

## บริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553

#### 1. ข้อมูลทั่วไปของบริษัทฯ

บริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) เป็นบริษัทมหาชนซึ่งจัดตั้งและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย บริษัทฯประกอบกิจการในประเทศไทย โดยมีธุรกิจหลักคือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

รายชื่อกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 5 อันดับแรก ณ วันที่ 26 มกราคม 2555 ซึ่งเป็นวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหุ้นครั้งสุดท้าย มีดังนี้

	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละของทุนชำระแล้ว)
1. กลุ่มนายเศรษฐา ทวีสิน	20.08
2. CHASE NOMINEES LIMITED 42	7.43
3. บริษัท วิริยะประกันภัย จำกัด	6.24
4. UBS AG SINGAPORE BRANCH	5.89
5. บริษัท ฟินันซ่าประกันชีวิต จำกัด	3.54

ที่อยู่ตามที่จดทะเบียนของบริษัทฯคือเลขที่ 475 อาคารสิริปัญญา ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร

#### 2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

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

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

## 2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

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

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน	อัตราร้อยละ		
		ประเทศ	ของการถือหุ้น		
			2554	2553	
			ร้อยละ	ร้อยละ	
ถือหุ้นทางตรง					
บริษัท ชนชัย จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100	
บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100	
บริษัท แสนสิริ เวนเจอร์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100	
บริษัท เอส.ยู.เอ็น. แมเนจเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100	
บริษัท อาณาบรรณ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100	
บริษัท พิวรรณา จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100	
บริษัท เรด โลตัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100	
บริษัท แปซิฟิก ชาเลนจ์ โฮลดิ้ง จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	85	85	
Sansiri Global Investment Pte. Ltd.	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	สิงคโปร์	100	100	
บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ สเปนซ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	-	
บริษัท ปกานัน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์				
	ให้บริการด้านการแพทย์				
	เสริมความงาม บำรุง				
	สุขภาพและเมดิคัลสปา	ไทย	100	100	
บริษัท เนชั่นแนล เอ็ดดูเคชั่น	ผู้ถือใบอนุญาตจัดตั้ง				
ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	โรงเรียนสาธิตพัฒนา	ไทย	100	100	
บริษัท ศูนย์บุคลากรสาธิตพัฒนา จำกัด	ให้บริการสนับสนุนด้าน				
	การบริหารแก่โรงเรียน				
	สาธิตพัฒนา	ไทย	100	100	
บริษัท โรจันนฤมิตร จำกัด	หยุดประกอบธุรกิจ	ไทย	100	100	
ถือหุ้นทางอ้อม					
บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ เวนเจอร์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100	
บริษัท แสนสิริ แลนด์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100	
บริษัท ทัช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100	
บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ สเปนซ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	-	100	
Sansiri Guernsey (2009) Limited	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	Guernsey	100	100	
โรงเรียนสาธิตพัฒนา	กิจการ โรงเรียน	ไทย	100	100	

- ข) บริษัทฯนำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทฯมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่บริษัทฯสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น

- ก) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัทฯ
- ง) สินทรัพย์และหนี้สินตามงบการเงินของบริษัทย่อยซึ่งจัดตั้งในต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ส่วนรายได้และค่าใช้จ่ายแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยนตัวเฉลี่ยรายเดือน ผลต่างซึ่งเกิดขึ้นจากการแปลงค่าดังกล่าวได้แสดงไว้เป็นรายการ “ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ” ในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
- จ) ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯ และบริษัทย่อย รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว
- ฉ) ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมคือจำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัทฯ และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของกำไรหรือขาดทุนรวมและส่วนของผู้ถือหุ้นในงบแสดงฐานะการเงินรวม
- ช) การซื้อส่วนได้เสียในบริษัทย่อยในปี 2553

เมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2553 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ ซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เอส.ยู.เอ็น. แมเนจเม้นท์ จำกัด จากผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมจำนวน 490,000 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของบริษัทดังกล่าวในราคา 14,984,200 บาท ทั้งนี้ เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2553 บริษัทฯ ได้ซื้อเงินลงทุนดังกล่าวจึงทำให้บริษัทฯ มีสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท เอส.ยู.เอ็น. แมเนจเม้นท์ จำกัด เพิ่มขึ้นจากเดิมร้อยละ 51 เป็นร้อยละ 100

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัท เอส.ยู.เอ็น. แมเนจเม้นท์ จำกัด ณ วันที่ลงทุนประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

#### สินทรัพย์

เงินสดและเงินฝากธนาคาร	54,748
สินทรัพย์หมุนเวียน	16,936
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	158,028
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>229,712</b>

(หน่วย: พันบาท)

**หนี้สิน**

หนี้สินหมุนเวียน	4,636
หนี้สินไม่หมุนเวียน	237,270
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>241,906</b>
<b>รวมสินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>(12,194)</b>
สัดส่วนการลงทุน (ร้อยละ)	49
สินทรัพย์สุทธิในสัดส่วนการลงทุนของบริษัทฯ	(5,975)
ราคาซื้อ	14,984
ผลต่างจากการซื้อส่วนได้เสียในบริษัทย่อย	20,959

- 2.3 บริษัทฯ จัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการเพื่อประโยชน์ต่อสาธารณะ โดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อยตามวิธีราคาทุน

**3. การปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีใหม่ในระหว่างปี**

ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯ ได้ปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีฉบับปรับปรุงและมาตรฐานการบัญชีใหม่ ที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีดังนี้

**มาตรฐานการบัญชี**

ฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2552)	การนำเสนองบการเงิน
ฉบับที่ 2 (ปรับปรุง 2552)	สินค้าคงเหลือ
ฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2552)	งบกระแสเงินสด
ฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2552)	นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชี และ ข้อผิดพลาด
ฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2552)	เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน
ฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2552)	สัญญาก่อสร้าง
ฉบับที่ 16 (ปรับปรุง 2552)	ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์
ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2552)	สัญญาเช่า
ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2552)	รายได้
ฉบับที่ 19	ผลประโยชน์ของพนักงาน
ฉบับที่ 23 (ปรับปรุง 2552)	ต้นทุนการกู้ยืม
ฉบับที่ 24 (ปรับปรุง 2552)	การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
ฉบับที่ 26	การบัญชีและการรายงาน โครงการผลประโยชน์เมื่อออกจากงาน

- ฉบับที่ 27 (ปรับปรุง 2552)      งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
- ฉบับที่ 28 (ปรับปรุง 2552)      เงินลงทุนในบริษัทร่วม
- ฉบับที่ 29                              การรายงานทางการเงินในสภาพเศรษฐกิจที่เงินเฟ้อรุนแรง
- ฉบับที่ 31 (ปรับปรุง 2552)      ส่วนได้เสียในการร่วมค้า
- ฉบับที่ 33 (ปรับปรุง 2552)      กำไรต่อหุ้น
- ฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2552)      งบการเงินระหว่างกาล
- ฉบับที่ 36 (ปรับปรุง 2552)      การด้อยค่าของสินทรัพย์
- ฉบับที่ 37 (ปรับปรุง 2552)      ประเมินการหนี้สิน    หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น และสินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น
- ฉบับที่ 38 (ปรับปรุง 2552)      สินทรัพย์ไม่มีตัวตน
- ฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2552)      อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

#### มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

- ฉบับที่ 2                              การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์
- ฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2552)      การรวมธุรกิจ
- ฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2552)      สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก
- ฉบับที่ 6                              การสำรวจและประเมินค่าแหล่งทรัพยากรแร่

#### การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

- ฉบับที่ 15                              สัญญาการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์

#### การตีความมาตรฐานการบัญชี

- ฉบับที่ 31                              รายได้ - รายการแลกเปลี่ยนเกี่ยวกับบริการโฆษณา

มาตรฐานการบัญชีข้างต้นไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงิน ยกเว้นมาตรฐานการบัญชีดังต่อไปนี้

#### มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 19 เรื่อง ผลประโยชน์ของพนักงาน

มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้กำหนดให้กิจการรับรู้ผลประโยชน์ที่ให้กับพนักงานเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อกิจการได้รับบริการจ้างงานจากพนักงานแล้ว โดยเฉพาะอย่างยิ่งกิจการจะต้องประเมินและบันทึกหนี้สินเกี่ยวกับผลประโยชน์ของพนักงานเนื่องจากเกษียณอายุ โดยใช้การคำนวณตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งเดิมบริษัทฯรับรู้ผลประโยชน์ที่ให้กับพนักงานดังกล่าวเมื่อเกิดรายการบริษัทฯและบริษัทย่อยได้เปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีดังกล่าวในปีปัจจุบันและรับรู้หนี้สินในช่วงที่เปลี่ยนแปลงโดยบันทึกปรับกับกำไรสะสม ณ วันต้นงวดของปีปัจจุบัน การเปลี่ยนแปลงนี้ทำให้บริษัทฯและบริษัทย่อยมีกำไรสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 ลดลงเป็นจำนวน 3.40 ล้านบาท (0.0005 บาทต่อหุ้น) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: กำไรลดลงเป็นจำนวน 2.03 ล้านบาท (0.0003 บาทต่อหุ้น)) ผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีดังกล่าวแสดงอยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5

## มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2552) เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้กำหนดให้กิจการต้องจัดประเภทอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือเพื่อหากำไรจากราคาที่เพิ่มขึ้นในอนาคต เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และให้ทางเลือกกิจการในการแสดงมูลค่าโดยใช้วิธีราคาทุน (แต่ต้องเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมในหมายเหตุประกอบงบการเงิน) หรือวิธีมูลค่ายุติธรรม ซึ่งผลต่างจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมจะบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยเลือกที่จะแสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยวิธีราคาทุน ดังนั้นการนำมาตรฐานฉบับนี้มาปฏิบัติจะมีผลกระทบต่อการจัดประเภทรายการบัญชีในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 ที่เกี่ยวข้องบางรายการใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับการจัดประเภทรายการในปีปัจจุบัน และมีผลกระทบต่อการเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

### 4. มาตรฐานการบัญชีใหม่ที่ยังไม่มีผลบังคับใช้

สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกมาตรฐานการบัญชีฉบับปรับปรุงและมาตรฐานการบัญชีใหม่ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2556 ตามรายละเอียดข้างล่างนี้

#### มาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 12

ภาษีเงินได้

ฉบับที่ 20 (ปรับปรุง 2552)

การบัญชีสำหรับเงินอุดหนุนจากรัฐบาล และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับความช่วยเหลือจากรัฐบาล

ฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2552)

ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ

#### การตีความมาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 10

ความช่วยเหลือจากรัฐบาล - กรณีที่ไม่มีความเกี่ยวข้องอย่างเฉพาะเจาะจงกับกิจกรรมดำเนินงาน

ฉบับที่ 21

ภาษีเงินได้ - การได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ที่ไม่ได้คิดค่าเสื่อมราคาที่ดินราคาใหม่

ฉบับที่ 25

ภาษีเงินได้ - การเปลี่ยนแปลงสถานภาพทางภาษีของกิจการหรือของผู้ถือหุ้น

ฝ่ายบริหารของบริษัทฯเชื่อว่ามาตรฐานการบัญชีข้างต้นจะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินเมื่อนำมาถือปฏิบัติ ยกเว้นมาตรฐานการบัญชีดังต่อไปนี้

#### มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 12 เรื่อง ภาษีเงินได้

มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้กำหนดให้กิจการระบุผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดจากความแตกต่างของมูลค่าสินทรัพย์และหนี้สินระหว่างเกณฑ์ทางบัญชีและภาษีอากร เพื่อรับรู้ผลกระทบทางภาษีเป็นสินทรัพย์หรือหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด

ปัจจุบันฝ่ายบริหารของบริษัทฯอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบที่อาจมีต่อการเงินในปีที่เริ่มนำมาตรฐานการบัญชีฉบับนี้มาถือปฏิบัติ

#### 5. ผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเนื่องจากการนำมาตรฐานการบัญชีใหม่มาถือปฏิบัติ

ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯและบริษัทย่อยได้เปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีที่สำคัญตามที่กล่าวในหมายเหตุ 3 เนื่องจากการนำมาตรฐานการบัญชีใหม่ฉบับที่ 19 เรื่อง ผลประโยชน์ของพนักงาน มาถือปฏิบัติ ผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีดังกล่าวแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น โดยมีผลให้กำไรสะสมรวมต้นปี 2554 ลดลงจำนวน 22.65 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: ลดลงจำนวน 15.54 ล้านบาท)

จำนวนเงินของรายการปรับปรุงที่มีผลกระทบต่อรายการในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 มีดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
<b>งบแสดงฐานะการเงิน</b>		
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานเพิ่มขึ้น	24.96	16.78
กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรรลดลง	24.96	16.78
		(หน่วย: ล้านบาท)
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
<b>งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ</b>		
ค่าใช้จ่ายพนักงานเพิ่มขึ้น	3.40	2.03
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯลดลง	3.40	2.03
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานลดลง (บาท)	0.0005	0.0003
กำไรต่อหุ้นปรับลดลง (บาท)	0.0005	0.0003

นอกจากนั้นในไตรมาสที่ 4 ของปี 2553 บริษัทฯและบริษัทย่อยได้เปลี่ยนวิธีการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จากวิธีรับรู้รายได้ตามเกณฑ์อัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จมาเป็นรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เมื่อบริษัทฯและบริษัทย่อยได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่สำคัญให้แก่ผู้ซื้อแล้ว ทั้งนี้เพื่อให้เป็นไปในแนวทางเดียวกันกับมาตรฐานการบัญชีระหว่างประเทศซึ่งสอดคล้องกับมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2552) เรื่อง รายได้ ที่มีผลบังคับใช้วันที่ 1 มกราคม 2554

บริษัทฯและบริษัทย่อยบันทึกการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีดังกล่าวโดยใช้วิธีปรับย้อนหลัง โดยถือเสมือนว่าบริษัทฯและบริษัทย่อยได้รับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นรายได้ทั้งจำนวนเมื่อได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่สำคัญให้แก่ผู้ซื้อแล้วมาโดยตลอด ผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีดังกล่าวต่อกำไรสะสมต้นปี 2553 ได้แสดงไว้ในหัวข้อ “ผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเกี่ยวกับการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์” ในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นแล้ว

## 6. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

### 6.1 การรับรู้รายได้

#### ก) รายได้จากโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

บริษัทฯและบริษัทย่อยรับรู้รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินและรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยเมื่อได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่มีนัยสำคัญของความเป็นเจ้าของให้กับผู้ซื้อแล้ว โดยบริษัทฯและบริษัทย่อยไม่เกี่ยวข้องในการบริหารหรือควบคุมบ้านพร้อมที่ดินและห้องชุดที่ขายไปแล้วทั้งทางตรงและทางอ้อม ซึ่งมูลค่าที่รับรู้รายได้และต้นทุนที่เกิดขึ้นเนื่องมาจากรายการนั้น สามารถวัดมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ

