

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
รายงาน และ งบการเงินรวมระหว่างกาล
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2553

รายงานการสอบทานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้สอบทานงบดุลรวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2553 งบกำไรขาดทุนรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวม สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2553 และ 2552 ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และได้สอบทานงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน ซึ่งผู้บริหารของกิจการเป็นผู้รับผิดชอบต่อความถูกต้องและครบถ้วนของข้อมูลในงบการเงินเหล่านี้ ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการรายงานต่องบการเงินดังกล่าวจากผลการสอบทานของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามสอบทานตามมาตรฐานการสอบทานงบการเงิน ซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าต้องวางแผนและปฏิบัติตามสอบทาน เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างพอประมาณว่างบการเงินแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ การสอบทานนี้มีขอบเขตจำกัดโดยส่วนใหญ่ใช้วิธีการสอบตามบุคลากรของกิจการและการวิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลทางการเงิน จึงให้ความเชื่อมั่นน้อยกว่าการตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีที่รับรองทั่วไป เนื่องจากข้าพเจ้าไม่ได้ทำการตรวจสอบงบการเงินได้แต่เพียงสอบทาน ดังนั้น ข้าพเจ้าจึงไม่ได้เสนอรายงานการสอบบัญชี แต่เสนอเพียงรายงานการสอบทานเท่านั้น

ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่างบการเงินดังกล่าวไม่ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปจากการสอบทานของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้เคยตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท ฟร็อมเพอร์ตี เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ฟร็อมเพอร์ตี เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 ตามมาตรฐานการสอบบัญชีที่รับรองทั่วไปซึ่งได้แสดงความเห็นไว้โดยไม่มีเงื่อนไขตาม รายงานลงวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2553 งบดุลรวมและงบดุลเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 ที่แสดง เปรียบเทียบเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินที่ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบและเสนอความเห็นไว้แล้วดังกล่าว ข้าพเจ้า มิได้ใช้วิธีการตรวจสอบอื่นใดภายหลังจากวันที่ในรายงานนั้น

ศิริภรณ์ เอื้ออนันต์กุล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3844

บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ท แอนด์ ยัง จำกัด

กรุงเทพฯ: 10 พฤษภาคม 2553

บริษัท พรีอเพอร์ตี เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบดุล

(หน่วย: พันบาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2553	31 ธันวาคม 2552	31 มีนาคม 2553	31 ธันวาคม 2552
	(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	(ตรวจสอบแล้ว)	(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	(ตรวจสอบแล้ว)
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,166,063	740,586	1,067,623	668,539
ลูกหนี้การค้า	50,339	41,293	46,026	37,265
หัก: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(11,193)	(11,193)	(11,193)	(11,193)
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	3	39,146	30,100	34,833
ลูกหนี้ค่าที่ดิน	4	166,437	30,958	166,437
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ	5	8,481,806	8,708,711	6,674,670
สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ	11	-	-	65,286
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น				
เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมา - สุทธิ	117,779	86,231	117,779	86,231
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	11,200	14,125	11,200	14,125
อื่น ๆ	23,465	29,428	10,471	25,422
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	10,005,896	9,640,139	8,148,299	8,068,182
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
เงินฝากที่ติดการระงับประกัน	4,334	1,449	4,334	1,449
เงินทดรองแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	2	-	-	1,500
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ	2	-	-	950,867
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	6	-	-	1,747,057
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	7	458,351	419,737	359,999
เงินลงทุนระยะยาวอื่น - สุทธิ	53,236	53,726	53,236	53,726
ที่ดินรอการพัฒนา - สุทธิ	8	4,452,668	3,623,642	3,001,791
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน	9	190,805	128,776	132,242
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	10	318,660	341,694	268,983
สิทธิการเช่า - สุทธิ	11	117,466	117,805	52,180
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น				
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	44,089	37,088	36,716	36,716
เงินมัดจำการซื้อหุ้น	6	-	-	60,000
อื่น ๆ	54,331	52,688	48,265	48,177
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	5,693,940	4,836,605	6,657,170	5,031,107
รวมสินทรัพย์	15,699,836	14,476,744	14,805,469	13,099,289

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบดุล (ต่อ)

(หน่วย: พันบาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2553 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2552 (ตรวจสอบแล้ว)	31 มีนาคม 2553 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2552 (ตรวจสอบแล้ว)
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน				
เจ้าหนี้การค้า	551,439	485,172	453,966	408,012
เจ้าหนี้ค้ำสัญญาใช้เงิน 12	200,000	355,000	170,000	-
เจ้าหนี้ค้ำแลกเงิน 13	1,280,604	1,266,264	1,280,604	1,266,264
ส่วนของหุ้นผู้ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี 14	-	187,150	-	-
เจ้าหนี้ตามแผนฟื้นฟู	37,037	37,037	37,037	37,037
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิแปลงสภาพ - องค์กรประกอบที่เป็นหนี้สิน	813,431	812,558	813,431	812,558
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายใน 15	10,133	194,223	-	148,684
เจ้าหนี้บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน 2	-	-	1,112	81,246
เงินตรรองจากกรรมการ 2	10	80,000	-	-
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	101,090	107,468	81,617	88,889
ประมาณการหนี้สิน 16	239,328	212,467	239,328	212,467
หนี้สินหมุนเวียนอื่น				
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	22,549	16,056	22,546	14,803
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	116,281	159,997	99,585	114,747
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	162,081	76,274	133,268	53,373
อื่น ๆ	70,861	62,509	58,326	58,016
รวมหนี้สินหมุนเวียน	3,604,844	4,052,175	3,390,820	3,296,096
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
หุ้นกู้ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี 14	3,079,320	1,606,776	3,079,320	1,606,776
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระ 15	1,910,467	1,942,916	1,663,117	1,716,347
เงินประกันและเงินรับล่วงหน้าจากสัญญาเช่าช่วง	53,851	54,783	53,851	54,783
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	5,043,638	3,604,475	4,796,288	3,377,906
รวมหนี้สิน	8,648,482	7,656,650	8,187,108	6,674,002

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบดุล (ต่อ)

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ 31 มีนาคม 2553 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2552 (ตรวจสอบแล้ว)	31 มีนาคม 2553 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2552 (ตรวจสอบแล้ว)
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น	17			
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ 1,092,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 6 บาท	6,552,000	6,552,000	6,552,000	6,552,000
ทุนที่ออกและชำระแล้ว				
หุ้นสามัญ 787,724,120 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 6 บาท				
(31 ธันวาคม 2552 : หุ้นสามัญ 787,721,620 หุ้น มูลค่า	4,726,345	4,726,330	4,726,345	4,726,330
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น	18	(44,108)	(44,108)	(44,093)
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิแปลงสภาพ - องค์กรประกอบที่เป็นทุน	31,012	31,012	23,535	23,535
ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง				
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุน	(5,274)	(4,750)	(5,274)	(4,750)
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว - ดำรงตามกฎหมาย	179,100	179,100	179,100	179,100
ยังไม่ได้จัดสรร	2,169,969	1,937,951	1,738,763	1,545,165
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	7,057,044	6,825,550	6,618,361	6,425,287
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยของบริษัทย่อย	(5,690)	(5,456)	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	7,051,354	6,820,094	6,618,361	6,425,287
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	15,699,836	14,476,744	14,805,469	13,099,289
	-	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรรมการ

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุน
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2553 และ 2552

