

บริษัท ฟร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
รายงาน และ งบการเงินรวม
31 ธันวาคม 2552 และ 2551

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบดุลรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 งบกำไรขาดทุนรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของแต่ละปีของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยและได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน ซึ่งผู้บริหารของกิจการเป็นผู้รับผิดชอบต่อความถูกต้องและครบถ้วนของข้อมูลในงบการเงินเหล่านี้ ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีที่รับรองทั่วไป ซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าต้องวางแผนและปฏิบัติงานเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลว่างบการเงินแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการทดสอบหลักฐานประกอบรายการทั้งที่เป็นจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน การประเมินความเหมาะสมของหลักการบัญชีที่กิจการใช้และประมาณการเกี่ยวกับรายการทางการเงินที่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งผู้บริหารเป็นผู้จัดทำขึ้น ตลอดจนการประเมินถึงความเหมาะสมของการแสดงรายการที่นำเสนอในงบการเงินโดยรวม ข้าพเจ้าเชื่อว่าการตรวจสอบดังกล่าวให้ข้อสรุปที่เป็นเกณฑ์อย่างเหมาะสมในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของแต่ละปีของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยและเฉพาะของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป

ศิริภรณ์ เอื้ออนันต์กุล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3844

บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ท แอนด์ ยัง จำกัด

กรุงเทพฯ: 26 กุมภาพันธ์ 2553

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2552	2551	2552	2551
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	740,586,086	455,045,559	668,539,373	428,606,931
ลูกหนี้การค้า	41,293,226	44,096,309	37,265,493	40,481,559
หัก: ค่าเผื่อน้ำสงสัยจะสูญ	(11,193,299)	(10,293,299)	(11,193,299)	(10,293,299)
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	7 30,099,927	33,803,010	26,072,194	30,188,260
ลูกหนี้อื่นๆ	8 30,958,000	35,358,000	30,958,000	35,358,000
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ	9 8,708,711,350	8,931,082,106	7,151,912,394	7,085,145,739
สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ	18 -	-	64,923,228	60,717,672
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น				
เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมา - สุทธิ	86,230,565	44,745,733	86,230,565	42,216,371
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	14,125,428	14,679,752	14,125,428	14,679,752
อื่น ๆ	29,428,369	15,683,741	25,420,517	12,105,102
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	9,640,139,725	9,530,397,901	8,068,181,699	7,709,017,827
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
เงินฝากที่คิดภาระค่าประกัน	10 1,448,880	8,857,942	1,448,880	8,857,942
เงินทดรองแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	6 -	-	1,500,000	1,500,000
เงินให้ผู้ยืมแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้าง	6 -	-	792,040,997	412,052,946
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	11 -	-	541,057,356	541,057,356
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	12 419,736,574	416,738,479	359,999,240	359,999,240
เงินลงทุนระยะยาวอื่น - สุทธิ	13 53,726,160	51,695,442	53,726,160	51,695,442
ที่ดินรอการพัฒนา - สุทธิ	14 3,623,641,774	1,860,368,585	2,713,863,099	1,585,301,544
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน	15 128,775,752	476,159,648	79,020,752	388,904,213
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	16 341,693,881	400,586,425	290,676,270	347,716,575
สิทธิการเช่า - สุทธิ	17 117,805,081	119,566,744	52,881,853	58,849,072
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น				
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	37,088,340	40,932,044	36,715,792	36,715,792
เงินมัดจำการซื้อหุ้น	11 60,000,000	-	60,000,000	-
อื่น ๆ	52,688,129	27,569,334	48,176,865	23,379,946
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	4,836,604,571	3,402,474,643	5,031,107,264	3,816,030,068
รวมสินทรัพย์	#####	#####	#####	#####

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบดุล (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2552	2551	2552	2551	
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	19	-	528,268,062	-	508,000,000
เจ้าหนี้การค้า		485,171,615	472,883,812	408,011,684	402,828,046
เจ้าหนี้ค้ำสัญญาใช้เงิน	20	355,000,000	-	-	-
เงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น	21	-	31,000,000	-	-
เจ้าหนี้ตั๋วแลกเงิน	22	1,266,264,051	-	1,266,264,051	-
ส่วนของหุ้นผู้ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	23	187,150,000	462,150,000	-	-
เจ้าหนี้ตามแผนฟื้นฟู	24	37,037,390	265,633,156	37,037,390	265,633,156
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิแปลงสภาพ - องค์กรประกอบที่เป็น	25	812,558,417	-	812,558,417	-
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายใน	26	194,222,860	233,096,097	148,683,961	228,880,399
เจ้าหนี้บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	6	-	-	81,246,015	83,954,452
เงินตรองจากกรรมการ	6	80,000,000	80,000,000	-	-
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	7	107,467,518	112,235,496	88,889,110	103,684,414
ประมาณการหนี้สินระยะสั้น	27	212,467,366	26,483,178	212,467,366	26,483,178
หนี้สินหมุนเวียนอื่น					
ดอกเบี้ยค้างจ่าย		16,055,682	22,933,411	14,803,034	17,406,514
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		159,997,229	193,251,857	114,746,406	150,017,814
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		76,274,504	-	53,373,063	-
อื่น ๆ		62,509,571	53,720,080	58,016,130	53,568,664
รวมหนี้สินหมุนเวียน		4,052,176,203	2,481,655,149	3,296,096,627	1,840,456,637
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิแปลงสภาพ - องค์กรประกอบที่เป็น	25	-	809,153,899	-	809,153,899
หุ้นกู้ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	23	1,606,776,162	-	1,606,776,162	-
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระ	26	1,942,916,047	2,721,339,526	1,716,346,538	2,336,094,030
เงินประกันและเงินรับล่วงหน้าจากสัญญาเช่าช่วง		54,783,437	57,712,083	54,783,437	57,712,083
ประมาณการหนี้สินระยะยาว	27	-	159,782,083	-	159,782,083
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		3,604,475,646	3,747,987,591	3,377,906,137	3,362,742,095
รวมหนี้สิน		7,656,651,849	6,229,642,740	6,674,002,764	5,203,198,732

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบดุล (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2552	2551	2552	2551
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น	28			
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ 1,092,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 6 บาท	6,552,000,000	6,552,000,000	6,552,000,000	6,552,000,000
ทุนที่ออกและชำระแล้ว				
หุ้นสามัญ 787,721,620 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 6 บาท	4,726,329,720	4,726,329,720	4,726,329,720	4,726,329,720
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น	29	(44,093,444)	(44,093,444)	(44,093,444)
เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้น	29	25	25	-
หุ้นกู้ไม่ค้ำยสิทธิแปลงสภาพ - องค์กรประกอบที่เป็น	25	31,011,986	31,011,986	23,535,270
ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง				
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุน		(4,750,330)	(4,750,330)	(5,396,570)
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	30	179,100,000	159,100,000	179,100,000
ยังไม่ได้จัดสรร		1,937,950,688	1,837,858,815	1,545,164,958
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		6,825,548,645	6,704,810,507	6,425,286,199
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยของบริษัทย่อย		(5,456,198)	(1,580,703)	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		6,820,092,447	6,703,229,804	6,425,286,199
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		#####	#####	#####
		-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรรมการ

.....

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2552	2551	2552	2551
รายได้				
รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน	5,073,423,380	5,420,143,581	4,067,577,404	4,715,701,794
รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	778,469,844	2,109,457,909	778,469,844	2,109,457,909
รายได้จากการขายที่ดิน	-	8,644,000	-	8,644,000
รายได้อื่น				
ดอกเบี้ยรับ	606,892	1,578,989	42,494,943	30,730,466
รายได้จากการริบเงินจอง	8,488,292	14,535,519	8,017,699	13,554,546
อื่น ๆ	86,834,101	63,252,281	80,445,648	56,410,041
รวมรายได้	5,947,822,509	7,617,612,279	4,977,005,538	6,934,498,756
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดิน	3,514,251,255	3,767,924,462	2,796,302,041	3,307,202,035
ต้นทุนการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	551,946,601	1,395,411,661	551,946,601	1,395,411,661
ต้นทุนการขายที่ดิน	-	6,589,828	-	6,589,828
ค่าใช้จ่ายในการขาย	262,386,598	398,904,663	236,867,700	363,181,650
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	700,697,148	778,316,723	601,055,593	674,045,826
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	6 71,497,059	66,876,730	56,235,043	53,088,203
ขาดทุนจากการรับประกันรายได้ขั้นต่ำ	27 9,422,551	73,800,000	9,422,551	73,800,000
รวมค่าใช้จ่าย	5,110,201,212	6,487,824,067	4,251,829,529	5,873,319,203
กำไรก่อนส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม				
ค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้นิติบุคคล				
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	12 2,998,095	7,815,893	-	-
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้นิติบุคคล	840,619,392	1,137,604,105	725,176,009	1,061,179,553
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(286,591,111)	(272,035,652)	(230,722,567)	(231,064,340)
กำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	554,028,281	865,568,453	494,453,442	830,115,213
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	(154,276,756)	(63,002,412)	(108,127,524)	(31,846,488)
กำไรสุทธิสำหรับปี	399,751,525	802,566,041	386,325,918	798,268,725
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) สุทธิ				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	403,627,020	804,546,744	386,325,918	798,268,725
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยของบริษัทย่อย	(3,875,495)	(1,980,703)	-	-
	399,751,525	802,566,041		
กำไรต่อหุ้น				
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน				
กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	0.512	1.021	0.490	1.013
กำไรต่อหุ้นปรับลด				
กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	0.507	0.957	0.485	0.951

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2552	2551	2552	2551
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไรก่อนภาษี	554,028,281	865,568,453	494,453,442	830,115,213
รายการปรับกระทบยอดกำไรก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
จากกิจกรรมดำเนินงาน				
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(2,998,095)	(7,815,893)	-	-
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	66,381,957	67,761,368	57,176,936	58,976,422
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าตัดจำหน่าย	22,235,190	30,791,634	20,098,965	14,924,392
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นผู้ตัดจำหน่าย	3,404,517	3,272,503	3,404,517	3,272,503
สำรองสำหรับหุ้นส่วนที่ไม่ใช้สิทธิแปลงสภาพ	57,067,834	51,976,915	57,067,834	51,976,915
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	2,376,162	-	2,376,162	-
รายได้รับล่วงหน้าค่าสิทธิการเช่าตัดบัญชี	(4,128,646)	(4,334,204)	(4,128,646)	(4,334,204)
ขาดทุนจากการซื้อขายของเงินลงทุน (โอนกลับ)	(229,578)	352,082	(229,578)	352,082
ขาดทุนจากการรับประกันรายได้ขั้นต่ำ	9,422,551	73,800,000	9,422,551	73,800,000
ขาดทุนจากการซื้อขายของสินทรัพย์	4,143,880	-	4,143,880	-
ขาดทุน (กำไร) จากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(18,415,498)	6,630,452	(18,415,498)	6,630,452
หนี้สงสัยจะสูญ	900,000	-	900,000	-
เงินปันผลรับ	(5,240,888)	-	(5,240,888)	-
ดอกเบี้ยรับ	(606,892)	(1,578,989)	(42,494,943)	(30,730,466)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	178,957,075	192,290,335	138,043,527	171,712,724
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และ				
หนี้สินดำเนินงาน	867,297,850	1,278,714,656	716,578,261	1,176,696,033
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)				
ลูกหนี้การค้า	2,803,083	(350,572)	3,216,066	2,342,578
ลูกหนี้ค่าที่ดิน	4,400,000	-	4,400,000	-
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	909,619,614	524,638,582	596,869,953	970,895,636
เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมา	(41,484,832)	(11,828,859)	(44,014,194)	(9,299,497)
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	(21,680,866)	(40,031,254)	(19,544,641)	(24,164,012)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(13,744,628)	(1,234,942)	(13,315,415)	(717,120)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(25,118,795)	(1,544,035)	(24,796,917)	(1,228,869)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้า	12,287,803	52,848,217	5,183,638	27,917,124
เจ้าหนี้บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(2,708,437)	2,977,174
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(4,767,978)	(106,357,797)	(14,795,304)	(112,777,724)
เงินสดจ่ายสำหรับการรับประกันรายได้ขั้นต่ำ	(40,366,736)	(13,568,415)	(40,366,736)	(13,568,415)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(20,138,711)	53,042,948	(28,779,010)	30,149,562
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	1,629,105,804	1,734,328,529	1,137,927,264	2,049,222,470
จ่ายดอกเบี้ย	(319,525,273)	(365,347,351)	(250,725,228)	(320,856,507)
จ่ายภาษีเงินได้	(80,053,101)	(97,461,068)	(54,754,461)	(68,562,280)
ดอกเบี้ยรับ	606,892	1,578,989	-	1,529,626
รับคืนภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	3,459,197	57,329,685	-	57,329,685
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	1,233,593,519	1,330,428,784	832,447,575	1,718,662,994

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2552	2551	2552	2551
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินฝากที่คิดภาระค่าประกันลดลง	7,409,062	217,265,217	7,409,062	217,265,217
เงินทროงแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกันลดลง	-	-	-	51,620,271
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น	-	-	(350,992,429)	(129,911,998)
ดอกเบี้ยรับ	-	-	13,499,321	22,522,811
เงินปันผลรับ	5,240,888	-	5,240,888	-
เงินมัดจำการซื้อหุ้นเพิ่มขึ้น	(60,000,000)	-	(60,000,000)	-
เงินลงทุนระยะยาวอื่นเพิ่มขึ้น	(1,154,900)	(52,458,150)	(1,154,900)	(52,458,150)
ที่ดินรอการพัฒนาเพิ่มขึ้น	(1,487,097,620)	(88,787,146)	(1,278,141,421)	(88,787,146)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินเพิ่มขึ้น	(112,053,552)	(414,089,013)	(63,798,552)	(376,296,213)
สิทธิการเช่าเพิ่มขึ้น	(1,449,432)	(1,438,452)	(1,449,432)	(1,438,452)
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้น	(36,283,003)	(74,848,070)	(29,084,083)	(67,799,879)
เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	24,531,388	49,000	24,531,388	49,000
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(1,660,857,169)	(414,306,614)	(1,733,940,158)	(425,234,539)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	(528,268,062)	206,627,484	(508,000,000)	201,359,422
เจ้าหนี้ตัวสัญญาใช้เงินเพิ่มขึ้น	15,000,000	-	-	-
เงินกู้ยืมจากบุคคล/บริษัทอื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(31,000,000)	21,000,000	-	-
เจ้าหนี้ตัวแลกเปลี่ยนเงินเพิ่มขึ้น	1,257,099,868	-	1,257,099,868	-
เงินกู้ยืมระยะยาวลดลง	(817,296,716)	(553,117,950)	(699,943,930)	(441,984,819)
หุ้นกู้เพิ่มขึ้น (ลดลง)	1,329,400,000	12,150,000	1,604,400,000	(450,000,000)
เจ้าหนี้ตามแผนฟื้นฟูกิจการลดลง	(228,595,766)	(382,777,076)	(228,595,766)	(382,777,076)
เงินปันผลจ่าย	(283,535,147)	(189,014,648)	(283,535,147)	(189,014,648)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	712,804,177	(885,132,190)	1,141,425,025	(1,262,417,121)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	285,540,527	30,989,980	239,932,442	31,011,334
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	455,045,559	424,055,579	428,606,931	397,595,597
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	740,586,086	455,045,559	668,539,373	428,606,931

ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม

รายการที่ไม่ใช่เงินสด

โอนเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินเป็นต้นทุนการพัฒนาโครงการ				
อสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอการพัฒนา	459,437,448	89,392,000	373,682,013	9,392,000
โอนที่ดินรอการพัฒนาเป็นต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	480,418,666	1,212,647,661	480,418,666	1,487,714,703
โอนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เป็นต้นทุนการพัฒนาโครงการ	21,898,776	-	21,898,776	-
โอนเงินทროงแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกันเป็นเงินให้กู้ยืมแก่บริษัท	-	-	-	28,379,729
ออกตั๋วสัญญาใช้เงินเพื่อชำระค่าที่ดิน	340,000,000	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม										
	ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่										ส่วนของผู้ถือหุ้น บริษัทย่อย
	ทุนเรือนหุ้น ที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนต่ำกว่า มูลค่าหุ้น	เงินรับล่วงหน้า ค่าหุ้น	หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิส่วนต่ำกว่าทุนจาก การเปลี่ยนแปลง องค์ประกอบที่เป็น มูลค่าเงินลงทุน	กำไรสะสม			รวม ส่วนของผู้ถือหุ้น บริษัทใหญ่	ส่วนน้อยของ บริษัทย่อย	รวม	
สำรอง					ยังไม่ได้จัดสรร	ยังไม่ได้จัดสรร					
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2550	4,724,947,164	(42,713,192)	1,938	23,535,270	-	119,100,000	1,262,326,719	6,087,197,899	-	6,087,197,899	
ค่าใช้จ่ายที่รับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้น เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย											
ผลขาดทุนที่รับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้น	-	-	-	-	(5,396,570)	-	-	(5,396,570)	-	(5,396,570)	
รวมค่าใช้จ่ายที่รับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้น	-	-	-	-	(5,396,570)	-	-	(5,396,570)	-	(5,396,570)	
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	804,546,744	804,546,744	(1,980,703)	802,566,041	
รวมรายได้ (ค่าใช้จ่าย) ทั้งสิ้นที่รับรู้สำหรับปี	-	-	-	-	(5,396,570)	-	804,546,744	799,150,174	(1,980,703)	797,169,471	
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 35)	-	-	-	-	-	-	(189,014,648)	(189,014,648)	-	(189,014,648)	
โอนกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรเป็นสำรองตาม หุ้นสามัญเพิ่มขึ้นจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแ หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิแปลงสภาพ - องค์ประกอบที่เ ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยของบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น	-	-	-	-	-	40,000,000	(40,000,000)	-	-	-	
หุ้นสามัญเพิ่มขึ้นจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแ หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิแปลงสภาพ - องค์ประกอบที่เ ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยของบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น	1,382,556	(1,380,252)	(1,938)	-	-	-	-	366	-	366	
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิแปลงสภาพ - องค์ประกอบที่เ ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยของบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น	-	-	-	7,476,716	-	-	-	7,476,716	-	7,476,716	
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยของบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น	-	-	-	-	-	-	-	-	400,000	400,000	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551	4,726,329,720	(44,093,444)	-	31,011,986	(5,396,570)	159,100,000	1,837,858,815	6,704,810,507	(1,580,703)	6,703,229,804	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551	4,726,329,720	(44,093,444)	-	31,011,986	(5,396,570)	159,100,000	1,837,858,815	6,704,810,507	(1,580,703)	6,703,229,804	
รายได้ที่รับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้น เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย											
ผลกำไรที่รับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้น	-	-	-	-	646,240	-	-	646,240	-	646,240	
รายได้ที่รับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้น	-	-	-	-	646,240	-	-	646,240	-	646,240	
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	403,627,020	403,627,020	(3,875,495)	399,751,525	
รวมรายได้ (ค่าใช้จ่าย) ทั้งสิ้นที่รับรู้สำหรับปี	-	-	-	-	646,240	-	403,627,020	404,273,260	(3,875,495)	400,397,765	
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 35)	-	-	-	-	-	-	(283,535,147)	(283,535,147)	-	(283,535,147)	
โอนกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรเป็นสำรองตาม เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้น	-	-	-	-	-	20,000,000	(20,000,000)	-	-	-	
เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้น	-	-	25	-	-	-	-	25	-	25	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	4,726,329,720	(44,093,444)	25	31,011,986	(4,750,330)	179,100,000	1,937,950,688	6,825,548,645	(5,456,198)	6,820,092,447	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ							
	ทุนเรือนหุ้น		หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ส่วนต่ำกว่าทุนจาก			กำไรสะสม		รวม
	ที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนต่ำกว่า มูลค่าหุ้น	เงินรับล่วงหน้า ค่าหุ้น	หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ แปลงสภาพ - องค์ประกอบที่เป็นทุน	การเปลี่ยนแปลง มูลค่าเงินลงทุน	สำรอง ตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2550	4,724,947,164	(42,713,192)	1,938	23,535,270	-	119,100,000	893,120,110	5,717,991,290
ค่าใช้จ่ายที่รับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้น								
เงินลงทุนในหลักทรัพ์เพื่อขาย								
ผลขาดทุนที่รับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้น	-	-	-	-	(5,396,570)	-	-	(5,396,570)
ค่าใช้จ่ายที่รับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้น	-	-	-	-	(5,396,570)	-	-	(5,396,570)
กำไรสุทธิสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	798,268,725	798,268,725
รวมรายได้ (ค่าใช้จ่าย) ทั้งสิ้นที่รับรู้สำหรับปี	-	-	-	-	(5,396,570)	-	798,268,725	792,872,155
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 35)	-	-	-	-	-	-	(189,014,648)	(189,014,648)
โอนกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรเป็นสำรองตามกฎหมาย	-	-	-	-	-	40,000,000	(40,000,000)	-
หุ้นสามัญเพิ่มขึ้นจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญเส	1,382,556	(1,380,252)	(1,938)	-	-	-	-	366
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551	4,726,329,720	(44,093,444)	-	23,535,270	(5,396,570)	159,100,000	1,462,374,187	6,321,849,163
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551	4,726,329,720	(44,093,444)	-	23,535,270	(5,396,570)	159,100,000	1,462,374,187	6,321,849,163
รายได้ที่รับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้น								
เงินลงทุนในหลักทรัพ์เพื่อขาย								
ผลกำไรที่รับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้น	-	-	-	-	646,240	-	-	646,240
รายได้ที่รับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้น	-	-	-	-	646,240	-	-	646,240
กำไรสุทธิสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	386,325,918	386,325,918
รวมรายได้ทั้งสิ้นที่รับรู้สำหรับปี	-	-	-	-	646,240	-	386,325,918	386,972,158
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 35)	-	-	-	-	-	-	(283,535,147)	(283,535,147)
โอนกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรเป็นสำรองตามกฎหมาย	-	-	-	-	-	20,000,000	(20,000,000)	-
เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้น	-	-	25	-	-	-	-	25
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	4,726,329,720	(44,093,444)	25	23,535,270	(4,750,330)	179,100,000	1,545,164,958	6,425,286,199

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของ

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551

1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) จัดตั้งขึ้นเป็นบริษัทมหาชนและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย ธุรกิจหลักของบริษัทฯ คือ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีที่อยู่ตามทีจดทะเบียนอยู่ที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ

2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

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

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยดังกล่าว

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะเปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

ก) งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) (ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า “บริษัทฯ”) และบริษัทย่อย (ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า “บริษัทย่อย”) ดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	อัตราร้อยละ	
			ของการถือหุ้น 2552	2551
			ร้อยละ	ร้อยละ
บริษัท เอสเตท เพอร์เฟคท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00
บริษัท เพอร์เฟค แชนเทลไลท์ เซอร์วิสเชส จำกัด	บริหารสโมสร	ไทย	99.98	99.98
บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.94	99.94
บริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ็อบปี้ง มอลล์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	59.99	59.99

ชื่อบริษัท	ร้อยละของสินทรัพย์ที่รวมอยู่ในสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ร้อยละของรายได้ที่รวมอยู่ในรายได้รวมสำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2552	2551	2552	2551
	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ
บริษัท เอสเตท เพอร์เฟ็คท์ จำกัด	14.58	13.74	17.01	9.34
บริษัท เพอร์เฟ็ค แชนเทล ไลท์ เซอร์วิสเซส จำกัด	0.04	0.05	-	-
บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเมนต์ กรุงเทพ จำกัด	3.65	4.06	-	-
บริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ็อบปี้ง มอลล์ จำกัด	0.05	0.02	-	-

- ข) บริษัทฯ นำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่ได้มา (วันที่บริษัทฯ มีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อย) จนถึงวันที่บริษัทฯ สิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น
- ค) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้น โดยมีรอบระยะเวลาบัญชีและใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัทฯ
- ง) ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯ และบริษัทย่อย รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว
- จ) ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัทฯ และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบกำไรขาดทุนรวมและส่วนของผู้ถือหุ้นในงบดุลรวม
- ฉ) ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2552 ได้มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเมนต์ กรุงเทพ จำกัด จากมูลค่า 1 ล้านบาท (หุ้นสามัญจำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท) เป็น 500 ล้านบาท (หุ้นสามัญจำนวน 5 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท) ซึ่งเป็นการเพิ่มทุนโดยบริษัทฯ ทั้งหมด ปัจจุบันอยู่ระหว่างการจดทะเบียนเพิ่มทุนดังกล่าว
- 2.3 บริษัทฯ ได้จัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการเพื่อประโยชน์ต่อสาธารณะ ซึ่งแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อย และบริษัทร่วมตามวิธีราคาทุน

3. การประกาศใช้มาตรฐานการบัญชีใหม่

ในเดือนมิถุนายน 2552 สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกประกาศสภาวิชาชีพบัญชี ฉบับที่ 12/2552 เรื่อง การจัดเลขระบุนับมาตรฐานการบัญชีของไทยให้ตรงตามมาตรฐานการบัญชีระหว่างประเทศ การอ้างอิงเลขมาตรฐานการบัญชีในงบการเงินนี้ได้ถือปฏิบัติตามประกาศสภาวิชาชีพบัญชีฉบับดังกล่าว สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกประกาศสภาวิชาชีพบัญชี ฉบับที่ 86/2551 และฉบับที่ 16/2552 ให้ใช้มาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงิน และแนวปฏิบัติทางการบัญชีใหม่ดังต่อไปนี้

3.1 มาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงิน และแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่มีผลบังคับใช้ในปัจจุบัน

แม่บทการบัญชี (ปรับปรุง 2550)

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 36 (ปรับปรุง 2550) การด้อยค่าของสินทรัพย์

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2550) สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก

แนวปฏิบัติทางการบัญชีสำหรับการบันทึกสิทธิการเช่า

แนวปฏิบัติทางการบัญชีสำหรับการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน

มาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงิน และแนวปฏิบัติทางการบัญชีข้างต้นถือปฏิบัติกับงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2552 เป็นต้นไป ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ ได้ประเมินแล้วเห็นว่าแนวปฏิบัติทางการบัญชีสำหรับการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันไม่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ ส่วนแม่บทการบัญชี (ปรับปรุง 2550) มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 36 (ปรับปรุง 2550) มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2550) และแนวปฏิบัติทางการบัญชีสำหรับการบันทึกสิทธิการเช่า ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินสำหรับปีปัจจุบัน

3.2 มาตรฐานการบัญชีที่ยังไม่มีผลบังคับใช้ในปัจจุบัน

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

อย่างไรก็ตาม กิจการสามารถนำมาตราฐานการบัญชีฉบับที่ 24 (ปรับปรุง 2550) และมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 40 มาถือปฏิบัติก่อนกำหนดได้

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

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 การรับรู้รายได้

รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน/หน่วยในอาคารชุดพักอาศัย/ที่ดิน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน/หน่วยในอาคารชุดพักอาศัย/ที่ดินเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ

คอกเบี้ยรับ

คอกเบี้ยถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้าง โดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

4.2 ต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดิน/หน่วยในอาคารชุดพักอาศัย/ที่ดิน

ในการคำนวณหาต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดิน/หน่วยในอาคารชุดพักอาศัย/ที่ดิน บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ให้กับบ้านพร้อมที่ดิน/หน่วยในอาคารชุดพักอาศัย/ที่ดินที่ขายได้ตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขาย แล้วจึงรับรู้เป็นต้นทุนขายในงบกำไรขาดทุน

4.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

4.4 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้าแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ บริษัทฯ และบริษัทย่อยบันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

4.5 ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แสดงตามราคาทุนสุทธิจากค่าเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ

ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้างและดอกเบี้ยที่เกี่ยวข้อง

4.6 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการจัดหาหรือก่อสร้างสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

4.7 เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน

เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินจะถูกบันทึกเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนที่ดินเมื่อที่ดินเหล่านั้นได้ถูกโอนกรรมสิทธิ์เป็นของบริษัทฯและบริษัทย่อย

4.8 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์แสดงตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเพื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งานโดยประมาณดังต่อไปนี้

อาคารสำนักงานและสโมสร	10 ปี และ 20 ปี
เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงานและสโมสร	5 ปี
ยานพาหนะ	5 ปี
อื่น ๆ	5 ปี

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง

4.9 สิทธิการเช่าและค่าตัดจำหน่าย/สิทธิการเช่ารอการขาย

สิทธิการเช่าแสดงตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

ค่าตัดจำหน่ายของสิทธิการเช่าคำนวณจากราคาทุนของสิทธิการเช่าโดยใช้วิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่า

ค่าตัดจำหน่ายรวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

สิทธิการเช่ารอการขายแสดงตามราคาทุนหรือราคาที่เราคาดว่าจะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

4.10 เงินลงทุน

- ก) เงินลงทุนในบริษัทร่วมที่แสดงอยู่ในงบการเงินรวมแสดงมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย
- ข) เงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุน
- ค) เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายแสดงตามมูลค่ายุติธรรม บริษัทฯบันทึกการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหลักทรัพย์ดังกล่าวเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของผู้ถือหุ้นจนกระทั่งจำหน่ายหลักทรัพย์ดังกล่าวออกไป จึงบันทึกการเปลี่ยนแปลงมูลค่านั้นในงบกำไรขาดทุน
- ง) เงินลงทุนในตราสารทุนที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาดถือเป็นเงินลงทุนทั่วไปซึ่งแสดงในราคาทุนสุทธิจากค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

4.11 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ หรือถูกควบคุมโดยบริษัทฯ ไม่ว่าจะเป็น โดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทฯ

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลซึ่งมีอิทธิพลอย่างเป็นทางการที่สำคัญกับบริษัทฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ

4.12 หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิแปลงสภาพ

หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิแปลงสภาพแสดงองค์ประกอบที่เป็นหนี้สินและทุนแยกจากกันในงบดุล บริษัทฯ ได้แยกแสดงองค์ประกอบดังกล่าว โดยกำหนดราคาตามบัญชีของหนี้สินจากการคำนวณจากกระแสเงินสดของเงินต้นและดอกเบี้ยที่ต้องจ่ายในอนาคตคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยในตลาดที่เป็นอยู่ในขณะนั้น และกำหนดราคาตามบัญชีของตราสารทุน โดยหักราคาตามบัญชีของหนี้สินจากมูลค่าทั้งสิ้นของหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิแปลงสภาพ ผลต่างระหว่างราคาตามบัญชีของหนี้สินดังกล่าวข้างต้นและมูลค่าหน้าตัวของหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิแปลงสภาพจะตัดจำหน่ายตามอายุของหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิแปลงสภาพ

4.13 การด้อยค่าของสินทรัพย์

ทุกวันที่ในงบดุล บริษัทฯและบริษัทย่อยจะทำการประเมินการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ของ บริษัทฯและบริษัทย่อยหากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า บริษัทฯและบริษัทย่อยรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ บริษัทฯและบริษัทย่อยประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับจากสินทรัพย์และคำนวณคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนภาษีที่สะท้อนถึงการประเมินความเสี่ยงในสภาพตลาดปัจจุบันของเงินสดตามระยะเวลาและความเสี่ยงซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของสินทรัพย์ที่กำลังพิจารณาอยู่ ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย บริษัทฯและบริษัทย่อยใช้แบบจำลองการประเมินมูลค่าที่ดีที่สุดซึ่งเหมาะสมกับสินทรัพย์ ซึ่งสะท้อนถึงจำนวนเงินที่กิจการสามารถจะได้อาจจากการจำหน่ายสินทรัพย์หักด้วยต้นทุนในการจำหน่าย โดยการจำหน่ายนั้นผู้ซื้อและผู้ขายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯและบริษัทย่อยจะรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าในงบกำไรขาดทุน

4.14 ผลประโยชน์พนักงาน

บริษัทฯและบริษัทย่อยรับรู้เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมและกองทุนสำรองเลี้ยงชีพเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

4.15 ประมาณการหนี้สิน

บริษัทฯและบริษัทย่อยรับรู้ประมาณการหนี้สินเมื่อมีภาระผูกพันในปัจจุบันซึ่งเกิดจากเหตุการณ์ในอดีตและมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนที่บริษัทฯและบริษัทย่อยจะสูญเสียทรัพยากรที่มีประโยชน์เชิงเศรษฐกิจเพื่อจ่ายชำระภาระผูกพันดังกล่าวและสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

4.16 ภาษีเงินได้

บริษัทฯและบริษัทย่อยบันทึกภาษีเงินได้โดยคำนวณจากกำไรสุทธิทางภาษีตามกฎหมายภาษีอากร

5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

สัญญาเช่า

ในการพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าทางการเงิน ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่าบริษัทและบริษัทย่อยได้โอนหรือรับโอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ในสินทรัพย์ที่เช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้

ในการประมาณค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละราย โดยคำนึงถึงประสบการณ์การเก็บเงินในอดีตอายุของหนี้ที่ค้างค้างและสถานะเศรษฐกิจที่เป็นอยู่ในขณะนั้น เป็นต้น

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินที่ไม่มีการซื้อขายในตลาดและไม่สามารถหาราคาได้ในตลาดซื้อขายคล่อง ฝ่ายบริหารต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว โดยใช้เทคนิคและแบบจำลองการประเมินมูลค่า ซึ่งตัวแปรที่ใช้ในแบบจำลองได้มาจากการเทียบเคียงกับตัวแปรที่มีอยู่ในตลาด โดยคำนึงถึงสภาพคล่อง ข้อมูลความสัมพันธ์ และการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าของเครื่องมือทางการเงินในระยะยาว

ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในหลักทรัพย์

บริษัทจะตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายและเงินลงทุนทั่วไปเมื่อฝ่ายบริหารใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาว่ามูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญและเป็นระยะเวลานาน การที่จะสรุปว่าเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญหรือเป็นระยะเวลานานหรือไม่นั้นจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และค่าเสื่อมราคา

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการใช้งานและมูลค่าซากเมื่อเลิกใช้งานของอาคารและอุปกรณ์ และต้องทบทวนอายุการใช้งานและมูลค่าซากใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเช่นนั้นเกิดขึ้น

นอกจากนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในแต่ละช่วงเวลา และบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวข้องกับสินทรัพย์นั้น

การประมาณต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ในการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯและบริษัทย่อยต้องประมาณต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบด้วย ต้นทุนที่ดิน ต้นทุนการปรับปรุงที่ดิน ต้นทุนค่าออกแบบและก่อสร้าง และต้นทุนการกู้ยืมเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการ ฝ่ายบริหารได้ประมาณการต้นทุนดังกล่าวขึ้นจากประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจและจะทบทวนการประมาณการดังกล่าวเป็นระยะ ๆ หรือเมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการอย่างมีสาระสำคัญ

สำรองสำหรับหุ้นส่วนที่ไม่ได้ใช้สิทธิแปลงสภาพ

ในการบันทึกสำรองสำหรับหุ้นส่วนที่ไม่ได้ใช้สิทธิแปลงสภาพ ฝ่ายบริหารได้ประมาณการใช้สิทธิแปลงสภาพหุ้นเป็นหุ้นสามัญของบริษัทฯจากอายุของหุ้นที่แปลงสภาพ มูลค่าหุ้นของบริษัทฯในตลาดและสถานะเศรษฐกิจในขณะนั้น โดยจะทบทวนการประมาณการดังกล่าวเมื่อสถานการณ์และข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องเปลี่ยนแปลงไป

สำรองเพื่อผลขาดทุนจากการรับประกันรายได้ขั้นต่ำ

ในการบันทึกสำรองเพื่อผลขาดทุนจากการรับประกันรายได้ขั้นต่ำ ฝ่ายบริหารได้ประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของค่าใช้จ่ายในการรับประกันรายได้ขั้นต่ำดังกล่าวตามมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดที่บริษัทฯต้องชำระให้แก่กองทุนฯซึ่งคำนวณขึ้นโดยใช้ข้อสมมติฐานที่เหมาะสมกับสถานการณ์และผลการดำเนินงานในปัจจุบันของกองทุนฯ บริษัทฯจะทบทวนการประมาณการดังกล่าวเป็นระยะ ๆ เมื่อสถานการณ์และข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องเปลี่ยนแปลงไป

คดีฟ้องร้อง

บริษัทย่อยมีหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย ซึ่งฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องแล้วและเชื่อมั่นว่าจะไม่มีความเสียหายเกิดขึ้นจึงไม่ได้บันทึกประมาณการหนี้สินดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงิน

6. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี บริษัทฯและบริษัทย่อยมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทฯและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจ โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2552	2551	2552	2551	
รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย					
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)					
ดอกเบี้ยรับ	-	-	41.9	29.2	ร้อยละ 8.34 ถึง 9.37 ต่อปี
ค่าใช้จ่ายในการบริหารสโมสร	-	-	11.4	10.5	ตามสัญญา

ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2552	2551	2552	2551
เงินตรองแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ จำกัด	-	-	1,500	1,500
เงินตรองแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	1,500	1,500
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ				
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย				
บริษัท เอสเตท เพอร์เฟ็คท์ จำกัด	-	-	311,606	298,713
บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ จำกัด	-	-	428,294	100,294
บริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ็อบปี้ง มอลล์ จำกัด	-	-	15,200	5,100
	-	-	755,100	404,107
ดอกเบี้ยค้างรับ				
บริษัท เอสเตท เพอร์เฟ็คท์ จำกัด	-	-	5,308	3,271
บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ จำกัด	-	-	30,768	4,616
บริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ็อบปี้ง มอลล์ จำกัด	-	-	865	59
	-	-	36,941	7,946
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ	-	-	792,041	412,053

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2552	2551	2552	2551
เจ้าหนี้บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัท เพอร์เฟค แชนเทลโลท์ เซอร์วิสเซส จำกัด	-	-	1,246	1,065
บริษัท เซ็นเตอร์ฟอยท์ ซ้อปปี้ง มอลล์ จำกัด	-	-	80,000	80,000
บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด	-	-	-	2,889
เจ้าหนี้บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	81,246	83,954
เงินตรองจากกรรมการ				
กรรมการ	80,000	80,000	-	-
เงินตรองจากกรรมการ	80,000	80,000	-	-

ในระหว่างปี 2552 เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกันมีการเคลื่อนไหวดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่	ในระหว่างปี		ยอดคงเหลือ ณ วันที่
	1 มกราคม 2552	เพิ่มขึ้น	ลดลง	31 ธันวาคม 2552
บริษัทย่อย				
บริษัท เอสเตท เพอร์เฟ็คท์ จำกัด	298,713	433,000	(420,107)	311,606
บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด	100,294	328,000	-	428,294
บริษัท เซ็นเตอร์ฟอยท์ ซ้อปปี้ง มอลล์ จำกัด	5,100	10,100	-	15,200

คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในปี 2552 บริษัทฯและบริษัทย่อยได้จ่ายเงินเดือน โบนัส ค่าเบี้ยประชุมและเงินบำเหน็จให้แก่กรรมการและผู้บริหาร เป็นจำนวนเงิน 71.5 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 56.2 ล้านบาท) (2551: 66.9 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 53.1 ล้านบาท))

ภาระค้ำประกันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯมีภาระจากการค้ำประกันให้กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 36.4 ก)

7. ลูกหนี้การค้า/เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า

ยอดคงเหลือของลูกหนี้การค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2552	2551	2552	2551
จำนวนเงินตามที่ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว	55,019,352,991	49,187,840,012	50,691,609,835	45,984,494,128
ร้อยละของยอดขายรวมของโครงการ	59.13	65.60	60.39	68.11
ค้างงวดที่ถึงกำหนดชำระ	53,042,354,574	47,195,229,327	49,115,224,716	44,283,972,772
หัก: เงินรับชำระแล้ว	(53,001,061,348)	(47,151,133,018)	(49,077,959,223)	(44,243,491,213)
ลูกหนี้ค้างงวดที่ค้างชำระ	41,293,226	44,096,309	37,265,493	40,481,559
หัก: ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	(11,193,299)	(10,293,299)	(11,193,299)	(10,293,299)
ลูกหนี้ค้างงวดที่ค้างชำระสุทธิ	30,099,927	33,803,010	26,072,194	30,188,260

เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2552	2551	2552	2551
ค้างงวดที่ถึงกำหนดชำระ	53,042,354,574	47,195,229,327	49,115,224,716	44,283,972,772
หัก: การรับรู้รายได้	(52,934,887,056)	(47,082,993,831)	(49,026,335,606)	(44,180,288,358)
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	107,467,518	112,235,496	88,889,110	103,684,414

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีลูกหนี้การค้าแยกตามอายุหนี้ที่ค้างคั้ง นับจากวันที่ถึงกำหนดชำระได้ดังนี้

	(หน่วย: บาท)				
	งบการเงินรวม				
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552				
	น้อยกว่า 3 เดือน	ระหว่าง 3-6 เดือน	ระหว่าง 6-12 เดือน	มากกว่า 12 เดือน	รวม
ลูกหนี้ค้างชำระค้างงวด	13,022,427	2,290,000	4,695,000	6,891,500	26,898,927
ลูกหนี้ค้างชำระ ณ วันโอน	2,398,400	-	900,000	11,095,899	14,394,299
รวม	15,420,827	2,290,000	5,595,000	17,987,399	41,293,226
หัก: ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	-	-	(900,000)	(10,293,299)	(11,193,299)
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	15,420,827	2,290,000	4,695,000	7,694,100	30,099,927

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม				
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551				
	น้อยกว่า 3 เดือน	ระหว่าง 3-6 เดือน	ระหว่าง 6-12 เดือน	มากกว่า 12 เดือน	รวม
ลูกหนี้ค้างชำระค่างวด	15,035,892	5,369,818	6,108,500	2,496,200	29,010,410
ลูกหนี้ค้างชำระ ณ วันโอน	3,740,000	50,000	50,000	11,245,899	15,085,899
รวม	18,775,892	5,419,818	6,158,500	13,742,099	44,096,309
หัก: ค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญ	-	-	-	(10,293,299)	(10,293,299)
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	18,775,892	5,419,818	6,158,500	3,448,800	33,803,010

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552				
	น้อยกว่า 3 เดือน	ระหว่าง 3-6 เดือน	ระหว่าง 6-12 เดือน	มากกว่า 12 เดือน	รวม
ลูกหนี้ค้างชำระค่างวด	10,568,694	1,647,000	4,030,000	6,875,500	23,121,194
ลูกหนี้ค้างชำระ ณ วันโอน	2,198,400	-	900,000	11,045,899	14,144,299
รวม	12,767,094	1,647,000	4,930,000	17,921,399	37,265,493
หัก: ค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญ	-	-	(900,000)	(10,293,299)	(11,193,299)
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	12,767,094	1,647,000	4,030,000	7,628,100	26,072,194

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551				
	น้อยกว่า 3 เดือน	ระหว่าง 3-6 เดือน	ระหว่าง 6-12 เดือน	มากกว่า 12 เดือน	รวม
ลูกหนี้ค้างชำระค่างวด	12,341,142	5,249,818	6,108,500	2,496,200	26,195,660
ลูกหนี้ค้างชำระ ณ วันโอน	3,040,000	-	-	11,245,899	14,285,899
รวม	15,381,142	5,249,818	6,108,500	13,742,099	40,481,559
หัก: ค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญ	-	-	-	(10,293,299)	(10,293,299)
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	15,381,142	5,249,818	6,108,500	3,448,800	30,188,260

8. ลูกหนี้ค่าที่ดิน

ลูกหนี้ดังกล่าวจะทยอยแบ่งจ่ายชำระเป็นรายงวด โดยมีกำหนดชำระงวดแรกในวันที่ 30 เมษายน 2552 และจะครบกำหนดชำระทั้งหมดภายในเดือนธันวาคม 2552 อย่างไรก็ตาม ลูกหนี้ดังกล่าวขอเลื่อนการชำระหนี้ออกเป็น 2 งวด โดยงวดแรกจะจ่ายชำระเป็นจำนวนเงิน 4.4 ล้านบาท (บริษัทฯ ได้รับชำระแล้วเมื่อวันที่ 6 พฤศจิกายน 2552) และงวดสองจะจ่ายชำระส่วนที่เหลือทั้งหมดภายในเดือนธันวาคม 2552 อย่างไรก็ตาม เมื่อวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2553 ลูกหนี้ดังกล่าวได้ส่งแผนการปรับโครงสร้างทุนของลูกหนี้ให้กับบริษัทฯ และได้ขอเลื่อนการชำระหนี้ส่วนที่เหลือทั้งหมดออกไปเป็นภายในเดือนพฤษภาคม 2553 บริษัทฯพิจารณาแล้วเห็นชอบกับการเลื่อนการชำระหนี้และเชื่อว่าจะไม่เกิดผลเสียหายกับบริษัทฯ

9. ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2552	2551	2552	2551
ต้นทุนที่ดิน	15,236,926,057	14,217,301,525	13,655,486,115	12,635,861,583
ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน	7,456,774,142	6,960,773,362	6,800,930,425	6,343,427,661
ต้นทุนงานก่อสร้าง	21,018,135,721	18,832,022,136	19,349,106,061	17,529,694,014
ดอกเบี้ยที่ถือเป็นต้นทุน	4,493,432,497	4,351,344,294	4,187,264,425	4,068,788,471
รวม	48,205,268,417	44,361,441,317	43,992,787,026	40,577,771,729
หัก: จำนวนสะสมที่โอนเป็นต้นทุนขาย ที่ดินที่โอนเพื่อการจ่ายชำระหนี้ ตามแผนฟื้นฟู	(37,898,910,477)	(33,821,534,282)	(35,247,874,548)	(31,892,897,573)
	8,782,165,544	9,015,714,639	7,220,720,082	7,160,681,760
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนจากการลดลง ของมูลค่าโครงการ	(73,454,194)	(84,632,533)	(68,807,688)	(75,536,021)
ต้นทุนการพัฒนาโครงการ อสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ	8,708,711,350	8,931,082,106	7,151,912,394	7,085,145,739

เมื่อวันที่ 9 กันยายน 2552 บริษัทฯได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับมหาวิทยาลัยแห่งหนึ่งในราคา 900 ล้านบาท (โดยยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายเดิมลงวันที่ 9 เมษายน 2552) ตามที่ระบุไว้ในสัญญา บริษัทฯจะต้องสร้างถนนตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในสัญญา และจัดตั้งกองทุนเพื่อการศึกษาให้กับมหาวิทยาลัยเป็นจำนวนเงิน 20 ล้านบาท รวมไปถึงต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขอื่นๆที่กำหนดไว้ และบริษัทฯจะต้องรับผิดชอบค่าปรับในกรณีที่บริษัทฯกระทำการใดๆที่ผิดสัญญาดังกล่าว ปัจจุบันบริษัทฯอยู่ระหว่างการปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา และเตรียมการโอนที่ดินให้กับมหาวิทยาลัยดังกล่าว

บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้นำที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 เป็นจำนวนเงินประมาณ 6,435.1 ล้านบาท (2551: 8,352.7 ล้านบาท) ไปจดจำนองไว้กับสถาบันการเงินเพื่อเป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อ การค้าประกันและหุ้นกู้

ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯ และบริษัทย่อยบันทึกโอนที่ดินรอการพัฒนาเป็นต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนเงิน 480.4 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 480.4 ล้านบาท)

ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวน 142.1 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 118.5 ล้านบาท) (2551: 162.3 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 133.9 ล้านบาท)) โดยมีอัตราการตั้งขึ้นเป็นทุนเท่ากับร้อยละ 5.0 ถึงร้อยละ 7.3 ต่อปี (2551: ร้อยละ 5.8 ถึงร้อยละ 7.8 ต่อปี)

10. เงินฝากที่ติดภาระค้ำประกัน

ยอดคงเหลือนี้ คือเงินฝากประจำซึ่งบริษัทฯ ได้นำไปค้ำประกันวงเงินสินเชื่อ

11. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: บาท)

บริษัท	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ทุนเรียกชำระแล้ว		ราคาทุน	
	2552	2551	2552	2551
	ล้านบาท	ล้านบาท		
บริษัท เอสเตท เพอร์เฟ็คท์ จำกัด	1,000	1,000	538,459,056	538,459,056
บริษัท เพอร์เฟ็ค แชนเทลไลท์ เซอร์วิสเชส จำกัด	1	1	999,400	999,400
บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด	1	1	999,400	999,400
บริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ็อบปี้ง มอลล์ จำกัด	1	1	599,500	599,500
รวม			541,057,356	541,057,356

หุ้นสามัญของบริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด ถูกนำไปจำนองไว้กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเพื่อเป็นหลักประกันหุ้นกู้

เมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2552 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาซื้อขายหุ้นกับผู้ถือหุ้นของบริษัทแห่งหนึ่ง (“ผู้ขาย”) เพื่อซื้อหุ้นทั้งหมดของบริษัทดังกล่าวจำนวน 6 ล้านหุ้น ในราคา 484 ล้านบาท บริษัทฯ ได้จ่ายเงินมัดจำการซื้อหุ้นดังกล่าวเป็นจำนวนเงิน 60 ล้านบาท และจะชำระเงินส่วนที่เหลือโดยมีรายละเอียดดังนี้

- ก) เงินสดจำนวน 254 ล้านบาท ชำระภายในวันโอนกรรมสิทธิ์
- ข) ตั๋วสัญญาใช้เงินจำนวน 170 ล้านบาท แบ่งเป็นตั๋วสัญญาใช้เงินจำนวน 50 ล้านบาทชำระภายในเดือนมิถุนายน 2553 และตั๋วสัญญาใช้เงินจำนวน 120 ล้านบาทชำระภายในเดือนมีนาคม 2554

ต่อมาเมื่อวันที่ 27 มกราคม 2553 บริษัทฯ ได้ทำบันทึกข้อตกลงแก้ไขสัญญาซื้อขายหุ้นกับผู้ขาย โดยบริษัทดังกล่าวจะทำการเพิ่มทุนจาก 600 ล้านบาท (หุ้นสามัญจำนวน 6 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท) เป็น 1,000 ล้านบาท (หุ้นสามัญจำนวน 10 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท) โดยเสนอขายแก่ผู้ถือหุ้นเดิม บริษัทฯตกลงที่จะซื้อหุ้นดังกล่าวหลังจากการเพิ่มทุนแล้วทั้งหมดจำนวน 10 ล้านหุ้น ในราคา 507 ล้านบาท บริษัทฯและผู้ขายตกลงจะโอนกรรมสิทธิ์ของหุ้นดังกล่าวภายในวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2553

12. เงินลงทุนในบริษัทร่วม

12.1 รายละเอียดของบริษัทร่วม

(หน่วย: บาท)

บริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้น ใน ประเทศ	งบการเงินรวม					
			สัดส่วนเงินลงทุน		มูลค่าตามบัญชี ตามวิธีส่วนได้เสีย		ส่วนแบ่งกำไร จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม ในระหว่างปี	
			2552	2551	2552	2551	2552	2551
			ร้อยละ	ร้อยละ				
บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน)	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	ไทย	20.22	20.22	419,736,574	416,738,479	2,998,095	7,815,893
รวม					<u>419,736,574</u>	<u>416,738,479</u>	<u>2,998,095</u>	<u>7,815,893</u>

(หน่วย: บาท)

บริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้น ในประเทศ	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
			สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน	
			2552	2551	2552	2551
			ร้อยละ	ร้อยละ		
บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน)	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	ไทย	20.22	20.22	359,999,240	359,999,240
รวม					<u>359,999,240</u>	<u>359,999,240</u>

12.2 ข้อมูลทางการเงินของบริษัทร่วม

ข้อมูลทางการเงินตามที่แสดงอยู่ในงบการเงินของบริษัทร่วมโดยสรุปมีดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

บริษัท	ทุนเรียกชำระ		สินทรัพย์รวม		หนี้สินรวม		รายได้รวมสำหรับ		กำไรสุทธิสำหรับปี	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	ปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	ปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	ปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	ปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม
	2552	2551	2552	2551	2552	2551	2552	2551	2552	2551
บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน)	1,780	1,780	7,800	6,496	4,990	3,847	2,106	1,974	96	123

บริษัทฯ ได้รับรู้ส่วนแบ่งผลกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม หลังจากปรับปรุงกำไรของบริษัทร่วม เนื่องจาก ผลแตกต่างของนโยบายการบัญชีเกี่ยวกับการรับรู้รายได้หน่วยในอาคารชุดพักอาศัย

เมื่อวันที่ 31 มกราคม 2551 บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน) (“กรุงเทพบ้านฯ”) ได้ออกหุ้นกู้แปลงสภาพ ชนิดระบุชื่อผู้ถือและไม่มีหลักประกัน ระยะเวลา 5 ปี จำนวน 188,806 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 100 เหรียญสหรัฐอเมริกา มูลค่ารวม 18,880,600 เหรียญสหรัฐอเมริกา ให้แก่บริษัทต่างประเทศแห่งหนึ่ง ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของกรุงเทพบ้านฯครั้งที่ 1/2551 เมื่อวันที่ 14 มกราคม 2551 ตามเงื่อนไขของหุ้นกู้แปลงสภาพ จะทำการจ่ายดอกเบี้ยเฉพาะในปีที่กรุงเทพบ้านฯ มีการประกาศจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้น โดยจะทำการจ่ายดอกเบี้ยทุก 6 เดือนในอัตราดอกเบี้ยไม่เกินร้อยละ 3 ต่อปีหรือในอัตราเงินปันผลตอบแทนตามเงื่อนไขของหุ้นกู้แปลงสภาพ (แล้วแต่อัตราใดจะสูงกว่า) หุ้นกู้แปลงสภาพนี้ครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 31 มกราคม 2556 โดยเริ่มใช้สิทธิแปลงสภาพได้ทุก 3 เดือน ภายหลังจากการนำหุ้นของกรุงเทพบ้านฯเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ หรือครบรอบ 1 ปี นับแต่วันออกหุ้นกู้แปลงสภาพ (แล้วแต่ระยะเวลาใดจะถึงก่อน) ที่ราคาแปลงสภาพ 13.85 บาท ต่อ 1 หุ้นสามัญ โดยมูลค่าการไถ่ถอนหุ้นกู้แปลงสภาพที่คงค้างต่อหน่วยเท่ากับ 1.311651 เท่าของมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นกู้แปลงสภาพต่อหน่วยที่เทียบเท่ากับเงินบาท ในกรณีที่กรุงเทพบ้านฯ ไม่มีการชำระดอกเบี้ยแก่ผู้ถือ หุ้นกู้แปลงสภาพ ทั้งนี้มูลค่าการไถ่ถอนดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นอยู่กับ การจ่ายดอกเบี้ยในระหว่างอายุของหุ้นกู้แปลงสภาพ

13. เงินลงทุนระยะยาวอื่น

	(หน่วย: บาท)	
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	<u>2552</u>	<u>2551</u>
เงินลงทุนเพื่อขาย		
หน่วยลงทุนในกองทุนรวม	53,613,050	52,458,150
หัก: ค่าเผื่อการปรับมูลค่า	(4,750,330)	(5,396,570)
	<u>48,862,720</u>	<u>47,061,580</u>
เงินลงทุนเพื่อค้า		
ตราสารทุนในความต้องการของตลาดในประเทศ	1,800,000	1,800,000
หัก: ค่าเผื่อการปรับมูลค่า	(1,211,560)	(1,441,138)
	<u>588,440</u>	<u>358,862</u>
เงินลงทุนทั่วไป		
ตราสารทุนที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาดในประเทศ	4,275,000	4,275,000
	<u>4,275,000</u>	<u>4,275,000</u>
รวมเงินลงทุนระยะยาวอื่น - สุทธิ	<u><u>53,726,160</u></u>	<u><u>51,695,442</u></u>

14. ที่ดินรอการพัฒนา

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2552	2551	2552	2551
ต้นทุนที่ดิน	5,147,311,175	3,403,987,764	4,239,195,435	3,128,920,723
ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน	118,096,031	98,123,248	116,433,096	98,123,248
ต้นทุนงานก่อสร้าง	17,449,523	17,472,528	17,449,523	17,472,528
ดอกเบี้ยที่ถือเป็นต้นทุน	487,540,431	487,540,431	487,540,431	487,540,431
รวม	5,770,397,160	4,007,123,971	4,860,618,485	3,732,056,930
หัก: จำนวนสะสมที่โอนเป็นต้นทุนขาย	(350,701,624)	(350,701,624)	(350,701,624)	(350,701,624)
ที่ดินที่โอนเพื่อการปรับโครงสร้างหนี้	(1,540,946,166)	(1,540,946,166)	(1,540,946,166)	(1,540,946,166)
ที่ดินที่โอนเพื่อการจ่ายชำระหนี้ตามแผนฟื้นฟู	(151,117,368)	(151,117,368)	(151,117,368)	(151,117,368)
	3,727,632,002	1,964,358,813	2,817,853,327	1,689,291,772
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่าของโครงการ	(103,990,228)	(103,990,228)	(103,990,228)	(103,990,228)
ที่ดินรอการพัฒนา - สุทธิ	3,623,641,774	1,860,368,585	2,713,863,099	1,585,301,544

บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้จัดจำหน่ายที่ดินซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 เป็นจำนวนเงินประมาณ 2,491.7 ล้านบาท (2551: 680.8 ล้านบาท) ไปจดจำนองไว้กับสถาบันการเงินเพื่อเป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อ การค้าประกันและหุ้นกู้

ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯ และบริษัทย่อยบันทึกโอนที่ดินรอการพัฒนาเป็นต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนเงิน 480.4 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 480.4 ล้านบาท)

15. เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2552	2551	2552	2551
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551	476,159,648	151,462,635	388,904,213	22,000,000
เพิ่มขึ้นในระหว่างปี	112,053,552	414,089,013	63,798,552	376,296,213
รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินในระหว่างปี	(459,437,448)	(89,392,000)	(373,682,013)	(9,392,000)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	128,775,752	476,159,648	79,020,752	388,904,213

ยอดคงเหลือของเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินจำนวนเงินประมาณ 92.0 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 70.9 ล้านบาท) เป็นเงินจ่ายล่วงหน้าให้แก่เจ้าของที่ดินหลายรายตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินซึ่งบริษัทฯและบริษัทย่อยและตัวแทนในการรวบรวมซื้อที่ดินลงนามร่วมกับเจ้าของที่ดินเหล่านั้น

สำหรับเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินส่วนที่เหลือจำนวนเงินประมาณ 36.8 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 8.1 ล้านบาท) เป็นเงินที่บริษัทฯและบริษัทย่อยได้จ่ายล่วงหน้าให้กับตัวแทนในการรวบรวมซื้อที่ดิน (จำนวน 1.1 ล้านบาท จ่ายให้กับตัวแทนในการรวบรวมซื้อที่ดินซึ่งเป็นผู้บริหารของบริษัทฯ) และอยู่ในระหว่างการลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับเจ้าของที่ดิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินที่ลงนามเรียบร้อยแล้วเป็นจำนวนเงินประมาณ 452.4 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 332.1 ล้านบาท)

16. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม						รวม
	ที่ดิน	อาคาร สำนักงาน และสโมสร	เครื่องตกแต่งและ เครื่องใช้สำนักงาน และสโมสร	ยานพาหนะ	งานระหว่าง ก่อสร้าง	อื่น ๆ	
ราคาทุน							
31 ธันวาคม 2551	61,106,629	264,554,272	166,309,241	34,497,129	56,437,092	39,177,053	622,081,416
ซื้อเพิ่ม	-	-	13,571,443	5,799,998	16,522,659	388,903	36,283,003
โอนจาก (ไป) ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	-	-	3,066,746	-	(24,965,522)	-	(21,898,776)
จำหน่าย	(500,000)	(10,049,130)	(3,812,906)	(510,000)	-	-	(14,872,036)
โอนเข้า (ออก)	-	28,545,992	3,118,352	-	(32,578,254)	913,910	-
31 ธันวาคม 2552	60,606,629	283,051,134	182,252,876	39,787,127	15,415,975	40,479,866	621,593,607
ค่าเสื่อมราคาสะสม							
31 ธันวาคม 2551	-	64,530,643	97,954,755	27,269,253	-	31,740,340	221,494,991
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	29,294,517	25,236,581	5,764,866	-	2,874,898	63,170,862
ค่าเสื่อมราคาของส่วนที่จำหน่าย	-	(6,004,980)	(2,395,028)	(509,999)	-	-	(8,910,007)
31 ธันวาคม 2552	-	87,820,180	120,796,308	32,524,120	-	34,615,238	275,755,846
ค่าเผื่อการด้อยค่า							
31 ธันวาคม 2551	-	-	-	-	-	-	-
เพิ่มขึ้นในระหว่างปี	1,112,160	3,031,720	-	-	-	-	4,143,880
31 ธันวาคม 2552	1,112,160	3,031,720	-	-	-	-	4,143,880
มูลค่าสุทธิตามบัญชี							
31 ธันวาคม 2551	61,106,629	200,023,629	68,354,486	7,227,876	56,437,092	7,436,713	400,586,425
31 ธันวาคม 2552	59,494,469	192,199,234	61,456,568	7,263,007	15,415,975	5,864,628	341,693,881
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปีซึ่งรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร							
2551							64,631,476
2552							63,170,862

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ						รวม
	ที่ดิน	อาคาร สำนักงาน และสโมสร	เครื่องตกแต่งและ เครื่องใช้สำนักงาน และสโมสร	ยานพาหนะ	งานระหว่าง ก่อสร้าง	อื่น ๆ	
ราคาทุน							
31 ธันวาคม 2551	61,106,629	222,202,048	141,884,551	33,063,941	56,437,090	31,369,919	546,064,178
ซื้อเพิ่ม	-	-	12,806,077	899,998	15,268,008	110,000	29,084,083
โอนจาก (ไป) ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	-	-	3,066,746	-	(24,965,522)	-	(21,898,776)
จำหน่าย	(500,000)	(6,982,384)	(7,002,380)	(510,000)	-	-	(14,994,764)
โอนเข้า (ออก)	-	28,545,991	3,118,352	-	(32,578,253)	913,910	-
31 ธันวาคม 2552	60,606,629	243,765,655	153,873,346	33,453,939	14,161,323	32,393,829	538,254,721
ค่าเสื่อมราคาสะสม							
31 ธันวาคม 2551	-	58,329,447	89,668,891	26,365,938	-	23,983,327	198,347,603
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	25,371,351	20,604,054	5,285,330	-	2,705,106	53,965,841
ค่าเสื่อมราคาของส่วนที่จำหน่าย	-	(6,004,980)	(2,363,895)	(509,998)	-	-	(8,878,873)
31 ธันวาคม 2552	-	77,695,818	107,909,050	31,141,270	-	26,688,433	243,434,571
ค่าเผื่อการด้อยค่า							
31 ธันวาคม 2551	-	-	-	-	-	-	-
เพิ่มขึ้นในระหว่างปี	1,112,160	3,031,720	-	-	-	-	4,143,880
31 ธันวาคม 2552	1,112,160	3,031,720	-	-	-	-	4,143,880
มูลค่าสุทธิตามบัญชี							
31 ธันวาคม 2551	61,106,629	163,872,601	52,215,660	6,698,003	56,437,090	7,386,592	347,716,575
31 ธันวาคม 2552	59,949,469	163,038,117	45,964,296	2,312,669	14,161,323	5,705,396	290,676,270
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปีซึ่งรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร							
2551							55,846,530
2552							53,965,841

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีอาคารและอุปกรณ์จำนวนหนึ่งซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้วแต่ยังใช้งานอยู่ ราคาคงของสินทรัพย์ดังกล่าวมีจำนวนเงินประมาณ 105.4 ล้านบาท (2551: 66.6 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 94.3 ล้านบาท (2551: 57.8 ล้านบาท))

ในระหว่างปี 2551 บริษัทฯและบริษัทย่อยได้เปลี่ยนแปลงอายุการใช้งานของสโมสรจาก 20 ปีเป็น 10 ปี เพื่อให้สอดคล้องกับอายุการใช้งานโดยประมาณของสินทรัพย์ การเปลี่ยนแปลงนี้มีผลทำให้กำไรสุทธิในงบกำไรขาดทุนรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2551 ลดลงประมาณ 14.8 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 13.1 ล้านบาท)

17. สิทธิการเช่า

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2552	2551	2552	2551
สิทธิการเช่า - ราคาคง	346,767,125	345,317,693	346,767,125	345,317,693
หัก: ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(39,118,147)	(35,907,052)	(39,118,147)	(35,907,052)
	307,648,978	309,410,641	307,648,978	309,410,641
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า	(189,843,897)	(189,843,897)	(189,843,897)	(189,843,897)
	117,805,081	119,566,744	117,805,081	119,566,744
โอนเป็นสิทธิการเช่ารอการขาย - สุทธิ (หมายเหตุ 18)	-	-	(64,923,228)	(60,717,672)
สิทธิการเช่า - สุทธิ	117,805,081	119,566,744	52,881,853	58,849,072
ค่าตัดจำหน่ายที่รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร	3,211,095	3,129,892	3,211,095	3,129,892

ยอดคงเหลือดังกล่าวประกอบด้วยสิทธิการเช่าที่ดินจำนวนประมาณ 11 ไร่ ซึ่งบริษัทฯได้นำสิทธิการเช่าส่วนหนึ่งจำนวนประมาณ 4 ไร่ ไปให้เช่าช่วงกับผู้เช่าช่วงรายอื่น โดยมีอายุสัญญาเช่าช่วงตามอายุสัญญาเช่าที่ดินที่เหลืออยู่ โดยผู้เช่าช่วงได้จ่ายชำระค่าเช่าล่วงหน้าจำนวนหนึ่งและจ่ายชำระค่าเช่ารายปีตามอัตราที่กำหนดในสัญญา บริษัทฯรับรู้ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าจากผู้เช่าช่วงเป็นรายได้ตามอายุของสัญญาให้ผู้เช่าช่วง

18. สิทธิการเช่าอกรขาย

เมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2550 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดินให้กับบริษัทย่อยแห่งหนึ่งเป็นจำนวนเงิน 200 ล้านบาท โดยชำระ ณ วันทำสัญญาเป็นจำนวน 80 ล้านบาท ส่วนที่เหลือบริษัทย่อยดังกล่าว จะชำระให้แก่บริษัทฯ ภายในวันจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่า

เมื่อวันที่ 27 มิถุนายน 2551 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าว โดยบริษัทย่อยจะชำระเงินส่วนที่เหลือให้แก่บริษัทฯ ภายในวันจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่า ซึ่งกำหนดไว้ไม่เกินวันที่ 30 กันยายน 2552 และเมื่อวันที่ 26 มิถุนายน 2552 ได้แก้ไขเพิ่มเติมโดยเลื่อนออกไปเป็นไม่เกินวันที่ 31 ธันวาคม 2552

ต่อมาที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 22 มกราคม 2553 ได้มีมติอนุมัติให้ยกเลิกสัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าว และคืนเงินจำนวน 80 ล้านบาท ให้กับกรรมการของบริษัทย่อย และอนุมัติให้บริษัทฯ โอนสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวให้กับบริษัทย่อยดังกล่าว (ภายหลังจากการซื้อหุ้นในบริษัทย่อยตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 40 ก)) ในราคา 70 ล้านบาท

19. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมขั้นต่ำ (MLR) และอัตราดอกเบี้ยเงินเบิกเกินบัญชี (MOR) และค้ำประกันโดยบริษัทฯ กรรมการของบริษัทฯ และการจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการบางส่วนของบริษัทฯ

สัญญาเงินกู้ยืมเงินส่วนใหญ่ได้ระบุข้อปฏิบัติและข้อจำกัดบางประการตามปกติธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

20. เจ้าหนี้ตัวสัญญาใช้เงิน

บริษัทย่อยได้ออกตัวสัญญาใช้เงินเพื่อชำระค่าที่ดินและค่าใช้จ่าอื่นให้กับเจ้าของที่ดิน ซึ่งเป็นตัวแทนในการรวบรวมซื้อที่ดินของบริษัทย่อย โดยมีกำหนดชำระเงินไม่เกินวันที่ 4 มีนาคม 2553 และไม่คิดดอกเบี้ย ตัวสัญญาใช้เงินดังกล่าวถูกอ่าวัดโดยสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง โดยมีที่ดินบางส่วนของบริษัทย่อยเป็นหลักประกันและบริษัทฯ ให้การค้ำประกันแก่สถาบันการเงินดังกล่าว

21. เงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น

เงินกู้ยืมดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 8 ต่อปี และครบกำหนดชำระเมื่อทวงถาม

22. เจ้าหนี้ตัวแลกเงิน

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2552 และวันที่ 12 พฤศจิกายน 2552 ได้มีมติอนุมัติให้ออกตัวแลกเงินภายในวงเงินไม่เกิน 2,000 ล้านบาท ตัวแลกเงินดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.5 - 5.0 ต่อปี และจะครบกำหนดชำระภายในเดือนมิถุนายนถึงเดือนกันยายน 2553

23. หุ้นกู้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2552	2551	2552	2551
หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันของบริษัทย่อย	187,150	462,150	-	-
หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2552	506,776	-	506,776	-
หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2552 ชุดที่ 1	300,000	-	300,000	-
หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2552 ชุดที่ 2	800,000	-	800,000	-
รวม	1,793,926	462,150	1,606,776	-
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(187,150)	(462,150)	-	-
หุ้นกู้ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,606,776	-	1,606,776	-

บริษัทฯ

ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯเมื่อวันที่ 21 มิถุนายน 2549 และวันที่ 30 เมษายน 2551 ได้มีมติอนุมัติให้ออกและเสนอขายหุ้นกู้มีหลักประกันหรือไม่มีหลักประกันภายในวงเงินไม่เกิน 3,200 ล้านบาท ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

- เมื่อวันที่ 3 มิถุนายน 2552 บริษัทฯได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้มีหลักประกันจำนวน 520,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท มูลค่ารวม 520 ล้านบาท โดยมีกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 3 มิถุนายน 2555 และมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6 ต่อปี หุ้นกู้นี้ตั้งกล่าวถูกค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการบางส่วนของบริษัทฯและสถาบันการเงินแห่งหนึ่งในวงเงิน 260 ล้านบาท
- เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2552 บริษัทฯได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้มีหลักประกันชุดที่ 1 จำนวน 300,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท มูลค่ารวม 300 ล้านบาท โดยมีกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2554 และมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.85 ต่อปี หุ้นกู้นี้ตั้งกล่าวถูกค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการบางส่วนของบริษัทฯ
- เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2552 บริษัทฯได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้มีหลักประกันชุดที่ 2 จำนวน 800,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท มูลค่ารวม 800 ล้านบาท โดยมีกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 14 สิงหาคม 2555 และมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6 ต่อปี หุ้นกู้นี้ตั้งกล่าวถูกค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการบางส่วนของบริษัทฯ

บริษัทย่อย

เมื่อวันที่ 18 สิงหาคม 2551 บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุ๊ป จำกัด (“ไบรท์”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้มีประกันจำนวน 462,150 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท มูลค่ารวม 462,150,000 บาท ให้กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของไบรท์ฯ เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2550 หุ้นกู้ดังกล่าวมีกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 28 พฤศจิกายน 2551 และมีอัตราดอกเบี้ย THBFIX บวกด้วยส่วนต่างในอัตราร้อยละ 5.55256 ต่อปี และรับประกันโดยบริษัทฯ และการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการบางส่วนของบริษัทฯ และไบรท์ฯ และการจำนำหุ้นสามัญของไบรท์ฯ ที่ถือโดยบริษัทฯ

เมื่อวันที่ 27 พฤษภาคม 2552 ไบรท์ฯ ได้ทำสัญญาแก้ไขรายละเอียดของหุ้นกู้กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง โดยมีกำหนดไถ่ถอนพร้อมดอกเบี้ยเป็นรายงวดและจะต้องชำระทั้งหมดภายในเดือนกุมภาพันธ์ 2553 และมีอัตราดอกเบี้ย THBFIX บวกด้วยส่วนต่างในอัตราร้อยละ 8.55256 ต่อปี จนถึงเดือนพฤศจิกายน 2552 และอัตราดอกเบี้ย THBFIX บวกด้วยส่วนต่างในอัตราร้อยละ 10.05256 ต่อปีในระหว่างเดือนธันวาคม 2552 ถึงเดือนกุมภาพันธ์ 2553 ปัจจุบัน ไบรท์ฯ อยู่ระหว่างเตรียมการชำระหุ้นกู้ดังกล่าว

หุ้นกู้มีข้อปฏิบัติและข้อจำกัดบางประการตามปกติธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

24. เจ้าหนี้ตามแผนฟื้นฟู

ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯ ได้จ่ายชำระหนี้ให้กับเจ้าหนี้เป็นจำนวนเงิน 229 ล้านบาท สำหรับเจ้าหนี้ส่วนที่เหลือจำนวนเงิน 37 ล้านบาท อยู่ในระหว่างการดำเนินการเพื่อให้เจ้าหนี้สามารถรับชำระหนี้จากบริษัทฯ ได้

25. หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิแปลงสภาพ

เมื่อวันที่ 25 พฤศจิกายน 2548 บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิแปลงสภาพจำนวน 200,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 100 เหรียญสหรัฐ มูลค่ารวม 20 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ ให้กับบริษัทต่างประเทศแห่งหนึ่ง ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 19 กันยายน 2548 โดยเริ่มใช้สิทธิแปลงสภาพได้ตั้งแต่วันที่ 25 พฤษภาคม 2550 และจะครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 25 พฤศจิกายน 2553 หุ้นกู้ดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.50 ต่อปี โดยใช้อัตราแปลงสภาพ 1 หุ้นกู้ต่อ 658.4 หุ้นสามัญ หรือคิดเป็นราคาหุ้นละ 6.25 บาท สำหรับหุ้นกู้ส่วนที่ไม่ได้ใช้สิทธิแปลงสภาพจะชำระคืนเป็นจำนวน 131.60 เหรียญสหรัฐต่อหน่วย โดยกำหนดอัตราแลกเปลี่ยนไว้ที่ 41.15 บาทต่อเหรียญสหรัฐ ซึ่งบริษัทฯ ได้บันทึกสำรองสำหรับหุ้นกู้ส่วนที่ไม่ได้ใช้สิทธิแปลงสภาพตามอายุของหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิแปลงสภาพ โดยแยกแสดงเป็นรายการต่างหากไว้ภายใต้หัวข้อ “ประมาณการหนี้สิน” ในงบดุล ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 27

หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิแปลงสภาพมีข้อปฏิบัติและข้อจำกัดบางประการตามปกติธุรกิจของบริษัทฯ

ต่อมาเมื่อวันที่ 20 มิถุนายน 2551 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2551 ได้มีมติเกี่ยวกับหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิแปลงสภาพดังนี้

- ก) อนุมัติให้บริษัทฯยกเลิกการออกและเสนอขายหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิแปลงสภาพจำนวน 15 ล้านเหรียญสหรัฐฯ ตามที่เคยได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2548 เมื่อวันที่ 19 กันยายน 2548 (บริษัทฯได้รับอนุมัติให้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิแปลงสภาพทั้งหมดจำนวน 35 ล้านเหรียญสหรัฐฯ ซึ่งบริษัทฯได้ออกเรียบร้อยแล้วเป็นจำนวน 20 ล้านเหรียญสหรัฐฯ ตามที่กล่าวไว้ข้างต้น)
- ข) อนุมัติให้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิแปลงสภาพไม่มีหลักประกัน มูลค่าไม่เกิน 30 ล้านเหรียญสหรัฐฯ หรือเทียบเท่าเงินบาทมูลค่าไม่เกิน 1,000 ล้านบาทโดยมีรายละเอียดดังนี้

อายุ	:	ไม่เกิน 5 ปี นับจากวันออกหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิแปลงสภาพ
มูลค่าต่อหน่วย	:	100,000 เหรียญสหรัฐฯ
อัตราดอกเบี้ย	:	ไม่เกินร้อยละ 5 ต่อปี
ราคาแปลงสภาพ	:	ไม่น้อยกว่าร้อยละ 110 ของราคาปิดเฉลี่ยของหุ้นของบริษัทฯในระหว่าง 7-15 วันทำการติดต่อกันก่อนวันเสนอขายแต่ต้องไม่ต่ำกว่าหุ้นละ 6.50 บาท
วิธีการจัดสรร	:	ผู้ลงทุนประเภทสถาบันในต่างประเทศหรือผู้ลงทุนประเภทสถาบันในประเทศ

อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารของบริษัทฯมีอำนาจในการกำหนดหรือแก้ไขรายละเอียดวิธีการและเงื่อนไขอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิแปลงสภาพตามความเหมาะสม เช่น ราคาเสนอขาย อัตราการแปลงสภาพ มูลค่าต่อหน่วย อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการใช้สิทธิแปลงสภาพ วันสิ้นสุดการแปลงสภาพ และราคาไถ่ถอน

ปัจจุบัน บริษัทฯยังไม่ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิแปลงสภาพดังกล่าวแต่อย่างใด

26. เงินกู้ยืมระยะยาว

บริษัทฯ

เงินกู้ยืมระยะยาวประกอบด้วย เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินในประเทศ 5 แห่ง โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

	ยอดคงเหลือ		อัตราดอกเบี้ยต่อปี	เงื่อนไขการชำระคืนเงินต้น	หลักประกันเงินกู้ยืม
	2552 (ล้านบาท)	2551			
1) วงเงิน 464 ล้านบาท	113.1	232.8	อัตราดอกเบี้ยอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมขั้นต่ำ (MLR)	ชำระคืนเมื่อมีการปลดจํานองที่ดินพร้อมบ้านในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 65 ของราคาขายในแต่ละแปลงโดยไม่ต่ำกว่าจํานองเงินที่บริษัทฯได้แจ้งไว้กับธนาคารและชำระคืนส่วนที่เหลือทั้งหมดภายในเดือนกุมภาพันธ์ 2553	ค้ำประกัน โดยกรรมการของบริษัทฯ และการจดจํานองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการบางส่วนของบริษัทฯ
2) วงเงิน 1,186 ล้านบาท	17.3	230.8	อัตราดอกเบี้ยอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมขั้นต่ำ (MLR)	ชำระคืนเมื่อมีการปลดจํานองที่ดินพร้อมบ้านในอัตราร้อยละ 65 ของราคาขายในแต่ละแปลงโดยไม่ต่ำกว่าจํานองเงินที่บริษัทฯได้แจ้งไว้กับธนาคารและชำระคืนส่วนที่เหลือทั้งหมดภายในเดือนเมษายน 2554	ค้ำประกัน โดยบริษัทอื่นและกรรมการของบริษัทฯ และการจดจํานองที่ดินของบริษัทฯและที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการบางส่วนของบริษัทฯและหุ้นของบริษัทฯที่ถือโดยผู้ถือหุ้นรายหนึ่งและหุ้นของบริษัทอื่น
3) วงเงิน 722 ล้านบาท	-	228.9	อัตราดอกเบี้ยอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมขั้นต่ำ (MLR)	ชำระคืนเมื่อมีการปลดจํานองที่ดินพร้อมบ้านในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 70 ของราคาขายในแต่ละแปลงโดยไม่ต่ำกว่าจํานองเงินที่บริษัทฯได้แจ้งไว้กับธนาคาร บริษัทฯได้ชำระคืนเงินกู้ยืมนี้ทั้งจํานองแล้วในปี 2552	ค้ำประกัน โดยกรรมการของบริษัทฯและการจดจํานองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการบางส่วนของบริษัทฯ
4) วงเงิน 1,501 ล้านบาท	160.9	421.3	อัตราดอกเบี้ยอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมขั้นต่ำ (MLR)	ชำระคืนเมื่อมีการปลดจํานองที่ดินพร้อมบ้านทาวน์เฮ้าส์แต่ละหลังในอัตราร้อยละ 80 ของราคาขายและชำระคืนส่วนที่เหลือทั้งหมดภายในเดือนมิถุนายน 2556	ค้ำประกัน โดยการจดจํานองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการบางส่วนของบริษัทฯ
5) วงเงิน 1,280 ล้านบาท	-	93.6	อัตราดอกเบี้ยอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมขั้นต่ำ (MLR)	ชำระคืนเมื่อมีการปลดจํานองคอนโดมิเนียมในอัตราร้อยละ 65 ของราคาขายในแต่ละห้องโดยไม่ต่ำกว่าจํานองเงินที่บริษัทฯได้แจ้งไว้กับธนาคารและชำระคืนส่วนที่เหลือทั้งหมดภายในเดือนกรกฎาคม 2553 บริษัทฯได้ชำระคืนเงินกู้ยืมนี้ทั้งจํานองแล้วในปี 2552	ค้ำประกัน โดยการจดจํานองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการบางส่วนของบริษัทฯ

	ยอดคงเหลือ		อัตราดอกเบี้ยต่อปี	เงื่อนไขการชำระคืนเงินต้น	หลักประกันเงินกู้ยืม
	2552	2551			
	(ล้านบาท)				
6) วงเงิน 550 ล้านบาท	-	137.5	อัตราดอกเบี้ยอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมขั้นต่ำ (MLR)	ชำระคืนเมื่อมีการปลดค่างานงที่คืนพร้อมบ้านในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 72 ของราคาขายในแต่ละแปลงโดยไม่ต่ำกว่าจำนวนเงินที่บริษัทฯ ได้แจ้งไว้กับธนาคารและชำระคืนส่วนที่เหลือทั้งหมดภายในเดือนพฤษภาคม 2554 บริษัทฯ ได้ชำระคืนเงินกู้ยืมนี้ทั้งจำนวนแล้วในปี 2552	ค้ำประกัน โดยกรรมการของบริษัทฯ และการจดงานงที่คืนพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการบางส่วนของบริษัทฯ
7) วงเงิน 430 ล้านบาท	-	91.4	อัตราดอกเบี้ยอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมขั้นต่ำ (MLR)	ชำระคืนเมื่อมีการปลดค่างานงที่คืนพร้อมบ้านในอัตราร้อยละ 75 ของราคาขายในแต่ละแปลงโดยไม่ต่ำกว่าจำนวนเงินที่บริษัทฯ ได้แจ้งไว้กับธนาคารและชำระคืนส่วนที่เหลือทั้งหมดภายในเดือนเมษายน 2553 บริษัทฯ ได้ชำระคืนเงินกู้ยืมนี้ทั้งจำนวนแล้วในปี 2552	ค้ำประกัน โดยการจดงานงที่คืนพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการบางส่วนของบริษัทฯ
8) วงเงิน 160 ล้านบาท	20.7	160.0	อัตราดอกเบี้ยอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมขั้นต่ำ (MLR)	ชำระคืนเมื่อมีการปลดค่างานงที่คืนพร้อมบ้านในอัตราร้อยละ 75 ของราคาขายในแต่ละแปลงโดยไม่ต่ำกว่าจำนวนเงินที่บริษัทฯ ได้แจ้งไว้กับธนาคาร และชำระคืนส่วนที่เหลือทั้งหมดภายในเดือนพฤษภาคม 2554	ค้ำประกัน โดยกรรมการของบริษัทฯ และการจดงานงที่คืนพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการบางส่วนของบริษัทฯ
9) วงเงิน 481 ล้านบาท	305.3	334.1	อัตราดอกเบี้ยอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมขั้นต่ำ (MLR)	ชำระคืนเมื่อมีการปลดค่างานงที่คืนพร้อมบ้านในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 65 ของราคาขายในแต่ละแปลงโดยไม่ต่ำกว่าจำนวนเงินที่บริษัทฯ ได้แจ้งไว้กับธนาคารและชำระคืนส่วนที่เหลือทั้งหมดภายในเดือนพฤษภาคม 2556	ค้ำประกัน โดยการจดงานงที่คืนพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการบางส่วนของบริษัทฯ
10) วงเงิน 1,578 ล้านบาท	389.7	555.7	อัตราดอกเบี้ยอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมขั้นต่ำ (MLR)	ชำระคืนเมื่อมีการปลดค่างานงที่คืนพร้อมบ้านในอัตราร้อยละ 80 ของราคาขาย และชำระคืนส่วนที่เหลือทั้งหมดภายในเดือนมิถุนายน 2556	ค้ำประกัน โดยการจดงานงที่คืนพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการบางส่วนของบริษัทฯ
11) วงเงิน 201 ล้านบาท	35.5	78.8	อัตราดอกเบี้ยอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมขั้นต่ำ (MLR)	ชำระคืนเมื่อมีการปลดค่างานงที่คืนพร้อมบ้านพร้อมบ้านในอัตราร้อยละ 70 ของราคาขายในแต่ละแปลงโดยไม่ต่ำกว่าจำนวนเงินที่บริษัทฯ ได้แจ้งไว้กับธนาคารและชำระคืนส่วนที่เหลือทั้งหมดภายในเดือนกุมภาพันธ์ 2553	ค้ำประกัน โดยการจดงานงที่คืนพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการบางส่วนของบริษัทฯ

	ยอดคงเหลือ		อัตราดอกเบี้ยต่อปี	เงื่อนไขการชำระคืนเงินต้น	หลักประกันเงินกู้ยืม
	2552	2551			
	(ล้านบาท)				
12) วงเงิน 317 ล้านบาท	78.7	-	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.00 - 7.25 ต่อปี	ชำระคืนเมื่อมีการปลอดจำนองที่ดินพร้อมบ้านในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 70 ของราคาขาย และชำระคืนส่วนที่เหลือทั้งหมดภายในเดือนมกราคม 2555	ค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการบางส่วนของบริษัทฯ
13) วงเงิน 1,000 ล้านบาท	168.9	-	อัตราดอกเบี้ยอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมขั้นต่ำ (MLR)	ชำระคืนเมื่อมีการปลอดจำนองคอนโดมิเนียมในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 70 ของราคาขาย และชำระคืนส่วนที่เหลือทั้งหมดภายในเดือนมิถุนายน 2555	ค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการบางส่วนของบริษัทฯ
14) วงเงิน 820 ล้านบาท	235.0	-	อัตราดอกเบี้ยอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมขั้นต่ำ (MLR)	ชำระคืนเมื่อมีการปลอดจำนองที่ดินพร้อมบ้านในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 70 ของราคาขาย โดยไม่ต่ำกว่าจำนวนเงินที่บริษัทฯ ได้แจ้งไว้กับธนาคาร และชำระคืนส่วนที่เหลือทั้งหมดภายในเดือนธันวาคม 2557	ค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการบางส่วนของบริษัทฯ
15) วงเงิน 358 ล้านบาท	246.4	-	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.0 ต่อปี	ชำระคืนเมื่อมีการปลอดจำนองที่ดินพร้อมบ้านในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 70 ของราคาขาย และชำระคืนส่วนที่เหลือทั้งหมดภายในเดือนเมษายน 2556	ค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการบางส่วนของบริษัทฯ
16) วงเงิน 360 ล้านบาท	93.5	-	อัตราดอกเบี้ยอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมขั้นต่ำ (MLR)	ชำระคืนเมื่อมีการปลอดจำนองที่ดินพร้อมบ้านทาวน์เฮ้าส์ในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 70 ของราคาขาย และชำระคืนส่วนที่เหลือทั้งหมดภายในเดือนกรกฎาคม 2555	ค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการบางส่วนของบริษัทฯ
รวม	1,865.0	2,564.9			
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(148.7)	(228.9)			
สุทธิ	1,716.3	2,336.0			

บริษัทย่อย

เงินกู้ยืมระยะยาวประกอบด้วยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินในประเทศ 3 แห่ง โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

	ยอดคงเหลือ		อัตราดอกเบี้ยต่อปี	เงื่อนไขการชำระคืนเงินต้น	หลักประกันเงินกู้ยืม
	2552	2551			
	(ล้านบาท)				
1) วงเงิน 328 ล้านบาท	35.6	268.6	อัตราดอกเบี้ยอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมขั้นต่ำ (MLR)	ชำระคืนเมื่อมีการปลดจองที่ดินพร้อมบ้านในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 70 ของราคาขายในแต่ละแปลงโดยไม่ต่ำกว่าจำนวนเงินที่บริษัทย่อยได้แจ้งไว้กับธนาคารและชำระคืนส่วนที่เหลือทั้งหมดภายในเดือนมีนาคม 2553	ค้ำประกันโดยบริษัทฯและกรรมการของบริษัทย่อยและการจดจองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการบางส่วนของบริษัทย่อย
2) วงเงิน 382 ล้านบาท	-	116.7	อัตราดอกเบี้ยอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมขั้นต่ำ (MLR)	ชำระคืนเมื่อมีการปลดจองที่ดินพร้อมบ้านในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 60 ของราคาขายในแต่ละแปลงโดยไม่ต่ำกว่าจำนวนเงินที่บริษัทย่อยได้แจ้งไว้กับธนาคารและชำระคืนส่วนที่เหลือทั้งหมดภายในเดือนเมษายน 2553 บริษัทย่อยได้ชำระคืนเงินกู้ยืมนี้ทั้งจำนวนแล้วในปี 2552	ค้ำประกันโดยบริษัทฯและกรรมการของบริษัทย่อยและการจดจองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการบางส่วนของบริษัทย่อย
3) วงเงิน 15 ล้านบาท	-	4.2	อัตราดอกเบี้ยอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมขั้นต่ำ (MLR)	ชำระคืนเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยเป็นรายงวดจำนวนทั้งหมด 21 งวด โดยไม่น้อยกว่างวดละ 785,000 บาท บริษัทย่อยได้ชำระคืนเงินกู้ยืมนี้ทั้งจำนวนแล้วในปี 2552	ค้ำประกันโดยบริษัทฯและกรรมการของบริษัทย่อยและการจดจองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการบางส่วนของบริษัทฯ
4) วงเงิน 720 ล้านบาท	220.0	-	อัตราดอกเบี้ยอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมขั้นต่ำ (MLR)	ชำระคืนเมื่อมีการปลดจองที่ดินพร้อมบ้านในอัตราร้อยละ 70 ของราคาขายในแต่ละแปลงโดยไม่ต่ำกว่าจำนวนเงินที่บริษัทย่อยได้แจ้งไว้กับธนาคารและชำระคืนส่วนที่เหลือทั้งหมดภายในเดือนกันยายน 2556	ค้ำประกันโดยบริษัทฯและการจดจองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการบางส่วนของบริษัทย่อย
5) วงเงิน 19.7 ล้านบาท	16.5	-	อัตราดอกเบี้ยอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมขั้นต่ำ (MLR)	ชำระคืนเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยเป็นรายงวด โดยไม่น้อยกว่างวดละ 900,000 บาท และจะต้องชำระคืนทั้งหมดภายในเดือนกันยายน 2554	ค้ำประกันโดยบริษัทฯและการจดจองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการบางส่วนของบริษัทฯ
รวม	272.1	389.5			
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(45.5)	(4.2)			
สุทธิ	226.6	385.3			