#### ข) รายได้ค่าเช่า

รายได้ค่าเช่ารับรู้ตามเกณฑ์คงค้างไปตลอดอายุสัญญาเช่า ค่าใช้จ่ายเริ่มแรกที่เกิดเป็นการเฉพาะเพื่อให้เกิดสัญญาเช่ารับรู้เป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าทั้งสิ้นตามสัญญา

#### ค) รายได้จากกิจการโรงแรม

รายได้ห้องพักบันทึกเป็นรายได้เมื่อแขกเข้าพักตามเกณฑ์คงค้าง รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มบันทึกเมื่อมีการขายอาหารและเครื่องดื่ม รายได้ที่รับรู้ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้า

#### ง) รายได้จากกิจการโรงเรียน

รายได้ค่าธรรมเนียม รายได้ค่ารถรับส่ง และรายได้ค่าอาหารรับรู้เป็นรายได้ตามระยะเวลาของหลักสูตร รายได้ค่าสมัครเรียนแรกเข้ารับรู้เป็นรายได้เมื่อโรงเรียนได้ยอมรับให้เป็นนักเรียน



จ) รายได้ค่าบริการ

รายได้ค่าบริการรับรู้เมื่อได้ให้บริการแล้ว โดยพิจารณาถึงขั้นความสำเร็จของงาน

ฉ) ดอกเบี้ยรับ

ดอกเบี้ยรับถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

ช) เงินปันผลรับ

เงินปันผลรับถือเป็นรายได้เมื่อบริษัทมีสิทธิในการรับเงินปันผล

## 6.2 ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและต้นทุนขายโครงการ

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายแสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาจะต่ำกว่าซึ่งประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องโดยตรง

ในการคำนวณหาต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย บริษัทฯและบริษัทย่อยได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนจริงที่เกิดขึ้นด้วย) ตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขาย

บริษัทฯและบริษัทย่อยจะบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าของโครงการ (ถ้ามี) ไว้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

## 6.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดหมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มา และไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

## 6.4 ลูกหนี้การค้าและค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ

ลูกหนี้การค้าแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ บริษัทฯและบริษัทย่อยบันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

## 6.5 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้างหรือการผลิต สินทรัพย์หรือพัฒนาโครงการที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์หรือเมื่อการก่อสร้างเสร็จสิ้นหรือหยุดชะงักลงจนกว่าจะมีการดำเนินการพัฒนาต่อไป ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืม

สำหรับเงินที่กู้มาโดยมีวัตถุประสงค์เฉพาะเพื่อพัฒนาโครงการ ดอกเบี้ยจ่ายดังกล่าวประกอบด้วย ดอกเบี้ยที่จ่ายจริงหักด้วยรายได้จากการนำเงินก้อนนั้นไปลงทุนชั่วคราว ส่วนเงินที่กู้มาเพื่อวัตถุประสงค์ทั่วไป ดอกเบี้ยจะคำนวณโดยการคูณรายจ่ายของโครงการนั้นด้วยอัตราการจัดตั้งเป็นทุน อัตราการจัดตั้งเป็นทุนคืออัตราเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของต้นทุนการกู้ยืมในระหว่างปีที่ไม่มีรวมต้นทุนการกู้ยืมของเงินที่กู้มาโดยเฉพาะ

## 6.6 เงินลงทุน

- ก) เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้าแสดงตามมูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของหลักทรัพย์บันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุน
- ข) เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายแสดงตามมูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของหลักทรัพย์บันทึกเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของผู้ถือหุ้นและจะบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อได้จำหน่ายหลักทรัพย์นั้นออกไป
- ค) เงินลงทุนในตราสารทุนที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาดถือเป็นเงินลงทุนทั่วไป ซึ่งแสดงในราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)
- ง) เงินลงทุนในบริษัทย่อยที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุน

มูลค่ายุติธรรมของหลักทรัพย์ในความต้องการของตลาดคำนวณจากราคาเสนอซื้อหลังสุด ณ สิ้นวันทำการสุดท้ายของปี มูลค่ายุติธรรมของหน่วยลงทุนคำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของหน่วยลงทุน บริษัทฯ ใช้วิธีถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการคำนวณต้นทุนของเงินลงทุน

ในกรณีที่มีการโอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุนจากประเภทหนึ่งไปเป็นอีกประเภทหนึ่ง บริษัทฯ จะปรับมูลค่าของเงินลงทุนดังกล่าวใหม่โดยใช้มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่โอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุน ผลแตกต่างระหว่างราคาตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่โอนจะบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุน หรือแสดงเป็นส่วนเกิน (ต่ำกว่า) ทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าในส่วนของผู้ถือหุ้นแล้วแต่ประเภทของเงินลงทุนที่มีการโอนเปลี่ยน

เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนจะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

## 6.7 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้น บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณ 10 - 20 ปี ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

บริษัทรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในงวดที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

## 6.8 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาทุน อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณดังนี้

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

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

บริษัทฯ และบริษัทย่อยตัดรายการที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ออกจากบัญชี เมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์จะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อบริษัทฯ และบริษัทย่อยตัดรายการสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี

## 6.9 สิทธิการเช่าและค่าตัดจำหน่าย

สิทธิการเช่าแสดงตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสม บริษัทฯ และบริษัทย่อยตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าตามวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่า

ค่าตัดจำหน่ายรวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

## 6.10 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนและค่าตัดจำหน่าย

บริษัทฯ และบริษัทย่อยบันทึกต้นทุนเริ่มแรกของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนตามราคาทุน ภายหลังจากการรับรู้รายการเริ่มแรก สินทรัพย์ไม่มีตัวตนแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) ของสินทรัพย์นั้น

บริษัทฯ และบริษัทย่อยตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดอย่างมีระบบตลอดอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์นั้น และจะประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะทบทวนระยะเวลาการตัดจำหน่ายและวิธีการตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนดังกล่าวทุกสิ้นปีเป็นอย่างน้อย ค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดมีดังนี้

	อายุการให้ประโยชน์
คอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์	3 - 10 ปี
ลิขสิทธิ์	5 ปี

ค่าตัดจำหน่ายรับรู้รวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

## 6.11 ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาแสดงตามราคาทุนสุทธิจากสำรองเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าถมดิน ค่าสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาโครงการ และต้นทุนการกู้ยืมที่เกิดขึ้นในระหว่างการพัฒนาในอดีต

## 6.12 ค่าความนิยม

บริษัทฯ บันทึกมูลค่าเริ่มแรกของค่าความนิยมในราคาทุน ซึ่งเท่ากับต้นทุนการรวมธุรกิจส่วนที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มา หากมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาสูงกว่าต้นทุนการรวมธุรกิจ บริษัทฯ จะรับรู้ส่วนที่สูงกว่านี้เป็นกำไรในส่วนของกำไรหรือขาดทุนทันที

บริษัทฯ แสดงค่าความนิยมตามราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่าสะสมและจะทดสอบการด้อยค่าของค่าความนิยมทุกปีหรือเมื่อใดก็ตามที่มีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่าเกิดขึ้น

เพื่อวัตถุประสงค์ในการทดสอบการด้อยค่าของค่าความนิยม บริษัทฯจะปันส่วนค่าความนิยมที่เกิดขึ้นจากการรวมกิจการให้กับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด (หรือกลุ่มของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด) ที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เพิ่มขึ้นจากการรวมกิจการ และบริษัทฯจะทำการประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดแต่ละรายการ (หรือกลุ่มของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด) หากมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชี บริษัทฯจะรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน และบริษัทฯไม่สามารถกลับบัญชีขาดทุนจากการด้อยค่าได้ในอนาคต

#### 6.13 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ หรือถูกบริษัทฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทฯ

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อม ซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัทฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทฯที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ

#### 6.14 สัญญาเช่าระยะยาว

สัญญาเช่าที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ที่มีความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน สัญญาเช่าการเงินจะบันทึกเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่าหรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าหักค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกเป็นหนี้สินระยะยาว ส่วนดอกเบี้ยจ่ายจะบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตลอดอายุของสัญญาเช่า สินทรัพย์ที่ได้มาตามสัญญาเช่าการเงินจะคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้งานของสินทรัพย์ที่เช่า

จำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า

#### 6.15 เงินตราต่างประเทศ

รายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการสินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินซึ่งอยู่ในสกุลเงินตราต่างประเทศได้แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กำไรและขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราแลกเปลี่ยนได้รวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

## 6.16 การด้อยค่าของสินทรัพย์

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน บริษัทฯและบริษัทย่อยจะทำการประเมินการด้อยค่าของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์หรือสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นของบริษัทฯและบริษัทย่อยหากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าว อาจด้อยค่า และจะทำการประเมินการด้อยค่าของค่าความนิยมเป็นรายปี บริษัทฯและบริษัทย่อยรับรู้ ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของ สินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของ สินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้ สินทรัพย์ บริษัทฯและบริษัทย่อยประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับจาก สินทรัพย์และคำนวณคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยใช้อัตราคิดลดก่อนภาษีที่สะท้อนถึงการประเมิน ความเสี่ยงในสภาพตลาดปัจจุบันของเงินสดตามระยะเวลาและความเสี่ยงซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของ สินทรัพย์ที่กำลังพิจารณาอยู่ ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย บริษัทฯและบริษัท ย่อยใช้แบบจำลองการประเมินมูลค่าที่ดีที่สุดซึ่งเหมาะสมกับสินทรัพย์ ซึ่งสะท้อนถึงจำนวนเงินที่ กิจการสามารถจะได้มาจากการจำหน่ายสินทรัพย์หักด้วยต้นทุนในการจำหน่าย โดยการจำหน่ายนั้นผู้ ซื้อกับผู้ขายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระ ในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯและบริษัทย่อยจะรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

หากในการประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ มีข้อบ่งชี้ที่แสดงให้เห็นว่าผลขาดทุนจากการด้อยค่าของ สินทรัพย์ที่รับรู้ในงวดก่อนได้หมดไปหรือลดลง บริษัทฯและบริษัทย่อยจะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะ ได้รับคืนของสินทรัพย์นั้น และจะกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าที่รับรู้ในงวดก่อนก็ต่อเมื่อมี การเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้กำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนภายหลังจากการรับรู้ผลขาดทุน จากการด้อยค่าครั้งล่าสุด โดยมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการกลับรายการผลขาดทุน จากการด้อยค่าต้องไม่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีที่ควรจะเป็นหากกิจการไม่เคยรับรู้ผลขาดทุนจากการ ด้อยค่าของสินทรัพย์ในงวดก่อนๆ บริษัทฯและบริษัทย่อยจะบันทึกกลับรายการผลขาดทุนจากการ ด้อยค่าของสินทรัพย์โดยรับรู้ไปยังส่วนของกำไรหรือขาดทุนทันที

## 6.17 ผลประโยชน์พนักงาน

*ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน*

บริษัทฯและบริษัทย่อย รับรู้ เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคม เป็น ค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

## ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน

### โครงการสมทบเงิน

บริษัทฯ บริษัทย่อย และพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สิทธิประโยชน์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสิทธิประโยชน์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เงินที่บริษัทฯ จ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

### โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงาน ซึ่งบริษัทฯ และบริษัทย่อยถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน โดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระ ได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในกำไรหรือขาดทุน

ในการปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 19 เรื่อง ผลประโยชน์ของพนักงาน เป็นครั้งแรก บริษัทฯ และบริษัทย่อยเลือกรับรู้หนี้สินในช่วงการเปลี่ยนแปลงที่มากกว่าหนี้สินที่รับรู้ ณ วันเดียวกัน ตามนโยบายการบัญชีเดิม โดยบันทึกปรับกับกำไรสะสม ณ วันต้นงวดของปีปัจจุบัน

## **6.18 ประมาณการหนี้สิน**

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้วและมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทฯ และบริษัทย่อยจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้นและบริษัทฯ และบริษัทย่อยสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

## **6.19 ภาษีเงินได้**

บริษัทฯ และบริษัทย่อยบันทึกภาษีเงินได้ตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

## 7. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

### สัญญาเช่า

ในการพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าทางการเงิน ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่าบริษัทฯได้โอนหรือรับโอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ในสินทรัพย์ที่เช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

### ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้

ในการประมาณค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละราย โดยคำนึงถึงประสบการณ์การเก็บเงินในอดีตอายุของหนี้ที่ค้างค้างและสถานะเศรษฐกิจที่เป็นอยู่ในขณะนั้น เป็นต้น

### ค่าเผื่อการด้อยค่าของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดินรอการพัฒนา

บริษัทฯและบริษัทย่อยพิจารณาการด้อยค่าของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดินรอการพัฒนา เมื่อพบว่ามูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวลดลงอย่างเป็นสาระสำคัญ ฝ่ายบริหารพิจารณาปรับลดมูลค่าของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดินรอการพัฒนา เท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนสุทธิ อย่างไรก็ดีตาม ความมีสาระสำคัญ และการปรับลดมูลค่าดังกล่าวขึ้นกับดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

### ประมาณการต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

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



## **ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และค่าเสื่อมราคา**

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ ฝ่ายบริหารต้องประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของอาคารและอุปกรณ์ และต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

นอกจากนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในแต่ละช่วงเวลา และบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวข้องกับสินทรัพย์นั้น

## **ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในหลักทรัพย์**

บริษัทพิจารณาค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย เมื่อพบว่ามูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญเป็นระยะเวลานาน หรือมีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่า การที่จะสรุปว่าเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญและเป็นระยะเวลานานหรือไม่จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

## **ค่าความนิยม**

ในการบันทึกและวัดมูลค่าของค่าความนิยม ณ วันที่ได้มา ตลอดจนการทดสอบการด้อยค่าในภายหลัง ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากสินทรัพย์ หรือ หน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด รวมทั้งการเลือกอัตราคิดลดที่เหมาะสมในการคำนวณหามูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดนั้นๆ

## **คดีฟ้องร้อง**

บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย ซึ่งฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องแล้วและได้บันทึกประมาณการหนี้สินดังกล่าว ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

## **เงินสมทบกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้าน**

บริษัทและบริษัทย่อยประมาณการเงินสมทบกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้าน โดยใช้อัตราตามที่กฎหมายกำหนด และใช้มูลค่าประมาณการของงานสาธารณูปโภคเป็นฐานในการคำนวณ

## **สำรองการรับประกันบ้านและอาคารชุด**

ในการประมาณสำรองการรับประกันบ้านและอาคารชุด ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมบ้านและอาคารชุดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น โดยคำนึงถึงประสบการณ์ในการซ่อมแซมบ้านและอาคารชุดให้แก่ลูกค้าในอดีต