(หน่วย: พันบาท ยกเว้นกำไรต่อหุ้นแสดงเป็นบาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552	2553	2552
รายได้				
รายได้จากการขายบ้านและที่ดิน	1,599,761	1,045,129	1,410,433	860,361
รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	24,252	407,188	24,252	407,188
รายได้จากการขายที่ดิน	5 785,479	-	785,479	-
รายได้อื่น				
ดอกเบี้ยรับ	4	-	11,330	8,825
รายได้จากการรับเงินจอง	979	3,261	809	3,108
อื่น ๆ	22,944	16,068	19,026	14,270
รวมรายได้	2,433,419	1,471,646	2,251,329	1,293,752
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนการขายบ้านและที่ดิน	1,091,515	709,122	961,580	580,062
ต้นทุนการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	13,207	310,937	13,207	310,937
ต้นทุนการขายที่ดิน	624,823	-	624,823	-
ค่าใช้จ่ายในการขาย	82,991	60,362	77,245	55,489
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	208,053	155,635	177,287	132,714
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	2 14,399	13,451	10,645	10,142
ขาดทุนจากการรับประกันรายได้ขั้นต่ำ	11,742	-	11,742	-
รวมค่าใช้จ่าย	2,046,730	1,249,507	1,876,529	1,089,344
กำไรก่อนส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม				
ค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้นิติบุคคล				
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	38,615	382	-	-
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้นิติบุคคล	425,304	222,521	374,800	204,408
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(83,358)	(76,808)	(78,970)	(52,114)
กำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	341,946	145,713	295,830	152,294
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	19 (110,162)	(24,432)	(102,232)	(18,454)
กำไรสุทธิสำหรับงวด	231,784	121,281	193,598	133,840
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) สุทธิ				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	232,018	121,347	193,598	133,840
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยของบริษัทย่อย	(234)	(66)	-	-
	231,784	121,281	193,598	133,840
กำไรต่อหุ้น				
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)				
กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	0.295	0.154	0.246	0.170
กำไรต่อหุ้นปรับลด (บาท)				
กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	0.275	0.152	0.233	0.168

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2553 และ 2552

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552	2553	2552
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไรก่อนภาษี	341,946	145,713	295,830	152,294
รายการปรับกระทบยอดกำไรก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
จากกิจกรรมดำเนินงาน				
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(38,615)	(382)	-	-
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	16,001	16,350	13,460	14,104
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าตัดจำหน่าย	6,296	5,431	5,712	4,936
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นผู้ตัดจำหน่าย	872	839	872	839
สำรองสำหรับหุ้นกู้ส่วนที่ไม่ใช้สิทธิแปลงสภาพ	15,119	13,771	15,119	13,771
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	2,044	-	2,044	-
รายได้รับล่วงหน้าค่าสิทธิการเช่าตัดบัญชี	(1,022)	(1,022)	(1,022)	(1,022)
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุน (โอนกลับ)	(33)	117	(33)	117
ขาดทุนจากการรับประกันรายได้ขั้นต่ำ	11,742	-	11,742	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์	9,100	-	9,100	-
ขาดทุนจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	67	10	67	10
เงินปันผลรับ	(1,661)	-	(1,661)	-
ดอกเบี้ยรับ	(4)	-	(11,330)	(8,825)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	60,709	45,047	57,134	30,900
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และ				
หนี้สินดำเนินงาน	422,561	225,874	397,034	207,124
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)				
ลูกหนี้การค้า	(9,046)	6,976	(8,760)	5,761
ลูกหนี้ค่าที่ดิน	(135,479)	-	(135,479)	-
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	434,666	422,560	514,155	387,081
เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมา	(31,548)	20,436	(31,549)	17,907
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	(3,371)	(2,849)	(2,786)	(2,354)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	5,963	1,822	14,949	4,273
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(1,643)	(2,117)	(89)	(2,022)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้า	66,267	(186,027)	45,954	(162,706)
เจ้าหนี้บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(80,134)	(1,090)
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(6,378)	(47,288)	(7,272)	(47,666)
เงินสดจ่ายสำหรับการรับประกันรายได้ขั้นต่ำ	(19,729)	(19,808)	(19,729)	(19,808)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(12,263)	(70,277)	4,581	(61,273)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	710,000	349,302	690,875	325,227
จ่ายดอกเบี้ย	(68,705)	(85,683)	(60,190)	(62,466)
จ่ายภาษีเงินได้	(24,341)	(14,714)	(22,337)	(12,865)
รับคืนภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	-	396	-	-
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	616,954	249,301	608,348	249,896

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด (ต่อ)
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2553 และ 2552

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552	2553	2552
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินฝากที่ติดการระงับการถอน (เพิ่มขึ้น)	(2,885)	2,383	(2,885)	2,383
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกันลดลง (เพิ่มขึ้น)	-	-	(840,500)	134,106
ดอกเบี้ยรับ	-	-	-	8,895
เงินปันผลรับ	1,661	-	1,661	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย (หมายเหตุ 6)	(257,182)	-	(277,000)	-
ที่ดินรอการพัฒนาเพิ่มขึ้น	(438,674)	(33,241)	(250,958)	(30,552)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินเพิ่มขึ้น	(121,886)	(25,470)	(105,528)	(18,270)
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้น	(4,351)	(24,075)	(2,659)	(23,887)
เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	19	3	19	3
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไป) กิจกรรมลงทุน	(823,298)	(80,400)	(1,477,850)	72,678
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	(261,497)	-	(262,123)
เจ้าหนี้ค้ำสัญญาใช้เงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(355,000)	45,000	-	-
เงินกู้ยืมจากบุคคล/บริษัทอื่นเพิ่มขึ้น	-	201,516	-	97,516
เงินทอนจากกรรมการลดลง	(79,990)	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวลดลง	(216,539)	(104,111)	(201,914)	(168,031)
หุ้นกู้เพิ่มขึ้น (ลดลง)	1,283,350	(60,000)	1,470,500	-
เจ้าหนี้ตามแผนฟื้นฟูกิจการลดลง	-	(138,020)	-	(138,020)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไป) กิจกรรมจัดหาเงิน	631,821	(317,112)	1,268,586	(470,658)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	425,477	(148,211)	399,084	(148,084)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	740,586	455,046	668,539	428,607
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายงวด	1,166,063	306,835	1,067,623	280,523
	-	-	-	-

ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม

รายการที่ไม่ใช่เงินสด

โอนเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินเป็นต้นทุนการพัฒนาโครงการ

อสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอการพัฒนา 60,057 102,577 46,307 16,822

โอนเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินเป็นเงินให้กู้ยืมแก่บริษัท

- - 6,000 -

โอนที่ดินรอการพัฒนาเป็นต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

170,594 124,060 7,838 124,060

โอนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เป็นต้นทุนการพัฒนาโครงการ

2,900 - 2,409 -

บันทึกหักกลบการเพิ่มทุนกับเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

และดอกเบี้ยค้างรับ

- - 699,000 -

ออกค้ำสัญญาใช้เงินเพื่อชำระค่าที่ดิน

30,000 340,000 - -

ออกค้ำสัญญาใช้เงินเพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย

170,000 - 170,000 -

บันทึกเงินมัดจำการซื้อหุ้นเป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อย

60,000 - 60,000 -

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมระหว่างกาล

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2553 และ 2552

1. ข้อมูลทั่วไป

1.1 ข้อมูลทั่วไปของบริษัทฯ

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

1.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2550) เรื่อง
งบการเงินระหว่างกาล โดยบริษัทฯ เลื่อนนำเสนองบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ อย่างไรก็ตามบริษัทฯ
ได้แสดงรายการในงบดุล งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นและงบกระแส
เงินสดในรูปแบบเช่นเดียวกับงบการเงินประจำปี