ยอดคงเหลือของเงินกู้ยืมระยะยาวโดยสรุปมีดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2552	2551	2552	2551
เงินกู้ยืมระยะยาว	2,137.1	2,954.4	1,865.0	2,564.9
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(194.2)	(233.1)	(148.7)	(228.9)
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,942.9	2,721.3	1,716.3	2,336.0

สัญญาเงินกู้ยืมเงินส่วนใหญ่ได้ระบุข้อปฏิบัติและข้อจำกัดบางประการตามปกติธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อยรวมถึงการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาเงินกู้ที่ยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวน 3,917.8 ล้านบาท

27. ประมวลการหนี้สิน

ยอดคงเหลือของประมวลการหนี้สินมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2552	2551
ประมวลการหนี้สินระยะสั้น		
สำรองเพื่อผลขาดทุนจากการรับประกันรายได้ขั้นต่ำ	9,557,897	26,483,178
สำรองสำหรับหุ้นกู้ส่วนที่ไม่ได้ใช้สิทธิแปลงสภาพ	202,909,469	-
	212,467,366	26,483,178

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2552	2551
ประมวลการหนี้สินระยะยาว		
สำรองเพื่อผลขาดทุนจากการรับประกันรายได้ขั้นต่ำ	-	13,940,447
สำรองสำหรับหุ้นกู้ส่วนที่ไม่ได้ใช้สิทธิแปลงสภาพ	-	145,841,636
	-	159,782,083

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีประมาณการหนี้สินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: บาท)	
	งบการเงินรวมและ	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ประมาณการ หนี้สินระยะสั้น	ประมาณการ หนี้สินระยะยาว
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2552	26,483,178	159,782,083
บันทึกสำรองเพื่อผลขาดทุนจากการรับประกันรายได้ ขั้นต่ำเพิ่มในระหว่างปี	9,422,551	-
ปรับปรุงบัญชีค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	78,456	-
ปรับปรุงสำรองเพื่อผลขาดทุนจากการรับประกันรายได้ ขั้นต่ำจากระยะยาวเป็นระยะสั้น	13,940,448	(13,940,448)
บันทึกสำรองสำหรับหุ้นกู้ส่วนที่ไม่ได้ใช้สิทธิแปลง สภาพตามอายุของหุ้นกู้เพิ่มในระหว่างปี	-	57,067,834
ปรับปรุงสำรองสำหรับหุ้นกู้ส่วนที่ไม่ได้ใช้สิทธิแปลง สภาพจากระยะยาวเป็นระยะสั้น	202,909,469	(202,909,469)
รวม	252,834,102	-
หัก: จ่ายชำระการรับประกันรายได้ขั้นต่ำ	(40,366,736)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	212,467,366	-

เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2551 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ให้แก่กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค (“กองทุนฯ”) โดยได้รับค่าตอบแทนเป็นจำนวนเงิน 510 ล้านบาท ตามที่ระบุไว้ในสัญญาดังกล่าว บริษัทฯ ตกลงรับประกันรายได้ขั้นต่ำของกองทุนฯ (รายได้จากการเช่าและค่าบริการก่อนหักค่าใช้จ่าย) เป็นจำนวนเงิน 55 ล้านบาทต่อปี เป็นระยะเวลา 5 ปี ซึ่งจะสิ้นสุดภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2555 โดยมีกำหนดชำระภายในวันที่ 31 มกราคม และ 31 กรกฎาคม ของทุกปี ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา อย่างไรก็ตามการรับประกันรายได้ขั้นต่ำขึ้นอยู่กับสัดส่วนของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่คงเหลือต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนฯ ลงทุนครั้งแรก โดยคำนวณมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จากการประเมินค่าทรัพย์สินเพื่อลงทุนครั้งแรกโดยบริษัทประเมินราคา ในปี 2551 บริษัทฯ ได้ประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของค่าใช้จ่ายในการรับประกันรายได้ขั้นต่ำดังกล่าวตามมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดที่บริษัทฯ ต้องชำระให้แก่กองทุนฯ ทั้งสิ้นเป็นจำนวนเงิน 73.8 ล้านบาท และในปี 2552 บริษัทฯ ได้ปรับปรุงประมาณการของค่าใช้จ่ายในการรับประกันรายได้ขั้นต่ำดังกล่าว และบันทึกสำรองเพื่อผลขาดทุนจากการรับประกันรายได้ขั้นต่ำเพิ่มจำนวน 9.4 ล้านบาท โดยแยกแสดงเป็นรายการต่างหากภายใต้หัวข้อ “ขาดทุนจากการรับประกันรายได้ขั้นต่ำ” ในงบกำไรขาดทุน

28. ทุนเรือนหุ้น

เมื่อวันที่ 20 มิถุนายน 2551 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2551 ได้มีมติที่เกี่ยวกับทุนเรือนหุ้นของบริษัทฯดังนี้

- ก) อนุมัติให้บริษัทฯยกเลิกการออกและจัดสรรหุ้นสามัญจำนวน 39,000,000 หุ้นที่ได้สำรองไว้เพื่อรองรับการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯที่จะออกให้แก่กรรมการและ/หรือพนักงานของบริษัทฯในวงจำกัด (ESOP)
- ข) อนุมัติให้บริษัทฯยกเลิกการออกและจัดสรรหุ้นสามัญจำนวน 65,000,000 หุ้นที่ได้สำรองไว้เพื่อรองรับการใช้สิทธิแปลงสภาพหุ้นกู้เป็นหุ้นสามัญตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 25 ก)
- ค) อนุมัติให้ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จากเดิมมูลค่า 6,213,565,176 บาท (หุ้นสามัญจำนวน 1,035,594,196 หุ้น มูลค่าตราไว้หุ้นละ 6 บาท) เป็น 5,589,565,176 บาท (หุ้นสามัญจำนวน 931,594,196 หุ้น มูลค่าตราไว้หุ้นละ 6 บาท) โดยการตัดหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้ออกจำหน่ายจำนวน 104,000,000 หุ้น มูลค่าตราไว้หุ้นละ 6 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 624 ล้านบาท ซึ่งสำรองไว้เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯและการใช้สิทธิแปลงสภาพหุ้นกู้เป็นหุ้นสามัญตามที่กล่าวไว้ในข้อ ก) และ ข) บริษัทฯได้จดทะเบียนการลดทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2551
- ง) อนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนจากเดิม 5,589,565,176 บาท (หุ้นสามัญ 931,594,196 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 6 บาท) เป็น 6,552,000,000 บาท (หุ้นสามัญ 1,092,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 6 บาท) เพื่อรองรับการใช้สิทธิแปลงสภาพหุ้นกู้เป็นหุ้นสามัญตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 25 ข) บริษัทฯได้จดทะเบียนการเพิ่มทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 2 กรกฎาคม 2551

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 บริษัทฯมีหุ้นที่ออกและชำระแล้วเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนเงิน 4,726,329,720 บาท (หุ้นสามัญ 787,721,620 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 6 บาท) โดยจำนวนดังกล่าวเป็นผลมาจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิในเดือนธันวาคม 2550 และ มิถุนายน 2551 เป็นจำนวนเงินรวม 1,382,556 บาท (หุ้นสามัญ 230,426 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 6 บาท) บริษัทฯได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์ สำหรับการันใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวเมื่อวันที่ 8 มกราคม 2551 และ 8 กรกฎาคม 2551

ต่อมาเมื่อวันที่ 11 มกราคม 2553 บริษัทฯได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์ สำหรับการันใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิจำนวน 15,000 บาท (หุ้นสามัญจำนวน 2,500 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 6 บาท) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 29

29. ใบสำคัญแสดงสิทธิ

	จำนวน (หน่วย)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551	8,872,576
ใช้สิทธิในระหว่างปี	(2,500)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	8,870,076

ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วยมีสิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ได้ 1 หุ้น ในราคาใช้สิทธิหุ้นละ 0.01 บาท และมีอายุ 10 ปี นับจากวันที่ 7 พฤศจิกายน 2545 และมีกำหนดระยะเวลาการใช้สิทธิทุกวันสุดท้ายของไตรมาสที่ 2 และไตรมาสที่ 4 ของปี

เมื่อวันที่ 20 มิถุนายน 2551 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2551 ได้มีมติเห็นชอบให้ยกเลิกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่จะออกให้แก่กรรมการและ/หรือพนักงานของบริษัทฯ ในวงจำกัด (ESOP) เป็นจำนวน 39 ล้านหน่วย

ในเดือนธันวาคม 2550 และมิถุนายน 2551 บริษัทฯ ได้รับเงินรับล่วงหน้าค่าหุ้นเพิ่มทุนจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญจำนวน 230,426 หุ้น ราคาหุ้นละ 0.01 บาท รวมเป็นเงิน 2,304 บาท บริษัทฯ ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนจากการใช้สิทธิดังกล่าวเป็นจำนวนเงิน 1,382,556 บาท กับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 8 มกราคม 2551 และ 8 กรกฎาคม 2551 ทำให้ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นเพิ่มขึ้นรวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 44,093,444 บาท

ในเดือนธันวาคม 2552 บริษัทฯ ได้รับเงินรับล่วงหน้าค่าหุ้นเพิ่มทุนจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญจำนวน 2,500 หุ้น ราคาหุ้นละ 0.01 บาท รวมเป็นเงิน 25 บาท บริษัทฯ ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนจากการใช้สิทธิดังกล่าวเป็นจำนวนเงิน 15,000 บาท กับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 11 มกราคม 2553

30. สำรองตามกฎหมาย

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

31. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2552	2551	2552	2551
เงินเดือน ค่าแรงและผลประโยชน์อื่นของ				
พนักงาน	354,952,860	384,577,851	298,613,287	324,110,611
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	63,017,000	67,761,368	57,176,936	58,976,422
ค่าเช่าจ่าย	24,659,535	23,840,531	19,900,653	19,358,596
ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าใช้จ่ายในการโอน	6,852,456	74,097,269	5,711,150	68,805,738
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	234,882,562	294,714,725	206,634,296	268,781,269
ค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการ	137,735,628	156,424,239	120,801,582	138,825,256
ขาดทุนจากการรับประกันรายได้ขั้นต่ำ	9,422,551	73,800,000	9,422,551	73,800,000
การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในระหว่างปี	5,465,012,086	4,827,401,202	4,425,100,899	3,840,439,231
การเปลี่ยนแปลงในโครงการอสังหาริมทรัพย์	(1,540,902,433)	180,233,686	(1,195,328,210)	734,867,361
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	428,679,312	434,326,714	349,198,521	364,961,272

32. กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยหารกำไรสุทธิสำหรับปีด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปี

กำไรต่อหุ้นปรับลดคำนวณโดยหารกำไรสุทธิสำหรับปีด้วยผลรวมของจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกอยู่ในระหว่างปีกับจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่บริษัทฯ อาจต้องออกเพื่อแปลงหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดทั้งสิ้นให้เป็นหุ้นสามัญ โดยสมมติว่าได้มีการแปลงเป็นหุ้นสามัญ ณ วันต้นปีหรือ ณ วันออกหุ้นสามัญเทียบเท่า

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานและกำไรต่อหุ้นปรับลด แสดงการคำนวณได้ดังนี้

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม					
	กำไรสุทธิ		จำนวนหุ้นสามัญ ถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก		กำไรต่อหุ้น	
	2552	2551	2552	2551	2552	2551
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน						
กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้น ของบริษัทใหญ่	403,627,020	804,546,744	787,721,634	787,703,620	0.512	1.021
ผลกระทบของหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลด						
ใบสำคัญแสดงสิทธิ จำนวน 8,870,076 หน่วย (2551: 8,872,576 หน่วย)	-	-	8,846,962	8,867,662		
หุ้นกู้ไม่ค่อยสิทธิแปลงสภาพ	-	84,133,336	-	131,680,000		
กำไรต่อหุ้นปรับลด						
กำไรสุทธิที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญ สมมุติว่ามีการแปลงเป็นหุ้นสามัญ	<u>403,627,020</u>	<u>888,680,080</u>	<u>796,568,596</u>	<u>928,251,282</u>	0.507	0.957

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	กำไรสุทธิ		จำนวนหุ้นสามัญ ถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก		กำไรต่อหุ้น	
	2552	2551	2552	2551	2552	2551
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน						
กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้น ของบริษัทใหญ่	386,325,918	798,268,725	787,721,634	787,703,620	0.490	1.013
ผลกระทบของหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลด						
ใบสำคัญแสดงสิทธิ จำนวน 8,870,076 หน่วย (2551: 8,872,576 หน่วย)	-	-	8,846,962	8,867,662		
หุ้นกู้ไม่ค่อยสิทธิแปลงสภาพ	-	84,133,336	-	131,680,000		
กำไรต่อหุ้นปรับลด						
กำไรสุทธิที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญ สมมุติว่ามีการแปลงเป็นหุ้นสามัญ	<u>386,325,918</u>	<u>882,402,061</u>	<u>796,568,596</u>	<u>928,251,282</u>	0.485	0.951

เนื่องจากหุ้นกู้ไม่ค่อยสิทธิแปลงสภาพมีผลทำให้กำไรต่อหุ้นในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 เพิ่มขึ้น ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่นำผลของหุ้นกู้ไม่ค่อยสิทธิแปลงสภาพดังกล่าวมารวมคำนวณเพื่อกำไรต่อหุ้นปรับลดในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552