## ผลประโยชน์หลังออกจางานของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์

หนี้สินตาม โครงการผลประโยชน์หลังออกจางานของพนักงาน ประมาณขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่าง ๆ ในการประมาณการนั้น เช่น อัตราคิดลด อัตราการขึ้น เงินเดือนในอนาคต อัตราภาระ และอัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน เป็นต้น

### 8. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

- 8.1 ในระหว่างปี บริษัทฯและบริษัทย่อยมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทฯและบริษัทเหล่านั้น โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

รายละเอียดของบริษัทย่อยแสดงอยู่ในหมายเหตุ 2.2 ก) ส่วนกิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น ๆ ได้แก่ บริษัท เพรสทิจ กิฟท์ แอนด์ พรีเมียม จำกัด ซึ่งเกี่ยวข้องกันโดยการมีกรรมกรร่วมกัน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2554	2553	2554	2553	
<u>รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย</u>					
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)					
รายได้จากโครงการเพื่อเช่า	-	-	1,432	1,975	ในอัตราที่ให้เช่าแก่ลูกค้าทั่วไป
รายได้จากการขายที่ดิน	-	-	692	-	ใกล้เคียงราคาทุน
รายรับค่าบริการธุรกิจและค่าบริการโครงการ	-	-	27,806	57,342	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน (1)
ดอกเบี้ยรับ	-	-	175,023	147,015	ใกล้เคียงอัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำ
รายได้ค่านายหน้า	-	-	25,724	28,264	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน (3)
ทำงานก่อสร้างและวัสดุก่อสร้าง	-	-	5	2,998	ตามสัญญาปกติธุรกิจทั่วไป
ค่าบริการโครงการและค่าใช้จ่ายอื่น	-	-	20,343	20,190	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน (2)
ค่านายหน้าจ่าย	-	-	39,603	75,759	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน (3)
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	48	229	ร้อยละ 1.50 ต่อปี
ซื้อที่ดิน	-	-	112,383	191,480	ใกล้เคียงราคาทุน
ขายสิทธิการเช่า	-	-	290,000	-	ราคายุติธรรมประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ
ซื้อส่วนได้เสียในบริษัทย่อย	-	-	4,063	-	มูลค่าสุทธิตามบัญชี
<u>รายการธุรกิจกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน</u>					
รายได้จากการขายโครงการ	23,365	33,736	23,365	14,298	ต้นทุนบวกส่วนเพิ่มในอัตราร้อยละ 23 ถึงร้อยละ 45
<u>รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>					
ซื้อส่วนได้เสียในบริษัทย่อย	-	5,963	-	5,963	ราคาอ้างอิงการคิดลดกระแสเงินสด

ลักษณะรายการ นโยบายราคาและสัญญาที่เกี่ยวข้องมีดังนี้

- (1) รายได้ค่าบริการงานทั่วไปและบริหารงานโครงการคิดในราคาต้นทุนบวกส่วนเพิ่ม และปันส่วนให้แก่บริษัทย่อยตามเกณฑ์รายได้และเกณฑ์ต้นทุนโครงการ ตามลำดับ
- (2) ค่าบริหารโครงการจ่ายแก่บริษัทย่อยคิดเป็นรายเดือนในอัตราที่ขึ้นอยู่กับขนาดของแต่ละโครงการ
- (3) ค่านายหน้าจากการขายโครงการคิดในอัตราร้อยละ 1.00 ของราคาขายตามสัญญา โดยแบ่งชำระเมื่อลูกค้าทำสัญญาและเมื่อมีการโอนอสังหาริมทรัพย์

## 8.2 ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2554	2553	2554	2553
ผลประโยชน์ระยะสั้น	309,056	250,585	300,676	242,206
ผลประโยชน์หลังออกจากการงาน	420	-	420	-
รวม	309,476	250,585	301,096	242,206

## 8.3 ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2554	2553	2554	2553
<b>ลูกหนี้การค้า</b>				
<b>บริษัทย่อย</b>				
บริษัท ชนชัย จำกัด	-	-	1,374	2,626
บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	760	7,490
บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ สเตปซ์ จำกัด	-	-	-	50
บริษัท แสงศิริ แลนด์ จำกัด	-	-	-	460
บริษัท ทัช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	476	200
รวม	-	-	2,610	10,826

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2554	2553	2554	2553
<b>ลูกหนี้อื่น</b>				
<b>บริษัทย่อย</b>				
บริษัท พิวรรณา จำกัด	-	-	693	612
<b>รวม</b>	-	-	693	612
<b>ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า</b>				
<b>บริษัทย่อย</b>				
บริษัท ปกานัน จำกัด	-	-	112,553	-
<b>รวม</b>	-	-	112,553	-
<b>เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
<b>บริษัทย่อย</b>				
บริษัท ชนชัย จำกัด	-	-	-	247,300
บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	-	45,000
บริษัท อาณาบรรณ จำกัด	-	-	1,359,393	1,162,497
บริษัท พิวรรณา จำกัด	-	-	632,704	1,210,520
บริษัท เรด โลตัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	424,200	262,000
บริษัท แปซิฟิค ซาเลนจ์ โฮลดิ้ง จำกัด	-	-	10,000	20,000
Sansiri Global Investment Pte. Ltd.	-	-	269,697	230,581
บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ สเปซ จำกัด	-	-	69,182	-
บริษัท ปกานัน จำกัด	-	-	1,179,350	352,345
บริษัท เนชั่นแนล เอ็ดดูเคชั่น ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	-	455,180	175,180
บริษัท แสนสิริ แลนด์ จำกัด	-	-	607,436	260,000
โรงเรียนสาธิตพัฒนา	-	-	-	110,000
<b>บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
บริษัท รีเจนซี่ วรรณ จำกัด (ถือหุ้นโดย บริษัท ชนชัย จำกัด)	5,000	5,000	-	-
<b>รวม</b>	5,000	5,000	5,007,142	4,075,423
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	2,050,000	4,075,423
หัก: ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	-	-	-	(667,545)
<b>สุทธิ</b>	-	-	2,050,000	3,407,878
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี	5,000	5,000	2,957,142	-
หัก: ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	(5,000)	(5,000)	(677,545)	-
<b>สุทธิ</b>	-	-	2,279,597	-

ในระหว่างปี 2554 บริษัทฯ ได้บันทึกค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญของเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยจำนวน 10.00 ล้านบาท (2553: 120.60 ล้านบาท)

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2554	2553	2554	2553
<b>ดอกเบี้ยค้างรับ</b>				
<b>บริษัทย่อย</b>				
บริษัท ชนชัย จำกัด	-	-	-	1,972
บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	-	54
บริษัท อาณาवरณ จำกัด	-	-	20,321	16,059
บริษัท พิวรรณา จำกัด	-	-	6,783	10,385
บริษัท เรด โลตัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	5,904	3,511
บริษัท แปซิฟิก ซาเลนจ์ โฮลดิ้ง จำกัด	-	-	59	-
Sansiri Global Investment Pte. Ltd.	-	-	2,526	2,300
บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ สเปซ จำกัด	-	-	686	-
บริษัท ปกานัน จำกัด	-	-	9,632	4,932
บริษัท เนชั่นแนล เอ็ดดูเคชั่น ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	-	3,469	1,887
บริษัท แสนสิริ แลนด์ จำกัด	-	-	3,587	2,355
โรงเรียนสาธิตพัฒนา	-	-	-	1,069
<b>บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
บริษัท รีเจนซี่ วรรณ จำกัด (ถือหุ้นโดย บริษัท ชนชัย จำกัด)	333	333	-	-
<b>รวม</b>	333	333	52,967	44,524
หัก: ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	(333)	(333)	(4,076)	(4,076)
<b>สุทธิ</b>	-	-	48,891	40,448
<b>เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
<b>บริษัทย่อย</b>				
บริษัท เอส.ยู.เอ็น. แมเนจเม้นท์ จำกัด	-	-	-	15,300
<b>รวม</b>	-	-	-	15,300
<b>ค้างวัดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้</b>				
<b>บริษัทย่อย</b>				
บริษัท ทัช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	1,386	1,850	1,386
<b>บุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	2,103	5,949	2,029	5,949
<b>รวม</b>	2,103	7,335	3,879	7,335

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2554	2553	2554	2553
<b>ดอกเบี้ยค้างจ่าย</b>				
<b>บริษัทย่อย</b>				
บริษัท เอส.ยู.เอ็น. แมเนจเม้นท์ จำกัด	-	-	-	1,204
<b>รวม</b>	-	-	-	1,204
<b>เจ้าหนี้การค้า</b>				
<b>บริษัทย่อย</b>				
บริษัท ชนชัย จำกัด	-	-	22,530	-
บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	6,894	11,264
บริษัท พิวรรณา จำกัด	-	-	1,327	1,327
บริษัท ปภานัน จำกัด	-	-	939	149
บริษัท แสตนลิวี แลนด์ จำกัด	-	-	393	666
บริษัท ทัช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	-	193
<b>รวม</b>	-	-	32,083	13,599
<b>เงินค้ำประกันการเช่าอาคารและอื่น ๆ</b>				
<b>บริษัทย่อย</b>				
บริษัท ชนชัย จำกัด	-	-	18	18
บริษัท พิวรรณา จำกัด	-	-	-	441
บริษัท แสตนลิวี แลนด์ จำกัด	-	-	-	285
<b>รวม</b>	-	-	18	744

#### 8.4 ในระหว่างปี เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันมีรายการเคลื่อนไหวดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2554	ในระหว่างปี		
		เพิ่มขึ้น	ลดลง	
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัท รีเจนซี่ วรรณ จำกัด				
(ถือหุ้นโดยบริษัท ชนชัย จำกัด)	5.00	-	-	5.00

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่	ในระหว่างปี		ยอดคงเหลือ ณ วันที่
	1 มกราคม 2554	เพิ่มขึ้น	ลดลง	31 ธันวาคม 2554
<b>บริษัทย่อย</b>				
บริษัท ชนชัย จำกัด	247.30	305.10	(552.40)	-
บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	45.00	50.00	(95.00)	-
บริษัท อาณาवरณ์ จำกัด	1,162.50	464.73	(267.83)	1,359.40
บริษัท พิวรรณา จำกัด	1,210.52	140.00	(717.81)	632.71
บริษัท เรด โลตัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	262.00	326.00	(163.80)	424.20
บริษัท แปซิฟิก ซาเลนจ์ โฮลดิ้ง จำกัด	20.00	-	(10.00)	10.00
Sansiri Global Investment Pte. Ltd.	230.58	39.11	-	269.69
บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ สเตซ จำกัด	-	69.28	(0.10)	69.18
บริษัท ปกานัน จำกัด	352.35	950.00	(123.00)	1,179.35
<b>บริษัท เนชั่นแนล เอ็ดดูเคชั่น</b>				
ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	175.18	280.00	-	455.18
บริษัท แอสสิริ แลนด์ จำกัด	260.00	715.44	(368.00)	607.44
โรงเรียนสาธิตพัฒนา	110.00	-	(110.00)	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นเงินให้กู้ยืมที่ไม่มีหลักประกัน ครบกำหนดชำระเมื่อทวงถามและคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 3.55 - 5.50 ต่อปี (2553: ร้อยละ 1.50 - 5.50 ต่อปี)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 บริษัทฯและบริษัทย่อยได้หยุดรับรู้รายได้ดอกเบี้ยจากเงินต้นของเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 5.00 ล้านบาท และ 5.00 ล้านบาท ตามลำดับ เนื่องจากการผิดนัดชำระดอกเบี้ยเกินกว่า 3 งวดติดต่อกัน (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 4,219.02 ล้านบาท และ 1,086.49 ล้านบาท ตามลำดับ)

#### 8.5 ในระหว่างปี เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีรายการเคลื่อนไหวดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่	ในระหว่างปี		ยอดคงเหลือ ณ วันที่
	1 มกราคม 2554	เพิ่มขึ้น	ลดลง	31 ธันวาคม 2554
<b>บริษัทย่อย</b>				
<b>บริษัท เอส. ยู. เอ็น.</b>				
แมนเนจเม้นท์ จำกัด	15.30	-	(15.30)	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกัน ครอบคลุมชำระเมื่อทวงถามและคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 1.50 ต่อปี (2554: ไม่มี)

#### 8.6 การค้ำประกันบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีการการค้ำประกันวงเงินกู้ยืมของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

ผู้ค้ำประกัน	ผู้ถูกค้ำประกัน	2554	2553
บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)	บริษัท ชนชัย จำกัด	-	720
	บริษัท อาณาवरณ จำกัด	870	870
	บริษัท พิวรรณา จำกัด	395	3,446
	บริษัท เรด โลตัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	93
	Sansiri Guernsey (2009) Limited	174	174
<b>รวม</b>		<b>1,439</b>	<b>5,303</b>
บริษัท พิวรรณา จำกัด	บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)	-	790
บริษัท อาณาवरณ จำกัด	บริษัท พิวรรณา จำกัด	-	600

#### 9. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2554	2553	2554	2553
เงินสด	3.52	3.01	1.17	0.67
เงินฝากธนาคาร	2,755.80	3,303.13	1,706.70	2,049.84
ตั๋วแลกเงิน	104.04	25.17	-	-
<b>รวม</b>	<b>2,863.36</b>	<b>3,331.31</b>	<b>1,707.87</b>	<b>2,050.51</b>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 เงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากประจำ และตั๋วแลกเงินมีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 2.50 ถึง 3.30 ต่อปี (2553: ร้อยละ 0.50 ถึง 1.55 ต่อปี)

#### 10. เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 เงินฝากธนาคารของบริษัทฯและบริษัทย่อยจำนวนดังกล่าวได้นำไปค้ำประกันหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารในนามของบริษัทฯและบริษัทย่อย



## 11. ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 ประกอบด้วย

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2554	2553	2554	2553
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	63.12	70.02	5.43	11.10
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	2.61	10.83
รวม	63.12	70.02	8.04	21.93
หัก: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(15.57)	(19.62)	(0.36)	(3.64)
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	47.55	50.40	7.68	18.29

ลูกหนี้การค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 แยกตามอายุหนี้ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

อายุหนี้	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2554	2553	2554	2553
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	17.86	8.02	-	6.59
ค้างชำระ 1 เดือน ถึง 3 เดือน	26.83	39.43	6.02	11.70
ค้างชำระ 4 เดือน ถึง 6 เดือน	2.00	5.88	0.09	2.49
ค้างชำระ 7 เดือน ถึง 12 เดือน	2.67	5.12	1.15	0.74
ค้างชำระเกินกว่า 12 เดือนขึ้นไป	13.76	11.57	0.78	0.41
รวม	63.12	70.02	8.04	21.93
หัก: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(15.57)	(19.62)	(0.36)	(3.64)
สุทธิ	47.55	50.40	7.68	18.29