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นเพื่อให้ข้อมูลเพิ่มเติมจากงบการเงินประจำปีที่น่าเสนอครั้งล่าสุด
ดังนั้น งบการเงินระหว่างกาลจึงเน้นการให้ข้อมูลเกี่ยวกับกิจกรรม เหตุการณ์และสถานการณ์ใหม่ ๆ
เพื่อไม่ให้ข้อมูลที่นำเสนอซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้ออกไปแล้ว ผู้ใช้งบการเงินควรใช้งบการเงิน
ระหว่างกาลนี้ควบคู่ไปกับงบการเงินประจำปีล่าสุด

งบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย
งบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยดังกล่าว

1.3 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

งบการเงินรวมนี้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) และ
บริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) และได้จัดทำขึ้นโดยใช้หลักเกณฑ์เดียวกับงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุด
วันที่ 31 ธันวาคม 2552 อย่างไรก็ตาม ในระหว่างงวดปัจจุบันได้มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของ
กลุ่มบริษัทโดยบริษัทฯ ได้ซื้อบริษัท เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ 10 จำกัด ซึ่งดำเนินธุรกิจการพัฒนา
อสังหาริมทรัพย์และมีทุนจดทะเบียน 1,000 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 10 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ
100 บาท) บริษัทฯ มีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 100 และได้รวมงบการเงินของบริษัทดังกล่าวในการ
จัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่ 2 มีนาคม 2553

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

1.4 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นโดยได้ใช้นโยบายการบัญชีและวิธีการคำนวณเช่นเดียวกับที่ใช้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552

2. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างงวด บริษัทฯและบริษัทย่อยมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทฯและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม		
	2553	2552	
รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย			
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)			
ดอกเบี้ยรับ	11.3	8.8	ร้อยละ 5.38 ถึง 9.37 ต่อปี
ค่าใช้จ่ายในการบริหารสโมสร	3.1	2.6	ตามสัญญา

ยอดคงเหลือของรายการระหว่างกันดังกล่าวได้แสดงแยกเป็นรายการต่างหากในงบดุลดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2553	31 ธันวาคม 2552	31 มีนาคม 2553	31 ธันวาคม 2552
		(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)
เงินทรองแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ จำกัด	-	-	1,500	1,500
เงินทรองแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	1,500	1,500
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ				
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย				
บริษัท เอสเตท เพอร์เฟ็คท์ จำกัด	-	-	655,977	311,606
บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ จำกัด	-	-	275,522	428,294
บริษัท เซ็นเตอร์ฟ็อกซ์ ซ็อบปี้ง มอลล์ จำกัด	-	-	16,200	15,200
	-	-	947,699	755,100

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2553	2552	2553	2552
		(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)
ดอกเบี้ยค้างรับ				
บริษัท เอสเคท เพอร์เฟ็คท์ จำกัด	-	-	1,479	5,308
บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเมนต์ กรุงเทพ จำกัด	-	-	582	30,768
บริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ็อบปี้ง มอลล์ จำกัด	-	-	1,107	865
	-	-	3,168	36,941
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ	-	-	950,867	792,041
เจ้าหนี้บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัท เพอร์เฟ็ค แชนเทลโลท์ เซอร์วิสเชส จำกัด	-	-	1,112	1,246
บริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ็อบปี้ง มอลล์ จำกัด	-	-	-	80,000
เจ้าหนี้บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	1,112	81,246
เงินทรองจากกรรมการ				
กรรมการ	10	80,000	-	-
เงินทรองจากกรรมการ	10	80,000	-	-

ในระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2553 เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกันมีการเคลื่อนไหวดังต่อไปนี้

	ยอดคงเหลือ			(หน่วย: พันบาท)
	ณ วันที่	ในระหว่างงวด		ณ วันที่
		1 มกราคม 2553	เพิ่มขึ้น	
บริษัทย่อย				
บริษัท เอสเคท เพอร์เฟ็คท์ จำกัด	311,606	535,000	(190,629)	655,977
บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเมนต์ กรุงเทพ จำกัด	428,294	310,500	(463,272)	275,522
บริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ็อบปี้ง มอลล์ จำกัด	15,200	1,000	-	16,200

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลข้อ 6 บริษัทฯ ได้เพิ่มทุนให้กับบริษัท เอสเคท เพอร์เฟ็คท์ จำกัด และ บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเมนต์ กรุงเทพ จำกัด เป็นจำนวน 200 ล้านบาท และ 499 ล้านบาทตามลำดับ บริษัทฯ ได้บันทึกการเพิ่มทุนดังกล่าวโดยหักกลบกับเงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับของทั้งสองบริษัท ซึ่งประกอบไปด้วยเงินให้กู้ยืมจำนวน 190.6 ล้านบาทและดอกเบี้ยค้างรับจำนวน 9.4 ล้านบาทและเงินให้กู้ยืมจำนวน 463.3 ล้านบาทและดอกเบี้ยค้างรับจำนวน 35.7 ล้านบาทตามลำดับ

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2553 บริษัทฯและบริษัทย่อยได้จ่ายเงินเดือน ค่าเบี้ยประชุมและเงินบำเหน็จให้แก่ กรรมการและผู้บริหาร เป็นจำนวนเงิน 14.4 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 10.6 ล้านบาท) (2552: 13.5 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 10.1 ล้านบาท))

การระงับประกันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯมีภาระจากการรับประกันให้กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลข้อ 22.4 ก)

3. ลูกหนี้การค้า

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2553 และ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีลูกหนี้การค้าแยกตามอายุหนี้ที่ค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม				
	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2553				
	น้อยกว่า 3 เดือน	ระหว่าง 3-6 เดือน	ระหว่าง 6-12 เดือน	มากกว่า 12 เดือน	รวม
ลูกหนี้ค้างชำระค่างวด	12,760	4,265	3,267	9,659	29,951
ลูกหนี้ค้างชำระ ณ วันโอน	8,718	225	-	11,445	20,388
รวม	21,478	4,490	3,267	21,104	50,339
หัก: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	-	-	-	(11,193)	(11,193)
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	21,478	4,490	3,267	9,911	39,146

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม				
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 (ตรวจสอบแล้ว)				
	น้อยกว่า 3 เดือน	ระหว่าง 3-6 เดือน	ระหว่าง 6-12 เดือน	มากกว่า 12 เดือน	รวม
ลูกหนี้ค้างชำระค่างวด	13,023	2,290	4,695	6,891	26,899
ลูกหนี้ค้างชำระ ณ วันโอน	2,398	-	900	11,096	14,394
รวม	15,421	2,290	5,595	17,987	41,293
หัก: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	-	-	(900)	(10,293)	(11,193)
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	15,421	2,290	4,695	7,694	30,100

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				รวม
	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2553				
	น้อยกว่า 3 เดือน	ระหว่าง 3-6 เดือน	ระหว่าง 6-12 เดือน	มากกว่า 12 เดือน	
ลูกหนี้ค้างชำระค่างวด	11,137	3,252	2,083	9,544	26,016
ลูกหนี้ค้างชำระ ณ วันโอน	8,540	24	-	11,446	20,010
รวม	19,677	3,276	2,083	20,990	46,026
หัก: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	-	-	-	(11,193)	(11,193)
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	19,677	3,276	2,083	9,797	34,833

