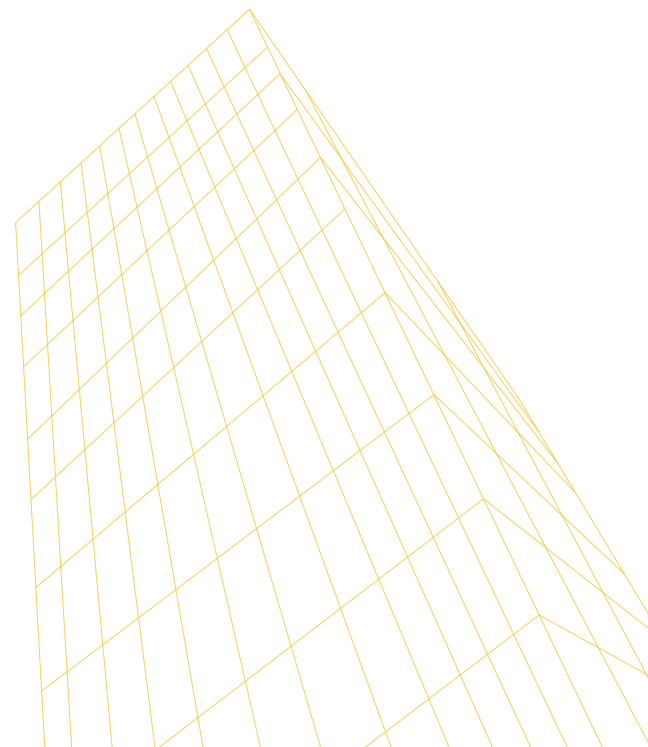




**รายงาน
ประจำปี
2545**

สารบัญ

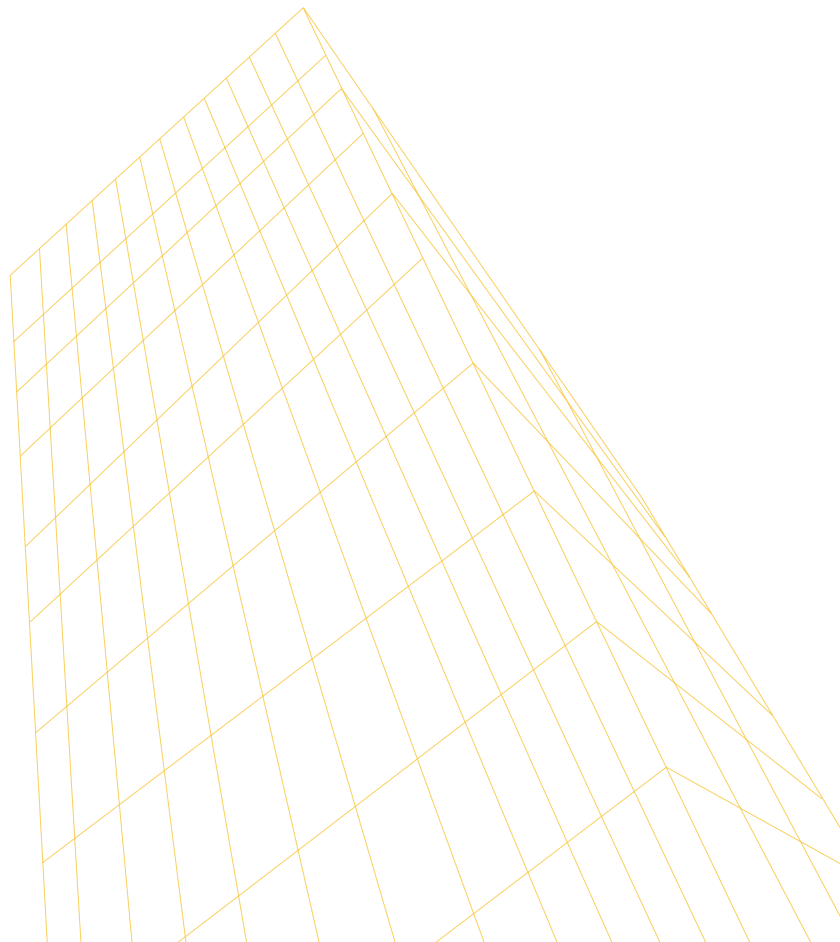
ตัวเลขทางการเงิน	2
สารจากประธานกรรมการ	3
ข้อมูลสรุป	4
บริษัทที่ออกหลักทรัพย์	6
ปัจจัยความเสี่ยง	7
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	9
การประกอบธุรกิจของแต่ละกลุ่มธุรกิจ	16
การวิจัยและพัฒนา	35
สินทรัพย์ของบริษัท	36
โครงการในอนาคต	39
ข้อพิพาททางกฎหมาย	39
โครงสร้างเงินทุน	40
ผังการจัดองค์กร	41
การจัดการ	42
การควบคุมภายใน	61
รายการระหว่างกัน	62
ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน	64
รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	70
งบดุล	71
งบกำไรขาดทุน	73
งบกระแสเงินสด	74
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงในส่วนผู้ถือหุ้น	76
หมายเหตุประกอบงบการเงิน	77



ตัวเลขทางการเงิน

(หน่วย : พันบาท)

บริษัท แอสเสริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	รอบบัญชีปี 2543 สิ้นสุด 31 ธ.ค. 2543	รอบบัญชีปี 2544 สิ้นสุด 31 ธ.ค. 2544	รอบบัญชีปี 2545 สิ้นสุด 31 ธ.ค. 2545
รายได้รวม	181,191.00	528,606.00	1,310,802.00
ต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวม	(565,415.00)	621,515.00	1,261,548.00
กำไรสุทธิ	746,606.00	(92,909.00)	49,254.00
กำไรต่อหุ้น (บาท) ¹	2.76	(0.33)	0.10
จำนวนหุ้น (พันหุ้น)	1,329,414.00	1,329,414.00	1,102,178.00
สินทรัพย์รวม	1,937,452.00	1,172,929.00	8,176,836.00
หนี้สินรวม	1,253,740.00	1,183,144.00	4,888,525.00
ส่วนของผู้ถือหุ้น	683,713.00	589,785.00	3,288,311.00
มูลค่าหุ้นตามบัญชี (บาท)	2.44	2.09	3.79
มูลค่าที่ตราไว้ (บาท)	10.00	10.00	10.00

หมายเหตุ¹ ใช้วิธีคำนวณตามมาตรฐานการบัญชี โดยการถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

สารจากประธานกรรมการ

ปี 2545 นับได้ว่า เป็นอีกหนึ่งปีที่สำคัญของ บริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) สู่การเป็นบริษัทพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำของประเทศไทย เริ่มจากความสำเร็จในด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัยในรูปแบบใหม่ ๆ เพื่อรองรับความต้องการของตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่เติบโตหลังจากภาวะเศรษฐกิจมีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นซึ่งเป็นปัจจัยที่จะสนับสนุนแผนการดำเนินธุรกิจของบริษัทให้ประสบความสำเร็จได้ดียิ่งขึ้น

ในรอบปีที่ผ่านมา บริษัทประสบความสำเร็จจากการพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวคุณภาพ ได้แก่ โครงการบ้านนาราสิริ วัชรพล รามอินทรา ระยะที่ 2 และ 3 (Phase 2 และ Phase 3) โครงการนาราสิริ ปิ่นเกล้า รวมถึงโครงการคอนโดมิเนียมใหม่ ได้แก่ โครงการบ้านลิริสาทร ที่ได้รับการตอบรับจากลูกค้าอย่างอบอุ่น ทำให้สามารถปิดโครงการขายได้ครบทุกยูนิตอย่างรวดเร็ว ในขณะที่ธุรกิจประเภทอสังหาริมทรัพย์เพื่อการเช่า ได้แก่ โครงการลิริอพาร์ทเมนต์ ถนนวิฑู และซอยสุขุมวิท 12 นั้น มีอัตราการเช่าเต็มร้อยละ 100

ในเดือนสิงหาคม เกิดการเปลี่ยนแปลงครั้งสำคัญที่นับได้ว่าเป็น “ก้าวใหม่” ของแสตนลิริอีกครั้ง ภายหลังจากบริษัทได้ดำเนินการเพิ่มทุนจดทะเบียน โดยมีพันธมิตรใหม่ร่วมลงทุนเป็นเงินสด มูลค่ากว่า 2,597 ล้านบาท ซึ่งบริษัทได้นำไปใช้ลงทุนและพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยใหม่เพิ่ม 10 โครงการ ตั้งแต่การลงทุนซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการบ้านเดี่ยว 4 โครงการ โครงการคอนโดมิเนียม 1 โครงการ โครงการอาคารพาณิชย์ 1 โครงการ รวมถึงถึงธุรกิจโรงแรมและรีสอร์ทด้วย โดยมีมูลค่าโครงการรวมกว่า 20,000 ล้านบาท ซึ่งการลงทุนดังกล่าวจะสามารถสร้างอัตรผลตอบแทนจากการดำเนินธุรกิจได้อย่างมีประสิทธิภาพในโอกาสต่อไป

นอกจากนี้ บริษัทเตรียมแผนที่จะขยายการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีแนวโน้มการเติบโตที่ดี ทั้งธุรกิจการบริหารอาคาร การบริหารการขายและการตลาด รวมทั้งบริการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง อาทิ การเป็นที่ปรึกษาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และการบริหารสินทรัพย์ให้แก่ผู้พัฒนาที่ดิน หน่วยงานภาครัฐและสถาบันการเงินต่าง ๆ โดยยึดมั่นการสร้างสรรค์ผลงานที่มีคุณภาพสูง เพื่อเสนอสิ่งที่ดีที่สุดเป็นการตอบแทนความไว้วางใจของลูกค้าที่มีกับบริษัทตลอดมา

สำหรับบริษัท แสตนลิริ พร็อพเพอร์ตี้ พลัส จำกัด บริษัทในเครือของแสตนลิริ ซึ่งเป็นผู้นำธุรกิจด้านบริหารอาคาร การบริหารการขายและการตลาด ปัจจุบันเปลี่ยนชื่อใหม่เป็น บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ พาร์ทเนอร์ จำกัด โดยในรอบปีที่ผ่านมาประสบความสำเร็จอย่างสูงในด้านการบริหารการตลาดและการขายให้กับโครงการของแสตนลิริ และถือได้ว่าเป็นบริษัทที่ให้บริการด้านบริหารและจัดการโครงการของประเทศไทยที่ประสบความสำเร็จสูงสุด โดยบริหารจัดการโครงการสำคัญ ๆ กว่า 50 โครงการ รวมพื้นที่บริหารทั้งสิ้นประมาณ 2.35 ล้านตารางเมตร และในปัจจุบันได้ขยายฐานการลงทุนสู่ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระดับมืออาชีพอีกด้วย

อย่างไรก็ตาม แม้ว่าจะมีแผนที่จะขยายการลงทุนอย่างต่อเนื่อง บริษัทยังคงดำเนินนโยบายการลงทุนและดำเนินธุรกิจอย่างมีวินัยและรอบคอบเพื่อรักษาความมั่นคงของบริษัทด้วย อาทิ นโยบายการลงทุนด้วยอัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อทุนในระดับ 1 ต่อ 1 การเลือกลงทุนเฉพาะโครงการที่ตั้งอยู่ในทำเลที่ดีและมีสภาพแวดล้อมที่มีคุณภาพ รวมถึงการลงทุนกับโครงการที่สามารถสร้างรายได้ประจำและต่อเนื่อง อาทิ โครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่า ธุรกิจรีสอร์ทและโรงแรม เป็นต้น ทั้งนี้ เพื่อรองรับกรณีฉุกเฉิน หากเกิดวิกฤติทางเศรษฐกิจเช่นในช่วงที่ผ่านมา

ทั้งนี้ บริษัทมุ่งมั่นที่จะพัฒนาทุก ๆ โครงการให้มีมาตรฐานคุณภาพสูงสุด ตั้งแต่การเลือกใช้วัสดุกรรมและวัสดุอุปกรณ์ที่มีคุณภาพ ตลอดจนการใส่ใจในทุกขั้นตอนของการก่อสร้าง รวมถึงการรักษามาตรฐานในการให้บริการ เพื่อให้ลูกค้าของแสตนลิริทุกคนได้รับความพึงพอใจและคุ้มค่ากับการลงทุนสูงสุดในฐานะที่ร่วมเป็นหนึ่งในสมาชิกครอบครัวของแสตนลิริ

ขณะเดียวกัน บริษัทก็ยังคงให้ความสำคัญสูงสุดในด้าน “บรรษัทภิบาล” ซึ่งเป็นแนวทางที่ผู้บริหารและพนักงานแสตนลิริทุกคนยึดมั่นและปฏิบัติเสมอมา ซึ่งส่งผลให้การบริหารงานและการดำเนินธุรกิจของแสตนลิริเป็นไปด้วยความสุจริต ถูกต้อง โปร่งใส จนได้รับความเชื่อถือจากลูกค้าทางธุรกิจ สถาบันการเงิน หน่วยงานราชการ ผู้ถือหุ้น นักลงทุน ตลอดจนสาธารณชนทั่วไปตลอดระยะเวลาที่ผ่านมา

สุดท้ายนี้ บริษัทแสตนลิริ จำกัด (มหาชน) ขอขอบพระคุณท่านผู้ถือหุ้นและลูกค้าของบริษัทที่ให้การสนับสนุนด้วยดีตลอดมา รวมถึงผู้บริหารและพนักงานทุกคนที่ร่วมกันปฏิบัติหน้าที่ด้วยความอุตสาหะและพากเพียรอย่างเต็มกำลังความสามารถสมดังคำขวัญของบริษัทที่ว่า “ใส่ใจ สร้างสรรค์ มั่นคง” ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทประสบความสำเร็จและพร้อมที่จะก้าวไปอย่างมั่นคงต่อไป



(นายโกวิทย์ โปษยานนท์)

ประธานกรรมการ

ข้อมูลสรุป (Executive Summary)

จากการปรับตัวที่ดีขึ้นอย่างต่อเนื่องของภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทย ประกอบกับมาตรการช่วยเหลือจากภาครัฐ อาทิ การลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ การลดหย่อนภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนอัตราดอกเบี้ยที่ลดต่ำลงอย่างมากตลอดในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา ทำให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยมีการฟื้นตัวขึ้นอย่างรวดเร็ว แต่การฟื้นตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในครั้งนี้มีเพียงผู้ประกอบการที่เป็นมืออาชีพที่แท้จริงที่สามารถฝ่าฟันมรสุมทางการเงินมาได้ โดยมีบุคลากรที่มีประสบการณ์ ความรู้ความสามารถ และมีทุนประกอบการที่แข็งแกร่ง ตลอดจนได้รับความไว้วางใจจากคู่ค้าทางธุรกิจ และผู้บริโภค

ด้านเงินทุนยังคงเป็นข้อจำกัดสำคัญของผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะผู้ประกอบการขนาดเล็กและขนาดกลาง บางรายสำหรับธนาคารพาณิชย์ที่ให้บริการด้านสินเชื่อในการพัฒนาโครงการ ก็เพิ่มความเข้มงวดในการพิจารณาความเป็นไปได้ของโครงการ สัดส่วนหนี้สินต่อส่วนทุนของบริษัทที่ขอกู้ ตลอดจนกำหนดเงื่อนไขในการชำระคืนดอกเบี้ยและเงินต้นที่บริษัทขนาดเล็กและขนาดกลางไม่สามารถขยายการลงทุนได้มากนัก

ในปัจจุบัน อัตราดอกเบี้ยในประเทศไทยอยู่ในระดับที่ต่ำมาก ทั้งอัตราดอกเบี้ยเงินฝากและเงินกู้ ซึ่งนับว่าเป็นปรากฏการณ์ใหม่ในประเทศไทยที่อัตราดอกเบี้ยเงินฝากออมทรัพย์ต่ำกว่าอัตราเงินเฟ้อ นอกจากนี้ ผู้ประกอบการรายใหญ่ยังมีทางเลือกในการระดมทุนโดยใช้ตราสารทางการเงินเป็นเครื่องมือ ทำให้สามารถลดต้นทุนทางการเงินลงได้ต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ทั่วไปจากสถาบันการเงิน ทั้งนี้ คาดว่าภาวะอัตราดอกเบี้ยต่ำและต้นทุนทางการเงินที่ต่ำของผู้ประกอบการจะยังคงเอื้อประโยชน์ให้กับผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และผู้บริโภค

อุตสาหกรรมวัสดุก่อสร้าง เป็นอุตสาหกรรมที่ได้รับผลกระทบอย่างรุนแรงเช่นเดียวกับธุรกิจสถาบันการเงิน ตามความซบเซาของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยหลายบริษัทมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของกลุ่ม และมีการเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นใหญ่ ตลอดจนมีการยกเลิกหรือหยุดเครื่องจักรเพื่อลดปริมาณการผลิตลงเป็นจำนวนมากในช่วงวิกฤติเศรษฐกิจ ดังนั้น เมื่อตลาดอสังหาริมทรัพย์เริ่มฟื้นตัวกลับมา ทำให้ภาควัสดุก่อสร้างไม่สามารถปรับตัวรองรับการขยายตัวอย่างรวดเร็วของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้ทันทั่วถึง จึงทำให้เกิดภาวะขาดแคลนวัสดุก่อสร้างบางรายการและมีผลทำให้วัสดุก่อสร้างอีกหลายรายการมีราคาสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกลุ่มปูนซีเมนต์และเหล็กรูปพรรณ ส่งผลให้ต้นทุนการก่อสร้างสูงขึ้นอย่างน้อยร้อยละ 30 จากช่วงก่อนวิกฤติเศรษฐกิจ

ในปี 2545 บริษัทประสบความสำเร็จอย่างมากในการขยายธุรกิจ โดยเปิดตัวโครงการบ้านนาราสิริ รัชพล เฟส 2 และ 3 บ้านนาราสิริ ปิ่นเกล้า คอนโดมิเนียมลิริสาทร ขอยเย็นอากาศ และสามารถปิดการขายโครงการดังกล่าวได้ภายในปีที่ผ่านมา ตลอดจนเปิดดำเนินการให้เช่าอาคารหลังที่ 2 ของลิริอพาร์ทเมนต์ ถนนวิบูลย์ ซึ่งทำการตกแต่งใหม่แล้วในไตรมาสที่ 3

ในเดือนสิงหาคม บริษัทประสบความสำเร็จในการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท โดยได้รับเงินทุนใหม่ทั้งสิ้นประมาณ 2,597 ล้านบาท และได้นำเงินเพิ่มทุนดังกล่าวพร้อมด้วยเงินกู้ยืมที่เพิ่มขึ้นจากสถาบันการเงิน ไปลงทุนพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยทั้งในแนวราบและแนวสูง ตลอดจนเข้าซื้อหุ้นของบริษัท ริชชี โฮลดิ้ง อลลายนแอนซ์ จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกิจการโรงแรม โฮฟีเทล ลีลม

ส่วนธุรกิจบริหารและจัดการอสังหาริมทรัพย์ก็มีการเติบโตในระดับที่น่าพอใจ โดย ณ สิ้นปี 2545 บริษัทและบริษัทย่อยดำเนินการบริหารอาคารชุดพักอาศัย อพาร์ทเมนต์ อาคารสำนักงาน และอาคารสถานที่ราชการ รวมทั้งสิ้น 49 โครงการ

บริษัทมีรายได้รวมประมาณ 1,311 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 150 และมีกำไรสุทธิประมาณ 49 ล้านบาทเมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา ที่มีผลขาดทุนสุทธิประมาณ 92 ล้านบาท และ ณ สิ้นปี มีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 8,177 ล้านบาท และส่วนของผู้ถือหุ้น 3,288 ล้านบาท ทั้งนี้ โครงสร้างรายได้รวมของบริษัทประกอบด้วย รายได้จากการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ คิดเป็นร้อยละ 66 รายได้จากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ คิดเป็นร้อยละ 11 รายได้ค่าบริการจากการบริหารและจัดการโครงการการบริหารขายอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจโรงแรม คิดเป็นร้อยละ 19 และรายได้อื่น ๆ คิดเป็นร้อยละ 3

ทางด้านบริหารและการจัดการ บริษัทยังคงให้ความสำคัญสูงสุดกับแนวทางการกำกับกิจการที่ดี (Good Corporate Governance) โดยมีคณะกรรมการบริษัท (Board of Directors) คณะกรรมการตรวจสอบ (Audit Committee) คณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทน (Compensation Committee) คณะกรรมการบริหาร (Executive Committee) ร่วมกันทำหน้าที่ดูแลให้กิจการของบริษัทดำเนินไปอย่างมั่นคง มีจริยธรรมทางธุรกิจและสามารถเพิ่มคุณค่าและผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นในระยะยาว โดยยึดหลักความโปร่งใส (Transparency) ความซื่อสัตย์ (Integrity) ความรับผิดชอบต่อผลการปฏิบัติหน้าที่ (Accountability) และความสามารถในการแข่งขัน (Competitiveness) เป็นสำคัญ นอกจากนี้ บริษัทยังได้จัดตั้งหน่วยงานที่ประสานงานให้ข้อมูลต่อผู้ถือหุ้น นักลงทุนและนักวิเคราะห์อีกด้วย

ทางด้านนโยบายเรื่อง “คน” ซึ่งถือเป็นทรัพยากรที่เป็นกลไกสำคัญที่สุดในการขับเคลื่อนธุรกิจของบริษัท โดยบริษัทให้ความสำคัญในการคัดเลือกผู้สมัครที่มีคุณสมบัติเหมาะสมและมีคุณภาพมาร่วมงานกับบริษัท ตลอดจนพัฒนาฝึกอบรมศักยภาพพนักงานของบริษัทในด้านวิชาชีพและทักษะในการทำงาน เพื่อให้เกิดการทำงานร่วมกันอย่างเป็นทีม อีกทั้งดูแลด้านสวัสดิการ ความเป็นอยู่ที่ดีของพนักงาน จัดกิจกรรมพนักงานสัมพันธ์ที่เหมาะสม สร้างความรู้สึกมีส่วนร่วมของพนักงาน เพื่อให้พนักงานของบริษัทเป็นบุคลากรที่มีคุณค่า อันจะนำมาซึ่งความสำเร็จของธุรกิจในระยะยาว

เนื่องจากตลาดทางด้านอสังหาริมทรัพย์ยังคงมีแนวโน้มที่ดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง คาดว่าในปี 2546 ปริมาณอุปทานของตลาดที่อยู่อาศัยคุณภาพในเขตกรุงเทพมหานครขึ้นในทั้งในแนวราบและแนวสูงจะยังคงไม่พอที่จะตอบสนองต่ออุปสงค์ที่ยังมีอยู่อย่างมาก เนื่องจากผู้ประกอบการส่วนมากยังคงมีข้อจำกัดในการระดมทุนและการจัดหาเงินกู้จากสถาบันการเงิน ทำให้ไม่สามารถขยายจำนวนโครงการและกำลังการผลิตได้มากกว่าที่ดำเนินอยู่ ในขณะที่เดียวกันสถาบันการเงินก็ยังคงระมัดระวังในการขยายสินเชื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

อนึ่ง โครงสร้างบริษัทในปัจจุบัน คณะกรรมการบริษัท คณะผู้บริหารและบุคลากรในทุกหน่วยงาน ตลอดจนฐานะทางการเงิน อันแข็งแกร่งของบริษัท ได้สร้างความพร้อมให้บริษัทในการที่จะขยายการประกอบกิจการ และพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่อง บริษัทจึงได้กำหนดเป้าหมายการดำเนินธุรกิจ โดยยังคงมุ่งเน้นไปที่การพัฒนาโครงการในแนวราบ เช่น บ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว ธุรกิจและกรุงเทพมหานคร โดยจะเน้นการวิจัยและพัฒนา และกลยุทธ์ทางการตลาด เพื่อให้โครงการที่พิกอาศัยของบริษัทมีคุณภาพมาตรฐานและสามารถตอบสนองต่อความต้องการของตลาดได้เป็นอย่างดี ทั้งนี้ บริษัทจะเปิดตัวโครงการบ้านเดี่ยว 4 โครงการ และโครงการคอนโดมิเนียมพิกอาศัยไม่น้อยกว่า 4 โครงการ ทั้งนี้ จากการที่บริษัทประสบความสำเร็จในการดำเนินโครงการให้เช่าระยะยาวสำหรับอาคารพาณิชย์ในย่านสีลม บริษัทก็จะยังคงดำเนินการพัฒนาโครงการประเภทนี้ต่อไปด้วย

บริษัทที่ออกหลักทรัพย์

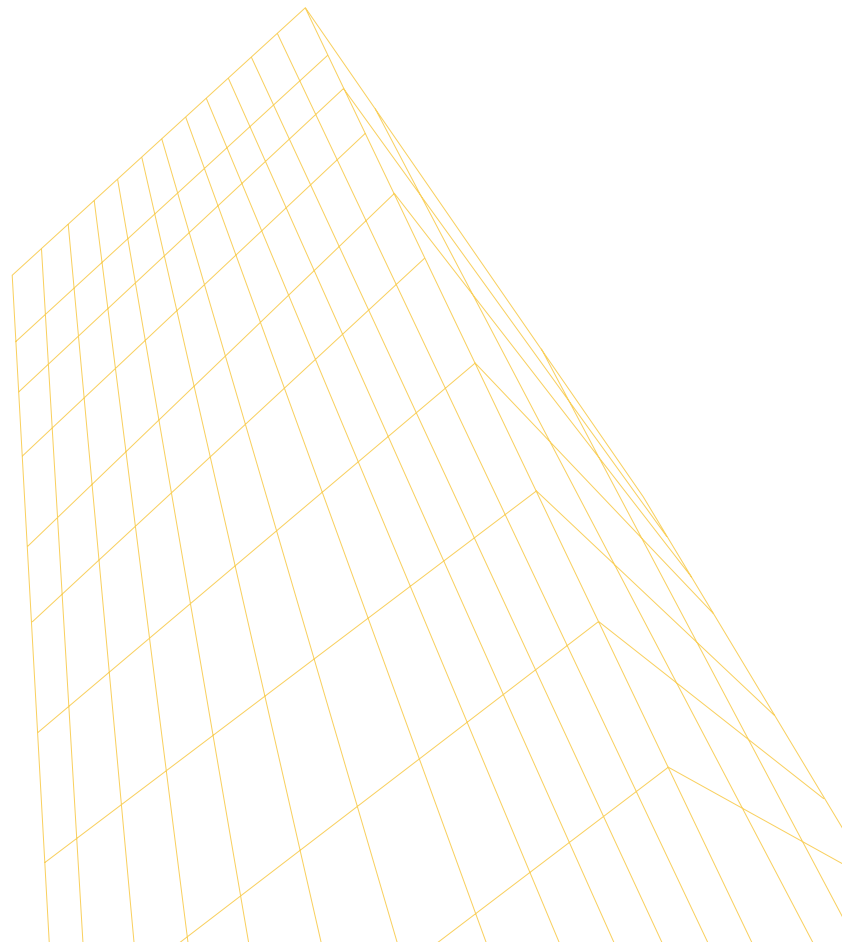
บริษัท แسنลิริ จำกัด (มหาชน) ประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีที่ตั้งสำนักงานใหญ่อยู่ที่ : เลขที่ 475 อาคารสิริปัญญา ชั้น 16 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร 10400

เลขทะเบียนบริษัท : บมจ. 589

Home Page : www.sansiri.com

โทรศัพท์ : 0-2201-3905 และ 0-2201-3906

โทรสาร : 0-2201-3904



ปัจจัยความเสี่ยง

ความเสี่ยงจากสภาพการแข่งขัน

จากการปรับตัวที่ดีขึ้นอย่างต่อเนื่องของภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทย ประกอบกับมาตรการช่วยเหลือจากภาครัฐ เช่น การลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ การลดหย่อนภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนอัตราดอกเบี้ยที่ลดต่ำลงอย่างมากตลอดในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา ทำให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยมีการฟื้นตัวขึ้นอย่างรวดเร็ว ในปัจจุบันจำนวนบริษัทอสังหาริมทรัพย์ที่เคยมีอยู่เป็นจำนวนมากในอดีตได้ปิดกิจการไปมากกว่าร้อยละ 50 จากช่วงวิกฤติการณ์ทางเศรษฐกิจที่ผ่านมา แต่การฟื้นตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในครั้งนี้มีเพียงผู้ประกอบการที่เป็นมืออาชีพที่แท้จริงที่สามารถฝ่าฟันมรสุมทางการเงินมาได้ โดยมีบุคลากรที่มีประสบการณ์ ความรู้ความสามารถ และมีทุนประกอบการที่แข็งแกร่ง ตลอดจนได้รับความไว้วางใจจากคู่ค้าทางธุรกิจ และผู้บริโภค

การแข่งขันในภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะทวีความรุนแรงเพิ่มขึ้นโดยเฉพาะอย่างยิ่งในปี 2546 โดยการแข่งขันนั้นจะเน้นไปทางสินค้าที่มีคุณภาพสูงและมีการรับประกันคุณภาพ โดยการบริการลูกค้าหลังการขายที่ดีจะเป็นปัจจัยสำคัญที่จะนำพาบริษัทอสังหาริมทรัพย์ให้ประสบความสำเร็จ นอกจากนี้ การแข่งขันในด้านราคาก็จะถูกปรับเปลี่ยนไป กลายเป็นการใช้เครื่องมือทางการเงินเข้ามาช่วยในกิจกรรมส่งเสริมการขายมากขึ้น ซึ่งปัจจัยที่สำคัญในการกำหนดกลยุทธ์การตลาดด้านราคาคืออัตราดอกเบี้ยที่ยังคงต่ำมาก และคาดว่าอัตราดอกเบี้ยจะยังไม่มีการปรับตัวขึ้นในช่วงระยะเวลาอันใกล้

ส่วนปริมาณอุปทานของตลาดนั้น ยังคงไม่มีอุปทานส่วนเกินในช่วงปี 2546 เนื่องจากผู้ประกอบการส่วนมากยังมีข้อจำกัดในการระดมทุนและการจัดหาเงินกู้จากสถาบันการเงิน ทำให้ไม่สามารถขยายจำนวนโครงการและกำลังการผลิตได้มากกว่าที่ดำเนินอยู่ในปัจจุบัน

ความเสี่ยงจากข้อจำกัดของเงินลงทุน

ด้านเงินทุนยังคงเป็นข้อจำกัดสำคัญของผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะผู้ประกอบการขนาดเล็กและขนาดกลาง บางราย เนื่องจากในปัจจุบันสถาบันการเงินยังไม่สามารถปล่อยสินเชื่อเพื่อการพัฒนาโครงการได้มากเท่าที่ควร อันอาจมาจากสาเหตุที่สำคัญ 2 ประการคือ

1. สถาบันการเงินยังไม่สามารถแก้ไขหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้เดิมให้หมดไป ทำให้ยังคงมีภาระการตั้งสำรองหนี้สงสัยจะสูญเป็นจำนวนมาก
2. สถาบันการเงินยังไม่แน่ใจว่าตลาดอสังหาริมทรัพย์จะกลับมาเติบโตอย่างมีเสถียรภาพได้นานเพียงใด โดยจะเห็นได้จากมีเพียงธนาคารพาณิชย์บางแห่งเท่านั้นที่ให้สินเชื่อในการพัฒนาโครงการ ส่วนสถาบันการเงินประเภทอื่น ๆ ที่ไม่ใช่ธนาคารพาณิชย์ ยังคงไม่ปล่อยสินเชื่อให้กับผู้ประกอบการภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

สำหรับธนาคารพาณิชย์ที่ให้บริการด้านสินเชื่อในการพัฒนาโครงการ ก็เพิ่มความเข้มงวดในการพิจารณาความเป็นไปได้ของโครงการ สัดส่วนหนี้สินต่อส่วนทุนของบริษัทที่ขอกู้ ตลอดจนกำหนดเงื่อนไขในการชำระคืนดอกเบี้ยและเงินต้นที่บริษัทขนาดเล็กและขนาดกลางไม่สามารถขยายการลงทุนได้มากนัก

อย่างไรก็ตาม ในปัจจุบันธนาคารพาณิชย์ยังคงให้ความเชื่อใจ และมีการให้สินเชื่อเพื่อการพัฒนาโครงการกับบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ ส่วนสถาบันการเงินประเภทอื่น ๆ โดยทั่วไปยังคงให้ความสนใจแต่เพียงสินเชื่อรายย่อยเพื่อการบริโภคและสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ดังจะเห็นได้จากการแข่งขันของสถาบันการเงินที่รุนแรงขึ้นตามลำดับ

ความเสี่ยงจากต้นทุนค่าก่อสร้างที่สูงขึ้น

อุตสาหกรรมวัสดุก่อสร้างเป็นอุตสาหกรรมที่ได้รับผลกระทบอย่างรุนแรงเช่นเดียวกับธุรกิจสถาบันการเงินตามความชอบของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยหลายบริษัทมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของกลุ่ม และมีการเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นใหญ่ ตลอดจนมีการยกเลิกหรือหยุดเครื่องจักรเพื่อลดปริมาณการผลิตลงเป็นจำนวนมากในช่วงวิกฤติเศรษฐกิจ ดังนั้น เมื่อตลาดอสังหาริมทรัพย์เริ่มฟื้นตัวกลับมา ทำให้ภาควัสดุก่อสร้างไม่สามารถปรับตัวรองรับการขยายตัวอย่างรวดเร็วของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้ทันท่วงที จึงทำให้เกิดภาวะขาดแคลนวัสดุก่อสร้างบางรายการ และมีผลทำให้วัสดุก่อสร้างอีกหลายรายการมีราคาสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกลุ่มปูนซีเมนต์และเหล็กรูปพรรณ ส่งผลให้ต้นทุนการก่อสร้างสูงขึ้นอย่างน้อยร้อยละ 30 จากช่วงก่อนวิกฤติเศรษฐกิจ ดังนั้น ในอนาคตก็จะเห็นการร่วมมือกันทางธุรกิจมากขึ้น นอกจากนี้ จะเห็นว่ามีการนำเทคโนโลยีเข้ามาใช้ในการก่อสร้างมากขึ้นด้วย

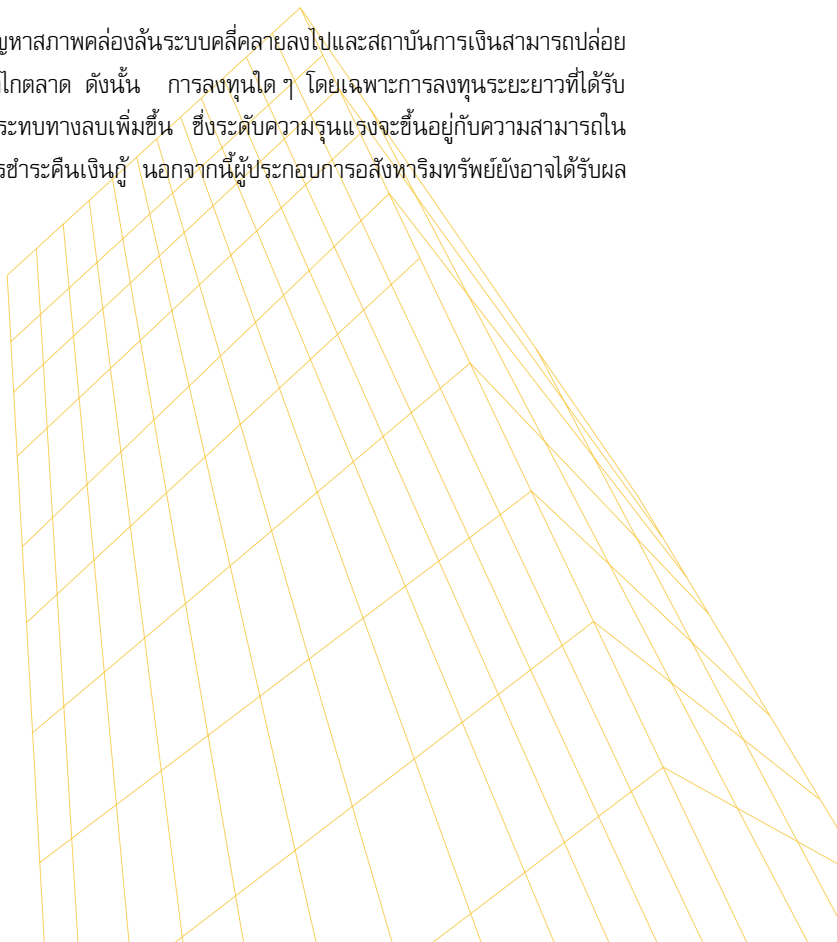
ปัจจัยที่จะมีผลต่ออุปทานและราคาวัสดุก่อสร้างในอนาคตอันใกล้ คือการลดและยกเลิกพิทักษ์สิทธิการในกลุ่มเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ และการปฏิบัติตามมติขององค์การการค้าโลกว่าด้วยการค้าเสรี จะทำให้ไม่มีกำแพงภาษีในการนำเข้าวัสดุก่อสร้าง ประกอบกับการปรับตัวของผู้ผลิตวัสดุก่อสร้างภายในประเทศจะทำให้ราคาวัสดุก่อสร้างไม่มีการปรับตัวสูงขึ้นต่อมากนัก และเชื่อว่าราคาวัสดุก่อสร้างบางรายการจะลดลงไปอีก 6-12 เดือนข้างหน้า

ความเสี่ยงทางการเงิน

ในปัจจุบันอัตราดอกเบี้ยในประเทศอยู่ในระดับที่ต่ำมาก ทั้งอัตราดอกเบี้ยเงินฝากและเงินกู้ ซึ่งนับว่าเป็นปรากฏการณ์ใหม่ในประเทศไทยที่อัตราดอกเบี้ยเงินฝากออมทรัพย์ต่ำกว่าอัตราเงินเฟ้อ นอกจากนี้ ผู้ประกอบการรายใหญ่ยังมีทางเลือกในการระดมทุนโดยใช้ตราสารทางการเงินเป็นเครื่องมือ ทำให้สามารถลดต้นทุนทางการเงินลงได้ต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ทั่วไปจากสถาบันการเงิน

การที่อัตราดอกเบี้ยคงอยู่ในระดับต่ำเป็นเวลานานอย่างต่อเนื่องมานี้ เป็นผลมาจากการที่มีสภาพคล่องทางการเงินล้นระบบอยู่มาก สถาบันการเงินยังไม่สามารถปล่อยสินเชื่อได้ตามเป้าหมาย ในขณะที่เงินฝากยังเป็นต้นทุนสำคัญของระบบสถาบันการเงินโดยเฉพาะธนาคารพาณิชย์ ดังนั้น การลดอัตราดอกเบี้ยทั้งเงินฝากและเงินกู้จึงเป็นแนวทางเดียวที่สถาบันการเงินสามารถประคองตัว เพื่อรอเวลาที่ จะขยายฐานสินเชื่อต่อไปในอนาคต

ความเสี่ยงทางการเงินจะปรากฏชัดเจนมากขึ้นก็ต่อเมื่อปัญหาสภาพคล่องล้นระบบคลี่คลายลงและสถาบันการเงินสามารถปล่อยสินเชื่อได้ตามปกติ ซึ่งจะส่งผลให้อัตราดอกเบี้ยปรับตัวสูงขึ้นตามกลไกตลาด ดังนั้น การลงทุนใด ๆ โดยเฉพาะการลงทุนระยะยาวที่ได้รับประโยชน์จากต้นทุนทางการเงินที่ต่ำอย่างในปัจจุบันก็จะได้รับผลกระทบทางลบเพิ่มขึ้น ซึ่งระดับความรุนแรงจะขึ้นอยู่กับความสามารถในการสร้างรายได้ของผู้ประกอบการ สัดส่วนการกู้ยืมและเงื่อนไขการชำระคืนเงินกู้ นอกจากนี้ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ยังอาจได้รับผลกระทบจากกำลังซื้อที่ลดลงตามอัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้น



ลักษณะการประกอบธุรกิจ

(1) ประวัติความเป็นมา การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

บริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) เริ่มประกอบธุรกิจเมื่อปี 2527 โดยประกอบธุรกิจหลัก ประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และในปี 2542 บริษัทได้มีผู้ร่วมทุนจากต่างประเทศ คือ สตาร์วูด ไทยแลนด์ คอร์ปอเรชั่น (ซึ่งอยู่ในกลุ่มสตาร์วูด แคปิตอล กรุ๊ป แอล. แอล. ซี.) ได้เข้าทำสัญญาจองซื้อหุ้นกับบริษัท โดยมีสาระสำคัญคือ กลุ่มสตาร์วูดฯ มีสิทธิที่จะจองซื้อหุ้นในบริษัทจนถึงร้อยละ 51 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดที่ออกแล้วของบริษัทได้จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2545 ซึ่งปัจจุบัน สัญญาจองซื้อหุ้นดังกล่าวได้ยกเลิกไปแล้ว ตั้งแต่วันที่ 28 สิงหาคม 2545 โดยที่บริษัทได้มีกลุ่มผู้ร่วมทุนรายใหม่ นำโดย บริษัท สเตป บาลานซ์ จำกัด ซึ่งตกลงซื้อหุ้นเพิ่มทุนครั้งสำคัญกว่า 2,520 ล้านบาท

นอกจากนี้ บริษัทยังมีการขยายการประกอบธุรกิจไปยังธุรกิจดำเนินงานบริหารอาคาร บริหารทรัพย์สินและการขายในนามบริษัท แสตนลิริ พร็อพเพอร์ตี้ พลัส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ในปี 2541 (เปลี่ยนชื่อเป็น “บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ พาร์ทเนอร์ จำกัด” เมื่อวันที่ 25 พฤศจิกายน 2545) ซึ่งในปี 2545 นี้ บริษัทได้ลดสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ พาร์ทเนอร์ จำกัด ลงจากเดิมร้อยละ 99.99 คงเหลือร้อยละ 60.48 โดยเปิดโอกาสให้พันธมิตรทางธุรกิจของบริษัทเข้าร่วมถือหุ้น ซึ่งจะเป็นการส่งเสริมในการขยายกลุ่มลูกค้า โดยการแนะนำจากพันธมิตรต่าง ๆ

ในปี 2545 ต่อเนื่องปี 2546 บริษัทได้มีการขยายการประกอบธุรกิจเพิ่มขึ้น อาทิ โรงแรม และอาคารพาณิชย์ให้เช่า ซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณใจกลางย่านธุรกิจสำคัญ ทั้งนี้ บริษัทได้ลงทุนทั้งโดยการเข้าถือหุ้นเอง และร่วมทุนกับพันธมิตรทางธุรกิจ ดังต่อไปนี้

(1) บริษัท ริชชี โฮลดิ้ง อีลลายนแอนซ์ จำกัด (“ริชชี”) ซึ่งประกอบธุรกิจโรงแรม ในนาม “โซพิเทล สีสลม” โดยบริษัทลงทุนเข้าซื้อหุ้นทั้งหมดของบริษัทดังกล่าว

(2) บริษัท แสตนลิริ เวเนเจอร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนระหว่าง บริษัท กับ บริษัทในเครือของบริษัท ยูนิเวเนเจอร์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งประกอบธุรกิจด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารชุด ในปัจจุบันนี้มีโครงการที่พัฒนาภายใต้บริษัทดังกล่าวอยู่ 3 โครงการ อันได้แก่ โครงการอาคารชุดบ้านสิริสาทร โครงการอาคารชุดบ้านสิริสาทร (สวนพลู) และ โครงการอาคารชุด บ้านสิริสุขุมวิท ซอย 13

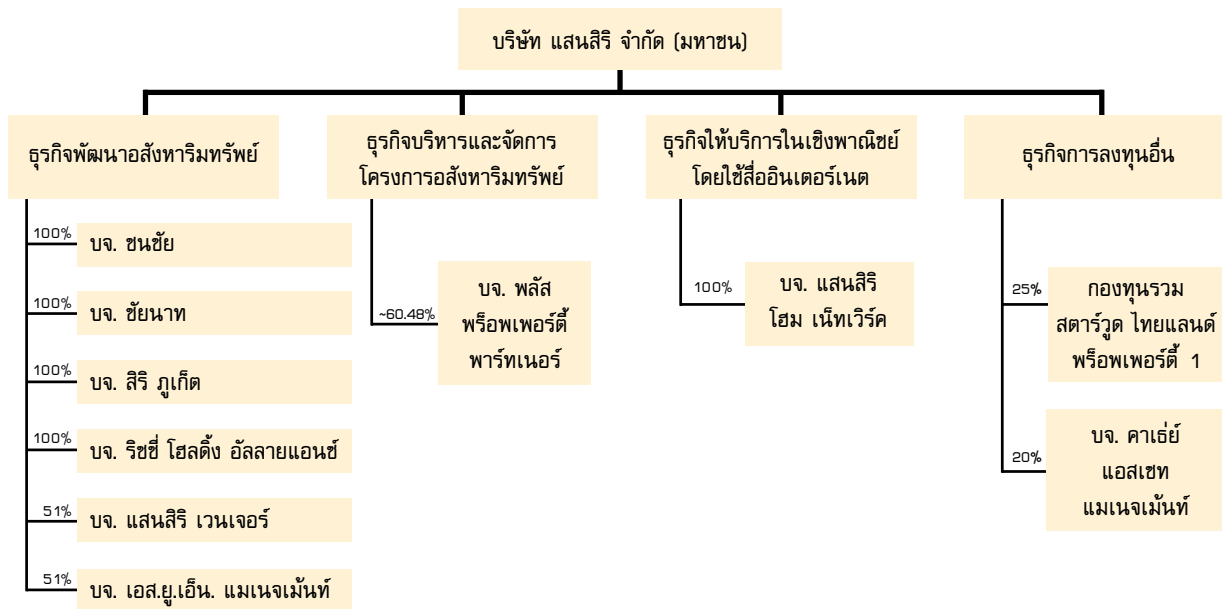
(3) บริษัท เอส.ยู.เอ็น. แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนระหว่าง บริษัท กับ บริษัทในเครือของบริษัท ยูนิเวเนเจอร์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท เพรสทิจ กิฟท์ แอนด์ พรีเมียม จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ในปัจจุบันนี้มีโครงการที่พัฒนาภายใต้บริษัทดังกล่าว คือ โครงการ ชันสแควร์ สีสลม ซึ่งเป็นโครงการอาคารพาณิชย์ให้เช่าระยะยาว บริเวณถนนสีลม

(4) เมื่อวันที่ 3 มกราคม 2546 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทขึ้นใหม่ อันได้แก่ บริษัท สิริ ภูเก็ต จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ของหุ้นที่เรียกชำระแล้วของบริษัทดังกล่าว ซึ่งประกอบธุรกิจด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ในปัจจุบันนี้อยู่ระหว่างการดำเนินการจัดซื้อที่ดิน ที่จังหวัดภูเก็ต เพื่อนำมาพัฒนาต่อไป

(2) ภาพรวมการประกอบธุรกิจของบริษัท บริษัทย่อย และบริษัทร่วม

(ก) โครงสร้างการประกอบธุรกิจของบริษัท บริษัทย่อย และบริษัทร่วม

บริษัทมีการประกอบธุรกิจในกลุ่มธุรกิจ 4 กลุ่ม คือ กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มธุรกิจบริหารและจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มธุรกิจให้บริการในเชิงพาณิชย์โดยใช้สื่ออินเทอร์เน็ต และธุรกิจการลงทุนอื่น โดยมีการแบ่งการดำเนินงานของบริษัทในกลุ่ม ดังนี้



(ข) ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับบริษัทย่อย และบริษัทร่วม

1. บริษัท ชนชัย จำกัด

สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : 475 อาคารสิริวิทยุ ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร

ประเภทธุรกิจ : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

โทรศัพท์ : 0-2201-3905 และ 0-2201-3906

โทรสาร : 0-2201-3904

จำนวนและชนิดของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด : หุ้นสามัญ จำนวน 90,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1,000 บาท

ร้อยละของหุ้นที่บริษัทถืออยู่ : ร้อยละ 100

2. บริษัท ชัยนาท จำกัด

สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : 475 อาคารสิริวิทยุ ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร

ประเภทธุรกิจ : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

โทรศัพท์ : 0-2201-3905 และ 0-2201-3906

โทรสาร : 0-2201-3904

จำนวนและชนิดของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด : หุ้นสามัญ จำนวน 300,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท

ร้อยละของหุ้นที่บริษัทถืออยู่ : ร้อยละ 100

3. บริษัท ลิริ ภูเก็ต จำกัด
 สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : 475 อาคารสิริปัญญา ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท
 เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร
 ประเภทธุรกิจ : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
 โทรศัพท์ : 0-2201-3905 และ 0-2201-3906
 โทรสาร : 0-2201-3904
 จำนวนและชนิดของหุ้น
 ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด : หุ้นสามัญ จำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท
 ร้อยละของหุ้นที่บริษัทถืออยู่ : ร้อยละ 100
4. บริษัท ริชชี โฮลดิ้ง อัสลายแอนซ์ จำกัด
 สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : 555/5 อาคาร เอส เอส พี ทาวเวอร์ 1 ชั้น 4 ถนนสุขุมวิท 63 (เอกมัย)
 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
 ประเภทธุรกิจ : โรงแรม
 โทรศัพท์ : 0-2238-1991
 โทรสาร : 0-2238-1999
 จำนวนและชนิดของหุ้น
 ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด : หุ้นสามัญ จำนวน 7,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท
 ร้อยละของหุ้นที่บริษัทถืออยู่ : ร้อยละ 100
5. บริษัท แสนลิริ เวเนเจอร์ จำกัด
 สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : 475 อาคารสิริปัญญา ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท
 เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร
 ประเภทธุรกิจ : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
 โทรศัพท์ : 0-2201-3905 และ 0-2201-3906
 โทรสาร : 0-2201-3904
 จำนวนและชนิดของหุ้น
 ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด : หุ้นสามัญ จำนวน 300,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท
 ร้อยละของหุ้นที่บริษัทถืออยู่ : ร้อยละ 51
6. บริษัท เอส.ยู.เอ็น. แมเนจเม้นท์ จำกัด
 สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : 475 อาคารสิริปัญญา ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท
 เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร
 ประเภทธุรกิจ : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
 โทรศัพท์ : 0-2201-3905 และ 0-2201-3906
 โทรสาร : 0-2201-3904
 จำนวนและชนิดของหุ้น
 ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด : หุ้นสามัญ จำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท
 ร้อยละของหุ้นที่บริษัทถืออยู่ : ร้อยละ 51

7. บริษัท พลาสติก พร็อพเพอร์ตี้ พาร์ทเนอร์ จำกัด

(เดิมชื่อ “บริษัท แอสเสอรี่ พร็อพเพอร์ตี้ พลาสติก จำกัด” ต่อมาจดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็น “บริษัท พลาสติก พร็อพเพอร์ตี้ พาร์ทเนอร์ จำกัด” เมื่อวันที่ 25 พฤศจิกายน 2545)

สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : 163 อาคารรัชต์ภาคย์ ชั้น 10 ถนนสุขุมวิท 21 (อโศก)
แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร

ประเภทธุรกิจ : บริหารอาคาร บริหารทรัพย์สินและการขาย

โทรศัพท์ : 0-2661-7555

โทรสาร : 0-2661-6633

จำนวนและชนิดของหุ้น : หุ้นสามัญ จำนวน 16,864,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท
ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ร้อยละของหุ้นที่บริษัทถืออยู่ : ประมาณร้อยละ 60.48

8. บริษัท แอสเสอรี่ โฮม เนทเวิร์ค จำกัด

สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : 475 อาคารสิริปัญญา ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท
เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร

ประเภทธุรกิจ : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

โทรศัพท์ : 0-2201-3905 และ 0-2201-3906

โทรสาร : 0-2201-3904

จำนวนและชนิดของหุ้น : หุ้นสามัญ จำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท
ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ร้อยละของหุ้นที่บริษัทถืออยู่ : ร้อยละ 100

9. กองทุนรวม สดาร์วูด ไทยแลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ 1

สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : โดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม วรณ จำกัด
“ผู้จัดการกองทุน” เลขที่ 989 อาคารสยามทาวเวอร์ ชั้น 24
ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

ประเภทธุรกิจ : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งลงทุนในการซื้อหรือเช่าอาคาร
หรืออาคารเพื่อที่อยู่อาศัย และสิทธิเรียกร้องที่มีอสังหาริมทรัพย์
เป็นหลักประกัน

โทรศัพท์ : 0-2659-8888

โทรสาร : 0-2659-8864

จำนวนหน่วยลงทุน : 3,148,182.8304 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10 บาท
ทั้งหมดของโครงการ

ร้อยละของหุ้นที่บริษัทถืออยู่ : ร้อยละ 25

10. บริษัท คาเธ่ย์ แอสเซท แมเนจเม้นท์ จำกัด

สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: 475 อาคารสิริภิญโญ ชั้น 12 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร
ประเภทธุรกิจ	: บริการให้คำแนะนำปรึกษาทางธุรกิจ
โทรศัพท์	: 0-2201-3400
โทรสาร	: 0-2201-3405
จำนวนและชนิดของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด	: หุ้นสามัญ จำนวน 2,500,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท
ร้อยละของหุ้นที่บริษัทถืออยู่	: ร้อยละ 20

(ค) นโยบายการแบ่งการดำเนินงานของบริษัทในกลุ่ม

ในส่วนที่เป็นโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัทมีนโยบายในการบริหารแบบรวมกลุ่ม โดยใช้บริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทหลักในการดำเนินการพัฒนาโครงการ ซึ่งแตกต่างจากในอดีตที่มีการจัดตั้งบริษัทย่อยขึ้นมาเพื่อพัฒนาแต่ละโครงการ ดังจะเห็นได้ว่าในปัจจุบัน บริษัทย่อยต่าง ๆ ของบริษัทก็ได้มีกิจกรรมในการพัฒนาดำเนินการใด ๆ เลย แต่อย่างไรก็ตาม ถ้าเป็นโครงการพัฒนาที่ต้องมีการร่วมทุนกับบุคคลที่สามก็อาจจำเป็นต้องมีการตั้งบริษัทร่วมทุนขึ้นมาใหม่ตามสัดส่วนของผู้ถือหุ้นที่บริษัท ได้ตกลงกับบุคคลที่สาม

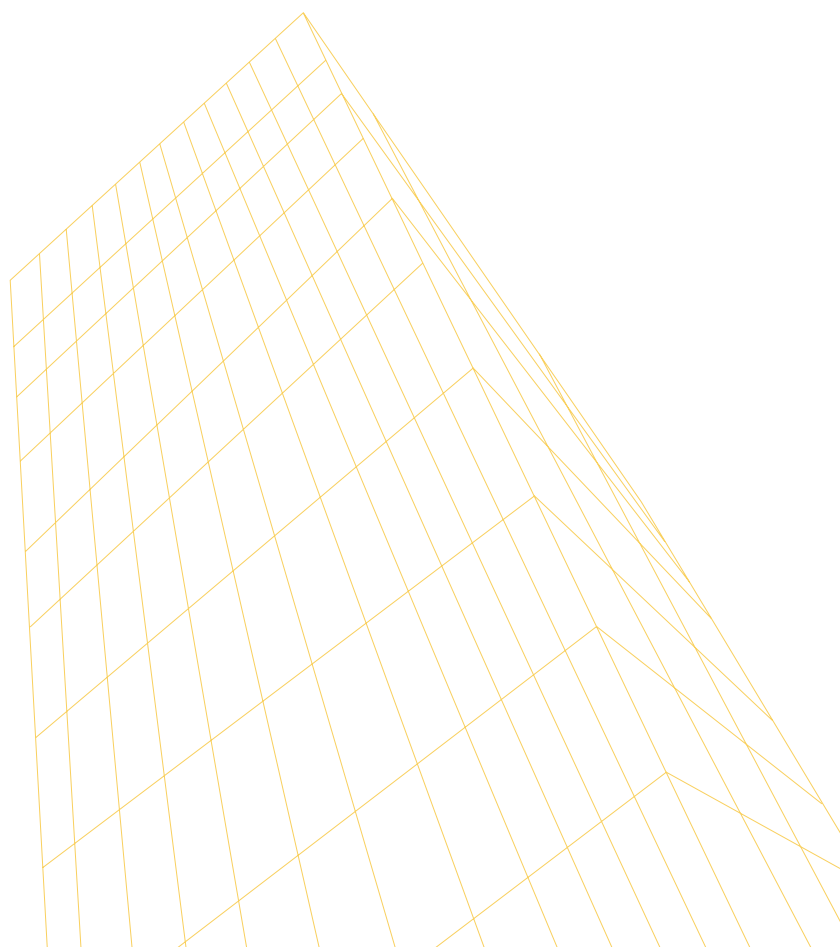
สำหรับบริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ พาร์ทเนอร์ จำกัด ซึ่งบริษัทถือหุ้นอยู่ร้อยละ 60.48 เป็นบริษัทที่เน้นเกี่ยวกับธุรกิจการให้บริการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ เช่น การบริหารอาคาร การบริหารทรัพย์สิน และการบริหารงานชาย การดำเนินงานในส่วนนี้จะค่อนข้างเป็นเอกเทศ มีอำนาจการบริหารโดยตรง ไม่ได้ขึ้นตรงต่อบริษัทแม่ ทั้งนี้เพื่อความคล่องตัวในการทำธุรกิจ และการแข่งขัน ซึ่งบริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ พาร์ทเนอร์ จำกัด ไม่เพียงแต่บริหารโครงการของบริษัทเท่านั้น แต่ยังให้บริการกับเจ้าของโครงการอื่น ๆ ด้วย และเพื่อเป็นการขยายโอกาสทางธุรกิจ บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ พาร์ทเนอร์ จำกัด จึงได้ขยายธุรกิจออกไปสู่การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่มีความแตกต่างจากบริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) โดยมุ่งเน้นไปที่กลุ่มลูกค้าระดับกลางเป็นหลัก

ในส่วนของบริษัทที่บริษัทเข้าไปร่วมทุนนั้น การกำหนดนโยบายในการบริหารงานของบริษัทร่วมทุนเหล่านี้ จะเป็นอำนาจของคณะกรรมการของบริษัทร่วมทุน ซึ่งจะมีตัวแทนของบริษัทเข้าร่วมประชุมในคณะกรรมการของบริษัท และในส่วนของการบริหารโครงการและการจัดการทั่วไปจะอยู่ในความดูแลของกรรมการผู้จัดการ โดยบริษัทจะให้บริการในด้านการบริหารจัดการโครงการของบริษัทร่วมทุนส่วนใหญ่ที่ดำเนินธุรกิจด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

(3) โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้จำแนกตามกลุ่มธุรกิจในระยะ 3 ปี ย้อนหลังรวมงวดปัจจุบันได้ ดังต่อไปนี้

ผลิตภัณฑ์ / บริการ	ดำเนินการโดย	% การถือหุ้น ของบริษัท	ประจำปีสิ้นสุด 2543		ประจำปีสิ้นสุด 2544		ประจำปีสิ้นสุด 2545	
			ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
โครงสร้างรายได้จำแนกตามกลุ่มธุรกิจ								
1) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	บมจ. แสตนลิริ บจ. ชนชัย	- 100	-	-	285.04	53.92	868.22	66.24
2) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า	บมจ. แสตนลิริ บจ. ชนชัย	- 100	143.06	77.44	127.11	24.05	149.84	11.43
3) ธุรกิจบริหารและจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบด้วย (1) การบริหารโครงการ อสังหาริมทรัพย์ (2) การบริหารอาคาร และ (3) ธุรกิจการให้บริการโรงแรม	บมจ. แสตนลิริ บจ. พลัส พรีอเพอร์ดี พาร์ทเนอร์ บจ. ริชชี โฮลดิ้ง อิลลยาแอนซ์	- 60.48 100	39.88	21.59	98.79	18.69	254.85	19.44
4) รายได้อื่น ๆ			1.79	0.97	17.67	3.34	37.89	2.89
รวมรายได้			184.73	100	528.61	100	1,310.8	100
อัตราการเพิ่ม(ลด) ของรายได้ (%)			(40.82)		186.15		147.97	



(4) เป้าหมายการดำเนินงาน (goal)

เนื่องจากในปีที่ผ่านมาตลาดทางด้านอสังหาริมทรัพย์ได้มีการเติบโต และยังคงมีแนวโน้มที่ดีขึ้นต่อไป ประกอบกับสถานการณ์ทางด้านการเงินของบริษัทอยู่ในเกณฑ์ที่แข็งแกร่งพร้อมที่จะขยายการประกอบกิจการและพัฒนาโครงการ บริษัทจึงได้กำหนดเป้าหมายการดำเนินงาน โดยยังคงมุ่งเน้นไปที่การพัฒนาโครงการในแนวราบ เช่น บ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว หรือ ทาวน์เฮ้าส์ เป็นต้น และโครงการในแนวสูง เช่น โครงการอาคารชุด และ อพาร์ทเมนต์ในเขตศูนย์กลางกรุงเทพมหานคร นอกจากนี้ จากการประสบความสำเร็จในการดำเนินโครงการอาคารพาณิชย์ในย่านสีลม บริษัทจะยังคงดำเนินการพัฒนาโครงการประเภทนี้ต่อไปด้วย ในปี 2545 ที่ผ่านมา บริษัทได้ขยายขอบเขตของการประกอบกิจการไปในธุรกิจด้านโรงแรมและการบริการที่เกี่ยวข้อง (Hospitality) อย่างเต็มตัว โดยการเข้าซื้อหุ้นทั้งหมดของบริษัท ริชชี โฮสดีง อัสลาเยแอนซ์ จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของโรงแรมโซฟิเทล สีลม หลังจากที่ได้มีโครงการบริหารงานรีสอร์ทและคอนโดมีเนียมรีสอร์ทมาระยะหนึ่งแล้ว

ในปี 2546 คาดว่าตลาดโครงการอาคารชุดจะมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง ประกอบกับบริษัทมีความเชี่ยวชาญในการพัฒนาโครงการประเภทนี้อยู่แล้ว ในปีหน้าบริษัทจะมีการเปิดตัวโครงการอาคารชุดพักอาศัยไม่น้อยกว่า 4 โครงการ โดยจะเป็นโครงการที่อยู่ในเขตศูนย์กลางกรุงเทพมหานคร เช่น สีลม สาทร และ สุขุมวิท เป็นต้น

การประกอบธุรกิจในแต่ละกลุ่มธุรกิจ

(1) ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

ลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัท จำแนกได้ 4 ประเภท คือ

(1.1) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ก. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ซึ่งประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย ในเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน โดยเฉพาะอย่างยิ่งในบริเวณย่านธุรกิจ (Central Business District: CBD) ถนนสาทร ถนนราชดำริ ถนนเพลินจิต และถนนสุขุมวิท โดยกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัทเป็นกลุ่มลูกค้าตั้งแต่ระดับกลางขึ้นไป และโครงการของบริษัทมีจุดเด่น คือ จะมีการให้บริการกับผู้พักอาศัยแบบครบวงจร นอกจากนี้ บริษัทยังได้พัฒนาโครงการบ้านจัดสรร เพื่อให้ตรงกับความต้องการของตลาด โดยโครงการของบริษัทเพื่อขายในปัจจุบันสามารถสรุปได้ดังนี้

โครงการเพื่อขายในปัจจุบัน

1. โครงการ บ้านนาราสิริ-วัชรพล (เฟส 1)

เนื้อที่โครงการ

32 ไร่ 2 งาน 37 ตารางวา

ที่ตั้งโครงการ

ถนนวัชรพล แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร

รายละเอียดโครงการ

เป็นโครงการบ้านจัดสรรพักอาศัย 101 ยูนิต และที่ดินเปล่า 4 ยูนิต
พื้นที่ใช้สอยประมาณ 145-335 ตารางเมตร

จำนวนหน่วย

101 ยูนิต มีขนาดตั้งแต่ 56-156 ตารางวา

มูลค่าขาย

586 ล้านบาท

ระยะเวลาในการก่อสร้าง

ตั้งแต่เดือนเมษายน 2543 ถึงเดือนตุลาคม 2545

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

ผู้มีรายได้ครอบครัว 90,000-150,000 บาท/เดือน

เกณฑ์การรับรู้รายได้

รับรู้ตามร้อยละของงานที่เสร็จ

กรรมสิทธิ์ที่ดิน

บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)

ความคืบหน้าของการก่อสร้าง

ร้อยละ 100

ความคืบหน้าของการขาย

ร้อยละ 97

2. โครงการ บ้านนาราสิริ-วัชรพล (เฟส 2)

เนื้อที่โครงการ

21 ไร่ 2 งาน 47.5 ตารางวา

ที่ตั้งโครงการ

ถนนวัชรพล แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร

รายละเอียดโครงการ

เป็นโครงการบ้านจัดสรรพักอาศัย 63 ยูนิต

พื้นที่ใช้สอยประมาณ 184-300 ตารางเมตร

จำนวนหน่วย

63 ยูนิต มีขนาดตั้งแต่ 72-158 ตารางวา

มูลค่าขาย

385 ล้านบาท

ระยะเวลาในการก่อสร้าง

ตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ 2545 ถึง เดือนมกราคม 2546

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

ผู้มีรายได้ครอบครัว 90,000-150,000 บาท/เดือน

เกณฑ์การรับรู้รายได้

รับรู้ตามร้อยละของงานที่เสร็จ

กรรมสิทธิ์ที่ดิน

บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)

ความคืบหน้าของการก่อสร้าง

ร้อยละ 94

ความคืบหน้าของการขาย

ร้อยละ 100

3. โครงการ บ้านนาราลิรี-วัชรพล (เฟส 3)
 เนื้อที่โครงการ 4 ไร่ 2 งาน 59.3 ตารางวา
 ที่ตั้งโครงการ ถนนวัชรพล แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร
 รายละเอียดโครงการ เป็นโครงการบ้านจัดสรรพักอาศัย 12 ยูนิต
 พื้นที่ใช้สอยประมาณ 200-300 ตารางเมตร
 จำนวนหน่วย 11 ยูนิต และที่ดินเปล่า 1 ยูนิต มีขนาดตั้งแต่ 82-165 ตารางวา
 มูลค่าขาย 89 ล้านบาท
 ระยะเวลาในการก่อสร้าง ตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2545 ถึงเดือนมกราคม 2546
 กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ผู้มีรายได้ครอบครัว 90,000-150,000 บาท/เดือน
 เกณฑ์การรับรู้รายได้ รับรู้ตามร้อยละของงานที่เสร็จ
 กรรมสิทธิ์ที่ดิน บริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน)
 ความคืบหน้าของการก่อสร้าง ร้อยละ 65
 ความคืบหน้าของการขาย ร้อยละ 100
4. โครงการ บ้านนาราลิรี-ปิ่นเกล้า
 เนื้อที่โครงการ 17 ไร่ 2 งาน 66.4 ตารางวา
 ที่ตั้งโครงการ ถนนฉิมพลี แขวงฉิมพลี เขตตลิ่งชัน กรุงเทพมหานคร
 รายละเอียดโครงการ เป็นโครงการบ้านจัดสรรพักอาศัย 37 ยูนิต
 พื้นที่ใช้สอย 240-330 ตารางเมตร
 จำนวนหน่วย 37 ยูนิต ขนาดตั้งแต่ 100-169 ตารางวา
 มูลค่าขาย 316 ล้านบาท
 มูลค่าเงินลงทุน 226 ล้านบาท
 ระยะเวลาในการก่อสร้าง ตั้งแต่เดือนมกราคม 2545 ถึงเดือนมีนาคม 2546
 กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ผู้มีรายได้ครอบครัว 150,000 บาท/เดือน
 เกณฑ์การรับรู้รายได้ รับรู้ตามร้อยละของงานที่เสร็จ
 กรรมสิทธิ์ที่ดิน บริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน)
 ความคืบหน้าของการก่อสร้าง ร้อยละ 70
 ความคืบหน้าของการขาย ร้อยละ 100
5. โครงการ บ้านนาราลิรี สาทร-วงแหวน
 เนื้อที่โครงการ 84 ไร่
 ที่ตั้งโครงการ ถนนวงแหวนรอบนอก (กาญจนาภิเษก) ตำบลบางแค เขตบางแค กรุงเทพมหานคร
 รายละเอียดโครงการ เป็นโครงการบ้านจัดสรรพักอาศัย 160 ยูนิต
 พื้นที่ใช้สอยประมาณ 245-348 ตารางเมตร
 จำนวนหน่วย 160 ยูนิต บนที่ดินขนาดตั้งแต่ 100-330 ตารางวา
 มูลค่าขาย 2,100 ล้านบาท
 มูลค่าเงินลงทุน 1,500 ล้านบาท
 ระยะเวลาในการก่อสร้าง ตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2545 ถึงเดือนมิถุนายน 2547
 กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ผู้มีรายได้ครอบครัว 120,000 บาท/เดือน
 เกณฑ์การรับรู้รายได้ รับรู้ตามร้อยละของงานที่เสร็จ

กรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัท แสนลิริ จำกัด (มหาชน)
ความคืบหน้าของการก่อสร้าง	ร้อยละ 3
ความคืบหน้าของการขาย	ยังไม่เปิดการขาย โดยมีกำหนดการเปิดการขายประมาณเดือนมิถุนายน 2546 โดยจะขายเป็นแบบบ้านพร้อมอยู่
6. โครงการ บ้านสิริสาทร เย็นอากาศ	
เจ้าของโครงการ	บริษัท แสนลิริ เวเนเจอร์ จำกัด (บริษัทย่อย ซึ่งบริษัทถือหุ้นร้อยละ 51)
เนื้อที่โครงการ	2 ไร่ 72 ตารางวา
ที่ตั้งโครงการ	ถนนเย็นอากาศ สาทร กรุงเทพมหานคร
รายละเอียดโครงการ	เป็นโครงการคอนโดมิเนียม 169 ยูนิต พื้นที่ใช้สอยประมาณ 40-135 ตารางเมตร/ยูนิต
จำนวนหน่วย	169 ยูนิต ขนาด 1-3 ห้องนอน
มูลค่าขาย	529 ล้านบาท
มูลค่าเงินลงทุน	459 ล้านบาท
ระยะเวลาในการก่อสร้าง	ตั้งแต่เดือนกันยายน 2545 ถึง สิงหาคม 2546
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	กลุ่มคนทำงานในย่านศูนย์กลางธุรกิจ และผู้อยู่อาศัยในย่านสีลม สาทร พระราม 4
เกณฑ์การรับรู้รายได้	รับรู้ตามร้อยละของงานที่เสร็จ
กรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัท แสนลิริ เวเนเจอร์ จำกัด (บริษัทย่อย)
ความคืบหน้าของการก่อสร้าง	ร้อยละ 19
ความคืบหน้าของงานขาย	ร้อยละ 100

โครงการเพื่อขายในอนาคต

7. โครงการ บ้านแสลนลิริ- ถนนสุขุมวิท 67	
เนื้อที่โครงการ	38 ไร่ 1 งาน 33 ตารางวา
ที่ตั้งโครงการ	ซอยสุขุมวิท 67 ถนนสุขุมวิท เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
รายละเอียดโครงการ	เป็นโครงการบ้านจัดสรรพักอาศัย 96 ยูนิต พื้นที่ใช้สอยประมาณ 363 ตารางเมตร ถึง 466 ตารางเมตร
จำนวนหน่วย	96 ยูนิต มีขนาดตั้งแต่ 80 ตารางวาถึงประมาณ 110 ตารางวา
มูลค่าขาย	2,634 ล้านบาท
มูลค่าเงินลงทุน	2,089 ล้านบาท
ระยะเวลาในการก่อสร้าง	ตั้งแต่เดือน มกราคม 2546 ถึง ตุลาคม 2546
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	เจ้าของกิจการ และผู้บริหารระดับสูงที่ทำงานอยู่ในเขตศูนย์กลางธุรกิจ และสุขุมวิท ผู้ที่ต้องการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
เกณฑ์การรับรู้รายได้	รับรู้ตามร้อยละของงานที่เสร็จ
กรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัท แสนลิริ จำกัด (มหาชน)
ความคืบหน้าของการก่อสร้าง	ร้อยละ 0
ความคืบหน้าของการขาย	ยังไม่เปิดการขาย โดยมีกำหนดการเปิดการขายในไตรมาสที่ 4 ของปี 2546 โดยจะขายเป็นบ้านพร้อมอยู่

8. โครงการ บ้านนาราสิริ-สนามบินน้ำ
 เนื้อที่โครงการ 103 ไร่ 2 งาน 22 ตารางวา
 ที่ตั้งโครงการ ถนนสนามบินน้ำ จังหวัดนนทบุรี
 รายละเอียดโครงการ เป็นโครงการบ้านจัดสรรพักอาศัย 336 ยูนิต
 พื้นที่ใช้สอย 150-320 ตารางเมตร
 จำนวนหน่วย 336 ยูนิต ขนาดตั้งแต่ 60-150 ตารางวา
 มูลค่าขาย 2,332 ล้านบาท
 มูลค่าเงินลงทุน 1,831 ล้านบาท
 ระยะเวลาในการก่อสร้าง เดือนกุมภาพันธ์ 2546 ถึงเดือนกันยายน 2548
 กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ผู้มีรายได้ครอบครัว 85,000 บาท/เดือน
 เกณฑ์การรับรู้รายได้ รับรู้ตามร้อยละของงานที่เสร็จ
 กรรมสิทธิ์ที่ดิน บริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน)
 ความคืบหน้าของการก่อสร้าง ร้อยละ 0
 ความคืบหน้าของการขาย ยังไม่เปิดการขาย โดยมีกำหนดการเปิดการขายในไตรมาสที่ 4
 ของปี 2546 โดยจะขายเป็นบ้านพร้อมอยู่
9. โครงการ บ้านราชดำริ
 เนื้อที่โครงการ 3 งาน 79 ตารางวา
 ที่ตั้งโครงการ ถนนราชดำริ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
 รายละเอียดโครงการ เป็นโครงการคอนโดมิเนียม 32 ยูนิต
 พื้นที่ใช้สอยประมาณ 250-500 ตารางเมตร/ยูนิต
 จำนวนหน่วย 32 ยูนิต ขนาด 3-4 ท้องนอน
 มูลค่าขาย 943 ล้านบาท
 มูลค่าเงินลงทุน 609 ล้านบาท
 ระยะเวลาในการก่อสร้าง ตั้งแต่เดือน กุมภาพันธ์ 2546 ถึง ธันวาคม 2547
 กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย กลุ่มผู้บริหารระดับสูง เจ้าของกิจการธุรกิจ
 ผู้พักอาศัยในย่านกรุงเทพฯชั้นใน
 เกณฑ์การรับรู้รายได้ รับรู้ตามร้อยละของงานที่เสร็จ
 กรรมสิทธิ์ที่ดิน บริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน)
10. โครงการ บ้านนาราสิริ-พัฒนาการ
 เนื้อที่โครงการ 90 ไร่
 ที่ตั้งโครงการ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร
 รายละเอียดโครงการ เป็นโครงการบ้านจัดสรรพักอาศัย 175 หน่วย บ้านเดี่ยว 2 ชั้น
 พื้นที่ใช้สอย 220-365 ตารางเมตร
 จำนวนหน่วย 175 หน่วยขนาดที่ดินตั้งแต่ 80-150 ตารางวา
 มูลค่าขาย 2,907 ล้านบาท
 มูลค่าเงินลงทุน 2,275 ล้านบาท
 ระยะเวลาในการก่อสร้าง ตั้งแต่เดือนมกราคม 2546 ถึงเดือนมิถุนายน 2548
 กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ผู้มีรายได้ครอบครัว 150,000 บาท/เดือน
 เกณฑ์การรับรู้รายได้ รับรู้รายได้ตามร้อยละของงานที่เสร็จ
 กรรมสิทธิ์ที่ดิน บริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน)

ความคืบหน้าของการก่อสร้าง	ร้อยละ 0.4
ความคืบหน้าของการขาย	ยังไม่เปิดการขาย โดยมีกำหนดการเปิดการขายในไตรมาสที่ 4 ของปี 2546 โดยจะขายเป็นแบบบ้านพร้อมอยู่
11. โครงการ บ้านสิริสาทร สวนพลู	
เจ้าของโครงการ	บริษัท แสตนลิริ เวนเจอร์ จำกัด (บริษัท ถือหุ้นร้อยละ 51)
เนื้อที่โครงการ	1 ไร่ 1 งาน 61.5 ตารางวา
ที่ตั้งโครงการ	ซอยนางลิ้นจี่ 4 ถนนนางลิ้นจี่ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร
รายละเอียดโครงการ	เป็นโครงการคอนโดมิเนียม 75 ยูนิต พื้นที่ใช้สอยประมาณ 50-135 ตารางเมตร/ยูนิต
จำนวนหน่วย	75 ยูนิต ขนาด 1-3 ห้องนอน
มูลค่าขาย	341 ล้านบาท
มูลค่าเงินลงทุน	257 ล้านบาท
ระยะเวลาในการก่อสร้าง	ตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ 2546 ถึง มีนาคม 2547
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	กลุ่มคนทำงานในย่านศูนย์กลางธุรกิจ และผู้อยู่อาศัยในย่านสีลม สาทร พระราม 4
เกณฑ์การรับรู้รายได้	รับรู้ตามร้อยละของงานที่เสร็จ
กรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัท แสตนลิริ เวนเจอร์ จำกัด (บริษัทย่อย)
12. โครงการ บ้านสิริ สุขุมวิท 13	
เจ้าของโครงการ	บริษัท แสตนลิริ เวนเจอร์ จำกัด (บริษัท ถือหุ้นร้อยละ 51)
เนื้อที่โครงการ	1 ไร่
ที่ตั้งโครงการ	ถนนสุขุมวิท 13 เขตสาทร กรุงเทพมหานคร
รายละเอียดโครงการ	เป็นโครงการคอนโดมิเนียม 73 ยูนิต พื้นที่ใช้สอยประมาณ 50-135 ตารางเมตร/ยูนิต
จำนวนหน่วย	73 ยูนิต ขนาด 1-3 ห้องนอน
มูลค่าขาย	308 ล้านบาท
มูลค่าเงินลงทุน	234 ล้านบาท
ระยะเวลาในการก่อสร้าง	ตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ 2546 ถึง มีนาคม 2547
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	กลุ่มคนทำงานในย่านศูนย์กลางธุรกิจ และผู้อยู่อาศัยในย่านสีลม สาทร พระราม 4
เกณฑ์การรับรู้รายได้	รับรู้ตามร้อยละของงานที่เสร็จ
กรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัท แสตนลิริ เวนเจอร์ จำกัด (บริษัทย่อย)

ข. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า ซึ่งได้แก่ อาคารสำนักงานให้เช่า อาคารชุดพักอาศัยให้เช่า โดยโครงการของบริษัทจะเน้นจุดเด่นที่ทำเลที่ตั้งที่อยู่ในเขตธุรกิจใจกลางเมือง คุณภาพของโครงการ และการบริการที่ครบถ้วน ทันสมัย และครบวงจร เช่น การออกแบบรูปแบบของสถาปัตยกรรม พื้นที่จอดรถที่มีเพียงพอ และระบบการจอดรถอัตโนมัติ (Car Parking Automation) โดยโครงการของบริษัทและบริษัทย่อยที่ให้เช่าในปัจจุบันสามารถสรุปได้ดังนี้

โครงการเพื่อเช่าในปัจจุบัน

1. โครงการ อาคารสิริภิญโญ	
เนื้อที่โครงการ	2 ไร่ 3 งาน 13 ตารางวา
ที่ตั้งโครงการ	ถนนศรีอยุธยา
รายละเอียดโครงการ	อาคารสำนักงาน สูง 17 ชั้น พื้นที่รวม 43,700 ตารางเมตร พร้อมที่จอดรถระบบอัตโนมัติ 450 คัน
วันเปิดโครงการ	พ.ศ. 2535
พื้นที่ให้เช่า	18,369 ตารางเมตร
ราคาเช่าพื้นที่เฉลี่ย	300 บาท / ตารางเมตร / เดือน (รวมค่าเช่าและค่าบริการ)
มูลค่าเงินลงทุน	563 ล้านบาท
ระยะเวลาในการก่อสร้าง	พ.ศ. 2532 - พ.ศ. 2535
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	บริษัทเงินทุน ธนาคาร บริษัทระหว่างประเทศ
เกณฑ์การรับรู้รายได้	รับรู้เป็นรายได้ตามเงินค่างวดที่ถึงกำหนดชำระ
เริ่มรับรู้รายได้	พ.ศ. 2537
ยอดรับรู้รายได้สะสม	797 ล้านบาท (รับรู้รายได้ของค่าเช่ารับสะสม)
กรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัทได้รับสิทธิการเช่าจากบริษัท สิริภิญโญ จำกัด เป็นกำหนดเวลา 30 ปี นับตั้งแต่เดือนมิถุนายน 2537 ถึงเดือนพฤษภาคม 2567
ความคืบหน้าในการก่อสร้าง	ร้อยละ 100
ความคืบหน้าในการให้เช่า	ร้อยละ 99
2. โครงการ สิริอพาร์ทเมนต์ ถนนวิฑู	
เนื้อที่โครงการ	3 ไร่ 3 งาน 20 ตารางวา (1,520 ตารางวา)
ที่ตั้งโครงการ	ถนนวิฑู
รายละเอียดโครงการ	อพาร์ทเมนต์ 2 อาคาร สูง 5 ชั้น และ 6 ชั้น
จำนวนห้องพัก	18 ห้อง
วันเปิดโครงการ	เดือน สิงหาคม 2544
พื้นที่ให้เช่า	4,380 ตารางเมตร
ราคาเช่าพื้นที่	364 บาท / ตารางเมตร / ต่อเดือน (รวมค่าเช่าและค่าบริการ)
มูลค่าเงินลงทุน	100 ล้านบาท
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	นักธุรกิจชาวต่างชาติที่เข้ามาทำธุรกิจในเมืองไทย
เกณฑ์การรับรู้รายได้	รับรู้รายได้ตามค่างวดที่ถึงกำหนดชำระ
เริ่มรับรู้รายได้	พ.ศ. 2544
ยอดรับรู้รายได้สะสม	23 ล้านบาท (รับรู้รายได้ของค่าเช่ารับสะสม)

<p>กรรมสิทธิ์ที่ดิน</p> <p>ความคืบหน้าของการเช่า</p>	<p>บริษัทได้รับสิทธิการเช่าจาก หม่อมหลวงสุธาดา เกษมสันต์ เป็นกำหนดเวลา 15 ปี นับตั้งแต่เดือน มกราคม 2543 จนถึงเดือนธันวาคม. 2557</p> <p>อาคารสูง 6 ชั้น - ร้อยละ 100</p> <p>อาคารสูง 5 ชั้น - ร้อยละ 100</p>
<p>3. โครงการ สิริอาร์ทเมนต์ สุขุมวิท 12</p> <p>เนื้อที่โครงการ</p> <p>ที่ตั้งโครงการ</p> <p>รายละเอียดโครงการ</p> <p>จำนวนห้องพัก</p> <p>วันเปิดโครงการ</p> <p>พื้นที่ให้เช่า</p> <p>ราคาค่าเช่าพื้นที่</p> <p>มูลค่าเงินลงทุน</p> <p>กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย</p> <p>เกณฑ์การรับรู้รายได้</p> <p>เริ่มรับรู้รายได้</p> <p>ยอดรับรู้รายได้สะสม</p> <p>กรรมสิทธิ์ที่ดิน</p> <p>ความคืบหน้าของการเช่า</p>	<p>1ไร่ 1 งาน 22 ตารางวา (522 ตารางวา)</p> <p>ซอยสุขุมวิท 12</p> <p>อาคารอาร์ทเมนต์ 2 อาคาร สูง 4 ชั้น และ 8 ชั้น</p> <p>21 ห้อง</p> <p>มกราคม 2544</p> <p>4,334 ตารางเมตร</p> <p>325 บาท / ตารางเมตร / เดือน (รวมค่าเช่าและค่าบริการ)</p> <p>120 ล้านบาท</p> <p>นักธุรกิจชาวต่างชาติที่เข้ามาทำธุรกิจในเมืองไทย</p> <p>รับรู้รายได้ตามค่างวดที่กำหนดชำระ</p> <p>พ.ศ. 2544</p> <p>31 ล้านบาท (รับรู้รายได้ของค่าเช่ารับสะสม)</p> <p>บริษัท แอสเสอรี่ จำกัด (มหาชน)</p> <p>อาคารสูง 4 ชั้น - ร้อยละ 100</p> <p>อาคารสูง 8 ชั้น - ร้อยละ 100</p>
<p>4. โครงการ ชันสแควร์ สีลม</p> <p>เจ้าของโครงการ</p> <p>เนื้อที่โครงการ</p> <p>ที่ตั้งโครงการ</p> <p>รายละเอียดโครงการ</p> <p>วันเปิดโครงการ</p> <p>มูลค่าขาย</p> <p>จำนวนหน่วย</p> <p>มูลค่าเงินลงทุน</p> <p>ระยะเวลาในการก่อสร้าง</p> <p>กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย</p> <p>เกณฑ์การรับรู้รายได้</p> <p>เริ่มรับรู้รายได้</p> <p>กรรมสิทธิ์ที่ดิน</p>	<p>บริษัท เอส.ยู.เอ็น. แมเนจเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อยซึ่งบริษัทถือหุ้นอยู่ร้อยละ 51)</p> <p>2 ไร่ 3 งาน 92.7 ตารางวา (1,192.7 ตารางวา)</p> <p>ซอย สีลม 21 และ 23 ถนน สีลม เขต บางรัก กรุงเทพมหานคร</p> <p>อาคารพาณิชย์ พักอาศัย สูง 4 ชั้น จำนวน 37 ห้อง</p> <p>พื้นที่รวม 8,599 ตารางเมตร ที่จอดรถ 76 คัน</p> <p>ลักษณะสัญญาเช่าอาคารพร้อมที่ดินระยะเวลา 30 ปี</p> <p>พฤศจิกายน 2545</p> <p>302 ล้านบาท</p> <p>37 หน่วย</p> <p>199 ล้านบาท</p> <p>ตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ 2546 ถึง เดือนพฤศจิกายน 2546</p> <p>ผู้ประกอบการ อัญมณี และค้าปลีก</p> <p>รับรู้ตามระยะเวลาของสัญญาเช่า 30 ปี</p> <p>พ.ศ. 2546</p> <p>บริษัทย่อยของบริษัท ได้รับสิทธิการเช่าจากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ เป็นกำหนดเวลา 30 ปี นับตั้งแต่เดือน พฤศจิกายน 2546 ถึง เดือนพฤศจิกายน 2576</p>

ความคืบหน้าของการก่อสร้าง	ร้อยละ 0
ความคืบหน้าของการขาย	ร้อยละ 100 ของมูลค่าขายทั้งโครงการ
5. โครงการโรงแรม IRIS Resort หัวหิน	
เนื้อที่โครงการ	3 ไร่ 2 งาน 50.92 ตารางวา (1,450.92 ตารางวา)
ที่ตั้งโครงการ	อ.หัวหิน จ.ประจวบคีรีขันธ์
รายละเอียดโครงการ	โรงแรม พักตากอากาศ สูง 2 ชั้น 6 อาคาร อาคารส่วนต้อนรับ 1 ชั้น 1 อาคาร สระว่ายน้ำ
จำนวนห้องพัก	36 ห้อง
วันเปิดโครงการ	พฤศจิกายน 2546
พื้นที่ให้เช่า	1,300 ตารางเมตร
ราคาค่าเช่า	2,300 บาท ต่อ ห้อง ต่อ วัน (หรือคิดเป็น 1,916 บาท /ตารางเมตร /เดือน (รวมค่าเช่าและค่าบริการ)
มูลค่าเงินลงทุน	75 ล้านบาท
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	นักท่องเที่ยวทั้งไทยและต่างประเทศ
เกณฑ์การรับรู้รายได้	รับรู้รายได้ตามค่างวดที่ถึงกำหนดชำระ
เริ่มรับรู้รายได้	พ.ศ. 2547
กรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)
ความคืบหน้าของการก่อสร้าง	ร้อยละ 0
ความคืบหน้าของการเช่า	ร้อยละ 0 (กำหนดเปิดดำเนินการปลายปี 2546)

หมายเหตุ

โปรดดูตารางต่อไปนี้จะประกอบ

(1) รายละเอียดการชำระหนี้ของโครงการเพื่อขาย / เช่า ที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545

(2) รายละเอียดเงินค้างชำระสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545

(1) รายละเอียดการชำระหนี้ของโครงการเพื่อขาย / เช่า ที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545

ชื่อโครงการ	มูลค่า ที่ขายแล้ว (ล้านบาท) (1)	เงินที่ตั้งกำหนด ชำระสะสม (2)		เงินที่ชำระแล้วสะสม (3)		เงินที่ค้างชำระสะสม (2) - (3)		คงเหลือจำนวน ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ (1) - (2)	
		ล้านบาท	ร้อยละ ของมูลค่า ที่ขายแล้ว	ล้านบาท	ร้อยละ ของเงินที่ ถึงกำหนด ชำระสะสม	ล้านบาท	ร้อยละ ของเงินที่ ถึงกำหนด ชำระสะสม	ล้านบาท	ร้อยละ ของ มูลค่า ที่ขายแล้ว
เพื่อขาย :									
บ้านแสนสรายุ	1,155	1,155	100.00	1,155	100.00	-	-	-	-
บ้านนราสิริวัชรพล	917	590	64.34	588	64.12	2	-	327	35.66
บ้านนราสิริปั้นเกล้า	316	87	27.53	86	27.22	1	-	229	72.47
บ้านสิริสาทร	529	66	12.54	66	12.54	-	-	462	87
ชั้นสแควร์สีลม	302	31	10.27	31	10.27	-	-	-	-
เพื่อเช่า :									
อาคารสิริวิทยุ	797	797	100.00	797	99.58	-	-	-	-
สิริ อพาร์ทเมนต์ ถนนวิฑู	23	23	100.00	23	100	-	-	-	-
สิริ อพาร์ทเมนต์ สุขุมวิท 12	31	31	100.00	31	100.00	-	-	-	-

(2) รายละเอียดเงินค้างชำระสะสม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545

ชื่อโครงการ	เงินค้างชำระสะสม		ค้างชำระ 1 - 3 เดือน		ค้างชำระ 3 - 6 เดือน		ค้างชำระ 6 เดือน ขึ้นไป	
	จำนวนราย	ล้านบาท	จำนวนราย	ล้านบาท	จำนวนราย	ล้านบาท	จำนวนราย	ล้านบาท
เพื่อขาย :								
บ้านนราสิริ วัชรพล	10	1.76	10	1.76				
บ้านนราสิริ ปั้นเกล้า	11	0.70	11	0.70				
ชั้นสแควร์ สีลม								
เพื่อเช่า :								
อาคารสิริวิทยุ	3	0.29					3	0.29

(1.2) ธุรกิจบริหารและจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบด้วยการบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์, การบริหารอาคาร, การบริหารทรัพย์สินและการขาย, การบริหารการตกแต่งและปรับปรุงอาคาร, การบริหารวิศวกรรมอาคาร โดยมีโครงการที่บริษัทและบริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ พาร์ทเนอร์ จำกัด รับบริหารอาคารให้ดังต่อไปนี้

รายชื่อโครงการภายใต้การบริหารและการจัดการของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

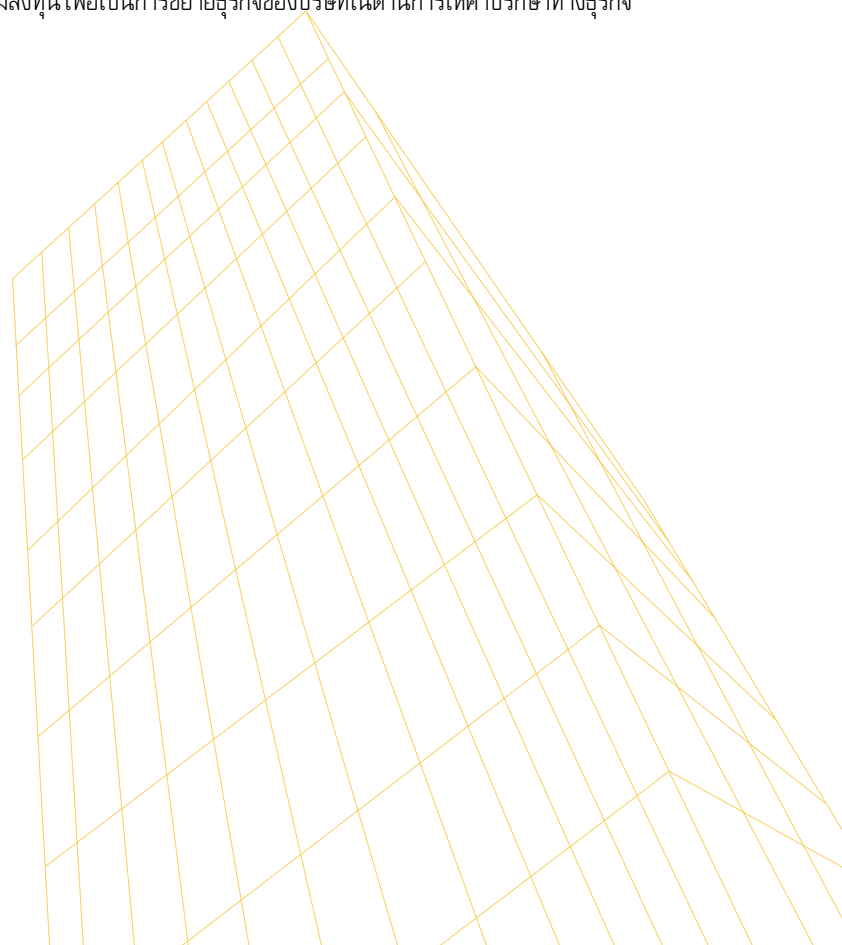
ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	ลักษณะการว่าจ้าง	ผู้ว่าจ้าง
1	อาคารสิริปัญญา	ถ. ศรีอยุธยา กรุงเทพฯ	บริหารอาคารสำนักงาน	บริษัท ชนชัย จำกัด
2	อาคารสิทธิวรกิจ	ถ. สีลม กรุงเทพฯ	บริหารอาคารสำนักงาน	บริษัท สิทธิวรกิจ จำกัด
3	ธนาคารอาคารสงเคราะห์	ถ. พระราม 9 กรุงเทพฯ	บริหารอาคารสำนักงาน	ธนาคารอาคารสงเคราะห์
4	กระทรวงพาณิชย์	ถ. สนามบินน้ำ นนทบุรี	บริหารอาคารสำนักงาน	กระทรวงพาณิชย์
5	อาคารเอส จี ทาวเวอร์	ถ. หลังสวน กรุงเทพฯ	บริหารอาคารสำนักงาน	บริษัท เอส จี แลนด์ จำกัด
6	อาคารเดอะ มิลเนี่ยม	ถ. หลังสวน กรุงเทพฯ	บริหารอาคารสำนักงาน	บริษัท เอส จี แลนด์ จำกัด
7	อาคารสิรินรัตน์	ถ. พระราม 4 กรุงเทพฯ	บริหารอาคารสำนักงาน	นิติบุคคลอาคารชุดสิรินรัตน์
8	อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	ถ. รัชดาภิเษก กรุงเทพฯ	บริหารอาคารสำนักงาน	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
9	กระทรวงการต่างประเทศ	ถ. ศรีอยุธยา กรุงเทพฯ	บริหารอาคารสำนักงาน	กระทรวงการต่างประเทศ
10	อาคารชุด บ้านเพลินจิต	ช. ร่วมฤดี 2 กรุงเทพฯ	บริหารอาคารชุด	นิติบุคคลอาคารชุดบ้านเพลินจิต
11	อาคาร บ้านแสตนลิริ	ช. มหาตมะลิทรวง 2 กรุงเทพฯ	บริหารอาคารที่พักอาศัย	บริษัท ชนชัย จำกัด
12	อาคารชุด บ้านปิยะสาธร	ช. สวนพลู กรุงเทพฯ	บริหารอาคารชุด	นิติบุคคลอาคารชุดบ้านปิยะสาธร
13	อาคารชุด บ้านพฤกษาสิริ 1	ช. เพชรบุรี 11 กรุงเทพฯ	บริหารอาคารชุด	นิติบุคคลอาคารชุดบ้านพฤกษาสิริ 1
14	อาคารชุด บ้านพฤกษาสิริ 2	ช. สวนพลู กรุงเทพฯ	บริหารอาคารชุด	นิติบุคคลอาคารชุดบ้านพฤกษาสิริ 2
15	ดีเอส ทาวเวอร์ 1 คอนโดมิเนียม	ช. สุขุมวิท 31 กรุงเทพฯ	บริหารอาคารชุด	นิติบุคคลอาคารชุดดีเอส ทาวเวอร์ 1
16	บ้าน ณ วรางค์ คอนโดมิเนียม	ถ. หลังสวน กรุงเทพฯ	บริหารอาคารชุด	นิติบุคคลอาคารชุดบ้าน ณ วรางค์
17	รีเจนท์ อ่อน เดอะ ปาร์ค 2 คอนโดมิเนียม	ช. สุขุมวิท 61 กรุงเทพฯ	บริหารอาคารชุด	นิติบุคคลอาคารชุดรีเจนท์ อ่อน เดอะ ปาร์ค 2
18	บ้านกาญจนาคม คอนโดมิเนียม	ช. พหลโยธิน 2 กรุงเทพฯ	บริหารอาคารชุด	นิติบุคคลอาคารชุดบ้านกาญจนาคม
19	สาธร์ เฮ้าส์ คอนโดมิเนียม	ถ. สาทร กรุงเทพฯ	บริหารอาคารชุด	นิติบุคคลอาคารชุดสาธร์เฮ้าส์
20	เรนทรี วิลล่า คอนโดมิเนียม	ช. สุขุมวิท 53 กรุงเทพฯ	บริหารอาคารชุด	นิติบุคคลอาคารชุดเรนทรี วิลล่า
21	เดอะ วิลเลจ คอนโดมิเนียม	ถ. บางนา-ตราด กรุงเทพฯ	บริหารอาคารชุด	นิติบุคคลอาคารชุด เดอะ วิลเลจ
22	บ้านไข่มุก คอนโดมิเนียม	อ. ทวีทิน จ. ประจวบคีรีขันธ์	บริหารอาคารชุด	นิติบุคคลอาคารชุด บ้านไข่มุก
23	อาคารชุด บ้านแสนสราญ	อ. ทวีทิน จ. ประจวบคีรีขันธ์	บริหารอาคารชุด	นิติบุคคลอาคารชุดบ้านแสนสราญ
24	บ้านสมประสงค์และสยามฮิลด์ คอนโดมิเนียม	ถ. สุขุมวิท จ. ชลบุรี	บริหารอาคารชุด	นิติบุคคลอาคารชุดบ้านสมประสงค์
25	คอนโดวิวันกยูง	อ. แกลง จ. ระยอง	บริหารอาคารชุด	นิติบุคคลอาคารชุดคอนโดวิวันกยูง
26	ทิวปรีว คอนโดมิเนียม	ช. สุขุมวิท 59 กรุงเทพฯ	บริหารอาคารชุด	นิติบุคคลอาคารชุดทิวปรีว
27	พหลโยธิน พาร์ค คอนโดมิเนียม	ช. พหลโยธิน 14 กรุงเทพฯ	บริหารอาคารชุด	บริษัท ทิวแก้ว เรียลเอสเตท จำกัด
28	ดุสิต อเวนิว	ถ. ราชมังคลาภิเษก กรุงเทพฯ	บริหารอาคารชุด	นิติบุคคลอาคารชุดดุสิต อเวนิว
29	ปทุมวันริสอร์ท	ถ. พญาไท กรุงเทพฯ	บริหารอาคารชุด	นิติบุคคลอาคารชุดปทุมวัน ริสอร์ท
30	วารุสภา คอนโดมิเนียม	ช. พหลโยธิน 1 กรุงเทพฯ	บริหารอาคารชุด	นิติบุคคลอาคารชุดวารุสภา คอนโดมิเนียม
31	ปทุมวันเพลส	ถ. พญาไท กรุงเทพฯ	บริหารอาคารชุด	นิติบุคคลอาคารชุดปทุมวันเพลส
32	ปิ่นเกล้า พลาซ่า คอนโดมิเนียม	ถ. บรมราชชนนี กรุงเทพฯ	บริหารอาคารชุด	นิติบุคคลอาคารชุดปิ่นเกล้า พลาซ่า คอนโดมิเนียม
33	บ้านสาทร	ช. งามดูพลี กรุงเทพฯ	บริหารอาคารชุด	นิติบุคคลอาคารชุดบ้านสาทร
34	สิริพาร์ตเมนต์ สุขุมวิท 12	ช. สุขุมวิท 12 กรุงเทพฯ	บริหารอพาร์ทเมนต์	บริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน)
35	สิริพาร์ตเมนต์ ถนนวิฑู	ถ. วิฑู กรุงเทพฯ	บริหารอพาร์ทเมนต์	บริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน)
36	หอพักวิทยนิเวศน์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	ถ. พญาไท กรุงเทพฯ	บริหารอพาร์ทเมนต์	จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
37	จักรทิพย์ คอร์ท	ช. สุขุมวิท 51 กรุงเทพฯ	บริหารอพาร์ทเมนต์	หจก. จักรทิพย์ คอร์ท

