

2009

ANNUAL REPORT

รายงานประจำปี 2552



 Think Earth



บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)
M.K. REAL ESTATE DEVELOPMENT PCL.

สารบัญ

- 1 สารจากประธานกรรมการบริหารและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
- 2 ข้อมูลทั่วไป
- 4 ลักษณะการประกอบธุรกิจ
- 9 ปัจจัยความเสี่ยง
- 10 ข้อมูลทางการเงินโดยสรุป
- 15 โครงสร้างการถือหุ้นและการจัดการ
- 34 รายการระหว่างกัน
- 35 คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน
- 38 งบการเงิน
- 84 ดัชนี



Contents

- 1 Message from the President and Chief Executive Officer
- 2 General Information
- 4 Type of Business
- 9 Risk Factors
- 10 Summary of Financial Information
- 15 Shareholding Structure and Management
- 34 Connected Transactions
- 35 Management Discussion and Analysis of Financial Position and Operation Results
- 38 Financial Statements
- 84 Index



สารจากประธานกรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร Message from the President and Chief Executive Officer

ในครึ่งปีแรกของปี 2552 เศรษฐกิจชะลอตัวต่อเนื่องจากวิกฤตเศรษฐกิจของสหรัฐอเมริกา และยุโรปในครึ่งปีหลังของปี 2551 ซึ่งมีผลกระทบต่อการบริโภค ภาคการผลิตและบริการของประเทศที่เกี่ยวข้องรวมถึงประเทศไทยด้วย แต่ในครึ่งปีหลังเศรษฐกิจในประเทศดังกล่าวได้ทยอยการฟื้นตัว การซื้อขายที่อยู่อาศัยไม่ต้องลงทุนเงินจำนวนมากเท่ากับการลงทุนภาคอุตสาหกรรม หรือธุรกิจบริการ พร้อมทั้งเงินจำนวนที่ซื้อที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่สามารถกู้จากสถาบันการเงิน และค่อยผ่อนชำระเป็นระยะเวลายาวรัฐบาลก็ให้การสนับสนุนเพื่อเป็นหัวรถจักรกระตุ้นเศรษฐกิจหลายสาขาทำให้ราคาที่อยู่อาศัยซื้อขายกันได้ต่ำกว่ายามปกติ การก่อสร้างและซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ จึงคึกคักเริ่มจากไตรมาสที่ 2 ต่อเนื่องมาถึงปัจจุบันประกอบกับความเชื่อมั่นและนักท่องเที่ยวที่เข้าประเทศไทยเพิ่มขึ้นในไตรมาสที่ 4 ของปี 2552 เป็นต้นมา แม้สถาบันการเงินจะพิจารณาให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อยเข้มงวดกว่าเดิม เพื่อลดความเสี่ยงแต่สภาพคล่องที่มีเหลือจำนวนมากอันเนื่องจากเงินนอกที่ไหลเข้ามา การลงทุนภาคอุตสาหกรรมและธุรกิจบริการมีน้อย สถาบันการเงินจึงต้องให้ความสำคัญต่อสินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อย และผู้ประกอบการ

ในปี 2552 ผลประกอบการของบริษัทฯ มีรายได้
เท่ากับ 2,523 ล้านบาท
มีกำไรสุทธิจากการดำเนินธุรกิจหลัก
เท่ากับ 540 ล้านบาท

ปี 2553 นักเศรษฐศาสตร์ และนักการเงินมีการวิเคราะห์แนวโน้มภาวะเศรษฐกิจทั่วโลกโดยรวมว่าจะมีการปรับตัวที่ดีขึ้นรวมทั้งประเทศไทยด้วยเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2552 คือ ในช่วงครึ่งปีแรกเศรษฐกิจของประเทศยังคงดีอยู่ แต่ในช่วงครึ่งปีหลังคงต้องดูราคาน้ำมัน, ภาวะเงินเฟ้อ และอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา จะไปในทิศทางใด ส่วนประเทศไทยปัญหาการเมืองจะคลี่คลายไปในทางใด จะมีผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของนักลงทุนภาคอุตสาหกรรมและธุรกิจบริการ

สำหรับปี 2553 บริษัทมีการตั้งเป้าการขายไว้เท่ากับ 3,000 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นจากปี 2552 ประมาณ 23% - 25% นอกจากโครงการที่ดำเนินการขายและก่อสร้างต่อเนื่อง เปิดพื้นที่เฟสใหม่ในทำเลต่อเนื่องจากโครงการเดิมแล้ว บริษัทมีแผนที่จะเปิดโครงการในทำเลใหม่เพิ่มขึ้นอีก 5 โครงการในปี 2553 นี้

ในนามของคณะกรรมการบริษัทฯ ขอขอบคุณท่านผู้ถือหุ้นที่ได้ให้ความไว้วางใจด้วยดีตลอดมาและขอขอบคุณทุกท่านที่ได้ให้การสนับสนุน ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ให้เป็นไปด้วยดีเสมอมา และให้ความเชื่อมั่นในบริษัทฯ จนทำให้บริษัทฯ สามารถผ่านพ้นอุปสรรคที่เกิดขึ้นในปีที่ผ่านมาและหวังเป็นอย่างยิ่งว่าจะได้รับความร่วมมือเพื่อให้การปฏิบัติงานลดปัญหาและอุปสรรคเพื่อบรรลุผลสำเร็จต่อไป

ชวน ตังมัตติธัม

ประธานกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

It is not news to any of us that the first half of 2009 was characterised by an economic crisis in the US and Europe in late 2008, which resulted in an economic slowdown throughout the rest of the world. Unsurprisingly, world consumption patterns were all affected, with the production and service sectors, including Thailand's, taking a beating. Nevertheless, by the end of 2009, Thailand's economy was showing signs of recovery. Unlike the manufacturing and service industries, the property sector did not require such huge investment. Also, the country's financial institutions could offer mortgage loans to the public with long-term loan repayments. Meanwhile, the Thai government provided economic stimulus packages to further boost economic growth in many sectors, especially in the real estate sector. The result was more affordable housing available in the market.

Since the second quarter of 2009 and right up to the present, the construction and property business sectors have regained some momentum, with higher confidence level and an increased number of tourists coming to Thailand in the fourth quarter of the year 2009. Although financial institutions have become stricter when granting retail mortgage loans as a way to minimise risks, excess liquidity from foreign fund inflows, in addition to reduced investment in the industrial sector and service industry have prompted most financial institutions not to cut corners on giving credit to retail mortgage and property developers.

In 2009, M.K. Real Estate Development Public Company Limited earned 2,523 million baht, with a net profit from our main business equivalent to 540 million baht.

In 2010, economic and financial analysts foresee that the world's overall economic situation will improve, including in Thailand, and - compared to the situation in 2009 - is already showing promising signs for the first half of the year. Nevertheless, the progress in the second half of the year will depend on various factors, not least fuel prices, inflation and foreign exchange rates. Meanwhile, the domestic political situation will also have an impact on investors' confidence, especially those in the industrial and service business sectors.

The company has set our sales target for 2010 at 3,000 million baht, which is 23%-25% higher than last year, showing a confident and strong position for the year. Apart from ongoing projects, as well as additional phases for existing projects, the company has plans to launch five new projects within this year.

On behalf of the company's Board of Directors, I would like to convey my sincere gratitude to the shareholders for their continuing confidence in the company, and I thank you for your support in all our business endeavours. Your faith and trust in all that we do has brought us together, and transformed us into a powerful driving force to success over the past year. I fervently hope that we will continue to receive your cooperation and blessings in all our future undertakings, as we continue in our mission to achieve our ultimate goals.

Chuan Tangmatitham

President and Chief Executive Officer

ข้อมูลทั่วไป General Information

บริษัทฯ และบุคคลอ้างอิงอื่น ๆ

ชื่อบริษัท	: บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)
เลขทะเบียนบริษัท	: 0107536001567 (บมจ. 230)
ที่ตั้งสำนักงาน	: 719 อาคารมั่นคง ถนนบรรทัดทอง แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทรศัพท์ : 0-2216-6600-18 โทรสาร : 0-2216-6619 อีเมล : contact@mk.co.th เว็บไซต์ : www.mk.co.th
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ทุนจดทะเบียน	: 867,616,848 บาท (แปดร้อยหกสิบเจ็ดล้านหกแสน หนึ่งหมื่นหกพันแปดร้อยสี่สิบแปดบาทถ้วน)
ทุนชำระแล้ว	: 866,684,157 บาท (แปดร้อยหกสิบหกล้านหกแสน แปดหมื่นสี่พันหนึ่งร้อยห้าสิบเจ็ดบาทถ้วน)
ที่ปรึกษากฎหมาย	: ไม่มี
นายทะเบียนบริษัท	: บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
ที่ตั้งสำนักงาน	: 62 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ถนนรัชดาภิเษก เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ : 0-2229-2800, โทรสาร : 0-2359-1234 ศูนย์รับฝากข้อความ : 0-2229-2888 อีเมล : contact-tsd@set.or.th เว็บไซต์ : www.tsd.co.th
ผู้แทนถือหุ้น	: ไม่มี
ที่ปรึกษาทางการเงิน	: ไม่มี
ผู้สอบบัญชี	: บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงาน	: 267/1 ถนนประชาจารุรักษ์ สาย1 เขตบางซื่อ กรุงเทพมหานคร 10800 โทรศัพท์ : 0-2587-8080 โทรสาร : 0-2586-0301
ชื่อผู้สอบบัญชี	: นางสาวจันทรา ว่องศรีอุดม ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 4996 หรือ นายพจน์ อิศวสันตติชัย ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 4891
ที่ปรึกษาหรือจัดการ ภายใต้สัญญา การจัดการ	: ไม่มี

The Company and Other referred Persons

Company	: M.K. REAL ESTATE DEVELOPMENT PLC.
Registration No.	: 0107536001567 (PCL. 230)
Head Office	: 719 M.K. Building, Bantadtong Road, Wang Mai, Pathumwan, Bangkok 10330 Tel : 0-2216-6600-18 Fax : 0-2216-6619 E-mail : contact@mk.co.th Web Site : www.mk.co.th
Principal Business	: Real Estate Development
Registered Capital	: Baht 867,616,848 (Eight Hundred and sixty seven Million and six Hundred and sixteen Thousand and eight Hundred and forty eight Baht)
Paid Up Capital	: Baht 866,684,157 (Eight Hundred and sixty six Million and six Hundred and eighty four Thousand and one Hundred and fifty seven Baht)
Legal Consultant	: None
Registered on	: THAILAND SECURITIES DEPOSITORY CO., LTD.
Address	: 62 The Stock Exchange of Thailand Building Rachadapisek Road. Klongtoey, Bangkok 10110 Tel : 0-2229-2800 Fax : 0-2359-1234 Call center : 0-2229-2888 E-mail : contact-tsd@set.or.th Web Site : www.tsd.co.th
Debentures Agent	: None
Financial Consultant	: None
Auditor	: DHARMNITI AUDITING CO., LTD.
Address	: 267/1 Pracharaj 1 Road, Bangsue, Bangkok 10800 Tel : 0-2587-8080 Fax : 0-2586-0301
C.P.A.	: Miss. Chantira Wongsri-Udomporn Certified Public Accountant Registration No. 4996 Mr. Poj Atsawasantichai Certified Public Accountant Registration No. 4891
Contract Intermediary	: None

นิติบุคคลที่บริษัทถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป
Juristic Persons of which the Company's Shareholding Exceeded 10%

บริษัท Companies	ประเภทของธุรกิจ Type of Business	มีทุน ชำระแล้ว Paid up Capital (At Par)	จำนวนเงิน ลงทุน Investment Amount	ถือหุ้นร้อยละ Percentage of Ownership	โทรศัพท์ Telephone	โทรสาร Fax.
1. บริษัท สามัคคีซีเมนต์ จำกัด Samakkee Cement Co., Ltd.	อุตสาหกรรมซีเมนต์ Manufacturing-Cement	185,000,000	123,557,481	40.64	0-2216-6646	0-2215-2266
2. บริษัท สินสุขพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด Sinsuk Properties Co., Ltd.	อสังหาริมทรัพย์ Real Estate	200,000,000	30,000,000	15.00	0-2913-1717	0-2913-1717
3. บริษัท แมนคอน จำกัด Mancon Co., Ltd.	รับเหมาก่อสร้าง Construction	20,000,000	22,065,866	95.50	0-2214-4543	0-2612-3492
4. บริษัท ดูราฟลอร์ จำกัด Duraflor Corp., Ltd.	อุตสาหกรรม Manufacturing	55,000,000	8,395,000	15.26	0-2216-6620-9	0-2216-6634
5. บริษัท ทรัพย์นรสิงห์ จำกัด Subnorasing Co., Ltd.	อุตสาหกรรมทราย Manufacturing-Sand	18,000,000	4,353,290	36.07	0-2216-6600-18	0-2612-4557
6. บริษัท ดีซีเมนต์ จำกัด Dee Cement Corp., Ltd.	อุตสาหกรรมซีเมนต์ Manufacturing-Cement	12,500,000	2,469,000	19.75	0-2216-6600-18	0-2612-4557

ที่ตั้งสำนักงาน (Office Address) : 719 อาคารมั่นคง ถนนบรรทัดทอง แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
719 M.K. Building Bantadtong Road, Wang Mai, Pathumwan, Bangkok 10330

ลักษณะการประกอบธุรกิจ Type of Business

สรุปสาระสำคัญของลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รับเหมาก่อสร้างและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยมุ่งเน้นโครงการประเภทที่อยู่อาศัยในแนวราบ มีโครงการที่เปิดดำเนินการในปี 2552 จำนวน 17 โครงการ ลักษณะเป็นบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด ภายใต้ชื่อ “ชวนชื่น” และ “สิรินเฮ้าส์” การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ได้แก่ อาคารสำนักงานและศูนย์กีฬา นอกจากนี้ยังเปิดให้บริการสนามกอล์ฟ “ชวนชื่น” เป็นสนามกอล์ฟ 18 หลุม พร้อมคลับเฮ้าส์และสนามไดร์ฟกอล์ฟตั้งอยู่บนถนนกรุงเทพ-ปทุมธานี

บริษัทย่อยคือ บริษัท แมนคอน จำกัด ประกอบธุรกิจประเภท รับเหมาก่อสร้างและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในโครงการขนาดเล็ก ส่วนบริษัทรวมอีก 2 แห่ง คือ บริษัท สามัคคีซีเมนต์ จำกัด ประกอบธุรกิจประเภทผลิตวัสดุปูนซีเมนต์และปูนสำเร็จรูป, บริษัท ทรัพย์นรสิงห์ จำกัด ประกอบธุรกิจประเภทอุตสาหกรรมทราย

CHARACTERISTIC OF BUSINESS

M.K. Real Estate Development Public Company Limited is in the business of property development, construction and property rental. Our focus is on low-rise residential project. 17 Projects were operated in 2009, comprising single-detached house and duplex. Under the brand name “Chuan Chuen” and “Serene House”. Our properties for rental include office building and sports clubs. Another service of ours, Chuan Chuen Golf Club, is an 18-hole golf course with Club House and driving range. It is situated on Bangkok-Pathumthani road.

One of our subsidiaries, Moncon Co., Ltd. is in construction business and property development. And two affiliates Samakkee Cement Co., Ltd. and Subnorasing Co., Ltd. which is a sand supplier.

ผังแสดงโครงสร้างการถือหุ้นของบริษัท / THE COMPANY'S SHAREHOLDING CHART



โครงสร้างรายได้ / Revenues Structure

(หน่วย : พันบาท / Unit : Thousand Baht)

ผลิตภัณฑ์ / บริการ Product / Service	ดำเนินงานโดย Company	% การถือหุ้น ของบริษัท M.K. Real Estate Shareholding (%)	2550 / 2007		2551 / 2008		2552 / 2009	
			รายได้ Revenue	%	รายได้ Revenue	%	รายได้ Revenue	%
พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ Real Estate Development	บมจ. มั่นคงเคหะการ M.K. Real Estate Development Plc.	95.50	1,918,501	94.47	2,086,158	95.66	2,427,936	96.24
	บจ. แมนคอน Mancon Co., Ltd.							
อื่นๆ Other	บมจ. มั่นคงเคหะการ M.K. Real Estate Development Plc.	95.50	112,273	5.53	94,668	4.34	94,907	3.76
	บจ. แมนคอน Mancon Co., Ltd.							
		รวม / Total	2,030,774	100	2,180,826	100	2,522,843	100

รายได้อื่นๆ ประกอบด้วย รายได้จาก ค่าเช่าอาคาร, รายได้จากสนามกอล์ฟ ฯลฯ เป็นต้น ซึ่งรายได้ดังกล่าวหากแยกย่อยแต่ละรายการจะมีมูลค่าไม่เกิน 10% ของรายได้รวม ตามงบการเงินรวม

Other revenues consist of : Building's rent, Golf Course etc. Each item valued than 10% of consolidated total revenues.

บริษัทฯ มีส่วนได้เสียในบริษัทร่วมดังนี้ / The Equity in net income (loss) in Associated companies

		2550 / 2007	2551 / 2008	2552 / 2009
บริษัท ทรัพย์นรสิงห์ จำกัด Subnorasing Co., Ltd.	(บริษัทฯ ถือหุ้น 36.07%) (M.K. Shareholding 36.07%)	(886,672)	947,301	(35,622)
บริษัท สามัคคีซีเมนต์ จำกัด Samakkee Cement Co., Ltd.	(บริษัทฯ ถือหุ้น 40.64%) (M.K. Shareholding 40.64%)	(5,090,067)	2,555,414	(4,200,581)

ลักษณะผลิตภัณฑ์ การตลาดและภาวะการแข่งขันและการจัดหาผลิตภัณฑ์ของบริษัทย่อยและร่วมที่สำคัญ

ลักษณะผลิตภัณฑ์

ธุรกิจสังหาริมทรัพย์ได้เกิดการเปลี่ยนแปลงไปมากหลังจากที่ประเทศประสบภาวะวิกฤต ไม่ว่าจะเป็นสิ่งแวดล้อมทางธุรกิจได้แก่ การเมือง เศรษฐกิจ สังคม และเทคโนโลยี หรือกำลังซื้อตลอดจนอำนาจต่อรองของผู้ซื้อ ปัจจัยเหล่านี้ส่งผลให้ผู้ประกอบการต้องปรับตัวเพื่อนำเสนอสินค้าให้ตรงความต้องการของตลาด ในส่วนของบริษัท ลักษณะการประกอบธุรกิจโดยส่วนใหญ่คือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในรูปแบบของโครงการซึ่งประกอบด้วย บ้านเดี่ยว และบ้านแฝด เป็นหลัก ซึ่งกระจายอยู่ทั้งในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยมีธุรกิจรองคือ ธุรกิจสนามกอล์ฟและการให้เช่าอาคารสำนักงาน

การตลาดและภาวะแข่งขัน

นโยบายและลักษณะการตลาดและการแข่งขันของผลิตภัณฑ์และบริการที่สำคัญ

บริษัทฯ นำเสนอสินค้าโดยยึดนโยบาย “ความคุ้มค่า” (Value for Money) แก่ลูกค้า กล่าวคือลูกค้าจะได้รับสินค้าและบริการที่ดีในราคาที่เหมาะสมประเภทของสินค้าประกอบด้วย บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ที่ดินเปล่า ระดับราคาเฉลี่ยประมาณ 2.0 - 5.0 ล้านบาท ลักษณะลูกค้าจะเป็นผู้ใช้โดยตรง (end user) จึงไม่มีความเสี่ยงในการพึ่งพิงลูกค้ารายใดเป็นพิเศษ กลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นกลุ่มผู้มีรายได้ระดับปานกลางขึ้นไป ช่วงอายุประมาณ 30 - 40 ปี อาชีพรับจ้างเอกชน, ธุรกิจส่วนตัว เป็นส่วนใหญ่ สำหรับช่องทางการจำหน่ายจะใช้วิธีขายตรงแก่ลูกค้า โดยมีสำนักงานขายประจำแต่ละหน่วยงานและสำนักงานใหญ่

การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

ที่ดินและวัสดุก่อสร้าง

ลักษณะการจัดให้ได้มาซึ่งผลิตภัณฑ์

ในช่วงปีที่ผ่านมาบริษัทฯ ได้ดำเนินการจัดซื้อวัตถุดิบ(ที่ดิน) เพิ่มเติมบางส่วน ซึ่งจะพัฒนาเป็นโครงการ ในปี 2552 และบริษัทมีที่ดินที่รอการพัฒนาอยู่จำนวนหนึ่ง (ประมาณ 30% ของสินทรัพย์รวม) ซึ่งบริษัทฯ ได้ซื้อไว้ในราคาต้นทุนที่ถูกและเล็งเห็นว่าเป็นทำเลสำคัญในอนาคตที่จะพิจารณาวางแผนพัฒนาเป็นลำดับต่อไป โดยบริษัทฯ ยังคงมีนโยบายมุ่งเน้นพัฒนาทำเลต่างๆ รอบกรุงเทพฯ และปริมณฑลที่ภาครัฐมีนโยบายในการวางเครือข่ายคมนาคม ทั้งถนนตัดใหม่ ทางด่วน และขนส่งมวลชนระบบราง

ในส่วนของวัตถุดิบ (วัสดุก่อสร้าง) บริษัทฯ จะใช้นโยบายจัดจ้างผู้รับเหมามาดำเนินการ ดังนั้น วัสดุส่วนใหญ่จึงเป็นการจัดซื้อโดยผู้รับเหมา ยกเว้นวัสดุบางชนิดที่ต้องเป็นการควบคุมคุณภาพ บริษัทฯ จะสั่งซื้อเองจากบริษัทฯ ผู้ผลิตโดยตรงซึ่งจะได้ต้นทุนที่ถูกกว่าเนื่องจากการสั่งเป็นจำนวนมาก หรือสั่งซื้อจากบริษัทในเครือ ซึ่งบริษัทฯ สามารถมีอำนาจต่อรองในแง่ราคา เงื่อนไข และการบริการที่ผ่านมา บริษัทฯ ไม่มีการซื้อวัตถุดิบจากผู้ผลิตหรือผู้จำหน่ายรายใดเกินกว่าร้อยละ 30 ของมูลค่าการจัดซื้อวัตถุดิบทั้งหมด

Product, Marketing & Competition and Procurement of Significant Subsidiaries and Affiliates

Product Description

Real estate businesses have undergone changes substantially in the wake of economic crisis faced by the nation, affecting business environment, i.e., politics, economy, social, technology and purchasing power. Amid this scenario, developers have to streamline their operations to keep abreast of the trends in the market. For M.K. Real Estate Developments, emphasis is placed on housing projects for sale, including single houses and twin house. Our projects are located all over Bangkok Metropolitan and the suburbs. The Company also operates a golf courses and office buildings for rental.

Marketing and Competition

Policy for marketing and competition

The Company offers its products by adhering to the policy of “Value for money” in favor of our customers. Under this policy, customers get good quality products and services at reasonable prices, Products are composed of Single Houses Twin Houses and land plots in the price range of 2.0 - 5.0 million baht. We aim for the end users so the risk of relying heavily on a single client or customer is limited. Our target market is middle class, aged 30 - 40 years old, working for private sector and being entrepreneurs. Our distribution channel is direct sales to customer with sales office at each project site and at the head office.

Procurement

Land And Construction Materials.

Procurement Methods.

Last year, the Company purchased raw material (land) additionally for project development in 2009. The Company also has land to be developed (about 30% of total assets value) that was purchased at a relatively low cost, with prospects for future development. The Company has a policy to develop projects in various locations around Bangkok and the suburbs, where the State has policy for transport ration infrastructure including new roads, expressway and mass rail transportation

For construction raw materials, as the Company recruits building contractors to carry out jobs, materials are directly purchased by the contractor except certain kinds of construction materials requiring quality control. For these, the Company buys from manufacturers directly at economical prices as we place bulk orders. Alternatively, the Company purchases from the Subsidiaries which the Company gains bargaining power in pricing, condition and services. Past records show that the Company made no purchase of raw materials from any manufacturer that exceeded 30% of total volume of purchases.

ภาพรวมทางเศรษฐกิจ ของประเทศไทย ในปี 2552 ที่ผ่านมา อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจ (จีดีพี) เฉลี่ยทั้งปีอยู่ที่ **ร้อยละ - 2.3** (ไตรมาสที่ 1 เท่ากับ - 7.1% ไตรมาสที่ 2 เท่ากับ - 4.5% ไตรมาสที่ 3 เท่ากับ - 2.8% ไตรมาสที่ 4 เท่ากับ + 5.8%) นับว่าขยายตัวดีดลบน้อยกว่าที่หลายฝ่ายคาดการณ์ไว้ เนื่องจากอัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจใน ไตรมาสที่ 4 เพิ่มขึ้นถึงร้อยละ + 5.8 ตามการเริ่มฟื้นตัวของภาวะเศรษฐกิจโลก และการกระตุ้นการใช้จ่ายงบประมาณของภาครัฐ ที่เริ่มกระจายออกมา

สำหรับปี 2553 สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) คาดการณ์ว่าอัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจจะอยู่ระหว่าง **ร้อยละ 3.5 - 4.5**

ในภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปี 2552 ที่ผ่านมา ถึงแม้ว่า จะได้รับผลกระทบเชิงลบจากการอุดหนุนการเมืองและการลงทุนของต่างประเทศในประเทศไทย แต่ก็ถือได้ว่าเป็นบวกอยู่เมื่อเทียบกับภาพรวมของประเทศ จากปัจจัยที่รัฐบาลได้ต่ออายุมาตรการทางภาษีเพื่อกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ ประกอบกับอัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับต่ำ ทางด้านข้อมูลจากศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ระบุถึงการโอนกรรมสิทธิ์ในพื้นที่ กรุงเทพฯ และปริมณฑล พบว่า มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ทุกประเภท รวมกันประมาณ 220,300 ยูนิต เพิ่มขึ้น 7% จากปีก่อนหน้านี้ แบ่งเป็นที่อยู่อาศัยประมาณ 160,600 ยูนิต (ในจำนวนนี้เป็นคอนโดมิเนียม 56,100 ยูนิต คิดเป็น 35% รองลงมาเป็นทาวน์เฮ้าส์ 51,500 ยูนิต คิดเป็น 32% บ้านเดี่ยว 33,100 ยูนิต คิดเป็น 21% อาคารพาณิชย์ 15,350 ยูนิต คิดเป็น 9% และบ้านแฝด 4,550 ยูนิต คิดเป็น 3%)

รวมอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภทมีมูลค่า 572,800 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1% จากปีก่อนหน้า แบ่งเป็นที่อยู่อาศัย 336,400 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8% (แยกเป็น บ้านเดี่ยว มูลค่า 114,700 ล้านบาท ใกล้เคียงปีที่แล้ว อาคารชุดมูลค่า 106,300 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 18% ทาวน์เฮ้าส์มูลค่า 68,100 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 12% อาคารพาณิชย์ 38,100 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5% และบ้านแฝด 9,300 ล้านบาท ใกล้เคียงปี 2551)

ส่วนแนวโน้มตลาดอสังหาริมทรัพย์ และสภาพการแข่งขัน ปี 2553 คาดว่าจะสามารถขยายตัวประมาณ 5% ตามภาวะการฟื้นตัวของเศรษฐกิจในประเทศ โดยจะมีการเปิดตัวโครงการใหม่มากขึ้น แม้ว่ารัฐบาลได้ประกาศไม่ต่ออายุมาตรการภาษี เพื่อกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ ที่จะสิ้นสุดในวันที่ 28 มีนาคม 2553 ผู้ประกอบการจะต้องปรับตัว ทั้งในเรื่อง การระบายสต็อกบ้านที่มีอยู่ การกำหนดราคาโปรโมชั่น และการตั้งราคาขายสำหรับโครงการที่จะเปิดใหม่ ส่วนราคาบ้านนั้นจะปรับขึ้น หรือไม่แค่นั้นขึ้นอยู่กับสต็อกที่มีอยู่และการแข่งขัน และยังขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งแบรนด์สินค้า ซึ่งคาดว่าโดยเฉลี่ยน่าจะปรับราคาขึ้นประมาณ 4-5% หลังจากสิ้นสุดมาตรการ ตามราคาวัสดุที่มีแนวโน้มปรับสูงขึ้น

Thailand's overall economic outlook for the fiscal year 2009 saw an average GDP growth of - 2.3% over the year (- 7.1% in the first quarter, - 4.5% in the second quarter, - 2.8% in the third quarter, and + 5.8% in the fourth quarter). Thanks to the positive growth of 5.8% in the fourth quarter, the drop in expansion was not as sharp as expected. The growth was accounted for by the world's economic recovery and the government's budget expenditure.

The Office of the National Economic and Social Development Board (NESDB) forecasted that the year 2010 would see an average economic growth rate of between 3.5 and 4.5%.

In spite of the unsettled political situation and decreasing foreign investment having an impact on the domestic property development sector, overall growth of the sector has been favourable, partly because of the government's decision to extend tax privileges to stimulate the property sector, coupled with low interest rates on loans. Meanwhile, reports from the Real Estate Information Center (REIC) showed that registration of transferred properties totaled 220,300 units for all types of property in Bangkok and vicinities a 7% increase from the previous year. Amongst the units, there were 160,600 residential buildings, comprising 56,100 condominiums (35%), 51,500 townhouses (32%), 33,100 detached houses (21%), 15,350 commercial buildings (9%), and 4,550 duplex houses (3%).

The total value of all types of properties transferred amounted to 572,800 million baht, a 1% increase from the previous year. Of the total value, 336,400 million baht came from residential buildings (an 8% increase), comprising 114,700 million baht from detached houses, (comparable year-on-year), 106,300 million baht from condominium projects (an 18% increase), 68,100 million baht from townhouses (a 12% increase), 38,100 million baht from commercial buildings (a 5% increase) and 9,300 million baht from duplex houses (comparable to last year's).

Property market is expected to rise by 5% in 2010, depending largely on domestic economic recuperation. More projects will be launched, despite the government's decision not to extend tax privileges which is to be expired on 28 March 2010. Developers must be well prepared by establishing more attractive promotion campaigns such as price slashing to accelerate sales of existing housing stock, in addition to offering promotional sales prices for new projects. Whether or not house price will be increased and by how much depend on the available stock, the competition situation and the actual location of projects. However, after the lifting of the government's tax privileges, housing prices are expected to increase by between 4 and 5%, depending on the cost of construction materials which has been increasing.