## 12. ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2554	2553	2554	2553
ที่ดิน	24,128.08	19,723.69	17,236.83	14,467.58
ค่าก่อสร้าง	22,332.94	13,260.44	12,871.02	6,908.55
ค่าสาธารณูปโภค	6,182.04	4,287.64	3,432.75	2,260.15
ดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงินที่บันทึกเป็นต้นทุน	1,749.14	1,004.97	1,425.54	775.48
รวม	54,392.20	38,276.74	34,966.14	24,411.76
หัก: ส่วนที่โอนไปเป็นต้นทุนขายสะสม	(28,740.88)	(15,902.26)	(15,444.69)	(9,322.64)
ค่าเผื่อการลดมูลค่าโครงการ	(35.28)	(35.28)	-	-
คงเหลือ	25,616.04	22,339.20	19,521.45	15,089.12

- 12.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 ที่ดินรวมทั้งสิ่งปลูกสร้างของโครงการของบริษัทฯและบริษัท ย่อยซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี 19,004.50 ล้านบาท และ 17,888.48 ล้านบาท ตามลำดับ (งบการเงิน เฉพาะกิจการ: 14,991.70 ล้านบาท และ 11,975.63 ล้านบาท ตามลำดับ) ได้จัดจ้างเป็นหลักประกัน เงินกู้ยืมจากธนาคาร
- 12.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 ประมาณการค่าใช้จ่ายในการพัฒนาและก่อสร้างที่บริษัทฯและ บริษัทย่อยจะต้องจ่ายเพิ่มเติมในอนาคตเพื่อให้โครงการที่เปิดแล้วเสร็จสมบูรณ์ (ไม่รวมต้นทุนของ ที่ดินและงานก่อสร้างที่บันทึกไปแล้ว) คิดเป็นเงินประมาณ 20,909.08 ล้านบาท และ 21,619.63 ล้านบาท ตามลำดับ (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 16,716.24 ล้านบาท และ 16,621.96 ล้านบาท ตามลำดับ)
- 12.3 ในระหว่างปี 2554 และ 2553 บริษัทฯและบริษัทย่อยได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนในการ พัฒนาโครงการจำนวน 744.17 ล้านบาท และ 340.61 ล้านบาท ตามลำดับ (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 650.06 ล้านบาท และ 261.34 ล้านบาท ตามลำดับ) อัตราการตั้งขึ้นเป็นทุนสำหรับปี 2554 และ 2553 เท่ากับร้อยละ 5.56 และร้อยละ 4.94 ตามลำดับ (งบการเงินเฉพาะกิจการ: ร้อยละ 5.56 และร้อยละ 4.94 ตามลำดับ)
- 12.4 รายการขาดทุนจากการลดมูลค่าต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน (โอนกลับ) สำหรับปี 2554 และ 2553 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2554	2553	2554	2553
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย				
(หมายเหตุ 12)	-	(8.62)	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (หมายเหตุ 14)	(11.35)	23.99	(11.35)	(3.59)
รวม	(11.35)	15.37	(11.35)	(3.59)

- 12.5 ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับโครงการของบริษัทฯและบริษัทย่อย

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2554	2553	2554	2553
มูลค่าการซื้อขายที่ได้มีการทำสัญญาแล้ว	57,502.37	65,291.39	35,670.67	38,649.59
มูลค่ารวมของโครงการโดยประมาณ	76,941.87	85,453.86	48,868.14	49,094.82
อัตราส่วนของมูลค่าซื้อขายที่ได้มีการทำสัญญา	74.73%	76.41%	72.99%	78.72%
ค่ามัดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	1,962.80	2,840.54	1,711.53	1,702.45

### 13. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	ทุนชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		เงินลงทุน วิธีราคาทุน		ค่าเผื่อผลขาดทุน จากเงินลงทุน		เงินลงทุนสุทธิ		เงินปันผลระหว่างปี	
	2554	2553	2554	2553	2554	2553	2554	2553	2554	2553	2554	2553
			(ร้อยละ)	(ร้อยละ)								
<b>บริษัทย่อย - ถือหุ้นทางตรง</b>												
บริษัท ขนชัย จำกัด	90.00	90.00	100	100	101.52	101.52	-	-	101.52	101.52	261.00	-
บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	600.00	600.00	100	100	610.52	610.52	-	-	610.52	610.52	729.00	1,119.60
บริษัท แสนสิริ เวนเจอร์ จำกัด	3.00	3.00	100	100	56.42	177.42	-	-	56.42	177.42	134.00	300.00
บริษัท เอส.ยู. เอ็น. แมเนจเม้นท์ จำกัด	10.00	10.00	100	100	20.08	20.08	-	-	20.08	20.08	-	-
บริษัท อาณาสุวรรณ จำกัด	2.50	2.50	100	100	2.50	2.50	-	-	2.50	2.50	-	-
บริษัท พิวรรณา จำกัด	100.00	100.00	100	100	100.00	100.00	-	-	100.00	100.00	-	-
บริษัท เรด โลคัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	20.00	20.00	100	100	20.00	20.00	-	-	20.00	20.00	-	-
บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ สเปซ จำกัด	2.50	10.00	100	-	4.07	-	-	-	4.07	-	-	-
บริษัท แปซิฟิก ซาเลนจ์ โฮลดิ้ง จำกัด	2.50	2.50	85	85	2.13	2.13	-	-	2.13	2.13	-	-
บริษัท ปกานัน จำกัด	20.00	20.00	100	100	20.00	20.00	(20.00)	(20.00)	-	-	-	-
บริษัท ศูนย์บุคคลากรบริหารจัดการ จำกัด	1.00	1.00	100	100	1.00	1.00	-	-	1.00	1.00	-	-
บริษัท โรจันนฤมิตร จำกัด	4.88	4.88	100	100	99.95	99.95	(99.30)	(98.00)	0.65	1.95	-	-
บริษัท เนชั่นเนล เอ็ดดูเคชั่น ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	40.00	40.00	100	100	40.00	40.00	-	-	40.00	40.00	-	-
Sansiri Global Investment Pte. Ltd.	1.19	1.19	100	100	1.19	1.19	-	-	1.19	1.19	-	-
<b>รวมเงินลงทุนในบริษัทย่อย</b>					<b>1,079.38</b>	<b>1,196.31</b>	<b>(119.30)</b>	<b>(118.00)</b>	<b>960.08</b>	<b>1,078.31</b>	<b>1,124.00</b>	<b>1,419.60</b>

เงินปันผลจากบริษัท แสนสิริ เวนเจอร์ จำกัด สุทธิจากการคืนทุนบางส่วน

ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัท โรจันนฤมิตร จำกัด ได้ดำเนินการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จากทุนจดทะเบียนเดิม 4,875,000 บาท คงเหลือทุน 1,218,750 บาท โดยการลดจำนวนหุ้นสามัญลง 585,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 6.25 บาท เพื่อลดผลขาดทุนสะสมทั้งนี้ ภายหลังการลดทุนแล้ว บริษัทฯยังคงถือหุ้นในบริษัท โรจันนฤมิตร จำกัด จำนวน 195,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 6.25 บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว

นอกจากนั้น บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ สเปซ จำกัด ได้ดำเนินการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จากทุนจดทะเบียนเดิม 10,000,000 บาท คงเหลือทุน 2,500,000 บาท โดยการลดจำนวนหุ้นสามัญลง 750,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท เพื่อคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้น ต่อมา เมื่อวันที่ 30 กันยายน 2554 บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ได้ขายหุ้นทั้งหมดที่ถืออยู่ในบริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ สเปซ จำกัด ให้แก่บริษัทฯในมูลค่าตามบัญชี

ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯบันทึกค่าเผื่อผลขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัท โรจันนฤมิตร จำกัด จำนวน 1.30 ล้านบาท

#### 14. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 แสดงได้ดังนี้  
(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ
	อาคารสำนักงาน				บ้านให้เช่า
	บ้านให้เช่า	ห้องชุดให้เช่า	ให้เช่า	รวม	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554:					
ราคาทุน	119.34	69.65	553.69	742.68	-
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	(18.94)	(8.16)	(6.02)	(33.12)	-
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า	(32.89)	-	-	(32.89)	-
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	67.51	61.49	547.67	676.67	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553:					
ราคาทุน	413.83	106.65	-	520.48	294.53
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	(151.67)	(7.11)	-	(158.78)	(141.16)
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า	(44.24)	-	-	(44.24)	(11.35)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	217.92	99.54	-	317.46	142.02

การกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับปี 2554 และ 2553 แสดงได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2554	2553	2554	2553
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	317.46	723.66	142.02	533.72
ซื้อสินทรัพย์	555.14	1.28	-	-
โอนจากสิทธิการเช่า	233.42	-	-	-
โอนไปที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(234.71)	-	-	-
โอนไปต้นทุนโครงการพัฒนา				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	-	(145.78)	-	(175.59)
จำหน่ายสินทรัพย์ - ราคาสุทธิ	(185.40)	(200.50)	(151.78)	(200.50)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(20.59)	(31.89)	(1.59)	(19.20)
โอนกลับค่าเผื่อการด้อยค่าระหว่างปี				
(บันทึกเพิ่ม)	11.35	(23.99)	11.35	3.59
รับโอนค่าเผื่อการด้อยค่า	-	(5.32)	-	-
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	676.67	317.46	-	142.02

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมอยู่ในต้นทุนบริการ โครงการเพื่อเช่า

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
	2554	2554
บ้านให้เช่า	90.55	-
ห้องชุดให้เช่า	77.72	-
อาคารสำนักงานให้เช่า	579.88	-

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประเมินโดยฝ่ายบริหารของบริษัทฯ มูลค่ายุติธรรมของบ้านให้เช่าและอาคารสำนักงานให้เช่าประเมินโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วย อัตราผลตอบแทน อัตราเงินเฟ้อ อัตราพื้นที่ว่างระยะยาว และอัตราการเติบโตระยะยาวของค่าเช่า มูลค่ายุติธรรมของห้องชุดให้เช่าประเมินโดยใช้เกณฑ์ราคาตลาด

บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้นำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมูลค่าสุทธิตามบัญชี จำนวนประมาณ 782.38 ล้านบาท (2553: 142.02 ล้านบาท) ไปค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคารพาณิชย์ (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 2553: 142.02 ล้านบาท)

ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัท ปกานัน จำกัด (บริษัทย่อย) ได้ซื้ออาคารสิริภิญโญโดยวิธีการประมูลในราคา 540.20 ล้านบาท และเนื่องจากอาคารดังกล่าวมีภาระผูกพันตามสิทธิการเช่าอายุคงเหลือโดยประมาณ 12 ปี 6 เดือน ซึ่งถือครองโดยบริษัทฯ ดังนั้นเพื่อให้บริษัท ปกานัน จำกัด มีสิทธิในการบริหารจัดการอาคารดังกล่าวทั้งหมด บริษัทฯ จึงขายสิทธิการเช่าในช่วงเวลาที่เหลืออยู่นั้นให้แก่บริษัท ปกานัน จำกัด ในราคา 290.00 ล้านบาท ซึ่งเป็นราคายุติธรรมที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ตามเกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ บริษัทฯ มีกำไรจากการขายสิทธิการเช่าจำนวน 56.35 ล้านบาท ซึ่งได้ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว ต้นทุนซื้อสุทธิของอาคารในส่วนที่บริษัทฯ ใช้ในการดำเนินการบันทึกเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ส่วนที่เหลือบันทึกเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ ได้ประเมินมูลค่ายุติธรรมของอาคารดังกล่าวใหม่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 โดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ มูลค่ายุติธรรมที่ประเมินได้มีจำนวน 828.40 ล้านบาท (ทั้งอาคาร) คิดเฉพาะส่วนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมีจำนวน 579.88 ล้านบาท

15. ที่ดินรอการพัฒนา

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2554	2553	2554	2553
ที่ดินรอการพัฒนา	837.85	939.48	432.04	284.00
หัก: ค่าเพื่อการลดมูลค่าโครงการ	(136.87)	(136.87)	(50.00)	(50.00)
สุทธิ	700.98	802.61	382.04	234.00

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 ที่ดินรอการพัฒนาของบริษัทฯและบริษัทย่อยซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี 307.76 ล้านบาท และ 327.58 ล้านบาท ตามลำดับ ได้จัดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมจากธนาคาร (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 307.76 ล้านบาท และ 234.00 ล้านบาท ตามลำดับ)

16. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม						
	ที่ดิน	งานตกแต่งอาคาร	อาคารและส่วนปรับปรุง	เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์	ยานพาหนะ	สำนักงานขายชั่วคราว	งานระหว่างก่อสร้างรวม
ราคาทุน							
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	264.09	127.40	540.49	450.56	39.40	250.21	38.50
ซื้อ	-	-	-	97.85	4.58	93.00	344.99
โอนเข้า	7.24	0.66	16.53	0.77	-	37.56	-
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	-	(15.68)	(3.95)	(8.54)	(2.31)
โอนออก	-	-	-	-	-	-	(41.12)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	271.33	128.06	557.02	533.50	40.03	372.23	340.06
ซื้อ	74.79	-	19.08	70.65	5.49	4.22	384.46
โอนเข้า	124.63	-	420.79	15.22	-	27.77	-
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	(25.31)	-	(9.31)	(30.29)	(4.84)	(142.19)	(9.54)
โอนออก	-	-	-	(15.51)	(0.56)	(2.64)	(339.00)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	445.44	128.06	987.58	573.57	40.12	259.39	375.98
ค่าเสื่อมราคาสะสม							
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	-	67.06	70.58	261.38	24.77	156.06	-
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	6.57	25.43	70.86	7.36	52.62	-
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	-	(15.42)	(2.57)	(3.53)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	-	73.63	96.01	316.82	29.56	205.15	-
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	6.67	74.00	64.20	6.64	88.06	-
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	(1.75)	(27.50)	(4.56)	(90.95)	-
โอนออก	-	-	0.01	1.85	(7.17)	(0.01)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	-	80.30	168.27	355.37	24.47	202.25	-
ค่าเพื่อการด้อยค่า							
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	26.89	40.00	64.67	-	-	-	-
ตัดจำหน่าย	(25.32)	-	(7.55)	-	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	1.57	40.00	57.12	-	-	-	-
มูลค่าสุทธิทางบัญชี							
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	244.44	14.43	396.34	216.68	10.47	167.08	340.06
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	443.87	7.76	762.19	218.20	15.65	57.14	375.98
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี							
2553 (รวมอยู่ในต้นทุนบริการอื่น 34.29 ล้านบาท และส่วนที่เหลืออยู่ในค่าใช้จ่ายบริหาร)							162.84
2554 (รวมอยู่ในต้นทุนบริการอื่น 66.11 ล้านบาท และส่วนที่เหลืออยู่ในค่าใช้จ่ายบริหาร)							239.57