รายชื่อโครงการภายใต้การบริหารและการจัดการของบริษัทฯ และบริษัทย่อย (ต่อ)

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	ลักษณะการว่าจ้าง	ผู้ว่าจ้าง
38	หอพักนักศึกษา มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	อ. คลองหลวง จ. ปทุมธานี	บริหารหอพักนักศึกษา	มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
39	หอพักแพทย์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	อ. คลองหลวง จ. ปทุมธานี	บริหารหอพักนักศึกษา	มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
40	หมู่บ้านนาราลิรี	ช. วัชรพล กรุงเทพฯ	บริหารหมู่บ้าน	บริษัท แสนลิรี จำกัด (มหาชน)
41	บ้านสวนบางปะอิน	อ. บางปะอิน จ. อโยธยา	บริหารหมู่บ้าน	บริษัท บ้านบางปะอิน จำกัด
42	หมู่บ้านโนเบิลฮิลล์ ปิ่นเกล้า	ถ. เลียบคลองทวีวัฒนา กรุงเทพฯ	บริหารหมู่บ้าน	บริษัทเงินทุน ทิสโก้ จำกัด (มหาชน)
43	บ้านสระสวน	อ. หัวหิน จ. ประจวบคีรีขันธ์	บริหารหมู่บ้าน	คณะกรรมการบ้านสระสวน
44	หมู่บ้านเดอะโนเบิล	ช. เอกมัย 22 กรุงเทพฯ	บริหารหมู่บ้าน	คณะกรรมการหมู่บ้านเดอะโนเบิล
45	หมู่บ้านลา구나 พาร์ค วิลล์	ถ. มีศรภาพ จ. ชอนแก่น	บริหารหมู่บ้าน	บมจ. ดีซีเอส ไทยทูน
46	ธรรมศาสตร์ (หมู่บ้านเอเซียเกมส์)	อ. คลองหลวง จ. ปทุมธานี	ดูแลงานระบบและบำรุงรักษา	มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
47	สำนักงานใหญ่ บมจ. ปูนซิเมนต์ไทย	ถ. ปูนซิเมนต์ไทย กรุงเทพฯ	ดูแลงานระบบและบำรุงรักษา	บมจ. ปูนซิเมนต์ไทย
48	บริษัท บางกอก แคปิตอล อัลโลแอนซ์ จำกัด	กรุงเทพและต่างจังหวัด	บริหารสินทรัพย์	บริษัท บางกอก แคปิตอล อัลโลแอนซ์ จำกัด
49	พนาสิริ รีสอร์ท	จ. ลพบุรี	บริหารสินทรัพย์	บริษัท ประณตน์อ้อม จำกัด

(1.3) ธุรกิจให้บริการในเชิงพาณิชย์โดยใช้สื่ออินเทอร์เน็ต ซึ่งประกอบด้วย การให้บริการทางด้านอินเทอร์เน็ตความเร็วสูงในอาคารสูง และธุรกิจให้บริการข้อมูลข่าวสาร และการซื้อขาย เกี่ยวกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร

(1.4) ธุรกิจการลงทุนอื่น ปัจจุบันบริษัทยังคงลงทุนในกองทุนรวม สตราวิวดไทยแลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ 1 ซึ่งเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลงทุนในการซื้อ หรือเช่าอาคาร หรือ อาคารเพื่อที่อยู่อาศัย และสิทธิเรียกร้องที่มีอสังหาริมทรัพย์เป็นประกันในประเทศไทย ซึ่งนำออกประมูลโดยองค์การเพื่อการปฏิรูประบบสถาบันการเงิน (ปรส.) โดยมีวัตถุประสงค์ในการร่วมลงทุน เพื่อผลตอบแทนในรูปเงินปันผลจากกองทุน นอกจากนี้ บริษัทยังได้ลงทุนในบริษัท คาเอ็ย แอสเซท แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งดำเนินธุรกิจบริการให้คำแนะนำปรึกษาทางธุรกิจแก่ผู้ประกอบการ ทั้งนี้ โดยมีวัตถุประสงค์ในการร่วมลงทุน เพื่อเป็นการขยายธุรกิจของบริษัทในด้านการให้คำปรึกษาทางธุรกิจ และเสริมสร้างโอกาสในการลงทุนของบริษัท



(2) การตลาดและภาวะการแข่งขัน

(ก.) การตลาด

กลยุทธ์การแข่งขัน

นโยบายในการบริหารงานของบริษัท มุ่งเน้นการพัฒนาผลิตภัณฑ์ด้านที่อยู่อาศัยให้สอดคล้องกับความต้องการที่แท้จริงของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่แตกต่างกันในแต่ละพื้นที่ ด้วยการสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับผลิตภัณฑ์โดยอาศัยการนำเสนอบริการที่มีคุณภาพเพื่อสร้างความพึงพอใจสูงสุดแก่ลูกค้า ซึ่งการสร้างแตกต่างในด้านคุณภาพของผลิตภัณฑ์และการบริการให้แตกต่างจากคู่แข่งในตลาดนั้นก็มีกลยุทธ์ทางการตลาดและการขายดังนี้

● คุณภาพของโครงการ

1. โครงการใหม่ที่ได้รับการพัฒนาโดยบริษัท

บริษัทมีความเชื่อมั่นว่า การพัฒนาโครงการให้มีคุณภาพนั้นเป็นประเด็นสำคัญอันดับแรก สำหรับการสร้างความเชื่อมั่นและความน่าเชื่อถือต่อการพัฒนาโครงการของบริษัทในระยะยาว ดังนั้น การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะต่าง ๆ ตั้งแต่โครงการที่อยู่อาศัย ประเภทบ้านจัดสรร อพาร์ทเมนต์ อาคารชุดพักอาศัยหรือคอนโดมิเนียม ไปจนถึงโครงการอาคารสำนักงาน จึงได้รับการออกแบบและดำเนินการก่อสร้างอย่างพิถีพิถัน ทั้งรูปแบบภายนอกและการตกแต่งภายใน ที่อาศัยหลักการทางด้านสถาปัตยกรรมและงานวิศวกรรมโครงสร้าง ตลอดจนเลือกใช้วัสดุอุปกรณ์เพื่อการก่อสร้างและการตกแต่งที่มีคุณภาพสูง โดยคำนึงถึงความสวยงาม ความมีรสนิยม ความคุ้มค่าและประโยชน์ใช้สอยได้อย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด นอกจากนี้ บริษัทยังให้ความสำคัญกับการสร้างพื้นที่ส่วนกลางที่สมบูรณ์แบบเพื่อสร้างคุณภาพชีวิตที่ดีให้กับลูกค้า ทั้งนี้ จากผลงานการพัฒนาโครงการของบริษัทตลอดระยะเวลาที่ผ่านมา ลูกค้าสามารถประจักษ์ถึงคุณภาพของผลิตภัณฑ์และการให้บริการในแต่ละโครงการของบริษัทได้เป็นอย่างดี สามารถสร้างความเชื่อมั่นและไว้วางใจจากลูกค้าเก๋ารวมถึงความเชื่อมั่นจากลูกค้ารายใหม่ ซึ่งส่งผลให้มีลูกค้าจำนวนมากตัดสินใจเลือกซื้อและลงทุนกับโครงการใหม่ ๆ ของบริษัทอย่างต่อเนื่อง รวมถึงมีการแนะนำโครงการของบริษัทให้กับลูกค้ารายอื่น ๆ ด้วย อย่างไรก็ตาม บริษัทมุ่งที่จะพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าที่แตกต่างกันในแต่ละพื้นที่ โดยอาศัยข้อมูลจากงานวิจัยและการพัฒนาทางด้านอสังหาริมทรัพย์ที่บ่งชี้ถึงความต้องการของลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย เริ่มตั้งแต่ความต้องการพื้นฐานเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย รูปแบบการตกแต่งภายในและภายนอก ประโยชน์ใช้สอย ความคุ้มค่าและความเหมาะสมในการเลือกและการลงทุน เป็นต้น เพื่อพัฒนาให้แต่ละโครงการสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้อย่างแท้จริง รวมถึงการสร้างความภูมิใจในการใช้ผลิตภัณฑ์ให้แก่ลูกค้า ดังนั้น บริษัทจึงได้พัฒนารูปแบบของบ้านสมบูรณ์แบบขั้น โดยจัดแบ่งเป็น 4 มาตรฐาน ได้แก่ Safety & Security, Save Energy, Superior และ Service เพื่อสร้างมาตรฐานในการพัฒนาโครงการต่าง ๆ ของบริษัทให้มีประสิทธิภาพ ซึ่งสามารถสร้างความมั่นใจให้กับลูกค้าได้ดียิ่งขึ้น

สำหรับโครงการใหม่บริษัทที่บริษัทพัฒนาขึ้น ได้แก่ โครงการบ้านนาราสิริ ปิ่นเกล้า โครงการบ้านจัดสรรคุณภาพบริเวณถนนปิ่นเกล้า ประกอบด้วยบ้านเดี่ยวพักอาศัยจำนวน 37 แปลง ขนาดพื้นที่ 102 - 168 ตารางวา มีเนื้อที่ใช้สอย ตั้งแต่ 240 - 330 ตารางเมตร ซึ่งบริษัทได้ดำเนินการในการจัดสรรที่ดินและพัฒนาแบบบ้านใหม่ เพื่อให้ตรงกับความต้องการของตลาดและสามารถแข่งขันกับคู่แข่งในย่านนั้นได้ รวมถึงการสร้างบ้านตัวอย่าง บ้านพร้อมอยู่ บ้านสั่งสร้าง เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้า ด้วยคุณภาพที่ตรงกับความต้องการของลูกค้า โครงการสามารถเริ่มเปิดและปิดการขายในปี 2545

2. โครงการที่บริษัทซื้อและพัฒนาต่อจากเจ้าของเดิม

เป็นลักษณะโครงการที่บริษัทไม่ได้พัฒนามาตั้งแต่เริ่มต้น แต่จะเริ่มจากซื้อโครงการที่ขาดสภาพคล่องจากเจ้าของเดิมมาพัฒนาต่อทั้งจากสถาบันการเงิน และเอกชนทั่วไป ซึ่งหลักเกณฑ์ในการคัดเลือกโครงการมาพัฒนาต่อไปในนามของบริษัท จะคำนึงถึงศักยภาพของโครงการ อาทิ ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี การคมนาคมสะดวก สอดคล้องกับความต้องการของตลาด เป็นต้น ตลอดจนพิจารณาถึงคุณภาพของโครงการในด้านสถาปัตยกรรมและวิศวกรรม ส่วนในด้านตกแต่งภายในจะเข้าไปดำเนินการปรับปรุงให้เหมาะสมกับกลุ่มลูกค้าในแต่ละโครงการ

ทั้งนี้ กลยุทธ์ในการซื้อโครงการจากเจ้าของเดิมมาพัฒนาต่อ นั้น จะอำนวยความสะดวกในด้านราคาของต้นทุนโครงการที่ต่ำลง เนื่องจากเจ้าของเดิมประสบปัญหาไม่สามารถพัฒนาโครงการต่อไปได้ รวมทั้งโครงการที่บริษัทพิจารณาเลือกซื้อ นอกจากคำนึงถึงศักยภาพของโครงการแล้ว ยังคำนึงถึงโครงการที่ได้มีการก่อสร้างอาคาร และ/หรือสร้างสาธารณูปโภคแล้วเสร็จบางส่วน เช่น ถนน เสไฟฟ้า เป็นต้น จึงทำให้โครงการมีต้นทุนในการพัฒนาต่อต่ำกว่าการลงทุนพัฒนาตั้งแต่ต้นในยุคปัจจุบัน

3. โครงการที่บริษัทรับบริหารงานขายและการตลาด

จากผลงานของทีมงานฝ่ายขายและการตลาดในอดีตที่ผ่านมา ทั้งโครงการประเภทแนวสูงและแนวราบ ทำให้มีผู้ประกอบการด้านอสังหาริมทรัพย์จำนวนมากทั้งรายใหญ่และรายย่อย มีความประสงค์ให้ทีมงานของบริษัทเข้าไปบริหารงานขายและการตลาดให้กับโครงการเหล่านั้น ทั้งนี้ นโยบายในการรับบริหารงานของบริษัทจะพิจารณาจากคุณภาพของโครงการ ศักยภาพในด้านทำเลที่ตั้ง ตลอดจนราคาที่สุดคล้องกับสภาวะตลาดและการแข่งขัน

● สถานที่ตั้งโครงการ

บริษัทตระหนักถึงการดำเนินชีวิตและการอยู่อาศัยอย่างมีคุณภาพของลูกค้า ดังนั้น บริษัทจึงเลือกสรรทำเลที่ดีที่สุดเพื่อรองรับการพัฒนาในแต่ละโครงการ โดยคำนึงถึงทำเลที่ตั้งของโครงการที่การพัฒนาและการขยายความเจริญเข้าสู่ชุมชนเมือง ต้องมีสภาพแวดล้อมที่เหมาะสม ทั้งโครงการพัฒนาที่พักอาศัยที่อยู่ในเขตใจกลางกรุงเทพฯ และโครงการบริเวณกรุงเทพมหานครรอบนอกนั้น ต้องเป็นทำเลที่มีเส้นทางคมนาคมที่สะดวกต่อการเดินทาง อยู่ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวกและผู้ให้บริการด้านสาธารณูปโภคต่าง ๆ อาทิ ทางด่วน ศูนย์การค้าครบวงจร และโรงเรียน เป็นต้น ซึ่งจะช่วยให้อายุการใช้งานโครงการสามารถดำเนินชีวิตได้อย่างสะดวกสบาย รวมถึงมีโอกาสดำเนินชีวิตในสังคมที่มีคุณภาพ

● การพัฒนาพื้นที่ส่วนกลาง

โครงการที่อยู่อาศัยของบริษัททุกโครงการ จะได้รับการออกแบบและจัดสัดส่วนการให้บริการของพื้นที่ส่วนกลางอย่างเหมาะสมและลงตัวที่สุด เนื่องจากบริษัทเล็งเห็นถึงความสำคัญในการสร้างชุมชนที่เป็นลูกค้าของบริษัทให้เป็นชุมชนในสังคมคุณภาพ ดังนั้น จึงมีการพัฒนาพื้นที่ส่วนกลางในโครงการให้มีบริการอย่างครบวงจร ตั้งแต่สโมสร คลับเฮาส์ที่มีสระว่ายน้ำ สนามเทนนิส ห้องออกกำลังกาย ห้องซาวน่า ห้องประชุม รวมถึงการสร้างสวนสาธารณะที่เขียวขจีเพื่อสร้างความสดชื่นให้กับโครงการ นับเป็นการส่งเสริมคุณภาพของการอยู่อาศัยของลูกค้าในแต่ละโครงการให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น

● การใช้ประโยชน์ของที่พักอาศัย

ในการออกแบบบ้านที่พำนักในเบื้องต้นบริษัทจะคำนึงถึงการจัดวาง ตำแหน่งพื้นที่ใช้สอยให้ถูกต้องตามหลักสภาพภูมิอากาศของเมืองร้อน นอกจากนี้ ยังให้ความสำคัญกับการตอบสนองต่อความต้องการของผู้พักอาศัย อันได้แก่ กำหนดขนาดของพื้นที่ใช้สอยของบ้านให้เหมาะสมกับขนาดของที่ดิน ขนาดที่เหมาะสมของห้องต่าง ๆ ภายในบ้าน พื้นที่ใช้สอยครบทุกฟังก์ชัน เพื่อให้ลูกค้ามีชีวิตความเป็นอยู่ที่ดีในโครงการของแสนสิริ

● การสร้างกลุ่มเป้าหมายในแต่ละโครงการได้อย่างชัดเจน

ก่อนการพัฒนาโครงการแต่ละโครงการ บริษัทจะศึกษาตลาดในด้านอุปสงค์และอุปทาน กำหนดการแบ่งส่วนตลาด กลุ่มเป้าหมาย และวางตำแหน่งของสินค้าอย่างชัดเจน ซึ่งจะทำให้การพัฒนาแบบของโครงการ การกำหนดราคา และการวางแผนด้านการตลาด ตรงกับความต้องการกลุ่มเป้าหมายที่กำหนดไว้ และมีความได้เปรียบในด้านการแข่งขัน

● **ทีมบริหาร ทีมงานด้านการตลาดและการขายที่มีความรู้และความสามารถ**

บริษัทได้รับการบริหารโดยทีมงานที่มีความรู้ความสามารถ และประสบการณ์ในวงการธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หลายประเภท ไม่ว่าจะเป็นบ้านเดี่ยว อาคารพักอาศัย อพาร์ทเมนต์ และอาคารสำนักงาน โดยทีมงานบริหารจะศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการแต่ละโครงการที่มีอยู่ในแผนพัฒนาธุรกิจโดยละเอียด เพื่อนำไปสู่การวางแผนรูปแบบโครงการ ทีมงานด้านการตลาดซึ่งประกอบด้วย ฝ่ายการตลาดและประชาสัมพันธ์ ฝ่ายบริการลูกค้า หน่วยงานที่ทำหน้าที่ด้านวิจัยและงานขาย จะดำเนินการศึกษาวิจัยพฤติกรรมและความต้องการของลูกค้า การศึกษาคู่แข่ง เพื่อกำหนดลักษณะของลูกค้าเป้าหมาย และลักษณะของสินค้าให้ชัดเจน หลังจากนั้นทีมบริหารด้านการตลาดของแต่ละโครงการจะเริ่มค้นคว้าโครงการ ตั้งแต่การพัฒนาสินค้าร่วมกับฝ่ายพัฒนาโครงการ การกำหนดราคาสินค้าที่เหมาะสมกับคุณภาพ ความต้องการของตลาด และการแข่งขันในตลาด

อนึ่ง ในปี 2545 เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการบริหารงานโครงการประเภทต่าง ๆ และเพื่อรองรับการขายตัวอย่างรวดเร็ว ทางบริษัทได้ปรับปรุงวิธีการบริหารงานโครงการ โดยแบ่งหน่วยงานที่รับผิดชอบในการพัฒนาโครงการออกเป็น 2 หน่วยงาน เรียกว่า Strategic Business Unit 1 และ 2 (SBU) โดย SBU 1 รับผิดชอบโครงการในลักษณะที่เป็นแนวราบทั้งหมด ได้แก่ โครงการหมู่บ้านจัดสรร เป็นต้น ส่วนของ SBU 2 รับผิดชอบการพัฒนาโครงการในลักษณะที่เป็นอาคารสูง ได้แก่ โครงการอาคารชุดที่พักอาศัย โครงการอาคารพาณิชย์และสำนักงาน เป็นต้น โดยในแต่ละ SBU จะประกอบไปด้วยบุคลากรที่ชำนาญงานในด้านการวางแผนพัฒนาโครงการด้านวิศวกรรม และด้านการตลาด ซึ่งจะทำให้การดำเนินงานและการตัดสินใจต่าง ๆ ที่สำคัญมีความคล่องตัวสูง และดำเนินไปได้อย่างมีประสิทธิภาพ

นอกจากนี้ บริษัทมีการใช้กลยุทธ์การสื่อสารการตลาดแบบผสมผสาน (Integrated Marketing Communication) เพื่อสร้างช่องทางการจัดจำหน่ายให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น อันได้แก่ การโฆษณาประชาสัมพันธ์ข้อมูลข่าวสารทางด้านการตลาดและการจัดกิจกรรมส่งเสริมการขาย โดยพัฒนารูปแบบการนำเสนอข้อมูลข่าวสารที่ทันสมัยเหมาะสมกับตลาดและกลุ่มเป้าหมายอยู่เสมอ มีการใช้อีเล็คทรอนิกส์ เพื่อเป็นช่องทางการประชาสัมพันธ์ข่าวสารข้อมูลของโครงการผ่านทางเว็บไซต์ web site : www.sansiri.com ที่พัฒนารูปแบบให้มีความทันสมัย สวยงาม และสะดวกต่อการใช้งาน นอกจากนี้ยังมีการส่งข้อมูลข่าวสาร โครงการผ่านจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ E-Newsletter ถึงลูกค้าเป้าหมายอย่างต่อเนื่องด้วย

ส่วนการขาย (Sales Force) พนักงานขายจะเป็นผู้ติดต่อลูกค้าซึ่งให้ความสนใจแต่ละโครงการ โดยพนักงานขายจะเป็นผู้มีประสบการณ์และทักษะการขายสูง ซึ่งจะได้รับภารกิจมอบหมายในการต้อนรับลูกค้า การนำเสนอโครงการ และข้อมูลด้านการก่อสร้าง โดยสังเขปต่าง ๆ รวมทั้งศึกษาลักษณะของลูกค้าเป้าหมายแต่ละราย ก่อนดำเนินการระบบการขายตรง (Direct Sales Approach) สำหรับลูกค้าแต่ละราย

● **การสร้างความสัมพันธ์อันดีกับลูกค้าและการบริการหลังการขาย**

บริษัทยึดหลักการให้บริการที่มีคุณภาพบนพื้นฐานของรักษาความสัมพันธ์อันดีกับลูกค้า ทั้งด้านบริการขายและการบริการหลังการขาย ด้วยข้อมูลที่ถูกต้อง น่าเชื่อถือ และดำเนินการอย่างสม่ำเสมอ อาทิ การให้ข้อมูลความก้าวหน้าของโครงการด้านก่อสร้าง การให้ความรู้ในด้านการซื้ออสังหาริมทรัพย์ การประสานงานด้านการเปลี่ยนแปลงวัสดุอุปกรณ์ ตลอดจนการสำรวจความพึงพอใจของลูกค้า เพื่อนำมาปรับปรุงคุณภาพของสินค้าและบริการให้ตรงกับความต้องการของลูกค้า ซึ่งถือเป็นหัวใจหลักในการดำเนินธุรกิจของบริษัท ที่สร้างชื่อเสียงให้กับบริษัทมานาน ส่งผลให้ลูกค้าของบริษัทมีความเชื่อมั่นและเชื่อถือในคุณภาพของโครงการต่าง ๆ ของบริษัทตลอดมา ถึงระดับที่มีการลงทุนซื้อผลิตภัณฑ์ด้านที่อยู่อาศัยของบริษัทมากกว่าหนึ่งโครงการ เป็นต้น นอกจากนี้ชื่อเสียงและความสัมพันธ์อันดีระหว่างลูกค้าและบริษัท ยังเป็นปัจจัยที่สามารถสนับสนุนการขายฐานลูกค้าของบริษัทไปยังกลุ่มเป้าหมายใหม่ ๆ โดยผ่านการแนะนำจากลูกค้าเดิมของบริษัทด้วย

นอกจากนี้ การที่บริษัทเป็นผู้เชี่ยวชาญในด้านบริการบริหารและจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบมืออาชีพ ทั้งประเภทโครงการอาคารสูง โครงการอาคารพาณิชย์ โครงการบ้านจัดสรร รวมถึงการจัดตั้งนิติบุคคลเพื่อดำเนินการบริหารงานภายในโครงการ ส่งผลให้ผู้อยู่อาศัยในโครงการนั้น ๆ มีคุณภาพชีวิตที่ดีจากการได้อาศัยอยู่ในโครงการที่มีการจัดการสภาพแวดล้อมที่ตนเอง

ทั้งนี้ บริษัทยังได้จัดตั้ง “แสนสิริ คลับ” ขึ้นเป็นศูนย์กลางในการสร้างความสัมพันธ์อันดีกับลูกค้า โดยการจัดกิจกรรมต่าง ๆ และเปิดโอกาสให้ลูกค้ามีส่วนร่วม ตลอดจนคิดสรรสิทธิประโยชน์จากร้านค้ามากมายมอบให้กับลูกค้าที่เป็นสมาชิกของแสนสิริ คลับ

ลักษณะของลูกค้า และกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

ลูกค้าของบริษัทและบริษัทย่อย สามารถจำแนกได้ดังนี้

ลูกค้าโครงการพักอาศัย : เป็นห้องชุดและบ้านพักอาศัยที่บริษัทดำเนินการขายให้กับลูกค้า ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นกลุ่มบุคคลหรือครอบครัวที่มีรายได้ปานกลางค่อนข้างสูงจนถึงระดับสูง ที่ต้องการที่พักอาศัยที่ตั้งอยู่ในเขตใจกลางแหล่งธุรกิจหรือชุมชน มีสิ่งอำนวยความสะดวก และการบริการที่พร้อมสรรพให้กับลูกค้า จึงเหมาะสมกับกลุ่มลูกค้าที่ต้องการแก้ปัญหาในเรื่องของการจราจรที่ติดขัด ต้องการเป็นอิสระและมีความเป็นส่วนตัว หรือซื้อไว้เพื่อเป็นแหล่งพำนักของคู่สมรสที่ต้องการแยกครอบครัวออกจากครอบครัวใหญ่ ตลอดจนลูกค้าที่ซื้อเพื่อการลงทุนโดยลูกค้าสามารถนำห้องชุดที่ซื้อไว้มาให้เช่า เพื่อสร้างรายได้ให้กับลูกค้า

ลูกค้าธุรกิจบริหารอาคารชุด : ปัจจุบันลูกค้าทั้งหมด 35 อาคาร ซึ่งเป็นนิติบุคคลอาคารชุดและบ้านพักอาศัยโครงการของบริษัทและบริษัทย่อย 12 อาคาร และเป็นนิติบุคคลอาคารชุดและบ้านพักอาศัยของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อื่น 23 อาคาร

ลูกค้าโครงการอพาร์ทเมนต์ : ปัจจุบันลูกค้าทั้งหมดเป็นชาวต่างประเทศที่เข้ามาทำงานในประเทศไทย ซึ่งต้องการทำเลที่ตั้งอยู่ในเขตใจกลางธุรกิจ ต้องการความสะดวกในการเดินทาง ชอบการตกแต่งของอพาร์ทเมนต์ในแบบตะวันตก สิ่งอำนวยความสะดวก พร้อมการบริการที่จัดเตรียมไว้ให้ นอกจากนี้ ยังให้ความมั่นใจในความปลอดภัยสำหรับการเช่าพักอาศัย โดยมีอายุสัญญาเช่าประมาณ 1 - 2 ปี

ลูกค้าโครงการสำนักงาน : เป็นอาคารสำนักงานให้เช่า ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นบริษัทต่าง ๆ ที่ต้องการทำเลที่ตั้งสำนักงานอยู่ในเขตใจกลางทางธุรกิจ ต้องการความสะดวกสบายในการเดินทาง การบริการต่าง ๆ ที่ทางบริษัทจัดเตรียมให้กับผู้เช่า รวมถึงความมั่นใจในความปลอดภัยของตัวอาคาร โดยมีอายุสัญญาเช่าประมาณบริษัทละ 3 ปี ในปัจจุบันลูกค้าโครงการสำนักงานของบริษัทมีลูกค้ารายใหญ่ซึ่งเช่าพื้นที่เกินร้อยละ 10 ของอาคารสำนักงานสิริปัญญา มี 4 ราย คือ ธนาคารพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมแห่งประเทศไทย บริษัท ลีออสเลย์ อินฟอร์เมชั่น เทคโนโลยี จำกัด บริษัท โปรเฟสชั่นแนล คอมพิวเตอร์ จำกัด และกลุ่มบริษัท TAC นอกนั้นจะเป็นลูกค้าที่เช่าพื้นที่น้อยกว่าร้อยละ 10 ทั้งสิ้น อีกทั้งการที่โครงการสำนักงานของบริษัทตั้งอยู่ในทำเลที่ดี มีการให้บริการเสริมต่าง ๆ และสัมพันธ์ภาพอันดีกับลูกค้า ทำให้ลูกค้าส่วนใหญ่ยินดีที่จะทำสัญญาเช่าระยะยาว

การจำหน่ายและช่องทางการจำหน่าย

เนื่องจากสินค้าของบริษัทเป็นสินค้าที่คงทนถาวร มีระดับราคาสูงและต้องอาศัยระยะเวลาในการตัดสินใจ การจำหน่ายจึงไม่สามารถกระทำได้เหมือนกับสินค้าอุปโภคบริโภคทั่วไป ดังนั้น บริษัทจึงใช้วิธีการขายตรงโดยผ่านช่องทางการจำหน่าย ดังต่อไปนี้

● ทีมงานของบริษัท

ทีมงานด้านการขายโครงการของบริษัทนั้น นับได้ว่าเป็นส่วนหนึ่งของความสำเร็จในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย เนื่องจากทีมงานขายทุกคนจะต้องผ่านการฝึกอบรมความรู้เกี่ยวกับโครงการของบริษัท โดยเฉพาะโครงการที่รองรับผิดชอบในการขายเป็นอย่างดี ตลอดจนมีความชำนาญในด้านการข้อมูลกับลูกค้าอย่างมีประสิทธิภาพ มีการศึกษาข้อมูลลูกค้าก่อนนำเสนอรายละเอียดโครงการขาย การจัดทำเครื่องมือสนับสนุนการให้ข้อมูลแก่ลูกค้า (Saleskit) ซึ่งทำให้ฝ่ายขายสามารถให้ข้อมูลและรายละเอียดเกี่ยวกับโครงการ พร้อมทั้งข้อเสนอพิเศษเกี่ยวกับโครงการแก่ลูกค้าได้อย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ การเก็บข้อมูลลูกค้าจากแบบสอบถาม ซึ่งเป็นเทคนิคที่จะช่วยให้ฝ่ายขายสามารถแจ้งข้อมูลอื่น ๆ ถึงลูกค้ากลุ่มเป้าหมายได้อย่างถูกต้อง รวมทั้งสามารถวิเคราะห์ความต้องการของลูกค้าในด้านการจองซื้อหรือเข้าพื้นที่โครงการนั้น ลูกค้าสามารถดำเนินการได้ทั้งที่สำนักงานใหญ่ ที่ตั้งของโครงการและช่องทางการจำหน่ายผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-commerce) ซึ่งเป็นบริษัทส่งสาริมทรัพย์รายแรกที่เปิดให้ลูกค้าจองโครงการผ่านอินเทอร์เน็ต

การส่งเสริมการตลาด

● การขายตรง

บริษัทใช้วิธีการขายตรงด้วยการใช้จดหมายเชิญ (Direct Mail) การติดต่อทางโทรศัพท์ และ/หรือโทรสาร (Telemarketing) และผ่านสื่อใหม่ ๆ เช่น จดหมายอิเล็กทรอนิกส์ (E-mail) ฝ่ายการตลาดจะรับผิดชอบศึกษาและกำหนดคุณลักษณะลูกค้าแต่ละโครงการและทำการสรรหากลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่ตรงกับลักษณะที่กำหนด เพื่อให้รายละเอียดและเชิญชมโครงการ ตลอดจนติดตามผลงานขาย และส่งข่าวสารให้ลูกค้าเป้าหมายอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงการจัดทำฐานข้อมูลลูกค้าเป้าหมายผ่านระบบ เพื่อสามารถสื่อสารได้ตรงกับกลุ่มเป้าหมายอย่างแท้จริง

● การโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย

นอกเหนือจากบริษัทได้ใช้วิธีการขายตรงแล้ว บริษัทยังได้ทำการส่งเสริมการตลาดโดยผ่านสื่อโฆษณาและประชาสัมพันธ์ต่าง ๆ ในลักษณะของการผสมผสาน (Integrated Marketing Communication) เพื่อสร้างศักยภาพในด้านการส่งข่าวสารผ่านสื่อโฆษณาและประชาสัมพันธ์ของโครงการนั้น ๆ ได้อย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด

1. บริษัทได้จ้างที่ปรึกษาด้านการวางแผนโฆษณา คือ Batey Ads (Thailand) Co., Ltd. เข้าร่วมเป็นที่ปรึกษา โดยวางแผนสื่อโฆษณาและการสื่อสารการตลาดอื่น ๆ อาทิ สื่อสิ่งพิมพ์ วิทยุ ป้ายโฆษณา (Billboard) เป็นต้น รวมถึงการวางแผนเลือกใช้สื่อใหม่ ๆ ในตลาด เช่น สื่อบน website ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับลูกค้าเป้าหมาย สื่อตามสถานีรถไฟ ซึ่งบริษัทจะวางแผนทั้งในด้านปริมาณและคุณภาพของสื่อแต่ละประเภท เพื่อให้เข้าถึงลูกค้าเป้าหมายได้สูงสุด

2. จัดทำเครื่องมือทางการตลาดต่าง ๆ เพื่อสนับสนุนการขายตรง อาทิ โบรชัวร์ แผ่นพับ สื่ออิเล็กทรอนิกส์ต่าง ๆ เช่น CD-ROM Website บ้านตัวอย่าง Model โครงการ และการเตรียมความพร้อมของโครงการก่อนการเปิดตัวโครงการ เพื่อให้ลูกค้าทราบถึงรายละเอียดของโครงการ และสร้างความประทับใจในการเตรียมความพร้อมในทุกด้าน ไม่ว่าจะเป็นพนักงาน หรืออุปกรณ์เพื่อการขายต่าง ๆ

3. การจัดโปรแกรมส่งเสริมการขายอย่างต่อเนื่อง บริษัทได้พิจารณาปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อของลูกค้า ไม่ว่าจะเป็นการลด แลก แจก แถม โดยนำเสนอควบคู่ไปกับการลงโฆษณา เพื่อกระตุ้นการตัดสินใจของลูกค้ามากขึ้น ตลอดจนการออกแสดงสินค้า และร่วมงานมหกรรมที่อยู่อาศัย เพื่อส่งเสริมการขายอย่างต่อเนื่องตลอดทั้งปี และใช้กลยุทธ์ในการส่งเสริมการขายใหม่ ๆ อยู่เสมอ

4. การทำการประชาสัมพันธ์กับกลุ่มเป้าหมายอย่างต่อเนื่อง ทั้งการให้รายละเอียดก่อนเปิดตัวโครงการ และระหว่างการพัฒนาโครงการ การเปิดตัวโครงการ ตลอดจนการสร้างความสัมพันธ์อันดีกับลูกค้า และสื่อมวลชนอย่างต่อเนื่อง นอกจากนั้น ยังขยายขอบเขตการประชาสัมพันธ์ไปสู่การประชาสัมพันธ์เชิงการตลาด เช่น การจัดกิจกรรมแนะนำสินค้า การเขียนบทความเชิงโฆษณาลงในสื่อสิ่งพิมพ์ การจัดสัมมนาเชิงวิชาการ การสนับสนุนกิจกรรมอื่น ๆ เพื่อส่งเสริมภาพพจน์ของบริษัท

การวัดประสิทธิผล

บริษัทได้ทำการวัดประสิทธิผล (Effectiveness) ของการสื่อสารการตลาดทุกประเภท โดยเฉพาะสื่อโฆษณาอย่างต่อเนื่อง และสม่ำเสมอ โดยการสอบถามข้อมูลการรับรู้ถึงโครงการจากผู้สนใจโครงการ จากการโทรศัพท์เข้ามาสอบถามรายละเอียดโครงการ และผู้ที่เข้าเยี่ยมชมโครงการ ทั้งนี้ เพื่อนำข้อมูลไปปรับปรุงโครงการและวางแผนด้านการตลาดในอนาคตอย่างมีประสิทธิภาพ

การจัดหาแหล่งเงินกู้ให้กับลูกค้า

จากความสัมพันธ์ที่ดี และได้รับความไว้วางใจจากสถาบันการเงินชั้นนำของประเทศ ทำให้บริษัทสามารถที่จะจัดหาแหล่งเงินสินเชื่อรายย่อยจากสถาบันการเงินในเชิงออนไลน์ที่ดีที่สุด สำหรับลูกค้าทุกยูนิต โดยสามารถที่จะหาสินเชื่อรายย่อยให้กับลูกค้าได้สูงถึงร้อยละ 80-95 ของมูลค่าที่พักอาศัย โดยมีอัตราดอกเบี้ยอยู่ในระดับที่น่าพอใจสำหรับลูกค้าเมื่อเทียบกับโครงการอื่น ๆ ของคู่แข่งในระดับเดียวกัน

(ข) สภาพการแข่งขันภายในอุตสาหกรรม

ตลาดบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์

ในปี 2545 ตลาดบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ ยังคงขยายตัวอย่างต่อเนื่อง จากการสำรวจทั้งหมด 291 โครงการ พบว่ามีโครงการใหม่ๆ เข้าสู่ตลาดกว่า 95 โครงการ โดยมีจำนวนทั้งสิ้น 11,175 หน่วย ในขณะที่บ้านเหลือขายในตลาดมีจำนวน 31,986 หน่วย พื้นที่โซนเหนือและตะวันออกเฉียงเหนือ ยังคงได้รับความสนใจจากกลุ่มผู้ประกอบการ โดยเฉพาะพื้นที่บริเวณรังสิต-นครนายก ลำลูกกา นนทบุรี รัตนาธิเบศร์ ลาดพร้าว วัชรพล รามอินทรา อย่างไรก็ตาม พื้นที่โซนตะวันตก บริเวณวงแหวนฯ-รัตนาธิเบศร์ ปิ่นเกล้า-นครชัยศรี รวมทั้งโซนตะวันออก บริเวณศรีนครินทร์-เทพารักษ์ เริ่มมีผู้ประกอบการสนใจเข้าไปพัฒนาโครงการใหม่ๆ เช่นกัน เนื่องจากภาวะการแข่งขันในบริเวณดังกล่าวยังไม่รุนแรงนัก

สำหรับปริมาณความต้องการบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ได้เติบโตจากปีก่อนหน้ากว่าร้อยละ 50 โดยมียอดขายรวมกัน 22,537 หน่วย คิดเป็นยอดขายเฉลี่ย 12 หน่วยต่อโครงการต่อเดือน พื้นที่โซนเหนือ-ตะวันออกและใต้ได้รับความนิยมจากผู้ซื้อบ้านในระดับที่ใกล้เคียงกัน นอกจากนี้ โครงการเปิดใหม่ประสบความสำเร็จด้านยอดขายมากกว่าโครงการเก่า โดยมียอดขายเฉลี่ย 25 หน่วยต่อเดือนต่อโครงการ

กลุ่มบ้านเดี่ยวราคาเฉลี่ยตั้งแต่ 2-4 ล้านบาท เข้าสู่ตลาดเป็นจำนวนมากในช่วงปีที่ผ่านมา และสามารถทำยอดขายได้ในระดับที่ดี อย่างไรก็ตาม กลุ่มบ้านเดี่ยวที่ประสบความสำเร็จด้านยอดขายมากที่สุด คือ ราคาตั้งแต่ 4-6 ล้านบาทขึ้นไป โดยมียูนิตเหลือขายอยู่เพียงร้อยละ 27 ส่วนกลุ่มทาวน์เฮ้าส์ที่มียอดขายดี คือ ราคาต่ำกว่า 1 ล้านบาทและ 3 ล้านบาทขึ้นไป

แนวโน้มในปี 2546 คาดการณ์ว่าตลาดบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์จะเติบโตอย่างต่อเนื่อง ทั้งในด้านของอุปทานและอุปสงค์ พิจารณาได้จากผู้ประกอบการหลายรายได้เริ่มทยอยนำโครงการใหม่และเตรียมพัฒนาเฟสใหม่เข้าสู่ตลาดเพื่อทำยอดขายต่อทันที ในขณะที่มาตรการสนับสนุนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์จากรัฐบาลได้ขยายเวลาอีก 1 ปี รวมถึงอัตราดอกเบี้ยเงินฝากที่ยังทรงตัวอยู่ในระดับต่ำ ซึ่งทั้งสองส่วนเป็นปัจจัยสำคัญในการกระตุ้นความต้องการซื้อบ้านเพิ่มสูงขึ้นในปี

ตลาดคอนโดมิเนียม

ตลาดคอนโดมิเนียมในปี 2545 ได้ส่งสัญญาณของการฟื้นตัวอีกครั้งอย่างชัดเจน พิจารณาจากความสำเร็จด้านยอดขายของหลายโครงการในช่วงปีที่ผ่านมา สามารถปิดการขายได้ภายในระยะเวลา 1-2 เดือนหลังจากเปิดโครงการอย่างเป็นทางการ โดยเฉพาะอย่างยิ่งโครงการที่มีทำเลที่ตั้งในย่านใจกลางเมือง (สีลม สาทร หลังสวน และเพลินจิต) จากการสำรวจ พบว่า ตลอดทั้งปี 2545 มีจำนวนห้องชุดเหลือขายในย่านใจกลางเมืองทั้งหมดประมาณ 2,500 หน่วย และมียอดขาย 1,528 หน่วย สำหรับระดับราคาเสนอขายเฉลี่ยในเขตใจกลางเมืองอยู่ที่ประมาณ 62,100 บาทต่อตารางเมตร ส่วนบริเวณสุขุมวิทประมาณ 45,800 บาทต่อตารางเมตร โดยกลุ่มผู้ซื้อ มีทั้งเพื่ออยู่อาศัยเองและลงทุนในลักษณะปล่อยเช่าต่อ

แนวโน้มตลาดคอนกรีตเสริมเหล็กจะเติบโตอย่างต่อเนื่องและจะมีการแข่งขันสูงขึ้น เนื่องจากจำนวนห้องชุดเหลือขายมีอยู่จำกัด ในขณะที่กระแสความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทนี้ยังคงมีอยู่ เป็นเหตุจูงใจให้ผู้ประกอบการรายใหม่ ๆ เข้าสู่ตลาด ตลอดจนผู้ประกอบการรายใหญ่ที่อยู่ในตลาดก็จะพัฒนาโครงการใหม่เข้ามาเสริมในทำเลที่มีศักยภาพอย่างต่อเนื่องเช่นเดียวกัน

ตลาดอพาร์ทเมนต์

ภาพรวมตลาดอพาร์ทเมนต์ให้เช่าแก่ชาวต่างประเทศ ในเขตพื้นที่ชั้นในของกรุงเทพมหานคร ได้ปรับตัวไปในทิศทางที่ดีขึ้น ทั้งในด้านอัตราการเข้าพักและค่าเช่า ส่วนหนึ่งเนื่องจากบางโครงการได้ทำการปรับเปลี่ยนโฉมแล้วเสร็จทันและกลับเข้ามาในตลาดอีกครั้ง ปัจจุบันมีอพาร์ทเมนต์ให้เช่าเปิดดำเนินการจำนวนทั้งสิ้น 10,143 หน่วย จาก 354 โครงการ โดยตลอดทั้งปี 2545 ที่ผ่านมามีโครงการอพาร์ทเมนต์ใหม่เปิดดำเนินการ 5 โครงการ ส่วนใหญ่เป็นโครงการขนาดเล็ก กล่าวคือมีห้องพักเพียง 10-40 หน่วยต่อโครงการเท่านั้น และพื้นที่สุขุมวิทยังคงมีจำนวนห้องเช่ามากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 71 หรือ 7,217 หน่วย จาก 255 โครงการ สำหรับอพาร์ทเมนต์ที่มีคุณภาพดี หรือ เกรตเอ มีเพียง 1,293 หน่วย จาก 35 โครงการ หรือ ร้อยละ 13 เท่านั้น

ในปี 2545 อัตราการเข้าพักเฉลี่ยประมาณร้อยละ 94 พื้นที่สุขุมวิทมีการเติบโตดีขึ้นร้อยละ 6 ขณะที่พื้นที่อื่น ๆ เพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 2 ถึงร้อยละ 4 สำหรับอัตราค่าเช่าโดยรวมปรับตัวขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งอพาร์ทเมนต์ เกรตบี ที่บางโครงการปรับตัวสูงถึงร้อยละ 10 ถึงร้อยละ 15 ส่วนหนึ่งเนื่องจากอพาร์ทเมนต์ เกรต เอ มีอยู่อย่างจำกัด โดยบริเวณพื้นที่สาทร-เย็นอากาศ-นางลิ้นจี่ มีอัตราค่าเช่าสูงสุดถึง 368 บาทต่อตารางเมตร ส่วนในเขตพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจและพื้นที่สุขุมวิทราคาอยู่ที่ระดับ 346 บาท และ 333 บาทต่อตารางเมตร ตามลำดับ

แนวโน้มตลาดอพาร์ทเมนต์ให้เช่า จะยังคงเติบโตในอัตราร้อยละ 1 ถึงร้อยละ 2 ส่วนหนึ่งเกี่ยวข้องกับผู้ที่เช่าส่วนใหญ่เป็นชาวต่างชาติที่เดินทางเข้ามาทำงานในประเทศไทยซึ่งคาดว่าจะเพิ่มขึ้นเล็กน้อย ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงของตลาดอพาร์ทเมนต์ให้เช่าอาจไม่หวือหวามากนัก

ตลาดอาคารสำนักงาน

ตลาดอาคารสำนักงานในปี 2545 ไม่มีโครงการใหม่ก่อสร้างเสร็จ เป็นผลให้พื้นที่สำนักงานยังคงอยู่ที่ 6.59 ล้านตารางเมตร โดยบริเวณสีลม สาทร มีพื้นที่สำนักงานให้เช่ามากที่สุด รวมทั้งสิ้น 1.76 ล้านตารางเมตร จากอาคารสำนักงาน 95 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 26 ของพื้นที่สำนักงานให้เช่าทั้งกรุงเทพมหานคร สำหรับอัตราการเช่าพื้นที่ได้ปรับตัวสูงขึ้นจาก 4.48 ล้านตารางเมตรในปี 2544 เป็น 5.02 ล้านตารางเมตรในปี 2545 ส่งผลให้อัตราพื้นที่ว่างลดลงอย่างมากเหลือเพียงร้อยละ 24 จากเดิมร้อยละ 32 ในปี 2544 อันเป็นผลจากการขยายตัวของธุรกิจประกัน ภาคการเงิน และภาครัฐ

สำหรับอาคารสำนักงานที่มีคุณภาพดี หรือเกรตเอ อัตราการเช่าพื้นที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยพื้นที่บริเวณสุขุมวิท มีอัตราการเช่าพื้นที่สูงถึงร้อยละ 81 ส่วนพื้นที่ธุรกิจย่านสีลม สาทร และเพลินจิต มีอัตราการเช่าพื้นที่อยู่ที่ร้อยละ 77 และร้อยละ 72 ตามลำดับ อัตราค่าเช่าเฉลี่ยปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ถึงร้อยละ 5 ในทุกพื้นที่ บริเวณเพลินจิตมีอัตราค่าเช่าพื้นที่สูงที่สุดอยู่ที่ 421 บาท ต่อตารางเมตร ต่อเดือน ในขณะที่บริเวณสีลม สาทร พหลโยธิน และสุขุมวิท มีอัตราค่าเช่าพื้นที่อยู่ที่ 399, 365, และ 322 บาท ต่อตารางเมตร ต่อเดือน ตามลำดับ

แนวโน้มตลาดอาคารสำนักงานในด้านอัตราการเช่าพื้นที่จะปรับตัวดีขึ้นอย่างน้อยร้อยละ 1 ถึงร้อยละ 2 โดยเฉพาะอย่างยิ่งอาคารสำนักงานที่มีคุณภาพดี ทั้งนี้เนื่องจากจำนวนอาคารสำนักงานคุณภาพดีในตลาดมีอยู่อย่างจำกัด สำหรับอัตราค่าเช่าคาดการณ์ว่าทั้งเกรตเอและเกรตบีมีแนวโน้มปรับตัวเพิ่มขึ้นเช่นกัน และอาจต่อเนื่องไปอีก 2 ปีข้างหน้า เนื่องจากโครงการที่เริ่มกลับมาดำเนินการใหม่อีกครั้ง อาจจะไม่ก่อสร้างไม่เสร็จสมบูรณ์ภายใน 1-2 ปี และอาจจะมีผลทำให้อัตราค่าเช่าปรับตัวเพิ่มได้อีก

(3) การจัดหาผลิตภัณฑ์

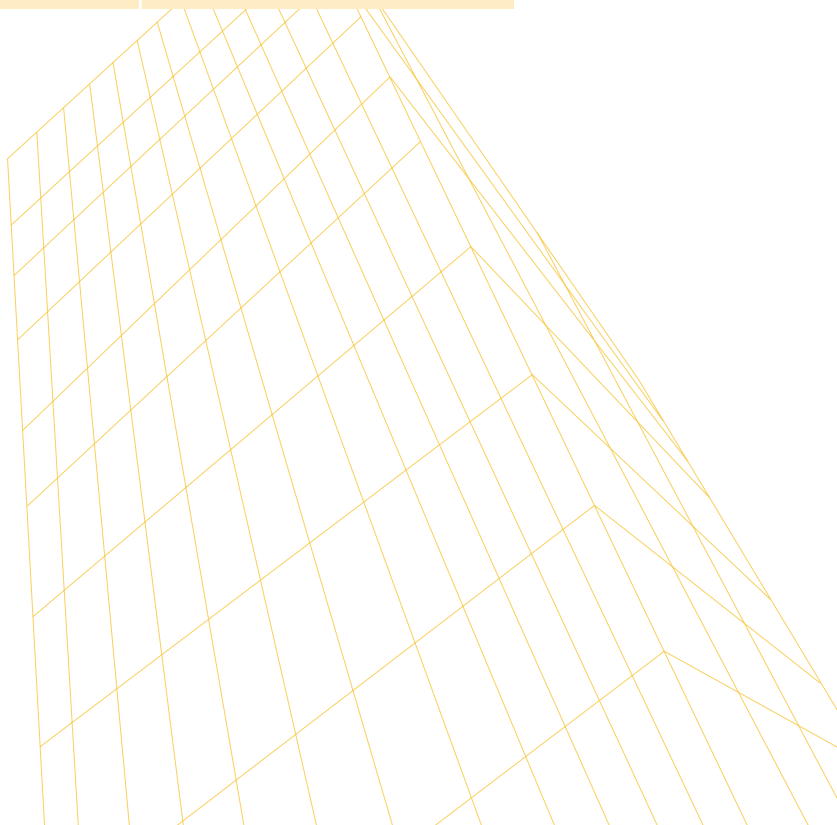
การก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละโครงการของบริษัท จะใช้นโยบายการหาผู้รับเหมาก่อสร้างเข้ามาเป็นผู้ดำเนินการ โดยวิธีการประมูลงาน ทั้งนี้ มีหลักเกณฑ์และขั้นตอนการดำเนินการประมูลงานตามมาตรฐานคุณภาพ ISO 9001 version 2000 โดยจัดคัดเลือกผู้รับเหมาที่มีคุณภาพ และมีประวัติการทำงานที่ดีกับบริษัท โดยราคาจะต้องมีการเปรียบเทียบกับผู้รับเหมารายอื่น ๆ เพื่อให้มีความยุติธรรม บริษัทมีการจัดทำรายชื่อผู้รับเหมาขึ้นทะเบียน (Vendor List) โดยมีการคัดสรรและปรับปรุงรายชื่อให้มีความถูกต้องอยู่เสมอ

การจัดซื้อวัสดุการก่อสร้างจะดำเนินการผ่านผู้รับเหมาหลัก เนื่องจากเป็นการจ้างผู้รับเหมาแบบเบ็ดเสร็จ (Turnkey Construction) ทั้งนี้ บริษัทสามารถที่จะควบคุมค่าก่อสร้างได้แน่นอน และตรวจสอบได้ทุกขั้นตอนการทำงาน