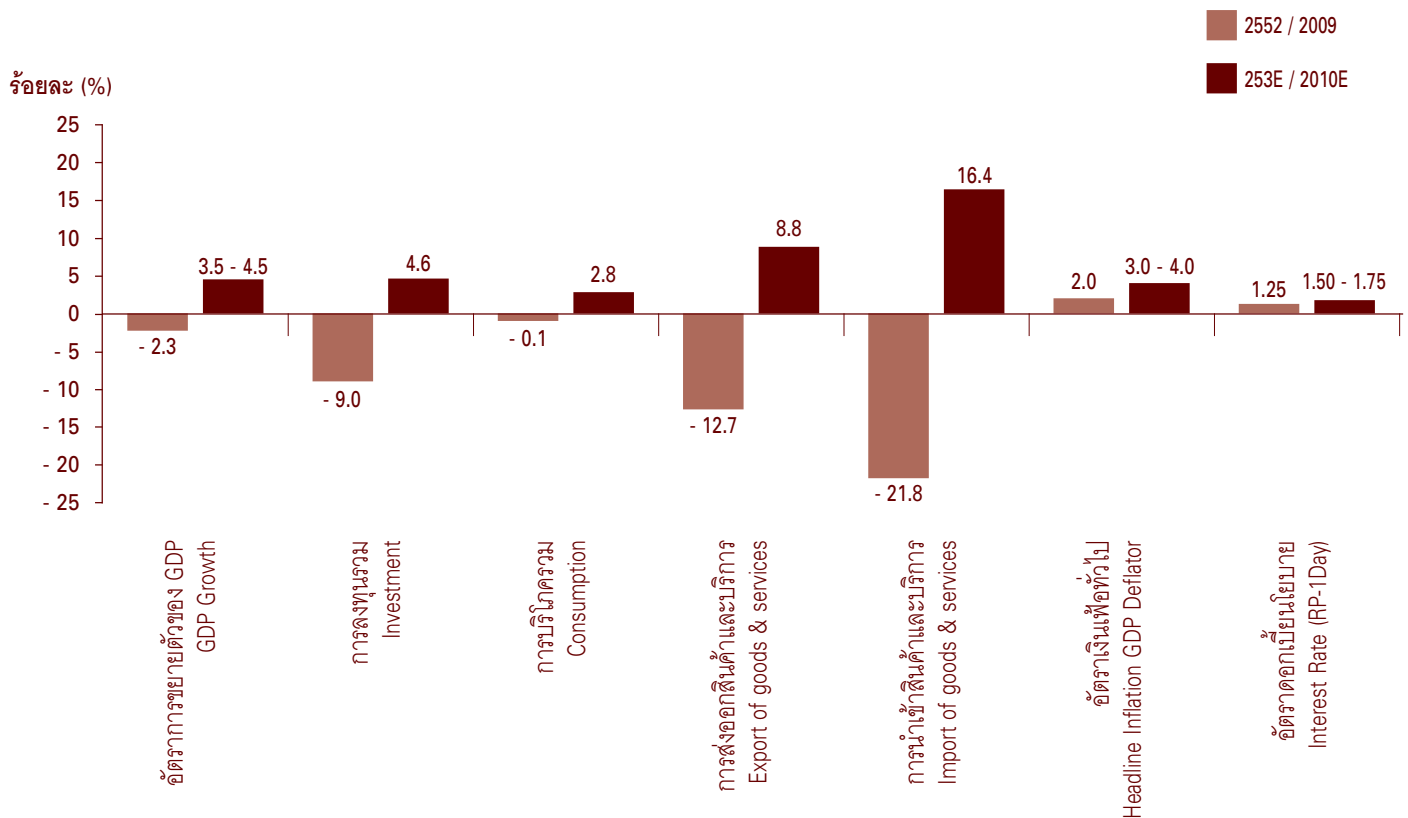
ประมาณการเศรษฐกิจไทย ปี 2553 / Thai Economic Forecast for 2010

ดัชนีชี้วัดทางเศรษฐกิจ	2552 / 2009	2553E / 2010E ^{1/}	Economic Index
อัตราการขยายตัวของ GDP (%)	- 2.3	3.5 - 4.5	GDP Growth (%)
การลงทุนรวม (%)	- 9.0	4.6	Investment (%)
การบริโภครวม (%)	- 0.1	2.8	Consumption (%)
การส่งออกสินค้าและบริการ (%)	- 12.7	8.8	Export of goods & services (%)
การนำเข้าสินค้าและบริการ (%)	- 21.8	16.4	Import of goods & services (%)
ดุลบัญชีเดินสะพัด (พันล้านดอลลาร์ สหรัฐ.)	20.3	12.2	Current account balance (Bil. USD)
อัตราเงินเฟ้อทั่วไป (%)	2.0	3.0 - 4.0	Headline Inflation GDP Deflator (%)
อัตราดอกเบี้ยนโยบาย (%)	1.25	1.50 - 1.75	Interest Rate (RP-1Day) (%)

ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) ^{1/} ตัวเลขประมาณการ ณ 22 กุมภาพันธ์ 2553

Source : Office of the National Economic and Social Development Board (NESDB) ^{1/} Forecast as of : 22 February 2010

ดัชนีชี้วัดทางเศรษฐกิจ / Economic Index



สรุปการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญในปีที่ผ่านมา Significant Changes in Previous Year

ปี 2552 เป็นปีที่ค่อนข้างผันผวนและคาดเดายากสำหรับตลาดที่อยู่อาศัย จากช่วงต้นปีซึ่งตลาดซบเซาจากความตึงเครียดทางการเมืองในประเทศและวิกฤติเศรษฐกิจโลก ทำให้ผู้ประกอบการต้องชะลอการลงทุนเพื่อประเมินสถานการณ์ ในไตรมาสที่ 2 เริ่มมีผลตอบรับจากผู้บริโภค ทำให้ยอดขายของผู้ประกอบการรายใหญ่ส่วนใหญ่กระเตื้องขึ้น แม้ว่าจะมีเหตุการณ์ความไม่สงบทางการเมืองในเดือนเมษายนแต่ก็คลี่คลายได้ในเวลาอันสั้น ประกอบกับรัฐบาลได้ขยายระยะเวลามาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจในการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย จาก 2% เป็น 0.01% ลดหย่อนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนจาก 1% เป็น 0.01% และลดหย่อนภาษีธุรกิจเฉพาะจาก 3.3% เป็น 0.11% ออกไปอีก 1 ปี ตลาดที่อยู่อาศัยจึงปรับตัวดีขึ้นตามลำดับตลอดทั้งปี

สำหรับอุปทานในตลาดที่อยู่อาศัย จำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน โดยผู้ประกอบการ ยังมีแนวโน้มต่อเนื่องจากปี 2551 กล่าวคือจำนวนคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้น ในขณะที่จำนวนที่อยู่อาศัยแนวราบลดลง ทั้งนี้เนื่องจากคอนโดมิเนียมที่สร้างเสร็จในปี 2552 เกิดจากโครงการที่เปิดตัวในปี 2550 - 2551 ในขณะที่บ้านจัดสรรจะสามารถปรับลดจำนวนการผลิตสอดคล้องกับภาวะตลาดได้เร็วกว่า จึงสามารถสะท้อนภาพความซบเซาของตลาดในช่วงปลายปี 51 ถึงต้นปี 52 ได้ชัดเจนกว่า แต่สำหรับที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ จำนวนจะลดลงประมาณ 27 - 28% ทั้งบ้านจัดสรรและคอนโดมิเนียม จากการชะลอการลงทุนเพื่อประเมินสถานการณ์ในช่วงต้นปี

ในส่วนของบริษัท เองก็เช่นกัน จากภาวะตลาดที่ซบเซาในช่วงต้นปี บริษัทฯ จึงไม่ได้เปิดตัวโครงการใหม่จนกระทั่งในไตรมาสที่ 4 มีการเปิดตัวโครงการชวนชื่นโมดัส จรัญฯ - ปิ่นเกล้า ตั้งอยู่บริเวณถนนบางกรวย - ไทรน้อย บนพื้นที่ 34 ไร่ ประกอบด้วยบ้านเดี่ยวและบ้านแฝดจำนวน 164 แปลง มูลค่าโครงการรวม 735 ล้านบาท ด้วยทำเลที่โดดเด่น เพียง 2 กม.จากถนนสีนคร และ 1.6 กม. จากโครงการรถไฟฟ้าสายสีแดง สถานีบางบำหรุ และอีกหนึ่งโครงการใหม่คือ ชวนชื่นโมดัส เซนโทร ตั้งอยู่ใกล้จุดลงทางด่วนแจ้งวัฒนะ เข้าออกได้ 2 ทางทั้งซอยแจ้งวัฒนะ 41 และถนนเมืองทองธานี ขนาดโครงการ 40 ไร่ ประกอบด้วยบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด พร้อมทั้งทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้น จำนวน 260 แปลง มูลค่าโครงการรวม 1,050 ล้านบาท ด้วยทำเลที่โดดเด่นและราคาที่เหมาะสม ทั้งสองโครงการจึงได้รับการตอบรับที่ดี ดังคาดหมาย นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้เปิดตัวเฟสใหม่เนื้อที่ 19 ไร่ ในโครงการชวนชื่นเพชรเกษม โดยนำเสนอสินค้าใหม่เป็นทาวน์โฮม 2 ชั้น ในสไตล์โมเดิร์น จำนวน 116 ยูนิต ในราคาเพียงยูนิตละ 2 ล้านบาทเศษ โดยสินค้าทาวน์โฮมทั้ง 2 ชั้นและ 3 ชั้น เป็นสินค้าที่บริษัทฯ ได้กลับมาพัฒนาอีกครั้งหลังจากที่ช่วงไปกว่าสิบปี ทั้งนี้เพื่อเป็นการขยายตลาดรองรับเป้าหมายการเติบโตในปี 2553 และปีต่อไป

ในปี 2552 บริษัทฯ ยังคงสานต่อกิจกรรมเพื่อสังคมอย่างต่อเนื่อง ด้วยโครงการ “MK Young Creative Contest 2009 : Short Film Award” บริษัทฯ จัดให้มีการแข่งขันในแนวคิด “House of View” เพื่อเปิดมุมมองเกี่ยวกับ “บ้าน” และครอบครัวผ่านภาพยนตร์สั้น ซึ่งผลงานที่ได้รับรางวัลนั้นล้วนมีมุมมองที่น่าสนใจ และมีความหลากหลายทั้งในแง่รูปแบบและแนวคิด อีกทั้งกิจกรรมที่ได้จัดต่อเนื่องเป็นครั้งที่ 6 แล้วคือ กิจกรรม “MK Sunday Together” ในแนวคิด “Organic Day Camp” โดยนำเด็ก ๆ สมาชิกโครงการของบริษัทฯ ร่วมสัมผัสธรรมชาติ ณ ไร่ปลูกรัก จ.ราชบุรี เพื่อปลูกฝังจิตสำนึกรักธรรมชาติแก่เด็ก ๆ ผ่านกิจกรรมสนุกสนานมากมาย นอกจากนี้ ผู้บริหารและพนักงานบริษัทฯ ยังได้จัดกิจกรรม “MK ปันสุขเพื่อน้อง” มอบเงินและสิ่งของบริจาคแก่โรงเรียนบ้านวังพวง จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ เพื่อเป็นส่วนหนึ่งในการส่งเสริมด้านการศึกษาแก่เยาวชนในพื้นที่ห่างไกล

The year 2009 proved quite an unpredictable one for the housing market. Starting since the beginning of the year with the unsettling political atmosphere at home and the worldwide economic recession, the situation saw developers cautiously assessing the market before making any further investments. In the second quarter, the market regained momentum as consumers started spending more on housing; most established property developers saw their sales grow despite the violent yet short-lived political unrest in April. This was helped by the government's decision to provide a one-year extension on economic stimulus measures, offering tax cuts on the property ownership transfer fee of 2% down to 0.01%, plus a reduction on the mortgage registration fee of 1% down to 0.01%. The special business tax, formerly 3.3%, was also cut to 0.11%, adding to the property market's robust health throughout the year.

As for the housing supply in 2009, the number of newly completed and registered housing units (by developers) continued its trend from the year 2008, seeing an increased number of condominiums along with a drop in low - rise housing units. Condominium projects completed in 2009, however, were for the most part projects which had been launched in 2007 and 2008. The drop in new low - rise housing projects better reflected the sluggish demand of the market at the end of 2008 and beginning of 2009. The situation also saw newly launched projects dropping 27 - 28% in both low rise housing and condominium projects as new investments were pending in early 2009.

M.K. Real Estate Development Plc. was also affected by the market slowdown at the beginning of the year. Therefore no new project was launched until the fourth quarter. These new projects were :

- Chuan Chuen Modus Charan - Pinklao. This project, worth 735 million baht, comprises 164 plots of single and duplex houses, with a total land area of 34 rai on Bangkruey-Sainoi Road. It is conveniently located, only 2 km from Sirindhorn road and 1.6 km from the redline mass transit route, Bangbamru station.
- Chuenchun Modus Centro (worth 1,050 million baht), near the exit of the Chang Wattana Expressway, with convenient access via Chang Wattana Soi 41 and Muang Thong Thani road. The project comprises 260 plots of single houses, duplex houses and 3 - storey townhouses, with a total land area of 40 rai.

Both projects were well received, thanks to their reasonable prices and prime locations. The company also opened a new phase on the existing project, Chuan Chuen Petchakasem, reentering the townhouse market for the first time in over 10 years. The new phase comprises 116 units of 2 storey modern town homes, priced at over 2 million baht per unit. Expanding into townhouse market is one of the company's measures to achieve growth target in 2010 and beyond.

The company has been active in our social contributions and activities. In 2009, the company launched the “MK Young Creative Contest 2009 : Short Film Award” for short film competition with the theme “House of View”, focusing on homes and families. Award-winning pieces featured fascinating views, and were diverse both in presentation and concepts. Another activity held continually was “MK Sunday Together”. The concept for this year was “Organic Day Camp”, where children visited Plouk Rak Ranch in Ratchaburi Province to enjoy nature. The idea was to instill the love of nature in the young through a variety of fun activities. Last, but not least, was the “MK Pan Sook Pua Nong” project (MK shares happiness with kids), which saw management and staff joining hands to contribute both money and necessities to schools in remote areas to improve their educational resources. The children of Baan Wang Pong School in Prachuab Khiri Khan Province benefitted from the project in 2009.

1. ความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจ (Business Risk)

การฟื้นตัวของเศรษฐกิจในปี 2553 ยังขึ้นอยู่กับปัจจัยทางการเมือง การฟื้นตัวของความเชื่อมั่นของนักลงทุนจากปัญหามหาภัยพิบัติ และการฟื้นตัวจากวิกฤติเศรษฐกิจโลก ทั้งหมดนี้จะส่งผลต่อความเชื่อมั่นของผู้บริโภคซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญต่อการเติบโตของธุรกิจที่อยู่อาศัย จึงเป็นที่คาดการณ์ได้ว่าการแข่งขันในตลาดที่อยู่อาศัยจะยังเข้มข้นยิ่งขึ้น

เพื่อความมั่นใจในความสำเร็จด้านการตลาด บริษัทฯ จึงยังคงความเข้มงวดในการคัดสรรที่ดินที่จะพัฒนาโครงการใหม่ อีกทั้งยังเพิ่มสินค้าทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียม เพื่อแข่งขันส่วนแบ่งตลาดและรองรับความต้องการของกลุ่มลูกค้าได้กว้างขึ้น

นอกจากนี้ จากการที่รัฐบาลไม่ต่ออายุมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ในการลดหย่อนค่าธรรมเนียมและภาษี ย่อมทำให้ค่าใช้จ่ายของบริษัทฯ กลับไปสู่ในระดับปกติก่อนได้รับสิทธิประโยชน์ บริษัทฯ จึงตั้งเป้าหมายผลักดันเป้าหมายการขายและรายได้ เพื่อให้เกิดการเติบโตของกำไรอย่างต่อเนื่อง

2. ความเสี่ยงด้านการผลิต (Production Risk)

ต้นทุนการผลิตในปี 2553 จะได้รับผลกระทบจากราคาน้ำมันซึ่งมีแนวโน้มสูงขึ้น ดังนั้น บริษัทฯ ได้เตรียมพร้อมในการติดตามความเปลี่ยนแปลงของราคาวัสดุ โดยจะสั่งจองและชำระราคาล่วงหน้าสำหรับวัสดุที่มีแนวโน้มราคาปรับตัวสูงขึ้น ดังที่เคยปฏิบัติมาในอดีต

ในด้านการควบคุมคุณภาพ บริษัทฯ มุ่งเน้นพัฒนาคุณภาพทั้งในงานก่อสร้างและงานบริการ โดยมอบรางวัลสนับสนุนผู้รับเหมาและพนักงานที่มีคุณภาพงานดีเด่น เพื่อกระตุ้นให้เกิดการพัฒนาผลงานที่ดีขึ้นอย่างต่อเนื่องทั้งสินค้าและบริการ

3. ความเสี่ยงด้านการเงิน (Financial Risk)

บริษัทฯ ยังคงรักษาสถานะความแข็งแกร่งทางการเงินอย่างต่อเนื่อง ภาระหนี้เงินต้น ณสิ้นปี 2552 คงเหลือเพียง 400 ล้านบาทเศษ ในขณะที่มีทรัพย์สินมูลค่ากว่า 6,000 ล้านบาท อีกทั้งหนี้สินเกือบทั้งหมดของบริษัทฯ ยังเป็นหนี้ประเภทโครงการ ซึ่งสามารถเบิกเงินกู้ตามความคืบหน้าของงานก่อสร้างและมีกำหนดชำระคืนตามยอดโอนกรรมสิทธิ์ จึงทำให้เกิดสมดุลที่ดีระหว่างกระแสเงินสดรับ - จ่าย สภาพคล่องทางการเงินของบริษัทฯ อยู่ในระดับสูง ดังจะเห็นได้จากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานที่เป็นบวกในระดับหลายร้อยล้านบาทต่อปีต่อเนื่องหลายปีที่ผ่านมา ความพร้อมทางการเงินนี้จะมีส่วนสำคัญต่อความยืดหยุ่นในการดำเนินงานของบริษัทฯ ทั้งในภาวะที่ตลาดฟื้นตัวหรือตกต่ำกว่าที่คาด

อนึ่ง บริษัทฯ ได้รับการปรับระดับความน่าเชื่อถือทางการเงิน (Credit Rating) โดยบจก.ทริสเรตติ้ง จาก ระดับ BBB เป็น BBB+ เมื่อต้นเดือนมีนาคม 2553

1. Business Risks

The economic recovery of Thailand in 2010 depends on several factors, including the political situation at home, regaining the confidence of investors following the Mah Thaput controversy, and of course the world's economic recuperation. All of these will have an impact on consumers' confidence, an important factor in the growth of the property and housing development sector. Thus it is foreseeable that fierce competition in the residential market will continue.

To ensure our marketing success, the company continues to focus our efforts on the careful selection of land for future development, in addition to expanding into townhouse and condominium markets, with the aim to increase our market shares and widen customer base.

The fact that the government stopped its real estate stimulus measures in fee and tax reductions has now reinstated the company's expenses back to the normal rate before these privileges were applied. This has prompted the company to set an ambitious revenue and sales target in order to achieve continuous profit growth.

2. Production Risks

An anticipated rise in production costs in 2010, due to increasing oil prices, prompted the company to make necessary preparations and carefully monitor any price escalations in construction materials. The company will make advance purchasing on materials which have a tendency to increase in price, as done in the past.

Quality control in construction work and services are part of the company's working principles. To encourage continued success and improved performances in our construction and services, the company has granted monetary awards to outstanding contractors and employees.

3. Financial Risks

The company managed to maintain our financial strength throughout the years. Outstanding principal, as at the end of 2009, totaled just a little over 400 million baht while our assets were valued at six billion baht. Almost all debts were project loans, which could be drawn by construction work progress and due according to title deed transfer; hence there is a good balance between incoming and outgoing cash flow. The company's enjoyed high financial liquidity, as reflected by a positive operational cash flow amounting to hundreds of millions of baht over the years. Such financial readiness is integral to the company's operational flexibility either at the time of market recuperation or unexpected fallback.

Additionally, in March 2010, Tris Rating Co., Ltd. upgraded MK's corporate credit rating from "BBB" to "BBB+" due to continuous improvement of our financial profile.

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของบริษัท

Summary of Financial Information

ข้อมูลจากงบการเงิน & อัตราส่วนทางการเงินเปรียบเทียบ 3 ปี / Financial Information & Ratios

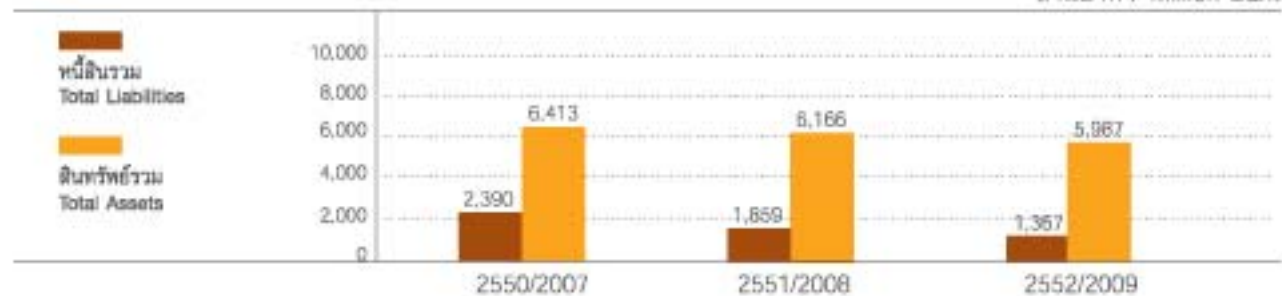
(หน่วย : พันบาท) / (Unit : Thousand Baht)

รายการ DESCRIPTION	2550 2007	2551 2008	2552 2009	% เปลี่ยนแปลง 2551→2552 % Change 2008→2009
ผลการดำเนินงาน / OPERATING RESULTS				
รายได้จากการขาย Sales Revenues	1,985,844	2,157,800	2,497,089	15.72
รายได้รวม Total Revenues	2,072,217	2,180,825	2,522,842	15.68
ต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวม Total Costs and Expenses	1,552,073	1,602,705	1,753,458	9.41
กำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น Gross Profit (Loss)	745,403	836,020	1,014,920	21.40
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ Net Profit (Loss)	331,605	404,263	539,774	33.52
ฐานะการเงิน / FINANCIAL POSITION				
สินทรัพย์รวม Total Assets	6,412,661	6,166,403	5,986,958	(2.91)
หนี้สินรวม Total Liabilities	2,389,694	1,858,998	1,366,885	(26.47)
ส่วนของผู้ถือหุ้น Shareholders' Equity	4,022,967	4,307,405	4,620,073	7.26
สินค้าคงเหลือ Inventories	5,270,952	5,086,258	4,886,330	(3.93)
ข้อมูลต่อหุ้น (บาท) / PER SHARE (Baht)				
กำไร (ขาดทุน) สุทธิต่อหุ้น Net Profit (Loss) Per Share	0.38	0.47	0.63	33.52
เงินปันผลต่อหุ้น Dividend Per Share	0.14	0.14	0.15	7.14
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น Book Value Per Share	4.64	4.97	5.35	7.65
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหุ้น Net Asset Value Per Share	7.22	6.26	7.18	14.70
อัตราส่วนทางการเงิน (ร้อยละ) / FINANCIAL RATIO (%)				ผลต่าง / Difference
อัตรากำไรขั้นต้น Gross Profit Margin	37.54	38.74	40.64	1.90
อัตรากำไรสุทธิ Net Profit Margin	16.00	18.54	21.40	2.86
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น Return on Equity	8.46	9.71	12.09	2.38
อัตราสภาพคล่อง (เท่า) Current Ratio (times)	4.59	6.42	7.73	1.31
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า) Debt to Equity Ratio (times)	0.59	0.43	0.30	(0.13)

กราฟแสดงข้อมูลทางการเงิน Graph of Financial Information

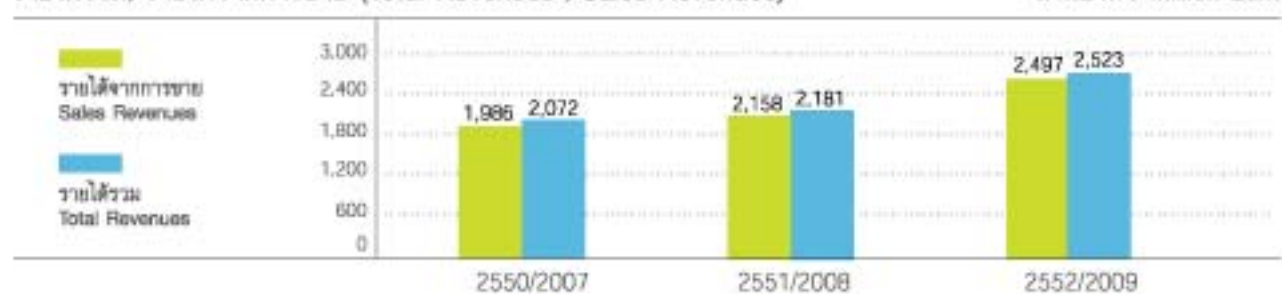
สินทรัพย์รวม และหนี้สินรวม (Total Assets & Liabilities)

ล้านบาท / Million Baht



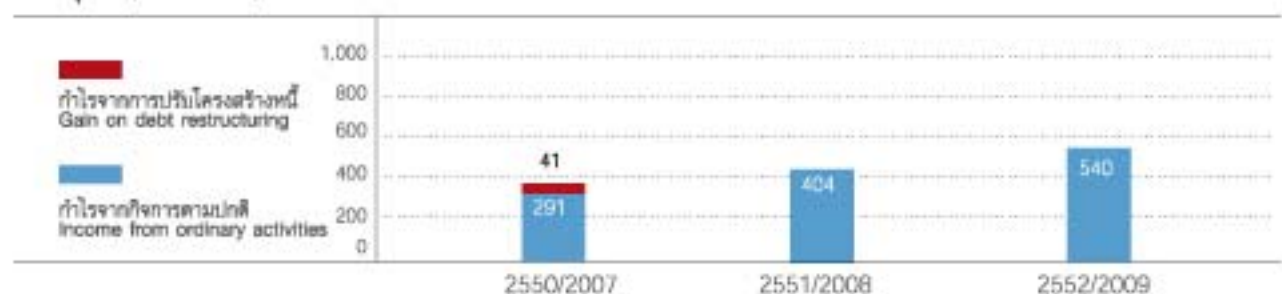
รายได้รวม, รายได้จากการขาย (Total Revenues, Sales Revenues)

ล้านบาท / Million Baht



กำไรสุทธิ (Net Profit)

ล้านบาท / Million Baht



คณะกรรมการบริษัทและที่ปรึกษา

Board Of Directors and Advisors

บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) M.K. Real Estate Development Public Company Limited



1
นายชวน ตั้งมณีธรรม
ประธานกรรมการบริหาร
Mr. Chuan Tangmalitham
President

2
นายสนั่น ศรีรุ่งโรจน์
กรรมการอิสระ
ประธานกรรมการสรรหา
Mr. Sanan Srinungrojens
Independent Director
Chairman of Nominating
Committee

3
นายเกษม ชูภักดิ์
กรรมการอิสระ
ประธานกรรมการตรวจสอบ
Mr. Kasem Thurakisa
Independent Director
Chairman of Audit Committee

4
นางอัญชลี ตั้งมณีธรรม
กรรมการ
Mrs. Anchan Tangmalitham
Director

5
นายอนันต์ อภัยวิภา
กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ
ประธานกรรมการพิจารณาค่าตอบแทน
Mr. Anan Ahandrik
Independent Director / Audit Committee
Chairman of Remuneration Committee

6
นายศักดิ์ศรี พงษ์ธรรมกุล
กรรมการ
Mr. Sakari Phurthamkul
Director

7
นายณัฐพลธร นนท์จิตต์
กรรมการ
Mr. Nutpluthrone Nonthachit
Director

8
นายชูเกียรติ ตั้งมณีธรรม
กรรมการ
Mr. Chukiat Tangmalitham
Director

9
นางสาวนาถพร กมธักดาวิกุล
กรรมการ
Miss Napapom
Kamonsakdavikul
Director

10
นางสาวชุติมา ตั้งมณีธรรม
กรรมการ
Miss Chutima Tangmalitham
Director

11
ดร.ปิง คุณะวัฒน์สถิตย์
กรรมการอิสระ
กรรมการตรวจสอบ
Dr. Ping Kunawatsatit
Independent Director
Audit Committee

12
นางนิชมาลย์ นาคไพโรจน์
กรรมการอิสระ
Mrs. Nichamam Nakpairoch
Independent Director

13
นายปริดี บุณศิริ
ที่ปรึกษาคณะกรรมการ
Mr. Pree Bunrasiri
Advisor to the Board
of Directors

14
นายยุทธ วรรณธรรม
ที่ปรึกษาคณะกรรมการ
Mr. Yuth Vorachattam
Advisor to the Board
of Directors

15
นายพรชัย กิตติธารพจน์
ที่ปรึกษาคณะกรรมการ
Mr. Pornchai Kittivacharaphong
Advisor to the Board
of Directors

คณะผู้บริหาร Executive Management

บริษัท ปันทองเคทีการ จำกัด (มหาชน) M.K. Real Estate Development Public Company Limited



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12

1

นายชวน ตั้งมดีธรรม
ประธานกรรมการบริหาร และ
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
Mr. Chuan Tangmatitham
President & Chief Executive
Officer

2

นางอัษฎา ตั้งมดีธรรม
กรรมการบริหาร
Mrs. Anchan Tangmatitham
Executive Director

3

นายบุษผส นนทจิตต์
ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายบริหาร
Mr. Nutpluthrone Nonthachit
Assistant Managing Director -
Administration

4

นายรัชพงศ์ แจ่มธีรพันธ์
ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
สายประสานงานก่อสร้าง
Mr. Ratchaphong Chaemteeraphan
Assistant Managing Director -
Construction Co-operation

5

นายชูเกียรติ ตั้งมดีธรรม
ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายการตลาด
Mr. Chukiat Tangmatitham
Assistant Managing Director -
Marketing

6

นางสาวนภาพร กมลศักดิ์กุล
ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
สายพัฒนาธุรกิจ - นิติกรรม
Miss Napaporn Kamonsakdavitkul
Assistant Managing Director -
Business Development - Law

7

นางสาวชุติมา ตั้งมดีธรรม
ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
สายบัญชี - การเงิน
Miss Chutima Tangmatitham
Assistant Managing Director -
Accounting - Finance

8

นางสาวแววตา เอกอุณหะนกุล
ผู้จัดการทั่วไปโครงการ
Miss Waewta Akudomthanakul
Project General Manager

9

นายประภาส สุขสุวรรณกุล
ผู้จัดการทั่วไปโครงการ
Mr. Prapas Suppasuwankul
Project General Manager