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ						
	ที่ดิน	อาคารและ ส่วนปรับปรุง	เครื่องตกแต่ง และอุปกรณ์	ยานพาหนะ	สำนักงาน ขายชั่วคราว	งานระหว่าง ก่อสร้าง	รวม
<b>ราคาทุน</b>							
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	114.18	261.88	170.48	33.39	104.19	3.54	687.66
ซื้อ	-	-	29.61	4.57	63.14	65.81	163.13
โอนเข้า	7.24	16.52	0.77	-	37.56	-	62.09
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	(13.68)	(2.43)	-	-	(16.11)
โอนออก	-	-	-	-	-	(41.12)	(41.12)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	121.42	278.40	187.18	35.53	204.89	28.23	855.65
ซื้อ	45.00	-	53.89	0.32	0.75	382.37	482.33
โอนเข้า	-	0.46	14.99	-	27.77	-	43.22
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	(25.31)	(9.31)	(3.65)	(2.80)	(122.51)	(0.30)	(163.88)
โอนออก	-	-	-	-	-	(28.63)	(28.63)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	141.11	269.55	252.41	33.05	110.90	381.67	1,188.69
<b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>							
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	-	37.08	122.80	13.71	98.60	-	272.19
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	13.08	22.37	6.66	20.50	-	62.61
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	(13.65)	(1.18)	-	-	(14.83)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	-	50.16	131.52	19.19	119.10	-	319.97
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	13.45	30.13	5.71	60.73	-	110.02
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(1.75)	(3.65)	(2.80)	(71.27)	-	(79.47)
โอนเข้า/โอนออก	-	0.01	10.61	-	-	-	10.62
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	-	61.87	168.61	22.10	108.56	-	361.14
<b>ค่าเผื่อการด้อยค่า</b>							
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	26.73	7.56	-	-	-	-	34.29
ตัดจำหน่าย	(25.31)	(7.56)	-	-	-	-	(32.87)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	1.42	-	-	-	-	-	1.42
<b>มูลค่าสุทธิทางบัญชี</b>							
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	94.69	220.68	55.66	16.34	85.79	28.23	501.39
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	139.69	207.68	83.80	10.95	2.34	381.67	826.13
<b>ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี</b>							
2553 (รวมอยู่ในต้นทุนบริการอื่น 4.59 ล้านบาท ส่วนที่เหลืออยู่ในค่าใช้จ่ายบริหาร)							62.61
2554 (รวมอยู่ในต้นทุนบริการอื่น 4.50 ล้านบาท ส่วนที่เหลืออยู่ในค่าใช้จ่ายบริหาร)							110.02

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีอาคารและอุปกรณ์จำนวนหนึ่งซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้วแต่ยังใช้งานอยู่ มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวมีจำนวนเงินประมาณ 273.47 ล้านบาท และ 237.87 ล้านบาท ตามลำดับ (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 180.43 ล้านบาท และ 154.45 ล้านบาท ตามลำดับ)

ในระหว่างปี 2554 บริษัทฯได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนในการก่อสร้างสินทรัพย์จำนวน 2.53 ล้านบาท (อัตราการจัดตั้งเป็นทุนร้อยละ 5.56)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 บริษัทฯและบริษัทย่อยมียอดคงเหลือของยานพาหนะและอุปกรณ์ซึ่งได้มาภายใต้สัญญาเช่าทางการเงิน โดยมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีเป็นจำนวนเงิน 10.44 ล้านบาท และ 15.55 ล้านบาท ตามลำดับ (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 10.44 ล้านบาท และ 14.17 ล้านบาท ตามลำดับ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 ที่ดินรวมทั้งสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 78.57 ล้านบาท ได้นำไปจดจำนองเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมจากธนาคาร (2553: 82.63 ล้านบาท)

## 17. ค่าความนิยม

ในระหว่างปี 2551 บริษัทฯได้ซื้อส่วนได้เสียในบริษัทย่อย ได้แก่ บริษัท แสตนลิริ เวนเจอร์ จำกัด บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ เวนเจอร์ จำกัด และบริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ สเตช จำกัด จากผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อยในราคา 232.27 ล้านบาท ซึ่งกำหนดจากมูลค่าปัจจุบันของประมาณการกำไรในอนาคตของโครงการที่กำลังพัฒนาภายใต้บริษัทดังกล่าว และเกิดผลต่างของราคาซื้อที่สูงกว่ามูลค่าสุทธิตามบัญชีตามสัดส่วนที่ได้มาจำนวน 266.31 ล้านบาท บริษัทฯได้บันทึกผลต่างดังกล่าวในบัญชีค่าความนิยมและทยอยบันทึกค่าเผื่อการด้อยค่าตามการรับรู้รายได้ของโครงการในระหว่างปี 2552 ถึง 2553 ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทฯได้บันทึกค่าเผื่อการด้อยค่าไว้เต็มจำนวนแล้ว ค่าเผื่อการด้อยค่าที่บันทึกในปี 2553 มีจำนวน 40.55 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 ยอดคงเหลือของค่าความนิยมที่บันทึกในบัญชีคือค่าความนิยมจากการรวมกิจการ บริษัท เนชั่นแนล เอ็ดดูเคชั่น ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัดในปี 2552

## 18. สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น

มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ลิขสิทธิ์	ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์	รวม	ลิขสิทธิ์	ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554:						
ราคาทุน	15.31	123.86	139.17	-	96.78	96.78
หัก: ค่าดีดจำหน่ายสะสม	(14.65)	(85.25)	(99.90)	-	(65.57)	(65.57)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	0.66	38.61	39.27	-	31.21	31.21
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553:						
ราคาทุน	15.31	118.65	133.96	-	91.72	91.72
หัก: ค่าดีดจำหน่ายสะสม	(13.73)	(79.94)	(93.67)	-	(61.58)	(61.58)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	1.58	38.71	40.29	-	30.14	30.14



การกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนสำหรับปี 2554 และ 2553 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2554	2553	2554	2553
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	40.29	28.47	30.14	16.04
ซื้อซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์	5.16	22.08	5.06	19.80
ค่าตัดจำหน่าย	(6.18)	(10.26)	(3.99)	(5.70)
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	39.27	40.29	31.21	30.14

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์จำนวนหนึ่งซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้วแต่ยังคงใช้งานอยู่ มูลค่าสุทธิตามบัญชีก่อนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมมีจำนวนเงินประมาณ 58.05 ล้านบาท และ 53.92 ล้านบาท ตามลำดับ (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 58.05 ล้านบาทและ 53.92 ล้านบาท ตามลำดับ)

#### 19. สิทธิการเช่า

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2554	2553	2554	2553
<u>โครงการ</u>				
อาคารสำนักงานสิริภิญโญ	-	499.50	-	499.50
อาคารชุดบ้านแสนสิริ	609.98	609.98	-	-
อาคารพาณิชย์ชั้นสแควร์ สีลม	192.76	192.76	-	-
อื่น ๆ	-	1.96	-	-
รวม	802.74	1,304.20	-	499.50
หัก: ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(418.03)	(637.58)	-	(247.08)
สิทธิการเช่า - สุทธิ	384.71	666.62	-	252.42
ค่าตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าสำหรับปี	46.65	48.93	19.78	22.06

ค่าตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าแสดงรวมอยู่ในต้นทุนบริการโครงการเพื่อเช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 สิทธิการเช่าอาคารของบริษัทฯได้นำไปจดจำนองเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมจากธนาคาร (2554: ไม่มี)

20. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร/ตัวแลกเปลี่ยน

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2554	2553	2554	2553
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร				
<sup>*</sup> ตัวสัญญาใช้เงิน	1,246.60	215.00	1,246.60	83.00
	1,246.60	215.00	1,246.60	83.00
<sup>*</sup> ตัวแลกเปลี่ยน				
ราคาตามมูลค่า	600.00	-	600.00	-
หัก: ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า	(3.57)	-	(3.57)	-
<sup>*</sup> ตัวแลกเปลี่ยนสุทธิ	596.43	-	596.43	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคารคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 5.00 ถึง 6.00 ต่อปี และค้ำประกันโดยที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการของบริษัทฯและบริษัทย่อย (2553: ร้อยละ 4.35 ถึง 4.50 ต่อปี) ตัวแลกเปลี่ยนมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.00 ต่อปี

21. เจ้าหนี้การค้า

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2554	2553	2554	2553
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	974.68	804.69	706.32	477.57
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	32.08	13.60
รวม	974.68	804.69	738.40	491.17

22. <sup>\*</sup>ตัวเงินจ่ายค่าที่ดิน

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2554	2553
<sup>*</sup> ตัวเงินจ่ายระยะสั้นค่าที่ดิน	787.60	463.25
<sup>*</sup> ตัวเงินจ่ายระยะยาวค่าที่ดิน	-	787.60
รวม	787.60	1,250.85

ตัวเงินจ่ายค่าที่ดินเป็นตัวเงินที่บริษัทฯออกให้แก่ผู้ขายที่ดินหลายรายครบกำหนดชำระในปี 2554 และ 2555 ไม่มีการคิดดอกเบี้ย ตัวเงินดังกล่าวอาจวัดโดยธนาคารแห่งหนึ่ง

### 23. เงินกู้ยืมระยะยาว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 เงินกู้ยืมระยะยาวแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2554	2553	2554	2553
เงินกู้ยืมจากธนาคาร	10,750.23	10,487.56	8,042.31	7,653.56
หัก: ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(6,448.18)	(4,991.81)	(5,353.46)	(2,808.80)
สุทธิ	4,302.05	5,495.75	2,688.85	4,844.76

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2554	10,487.56	7,653.56
บวก: กู้เพิ่มระหว่างปี	8,875.20	5,566.28
หัก: จ่ายคืนเงินกู้ระหว่างปี	(8,617.99)	(5,177.53)
บวก: ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	5.46	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	10,750.23	8,042.31

รายละเอียดของกู้ยืมระยะยาวจำแนกตามบริษัทและบริษัทย่อยแสดงได้ดังนี้

ชื่อบริษัท	ยอดคงเหลือของเงินกู้ยืมระยะยาว		อัตราดอกเบี้ยตามสัญญา	เงื่อนไขการชำระคืน
	2554 ล้านบาท	2553 ล้านบาท		
บริษัท แสตนลิว จำกัด (มหาชน)	8,042	7,654	MLR - 2.25% ถึง MLR - 1.00%	ต้องชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีการโอนและต้องชำระคืนเงินต้นทั้งหมดระหว่างปี 2554 ถึง 2561
บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	71	419	MLR - 2.00%	ต้องชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีการโอนและต้องชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2556

ชื่อบริษัท	ยอดคงเหลือของ เงินกู้ยืมระยะยาว		อัตราดอกเบี้ย ตามสัญญา	เงื่อนไขการชำระคืน
	2554 ล้านบาท	2553 ล้านบาท		
บริษัท ชนชัย จำกัด	91	1,545	MLR - 1.50% ถึง MLR - 1.00%	ต้องชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละของมูลค่า อสังหาริมทรัพย์ที่มีการโอนและต้องชำระคืนเงิน ต้นทั้งหมดระหว่างปี 2554 ถึง 2562
บริษัท แสนสิริ แลนด์ จำกัด	751	237	MLR - 2.00% ถึง MLR - 1.75%	ต้องชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละของมูลค่า อสังหาริมทรัพย์ที่มีการโอนและต้องชำระคืนเงิน ต้นทั้งหมดภายในปี 2558
บริษัท เรด โลดส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	164	13	MLR - 1.75%	ต้องชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละของมูลค่า อสังหาริมทรัพย์ที่มีการโอนและต้องชำระคืน เงินต้นทั้งหมดภายในปี 2557
บริษัท อาณาบรรณ จำกัด	210	99	MLR - 1.75% ถึง MLR - 1.25%	ต้องชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละของมูลค่า อสังหาริมทรัพย์ที่มีการโอนและต้องชำระคืน เงินต้นทั้งหมดภายในปี 2556
บริษัท พิวรรณา จำกัด	212	397	MLR - 1.75% ถึง MLR - 1.25%	ต้องชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละของมูลค่า อสังหาริมทรัพย์ที่มีการโอนและต้องชำระคืน เงินต้นทั้งหมดภายในปี 2556
Sansiri Guernsey (2009) Limited	159	124	อัตราดอกเบี้ยพื้นฐาน + 3.00%	ต้องชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2555
บริษัท ปรานัน จำกัด	1,050	-	MLR - 2.00% ถึง MLR - 1.25%	ต้องชำระคืนเงินต้นเป็นรายไตรมาสและต้องชำระ คืนเงินต้นในอัตราร้อยละของมูลค่า อสังหาริมทรัพย์ที่มีการโอน และต้องชำระคืน เงินต้นทั้งหมดระหว่างปี 2557 ถึง 2562
รวม	10,750	10,488		

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาเงินกู้ที่ยัง  
ไม่ได้เบิกใช้เป็นจำนวน 20,207 ล้านบาท และ 19,034 ล้านบาท ตามลำดับ (งบการเงินเฉพาะกิจการ:  
15,664 ล้านบาท และ 14,140 ล้านบาท ตามลำดับ)

ที่ดินรวมทั้งสิ่งปลูกสร้างของโครงการของบริษัทฯและบริษัทย่อย และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน  
ของบริษัทย่อยได้จดจำนองเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมจากธนาคารข้างต้น

ทั้งนี้ สัญญาเงินกู้ยืมส่วนใหญ่ได้ระบุข้อปฏิบัติและข้อจำกัดบางประการ เช่น การจ่ายเงินปันผล การ  
เพิ่มทุนและลดทุนเรือนหุ้น การค้ำประกันหนี้สิน การเปลี่ยนแปลงกรรมการ และการดำรงอัตราส่วน  
ทางการเงินบางประการ เป็นต้น

## 24. สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน

จำนวนเงินสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานซึ่งเป็นเงินชดเชยพนักงานเมื่อออกจากงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการ บัญชีเกี่ยวกับผลประโยชน์ของพนักงาน โดยปรับกับกำไรสะสมต้นปี (หมายเหตุ 5)	22.65	15.54
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	2.48	1.48
ต้นทุนดอกเบี้ย	0.92	0.55
ผลประโยชน์ที่จ่ายในระหว่างปี	(1.09)	(0.79)
ยอดคงเหลือปลายปี	24.96	16.78

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานรวมอยู่ในกำไรหรือขาดทุนรวมสำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 จำนวน 3.40 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 2.03 ล้านบาท)

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ณ วันประเมินสรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม (ร้อยละต่อปี)	งบการเงินเฉพาะกิจการ (ร้อยละต่อปี)
อัตราคิดลด	4.20	4.20
อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต (ขึ้นกับช่วงอายุของพนักงาน)	5.00 - 12.00	5.00 - 12.00
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน (ขึ้นกับช่วงอายุของพนักงาน)	8.00 - 20.00	8.00 - 20.00