(4) งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

งานที่ยังไม่ส่งมอบ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545 ตามยอดสัญญาซื้อโครงการของบริษัทและบริษัทย่อย สามารถสรุปได้ตามตารางข้างล่างนี้

โครงการ	ณ 31 ธันวาคม 2545	
	ยูนิต	มูลค่า (ล้านบาท)
บ้านนาราสิริ วัชรพล (เฟส 1)	3	25.10
บ้านนาราสิริ วัชรพล (เฟส 2)	17	99.37
บ้านนาราสิริ วัชรพล (เฟส 3)	10	81.57
บ้านนาราสิริ ปิ่นเกล้า	33	294.89
บ้านสิริสาทร	88	528.53
ชั้นแอสควร์ สีลม	36	301.68
รวม	187	1,331.14



การวิจัยและพัฒนา

อสังหาริมทรัพย์เป็นภาคธุรกิจที่ใหญ่ในการพัฒนาโครงการให้เกิดขึ้นและประสบผลสำเร็จต้องใช้เงินลงทุนในปริมาณมาก การทราบถึงภาวะของตลาดและการแข่งขันในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จึงเป็นสิ่งจำเป็นที่จะช่วยในการพัฒนาโครงการ บริษัทได้เล็งเห็นถึงความสำคัญของการวิจัยและพัฒนา จึงได้ให้การสนับสนุนอย่างต่อเนื่อง และมีหน่วยงานที่ทำกรวิจัยเพื่อให้งานวิจัยมีความต่อเนื่องทางด้านข้อมูลและเกิดประสิทธิภาพในการวิเคราะห์ที่สูงสุด

ผลงานวิจัยของบริษัทที่ได้จัดทำจะเป็นการศึกษาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละประเภท เช่น บ้านเดี่ยว คอนโดมิเนียม อพาร์ทเมนต์ อาคารสำนักงาน เป็นต้น เพื่อศึกษาถึงภาวะของการตลาดในประเภทนั้น ๆ ทั้งทางด้านปริมาณ อุปสงค์ อุปทาน ระดับราคาและแนวโน้มของตลาด การแข่งขันของธุรกิจ ตลอดจนนโยบายทางการตลาด ทำให้ทราบว่าอสังหาริมทรัพย์แต่ละประเภทอยู่ในภาวะใด ประเภทอสังหาริมทรัพย์ใดที่นำลงทุน หรือว่าควรทำอย่างไรกับโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่กำลังพัฒนา ทั้งทางด้านรูปแบบของโครงการและนโยบายการตลาด เช่น ในภาวะที่ตลาดอพาร์ทเมนต์ใจกลางเมืองยังมีความต้องการอยู่อย่างต่อเนื่อง บริษัทก็ควรหันมาพัฒนาโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เข้ามากกว่า

นอกจากนี้ การศึกษาวิจัยและพัฒนารูปแบบของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดขึ้นให้สอดคล้องกับพฤติกรรมของผู้ซื้อที่มีการเปลี่ยนแปลงไปก็เป็นสิ่งจำเป็น เช่น ผู้ซื้อสนใจโครงการที่สร้างเสร็จพร้อมอยู่มากกว่าการซื้อจากโบรชัวร์หรือจากบ้านตัวอย่าง หรือผู้ซื้อให้ความสนใจโครงการบ้านจัดสรรที่ตั้งอยู่ใจกลางเมืองมากกว่า การศึกษาและวิจัยดังกล่าวจะช่วยให้ผู้ประกอบการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ตอบสนองความต้องการผู้ซื้อได้

สินทรัพย์ของบริษัท

ที่ดิน

รายละเอียดสินทรัพย์ของบริษัท แसनลิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ณ 31 ธันวาคม 2545 มีดังนี้

โครงการจัดสรรบ้านพร้อมที่ดินเพื่อขาย

ชื่อและที่ตั้งโครงการ	ลักษณะโครงการ	พื้นที่โครงการ ณ 31 ธ.ค. 45	ต้นทุนตามบัญชี ของโครงการ ณ 31 ธ.ค. 45 (ล้านบาท)	กรรมสิทธิ์ ที่ดิน	ภาวะผูกพัน
1. บ้านนาราลิри วัชรพล เฟส 1 ซอยวัชรพล กรุงเทพฯ	บ้านเดี่ยวพร้อมที่ดิน	32-2-37 ไร่	176.73	บมจ. แसनลิริ	ติดจำนองกับธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
2. บ้านนาราลิри วัชรพล เฟส 2 ซอยวัชรพล กรุงเทพฯ	บ้านเดี่ยวพร้อมที่ดิน	21-2-48 ไร่	125.39	บมจ. แसनลิริ	ติดจำนองกับธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
3. บ้านนาราลิри วัชรพล เฟส 2 ซอยวัชรพล กรุงเทพฯ	บ้านเดี่ยวพร้อมที่ดิน	4-2-59 ไร่	26.15	บมจ. แसनลิริ	จดจำนองกับบริษัทเงินทุน โกลบอลไทย จำกัด
4. บ้านนาราลิри ปิ่นเกล้า ซอยฉิมพลี ปิ่นเกล้า กรุงเทพฯ	บ้านเดี่ยวพร้อมที่ดิน	17-2-66 ไร่	69.27	บมจ. แसनลิริ	ติดจำนองกับธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
5. บ้านนาราลิри วงแหวน กาญจนาภิเษก กรุงเทพฯ	บ้านเดี่ยวพร้อมที่ดิน	84 ไร่	340.45	บมจ. แसनลิริ	ติดจำนองกับธนาคาร นครหลวงไทย จำกัด (มหาชน)
6. บ้านแसनลิริ สุขุมวิท 67 กรุงเทพฯ	บ้านเดี่ยวพร้อมที่ดิน	90 ไร่	968.66	บมจ. แसनลิริ	-

โครงการอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขาย

ชื่อและที่ตั้งโครงการ	ลักษณะโครงการ	เนื้อที่โครงการ/ พื้นที่ทั้งหมด ณ 31 ธ.ค. 45	ต้นทุนตามบัญชี ของโครงการ ณ 31 ธ.ค. 45 (ล้านบาท)	กรรมสิทธิ์ ที่ดิน	ภาวะผูกพัน
7. บ้านสิริสาทร	คอนโดมิเนียม	2-0-72 ไร่	79.80	บจ. แสตนลิริ เวนเจอร์	-
8. บ้านราชดำริ	คอนโดมิเนียม	0-3-79 ไร่	133.10	บมจ. แสตนลิริ	-

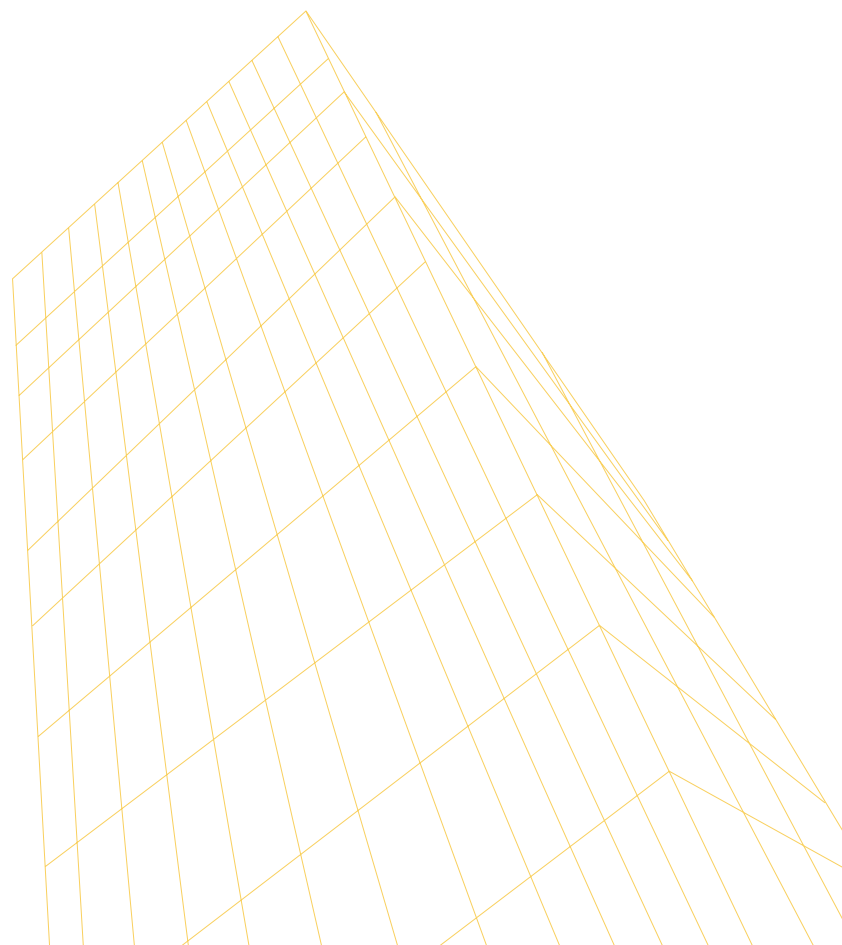
โครงการอาคารที่อยู่อาศัยให้เช่า

ชื่อและที่ตั้งโครงการ	ลักษณะโครงการ	เนื้อที่โครงการ/ พื้นที่ทั้งหมด ณ 31 ธ.ค. 45	ต้นทุนตามบัญชี ของโครงการ ณ 31 ธ.ค. 45 (ล้านบาท)	กรรมสิทธิ์ ที่ดิน	ภาวะผูกพัน
1. โรงแรม ไฮไฟเทล สีสลม ถนนสีลม บางรัก กรุงเทพฯ	อาคารโรงแรม ระดับ 5 ดาว สูง 37 ชั้น 454 ห้อง	1-1-87 ไร่	2,113.8	บจ.ริชชี โฮลดิ้ง อัลลายแอนด์	ติดจำนองกับธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
2. ลิริ อพาร์ทเมนท์ สุขุมวิท12 ซอยสุขุมวิท 12 กรุงเทพฯ	อาคารที่อยู่อาศัยให้เช่า จำนวน 2 อาคาร คือ 4 ชั้น และ 8 ชั้น มีจำนวนห้องพัก 6 ยูนิต และ 15 ยูนิต	1-1-22 ไร่	97.0	บมจ. แสตนลิริ	ติดจำนองกับบริษัทเงินทุน สินอุตสาหกรรม จำกัด
3. ลิริ อพาร์ทเมนท์ ถนนวิฑู ถนนวิฑู กรุงเทพฯ	อาคารที่อยู่อาศัยให้เช่า จำนวน 2 อาคาร คือ 6 ชั้น และ 5 ชั้น มีจำนวนห้องพัก 8 ยูนิต และ 10 ยูนิต	3-3-20 ไร่	0	สิทธิการเช่า 15 ปี ครบกำหนด เดือนธันวาคม 2567	-

หมายเหตุ : โครงการลิริ อพาร์ทเมนท์ ถนนวิฑู ได้มาซึ่งสิทธิการเช่า 15 ปี โดยแบ่งการชำระเป็นงวด ๆ ดังนี้
ปีที่ 1 - 5 ปีละ 3.0 ล้านบาท
ปีที่ 6 - 10 ปีละ 3.6 ล้านบาท
ปีที่ 11 - 15 ปีละ 4.2 ล้านบาท

โครงการอาคารสำนักงานให้เช่า

ชื่อและที่ตั้งโครงการ	ลักษณะโครงการ	เนื้อที่โครงการ/ พื้นที่ทั้งหมด ณ 31 ธ.ค. 45	ต้นทุนตามบัญชี ของโครงการ ณ 31 ธ.ค. 45 (ล้านบาท)	กรรมสิทธิ์ ที่ดิน	ภาวะผูกพัน
1. อาคารสิริภิญโญ ถนนศรีอยุธยา ราชเทวี กรุงเทพฯ	อาคารสำนักงานให้เช่า สูง 17 ชั้น พื้นที่ให้เช่า 18,245 ตารางเมตร	2-3-13 ไร่	365.39	สิทธิการเช่า 30 ปี ครบ เดือน พฤษภาคม 2567	มอบสิทธิการเช่าที่ดินและ จดจำนองอาคารกับบริษัท เงินทุน สินธุตสาหกรรม จำกัด



โครงการในอนาคต (Future Plan)

ขณะนี้บริษัทมีที่ดินเพื่อรองรับการขยายตัวในอนาคตไว้พอสมควร ซึ่งขณะนี้อยู่ในระหว่างการพัฒนาในรูปแบบโครงการ โดยบริษัท คาดว่าจะสามารถขาย และก่อสร้างได้ตามกำหนดที่ตั้งเป้าหมายไว้ทุกโครงการ เนื่องจากบริษัทเลือกลงทุนเฉพาะที่ดินที่มีศักยภาพสูงเท่านั้น

สำหรับนโยบายด้านโครงการในอนาคต บริษัทเน้นการพัฒนาโครงการที่ดินในบริเวณใจกลางเมือง โดยให้ความสำคัญที่อาคารชุดสำหรับพักอาศัยเป็นสำคัญ เนื่องจากบริษัทมีความชำนาญ และมีชื่อเสียงมายาวนาน ทำให้มีฐานลูกค้าเป็นจำนวนมาก ประกอบกับในปัจจุบันที่ยังไม่มีอุปทานของอาคารชุดพักอาศัยในเขตใจกลางเมืองออกสู่ตลาดเท่าใดนัก จึงนับเป็นโอกาสอันดีของบริษัท ในการลงทุนและสร้างส่วนแบ่งตลาด

ในส่วนของบริษัทเดี่ยว บริษัทยังคงมีนโยบายขยายตลาดออกไปอย่างต่อเนื่อง โดยเน้นการลงทุนในที่ดินที่มีศักยภาพสูง ทั้งด้านการคมนาคม สิ่งอำนวยความสะดวก ตลอดจนการบริหารจัดการหมู่บ้านหลังจากที่ขายหมดแล้ว ทั้งนี้ เพราะบริษัทเชื่อมั่นในสังคมที่ดีจะสามารถสร้างคุณภาพชีวิตที่ดีให้แก่ลูกบ้านได้

ด้านการลงทุนระยะยาว เช่น โรงแรม อพาร์ทเมนต์ อาคารสำนักงาน ซึ่งจะก่อให้เกิดรายได้ในระยะยาว บริษัทยังคงพยายามรักษาสัดส่วนของการลงทุนไม่ให้น้อยหรือมากเกินไป เพื่อรักษาความสามารถในการสร้างผลตอบแทน และความสม่ำเสมอของกระแสเงินสด

ข้อพิพาททางกฎหมาย

บริษัทหรือบริษัทย่อยไม่มีคดีหรือข้อพิพาททางกฎหมายที่ยังไม่สิ้นสุด ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อสินทรัพย์ของบริษัทหรือบริษัทย่อย ที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท ณ วันสิ้นปีบัญชีล่าสุด รวมทั้งไม่มีคดีที่กระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท อย่างมีนัยสำคัญ และไม่มีคดีที่มีได้เกิดจากการประกอบธุรกิจโดยปกติของบริษัทแต่อย่างใด

โครงสร้างเงินทุน

(1) หลักทรัพย์ของบริษัท

บริษัทมีทุนจดทะเบียน (สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545) 11,021,782,780 บาท เรียกชำระแล้ว 8,670,316,750 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 1,102,178,278 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท

ต่อมา เมื่อวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2546 บริษัทได้ลดทุนจดทะเบียน จากเดิม 11,021,782,780 บาท เป็น 9,423,624,276.90 บาท โดยวิธีลดมูลค่าหุ้นแต่ละหุ้นของบริษัทให้ต่ำลง จากเดิมกำหนดไว้มูลค่าหุ้นละ 10 บาท คงเหลือเป็นมูลค่าหุ้นละ 8.55 บาท โดยมีหุ้นเรียกชำระแล้ว 7,413,120,846.90 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 867,031,678 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 8.55 บาท

(2) ผู้ถือหุ้น

รายชื่อกลุ่มผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก ตามทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 23 มกราคม 2546 (วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหุ้น XO)

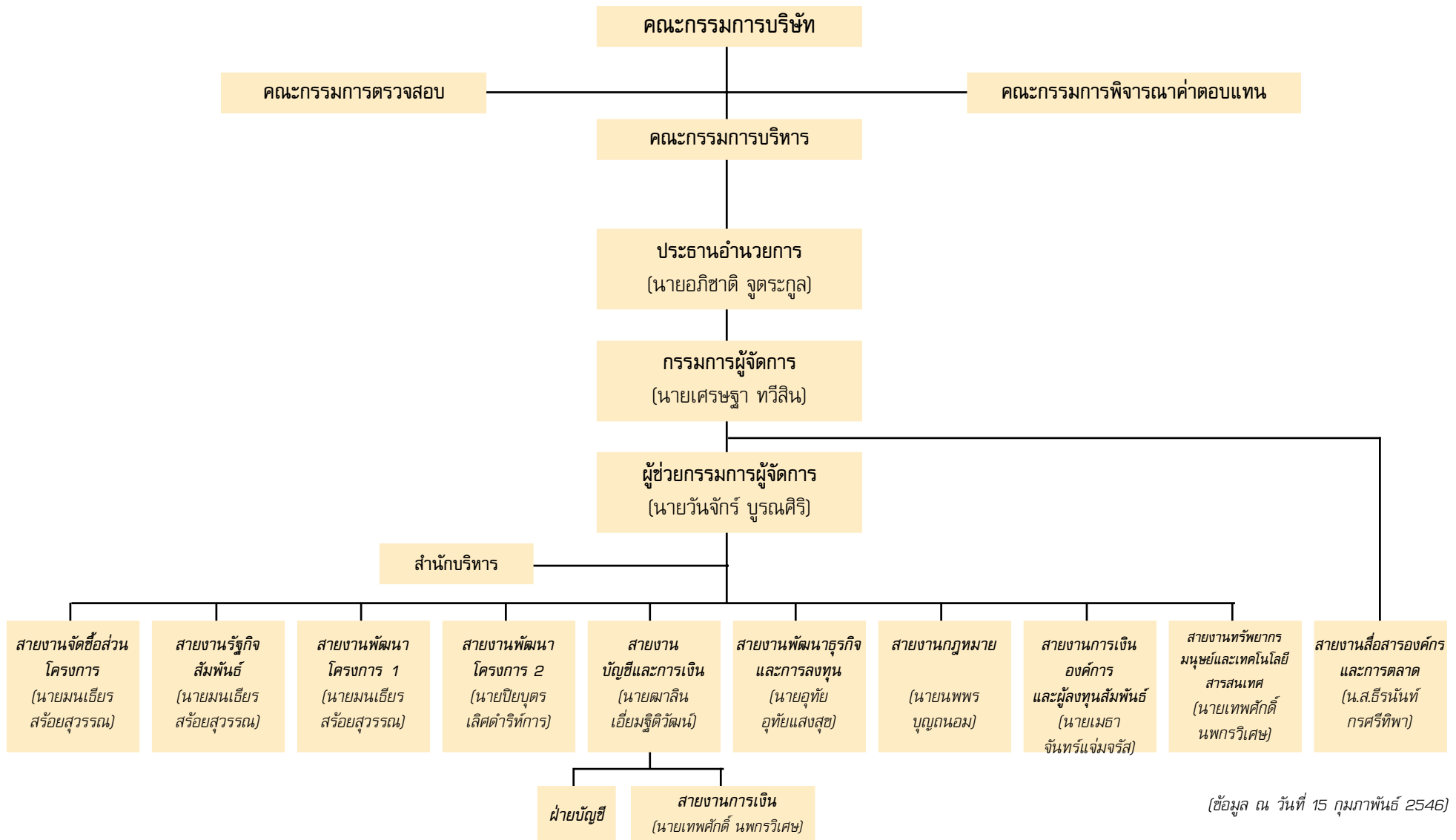
ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น ร้อยละของทุนชำระแล้ว
1.	บริษัท สเตป บาลานซ์ จำกัด	265,000,000	30.56
2.	MORGAN STANLEY & CO INTERNATIONAL LIMITED	70,883,700	8.18
3.	CAPITAL SIGN INVESTMENT LIMITED	40,000,000	4.61
4.	นายสกลนคร ศิวโรรสกุล	40,000,000	4.61
5.	บริษัท ยูนิเวนเจอร์ แอสเซท แมเนจเม้นท์ จำกัด	35,106,700	4.05
6.	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	28,372,349	3.27
7.	กองทุนเปิด สตาร์วูด ไทยแลนด์ คันทรี 1	27,708,500	3.20
8.	PICTET & CIE	16,673,900	1.92
9.	กองทุนเปิด กรุงเทพวอร์ธ	16,158,100	1.86
10.	ธนาคาร กลีกรไทย จำกัด (มหาชน)	15,991,334	1.84
ยอดรวม		555,894,583	64.11

(3) นโยบายการจ่ายเงินปันผล

คณะกรรมการของบริษัทมีนโยบายที่จะเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราที่คาดว่าจะจ่ายประมาณไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษีแล้ว หากไม่มีเหตุจำเป็นอื่นใด และหากการจ่ายเงินปันผลนั้นจะไม่มีผลกระทบต่อภาระงานปกติของบริษัทอย่างมีสาระสำคัญ ส่วนนโยบายที่บริษัทจะจ่ายปันผลให้กับบริษัทนั้น เป็นไปตามหลักการเดียวกันกับนโยบายของบริษัทที่กล่าวแล้ว

ผัง ภา ร จั ด อ ง ค์ ภา ร

ภา ร ชั ต แ ส น ส ล ร ร ร จ ำ กั ต (ม ท ำ ช น)



(ข้อมูล ณ วันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2546)

การจัดการ

(1) โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างการจัดการของบริษัท ประกอบด้วย คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ (Audit Committee) คณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทน (Compensation Committee) และคณะกรรมการบริหาร (Executive Committee) ดังมีรายละเอียดต่อไปนี้

(ก) คณะกรรมการบริษัท ตามหนังสือรับรอง ออกโดยกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ลงวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2546 ประกอบด้วยกรรมการ จำนวน 11 คน ได้แก่

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุม	จำนวนครั้งที่ขาดประชุม
1. นายโกวิทย์ โปษยานนท์	ประธานกรรมการ	11	1
2. นายวสันต์ จาติกวณิช	รองประธานกรรมการ	7	5
3. นายจิตติน สีบุญเรือง	กรรมการ	10	2
4. นายอภิชาติ จุตระกูล	กรรมการ	11	1
5. นายเศรษฐา ทวีสิน	กรรมการ	9	3
6. นายวันจักร์ บุรณศิริ	กรรมการ	12	-
7. นายวิศาล เขาวนชูเวช	กรรมการอิสระ	12	-
8. นางสาวจิตรา ศรีสาคร	กรรมการอิสระ	12	-
9. นายฉालิน เอี่ยมจิววัฒน์	กรรมการ	12	-
10. นายยงยุทธ ชัยพรหมประสิทธิ์	กรรมการ	3	1
11. นายนพพร บุญถนอม	กรรมการและเลขานุการ คณะกรรมการบริษัท	4	-

หนึ่ง บริษัทมีการเปลี่ยนแปลงกรรมการในระหว่างปี 2545 ดังนี้

- นายเคนเนท แอนดริว มั่นคาสี จดทะเบียนออกจากตำแหน่งกรรมการ เมื่อวันที่ 16 พฤษภาคม 2545
- นายเรียวอิชิ มินามิ จดทะเบียนออกจากตำแหน่งกรรมการ เมื่อวันที่ 16 พฤษภาคม 2545
- นายยงยุทธ ชัยพรหมประสิทธิ์ จดทะเบียนเข้าเป็นกรรมการ เมื่อวันที่ 3 ตุลาคม 2545
- นายนพพร บุญถนอม จดทะเบียนเข้าเป็นกรรมการ เมื่อวันที่ 3 ตุลาคม 2545

ขอบเขตอำนาจ หน้าที่ ของคณะกรรมการบริษัท

ตามข้อบังคับของบริษัท คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้มีอำนาจหน้าที่ในการตัดสินใจ และดูแลการดำเนินงานของบริษัทให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ ข้อบังคับ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้น และกฎหมาย เว้นแต่การตัดสินใจหรือการดำเนินงานในเรื่องที่ตามกฎหมาย ประกาศ และข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนดให้ต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ซึ่งคณะกรรมการบริษัทจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนจึงจะดำเนินการได้ โดยที่ข้อบังคับของบริษัทได้ให้อำนาจคณะกรรมการบริษัทที่จะแต่งตั้งคณะเจ้าหน้าที่บริหาร (คณะกรรมการบริหาร) เพื่อทำหน้าที่ควบคุมดูแลกิจการรายวันของบริษัทให้เป็นไปตามนโยบายและงบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท และกิจการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย ซึ่งได้แก่ การอนุมัติการดำเนินงานตามขอบอำนาจที่คณะกรรมการบริษัทได้ให้ไว้ และการกลั่นกรองเรื่องใดๆ ที่อยู่นอกเหนือขอบอำนาจของตนเพื่อเข้าสู่การพิจารณาของคณะกรรมการบริษัท นอกจากนี้ ข้อบังคับได้ให้อำนาจคณะกรรมการบริษัทมีสิทธิแต่งตั้งเจ้าหน้าที่หรือคณะทำงานอื่นใดเพื่อช่วยเหลือคณะกรรมการในการบริหารงานได้ด้วย

(ข) คณะกรรมการตรวจสอบ (Audit Committee)

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 11/2545 เมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2545 ได้มีมติอนุมัติให้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระ กลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการตรวจสอบต่อไปอีกวาระหนึ่ง ซึ่งปัจจุบันประกอบด้วยกรรมการที่เป็นอิสระจากผู้บริหารและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท จำนวน 3 คน และเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ 1 คน ได้แก่

1. นายโกวิทย์ โปษยานนท์ ประธานกรรมการตรวจสอบ
2. นายวิศาล เขาวนชูเวชช กรรมการตรวจสอบ
3. นางสาวจิตรา ศรีสาคร กรรมการตรวจสอบ
4. นายเทพศักดิ์ นพกรวิเศษ เลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ

ขอบเขตหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทมีขอบเขตหน้าที่ และความรับผิดชอบและรายงานต่อคณะกรรมการของบริษัทในเรื่องต่อไปนี้

1. สอบทานให้บริษัทมีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเปิดเผยอย่างเพียงพอ โดยการประสานงานกับผู้สอบบัญชีภายนอกและผู้บริหารที่รับผิดชอบจัดทำรายงานทางการเงินทั้งรายไตรมาสและประจำปี
2. สอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในที่มีความเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ โดยสอบทานร่วมกับผู้สอบบัญชีภายนอกและผู้ตรวจสอบภายใน (ถ้ามี)
3. สอบทานการปฏิบัติของบริษัทให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
4. พิจารณาคัดเลือกและเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของบริษัท รวมถึงพิจารณาเสนอค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี
5. พิจารณาการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทในกรณีที่เกิดรายการที่เกี่ยวข้องหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้มีความถูกต้องและครบถ้วน
6. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายและคณะกรรมการตรวจสอบเห็นชอบด้วย
7. จัดทำรายงานกิจกรรมของคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท

ทั้งนี้ ประธานกรรมการตรวจสอบ และกรรมการตรวจสอบ มีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี

(ค) คณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทน (Compensation Committee)

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2545 เมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2545 ได้มีมติอนุมัติให้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบจำนวน 3 คน อันได้แก่ นายโกวิทย์ โปษยานนท์ นายวิศาล เขาวนชูเวชช และนางสาวจิตรา ศรีสาคร เป็นคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทนเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้พิจารณาให้ความเห็นเกี่ยวกับการจัดสรรโบนัสสำคัญแสดงสิทธิให้แก่กรรมการและพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อยของบริษัทซึ่งต่อมาที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 11/2545 เมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2545 ได้มีมติอนุมัติให้แต่งตั้งกรรมการที่มีได้เป็นผู้บริหาร (non executive directors) จำนวน 2 คน เป็นกรรมการพิจารณาค่าตอบแทน (เพิ่มเติม) ได้แก่ นายจิตติน สีบุญเรือง และนายวสันต์ จาติกวณิช ดังนั้น ปัจจุบันคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทน จึงประกอบด้วย กรรมการที่มีได้เป็นผู้บริหาร (non executive directors) จำนวน 5 คน และเลขานุการคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทน 1 คน ได้แก่

1. นายโกวิทย์ โปษยานนท์ ประธานกรรมการพิจารณาค่าตอบแทน
2. นายวิศาล เขาวนชูเวชช กรรมการพิจารณาค่าตอบแทน
3. นางสาวจิตรา ศรีสาคร กรรมการพิจารณาค่าตอบแทน
4. นายจิตติน สีบุญเรือง กรรมการพิจารณาค่าตอบแทน
5. นายวสันต์ จาติกวณิช กรรมการพิจารณาค่าตอบแทน
6. นายวันจักร์ บุรณศิริ เลขานุการคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทน

ขอเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทน มีดังต่อไปนี้

1. กำหนดรายชื่อของกรรมการและพนักงานที่จะได้รับการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิเกินกว่าร้อยละ 5 ของจำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิทั้งหมดในแต่ละคราว
2. กำหนดจำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะจัดสรรให้แก่กรรมการและพนักงาน ซึ่งจะได้รับจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิเกินกว่าร้อยละ 5 ของจำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิทั้งหมดในแต่ละคราว
3. ให้ความเห็นเกี่ยวกับเหตุผล ความจำเป็น และประโยชน์ที่บริษัทจะได้รับจากการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิให้แก่กรรมการและพนักงานแต่ละคนที่ได้รับการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิเกินกว่าร้อยละ 5 ของจำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิทั้งหมดในแต่ละคราว
4. พิจารณานุมัติการปรับเงินเดือน ผลประโยชน์ตอบแทนตามตำแหน่งงาน สวัสดิการ และเงื่อนไข ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจ้างประธานอำนวยการและกรรมการผู้จัดการ
5. นำเสนอนโยบาย และหลักเกณฑ์ในการกำหนดค่าตอบแทน และผลประโยชน์ตอบแทนอื่น ๆ ตามตำแหน่งงานของผู้บริหารระดับสูงของบริษัทแก่คณะกรรมการบริษัท

(ง) คณะกรรมการบริหาร (Executive Committee)

ปัจจุบัน คณะกรรมการบริหาร ประกอบด้วย

1. นายอภิชาติ	จตุระกุล	ประธานกรรมการบริหาร
2. นายเศรษฐา	ทวีสิน	รองประธานกรรมการบริหาร
3. นายวันจักร์	บุรณศิริ	กรรมการบริหาร
4. นายฉานสิน	เอี่ยมฐิติวัฒน์	กรรมการบริหาร
5. นายยงยุทธ	ชัยพรหมประสิทธิ์	กรรมการบริหาร
6. นายมนเเชียร	สร้อยสุวรรณ	กรรมการบริหาร
7. นายเทพศักดิ์	นพกรวิเศษ	กรรมการบริหาร
8. นายเมธา	จันทร์แจ่มจรัส	กรรมการบริหาร
9. นายอุทัย	อุทัยแสงสุข	กรรมการบริหาร
10. นางสาวศุภิษา	ชัยพิพัฒน์	กรรมการบริหาร
11. นายนพพร	บุญถนอม	กรรมการบริหาร
12. นายปิยบุตร	เลิศดำรงการ	กรรมการบริหาร และเลขานุการกรรมการบริหาร

ขอเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร มีดังต่อไปนี้

1. ทำหน้าที่ควบคุมดูแลกิจการรายวันของบริษัทให้เป็นไปตามแนวนโยบายและงบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ซึ่งรวมถึงการกำหนดแผนธุรกิจ ทิศทาง กลยุทธ์ และโครงสร้างองค์กรและการบริหารงานหลักในการดำเนินธุรกิจของบริษัท รายละเอียดของแผนการใช้จ่ายงบประมาณให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพสอดคล้องกับสภาพทางเศรษฐกิจ และการแข่งขันภายใต้นโยบายและงบประมาณดังกล่าว ตลอดจนตรวจสอบ ติดตามผลการดำเนินงานของบริษัทที่กำหนด ให้เป็นไปตามแผนธุรกิจที่ได้รับอนุมัติไว้
2. ดำเนินกิจการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย รวมถึงการอนุมัติการดำเนินงานของบริษัทในเรื่องต่าง ๆ ตามขอบอำนาจที่คณะกรรมการบริษัทได้ให้ไว้ ซึ่งจะมีการทบทวนอย่างสม่ำเสมอ
3. กลับกรองเรื่องใด ๆ ที่อยู่นอกเหนือขอบอำนาจของตนเพื่อเข้าสู่การพิจารณาของคณะกรรมการบริษัท

(จ) คณะผู้บริหารระดับสูง

ปัจจุบัน ผู้บริหารระดับสูงของบริษัท มีจำนวน 11 คน ซึ่งประกอบด้วย

1. นายอภิชาติ	จตุระกุล	ประธานอำนวยการ
2. นายเศรษฐา	ทวีสิน	กรรมการผู้จัดการ
3. นายวันจักร์	บูรณศิริ	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
4. นายฉាលิน	เอี่ยมฐิติวัฒน์	ผู้อำนวยการอาวุโส สายงานบัญชีและการเงิน
5. นายเมธา	จันทร์แจ่มจรัส	ผู้อำนวยการสายงานการเงินองค์การและผู้ลงทุนสัมพันธ์
6. นายนพพร	บุญถนอม	ผู้อำนวยการสายงานกฎหมาย
7. นายมนเชียร	สร้อยสุวรรณ	ผู้อำนวยการสายงานพัฒนาโครงการ 1
8. นายปิยบุตร	เลิศดำรงการ	ผู้อำนวยการสายงานพัฒนาโครงการ 2
9. นายเทพศักดิ์	นพกรวิเศษ	ผู้อำนวยการสายงานการเงิน
10. นางสาวธีรนนท์	กรศรีทิพา	ผู้อำนวยการสายงานสื่อสารองค์กรและการตลาด
11. นายอุทัย	อุทัยแสงสุข	ผู้ช่วยผู้อำนวยการสายงานพัฒนาธุรกิจและการลงทุน

หมายเหตุ

(โปรดดูหัวข้อ รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการและผู้บริหารของบริษัท ประกอบ)

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการและผู้บริหารของบริษัท

ชื่อ - นามสกุล ตำแหน่งในปัจจุบัน (ของบริษัท)	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษาสูงสุด	สัดส่วนการถือหุ้น ในบริษัท (%) ณ วันที่ 31/12/45	จำนวนหุ้นที่ เพิ่มขึ้น (ลดลง) ในระหว่างปี 2545	ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท
1 นายไกรวิทย์ โปษยานนท์ (มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท) - ประธานกรรมการ - ประธานกรรมการตรวจสอบ - ประธานกรรมการพิจารณาค่าตอบแทน	68	ปริญญาเอก (เศรษฐศาสตร์) Cornell University สหรัฐอเมริกา	-	-	ปัจจุบัน	ประธานกรรมการวินิจฉัยการเปิดเผยข้อมูล ข่าวสารด้านเศรษฐกิจการคลังของประเทศ	
					ปัจจุบัน	กรรมการ	คณะกรรมการวิจัยแห่งชาติ สาขาเศรษฐศาสตร์
					ปัจจุบัน	กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ	กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ
					2538 - 2539	ประธานกรรมการ	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
2 นายสันติ จาคติภณิษ - รองประธานกรรมการ (มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท) - กรรมการพิจารณาค่าตอบแทน	47	ปริญญาโท วิศวกรรมเคมี Lehigh University, USA	0.02%	(100,000)	2542 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)
					2542 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท พอยท์เอเชีย ดอท คอม จำกัด
					2541 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท โพรเฟสชั่นแนล คอมพิวเตอร์ จำกัด
					2536 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท ล็อกซ์เลย์ บิสซิเนส อินฟอร์เมชั่น เทคโนโลยี จำกัด
					2535 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	บริษัท ล็อกซ์เลย์ จำกัด (มหาชน)
3 นายจิตติน สีบุญเรือง - กรรมการ (มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท) - กรรมการพิจารณาค่าตอบแทน	55	ปริญญาโท (บริหารธุรกิจ) University of Hartford สหรัฐอเมริกา	0.03%	-	2543 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท อาหารสยาม จำกัด (มหาชน)
					2541 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท ชาร์ป เทคโนโลย จำกัด
					2518 - ปัจจุบัน	กรรมการและเลขานุการ	บริษัท ธนากรผลิตภัณฑ์น้ำมันพืช จำกัด
4 นายอภิชาติ จุตระกูล - กรรมการ (มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท) - ประธานกรรมการบริหาร - ประธานอำนวยการ	43	ปริญญาโท บริหารธุรกิจ University of San Diego สหรัฐอเมริกา	0.25%	-	2546 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท สิริ ภูเก็ต จำกัด
					2545 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอส.ยู.เอ็น แมเนจเม้นท์ จำกัด
					2545 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท แสนสิริ เวเนเจอร์ จำกัด
					2545 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ริชชี โฮลดิ้ง อีลสายแอนซ์ จำกัด
					2543 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท แสนสิริ โฮม เน็ทเวิร์ค จำกัด
					2543 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ไทย - โลฮาท จำกัด
					2543 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ยูนิเวนเจอร์ คอนซัลติง จำกัด
					2543 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ยูนิเวนเจอร์ แอสเซท แมเนจเม้นท์ จำกัด
					2541 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ พาร์ทเนอร์ จำกัด
					2540 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ฟอว์เวิร์ด ซิสเต็ม จำกัด
					2539 - ปัจจุบัน	กรรมการ และกรรมการบริหาร	บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)
2533 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ชนชัย จำกัด					
2533 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ชัยนาท จำกัด					

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการและผู้บริหารของบริษัท

ชื่อ - นามสกุล ตำแหน่งในปัจจุบัน (ของบริษัท)	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษาสูงสุด	สัดส่วนการถือหุ้น ในบริษัท (%) ณ วันที่ 31/12/45	จำนวนหุ้นที่ เพิ่มขึ้น (ลดลง) ในระหว่างปี 2545	ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท
5 นายเศรษฐา ทวีสิน - กรรมการ (มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท) - รองประธานกรรมการบริหาร - กรรมการผู้จัดการ	41	ปริญญาโท การเงิน Claremont Graduate School สหรัฐอเมริกา	0.32%	950,000	2546 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท สิริ ภูเก็ต จำกัด
					2545 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ริชชี โฮลดิ้ง อลลายแอนซ์ จำกัด
					2543 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท แอสสิริ โสม เนท์เวิร์ค จำกัด
					2543 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ยูนิเวนเจอร์ คอนซัลติง จำกัด
					2543 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ยูนิเวนเจอร์ แอสเซท แมเนจเม้นท์ จำกัด
					2543 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ไทย - โลซาท จำกัด
					2542 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ฟอร์เวิร์ด ซิสเต็ม จำกัด
					2541 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ พาร์ทเนอร์ จำกัด
					2539 - ปัจจุบัน	กรรมการ และกรรมการบริหาร	บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)
					2537 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ชัยนาท จำกัด
6 นายวันจักร์ บูรณศิริ - กรรมการ (มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท) - กรรมการบริหาร - ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ - เลขาธิการคณะกรรมการพิจารณา คำตอบแทน	38	ปริญญาโท วิศวกรรมเคมี Imperial College of Science Technology and Medicine, University of London, England	0.19%	1,054,500	ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท สิริ ภูเก็ต จำกัด
					2545 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอส.ยู.เอ็น แมเนจเม้นท์ จำกัด
					2545 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท แอสสิริ เวนเจอร์ จำกัด
					2545 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ริชชี โฮลดิ้ง อลลายแอนซ์ จำกัด
					2543 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท แอสสิริ โสม เนท์เวิร์ค จำกัด
					2543 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ไทย - โลซาท จำกัด
					2543 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ยูนิเวนเจอร์ คอนซัลติง จำกัด
					2543 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ยูนิเวนเจอร์ แอสเซท แมเนจเม้นท์ จำกัด
					2540 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ฟอร์เวิร์ด ซิสเต็ม จำกัด
					2541 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ พาร์ทเนอร์ จำกัด
					2539 - ปัจจุบัน	กรรมการ และกรรมการบริหาร	บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)
					2537 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ชัยนาท จำกัด
					2536 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ธีเจเนซี วรณช จำกัด
2536 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ชนชัย จำกัด					

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการและผู้บริหารของบริษัท

ชื่อ - นามสกุล ตำแหน่งในปัจจุบัน (ของบริษัท)	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษาสูงสุด	สัดส่วนการถือหุ้น ในบริษัท (%) ณ วันที่ 31/12/45	จำนวนหุ้นที่ เพิ่มขึ้น (ลดลง) ในระหว่างปี 2545	ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท
7 นายวิศาล เขาวนชูเวช - กรรมการอิสระ (มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท) - กรรมการตรวจสอบ - กรรมการพิจารณาค่าตอบแทน	76	ปริญญาโท (วิศวกรรมโยธา) Massachusetts Institute of Technology สหรัฐอเมริกา	0.001%	-	ปัจจุบัน	ผู้ตรวจการ	สภาวิศวกรแห่งประเทศไทย
8 นางสาวจิตรา ศรีสาคร - กรรมการอิสระ (มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท) - กรรมการตรวจสอบ - กรรมการพิจารณาค่าตอบแทน	72	ประกาศนียบัตรชั้นสูงทางการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	0.010%	-	ปัจจุบัน	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 282	
9 นายผลาลิน เอี่ยมฐิติวัฒน์ - กรรมการ (มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท) - กรรมการบริหาร - ผู้อำนวยการอาวุโสสายงานบัญชี และการเงิน	42	ปริญญาโท (บริหารธุรกิจ) Western Michigan University สหรัฐอเมริกา	-	-	2543 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ชัยนาท จำกัด
					2543 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ชนชัย จำกัด
					2542 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ พาร์ทเนอร์ จำกัด
					2541 - ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการอาวุโสสายงานบัญชีและการเงิน	บริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน)
10 นายยงยุทธ ชัยพรหมประสิทธิ์ - กรรมการ (มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท) - กรรมการบริหาร	38	ปริญญาโท (บริหารธุรกิจ) New Hampshire College สหรัฐอเมริกา	0.020%	-	ปัจจุบัน	กรรมการ และ ประธานอำนวยการ	บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ พาร์ทเนอร์ จำกัด
					2543 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ชัยนาท จำกัด
					2543 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ชนชัย จำกัด
					2540 - 2543	ผู้อำนวยการ (สายงานการตลาดและการขาย)	บริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน)
11 นายนพพร บุญถนอม - กรรมการ (มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท) - กรรมการบริหาร - เลขานุการคณะกรรมการบริษัท - ผู้อำนวยการสายงานกฎหมาย	39	ปริญญาโท (นิติศาสตร์) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	-	-	2543 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ชัยนาท จำกัด
					2543 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ชนชัย จำกัด
					2542 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ พาร์ทเนอร์ จำกัด
					2536 - 2537	ผู้จัดการฝ่ายกฎหมาย	บริษัท แอสสิริ จำกัด

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการและผู้บริหารของบริษัท

ชื่อ - นามสกุล ตำแหน่งในปัจจุบัน (ของบริษัท)	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษาสูงสุด	สัดส่วนการถือหุ้น ในบริษัท (%) ณ วันที่ 31/12/45	จำนวนหุ้นที่ เพิ่มขึ้น (ลดลง) ในระหว่างปี 2545	ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท
12 นางสาวศุภิชชา ชัยพิพัฒน์ - กรรมการบริหาร	41	ปริญญาโท (บัญชี) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	0.023%	-	2545 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร กรรมการผู้จัดการ	บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ พาร์ทเนอร์ จำกัด
					2543 - 2545	รองกรรมการผู้จัดการ	บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ พาร์ทเนอร์ จำกัด
					2541 - 2543	ผู้อำนวยการสายงานทรัพยากรมนุษย์ และเทคโนโลยีสารสนเทศ	บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)
13 นายมนเฑียร สร้อยสุวรรณ - กรรมการบริหาร - ผู้อำนวยการสายงานพัฒนาโครงการ 1	51	ประกาศนียบัตรบริหารธุรกิจบัณฑิต (MINI MBA) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	-	-	2543 - ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการสายงานพัฒนาโครงการ	บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)
					2541 - 2543	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ	บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ พาร์ทเนอร์ จำกัด
14 นายปิยบุตร เลิศดำรงการ - กรรมการบริหาร - ผู้อำนวยการสายงานพัฒนาโครงการ 2	43	ปริญญาโท (MBA) New Hampshire College สหรัฐอเมริกา	0.008%	(100,000)	ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการสายงานพัฒนาโครงการ	บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)
					2543 - ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท แสนสิริ โยมนีทเวิร์ค จำกัด
15 นายเทพศักดิ์ นพกรวิเศษ - กรรมการบริหาร - ผู้อำนวยการสายงานการเงิน	36	ปริญญาโท (บัญชี) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	-	(100,000)	ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการสายงานการเงิน	บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)
					2537	ผู้จัดการฝ่ายการเงิน	บริษัท วอเตอร์พอร์ต พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
16 นายเมธา จันทรแจ่มจรัส - กรรมการบริหาร - ผู้อำนวยการสายงานการเงินองค์การ และผู้ลงทุนสัมพันธ์	38	ปริญญาโท (บริหารธุรกิจ) Indiana University สหรัฐอเมริกา	-	-	2545 - ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการสายงานการเงินองค์การ และผู้ลงทุนสัมพันธ์	บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)
					2540 - 2545	Senior Manager, Head of Corporate Department	FORTIS BANK
17 นายอุทัย อุทัยแสงสุข - กรรมการบริหาร - ผู้ช่วยผู้อำนวยการสายงานพัฒนาธุรกิจ และการลงทุน	35	ปริญญาโท (บริหารธุรกิจ) Middle Tennessee State University สหรัฐอเมริกา	0.006%	-	2544 - ปัจจุบัน	ผู้ช่วยผู้อำนวยการสายงานพัฒนาธุรกิจ และการลงทุน	บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)
					2542 - 2544	ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายพัฒนาธุรกิจและการลงทุน	บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)
18 นางสาวธีรนันท์ กรศรีทิพา - ผู้อำนวยการสายงานสื่อสารองค์กร และการตลาด	37	ปริญญาโท (บริหารธุรกิจ) University of North Texas สหรัฐอเมริกา	-	-	ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการสายงานสื่อสารองค์กร และการตลาด	บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)
					2540 - 2545	ผู้จัดการฝ่ายปฏิบัติการ	บริษัท พราด้า (ประเทศไทย) จำกัด

ตารางแสดงข้อมูลการดำรงตำแหน่งของผู้บริหารในบริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือบริษัทที่เกี่ยวข้อง

รายชื่อบริษัท	บริษัท	บริษัทย่อย								บริษัทร่วม		บริษัทที่เกี่ยวข้อง
		1	2	3	4	5	6	7	8	1	2	1
รายชื่อผู้บริหาร	บมจ. แสนลิริ	บจ. ชนชัย	บจ. ชัยนาท	บจ. แสนลิริ โยสม เนท์เวิร์ค	บจ. ลิริ ภูเก็ต	บจ. ริชชี โฮลดิ้ง อีลลยแอนซ์	บจ. พลัส พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์	บจ. แสนลิริ เวนเจอร์	บจ. เอสยู.เอ็น. แมเนจเม้นท์	กองทุนรวม สตาร์วูด ไทยแลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ 1	บจ. คาเธ่ย์ แอสเซท แมเนจเม้นท์	บจ. รีเจนซี่ วรณ
1 นายโกวิทย์ โปะยานนท์	x, xx	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2 นายวสันต์ จาคีภาณิช	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3 นายจิตติน สีบุญเรือง	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4 นายอภิชาติ จูตระกูล	./ //	/	/	/	/	/	/	/	/	-	-	-
5 นายเศรษฐา ทวีสิน	./ //	/	/	/	/	/	/	-	-	-	-	-
6 นายวันจักร์ บุรณศิริ	./ //	/	/	/	/	/	/	/	/	-	-	/
7 นายวิศาล เขาวนชูเวชช	./ ///	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8 นางสาวจิตรา ศรีสาคร	./ ///	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9 นายฉालิน เอี่ยมจิตติวัฒน์	./ //	/	/	-	-	/	/	-	-	-	-	-
10 นายยุกุทธ ชัยพรหมประสิทธิ์	./ //	/	/	-	-	-	/	-	-	-	-	-
11 นายนพพร บุญถนอม	./ //	/	/	-	-	/	/	-	-	-	-	-
12 นางสาวศุภิษา ชัยพิพัฒน์	//	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13 นายมนเียร สร้อยสุวรรณ	//	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14 นายปิยบุตร เลิศดำรงการ	//	-	-	/	-	/	-	/	/	-	-	-
15 นายเทพศักดิ์ นพกรวิเศษ	//	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16 นายเมธา จันทร์แจ่มจรัส	//	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17 นายอุทัย อุทัยแสงสุข	//	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-
18 นางสาวธีรนันท์ กรศรีทิพา	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

หมายเหตุ

X = ประธานกรรมการ xx = ประธานกรรมการตรวจสอบ / = กรรมการ // = กรรมการบริหาร /// = กรรมการตรวจสอบ

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย

รายชื่อบริษัทย่อย		บริษัทย่อย							
		1	2	3	4	5	6	7	8
รายชื่อกรรมการ		บจ. ชนชัย	บจ. ชัยนาท	บจ. แสนสิริ โฮม เน็ทเวิร์ค	บจ. สิริ ฎเกิด	บจ. ริชชี โฮลดิ้ง อัลลายแอนซ์	บจ. พลัส พรีทเพอร์ดี แมเนจเม้นท์	บจ. แสนสิริ เวนเจอร์	บจ. เอส.ยู.เอ็น. แมเนจเม้นท์
1	นายอภิชาติ จุตระกูล	/	/	/	/	/	/	/	/
2	นายเศรษฐา ทวีสิน	/	/	/	/	/	/	-	-
3	นายวันจักร์ บุรณศิริ	/	/	/	/	/	/	/	/
4	นายฉมาสิน เอี่ยมจิวตีวัฒน์	/	/	-	-	/	/	-	-
5	นายยงยุทธ ชัยพรหมประสิทธิ์	/	/	-	-	-	/	-	-
6	นายนพพร บุญถนอม	/	/	-	-	/	/	-	-
7	นายปิยบุตร เลิศดำริห์การ	-	-	/	-	/	-	/	/
8	นางอรุณี เจียรดิษฐอาภรณ์	-	-	-	-	-	-	/	/
9	นายกำพล ปุญโสณี	-	-	-	-	-	-	/	/
10	นายเกรียงศักดิ์ เอียรานุกุล	-	-	-	-	-	-	-	/
11	หม่อมราชวงศ์ปริญนันตนา รังสิต	-	/	-	-	-	-	-	-
12	นายปานศักดิ์ รังสิพราหมณกุล	-	/	-	-	-	-	-	-