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				รวม
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 (ตรวจสอบแล้ว)				
	น้อยกว่า 3 เดือน	ระหว่าง 3-6 เดือน	ระหว่าง 6-12 เดือน	มากกว่า 12 เดือน	
ลูกหนี้ค้างชำระค่างวด	10,569	1,647	4,030	6,875	23,121
ลูกหนี้ค้างชำระ ณ วันโอน	2,198	-	900	11,046	14,144
รวม	12,767	1,647	4,930	17,921	37,265
หัก: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	-	-	(900)	(10,293)	(11,193)
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	12,767	1,647	4,030	7,628	26,072

4. ลูกหนี้ค่าที่ดิน

ยอดคงเหลือดังกล่าวจำนวนประมาณ 135.5 ล้านบาทเป็นลูกหนี้จากการขายที่ดินตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลข้อ 5 โดยบริษัทฯจะได้รับชำระเมื่อได้โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินครบทั้งหมดซึ่งคาดว่าจะสามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้ภายในไตรมาสสองของปีปัจจุบัน

สำหรับส่วนที่เหลือจำนวนประมาณ 30.9 ล้านบาทเป็นลูกหนี้จากการขายที่ดิน ซึ่งจะถูกทยอยแบ่งจ่ายชำระเป็นรายงวด โดยมีกำหนดชำระงวดแรกในวันที่ 30 เมษายน 2552 และจะครบกำหนดชำระทั้งหมดภายในเดือนธันวาคม 2552 อย่างไรก็ตาม ลูกหนี้ดังกล่าวขอเลื่อนการชำระหนี้ออกเป็น 2 งวด โดยงวดแรกจะจ่ายชำระเป็นจำนวนเงิน 4.4 ล้านบาท (บริษัทฯได้รับชำระแล้วเมื่อวันที่ 6 พฤศจิกายน 2552) และงวดสองจะจ่ายชำระส่วนที่เหลือทั้งหมดภายในเดือนธันวาคม 2552 อย่างไรก็ตาม เมื่อวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2553 ลูกหนี้ดังกล่าวได้ส่งแผนการปรับโครงสร้างทุนของลูกหนี้ให้กับบริษัทฯและได้ขอเลื่อนการชำระหนี้ส่วนที่เหลือทั้งหมดออกไปเป็นภายในเดือนพฤษภาคม 2553

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

5. **ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์**

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2553	31 ธันวาคม 2552 (ตรวจสอบแล้ว)	31 มีนาคม 2553	31 ธันวาคม 2552 (ตรวจสอบแล้ว)
ต้นทุนที่ดิน	15,573,524	15,236,926	13,764,300	13,655,486
ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน	7,666,465	7,456,774	6,955,132	6,800,931
ต้นทุนงานก่อสร้าง	21,945,628	21,018,136	20,183,291	19,349,106
ดอกเบี้ยที่ถือเป็นต้นทุน	4,522,290	4,493,432	4,212,431	4,187,264
รวม	49,707,907	48,205,268	45,115,154	43,992,787
หัก: จำนวนสะสมที่โอนเป็นต้นทุนขาย ที่ดินที่โอนเพื่อการจ่ายชำระหนี้ ตามแผนฟื้นฟู	(39,633,257)	(37,898,911)	(36,851,715)	(35,247,875)
	8,550,458	8,782,165	6,739,247	7,220,720
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนจากการลดลง ของมูลค่าโครงการ	(68,652)	(73,454)	(64,577)	(68,808)
ต้นทุนการพัฒนาโครงการ อสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ	8,481,806	8,708,711	6,674,670	7,151,912

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีค่าเผื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการสำหรับงวดสามเดือน
สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2553 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2553	(73,454)	(68,808)
หัก: โอนกลับบัญชีค่าเผื่อผลขาดทุนจากการลดลง ของมูลค่าโครงการตามการรับรู้รายได้	4,802	4,231
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2553	(68,652)	(64,577)

เมื่อวันที่ 9 กันยายน 2552 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับมหาวิทยาลัยแห่งหนึ่งในราคา 900 ล้านบาท (โดยยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายลงวันที่ 9 เมษายน 2552) ตามที่ระบุไว้ในสัญญาบริษัทฯ จะต้องสร้างถนนตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในสัญญา และจัดตั้งกองทุนเพื่อการศึกษาให้กับมหาวิทยาลัยเป็นจำนวนเงิน 20 ล้านบาท รวมไปถึงต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขอื่นๆที่กำหนดไว้ และบริษัทฯ จะต้องรับผิดชอบค่าปรับในกรณีที่บริษัทฯ ฝ่าฝืนการใดๆ ที่ผิดสัญญาดังกล่าว

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ปัจจุบัน บริษัทฯ ได้โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวน 349 ไร่ให้กับมหาวิทยาลัยดังกล่าวและได้รับรู้รายได้เป็นจำนวน 785.5 ล้านบาท และสำหรับที่ดินส่วนที่เหลือจำนวนประมาณ 51 ไร่อยู่ระหว่างการรวบรวมและเตรียมการโอนกรรมสิทธิ์ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังอยู่ระหว่างการปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาดังกล่าว

บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2553 เป็นจำนวนเงินประมาณ 6,293.7 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2552: 6,435.1 ล้านบาท) ไปจดจำนองไว้กับสถาบันการเงินเพื่อเป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อ การค้าประกันและหุ้นกู้

ในระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2553 บริษัทฯ และบริษัทย่อยบันทึกโอนที่ดินรอการพัฒนาเป็นต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนเงิน 170.6 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 7.8 ล้านบาท)

ในระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2553 บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวน 28.9 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 25.2 ล้านบาท) โดยมีอัตราการตั้งขึ้นเป็นทุนเท่ากับร้อยละ 5.0 ถึงร้อยละ 7.3 ต่อปี

6. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

บริษัท	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ทุนเรียกชำระแล้ว		อัตราร้อยละของการถือหุ้น		ราคาทุน	
	31 มีนาคม 2553	31 ธันวาคม 2552	31 มีนาคม 2553	31 ธันวาคม 2552	31 มีนาคม 2553	31 ธันวาคม 2552
		(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)
			ร้อยละ	ร้อยละ		
บริษัท เอสเตท เพอร์เฟกต์ จำกัด	1,200,000	1,000,000	100.00	100.00	738,459	538,459
บริษัท เพอร์เฟกต์ แชนเทลไลท์ เซอร์วิส จำกัด	1,000	1,000	99.98	99.98	999	999
บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ จำกัด	500,000	1,000	99.94	99.94	499,999	999
บริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ็อบปี้ง มอลล์ จำกัด	1,000	1,000	59.99	59.99	600	600
บริษัท เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ โนน จำกัด	1,000,000	-	100.00	-	507,000	-
รวม					1,747,057	541,057

หุ้นสามัญของบริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ จำกัด ถูกนำไปจำนองไว้กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเพื่อเป็นหลักประกันหุ้นกู้

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2552 และ 22 มกราคม 2553 ได้มีมติที่สำคัญดังต่อไปนี้