## 25. ประมาณการหนี้สิน

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีประมาณการหนี้สินเกี่ยวกับการฟ้องร้อง การรับประกันบ้านและอาคารชุดและเงินสมทบกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้านสำหรับปี 2554 สรุปได้ดังนี้

### ประมาณการหนี้สินระยะสั้น

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ประมาณการหนี้สินเกี่ยวกับ			ประมาณการหนี้สินเกี่ยวกับ		
	ประมาณการหนี้สินเกี่ยวกับ	การรับประกันบ้านและ	รวม	ประมาณการหนี้สินเกี่ยวกับ	การรับประกันบ้านและ	รวม
	การฟ้องร้อง	อาคารชุด		การฟ้องร้อง	อาคารชุด	
ยอดคงเหลือต้นปี	4.28	73.19	77.47	2.95	41.44	44.39
เพิ่มระหว่างปี	-	80.04	80.04	-	38.83	38.83
จ่ายระหว่างปี	-	(68.09)	(68.09)	-	(38.27)	(38.27)
โอนกลับ	-	(5.10)	(5.10)	-	(3.17)	(3.17)
ยอดคงเหลือสิ้นปี	4.28	80.04	84.32	2.95	38.83	41.78

### ประมาณการหนี้สินระยะยาว

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	เงินสมทบกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้าน	เงินสมทบกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้าน
ยอดคงเหลือต้นปี	52.57	34.44
เพิ่มระหว่างปี	15.87	6.70
จ่ายระหว่างปี	(7.71)	(4.82)
โอนกลับ	(7.69)	(7.69)
ยอดคงเหลือสิ้นปี	53.04	28.63

## 26. หุ้นกู้ชนิดไม่มีประกัน

บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ชนิดไม่มีประกัน ระบุชื่อผู้ถือและไม่ด้อยสิทธิ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

หุ้นกู้	อัตราดอกเบี้ย	อายุ	ครบกำหนด	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
				2554	2553
หุ้นกู้ครั้งที่ 1/2552	ร้อยละ 6.25 ต่อปี	3 ปี	4 มิถุนายน 2555	1,000.00	1,000.00
หุ้นกู้ครั้งที่ 1/2553	ร้อยละ 4.90 ต่อปี	3 ปี 7 เดือน 20 วัน	30 กันยายน 2556	1,000.00	1,000.00
หุ้นกู้ครั้งที่ 2/2553	ร้อยละ 5.60 ต่อปี	7 ปี	24 พฤษภาคม 2560	2,000.00	2,000.00
หุ้นกู้ครั้งที่ 1/2554	ปีที่ 1 - 3 ร้อยละ 5.40 ต่อปี ปีที่ 4 - 5 ร้อยละ 6.00 ต่อปี	5 ปี	21 กรกฎาคม 2559	1,000.00	-
หุ้นกู้ครั้งที่ 2/2554	ปีที่ 1 - 3 ร้อยละ 5.40 ต่อปี ปีที่ 4 - 5 ร้อยละ 6.00 ต่อปี	5 ปี	3 ตุลาคม 2559	1,000.00	-
รวมหุ้นกู้ - ราคาตามมูลค่า				6,000.00	4,000.00
หัก: ค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้รอตัดจ่าย				(29.68)	(25.79)
หุ้นกู้ - สุทธิ				5,970.32	3,974.21
หัก: หุ้นกู้ครั้งที่ 1/2552 ซึ่งครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี				(998.49)	-
หุ้นกู้ส่วนที่ครบกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี				4,971.83	3,974.21

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

## 27. ทุนเรือนหุ้น

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

วันที่ใช้สิทธิ	จำนวน ที่ใช้สิทธิ (หน่วย)	จำนวนหุ้นสามัญ ที่ออกเนื่องจากการใช้สิทธิ (หุ้น)	ราคาใช้สิทธิ (บาท)	วันที่จดทะเบียนกับ กระทรวงพาณิชย์	วันที่ตลาดหลักทรัพย์ รับเป็นหลักทรัพย์ จดทะเบียน
<u>ESOP#5</u>					
31 มกราคม 2554	80,000	80,000	5.000	3 กุมภาพันธ์ 2554	8 กุมภาพันธ์ 2554
28 กุมภาพันธ์ 2554	6,280,000	6,280,000	5.000	28 กุมภาพันธ์ 2554	4 มีนาคม 2554
29 กรกฎาคม 2554	2,622,274	3,060,190	4.286	3 สิงหาคม 2554	8 สิงหาคม 2554
31 สิงหาคม 2554	200,000	233,400	4.286	2 กันยายน 2554	8 กันยายน 2554
30 กันยายน 2554	791,437	923,605	4.286	30 กันยายน 2554	5 ตุลาคม 2554
	<u>9,973,711</u>	<u>10,577,195</u>			
<u>ESOP#6</u>					
28 กุมภาพันธ์ 2554	8,131,000	8,131,000	5.200	28 กุมภาพันธ์ 2554	4 มีนาคม 2554
29 กรกฎาคม 2554	1,665,257	1,943,350	4.457	3 สิงหาคม 2554	8 สิงหาคม 2554
30 กันยายน 2554	170,008	198,399	4.457	30 กันยายน 2554	5 ตุลาคม 2554
	<u>9,966,265</u>	<u>10,272,749</u>			

การเพิ่มทุนเนื่องจากการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิข้างต้น รวมทั้งการจ่ายหุ้นปันผลตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 34 และการแตกหุ้น (ตามที่จะได้กล่าวต่อไป) ทำให้ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้วของบริษัทฯเพิ่มขึ้นดังนี้

#### รายการกระทบยอดจำนวนหุ้นสามัญ

	จำนวนหุ้น (หุ้น)	ราคาตาม มูลค่า (บาท)	ทุนจดทะเบียน (บาท)	
<u>หุ้นสามัญจดทะเบียน</u>				
จำนวนหุ้นสามัญ ณ วันที่ 1 มกราคม 2554	3,736,263,038	4.28	15,991,205,803	
ลดทุนระหว่างปี <sup>(1)</sup>	(1,405,072,320)	4.28	(6,013,709,530)	
เพิ่มทุนระหว่างปี <sup>(2)</sup>	388,806,864	4.28	1,664,093,378	
จำนวนหุ้นสามัญที่ราคาตามมูลค่า 4.28 บาทต่อหุ้น	2,719,977,582	4.28	11,641,589,651	
จำนวนหุ้นสามัญที่ราคาตามมูลค่า 1.07 บาทต่อหุ้น <sup>(4)</sup>	<u>10,879,990,328</u>	1.07	<u>11,641,589,651</u>	
	จำนวนหุ้น (หุ้น)	ราคาตาม มูลค่า (บาท)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ (บาท)
<u>หุ้นสามัญที่ออกและชำระแล้ว</u>				
จำนวนหุ้นสามัญ ณ วันที่ 1 มกราคม 2554	1,490,633,692	4.28	6,379,912,202	12,522,600
เพิ่มทุนจากการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ <sup>(3)</sup>	21,684,944	4.28	92,811,560	13,158,314
เพิ่มทุนจากการจ่ายหุ้นปันผล	250,988,477	4.28	1,074,230,682	524,565,916
จำนวนหุ้นสามัญที่ราคาตามมูลค่า 4.28 บาทต่อหุ้น	1,763,307,113	4.28	7,546,954,444	550,246,830
จำนวนหุ้นสามัญที่ราคาตามมูลค่า 1.07 บาทต่อหุ้น <sup>(4)</sup>	<u>7,053,228,452</u>	1.07	<u>7,546,954,444</u>	<u>550,246,830</u>



<sup>(1)</sup> ลดทุนจดทะเบียนระหว่างปี

เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2554 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ โดยให้ลดทุนลง จากเดิมทุนจดทะเบียน 15,991,205,802.64 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่ 9,977,496,273.04 บาท โดยวิธีตัดหุ้นจดทะเบียนที่ยังมิได้นำออกจำหน่าย รวมทั้งสิ้น 1,405,072,320 หุ้น โดยมีรายละเอียดดังนี้

- ยกเลิกหุ้นที่สำรองไว้เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออกและเสนอขายให้แก่กรรมการและพนักงานของบริษัทฯและบริษัทย่อย ภายใต้โครงการ ESOP # 5 เฉพาะในส่วน of ใบสำคัญแสดงสิทธิที่เหลือจากการจองซื้อ จำนวน 7,050,000 หุ้น
- ยกเลิกหุ้นที่สำรองเพื่อการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท (SIRI-W1) ที่เหลือจากการจัดสรร จำนวน 22,320 หุ้น
- ยกเลิกหุ้นที่สำรองไว้ตามแผนการเพิ่มทุนที่จะจัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) เป็นจำนวน 1,398,000,000 หุ้น ซึ่งบริษัทฯ ได้ยกเลิกแผนการเพิ่มทุนดังกล่าวแล้ว

<sup>(2)</sup> เพิ่มทุนจดทะเบียนระหว่างปี

เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2554 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จาก 9,977,496,273.04 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่ 11,641,589,650.96 บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 388,806,864 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 4.28 บาท และจัดสรรหุ้นสามัญใหม่ ตามรายละเอียดต่อไปนี้

- จัดสรรหุ้นสามัญใหม่ จำนวน 250,993,282 หุ้น เพื่อรองรับการจ่ายหุ้นปันผล
- จัดสรรหุ้นสามัญใหม่ จำนวน 137,813,582 หุ้น เพื่อรองรับการปรับสิทธิตามเงื่อนไขของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ (SIRI-W1, ESOP#5 และ ESOP#6) เนื่องจากการประกาศจ่ายปันผลเป็นหุ้นสามัญของบริษัทฯ

<sup>(3)</sup> นอกจากนี้ จำนวนหุ้นสามัญที่เพิ่มขึ้นในระหว่างปีปัจจุบันได้รวมจำนวนหุ้นจากการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ ESOP#5 และ ESOP#6 เมื่อวันที่ 30 ธันวาคม 2553 จำนวน 835,000 หุ้น เนื่องจากบริษัทฯ ได้จดทะเบียนการเพิ่มทุนชำระแล้วกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 7 มกราคม 2554

<sup>(4)</sup> เมื่อวันที่ 27 กันยายน 2554 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีมติอนุมัติการเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นของบริษัทฯ จากเดิมหุ้นละ 4.28 บาท เป็นหุ้นละ 1.07 บาท ซึ่งทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ ยังคงเดิม คือ 11,641,589,650.96 บาท โดยแบ่งแยกมูลค่าหุ้นสามัญของบริษัทฯ จากจำนวน 2,719,997,582 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 4.28 บาท เป็น 10,879,990,328 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.07 บาท สำหรับหุ้นทุนจดทะเบียนและจากจำนวนหุ้นทุนที่ออกและชำระแล้วจำนวน 1,763,307,113 หุ้น มูลค่าตราไว้หุ้นละ 4.28 เป็น 7,053,228,452 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.07 บาท ซึ่งบริษัทฯ ได้จดทะเบียนการเปลี่ยนแปลงในทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 5 ตุลาคม 2554

## 28. อ้างอิงตามกฎหมาย

ภายใต้บทบัญญัติของมาตรา 116 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหักด้วยยอดขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน อ้างอิงตามกฎหมายดังกล่าวไม่สามารถนำไปจ่ายเงินปันผลได้

## 29. ใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ/กำไรต่อหุ้น

### 29.1 ใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ

ใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯมีรายละเอียดดังนี้

ข้อมูลใบสำคัญแสดงสิทธิที่ได้มีการปรับสิทธิเนื่องจากการจ่ายหุ้นปันผล

ประเภท ใบสำคัญ แสดงสิทธิ	ราคาใช้สิทธิ ต่อ 1 หุ้นสามัญ ก่อนการปรับสิทธิ	ราคาใช้สิทธิ	อัตราการใช้สิทธิต่อ	อัตราการใช้สิทธิต่อ	ใบสำคัญ	จำนวนใบสำคัญ	
		ต่อ 1 หุ้นสามัญ ที่ได้มีการปรับสิทธิ ครั้งแรกเนื่องจาก การจ่ายหุ้นปันผล	1 หน่วยใบสำคัญ แสดงสิทธิก่อน การปรับสิทธิ	1 หน่วยใบสำคัญ แสดงสิทธิที่ได้รับการ ปรับสิทธิเนื่องจาก การจ่ายหุ้นปันผล	แสดงสิทธิ ที่ยังไม่ได้ใช้ 1 มกราคม 2554	แสดงสิทธิที่มี การใช้สิทธิ ในระหว่างงวด 30 กันยายน 2554	จำนวนใบสำคัญ แสดงสิทธิคงเหลือ
ESOP# 5	5.00	4.286	1:1	1:1.167	29,790,000	(9,973,711)	19,816,289
ESOP#6	5.20	4.457	1:1	1:1.167	73,140,000	(9,966,265)	63,173,735
SIRI-W1	5.20	4.457	1:1	1:1.167	736,792,026	-	736,792,026

เนื่องจากการจ่ายหุ้นปันผลในระหว่างปีตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 34 มีผลให้บริษัทฯต้องเปลี่ยนแปลงราคาใช้สิทธิและอัตราการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวโดยมีผลตั้งแต่วันที่ 3 พฤษภาคม 2554

ข้อมูลใบสำคัญแสดงสิทธิที่ได้มีการปรับสิทธิเนื่องจากการแตกหุ้น

ประเภท	ราคาใช้สิทธิ	อัตราการใช้สิทธิต่อ	อัตราการใช้สิทธิต่อ	ใบสำคัญ	จำนวนใบสำคัญ	จำนวนใบสำคัญ
	ต่อ 1 หุ้นสามัญ	1 หน่วยใบสำคัญ	1 หน่วยใบสำคัญ	แสดงสิทธิ	แสดงสิทธิที่มี	
ใบสำคัญ	ต่อ 1 หุ้นสามัญ	ที่ได้รับการปรับสิทธิ	แสดงสิทธิก่อน	แสดงสิทธิหลังการ	ที่ยังไม่ได้ใช้	การใช้สิทธิ
แสดงสิทธิ	ก่อนการแตกหุ้น	เนื่องจากแตกหุ้น	การแตกหุ้น	แตกหุ้น	1 ตุลาคม 2554	ในระหว่างงวด
ESOP# 5	4.286	1.072	1:1.167	1:1.167	79,265,156	-
ESOP#6	4.457	1.114	1:1.167	1:1.167	252,694,940	-
SIRI-W1	4.457	1.114	1:1.167	1:1.167	2,947,168,104	-
						31 ธันวาคม 2554