หมายเหตุ / = กรรมการ

(2) การสรรหากรรมการและผู้บริหาร

การเลือกกรรมการของบริษัทจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมใหญ่ของผู้ถือหุ้น เว้นแต่กรณีตำแหน่งกรรมการว่างลงเพราะเหตุอื่น นอกจากการออกตามวาระ ให้คณะกรรมการเป็นผู้เลือกบุคคลเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการแทนในการประชุมคราวถัดไป โดยบุคคลที่เข้าเป็นกรรมการให้อยู่ในตำแหน่งได้เพียงเท่าวาระที่เหลืออยู่ของกรรมการที่ตนแทน เว้นแต่วาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการดังกล่าวจะเหลือน้อยกว่าสองเดือน ในกรณีการแต่งตั้งกรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ นั้น คณะกรรมการจะพิจารณาจากรายชื่อผู้ทรงคุณวุฒิที่ได้รับการยอมรับโดยทั่วไปในวงการธุรกิจและวิชาการที่มีคุณสมบัติเหมาะสม ซึ่งได้รับการเสนอชื่อโดยประธานอำนวยการ และกรรมการผู้จัดการ เพื่อทำการแต่งตั้ง หรือเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทแต่งตั้งตามแต่กรณี เช่นเดียวกันกับกรรมการอื่น ๆ ซึ่งได้รับแต่งตั้งโดยการเสนอชื่อ โดยการพิจารณาร่วมกันของประธานอำนวยการและกรรมการผู้จัดการ

วิธีการเลือกตั้งกรรมการผ่านที่ประชุมผู้ถือหุ้น

ในการแต่งตั้งคณะกรรมการ ข้อบังคับของบริษัทได้กำหนดไว้แตกต่างจากที่ระบุไว้ในมาตรา 70 วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 โดยกำหนดหลักเกณฑ์ในการเลือกตั้งคณะกรรมการของบริษัทว่า จะต้องได้รับความเห็นชอบโดยเสียงข้างมากของที่ประชุมผู้ถือหุ้นในการประชุมนั้น โดยให้ผู้ถือหุ้นมีคะแนนเสียงหนึ่งหุ้นเท่ากับหนึ่งเสียง โดยจะเลือกตั้งเป็นรายบุคคลหรือหลายคนรวมเป็นคณะก็ได้ตามที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเห็นสมควร แต่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายจะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่คนใดหรือคณะใดมากน้อยเพียงใดไม่ได้ โดยที่ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีทุกครั้งให้กรรมการออกจากตำแหน่งหนึ่งในสามเป็นอัตรา โดยกรรมการที่พ้นจากตำแหน่งตามวาระอาจได้รับเลือกกลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัทใหม่ได้

(3) ค่าตอบแทนผู้บริหาร**(3.1) ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน**

(ก) ค่าตอบแทนกรรมการบริษัท และกรรมการตรวจสอบ ในปี 2545 รวม 13 คน (รวมกรรมการที่ออกจากตำแหน่งระหว่างปี) เท่ากับ 2,390,000.-บาท โดยเป็นค่าตอบแทนในรูปของเบี้ยประชุมและบำเหน็จกรรมการ

(ข) ค่าตอบแทนกรรมการบริหารและผู้บริหารของบริษัท ในปี 2545 รวม 8 คน เท่ากับ 15,414,458.-บาท โดยเป็นค่าตอบแทนในรูปของเงินเดือน เบี้ยประชุม และบำเหน็จ

(3.2) ค่าตอบแทนอื่น ในปี 2545 ได้แก่

(ก) โครงการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่กรรมการและพนักงานของบริษัท และบริษัทย่อยของบริษัทในวงจำกัด โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2545 เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2545 ได้มีมติอนุมัติโครงการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่กรรมการและพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อยของบริษัทในวงจำกัด ครั้งที่ 4 (ESOP # 4) โดยมีหลักเกณฑ์และวิธีการจัดสรรโดยสังเขปดังต่อไปนี้

รายละเอียดเกี่ยวกับใบสำคัญแสดงสิทธิ

1. ประเภทและชนิดของใบสำคัญแสดงสิทธิ : ใบสำคัญแสดงสิทธิเพื่อซื้อหุ้นสามัญของบริษัทชนิดระบุชื่อผู้ถือและเปลี่ยนมือไม่ได้ เว้นแต่เป็นไปตามเงื่อนไขในการโอนใบสำคัญแสดงสิทธิที่กำหนด
2. จำนวนที่เสนอขาย : 29,350,000 หน่วย
3. มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย : -0- บาท
4. ราคาเสนอขายต่อหน่วย : -0- บาท
5. วิธีการจัดสรร : จัดสรรให้แก่กรรมการและพนักงานของบริษัท และบริษัทย่อยของบริษัท
6. อัตราการใช้สิทธิ : ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย มีสิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ 1 หุ้น
7. ราคาการใช้สิทธิ (ต่อหน่วย) : 6 บาท
8. อายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ : ใบสำคัญแสดงสิทธิจะมีอายุ 5 ปีนับตั้งแต่วันที่ออก

รายชื่อกรรมการที่จะได้รับการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออกครั้งนี้ และจำนวนที่แต่ละรายได้รับการจัดสรร

ลำดับ	กรรมการ	จำนวนที่ได้รับจัดสรร	ร้อยละของ ใบสำคัญแสดงสิทธิ
1	นายโกวิท โภชยานนท์	1,000,000	3.41
2	นายจิตติน สีบุญเรือง	800,000	2.73
3	นายวสันต์ จาคีกวณิช	800,000	2.73
4	นายวิศาล เขาวนัฐเวชช	800,000	2.73
5	นางสาวจิตรา ศรีสาคร	800,000	2.73
6	นายอภิชาติ จูตระกูล*	3,000,000	10.22
7	นายเศรษฐา ทวีสิน*	3,000,000	10.22
8	นายวันจักร์ บุรณศิริ*	3,000,000	10.22
9	นายผាលิน เอี่ยมฐิติวัฒน์*	1,500,000	5.11
	รวม	<u>14,700,000</u>	<u>50.09</u>

รายชื่อพนักงานที่จะได้รับการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิเกินกว่าร้อยละ 5 ของจำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิทั้งหมดที่ออกในครั้งนี้ และจำนวนที่แต่ละรายได้รับการจัดสรร

* นายอภิชาติ จูตระกูล นายเศรษฐา ทวีสิน นายวันจักร์ บุรณศิริ และนายผាលิน เอี่ยมฐิติวัฒน์ เป็นพนักงานซึ่งดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัท และจะได้รับการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิตามรายละเอียดที่ปรากฏข้างต้น

อนึ่ง สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ได้อนุญาตให้บริษัทเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่ขออนุญาตตามโครงการ ESOP # 4 เป็นที่เรียบร้อยแล้ว แต่บริษัทยังมีได้ทำการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่ขออนุญาตตามโครงการดังกล่าวแต่อย่างใด

(ข) เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

ในปี 2545 บริษัทไม่มีการจ่ายเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพให้แก่กรรมการ แต่ในส่วนของกรรมการและผู้บริหารที่มีฐานะเป็นพนักงานของบริษัทด้วยนั้น บริษัทได้จ่ายเงินกองทุนสำรองเลี้ยงชีพให้แก่กรรมการและผู้บริหารดังกล่าวจำนวน 8 ราย รวมเป็นเงิน 1,366,375.87 บาท

(4) การกำกับดูแลกิจการ (Corporate Governance)

บริษัทได้ให้ความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการเป็นอย่างมาก จากความเชื่อที่ว่า การกำกับดูแลกิจการเป็นระบบที่จัดให้มีกระบวนการและโครงสร้างของภาวะผู้นำและการควบคุมของกิจการ ให้มีความรับผิดชอบตามที่ด้วยความโปร่งใส และสร้างความสามารถในการแข่งขันเพื่อรักษาเงินทุนและเพิ่มคุณค่าให้กับผู้ถือหุ้นในระยะยาว ภายในกรอบการมีจริยธรรมที่ดี โดยคำนึงถึงผู้มีส่วนได้เสียอื่นและสังคมโดยรวม บริษัทได้มีการจัดสร้างโครงสร้างของคณะกรรมการตรวจสอบ (Audit Committee) ซึ่งประกอบไปด้วยผู้ทรงคุณวุฒิและเป็นกรรมการอิสระของบริษัท โดยมีโครงสร้างที่เป็นอิสระจากผู้บริหารของบริษัท ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบนี้ได้มีการประชุมทุกไตรมาสเพื่อตรวจสอบการดูแลกิจการของบริษัทอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ โดยยึดหลักความโปร่งใส (Transparency) ความซื่อสัตย์ (Integrity) ความรับผิดชอบต่อผลการปฏิบัติงานตามหน้าที่ (Accountability) และความสามารถในการแข่งขัน (Competitiveness)

นอกจากนี้ เนื่องจากผู้ร่วมทุนของบริษัทและผู้ถือหุ้นส่วนหนึ่งของบริษัทเป็นชาวต่างประเทศ ซึ่งมีความต้องการทราบข่าวสารข้อมูลที่ถูกต้อง แม่นยำ และรวดเร็ว บริษัทตระหนักถึงความจำเป็นและเข้าใจในเรื่องการกำกับดูแลกิจการว่ามีความสำคัญ และเป็นส่วนสำคัญที่นักลงทุนจะตัดสินใจในการเลือกลงทุนในบริษัท ฉะนั้น บริษัทจึงได้พัฒนาระบบสารสนเทศ ระบบการบัญชี การบริหาร ให้มีความทันสมัย เพื่อให้มีการรายงานผลที่รวดเร็วและถูกต้อง และบริษัทยังได้มีการจัดตั้งส่วนนักลงทุนสัมพันธ์เพื่อรองรับงานประสานงานกับนักลงทุนของบริษัทอีกด้วย

ในส่วนของความคืบหน้าในการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี 15 ข้อ ตามที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนดนั้น บริษัทขอรายงานเรียงตามลำดับของหลักการในแต่ละหัวข้อดังนี้

1. นโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการ

เพื่อเพิ่มความโปร่งใส เพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของกิจการ และเพิ่มความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุนและผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย คณะกรรมการบริษัทจึงได้กำหนดนโยบายสนับสนุนการกำกับดูแลกิจการโดยครอบคลุมหลักสำคัญ ดังนี้

- การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียอย่างเท่าเทียมกัน เป็นธรรมต่อทุกฝ่าย
- คณะกรรมการมีความมุ่งมั่นในการสร้างมูลค่าเพิ่มแก่กิจการในระยะยาว บริหารงานด้วยความรอบคอบ และระมัดระวังรับผิดชอบต่อการปฏิบัติหน้าที่ด้วยความสามารถและประสิทธิภาพที่เพียงพอ เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้น ดูแลไม่ให้เกิดปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และรับผิดชอบต่อการตัดสินใจและการกระทำของตนเอง
- การดำเนินงานเป็นไปด้วยความโปร่งใส สามารถตรวจสอบได้ เปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอแก่ผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย
- การดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงความเสี่ยงอยู่เสมอ โดยมีการควบคุมและบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสม

2. สิทธิของผู้ถือหุ้น

ในปี 2545 บริษัทมีการประชุมผู้ถือหุ้นทั้งหมด 3 ครั้ง แบ่งเป็นประชุมสามัญประจำปี 2545 จำนวน 1 ครั้ง และวิสามัญ 2 ครั้ง และบริษัทได้จัดส่งหนังสือนัดประชุมพร้อมทั้งข้อมูลประกอบการประชุมตามวาระต่าง ๆ ให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้าก่อนวันประชุม 7-10 วันก่อนการประชุม โดยในแต่ละวาระมีความเห็นของคณะกรรมการประกอบ และมีการบันทึกการประชุมถูกต้องครบถ้วน เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถตรวจสอบได้ ทั้งนี้ ในปี 2545 บริษัทได้เริ่มดำเนินการเพิ่มทางเลือกให้แก่ผู้ถือหุ้น โดยให้กรรมการอิสระเป็นผู้รับมอบอำนาจจากผู้ถือหุ้นในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้

ในปี 2546 บริษัทมีนโยบายที่จะปรับปรุงข้อมูลประกอบการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อให้มีรายละเอียดมากยิ่งขึ้น เนื่องจากบริษัทตระหนักถึงความสำคัญของสิทธิของผู้ถือหุ้นในการเข้าถึงข้อมูลของบริษัท โดยจะได้เพิ่มรายละเอียดของเรื่องเพื่อพิจารณาเหตุผลความจำเป็นผลกระทบทั้งด้านบวกและลบในวาระการประชุมใด ๆ ที่สำคัญเข้าไว้ด้วย

3. สิทธิของผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทให้ความสำคัญต่อสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ไม่ว่าจะเป็นผู้มีส่วนได้เสียภายใน อันได้แก่ พนักงานและผู้บริหารของบริษัทและบริษัทย่อย หรือผู้มีส่วนได้เสียภายนอก ได้แก่ คู่แข่ง เจ้าหนี้ ภาครัฐ และหน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เนื่องจากบริษัทตระหนักถึงแรงสนับสนุนจากผู้มีส่วนได้เสียต่าง ๆ ซึ่งจะสร้างความสามารถในการแข่งขันและสร้างกำไรให้กับบริษัท ซึ่งถือว่าการสร้างความสำเร็จในระยะยาวของบริษัทได้

4. การประชุมผู้ถือหุ้น

ในการประชุมผู้ถือหุ้นซึ่งจัดขึ้นในปี 2545 มีกรรมการเข้าร่วมประชุมทั้งสิ้น 7 ท่าน ซึ่งรวมถึงประธานกรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบ ประธานอำนวยการ และกรรมการผู้จัดการ กรรมการตรวจสอบ (ตามรายชื่อที่เปิดเผยไว้ในรายงานการประชุม) โดยประธานในที่ประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีสิทธิอย่างเท่าเทียมกันในการตรวจสอบการดำเนินงานของบริษัท สอบถาม และแสดงความคิดเห็นและข้อเสนอแนะต่าง ๆ รวมทั้งได้บันทึกประเด็นซักถามและข้อคิดเห็นที่สำคัญไว้ในรายงานการประชุมแล้ว

5. ภาวะผู้นำและวิสัยทัศน์

คณะกรรมการเป็นผู้พิจารณาการกำหนดและแยกบทบาทหน้าที่ และความรับผิดชอบ ระหว่างคณะกรรมการ อนุกรรมการ และฝ่ายจัดการอย่างชัดเจน ดังปรากฏรายละเอียดในหัวข้อหลัก "การจัดการ" ภายใต้หัวข้อย่อย "(1) โครงสร้างการจัดการ" รวมทั้งมีการสื่อสารบทบาทหน้าที่ และความรับผิดชอบดังกล่าวต่อกรรมการ อนุกรรมการ ฝ่ายจัดการและพนักงานของบริษัทอย่างสม่ำเสมอ

6. ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ คณะกรรมการได้ดูแลอย่างรอบคอบเมื่อเกิดรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยกำหนดนโยบายและขั้นตอนการอนุมัติรายการที่เกี่ยวข้องกันไว้เป็นลายลักษณ์อักษร โดยในปี 2545 นี้ บริษัทได้ทำการแก้ไขข้อบังคับของบริษัทและบริษัทย่อย โดยกำหนดให้ในกรณีที่บริษัทหรือบริษัทย่อยตกลงเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทหรือบริษัทย่อยตามความหมายและหลักเกณฑ์ที่กำหนดตามประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่ใช้บังคับกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทจดทะเบียน หรือการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียน แล้วแต่กรณี ให้บริษัทปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และวิธีการตามที่ประกาศดังกล่าวกำหนดในเรื่องนั้น ๆ ด้วย รวมทั้งกำหนดนโยบายและวิธีการดูแลไม่ให้ผู้บริหารและผู้เกี่ยวข้องนำข้อมูลภายในของบริษัทไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน ดังนี้

● รายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ :

คณะกรรมการได้ทราบถึงรายการที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน และได้พิจารณาความเหมาะสมอย่างรอบคอบทุกครั้ง รวมทั้งมีการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยในส่วนของราคาและเงื่อนไขเสมือนทำรายการกับบุคคลภายนอก (Arm's Length Basis) และได้เปิดเผยรายละเอียด มูลค่ารายการ คู่สัญญา เหตุผล/ความจำเป็น ไว้ในรายงานประจำปี และแบบ 56-1 แล้ว

● การดูแลเรื่องการซื้อขายข้อมูลภายใน :

โปรดดูรายละเอียดในหัวข้อหลัก “การจัดการ” ภายใต้อัตลักษณ์ย่อย “(5) การดูแลเรื่องการซื้อขายข้อมูลภายใน”

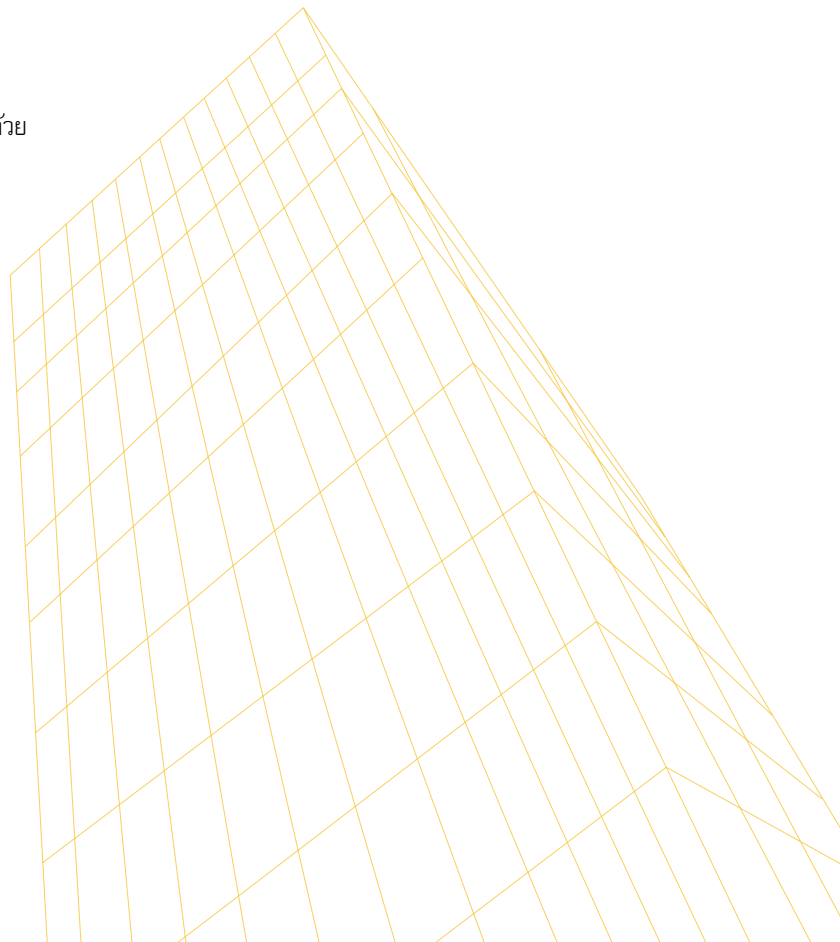
7. จริยธรรมธุรกิจ

คณะกรรมการของบริษัทมีนโยบายอย่างชัดเจนในการดำเนินธุรกิจอย่างมีจริยธรรม และได้มีการสื่อสารนโยบายดังกล่าวให้แก่ฝ่ายจัดการ และพนักงานในทุกระดับอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้ผู้ที่เกี่ยวข้องยึดถือเป็นแนวทางในการปฏิบัติหน้าที่ตามภารกิจของบริษัทด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต และเที่ยงธรรม ทั้งการปฏิบัติต่อบริษัท และผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม สาธารณชน และสังคม โดยมีการติดตาม การปฏิบัติตามแนวทางดังกล่าวกับผู้ที่เกี่ยวข้องอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งบริษัทจะได้ทำการรวบรวมและจัดทำข้อพึงปฏิบัติเกี่ยวกับจรรยาบรรณในการปฏิบัติงานของพนักงาน และกำหนดบทลงโทษทางวินัยต่อไป

8. การถ่วงดุลของกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร

คณะกรรมการบริษัทมีจำนวน 11 ท่านประกอบด้วย

- กรรมการที่เป็นผู้บริหาร 6 ท่าน
- กรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหาร 2 ท่าน
- กรรมการตรวจสอบ 3 ท่าน



ดังนั้น บริษัทกรรมการที่เป็นอิสระทั้งหมด 3 ท่าน คิดเป็นร้อยละ 27.27 ของกรรมการทั้งคณะ อย่างไรก็ตาม กรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหารจำนวน 2 ท่านดังกล่าว ต่างเป็นทรงคุณวุฒิ มีชื่อเสียงและประสบการณ์ทางธุรกิจอย่างสูง และเป็นผู้บริหารอาชีพที่มีความเป็นกลาง ไม่อยู่ภายใต้อิทธิพลของฝ่ายบริหารแต่อย่างใด ดังนั้น การดำเนินการและการบริหารงานของบริษัทของคณะผู้บริหารจึงอยู่ภายใต้การกำกับดูแลอย่างเป็นกลางของกรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหารและกรรมการตรวจสอบ ซึ่งเป็นการถ่วงดุลที่พอเพียงแล้ว ในความเห็นของบริษัท

9. การรวมหรือแยกตำแหน่ง

- ประธานกรรมการ เป็นประธานคณะกรรมการตรวจสอบ และเป็นอิสระตามความหมายของตลาดหลักทรัพย์ฯ และไม่มีความสัมพันธ์ใด ๆ กับฝ่ายบริหาร
- ประธานกรรมการไม่เป็นบุคคลเดียวกันกับกรรมการผู้จัดการ เพื่อเป็นการแบ่งแยกหน้าที่ในการกำหนดนโยบายการกำกับดูแลและการบริหารงานประจำ

10. คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

บริษัทได้กำหนดนโยบายคำตอบแทนกรรมการไว้อย่างชัดเจนและโปร่งใส โดยคำตอบแทนอยู่ในระดับเดียวกับภาคอุตสาหกรรมเดียวกัน และสูงเพียงพอที่จะดูแลและรักษากรรมการที่มีคุณสมบัติที่ต้องการ และได้ขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นแล้ว กรรมการที่ได้รับมอบหมายให้เป็นกรรมการตรวจสอบได้รับคำตอบแทนเพิ่มเติมตามปริมาณงานที่เพิ่มขึ้น

ในปี 2545 นี้ คณะกรรมการได้แต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทนขึ้น ประกอบด้วยกรรมการตรวจสอบ และกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร ทั้งนี้ เพื่อให้คำตอบแทนของผู้บริหารระดับสูงได้รับการพิจารณาอย่างเป็นกลางและเหมาะสม และเพื่อพิจารณาอัตราคำตอบแทนของคณะกรรมการ และคณะกรรมการอิสระ ซึ่งจะได้มีการนำเสนอให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติด้วย ในส่วนของรายละเอียดอำนาจ หน้าที่ ของคณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทนปรากฏอยู่ในหัวข้อหลัก “การจัดการ” ภายใต้หัวข้อย่อย “(1) โครงสร้างการจัดการ” รายละเอียดของคำตอบแทนของกรรมการและผู้บริหารปรากฏในหัวข้อหลัก “การจัดการ” ภายใต้หัวข้อย่อย “(3) คำตอบแทนผู้บริหาร”

11. การประชุมคณะกรรมการ

คณะกรรมการมีกำหนดประชุมโดยปกติเป็นประจำเป็นรายไตรมาส และมีการประชุมพิเศษเพิ่มเติมตามความจำเป็น โดยมีการกำหนดวาระชัดเจน ล่วงหน้า และมีวาระพิจารณาติดตามผลการดำเนินงานเป็นประจำ โดยเลขานุการคณะกรรมการบริษัทได้จัดส่งหนังสือเชิญประชุมพร้อมระเบียบวาระการประชุมและเอกสารก่อนการประชุมล่วงหน้า 7 วัน เพื่อให้คณะกรรมการได้มีเวลาศึกษาข้อมูลอย่างเพียงพอ ก่อนเข้าร่วมประชุม ปกติการประชุมแต่ละครั้งจะใช้เวลาประมาณ 2 ชั่วโมง โดยในปี 2545 ที่ผ่านมา คณะกรรมการมีการประชุมตามวาระปกติจำนวน 4 ครั้ง และประชุมตามวาระพิเศษ จำนวน 8 ครั้ง รวมทั้งสิ้น 12 ครั้ง โดยการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบริษัทแต่ละท่านปรากฏในหัวข้อหลัก “การจัดการ” ภายใต้หัวข้อย่อย “(1) โครงสร้างการจัดการ”

ทั้งนี้ ได้มีการจัดบันทึกการประชุมเป็นลายลักษณ์อักษร จัดเก็บรายงานการประชุมที่ผ่านการรับรองจากคณะกรรมการพร้อมให้คณะกรรมการและผู้ที่เกี่ยวข้องตรวจสอบได้

12. คณะอนุกรรมการ

คณะกรรมการได้แต่งตั้งคณะอนุกรรมการเพื่อช่วยเหลือในการบริหารงาน และการกำกับดูแลการบริหารงานของบริษัทจำนวนทั้งสิ้น 3 คณะ รายละเอียดของบทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบและองค์ประกอบของคณะอนุกรรมการดังกล่าวปรากฏในหัวข้อหลัก “การจัดการ” ภายใต้หัวข้อย่อย “(1) โครงสร้างการจัดการ”

โดยในปี 2545 ที่ผ่านมามีคณะกรรมการตรวจสอบมีการประชุมทั้งสิ้น 4 ครั้ง และคณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทน มีการประชุมทั้งสิ้น 1 ครั้ง

13. ระบบการควบคุมและการตรวจสอบภายใน

● ระบบการควบคุมและการตรวจสอบภายใน

บริษัทได้ให้ความสำคัญต่อระบบควบคุมภายใน ทั้งในระดับบริหาร และระดับปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพ จึงได้กำหนดภาระหน้าที่ อำนาจการดำเนินการของผู้ปฏิบัติงานและผู้บริหารไว้เป็นลายลักษณ์อักษรอย่างชัดเจน มีการควบคุมดูแลใช้ทรัพย์สินของบริษัทให้เกิดประโยชน์ และมีการแบ่งแยกหน้าที่ผู้ปฏิบัติงาน ผู้ติดตามควบคุม และประเมินผลออกจากกัน เพื่อให้เกิดการถ่วงดุล และตรวจสอบระหว่างกันอย่างเหมาะสม นอกจากนี้ ยังมีการควบคุมภายในที่เกี่ยวกับระบบการเงิน โดยบริษัทได้จัดให้มีระบบรายงานทางการเงินเสนอผู้บริหารสายงานที่รับผิดชอบ

บริษัทได้จัดให้มีการตรวจเช็คเพื่อให้มั่นใจว่า การปฏิบัติงานหลักและกิจกรรมทางการเงินสำคัญของบริษัท ได้ดำเนินการตามแนวทางที่กำหนดและมีประสิทธิภาพ รวมถึงตรวจสอบการปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับบริษัท (Compliance Control) และเพื่อให้หน่วยงานตรวจสอบภายในมีความเป็นอิสระ สามารถทำหน้าที่ตรวจสอบและถ่วงดุลได้อย่างเต็มที่ คณะกรรมการจึงกำหนดให้มีการรายงานการดำเนินการโดยตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ และได้รับการประเมินผลงานจากคณะกรรมการตรวจสอบด้วย

● การบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริษัทได้ให้ความสำคัญเกี่ยวกับการบริหารความเสี่ยงเป็นอย่างมาก บริษัทได้มีการกำหนดและประเมินความเสี่ยงของกิจการ มีการกำหนดมาตรการป้องกันและจัดการความเสี่ยง ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงที่มีผลต่อการดำเนินงานของบริษัท โดยมอบให้ฝ่ายจัดการไปดำเนินการเพื่อประเมินความเสี่ยงและผลกระทบจากเหตุการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป ทั้งในแง่ของเศรษฐกิจ การเงิน สังคม และกฎหมาย รวมทั้งการแข่งขันในอุตสาหกรรม และกำหนดมาตรการเพื่อจัดการแก้ไขตามความเหมาะสมอย่างสม่ำเสมอ

14. รายงานของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย และสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปี งบการเงินดังกล่าวจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย โดยเลือกใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ และใช้ดุลพินิจอย่างระมัดระวัง และประมาณการที่ดีที่สุดในการจัดทำ รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

คณะกรรมการได้จัดให้มีการดำรงรักษาไว้ซึ่งระบบควบคุมภายในที่มีประสิทธิผล เพื่อให้มั่นใจได้อย่างมีเหตุผลว่าการบันทึกข้อมูลทางบัญชีมีความถูกต้อง ครบถ้วน และเพียงพอที่จะดำรงรักษาไว้ซึ่งทรัพย์สิน และเพื่อให้ทราบจุดอ่อนเพื่อป้องกันไม่ให้เกิดการทุจริตหรือการดำเนินการที่ผิดปกติดังมีสาระสำคัญ

ในการนี้ คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งประกอบด้วยกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารเป็นผู้ดูแลรับผิดชอบเกี่ยวกับคุณภาพของรายงานทางการเงินและระบบควบคุมภายใน และความเห็นชอบของคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับเรื่องนี้ปรากฏในรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งแสดงไว้ในรายงานประจำปี และ แบบ 56-1 แล้ว

คณะกรรมการมีความเห็นเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในว่า บริษัทมีการจัดโครงสร้างองค์การที่ดี เอื้อประโยชน์ต่อการควบคุมภายในที่ดี นอกจากนี้ ยังมีนโยบายในการปฏิบัติงานที่ชัดเจน มีระเบียบและวิธีการปฏิบัติงานที่เป็นลายลักษณ์อักษร มีการกำหนดหน้าที่ความรับผิดชอบ และผู้มีอำนาจอนุมัติ สำหรับใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติงานสำหรับพนักงาน และผู้บริหารอย่างเหมาะสมเพียงพอ สามารถสร้างความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลต่อความเชื่อถือได้ของงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545

15. ความสัมพันธ์กับผู้ลงทุน

คณะกรรมการให้ความสำคัญต่อการเปิดเผยข้อมูลที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน โปร่งใสและทั่วถึง ทั้งในรูปของรายงานข้อมูลทางการเงิน และข้อมูลทั่วไป ตลอดจนข้อมูลสำคัญที่มีผลกระทบต่อราคาหลักทรัพย์ของบริษัท โดยได้เผยแพร่ข้อมูลข่าวสารต่าง ๆ ดังกล่าวเพื่อให้ผู้ลงทุนและผู้ที่เกี่ยวข้องได้รับทราบ อีกทั้งได้จัดตั้งหน่วยงานผู้ลงทุนสัมพันธ์ (Investor Relations) เพื่อให้บริการข้อมูลและข่าวสารกิจกรรมต่าง ๆ ของบริษัทแก่ผู้ลงทุน ผู้ถือหุ้น นักวิเคราะห์ และประชาชนทั่วไป ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถติดต่อหน่วยงานดังกล่าวได้ที่ โทรศัพท์ 0-2201-3905 โทรสาร 0-2201-3904 หรือที่ web site : www.sansiri.com หรือที่ e-mail address : IR@sansiri.com

(5) การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

คณะกรรมการและผู้บริหารของบริษัทมีหน้าที่ในการส่งสำเนาในรายงานการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัทซึ่งจะส่งรายงานสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ทุกครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลงการถือครองหุ้นของบริษัท ซึ่งเป็นมาตรการหนึ่งที่ทำให้บริษัทสามารถตรวจสอบว่ามีการซื้อขายหุ้นโดยการใช้อ้างอิงข้อมูลภายในของบุคคลดังกล่าว นอกจากนี้บริษัทยังได้กำหนดนโยบายเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญของบริษัทไว้ โดยการกำชับให้มีการเปิดเผยเฉพาะผู้ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต้องใช้ข้อมูลดังกล่าวเท่านั้น โดยจะมีการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวให้แก่ผู้บริหารอื่นพร้อม ๆ กับการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวต่อสาธารณชน ด้วยวิธีการดังกล่าวบริษัทเชื่อว่า หากเกิดการนำข้อมูลภายในไปใช้เพื่อเป็นประโยชน์ส่วนตน จะสามารถกำหนดขอบเขตในการสอบสวนและนำตัวผู้กระทำความผิดมาลงโทษได้อย่างมีประสิทธิภาพ

(6) บุคลากร

(ก) จำนวนพนักงานทั้งหมด	รวม	108 คน
(ข) จำนวนพนักงานในแต่ละสายงานหลัก		
1. สำนักบริหาร		7 คน
2. สายงานการเงินองค์การและผู้ลงทุนสัมพันธ์		2 คน
3. สายงานพัฒนาโครงการ 1		23 คน
4. สายงานพัฒนาโครงการ 2		10 คน
5. สายงานสื่อสารองค์การและการตลาด		9 คน
6. สายงานบัญชีและการเงิน		
- สายงานบัญชี		13 คน
- สายงานการเงิน		5 คน
7. สายงานทรัพยากรมนุษย์และเทคโนโลยีสารสนเทศ		
- ฝ่ายทรัพยากรมนุษย์		5 คน
- ฝ่ายธุรการ		9 คน
- ฝ่ายเทคโนโลยีสารสนเทศ		4 คน
8. สายงานกฎหมาย		10 คน
9. สายงานพัฒนาธุรกิจและการลงทุน		
- ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและการลงทุน		5 คน
- ฝ่ายพัฒนาตลาดและผลิตภัณฑ์		4 คน
- ฝ่ายวิจัย		2 คน

(ค) ผลตอบแทนรวมของพนักงาน ในปี 2545 สามารถแยกตามลักษณะผลตอบแทน ดังนี้

- เงินเดือน	40,351,413.33 บาท
- เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	2,813,939.06 บาท
รวมทั้งสิ้น	43,165,352.39 บาท

(ง) นโยบายการพัฒนาพนักงาน

สืบเนื่องจากการขยายตัวโครงการต่าง ๆ ของบริษัทจำนวนมาก บริษัทมีนโยบายในเรื่อง “คน” ซึ่งถือเป็นทรัพยากรที่เป็นกลไกสำคัญที่สุดในการขับเคลื่อนธุรกิจของบริษัท โดยบริษัทให้ความสำคัญในการคัดเลือกผู้สมัครที่มีคุณสมบัติเหมาะสมและมีคุณภาพมาร่วมงานกับบริษัท ตลอดจนพัฒนาฝีมืออบรมศักยภาพพนักงานของบริษัทในด้านวิชาชีพและทักษะในการทำงาน เพื่อให้เกิดการทำงานร่วมกันอย่างเป็นทีม อีกทั้งดูแลด้านสวัสดิการ ความเป็นอยู่ที่ดีของพนักงาน จัดกิจกรรมพนักงานสัมพันธ์ที่เหมาะสม สร้างความรู้สึกมีส่วนร่วมของพนักงาน และดูแลให้พนักงานเติบโตไปพร้อมกับองค์กร เพื่อให้พนักงานของบริษัทเป็นบุคลากรที่มีคุณค่า อันจะนำมาซึ่งความสำเร็จของธุรกิจอันเกิดจากความร่วมมือร่วมใจของพนักงานทุกคนในบริษัทต่อไป

การควบคุมภายใน

รายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ

ในปี 2545 คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) ได้มีการประชุมในทุกลไตรมาสเพื่อทบทวนผลปฏิบัติงานของบริษัท รวมถึงระบบการควบคุมภายใน การจัดโครงสร้างองค์กร การสอบทานนโยบายทางบัญชี รายงานทางการเงิน และการเปิดเผยรายงานตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป

จากการตรวจสอบของคณะกรรมการตรวจสอบในปี 2545 ลงความเห็นว่า ด้านรายงานทางการเงิน บริษัทได้จัดทำทางการเงินตามมาตรฐานทางบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป มีการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทในงบการเงินอย่างถูกต้องครบถ้วน ด้านระบบการควบคุมภายในบริษัทมีการจัดโครงสร้างองค์กรที่ดี เอื้อประโยชน์ต่อการควบคุมภายในที่ดี นอกจากนี้ ยังมีนโยบายในการปฏิบัติงานที่ชัดเจน มีระเบียบและวิธีการปฏิบัติงานที่เป็นลายลักษณ์อักษร มีการกำหนดหน้าที่ความรับผิดชอบ และผู้มีอำนาจอนุมัติ สำหรับใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติงานสำหรับพนักงาน และผู้บริหารอย่างเหมาะสมเพียงพอ

คณะกรรมการตรวจสอบนำเสนอต่อคณะกรรมการของบริษัท ให้แต่งตั้งนายสุพจน์ สิงห์เสนห์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 2826 หรือ นางสาวสมบูรณ์ ศุภสิริภิญโญ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3731 แห่ง บริษัท เคพีเอ็มจี ออดิท (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท สำหรับปี 2546 ด้วยค่าสอบบัญชีจำนวน 900,000.- (เก้าแสนบาทถ้วน) ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีที่แล้วร้อยละ 25 สาเหตุสำคัญเนื่องมาจากปริมาณโครงการและการลงทุนของบริษัทในบริษัทย่อยต่าง ๆ เพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมาก



(นายโกวิทย์ โปชยานนท์)
ประธานกรรมการตรวจสอบ
13 กุมภาพันธ์ 2546

รายการระหว่างกัน

(1) สรุปรายการระหว่างกันของบริษัท กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งที่เกิดขึ้น มีดังนี้

บริษัท	ลักษณะความสัมพันธ์กับบริษัท	รายการระหว่างกัน
บริษัท แสตนลิริ เวเนเจอร์ จำกัด	มีกรรมกรร่วมกันและมี บริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้น	มีเงินกู้ยืม และดอกเบี้ยค้างชำระ จากบริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) ตามสัดส่วนมูลค่าเงินลงทุน และ การว่าจ้างให้บริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) บริหารโครงการในอัตราเดือนละ 250,000 บาท
บริษัท เอส. ยู. เอ็น. แมนเนจเม้นท์ จำกัด	มีกรรมกรร่วมกันและมี บริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้น	มีเงินกู้ยืม และดอกเบี้ยค้างชำระ จากบริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) ตามสัดส่วนมูลค่าเงินลงทุน และ การว่าจ้างให้บริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) บริหารโครงการในอัตราเดือนละ 250,000 บาท
บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ พาร์ทเนอร์ จำกัด	มีกรรมกรร่วมกันและมี บริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้น	มีการรับจ้างการบริหารโครงการ และ บริหารการขาย ให้บริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ดังนี้ 1. ค่าบริหารอาคารสำนักงาน รวมค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน เดือนละ 250,000 บาท 2. ค่าบริหารอาคารพาร์คเมนต์ รวมค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน เดือนละ 182,000 บาท 3. ค่าบริหารโครงการพักอาศัย รวมค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน เดือนละ 246,000 บาท 4. ค่าบริหารงานขาย จากการหาผู้เช่า ในอัตราเท่ากับค่าเช่า 1 เดือน 5. ค่าบริหารงานขาย ร้อยละ 1.5 ของยอดขาย และ Incentive ที่เป็นไปตามแผนการขาย รวมกันไม่เกินร้อยละ 3 ของยอดขาย
บริษัท ยูนิเวเนเจอร์ จำกัด(มหาชน)	มีกรรมกรร่วมกัน	มีสัญญาเช่าอาคารสำนักงานกับบริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) เดือนละ 104,400 บาท
บริษัท ยูนิเวเนเจอร์ คอนซัลติ้ง จำกัด	มีกรรมกรร่วมกัน	มีสัญญาเช่าอาคารสำนักงานกับบริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) เดือนละ 56,400 บาท บริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) ว่าจ้างให้ บริษัท ยูนิเวเนเจอร์ คอนซัลติ้ง จำกัด เป็นที่ปรึกษาในการ ออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนของบริษัท ในอัตรา ค่าธรรมเนียมร้อยละ 1 ของวงเงินลงทุนที่จัดหามาได้ แต่ไม่เกิน 9.5 ล้านบาท บริษัท แสตนลิริ เวเนเจอร์ จำกัด ว่าจ้างให้บริษัท ยูนิเวเนเจอร์ คอนซัลติ้ง จำกัด เป็นที่ปรึกษาด้านการเงิน ในอัตราค่าจ้างเดือนละ 60,000 บาท บริษัท เอส. ยู. เอ็น. แมนเนจเม้นท์ จำกัด ว่าจ้างให้บริษัท ยูนิเวเนเจอร์ คอนซัลติ้ง จำกัด เป็นที่ปรึกษาด้านการเงิน ในอัตราค่าจ้าง เดือนละ 60,000 บาท

(โปรดดูหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 9 และข้อ 12)

(2) ความจำเป็น และความสมเหตุสมผลของรายการ

การทำรายการระหว่างกันดังกล่าวข้างต้นมีความจำเป็นและสมเหตุสมผลเพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัทและเป็นไปตามลักษณะธุรกิจทั่วไป มีความสมเหตุสมผล มีการกำหนดค่าตอบแทน ค่าธรรมเนียม และเงื่อนไขอื่น ๆ โดยอ้างอิงจากราคาตลาดเช่นเดียวกับการกำหนดราคาให้กับบุคคลหรือกิจการอื่นที่ไม่มีความเกี่ยวข้อง และไม่มีการถ่ายเทผลประโยชน์ระหว่างบริษัทกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง

(3) มาตรการ หรือ ขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกัน

การอนุมัติรายการระหว่างกันดังกล่าว จะต้องได้รับการอนุมัติตามวิธีการปฏิบัติในเรื่องขอบเขตอำนาจ หน้าที่ ของคณะกรรมการบริษัท และ คณะกรรมการบริหาร ทั้งนี้ กรรมการและผู้บริหารที่มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะไม่มีสิทธิในการอนุมัติการทำรายการ

(4) นโยบาย หรือ แนวโน้มในการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

รายการระหว่างกันข้างต้น บริษัทมีนโยบายในการดำเนินการต่อไปตราบเท่าที่บริษัทเห็นว่า การเข้าทำรายการดังกล่าวจะก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัทตามสภาวะการณ์ในขณะที่ยังเข้าทำรายการ โดยจะมีการกำหนดเงื่อนไขต่าง ๆ ให้เป็นตามลักษณะการดำเนินการค้าปกติ ในราคาตลาดเช่นเดียวกับการกำหนดราคาให้กับบุคคลหรือกิจการอื่นที่ไม่มีความเกี่ยวข้อง

อย่างไรก็ตาม รายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นในอนาคต คณะกรรมการตรวจสอบและบริษัทจะร่วมกันดูแลให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และการปฏิบัติเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทหรือบริษัทย่อย

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

(1) งบการเงิน

(ก) สรุปรายงานการสอบบัญชี

อธิบายเงื่อนไขและข้อสังเกตของผู้สอบบัญชีตามงบการเงินประจำปี 2545

ตามที่คุณสอบบัญชีแสดงเงื่อนไขและข้อสังเกตสำหรับ รายงานงบการเงินประจำปี 2545 ซึ่งในส่วนของคุณเห็นของผู้สอบบัญชีที่กล่าวว่า เงินลงทุนในกองทุนรวมแห่งหนึ่งจำนวน 5.74 ล้านบาท เป็นการคำนวณมูลค่าเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย จากข้อมูลงบการเงินของกองทุนรวมดังกล่าว สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545 ที่จัดทำโดยฝ่ายบริหารและไม่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีนั้น บริษัทขออธิบายว่า ขณะที่คุณสอบบัญชีของบริษัททำการตรวจสอบบัญชีอยู่นั้น งบการเงินของกองทุนรวมฉบับดังกล่าวกำลังอยู่ในระหว่างดำเนินการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีของกองทุน ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จประมาณปลายเดือนมีนาคม 2546 และในส่วนที่กล่าวถึงความไม่แน่นอนในการดำเนินงานต่อเนื่องของบริษัทย่อยที่ประสบนั้น สืบเนื่องมาจากผลขาดทุนสะสมจำนวนมากที่เกิดจากการปฏิบัติตามสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้ อย่างไรก็ตาม บริษัทได้พยายามทำการปรับปรุงโครงสร้างทางการเงินและการดำเนินงานของกลุ่มอย่างต่อเนื่อง สำหรับในเรื่องการซื้อที่ดินในราคาที่สูงกว่าการขายครั้งแรกเพื่อชำระหนี้ในปี 2543 และการซื้อที่ดินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องซึ่งประการหลังบริษัทได้ดำเนินการเปิดเผยสารสนเทศตามขั้นตอนของตลาดหลักทรัพย์ฯ แล้ว บริษัทขอชี้แจงดังนี้ ในการจัดซื้อที่ดินมาเพื่อทำการพัฒนาโครงการนั้น บริษัทมีกระบวนการที่เข้มงวดในการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการก่อนดำเนินการ ซึ่งรวมทั้งโครงการตามตัวอย่างทั้งสองโครงการด้วย สำหรับราคาซื้อที่สูงกว่าราคาโอนชำระหนี้ นั้น เกิดขึ้นเนื่องจากการขายในช่วงนั้นอยู่ภายใต้ความกดดันของเงื่อนไขที่มีกับเจ้าหนี้ กอปรกับราคาของอสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไปในขณะนั้นอยู่ภาวะตกต่ำ ซึ่งภาวะดังกล่าวไม่มีอยู่ในขณะที่บริษัททำการซื้อที่ดินกลับคืนมา อย่างไรก็ตาม บริษัทสามารถขายโครงการดังกล่าวได้ทั้งหมดภายในระยะเวลาสองสัปดาห์ ณ ไตรมาสที่ 3 ของปี 2545 ในขณะที่การก่อสร้างมีความคืบหน้าไม่ถึงร้อยละ 10

(ข) ตารางสรุปงบการเงินของบริษัท และบริษัทย่อย

สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2543 - 2545 ดังนี้ (หน่วย : พันบาท)

บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)	รอบบัญชีปี 2543 สิ้นสุด 31 ธ.ค. 2543	รอบบัญชีปี 2544 สิ้นสุด 31 ธ.ค. 2544	รอบบัญชีปี 2545 สิ้นสุด 31 ธ.ค. 2545
รายได้รวม	122,541.00	394,999.00	981,479.00
ต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวม	(624,065.00)	487,908.00	932,225.00
กำไรสุทธิ	746,606.00	(92,909.00)	49,254.00
กำไรต่อหุ้น (บาท) ¹	2.76	(0.33)	0.10
จำนวนหุ้น (พันหุ้น)	1,329,414.00	1,329,414.00	1,102,178.00
สินทรัพย์รวม	1,350,537.00	1,318,429.00	6,042,860.00
หนี้สินรวม	667,368.00	730,039.00	2,815,893.00
ส่วนของผู้ถือหุ้น	683,169.00	588,390.00	3,226,968.00
มูลค่าหุ้นตามบัญชี (บาท)	2.44	2.09	3.79
มูลค่าที่ตราไว้ (บาท)	10.00	10.00	10.00

หมายเหตุ¹ ใช้วิธีคำนวณตามมาตรฐานการบัญชี โดยการถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

(หน่วย : พันบาท)

บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	รอบบัญชีปี 2543 สิ้นสุด 31 ธ.ค. 2543	รอบบัญชีปี 2544 สิ้นสุด 31 ธ.ค. 2544	รอบบัญชีปี 2545 สิ้นสุด 31 ธ.ค. 2545
รายได้รวม	181,191.00	528,606.00	1,310,802.00
ต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวม	(565,415.00)	621,515.00	1,261,548.00
กำไรสุทธิ	746,606.00	(92,909.00)	49,254.00
กำไรต่อหุ้น (บาท) ¹	2.76	(0.33)	0.10
จำนวนหุ้น (พันหุ้น)	1,329,414.00	1,329,414.00	1,102,178.00
สินทรัพย์รวม	1,937,452.00	1,172,929.00	8,176,836.00
หนี้สินรวม	1,253,740.00	1,183,144.00	4,888,525.00
ส่วนของผู้ถือหุ้น	683,713.00	589,785.00	3,288,311.00
มูลค่าหุ้นตามบัญชี (บาท)	2.44	2.09	3.79
มูลค่าที่ตราไว้ (บาท)	10.00	10.00	10.00

หมายเหตุ¹ ใช้วิธีคำนวณตามมาตรฐานการบัญชี โดยการถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

(ค) ตารางแสดงอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ ณ สิ้นปีบัญชี 2545 (RATIO ANALYSIS)

บริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

		ตรวจสอบแล้ว		
		2545	2544	2543
LIQUIDITY RATIO				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	2.63	2.50	1.56
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.97	0.96	0.60
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	(1.87)	0.28	(0.43)
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	8.85	12.42	25.02
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	40.70	28.98	14.39
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	0.41	0.55	-
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	874.82	649.54	-
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	วัน	17.84	20.00	13.20
ระยะเวลาชำระหนี้	วัน	20.18	18.00	27.27
CASH CYCLE	วัน	895.33	660.52	(12.88)
PROFITABLE RATIO				
อัตรากำไรเบื้องต้น	%	24.44	24.46	35.26
อัตรากำไรสุทธิ	%	3.76	(17.58)	406.07
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	%	2.54	(14.60)	145.08
EFFICIENCY RATIO				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	%	0.99	5.01	30.70
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	%	9.39	(7.23)	180.25
อัตรากาบทหมุนของสินทรัพย์	เท่า	0.26	0.29	0.08
FINANCIAL POLICY RATIO				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น	เท่า	1.27	0.83	0.76
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	2.05	(1.24)	(1.19)
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน	เท่า	0.02	(0.12)	(0.23)
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน Cash Basis	เท่า	2.26	(2.12)	(2.55)
อัตราการจ่ายเงินปันผล	%	-	-	-
ข้อมูลต่อหุ้น				
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น	บาท	3.79	2.09	2.45
กำไรสุทธิต่อหุ้น	บาท	0.10	(0.33)	2.77
เงินปันผลต่อหุ้น	บาท	-	-	-
อัตรากาบทเติบโต				
สินทรัพย์รวม	(%)	362.28	8.70	(34.32)
หนี้สินรวม	(%)	313.18	(5.37)	(51.97)
รายได้จากการขายหรือบริการ	(%)	149.13	179.30	(21.24)
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	(%)	51.37	(34.95)	(75.33)
กำไรสุทธิ	(%)	153.01	(112.39)	157.99

(2) คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน**ฐานะการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย**