10

นายธรรศ ทศิกาวงศ์จร
ผู้จัดการทั่วไปโครงการ
Mr. Tath Katikavongkachom
Project General Manager

11

นายสุทธิพงษ์ วัชรศักดิ์กุล
ผู้จัดการทั่วไปโครงการ
Mr. Suttipong Watchrasasikul
Project General Manager

12

นายอราม ลูพรหมชัย
ผู้จัดการทั่วไปโครงการ
Mr. Aram Lurpromchai
Project General Manager

คณะกรรมการบริษัท Board of Directors



บริษัท แมนคอน จำกัด
Mancon Company Limited

นายชวน ตั้งมติธรรม
ประธานกรรมการ
Mr. Chuan Tangmatitham
Chairman



นางอัญชัน ตั้งมติธรรม
กรรมการ
Mrs. Anchana Tangmatitham
Director

นางดารณี เกียรติภไทรไพบุณย์
กรรมการ
Mrs. Daranee Kriangkrai Palboon
Director

นายรัชพงศ์ แจ่มธีรพันธ์
กรรมการ
Mr. Ratchaphong Chaemteeraphan
Director

นายสุเทพ กิตติวัชรพงษ์
กรรมการ
Mr. Sutep Kittivacharaphong
Director

กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 อันดับแรก ณ 31 สิงหาคม 2552 / Top 10 Shareholders' Groups and of August 31st, 2009

	จำนวนหุ้น No. Of Shares	ร้อยละของหุ้นทั้งหมด Percentage of Total
1 กลุ่มนายชวน ตังมดีธรรม Mr. Chuan Tangmatitham's Group	226,467,531	26.13%
2 บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด Thai NVDR Co., Ltd.	129,378,824	14.93%
3 CITIGROUP GLOBAL MARKETS INC.-1 CLIENT SEGREGATED ACCOUNT	33,649,600	3.88%
4 MR.HENDRIK ROBERTUS CASTENDIJK	28,382,400	3.27%
5 นายประทีป ตังมดีธรรม Mr. Prateep Tangmatitham	28,013,320	3.23%
6 บริษัท บริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด Bangkok Commercial Asset Management Co., Ltd.	27,000,000	3.12%
7 CLARIDEN LEU AG	25,000,000	2.88%
8 GOLDMAN SACHS & CO	15,760,800	1.82%
9 MR. YUE KWOK-LEUNG	15,643,400	1.80%
10 บริษัท สามัคคีซีเมนต์ จำกัด Samakkee Cement Co., Ltd.	14,400,000	1.66%

การจัดการ

การสรรหากรรมการ

การสรรหาจำนวนกรรมการและวิธีการแต่งตั้งกรรมการได้ปฏิบัติเป็นไปตามข้อบังคับของบริษัทฯ ดังนี้คือ

บริษัทมีคณะกรรมการไม่น้อยกว่าห้าคน และกรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของกรรมการทั้งหมดต้องมีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรที่ประชุมผู้ถือหุ้นเลือกตั้งกรรมการตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

1. ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับจำนวนหุ้นที่ตนถือ คูณด้วยจำนวนกรรมการที่จะเลือกตั้ง
2. ผู้ถือหุ้นแต่ละคนจะต้องใช้คะแนนเสียงที่มีอยู่ทั้งหมดตาม (1) เลือกตั้งบุคคลคนเดียวหรือหลายคนเป็นกรรมการก็ได้ ในกรณีที่เลือกตั้งบุคคลหลายคนจะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่ผู้ใดมากน้อยเพียงใดก็ได้
3. บุคคลซึ่งได้รับคะแนนสูงสุดตามลำดับลงมา เป็นผู้ได้รับการเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่าจำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีบุคคลซึ่งได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมา มีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนกรรมการที่จะพึงมี หรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ให้เลือกโดยวิธีจับสลาก เพื่อให้ได้จำนวนกรรมการที่จะพึงมี

ในการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีทุกครั้ง ให้กรรมการออกจากตำแหน่งจำนวนหนึ่งในสาม กรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งในปีแรกที่จะครบถ้วน ให้กรรมการที่อยู่ในตำแหน่งอย่างต่อเนื่องนานที่สุดนั้นเป็นผู้ออกจากตำแหน่งก่อน ส่วนปีหลังๆ ต่อไปให้กรรมการที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดถัดไปเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามข้อนี้ อาจได้รับเลือกตั้งใหม่ได้ โดยให้กรรมการที่ออกจากตำแหน่งรักษาการในตำแหน่งเพื่อดำเนินการของบริษัทต่อไปพลางก่อน เท่าที่จำเป็น จนกว่ากรรมการที่ได้รับแต่งตั้งใหม่จะเข้ารับหน้าที่

MANAGEMENT

Selection of Directors

The selection of persons to be appointed as a director depend on the company's regulations, detailed as follows:-

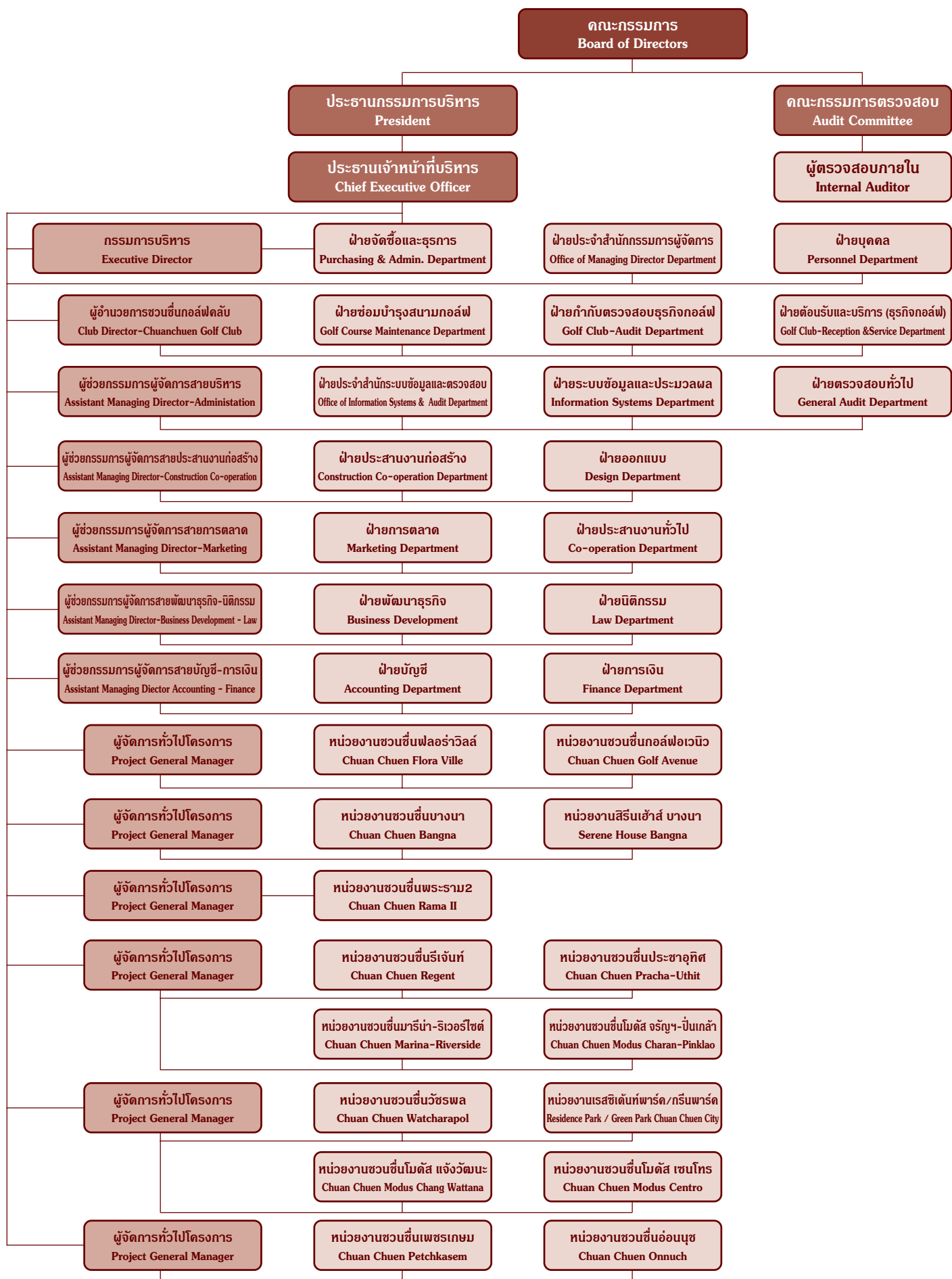
The Board of Directors must consists of no less than five members. At least half of all directors must have residence in the Kingdom of Thailand.

The meeting of shareholders' can vote for the directors in accordance with the rules and methods, here in below.

1. Each shareholders' votes equal to his/her number of shares, multiplied by a number of directors to be elected.
2. The entire number of votes according to (1) of each shareholder must be used for electing person(s) to be the director(s). In case of voting for several candidates, votes can be variably divided among the candidates.
3. The candidates who receive the largest number of votes, in descending order, will be elected the directors. In case that there is a tie among candidates with an equal number of votes, the method of drawing lots will be utilized to gain the proper number of directors.

In every annual general shareholders' meeting, a-third of members of the board of directors shall be retired by rotation. In the first year, the directors with the longest continual serving will retire first, with the next-longest serving directors retiring in the subsequent years. Directors who are retired in this manner could be re-elected to resume the position. The existing board of directors will continue to operate as an interim board as necessary until the new board of directors assume the position.

ผังการบริหาร Organisation Chart



1. นายชวน ตังมดิธรม / Mr. Chuan Tangmatitham

ตำแหน่ง / Position	: ประธานกรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร President & Chief Executive Officer
อายุ / Age	: 73 ปี / Year
วุฒิการศึกษา / Education	: ปริญญาตรี, Mini MBA Bachelor Degree / Mini MBA
การอบรมหลักสูตรกรรมการ Director Accreditation Program	: DAP รุ่น 68/2008 (IOD) DAP 68/2008 (IOD)
จำนวนหุ้นที่ถือ / No. of Shares	: 101,864,695 หุ้น / shares
เปลี่ยนแปลง / Changes	: - 4,700,000
เคยดำรงตำแหน่ง / Former	: นายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร 2 สมัย President of Housing Business Association 2 times
ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปี / Experience 5 Years	
2548 - ปัจจุบัน / 2005 - Present	: บมจ. มั่นคงเคหะการ M.K. Real Estate Development Plc.
	: บจ. แมนคอน Mancon Company Limited
	: บจ. ดูราฟลอริ Durafloor Corporated Company Limited
	: บจ. สามัคคีซีเมนต์ Samakkee Cement Company Limited
	: ที่ปรึกษาสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร Advisor : Housing Business Association

2. นายสนั่น ศรีรุ่งโรจน์ / Mr. Sanan Srirungrojana

ตำแหน่ง / Position	: กรรมการอิสระ และประธานกรรมการสรรหา Independent Director / Chairman of Nominating Committee
อายุ / Age	: 73 ปี / Year
วุฒิการศึกษา / Education	: ปริญญาโท Master Degree
การอบรมหลักสูตรกรรมการ Director Accreditation Program	: DAP รุ่น 47/2005 (IOD) DAP 47/2005 (IOD)
จำนวนหุ้นที่ถือ / No. of Shares	: -
เปลี่ยนแปลง / Changes	: -
เคยดำรงตำแหน่ง / Former	: รองปลัดกระทรวงคมนาคม Deputy Permanent Secretary for Ministry of Transport & Communication
	: อธิบดีกรมทางหลวง กระทรวงคมนาคม The Director General of Department of Highways Ministry of Transport & Communications
ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปี / Experience 5 Years	
2551 - 2552 / 2008 - 2009	: ประธานกรรมการ บริษัท แอคคดอน จำกัด Chairman of Boards ACDHON Co., Ltd.
2548 - 2552 / 2005 - 2009	: ประธานกรรมการ บริษัท เอเชียเคมีคอล จำกัด Chairman of Boards Asian Chemical Co., Ltd.
	: ประธานกรรมการ บริษัท เอเชียเคมีคอล แอนด์ เอ็นจิเนียริง จำกัด Chairman of Boards Asian Chemical & Engineering Co., Ltd.

3. นายเกษม ฑูรภักษณา / Mr. Kasem Thurakisna

ตำแหน่ง / Position	: กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ Independent Director / Chairman of Audit Committee
อายุ / Age	: 73 ปี / Year
วุฒิการศึกษา / Education	: ปริญญาตรี Bachelor Degree
การอบรมหลักสูตรกรรมการ Director Accreditation Program	: DAP รุ่น 10/2004 (IOD) DAP 10/2004 (IOD)
จำนวนหุ้นที่ถือ / No. of Shares	: -
เปลี่ยนแปลง / Changes	: -
ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปี / Experience 5 Years	
2548 - ปัจจุบัน / 2005 - Present	: สำนักงานบัญชีและกฎหมาย เจียรนัย Jearanai Law and Audit Office

4. นางอัญชัน ตังมดิธรม / Mrs. Anchan Tangmatitham

ตำแหน่ง / Position	: กรรมการ และกรรมการบริหาร Director / Executive Director
อายุ / Age	: 71 ปี / Year
วุฒิการศึกษา / Education	: มัธยม 6 High School
การอบรมหลักสูตรกรรมการ Director Accreditation Program	: DAP รุ่น 68/2008 (IOD) DAP 68/2008 (IOD)
จำนวนหุ้นที่ถือ / No. of Shares	: 52,088,817 หุ้น / shares
เปลี่ยนแปลง / Changes	: + 3,850,000
ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปี / Experience 5 Years	
2548 - ปัจจุบัน / 2005 - Present	: บมจ. มั่นคงเคหะการ M.K. Real Estate Development Plc.

5. นายอนันต์ อหันทริก / Mr. Anan Ahandrik

ตำแหน่ง / Position	: กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการพิจารณา ค่าตอบแทน และกรรมการตรวจสอบ Independent Director / Chairman of Remuneration Committee / Audit Committee
อายุ / Age	: 75 ปี / Year
วุฒิการศึกษา / Education	: บริญญาโท / Master Degree
การอบรมหลักสูตรกรรมการ	: DAP รุ่น 10/2004 (IOD)
Training of Course Director	: DAP 10/2004 (IOD)
จำนวนหุ้นที่ถือ / No. of Shares	: -
เปลี่ยนแปลง / Changes	: -
ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปี / Experience 5 Years	: 2548 - ปัจจุบัน / 2005 - Present : บมจ. มั่นคงเคหะการ M.K. Real Estate Development Plc. : ที่ปรึกษาสนามกอล์ฟธานี Advisor : Thana City Golf and Country Club

7. ดร. ปิง คุณะวัตน์สภิตย์ / Dr. Ping Kunawatsatit

ตำแหน่ง / Position	: กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ Independent Director / Audit Committee
อายุ / Age	: 67 ปี / Year
วุฒิการศึกษา / Education	: บริญญาเอก / Doctor Degree
การอบรมหลักสูตรกรรมการ	: DAP รุ่น 10/2004 (IOD)
Director Accreditation Program	: DAP 10/2004 (IOD)
จำนวนหุ้นที่ถือ / No. of Shares	: -
เปลี่ยนแปลง / Changes	: -
ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปี / Experience 5 Years	: 2548 - ปัจจุบัน / 2005 - Present : กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ บมจ. เอ็นแอล ดีเวลลอปเม้นต์ Independent Director and Audit Director of N.L. Development PCL. : อาจารย์พิเศษ คณะวิศวกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย Visiting Professor of Faculty of Engineering, Chulalongkorn University : กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ บมจ. แพค เดลต้า Independent Director and Audit Director, Remuneration Committee of PACK DELTA PCL.

9. นายณัฐพล บบพิรัตน์ / Mr. Nuttplus throne Nonthachit

ตำแหน่ง / Position	: กรรมการ / ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายบริหาร Director / Assistant Managing Director-Administration
อายุ / Age	: 53 ปี / year
วุฒิการศึกษา / Education	: บริญญาตรี , Mini MBA Bachelor Degree / Mini MBA
การอบรมหลักสูตรกรรมการ	: DAP รุ่น 5/2003 , DCP รุ่น 42/2004 (IOD)
Director Accreditation Program	: DAP 5/2003 , DCP 42/2004 (IOD)
จำนวนหุ้นที่ถือ / No. of Shares	: 864 หุ้น / shares
เปลี่ยนแปลง / Changes	: -
ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปี / Experience 5 Years	: 2548 - ปัจจุบัน / 2005 - Present : บมจ. มั่นคงเคหะการ M.K. Real Estate Development Plc.

6. นายศักดิ์ศรี พุกดิธรรมาภ / Mr. Saksri Phurthamkul

ตำแหน่ง / Position	: กรรมการ Director
อายุ / Age	: 71 ปี / Year
วุฒิการศึกษา / Education	: บริญญาตรี / Bachelor Degree
การอบรมหลักสูตรกรรมการ	: DAP รุ่น 68/2008 (IOD)
Training of Course Director	: DAP 68/2008 (IOD)
จำนวนหุ้นที่ถือ / No. of Shares	: -
เปลี่ยนแปลง / Changes	: -
ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปี / Experience 5 Years	: 2548 - ปัจจุบัน / 2005 - Present : บมจ. มั่นคงเคหะการ M.K. Real Estate Development Plc.

8. นางนิมมาลย์ นาดไพโรจน์ / Mrs. Nichamarn Nakpairoch

ตำแหน่ง / Position	: กรรมการอิสระ / Independent Director
อายุ / Age	: 59 ปี / Year
วุฒิการศึกษา / Education	: บริญญาโท / Master Degree
การอบรมหลักสูตรกรรมการ	: Director Accreditation Program
จำนวนหุ้นที่ถือ / No. of Shares	: -
เปลี่ยนแปลง / Changes	: -
ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปี / Experience 5 Years	: 2551 - 2552 / 2008 - 2009 : ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ บริษัทไทยแคปปิตอลคอร์ปอเรชั่น จำกัด(มหาชน) Executive Vice President Thai Capital Corporation PCL. 2549 - 2551 / 2006 - 2008 : กรรมการและรองกรรมการผู้จัดการใหญ่ บริษัทเหล็กบูรพาอุตสาหกรรม จำกัด Director and Vice President of Finance and Accounting BRP Steel Industries Co., Ltd. 2548 - 2549 / 2005 - 2006 : ผู้อำนวยการสายบริหาร บริษัท สารินพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด Vice President of Finance and Accounting Sarin Property Co., Ltd.

10. นายรัชพงศ์ แจ่มธีรพันธ์ / Mr. Ratchaphong Chaemteeraphan

ตำแหน่ง / Position	: ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายประสานงานก่อสร้าง Assistant Managing Director-Construction Co-operation
อายุ / Age	: 70 ปี / year
วุฒิการศึกษา / Education	: มัธยม 6 High School
จำนวนหุ้นที่ถือ / No. of Shares	: 618,504 หุ้น / shares
เปลี่ยนแปลง / Changes	: -
ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปี / Experience 5 Years	: 2548 - ปัจจุบัน / 2005 - Present : บมจ. มั่นคงเคหะการ M.K. Real Estate Development Plc.

11. นายชูเกียรติ ตังมัตธิธม / Mr. Chukiat Tangmatitham

ตำแหน่ง / Position : กรรมการ / ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายการตลาด
Director / Assistant Managing Director - Marketing

อายุ / Age : 43 ปี / Year

วุฒิการศึกษา / Education :ปริญญาโท / Master Degree

การอบรมหลักสูตรกรรมการ : -
Director Accreditation Program

จำนวนหุ้นที่ถือ / No. of Shares : 5,400,556 หุ้น / shares

เปลี่ยนแปลง / Changes : -

ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปี / Experience 5 Years
2548 - ปัจจุบัน / 2005 - Present : บมจ. มั่นคงเคหะการ
M.K. Real Estate Development Plc.

13. นางสาวชุตินา ตังมัตธิธม / Miss. Chutima Tangmatitham

ตำแหน่ง / Position : กรรมการ / ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
สายบัญชี - การเงิน
Director / Assistant Managing Director
- Accounting - Finance

อายุ / Age : 40 ปี / Year

วุฒิการศึกษา / Education :ปริญญาโท / Master Degree

การอบรมหลักสูตรกรรมการ : DAP รุ่น 67/2007
Director Accreditation Program

จำนวนหุ้นที่ถือ / No. of Shares : 62,695,423 หุ้น / shares

เปลี่ยนแปลง / Changes : + 1,210,000.

ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปี / Experience 5 Years
2548 - ปัจจุบัน / 2005 - Present : บมจ. มั่นคงเคหะการ
M.K. Real Estate Development Plc.

15. นายประภาส ฤกษ์สุวรรณกุล / Mr. Prapas Suppasuwankul

ตำแหน่ง / Position : ผู้จัดการทั่วไปโครงการ
Project General Manager

อายุ / Age : 48 ปี / Year

วุฒิการศึกษา / Education :ปริญญาตรี / Bachelor Degree

จำนวนหุ้นที่ถือ / No. of Shares : -

เปลี่ยนแปลง / Changes : -

ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปี / Experience 5 Years
2548 - ปัจจุบัน / 2005 - Present : บมจ. มั่นคงเคหะการ
M.K. Real Estate Development Plc.

17. นายสุทธิพงศ์ วัชรตติกุล / Mr. Suttipong Watcharasasikul

ตำแหน่ง / Position : ผู้จัดการทั่วไปโครงการ
Project General Manager

อายุ / Age : 49 ปี / Year

วุฒิการศึกษา / Education :ปริญญาตรี / Bachelor Degree

จำนวนหุ้นที่ถือ / No. of Shares : -

เปลี่ยนแปลง / Changes : -

ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปี / Experience 5 Years
2549 - ปัจจุบัน / 2006 - Present : บมจ. มั่นคงเคหะการ
M.K. Real Estate Development Plc.

2548 - 2549 / 2005 - 2006 : บจ. ซีคอน / Seacon Co., Ltd.

12. นางสาวณภาพร กมลศักดิ์วาทกุล / Miss. Naporn Kamonsakdavikul

ตำแหน่ง / Position : กรรมการ / ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
สายพัฒนารัฐกิจ-นิติกรรม
Director / Assistant Managing Director-
Business Development - Law

อายุ / Age : 50 ปี / Year

วุฒิการศึกษา / Education :ปริญญาตรี / Bachelor Degree

การอบรมหลักสูตรกรรมการ : DAP รุ่น 20/2004 (IOD)
Director Accreditation Program

จำนวนหุ้นที่ถือ / No. of Shares : -

เปลี่ยนแปลง / Changes : -

ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปี / Experience 5 Years
2548 - ปัจจุบัน / 2005 - Present : บมจ. มั่นคงเคหะการ
M.K. Real Estate Development Plc.

14. นางสาวแววตา เอกอุดมธะกุล / Miss. Waewta Akudomthanakul

ตำแหน่ง / Position : ผู้จัดการทั่วไปโครงการ
Project General Manager

อายุ / Age : 50 ปี / Year

วุฒิการศึกษา / Education :ปริญญาตรี / Bachelor Degree

จำนวนหุ้นที่ถือ / No. of Shares : -

เปลี่ยนแปลง / Changes : -

ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปี / Experience 5 Years
2548 - ปัจจุบัน / 2005 - Present : บมจ. มั่นคงเคหะการ
M.K. Real Estate Development Plc.

16. นายธรรส ทติกวณศ์จอร์ / Mr. Tath Katikavongkachorn

ตำแหน่ง / Position : ผู้จัดการทั่วไปโครงการ
Project General Manager

อายุ / Age : 51 ปี / Year

วุฒิการศึกษา / Education :ปริญญาตรี / Bachelor Degree

จำนวนหุ้นที่ถือ / No. of Shares : -

เปลี่ยนแปลง / Changes : -

ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปี / Experience 5 Years
2548 - ปัจจุบัน / 2005 - Present : บมจ. มั่นคงเคหะการ
M.K. Real Estate Development Plc.

18. นายอร่าม ลือพร้อมชัย / Mr. Aram Lurpromchai

ตำแหน่ง / Position : ผู้จัดการทั่วไปโครงการ
Project General Manager

อายุ / Age : 46 ปี / Year

วุฒิการศึกษา / Education :ปริญญาตรี / Bachelor Degree

จำนวนหุ้นที่ถือ / No. of Shares : -

เปลี่ยนแปลง / Changes : -

ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปี / Experience 5 Years
2550 - ปัจจุบัน / 2007 - Present : บมจ. มั่นคงเคหะการ
M.K. Real Estate Development Plc.

2548 - 2550 / 2005 - 2007 : บมจ. เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น
Asset Corporation Plc.

1. คำตอบแทนเป็นตัวเงิน / Monetary Remuneration

คำตอบแทนในฐานะกรรมการบริษัท / Director's Remuneration

รายชื่อคณะกรรมการ	Director's Name	คำตอบแทนรวม (บาท) Total Remuneration (Baht)	ปี 2552 มีการประชุมทั้งหมด 4 ครั้ง จำนวนครั้งในการเข้าประชุม In 2009, Total of four meetings Participation
1. นายชวน ตังมตธรรม	Mr. Chuan Tangmatitham	245,000.00	4
2. นายสนั่น ศรีรุ่งโรจน์	Mr. Sanan Srirungrojana	255,000.00	4
3. นายเกษม ชูรกฤษณา	Mr. Kasem Thurakisna	310,000.00	4
4. นางอัญชัน ตังมตธรรม	Mrs. Anchan Tangmatitham	245,000.00	4
5. นายอนันต์ อหันทริก	Mr. Anan Ahandrlik	275,000.00	4
6. นายศักดิ์ศรี พุฒิธรรมกุล	Mr. Suksri Phurthamkul	245,000.00	4
7. นายณัฐพลธร นนทจิตต์	Mr. Nuttplus throne Nonthachit	245,000.00	4
8. นายชูเกียรติ ตังมตธรรม	Mr. Chukiat Tangmatitham	245,000.00	4
9. นางสาวนภาพร กมลศักดิ์วิกุล	Miss Napaporn Kamonsakdavikul	250,000.00	4
10. นางสาวชุติมา ตังมตธรรม	Miss Chutima Tangmatitham	250,000.00	4
11. ดร. ปิง คุณะวัฒน์สถิตย์	Dr. Ping Kunawatsatit	270,000.00	3
12. นางนิจมาลย์ นาโคไพโรจน์	Mrs. Nichamarn Nakpairoch	15,000.00	3
13. นายประกายพุกษ์ ศรีตานนท์	Mr. Prakaiproek Srutanond	225,000.00	ออกตามวาระปี 2552 / Retired in 2009

หมายเหตุ : คำตอบแทนกรรมการอยู่ในรูปเบี้ยประชุม และบำเหน็จกรรมการ

Note : Director's Remuneration is Meeting Allowance and Director's Annual Payment

คำตอบแทนในฐานะกรรมการบริหารและผู้บริหาร / Executive's Remuneration

	จำนวนรายชื่อ / Person	จำนวนเงิน (บาท) / Amonunt (Baht)
เงินเดือน / Salary	12	13,885,755.00
โบนัส / Bonus	12	18,048,288.00
คำตอบแทนอื่น / Other Remuneration	7	338,880.00
รวม / Total	12	32,272,923.00

หมายเหตุ : คำตอบแทนอื่น หมายถึง Car Allowance

Note : Other Remuneration is Car Allowance

2. คำตอบแทนอื่น ๆ (ถ้ามี) / Othe Remuneration

สิทธิซื้อหุ้น หรือหลักทรัพย์อื่น - ไม่มี -
Stock option - None -

กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ - ไม่มี -
Provident Fund - None -

เงินบำเหน็จ : ตามอายุงานที่กำหนดในระเบียบบริษัท
Retired Payment : Depend on no. of working years which are settled in Company's Regulations.

บริษัทฯ มีนโยบายและวิธีการในการดูแลผู้บริหารในการนำข้อมูลภายในบริษัทฯ ไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน รวมทั้งเพื่อการซื้อขายหลักทรัพย์ในระหว่างที่หลักทรัพย์ของบริษัท เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนมีรายละเอียด ดังนี้

1. ผู้บริหารจะจัดทำและส่งรายงานการถือหลักทรัพย์ของตนคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ตามแบบที่กำหนดในข้อบังคับว่าด้วยการรายงานการถือหลักทรัพย์ และส่งสำเนารายงานให้แก่บริษัทฯ ในวันเดียวกับวันที่ส่งรายงานต่อสำนักงาน กสท. และตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ ภายในระยะเวลาดังต่อไปนี้
 - รายงานการถือหลักทรัพย์ครั้งแรก (แบบ 59-1) ภายใน 30 วัน นับแต่วันปิดการเสนอขายหลักทรัพย์ต่อประชาชน หรือวันที่ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งเป็นผู้บริหาร
 - รายงานการเปลี่ยนแปลงหลักทรัพย์ (แบบ 59-2) ทุกครั้ง เมื่อมีการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์ ทั้งนี้ ภายใน 3 วันทำการ นับแต่วันที่มีการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์นั้น
2. บริษัทฯ ได้ส่งหนังสือเวียนแจ้งให้ผู้บริหารทราบว่า ผู้บริหารที่ได้รับทราบข้อมูลภายในจะต้องระงับการซื้อหรือขาย หลักทรัพย์ของบริษัทฯ โดยเฉพาะ 30 วันก่อนที่บริษัทฯ จะทำการประกาศผลการดำเนินงาน (งบการเงินรายไตรมาสและรายปี) หรือข้อมูลข่าวสารที่เป็นสาระสำคัญต่อประชาชนทั่วไป ซึ่งมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหลักทรัพย์

บริษัทฯ จะใช้บทลงโทษสูงสุด หากพบว่าผู้บริหารได้ใช้ข้อมูลภายใน หรือมีความประพฤติที่ส่อไปในทางที่จะทำให้บริษัทฯ ได้รับความเสื่อมเสียและความเสียหาย

The Company has a policy and practices to control the executives regarding the exploitation of inside information for personal benefit, including securities trading while the Company is being listed. Details are as follow :-

1. Each executive will submit securities holding report of oneself, spouse and juvenile children according to the relevant regulations. A copy of the report is to be submitted to the Company on the same day that such report is submitted to the SEC and SET in the following time frames :-
 - The initial securities holding report (Form 59-1) within 30 days since the public offering of the day appointed as executive.
 - The report of change in securities holding (Form 59-2) within 3 days of every transaction of securities trading of transfer.
2. The Company had a memorandum notifying executive that each executive cognizant of internal information must refrain from company's securities trading, especially within 30 days before the announcement of operating results (quarterly and annual financial statements) or any significant disclosure to public which affects the stock price.

Maximum penalties would be imposed if any executive is found to have exploited internal information or inclined to cause damage to the Company.

การปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

คณะกรรมการบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) มีนโยบายส่งเสริมให้บริษัทฯ เป็นองค์กรที่มีประสิทธิภาพ ในการดำเนินธุรกิจ มีการกำกับดูแลกิจการที่ดี และมีการบริหารจัดการที่ดี โดยมุ่งเน้นการสร้างประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหุ้น ผู้มีส่วนได้เสีย ยึดมั่นคุณธรรม จริยธรรม ในการดำเนินธุรกิจ มีการเปิดเผยข้อมูลที่มีความถูกต้อง สมบูรณ์ และโปร่งใส สามารถตรวจสอบได้ ซึ่งได้กำหนดเป็นนโยบายด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อให้คณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงานยึดถือเป็นแนวทางในการปฏิบัติงานดังนี้

1. คณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนมุ่งมั่นที่จะนำเอาหลักสำคัญในการกำกับดูแลกิจการที่ดี ได้แก่

- สิทธิของผู้ถือหุ้น และการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน
- บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ
- ความน่าเชื่อถือของข้อมูล การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส
- วิสัยทัศน์ที่ดี และจริยธรรมองค์กร

มาใช้ในการดำเนินงานที่มีโครงสร้างการบริหารงานที่มีความสัมพันธ์กันระหว่าง คณะกรรมการ, ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้น ผู้มีส่วนได้เสีย อย่างเป็นธรรม

2. คณะกรรมการบริษัท มีบทบาทสำคัญในการกำหนดกลยุทธ์ นโยบายในการบริหารงาน และแผนงานที่สำคัญของบริษัท โดยจะต้องพิจารณาถึงปัจจัยเสี่ยง มีนโยบายบริหารความเสี่ยง และวางแนวทางการบริหารจัดการที่ดีมีประสิทธิภาพ และต้องดำเนินการเพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าระบบบัญชี รายงานทางการเงิน และการสอบบัญชี มีความถูกต้องน่าเชื่อถือ

3. คณะกรรมการบริษัท จะปฏิบัติหน้าที่ด้วยความเอาใจใส่ ทุ่มเท และรับผิดชอบ มีภาวะผู้นำ วิสัยทัศน์ มีความเป็นอิสระในการตัดสินใจเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท และผู้ถือหุ้นโดยรวม และมีระบบการจัดแบ่งบทบาท หน้าที่ ความรับผิดชอบที่ชัดเจนระหว่างคณะกรรมการบริษัท และฝ่ายจัดการ และระหว่างประธานกรรมการ กับ ประธานกรรมการบริหาร หรือ กรรมการผู้จัดการ ออกจากกันอย่างชัดเจนซึ่งผู้ที่ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการ โดยจะพิจารณาจากกรรมการอิสระเป็นสำคัญ

4. คณะกรรมการได้มีการกำหนดหลักปฏิบัติเกี่ยวกับหน้าที่ความรับผิดชอบ และหลักปฏิบัติทางจริยธรรมของผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท เพื่อให้ยึดถือเป็นหลักปฏิบัติโดยเคร่งครัด ให้มีความสำคัญกับลูกค้า ถือว่าลูกค้าเป็นบุคคลสำคัญ โดยส่งมอบสินค้าที่มีคุณภาพได้มาตรฐาน ให้การบริการหลังการขายที่ดี ด้วยความซื่อสัตย์ และยุติธรรม

5. คณะกรรมการบริษัท จะมีการพิจารณาแต่งตั้งคณะอนุกรรมการชุดย่อยเฉพาะกิจตามความเหมาะสมเพื่อช่วยพิจารณากลับกรองงานอย่างละเอียด รอบคอบ เพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท

Good Corporate Governance

The Board of Directors of M.K.Real Estate Development Public Company Limited has implemented the policy to promote the company to be the efficient company for business operations, have the good corporate governance, and have good management by emphasizing on the maximization of benefits to shareholders, stakeholders, committing to the moral principles and business ethics, and disclosing the accurate, complete, and transparent information. The company has identified the good corporate governance policy in order to be the guidelines for the Board of Directors, executives, and employees as follows.

1. The Board of Directors, executives, and employees have committed to apply the good corporate governance principle, namely,

- Shareholders' right and treating shareholders with equality.
- Role of stakeholders and responsibilities of the Board of Directors
- Reliability of information, disclosure of information, and transparency
- Good vision and organizational ethics

into the business operations with the fair management structure among Board of Directors, executives, shareholders, and stakeholders.

2. The Board of Directors has played an important role in identifying the strategy, policy for business operations, and major company's action plans by considering from the risk factors, risk management policies, and setting the efficient management guidelines. The Board of Directors must ensure that the accounting system, financial report and auditing are accurate and reliable.

3. The Board of Directors has performed the duties with care, dedication, and responsibilities. The Board must have leadership, vision, and freedom of decision-making in order to maximize the company's benefits and the overall shareholders, and must implement the system to classify the clear and separate roles, duties, and responsibilities between the Board of Directors and the management, and among Chairman of the Board of Directors, Chairman of Executive Board or Managing Director and the Chairman of the Board of Directors must be mainly considered from independent directors.

4. The Board of Directors has identified the principle regarding the duties and responsibilities, and moral principles, of company's executives and employees and such executives and employees must strictly follow according to the principles. The Board of Directors must pay attention to customers and must view customers as the important persons by delivering the qualified and standardized products and pleasant after-sale services with honesty and fairness.

5. The Board of Directors has considered the appointment of sub-committees as appropriate in order to thoroughly and deliberately screen any works to maximize the company's benefits.

- | | |
|---|--|
| <p>6. มีการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศ ของบริษัทฯ ทั้งในเรื่องทางการเงิน และที่ไม่ใช่ข้อมูลทางการเงินอย่างเพียงพอ เชื่อถือได้ ทันต่อเหตุการณ์ เพื่อให้ผู้ถือหุ้น ผู้มีส่วนได้เสียของบริษัทฯ ได้รับข่าวสาร สารสนเทศ อย่างเท่าเทียมกัน มีหน่วยงานที่รับผิดชอบในเรื่องการให้ข้อมูลกับ นักลงทุน และประชาชนทั่วไป</p> | <p>6. The company has disclosed the sufficient and reliable company's financial and non-financial data and information in a timely manner so the company's shareholders and stakeholders equally obtain data and information. The company also has the unit responsible for giving information to investors and people.</p> |
| <p>7. ผู้ถือหุ้นบริษัทฯ จะได้รับการปฏิบัติอย่างเท่าเทียมกัน มีสิทธิในการเข้าถึงข้อมูลสารสนเทศ และมีช่องทางในการสื่อสารกับบริษัทที่เหมาะสม จัดให้มีช่องทางสำหรับผู้ถือหุ้นในการเสนอชื่อกรรมการ ก่อนการประชุมสามัญประจำปี และจัดให้มีช่องทางสำหรับผู้ถือหุ้น เสนอวาระที่ต้องการเพื่อพิจารณานำเข้าสู่ที่ประชุมผู้ถือหุ้น</p> | <p>7. The company's shareholders must be treated with equality and have the right to access the data and information, and proper channels for communicating with the company. The company must also provide the channels for shareholders to propose the name of directors before the annual ordinary meeting and the channels for shareholders to propose the agenda that shall be considered in the shareholders' meeting.</p> |
| <p>8. คณะกรรมการบริษัทฯ ได้กำหนดวาระการดำรงตำแหน่งของ กรรมการอิสระไว้อย่างชัดเจน โดยกำหนดกรรมการอิสระจะดำรง ตำแหน่งไม่เกิน 3 วาระติดต่อกัน</p> | <p>8. The Board of Directors has clearly identified the period for independent directors' position.</p> |
| <p>9. คณะกรรมการบริษัทฯ มีการกำหนด จำกัดจำนวนบริษัทที่กรรมการ แต่ละคนจะดำรงตำแหน่งกรรมการไว้ และมีการกำหนดนิยาม คุณสมบัติของกรรมการอิสระไว้อย่างชัดเจน ซึ่งกรรมการแต่ละคนจะ ดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทจดทะเบียนไม่เกินคนละ 5 บริษัท</p> | <p>9. The Board of Directors has identified the limitation of the number of companies that each director is able to hold the director's position and identified the clear definition of independent directors' qualifications. Each director is able to hold the director's position in the registered companies for no more than 5 companies.</p> |
| <p>10. มีขั้นตอน การคัดเลือกบุคลากรที่มีคุณสมบัติที่เหมาะสม เข้ามา รับผิดชอบในตำแหน่งบริหารที่มีความสำคัญทุกระดับอย่างเหมาะสม และมีกระบวนการสรรหาที่โปร่งใส ยุติธรรม มีนโยบายด้านการ พัฒนาบุคลากรจัดให้มีการอบรมอย่างต่อเนื่อง เพื่อเสริมสร้าง บุคลากรให้มีประสิทธิภาพเพิ่มขึ้น</p> | <p>10. The company has properly identified the procedures for selecting the qualified personnel in order to be in the executive position and has the transparent and fair nominating processes. The company has the policy to develop the company's personnel and continuously arrange the training in order to strengthen more efficient personnel.</p> |
| <p>11. คณะกรรมการบริษัทฯ ต้องจัดให้มีการประเมินผลงานประจำปี เพื่อให้ เป็นกรอบในการตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ</p> | <p>11. The Board of Directors must provide the annual performance evaluation in order to be the framework for auditing how the Board of Directors perform their duties.</p> |
| <p>12. บริษัทฯ ได้มีการแต่งตั้งผู้ดำรงตำแหน่งเลขานุการบริษัท ซึ่งทำหน้าที่ ให้คำแนะนำด้านกฎหมาย และกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่คณะกรรมการจะ ต้องทราบ รวมถึงประสานงานให้มีการปฏิบัติตามมติคณะกรรมการ และการปฏิบัติตามกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง</p> | <p>12. The Company has appointed company secretary who will provide legal advice and any relevant regulation that the board should aware of, as well as coordinating concerned departments to ensure that the board's resolutions and compliance to relevant regulations</p> |
| <p>13. บริษัทฯ ได้มีการกำหนดนโยบายที่คำนึงถึงความปลอดภัย สุจริตการ และสิทธิประโยชน์ของพนักงาน โดยมีระบุในระเบียบการบริหารงาน บุคลากร (คู่มือพนักงาน) ในเรื่อง สุจริตการและผลประโยชน์ สำหรับ พนักงาน เช่น ค่ารักษาพยาบาล, สุจริตการต่างๆ และเงินบำเหน็จ อันเนื่องมาจากเกษียณอายุงาน และการลาออก เป็นต้น</p> | <p>13. The company has determined safety policy that will ensure employee's welfare and benefit which is indicated in resource manual regarding employee's welfare and benefit for example medical expense, benefit and pension for retirement and resignation</p> |

นโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการ

คณะกรรมการได้กำหนดนโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี เนื่องจากเห็นว่าเป็นสิ่งสำคัญ และจำเป็นต่อการดำเนินธุรกิจให้เจริญเติบโต อย่างมั่นคง โดยได้มีการประกาศและกำหนดไว้เพื่อให้ฝ่ายบริหารและ พนักงานรับทราบและถือเป็นแนวทางปฏิบัติไว้อย่างชัดเจน โดยคำนึงถึง ความโปร่งใส เพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันให้เกิดความเชื่อมั่นแก่ ผู้ถือหุ้นหรือผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย

Corporate Governance Policies

The Board of Directors has identified the good corporate governance policies since such policies are significant and necessary for the business operations with stable growth. The Board has announced and identified the policies so the executives and personnel realize and clearly perform according to such policies by paying attention to transparency, improving the competitive advantage, and creating the confidence among shareholders and stakeholders.

สิทธิของผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียและการประชุมผู้ถือหุ้น

ในปี 2552 บริษัทมีการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีจำนวน 1 ครั้ง โดยการประชุมได้จัดที่บริษัท ซึ่งบริษัทได้จัดส่งหนังสือเชิญประชุมพร้อมทั้งรายงานประจำปีและข้อมูลประกอบการประชุมวาระต่างๆ ให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้าก่อนวันประชุม 10 วันทำการแต่ละวาระมีความเห็นของคณะกรรมการประกอบและมีการบันทึกการประชุมถูกต้องครบถ้วน เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถตรวจสอบได้

บริษัทได้ให้ความสำคัญต่อสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ไม่ว่าจะเป็นพนักงานหรือผู้บริหารของบริษัท ลูกค้า คู่ค้า เจ้าหนี้ ภาครัฐและหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เนื่องจากกลุ่มบุคคลเหล่านี้ จะเป็นแรงสนับสนุนให้บริษัทสามารถแข่งขันและสร้างกำไรจนประสบความสำเร็จในระยะยาวได้

ในการประชุมผู้ถือหุ้นในปี 2552 มีการประชุมเข้าร่วมประชุมทั้งสิ้น 12 ท่าน ซึ่งรวมถึงคณะกรรมการตรวจสอบ โดยประธานที่ประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีสิทธิอย่างเท่าเทียมกันในการตรวจสอบการดำเนินงานของบริษัท การสอบถามและแสดงความคิดเห็นและข้อเสนอแนะต่างๆ

ระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายใน

คณะกรรมการบริษัทได้ตระหนักถึงความสำคัญของระบบการควบคุมภายในที่จะเป็นกลไกสำคัญในการช่วยลดความเสี่ยงทางธุรกิจ ปกป้องคุ้มครองทรัพย์สิน ทำให้รายงานทางการเงินเกิดความน่าเชื่อถือ อีกทั้งยังเป็นการปกป้องคุ้มครองเงินลงทุนจากผู้ถือหุ้นของบริษัท จึงได้มอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบรับผิดชอบในการจัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพและบริหารความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม

ในปี 2552 คณะกรรมการบริษัทและผู้สอบบัญชีอิสระ ได้พิจารณาและให้ความเห็นว่า บริษัทได้ปฏิบัติงานอย่างเป็นไปตามขั้นตอนที่กำหนดไว้และไม่พบประเด็นความผิดพลาดที่สำคัญ (รายละเอียดภายในได้หัวข้อ การควบคุมภายใน)

ความสัมพันธ์กับผู้ลงทุน

บริษัทได้มีการเปิดเผยข้อมูลทางการเงินและสารสนเทศต่างๆ เช่น โครงสร้างการถือหุ้น บัญชีความเสี่ยง รายการเกี่ยวโยงต่างๆ ต่อผู้ถือหุ้นและผู้ที่เกี่ยวข้องอย่างถูกต้องครบถ้วนโปร่งใสเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งมีหน่วยงานในส่วนของนักลงทุนสัมพันธ์ภายในขององค์กรเป็นผู้ดำเนินการประสานงาน เพื่อให้บริการด้านข้อมูลและข่าวสารต่างๆ ของทางบริษัทฯ ทั้งนี้สามารถติดต่อได้ที่ โทรศัพท์ 02 - 2166600 -18 ต่อ 117 โทรสาร 02 - 6124557 อีเมล : irc@mk.co.th หรือที่เว็บไซต์ www.mk.co.th

ภาวะผู้นำและวิสัยทัศน์

คณะกรรมการมีส่วนร่วมในการกำหนด วิสัยทัศน์ ภารกิจ กลยุทธ์ เป้าหมาย และงบประมาณของบริษัทตลอดจนดูแลให้มีการดำเนินการให้เป็นไปตามแผนธุรกิจที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพและแสดงความคิดเห็นอย่างอิสระในการตัดสินใจเกี่ยวกับเรื่องต่างๆ ตลอดจนได้มีการติดตามผลการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหารเป็นประจำทุกไตรมาส

ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการได้ทราบดีถึงรายการที่เกี่ยวข้องกันกับผู้ที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์และได้พิจารณาความเหมาะสมอย่างรอบคอบทุกครั้ง รวมทั้งมีการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์ กำหนดโดยราคาและเงื่อนไขเป็นไปตามปกติของการดำเนินธุรกิจเสมือนหนึ่งการทำรายการกับบุคคลภายนอกทั่วไป

Rights of Shareholders and Stakeholders, and Shareholders' Meeting

In 2009, the company arranged one annual ordinary shareholders' meeting at the company. The company submitted the invitation letter and annual report with the attachment according to the meeting agendas to shareholders 10 working days in advance of the meeting. Each agenda must have the opinions of the Board of Directors and accurate and complete meeting minutes so the shareholders were auditable.

The company has paid attention to rights of stakeholders from company's employees, executives, customers, counterparties, creditors to government agencies and relevant units since their supports help the company compete and generate profit in order for the success in the long-run.

During the shareholders' meeting in the year 2009, 12 directors attended the meeting, including audit committee. The Chairman of the meeting opened the opportunity for shareholders to equally audit the company's business operations, to inquire and express their opinions and recommendations.

Internal Control and Internal Audit System

The Board of Directors has paid attention to the internal control system as the important mechanism for mitigating the business risk and protecting the properties so the financial reports are reliable and it can protect the investment of company's shareholders. Therefore, the Board has assigned the Audit Committee to be responsible for providing the effective internal control system and managing the risk at the proper level.

In 2009, the Board of Directors and independent auditors considered and expressed their opinions that the company performed its duties according to the specified procedures and did not find any major mistakes (see details in the topic "internal control").

Relationship with Investors

The company has disclosed the accurate, complete, and transparent financial information and various information such as shareholding structure, risk factors, related transactions, etc. to shareholders and relevant parties according to the rules of the Stock Exchange. The investor's relations unit within the company coordinates in order to support the company's news and information. Please contact at Tel. 02-216-6600 ext. 117 or Fax 02-6124557, email : irc@mk.co.th or website : www.mk.co.th.

Leadership and Vision

The Board of Directors has participated in identifying the company's vision, mission, strategy, goals, and budget and taking care of ensuring that the actions are efficiently in compliance with the specified action plans and expressing the opinions freely regarding any decisions of various issues. In additions, the Board of Directors has monitored the management's performance every quarter.

Conflict of Interest

The Board of Directors has realized the related transactions with persons who may have the conflict of interest and considered the properness deliberately every time. The Board of Directors has also performed the duties according the Stock Exchange's rules by identifying the price and conditions according to the normal business operations like the transactions by outsiders.

จริยธรรมทางธุรกิจ

บริษัทได้ออกข้อพึงปฏิบัติเกี่ยวกับจริยธรรมของคณะกรรมการฝ่ายจัดการและพนักงานเพื่อให้ผู้ที่เกี่ยวข้องยึดเป็นแนวทางในการปฏิบัติด้วยความซื่อสัตย์สุจริต ทั้งการปฏิบัติต่อบริษัท ผู้มีส่วนได้เสียและผู้ที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด ดังนี้

นโยบายจริยธรรมธุรกิจ

ต่อเจ้าของหรือผู้ถือหุ้น

- ผู้บริหารของบริษัทมีข้อผูกพันเกี่ยวกับเรื่องนี้ในฐานะที่ไม่ใช่เจ้าของกิจการ
- ผู้บริหารจะต้องมีความซื่อสัตย์สุจริต ตลอดจนตัดสินใจดำเนินการใดๆ ด้วยความสุจริตใจและเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นทั้งรายใหญ่และรายย่อย และเพื่อผลประโยชน์โดยรวม ดังนี้
 - ดำเนินการภายใต้ขอบเขตอำนาจและผลประโยชน์ของบริษัท
 - ทำหน้าที่ด้วยความสามารถและระมัดระวังเยี่ยงผู้ที่มีความรู้ ประสิทธิภาพและความชำนาญพึงกระทำ
 - จัดการดูแลไม่ให้ทรัพย์สินใดๆ ของบริษัทเสียหายหรือสูญหายไปโดยเปล่าประโยชน์
 - รายงานผลการดำเนินงานอย่างสม่ำเสมอและครบถ้วนตามความเป็นจริง และรายงานแนวโน้มทั้งด้านบวกและด้านลบของบริษัทบนพื้นฐานของความสมเหตุสมผลและความน่าเชื่อถือ และมีข้อมูลสนับสนุนเพียงพอ
 - ไม่เปิดเผยข้อมูลที่เป็นความลับของบริษัทต่อผู้อื่นโดยมิชอบ โดยเฉพาะต่อคู่แข่ง
 - จัดหาข้อมูลและอธิบายข้อมูลที่จำเป็นสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้สอบบัญชี

ต่อลูกค้า

- ผู้บริหารจะต้อง
 - เปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับสินค้าที่ลูกค้าอาจไม่สามารถรู้ได้ด้วยตนเองอย่างครบถ้วน ถูกต้องและไม่บิดเบือนข้อเท็จจริง
 - ขายสินค้าในราคาที่ตกลงกัน หรือในกรณีที่ไม่มีข้อตกลงกันให้ใช้ราคายุติธรรม
 - ไม่ก่อให้เกิดความคาดหวังหรือความเข้าใจผิดในตัวสินค้าเกี่ยวกับคุณภาพ ราคา ปริมาณ หรือเงื่อนไขใดๆ ของผลิตภัณฑ์
- ผู้บริหารมีความรับผิดชอบเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์ของบริษัทต่อลูกค้าในการกำหนดมาตรฐานของคุณภาพที่แน่นอนและดูแลรักษามาตรฐานนั้น
 - กำหนดมาตรฐานขั้นต่ำของคุณภาพผลิตภัณฑ์ที่ยอมรับได้ และทำให้มั่นใจได้ว่าการทำตามมาตรฐานนั้น
 - ทำให้รู้ว่ามีมาตรฐานของคุณภาพที่สูงกว่ามาตรฐานที่เคยปฏิบัติกัน ช่วยทำให้เกิดคำตอบแทนส่วนเพิ่มตามมาตรฐานที่สูงขึ้น
 - จัดหาเครื่องมือรองรับการร้องเรียนของลูกค้าเกี่ยวกับคุณภาพของสินค้าของบริษัท และดำเนินการตอบสนองความต้องการของลูกค้าอย่างรวดเร็ว
 - ให้การรับรองว่าสินค้ามีคุณภาพตามมาตรฐานของบริษัท
- ผู้บริหารจะต้องให้ความสำคัญในการรักษาข้อมูลที่เป็นความลับของลูกค้าอย่างจริงจังและสม่ำเสมอและไม่นำข้อมูลดังกล่าวมาใช้เพื่อประโยชน์ของตนเองและผู้ที่เกี่ยวข้อง

Business Ethics

The company has issued the business ethics of the Board of Directors, management, and employees so the relevant parties are able to realize the ethics as the strict guideline of performance with honesty and integrity towards the company, stakeholders, and relevant parties as follows.

Business Ethics

Towards owners or shareholders

- The company's executives have the obligations to the ethics as the person who are not the owners.
- The executives must have honesty and must decide to perform any duties with honesty and fairness towards major and minor shareholders and with benefits for the overall company as follows.
 - Perform the duties under the scope of power and company's benefit
 - Perform the duties with capability and care like the duties performed by persons who are knowledgeable, experienced, and proficient.
 - Manage the company's properties so the company's properties are not damaged or lost without any benefits.
 - Report the performance regularly and completely according to the fact, and report the company's positive and negative trends on the basis of reasonableness and reliability with sufficient data support.
 - Do not disclose the company's confidential information to others with dishonesty, especially to competitors.
 - Provide data and explain the data necessary for the auditor's duties and responsibilities.

Towards customers

- The company's executives must
 - Disclose the data regarding the products that the customers cannot completely and accurately perceive by themselves without any distortion.
 - Sell the products at the agreeable price or in case of no agreeable price, shall use fair price.
 - Do not emerge any hope or create any understanding towards the products regarding the quality, price, quantity or any product's conditions.
- The executives must be responsible for the company's products towards customers regarding the identification of standard of quality and how to maintain such standards.
 - Identify the minimum standard of the acceptable product quality and shall be confident that the company shall follow such standards.
 - Create understanding that the higher the product's standard, the higher the compensation and benefits the company obtains.
 - Provide the tools to support the customer's complaints regarding the company's product quality and shall respond to the customer's requirement rapidly.
 - Certify that the product is qualified according to the company's standard.
- The executives must strictly and regularly pay attention to the customers' confidential information and shall not apply such information for their own benefits and for the relevant parties' benefits.

ต่อคู่ค้าและเจ้าหนี้

- ผู้บริหารจะทำให้มั่นใจว่ามีวิธีการปฏิบัติที่ดีในการซื้อสินค้าจากคู่ค้าของบริษัท ดังนี้
 - ไม่เรียก ไม่รับ หรือไม่จ่ายสินบนแก่คู่ค้า และรายงานบริษัทคู่ค้าถึงการให้สินบนหรือวิธีการตั้งใจจะให้สินบนของพนักงานบริษัทคู่ค้าแก่พนักงานของบริษัท
 - ยุติการค้ากับบริษัทคู่ค้าที่มีการติดสินบนพนักงานบริษัท
 - ทำให้มั่นใจว่าไม่มีการติดสินบนกับพนักงานของบริษัทคู่ค้าของบริษัท
- ผู้บริหารของบริษัทจะกำกับดูแลเพื่อให้มั่นใจได้ว่าภาระหนี้สินกับคู่ค้าเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้ารวมถึงการให้กู้ยืมเงิน ดังนี้
 - รักษาและปฏิบัติตามเงื่อนไขที่มีต่อเจ้าหนี้โดยเคร่งครัด ทั้งในแง่ของการชำระคืน การดูแลหลักทรัพย์ค้ำประกัน และเงื่อนไขอื่นๆ รวมทั้งไม่ใช้เงินทุนที่ได้จากการกู้ยืมเงินไปในทางที่ขัดกับวัตถุประสงค์ในข้อตกลงที่ทำกับผู้ให้ยืมเงิน
 - บริหารบริษัทไปในทางที่ไม่ทำให้เกิดความเสี่ยงเพิ่มขึ้นแก่เจ้าหนี้ของบริษัท
 - รายงานฐานะการเงินของบริษัทแก่เจ้าหนี้ด้วยข้อมูลที่ถูกต้อง ครบถ้วนตามความเป็นจริง
 - พิจารณาถึงผลประโยชน์ของเจ้าหนี้กรณีที่มีการขยายระยะเวลาการชำระหนี้
 - รายงานเจ้าหนี้ล่วงหน้า หากไม่สามารถปฏิบัติตามข้อผูกพันในสัญญา และร่วมกันหาแนวทางแก้ไขปัญหาดังกล่าว

ต่อสังคมส่วนรวม

- ผู้บริหารจะดำเนินธุรกิจของบริษัท โดย
 - คำนึงถึงผลกระทบต่อทรัพยากรธรรมชาติ สภาพสิ่งแวดล้อม และสาธารณประโยชน์
 - ไม่ประหยัค่าใช้จ่ายโดยปราศจากการพิจารณาถึงความเป็นอยู่ที่ดีของสังคมโดยรวม
 - มีส่วนร่วมในโครงการซึ่งช่วยยกระดับชุมชนที่บริษัททำเนิรกิจการอยู่

การถ่วงดุลของคณะกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร

คณะกรรมการบริษัท มีจำนวน 12 ท่าน ประกอบด้วย

กรรมการที่เป็นผู้บริหาร 7 ท่าน

กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร 5 ท่าน

คิดเป็น 5 ใน 12 ของคณะกรรมการ

กรรมการที่เป็นอิสระ 5 ท่าน

คิดเป็น 5 ใน 12 ของคณะกรรมการ

คณะกรรมการตรวจสอบ (อ้างอิงในหัวข้อย่อยโครงสร้างการจัดการ)

Towards counterparties and creditors

- The executives must confide that the company has the best practice for purchasing the products from the company's counterparties as follows.
 - Do not ask, receive, or pay the bribe to the counterparty and report the counterparties' companies regarding the bribe or methods of giving the bribe from the counterparties' employees to the company's employees.
 - Terminate any trading with the counterparties' companies who give the bribe to the company's employees.
 - Confide that the company does not give the bribe to the counterparties' employees.
- The company's executives must supervise in order to confide that the debts and burdens with the counterparties are in compliance with the trading conditions and borrowing conditions as follows.
 - Strictly maintain and perform according to the conditions towards the creditors regarding the repayment, collateral, and other conditions and do not use the capital obtained from the borrowing for the objective that contradicts with the objective on the agreement signed with lenders.
 - Manage the company on the way that does not increase any risks towards the company's creditors.
 - Report the company's financial status to the creditors with the accurate and complete information according to the facts.
 - Consider the creditors' benefits in case of extending the repayment period.
 - Report the creditors in advance if not able to perform according to the obligations in the contract and cooperate to find the solutions of the abovementioned problems.

Towards the society

- The company's executives must operate the company's businesses by
 - Realizing the impact on natural resources, environment, and public utilities.
 - Not saving any expenses without considering the well-being of the overall society.
 - Participating in the project that helps upgrade the community the company is operating the business.

Check and Balance of Non-executive Directors

The company has 12 members of Board of Directors consisting of :

- 7 Executive directors
- 5 Non-executive directors (or 5 in 12 of the Board of Directors.)
- 5 Independent Directors (or 5 in 12 of the Board of Directors)

Audit Committee (refer to the sub-topic of management structure)

คุณสมบัติของคณะกรรมการอิสระ

กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติครบตามเกณฑ์ต่อไปนี้

1. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 0.5 ของทุนชำระแล้วของบริษัท บริษัทในเครือ บริษัทร่วม หรือบริษัทที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ให้นับรวมหุ้นที่ถือโดยผู้ที่เกี่ยวข้องด้วย
2. - เป็นกรรมการที่ไม่มีส่วนร่วมในการบริหารงานในบริษัท บริษัทในเครือ บริษัทร่วม บริษัทที่เกี่ยวข้อง หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท
- เป็นกรรมการที่ไม่เป็นลูกจ้าง พนักงาน หรือที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำจากบริษัท บริษัทในเครือ บริษัทร่วม บริษัทที่เกี่ยวข้อง หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท
3. เป็นกรรมการที่ไม่มีผลประโยชน์ หรือส่วนได้เสียไม่ว่าทางตรง หรือทางอ้อมทั้งในด้านการเงินและการบริหารงานของบริษัท บริษัทในเครือ บริษัทร่วม หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท
4. เป็นกรรมการที่ไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียในลักษณะข้างต้นมาก่อนในระยะเวลา 1 ปี ก่อนได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ
5. เป็นกรรมการที่ไม่ใช่เป็นผู้ที่เกี่ยวข้องหรือญาติสนิทของผู้บริหาร หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท
6. เป็นกรรมการที่ไม่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเป็นตัวแทนเพื่อรักษาผลประโยชน์ของกรรมการบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท
7. สามารถปฏิบัติหน้าที่ แสดงความเห็นหรือรายงานผลการปฏิบัติงานตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท โดยไม่อยู่ภายใต้การควบคุมของผู้บริหาร หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท รวมทั้งผู้ที่เกี่ยวข้อง หรือญาติสนิทของบุคคลดังกล่าว

ผู้ที่เกี่ยวข้อง หมายรวมถึง ผู้ที่มีความสัมพันธ์หรือเกี่ยวข้องกับบริษัท จนทำให้ไม่สามารถทำหน้าที่ได้อย่างอิสระหรือคล่องตัว เช่น ชักฟพลายเออร์ ลูกค้า เจ้าหนี้ ลูกหนี้ หรือผู้ที่มีความเกี่ยวข้องทางธุรกิจ อย่างมีนัยสำคัญ เป็นต้น

การรวมหรือแยกตำแหน่ง

ประธานกรรมการเป็นตัวแทนของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ซึ่งถือหุ้นร้อยละ 26.13 ของผู้ถือหุ้นทั้งหมด

แม้ว่าประธานกรรมการและประธานกรรมการบริหารจะเป็นบุคคลคนเดียวกัน แต่อย่างไรก็ตาม โครงสร้างของคณะกรรมการทั้งคณะประกอบด้วยกรรมการอิสระมากกว่า 1 ใน 3 ของคณะกรรมการทั้งคณะ จึงทำให้เกิดการถ่วงดุลย์และการสอบทานการบริหารงาน และมีการจัดแบ่งแยกบทบาทหน้าที่ ความรับผิดชอบ ที่ชัดเจนระหว่าง ประธานกรรมการกับประธานกรรมการบริหาร หรือ กรรมการผู้จัดการ ออกจากกันอย่างชัดเจน ซึ่งผู้ที่จะดำรงตำแหน่ง ประธานกรรมการ มีนโยบายที่จะพิจารณาจากกรรมการอิสระเป็นสำคัญ

รายงานของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัท เป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อยรวมทั้งสารสนเทศทางการเงิน ที่ปรากฏในรายงานประจำปี ซึ่งจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปรวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินอย่างเพียงพอ โดยมีกรรมการผู้รับมอบอำนาจตามกฎหมายลงลายมือชื่อพร้อมประทับตราของบริษัทเพื่อรับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าว

Qualifications of Independent Directors

The independent directors must have the complete qualifications as follows.