- ก) อนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ จำกัด จากมูลค่า 1 ล้านบาท (หุ้นสามัญจำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท) เป็น 500 ล้านบาท (หุ้นสามัญจำนวน 5 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท) ซึ่งเป็นการเพิ่มทุนโดยบริษัทฯ ทั้งหมด (ปัจจุบัน บริษัทฯ ได้ดำเนินการเพิ่มทุนดังกล่าวเรียบร้อยแล้ว)
- ข) อนุมัติให้บริษัทฯ ดำเนินการซื้อหุ้นที่เหลือทั้งหมดของบริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ็อบปี้ง มอลล์ จำกัด ที่ถือโดยบริษัทแห่งหนึ่ง ในราคา 400,000 บาท (หุ้นสามัญจำนวน 4,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) ซึ่งภายหลังจากการซื้อหุ้นข้างต้น บริษัทฯ จะมีสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 59.99 เป็นร้อยละ 99.99 (บริษัทฯ ได้ซื้อหุ้นดังกล่าวเรียบร้อยแล้วในเดือนเมษายน 2553)
- ค) อนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ็อบปี้ง มอลล์ จำกัด จากมูลค่า 1 ล้านบาท (หุ้นสามัญจำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท) เป็น 500 ล้านบาท (หุ้นสามัญจำนวน 5 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท) ซึ่งเป็นการเพิ่มทุนโดยบริษัทฯ ทั้งหมด (บริษัทฯ ได้ชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวตามมูลค่าที่เรียกชำระ (ร้อยละ 30) ในเดือนเมษายน 2553)
- ง) อนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท เอสเตท เพอร์เฟ็คท์ จำกัด จากมูลค่า 1,000 ล้านบาท (หุ้นสามัญจำนวน 100 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท) เป็น 1,200 ล้านบาท (หุ้นสามัญจำนวน 120 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท) ซึ่งเป็นการเพิ่มทุนโดยบริษัทฯ ทั้งหมด (ปัจจุบัน บริษัทฯ ได้ดำเนินการเพิ่มทุนดังกล่าวเรียบร้อยแล้ว)

บริษัท เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ 1 ในน์ จำกัด

เมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2552 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาซื้อขายหุ้นกับผู้ถือหุ้นของบริษัท เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ 1 ในน์ จำกัด (“ผู้ขาย”) เพื่อซื้อหุ้นทั้งหมดของบริษัท เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ 1 ในน์ จำกัด (“เรสซิเดนซ์ฯ”) จำนวน 6 ล้านหุ้น ในราคา 484 ล้านบาท บริษัทฯ ได้จ่ายเงินมัดจำการซื้อหุ้นดังกล่าวเป็นจำนวนเงิน 60 ล้านบาท

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

เมื่อวันที่ 27 มกราคม 2553 บริษัทฯ ได้ทำบันทึกข้อตกลงแก้ไขสัญญาซื้อขายหุ้นกับผู้ขาย โดยเรสซิเดนท์ฯ จะทำการเพิ่มทุนจาก 600 ล้านบาท (หุ้นสามัญจำนวน 6 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท) เป็น 1,000 ล้านบาท (หุ้นสามัญจำนวน 10 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท) โดยเสนอขายแก่ผู้ถือหุ้นเดิม บริษัทฯ ตกลงที่จะซื้อหุ้นดังกล่าวหลังจากการเพิ่มทุนแล้วทั้งหมดจำนวน 10 ล้านหุ้น ในราคา 507 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดการชำระค่าหุ้นดังนี้

- ก) เงินสดจำนวน 277 ล้านบาท ชำระภายในวัน โอนกรรมสิทธิ์
- ข) ตัวสัญญาใช้เงินจำนวน 170 ล้านบาท แบ่งเป็นตัวสัญญาใช้เงินจำนวน 50 ล้านบาทชำระภายในเดือนมิถุนายน 2553 และตัวสัญญาใช้เงินจำนวน 120 ล้านบาทชำระภายในเดือนมีนาคม 2554
- ค) เงินมัดจำการซื้อหุ้นจำนวน 60 ล้านบาท

ต่อมาเมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2553 บริษัทฯ ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ของหุ้นดังกล่าวเรียบร้อยแล้ว ดังนั้น บริษัทฯ ได้รวมงบการเงินของเรสซิเดนท์ฯ ในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่ 2 มีนาคม 2553

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินที่ระบุได้ ณ วันที่ซื้อและได้รับเงินลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าวปรากฏดังนี้

	(หน่วย: บาท)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	19,818,461
ที่ดินรอการพัฒนาในอนาคต - สุทธิ	479,988,742
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	7,200,054
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(7,257)
รวมสินทรัพย์สุทธิ	507,000,000
หัก: ออกตัวสัญญาใช้เงินเพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(170,000,000)
หัก: เงินมัดจำการซื้อหุ้น	(60,000,000)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	277,000,000
หัก: เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทย่อย	(19,818,461)
เงินสดจ่ายสุทธิเพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	257,181,539

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

7. เงินลงทุนในบริษัทร่วม

เงินลงทุนในบริษัทร่วมประกอบด้วยเงินลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัทดังต่อไปนี้

บริษัท	สัดส่วนเงินลงทุน		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	วิธีส่วนได้เสีย		ราคาทุน	
	2553	2552	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
			2553	2552	2553	2552
						(หน่วย: พันบาท)
						(ตรวจสอบแล้ว)
						(ตรวจสอบแล้ว)
						(ตรวจสอบแล้ว)
บริษัท กรุงเทพมหานครและที่ดิน						
จำกัด (มหาชน)	20.22	20.22	458,351	419,737	359,999	359,999
รวม			458,351	419,737	359,999	359,999

8. ที่ดินรอการพัฒนา

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2553	31 ธันวาคม 2552	31 มีนาคม 2553	31 ธันวาคม 2552
				(หน่วย: พันบาท)
				(ตรวจสอบแล้ว)
				(ตรวจสอบแล้ว)
ต้นทุนที่ดิน	6,052,356	5,147,311	4,523,310	4,239,195
ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน	120,938	118,096	120,246	116,433
ต้นทุนงานก่อสร้าง	17,450	17,450	17,450	17,450
ดอกเบี้ยที่ถือเป็นต้นทุน	487,540	487,540	487,540	487,540
รวม	6,678,284	5,770,397	5,148,546	4,860,618
หัก: จำนวนสะสมที่โอนเป็นต้นทุนขาย	(350,702)	(350,702)	(350,702)	(350,702)
ที่ดินที่โอนเพื่อการปรับโครงสร้างหนี้	(1,540,946)	(1,540,946)	(1,540,946)	(1,540,946)
ที่ดินที่โอนเพื่อการจ่ายชำระหนี้ตามแผนฟื้นฟู	(151,117)	(151,117)	(151,117)	(151,117)
	4,635,519	3,727,632	3,105,781	2,817,853
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่าของโครงการ	(182,851)	(103,990)	(103,990)	(103,990)
ที่ดินรอการพัฒนา - สุทธิ	4,452,668	3,623,642	3,001,791	2,713,863

บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้นำที่ดินซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2553 เป็นจำนวนเงินประมาณ 3,498.1 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2552: 2,491.7 ล้านบาท) ไปจดจำนองไว้กับสถาบันการเงินเพื่อเป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อ การค้าประกันและหุ้นกู้

ในระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2553 บริษัทฯ และบริษัทย่อยบันทึกโอนที่ดินรอการพัฒนาเป็นต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนเงิน 170.6 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 7.8 ล้านบาท)

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

9. เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2553	128,776	79,021
เพิ่มขึ้นในระหว่างงวด	121,886	105,528
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินเพิ่มขึ้นจากการซื้อบริษัทย่อย	200	-
รับ โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินในระหว่างงวด	(60,057)	(46,307)
โอนเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินให้บริษัทย่อย	-	(6,000)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2553	190,805	132,242

ยอดคงเหลือของเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินจำนวนเงินประมาณ 81.0 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 51.0 ล้านบาท) เป็นเงินจ่ายล่วงหน้าให้แก่เจ้าของที่ดินหลายรายตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินซึ่งบริษัทฯและบริษัทย่อยและตัวแทนในการรวบรวมซื้อที่ดินลงนามร่วมกับเจ้าของที่ดินเหล่านั้น

สำหรับเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินส่วนที่เหลือจำนวนเงินประมาณ 109.8 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 81.2 ล้านบาท) เป็นเงินที่บริษัทฯและบริษัทย่อยได้จ่ายล่วงหน้าให้กับตัวแทนในการรวบรวมซื้อที่ดิน (จำนวน 78.4 ล้านบาท จ่ายให้กับตัวแทนในการรวบรวมซื้อที่ดินซึ่งเป็นผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ) และอยู่ในระหว่างการลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับเจ้าของที่ดิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2553 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินที่ลงนามเรียบร้อยแล้วเป็นจำนวนเงินประมาณ 354.5 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 245.9 ล้านบาท)

10. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2553 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2553	341,694	290,676
ซื้อเพิ่มระหว่างงวด - ราคาทุน	4,351	2,659
จำหน่ายระหว่างงวด - สุทธิ	(1,436)	(1,436)
โอนไปต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	(2,900)	(2,409)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	(13,949)	(11,407)
ค่าเผื่อการด้อยค่า	(9,100)	(9,100)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2553	318,660	268,983

11. สิทธิการเช่า/สิทธิการเช่ารอการขาย

เมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2550 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดินให้กับบริษัทย่อยแห่งหนึ่งเป็นจำนวนเงิน 200 ล้านบาท โดยชำระ ณ วันที่ทำสัญญาเป็นจำนวน 80 ล้านบาท ส่วนที่เหลือบริษัทย่อยดังกล่าว จะชำระให้แก่บริษัทฯ ภายในวันจดทะเบียน โอนสิทธิการเช่า

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

ต่อมาที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 22 มกราคม 2553 ได้มีมติอนุมัติให้ยกเลิกสัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าว และคืนเงินจำนวน 80 ล้านบาท ให้กับกรรมการของบริษัทย่อย และอนุมัติให้บริษัทฯ โอนสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวให้กับบริษัทย่อยดังกล่าว ในราคา 65 ล้านบาท บริษัทฯ ได้โอนสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวให้กับบริษัทย่อยแล้วในเดือนเมษายน 2553 พร้อมทั้งต่อสัญญากับผู้ให้เช่าออกไปจนถึงปี 2579 ซึ่งมีค่าตอบแทนการขายสัญญาเช่าเป็นจำนวน 60 ล้านบาทและค่าเช่าตลอดอายุสัญญาเช่าที่ขยายออกไปเป็นจำนวน 126.3 ล้านบาท

12. เจ้าหนี้ตัวสัญญาใช้เงิน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2553	355,000	-
บวก: ออกตัวสัญญาใช้เงิน	200,000	170,000
หัก: จ่ายชำระคืน	(355,000)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2553	200,000	170,000

ในระหว่างงวดปัจจุบัน บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้ออกตัวสัญญาใช้เงิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

- ก) บริษัทฯ ได้ออกตัวสัญญาใช้เงินจำนวน 170 ล้านบาทเพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลข้อ 6 แบ่งเป็นตัวสัญญาใช้เงินจำนวน 50 ล้านบาทชำระภายในเดือนมิถุนายน 2553 และตัวสัญญาใช้เงินจำนวน 120 ล้านบาทชำระภายในเดือนมีนาคม 2554
- ข) บริษัทย่อยได้ออกตัวสัญญาใช้เงินจำนวน 30 ล้านบาทเพื่อชำระค่าที่ดินให้กับเจ้าของที่ดิน โดยมีกำหนดชำระเงินไม่เกินวันที่ 26 มิถุนายน 2553 และไม่คิดดอกเบี้ย

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

13. **เจ้าหนี้ตัวแลกเงิน**

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

14. **หุ้นกู้**

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2553	31 ธันวาคม 2552	31 มีนาคม 2553	31 ธันวาคม 2552
		(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)
หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันของบริษัทย่อย	-	187,150	-	-
หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2552	507,996	506,776	507,996	506,776
หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2552 ชุดที่ 1	300,000	300,000	300,000	300,000
หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2552 ชุดที่ 2	800,000	800,000	800,000	800,000
หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2553	1,471,324	-	1,471,324	-
รวม	3,079,320	1,793,926	3,079,320	1,606,776
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	(187,150)	-	-
หุ้นกู้ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3,079,320	1,606,776	3,079,320	1,606,776

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีหุ้นกู้สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2553 มีรายละเอียด ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2553	1,793,926	1,606,776
บวก: ออกหุ้นกู้	1,500,000	1,500,000
หัก: จ่ายชำระคืน	(187,150)	-
หัก: ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอตัดบัญชี	(29,500)	(29,500)
บวก: ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	2,044	2,044
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2553	3,079,320	3,079,320

บริษัทฯ

เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2553 บริษัทฯได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้มีหลักประกันจำนวน 1,500,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท มูลค่ารวม 1,500 ล้านบาท โดยมีกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2556 และมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.9 ต่อปี หุ้นกู้ดังกล่าวถูกค้ำประกันโดยบริษัทย่อย และการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการบางส่วนของบริษัทฯและบริษัทย่อย และสถาบันการเงินแห่งหนึ่งในวงเงิน 975 ล้านบาท

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2553 ได้มีมติที่สำคัญดังต่อไปนี้

- ก) อนุมัติให้ยกเลิกการออกและเสนอขายหุ้นกู้ในส่วนที่เหลือจำนวน 80 ล้านบาท ตามที่เคยได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2551 เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2551
- ข) อนุมัติให้ออกและเสนอขายหุ้นกู้มีหลักประกันหรือไม่มีหลักประกันภายในวงเงินไม่เกิน 4,000 ล้านบาท และ/หรือในเงินสกุลอื่นในจำนวนที่เทียบเท่าโดยมีรายละเอียดดังนี้

อายุ : ไม่เกิน 5 ปี นับแต่วันออกหุ้นกู้

การเสนอขาย : ประชาชนทั่วไปและ/หรือผู้ลงทุนเฉพาะเจาะจง และ/หรือ ผู้ลงทุนต่างประเทศ และ/หรือผู้ลงทุนสถาบันในประเทศ โดยการออกและเสนอขายหุ้นกู้จะออกและเสนอขายคราวเดียวเต็มจำนวนหรือหลายคราวก็ได้

การไถ่ถอน : ผู้ถือหุ้นกู้และบริษัทฯอาจมีหรือไม่มีสิทธิขอไถ่ถอนหุ้นกู้คืนก่อนกำหนด ทั้งนี้เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขในการออกหุ้นกู้ในแต่ละคราว

อัตราดอกเบี้ย : ขึ้นอยู่กับสภาวะตลาดในขณะที่ออกและเสนอขายหุ้นกู้หรือตามข้อตกลงและเงื่อนไขของหุ้นกู้ที่ได้ออกในแต่ละคราว

อย่างไรก็ตาม คณะกรรมการบริษัทฯหรือผู้ที่ได้รับมอบอำนาจมีอำนาจในการกำหนดรายละเอียดต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับหุ้นกู้ตามที่เห็นควร

บริษัทย่อย

ในระหว่างงวดปัจจุบัน บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ จำกัด ได้ไถ่ถอนหุ้นกู้เรียบร้อยแล้ว

หุ้นกู้มีข้อปฏิบัติและข้อจำกัดบางประการตามปกติธุรกิจของบริษัทฯและบริษัทย่อย

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

15. เงินกู้ยืมระยะยาว

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2553	31 ธันวาคม 2552	31 มีนาคม 2553	31 ธันวาคม 2552
		(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,920.6	2,137.1	1,663.1	1,865.0
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(10.1)	(194.2)	-	(148.7)
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,910.5	1,942.9	1,663.1	1,716.3