ณ สิ้นปี 2545 สินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นเป็น 8,178 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นกว่า 6,400 ล้านบาท หรือมากกว่าร้อยละ 350 เมื่อเปรียบเทียบกับสิ้นปีที่ผ่านมาที่ประมาณ 1,769 ล้านบาท เนื่องมาจากความสำเร็จของการเพิ่มทุนจดทะเบียน จากประมาณ 2,800 ล้านบาท เป็น 8,670 ล้านบาท และการสนับสนุนของสถาบันการเงินต่าง ๆ ในการจัดเงินกู้เพิ่มขึ้นให้แก่บริษัท อีกประมาณ 2,600 ล้านบาท เพื่อนำมาลงทุนในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและเพื่อเช่า เป็นผลให้มีการเพิ่มขึ้นในรายการสินทรัพย์ที่สำคัญ ๆ คือ เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้นประมาณ 1,442 ล้านบาท ส่วนรายการต้นทุนโครงการพัฒนาสินทรัพย์เพื่อขายและรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพิ่มขึ้นจำนวนประมาณ 2,460 ล้านบาท และ 2,098 ล้านบาท ตามลำดับ

หนี้สินรวมเพิ่มขึ้นมากกว่าสี่เท่า คิดเป็น 4,889 ล้านบาท ขณะที่ตัวเลขของปีที่ผ่านมาถูกบันทึกไว้ที่ 1,183 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากแหล่งเงินกู้ที่เพิ่มขึ้นจากการสนับสนุนของสถาบันการเงินสำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ ๆ ซึ่งจะพัฒนาเพื่อขายและเพื่อเช่า ตลอดจนค่าที่ดินค่าชำระ ซึ่งเป็นผลของการเจรจาต่อรองขยายเวลาในการชำระค่าที่ดินบางส่วนออกไปหลังการโอนเปลี่ยนกรรมสิทธิ์ให้บริษัทแล้ว

ส่วนของผู้ถือหุ้น เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ จากผลของความสำเร็จในการเพิ่มทุนที่ออกจำหน่ายและเรียกชำระแล้วอีกเป็นจำนวน 5,870 ล้านบาท เป็นเหตุให้ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นเป็น 3,288 ล้านบาท ขณะที่ปีที่ผ่านมาบันทึกไว้ที่ประมาณ 586 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 400

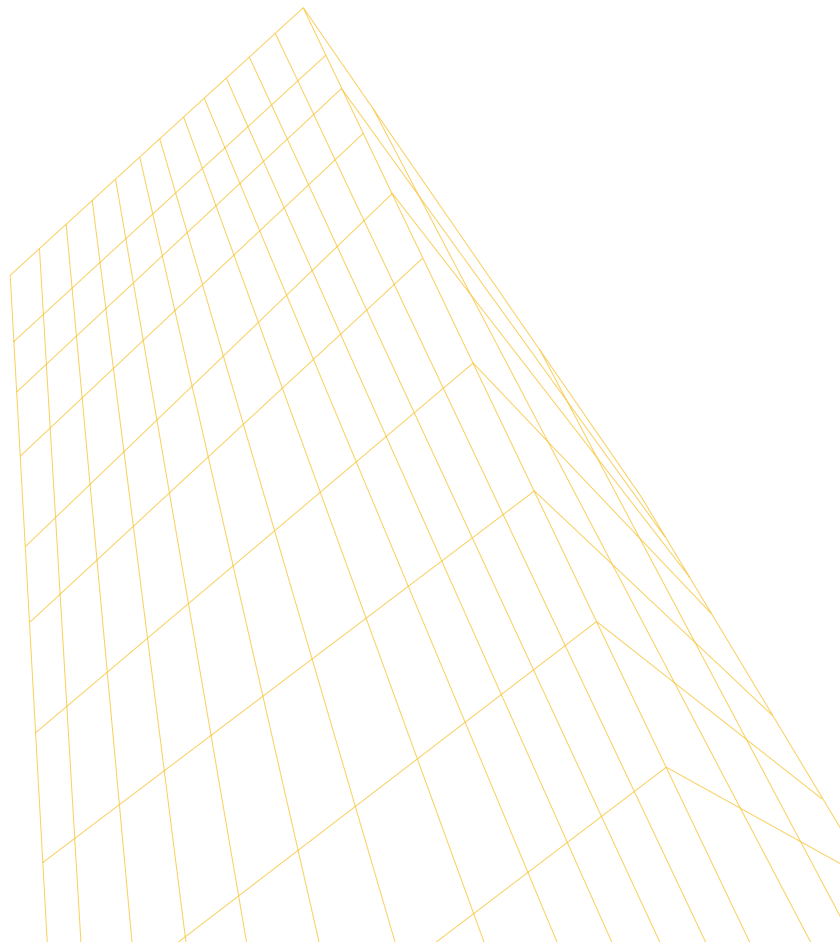
โครงสร้างทางการเงิน สำหรับปี 2545 อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของบริษัท ณ สิ้นปี เพิ่มขึ้นเป็น 1.28 เท่า เมื่อเทียบกับ 0.82 เท่า ณ สิ้นปี 2544 เป็นผลจากการรักษาคุณภาพของสภาพแวดล้อมทางการเงินกับผู้สนับสนุนด้านการเงิน ณ สิ้นปี บริษัทดำเนินนโยบายการกู้เงินจากสถาบันการเงิน โดยพยายามรักษาระดับอัตราส่วนระหว่างเงินกู้ที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมดต่อทุนให้อยู่ประมาณหนึ่งต่อหนึ่ง ซึ่ง ณ สิ้นปี 2545 ปรากฏอัตราส่วนอยู่ที่ 0.87 สำหรับด้านสภาพคล่องของบริษัท ณ สิ้นปี บริษัทมีสภาพคล่องที่ปรับตัวดีขึ้นเล็กน้อย อัตราส่วนสินทรัพย์หมุนเวียนต่อหนี้สินหมุนเวียน เท่ากับ 2.63 เท่า เมื่อเทียบกับ 2.50 เท่า ณ ปี 2544 เหตุผลหลักสำคัญ 2 ประการคือ ความสำเร็จของการเพิ่มทุนและการจัดหาแหล่งสนับสนุนทางการเงินตามที่อธิบายในเบื้องต้น

ผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย

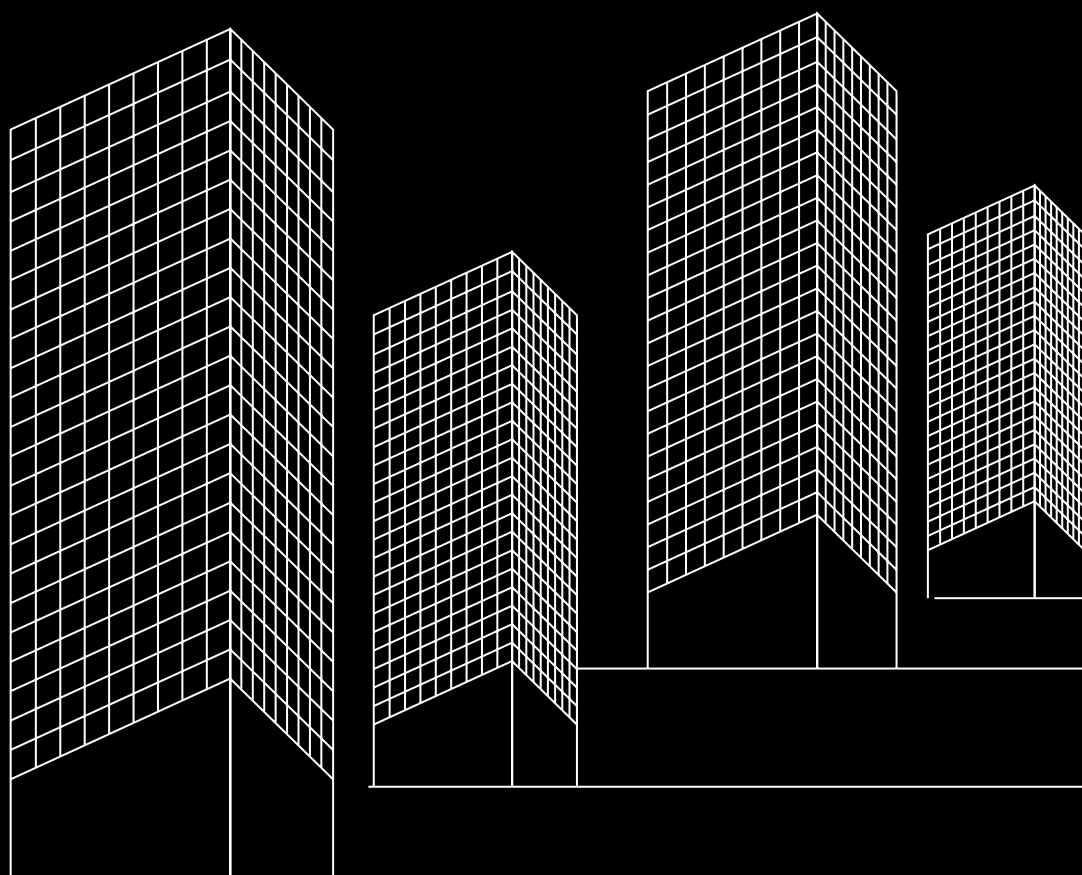
รายได้รวมประจำปี 2545 เพิ่มขึ้นเป็นประมาณ 1,311 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้าซึ่งปรากฏตัวเลขที่ประมาณ 529 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเกือบร้อยละ 150 ประเด็นสำคัญเนื่องจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายโครงการและจากการให้เช่าและบริการ จากการที่บริษัท ได้ทุ่มเทในการพัฒนาการตลาดและการขายโครงการตลอดปีที่ผ่านมา เป็นผลให้รายรับจากการขายโครงการเพิ่มขึ้นกว่าร้อยละ 200 จากจำนวน 285 ล้านบาทในปีที่แล้ว เป็นประมาณ 868 ล้านบาท สำหรับรายได้จากการให้เช่าและบริการเพิ่มขึ้นเช่นกัน โดยเพิ่มขึ้นกว่าร้อยละ 90 เป็นประมาณ 370 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกัน เนื่องจากบริษัทเริ่มมีรายรับในช่วงไตรมาสสุดท้ายจากห้องพัก อาหารและเครื่องดื่ม รวมทั้งความสำเร็จของการขยายฐานของการให้บริการทางธุรกิจ

เช่นเดียวกัน ผลประกอบประจำปีดังกล่าว แสดงผลกำไรประมาณ 49 ล้านบาท ซึ่งปรับตัวดีขึ้นอย่างเห็นได้ชัด เมื่อเทียบกับปี 2544 ซึ่งขาดทุนประมาณ 92 ล้านบาท สาเหตุส่วนใหญ่เนื่องจาก การเพิ่มขึ้นอย่างมากของรายรับรวมในปี 2545 โดยเฉพาะการรับรู้รายได้ของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เป็นผลให้กำไรเบื้องต้นสามารถครอบคลุมค่าใช้จ่ายต่าง ๆ รวมทั้งดอกเบี้ยได้

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารสำหรับช่วงเวลาเดียวกัน เพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 50 โดยปรากฏยอดรวมที่ประมาณ 260 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2544 แต่อย่างไรก็ตาม อัตราส่วนค่าใช้จ่ายดังกล่าวต่อรายได้รวม ลดลงเกือบร้อยละ 40 จากร้อยละ 32 สำหรับปีก่อนหน้านี้ เหลือร้อยละ 20 ในปี 2545 บริษัทได้พยายามควบคุมรายจ่ายอย่างต่อเนื่อง และหากกลยุทธ์ที่จะกระตุ้นให้เกิดรายรับอย่างมีประสิทธิภาพ เมื่อเกิดค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถทยอยรับรู้รายจ่ายไปพร้อม ๆ กับการทยอยรับรู้ดอกเบี้ยจ่ายเพิ่มขึ้นเช่นกัน โดยแสดงตัวเลขที่ประมาณ 43 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2544 ที่ประมาณ 27 ล้านบาท สาเหตุหลักเกิดจากการได้มาซึ่งกิจการที่มีรายรับแล้ว ขณะเดียวกันก็ยังได้รับการสนับสนุนทางการเงินจากสถาบันการเงินบางส่วนอยู่



รายงานผู้ตรวจสอบบัญชีและงบการเงินประจำปี 2545



รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นบริษัท แสนลิรี จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบดุลรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545 และ 2544 งบกำไรขาดทุนรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และงบกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของแต่ละปีของบริษัท แสนลิรี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และงบการเงินเฉพาะของบริษัท แสนลิรี จำกัด (มหาชน) ซึ่งผู้บริหารของกิจการเป็นผู้รับผิดชอบต่อความถูกต้องและครบถ้วนของข้อมูลในงบการเงินเหล่านี้ ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ยกเว้นเรื่องที่กำลังกล่าวในวรรคที่สาม ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีที่รับรองทั่วไป ซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าต้องวางแผนและปฏิบัติตามเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลว่างบการเงิน แสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการทดสอบหลักฐานประกอบรายการทั้งที่เป็นจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน การประเมินความเหมาะสมของหลักการบัญชีที่กิจการใช้ และประมาณการเกี่ยวกับรายการทางการเงินที่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งผู้บริหารเป็นผู้จัดทำขึ้น ตลอดจนการประเมินถึงความเหมาะสมของการแสดงรายการที่นำเสนอในงบการเงินโดยรวม ข้าพเจ้าเชื่อว่าผลการตรวจสอบดังกล่าวให้ข้อสรุป ที่เป็นเกณฑ์อย่างเหมาะสมในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3 ในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะของบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2545 และ 2544 เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียในบริษัทร่วมแห่งหนึ่งจำนวน 8.82 ล้านบาท และ 5.15 ล้านบาท ได้คำนวณมูลค่าเงินลงทุนจากข้อมูลงบการเงินที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีอื่น ซึ่งมีส่วนแบ่งกำไรจากการดำเนินงานบันทึกเข้ามาจำนวน 0.44 ล้านบาทและ 0.04 ล้านบาท และบันทึกกำไร (ขาดทุน)ที่ยัง ไม่เกิดจากการตีราคาหลักทรัพย์เพื่อขายอีกจำนวน 3.28 ล้านบาท และ (1.87) ล้านบาท ตามลำดับ และเงินลงทุนในกองทุนรวมจำนวน 5.74 ล้านบาท และ 9.92 ล้านบาท คำนวณมูลค่าเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย จากข้อมูลงบการเงินสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2545 และ 2544 ซึ่งจัดทำโดยฝ่ายบริหารซึ่งไม่ได้ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี โดยผู้บริหารแจ้งว่า ผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมดังกล่าวยังตรวจสอบไม่แล้วเสร็จ ซึ่งมีส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) บันทึกเข้ามาจำนวน (0.07) ล้านบาทและ 1.64 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งข้าพเจ้าไม่สามารถตรวจสอบให้เป็นที่น่าพอใจได้ในไตรมาสที่ 1 ปี 2545 บริษัทได้ปรับปรุงลดมูลค่าเงินลงทุนในกองทุนรวมจำนวน 4.11 ล้านบาท ตามข้อมูลจากงบการเงินสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2544 ซึ่งตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีอื่น โดยบริษัทได้ปรับปรุงงบกำไรขาดทุนปี 2544 และเงินลงทุนในกิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 4.11 ล้านบาท ที่แสดงเปรียบเทียบเป็นผลให้ขาดทุนสะสมต้นปี 2545 ลดลงด้วยจำนวนเดียวกัน

ข้าพเจ้าเห็นว่าถ้อยแถลงของรายการปรับปรุงซึ่งอาจจำเป็น หากข้าพเจ้าสามารถตรวจสอบให้เป็นที่น่าพอใจในเรื่องที่กำลังกล่าวในวรรคที่สาม งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545 และ 2544 ผลการดำเนินงานรวม และกระแสเงินสดรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของแต่ละปีของบริษัท แสนลิรี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545 และ 2544 ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดเฉพาะของบริษัท แสนลิรี จำกัด (มหาชน) สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของแต่ละปี โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 1, 2, 3, 4 และ 11 ซึ่งกล่าวถึง

1) แม้ว่าแผนงานต่าง ๆ ที่ฝ่ายบริหารของบริษัทได้ดำเนินการในส่วนของการหาผู้ร่วมทุนรายใหม่ การเพิ่มทุน และการปรับโครงสร้างหนี้ ทำให้หนี้สินของบริษัทลดลงตั้งแต่ปี 2541 อย่างไรก็ตามบริษัทอาจยังได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทยและภูมิภาคเอเชียแปซิฟิกโดยรวมต่อการดำเนินธุรกิจทั่วไป นอกจากนี้บริษัทย่อยส่วนหนึ่งประสบปัญหาในเรื่องความไม่แน่นอนในการดำเนินงานต่อเนื่อง ความไม่แน่นอนต่าง ๆ ดังกล่าวข้างต้นอาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานต่อไปอีก

2) การหักกลบลบหนี้ การปลดหนี้ระหว่างบริษัทใหญ่และบริษัทย่อย การจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อย และการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย

3) บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทบทวนประมาณการอายุการใช้งานของอาคารโรงแรมจากเดิม 20 ปี เป็น 40 ปี เพื่อให้ประมาณการอายุการใช้งานของสินทรัพย์เหมาะสมกับสภาพที่แท้จริง โดยเริ่มนับตั้งแต่วันที่ 20 สิงหาคม 2545 เป็นต้นไป

4) เงินมัดจำค่าที่ดินที่บริษัทซื้อคืนในราคาที่สูงกว่าการขายครั้งแรกเพื่อชำระหนี้และกรซื้อที่ดินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องซึ่งได้ดำเนินการเปิดเผยสารสนเทศตามขั้นตอนของตลาดหลักทรัพย์

ดร. อภิสิทธิ์

(นายสุพจน์ สิงห์เสนห์)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 2826

งบดุล

บริษัท แอสเสอรี่ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545 และ 2544

หน่วย (บาท)	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะของบริษัท	
		2545	2544	2545	2544
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	4, 5	1,262,763,990.36	131,795,249.57	925,800,647.67	123,881,639.64
เงินลงทุนระยะสั้น-เงินฝากประจำ	4, 5	314,627,313.61	58,499,763.14	309,855,681.79	54,881,488.14
ตัวเงินรับ-สถาบันการเงิน		55,012,239.38	-	5,012,239.38	-
เงินลงทุนในหลักทรัพย์-สุทธิ	4, 6	330,400.00	330,400.00	330,400.00	330,400.00
ลูกหนี้การค้า ตัวรับเงิน และมูลค่างานที่เสร็จ ยังไม่ได้เรียกเก็บ-สุทธิ	2, 4, 7	213,987,803.41	73,809,284.09	171,054,541.81	61,894,535.25
สินค้างเหลือ-โรงแรม	4, 8	7,986,254.25	-	-	-
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน-สุทธิ	2, 4, 9	8,437,500.00	8,437,500.00	332,612,203.38	39,976,607.23
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย-สุทธิ	2, 4, 10	2,866,770,252.29	407,092,177.72	2,663,642,636.53	408,010,668.01
เงินล่วงหน้าค่าก่อสร้าง		29,396,128.80	248,000.32	374,188.55	248,000.32
ดอกเบี้ยค้างรับ	2, 9	925,439.51	709,784.77	5,702,363.09	1,137,612.20
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า		8,636,685.71	1,198,534.12	5,496,554.12	1,070,885.76
เงินมัดจำค่าที่ดิน	2, 11	216,706,818.00	-	211,611,818.00	-
เงินทศรอง-สุทธิ		5,095,936.13	864,266.64	4,979,542.88	704,576.04
ภาษีมูลค่าเพิ่ม		17,350,462.19	2,107,542.53	140,261.57	136,980.21
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		8,701,949.69	1,696,386.08	1,164,267.62	587,132.08
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		5,016,729,173.33	686,788,888.98	4,637,777,346.39	689,860,524.88
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินลงทุนในกิจการที่เกี่ยวข้องกัน-สุทธิ	3, 4, 12	16,127,279.19	12,521,609.96	748,946,991.68	24,013,047.37
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า-สุทธิ	2, 4, 10, 17	611,300,517.83	565,106,052.42	167,918,971.53	118,953,920.87
ที่ดิน สิทธิการเช่า สิ่งปลูกสร้างและอุปกรณ์-สุทธิ	4, 13	2,576,167,847.14	478,496,493.36	453,883,813.67	461,967,510.05
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น					
ดอกเบี้ยเข้าซื้อรอดบัญชี		576,862.90	1,629,897.31	576,862.90	1,141,554.78
เงินมัดจำ		24,636,665.47	23,017,819.12	22,209,919.89	21,296,434.26
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย		10,670,994.90	764,815.73	9,551,129.69	-
ค่าใช้จ่ายรอดบัญชี		1,160,088.20	494,045.99	1,995,601.45	1,196,293.15
ค่าความนิยมติดลบ	2, 4	(80,533,522.11)	-	-	-
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		(43,488,910.64)	25,906,578.15	34,333,513.93	23,634,282.19
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		3,160,106,733.52	1,082,030,733.89	1,405,083,290.81	628,568,760.48
รวมสินทรัพย์		8,176,835,906.85	1,768,819,622.87	6,042,860,637.20	1,318,429,285.36

งบดุล

บริษัท แอสเสริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545 และ 2544

หน่วย (บาท)	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะของบริษัท	
		2545	2544	2545	2544
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	14, 22	428,948,495.41	2,950,184.76	208,552,720.79	1,331,834.34
เจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง		48,797,622.66	19,630,651.85	32,477,906.49	19,630,651.85
ตัวสัญญาใช้เงิน-ค่าที่ดิน	10	836,982,000.00	-	836,982,000.00	-
เจ้าหนี้การค้า		33,698,020.63	5,718,915.58	921,950.69	430,700.99
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่กำหนดชำระภายในหนึ่งปี	17, 18, 22	133,403,338.43	17,276,789.01	65,693,338.43	15,518,819.01
เงินประกันการก่อสร้าง		16,783,869.90	4,870,275.00	15,383,349.98	4,870,275.00
เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2, 15	61,201,000.00	10,000,000.00	-	-
เงินกู้ยืมจากบริษัทอื่น		19,482,816.51	-	-	-
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า		19,800,318.60	5,944,019.60	17,688,306.19	5,196,955.57
ค้างวัดที่ยังไม่รู้เป็นรายได้	7	94,661,963.13	22,955,849.73	29,584,967.06	22,955,849.73
ดอกเบี้ยค้างจ่าย		120,653,926.32	116,819,748.67	651,232.88	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	2	67,920,642.86	29,506,352.98	23,877,596.15	21,177,908.56
ประมาณการหนี้สิน	23	9,100,338.44	27,138,228.30	478,075.00	19,352,351.00
ภาษีมูลค่าเพิ่ม		3,005,122.85	7,229,377.30	696,786.47	-
เจ้าหนี้อื่น		6,253,318.59	724,816.69	316,152.67	338,590.28
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		8,453,701.30	3,555,811.41	3,374,974.44	1,829,244.62
รวมหนี้สินหมุนเวียน		1,909,146,495.63	274,321,020.88	1,236,679,357.24	112,633,180.95
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
รายได้สิทธิการเช่ารถตัดหญ้า	4, 10	696,204,921.64	696,876,338.36	-	-
หนี้สินระยะยาว	17, 18, 23	2,229,481,799.00	158,523,338.00	991,316,799.00	34,486,138.00
เงินค้ำประกันการเช่าอาคาร		29,528,547.36	29,522,618.07	29,528,547.36	29,522,618.07
ผลขาดทุนส่วนล่าช้าเงินลงทุน	4, 12	-	-	554,317,652.25	549,082,971.15
หนี้สินอื่น		24,163,420.79	23,900,614.31	4,050,233.83	4,314,327.35
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		2,979,378,688.79	908,822,908.74	1,579,213,232.44	617,406,054.57
รวมหนี้สิน		4,888,525,184.42	1,183,143,929.62	2,815,892,589.68	730,039,235.52
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น	19, 28				
ทุนจดทะเบียน					
ทุนสามัญ 1,102,178,278 หุ้น และ 1,329,414,381 หุ้น					
มูลค่าหุ้นละ 10 บาท ในปี 2545 และ 2544 ตามลำดับ					
ทุนที่ออกจำหน่ายและเรียกชำระแล้ว		11,021,782,780.00	13,294,143,810.00	11,021,782,780.00	13,294,143,810.00
ทุนสามัญ 867,031,678 หุ้น และ 280,031,678 หุ้น					
ชำระเต็มมูลค่าแล้ว ในปี 2545 และ 2544 ตามลำดับ		8,670,316,780.00	2,800,316,780.00	8,670,316,780.00	2,800,316,780.00
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	4	987,863,079.21	987,863,079.21	987,863,079.21	987,863,079.21
ส่วนต่ำมูลค่าหุ้น	4	(4,158,592,854.80)	(874,637,854.80)	(4,158,592,854.80)	(874,637,854.80)
กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดจากการตีราคาหลักทรัพย์เพื่อขายในบริษัทร่วม		2,599,254.50	(679,932.00)	2,599,254.50	(679,932.00)
กำไร (ขาดทุน) สะสม					
จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย		11,279,621.66	11,279,621.66	11,279,621.66	11,279,621.66
ยังไม่ได้จัดสรร		(2,286,497,833.05)	(2,335,751,644.23)	(2,286,497,833.05)	(2,335,751,644.23)
ทุนของบริษัทใหญ่ที่ถือโดยบริษัทย่อย		(2,606,583.20)	(1,974,988.04)	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนใหญ่		3,224,361,464.32	586,415,061.80	3,226,968,047.52	588,390,049.84
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย		63,949,258.11	(739,368.55)	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		3,288,310,722.43	585,675,693.25	3,226,968,047.52	588,390,049.84
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		8,176,835,906.85	1,768,819,622.87	6,042,860,637.20	1,318,429,285.36

งบกำไรขาดทุน

บริษัท แอสเสอรี่ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545 และ 2544

หน่วย (บาท)	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะของบริษัท	
		2545	2544	2545	2544
รายได้	2, 4				
รายได้จากการขายโครงการ	20	868,222,077.22	285,039,998.80	825,539,099.29	285,039,998.80
รายได้จากโครงการเพื่อเช่า	21	117,919,321.31	95,185,992.45	111,520,084.37	90,041,532.40
รายรับค่าบริการธุรกิจ	21	143,826,659.77	98,797,587.09	4,032,356.00	8,021,542.27
รายได้ค่าห้องพัก		77,422,500.89	-	-	-
รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม		33,603,640.15	-	-	-
รายได้สิทธิการเช่าตัดบัญชี		31,918,080.72	31,918,080.72	-	-
ดอกเบี้ยรับและเงินปันผล		10,738,346.54	5,369,219.97	16,181,657.55	6,955,326.55
ประมาณการหนี้สินกลับรายการ		18,874,276.00	-	18,874,276.00	-
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย		4,427,383.09	-	4,427,383.09	-
กำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุน		(68,404.84)	269,490.84	-	(59,954.54)
รายได้จากการยกเลิกและยึดคืน		-	2,493,783.37	-	400,000.00
กำไรจากการขายสิทธิการเช่า		-	5,000,000.00	-	-
รายได้อื่น		3,918,203.11	4,531,764.83	903,970.38	4,600,407.10
รวมรายได้		1,310,802,083.96	528,605,918.07	981,478,826.68	394,998,852.58
ค่าใช้จ่าย	2, 4				
ต้นทุนขายโครงการ		673,621,836.29	220,449,318.58	633,829,063.42	220,703,127.40
ต้นทุนบริการโครงการเพื่อเช่า		66,132,920.95	60,027,318.41	60,370,456.55	51,456,698.99
ต้นทุนบริการธุรกิจ		117,184,917.84	85,033,434.53	9,413,053.14	9,735,458.77
ต้นทุนบริการห้องพัก		48,602,610.97	-	-	-
ต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม		35,823,249.70	-	-	-
สิทธิการเช่าและต้นทุนการพัฒนาตัดบัญชี		20,446,380.00	20,446,380.00	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร		210,867,746.06	170,832,934.40	160,838,171.56	128,625,910.34
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร - โรงแรม		47,719,734.85	-	-	-
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย		148,083.24	2,775,149.07	63,198,272.92	67,403,075.56
ค่าตอบแทนกรรมการ		2,531,600.00	2,015,000.00	2,531,600.00	2,015,000.00
รวมค่าใช้จ่าย		1,223,079,079.90	561,579,534.99	930,180,617.59	479,939,271.06
กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้		87,723,004.06	(32,973,616.92)	51,298,209.09	(84,940,418.48)
ดอกเบี้ยจ่าย		(42,832,576.21)	(26,514,925.78)	(2,044,397.91)	(3,078,410.30)
ภาษีเงินได้		(4,696,655.32)	(1,107,030.21)	-	-
กำไร (ขาดทุน) สุทธิหลังดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้		40,193,772.53	(60,595,572.91)	(49,253,811.18)	(88,018,828.78)
บวก ผลขาดทุนสุทธิในส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย		9,060,038.65	2,924,083.16	-	-
กำไร (ขาดทุน) สุทธิก่อนรายการพิเศษ		49,253,811.18	(57,671,489.75)	49,253,811.18	(88,018,828.78)
รายการพิเศษ - ขาดทุนจากการปลดหนี้ให้แก่งานที่เกี่ยวข้องกัน		-	-	-	(4,889,848.74)
- ขาดทุนจากการปลดหนี้ - อื่น ๆ		-	(35,237,187.77)	-	-
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ		49,253,811.18	(92,908,677.52)	49,253,811.18	(92,908,677.52)
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	4				
กำไร (ขาดทุน) ก่อนรายการพิเศษ		0.10	(0.20)	0.10	(0.31)
รายการพิเศษ		-	(0.13)	-	(0.02)
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)		0.10	(0.33)	0.10	(0.33)

งบกระแสเงินสด

บริษัท แอสเสอรี่ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545 และ 2544

หน่วย (บาท)	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะของบริษัท	
		2545	2544	2545	2544
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน					
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ		49,253,811.18	(92,908,677.52)	49,253,811.18	(92,908,677.52)
ปรับกระทบยอดกำไร (ขาดทุน) สุทธิเป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน					
ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี		94,098,289.50	59,067,781.27	47,649,670.94	35,830,455.20
ค่าความนิยมติดลบ		(1,499,528.89)	-	(1,499,528.89)	-
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ		1,829,929.16	1,362,532.68	4,350.00	(403,694.18)
ค่าเผื่อหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น		-	1,364,212.08	-	1,364,212.08
รายได้สิทธิการเช่ารับตัดบัญชี		(31,918,080.72)	(31,918,080.72)	-	-
ประมาณการหนี้สินกลับรายการ		(18,874,276.00)	-	(18,874,276.00)	-
(กำไร) ขาดทุนจากการขายเงินลงทุน		700,000.00	(1,352,772.37)	-	(667,959.74)
กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน		(59,786.97)	(179,077.45)	(377,536.37)	(245,500.37)
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย		(4,427,383.09)	-	(4,427,383.09)	-
รายได้จากการรับเงินจอง		-	(2,093,783.37)	-	-
ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการตีราคาเงินลงทุนในหลักทรัพย์		-	696,734.29	-	727,914.28
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการตีราคาเงินลงทุนในบริษัทใหญ่					
ที่ถือโดยบริษัทย่อย		(631,595.16)	(320,810.24)	-	-
(กำไร) ขาดทุนจากการปลดหนี้		(342,493.18)	35,237,187.77	-	4,889,848.74
ส่วนแบ่งผลขาดทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม		148,083.24	2,775,149.07	64,697,801.81	67,403,075.56
ดอกเบี้ยจ่าย		43,643.84	-	-	-
ดอกเบี้ยรับ		-	-	(260,016.65)	-
ขาดทุนสุทธิในส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย		(9,060,038.65)	(2,924,083.16)	-	-
ค่าใช้จ่าย		-	11,220,396.52	7,378,499.99	8,107,288.43
รายได้		-	(218,187.93)	-	-
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง					
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันและเงินฝากประจำ					
ครบกำหนดเกิน 3 เดือน		(145,852,970.43)	(7,129,708.72)	(145,587,516.50)	(5,819,844.72)
ลูกหนี้การค้า, ตัวเงินรับและมูลค้างงานที่เสร็จ					
ยังไม่ได้เรียกเก็บ		(128,100,779.95)	(66,724,150.68)	(109,164,356.56)	(57,265,114.24)
สินค้าคงเหลือ - โรงแรม		(2,921,379.81)	-	-	-
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย		(1,625,379,949.57)	(50,635,375.90)	(1,421,333,843.52)	(51,244,567.11)
เงินล่วงหน้าค่าก่อสร้าง		(29,148,128.48)	19,124.96	(126,188.23)	19,124.96
เงินมัดจำค่าที่ดิน		(216,706,818.00)	-	(211,611,818.00)	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		(15,212,929.56)	(3,196,699.76)	(14,254,010.22)	(2,077,513.69)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		(21,727,386.06)	(1,994,209.02)	(21,226,683.54)	(3,431,805.10)

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545 และ 2544

หน่วย (บาท)	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะของบริษัท	
		2545	2544	2545	2544
การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)					
เจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง		29,166,970.81	10,505,740.18	12,847,254.64	10,505,740.18
เจ้าหนี้การค้า		(110,315,041.74)	1,594,881.16	491,249.70	(1,080,919.55)
เงินประกันการก่อสร้าง		11,913,594.90	214,235.54	10,513,074.98	214,235.54
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าและค้างวัดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้		85,562,412.40	14,096,532.68	19,120,467.95	13,950,495.30
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		17,832,497.91	20,201,118.87	420,999.15	(4,870,574.61)
รายได้สิทธิการเช่ารถตัดหญ้า		31,246,664.00	-	-	-
หนี้สินอื่น		268,735.77	4,176,334.66	(258,164.23)	4,263,358.66
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน		(2,040,113,933.55)	(99,063,655.11)	(1,736,624,141.46)	(72,740,421.90)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน					
เงินสดรับจากการลงทุนของบริษัททั้งหมด		-	46,750,000.00	-	47,619,750.00
เงินลงทุนระยะสั้น (เพิ่มขึ้น) ลดลง		(700,000.00)	10,223,684.36	-	9,667,959.74
ตัวเงินรับ - สถาบันการเงินเพิ่มขึ้น		(55,012,239.38)	-	(5,012,239.38)	-
เงินลงทุนในกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น		20,262,281.41	(1,197,683.35)	(778,240,966.54)	(3,197,683.85)
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น		-	(8,437,500.00)	(297,435,596.15)	(11,950,066.13)
เงินสดจ่ายชำระหนี้แทนบริษัทย่อย		-	-	(7,378,499.99)	(8,500,000.00)
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าเพิ่มขึ้น		(72,179,281.58)	(23,964,964.59)	(54,503,486.83)	(23,915,463.04)
เงินปันผลรับจากบริษัทร่วมและบริษัทย่อย		50,000.00	32,050,000.00	50,000.00	32,865,080.00
เงินสดรับจากการขายอุปกรณ์		809,656.09	1,496,606.00	620,463.99	1,496,606.00
เงินสดจ่ายซื้ออุปกรณ์		(23,531,343.29)	(21,270,258.14)	(10,440,915.33)	(16,417,943.18)
เงินสดจ่ายลงทุนในบริษัทย่อย		(687,219,913.55)	-	-	-
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) ในกิจกรรมลงทุน		(817,520,840.30)	35,649,884.28	(1,152,341,240.23)	27,668,239.54
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)		424,840,582.83	(1,931,461.31)	207,220,886.45	(2,650,511.86)
เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น		61,201,000.00	7,000,000.00	-	-
เงินกู้ยืมจากบริษัทและบุคคลอื่นลดลง		(46,723,665.33)	-	-	-
หนี้สินระยะยาวเพิ่มขึ้น		1,000,505,180.42	3,051,665.01	1,007,005,180.42	3,156,355.01
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยเพิ่มขึ้น (ลดลง)		73,009,996.76	(13,387.12)	-	-
เงินสดรับจากการเพิ่มทุน		2,597,815,000.00	-	2,597,815,000.00	-
เงินสดจ่ายในการเพิ่มทุน		(11,770,000.00)	-	(11,770,000.00)	-
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน		4,098,878,094.68	8,106,816.58	3,800,271,066.87	505,843.15
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ		1,241,243,320.83	(55,306,954.25)	911,305,685.18	(44,566,339.21)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่					
1 มกราคม 2545 และ 2544	4, 5	174,706,789.96	230,013,744.21	167,714,072.06	212,280,411.27
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่					
31 ธันวาคม 2545 และ 2544	4, 5	1,415,950,110.79	174,706,789.96	1,079,019,757.24	167,714,072.06
ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม					
เงินสดจ่ายในระหว่างปี					
ดอกเบี้ยจ่าย		27,582,022.28	10,835,423.42	26,950,050.48	2,975,637.12
ภาษีเงินได้		13,338,315.24	6,721,916.45	9,551,129.69	4,907,418.17

บริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้น
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2545 และ 2544

(หน่วย : บาท)	หมายเหตุ	ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	ส่วนต่อมูลค่าหุ้น	กำไร(ขาดทุน)ที่ยังไม่เกิดจากการตีราคาหลักทรัพย์เพื่อขายในบริษัทรวม	ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	กำไร (ขาดทุน) สะสม		ทุนของบริษัทใหญ่ที่ถือโดยบริษัทย่อย	รวม	
							จัดสรรแล้ว	ยังไม่ได้จัดสรร			
ยอดคงเหลือต้นปี 1 มกราคม 2545	12, 21.2	2,800,316,780.00	987,863,079.21	(874,637,854.80)	(679,932.00)	(739,368.55)	11,279,621.66	(2,331,642,079.41)	(1,974,988.04)	589,785,258.07	
รายการปรับปรุงเงินลงทุนของปีก่อน		-	-	-	-	-	-	(4,109,564.82)	-	(4,109,564.82)	
เพิ่มทุน		5,870,000,000.00	-	(3,283,955,000.00)	-	-	-	-	-	2,586,045,000.00	
กำไรสุทธิ		-	-	-	-	-	-	49,253,811.18	-	-	49,253,811.18
ผลสุทธิในส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย		-	-	-	-	64,688,626.66	-	-	-	-	64,688,626.66
การตีราคาหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	-	-	-	-	3,279,186.50	-	-	-	(631,595.16)	2,647,591.34	
ยอดคงเหลือปลายปี 31 ธันวาคม 2545		8,670,316,780.00	987,863,079.21	(4,158,592,854.80)	2,599,254.50	63,949,258.11	11,279,621.66	(2,286,497,833.05)	(2,606,583.20)	3,288,310,722.43	
ยอดคงเหลือต้นปี 1 มกราคม 2544	21.1	2,800,316,780.00	987,863,079.21	(874,637,854.80)	1,190,000.00	2,198,101.73	11,279,621.66	(2,239,302,366.71)	(1,654,177.80)	687,253,183.29	
รายการปรับปรุงของปีก่อน		-	-	-	-	-	-	(3,540,600.00)	-	(3,540,600.00)	
ขาดทุนสุทธิ		-	-	-	-	-	-	(92,908,677.52)	-	-	(92,908,677.52)
ผลสุทธิในส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย		-	-	-	-	(2,937,470.28)	-	-	-	-	(2,937,470.28)
การตีราคาหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม		-	-	-	-	(1,869,932.00)	-	-	-	(320,810.24)	(2,190,742.24)
ยอดคงเหลือปลายปี 31 ธันวาคม 2544		2,800,316,780.00	987,863,079.21	(874,637,854.80)	(679,932.00)	(739,368.55)	11,279,621.66	(2,335,751,644.23)	(1,974,988.04)	585,675,693.25	

(หน่วย : บาท)	หมายเหตุ	ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	ส่วนต่อมูลค่าหุ้น	กำไร(ขาดทุน)ที่ยังไม่เกิดจากการตีราคาหลักทรัพย์เพื่อขายในบริษัทรวม	ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	กำไร (ขาดทุน) สะสม		ทุนของบริษัทใหญ่ที่ถือโดยบริษัทย่อย	รวม	
							จัดสรรแล้ว	ยังไม่ได้จัดสรร			
ยอดคงเหลือต้นปี 1 มกราคม 2545	12, 21.2	2,800,316,780.00	987,863,079.21	(874,637,854.80)	(679,932.00)	-	11,279,621.66	(2,331,642,079.41)	-	592,499,614.66	
รายการปรับปรุงเงินลงทุนของปีก่อน		-	-	-	-	-	-	(4,109,564.82)	-	(4,109,564.82)	
เพิ่มทุน		5,870,000,000.00	-	(3,283,955,000.00)	-	-	-	-	-	2,586,045,000.00	
กำไรสุทธิ		-	-	-	-	-	-	49,253,811.18	-	-	49,253,811.18
การตีราคาหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม		-	-	-	-	3,279,186.50	-	-	-	-	3,279,186.50
ยอดคงเหลือปลายปี 31 ธันวาคม 2545		8,670,316,780.00	987,863,079.21	(4,158,592,854.80)	2,599,254.50	-	11,279,621.66	(2,286,497,833.05)	-	3,226,968,047.52	
ยอดคงเหลือต้นปี 1 มกราคม 2544	21.1	2,800,316,780.00	987,863,079.21	(874,637,854.80)	1,190,000.00	-	11,279,621.66	(2,239,302,366.71)	-	686,709,259.36	
รายการปรับปรุงของปีก่อน		-	-	-	-	-	-	(3,540,600.00)	-	(3,540,600.00)	
ขาดทุนสุทธิ		-	-	-	-	-	-	(92,908,677.52)	-	-	(92,908,677.52)
การตีราคาหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม		-	-	-	-	(1,869,932.00)	-	-	-	-	(1,869,932.00)
ยอดคงเหลือปลายปี 31 ธันวาคม 2544			2,800,316,780.00	987,863,079.21	(874,637,854.80)	(679,932.00)	(-)	11,279,621.66	(2,335,751,644.23)	-	588,390,049.84

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

บริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย 31 ธันวาคม 2545 และ 2544

หมายเหตุ 1 - สภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจและหลักในการทางการเงิน

การดำเนินธุรกิจของบริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ที่จะดำเนินต่อไปข้างหน้าอาจยังคงได้รับผลกระทบจากภาวะทางเศรษฐกิจของประเทศไทยและภูมิภาคเอเชียแปซิฟิกโดยรวม งบการเงินของบริษัทได้ทำขึ้นโดยสะท้อนถึงผลกระทบจากสภาวะทางเศรษฐกิจในปัจจุบัน ซึ่งประเมินโดยฝ่ายบริหารของบริษัท อย่างไรก็ตามผลกระทบที่เกิดขึ้นจริงอาจต่างจากที่ได้ประมาณไว้

งบการเงินของบริษัทได้จัดทำขึ้นตามแบบฉบับและบัญชีกำไรขาดทุนของบริษัท มหาชน จำกัด ตามประกาศกรมทะเบียนการค้า ลงวันที่ 14 กันยายน 2544 ภายใต้พระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543 และตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปที่ใช้ในประเทศไทย และข้อกำหนดตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

งบการเงินของบริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ได้จัดทำขึ้นตามเกณฑ์การดำเนินงานต่อเนื่องของกิจการ ความสามารถในการดำเนินธุรกิจขึ้นอยู่กับความสำเร็จของแผนงานต่าง ๆ ที่ฝ่ายบริหารของบริษัทได้ดำเนินการได้แก่ ความพยายาม ในการหารายได้เพิ่มขึ้น การลดต้นทุน การเจรจาชำระระยะเวลาการชำระหนี้และการปรับโครงสร้างหนี้และการเจรจาผู้ร่วมลงทุน เป็นต้น งบการเงินดังกล่าวไม่ได้รวมรายการปรับปรุงที่เกี่ยวกับมูลค่าหรือจำนวนที่สินทรัพย์อาจเปลี่ยนแปลงเป็นเงินได้ และการจัดประเภทของหนี้สิน ซึ่งอาจจำเป็นถ้าบริษัทไม่ประสบผลสำเร็จในการดำเนินธุรกิจต่อเนื่อง

งบการเงินของบริษัทได้จัดทำขึ้นเป็นภาษาไทยตามระเบียบข้อบังคับของกฎหมายไทย ซึ่งแปลเป็นภาษาอังกฤษเพื่อความสะดวกของผู้อ่านงบการเงิน

รายการในงบการเงินปี 2544 บางรายการได้จัดประเภทใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับรายการในปี 2545

หมายเหตุ 2 - รายการธุรกิจกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ธุรกิจของบริษัทมีความเกี่ยวข้องกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน โดยการถือหุ้นและ/หรือกรรมการบางท่านร่วมกัน งบการเงินนี้ได้รวมผลของรายการดังกล่าวตามมูลฐานที่ตกลงร่วมกันระหว่างบริษัทกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งเป็นไปตามธุรกิจปกติ

2.1 บริษัทมีรายการบัญชีที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ และสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2545 และ 2544 สรุปได้ดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2545		2544	
	บริษัทย่อย	บริษัทที่เกี่ยวข้อง	บริษัทย่อย	บริษัทที่เกี่ยวข้อง
ลูกหนี้ค่าบริการและนายหน้า	20,074	67	19,563	9
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(19,467)	-	(19,467)	-
ลูกหนี้เงินทศรอง	-	-	3	-
เงินให้กู้ยืม	324,175	8,438	28,539	8,438
ต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	1,786	-	1,253	-
ต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า	443	-	264	-
ค่านายหน้ารอตัดจ่าย	1,803	-	2,440	-
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	19	-	-	-
เงินค้ำประกัน	-	230	517	230
ดอกเบี้ยค้างรับ	4,845	322	450	118
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	1,734	-	1,907	-
ดอกเบี้ยรับ	6,205	205	1,750	118
รายรับค่าบริการธุรกิจและค่านายหน้า	2,227	376	2,220	4,748
ค่าเช่ารับ	198	413	712	413
รายได้เงินปันผล	5,563	50	-	32,050

(หน่วย: พันบาท)

	2545		2544	
	บริษัทย่อย	บริษัทที่เกี่ยวข้อง	บริษัทย่อย	บริษัทที่เกี่ยวข้อง
รายได้อื่น	-	171	-	-
ค่าบริหารโครงการ	7,908	-	6,993	-
ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร	7,988	-	2,123	-
ดอกเบี้ยและค่าเช่าจ่ายแทนบริษัทย่อย	7,378	-	10,859	-
กำไร(ขาดทุน)จากการขายทรัพย์สิน	(220)	-	5	-
ขายอุปกรณ์	313	-	-	-
ซื้ออุปกรณ์	6,678	-	234	-

2.2 บริษัทให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องโดยคิดอัตราระหว่างดอกเบี้ยร้อยละ 4.5 - 15 ต่อปี และมีการโอนสินทรัพย์ชำระหนี้ในระหว่างปี 2544 (ดูหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 17) และมีเงินลงทุน (ดูหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 12) รวมทั้งเงินมัดจำ ค่าที่ดิน (ดูหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 11.1)

บริษัทย่อยได้กู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ดูหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 15)

เมื่อวันที่ 25 มิถุนายน 2545 บริษัทได้ทำสัญญาซื้อขายสินทรัพย์กับบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง โดยบริษัทตกลงซื้ออุปกรณ์สำนักงานและเรือบพ ในมูลค่า 5.27 ล้านบาท โดยผลสรุปของสัญญา ทั้งสองบริษัทได้ตกลงให้นำหนี้เงินให้กู้ยืมจำนวน 4.80 ล้านบาท และดอกเบี้ยค้างรับจำนวน 0.26 ล้านบาท มาหักกลบลบหนี้กับการชำระราคาสินทรัพย์รวมจำนวน 5.06 ล้านบาท ส่วนที่เหลือบริษัทชำระเป็นเงินสดจำนวน 0.21 ล้านบาท

รายได้และค่าใช้จ่ายดำเนินงานเรียกเก็บตามลักษณะงานแต่ละประเภท

2.3 ตามรายงานการประชุมคณะกรรมการเมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2545 ของบริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ พาร์ทเนอร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง มีมติให้บริษัทย่อยดังกล่าวนำเงินกำไรที่เหลืออยู่ทั้งหมดมาจัดสรรเป็นเงินปันผลระหว่างกาล โดยให้จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยที่มีรายชื่ออยู่ ณ วันที่ 14 พฤศจิกายน 2545 ในอัตราหุ้นละ 0.545 บาท รวมเป็นเงินปันผลจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นจำนวน 10,200,000 หุ้น คิดเป็นเงินจำนวนทั้งสิ้น 5,562,950.28 บาท และจ่ายเงินปันผลดังกล่าวทั้งหมดแล้วในเดือนธันวาคม 2545

2.4 ไนโตรมาสต์ 1 ปี 2544 บริษัทได้รับคืนเงินค่าที่ปรึกษาเกี่ยวกับการลงทุนในบริษัทเป็นจำนวน 3.44 ล้านบาท จาก STARWOOD CAPITAL GROUP L.L.C.