1. Hold the shares of no more than 0.5 % of the paid-up capital of the company, subsidiaries, or related companies and shall count the shares held by the related persons.
2. - Be the directors who do not participate in the management of the company, subsidiaries, related companies or the company's major shareholders.
- Be the directors who are not the employees, officers, or advisors who obtain the permanent salaries from the company, subsidiaries, related companies or the company's major shareholders.
3. Be the directors who do not have any benefits, or direct or indirect conflict of interest regarding the financial condition or management of the company, subsidiaries, related companies or the company's major shareholders.
4. Be the directors who do not have any benefits, or direct or indirect conflict of interest abovementioned for the past 1 year before being appointed to be the independent director.
5. Be the directors who are not the related persons or close relatives of the company's executives or major shareholders.
6. Be the directors who are not appointed to be the agent who maintains the benefits of the company's directors, major shareholders, or shareholders who are the persons related to the company's major shareholders.
7. Able to perform the duties, express the opinions or report the performance according to the duties assigned by the company's Board of Directors without being controlled by the executives or company's major shareholders, and related persons or close relatives of such persons.

Related persons means persons who have the relationship or are related to company until they are not able to perform the duties with freedom or flexibility such as suppliers, customers, creditors, debtors or persons who have significant business relationship, etc.

Position Classification

The Chairman of the Board of Directors must be the representative of the major shareholders who hold the shares of 26.13% of total shareholders.

Although the Chairman of the Board of Directors and Chairman of the Executive Board is the same person, the structure of the Board consists of the independent directors for one-third of the Board of Directors so the check and balance and auditing occurs. In additions, the role, duties, and responsibilities are clearly separated between the Chairman of the Board of Directors and Chairman of the Executive Board or managing director and person who are the Chairman of the Board of Directors must be mainly considered from the independent directors.

Report of the Board of Directors

The Board of Directors must be responsible for the company and its subsidiaries' consolidated financial statements, and financial information appeared on the annual report prepared according to the generally accepted accounting standards and must disclose the sufficient information in the notes to financial statements and the authorized directors must sign and affix the company's seal in order to certify the accuracy of such information.

คณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัท ได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการ เพื่อช่วยกำกับดูแลกิจการบริษัท ซึ่งเป็นกรรมการที่เป็นอิสระจากการบริหารงานของบริษัท โดยมีอำนาจหน้าที่เป็นไปตามรายละเอียดหัวข้อโครงสร้างการจัดการโดยมีการรายงานการปฏิบัติงานที่ และการติดตามผลต่อคณะกรรมการบริษัท

1. คณะกรรมการตรวจสอบ

ด้วยที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้มีมติแต่งตั้ง คณะกรรมการตรวจสอบเมื่อวันที่ 29 เมษายน 2552 ประกอบด้วยกรรมการ 3 ท่าน ดังรายชื่อต่อไปนี้

ชื่อ - นามสกุล	ตำแหน่ง
1. นายเกษม ชูรกฤษณา	ประธานกรรมการ เป็นกรรมการที่เป็นอิสระ มีความรู้ด้านบัญชี
2. นายอนันต์ อหันทริก	กรรมการ เป็นกรรมการที่เป็นอิสระ
3. ดร.ปิง คุณะวัฒน์สถิตย์	กรรมการ เป็นกรรมการที่เป็นอิสระ

ขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

1. สอบทานให้บริษัทมีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเพียงพอ
2. สอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายใน (internal control) และระบบการตรวจสอบภายใน (internal audit) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ และพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้างหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน
3. สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
4. พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้งบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท และเสนอค่าตอบแทนของบุคคลดังกล่าว รวมทั้งเข้าร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชี โดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
5. พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท
6. จัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบและต้องประกอบด้วยข้อมูลอย่างน้อย ดังต่อไปนี้
 - (ก) ความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินของบริษัท
 - (ข) ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัท
 - (ค) ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
 - (ง) ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี
 - (จ) ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

Sub-committee

The Company's Board of Directors appoints the committee to help supervise the company's business operations and such committees are from the independent directors with the duties and authorities according to the details on the topic of the management structure. The committees shall report the performance and monitoring to the company's Board of Directors.

1. Audit Committee

The shareholders' meeting had the resolution to appoint the Audit Committee on 29 April 2009.

Name - Surname	Position
1. Mr. Kasem Thurakrisana	Chairman as independent director who is the accounting expert.
2. Mr. Anan Ahandrik	Director as independent director
3. Dr. Ping Kunawatsatit	Director as independent director

Scope of Duties and Responsibilities of the Audit Committee

1. To review the Company's financial reporting process to ensure that it is accurate and adequate.
2. To review the Company's internal control system and internal audit system to ensure that they are suitable and efficient, to determine an internal audit unit's independence, as well as to approve the appointment, transfer and dismissal of the chief of an internal audit unit or any other unit in charge of an internal audit.
3. To review the Company's compliance with the law on securities and exchange, the Exchange's regulations, and the laws relating to the Company's business.
4. To consider, select and nominate an independent person to be the Company's auditor, and to propose such person's remuneration, as well as to attend a non-management meeting with an auditor at least once a year.
5. To review the Connected Transactions, or the transactions that may lead to conflicts of interests, to ensure that they are in compliance with the laws and the Exchange's regulations, and are reasonable and for the highest benefit of the company.
6. To prepare, and to disclose in the Company's annual report, an audit committee's report which must be signed by the audit committee's chairman and consist of at least the following information:
 - a) an opinion on the accuracy, completeness and creditability of the Company's financial report,
 - b) an opinion on the adequacy of the Company's internal control system,
 - c) an opinion on the compliance with the law on securities and exchange, the Exchange's regulations, or the laws relating to the Company's business,
 - d) an opinion on the suitability of an auditor,
 - e) an opinion on the transactions that may lead to conflicts of interests,

- (จ) จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ และการเข้าร่วมประชุมของกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน
 - (ข) ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎบัตร (charter)
 - (ข) รายการอื่นที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบ ภายใต้ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
7. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทมอบหมายด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ

2. คณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทน

1. นายอนันต์ อหันตริก ประธานกรรมการ เป็นกรรมการที่เป็นอิสระ
2. นายเกษม ชูรกฤษณา กรรมการ เป็นกรรมการที่เป็นอิสระ
3. นางสาวชุตินา ตั้งมิตรธรรม กรรมการ

ขอบเขตหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการพิจารณา

คำตอบแทน

- พิจารณาแนวทาง การกำหนดคำตอบแทนให้แก่ กรรมการ ฯลฯ
- กำหนดวิธีการ และหลักเกณฑ์ การกำหนดคำตอบแทนให้แก่ กรรมการ ฯลฯ ที่เป็นธรรม และสมเหตุสมผล เพื่อนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณานุมัติ

3. คณะกรรมการสรรหา

1. นายสนั่น ศรีรุ่งโรจน์ ประธานกรรมการ เป็นกรรมการที่เป็นอิสระ
2. ดร. ปิง คุณะวัฒน์สถิตย์ กรรมการ เป็นกรรมการที่เป็นอิสระ
3. นางสาวนภาพร กมลศักดิ์วิกุล กรรมการ

ขอบเขตหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการสรรหา ได้แก่

- ทำหน้าที่คัดเลือกบุคคล ที่สมควรได้รับการเสนอรายชื่อเป็นกรรมการใหม่ หรือสรรหาผู้บริหารระดับสูง
- กำหนดวิธีการ และหลักเกณฑ์การสรรหา กรรมการบริษัท และผู้บริหารระดับสูง

นโยบายในการบริหารความเสี่ยงทั้งองค์กร

1. กำหนดให้ผู้บริหารและพนักงานในฝ่าย และหน่วยงานต่าง ๆ เป็นผู้ดูแลความเสี่ยง โดยจะต้องมีบทบาท และส่วนร่วมในการพัฒนาการบริหารความเสี่ยงขององค์กร และส่งเสริมความรู้ความเข้าใจในหน้าที่ความรับผิดชอบที่เกี่ยวข้องกับการบริหารความเสี่ยง
2. จัดให้มีกระบวนการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพในทุกขั้นตอนของการดำเนินงาน ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อลดความไม่แน่นอน และเพิ่มความสำเร็จในผลการดำเนินงานของบริษัทฯ
3. ดำเนินการและสนับสนุนการบริหารความเสี่ยงให้ประสบความสำเร็จทั่วทั้งองค์กรโดยการใช้ทรัพยากรที่มีอยู่อย่างมีประสิทธิภาพในการประเมิน และกำหนดมาตรการบริหารความเสี่ยงอย่างเหมาะสม
4. ส่งเสริมและกระตุ้นให้การบริหารความเสี่ยงเป็นวัฒนธรรมองค์กร โดยให้ทุกคนตระหนักถึงความสำคัญของการบริหารความเสี่ยง

- f) the number of the audit committee meetings, and the attendance of such meetings by each committee member,
- g) an opinion or overview comment received by the audit committee from its performance of duties in accordance with the charter, and
- h) other transactions which, according to the audit committee's opinion, should be known to the shareholders and general investors, subject to the scope of duties and responsibilities assigned by the Company's board of directors; and

7. To perform any other act as assigned by the Company's board of directors, with the approval of the audit committee.

2. Remuneration Committee

1. Mr. Anan Ahandrik Chairman as independent director
2. Mr. Kasem Thurakrisana Committee Member as independent director
3. Ms. Chutima Thangmatitham Committee Member

Scope of Duties and Responsibilities of the Remuneration Committee

- Consider the guideline for specifying the directors' remuneration, etc.
- Identify the procedures and criteria for identifying the fair and reasonable directors' remuneration and propose to the shareholders' meeting for approval.

3. Nominating Committee

1. Mr. Sanan Srirungrojana Chairman as independent director
2. Dr. Ping Kunawatsatit Committee Member as independent director
3. Ms. Napaporn Kamonsakdavikul Committee Member

Scope of Duties and Responsibilities of the Nominating Committee

- Select persons who shall be deserved to be proposed to be the new directors or high-ranking executives.
- Identify the procedures and criteria for recruiting and selecting the company's directors and high-ranking executives.

Organization-wide Risk Management Policy

1. Identify the executives and employees within the department and units to take care of the risk. They should play the role and participate in developing the risk management within the organization, and promote knowledge and understanding regarding the risk management responsibilities.
2. Provide the efficient risk management processes in every procedure according to the good corporate governance principle in order to reduce uncertainty and increase the success in the company's performance.
3. Manage and support the risk management so it is successful throughout the organization by using the existing resources efficiently for the evaluation and identification of proper risk management measures.
4. Promote and reinforce the risk management as the organizational culture and everyone must realize the importance of risk management.

การประชุมคณะกรรมการ

ในปี 2552 ได้จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการจำนวน 4 ครั้ง โดยในการประชุมมีประธานกรรมการเป็นประธานที่ประชุม ซึ่งทำหน้าที่แยกต่างหากจากประธานกรรมการบริหารหรือกรรมการผู้จัดการของบริษัท และคณะกรรมการตรวจสอบมีการประชุม 6 ครั้ง

คณะกรรมการมีกำหนดประชุมโดยปกติเป็นประจำและมีการประชุมพิเศษเพิ่มเติมตามความจำเป็น โดยมีการกำหนดวาระชัดเจน ล่วงหน้า และมีวาระพิจารณาติดตามผลการดำเนินงานเป็นประจำ มีการส่งหนังสือเชิญประชุม วาระการประชุม รายงานการประชุมครั้งก่อน พร้อมทั้งเอกสารที่เกี่ยวข้องให้กับคณะกรรมการ ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วัน เพื่อให้กรรมการมีเวลาได้ศึกษาข้อมูลก่อนการประชุม ในการประชุมแต่ละครั้งประธานกรรมการได้จัดสรรเวลาอย่างเพียงพอสำหรับอภิปรายแต่ละวาระ และมีผู้บริหารที่เกี่ยวข้องเข้าร่วมประชุม เพื่อชี้แจงข้อมูลต่อคณะกรรมการบริษัท ในกรณีที่คณะกรรมการต้องการทราบรายละเอียดเพิ่มเติม ทั้งนี้ได้มีการจัดบันทึกรายงานการประชุมเป็นลายลักษณ์อักษรและจัดเก็บรายงานการประชุมที่ผ่านการรับรองจากคณะกรรมการพร้อมให้คณะกรรมการและผู้ที่เกี่ยวข้องตรวจสอบได้

การประเมินตนเองของคณะกรรมการ

โดยใช้แบบประเมินผลการปฏิบัติงานตนเองของคณะกรรมการบริษัท ซึ่งแบบประเมินดังกล่าวเป็นแบบประเมินที่จัดทำโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย โดยบริษัทได้มีการปรับปรุงให้สอดคล้องกับสถานการณ์ของบริษัทโดยเฉพาะอย่างยิ่งในส่วนที่เกี่ยวข้องกับบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการที่ควรเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัท การประเมินผลดังกล่าวเป็นการช่วยให้กรรมการแต่ละท่านและคณะกรรมการได้พิจารณาทบทวนปัญหาและอุปสรรคต่างๆ ในระหว่างปีที่ผ่านมา และยังเป็นเครื่องมือในการช่วยตรวจสอบและวิเคราะห์ให้เห็นว่าการทำงานของคณะกรรมการมีประสิทธิภาพ และปฏิบัติตามถ้วนตามหน้าที่ของกรรมการด้วยหรือไม่

คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

คณะกรรมการบริษัท ได้แต่งตั้งคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน เพื่อทำหน้าที่พิจารณาคำตอบแทนของกรรมการและผู้บริหารของบริษัทก่อนจะนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทตัดสินใจ โดยคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน จะเปรียบเทียบกับคำตอบแทนของกรรมการของบริษัทกับมาตรฐานการจ่ายค่าตอบแทนของบริษัทอื่นๆ ในธุรกิจเดียวกัน ส่วนคำตอบแทนของผู้บริหารของบริษัทอยู่ในรูปของเงินเดือนและโบนัส ขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานของบริษัทและผลงานของผู้บริหารแต่ละท่าน ส่วนคำตอบแทนของกรรมการจะอยู่ในรูปเบี้ยประชุมและเงินบำเหน็จประจำปีเท่านั้น โดยการกำหนดผลตอบแทนของกรรมการดังกล่าวต้องผ่านการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น (ดังแสดงในหัวข้อคำตอบแทนผู้บริหาร) ซึ่งเป็นไปตามหลักการและนโยบายที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นแล้ว

การพัฒนากรรมการและผู้บริหาร

เพื่อให้คณะกรรมการรู้จักธุรกิจของบริษัทดีขึ้น บริษัทได้จัดให้มีการเยี่ยมชมโครงการต่างๆ ของบริษัทอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง และบริษัทยังได้ส่งเสริมการฝึกอบรมกรรมการและผู้บริหาร โดยกรรมการส่วนใหญ่ได้เข้าอบรมตามหลักสูตรของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย เช่น หลักสูตร Director Accreditation, หลักสูตร Director Certification เป็นต้น

Directors' Meeting

In 2009, the company arranged 4 directors' meetings and in each meeting and the Chairman of Board of Directors acted as the Chairman of the meeting. The Chairman of Board of Directors separately performed the duties from the Chairman of Executive Board or company's managing director. The audit committee arranged the meeting for 6 times.

The Board regularly identifies the meeting and arranges the special meeting deemed as necessary by identifying the clear meeting agenda in advance. The meeting agenda regarding the monitoring of business performance is regularly included. The company submits the invitation letter, meeting agenda, previous meeting minutes and attachments to the Board 7 days in advance so the directors have sufficient time to study the information before the meeting. In each meeting, the Chairman allocates enough time for discussion of each agenda and the relevant executives must attend the meeting in order to explain the information to the Board of Directors in case that the Board requires the additional details. The company prepares the meeting minutes in writing and store the meeting minutes certified by the Board so the Board and relevant parties are able to audit such minutes.

Self-evaluation of the Board

By using the self-evaluation form of the company's Board of Directors. Such form is the form prepared by Thailand Institute of Directors and the company adjusts the form in order to be in compliance with the company's situation, especially regarding the roles and duties of directors that should be in accordance with those specified in the company's corporate governance policy. The evaluation helps each director and the Board review the problems and threats during the past year and it is the tools for auditing and analyzing in order to recognize whether the Board works efficiently and perform the duties completely according to their duties or not.

Directors' and Executives' Remuneration

The Board of Directors appointed the Nominating and Remuneration Committee in order to consider the directors' and executives' remuneration before proposing the company's Board of Directors for decision-making. The Nominating and Remuneration Committee shall compare the remuneration of the company's directors with the remuneration standard of other companies in the same business. Regarding the remuneration of the company's executives which is in terms of salaries and bonus, it depends on the company's business performance and the performance of each executive. For the directors' remuneration, it is the meeting allowances and annual pension only. The identification of such directors' remuneration must be approved by the shareholders' meeting (as mentioned on the topic regarding the executives' remuneration) which is in compliance with the principle and policy approved by the shareholders' meeting.

Development of Directors and Executives

In order for the Board to better realize the company's business, the company arranges the business visit to various company's projects at least once a year and the company also conducts training for directors and executives. Most of the directors attend the training conducted by Thailand Institute of Directors such as Director Accreditation Curriculum, Director Certification Curriculum, etc.

คณะกรรมการบริษัท ได้ตระหนักถึงความสำคัญของการควบคุมภายในที่จะเป็นกลไกสำคัญช่วยลดความเสี่ยงทางธุรกิจ, ปกป้องคุ้มครองทรัพย์สิน, ทำให้รายงานทางการเงินเกิดความน่าเชื่อถืออีกทั้งยังเป็นการปกป้องคุ้มครองเงินลงทุนของผู้ถือหุ้นของบริษัท จึงได้มอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบรับผิดชอบในการจัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพและบริหารความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม

ในปี 2552 คณะกรรมการบริษัท และผู้สอบบัญชีอิสระ ได้พิจารณาและให้ความเห็นว่าบริษัทได้ปฏิบัติงานอย่างเป็นไปตามขั้นตอนที่กำหนดไว้ และไม่พบประเด็นความผิดพลาดที่สำคัญ โดยได้ประเมินระบบการควบคุมภายในไว้ดังนี้

สภาพแวดล้อมของการควบคุมที่ดี

- มีการกำหนดนโยบายและระเบียบปฏิบัติต่างๆ ที่ให้เป็นธรรมต่อลูกค้าและเอื้อประโยชน์ต่อบริษัทได้เป็นลายลักษณ์อักษร
- มีการกำหนดหน้าที่และอำนาจความรับผิดชอบอย่างชัดเจน
- มีการจัดโครงสร้างองค์กรที่ช่วยให้ฝ่ายบริหารดำเนินงานอย่างมีประสิทธิภาพ
- ให้ความสำคัญในข้อกำหนดเกี่ยวกับจริยธรรม (Code of conduct) และความซื่อสัตย์สุจริต ของฝ่ายบริหารและพนักงาน

การประเมินความเสี่ยงที่เหมาะสม

- มีการพิจารณาและประเมินการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ว่ามีปัจจัยความเสี่ยงใดบ้างที่จะทำให้เกิดผลกระทบต่อบริษัททั้งจากภายในและภายนอก
- มีการวิเคราะห์และติดตามโดยกำหนดมาตรการเพื่อลดความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม หากเกิดผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท

มีกิจกรรมควบคุมที่ดี

กิจกรรมควบคุมที่ดีคือการได้รับการสนองตอบและปฏิบัติตามจากทุกคนในบริษัทในวิธีการและนโยบายที่ฝ่ายบริหารกำหนดขึ้น ได้แก่

- การกำหนดอำนาจและระดับการอนุมัติรายการที่เหมาะสม เช่น
 - บริษัทมีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่ และวงเงินอำนาจอนุมัติของฝ่ายบริหารในแต่ละระดับไว้อย่างชัดเจนและเป็นลายลักษณ์อักษร มีการแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบในงานด้านต่างๆ ไปนี้อย่างชัดเจนโดยเด็ดขาดเพื่อเป็นการตรวจสอบซึ่งกันและกันคือ
 - หน้าที่อนุมัติ
 - หน้าที่บันทึกรายการทางบัญชีและข้อมูลสารสนเทศและ
 - หน้าที่ในการดูแลจัดเก็บทรัพย์สิน

การอนุมัติให้ทำธุรกรรมกับผู้ที่เกี่ยวข้องที่มีผลผูกพันบริษัทในระยะยาว เช่น สัญญาซื้อขาย, การกู้ยืม, การค้าประกัน ได้มีการติดตามให้ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ตกลงกันไว้ตลอดระยะเวลาของสัญญาที่มีผลผูกพันบริษัท

- มีการแบ่งแยกหน้าที่ที่อาจก่อให้เกิดการกระทำทุจริตออกจากกัน
- มีการปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง

มีระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูลที่ดี

- มีการนำเสนอข้อมูลที่สำคัญต่อฝ่ายบริหารและคณะกรรมการบริษัท ในการตัดสินใจอย่างเพียงพอและทันต่อเหตุการณ์
- มีหลักปฏิบัติในการจัดเก็บเอกสารทางการเงินไว้ครบถ้วนเป็นหมวดหมู่ที่สามารถตรวจสอบได้ ในกรณีสงสัยในพฤติกรรมที่ไม่สุจริต จะมีการตั้งคณะกรรมการสอบสวน และมีกล่องแสดงความคิดเห็นติดไว้ที่บริษัท
- บริษัทมีการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับรายการระหว่างกันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน อย่างถูกต้องครบถ้วน เช่นการซื้อขายสินค้าและการบริการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

The Board of Directors realizes the importance of an efficient internal control system as an important tool to help reduce business risks, to protect company's assets, to generate trust in financial reports and to protect financial investment on behalf of company's shareholders. The audit committee is, therefore, responsible for the establishment of efficient internal control system and risk management at an appropriate level.

In 2009, the Board of Directors and independent auditors considered and agreed that the company's operations had follow established procedures and ensured that no substantial mistakes were made. The evaluation of the internal control system comprises:

Environment Control

- The company's policies and procedures are fair to customers and beneficial to the company. All policies and procedures were put in writing.
- The company has established clear duties and proper authority.
- The company's organization supports management efficiency.
- The company places great emphasis on doing business to an established code of conduct and ensures the honesty of both the management and its employees.

Appropriate Risk assessment

- The company considered and evaluated its business operations with the aim of recognizing various risk factors both internal and external that might affect the organization.
- The company evaluated and followed up on operations and set up measures to reduce risks to an appropriate level.

High-quality control activities

Good control activities must be responded positively among employees. This was done through various methods and policies put in place by the management, including:

- Establishing appropriate approval authority and levels:

The company has set up a system, whereby authority is granted in writing, for the approval of budgets at various levels. All duties and responsibilities are completely separated for check-and-balance purpose among three functions take place including:

- Transaction approval
- Accounting records and information
- Assets control and storage.

The approval of all business transactions between the company and related parties which involves long-term engaging transactions such as purchasing contract, loans or guarantees has followed up on condition of the agreement for the entire abiding period.

- To separate and functions that may encourage fraud or illegalities.
- To abide by all relevant laws and regulations.

Efficient Information and communications systems

- Important information are timely and amply presented to the management and the Board of Directors for decision-making.
- The company has a practice for the collection of all financial documents for inspection. If fraudulent behavior is suspected, an investigation committee will be established. A suggestion box is set up on company premises.
- The company disclosed all information regarding connected transactions correctly and completely. This includes trade and service transactions.

มีระบบการติดตามและประเมินผลที่ดี

- บริษัทได้ทำการปรับปรุงแก้ไขการปฏิบัติงานให้สอดคล้องกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป และติดตามประเมินผลการปฏิบัติงานดังกล่าวให้บรรลุวัตถุประสงค์ตามนโยบายที่กำหนดไว้ของคณะกรรมการบริษัท
- บริษัทจัดให้มีการตรวจสอบและติดตามประเมินผลการปฏิบัติงานตามระบบการควบคุมภายในที่วางไว้อย่างสม่ำเสมอ
- บริษัทฯ ได้กำหนดให้การรายงานผลการตรวจสอบ ต้องรายงานตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ โดยกรรมการตรวจสอบเห็นชอบในการจัดจ้างบริษัท มัลติพลัสคอนซัลติ่ง จำกัด เป็นผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทฯ ในระหว่างปี 2552 ผู้ตรวจสอบภายในได้ปฏิบัติงานตรวจสอบ และสรุปรายงานผลการตรวจสอบต่อคณะกรรมการตรวจสอบ ดังนี้

1) การสอบทานการใช้งบประมาณกับรายได้ และต้นทุนการก่อสร้างจริง ของโครงการชวนชื่นประชาอุทิศ และโครงการชวนชื่นโมดัส แจ้งวัฒนะ โดยสำนักงานได้เข้าปฏิบัติงานเมื่อวันที่ 23 - 26 กุมภาพันธ์ 2552 โดยทำการสอบทานข้อมูลของปี 2551 จากการสอบทานต้นทุนการก่อสร้างของโครงการชวนชื่นประชาอุทิศ พบว่า ต้นทุนการก่อสร้างโครงการจริง สูงกว่างบประมาณร้อยละ 118 คิดเป็นมูลค่าประมาณ 37 ล้านบาท โดยเกิดจากส่วนงานถมดินมีจำนวนเงินมูลค่าสูงกว่างบประมาณคิดเป็นจำนวนเงิน 29 ล้านบาท เนื่องจากงบประมาณประจำปี ได้พิจารณางานถมดินเพียงบางส่วนเท่านั้น คือ ประมาณการพื้นที่ถมดินทั้งหมด 16 ไร่ แต่เนื่องจากพื้นที่เข้า - ออกโครงการค่อนข้างแคบ ทำให้เกิดความไม่สะดวกในการทยอยขนส่งดิน จึงได้พิจารณาขออนุมัติงานเพิ่มเติมในส่วนงานถมดิน เปลี่ยนเป็นถมดินทั้งหมดคิดเป็นพื้นที่ทั้งหมดจำนวน 66 ไร่โดยประมาณ จึงทำให้เกิดต้นทุนที่สูงกว่างบประมาณที่ได้ขอไว้เดิม

เมื่อพิจารณาในส่วนของยอดงบประมาณการขายเทียบกับรายได้ที่เกิดขึ้นจริงในบัญชี พบว่า รายได้ที่ได้รับทางบัญชีสูงกว่างบประมาณประจำปี อยู่ในอัตราร้อยละ 5 ซึ่งสามารถแยกเป็นยอดรายได้ที่เกิดจากการขายบ้านในปี 2550 มีมูลค่า 162 ล้านบาท และยอดการขายบ้านในปี 2551 มีจำนวน 140 ล้านบาท แต่เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบจำนวนยอดการจูงขายบ้าน (258 ล้านบาท) กับประมาณการยอดขาย (288 ล้านบาท) ของปี 2551 พบว่า น้อยกว่าที่ประมาณการอยู่ร้อยละ 10.36 เนื่องจากมีโครงการอื่นๆ มาเปิดตัวอยู่ในทำเลใกล้เคียงกันเพิ่มขึ้นมาก จึงทำให้อยอดการจูงขายไม่เป็นไปตามเป้าหมาย

จากการสอบทานต้นทุนการก่อสร้างของโครงการชวนชื่นโมดัส แจ้งวัฒนะ พบว่า ต้นทุนการก่อสร้างโครงการจริง สูงกว่างบประมาณร้อยละ 38 คิดเป็นมูลค่าจำนวน 15 ล้านบาท โดยเกิดจากส่วนงานการดูแลภูมิทัศน์ของโครงการมีจำนวนสูงกว่าประมาณที่ตั้งไว้ คิดเป็นมูลค่าจำนวน 9.8 ล้านบาท และจากการสอบถามแผนกบัญชี ได้ชี้แจงว่า ในการดำเนินการจัดทำงานงบประมาณประจำปีขณะนั้น แบบแปลนสำหรับงานดังกล่าว ซึ่งประกอบด้วยงานสวนสาธารณะ สิ่งปลูกสร้างและต้นไม้ งานสโมสรมและสระว่ายน้ำยังไม่เสร็จสมบูรณ์ดี ทำให้การจัดทำงานไม่ได้ของงบประมาณในส่วนนั้น จึงเป็นผลให้ต้นทุนก่อสร้างจริงสูงกว่าประมาณที่จัดทำไว้ โดยส่วนงานก่อสร้างนี้ได้มีการจัดทำเป็นรายงานภายใน และขออนุมัติงบประมาณต่างหากจากงบประมาณประจำปี ก่อนดำเนินการก่อสร้าง ในแต่ละส่วนเป็นคราวๆ ไป

เมื่อพิจารณาในส่วนของยอดงบประมาณการขายเทียบกับรายได้ที่เกิดขึ้นจริงในบัญชีปี 2551 พบว่า รายได้ที่ได้รับทางบัญชีในปี 2551 น้อยกว่างบประมาณประจำปีเป็นมูลค่า 82 ล้านบาท เนื่องจากมีบ้านที่อยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้างจำนวน 69 หลัง และบริษัทฯ ยังไม่รู้ว่าเป็นรายได้ แต่เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบจำนวนยอดการจูงขายบ้าน (390 ล้านบาท) พบว่า สูงกว่าที่ประมาณการ (179 ล้านบาท) อยู่ร้อยละ 117.88 และจากการสอบถามบริษัทฯ ได้ชี้แจงว่า เป็นโครงการที่ได้รับการยอมรับจากลูกค้าในเรื่องแบบบ้าน, ราคาและทำเลที่ตั้ง จึงทำให้ประสบผลสำเร็จในการเปิดจองขายบ้านช่วงเปิดโครงการ

Efficient monitoring and evaluation systems

- The company has adjusted all business practices in accordance with changing situations. An evaluation of operations was undertaken to ensure that they achieve company's objectives and policies as established by the Board of Directors.
- The company regularly inspected and evaluated its operations in compliance with its internal control system.
- The company has stipulated that the internal audit report must be submitted to the Audit Committee, who approved hiring Multiplus Consulting Co., Ltd. as the internal auditor for the company in 2009. The appointed internal auditor conducted a series of internal audits and summarised audit reports for the Audit Committee, as follows :

1) Assessment on the use of budget comparing to actual income and construction costs for Chuan Chuen Pracha-Uthit and Chuan Chuen Modus Chaeng Wattana projects as of 2008. The internal audit was conducted between 23 and 26 February 2009.