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2553 มีรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2553	บวก: กู้เพิ่ม	หัก: จ่ายคืนเงินกู้	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2553
	2,137.1	685.7	(902.2)	1,865.0
				662.3
				(864.2)
	1,920.6			1,663.1

ในระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2553 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง โดยมีรายละเอียดดังนี้

- วงเงินจำนวน 220 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมขั้นต่ำ (MLR) วงเงินนี้ค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการบางส่วนของบริษัทฯ เงินกู้ยืมดังกล่าวมีกำหนดชำระคืนเงินต้นเมื่อมีการไถ่ถอนโฉนดที่ดินในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 70 ของราคาขายในแต่ละแปลงโดยไม่ต่ำกว่าจำนวนเงินที่บริษัทฯ ได้แจ้งไว้กับธนาคารและชำระคืนเงินต้นส่วนที่เหลือทั้งหมดภายในเดือนมีนาคม 2555 ณ วันที่ 31 มีนาคม 2553 บริษัทฯ มียอดคงเหลือของเงินกู้ยืมดังกล่าวเป็นจำนวน 106.7 ล้านบาท

สัญญาเงินกู้ยืมเงินส่วนใหญ่ได้ระบุข้อปฏิบัติและข้อจำกัดบางประการตามปกติธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทช่วยรวมถึงการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

16. ประมาณการหนี้สิน

ยอดคงเหลือของประมาณการหนี้สินมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวมและ	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2553	31 ธันวาคม 2552
	(ตรวจสอบแล้ว)	
สำรองเพื่อผลขาดทุนจากการรับประกันรายได้ขั้นต่ำ	21,300	9,558
สำรองสำหรับหุ้นกู้ส่วนที่ไม่ได้ใช้สิทธิแปลงสภาพ	218,028	202,909
	<u>239,328</u>	<u>212,467</u>

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีประมาณการหนี้สินสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2553 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)
	งบการเงินรวมและ
	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2553	212,467
ปรับปรุงประมาณการสำรองเพื่อผลขาดทุนจากการรับประกันรายได้ขั้นต่ำ	11,742
ปรับปรุงส่วนที่ครบกำหนดชำระในระหว่างงวด	19,729
ปรับปรุงสำรองสำหรับหุ้นกู้ส่วนที่ไม่ได้ใช้สิทธิแปลงสภาพ ตามอายุของหุ้นกู้	15,119
รวม	259,057
หัก: จ่ายชำระการรับประกันรายได้ขั้นต่ำ	(19,729)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2553	<u>239,328</u>

17. ทุนเรือนหุ้น

วันที่ 31 มีนาคม 2553 บริษัทฯ มีทุนที่ออกและชำระแล้วเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนเงิน 4,726,344,720 บาท (หุ้นสามัญ 787,724,120 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 6 บาท) โดยจำนวนดังกล่าวเป็นผลมาจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิในเดือนธันวาคม 2552 เป็นจำนวนเงินรวม 15,000 บาท (หุ้นสามัญจำนวน 2,500 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 6 บาท) บริษัทฯ ได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์ สำหรับการให้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวเมื่อวันที่ 11 มกราคม 2553

18. ใบสำคัญแสดงสิทธิ

ในเดือนธันวาคม 2552 บริษัทฯ ได้รับเงินรับล่วงหน้าค่าหุ้นเพิ่มทุนจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะถือหุ้นสามัญจำนวน 2,500 หุ้น ราคาหุ้นละ 0.01 บาท รวมเป็นเงิน 25 บาท บริษัทฯ ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนจากการใช้สิทธิดังกล่าวเป็นจำนวนเงิน 15,000 บาท กับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 11 มกราคม 2553 ทำให้ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นเพิ่มขึ้นรวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 44,108,419 บาท ณ วันที่ 31 มีนาคม 2553 บริษัทฯ คงเหลือใบสำคัญแสดงสิทธิที่ยังไม่ได้มีการใช้สิทธิจำนวน 8,870,076 หน่วย

19. ภาษีเงินได้นิติบุคคล

ภาษีเงินได้นิติบุคคลระหว่างกาลของบริษัทฯ และบริษัทย่อยคำนวณขึ้นจากกำไรสุทธิก่อนภาษีเงินได้สำหรับงวดหลังจากบวกกลับและหักออกด้วยค่าใช้จ่ายและรายได้ต่างๆ ที่ไม่อนุญาตให้ถือเป็นรายจ่ายและรายได้ในการคำนวณภาษีคุณด้วยอัตราภาษีเฉลี่ยทั้งปีที่ประมาณไว้

20. กำไรต่อหุ้น

		งบการเงินรวม					
		สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม					
		กำไรสุทธิ		จำนวนหุ้นสามัญ ถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก		กำไรต่อหุ้น	
		2553	2552	2553	2552	2553	2552
		พันบาท	พันบาท	พันหุ้น	พันหุ้น	บาท	บาท
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน							
กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้น							
ของบริษัทใหญ่							
		232,018	121,347	787,724	787,722	0.295	0.154
ผลกระทบของหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลด							
ใบสำคัญแสดงสิทธิจำนวน 8,870,076 หน่วย							
	(2552: 8,872,576 หน่วย)	-	-	8,847	8,835		
	หุ้นที่ไม่ค่อยสิทธิแปลงสภาพ	23,094	-	131,680	-		
กำไรต่อหุ้นปรับลด							
กำไรสุทธิที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญ							
	สมมุติว่ามีแปลงเป็นหุ้นสามัญ	255,112	121,347	928,251	796,557	0.275	0.152

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

งบการเงินเฉพาะกิจการ						
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม						
กำไรสุทธิ		จำนวนหุ้นสามัญ ถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก		กำไรต่อหุ้น		
2553	2552	2553	2552	2553	2552	
พันบาท	พันบาท	พันหุ้น	พันหุ้น	บาท	บาท	
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน						
กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้น						
ของบริษัทใหญ่						
193,598	133,840	787,724	787,722	0.246	0.170	
ผลกระทบของหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลด						
ใบสำคัญแสดงสิทธิจำนวน 8,870,076 หน่วย						
(2552: 8,872,576 หน่วย)						
-	-	8,847	8,835			
23,094	21,713	131,680	131,680			
กำไรต่อหุ้นปรับลด						
กำไรสุทธิที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญ						
สมมติว่ามี การแปลงเป็นหุ้นสามัญ						
216,692	155,553	928,251	928,327	0.233	0.168	

เนื่องจากหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิแปลงสภาพมีผลทำให้กำไรต่อหุ้นในงบการเงินรวมสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2552 เพิ่มขึ้น ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่นำผลของหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิแปลงสภาพดังกล่าวมารวมคำนวณเพื่อหากำไรต่อหุ้นปรับลดในงบการเงินรวมสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2552

21. การเสนอข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยดำเนินกิจการในส่วนงานหลักทางธุรกิจเดียวคือธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และดำเนินธุรกิจในส่วนงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียวคือในประเทศไทย ดังนั้น รายได้ กำไรและสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงในงบการเงินจึงเกี่ยวข้องกับส่วนงานทางธุรกิจและส่วนงานทางภูมิศาสตร์ตามที่กล่าวไว้

22. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

22.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

- ก) บริษัทฯและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาก่อสร้างโครงการบ้านพร้อมที่ดินและคอนโดมิเนียมที่ได้ทำสัญญากับผู้รับเหมาไว้แล้วเป็นจำนวนเงินประมาณ 1,832.6 ล้านบาท
- ข) บริษัทฯและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่เกี่ยวข้องกับการซื้อที่ดินเป็นจำนวนเงินประมาณ 273.5 ล้านบาท
- ค) บริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่เกี่ยวข้องกับการเช่าที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนเงินประมาณ 16.8 ล้านบาท
- ง) บริษัทย่อยมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาจ้างออกแบบสถาปัตยกรรมโครงการศูนย์การค้าและสำนักงานเป็นจำนวนเงินประมาณ 14.0 ล้านบาท

22.2 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงาน

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

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2553 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่บอกเลิกไม่ได้ ดังนี้

	<u>ล้านบาท</u>
จ่ายชำระภายใน	
1 ปี	54.8
2 ถึง 5 ปี	22.1

ในระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2553 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีรายจ่ายตามสัญญาเช่าในงบกำไรขาดทุนเป็นจำนวนเงินประมาณ 6.4 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 5.1 ล้านบาท)

22.3 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาให้บริการ

บริษัทฯได้ทำสัญญาจ้างบริหารสโมสรกับบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง โดยภายใต้เงื่อนไขตามสัญญาดังกล่าว บริษัทฯต้องจ่ายค่าบริการรายเดือนตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญา ในระหว่างงวด บริษัทฯมีค่าบริการภายใต้สัญญาดังกล่าวเป็นจำนวนเงินประมาณ 3.1 ล้านบาท

22.4 การค้าประกัน

- ก) บริษัทฯค้าประกันหุ้นกู้ วงเงินกู้และวงเงินสินเชื่อให้แก่บริษัทย่อยในวงเงิน 1,281.9 ล้านบาท
- ข) ณ วันที่ 31 มีนาคม 2553 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีหนังสือค้าประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามบริษัทฯและบริษัทย่อยเหลืออยู่เป็นจำนวน 1,833.4 ล้านบาท ซึ่งเกี่ยวข้องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของบริษัทฯและบริษัทย่อย ซึ่งประกอบด้วยหนังสือค้าประกันเพื่อค้าประกันงานสาธารณูปโภคจำนวน 598.4 ล้านบาท และเพื่อค้าประกันหุ้นกู้จำนวน 1,235.0 ล้านบาท
- ค) ณ วันที่ 31 มีนาคม 2553 บริษัทฯมีหนังสือค้าประกันรายได้ขั้นต่ำของกองทุนฯ ซึ่งออกโดยธนาคารในนามบริษัทฯ ในวงเงินจำนวน 55.0 ล้านบาท ต่อปี เป็นระยะเวลา 5 ปี ซึ่งจะสิ้นสุดภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2555

23. คดีฟ้องร้อง

คดีความ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2553 มีรายละเอียดดังนี้

- ก) บริษัทฯถูกฟ้องร้องเป็นจำเลยจากลูกค้านั่ง เพื่อเรียกร้องค่าเสียหายจากการผิดสัญญาซื้อขายกับโจทก์เป็นจำนวนเงินประมาณ 5 ล้านบาท ซึ่งปัจจุบันคดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลแพ่ง อย่างไรก็ตาม บริษัทฯเชื่อว่าจะไม่เกิดผลเสียหายอย่างเป็นสาระสำคัญจากคดีความดังกล่าว
- ข) บริษัทย่อยแห่งหนึ่งถูกผู้รับเหมาก่อสร้างรายหนึ่งฟ้องร้องเรียกชำระค่าก่อสร้างที่ค้างชำระเป็นจำนวนเงินประมาณ 7.5 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม บริษัทย่อยได้ฟ้องแย้งให้ผู้รับเหมาดังกล่าวคืนเงินให้แก่บริษัทย่อยเป็นจำนวนเงินประมาณ 8.4 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทย่อยได้จ่ายเงินค่าก่อสร้างเกินกว่าผลงานที่ผู้รับเหมาก่อสร้างดังกล่าวทำให้กับบริษัทย่อย ซึ่งศาลได้ยกฟ้องแต่โจทก์ได้ยื่นอุทธรณ์ต่อศาล ปัจจุบันคดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์ อย่างไรก็ตาม บริษัทย่อยเชื่อว่าจะไม่เกิดผลเสียหายอย่างเป็นสาระสำคัญจากคดีความดังกล่าว
- ค) บริษัทย่อยแห่งหนึ่งถูกฟ้องร้องเป็นจำเลยจากลูกค้านั่ง เพื่อเรียกร้องค่าเสียหายจากการละเมิดสิทธิของโจทก์เป็นจำนวนเงินประมาณ 7.7 ล้านบาท ซึ่งศาลชั้นต้นได้ยกฟ้องแต่โจทก์ได้ยื่นอุทธรณ์ต่อศาล ปัจจุบันคดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์ อย่างไรก็ตาม บริษัทย่อยเชื่อว่าจะไม่เกิดผลเสียหายอย่างเป็นสาระสำคัญจากคดีความดังกล่าว

24. เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในงบการเงิน

เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในงบการเงินที่สำคัญมีรายละเอียดดังนี้

ก) ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯเมื่อวันที่ 30 เมษายน 2553 ได้มีมติดังต่อไปนี้

- 1) อนุมัติให้บริษัทฯจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานปี 2552 ให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 0.25 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 196.9 ล้านบาท โดยกำหนดจ่ายภายในวันที่ 27 พฤษภาคม 2553
- 2) อนุมัติให้ยกเลิกการออกและเสนอขายหุ้นกู้ในส่วนที่เหลือจำนวน 80 ล้านบาท ตามที่เคยได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2551 เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2551
- 3) อนุมัติให้ออกและเสนอขายหุ้นกู้มีหลักประกันหรือไม่มีหลักประกันภายในวงเงินไม่เกิน 4,000 ล้านบาท และ/หรือในเงินสกุลอื่นในจำนวนที่เทียบเท่าโดยมีรายละเอียดดังนี้

อายุ: ไม่เกิน 5 ปี นับแต่วันออกหุ้นกู้

การเสนอขาย: ประชาชนทั่วไปและ/หรือผู้ลงทุนเฉพาะเจาะจง และ/หรือ ผู้ลงทุนต่างประเทศ และ/หรือผู้ลงทุนสถาบันในประเทศ โดยการออกและเสนอขายหุ้นกู้จะออกและเสนอขายคราวเดียวเต็มจำนวนหรือหลายคราวก็ได้

การไถ่ถอน: ผู้ถือหุ้นกู้และบริษัทฯอาจมีหรือไม่มีสิทธิขอไถ่ถอนหุ้นกู้คืนก่อนกำหนด ทั้งนี้ เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขในการออกหุ้นกู้ในแต่ละคราว

อัตราดอกเบี้ย: ขึ้นอยู่กับสภาวะตลาดในขณะที่ออกและเสนอขายหุ้นกู้หรือตามข้อตกลงและเงื่อนไขของหุ้นกู้ที่ได้ออกในแต่ละคราว

อย่างไรก็ตาม คณะกรรมการบริษัทฯหรือผู้ที่ได้รับมอบอำนาจมีอำนาจในการกำหนดรายละเอียดต่างๆที่เกี่ยวข้องกับหุ้นกู้ตามที่เห็นควร

ข) ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯเมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม 2553 ได้มีมติอนุมัติกำหนดให้ตัวแลกเงินที่ออกโดยบริษัทฯมีมูลค่าไม่เกิน 2,000 ล้านบาท ณ ขณะใดขณะหนึ่ง

25. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยกรรมการผู้มีอำนาจของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม 2553