	-	-	19.70	-	-	19.70	5.50
	86.64	-	19.70	3,243.21	140.36	3,489.91	
หนี้สินทางการเงิน							
- ตัวแลกเปลี่ยนและตั๋วสัญญาใช้เงิน	30.00	-	-	102.50	-	132.50	4.30 - 5.75
- เงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	-	8,544.03	-	8,544.03	หมายเหตุ 19
- หนี้กู้	-	991.36	-	-	-	991.36	6.25
	30.00	991.36	-	8,646.53	-	9,667.89	

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ						อัตรา ดอกเบี้ย ที่แท้จริง ร้อยละต่อปี
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย		รวม	
	ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	เมื่อทวงถาม	ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย		
สินทรัพย์ทางการเงิน							
- รายการเทียบเท่าเงินสด (ไม่รวมเงินสด)	-	-	-	1,825.65	28.17	1,853.82	0.10 - 1.25
- เงินลงทุนชั่วคราว	28.41	-	-	-	-	28.41	0.50 - 3.25
- เงินฝากสถาบันการเงินที่คิดการระค้ำ ประกัน	6.71	-	-	-	-	6.71	0.50 - 3.25
- เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่ เกี่ยวข้องกัน	-	-	3,262.80	-	-	3,262.80	5.50
	35.12	-	3,262.80	1,825.65	28.17	5,151.74	
หนี้สินทางการเงิน							
- ตัวแลกเปลี่ยนและตั๋วสัญญาใช้เงิน	30.00	-	-	102.50	-	132.50	4.30 - 5.75
- เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	15.30	-	-	15.30	1.50
- เงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	-	5,351.80	-	5,351.80	หมายเหตุ 19
- หนี้กู้	-	991.36	-	-	-	991.36	6.25
	30.00	991.36	15.30	5,454.30	-	6,490.96	

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องจากการซื้อสินค้าและบริการเป็นเงินตราต่างประเทศ เนื่องจากหนี้สินที่เป็นสกุลเงินตราต่างประเทศมีจำนวนไม่เป็นสาระสำคัญและถึงกำหนดชำระในเวลาอันสั้น บริษัทฯ และบริษัทย่อยจึงมิได้ใช้ตราสารอนุพันธ์เพื่อบริหารความเสี่ยงดังกล่าว

33.2 มูลค่ายุติธรรม

เนื่องจากสินทรัพย์ทางการเงินส่วนใหญ่ของบริษัทฯและบริษัทย่อยจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นและเงินกู้ยืมมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด บริษัทฯและบริษัทย่อยจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบดุล

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์กันในขณะที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้ และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน

วิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมขึ้นอยู่กับลักษณะของเครื่องมือทางการเงิน มูลค่ายุติธรรมจะกำหนดจากราคาตลาดล่าสุดหรือกำหนดขึ้นโดยใช้เกณฑ์การวัดมูลค่าที่เหมาะสม

34. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญ คือ การจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทางการเงินที่เหมาะสม และการดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง

ตามงบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 กลุ่มบริษัทฯมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 1.51:1 (2551: 1.62:1) และบริษัทฯมีอัตราส่วนเท่ากับ 1.11:1 (2551: 0.96:1)

35. เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในงบการเงิน

เมื่อวันที่ 20 มกราคม 2553 บริษัทฯได้จัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯครั้งที่ 1 (SIRI-W1) ชนิดระบุชื่อผู้ถือและโอนเปลี่ยนมือได้ ซึ่งอนุมัติโดยที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2552 โดยมีรายละเอียดดังนี้

จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่อนุมัติให้	:	736,814,346 หน่วย
ออก		
จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่จัดสรร	:	736,792,026 หน่วย
จัดสรรให้แก่	:	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

36. การจัดประเภทรายการในงบการเงิน

บริษัทฯ ได้มีการจัดประเภทรายการบัญชีบางรายการในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2551 ใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับการจัดประเภทรายการบัญชีในปีปัจจุบัน ซึ่งไม่มีผลกระทบต่อกำไรสุทธิหรือส่วนของผู้ถือหุ้น การจัดประเภทรายการใหม่มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ตามที่จัดประเภทใหม่	ตามที่เคยรายงานไว้	ตามที่จัดประเภทใหม่	ตามที่เคยรายงานไว้
งบดุล				
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	197.88	232.76	143.07	166.16
ประมาณการหนี้สินระยะยาว	34.88	-	23.09	-
งบกำไรขาดทุน				
ต้นทุนบริการธุรกิจ	194.79	134.10	-	-
ต้นทุนกิจการเมดิคัลสปา	56.85	38.36	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,080.84	1,299.93	540.83	671.39
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	139.91	-	130.56	-
เงินปันผลรับ	8.21	-	8.21	-
รายได้อื่น	100.87	109.08	57.04	65.25
งบกระแสเงินสด				
<i>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</i>				
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์				
เพื่อขาย	(12,172.97)	(12,018.09)	-	-
<i>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</i>				
ดอกเบี้ยจ่าย	(487.23)	(642.11)	-	-

37. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2553