When auditing the construction cost of the Chuan Chuen Pracha-Uthit project, the auditor discovered that the actual construction cost was 118% higher than the approved budget, amounting 37 million baht. This was a result of the higher costs charged for land fill, worth about 29 million baht. In the project's annual budget, land filling cost had been allocated for an area of 16 rai. However, due to physical constraint of the narrow access to the site, plan was changed to fill all 66 rai of the project at once, resulting in higher cost than original budget.

When comparing the total sales budget to actual revenue, the auditor discovered that the revenue was 5% higher than forecasted. Total revenue was derived from housing sales in 2007, worth 162 million baht, and housing sales in 2008, worth 140 million baht. However, when comparing pre-sales bookings (258 million baht in total) with the targeted pre-sales (288 million baht) for the year 2008, the actual pre-sales was 10.36% less than target. The fact that there were several competitors' projects launched in nearby areas contributed to the lower than expected pre-sales.

When auditing the construction cost of the Chuan Chuen Modus Chaeng Wattana project, it was found that the actual construction cost was 38% (about 15 million baht) higher than planned. It was the landscaping part of the project that pushed costs higher than originally budgeted, amounting 9.8 million baht. The Accounting Department informed that the cost of the landscaping, including the softscape, hardscape, swimming pool and club house, had not been included in the annual budget because its design could not be finalised in time for the budget. An internal report was subsequently submitted to seek additional budget approval for landscaping work in each area.

When comparing total sales budget against actual revenue in the 2008 accounts, it was discovered that revenue in 2008 was 82 million baht less than budgeted. This is because the company had not recognized the 69 units under construction as revenue yet. The auditor also discovered that actual pre-sales bookings (390 million baht) were 117.88% higher than the estimated 179 million baht. In this regard, the company clarified that this was resulted from their well-received house designs, reasonable pricing and prime location.

- 2) การประเมินความเสี่ยงด้านความเชื่อมั่นของผู้บริโภค - ด้านการก่อสร้างบ้านให้ลูกค้าแล้วเสร็จตามสัญญาของโครงการชวนชื่นโมดัส แจ้งวัฒนะ จากการสอบถามพบว่า บริษัท มีการจัดการบริหารและตรวจสอบงานก่อสร้างอย่างมีหลักเกณฑ์ น่าเชื่อถือ และตรวจสอบได้ โดยจัดทำอยู่ในคู่มือมาตรฐานการตรวจสอบงานก่อสร้างอาคารที่ได้จัดทำเป็นรูปเล่มสวยงาม และได้มีการจัดตั้งคณะกรรมการจากส่วนกลางเข้าตรวจสอบงานในขั้นตอนสำคัญถึง 4 ขั้นตอน ทำให้เกิดความมั่นใจยิ่งขึ้นว่า คุณภาพบ้านของบริษัท จะต้องดีมีมาตรฐาน ซึ่งสามารถสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้บริโภคได้เป็นอย่างดี

ในการสอบถามครั้งนี้ พบว่า ฝ่ายก่อสร้างได้มีการติดตามและตรวจสอบคุณภาพงานอย่างใกล้ชิด แต่การดำเนินการในเรื่องจดหมายแจ้งรัดงาน เพื่อแจ้งแก่ผู้รับเหมา นั้น จะดำเนินการค่อนข้างล่าช้าและไม่เคร่งครัดเท่าที่ควร

ในส่วนงานด้านโฆษณาในแผ่นพับหรือโบว์ลาร์ของบริษัท ส่วนของรายการส่งเสริมการขายควรกำหนดจำนวน, ขนาด, ยี่ห้อและรุ่นของสินค้า และรวมถึง มูลค่าสินค้าของแถมให้ชัดเจนมากยิ่งขึ้น

- 3) การสอบทาน การออกใบเสร็จรับเงินชั่วคราวกับใบเสร็จรับเงิน และการรับชำระเงินค่างวดกับการออกใบเสร็จรับเงิน ของโครงการชวนชื่นประชาอุทิศ และชวนชื่นปิ่นเกล้า-วงแหวน จากการตรวจสอบการจับใบเสร็จรับเงินชั่วคราวที่ออกโดยสำนักงานขายกับใบเสร็จรับเงินที่ออกโดยสำนักงานใหญ่ และการสอบทานการรับชำระเงินค่างวดกับการออกใบเสร็จรับเงิน โดยตรวจเช็ค ใบเสร็จรับเงินชั่วคราวและใบรายงานการขายประจำวัน โดยตรวจสอบข้อมูลเปรียบเทียบกับใบเสร็จรับเงินตั้งแต่เดือนมกราคม ถึง พฤษภาคม 2552 พบว่า ออกใบเสร็จรับเงินถูกต้องตรงกับการรับชำระเงินจริงทั้งสองโครงการ พร้อมทั้งการสอบทานใบนำฝากในชุดใบสำคัญกับ Bank Statement ของบริษัท พบว่า มีการนำฝากเข้าบัญชีธนาคารจริงตามที่บันทึกบัญชีไว้

จากการตรวจสอบ พบว่า การออกใบเสร็จรับเงินชั่วคราวจะเกิดขึ้นที่สำนักงานขาย ซึ่งส่วนใหญ่อยู่ในขั้นตอนการจองและทำสัญญาเท่านั้น ส่วนการผ่อนชำระเงินค่างวดลูกค้าจะใช้วิธีโอนผ่านธนาคาร โดยฝ่ายการเงินจะตรวจสอบยอดเงินที่ฝากเข้าในบัญชี และแจ้งรายงานแก่ทางฝ่ายบัญชีทุกวัน เพื่อให้ทางฝ่ายบัญชีทำการออกใบเสร็จรับเงิน ซึ่งขั้นตอนดังกล่าวถูกปฏิบัติตามระบบอย่างถูกต้อง จากการสุ่มสอบทานข้อมูลในการหักหนี้ของบริษัท พบว่า ข้อมูลถูกต้องตรงกับ การรับชำระเงินค่างวดของลูกค้าจริง โดยข้อมูลที่ปรากฏอยู่ในระบบลูกหนี้ถูกต้อง และเชื่อถือได้

- 4) การสอบทาน การออกใบเสร็จรับเงินชั่วคราวกับใบเสร็จรับเงิน และการรับชำระเงินค่างวดกับการออกใบเสร็จรับเงินของโครงการชวนชื่นเพชรเกษม 81 และชวนชื่นโมดัส แจ้งวัฒนะ

จากการตรวจสอบการจับใบเสร็จรับเงินชั่วคราวที่ออกโดยสำนักงานขาย กับใบเสร็จรับเงินที่ออกโดยสำนักงานใหญ่ และสอบทานการรับชำระเงินค่างวดกับการออกใบเสร็จรับเงิน โดยตรวจสอบยืนยันยอดนำฝากกับบัญชีธนาคาร, สอบทานใบนำฝากและ Bank Statement ของบริษัท โดยตรวจสอบการรับชำระเงินสำหรับเงินค่าจอง, เงินทำสัญญา และเงินค่างวด ตั้งแต่เดือนเมษายน ถึง เดือนกรกฎาคม 2552 เป็นจำนวนทั้งสิ้น 289 รายการ พบว่า มีเพียง 2 รายการ คิดเป็นร้อยละ 0.69 ที่ได้มีการออกใบเสร็จรับเงินระบุวันที่ไม่ตรงกับวันที่ในใบเสร็จรับเงินชั่วคราวที่สำนักงานขายโครงการเป็นผู้จัดทำให้แก่ลูกค้า ปรากฏว่า ในใบเสร็จรับเงินเป็นวันที่ตามเช็คของลูกค้าที่นำมาชำระ ซึ่งเป็นผลมาจากการบันทึกข้อมูลคลาดเคลื่อนในระบบโปรแกรม

จากการสอบทานใบนำฝากและชุดใบสำคัญกับ Bank Statement ของบริษัท พบว่า มีการนำเงินฝากเข้าบัญชีธนาคารจริง และข้อมูลบันทึกบัญชีได้ถูกต้องตรงกันทั้งสองโครงการ จากการตรวจสอบ พบว่า การออกใบเสร็จรับเงินชั่วคราวจะเกิดขึ้นที่สำนักงานขาย ซึ่งส่วนใหญ่อยู่ในขั้นตอนการจอง และทำสัญญาเท่านั้น ส่วนการผ่อนชำระเงินค่างวด ลูกค้าจะใช้วิธีโอนผ่านธนาคาร และฝ่ายการเงินจะตรวจสอบยอดเงินที่ฝากเข้าในบัญชีและแจ้งรายงาน (Bill Payment) แก่ทางฝ่ายบัญชีทุกวัน เพื่อให้ทางฝ่ายบัญชีจัดทำใบเสร็จรับเงิน ซึ่งผู้ปฏิบัติงานได้ทำงานดังกล่าวถูกต้อง จากการสุ่มสอบทานข้อมูลในการหักหนี้ของบริษัท พบว่า ข้อมูลถูกต้องตรงกับ การรับชำระหนี้ของลูกค้าจริง และข้อมูลที่ปรากฏอยู่ในระบบลูกหนี้ถูกต้องและเชื่อถือได้

- 2) Risk assessment over consumer confidence for the on-time construction of the Chuan Chuen Modus Chaeng Wattana project

The auditor discovered that the company had established systematic, trustworthy and traceable construction management and quality control processes. The company has issued an attractive manual to provide guidelines on quality control standards for construction work, in addition to setting up a central committee to conduct audit work in four major steps. These measures ensured consumers that all housing projects were high in quality and met all requirements.

During the audit, the auditor discovered that the company's construction department had performed close follow-up on all construction work. However, the department was rather sluggish and compromising when it came to issuing a letter to notify contractors to accelerate their construction work.

In placing advertisements in leaflets or brochures to offer premium products as part of sales promotional activities, the company should more clearly specify the exact amount, size, brand and product model, as well as the value of premium products.

- 3) Assessment on issuance of temporary receipts and formal receipts, as well as comparing cash collection of housing installments to receipts for Chuan Chuen Pracha-Uthit and Chuan Chuen Pinklao-Ring Road projects

The auditor looked into the verification of temporary receipts issued by sales offices with formal receipts issued by the head office, in addition to cash collection of housing installment payments and issuing of receipts by means of checking temporary receipts and daily sales reports, as well as comparing it to receipts issued between January and May 2009. No error was found in issuing the receipts of both projects. In assessing cash deposit vouchers against the company's bank statements, the auditors discovered that cash deposits were made correctly as recorded.

The auditor discovered that temporary receipts were issued at sales offices during the process of booking and contract signing. In making housing installment payments, clients transfer each installment to the company's designated banks. The company's Finance Department then checks the money deposited into the account and reports it to the Accounting Department at the end of each day. The Accounting Department then issues receipts. After a thorough audit, the auditor found that the overall process was done correctly.

The auditor also made a random audit on the data stored in the company's account receivable cards and learned that all data correctly corresponded with installment made by clients. The data stored in the account receivable system was accurate and reliable.

- 4) Assessment on issuance of temporary receipts and formal receipts, as well as comparing cash collection of housing installments to receipts for Chuan Chuen Petchakasem 81 and Chuan Chuen Modus Chaeng Wattana projects

In verifying and assessing 289 items, comprising temporary receipts issued at the sales offices with formal receipts issued at the head office, as well as cash collection of installment payments and receipts, deposit slips and company bank statements, by checking cash collection for pre-sales bookings, contract signing and installment payments made between April and July 2009, the auditor found only two items or about 0.69% where dates on the temporary receipts issued at the sales offices did not match the dates on the formal receipts. An investigation revealed that the date specified on the formal receipts followed the dates appearing on the cheques paid to the company for the housing installment payments. This was a recording error found in the system.

In assessing cash deposit vouchers and the company's bank statement, the auditor discovered that deposits were made correctly with the record of these deposits accurate for both projects. The auditor also learned that most temporary receipts issued at the sales offices were made during the booking and contract signing processes. Installment payments, on the other hand, were made via money transferred to designated bank accounts. The company's Finance Department checked total deposits in all bank accounts and submitted a bill payment report to the Accounting Department at the end of each day. The Accounting Department subsequently issued receipts for each payment made. All processes were done correctly.

When randomly assessing data in account receivable cards, the auditor found no error in data storage. The data corresponded with the client's installment payment record. This is to confirm that data storage in the account receivable cards is accurate and reliable.

บริษัทมีรายการระหว่างกันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันโดยการมีผู้ถือหุ้น และ/หรือกรรมการร่วมกัน โดยรายการดังกล่าวเป็นไปตามการดำเนินงานธุรกิจปกติที่ นอกจากจะคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทเป็นสำคัญแล้วยังสามารถก่อคุณประโยชน์ในกลุ่มซึ่งจะให้ผลตอบแทนจากการลงทุนกลับมายังบริษัทฯ

รายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นได้แก่

1. การให้บริการ

- บริษัท แมนคอน จำกัด (ม้านคงการโยธา) (บริษัทย่อย)
- บริษัท ดูราฟลอร์ จำกัด (บริษัทที่เกี่ยวข้อง)
- บริษัท สามัคคีซีเมนต์ จำกัด (บริษัทร่วม)

เป็นการที่บริษัทให้บริการเช่าพื้นที่อาคารแก่กิจการที่เกี่ยวข้องโดยพิจารณากำหนดอัตราค่าเช่าจากราคาตลาดในปัจจุบันและมีการปรับราคาตามภาวะเศรษฐกิจที่เป็นจริง โดยมีมูลค่ารวม 2.1 ล้านบาท

2. การกู้ยืมเงินระหว่างกัน

2.1 การกู้ยืมระหว่างกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

- บริษัท แมนคอน จำกัด (บริษัทย่อย)
- บริษัท สามัคคีซีเมนต์ จำกัด (บริษัทร่วม)
- บริษัท ดูราฟลอร์ จำกัด (บริษัทที่เกี่ยวข้อง)

การทบทองจาก บริษัท แมนคอน จำกัด ไม่มีการคิดดอกเบี้ยและจ่ายคืนเมื่อทวงถาม,เงินทบทองจาก บริษัท ดูราฟลอร์ จำกัด มีการคิดอัตราดอกเบี้ยระหว่างกันในอัตราร้อยละ 8.00 - 8.75 ต่อปี และกำหนดจ่ายคืนเมื่อทวงถาม (อัตราดอกเบี้ยดังกล่าวเป็นอัตราปกติที่คิดกันในเรื่องทั่วๆไป) บุคคลที่มีผลประโยชน์ร่วมกันคือ นายชวน ตั้งมดีธรรม, นางอัญชัน ตั้งมดีธรรม, นายชูเกียรติ ตั้งมดีธรรม (สามี-ภรรยาและบุตร) ซึ่งเป็นประธานกรรมการ,กรรมการบริหารและกรรมการของบริษัทและเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นเกินร้อยละ 5 ใน บริษัท ดูราฟลอร์ จำกัด และบริษัท สามัคคีซีเมนต์ จำกัด

2.2 การกู้ยืมระหว่างบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทได้รับเงินทบทองจากกรรมการ โดยไม่มีการคิดดอกเบี้ยและถึงกำหนดจ่ายคืนเมื่อทวงถาม (ดูหมายเหตุประกอบงบการเงินหมายเลข 17)

นโยบายการทำรายการระหว่างกัน

บริษัทฯ มีนโยบายการทำรายการระหว่างกันกับกิจการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องอย่างสมเหตุสมผลตามปกติของธุรกิจทั่วไปด้วยความชัดเจน โปร่งใส และยุติธรรมต่อลูกค้า, คู่ค้า, และผู้ถือหุ้นตลอดจนการรักษามลประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯเป็นสำคัญ

ความเห็นของผู้สอบบัญชีเกี่ยวกับบุคคลที่มีผลประโยชน์ร่วมและรายการระหว่างกัน

โปรดดูรายละเอียดขอยอดคงเหลือตามหมายเหตุประกอบงบการเงินหมายเลข 5 และหมายเลข 17

ขั้นตอนการอนุมัติรายการ

มีการกำหนดอำนาจอนุมัติตามวงเงินที่กำหนดไว้แล้วและเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อสอบทานรายการ โดยคำนึงถึงความเหมาะสมอย่างเพียงพอ เพื่อมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

The company makes connected-transactions with some related parties, with common shareholders and / or directors. These transactions are in the normal course of business with highest benefits to the company taken into consideration should further benefit the company's investment in the future

Connected-transactions the support of related business include :

1. Services

- Mancon co., Ltd. (Subsidiary)
- Duraflor Corp., Ltd. (Related Company)
- Samakkee Cement Co., Ltd. (Affiliate)

The company operated an office rental service for related businesses. The rental price was determined by rates at the current market value and was adjusted in-line with the present economic climate. The total value was 2.1 Million baht.

2. Loans from connected parties

2.1 Loans from related companies.

- Moncon Company Limited (Subsidiary)
- Samakkee Cement Co., Ltd. (Affiliate)
- Duraflor Corp., Ltd. (Related Company)

The company's advance from Mancon Company Limited has no interests and payable at call. The company's advance from Duraflor Corp., Ltd. Carried interest at the rate of 8.00 - 8.75 per annum and payable at call. (Such interest rates are used in general business transactions). The connected persons include Mr.Chuan Tangmatitham, Mrs. Anchun Tangmatitham and Mr.Chukiat Tangmatitham (Husband, wife and son). These parties are the company's chairman, executive director and the director who holds over 5% stake in Duraflor Corp., Ltd. Shares and Samakkee Cement Co., Ltd.

2.2 Loans between related persons

The company received advance from directors which carries no interest and payable at call. (Notes to : Financial Statement # 17)

Connected-transaction policy

The company established a practical connected-transaction policy with related parties. The policy was focused on clarity, transparency and impartiality for the customers, traders and shareholders, while ensuring the best interests of the company.

Opinions of the auditor on related and connected-transactions

Please consult the details contained in Notes to Financial Statements # 5 and # 17

Procedure for approval

The authority of approval was based on previously approved financial budgets and has proposal to the audit committee for inspection to avoid any conflict of interest.

ภาพรวมของผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

ในปี 2552 บริษัทฯ สามารถรับรู้รายได้จากการขายและบริการรวม 2,497.09 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 15.72% จากปี 2551 แม้ว่าตลาดบ้านจัดสรรโดยรวมในปี 2552 จะหดตัวประมาณ 16% จากปีที่ผ่านมา โครงการหลักที่สร้างรายได้ในปี 2552 ได้แก่ ชวนชื่นโมดัส แจ้งวัฒนะ, ชวนชื่นวิชรพล, ชวนชื่นประชาอุทิศและชวนชื่นเพชรเกษม สำหรับรายได้จากการขายและบริการอื่นประกอบด้วย รายได้สนามกอล์ฟ 54.20 ล้านบาท และ รายได้ค่าเช่า 14.95 ล้านบาท อยู่ในระดับใกล้เคียงกับปีที่ผ่านมา

บริษัทฯ มีกำไรเบื้องต้นสูงถึง 1,014.92 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนกำไรเบื้องต้น (Gross Profit Margin) 40.64% สูงกว่าปีที่ผ่านมาซึ่งมีอัตราส่วนกำไรเบื้องต้นอยู่ที่ 38.74% เนื่องจากการรับรู้รายได้ของโครงการหลักๆ มีกำไรเบื้องต้นในระดับสูง และสามารถควบคุมต้นทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพ ค่าใช้จ่ายในการขายในปีนี้ลดลงจาก 72.27 ล้านบาท ในปี 2551 เป็น 65.10 ล้านบาท เนื่องจากในไตรมาสแรกของปี 2551 ยังไม่ได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษี บริษัทฯ จึงจ่ายภาษีธุรกิจเฉพาะในอัตรา 3.3% ในขณะที่ปีนี้อัตราภาษีธุรกิจเฉพาะได้รับการลดหย่อนเป็น 0.11% ทั้งปี จากรายได้ที่สูงขึ้น ในขณะที่บริษัทฯ ยังคงควบคุมค่าใช้จ่ายได้ใกล้เคียงปีที่ผ่านมา ทำให้ค่าใช้จ่ายการขายและบริหารต่อยอดขาย (SG&A to Sales) ลดลงเป็น 10.86% จากช่วงเดียวกันของปีที่ผ่านมาจาก ซึ่งอยู่ที่ 12.31% หลังจากหักดอกเบี้ยและภาษีแล้ว บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นเป็น 539.77 ล้านบาท นับเป็นปีที่บริษัทฯ สามารถสร้างกำไรจากการดำเนินงานปกติได้สูงสุด และเติบโตขึ้น 33.52% เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมาซึ่งอยู่ที่ 404.26 ล้านบาท อัตราส่วนกำไรสุทธิ (Net Profit Margin) 21.40% ดีขึ้นจากอัตรา 18.54% ของปี 2551 กำไรต่อหุ้น (EPS) 0.63 บาทต่อหุ้น กำไรสุทธิที่เพิ่มขึ้นนี้ เป็นไปในทิศทางเดียวกับกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน ที่เพิ่มขึ้นจาก 735.34 ล้านบาท เป็น 793.27 ล้านบาท

ฐานะการเงิน

ฐานะการเงินของบริษัทฯ มีความแข็งแกร่งขึ้นอย่างต่อเนื่อง นอกจากอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E Ratio) ซึ่งลดลงอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2552 นี้ ลดลงจาก 0.43 เท่าเป็น 0.30 เท่า เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมาแล้ว กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานก็สูงถึง 793.27 ล้านบาท ในขณะที่สินทรัพย์ลดลงจาก 6,166.40 ล้านบาทเป็น 5,986.96 ล้านบาท เนื่องมาจากการส่งมอบสินค้าให้ลูกค้า หนี้สินรวมกับปีปรับตัวลดลงมากกว่าการลดลงของสินทรัพย์คือ ลดลงถึง 492.11 ล้านบาท จาก 1,859.00 ล้านบาท เป็น 1,366.89 ล้านบาท เนื่องจากการชำระคืนเงินกู้สถาบันการเงิน ในขณะที่ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มสูงขึ้น 312.67 ล้านบาท จากกำไรที่เพิ่มขึ้น

จากสภาพคล่องทางการเงินที่มีอยู่สูง ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2551 เมื่อวันที่ 19 มกราคม 2552 ได้มีมติเห็นชอบให้บริษัทฯ ซื้อคืนหุ้นเพื่อบริหารทางการเงิน ในวงเงินไม่เกิน 95 ล้านบาท กำหนดระยะเวลาการซื้อหุ้นคืนตั้งแต่ 3 กุมภาพันธ์ 2552 ถึง 2 สิงหาคม 2552 และกำหนดระยะเวลาจำหน่ายหุ้นคืนซื้อคืนตั้งแต่ 3 กุมภาพันธ์ 2553 ถึง 3 สิงหาคม 2555 โดยบริษัทฯ ได้ซื้อหุ้นคืนในระยษะเวลาดังกล่าวรวม 6,300,000 หุ้น เป็นเงิน 11,548,084 บาท

ที่ประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปี ครั้งที่ 1/2552 ได้มีมติให้จ่ายเงินปันผลในอัตรา 0.15 บาทต่อหุ้น รวมเป็นเงิน 129,905,123.55 บาท คิดเป็นอัตราการจ่ายเงินปันผล 32% ของกำไรสุทธิ ซึ่งสูงกว่านโยบายจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ ที่กำหนดไว้ไม่ต่ำกว่า 30% ของกำไรปกติ และที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2552 ได้มีมติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากผลการดำเนินงานงวด 6 เดือนของปี 2552 ในอัตรา 0.10 บาทต่อหุ้น รวมเป็นเงิน 86,038,415.70 บาท

Operating Results

Sales & service revenue of 2009 stood at Bt. 2,497.09 million, an increase of 15.72% from last year despite the fact that housing market has shrunk by 16% or so. Main projects contributing to sales revenue were Chuan Chuen Modus Chaengwattana, Chuan Chuen Wacharapon, Chuan Chuen Pracha-Uthit and Chuan Chuen Petkasem. Other sales and services revenue include Bt 54.20 million revenue from golf business and Bt 14.95 million from rental, comparable to last year's.

In 2009, MK has earned Bt 1,014.92 million in gross profit. Gross profit margin rose to 40.64%, comparing to 38.74% of 2008, as major projects recognized were of high profit margin coupled with effective cost management. Selling expenses dropped from Bt 72.27 million last year to Bt 65.10 million because the company were not entitled to tax privileges in Q1/2008 hence the special business tax rate applied then had been 3.3% while the reduced rate of 0.11% was applicable for the whole year of 2009. The Company has managed to control our expenses while earning higher revenues, hence our SG&A to sales ratio dropped to 10.86% from 12.31% of last year's. After interest and income tax, MK's net income of 2009 stood at Bt 539.77 million. It is our highest normalized profit, growing 33.52% from Bt 404.26 million of 2008. Net Profit Margin was 21.40% growing from 18.54% of 2008. Earning Per Share was Bt 0.63. The growing net profit was in line with increasing net operating cash flow from Bt 735.34 million to Bt 793.27 million.

Financial Position

MK's financial position has been continually strengthened, reflected from debt to equity (D/E) ratio dropped from 0.43 times at the end of last year to 0.30 times. This reflected a strong financial status, in accordance with high surplus in net operating cash flow of Bt 793.27 million. Meanwhile, assets slightly decreased from Bt 6,166.40 million at the end of 2008 to Bt 5,986.96 million, as a result of inventory decrease due to title deed transfer. Liabilities dropped by Bt 492.11 million, from Bt 1,859.00 million to Bt 1,366.89 million due to debt repayment; meanwhile, shareholders' equity increased by Bt 312.67 million from increasing profit.

Due to the Company's high liquidity, the extraordinary shareholder's meeting no. 1/2008, held on January 19, 2009, has approved that the Company repurchase its shares for financial management purposes, under the share repurchase scheme, within the limitation of Baht 95 million. The period for the repurchase of the shares was from February 3, 2009 to August 2, 2009 and the resale period will be February 3, 2010 until August 3, 2012. During the repurchase period, the Company bought back totally 6,300,000 shares worth Baht 11,548,084.

At the ordinary meeting of shareholders no.1/2009, the shareholders passed the resolution to pay dividend at the rate of Bt 0.15 per share, amounting Bt 129,905,123.55. The dividend payout ratio was 32% of profit excluding gain on debt restructuring, while the company's policy is minimum 30% dividend payout ratio. Furthermore, the Board of Directors' meeting no. 3/2009 the interim dividend payment from the earnings of H1/2009 at the rate of Bt 0.10 per share, amounting Bt 86,038,415.70.

รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ Report of Audit Committee

คณะกรรมการบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) ได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทขึ้นเมื่อวันที่ 29 เมษายน 2552 ซึ่งประกอบด้วยกรรมการที่มีได้ดำรงตำแหน่งในคณะกรรมการบริหารจำนวน 3 ท่าน ซึ่งเป็นบุคคลที่มีความเป็นอิสระจากการปฏิบัติงานของบริษัทฯ

คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามนโยบายของคณะกรรมการบริษัท โดยให้ความสำคัญกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี ความโปร่งใส ความสมเหตุสมผลและอยู่ในกรอบจริยธรรมที่ดี โดยได้มีการประชุมรวม 6 ครั้ง เพื่อพิจารณาในประเด็นสาระสำคัญ ดังนี้

- สอบทานงบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปีให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป, ให้ความถูกต้องครบถ้วนตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์, มีการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินอย่างเพียงพอ และเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมาย
- พิจารณาวิเคราะห์ระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ เพื่อให้ข้อเสนอแนะแก่ฝ่ายบริหารในการนำไปเป็นแนวทางการปฏิบัติอย่างเหมาะสมเพื่อให้เกิดการพัฒนาความสามารถในการสร้างรายได้และขยายฐานของลูกค้าให้เพิ่มขึ้นอย่างสม่ำเสมอ
- รับทราบและเสนอความคิดเห็นเพื่อหาแนวทางปรับปรุงแก้ไขประเด็นที่มีสาระสำคัญในงบการเงินก่อนสอบทานร่วมกับผู้สอบบัญชีอิสระ
- พิจารณาการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์และตามที่กฎหมายกำหนด
- พิจารณาและนำเสนอการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของบริษัทและบริษัทย่อยประจำปี 2553 ต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นในการพิจารณาอนุมัติ

คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่อย่างมีอิสระ และได้แลกเปลี่ยนข้อคิดเห็นรวมทั้งให้ข้อเสนอแนะต่างๆ กับฝ่ายบริหารในการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามการกำกับดูแลกิจการที่ดีอันเป็นรากฐานสำคัญของการเติบโตอย่างมั่นคงต่อไปของบริษัท

The Board of directors of M.K. Real Estate Development Public Company Limited appointed the company's audit committee on 29 April 2009, The committee comprises three independent audit members who are not staff members of the company.

In 2009, the audit committee performed its duties in accordance with the company's policies as set by the board of directors. The committee organized six meetings to consider several issues, summarized as follows :

- Review the company's financial statement in each quarter and its annual budget to ensure their accuracy in accordance with Stock Exchange of Thailand requirements. Make sure that the financial statements are transparent and accurate in accordance with the law.
- Review the internal audit to be appropriately conducted. Provide comments and advice to the management team.
- Acknowledge and comment on financial statement issues before joining with independent auditors for a review.
- Follow up on the company's performance to ensure it meets SET and legal requirements.
- Consider and propose to the board of directors the appointment of an auditor for 2010 for further proposal for the approval of the shareholders at the 2010 annual general meeting.