เนื่องจากการแตกหุ้นจาก 1 หุ้นเดิมเป็น 4 หุ้นใหม่ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 27 กันยายน 2554 ที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 27 มีผลให้บริษัทฯต้องดำเนินการปรับสิทธิตามเงื่อนไขของใบสำคัญแสดงสิทธิ ซึ่งการปรับสิทธิตามเงื่อนไขของใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวจะมีผลบังคับทันทีนับตั้งแต่วันที่ได้มีการเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นสามัญของบริษัทฯ โดยบริษัทฯได้แตกใบสำคัญแสดงสิทธิจาก 1 หน่วยเดิมให้เป็น 4 หน่วยใหม่เพื่อให้อัตราการใช้สิทธิยังคงเดิมคือใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย มีสิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ 1.167 หุ้น ทั้งนี้ราคาใช้สิทธิต่อการซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ 1 หุ้นมีการเปลี่ยนแปลงไปตามที่แสดงในตารางด้านบน

## 29.2 กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปี โดยได้ปรับจำนวนหุ้นตามสัดส่วนที่เปลี่ยนไปของจำนวนหุ้นสามัญที่เกิดจากการออกหุ้นปันผลจำนวน 250,988,477 หุ้น ซึ่งได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 25 เมษายน 2554 ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 34 รวมถึงการเพิ่มขึ้นของจำนวนหุ้นจากการแตกหุ้นจาก 1 หุ้นเดิมเป็น 4 หุ้นใหม่ ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 27 และได้ปรับปรุงจำนวนหุ้นสามัญที่ใช้ในการคำนวณกำไรต่อหุ้นของปีก่อนที่นำมาเปรียบเทียบ โดยถือเสมือนว่าการออกหุ้นปันผลและการแตกหุ้นได้เกิดขึ้นตั้งแต่วันเริ่มต้นของปีแรกที่เสนอรายงาน

กำไรต่อหุ้นปรับลดคำนวณโดยการหารกำไรสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยผลรวมของจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกอยู่ในระหว่างปี โดยได้ปรับจำนวนหุ้นตามสัดส่วนที่เปลี่ยนไปของจำนวนหุ้นสามัญที่เกิดจากการเพิ่มทุนโดยการออกหุ้นปันผลและการแตกหุ้นตามที่กล่าวข้างต้นกับจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่บริษัทฯ อาจต้องออกเพื่อแปลงหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดทั้งสิ้นให้เป็นหุ้นสามัญ โดยสมมติว่าได้มีการแปลงเป็นหุ้นสามัญ ณ วันต้นปีหรือ ณ วันออกหุ้นสามัญเทียบเท่า

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานและกำไรต่อหุ้นปรับลดแสดงการคำนวณได้ดังนี้

	งบการเงินรวม					
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553					
	กำไรสุทธิ		จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก		กำไรต่อหุ้น	
	2554	2553	2554	2553	2554	2553
	(พันบาท)	(พันบาท)	(พันหุ้น)	(พันหุ้น)	(บาท)	(บาท)
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน						
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	2,015,081	1,897,732	7,028,619	6,920,343	0.29	0.27
ผลกระทบของหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลด						
ESOP#5	-	-	11,529	6,761		
ESOP#6	-	-	24,056	11,180		
SIRI-W1	-	-	282,132	32,484		
กำไรต่อหุ้นปรับลด						
กำไรที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญ สมมติว่ามีการใช้สิทธิ						
ซื้อหุ้นสามัญจากใบสำคัญแสดงสิทธิ	2,015,081	1,897,732	7,346,336	6,970,768	0.27	0.27

งบการเงินเฉพาะกิจการ						
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553						
	กำไรสุทธิ		จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ย		กำไรต่อหุ้น	
			ถ่วงน้ำหนัก			
	2554	2553	2554	2553	2554	2553
	(พันบาท)	(พันบาท)	(พันหุ้น)	(พันหุ้น)	(บาท)	(บาท)
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน						
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	1,842,790	2,421,371	7,028,619	6,920,343	0.26	0.35
ผลกระทบของหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลด						
ESOP#5	-	-	11,529	6,761		
ESOP#6	-	-	24,056	11,180		
SIRI-W1	-	-	282,132	32,484		
กำไรต่อหุ้นปรับลด						
กำไรที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญ สมมติว่ามีการใช้สิทธิ						
ซื้อหุ้นสามัญจากใบสำคัญแสดงสิทธิ	1,842,790	2,421,371	7,346,336	6,970,768	0.25	0.35

### 30. รายได้บริการอื่นและต้นทุนบริการอื่น

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2554	2553	2554	2553
<u>รายได้บริการอื่น</u>				
รายได้จากกิจการเมดิคัลสปา	64.66	67.66	-	-
รายได้จากกิจการโรงแรม	18.07	15.16	18.27	15.17
รายได้จากกิจการโรงเรียน	95.62	68.73	-	-
รวม	178.35	151.55	18.27	15.17
<u>ต้นทุนบริการอื่น</u>				
ต้นทุนบริการกิจการเมดิคัลสปา	49.66	60.41	-	-
ต้นทุนบริการกิจการโรงแรม	10.59	20.95	17.80	21.19
ต้นทุนบริการกิจการโรงเรียน	156.32	111.90	-	-
รวม	216.57	193.26	17.80	21.19

### 31. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญได้แก่

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2554	2553	2554	2553
ซื้อที่ดินและจ่ายค่างานก่อสร้างระหว่างปี	15,371.29	15,739.26	9,904.32	10,643.52
การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนโครงการพัฒนา				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	(3,276.84)	(4,769.62)	(4,432.33)	(4,822.40)
เงินเดือนและค่าแรงและผลประโยชน์อื่น				
ของพนักงาน	1,322.20	1,022.75	811.71	692.79
ค่าเสื่อมราคา	260.16	194.73	111.61	81.81
ค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	6.18	10.26	3.99	5.70
ค่าตัดจำหน่ายสิทธิการเช่า	46.65	48.93	19.78	22.06
สำรองการรับประกันบ้านและอาคารชุด	80.04	63.54	38.83	37.53
ค่าเช่าจ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	51.45	49.73	24.93	14.81
หนี้สูญและหนี้สงสัยจะสูญ	3.26	7.51	3.76	3.28
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์อุทกภัย	88.69	-	53.88	-

จากเหตุการณ์อุทกภัยในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี ปทุมธานี นครปฐมและกรุงเทพมหานคร ระหว่างเดือน ตุลาคม 2554 ถึง พฤศจิกายน 2554 นำได้เข้าท่วมพื้นที่ตั้งโครงการของบริษัทฯและบริษัทย่อย บางโครงการ ส่งผลกระทบให้บ้านระหว่างก่อสร้าง รวมทั้งสาธารณูปโภคส่วนกลางเสียหาย และ บริษัทฯและบริษัทย่อยต้องหยุดก่อสร้างเป็นการชั่วคราว อย่างไรก็ตามในปัจจุบัน บริษัทฯและ บริษัทย่อยอยู่ระหว่างการฟื้นฟูโครงการดังกล่าว ค่าใช้จ่ายในการฟื้นฟูโครงการที่ได้มีการขายแล้ว และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการป้องกันน้ำท่วม เงินช่วยเหลือลูกบ้านและพนักงานที่ได้รับผลกระทบ บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปี 2554 มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 88.69 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 53.88 ล้านบาท) ส่วนค่าใช้จ่ายในการฟื้นฟูโครงการที่ยังอยู่ระหว่างการดำเนินการบันทึกเข้าต้นทุนการ พัฒนาโครงการ

### 32. สิทธิประโยชน์จากการส่งเสริมการลงทุน

บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (บริษัทย่อย) ได้รับการส่งเสริมการลงทุนตามพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520 สำหรับการประกอบกิจการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือรายได้ปานกลาง โดยพื้นที่ใช้สอยต่อหน่วยของที่อยู่อาศัยจะต้องมีขนาดไม่ต่ำกว่า 28 ตารางเมตรและมีมูลค่าซื้อขายตามสัญญาไม่เกิน 1 ล้านบาท (รวมค่าที่ดิน)

สิทธิพิเศษที่สำคัญได้แก่ การได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นเวลา 5 ปี นับแต่วันที่เริ่มมีรายได้จากการประกอบกิจการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน

ทั้งนี้ บริษัทย่อยจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามที่ระบุไว้ในบัตรส่งเสริมการลงทุน

### 33. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทฯ บริษัทย่อยและพนักงานของบริษัทฯและบริษัทย่อยได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 โดยบริษัทฯ บริษัทย่อยและพนักงานจะจ่ายสมทบเข้ากองทุนเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 5 ถึงร้อยละ 12 ของเงินเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้บริหารโดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด และจะจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อพนักงานนั้นออกจากงานตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของบริษัทฯและบริษัทย่อย ในระหว่างปี 2554 และ 2553 บริษัทฯและบริษัทย่อยได้จ่ายเงินสมทบกองทุนเป็นจำนวนเงิน 42.94 ล้านบาท และ 40.01 ล้านบาท ตามลำดับ (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 31.68 ล้านบาท และ 27.32 ล้านบาท ตามลำดับ)

### 34. เงินปันผล

เงินปันผลที่ประกาศจ่ายในระหว่างปี 2554 และ 2553 ประกอบด้วย

(หน่วย: บาท)

เงินปันผล	อนุมัติโดย	เงินปันผล ประกาศจ่าย	เงินปันผล ต่อหุ้น	วันที่จ่ายเงินปันผล
เงินปันผลจากกำไรสุทธิ ของปี 2552	ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเมื่อ วันที่ 30 เมษายน 2553	766,286,920 <sup>(1)</sup>	0.52	18 พฤษภาคม 2553
เงินปันผลจากกำไรสุทธิ ของปี 2553	ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเมื่อ วันที่ 25 เมษายน 2554	177,665,595 <sup>(2)</sup>	0.117975	20 พฤษภาคม 2554
หุ้นปันผลจากกำไรสุทธิ ของปี 2553	ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเมื่อ วันที่ 25 เมษายน 2554	1,598,990,352 <sup>(3)</sup>	1.061775	20 พฤษภาคม 2554

<sup>(1)</sup> เงินปันผลจ่ายจริงจำนวน 766,267,032 บาท เนื่องจากมีผู้ถือหุ้นจำนวนหนึ่งไม่มีสิทธิได้รับเงินปันผล

<sup>(2)</sup> เงินปันผลจ่ายจริงจำนวน 177,676,576 บาท เนื่องจากการจ่ายเงินสดปันผลให้แก่หุ้นที่เหลือจากการจัดสรร (เศษหุ้น)

(3) เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2554 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลเป็นหุ้นสามัญจำนวน 250,993,282 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 4.28 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ในอัตราหุ้นปันผล 1 หุ้นต่อ 6 หุ้นเดิม คิดเป็นการจ่ายปันผลในอัตราหุ้นละ 1.061775 บาท และจ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 0.117975 บาท เพื่อรองรับการหักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10 ทั้งนี้ ได้มีการจัดสรรหุ้นสามัญให้แก่ผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิได้รับหุ้นปันผลจำนวน 250,988,477 หุ้น คิดเป็นเงิน 1,598,796,598 บาท ส่วนหุ้นที่เหลือจากการจัดสรรจำนวน 4,805 หุ้น (เศษหุ้น) ได้จ่ายรวมกับเงินสดปันผล และบริษัทฯ ได้จดทะเบียนการเพิ่มทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2554 ทั้งนี้ การจ่ายหุ้นปันผลดังกล่าวบริษัทกำหนดมูลค่าหุ้นที่จ่าย โดยเทียบเคียงกับราคายุติธรรม

### 35. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้น

#### 35.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุนดังนี้

- ก) บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีภาระผูกพันจากสัญญาต่าง ๆ เกี่ยวกับการพัฒนาโครงการ สัญญาจ้างตกแต่ง สัญญาจ้างบริการให้คำปรึกษาและสัญญาจ้างพัฒนาและติดตั้งระบบเป็นจำนวนเงินประมาณ 8,114.93 ล้านบาท และ 6,893.96 ล้านบาท ตามลำดับ (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 5,338.03 ล้านบาท และ 5,850.67 ล้านบาท ตามลำดับ)
- ข) บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีภาระผูกพันจากการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ห้างชุดและเครื่องจักรเป็นจำนวนเงิน 3,155.62 ล้านบาท และ 1,355.95 ล้านบาท ตามลำดับ (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 2,547.65 ล้านบาท และ 864.24 ล้านบาท ตามลำดับ)

#### 35.2 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงานและสัญญาบริการ

- ก) บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้ทำสัญญาเช่าดำเนินงานและสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าพื้นที่ในอาคาร รถยนต์และอุปกรณ์ อายุของสัญญามีระยะเวลาตั้งแต่ 3 ถึง 4 ปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่บอกเลิกไม่ได้ดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ภายใน 1 ปี	34.75	28.68
1 ถึง 5 ปี	98.57	90.07
รวม	133.32	118.75

- ข) บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีภาระผูกพันเกี่ยวกับค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ของโครงการเป็นจำนวนประมาณ 50.72 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 34.73 ล้านบาท)
- ค) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีที่ดินในโครงการที่ติดภาระจำยอมรวมจำนวนประมาณ 17 ไร่ ซึ่งมูลค่าของที่ดินที่ติดภาระจำยอมดังกล่าวได้รวมเป็นต้นทุนโครงการแล้ว

ง) สัญญาเช่าระยะยาวที่มีสาระสำคัญได้แก่

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

### 35.3 หนังสือค้ำประกันธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 มีหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารในนามของบริษัทฯและบริษัทย่อยคงเหลืออยู่จำนวน 896.94 ล้านบาท และ 995.88 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของบริษัทฯและบริษัทย่อย ซึ่งประกอบด้วยหนังสือค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดิน และค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 617.36 ล้านบาท และ 531.72 ล้านบาท ตามลำดับ)

### 35.4 คดีฟ้องร้อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีคดีความหลายคดีที่เกี่ยวข้องกับการถูกกล่าวหาว่าผิดสัญญาจะซื้อจะขายและคดีละเมิด ซึ่งถูกเรียกร้องให้ชำระค่าเสียหายเป็นจำนวนเงินประมาณ 54.80 ล้านบาท และ 40.07 ล้านบาท ตามลำดับ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯและบริษัทย่อยอยู่ระหว่างการต่อสู้คดี ทนายความบริษัทฯและฝ่ายบริหารเชื่อมั่นว่าบริษัทฯและบริษัทย่อยจะไม่ได้รับความเสียหายจากคดี บริษัทฯและบริษัทย่อยจึงยังไม่ได้บันทึกประมาณการหนี้สินเพิ่มเติมจากจำนวนที่ได้บันทึกไปแล้ว (หมายเหตุ 25) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 21.92 ล้านบาท และ 9.60 ล้านบาท ตามลำดับ)

### 35.5 ภาระผูกพันอื่น

บริษัทฯมีภาระผูกพันเกี่ยวกับการบริจาคเงินให้แก่องค์การกองทุนเด็กแห่งสหประชาชาติ (United Nations International Children's Emergency Fund: UNICEF) จำนวนไม่ต่ำกว่า 1 ล้านดอลลาร์สหรัฐต่อปี เป็นเวลา 3 ปี ตั้งแต่ปี 2554 ถึงปี 2556 ทั้งนี้ เป็นไปตามบันทึกความเข้าใจระหว่างบริษัทฯและองค์การยูนิเซฟซึ่งลงนามเมื่อวันที่ 28 ธันวาคม 2553