2.5 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2544 และที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 5 มีนาคม 2544 มีมติลดทุนจดทะเบียนของบริษัท ปรากฏ จำกัดจากเดิม 1,000,000 บาท เหลือ 250,000 บาท โดยให้ลดมูลค่าหุ้นจากหุ้นละ 1,000 บาท เหลือหุ้นละ 250 บาท โดยจำนวนหุ้นคงไว้ 1,000 หุ้นเท่าเดิม

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2544 และที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 5 มีนาคม 2544 มีมติลดทุนจดทะเบียนของบริษัท แสนภิญโญ จำกัดจากเดิม 11,000,000 บาท เหลือ 2,750,000 บาท โดยให้ลดมูลค่าหุ้นจากหุ้นละ 100 บาท เหลือหุ้นละ 25 บาท โดยจำนวนหุ้นคงไว้ 110,000 หุ้นเท่าเดิม

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของบริษัท ปรากฏ จำกัด เมื่อวันที่ 26 มิถุนายน 2544 มีมติให้จ่ายเงินปันผลประจำปีหุ้นละ 820 บาท รวม 820,000 บาท

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท แสนภิญโญ จำกัด เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2544 มีมติให้จ่ายเงินปันผลประจำปีหุ้นละ 76.50 บาท รวม 8,415,000 บาท

2.6 บริษัท แสตนลิริ จำกัด ในฐานะเจ้าหนี้ได้แจ้งการหักกลบลบหนี้แก่บริษัทใหญ่ในฐานะลูกหนี้ตามหนังสือยืนยันเจตนาหักกลบลบหนี้ลงวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2544 โดย ณ วันที่ลงหนังสือดังกล่าวลูกหนี้มีภาระหนี้ค้างชำระเป็นจำนวน 20.25 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นเงินต้น 20.23 ล้านบาทและดอกเบี้ยค้างชำระถึงวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2544 จำนวน 0.02 ล้านบาท และในวันที่ลงหนังสือนี้ เจ้าหนี้มีหนี้ค้างชำระอยู่กับลูกหนี้เป็นเงินปันผลจำนวน 8.41 ล้านบาท ตามรายละเอียดในรายงานการประชุมคณะกรรมการ ของบริษัท แสตนลิริ จำกัด เมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2544 เรื่องการจ่ายเงินปันผล โดยหนังสือนี้เจ้าหนี้ขอแสดงเจตนาหักกลบลบหนี้ของเจ้าหนี้กับภาระหนี้ซึ่งทำให้ลูกหนี้มีภาระหนี้คงเหลือจำนวน 11.84 ล้านบาท

บริษัท แสตนลิริ จำกัด ในฐานะเจ้าหนี้ได้แจ้งการหักกลบลบหนี้แก่บริษัทใหญ่ในฐานะลูกหนี้ตามหนังสือยืนยันเจตนาการปลดหนี้ลงวันที่ 29 มิถุนายน 2544 โดย ณ วันที่ลงหนังสือดังกล่าวลูกหนี้มีภาระหนี้ค้างชำระเป็นจำนวน 11.86 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นเงินต้น 11.84 ล้านบาทและดอกเบี้ยค้างชำระถึงวันที่ 28 มิถุนายน 2544 จำนวน 0.02 ล้านบาท และในวันที่ลงหนังสือนี้ เจ้าหนี้มีหนี้ค้างชำระอยู่กับลูกหนี้เป็นเงินจากการลดทุน จำนวน 8.25 ล้านบาท ตามรายละเอียดในรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2544 และรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 5 มีนาคม 2544 ของบริษัท แสตนลิริ จำกัด เรื่องการลดทุน โดยหนังสือนี้ เจ้าหนี้ขอแสดงเจตนาหักกลบลบหนี้ของเจ้าหนี้กับภาระหนี้ ทำให้ลูกหนี้มีภาระหนี้คงเหลือจำนวน 3.61 ล้านบาทซึ่งเจ้าหนี้ตกลงปลดหนี้ให้แก่ลูกหนี้ทั้งหมด

2.7 ในปี 2545 และ 2544 บริษัทมีภาระผูกพันจากการค้ำประกันเงินกู้ของกิจการที่เกี่ยวข้องกับสถาบันการเงินในประเทศ

2.8 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 4 กรกฎาคม 2544 และวันที่ 19 กรกฎาคม 2544 มีมติลดทุนจดทะเบียนของบริษัท ปราคาร จำกัด จากเดิม 250,000 บาท เหลือ 125,000 บาท โดยให้ลดมูลค่าหุ้นจากหุ้นละ 250 บาท เหลือหุ้นละ 125 บาท โดยจำนวนหุ้นคงไว้ 1,000 หุ้นเท่าเดิม บริษัทได้จดทะเบียนนิติพิเศษให้ลดทุนแล้วเมื่อวันที่ 20 กรกฎาคม 2544

2.9 บริษัทได้ทำสัญญาหนังสือยืนยันการสละสิทธิการรับช่วงสิทธิกับบริษัทย่อยแห่งหนึ่งเมื่อวันที่ 21 กันยายน 2544 โดยบริษัท ซึ่งถือหุ้น 99% และในฐานะผู้ค้ำประกันหนี้ของบริษัทย่อยดังกล่าวที่ได้มีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้กับธนาคารพาณิชย์ในประเทศแห่งหนึ่ง ตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบในการชำระหนี้ที่ต้องชำระเป็นเงินสดพร้อมทั้งภาระค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่อาจเกิดขึ้นตามสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้ทั้งหมดแทนบริษัทย่อยดังกล่าว โดยหนังสือนี้บริษัทขอแสดงเจตนาสละสิทธิการรับช่วงสิทธิจากเจ้าหนี้ที่เป็นผลจากการชำระหนี้แทนบริษัทย่อยทั้งหมดโดยไม่มีเงื่อนไข เนื่องจากการขาดทุนเกินทุนและความไม่สามารถที่จะชำระหนี้ได้ของบริษัทย่อย

ในปี 2545 บริษัทใหญ่ได้ชำระดอกเบี้ยจ่ายให้กับธนาคารจำนวน 7.38 ล้านบาท แทนบริษัทย่อยแห่งหนึ่งและได้บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายของบริษัทใหญ่

ในปี 2544 บริษัทใหญ่ได้ชำระค่าใช้จ่ายให้กับธนาคารจำนวน 7.86 ล้านบาท และชำระค่าเช่าจ่ายจำนวน 3 ล้านบาท แทนบริษัทย่อยแห่งหนึ่งซึ่งเกิดจากการปรับโครงสร้างหนี้ของบริษัทย่อย และได้บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายของบริษัทใหญ่

2.10 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2544 มีมติให้บริษัทดำเนินการจำหน่ายบริษัทย่อย 2 แห่ง คือ บริษัท แสตนลิริ จำกัด และบริษัท ปราคาร จำกัด เมื่อวันที่ 28 ธันวาคม 2544 บริษัทได้ขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยสองแห่งแล้ว ในราคาตามมูลค่าบัญชี จำนวน 0.17 ล้านบาท และ 0.19 ล้านบาท ตามลำดับ

หมายเหตุ 3 - เกณฑ์การเสนองบการเงินรวมและข้อมูลทั่วไป

บริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) ประกอบธุรกิจเกี่ยวเนื่องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยตั้งอยู่เลขที่ 475 อาคารสิริปัญญา ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร ประเทศไทย

งบการเงินรวมสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2545 และ 2544 ประกอบด้วย งบการเงินของบริษัทใหญ่ คือ บริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (ดูหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 12) ดังต่อไปนี้

บริษัทย่อย	สัดส่วนการลงทุน	
	2545	2544
บริษัท ชนชัย จำกัด	99 %	99 %
บริษัท ชัยนาท จำกัด	99 %	99 %
บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ พาร์ทเนอร์ จำกัด (เดิมชื่อ : บริษัท แสนสิริ พร็อพเพอร์ตี้ พลัส จำกัด)	60.48 %	99 %
บริษัท แสนสิริ โฮม เน็ทเวิร์ค จำกัด	100 %	100 %
บริษัท ริชชี โฮลดิ้ง อลลาเยนซ์ จำกัด	100 %	-
บริษัท แสนสิริ เวเนเจอร์ จำกัด (เดิมชื่อ : บริษัท แอ็บโซลูท บิสซิเนส จำกัด)	51 %	-
บริษัท เอส. ยู. เอ็น แมเนจเม้นท์ จำกัด	51 %	-
บริษัท พอยท์ เอเชีย แอ็คเซิส จำกัด (เดิมชื่อ : บริษัท แสนสิริ ดอท คอม จำกัด)	-	55 %

บริษัทย่อยแห่งหนึ่ง คือ บริษัท ริชชี โฮลดิ้ง อลลาเยนซ์ จำกัด งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2545 เป็นงบการเงินที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีอื่นในสำนักงานสอบบัญชีเดียวกัน

ในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะของบริษัทสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2545 และ 2544 เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียในบริษัทร่วมแห่งหนึ่ง จำนวน 8.82 ล้านบาทและ 5.15 ล้านบาท ได้คำนวณมูลค่าเงินลงทุนจากข้อมูลงบการเงิน ที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีอื่น ซึ่งมีส่วนแบ่งกำไรจากการดำเนินงานบันทึกเข้ามาจำนวน 0.44 ล้านบาท และ 0.04 ล้านบาท และบันทึกกำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดจากการตีราคาหลักทรัพย์เมื่อขายอีกจำนวน 3.28 ล้านบาท และ (1.87) ล้านบาท ตามลำดับ และเงินลงทุนในกองทุนรวมจำนวน 5.74 ล้านบาท และ 9.92 ล้านบาท คำนวณมูลค่าเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียจากข้อมูลงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2545 และ 2544 ซึ่งจัดทำโดยฝ่ายบริหาร ซึ่งไม่ได้ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี เนื่องจากผู้สอบบัญชี ของกองทุนรวมดังกล่าวยังตรวจสอบไม่แล้วเสร็จซึ่งมีส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)บันทึกเข้ามาจำนวน (0.07) ล้านบาท และ 1.64 ล้านบาท ตามลำดับ

ในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะหลังปรับปรุงใหม่ของบริษัทสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2544 ได้ปรับปรุงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียในกองทุนรวม (ดูหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 12.2)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545 งบการเงินของบริษัทย่อย 3 บริษัท ซึ่งได้แก่ บริษัท ชนชัย จำกัด บริษัท ชัยนาท จำกัด และบริษัท แสนสิริ โฮมเน็ทเวิร์ค จำกัด ผู้สอบบัญชีไม่แสดงความเห็นต่องบการเงินเนื่องจากความไม่แน่นอนในเรื่องการดำเนินงาน ต่อเนื่องของกิจการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2544 งบการเงินของบริษัทย่อย 3 บริษัท ซึ่งได้แก่ บริษัท ชนชัย จำกัด บริษัท ชัยนาท จำกัด และบริษัท พอยท์ เอเชีย แอ็คเซิส จำกัด (เดิมชื่อ: บริษัท แสนสิริ ดอท คอม จำกัด) ผู้สอบบัญชีไม่แสดงความเห็นต่องบการเงินเนื่องจาก ความไม่แน่นอนในเรื่องการดำเนินงานต่อเนื่องของกิจการ และงบการเงินของบริษัทย่อย ได้แก่ บริษัท แสนสิริ โฮมเน็ทเวิร์ค จำกัด ผู้สอบบัญชีได้ให้ข้อสังเกตเกี่ยวกับการดำเนินงานต่อเนื่องของกิจการ

รายการและบัญชีระหว่างกันที่เป็นสาระสำคัญได้ตัดออกในการทำงบการเงินรวม

หมายเหตุ 4 - สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและเกณฑ์การวัดค่า

การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

- บริษัทบันทึกรายได้และค่าใช้จ่ายโดยถือเกณฑ์คงค้าง
- รายได้และต้นทุนงานระหว่างก่อสร้างบันทึกตามส่วนของงานที่เสร็จ ซึ่งคำนวณตามอัตราส่วนต้นทุนของงานที่เกิดขึ้นแล้วกับต้นทุนทั้งหมดที่ประมาณว่าจะใช้ในการก่อสร้าง ทั้งนี้ไม่รวมต้นทุนที่ดิน
- รายได้สิทธิการเช่ารถตัดบัญชี บันทึกเป็นรายได้ตามอายุของสัญญาเช่า
- รายได้ห้องพัก บันทึกเป็นรายได้ เมื่อแขกเข้าพัก ตามเกณฑ์คงค้าง
- รายได้อาหาร และเครื่องดื่ม บันทึกเมื่อมีการขายอาหาร และเครื่องดื่ม ที่ให้บริการแล้ว

- รายได้จากบริการให้บริการอื่น บันทึกลงเป็นรายได้ ที่ให้บริการแล้ว
- สิทธิการเช่าและต้นทุนพัฒนาบันทึกลงเป็นค่าใช้จ่ายตามอายุของสัญญาเช่า
- ดอกเบี้ยรับบันทึกลงเป็นรายได้ตามระยะเวลาที่พึงรับ ยกเว้นดอกเบี้ยรับที่ค้างชำระนานและคาดว่าจะเก็บเงินไม่ได้จะบันทึกลงเป็นรายได้เมื่อได้รับจริง
- เงินปันผลบันทึกลงเป็นรายได้นับแต่วันที่มีสิทธิจะได้รับ
- กำไรขาดทุนจากการจำหน่ายหลักทรัพย์ บันทึกลงเป็นรายได้หรือค่าใช้จ่าย ณ วันที่ตกลงซื้อขาย

เงินลงทุนในหลักทรัพย์

- เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้าแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม
- เงินลงทุนทั่วไปแสดงในราคาทุน
- กำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดจากการปรับมูลค่าของหลักทรัพย์รับรู้ในงบกำไรขาดทุน
- ราคาทุนของหลักทรัพย์ที่จำหน่ายใช้วิธีถัวเฉลี่ย

ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ

- บริษัทตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญโดยพิจารณาจากลูกหนี้ที่คาดว่าจะเก็บเงินไม่ได้

สินค้าคงเหลือ - โรงแรม

สินค้าคงเหลือ - โรงแรม ได้แก่ สินค้าที่มีไว้เพื่อขายที่เป็นอาหาร เครื่องดื่ม และสินค้าอื่น ๆ แสดงในราคาทุนตามวิธีถัวเฉลี่ยหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แสดงในราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อการลดมูลค่าหรือมูลค่าที่คาดว่าจะขายได้แล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ซึ่งราคาทุนของต้นทุนโครงการฯ ประกอบด้วย ต้นทุนที่ดินและต้นทุนในการได้มาเพื่อสิทธิการเช่า ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่ดิน และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการรวมทั้งดอกเบี้ยจ่ายที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเพื่อใช้ในการได้มาซึ่งที่ดิน สิทธิการเช่าและพัฒนาโครงการข้างต้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545 และ 2544 ค่าเผื่อการลดมูลค่าโครงการในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะของบริษัทมีจำนวน 10.87 ล้านบาท

เงินลงทุนในกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

- เงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมแสดงมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย
- เงินลงทุนในบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแสดงในราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อการลดมูลค่า

ที่ดิน สิทธิการเช่าที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และอุปกรณ์

สิทธิการเช่า แสดงในราคาทุนสุทธิจากรายการตัดบัญชีสะสมและค่าเผื่อการลดมูลค่า ที่ดินแสดงในราคาทุน ซึ่งประกอบด้วย ค่าที่ดินและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง ในการได้มาซึ่งสินทรัพย์ สิ่งปลูกสร้าง และอุปกรณ์ แสดงในราคาทุนหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสม

สิทธิการเช่าตัดบัญชีตามอายุสัญญาเช่า และค่าเสื่อมราคาคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามเกณฑ์อายุการใช้งานโดยประมาณ 3-20 ปี

ค่าเสื่อมราคาและรายการตัดบัญชี คำนวณโดยวิธีเส้นตรง ตามเกณฑ์อายุการใช้งานโดยประมาณของสินทรัพย์ ดังนี้

อาคารโรงแรม	40 ปี
ส่วนปรับปรุงและตกแต่งโรงแรม	10-20 ปี
เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน	5 ปี
เครื่องใช้ในกิจการโรงแรม	5-10 ปี

การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชี

ตามรายงานการประชุมคณะกรรมการของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง เมื่อวันที่ 19 สิงหาคม 2545 ได้มีมติให้มีการทบทวนประมาณการอายุการใช้งานของอาคารโรงแรมใหม่จากเดิม 20 ปี เป็น 40 ปี เพื่อให้ประมาณอายุการใช้งานของสินทรัพย์เหมาะสมกับสภาพที่แท้จริงโดยมีผลตั้งแต่วันที่ 20 สิงหาคม 2545 เป็นต้นไป

ผลจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวทำให้ค่าเสื่อมราคาอาคารโรงแรม ตั้งแต่วันที่ 20 สิงหาคม 2545 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2545 ลดลงเป็นจำนวน 13.15 ล้านบาท ขาดทุนสุทธิลดลงด้วยจำนวนเดียวกัน และขาดทุนต่อหุ้นลดลง จำนวน 2.27 บาท

การตีราคาใหม่

บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีนโยบายตีราคาใหม่ตามประเภทของทรัพย์สินคือ ที่ดิน อาคารโรงแรม และส่วนปรับปรุงและตกแต่งโรงแรม ในเดือนมิถุนายน และตุลาคม 2545 บริษัทย่อยดังกล่าวได้มีการตีราคาที่ดิน อาคารโรงแรม และส่วนปรับปรุงและตกแต่งโรงแรม โดยผู้ประเมินราคาอิสระ เกณฑ์ในการประเมินราคาที่ดินใช้วิธีการเปรียบเทียบตามราคาตลาด อาคารโรงแรมและส่วนปรับปรุงและตกแต่งโรงแรมใช้วิธีราคาต้นทุนทดแทนหักค่าเสื่อมราคาสะสม

ที่ดินแสดงในราคาที่สูงขึ้น อาคารโรงแรม และส่วนปรับปรุงและตกแต่งโรงแรม แสดงในราคาที่ดีเพิ่มขึ้นหลังหักค่าเสื่อมราคา ราคาสะสมแล้ว

ค่าเสื่อมราคาของทรัพย์สินที่ตีราคาเพิ่มขึ้น คำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งานที่เหลือของสินทรัพย์นั้น ๆ แล้วแสดงเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุน

ส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดิน อาคารโรงแรม และส่วนปรับปรุงและตกแต่งโรงแรมเพิ่มขึ้น แสดงอยู่ในส่วนของผู้ถือหุ้น ส่วนเกินทุนจากการตีราคาอาคารโรงแรม และส่วนปรับปรุงและตกแต่งโรงแรมไดโอนไปยังขาดทุนสะสมเมื่อส่วนเกินทุนถือเป็นรายการที่เกิดขึ้น ขาดทุนจากการตีราคาลดลงแสดงในงบกำไรขาดทุน

ดอกเบี้ยที่บันทึกเป็นต้นทุนสินทรัพย์

บริษัทบันทึกดอกเบี้ยจ่ายที่เกิดขึ้น เนื่องจากการกู้ยืมเพื่อก่อสร้างสินทรัพย์เข้าเป็นต้นทุนส่วนหนึ่งของสินทรัพย์นั้นและจะหยุดบันทึกดอกเบี้ยจ่ายเข้ามาเป็นต้นทุน เมื่องานก่อสร้างแล้วเสร็จหรือโครงการหยุดชะงัก ดอกเบี้ยจ่ายที่คิดเข้าเป็นต้นทุนโครงการสำหรับปี 2545 มีจำนวนประมาณ 28.94 ล้านบาทและ 25.98 ล้านบาท ในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะของบริษัทตามลำดับ

ดอกเบี้ยจ่ายที่คิดเข้าเป็นต้นทุนโครงการสำหรับปี 2544 มีจำนวนประมาณ 0.8 ล้านบาท ในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะของบริษัท

ค่าใช้จ่ายรอดตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอดตัดบัญชีแสดงรวมอยู่ในสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ประกอบด้วย ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่านายหน้าของโครงการที่กำหนดตัดบัญชีเป็นค่าใช้จ่ายตามสัดส่วนของการรับรู้รายได้

เงินตราต่างประเทศ

การแปลงค่าเงินตราต่างประเทศที่เกิดขึ้นระหว่างปีได้คำนวณเป็นเงินบาทตามอัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการสินทรัพย์ หรือหนี้สินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ณ วันสิ้นปี แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันนั้น โดยไม่ได้ประกันความเสี่ยงทางการเงินไว้

กำไรขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนคำนวณรวมเป็นรายได้และค่าใช้จ่ายของปี

กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทมีกองทุนสำรองเลี้ยงชีพตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ.2530 ได้แยกตั้งเป็นกองทุนไว้ต่างหากจึงไม่ปรากฏในงบดุล

ภาษีเงินได้นิติบุคคล

ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับแต่ละปีบันทึกบัญชีตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนวณจากกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีประจำปี

การใช้ประมาณการทางบัญชี

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย ฝ่ายบริหารต้องใช้การประมาณ และตั้งข้อสมมติฐานหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อจำนวนที่เกี่ยวกับรายได้ ค่าใช้จ่าย สินทรัพย์ และหนี้สินและการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ซึ่งผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณไว้

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดในมือ เงินฝากธนาคาร เงินฝากประจำที่ครบกำหนดไม่เกิน 3 เดือน รายการเงินสดระหว่างเรียกเก็บที่ไม่ติดภาระผูกพัน

ค่าความนิยมติดลบ

ค่าความนิยมติดลบเป็นค่าความนิยมที่เกิดขึ้นจากมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในบริษัทย่อยซึ่งสูงกว่าต้นทุนการซื้อ ค่าความนิยมติดบัญชีเป็นรายได้โดยวิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 20 ปี

ในงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545 ค่าความนิยมติดลบ ประกอบด้วย :

	(หน่วย : พันบาท)
ยอดที่เกิดขึ้นระหว่างปี	82,033
หัก ตัดจำหน่ายเป็นรายได้ระหว่างปี	(1,500)
ยอดคงเหลือ	<u>80,533</u>

ส่วนเกิน (ต่ำ) มูลค่าหุ้น

ส่วนเกิน(ต่ำ)กว่ามูลค่าหุ้นที่ตราไว้แสดงสุทธิจากค่าใช้จ่ายในการออกหุ้น

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไร(ขาดทุน)สุทธิด้วยจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายและเรียกชำระแล้วตามวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (486,228,938 หุ้น) และด้วยจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายและเรียกชำระแล้ว ณ วันสิ้นปี สำหรับปี 2545 และ 2544 ตามลำดับ

หมายเหตุ 5 - เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

	งบการเงินรวม	
	2545 (บาท)	2544 (บาท)
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	1,262,763,990.36	131,795,249.57
เงินลงทุนระยะสั้น - เงินฝากประจำ	314,627,313.61	58,499,763.14
หัก เงินฝากธนาคารและเงินลงทุนระยะสั้น-เงินฝากประจำที่ติดภาระ		
ค้ำประกันและเงินฝากประจำที่ครบกำหนดเกิน 3 เดือน	(161,441,193.18)	(15,588,222.75)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	<u>1,415,950,110.79</u>	<u>174,706,789.96</u>

	งบการเงินเฉพาะของบริษัท	
	2545 (บาท)	2544 (บาท)
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	925,800,647.67	123,881,639.64
เงินลงทุนระยะสั้น - เงินฝากประจำ	309,855,681.79	54,881,488.14
หัก เงินฝากธนาคารและเงินลงทุนระยะสั้น-เงินฝากประจำที่ติดภาระ ค้ำประกันและเงินฝากประจำที่ครบกำหนดเกิน 3 เดือน	(156,636,572.22)	(11,049,055.72)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,079,019,757.24	167,714,072.06

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545 และ 2544 เงินฝากธนาคารและเงินฝากประจำที่ติดภาระค้ำประกันเพื่อประกันหนี้และ/หรือภาระผูกพันและหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคาร

หมายเหตุ 6 - เงินลงทุนในหลักทรัพย์ - สุทธิ

เงินลงทุนในหลักทรัพย์ - สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545 และ 2544 ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม			
	ตราสารทุน	กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น ของหลักทรัพย์	ค่าเผื่อการลดมูลค่า ค่าเผื่อการลดมูลค่า	มูลค่ายุติธรรมของ ตราสารทุน
หลักทรัพย์เพื่อค้า	330,400	-	-	330,400

	งบการเงินเฉพาะของบริษัท			
	ตราสารทุน	กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น ของหลักทรัพย์	ค่าเผื่อการลดมูลค่า ค่าเผื่อการลดมูลค่า	มูลค่ายุติธรรมของ ตราสารทุน
หลักทรัพย์เพื่อค้า	330,400	-	-	330,400

ในปี 2545 ขาดทุนจากการขายเงินลงทุนมีจำนวน 0.70 ล้านบาท ในงบการเงินรวม

ในปี 2544 กำไรจากการขายเงินลงทุนมีจำนวน 0.65 ล้านบาท และ 0.72 ล้านบาท ในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะของบริษัทตามลำดับ

หมายเหตุ 7 - ลูกหนี้การค้า, ตัวเงินรับและมูลค่างานที่เสร็จยังไม่ได้เรียกเก็บ - สุทธิ

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะของบริษัท	
	2545 (บาท)	2544 (บาท)	2545 (บาท)	2544 (บาท)
มูลค่าการซื้อขายที่ได้มีการทำสัญญาแล้ว	3,105,214,343.34	1,609,372,580.99	2,576,685,186.34	1,609,372,580.99
ยอดขายรวมของโครงการ	3,238,882,168.97	1,620,910,755.99	2,710,353,011.97	1,620,910,755.99
อัตราส่วนของมูลค่าซื้อขายที่ได้มีการขาย	95.87%	99.29%	95.07%	99.29%

มูลค่างานที่เสร็จยังไม่ได้เรียกเก็บและค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะของบริษัท	
	2545 (บาท)	2544 (บาท)	2545 (บาท)	2544 (บาท)
ค่างวดที่ถึงกำหนดชำระ	1,050,842,688.27	258,525,291.66	984,412,714.27	258,525,291.66
หัก เงินรับชำระแล้ว	(1,047,950,351.27)	(258,525,291.66)	(981,608,847.27)	(258,525,291.66)
ลูกหนี้ค่างวดที่ค้างชำระ	2,892,337.00	-	2,803,867.00	-

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะของบริษัท	
	2545 (บาท)	2544 (บาท)	2545 (บาท)	2544 (บาท)
ค่างวดที่ถึงกำหนดชำระ	1,050,842,688.27	258,525,291.66	984,412,714.27	258,525,291.66
หัก การรับรู้รายได้	(1,111,613,826.02)	(284,919,398.80)	(1,110,260,848.09)	(284,919,398.80)
รายการดังกล่าวประกอบด้วย				
มูลค่างานที่เสร็จยังไม่ได้เรียกเก็บ	155,433,100.88	49,349,956.87	155,433,100.88	49,349,956.87
ค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	(94,661,963.13)	(22,955,849.73)	(29,584,967.06)	(22,955,849.73)
	60,771,137.75	26,394,107.14	125,848,133.82	26,394,107.14

ลูกหนี้การค้า, ตัวเงินรับและมูลค่างานที่เสร็จยังไม่ได้เรียกเก็บ - สรุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545 และ 2544 ประกอบด้วย

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะของบริษัท	
	2545 (บาท)	2544 (บาท)	2545 (บาท)	2544 (บาท)
ลูกหนี้ ESCROW	639,700.00	8,364,743.00	639,700.00	8,364,743.00
มูลค่างานที่เสร็จยังไม่ได้เรียกเก็บ	155,433,100.88	49,349,956.87	155,433,100.88	49,349,956.87
ลูกหนี้ค่าบริการ	62,613,029.27	20,040,434.12	35,169,241.69	24,362,986.14
รวมลูกหนี้การค้า, ตัวเงินรับและ				
มูลค่างานที่เสร็จยังไม่ได้เรียกเก็บ	218,685,830.15	77,755,133.99	191,242,042.57	82,077,686.01
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(4,698,026.74)	(3,945,849.90)	(20,187,500.76)	(20,183,150.76)
รวมลูกหนี้การค้า, ตัวเงินรับและมูลค่า				
งานที่เสร็จยังไม่ได้เรียกเก็บ - สรุทธิ	213,987,803.41	73,809,284.09	171,054,541.81	61,894,535.25

บริษัทมีลูกหนี้การค้า, ตัวเงินรับและมูลค่างานที่เสร็จยังไม่ได้เรียกเก็บ - สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545 และ 2544 แยกตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้ ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะของบริษัท	
	2545 (บาท)	2544 (บาท)	2545 (บาท)	2544 (บาท)
ลูกหนี้ ESCROW	639,700.00	8,364,743.00	639,700.00	8,364,743.00
มูลค่างานที่เสร็จและยังไม่ได้เรียกเก็บ	155,433,100.88	49,349,956.87	155,433,100.88	49,349,956.87
มากกว่า 1 เดือน ถึง 3 เดือน	56,093,857.18	15,924,873.46	14,981,740.93	4,179,835.39
มากกว่า 3 เดือน ถึง 6 เดือน	2,087,961.98	948,611.42	4,350.00	-
มากกว่า 6 เดือน ถึง 12 เดือน	806,400.60	426,123.18	-	-
มากกว่า 12 เดือนขึ้นไป	3,624,809.51	2,740,826.06	20,183,150.76	20,183,150.75
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(4,698,026.74)	(3,945,849.90)	(20,187,500.76)	(20,183,150.76)
สุทธิ	213,987,803.41	73,809,284.09	171,054,541.81	61,894,535.25

หมายเหตุ 8 - สินค้าคงเหลือ - โรงแรม

สินค้าคงเหลือ - โรงแรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545 ประกอบด้วย

	บาท
อาหาร	2,663,272.85
เครื่องดื่ม	2,390,602.60
วัสดุสิ้นเปลือง	1,883,863.26
วัสดุสำนักงาน	726,533.36
น้ำมันเชื้อเพลิง	131,311.25
บุหรีและอื่น ๆ	190,670.93
รวม	7,986,254.25

หมายเหตุ 9 - เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545 และ 2544 ประกอบด้วย

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะของบริษัท	
	2545 (บาท)	2544 (บาท)	2545 (บาท)	2544 (บาท)
บริษัทย่อย				
บริษัท ชนชัย จำกัด	-	-	17,612,703.38	8,889,107.23
บริษัท ชัยนาท จำกัด	-	-	320,000.00	-
บริษัท แสนสิริ โฮม เน็ทเวิร์ค จำกัด	-	-	21,628,000.00	19,650,000.00
บริษัท แสนสิริ เวนเจอร์ จำกัด	-	-	60,129,000.00	-
บริษัท ริชชี โฮลดิ้ง อีลลายแอนซ์ จำกัด	-	-	220,915,000.00	-
บริษัท เอส.ยู.เอ็น.แมนเนจเม้นท์ จำกัด	-	-	3,570,000.00	-

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะของบริษัท	
	2545 (บาท)	2544 (บาท)	2545 (บาท)	2544 (บาท)
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัท แกรนด์ยูนิคิตี				
ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	8,437,500.00	8,437,500.00	8,437,500.00	8,437,500.00
บริษัท ริเจนซี วรณ จำกัด	5,000,000.00	5,000,000.00	-	-
รวม	13,437,500.00	13,437,500.00	332,612,203.38	36,976,607.23
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(5,000,000.00)	(5,000,000.00)	-	-
สุทธิ	8,437,500.00	8,437,500.00	332,612,203.38	36,976,607.23

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2545 มีการเปลี่ยนแปลงระหว่างปีดังนี้

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะของบริษัท
	บาท	บาท
บริษัทย่อย		
ยอดต้นปี	-	28,539,107.23
เพิ่มระหว่างปี	-	410,318,000.00
ลดระหว่างปี	-	(114,682,403.85)
ยอดสิ้นปี	-	324,174,703.38
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน		
ยอดต้นปี	8,437,500.00	8,437,500.00
เพิ่มระหว่างปี	-	-
ลดระหว่างปี	-	-
ยอดสิ้นปี	8,437,500.00	8,437,500.00
รวม	8,437,500.00	332,612,203.38

บริษัทให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันโดยคิดดอกเบี้ยในอัตราระหว่างร้อยละ 4.5 - 15 ต่อปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545 เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับแยกตามอายุหนี้ที่ค้างชำระ ได้ดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะของบริษัท	
	เงินต้น	ดอกเบี้ยค้างรับ	เงินต้น	ดอกเบี้ยค้างรับ
ยังไม่ครบกำหนดชำระ	8,437,500.00	-	8,437,500.00	-
เมื่อทวงถาม	-	-	324,174,703.38	-
มากกว่า 1 เดือน ถึง 3 เดือน	-	-	-	2,409,332.24
มากกว่า 3 เดือน ถึง 6 เดือน	-	-	-	2,048,412.50
มากกว่า 6 เดือน ถึง 12 เดือน	-	204,580.48	-	345,457.19
มากกว่า 12 เดือน ขึ้นไป	5,000,000.00	450,702.06	-	364,418.12
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(5,000,000.00)	(332,808.22)	-	-
สุทธิ	8,437,500.00	322,474.32	332,612,203.38	5,167,620.05

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2544 เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับแยกตามอายุหนี้ที่ค้างชำระ ได้ดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะของบริษัท	
	เงินต้น	ดอกเบี้ยค้างรับ	เงินต้น	ดอกเบี้ยค้างรับ
ยังไม่ครบกำหนดชำระ	8,437,500.00	-	8,437,500.00	-
เมื่อทวงถาม	-	-	28,539,107.23	-
มากกว่า 1 เดือน ถึง 3 เดือน	-	117,893.84	-	229,204.69
มากกว่า 3 เดือน ถึง 6 เดือน	-	-	-	258,606.65
มากกว่า 6 เดือน ถึง 12 เดือน	-	-	-	79,869.93
มากกว่า 12 เดือน ขึ้นไป	5,000,000.00	332,808.22	-	-
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(5,000,000.00)	(332,808.22)	-	-
สุทธิ	8,437,500.00	117,893.84	36,976,607.23	567,681.27

หมายเหตุ 10 - ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย : บาท)

	ส่วนที่โอนเป็น		ค่าเผื่อการลดมูลค่าโครงการ	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะของบริษัท	
	ต้นทุนรวม	ต้นทุนขาย/ให้เช่า				คงเหลือสุทธิ
ที่ดินและค่าพัฒนาโครงการเพื่อขาย	5,165,255,363.03	(2,293,916,119.45)	2,871,339,243.58	(4,568,991.29)	2,866,770,252.29	2,663,642,636.53
ที่ดินและค่าพัฒนาโครงการเพื่อเช่า	811,311,491.98	(193,711,752.15)	617,599,739.83	(6,299,222.00)	611,300,517.83	167,918,971.53
	5,976,566,855.01	(2,487,627,871.60)	3,488,938,983.41	(10,868,213.29)	3,478,070,770.12	2,831,561,608.06

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2544 สรุปได้ดังนี้

	ส่วนที่โอนเป็น		ค่าเผื่อการลดมูลค่าโครงการ	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะของบริษัท	
	ต้นทุนรวม	ต้นทุนขาย/ให้เช่า/ชำระหนี้				คงเหลือสุทธิ
ที่ดินและค่าพัฒนาโครงการเพื่อขาย	2,070,977,729.80	(1,659,316,560.79)	411,661,169.01	(4,568,991.29)	407,092,177.72	408,010,668.01
ที่ดินและค่าพัฒนาโครงการเพื่อเช่า	1,275,536,927.82	(704,131,653.40)	571,405,274.42	(6,299,222.00)	565,106,052.42	118,953,920.87
	3,346,514,657.62	(2,363,448,214.19)	983,066,443.43	(10,868,213.29)	972,198,230.14	526,964,588.88

ที่ดินที่ตั้งโครงการบ้านแสนสิริ เป็นสิทธิการเช่า มีกำหนดเวลา 30 ปี โดยเริ่มต้นในวันที่ 1 พฤศจิกายน 2536

ที่ดินที่ตั้งโครงการหลังสวน เป็นสิทธิการเช่า มีกำหนดเวลา 1 ปี โดยเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2537 และสามารถต่ออายุเช่าต่อไปเป็นรายเดือน จนกว่าผู้ให้เช่าหรือผู้เช่าจะบอกกล่าวเป็นหนังสือขอลีกสัญญาเช่าล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 วันในปี 2544 บริษัทได้โอนสิทธิการเช่าดังกล่าวเพื่อชำระหนี้ให้แก่ธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่งแล้ว (ดูหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 17)

ค่าที่ดินส่วนหนึ่งของโครงการเพื่อขายจำนวน 827.98 ล้านบาท ตามเงื่อนไขในสัญญาชำระโดยตัวสัญญาใช้เงินในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ที่มีกำหนดชำระเงินในเดือนธันวาคม 2546 ให้แก่ผู้จะขาย และ/หรือบุคคลที่ผู้จะขายเป็นผู้กำหนดชื่อ และอวัลโดยธนาคารพาณิชย์

หมายเหตุ 11 - เงินมัดจำที่ดิน

บริษัทใหญ่

- 11.1 สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งได้ดำเนินการเปิดเผยสารสนเทศตามขั้นตอนของตลาดหลักทรัพย์เป็นเงินจำนวน 738.05 ล้านบาท บริษัทได้ชำระเงินมัดจำแล้วเป็นจำนวน 147.61 ล้านบาท
- 11.2 บันทึกความเข้าใจกับบุคคลรายหนึ่งเกี่ยวกับสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจำนวนประมาณ 220 ล้านบาท โดยบริษัทได้ชำระเงินมัดจำจำนวน 5 ล้านบาท เพื่อสิทธิในการเข้าตรวจสอบสภาพที่ดิน ในเดือนมกราคม 2546 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินดังกล่าวแทนบริษัท (ดูหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 28.1)
- 11.3 สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกับบุคคลรายหนึ่งเป็นจำนวน 80 ล้านบาท บริษัทได้จ่ายชำระเงินมัดจำค่าที่ดินเป็นจำนวน 8 ล้านบาท ซึ่งเดิมเป็นโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ต่อมากลางปี 2543 บริษัทย่อยดังกล่าวได้ขายให้กับบุคคลรายเดียวกันในราคา 52 ล้านบาท เพื่อชำระหนี้ให้กับกองทุนแห่งหนึ่ง ต่อมาในไตรมาส 3 ปี 2545 บริษัทได้ทำสัญญายกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายดังกล่าวและบริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างนี้แทนบริษัทในมูลค่า 79.80 ล้านบาท ซึ่งบริษัทย่อยได้ชำระค่าที่ดินเรียบร้อยแล้ว
- 11.4 สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับบริษัทแห่งหนึ่งเป็นจำนวน 540 ล้านบาทโดยบริษัทได้ชำระเงินมัดจำเป็นจำนวน 59 ล้านบาท

บริษัทย่อย

- 11.5 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับบุคคล 2 ราย เป็นจำนวน 103.95 ล้านบาท โดยบริษัทย่อย ดังกล่าวได้ชำระเงินมัดจำเป็นจำนวน 5.10 ล้านบาท ในเดือนมกราคม 2546 บริษัทย่อยได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแล้วจำนวน 63 ล้านบาท

หมายเหตุ 12 - เงินลงทุนในกิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ

เงินลงทุนในกิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545 และ 2544 ประกอบด้วย

(หน่วย : พันบาท)

บริษัทย่อย	ทุนชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน	วิธีราคาทุน		วิธีส่วนได้เสีย		ผลขาดทุนส่วนล้า เงินลงทุน		ประเภทธุรกิจ
	2545	2544		2545	2544	2545	2544	2545	2544	
บริษัท ชนชัย จำกัด	90,000	90,000	99%	101,524	101,524	-	-	(491,621)	(501,456)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
บริษัท ชัยนาท จำกัด	30,000	30,000	99%	51,950	51,950	-	-	(28,081)	(26,750)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ พาร์ทเนอร์ จำกัด (เดิมชื่อ: บริษัท แสนสิริ พร็อพเพอร์ตี้ พลัส จำกัด)	168,640	12,000	60.48%	102,000	12,000	87,881	11,492	-	-	บริหารอาคารสำนักงาน อาคารชุดและตัวแทนนายหน้า
บริษัท พอยท์ เอเชีย แอ็คเซส จำกัด	-	10,000	-	-	5,500	-	-	-	(902)	ให้บริการอินเทอร์เน็ตและ กิจการโทรคมนาคม
บริษัท แสนสิริ โฮม เน็ทเวิร์ค จำกัด	1,000	1,000	100%	1,000	1,000	-	-	(24,459)	(19,975)	ให้บริการอินเทอร์เน็ตโดย ใช้สื่ออินเทอร์เน็ต
บริษัท ริชชี โฮลดิ้ง อัลลายแอนซ์ จำกัด	700,000	-	100%	687,220	-	640,783	-	-	-	โรงแรม

(หน่วย : พันบาท)

บริษัทย่อย	ทุนชำระแล้ว		สัดส่วน เงินลงทุน	วิธีราคาทุน		วิธีส่วนได้เสีย		ผลขาดทุนส่วนล้า เงินลงทุน		ประเภทธุรกิจ
	2545	2544		2545	2544	2545	2544	2545	2544	
บริษัท แสตนลิริ เวนเจอร์ จำกัด (เดิมชื่อ : บริษัท แอ็บโซลูท บิสซิเนส จำกัด)	3,000	-	51%	1,484	-	-	-	(10,157)	-	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
บริษัท เอส. ยู. เอ็น. แมนเนจเม้นท์ จำกัด	10,000	-	51%	5,100	-	4,155	-	-	-	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
รวมเงินลงทุนในบริษัทย่อย				950,278	171,974	732,819	11,492	(554,318)	(549,083)	
บริษัทร่วม										
บริษัท คาเธ่ย์ แอสเซท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	25,000	25,000	20%	6,000	6,000	8,823	5,149	-	-	ที่ปรึกษาทางการเงิน และการลงทุน
กองทุนรวมสตาร์วิวดไทยแลนด์ พรีอเพอริตี้ 1	4,287	4,287	25%	8,034	8,034	5,742	5,810	-	-	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
รวมเงินลงทุนในบริษัทร่วม				14,034	14,034	14,565	10,959	-	-	
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน										
บริษัท รีเจเนซี่ วรรณ จำกัด	200,000	200,000	10%	20,000	20,000	-	-	-	-	
บริษัท แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	50,000	50,000	3.12%	1,563	1,563	1,563	1,563	-	-	
หัก ค่าเผื่อการลดมูลค่า				(20,000)	(20,000)	-	-	-	-	
รวมเงินลงทุนในบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ				1,563	1,563	1,563	1,563	-	-	
รวมเงินลงทุนในกิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ				965,875	187,571	748,947	24,014	(554,318)	(549,083)	

บริษัทมีลักษณะความสัมพันธ์โดยการถือหุ้นและ/หรือมีคณะกรรมการบางท่านร่วมกันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันข้างต้น

ในปี 2545 และ 2544 บริษัทได้รับเงินปันผลจากกิจการที่เกี่ยวข้อง (ดูหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2)

12.1 เมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2545 บริษัทได้ทำสัญญากับบริษัทแห่งหนึ่ง เพื่อยกเลิกสัญญาขายและซื้อหุ้นที่ได้ทำไว้กับบริษัทดังกล่าว เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2543 เกี่ยวกับการที่บริษัทตกลงโอนหุ้นที่ถือในบริษัท พ้อยท์ เอเชีย แอ็คเซิส จำกัด จำนวน 250,000 หุ้นในราคาประมาณ 27 ล้านบาทให้แก่บริษัทดังกล่าว และบริษัทจะได้รับหุ้นสามัญของบริษัทดังกล่าวจำนวน 38,000 หุ้นไม่เกินวันที่ 31 สิงหาคม 2543 และยกเลิกสัญญาขายและซื้อหุ้นที่ได้ทำไว้ เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2543 เกี่ยวกับการที่บริษัทตกลงโอนหุ้นที่ถือในบริษัท แสตนลิริ โฮม เนทเวิร์ค จำกัด จำนวน 30,000 หุ้น ให้บริษัทดังกล่าวและบริษัทดังกล่าวตกลงออกหุ้นใหม่ของตนให้แก่บริษัทจำนวน 62,000 หุ้น และเป็นผลให้บริษัทแสตนลิริ โฮม เนทเวิร์ค จำกัด ต้องชำระคืนเงินกู้ที่กู้ยืมมาจากบริษัทดังกล่าวจำนวน 3 ล้านบาท และบริษัทตกลงที่จะปลดภาระดอกเบี้ยค้างจ่ายที่มีอยู่ให้ทั้งหมด นอกจากนี้ยังได้ทำสัญญาสิ้นสุดการเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท พ้อยท์ เอเชีย แอ็คเซิส จำกัด เมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2545 โดยบริษัทตกลงขายหุ้นที่ถืออยู่จำนวน 550,000 หุ้น ให้กับบริษัทดังกล่าวในมูลค่า 3 ล้านบาท เป็นผลให้บริษัทมีกำไรจากการขายเงินลงทุนจำนวน 4.43 ล้านบาท บริษัทได้นำเงินที่ได้รับจากการขายเงินลงทุนดังกล่าวไปชำระหนี้แทนให้กับบริษัท แสตนลิริ โฮม เนทเวิร์ค จำกัด ที่กู้ยืมมาจากบริษัทแห่งนี้จำนวน 3 ล้านบาท และบริษัทนี้ตกลงยกเลิกการเก็บดอกเบี้ยค้างจ่ายที่มีอยู่ทั้งหมดจำนวน 0.34 ล้านบาท

- 12.2 บริษัทได้ทำการปรับปรุงงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2544 ใหม่เกี่ยวกับเงินลงทุนในกองทุนรวมซึ่งมียอดคงเหลือตามวิธีส่วนได้เสียก่อนปรับปรุงจำนวน 9.92 ล้านบาท ซึ่งเดิมบริษัทบันทึกเงินลงทุนดังกล่าว ตามวิธีส่วนได้เสียจากข้อมูลงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2544 ซึ่งจัดทำโดยฝ่ายบริหารซึ่งไม่ได้ ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี เนื่องจากผู้สอบบัญชีของกองทุนดังกล่าวยังตรวจสอบยังไม่แล้วเสร็จ ซึ่งมีส่วนแบ่งกำไรบันทึกเข้ามาจำนวน 1.64 ล้านบาท ต่อมาในไตรมาสที่ 1 ปี 2545 บริษัทได้รับงบการเงินที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีแล้วจึงทำการปรับปรุงงบการเงินปีก่อนที่นำมาแสดงเปรียบเทียบใหม่ โดยบันทึกส่วนแบ่งขาดทุนเพิ่มขึ้นจำนวน 4.11 ล้านบาท เป็นผลให้เงินลงทุนในกองทุนรวมดังกล่าวลดลง 4.11 ล้านบาท และขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นด้วยจำนวนเดียวกัน ขาดทุนสุทธิต่อหุ้นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2544 เพิ่มขึ้นจำนวน 0.01 บาท ต่อหุ้น
- 12.3 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น เมื่อวันที่ 23 พฤษภาคม 2544 และวันที่ 7 มิถุนายน 2544 ของบริษัท แสตนลิริ พร็อพเพอร์ตี้ พลัส จำกัด มีมติลดมูลค่าหุ้นจากเดิม จำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท โดยทุนจดทะเบียนไม่เปลี่ยนแปลง นอกจากนี้มีมติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนอีกจำนวน 2,000,000 บาท โดยออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 200,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท รวมเป็นทุนจดทะเบียนทั้งสิ้น 12 ล้านบาท และได้จดทะเบียนลดมูลค่าหุ้นและเพิ่มทุนที่ชำระแล้วเมื่อวันที่ 8 มิถุนายน 2544
- 12.4 ตามรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 30 เมษายน 2545 และ การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ พาร์ทเนอร์ จำกัด เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2545 มีมติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 20 ล้านบาท โดยออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 2 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท รวมเป็นทุนจดทะเบียนทั้งสิ้น 32 ล้านบาท และได้จดทะเบียนเพิ่มทุนที่ชำระแล้วเมื่อวันที่ 23 พฤษภาคม 2545
- ตามรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ พาร์ทเนอร์ จำกัด เมื่อวันที่ 3 ตุลาคม 2545 มีมติให้เพิ่มทุนจดทะเบียน จากเดิม 32 ล้านบาท เป็น 219 ล้านบาท โดยออกหุ้นใหม่เป็นหุ้นสามัญจำนวน 18.70 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท และได้จดทะเบียนเพิ่มทุนที่ชำระแล้วจำนวน 70 ล้านบาท เมื่อวันที่ 30 ตุลาคม 2545 รวมเป็นทุนจดทะเบียนทั้งสิ้น 102 ล้านบาท
- ตามรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ พาร์ทเนอร์ จำกัด เมื่อวันที่ 18 ตุลาคม 2545 มีมติให้บริษัทเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนแก่ผู้ถือหุ้นที่ปรากฏชื่อเป็นผู้ถือหุ้นในทะเบียนหุ้นของบริษัท ณ วันที่ 18 ตุลาคม 2545 และกำหนดราคาเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวในราคาหุ้นละ 10 บาท โดยเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมในอัตราส่วนหุ้นเดิม 1 หุ้น มีสิทธิซื้อหุ้นเพิ่มทุนได้ 1 หุ้น โดยให้คณะกรรมการเป็นผู้ใช้ดุลยพินิจกำหนดรายละเอียดในการจัดสรรหุ้นซึ่งตามรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทย่อดังกล่าว เมื่อวันที่ 25 พฤศจิกายน 2545 มีมติให้ออกและจัดสรรเพิ่มทุนของบริษัทเพิ่มเติมจำนวน 66,640,000 บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 6,664,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท และได้จดทะเบียนเพิ่มทุนที่ชำระแล้ว จำนวน 66,640,000 บาท เมื่อวันที่ 16 ธันวาคม 2545 รวมเป็นทุนจดทะเบียนทั้งสิ้น 168,640,000 บาท แต่บริษัทไม่ได้ซื้อหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวนี้
- ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น เมื่อวันที่ 7 พฤศจิกายน 2545 มีมติให้บริษัท แสตนลิริ พร็อพเพอร์ตี้ พลัส จำกัด แก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 1 (ชื่อบริษัท) เป็น “บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ พาร์ทเนอร์ จำกัด” และได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเมื่อวันที่ 25 พฤศจิกายน 2545
- 12.5 ที่ประชุมคณะกรรมการ เมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2545 มีมติให้บริษัทซื้อหุ้นทั้งหมดในบริษัท แสตนลิริ เวนเจอร์ จำกัด (เดิมชื่อ: บริษัทแอ็บโซลูท บิสซิเนส จำกัด) และร่วมลงทุนกับบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) จำนวน 10,000 หุ้น คิดเป็น 100% ของทุนจดทะเบียนจากผู้ถือหุ้นเดิมในราคา 54,000 บาท โดยเมื่อวันที่ 22 กรกฎาคม 2545 และเมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2545 ตามรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อดังกล่าว มีมติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 2.9 ล้านบาท โดยออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 0.29 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท รวมเป็นทุนจดทะเบียนทั้งสิ้น 3 ล้านบาท และได้จดทะเบียนเพิ่มทุนที่ชำระแล้วเมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2545 และวันที่ 29 สิงหาคม 2545 ซึ่งบริษัทได้ลงทุนในหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวเป็นจำนวน 143,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนการถือหุ้นรวม 51%

12.6 ที่ประชุมคณะกรรมการ เมื่อวันที่ 19 สิงหาคม 2545 มีมติให้บริษัทซื้อหุ้นของบริษัท ริชชี โฮลดิ้ง อัสลายแอนซ์ จำกัด จำนวน 7 ล้านหุ้น คิดเป็นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนจากผู้ถือหุ้นเดิมในราคา 684 ล้านบาท โดยมีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องจำนวน 3.22 ล้านบาท ซึ่งบริษัทลงทะเบียนเป็นผู้ถือหุ้นแล้วเมื่อวันที่ 19 สิงหาคม 2545

12.7 ที่ประชุมคณะกรรมการ เมื่อวันที่ 9 กันยายน 2545 มีมติให้บริษัท, บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท เพรสทีจ กิฟท์ แอนด์ พรีเมียม จำกัดและ/หรือบริษัทในเครือของทั้งสองบริษัท ร่วมกันจัดตั้งบริษัท เอส. ยู. เอ็น. แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งมีทุนจดทะเบียน 10 ล้านบาท โดยบริษัทร่วมทุนในสัดส่วน 51% ของจำนวนทุนจดทะเบียน บริษัทดังกล่าวได้จดทะเบียนแล้วในวันที่ 10 กันยายน 2545 เป็นจำนวน 1 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท

12.8 กองทุนรวมตราวุฒไทยแลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ 1 ได้ลดจำนวนหน่วยลงทุนดังนี้

วันประกาศลดทุน	จำนวนหุ้นลดทุน (ล้านหน่วย)	จำนวนเงินลดทุน (ล้านบาท)	วันรับเงินลดทุน
26 ธันวาคม 2543	1.32	12.50	20 กุมภาพันธ์ 2544
26 มีนาคม 2544	0.53	8.00	21 พฤษภาคม 2544
26 เมษายน 2544	0.94	12.50	22 มิถุนายน 2544
9 กรกฎาคม 2544	0.67	8.75	10 สิงหาคม 2544
28 พฤศจิกายน 2544	0.39	5.00	24 ธันวาคม 2544

หมายเหตุ 13 - ที่ดิน สิทธิการเช่า สิ่งปลูกสร้างและอุปกรณ์ - สุทธิ

ที่ดิน สิทธิการเช่า สิ่งปลูกสร้างและอุปกรณ์ - สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545 และ 2544 สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม												(หน่วย : พันบาท)	
	ราคาทุน				ค่าเสื่อมราคาสะสมและรายการตัดบัญชี				ค่าเผื่อการลดมูลค่า					
	ยอดต้นปี	ซื้อ/โอน	จำหน่าย/โอน	ยอดปลายปี	ยอดต้นปี	ค่าเสื่อมราคา/โอน	จำหน่าย/โอน	ยอดปลายปี	ยอดต้นปี	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ยอดปลายปี	ยอดต้นปี	ณวันสิ้นปี
สิทธิการเช่า	548,569	-	-	548,569	136,114	17,061	-	153,175	(29,999)	-	-	(29,999)	382,456	365,395
ที่ดิน	25,382	305,153	-	330,535	-	-	-	-	(3,099)	-	-	(3,099)	25,382	327,436
ส่วนที่ตีราคาเพิ่ม - ที่ดินโรงแรม	-	52,830	-	52,830	-	-	-	-	-	-	-	-	-	52,830
อาคาร	8,882	1,433,189	-	1,442,071	487	100,716	-	101,203	-	-	-	-	8,395	1,340,868
ส่วนที่ตีราคาเพิ่ม - อาคารโรงแรม	-	98,252	-	98,252	-	1,635	-	1,635	-	-	-	-	-	96,617
สิ่งปลูกสร้างและส่วนปรับปรุง	2,508	-	-	2,508	1,612	84	-	1,696	-	-	-	-	896	812
ส่วนปรับปรุงและตกแต่งโรงแรม	-	252,930	-	252,930	-	10,663	-	10,663	-	-	-	-	-	242,267
ส่วนที่ตีราคาเพิ่ม - ส่วนปรับปรุงและตกแต่งโรงแรม	-	68,859	-	68,859	-	2,198	-	2,198	-	-	-	-	-	66,661
เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์	81,190	14,909	(10,333)	85,766	38,929	11,505	(3,308)	47,126	-	-	-	-	42,261	38,640
เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงานโรงแรม	-	12,271	-	12,271	-	1,868	-	1,868	-	-	-	-	-	10,403
เครื่องใช้ในกิจการโรงแรม	-	14,015	-	14,015	-	948	-	948	-	-	-	-	-	13,067
ยานพาหนะ	27,050	7,320	(840)	33,530	7,944	5,355	(840)	12,459	-	-	-	-	19,106	21,071
งานระหว่างปรับปรุงและตกแต่งโรงแรม	-	5,884	(5,782)	102	-	-	-	-	-	-	-	-	-	102
รวม	693,581	2,265,612	(16,955)	2,942,238	185,086	152,033	(4,148)	332,971	(29,999)	(3,099)	-	(33,098)	478,496	2,576,169

งบการเงินเฉพาะของบริษัท

	ราคาทุน		ค่าเสื่อมราคาสะสมและรายการตัดบัญชี				ค่าเผื่อการลดมูลค่าสิทธิการเช่า				ราคาตามบัญชี			
	ยอดต้นปี	ซื้อ/โอน	จำหน่าย/โอน	ยอดปลายปี	ยอดต้นปี	ค่าเสื่อมราคา/โอน	จำหน่าย/โอน	ยอดปลายปี	ยอดต้นปี	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ยอดปลายปี	ยอดต้นปี	ณ วันสิ้นปี
สิทธิการเช่า	548,569	-	-	548,569	136,114	17,061	-	153,175	(29,999)	-	-	(29,999)	382,456	365,395
ที่ดิน	25,382	2,684	-	28,066	-	-	-	-	-	-	-	-	25,382	28,066
อาคาร	8,882	425	-	9,307	487	445	-	932	-	-	-	-	8,395	8,375
สิ่งปลูกสร้างและส่วนปรับปรุง	2,508	-	-	2,508	1,612	83	-	1,695	-	-	-	-	896	813
เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์	54,550	13,301	(1,246)	66,605	27,633	8,575	(611)	35,597	-	-	-	-	26,917	31,008
ยานพาหนะ	25,345	7,320	(840)	31,825	7,423	5,014	(840)	11,597	-	-	-	-	17,922	20,228
รวม	665,236	23,730	(2,086)	686,880	173,269	31,178	(1,451)	202,996	(29,999)	-	-	(29,999)	461,968	453,885

ในเดือนมิถุนายน 2545 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้มีการตีราคาที่ดิน อาคารโรงแรม และส่วนปรับปรุงและตกแต่งโรงแรม โดยบริษัท ไทยประเมินราคา ไวกอร์ส (ไทยแลนด์) จำกัด ตามรายงานการประเมิน ลงวันที่ 28 มิถุนายน 2545 ซึ่งผู้ประเมินราคาอิสระ ได้ทำการประเมินราคาทรัพย์สินใหม่ของบริษัทแยกเป็นประเภทที่ดิน อาคารโรงแรม และส่วนปรับปรุงและตกแต่งโรงแรม ประเมิน ณ วันที่ 26 มิถุนายน 2545 โดยมีเกณฑ์การประเมิน สรุปได้ดังนี้

- ที่ดิน ราคาประเมิน จำนวน 352,200,000 บาท

- อาคารโรงแรม และส่วนปรับปรุงและตกแต่งโรงแรม ราคาประเมิน จำนวน 1,677,000,000 บาท และในเดือนตุลาคม 2545 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้มีการตีราคาที่ดิน โดยบริษัท ไทยประเมินราคา ไวกอร์ส (ไทยแลนด์) จำกัด ตามรายงานการประเมิน ลงวันที่ 31 ตุลาคม 2545 ซึ่งผู้ประเมินราคาอิสระได้ทำการประเมินราคาทรัพย์สินใหม่ของบริษัทประเมิน ณ วันที่ 25 ตุลาคม 2545 และมีการประเมินโดยไม่ขอประเมินราคาที่ดิน เนื่องจากที่ดินดังกล่าวได้ตกเป็นการจำยอมและปล่อยกร้างไม่ใช้ประโยชน์ ซึ่งที่ดินดังกล่าว มีราคาทุนจำนวน 3.10 ล้านบาท

ราคาประเมินดังกล่าวได้ประเมินตามสภาพลักษณะที่จะใช้ประโยชน์ตามวิธีต้นทุน โดยวิธีการเปรียบเทียบตามราคาตลาดสำหรับที่ดิน และวิธีการคิดจากต้นทุนทดแทนหักค่าเสื่อมราคาสะสมสำหรับอาคารโรงแรม และส่วนปรับปรุงและตกแต่งโรงแรม

ค่าเสื่อมราคาและรายการตัดบัญชีสำหรับปี 2545 มีจำนวน 57.17 ล้านบาท และ 31.18 ล้านบาท ในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะของบริษัท ตามลำดับ

ค่าเสื่อมราคาและรายการตัดบัญชีสำหรับปี 2544 มีจำนวน 39.09 ล้านบาท และ 34.56 ล้านบาท ในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะของบริษัท ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545 บริษัทมีอุปกรณ์ราคาทุน 22.68 ล้านบาท และ 21.25 ล้านบาท ในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะของบริษัทตามลำดับ ซึ่งได้คำนวณค่าเสื่อมราคาเต็มมูลค่าแล้วแต่ยังคงใช้งานอยู่

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2544 บริษัทมีอุปกรณ์ราคาทุน 20.72 ล้านบาท และ 20.24 ล้านบาท ในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะของบริษัทตามลำดับ ซึ่งได้คำนวณค่าเสื่อมราคาเต็มมูลค่าแล้วแต่ยังคงใช้งานอยู่สิทธิการเช่ามีระยะเวลา 30 ปี เริ่มจากวันที่ 1 มิถุนายน 2537 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2567

หมายเหตุ 14 - เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะของบริษัท	
	2545 (บาท)	2544 (บาท)	2545 (บาท)	2544 (บาท)
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	28,948,495.41	2,950,184.76	8,552,720.79	1,331,834.34
ตัวสัญญาใช้เงิน - ธนาคาร	200,000,000.00	-	-	-
ตัวแลกเปลี่ยน - บริษัทหลักทรัพย์ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน	200,000,000.00	-	200,000,000.00	-
รวม	428,948,495.41	2,950,184.76	208,552,720.79	1,331,834.34

หมายเหตุ 15 - เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ

เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

	งบการเงินรวม	
	2545 (บาท)	2544 (บาท)
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน		
บริษัท พอยท์ เอเชีย ดอท คอม จำกัด	-	10,000,000.00
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)	59,836,000.00	-
บริษัท เพรสทีจ กิฟท์ แอนด์ พรีเมียม จำกัด	1,365,000.00	-
รวม	61,201,000.00	10,000,000.00

	งบการเงินรวม (บาท)
เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	
ยอดต้นปี	10,000,000.00
เพิ่มระหว่างปี	71,295,000.00
ลดระหว่างปี	(20,094,000.00)
ยอดคงเหลือ ณ 31 ธันวาคม 2545	<u>61,201,000.00</u>

หมายเหตุ 16 - หุ้นกู้

ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2545 มีมติให้บริษัทออกหุ้นกู้ในวงเงินรวมไม่เกิน 2,000,000,000 บาท หรือเงินตราต่างประเทศในวงเงินเทียบเท่าเงินบาท

หมายเหตุ 17 - การชำระหนี้สถาบันการเงิน

บริษัทย่อย

เมื่อวันที่ 1 กันยายน 2543 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้กับธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง เกี่ยวกับเรื่องการชำระหนี้ซึ่ง ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2543 มีหนี้เงินต้นจำนวน 223.42 ล้านบาทและดอกเบี้ยค้างจ่ายจำนวน 109.35 ล้านบาทโดยผลสรุปของสัญญาบริษัทย่อยตกลงจะโอนสิทธิการเช่าที่ดินในโครงการหลังสวน ที่มีอยู่ต่อสำนักงาน ทรีพีลีนส่วนพระมหากษัตริย์ให้แก่ธนาคารในมูลค่า 130.97 ล้านบาท จ่ายชำระเป็นเงินสดจำนวน 30 ล้านบาทและธนาคารจะนำเงินมาจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทใหญ่จำนวน 5 ล้านหุ้นในราคาหุ้นละ 5 บาท ซึ่งบริษัทย่อยได้ชำระเป็นเงินสดแล้วจำนวน 30 ล้านบาทในไตรมาสที่ 4 ปี 2543 ต่อมาเมื่อวันที่ 20 กันยายน 2544 บริษัทย่อยได้ทำบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ครั้งที่ 1 โดยมีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขจากสัญญาปรับโครงสร้างหนี้เดิมดังนี้

บริษัทย่อยตกลงโอนสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวให้ธนาคารคิดเป็นมูลค่าในการโอนสิทธิการเช่าเป็นเงินจำนวน 95.73 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นชำระเงินต้นจำนวน 80.44 ล้านบาทและชำระดอกเบี้ยจำนวน 15.29 ล้านบาทและตกลงชำระดอกเบี้ยของเงินต้นคงค้างที่คิดตั้งแต่เดือนธันวาคม 2543 ถึงเดือนกันยายน 2544 ให้ธนาคารจำนวน 6 ล้านบาท โดยบริษัทใหญ่เป็นผู้ชำระดอกเบี้ยคงค้างดังกล่าวแทนบริษัทย่อยเงินต้นส่วนที่เหลือจำนวน 122.98 ล้านบาท บริษัทย่อยตกลงให้ธนาคารคิดดอกเบี้ยดังนี้

ปีที่ 1 ถึงปีที่ 2 คิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 6 ต่อปี

ปีที่ 3 ถึงปีที่ 6 คิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ MLR ของธนาคารต่อปี

ส่วนเงินต้นจำนวน 122.98 ล้านบาท บริษัทย่อยตกลงผ่อนชำระให้เสร็จสิ้นภายใน 6 ปี โดยมีระยะเวลาปลอดชำระเงินต้น 2 ปี เงื่อนไขการผ่อนชำระมีดังนี้

ปีที่ 1 ถึงปีที่ 2 นับจากเดือนตุลาคม 2544 เป็นต้นไปจะชำระเฉพาะดอกเบี้ยรายเดือนทั้งจำนวน

ปีที่ 3 ถึงปีที่ 6 ชำระเงินต้นเดือนละไม่น้อยกว่า 2.57 ล้านบาท และชำระดอกเบี้ยรายเดือนต่างหากทุกเดือนทั้งจำนวน

หลังจากปฏิบัติตามเงื่อนไขครบถ้วนแล้ว ธนาคารตกลงจะยกเว้นดอกเบี้ยส่วนที่เหลือให้ทั้งจำนวน นอกจากนี้บริษัทย่อยได้ทำบันทึกความเข้าใจเรื่องการโอนสิทธิการเช่า(สร้าง) ระหว่างธนาคารและต่อสำนักงานทรีพีลีนส่วนพระมหากษัตริย์ ต่อมาในไตรมาสที่ 4 บริษัทย่อยดังกล่าวได้ทำการซื้อคืนสิทธิการเช่าโครงการหลังสวนที่มีอยู่ต่อสำนักงานทรีพีลีนส่วนพระมหากษัตริย์จากธนาคารในมูลค่า 97.20 ล้านบาท เพื่อนำสิทธิการเช่าไปขายให้กับบริษัทแห่งหนึ่งจำนวน 102.20 ล้านบาท โดยผู้ซื้อเป็นผู้รับผิดชอบภาษีและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในการขายสิทธิการเช่ารวมจำนวน 7.16 ล้านบาท เป็นผลให้บริษัทย่อยมีกำไรจากการขายสิทธิการเช่าจำนวน 5 ล้านบาท บริษัทได้ทำสัญญาโอนสิทธิการเช่าให้แก่บริษัทดังกล่าวแล้ว เมื่อวันที่ 3 ธันวาคม 2544

หมายเหตุ 18 - หนี้สินระยะยาว

หนี้สินระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะของบริษัท	
	2545 (บาท)	2544 (บาท)	2545 (บาท)	2544 (บาท)
เงินกู้ยืมจากธนาคาร				
และบริษัทเงินทุน	2,355,098,999.43	160,839,127.01	1,049,223,999.43	37,864,127.01
เจ้าหนี้ตามสัญญาเช่าซื้อ				
และหนี้สินผ่อนชำระ	7,786,138.00	14,961,000.00	7,786,138.00	12,140,830.00
รวม	2,362,885,137.43	175,800,127.01	1,057,010,137.43	50,004,957.01
<u>หัก</u> ส่วนของหนี้สินระยะยาว				
ที่ถึงกำหนดภายในหนึ่งปี	(133,403,338.43)	(17,276,789.01)	(65,693,338.43)	(15,518,819.01)
สุทธิ	2,229,481,799.00	158,523,338.00	991,316,799.00	34,486,138.00

บริษัทใหญ่

ในเดือนมีนาคม 2545 บริษัทได้ทำสัญญากู้ยืมกับธนาคารพาณิชย์ในประเทศแห่งหนึ่งในวงเงินจำนวน 99.36 ล้านบาท กำหนดชำระคืนภายใน 2 ปี โดยกู้มาเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการ

ในเดือนมิถุนายน 2545 บริษัทได้ทำสัญญาสนับสนุนวงเงินสินเชื่อกับธนาคารพาณิชย์ในประเทศแห่งหนึ่งแบ่งเป็นวงเงินกู้ตามสัญญา 3 วงเงิน จำนวน 132.66 ล้านบาท และวงเงินหนังสือค้ำประกันของโครงการจำนวน 5.5 ล้านบาท โดยกู้มาเพื่อพัฒนาโครงการ กำหนดชำระคืนภายใน 20 เดือนนับแต่วันที่ได้เบิกใช้วงเงินครั้งแรก และจะต้องชำระทุกครั้งตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญา

ในเดือนกรกฎาคม 2545 บริษัทได้ทำสัญญากู้ยืมกับบริษัทเงินทุนแห่งหนึ่งในวงเงินจำนวน 77.20 ล้านบาท กำหนดชำระคืนภายใน 1 ปี 6 เดือน โดยกู้มาเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการ

ในเดือนกรกฎาคม 2545 บริษัทได้ทำสัญญากู้ยืมกับบริษัทเงินทุนแห่งหนึ่งในวงเงินตามสัญญาจำนวน 375 ล้านบาท กำหนดชำระคืนภายใน 83 งวด งวดละ 1 เดือน ตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา ทั้งนี้บริษัทจะต้องลงทุนในรูปตัวสัญญาใช้เงินกับบริษัทเงินทุนดังกล่าวเป็นประจำทุกเดือนเป็นระยะเวลา 7 เดือน ในจำนวนเงินไม่น้อยกว่า 1 ล้านบาท หรือจนกว่าจะมียอดเงินฝากรวมทั้งสิ้น 7.5 ล้านบาท โดยกู้มาเพื่อนำไปชำระหนี้ให้แก่สถาบันการเงินอื่นและเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการ

ในเดือนกรกฎาคม 2545 บริษัทได้ทำสัญญาสนับสนุนวงเงินสินเชื่อกับธนาคารพาณิชย์ในประเทศแห่งหนึ่งแบ่งเป็นวงเงินกู้ตามสัญญาจำนวน 664.92 ล้านบาท และวงเงินหนังสือค้ำประกันสาธารณูปโภคของโครงการจำนวน 30 ล้านบาท กำหนดชำระคืนภายใน 4 ปี โดยกู้มาเพื่อพัฒนาโครงการ

ในเดือนสิงหาคม 2545 บริษัทได้ทำสัญญากู้ยืมกับธนาคารพาณิชย์ในประเทศแห่งหนึ่งในวงเงินกู้ระยะยาวจำนวน 450 ล้านบาท และวงเงินกู้ตามตัวสัญญาใช้เงินจำนวน 165 ล้านบาท และวงเงินหนังสือค้ำประกันจำนวน 80 ล้านบาท กำหนดชำระคืนภายใน 3 ปี 6 เดือน เงินกู้ดังกล่าวกู้มาเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการ

ในเดือนพฤศจิกายน 2545 บริษัททำสัญญากู้ยืมกับบริษัทเงินทุนแห่งหนึ่งในวงเงินตามสัญญาจำนวน 26.50 ล้านบาท กำหนดชำระคืนภายใน 84 งวด งวดละ 1 เดือน ภายหลังจากเดือนที่เบิกเงินกู้งวดแรกเป็นเวลา 1 ปี ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา

ในเดือนมีนาคม 2544 บริษัทได้ทำสัญญาสนับสนุนวงเงินสินเชื่อกับธนาคารพาณิชย์ในประเทศแห่งหนึ่งแบ่งเป็นวงเงินเบิกเกินบัญชีจำนวน 2 ล้านบาท วงเงินกู้ตามสัญญา 2 วงจำนวน 205 ล้านบาท และวงเงินหนังสือค้ำประกันของโครงการจำนวน 8 ล้านบาท โดยกู้มาเพื่อใช้เป็นทุนหมุนเวียนและพัฒนาโครงการ กำหนดชำระคืนภายใน 3 ปี นับแต่วันที่ได้เบิกใช้วงเงินครั้งแรก และจะต้องชำระทุกครั้งตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญา

ในปี 2544 บริษัทได้รับวงเงินกู้ยืมระยะยาว และวงเงินเบิกเกินบัญชี จากธนาคารในประเทศไทย จำนวน 90 ล้านบาท มีกำหนดชำระคืนเงินต้นภายใน 3 ปี และชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือนโดยผู้พัฒนาโครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545 วงเงินสินเชื่อระยะยาวมีจำนวน 3,817.13 ล้านบาท และ 2,321.13 ล้านบาท และจำนวนเงินที่ยังไม่ได้เบิกใช้มีจำนวน 1,080.73 ล้านบาท และ 1,076.63 ล้านบาท ในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะของบริษัท ตามลำดับ

บริษัทย่อย

บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำสัญญากู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ในประเทศหนึ่งแห่ง ตามสัญญากู้ยืมเงินลงวันที่ 30 พฤษภาคม 2544 และตามบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติมลงวันที่ 3 พฤษภาคม 2545 วงเงินตามสัญญาครั้งแรก 1,200 ล้านบาท เบิกใช้แล้วจนถึง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545 จำนวน 1,195.90 ล้านบาท โดยเริ่มชำระคืนเงินต้นงวดแรกภายในเดือนมิถุนายน 2545 และต้องชำระคืนเงินต้น และดอกเบี้ยให้เสร็จสิ้นภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2555 ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา

ต่อมาเมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2545 บริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติมกับธนาคารพาณิชย์ เพื่อเปลี่ยนแปลงแก้ไขข้อตกลง และเงื่อนไขเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ย การชำระหนี้ และกำหนดเวลาการชำระหนี้เสร็จสิ้น และการชำระหนี้คืนก่อนครบกำหนด โดยจะต้องชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยทั้งหมดให้เสร็จสิ้นภายในวันที่ 30 กันยายน 2555

ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี แสดงไว้ภายใต้หนี้สินหมุนเวียน

หมายเหตุ 19 - ทุนเรือนหุ้น

19.1 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2545 มีมติให้จัดสรรหุ้นสามัญจำนวน 15,500,000 หุ้นให้แก่กองทุนสองแห่งในราคาหุ้นละ 5 บาทตามสัญญาจองซื้อหุ้นที่บริษัทได้ทำสัญญาไว้กับ Starwood Thailand Corporation ฉบับลงวันที่ 3 มีนาคม 2542 บริษัทได้จดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วเมื่อวันที่ 12 กรกฎาคม 2545

19.2 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2545 มีมติให้บริษัทลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จากเดิม 13,294,143,810 บาท เป็น 3,013,282,780 บาท โดยวิธีตัดหุ้นจดทะเบียนที่ยังมีได้นำออกจำหน่าย จำนวน 1,028,086,103 หุ้น โดยคงเหลือหุ้นจำนวน 5,796,600 หุ้น

นอกจากนี้ยังมีมติให้บริษัทเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 3,013,282,780 บาท เป็น 21,850,577,100 บาท โดยการออกหุ้นใหม่เป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,883,729,432 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท รวม 18,837,294,320 บาท โดยให้จัดสรรและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนที่ออกใหม่ดังนี้

1) จัดสรรหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 571,500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท ในราคาหุ้นละ 4.41 บาทบริษัทได้จดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วเมื่อวันที่ 27 สิงหาคม 2545

2) จัดสรรหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 1,082,879,432 หุ้น ในราคาหุ้นละ 5 บาท เพื่อสำรองไว้ในกรณีที่เกิดสตาร์วูด ไทยแลนด์ คอร์ปอเรชั่น ใช้สิทธิในการจองซื้อหุ้นตามสัญญาจองซื้อหุ้น ฉบับลงวันที่ 3 มีนาคม 2542 ซึ่งจะไม่ถูกยกเลิกไปจนกว่าผู้ลงทุนรายใหม่จะดำเนินการส่งมอบทรัพย์สินให้แก่สตาร์วูด เพื่อเป็นการตอบแทนในการยกเลิกสัญญาดังกล่าว

3) จัดสรรหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 200,000,000 หุ้น ในราคาไม่ต่ำกว่าร้อยละ 80 ของราคาตลาดของหุ้นของบริษัท โดยราคาตลาดให้คำนวณจากราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักหรือราคาปิดเฉลี่ยของการซื้อขายหุ้นบริษัทในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเป็นระยะเวลาไม่เกิน 30 วันซื้อขายก่อนวันที่คณะกรรมการมีมติให้เสนอขายตามที่ได้รับมอบหมายโดยให้จัดสรรหุ้นให้แก่ผู้ลงทุนและ/หรือผู้ลงทุนประเภทสถาบัน ซึ่งมีจำนวนไม่เกิน 35 ราย ภายในรอบระยะเวลา 12 เดือน ตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด. เรื่องการขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ และให้คณะกรรมการเป็นผู้ใช้ดุลยพินิจกำหนดรายละเอียดในการจัดสรรหุ้น

4) จัดสรรหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 29,350,000 หุ้น เพื่อรองรับการใช้สิทธิที่จะซื้อหุ้นตามโครงการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่กรรมการและพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อยของบริษัทในวงจำกัด ครั้งที่ 4 ในราคาหุ้นละ 6 บาท นอกจากนี้มีมติยกเลิกการออกใบสำคัญแสดงสิทธิในส่วนที่ยังไม่ได้ทำการจัดสรรที่เหลืออยู่ทั้งหมดจำนวน 226,000 หน่วย ในโครงการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่กรรมการและพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อยของบริษัทในวงจำกัด ครั้งที่ 2

19.3 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น เมื่อวันที่ 18 พฤศจิกายน 2545 มีมติให้

1) ลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จากเดิม 21,850,577,100 บาท เป็น 11,021,782,780 บาท โดยวิธีตัดหุ้นจดทะเบียนที่ยังมีได้นำออกจำหน่าย จำนวน 1,082,879,432 หุ้น เนื่องจากเป็นหุ้นที่สำรองไว้เพื่อสตาร์วูด ไทยแลนด์ คอร์ปอเรชั่น สำหรับใช้สิทธิในการจองซื้อหุ้นตามสัญญาจองซื้อหุ้นฉบับลงวันที่ 3 มีนาคม 2542 ซึ่งปัจจุบันได้มีการยกเลิกสัญญาเรียบร้อยแล้ว โดยคงเหลือหุ้นจำนวน 35,146,600 หุ้น ซึ่งจดทะเบียนแล้วแต่ยังมิได้นำออกจำหน่ายเนื่องจากเป็นหุ้นที่สำรองไว้เพื่อรองรับการใช้สิทธิที่จะซื้อหุ้นตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออกจำหน่ายแล้ว ซึ่งบริษัทได้จดทะเบียนลดทุนดังกล่าวแล้วในวันที่ 27 พฤศจิกายน 2545

2) โอนทุนสำรองตามมาตรา 116 และทุนสำรองส่วนล้ามูลค่าหุ้นตามมาตรา 51 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน จำกัด ที่มีอยู่ในปัจจุบันทั้งหมดมาเพื่อชดเชยผลขาดทุนสะสมของบริษัท ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในมาตรา 119 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด (ดูหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 28.2)

3) ลดทุนจดทะเบียนบริษัทจากเดิม 11,021,782,780 บาท เป็น 9,423,624,276.90 บาท โดยวิธีลดมูลค่าหุ้นแต่ละหุ้นของบริษัทให้ต่ำลง จากเดิมกำหนดให้มูลค่าหุ้นละ 10 บาท คงเหลือมูลค่าหุ้นละ 8.55 บาท เพื่อนำเงินจากการลดทุนดังกล่าวมาชดเชยผลขาดทุนสะสมของบริษัทภายหลังจากที่ได้มีการชดเชยผลขาดทุนสะสมด้วยทุนสำรองและทุนสำรองส่วนล้ามูลค่าหุ้น

4) เปลี่ยนแปลงราคาเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนและเปลี่ยนแปลงส่วนลดสำหรับหุ้นเพิ่มทุนในส่วนที่เสนอขายในราคาต่ำกว่า มูลค่าหุ้นที่จัดทะเบียนไว้เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นจากการลดทุน ดังนี้

- หุ้นสามัญ 200,000,000 หุ้น ซึ่งต้องออกในราคาที่ไม่ต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้ และไม่ต่ำกว่าร้อยละ 80 ของราคาตลาดของหุ้นบริษัท โดยราคาตลาดให้คำนวณจากราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักหรือราคาปิดเฉลี่ยของการซื้อขายหุ้นบริษัทในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเป็นระยะเวลาไม่เกิน 30 วันซื้อขายก่อนวันที่คณะกรรมการมีมติให้เสนอขายตามที่ได้รับมอบหมายโดยมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2545 เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2545
- หุ้นสามัญ 29,350,000 หุ้น ราคาหุ้นละ 6 บาท (กำหนดส่วนลดมูลค่าหุ้นไว้หุ้นละ 2.55 บาท)
- หุ้นสามัญ 5,796,600 หุ้น ราคาหุ้นละ 5 บาท (กำหนดส่วนลดมูลค่าหุ้นไว้หุ้นละ 3.55 บาท)

หมายเหตุ 20 - รายได้จากการขายโครงการ

ในไตรมาสที่ 2 ปี 2544 และ ไตรมาสที่ 1 ปี 2544 บริษัทมีการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสัญญาและปรับปรุงต้นทุนประมาณการของโครงการใหม่ มีผลให้รายได้จากการขายโครงการในไตรมาสที่ 2 ปี 2544 ลดลงจำนวนเงินประมาณ 5.73 ล้านบาท และรายได้จากการขายโครงการในไตรมาสที่ 1 ปี 2544 เพิ่มขึ้นจำนวนเงินประมาณ 5.73 ล้านบาท

หมายเหตุ 21 - รายการปรับปรุงของปีก่อน

21.1 ในปี 2543 บริษัทได้บันทึกการรับค่าบริการธุรกิจและค่าเช่ารับของปี 2544 จำนวน 3.54 ล้านบาท เป็นรายได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2543 บริษัทได้ปรับปรุงงบการเงินของปี 2543 ใหม่เพื่อแก้ไขให้ถูกต้อง เป็นผลให้ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐานปี 2543 ลดลงจำนวน 0.01 บาทต่อหุ้น

21.2 ในปี 2545 บริษัทได้บันทึกรายการปรับปรุงเงินลงทุน (ดูหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 12.2)

หมายเหตุ 22 - สินทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกัน

1. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545 และ 2544 ที่ดินและสิทธิการเช่ารวมทั้งสิ่งปลูกสร้างของโครงการส่วนหนึ่งและสิทธิการเช่าอาคารของบริษัทใหญ่ได้จดทะเบียนเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมจากธนาคารและสถาบันการเงิน

2. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545 หุ้นของบริษัทย่อยแห่งหนึ่งถือโดยบริษัทใหญ่ได้จดทะเบียนเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมจากธนาคาร

3. ในปี 2543 สิทธิการเช่าของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าแห่งหนึ่งของบริษัทย่อยซึ่งจดทะเบียนเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมจากธนาคารซึ่งในปี 2544 ได้โอนให้ธนาคารเพื่อปรับโครงสร้างหนี้แล้ว (ดูหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 17)

4. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545 เงินฝากธนาคารและเงินฝากประจำที่ติดภาระค้ำประกันจำนวนประมาณ 161.36 ล้านบาท และ 156.64 ล้านบาท ในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะของบริษัท ตามลำดับ เพื่อประกันหนี้และ/หรือภาระผูกพันและหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2544 เงินฝากประจำที่ติดภาระค้ำประกันจำนวนประมาณ 15.59 ล้านบาท และ 11.05 ล้านบาท ในงบการเงินรวมและในงบการเงินเฉพาะของบริษัทตามลำดับเป็นเงินประกันหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคาร

5. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545 ที่ดินของบริษัทย่อย - โรงแรมจำนวน 1 แปลง พร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่แล้วในปัจจุบัน (ราคาตามบัญชีจำนวน 2,090.34 ล้านบาท) และจะมีขึ้นต่อไปในภายหน้าของบริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมระยะยาวกับธนาคารพาณิชย์ในประเทศแห่งหนึ่งในวงเงินจำนวน 1,400 ล้านบาท

6. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545 ที่ดินของโครงการส่วนหนึ่งของบริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้จดทะเบียนเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมจากบริษัทเงินทุนแห่งหนึ่งในวงเงินจำนวน 48 ล้านบาท

หมายเหตุ 23 - ประมาณการหนี้สิน ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

1. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545 บริษัทมีภาระผูกพันจากสัญญาเกี่ยวกับโครงการ สัญญาจ้างตกแต่ง และสัญญาจ้างพัฒนาและติดตั้งระบบ เป็นจำนวน 354.25 ล้านบาท และจำนวน 0.16 ล้านเหรียญสิงคโปร์ สำหรับงบการเงินรวมและจำนวน 128.17 ล้านบาท และจำนวน 0.16 ล้านเหรียญสิงคโปร์ สำหรับงบการเงินเฉพาะของบริษัท และมีภาระผูกพันที่เกิดจากการออกหนังสือค้ำประกันโดยธนาคาร จำนวน 161.36 ล้านบาท และ 156.64 ล้านบาท ในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะของบริษัท ตามลำดับ นอกจากนี้บริษัทมีภาระผูกพันจากข้อตกลงเรื่องการขอใบอนุญาตประกอบกิจการกอล์ฟในประเทศไทย พม่า กัมพูชา และลาว เป็นจำนวน 0.14 ล้านปอนด์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2544 บริษัทมีภาระผูกพันจากสัญญาเกี่ยวกับโครงการเป็นจำนวน 103.98 ล้านบาท และ 107.39 ล้านบาทในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะของบริษัท และมีภาระผูกพันที่เกิดจากการออกหนังสือค้ำประกันโดยธนาคาร จำนวน 15.59 ล้านบาท และ 11.05 ล้านบาท ในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะของบริษัทตามลำดับ

2. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2544 บริษัทมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการฟ้องร้องเพื่อขอคืนเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยเป็นจำนวนเงินประมาณ 18.24 ล้านบาท จากกรณีที่เจ้าหน้าที่ของบริษัทผิดสัญญาว่าจ้างบริษัทจึงถูกฟ้องในฐานะจำเลยร่วม ต่อมาในไตรมาส 1 ปี 2545 เจ้าหน้าที่ดังกล่าวได้ถอนฟ้องแล้ว บริษัทจึงได้กลับรายการประมาณการหนี้สินดังกล่าวจำนวน 18.24 ล้านบาท

3. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545 บริษัทบันทึกประมาณการหนี้สินเกี่ยวกับการฟ้องร้องไว้ในงบการเงินจำนวน 9.10 ล้านบาท และ 0.48 ล้านบาท ในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะ ตามลำดับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2544 บริษัทบันทึกประมาณการหนี้สินเกี่ยวกับการฟ้องร้องไว้ในงบการเงินจำนวน 8.90 ล้านบาท และ 1.11 ล้านบาท ในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะ ตามลำดับ

4. บริษัทมีภาระผูกพันจากการทำสัญญาจองซื้อหุ้นและสัญญาชำระหนี้กับ Starwood Thailand Corporation ในเดือนมีนาคม 2542 โดยบริษัทดังกล่าวมีสิทธิจองซื้อหุ้นหรือกำหนดซื้อบุคคลอื่นซึ่งเกี่ยวข้องกับบริษัทดังกล่าวจองซื้อหุ้นในบริษัทจนถึงร้อยละ 51 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดที่ออกแล้วของบริษัทได้จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2545 ทั้งนี้ให้เป็นไปตามข้อกำหนด เงื่อนไขตามสัญญาและข้อบังคับบริษัท ต่อมาเมื่อวันที่ 24 มิถุนายน 2545 บริษัทได้ทำข้อตกลงยกเลิกสัญญาจองซื้อหุ้นและสัญญาชำระหนี้ดังกล่าวเรียบร้อยแล้ว

บริษัทย่อย

1. เมื่อวันที่ 18 พฤษภาคม 2544 และวันที่ 14 ธันวาคม 2544 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำสัญญาว่าจ้างการบริหารจัดการโรงแรมและตามหนังสือลงวันที่ 29 เมษายน 2545 กับบริษัทแห่งหนึ่งในการดำเนินงานและการบริหารโรงแรมภายใต้เครื่องหมายการค้าเป็นระยะเวลา 12 ปี บริษัทย่อยต้องจ่ายค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการเบื้องต้นในอัตราส่วนของรายได้ขั้นต้นในแต่ละปี และค่าธรรมเนียมเพิ่มเติมในอัตราส่วนของกำไรจากการดำเนินงานขั้นต้นในแต่ละปี รวมทั้งสิทธิที่จะได้รับค่าตอบแทนเพิ่มเติมตามที่ระบุไว้ในสัญญา

หมายเหตุ 24 - สัญญาเช่าระยะยาว

1. เมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2542 บริษัทได้ทำสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโครงการให้เข้ากับบุคคลรายหนึ่งโดยมีอายุการเช่า 15 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2543 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2557 มีมูลค่าการเช่ารวม 54 ล้านบาทซึ่งกำหนดอัตราการเช่าเป็นรายปีและกำหนดการชำระค่าเช่าทุกวัน 10 มกราคมของทุกปี ตามรายละเอียดดังนี้

1. ค่าเช่าตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2543 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2547 ปีละ 3.0 ล้านบาท
2. ค่าเช่าตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2548 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2552 ปีละ 3.6 ล้านบาท
3. ค่าเช่าตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2553 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2557 ปีละ 4.2 ล้านบาท

2. บริษัทได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่อาคารกับบริษัทที่เกี่ยวข้องแห่งหนึ่ง เพื่อเป็นสำนักงานและเพื่อให้เช่าโดยสัญญามีกำหนดระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2537 ถึง วันที่ 31 พฤษภาคม 2567 โดยวันที่ทำสัญญาบริษัทได้ชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าครั้งเดียวเป็นจำนวนเงินประมาณ 548.57 ล้านบาท เมื่อครบกำหนดสัญญาเช่าแล้ว บริษัทต้องส่งมอบสถานที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าโดยบริษัทจะเรียกร้องสิทธิอย่างใดอย่างหนึ่งจากผู้ให้เช่าไม่ได้

3. บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำสัญญาเช่าที่ดินกับสำนักพระราชวังเพื่อใช้ในการปลูกสร้างอาคารชุดเพื่อให้เช่าโครงการบ้านแอสเสอรี่ โดยสัญญามีกำหนดระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่ 1 พฤศจิกายน 2536 โดยวันที่ทำสัญญาบริษัทได้ชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าครั้งเดียวเป็นจำนวนเงินประมาณ 117.70 ล้านบาท

4. บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำสัญญาเช่าที่ดินกับสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์เพื่อใช้ในการก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างเพื่อให้เช่า โดยสัญญาสัมพัทธ์กำหนดระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 16 กันยายน 2545 มีมูลค่าการเช่ารวมประมาณ 88.04 ล้านบาท โดยกำหนดการชำระค่าเช่า ตามรายละเอียดดังนี้

1. ชำระค่าเช่าในวันทำสัญญาเป็นจำนวนเงินประมาณ 15.95 ล้านบาท
2. เดือนที่ 13 นับแต่วันทำสัญญา จำนวนประมาณ 15.95 ล้านบาท
3. ค่าเช่าส่วนที่เหลือ บริษัทตกลงชำระพร้อมดอกเบี้ยทบต้นในอัตราร้อยละ 7 ต่อปี ในแต่ละคราวตามจำนวนยูนิตที่ได้จดทะเบียนการเช่าช่วง โดยในวันจดทะเบียนการเช่า
 - ยูนิตที่ 1 ถึง ยูนิตที่ 15 ค่าเช่ายูนิตละประมาณ 0.72 ล้านบาท
 - ยูนิตที่ 16 ถึง ยูนิตที่ 37 ค่าเช่ายูนิตละประมาณ 2.06 ล้านบาท

5. บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำสัญญาเช่าอาคารเป็นระยะเวลา 3 ปี ซึ่งสิ้นสุดในสัญญาในปี 2547 โดยชำระค่าเช่าเดือนละ 142,400 บาท และมีภาระผูกพันจากสัญญาเช่ารด ค่าเช่าเดือนละ 31,580 บาท โดยไม่มีกำหนดระยะเวลาสิ้นสุดสัญญา

หมายเหตุ 25 - ข้อมูลเกี่ยวกับพนักงาน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะของบริษัท	
	2545	2544	2545	2544
จำนวนพนักงาน (คน)	1,146	452	120	88
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน (ล้านบาท)	247.06	94.09	53.79	44.41

หมายเหตุ 26 - ข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงานตามประเภทส่วนงานทางธุรกิจและส่วนงานทางภูมิศาสตร์
ในปี 2545 ข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงานตามประเภทส่วนงานทางธุรกิจและส่วนงานทางภูมิศาสตร์

(หน่วย: บาท)

	อสังหาริมทรัพย์	บริหารและตกแต่งอาคารและตัวแทนนายหน้า	ให้บริการอินเทอร์เน็ตและกิจการโทรคมนาคม	โรงแรม	รวม	
					รวม	รายการตัดบัญชี
รายได้						
รายได้จากการขายโครงการ	826,892,077.22	41,330,000.00	-	-	868,222,077.22	-
รายได้ค่าบริการจากโครงการเพื่อเช่า	118,438,111.31	-	-	-	118,438,111.31	(518,790.00)
รายได้ค่าบริการธุรกิจอื่น ๆ	4,032,356.00	152,075,301.78	1,541,039.52	34,502,318.27	192,151,015.57	(48,324,355.80)
รายได้ค่าห้องพัก	-	-	-	171,847,376.70	171,847,376.70	(94,424,875.81)
รายได้อาหารและเครื่องดื่ม	-	-	-	71,528,763.31	71,528,763.31	(37,925,123.16)
รายได้สิทธิการเช่าตัดบัญชี	31,918,080.72	-	-	-	31,918,080.72	-
รวม	981,280,625.25	193,405,301.78	1,541,039.52	277,878,458.28	1,454,105,424.83	(181,193,144.77)
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายโครงการ	634,752,044.16	38,869,792.13	-	-	673,621,836.29	-
ต้นทุนบริการโครงการเพื่อเช่า	67,932,920.95	-	-	-	67,932,920.95	(1,800,000.00)
ต้นทุนบริการธุรกิจอื่น ๆ	9,413,053.14	108,486,607.12	1,846,579.50	22,250,777.30	141,997,017.06	(24,812,099.22)
ต้นทุนขายห้องพัก	-	-	-	128,454,809.10	128,454,809.10	(79,852,198.13)
ต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม	-	-	-	78,968,393.45	78,968,393.45	(43,145,143.75)
สิทธิการเช่าและต้นทุนการพัฒนาตัดบัญชี	20,446,380.00	-	-	-	20,446,380.00	-
รวม	732,544,398.25	147,356,399.25	1,846,579.50	229,673,979.85	1,111,421,356.85	(149,609,441.10)
กำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น	248,736,227.00	46,048,902.53	(305,539.98)	48,204,478.43	342,684,067.98	(31,583,703.67)
สินทรัพย์ถาวร	456,570,720.60	11,018,037.13	-	2,113,808,170.77	2,581,396,928.50	(5,229,081.36)

ในปี 2544 ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานตามประเภทส่วนงานทางธุรกิจและส่วนงานทางภูมิศาสตร์

(หน่วย: บาท)

	อสังหาริมทรัพย์	บริหาร และตกแต่ง อาคารและตัวแทน นายหน้า	ให้บริการ อินเทอร์เน็ต และกิจการ โทรคมนาคม	รวม	รายการตัดบัญชี	รวม
รายได้						
รายได้จากการขายโครงการ	285,039,998.80	-	-	285,039,998.80	-	285,039,998.80
รายได้ค่าบริการจากโครงการเพื่อเช่า	97,015,698.25	-	-	97,015,698.25	(1,829,705.80)	95,185,992.45
รายได้ค่าบริการธุรกิจอื่น ๆ	8,021,542.27	102,069,336.76	4,958,694.20	115,049,573.23	(16,251,986.14)	98,797,587.09
รายได้สิทธิการเช่าตัดบัญชี	31,918,080.72	-	-	31,918,080.72	-	31,918,080.72
รายได้จากการยกเลิกและยึดคืน	2,493,783.37	-	-	2,493,783.37	-	2,493,783.37
รวม	424,489,103.41	102,069,336.76	4,958,694.20	531,517,134.37	(18,081,691.94)	513,435,442.43
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายโครงการ	220,703,127.40	-	-	220,703,127.40	(253,808.82)	220,449,318.58
ต้นทุนบริการโครงการเพื่อเช่า	61,827,318.41	-	-	61,827,318.41	(1,800,000.00)	60,027,318.41
สิทธิการเช่าและต้นทุนการพัฒนาตัดบัญชี	20,446,380.00	-	-	20,446,380.00	-	20,446,380.00
ต้นทุนบริการธุรกิจอื่น ๆ	9,735,458.77	72,273,070.17	11,482,755.06	93,491,284.00	(8,457,849.47)	85,033,434.53
รวม	312,712,284.58	72,273,070.17	11,482,755.06	396,468,109.81	(10,511,658.29)	385,956,451.52
กำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น	111,776,818.83	29,796,266.59	(6,524,060.86)	135,049,024.56	(7,570,033.65)	127,478,990.91
สินทรัพย์ถาวร	463,995,112.47	6,580,829.49	8,206,546.39	478,782,488.35	(285,994.99)	478,496,493.36

หมายเหตุ 27 - เครื่องมือทางการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545 และ 2544 บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีนโยบายที่จะประกอบธุรกรรมตราสารทางการเงินที่เป็นตราสารอนุพันธ์เพื่อการเก็งกำไรหรือเพื่อการค้า

นโยบายการบัญชี

รายละเอียดของนโยบายการบัญชีที่สำคัญ วิธีการที่ใช้ ซึ่งรวมถึงเกณฑ์ในการรับรู้รายได้และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินแต่ละประเภทได้เปิดเผยไว้แล้วในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 4

ความเสี่ยงจากสินเชื่อ

บริษัทและบริษัทย่อยได้กำหนดนโยบายในการป้องกันความเสี่ยงจากสินเชื่อ โดยการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินของลูกค้าโดยกำหนดระเบียบการพิจารณาและระยะเวลาและระยะเวลาการเรียกเก็บหนี้ นอกจากนี้ในกรณีลูกค้าโครงการส่วนใหญ่มีรายได้ค่อนข้างดี และมีการเรียกเงินมัดจำล่วงหน้า ในกรณีที่มีลูกค้าที่คาดว่าจะเก็บเงินไม่ได้ บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญบริษัทเชื่อว่ามูลค่าสูงสุดของความเสี่ยงคือ มูลค่าตามบัญชีของหนี้หักด้วยค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญตามที่แสดงในงบดุล

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

สินทรัพย์ทางการเงินของบริษัทที่มีอัตราดอกเบี้ยทั้งแบบคงที่และแบบลอยตัว หนี้สินทางการเงินของบริษัท เกิดจากการกู้ยืมเงินมาเพื่อใช้ในการดำเนินงานและพัฒนาโครงการ โดยส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัวโดยอ้างอิงตามอัตราตลาด เช่น อัตราดอกเบี้ยลูกค้าชั้นดีของธนาคารพาณิชย์ในประเทศ

บริษัทไม่ได้ใช้เครื่องมือทางการเงินใดเพื่อลดความไม่แน่นอนของกระแสเงินสดในอนาคตที่จะเกิดจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

สินทรัพย์ทางการเงินของบริษัทส่วนใหญ่ประกอบด้วยเงินสดและเงินฝากธนาคาร เงินลงทุนระยะสั้น-เงินฝากประจำ ตัวเงินรับ-สถาบันการเงินและเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันความสามารถในการระดมทุนให้เพียงพอและทันเวลาต่อการปฏิบัติตามภาระผูกพันที่ระบุไว้ในเครื่องมือทางการเงินขึ้นอยู่กับความสามารถในการชำระหนี้ของลูกค้า โครงการอสังหาริมทรัพย์ ลูกค้าค่าบริการและลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

บริษัทใช้วิธีการและสมมติฐานดังต่อไปนี้ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน เงินสดและเงินฝากธนาคาร เงินลงทุนระยะสั้น-เงินฝากประจำ ตัวเงินรับ-สถาบันการเงิน และเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน : มีราคาตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมเนื่องจากเครื่องมือทางการเงินเหล่านี้จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น

ลูกหนี้การค้าตัวเงินรับและมูลค่างานเสร็จที่ยังไม่ได้เรียกเก็บ: มีราคาตามบัญชีหักด้วยค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญซึ่งใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมเนื่องจากเครื่องมือทางการเงินเหล่านี้จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น

เงินลงทุนในบริษัทย่อย : เงินลงทุนในบริษัทย่อย ซึ่งไม่มีราคาขายในตลาด มูลค่ายุติธรรมสามารถคำนวณได้อย่างมีเหตุผลโดยคำนวณจากสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยดังกล่าว ซึ่งมีมูลค่าใกล้เคียงกับมูลค่าที่ปรากฏในงบดุล

เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง เจ้าหนี้การค้า เจ้าหนี้อื่น และหนี้สินค้างจ่าย : มีราคาตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินเหล่านี้จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น

เงินกู้ยืมระยะยาว : มีราคาตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินเหล่านี้ มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัวซึ่งจะเปลี่ยนแปลงตามสภาวะของตลาด

หมายเหตุ 28 - เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในงบการเงิน

28.1 ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท เมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2545 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อยขึ้นใหม่ คือ บริษัท ลีริ กูเกิด จำกัด โดยมีทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท ทุนชำระแล้ว 1 ล้านบาทจำนวน 100,000 หุ้น หุ้นละ 10 บาท และอัตราส่วนการลงหุ้นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียน บริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนตั้งบริษัทในเดือน มกราคม 2546

28.2 ในวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2546 บริษัทได้จดทะเบียนลดทุนจากเดิม 11,021,782,780 บาท เป็น 9,423,624,276.90 บาท โดยวิธีลดมูลค่าหุ้นแต่ละหุ้นของบริษัทให้ต่ำลง จากเดิมกำหนดให้มูลค่าหุ้นละ 10 บาท คงเหลือมูลค่าหุ้นละ 8.55 บาท เพื่อนำเงินจากการลดทุนดังกล่าวมาชดเชยผลขาดทุนสะสมของบริษัทภายหลังจากที่ได้มีการชดเชยผลขาดทุนสะสมด้วยทุนสำรองและทุนสำรองส่วนล้ามูลค่าหุ้นตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น เมื่อวันที่ 18 พฤศจิกายน 2545



บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) ชั้น 16 อาคารสิริวิญญู 475 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพฯ 10400

โทรศัพท์ (662) 201-3905-6 โทรสาร (662) 201-3904 www.sansiri.com