The audit committee undertook all its duties independently and discussed various issues with the management team in accordance with the principles of Good Governance, which is considered fundamental to the company's continued growth.



นายเกษม ตุรกฤษฎา
(ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ)



Mr. Kasem Thurkisan
(Chairman of Audit Committee)

เสนอ ผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการ
บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

To The Shareholders and Board of Directors of
M.K. Real Estate Development Public Company Limited and its subsidiaries

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบดุลรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 งบกำไรขาดทุนรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และ งบกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และงบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น และ งบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) ซึ่งผู้บริหารของกิจการเป็นผู้รับผิดชอบต่อความถูกต้องและครบถ้วนของข้อมูลใน งบการเงินดังกล่าว ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่อการเงินดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีที่รับรองทั่วไป ซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าต้องวางแผนและปฏิบัติงานเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลว่าการเงินแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการทดสอบหลักฐานประกอบรายการทั้งที่เป็นจำนวนเงิน และการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน การประเมินความเหมาะสมของหลักการบัญชีที่กิจการใช้และประมาณการเกี่ยวกับรายการทางการเงินที่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งผู้บริหารเป็นผู้จัดทำขึ้นตลอดจนการประเมินถึงความเหมาะสมของการแสดงรายการที่นำเสนอในงบการเงินโดยรวม ข้าพเจ้าเชื่อว่าการตรวจสอบดังกล่าวให้ข้อสรุปที่เป็นเกณฑ์อย่างเหมาะสมในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 ผลการดำเนินงานรวม การเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น และกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป

I have audited the accompanying consolidated balance sheets of M.K. Real Estate Development Public Company Limited and its subsidiaries as at December 31, 2009 and 2008, the related consolidated statements of income the consolidated statements of changes in shareholders' equity, and cash flows year then ended and the balance sheets of M.K. Real Estate Development Public Company Limited as at December 31, 2009 and 2008, the statements of income, changes in shareholders' equity and cash flows for the year then ended. These financial statements are the responsibility of the Company's management as to their correctness and completeness of the presentation. My responsibility is to express an opinion on these financial statements based on my audits.

I conducted my audits in accordance with generally accepted auditing standards. Those standards require that I plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the financial statements are free of material misstatement. An audit includes examining, on a test basis, evidence supporting the amounts and disclosures in the financial statements. An audit also includes assessing the accounting principles used and significant estimates made by management, as well as evaluating the overall financial statement presentation. I believe that my audits provide a reasonable basis for my opinion.

In my opinion, the financial statements referred to above present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of M.K. Real Estate Development Public Company Limited and its subsidiaries as at December 31, 2009 and 2008, the consolidated results of their operations, changes in their shareholders' equity and their cash flows for the year then ended and the financial position of M.K. Real Estate Development Public Company Limited as at December 31, 2009 and 2008, the results of its operations, the changes in its shareholders' equity and its cash flows for the year then ended in conformity with generally accepted accounting principles.

(นางสาวจันทรา ว่องศรีอุดมพร)
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
ทะเบียนเลขที่ 4996

(Miss Chantra Wongsri-Udomporn)
Certified Public Accountant
Registration No. 4996

บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด
กรุงเทพมหานคร
วันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2553

Dharmniti Auditing Company Limited
Bangkok, Thailand
February 16, 2010

งบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551
BALANCE SHEET As At December 31, 2009 and 2008

บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย / M.K. Real Estate Development Public Company Limited and Subsidiaries
 บาท / Baht

สินทรัพย์ / ASSETS	หมายเหตุ Note	งบการเงินรวม Consolidated Financial Statements		งบการเงินเฉพาะบริษัท The Company's Financial Statements Only	
		2552/2009	2551/2008	2552/2009	2551/2008
สินทรัพย์หมุนเวียน CURRENT ASSETS					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด Cash and cash equivalents	4.3, 6	26,928,916	12,093,849	26,726,827	11,909,181
ลูกหนี้การค้าและที่ยังไม่ได้เรียกเก็บ Accounts and unbilled receivables - trade	4.4	29,411,104	16,299,632	29,411,104	14,535,811
ลูกหนี้บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน Accounts receivable from related company	5	-	-	10,611,700	44,725,215
ลูกหนี้และเงินทรองแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน Receivables and advances to related parties	5	-	-	18,901,597	28,498,892
สินค้าคงเหลือ - สุทธิ Inventories - net	4.5,4.6, 7, 8	3,042,191,599	3,301,625,795	2,968,977,546	3,214,364,510
ที่ดินรอการพัฒนาและเพื่อขาย - สุทธิ Land for development and for sales - net	4.5,7,8	1,844,138,858	1,784,631,867	1,825,797,802	1,762,476,226
เงินมัดจำ - ค่าซื้อที่ดิน Deposit for purchase of land	28(ค), (C)	5,050,000	150,000	5,050,000	150,000
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น Other current assets		7,258,968	6,395,240	7,257,010	6,281,906
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน Total Current Assets		4,954,979,445	5,121,196,383	4,892,733,586	5,082,941,741
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน NON-CURRENT ASSETS					
เงินลงทุนในบริษัทร่วม Investments in associated companies	4.7, 9	129,517,010	133,907,48	143,086,092	143,086,092
เงินลงทุนในบริษัทย่อย Investments in subsidiaries	4.7, 9	-	-	25,940,000	25,940,000
เงินลงทุนระยะยาวอื่น (เงินลงทุนทั่วไป) Other long-term investments					
- ราคาค่าทุน (General investment) - at cost					
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน Related companies	4.8, 10	24,116,590	24,116,590	23,177,040	23,177,040
อื่นๆ Others	4.8	140,000	140,000	130,000	130,000
รวมเงินลงทุนระยะยาวอื่น Total other long-term investments		24,256,590	24,256,590	23,307,040	23,307,040
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ Property, plant and equipment - net	4.9, 7, 11	792,335,797	805,410,729	792,332,915	805,406,601
สิทธิการเช่า - สุทธิ Leashold right on land and building	4.9, 12	38,328,699	42,472,342	38,328,699	42,472,342
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ Intangible assets - net	4.10,13	886,072	1,183,087	886,072	1,183,087
เงินฝากที่ติดภาระค้ำประกัน Deposit pledged as collateral	14	44,369,221	35,963,656	44,365,453	35,963,656
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น - สุทธิ Other non-current assets - net	15	2,285,631	2,013,141	2,074,381	1,801,891
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน Total Non-Current Assets		1,031,979,020	1,045,207,026	1,070,320,652	1,079,160,709
รวมสินทรัพย์ TOTAL ASSETS		5,986,958,465	6,166,403,409	5,963,054,238	6,162,102,450

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการเงิน / Notes to financial statements form an integral part of these statements.

งบดุล (ต่อ) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551
BALANCE SHEET (Cont.) As At December 31, 2009 and 2008

บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย / M.K. Real Estate Development Public Company Limited and Subsidiaries
 บาท / Baht

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น / LIABILITIES AND SHAREHOLDER'S EQUITY	หมายเหตุ Note	งบการเงินรวม Consolidated Financial Statements		งบการเงินเฉพาะบริษัท The Company's Financial Statements Only	
		2552/2009	2551/2008	2552/2009	2551/2008
หนี้สินหมุนเวียน CURRENT LIABILITIES					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	7, 16	639,889	47,077,779	639,889	46,823,075
Bank overdrafts and short-term loans from financial institutions					
เจ้าหนี้และตัวเงินจ่ายการค้า		130,552,567	118,031,762	129,783,879	114,778,403
Trade accounts and notes payable					
เจ้าหนี้ค่าที่ดิน	28 (ข), (B)	70,655,953	80,000,000	70,655,953	80,000,000
Payable for purchase of land					
หนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	7, 20	16,894,663	108,844,428	16,894,663	108,844,428
Current portion of long-term debts					
เจ้าหนี้เช่าซื้อที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	21	432,296	683,619	432,296	683,619
Current portion of hire-purchase					
เงินทรองจากกรรมการ	17	26,546,969	35,825,824	26,546,969	35,825,824
Advance from director					
เงินทรองจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5	10,000,000	13,200,000	10,000,000	13,200,000
Advance from related parties					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอก	18	6,000,000	10,000,000	6,000,000	10,000,000
Short-term loan from other parties					
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		105,849,097	95,891,121	102,308,862	90,552,193
Accrued income tax					
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	19	273,831,357	288,711,304	268,036,978	281,260,818
Other current liabilities					
รวมหนี้สินหมุนเวียน		641,402,791	798,265,837	631,299,489	781,968,360
Total Current Liabilities					
หนี้สินไม่หมุนเวียน NON-CURRENT LIABILITIES					
หนี้สินระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	7, 20	704,673,363	1,038,603,676	675,027,363	1,038,603,676
Long-term debts - net of current portion					
เจ้าหนี้เช่าซื้อ - สุทธิ	4.13, 21	164,002	596,298	164,002	596,298
Hire-purchase contract payable - net					
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		20,645,166	21,532,194	20,645,166	21,532,194
Other non-current liabilities					
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		725,482,531	1,060,732,168	695,836,531	1,060,732,168
Total Non-Current Liabilities					
รวมหนี้สิน		1,366,885,322	1,858,998,005	1,327,136,020	1,842,700,528
TOTAL LIABILITIES					

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้ / Notes to financial statements form an integral part of these statements.

งบดุล (ต่อ) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551
BALANCE SHEET (Cont.) As At December 31, 2009 and 2008

บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย / M.K. Real Estate Development Public Company Limited and Subsidiaries
 บาท / Baht

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ) / LIABILITIES AND SHAREHOLDER'S EQUITY (Cont.)	หมายเหตุ Note	งบการเงินรวม Consolidated Financial Statements		งบการเงินเฉพาะบริษัท The Company's Financial Statements Only	
		2552/2009	2551/2008	2552/2009	2551/2008
ส่วนของผู้ถือหุ้น SHAREHOLDERS' EQUITY					
ทุนเรือนหุ้น Share capital					
ทุนจดทะเบียน Authorized share capital					
หุ้นสามัญ 867,616,848 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท 867,616,848 ordinary shares of Baht 1.00 each		867,616,848	867,616,848	867,616,848	867,616,848
ทุนที่ออกและเรียกชำระเต็มมูลค่าแล้ว Issued and paid-up share capital					
หุ้นสามัญ 866,684,157 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท 866,684,157 ordinary shares of Baht 1.00 each		866,684,157	866,684,157	866,684,157	866,684,157
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น Premium on share capital		1,020,836,033	1,020,836,033	1,020,836,033	1,020,836,033
ผลต่างจากการแปลงค่าทางการเงิน Currency conversion differences		65,550	65,550	65,550	65,550
กำไร (ขาดทุน) สะสม Retained earnings (Deficit)					
จัดสรรแล้ว Appropriated					
- สำรองตามกฎหมาย Legal reserve	22	86,761,685	86,761,685	86,761,685	86,761,685
- สำรองหุ้นทุนซื้อคืน Treasury shares reserve		11,548,084	-	11,548,084	-
ยังไม่ได้จัดสรร Retained earnings		2,643,338,857	2,331,043,473	2,661,570,793	2,345,054,497
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ Total shareholders' equity of parent company		4,629,234,366	4,305,390,898	4,647,466,302	4,319,401,922
หัก หุ้นทุนซื้อคืน Less treasury shares	23	(11,548,084)	-	(11,548,084)	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ - สุทธิ Total shareholders' equity of parent company - net		4,617,686,282	4,305,390,898	4,635,918,218	4,319,401,922
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยในบริษัทย่อย Minority interest in subsidiaries		2,386,861	2,014,506	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น - สุทธิ TOTAL SHAREHOLDER'S EQUITY - NET		4,620,073,143	4,307,405,404	4,635,918,218	4,319,401,922
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น TOTAL LIABILITIES AND SHAREHOLDERS'S EQUITY		5,986,958,465	6,166,403,409	5,963,054,238	6,162,102,450

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการเงิน / Notes to financial statements form an integral part of these statements.

งบกำไรขาดทุน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551
STATEMENTS OF INCOME For the Years ended December 31, 2009 and 2008

บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย / M.K. Real Estate Development Public Company Limited and Subsidiaries
 บาท / Baht

	หมายเหตุ Note	งบการเงินรวม Consolidated Financial Statements		งบการเงินเฉพาะบริษัท The Company's Financial Statements Only	
		2552/2009	2551/2008	2552/2009	2551/2008
รายได้ REVENUES	4.2, 29				
รายได้จากการขายและบริการ Sales and service income		2,497,088,844	2,157,799,586	2,447,931,005	2,079,012,357
รายได้อื่น Other income	5	25,753,639	23,025,881	32,360,993	23,189,778
ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย (โอนกลับ) Loss on impairment of investment in subsidiary (reversal)		-	-	-	25,940,000
รวมรายได้ Total revenues		2,522,842,483	2,180,825,467	2,480,291,998	2,128,142,135
ค่าใช้จ่าย EXPENSES	4.2, 29				
ต้นทุนขายและบริการ Cost of sales and service		1,482,168,724	1,321,779,107	1,450,612,913	1,296,500,437
ค่าใช้จ่ายในการขาย Selling expenses		65,101,164	72,256,799	64,881,011	71,154,845
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร Administrative expenses		169,112,194	161,695,184	167,345,683	159,781,308
ค่าตอบแทนผู้บริหาร Management benefit expenses		37,076,187	31,570,932	36,341,187	30,987,332
ค่าใช้จ่ายอื่น Other expenses		-	15,402,955	-	15,402,955
รวมค่าใช้จ่าย Total expenses		1,753,458,269	1,602,704,977	1,719,180,794	1,573,826,877
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนบริษัทร่วมตามวิธีส่วนได้เสีย Sharing in profits (loss) from associated companies' investments, using the equity method		(4,390,471)	3,382,695	-	-
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้ Income before financial costs and income tax expenses		764,993,743	581,503,185	761,111,204	554,315,258
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน Financial costs	5	11,981,985	20,362,997	11,098,038	18,861,593
กำไรก่อนภาษีเงินได้ Income before income tax expenses		753,011,758	561,140,188	750,013,166	535,453,665
ภาษีเงินได้ Income tax expenses	4.20, 25	212,550,321	155,374,706	206,018,172	141,918,122
กำไรสุทธิ Net income		540,461,437	405,765,482	543,994,994	393,535,543
การแบ่งปันกำไร Profit attribution					
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ Shareholders' equity of the parent company		539,774,082	404,262,989	543,994,994	393,535,543
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย Minority interest		687,355	1,502,493	-	-
		540,461,437	405,765,482	543,994,994	393,535,543
กำไรต่อหุ้น BASIC EARNINGS PER SHARE	4.21, 27				
กำไรสุทธิ - ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ Net income - Shareholders' equity of the parent company		0.63	0.47	0.63	0.45

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้ / Notes to financial statements form an integral part of these statements.

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551

บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย / M.K. Real Estate Development Public Company Limited and Subsidiaries

งบการเงินรวม CONSOLIDATED	หมายเหตุ Note	ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ /			
		ทุนเรือนหุ้นที่ออก และชำระแล้ว Share capital issued and paid-up	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้น Premium on ordinary share	ส่วนเกินทุนจากการ ดีราคาสินทรัพย์ Revaluation surplus	ผลต่างจากการ แปลงค่างบการเงิน Currency conversion
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2551 ก่อนปรับปรุง Balance, as at January 1, 2008 before restated		866,684,157	1,020,836,033	672,966,017	65,550
ผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชี ในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จากวิธีราคาที่เป็นใหม่ เป็นวิธีราคาทุนเดิม Cumulative effect of accounting change		-	-	(672,966,017)	-
ยอดคงเหลือหลังปรับปรุง Balance as restated		866,684,157	1,020,836,033	-	65,550
กำไรสุทธิสำหรับปี 2551 Net profit for the year 2008		-	-	-	-
รวมรายได้ (ค่าใช้จ่าย) ทั้งสิ้นที่รับรู้สำหรับปี Total recognised income and expense		-	-	-	-
เงินปันผลจ่าย Dividend	24	-	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 Balance, as at December 31, 2008		866,684,157	1,020,836,033	-	65,550
กำไรสุทธิสำหรับปี 2552 Net profit for the year 2009		-	-	-	-
รวมรายได้ (ค่าใช้จ่าย) ทั้งสิ้นที่รับรู้สำหรับปี Total recognised income and expense		-	-	-	-
หุ้นทุนซื้อคืน Treasury shares	4.19, 23	-	-	-	-
สำรองหุ้นทุนซื้อคืน Treasury shares reserve	4.19, 22.2, 23	-	-	-	-
เงินปันผลจ่าย Dividend	24	-	-	-	-
เงินปันผลจ่ายจากบริษัทย่อย Dividends paid from subsidiary		-	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 Balance, as at December 31, 2009		866,684,157	1,020,836,033	-	65,550

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้ / Notes to financial statements form an integral part of these statements.

STATEMENTS OF CHANGES IN SHAREHOLDERS' EQUITY

For the Years ended December 31, 2009 and 2008

บาท / Baht

Shareholder's equity of parent company					ส่วนของผู้ถือหุ้น ส่วนน้อย Minority interest	รวม Total
กำไรสะสม / Retained earnings			หุ้นทุนซื้อคืน Treasury shares	รวม Total		
จัดสรรแล้ว / Appropriated		ยังไม่ได้จัดสรร Retained earnings				
สำรองตามกฎหมาย Legal reserve	สำรองหุ้นทุนซื้อคืน Treasury shares reserve					
86,761,685	-	2,048,107,628	-	4,695,421,070	512,013	4,695,933,083
-	-	-	-	(672,966,017)	-	(672,966,017)
86,761,685	-	2,048,107,628	-	4,022,455,053	512,013	4,022,967,066
-	-	404,262,989	-	404,262,989	1,502,493	405,765,482
-	-	404,262,989	-	404,262,989	1,502,493	405,765,482
-	-	(121,327,144)	-	(121,327,144)	-	(121,327,144)
86,761,685	-	2,331,043,473	-	4,305,390,898	2,014,506	4,307,405,404
-	-	539,774,082	-	539,774,082	687,355	540,461,437
-	-	539,774,082	-	539,774,082	687,355	540,461,437
-	-	-	(11,548,084)	(11,548,084)	-	(11,548,084)
-	11,548,084	(11,548,084)	-	-	-	-
-	-	(215,930,614)	-	(215,930,614)	-	(215,930,614)
-	-	-	-	-	(315,000)	(315,000)
86,761,685	11,548,084	2,643,338,857	(11,548,084)	4,617,686,282	2,386,861	4,620,073,143

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551

บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย / M.K. Real Estate Development Public Company Limited and Subsidiaries

งบการเงินเฉพาะบริษัท THE COMPANY ONLY	หมายเหตุ Note	ทุนเรือนหุ้นที่ออก และชำระแล้ว Share capital issued and paid-up	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้น Premium on ordinary share	ส่วนเกินทุนจากการ ตราดาสินทรัพย์ Revaluation surplus
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2551 ก่อนปรับปรุง Balance, as at January 1, 2008 before restated		866,684,157	1,020,836,033	672,966,017
ผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชี ในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จากวิธีราคาที่ดินใหม่ เป็นวิธีราคาทุนเดิม Cumulative effect of accounting change		-	-	(672,966,017)
ยอดคงเหลือหลังปรับปรุง Balance as restated		866,684,157	1,020,836,033	-
กำไรสุทธิสำหรับปี 2551 Net profit for the year 2008		-	-	-
รวมรายได้ (ค่าใช้จ่าย) ทั้งสิ้นที่รับรู้สำหรับปี Total recognised income and expense		-	-	-
เงินปันผลจ่าย Dividend	24	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 Balance, as at December 31, 2008		866,684,157	1,020,836,033	-
กำไรสุทธิสำหรับปี 2552 Net profit for the year 2009		-	-	-
รวมรายได้ (ค่าใช้จ่าย) ทั้งสิ้นที่รับรู้สำหรับปี Total recognised income and expense		-	-	-
หุ้นทุนซื้อคืน Treasury shares	4.19, 23	-	-	-
สำรองหุ้นทุนซื้อคืน Treasury shares reserve	4.19, 22.2, 23	-	-	-
เงินปันผลจ่าย Dividend	24	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 Balance, as at December 31, 2009		866,684,157	1,020,836,033	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้ / Notes to financial statements form an integral part of these statements.

STATEMENTS OF CHANGES IN SHAREHOLDERS' EQUITY (Cont.)

For the Years ended December 31, 2009 and 2008

บาท / Baht

ผลต่างจากการ แปลงค่าทางการเงิน Currency conversion	กำไรสะสม / Retained earnings			หุ้นทุนซื้อคืน Treasury shares	รวม Total
	จัดสรรแล้ว / Appropriated		ยังไม่ได้จัดสรร Retained earnings		
	สำรองตามกฎหมาย Legal reserve	สำรองหุ้นทุนซื้อคืน Treasury shares reserve			
65,550	86,761,685	-	2,072,846,098	-	4,720,159,540
-	-	-	-	-	(672,966,017)
65,550	86,761,685	-	2,072,846,098	-	4,047,193,523
-	-	-	393,535,543	-	393,535,543
-	-	-	393,535,543	-	393,535,543
-	-	-	(121,327,144)	-	(121,327,144)
65,550	86,761,685	-	2,345,054,497	-	4,319,401,922
-	-	-	543,994,994	-	543,994,994
-	-	-	543,994,994	-	543,994,994
-	-	-	-	(11,548,084)	(11,548,084)
-	-	11,548,084	(11,548,084)	-	-
-	-	-	(215,930,614)	-	(215,930,614)
65,550	86,761,685	11,548,084	2,661,570,793	(11,548,084)	4,635,918,218

งบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551
STATEMENTS OF CASH FLOWS For the Years ended December 31, 2009 and 2008

บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย / M.K. Real Estate Development Public Company Limited and Subsidiaries
 บาท / Baht

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	Consolidated Financial Statements		The Company's Financial Statements Only	
	2552/2009	2551/2008	2552/2009	2551/2008
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES :				
กำไรสุทธิ Net income	540,461,437	405,765,482	543,994,994	393,535,543
บวก (หัก) รายการปรับปรุงกระทบกำไรสุทธิเป็นเงินสดรับ (จ่าย) Add (less) adjustment to reconciliations of net (profit) loss to net cash flows				
จากกิจกรรมดำเนินงาน provided by (used in) operating activities :				
ค่าเสื่อมราคาและรายการจ่ายตัดบัญชี Depreciation and amortization	26,133,856	27,178,840	26,132,610	27,177,036
(กำไร) ขาดทุนจากการขายสินทรัพย์ Loss (gain) from sale of fixed assets	(286,621)	(63,108)	(286,621)	(63,108)
ขาดทุนจากการลดลงในมูลค่าของที่ดินรอการพัฒนา Loss on devaluation of land for development	-	14,178,683	-	14,178,683
หนี้สูญได้รับคืนจากการรับชำระหนี้เป็นหุ้น Bad debt recovered from payment in the form of shares	-	(700,000)	-	(700,000)
กำไรจากการตัดจำหน่ายหนี้ Profit from write-off of Debenture	(692,000)	-	(692,000)	-
รายได้ค่าเช่าตัดบัญชี Realization of deferred rental income	(1,073,944)	(1,060,828)	(1,073,944)	(1,060,828)
ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทร่วม Impairment loss on investments in associated company	-	10,181	-	10,181
ค่าเผื่อจากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย (โอนกลับ) Impairment loss on investments in subsidiaries (reversal)	-	-	-	(25,940,000)
ส่วนแบ่งผลขาดทุน (กำไร) ในบริษัทร่วม Share of losses (profits) from investment of associated companies	4,390,471	(3,382,695)	-	-
รายได้ดอกเบี้ยรับ Interest income	(204,996)	(194,886)	(199,351)	(187,948)
เงินปันผลรับ Dividend income	(10,160,918)	(2,730,906)	(10,095,150)	(2,683,928)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจ่าย Interest expenses	11,981,985	20,362,997	11,098,038	18,861,593
ภาษีเงินได้นิติบุคคล Income tax expenses	212,550,321	155,374,706	206,018,172	141,918,122
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน Net income from operating activities before changes in operating assets and liabilities	783,099,591	614,738,466	774,896,748	565,045,346
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น) Decrease (increase) in operating assets				
ลูกหนี้การค้าและที่ยังไม่ได้เรียกเก็บ Accounts and unbilled receivables - trade - Other company	(13,111,472)	41,069,662	(14,875,293)	31,368,168
ลูกหนี้บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน Accounts and unbilled receivables - trade - Related company	-	-	34,113,515	(44,725,215)
สินค้าคงเหลือ Inventories	565,906,244	270,111,402	543,911,399	301,378,473
ที่ดินรอการพัฒนาและเพื่อขาย Land for development and for sales	(278,665,976)	26,582,537	(275,934,894)	26,582,537
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน Deposits for purchase land	(4,900,000)	(150,000)	(4,900,000)	(150,000)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น Other current assets	(863,728)	(1,351,764)	(975,104)	(1,421,304)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น Other non-current assets	(272,490)	147,261	(272,490)	(110,605)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง) Increase (decrease) in operating liabilities				
เจ้าหนี้และตั๋วเงินจ่ายการค้า Trade accounts and notes payable	(32,860,520)	(27,420,561)	(29,997,989)	(25,652,646)
เจ้าหนี้ค่าที่ดิน Payable for purchase of land	(9,344,047)	(80,000,000)	(9,344,047)	(80,000,000)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น Other current liabilities	(13,127,492)	38,772,289	(11,463,100)	43,464,215
เงินสดรับ (จ่าย) จากการดำเนินงาน Cash received (paid) from operating	995,860,110	882,499,292	1,005,158,745	815,778,969
จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคล Payment of income tax	(202,592,345)	(147,159,139)	(194,261,503)	(133,448,232)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมดำเนินงาน Net cash provided by (used in) operating activities	793,267,765	735,340,153	810,897,242	682,330,737

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้ / Notes to financial statements form an integral part of these statements.

งบกระแสเงินสด (ต่อ) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551
STATEMENTS OF CASH FLOWS (Cont.) For the Years ended December 31, 2009 and 2008

บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย / M.K. Real Estate Development Public Company Limited and Subsidiaries
 บาท / Baht

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	Consolidated Financial Statements		The Company's Financial Statements Only	
	2552/2009	2551/2008	2552/2009	2551/2008
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES :				
สินทรัพย์ถาวรและสินทรัพย์ไม่มีตัวตนเพิ่มขึ้น Increase in property and equipment	(8,779,649)	(3,962,929)	(8,779,649)	(3,962,929)
เงินฝากติดภาระค้ำประกัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง Decrease (increase) in bank deposit pledged as collateral	(8,405,565)	(35,963,656)	(8,401,797)	(35,963,656)
เงินสดรับจากการขายทรัพย์สินถาวร Proceeds from sale of fixed assets	448,004	63,110	448,004	63,110
เงินสดรับจากดอกเบี้ยรับ Cash received from interest income	204,996	194,886	199,351	187,948
เงินสดรับจากเงินปันผลรับ Cash received from dividend income	10,160,918	2,730,906	10,095,150	2,683,928
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน Net cash provided by (used in) investing activities	(6,371,296)	(36,937,683)	(6,438,941)	(36,991,599)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES :				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง) Increase (decrease) in bank overdrafts and short-term loans from financial institutions	(46,437,890)	(141,948,807)	(46,183,186)	(142,203,511)
เงินสดรับจากลูกหนี้และเงินอุดหนุนที่เกี่ยวข้องกัน Cash received from advance to related parties	-	-	50,089,686	99,275,159
เงินสดจ่ายจากลูกหนี้และเงินอุดหนุนที่เกี่ยวข้องกัน Cash payment for advance to related parties	-	-	(40,492,391)	(104,856,358)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมกรรมการ Cash received from advance from director	23,646,200	40,765,898	23,646,200	39,055,048
เงินสดจ่ายจากเงินกู้ยืมกรรมการ Cash payment for advance from director	(32,925,055)	(21,625,115)	(32,925,055)	(19,836,996)
เงินสดรับจากเงินอุดหนุนจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน Cash received from advance from related parties	20,000,000	-	20,000,000	-
เงินสดจ่ายจากเงินอุดหนุนจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน Cash payment for advance from related parties	(23,200,000)	(5,000,000)	(23,200,000)	(5,000,000)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว Cash received from long - term debts	649,626,945	866,551,734	619,980,945	843,552,734
เงินสดจ่ายจากเงินกู้ยืมระยะยาว Cash payment for long - term debts	(1,075,507,023)	(1,255,551,143)	(1,075,507,023)	(1,175,525,743)
เงินสดจ่ายจากเงินกู้ระยะสั้นจากบุคคลภายนอก Cash payment for short-term loan from other parties	(4,000,000)	-	(4,000,000)	-
เจ้าหนี้เช่าซื้อเพิ่มขึ้น (ลดลง) Increase (decrease) in hire-purchase contract payable	(683,619)	(836,082)	(683,619)	(836,082)
เงินสดจ่ายจากดอกเบี้ย Cash payment for interest expenses	(54,787,262)	(99,085,231)	(52,887,514)	(96,924,708)
เงินสดจ่ายจากเงินปันผล Cash payment for dividend	(216,245,614)	(121,327,144)	(215,930,614)	(121,327,144)
เงินสดจ่ายหุ้นซื้อคืน Cash payment for treasury shares	(11,548,084)	-	(11,548,084)	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน Net cash provided by (used in) financing activities	(772,061,402)	(738,055,890)	(789,640,655)	(684,627,601)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง), สุทธิ Net increase (decrease) in cash and cash equivalents, net	14,835,067	(39,653,420)	14,817,646	(39,288,463)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ ต้นปี Cash and cash equivalents at beginning of year	12,093,849	51,747,269	11,909,181	51,197,644
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ สิ้นปี Cash and cash equivalents at end of year	26,928,916	12,093,849	26,726,827	11,909,181
ข้อมูลงบกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม Supplemental Disclosures of Cash Flows Information :				
1. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ประกอบด้วย Cash and cash equivalents consist of:				
เงินสดในมือและเงินฝากธนาคาร Cash on hand and at banks	26,675,580	11,872,396	26,520,976	11,733,907
เงินลงทุนชั่วคราว-เงินฝากประจำ Short-term investment in - Fixed deposits	186,127	221,453	138,642	175,274
เงินลงทุนชั่วคราว-กองทุนเปิดตราสารหนี้ที่มีสภาพคล่องสูง Short-term investment in - High Liquidity Fixed - income fund	67,209	-	67,209	-
รวม Total	26,928,916	12,093,849	26,726,827	11,909,181
2. รายการที่มีไม่ใช่เงินสด / Non-cash items				
2.1 ในปี 2552 บริษัทมีการซื้อที่ดินโดยการออกตั๋วสัญญาใช้เงิน In 2009, the Company has purchased Land by issuing a promissory note Land for sales	70,655,953	-	70,655,953	-
2.2 ในปี 2551 บริษัทมีการซื้อทรัพย์สินโดยจัดทำเป็นสัญญาเช่าซื้อ In 2008, the Company acquired fixed assets by mean of financial Lease agreements. Liabilities under financial lease agreement	-	993,384	-	993,384

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้ / Notes to financial statements form an integral part of these statements.