### 36. การเสนอข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

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

ข้อมูลทางการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อยจำแนกตามสามส่วนงานหลักได้แก่ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจบริหารอาคารและนายหน้าซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจบริการอื่น ๆ ได้แก่ โรงแรม เมดิคัลสปาและโรงเรียน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	ธุรกิจบริหารอาคารและ									
	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์		นายหน้าซื้อขายอสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจโรงแรม สปาและโรงเรียน		รายการตัดบัญชีระหว่างกัน		รวม	
	2554	2553	2554	2553	2554	2553	2554	2553	2554	2553
รายได้										
รายได้จากภายนอก	19,925.48	18,068.46	438.02	375.78	178.34	151.54	-	-	20,541.84	18,595.78
รายได้ระหว่างส่วนงาน	35.15	38.55	321.79	286.22	0.81	1.41	(357.75)	(326.18)	-	-
รายได้ทั้งสิ้น	19,960.63	18,107.01	759.81	662.00	179.15	152.95	(357.75)	(326.18)	20,541.84	18,595.78
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานตามส่วนงาน	5,309.99	5,079.35	148.68	74.76	(38.22)	(29.05)	-	-	5,420.45	5,125.06
รายได้อื่น									137.34	159.62
ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง									(2,552.30)	(2,362.22)
โอนกลับค่าเพื่อการลดมูลค่า										
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (บันทึกเพิ่ม)									11.35	(15.37)
ขาดทุนจากการด้อยค่าของ										
ค่าความนิยม เงินลงทุนและเงินให้ผู้ซื้อแก่บริษัทย่อย									-	(61.50)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทาง									3,016.84	2,845.59
การเงินและภาษีเงินได้									(222.38)	(245.18)
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน									(778.77)	(702.32)
ภาษีเงินได้นิติบุคคล										
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย									(0.61)	(0.36)
กำไรสำหรับปี									2,015.08	1,897.73

ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจบริหารอาคารและนายหน้าซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจบริการอื่น ๆ ได้แก่ โรงแรม เมดิคัลสปาและโรงเรียนในงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจบริหารอาคารและ นายหน้าซื้อขาย อสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจโรงแรม สปา และ โรงเรียน		รวม	
	2554	2553	2554	2553	2554	2553	2554	2553
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	25,616.04	22,339.20	-	-	-	-	25,616.04	22,339.20
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	676.67	317.45	-	-	-	-	676.67	317.45
โรงแรม สปาและ โรงเรียน	-	-	-	-	823.77	878.56	823.77	878.56
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	-	-	-	-	-	1,057.02	510.94
สิทธิการเช่า	384.71	666.62	-	-	-	-	384.71	666.62
สินทรัพย์อื่น							7,679.47	6,477.68
สินทรัพย์รวม							36,237.68	31,190.45

### 37. เครื่องมือทางการเงิน

#### 37.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยง

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของบริษัทฯและบริษัทย่อยตามที่นิยามอยู่ในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 107 “การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน” ประกอบด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้า เงินให้กู้ยืม เงินลงทุน เจ้าหนี้การค้าและเงินกู้ยืมบริษัทฯและบริษัทย่อยมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

##### ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

บริษัทฯและบริษัทย่อยมีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้การค้าและเงินให้กู้ยืม ฝ่ายบริหารควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม ดังนั้น บริษัทฯและบริษัทย่อยจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อนอกจากนี้ การให้สินเชื่อของบริษัทฯและบริษัทย่อยไม่มีการกระจุกตัว เนื่องจากบริษัทฯและบริษัทย่อยมีฐานของลูกค้าที่หลากหลายและมีอยู่จำนวนมาก ราย จำนวนเงินสูงสุดที่บริษัทฯและบริษัทย่อยอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีของลูกค้าหนี้และเงินให้กู้ยืมที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

##### ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

บริษัทฯและบริษัทย่อยมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวข้องกับเงินฝากธนาคาร หนี้กู้ยืมและเงินกู้ยืมระยะยาว อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยของบริษัทฯและบริษัทย่อยจึงอยู่ในระดับต่ำ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนดหรือวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม							อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงร้อยละต่อปี
	อัตราดอกเบี้ยคงที่				อัตราดอกเบี้ย		รวม	
					ปรับขึ้นลงตาม	ไม่มีอัตรา		
	ภายใน			เมื่อทวงถาม	ราคาตลาด	ดอกเบี้ย		
	1 ปี	1 - 5 ปี	เกินกว่า 5 ปี					
สินทรัพย์ทางการเงิน								
- รายการเทียบเท่าเงินสด (ไม่รวมเงินสด)	367.52	-	-	-	2,341.94	150.38	2,859.84	2.50 - 3.30
- เงินลงทุนชั่วคราว	-	-	-	-	-	104.90	104.90	-
- ลูกหนี้การค้า	-	-	-	-	-	47.55	47.55	-
- เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน	50.64	-	-	-	-	-	50.64	2.50 - 3.30
	418.16	-	-	-	2,341.94	302.83	3,062.93	
หนี้สินทางการเงิน								
- เงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร	1,246.60	-	-	-	-	-	1,246.60	5.00 - 6.00
- ตัวเงินยืมค่าที่ดิน	-	-	-	-	-	787.60	787.60	-
- เจ้าหนี้การค้า	-	-	-	-	-	974.68	974.68	-
- ตัวแลกเงิน	596.43	-	-	-	-	-	596.43	5.00
- เงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	-	-	10,750.23	-	10,750.23	หมายเหตุ 23
- หุ้นกู้ชนิดไม่มีประกัน	998.49	4,971.83	-	-	-	-	5,970.32	หมายเหตุ 26
	2,841.52	4,971.83	-	-	10,750.23	1,762.28	20,325.86	

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ							อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงร้อยละต่อปี
	อัตราดอกเบี้ยคงที่				อัตราดอกเบี้ย		รวม	
					ปรับขึ้นลงตามราคาตลาด	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย		
	ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	เกินกว่า 5 ปี	เมื่อทวงถาม				
อัตราดอกเบี้ย	ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	เกินกว่า 5 ปี	เมื่อทวงถาม	ปรับขึ้นลงตามราคาตลาด	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>								
- รายการเทียบเท่าเงินสด (ไม่รวมเงินสด)	252.00	-	-	-	1,330.18	124.52	1,706.70	2.50 - 3.30
- เงินลงทุนชั่วคราว	-	-	-	-	-	101.95	101.95	-
- ลูกหนี้การค้า	-	-	-	-	-	7.68	7.68	-
- เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน	6.77	-	-	-	-	-	6.77	2.50 - 3.30
- เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	4,329.59	-	-	4,329.59	3.00
	258.77	-	-	4,329.59	1,330.18	233.99	6,152.53	
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>								
- เงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร	1,246.60	-	-	-	-	-	1,246.60	5.00 - 6.00
- ตัวเงินยืมค่าที่ดิน	-	-	-	-	-	787.60	787.60	-
- เจ้าหนี้การค้า	-	-	-	-	-	738.40	738.40	-
- ตัวแลกเปลี่ยน	596.43	-	-	-	-	-	596.43	5.00
- เงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	-	-	8,042.31	-	8,042.31	หมายเหตุ 23
- หุ้นกู้ชนิดไม่มีประกัน	998.49	4,971.83	-	-	-	-	5,970.32	หมายเหตุ 26
	2,841.52	4,971.83	-	-	8,042.31	1,526.00	17,381.66	

## ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนอันเนื่องจากการการให้กู้ยืมหรือกู้ยืมเงินเป็นเงินตราต่างประเทศ อย่างไรก็ตาม เนื่องจากหนี้สินที่เป็นสกุลเงินตราต่างประเทศมีจำนวนไม่เป็นสาระสำคัญและถึงกำหนดชำระในเวลาอันสั้น บริษัทฯ และบริษัทย่อยจึงมิได้ใช้ตราสารอนุพันธ์เพื่อบริหารความเสี่ยงดังกล่าว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีเงินกู้ยืมจากธนาคารในสกุลปอนด์สเตอร์ลิงจำนวน 3.25 ล้าน (งบการเงินเฉพาะกิจการ: เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยในสกุลปอนด์สเตอร์ลิงจำนวน 5.56 ล้าน) (อัตราแลกเปลี่ยนเฉลี่ย 49.21 บาทต่อ 1 ปอนด์)

### 37.2 มูลค่ายุติธรรม

บริษัทฯ และบริษัทย่อยประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินตามหลักเกณฑ์ดังนี้

- ก) สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น ได้แก่ เงินสดและเงินฝากธนาคาร ลูกหนี้การค้าและเจ้าหนี้การค้า แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน
- ข) เงินลงทุนในตราสารทุนแสดงมูลค่าตามราคาตลาดหรือคำนวณตามหลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าที่เป็นที่ยอมรับทั่วไป หากกรณีไม่มีราคาตลาด
- ค) หุ้นกู้ที่จ่ายดอกเบี้ยในอัตราคงที่และตัวเงินจ่ายค่าที่ดินแสดงมูลค่ายุติธรรมโดยการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดจ่ายในอนาคต คัดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยโดยประมาณในตลาดปัจจุบัน
- ง) เงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวที่จ่ายดอกเบี้ยในอัตราใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีมูลค่ายุติธรรมใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน ยกเว้นรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม
หนี้สินทางการเงิน		
ตัวเงินจ่ายค่าที่ดิน	787.60	776.73
หุ้นกู้ชนิดไม่มีประกัน	5,970.32	5,559.64

### 38. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์หลักของบริษัทในการบริหารจัดการทุน คือ การจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทางการเงินที่เหมาะสมและการดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง

บริษัทฯ บริหารจัดการสถานะของทุนโดยใช้อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (Debt-to-Equity Ratio) เพื่อให้สอดคล้องกับเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ยืมจากธนาคารและการออกหุ้นกู้ ซึ่งต้องรักษาระดับของอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนนี้ให้ไม่เกิน 2 ต่อ 1 ทั้งนี้ หนี้สินให้หมายถึงเงินกู้ยืมที่มีดอกเบี้ยเท่านั้น

ทุนของบริษัทฯ เพื่อใช้ในการคำนวณอัตราส่วนทางการเงินดังกล่าว ประกอบด้วย หุ้นสามัญและกำไรสะสมหักด้วยสำรองกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงสุทธิ

กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 1.63:1.00 (2553: 1.55:1.00) และเฉพาะบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 1.50:1.00 (2553: 1.33:1.00)

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 บริษัทฯ ไม่ได้เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์นโยบาย หรือกระบวนการในการบริหารจัดการทุน

### 39. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2555 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติดังนี้

39.1 อนุมัติการจ่ายเงินปันผลประจำปีสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2554 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2554 ในอัตราหุ้นละ 0.14 บาท (สิบสี่สตางค์)

39.2 อนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ โดยให้ลดทุนลงจากเดิมทุนจดทะเบียน 11,641,589,650.96 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่ 11,641,569,085.56 บาท โดยวิธีตัดหุ้นจดทะเบียนที่ยังมิได้นำออกจำหน่าย กล่าวคือ ชกเลิกหุ้นที่สำรองไว้เพื่อรองรับการจ่ายหุ้นปันผล จำนวน 19,220 หุ้น ซึ่งเหลือจากการจัดสรร

39.3 อนุมัติการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) ให้แก่กรรมการและพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อย ครั้งที่ 7 (โครงการ ESOP # 7) ซึ่งมีสาระสำคัญดังนี้

จำนวนหน่วยที่ออก 355,000,000 หน่วย

อัตราการใช้สิทธิ ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย มีสิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ 1 หุ้น

ราคาใช้สิทธิ (ต่อหน่วย) 2.00 บาท (สองบาทถ้วน)

อายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ ไม่เกิน 5 ปีนับจากวันที่ได้ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ

- 39.4 อนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้ในวงเงินรวมไม่เกิน 5,000 ล้านบาท หรือเงินตราต่างประเทศในวงเงินเทียบเท่าเงินบาทซึ่งชนิดของหุ้นกู้อาจเป็นหุ้นกู้ได้ทุกประเภทและรูปแบบ (มีหลักประกันหรือไม่มีหลักประกัน) ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับความเหมาะสมของสถานะตลาดในขณะออกและเสนอขายหุ้นกู้ในแต่ละคราว และมีอายุไม่เกิน 10 ปีนับตั้งแต่วันที่ออกหุ้นกู้ในแต่ละคราว

ซึ่งคณะกรรมการบริษัทฯ จะเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2555 เพื่อพิจารณาอนุมัติ

#### 40. การจัดประเภทรายการในงบการเงิน

เพื่อให้สอดคล้องกับข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้าเกี่ยวกับการจัดประเภทรายการในงบการเงินตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 2 และผลจากการนำมาตราฐานการบัญชีฉบับใหม่และฉบับปรับปรุงมาถือปฏิบัติตามที่กล่าวในหมายเหตุ 3 บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้จัดประเภทรายการบัญชีบางรายการในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 ใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับการจัดประเภทรายการบัญชีในปัจจุบัน โดยไม่มีผลกระทบต่อกำไรหรือส่วนของผู้ถือหุ้นตามที่ได้รายงานไว้

การจัดประเภทรายการใหม่มีดังนี้

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ตามที่จัดประเภทใหม่	ตามที่เคยรายงานไว้	ตามที่จัดประเภทใหม่	ตามที่เคยรายงานไว้
<b>งบแสดงฐานะการเงิน</b>				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า	-	900,894,878	-	315,318,582
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	317,454,051	-	142,018,295	-
สิทธิการเช่า	666,623,275	79,124,554	252,424,841	79,124,554
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	22,821,545	-	9,591,021	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น - อื่น ๆ	50,287,895	77,167,334	60,322,414	69,913,435
ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	-	17,760,750	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น - อื่น ๆ	94,730,247	76,969,497	-	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	442,785,050	730,453,905	314,258,858	469,436,145
ต้นทุนโครงการค้างจ่าย	287,668,855	-	155,177,287	-
ภาษีเงินธุรกิจเฉพาะค้างจ่าย	-	18,154,362	-	9,340,787
หนี้สินหมุนเวียนอื่น - อื่น ๆ	100,944,199	82,789,837	44,804,068	35,463,281

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ตามที่จัด	ตามที่เคย	ตามที่จัด	ตามที่เคย
	ประเภทใหม่	รายงานไว้	ประเภทใหม่	รายงานไว้
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ				
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	-	250,585,200	-	242,206,200
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,585,164,552	1,334,579,352	1,082,472,557	840,266,357

#### 41. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2555