33. การเสนอข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยดำเนินกิจการในส่วนงานหลักทางธุรกิจเดียวคือธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และดำเนินธุรกิจในส่วนงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียวคือในประเทศไทย ดังนั้น รายได้ กำไรและสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงในงบการเงินจึงเกี่ยวข้องกับส่วนงานทางธุรกิจและส่วนงานทางภูมิศาสตร์ตามที่กล่าวไว้

34. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทฯ บริษัทย่อยและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 โดยบริษัทฯ บริษัทย่อยและพนักงานจะจ่ายสมทบเข้ากองทุนเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 3 ถึง 10 ของเงินเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้บริหารโดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด และจะจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อพนักงานนั้นออกจากงานตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของบริษัทฯและบริษัทย่อย ในระหว่างปีปัจจุบันบริษัทฯและบริษัทย่อยได้จ่ายเงินสมทบกองทุนเป็นจำนวนเงิน 16.5 ล้านบาท (2551: 15.5 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 13.8 ล้านบาท (2551: 13.1 ล้านบาท))

35. เงินปันผล

	อนุมัติโดย	เงินปันผลจ่าย	เงินปันผลจ่ายต่อหุ้น
เงินปันผลประจำปี สำหรับปี 2550	ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2551	189.0 ล้านบาท	0.24 บาท
เงินปันผลประจำปี สำหรับปี 2551	ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2552	283.5 ล้านบาท	0.36 บาท

36. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

36.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

- ก) บริษัทฯและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาก่อสร้างโครงการบ้านพร้อมที่ดินและคอนโดมิเนียมที่ได้ทำสัญญากับผู้รับเหมาไว้แล้วเป็นจำนวนเงินประมาณ 2,047.2 ล้านบาท
- ข) บริษัทฯและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่เกี่ยวข้องกับการซื้อที่ดินเป็นจำนวนเงินประมาณ 360.4 ล้านบาท
- ค) บริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่เกี่ยวข้องกับการเช่าที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนเงินประมาณ 16.8 ล้านบาท
- ง) บริษัทย่อยมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาจ้างออกแบบสถาปัตยกรรมโครงการศูนย์การค้าและสำนักงานเป็นจำนวนเงินประมาณ 14.0 ล้านบาท

- จ) บริษัทฯมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาจ้างการให้บริการก่อสร้างโครงการบ้านพักอาศัยโดยใช้ระบบชิ้นส่วนสำเร็จรูปเป็นจำนวนไม่น้อยกว่า 1,000 หลัง ซึ่งถ้าบริษัทฯมอบหมายให้ผู้รับเหมาทำการก่อสร้างบ้านเป็นจำนวนน้อยกว่า 1,000 หลัง บริษัทฯต้องจ่ายค่าชดเชยจำนวนหนึ่งตามที่ระบุไว้ในสัญญา

36.2 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงาน

บริษัทฯและบริษัทย่อยได้เช่าทำสัญญาเช่าดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการเช่าที่ดิน รถยนต์ ป้ายโฆษณา พื้นที่สำนักงาน และสัญญาบริการต่าง ๆ อายุของสัญญามีระยะเวลาตั้งแต่ 1 ถึง 5 ปี สัญญาดังกล่าวเป็นสัญญาที่บอกเลิกไม่ได้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่บอกเลิกไม่ได้ ดังนี้

	<u>ล้านบาท</u>
จ่ายชำระภายใน	
ภายใน 1 ปี	52.6
2 ถึง 5 ปี	24.0

ในระหว่างปี 2552 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีรายจ่ายตามสัญญาเช่าในงบกำไรขาดทุนเป็นจำนวนเงินประมาณ 24.7 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 19.9 ล้านบาท)

36.3 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาให้บริการ

บริษัทฯได้ทำสัญญาจ้างบริหารสโมสรกับบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง โดยภายใต้เงื่อนไขตามสัญญาดังกล่าว บริษัทฯต้องจ่ายค่าบริการรายเดือนตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญาในระหว่างปี 2552 บริษัทฯมีค่าบริการภายใต้สัญญาดังกล่าวเป็นจำนวนเงินประมาณ 11.4 ล้านบาท

36.4 การค้ำประกัน

- ก) บริษัทฯค้ำประกันหุ้นกู้ วงเงินกู้และวงเงินสินเชื่อให้แก่บริษัทย่อยในวงเงิน 2,594.4 ล้านบาท
- ข) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามบริษัทฯและบริษัทย่อยเหลืออยู่เป็นจำนวน 861.5 ล้านบาท ซึ่งเกี่ยวข้องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของบริษัทฯและบริษัทย่อย ซึ่งประกอบด้วยหนังสือค้ำประกันเพื่อค้ำประกันงานสาธารณูปโภคจำนวน 601.5 ล้านบาท และเพื่อค้ำประกันหุ้นกู้จำนวน 260 ล้านบาท
- ค) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทฯมีหนังสือค้ำประกันรายได้ขั้นต่ำของกองทุนฯ ซึ่งออกโดยธนาคารในนามบริษัทฯ ในวงเงินจำนวน 55 ล้านบาท ต่อปี เป็นระยะเวลา 5 ปี ซึ่งจะสิ้นสุดภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2555

37. คดีฟ้องร้อง

คดีความ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 มีรายละเอียดดังนี้

- ก) บริษัทย่อยแห่งหนึ่งถูกผู้รับเหมาก่อสร้างรายหนึ่งฟ้องร้องเรียกชำระค่าก่อสร้างที่ค้างชำระเป็นจำนวนเงินประมาณ 7.5 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม บริษัทย่อยได้ฟ้องแย้งให้ผู้รับเหมาดังกล่าวคืนเงินให้แก่บริษัทย่อยเป็นจำนวนเงินประมาณ 8.4 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทย่อยได้จ่ายเงินค่าก่อสร้างเกินกว่าผลงานที่ผู้รับเหมาก่อสร้างดังกล่าวทำให้กับบริษัทย่อย ซึ่งศาลได้ยกฟ้องแต่โจทก์ได้ยื่นอุทธรณ์ต่อศาล ปัจจุบันคดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์ อย่างไรก็ตาม บริษัทย่อยเชื่อว่าจะไม่เกิดผลเสียหายอย่างเป็นสาระสำคัญจากคดีความดังกล่าว
- ข) บริษัทย่อยแห่งหนึ่งถูกฟ้องร้องเป็นจำเลยจากลูกค้ายรายหนึ่ง เพื่อเรียกร้องค่าเสียหายจากการละเมิดสิทธิของโจทก์เป็นจำนวนเงินประมาณ 7.7 ล้านบาท ซึ่งศาลชั้นต้นได้ยกฟ้องแต่โจทก์ได้ยื่นอุทธรณ์ต่อศาล ปัจจุบันคดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์ อย่างไรก็ตาม บริษัทย่อยเชื่อว่าจะไม่เกิดผลเสียหายอย่างเป็นสาระสำคัญจากคดีความดังกล่าว

38. เครื่องมือทางการเงิน

38.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยง

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของบริษัทฯตามที่นิยามอยู่ในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32 “การแสดงผลการและการเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน” ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

<u>สินทรัพย์ทางการเงิน</u>	<u>หนี้สินทางการเงิน</u>
- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	- เจ้าหนี้การค้า
- ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	- เจ้าหนี้ตัวสัญญาใช้เงิน
- ลูกหนี้ค่าที่ดิน	- เจ้าหนี้ตัวแลกเงิน
- เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมา - สุทธิ	- เจ้าหนี้ตามแผนฟื้นฟู
- เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	- เจ้าหนี้บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน
- เงินลงทุนระยะยาวอื่น - สุทธิ	- เงินตรงจากกรรมการ
- เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน	- เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า
- เงินมัดจำการซื้อหุ้น	- หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิแปลงสภาพ
	- หุ้นกู้
	- เงินกู้ยืมระยะยาว
	- เงินประกันและเงินรับล่วงหน้าจากสัญญาเช่าช่วง

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าวและมีนโยบายในการบริหารความเสี่ยงดังนี้

ความเสี่ยงด้านสินเชื่อ

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้การค้า ลูกหนี้ค่าที่ดิน เงินให้กู้ยืม ฝ่ายบริหารควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม ดังนั้นบริษัทฯ และบริษัทย่อยจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อ นอกจากนี้การให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่มีการกระจุกตัวเนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีฐานของลูกค้าที่หลากหลายและมีอยู่จำนวนมาก ราย จำนวนเงินสูงสุดที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีของลูกค้า ลูกหนี้การค้า ลูกหนี้ค่าที่ดิน เงินให้กู้ยืมที่แสดงอยู่ในงบดุล

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวข้องกับเงินฝากสถาบันการเงิน เงินให้กู้ยืม เจ้าหนี้ตัวสัญญาใช้เงิน เจ้าหนี้ตัวแลกเงิน เจ้าหนี้ตามแผนฟื้นฟู หุ้นกู้ หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ แปลงสภาพและเงินกู้ยืมระยะยาว อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน ดังนั้นความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยของบริษัทฯ และบริษัทย่อยจึงอยู่ในระดับต่ำ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม						อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย		รวม	
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	ปรับขึ้นลง ตามราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย		
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	739.3	1.3	740.6	0.125 - 2.00
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	-	-	-	-	30.1	30.1	-
ลูกหนี้ค่าที่ดิน	-	-	-	-	31.0	31.0	-
เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมา - สุทธิ	-	-	-	-	86.2	86.2	-
เงินลงทุนระยะยาวอื่น - สุทธิ	-	-	-	-	53.7	53.7	-
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน	-	-	-	-	128.8	128.8	-
เงินมัดจำการซื้อหุ้น	-	-	-	-	60.0	60.0	-
	-	-	-	739.3	391.1	1,130.4	
หนี้สินทางการเงิน							
เจ้าหนี้การค้า	-	-	-	-	485.1	485.1	-
เจ้าหนี้ตัวสัญญาใช้เงิน	-	-	-	-	355.0	355.0	-
เจ้าหนี้ตัวแลกเงิน	1,266.0	-	-	-	-	1,266.0	4.00 - 5.00
เจ้าหนี้ตามแผนฟื้นฟู	-	-	-	-	37.0	37.0	-
เงินทรองจากกรรมการ	-	-	-	-	80.0	80.00	-
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า							
จากลูกค้า	-	-	-	-	107.5	107.5	-
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิแปลงสภาพ	812.6	-	-	-	-	812.6	9.56
หุ้นกู้	-	1,606.8	-	187.2	-	1,794.0	4.85 - 10.31
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	-	2,137.1	-	2,137.1	MLR
เงินประกันและเงินรับล่วงหน้าจาก							
สัญญาเช่าช่วง	-	-	-	-	54.8	54.8	-
	2,078.6	1,606.8	-	2,324.3	1,119.4	7,129.1	

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ						อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย		รวม	
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	ปรับขึ้นลง ตามราคาดตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย		
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	667.2	1.3	668.5	0.125 - 2.00
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	-	-	-	-	26.1	26.1	-
ลูกหนี้ค่าที่ดิน	-	-	-	-	31.0	31.0	-
เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมา - สุทธิ	-	-	-	-	86.2	86.2	-
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทที่เกี่ยวข้อง							
ชื่อกัน - สุทธิ	-	-	-	755.1	-	755.1	8.49 - 9.37
เงินลงทุนระยะยาวอื่น - สุทธิ	-	-	-	-	53.7	53.7	-
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน	-	-	-	-	79.0	79.0	-
เงินมัดจำการซื้อหุ้น	-	-	-	-	60.0	60.0	-
	-	-	-	1,422.3	337.3	1,759.6	
หนี้สินทางการเงิน							
เจ้าหนี้การค้า	-	-	-	-	408.0	408.0	-
เจ้าหนี้ตัวแลกเปลี่ยน	1,266.0	-	-	-	-	1,266.0	4.00 - 5.00
เจ้าหนี้ตามแผนฟื้นฟู	-	-	-	-	37.0	37.0	-
เจ้าหนี้บริษัทที่เกี่ยวข้องชื่อกัน	-	-	-	-	81.2	81.2	-
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า							
จากลูกค้า	-	-	-	-	88.9	88.9	-
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิแปลงสภาพ	812.6	-	-	-	-	812.6	9.56
หุ้นกู้	-	1,606.8	-	-	-	1,606.8	4.85 - 6.00
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	-	1,865.0	-	1,865.0	MLR
เงินประกันและเงินรับล่วงหน้าจาก							
สัญญาเช่าช่วง	-	-	-	-	54.8	54.8	-
	2,078.6	1,606.8	-	1,865.0	669.9	6,220.3	

38.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่ของบริษัทฯและบริษัทย่อยจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด บริษัทฯและบริษัทย่อยจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบดุล

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์กันในขณะที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้ และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน วิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมขึ้นอยู่กับลักษณะของเครื่องมือทางการเงิน มูลค่ายุติธรรมจะกำหนดจากราคาดตลาดล่าสุด หรือกำหนดขึ้น โดยใช้เกณฑ์การวัดมูลค่าที่เหมาะสม

39. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของบริษัทฯคือการจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทางการเงินที่เหมาะสมและการดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง

ตามงบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 กลุ่มบริษัทมีอัตราหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 1.1:1 (2551: 0.9:1) และบริษัทฯมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 1.0:1 (2551: 0.8:1)

40. เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในงบการเงิน

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 22 มกราคม 2553 และ 26 กุมภาพันธ์ 2553 ได้มีมติที่สำคัญดังต่อไปนี้

- ก) อนุมัติให้บริษัทฯดำเนินการซื้อหุ้นที่เหลือทั้งหมดของบริษัท เช่นเตอร์พ้อยท์ ซ้อปปี้ง มอลล์ จำกัด ที่ถือโดยบริษัทแห่งหนึ่ง ในราคา 400,000 บาท (หุ้นสามัญจำนวน 4,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) ซึ่งภายหลังจากการซื้อหุ้นข้างต้น บริษัทฯจะมีสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 59.99 เป็นร้อยละ 99.99
- ข) อนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท เช่นเตอร์พ้อยท์ ซ้อปปี้ง มอลล์ จำกัด จากมูลค่า 1 ล้านบาท (หุ้นสามัญจำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท) เป็น 500 ล้านบาท (หุ้นสามัญจำนวน 5 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท)
- ค) อนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท เอสเตท เพอร์เฟ็คท์ จำกัด จากมูลค่า 1,000 ล้านบาท (หุ้นสามัญจำนวน 100 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท) เป็น 1,200 ล้านบาท (หุ้นสามัญจำนวน 120 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท) เพื่อนำเงินเพิ่มทุนดังกล่าวชำระหนี้ให้แก่บริษัทฯ
- ง) อนุมัติให้เสนอจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานของปี 2552 ให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 0.25 บาท รวมเป็นเงิน 196.9 ล้านบาท
- จ) อนุมัติให้บริษัทฯออกและเสนอขายหุ้นกู้ภายในวงเงินไม่เกิน 4,000 ล้านบาท มีอายุไม่เกิน 5 ปี นับจากวันที่ออกหุ้นกู้

41. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2553