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551

บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

1. ข้อมูลทั่วไป

- (ก) ภูมิสำเนาและสถานะทางกฎหมายของบริษัท
- บริษัทได้จดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ.2535 กับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2536 โดยมีที่ตั้งสำนักงานใหญ่ ณ เลขที่ 719 อาคารมั่นคงเคหะการ ถนนบรรทัดทอง แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
- (ข) ลักษณะการดำเนินงานและกิจกรรมหลัก
- บริษัทดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า ได้แก่ จัดสรรที่ดินเปล่า สร้างบ้านสำเร็จรูปขายพร้อมที่ดิน และรับเหมาก่อสร้างบ้านโครงการของบริษัทตนเอง และสร้างคอนโดมิเนียม ตลอดจนให้เช่าอาคาร และที่จอดรถ และธุรกิจสนามกอล์ฟ เป็นต้น
- (ค) เกี่ยวกับพนักงาน
- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 บริษัทและบริษัทย่อยมีจำนวนพนักงานรวม 250 คน และ 253 คน ตามลำดับ (เฉพาะบริษัทมี 248 คนและ 251 คน ตามลำดับ)
- (ง) ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ
- รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม	
	2552	2551	2552	2551
ค่าซื้อที่ดินเพื่อขายและที่ดินรอการพัฒนา	390,516,058	41,209,162	387,412,068	33,130,606
ค่างานพัฒนาสาธารณูปโภคและค่างานก่อสร้าง	798,163,993	966,159,659	789,329,159	916,482,714
ดอกเบี้ยจ่ายคิดเข้าต้นทุนโครงการ	41,931,739	78,920,236	40,907,652	78,261,117
การเปลี่ยนแปลงในที่ดินเพื่อขาย ที่ดินรอการพัฒนา				
ค่างานพัฒนาสาธารณูปโภคและงานก่อสร้าง	199,927,204	184,694,078	182,065,388	218,143,264
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	37,076,187	31,570,932	36,341,187	30,987,332
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	76,045,463	75,659,586	74,807,720	74,492,711
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	26,133,856	27,178,840	26,132,610	27,177,036
ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย	59,113,786	62,618,528	58,952,834	62,377,822
ค่ารักษาความปลอดภัยและค่าทำความสะอาด	23,376,251	19,441,735	23,376,251	19,441,735

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ได้แก่ เงินเดือน โบนัส ค่าประกันสังคมและสวัสดิการต่างๆ

ค่าตอบแทนผู้บริหาร

ค่าตอบแทนผู้บริหารนี้เป็นผลประโยชน์ที่จ่ายให้ผู้บริหารและกรรมการของบริษัท ประกอบด้วยค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินได้แก่ เงินเดือน ผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง และค่าตอบแทนกรรมการ รวมไปถึงผลประโยชน์ตอบแทนในรูปแบบอื่น ทั้งนี้ผู้บริหารของบริษัทหมายถึงบุคคลที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

2. มูลฐานสำหรับงบการเงิน

งบการเงินรวมและงบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นตามข้อสมมติฐานทางบัญชีที่ว่ากิจการจะดำเนินงานต่อเนื่องโดยถือว่าการขายสินทรัพย์และการชำระหนี้สิน จะเป็นไปตามปกติธุรกิจ

3. หลักเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวมและการดำเนินงาน

3.1 งบการเงินรวมนี้ได้รวมบัญชีต่างๆ ของบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ดังต่อไปนี้

	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551
บริษัท แมนคอน จำกัด	95.50	95.50

สินทรัพย์และรายได้ของบริษัทย่อยซึ่งรวมอยู่ในงบการเงินรวมคิดเป็นจำนวนประมาณร้อยละดังนี้ :

	อัตราร้อยละของยอดสินทรัพย์ของ		อัตราร้อยละของยอดรายได้ของ	
	บริษัทย่อยซึ่งรวมอยู่ในงบดุลรวม		บริษัทย่อยซึ่งรวมอยู่ในงบกำไรขาดทุนรวม	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม	
	2552	2551	2552	2551
บริษัทย่อย				
บริษัท แมนคอน จำกัด	1.57	1.84	2.37	5.72

บริษัทย่อยเป็นกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมของบริษัท การควบคุมเกิดขึ้นเมื่อบริษัทมีอำนาจควบคุมทั้งทางตรงหรือทางอ้อมในการกำหนดนโยบายทางการเงินและการดำเนินงานของบริษัทนั้น เพื่อให้ได้มาซึ่งประโยชน์จากกิจกรรมของบริษัทย่อย งบการเงินของบริษัทย่อยได้รวมอยู่ในงบการเงินรวมนับแต่วันที่มีการควบคุมจนถึงวันที่การควบคุมสิ้นสุดลง

- 3.2 ค่าความนิยมที่เกิดจากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยทยอยรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายโดยวิธีเส้นตรงในระยะเวลาห้าปีและรายการบัญชีที่มีสาระสำคัญกับบริษัทย่อยที่รวมในงบการเงินรวมได้หักลบกลบกันแล้ว และตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2551 บริษัททยอยตัดรับรู้เป็นค่าใช้จ่าย และพิจารณาด้วยค่าความนิยมแทนตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 3 เรื่อง การรวมธุรกิจ (ปรับปรุง 2550) (ฉบับ 43 เดิม)
- 3.3 รายการบัญชีที่เกิดขึ้นระหว่างกันกับบริษัทย่อยที่มีสาระสำคัญ ได้ถูกหักออกจากงบการเงินรวมแล้ว
- 3.4 งบการเงินรวมจัดทำขึ้น โดยใช้นโยบายการบัญชีเดียวกันสำหรับรายการที่เหมือนกันหรือเหตุการณ์ทางบัญชีที่คล้ายคลึงกัน

4. หลักเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินและนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 หลักเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

- 4.1.1 งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่กฎหมายกำหนดตามพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 และการแสดงรายการได้ทำขึ้นตามแบบกำหนดรายการย่อที่มีอยู่ในงบการเงิน พ.ศ. 2552 สำหรับบริษัทมหาชนจำกัด ที่กำหนดโดยประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ พ.ศ. 2552 ออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากงบการเงินฉบับภาษาไทยดังกล่าว

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิม เว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

- 4.1.2 มาตรฐานการบัญชีใหม่ที่ใช้ประกาศใช้ในช่วงปี

- 4.1.2.1 สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกประกาศสภาวิชาชีพบัญชีฉบับที่ 12/2552 เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2552 กำหนดให้จัดเลขนับมาตรฐานการบัญชีของไทยให้ตรงตามมาตรฐานการบัญชีระหว่างประเทศ

- 4.1.2.2 สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกประกาศสภาวิชาชีพบัญชีฉบับที่ 86/2551 และ 16/2552 ให้ใช้มาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงิน และแนวปฏิบัติทางการบัญชีใหม่ ดังต่อไปนี้

- ก) มาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงิน และแนวปฏิบัติทางการบัญชี ซึ่งให้ถือปฏิบัติกับงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2552 เป็นต้นไป

แม่บทการบัญชี (ปรับปรุง 2550)

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 36 การด้อยค่าของสินทรัพย์ (ปรับปรุง 2550)

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 5 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก (ปรับปรุง 2550) (ฉบับ 54 เดิม)

แนวปฏิบัติทางการบัญชีสำหรับการบันทึกบัญชีสิทธิการเช่า

แนวปฏิบัติทางการบัญชีสำหรับการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน

มาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงิน และแนวปฏิบัติทางการบัญชีข้างต้น ฝ่ายบริหารของบริษัทได้ประเมินแล้วเห็นว่าไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินสำหรับปีปัจจุบัน

- ข) มาตรฐานการบัญชีที่ยังไม่มีผลบังคับใช้ในปัจจุบัน

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 20 การบัญชีสำหรับเงินอุดหนุนจากรัฐบาลและการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับความช่วยเหลือจากรัฐบาล (ใช้บังคับวันที่ 1 มกราคม 2555)

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 24 การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ปรับปรุง 2550) (ใช้บังคับวันที่ 1 มกราคม 2554)

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 40 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (ใช้บังคับวันที่ 1 มกราคม 2554)

ฝ่ายบริหารของบริษัทอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบต่องบการเงินสำหรับปีที่จะเริ่มใช้มาตรฐานการบัญชีข้างต้น

4.2 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

4.2.1 รายได้

บริษัทและบริษัทย่อยบันทึกรายได้จากการขายที่ดินตามสัญญาผ่อนชำระตามวิธีคำนวณเงินงวดที่ครบกำหนดชำระ ส่วนการขายบ้านพร้อมที่ดิน อาคารชุด อาคารสำนักงานชุด และการรับปลูกสร้างบ้านรับรู้รายได้ตามอัตราร้อยละของงานที่แล้วเสร็จโดยวิศวกร ทั้งนี้ไม่รวมต้นทุนที่ดิน

บริษัทและบริษัทย่อยจะเริ่มรับรู้รายได้สำหรับสัญญาจะซื้อจะขายที่รับเงินมัดจำไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของราคาตามสัญญาจะซื้อจะขาย และบริษัทจะหยุดรับรู้รายได้สำหรับสัญญาจะซื้อจะขายที่เงินงวดค้างชำระเกิน 3 งวด

รายได้ที่รับรู้ตามวิธีอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จที่มีมูลค่าสูงกว่าเงินค้างงวดที่ถึงกำหนดชำระจะบันทึกเป็น “ลูกหนี้การค้าและที่ยังไม่ได้เรียกเก็บ” และแยกแสดงต่างหากภายใต้ “สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น” เงินค้างงวดส่วนที่เรียกเก็บเกินกว่ารายได้ที่รับรู้ตามวิธีอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จจะบันทึกเป็น “รายได้รับล่วงหน้าจากลูกค้า” และแสดงภายใน “หนี้สินหมุนเวียนอื่น”

นอกจากนั้น บริษัทและบริษัทย่อยรับรู้รายได้โดยถือปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีเรื่อง “การรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์” เช่น การทำสัญญาจะซื้อจะขายอาคารชุดต้องมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของพื้นที่ที่เปิดขาย เงินวางเริ่มแรกและเงินค้างงวดของผู้ซื้อที่ชำระแล้วต้องมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของราคาขายตามสัญญา เป็นต้น

4.2.2 ค่าใช้จ่าย

ต้นทุนขายจะคำนวณตามต้นทุนทั้งหมดที่ประมาณการว่าจะเกิดขึ้นของโครงการและรับรู้ตามอัตราร้อยละของการรับรู้รายได้ โดยการพิจารณาแต่ละแปลงย่อย ต้นทุนจากการรับจ้างก่อสร้างบันทึกตามอัตราส่วนร้อยละของงานที่สำเร็จโดยวิศวกร โดยจะบันทึกสำรองเมื่อผลขาดทุนสำหรับการก่อสร้างทั้งจำนวน เมื่อทราบแน่ชัดว่าการก่อสร้างนั้นจะประสบผลขาดทุน

4.2.3 ค่าตอบแทนสัญญาเช่ารับรู้เป็นรายได้ตามอายุของสัญญาเช่า

4.2.4 บริษัทและบริษัทย่อยรับรู้รายได้และค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์คงค้าง

4.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและ ไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

4.4 ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ

บริษัทและบริษัทย่อยตั้งค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญตามจำนวนหนี้ที่คาดว่าจะเรียกเก็บจากลูกหนี้ไม่ได้ ทั้งนี้โดยการประมาณจากประสบการณ์ในการเรียกเก็บหนี้ในอดีตควบคู่กับการวิเคราะห์ฐานะปัจจุบันของลูกหนี้

4.5 สินค้าคงเหลือ

สินค้าคงเหลือ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย บริษัทที่ราคาสินค้าคงเหลือในราคาทุน หรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ที่ดินพัฒนาเพื่อขายประกอบด้วยต้นทุนของที่ดิน ดอกเบี้ยจากเงินกู้ที่เกี่ยวข้องและรายจ่ายในการพัฒนาทั้งสินสุทธิตามต้นทุนของที่ดินที่ขายแล้ว หรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

บริษัทและบริษัทย่อยคำนวณต้นทุนที่ดินพัฒนาเพื่อขายโดยถือตามอัตราร้อยละของการรับรู้รายได้ โดยการพิจารณาแต่ละแปลงย่อย

วัสดุก่อสร้างคงเหลือที่ราคาในราคาทุนตามวิธีเข้าก่อน - ออกก่อน หรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

บริษัทและบริษัทย่อยจะหยุดบันทึกดอกเบี้ยที่เกี่ยวข้องเข้าเป็นต้นทุนของสินค้าคงเหลือเมื่องานก่อสร้างแล้วเสร็จหรืองานก่อสร้างมีการหยุดชะงัก

4.6 ต้นทุนการพัฒนาโครงการ

ต้นทุนการพัฒนาโครงการ แสดงในราคาทุน ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้างและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการรวมทั้งดอกเบี้ย

ดอกเบี้ยจ่ายที่คิดเข้าเป็นต้นทุนของโครงการ คำนวณจากอัตราตั้งต้นเป็นทุนต้นทุนในการพัฒนาโครงการ ได้แก่ ที่ดิน และงานก่อสร้างพัฒนาเพื่อขาย

บริษัทหยุดบันทึกดอกเบี้ยที่เกี่ยวข้องเข้าเป็นต้นทุนพัฒนาที่ดินเมื่องานก่อสร้างโครงการจบแล้วหรืองานก่อสร้างมีการหยุดชะงัก

4.7 เงินลงทุนในบริษัทย่อย และบริษัทร่วม

เงินลงทุนในบริษัทย่อย และบริษัทร่วมแสดงตามวิธีราคาทุน และบริษัทจะบันทึกผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายในงบกำไรขาดทุนในงวดที่มีการจำหน่ายเงินลงทุนนั้น และในกรณีที่เงินลงทุนดังกล่าวเกิดการด้อยค่า บริษัทจะรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุน

งบการเงินรวม

เงินลงทุนในบริษัทย่อยในงบการเงินเฉพาะบริษัท บันทึกบัญชีโดยใช้วิธีราคาทุน ซึ่งการบันทึกตามวิธีราคาทุนนี้เงินลงทุนจะบันทึกครั้งแรกในราคาทุนที่ซื้อมา ในกรณีที่บริษัทมีภาระผูกพันหรือต้องจ่ายเงินเพื่อชำระภาระหนี้สินของบริษัทย่อยซึ่งบริษัทให้การค้ำประกัน หรือให้การยินยอมไว้ บริษัทจะประมาณผลเสียหายจากหนี้สินของบริษัทย่อยที่มีต่อบริษัทใหญ่ และแสดงเป็นส่วนหนึ่งของหนี้สินไม่หมุนเวียนภายใต้ชื่อรายการ “ประมาณการหนี้สินที่มีต่อบริษัทย่อย” ในงบดุล

ค่าความนิยม (Positive goodwill)

ส่วนของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทร่วมที่ต่ำกว่ามูลค่าเงินลงทุน ได้บันทึกเป็น “ค่าความนิยม” ภายใต้ชื่อบัญชี “เงินลงทุนในบริษัทร่วม” ค่าความนิยมนี้รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเป็นเวลา 20 ปี โดยตัดจ่ายตามวิธีเส้นตรง

ตั้งแต่ปี 2551 บริษัทหยุดตัดรับรู้ค่าความนิยมเป็นค่าใช้จ่าย และพิจารณาการด้อยค่าแทน

4.8 เงินลงทุนในกิจการที่เกี่ยวข้องกันและบริษัทอื่น

เงินลงทุนระยะยาวในกิจการที่เกี่ยวข้องกันและบริษัทอื่นที่เป็นเงินลงทุนทั่วไปแสดงในราคาทุน (หักด้วยสำรองเพื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน) บริษัทจะรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุน

4.9 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์/สิทธิการเช่า

บริษัทและบริษัทย่อยตัดค่าเสื่อมราคาอาคารและอุปกรณ์ โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งานโดยประมาณของสินทรัพย์ ดังนี้

	ปี
สนามกอล์ฟ	30
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	20
ยานพาหนะ	5
เครื่องจักรและอุปกรณ์	5
เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน	5

สิทธิการเช่าและสิทธิการใช้อาคารและส่วนปรับปรุงที่ดินเช่า แสดงราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายและมีการตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุของสัญญาเช่า 30 ปี โดยวิธีเส้นตรง

4.10 สินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนแสดงตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสม ค่าตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตน คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งานโดยประมาณของสินทรัพย์ ดังต่อไปนี้

โปรแกรมคอมพิวเตอร์

- 5 ปี

4.11 การด้อยค่าของสินทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อยสอบทานการด้อยค่าของสินทรัพย์เมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าราคาตามบัญชี ของสินทรัพย์มีมูลค่าสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงราคาขายสุทธิ หรือมูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์นั้นแล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ซึ่งมูลค่าจากการใช้ดังกล่าวมาจากการประมาณการของฝ่ายบริหาร

ในกรณีที่ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน บริษัทและบริษัทย่อยจะรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ในงบกำไรขาดทุน และจะบันทึกกลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์เมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าการลดมูลค่าดังกล่าวไม่มีอยู่อีกต่อไปหรือยังคงมีอยู่แต่เป็นไปในทางที่ลดลง

4.12 การเข้าดำเนินงาน

การเข้าสินทรัพย์ซึ่งความเสี่ยงและกรรมสิทธิ์ของสินทรัพย์ที่เข้าเป็นของผู้ให้เข้า ได้จัดประเภทเป็นการเข้าดำเนินงาน ค่าเข้าที่จ่ายภายใต้การเข้าดำเนินงานได้บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบภายใต้อายุสัญญาเช่า

4.13 สัญญาเช่าการเงิน

สัญญาเช่าทรัพย์สินที่ได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนในความเป็นเจ้าของในทรัพย์สินให้กับบริษัท และบริษัทมีความตั้งใจที่จะใช้สิทธิในการซื้อทรัพย์สินเมื่อถึงวันที่ครบกำหนดของสัญญาเช่า ถูกบันทึกเป็นสัญญาเช่าการเงิน

ณ วันเริ่มต้นสัญญาเช่าทางการเงิน ต้นทุนของทรัพย์สินถูกบันทึกไว้พร้อมกับภาระผูกพันสำหรับการจ่ายค่าเช่าในอนาคตโดยไม่รวมจำนวนดอกเบี้ย ค่าใช้จ่ายทางการเงินบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงวดปัจจุบันตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อตามสัญญาเช่าซื้อนี้จะโอนเป็นของบริษัท เมื่อได้ชำระครบถ้วนแล้ว

4.14 รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศได้บันทึกบัญชีตามอัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการสินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ณ วันที่ในงบดุลได้แปลงค่าเป็นเงินบาทด้วยอัตราแลกเปลี่ยน ณ วันนั้น กำไรหรือขาดทุนจากการแปลงค่าบันทึกเป็นรายได้ หรือค่าใช้จ่ายของงวดปัจจุบัน

4.15 การใช้ประมาณการทางบัญชี

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป ฝ่ายบริหารต้องใช้การประมาณและตั้งข้อสมมติฐานหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อจำนวนเงินที่เกี่ยวกับรายได้ ค่าใช้จ่าย สินทรัพย์และหนี้สิน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ซึ่งผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณไว้

4.16 ประมาณการหนี้สิน

ประมาณการหนี้สินจะรับรู้ในงบดุลก็ต่อเมื่อบริษัทมีภาระหนี้สินเกิดขึ้นจากภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์จากอดีตและมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าประโยชน์เชิงเศรษฐกิจจะต้องถูกจ่ายไปเพื่อชำระภาระหนี้สินดังกล่าว โดยภาระหนี้สินดังกล่าวสามารถประมาณจำนวนเงินได้อย่างน่าเชื่อถือ

4.17 เครื่องมือทางการเงิน

บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีนโยบายที่จะประกอบธุรกิจตราสารทางการเงินนอกงบดุลที่เป็นตราสารอนุพันธ์เพื่อการเก็งกำไรหรือเพื่อการค้า เครื่องมือทางการเงินที่แสดงในงบดุลประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้า เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เจ้าหนี้การค้า และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ซึ่งนโยบายการบัญชีเฉพาะสำหรับแต่ละรายการได้เปิดเผยแยกไว้ในแต่ละหัวข้อที่เกี่ยวข้อง

4.18 ผลประโยชน์พนักงาน

เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส ค่าประกันสังคม และสวัสดิการต่างๆ รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

4.19 หุ้นทุนซื้อคืน

หุ้นทุนซื้อคืนแสดงมูลค่าในงบดุลด้วยราคาทุนเป็นรายการหักจากส่วนของผู้ถือหุ้นทั้งหมดหากราคาขายของหุ้นทุนซื้อคืนสูงกว่าราคาซื้อของหุ้นทุนซื้อคืน บริษัทจะรับรู้ผลต่างเข้าบัญชีส่วนเกินมูลค่าหุ้นทุนซื้อคืนและหากราคาขายของหุ้นทุนซื้อคืนต่ำกว่าราคาซื้อของหุ้นทุนซื้อคืนบริษัทจะนำผลต่างหักจากส่วนเกินมูลค่าหุ้นทุนซื้อคืนให้หมดไปก่อน แล้วจึงนำผลต่างที่เหลืออยู่ไปหักจากบัญชีกำไรสะสม

4.20 ภาษีเงินได้

บริษัทบันทึกภาษีเงินได้ (ถ้ามี) ตามจำนวนที่จะต้องจ่ายตามประมวลรัษฎากรเกณฑ์การคำนวณภาษีเงินได้และนโยบายที่ใช้ให้ดูเพิ่มเติมที่หมายเหตุข้อ 25

4.21 กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่สำหรับปีด้วยจำนวนหุ้นสามัญถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกและเรียกชำระแล้วในระหว่างปี

จำนวนหุ้นสามัญถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักคำนวณโดยสุทธิจากหุ้นทุนซื้อคืนที่ถือโดยบริษัทตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 23

5. รายการบัญชีกับบริษัทที่เกี่ยวข้อง

5.1 บริษัทมีรายการบัญชีกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน สิ้นทรัพย์ หนี้สิน รายได้ ต้นทุนและค่าใช้จ่าย ส่วนหนึ่งของบริษัทเกิดขึ้นจากรายการกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ดังกล่าว บริษัทเหล่านี้เกี่ยวข้องกันโดยการมีผู้ถือหุ้นบางส่วนและ/หรือกรรมกรร่วมกัน ผลของรายการดังกล่าวซึ่งเป็นรายการปกติธุรกิจได้รวมไว้ในงบการเงินนี้ตามมูลฐานที่ตกลงกันโดยบริษัทที่เกี่ยวข้อง

รายการบัญชีที่มีสาระสำคัญระหว่างบริษัทกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งได้รวมไว้ในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 มีดังนี้

		ล้านบาท			
เกณฑ์กำหนดราคา		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
		สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม	
		2552	2551	2552	2551
รายได้จากการขายที่ดิน					
- บริษัท แมนคอน จำกัด	ราคาขายสูงกว่าราคาประเมิน	-	-	10.61	-
- บริษัท แมนคอน จำกัด	ราคาทุน	-	-	-	44.72
รายได้ค่าธรรมเนียมที่ดิน					
- บริษัท แมนคอน จำกัด	ราคาประเมินจากกรมที่ดิน	-	-	-	0.94
รายได้จากการเช่าพื้นที่และค่าบริการ					
	ราคาตลาด	2.07	2.07	2.10	2.10
ขายวัสดุ					
- บริษัท แมนคอน จำกัด	ราคาทุน	-	-	-	0.55
ดอกเบี้ยจ่าย					
- บริษัท ดูราฟลอร์ จำกัด	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ (2552 : 8.00-8.75 ต่อปี) (2551 : 8.75-9.25 ต่อปี)	1.10	1.66	1.10	1.66
เงินปันผลรับ					
- บริษัท แมนคอน จำกัด	ตามจำนวนที่ประกาศจ่าย	-	-	6.69	-
- บริษัท ดูราฟลอร์ จำกัด	ตามจำนวนที่ประกาศจ่าย	0.52	0.42	0.52	0.37
- บริษัท หาดใหญ่นครินทร์ จำกัด	ตามจำนวนที่ประกาศจ่าย	2.88	2.31	2.88	2.31

ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 ที่มีสาระสำคัญมีดังนี้

		บาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
		ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
		2552	2551	2552	2551
ลูกหนี้บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน					
- บริษัท แมนคอน จำกัด		-	-	10,611,700	44,725,215

ในปี 2552 บริษัทใหญ่ขายที่ดินรอการพัฒนาและเพื่อขายบางส่วนให้กับบริษัทย่อยโดยกำหนดให้ขายในราคาที่สูงกว่าราคาประเมินของผู้ประเมินอิสระ บริษัทใหญ่มีกำไรจากการขายที่ดินดังกล่าว 8.57 ล้านบาท (ราคาทุน ตารางวาละ 2,116.64 บาท : ราคาขายตารางวาละ 11,000.00 บาท : ราคาผู้ประเมินอิสระ 6,407.71 บาท)

ในปี 2551 บริษัทใหญ่ขายที่ดินรอการพัฒนาและเพื่อขายบางส่วนให้กับบริษัทย่อยในราคาทุน (ตามบัญชี) จำนวนเงิน 44.72 ล้านบาท เพื่อนำไปพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และชำระคืนเสร็จสิ้นในระหว่างปี 2552

ลูกหนี้และเงินทดรองแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

		บาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
		ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
		2552	2551	2552	2551
บริษัท แมนคอน จำกัด					
เงินทดรองแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
ยอดคงเหลือยกมาต้นปี		-	-	28,498,892	22,917,693
เงินทดรองเพิ่มระหว่างปี		-	-	40,492,391	104,856,358
เงินทดรองจ่ายคืนระหว่างปี		-	-	(50,089,686)	(99,275,159)
ยอดคงเหลือยกไปปลายปี		-	-	18,901,597	28,498,892

เงินทดรอง บริษัท แมนคอน จำกัด ไม่มีการคิดดอกเบี้ย และถึงกำหนดจ่ายคืนเมื่อทวงถาม

เงินตรงจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2552	2551	2552	2551
บริษัท ดูราฟลอร์ จำกัด				
ยอดคงเหลือยกมาต้นปี	13,200,000	18,200,000	13,200,000	18,200,000
เงินตรงเพิ่มระหว่างปี	20,000,000	-	20,000,000	-
เงินตรงที่จ่ายคืนระหว่างปี	(23,200,000)	(5,000,000)	(23,200,000)	(5,000,000)
ยอดคงเหลือยกไปปลายปี	10,000,000	13,200,000	10,000,000	13,200,000

เงินตรงบริษัท ดูราฟลอร์ จำกัด คิดดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 8.00 - 8.75 ต่อปี (2551 ร้อยละ 8.87- 9.25 ต่อปี) และกำหนดจ่ายคืนเมื่อทวงถาม

6. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2552	2551	2552	2551
เงินสดในมือ	664,554	1,288,544	659,000	1,276,544
เช็คที่ยังไม่ได้รับเช็ค	20,801,246	9,419,008	20,801,246	9,419,008
เงินฝากกระแสรายวัน	694,581	1,136,536	547,536	1,012,041
เงินฝากออมทรัพย์	4,515,199	28,308	4,513,194	26,314
เงินลงทุนชั่วคราว				
- เงินฝากประจำ 3 เดือน	186,127	221,453	138,642	175,274
- กองทุนเปิดตราสารหนี้ที่มีสภาพคล่องสูง	67,209	-	67,209	-
รวม	26,928,916	12,093,849	26,726,827	11,909,181

เงินฝากออมทรัพย์ได้รับดอกเบี้ยในอัตราลอยตัวตามอัตราที่ธนาคารกำหนด

7. สินทรัพย์ที่จำนำหรือจำนองไว้เป็นหลักทรัพยค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 บริษัทและบริษัทย่อยได้จำนำหรือจำนองส่วนใหญ่ของที่ดินพัฒนาเพื่อขาย และที่ดินรอการพัฒนาและเพื่อขายดังกล่าวในหมายเหตุ 8 ซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี จำนวน 3,059.26 ล้านบาท และจำนวน 3,093.01 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัทมีจำนวน 2,983.45 ล้านบาท และจำนวน 3,070.15 ล้านบาท ตามลำดับ) และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ส่วนใหญ่ดังกล่าวในหมายเหตุ 11 ซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี จำนวน 36.77 ล้านบาท และจำนวน 37.57 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัทมีจำนวน 36.77 ล้านบาท และจำนวน 37.57 ล้านบาท ตามลำดับ) เพื่อใช้เป็นหลักทรัพยค้ำประกันหนี้สินที่มีต่อสถาบันการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย

8. สินค่างานเหลือและที่ดินรอการพัฒนาและเพื่อขาย - สุทธิ

8.1 บัญชีนี้ ประกอบด้วย

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2552	2551	2552	2551
ที่ดินและงานก่อสร้างพัฒนาเพื่อขาย	2,868,074,951	3,113,136,316	2,803,430,676	3,030,296,929
ที่ดินรอการพัฒนาและเพื่อขาย	1,866,887,319	1,798,810,551	1,839,976,485	1,776,654,909
บ้านและบ้านตัวอย่าง	164,280,605	182,546,396	164,280,605	178,339,765
อาคารชุด	2,869,100	2,869,100	2,869,100	2,869,100
วัสดุก่อสร้าง	1,658,141	6,334,958	1,658,141	6,119,692
รวม	4,903,770,116	5,103,697,321	4,812,215,007	4,994,280,395
หัก ค่าเผื่อมูลค่าสินค่างดลง				
- บ้านและบ้านตัวอย่าง	(3,260,976)	(3,260,976)	(3,260,976)	(3,260,976)
- ที่ดินรอการพัฒนาและเพื่อขาย	(14,178,683)	(14,178,683)	(14,178,683)	(14,178,683)
รวม	(17,439,659)	(17,439,659)	(17,439,659)	(17,439,659)
สินค่างานเหลือ-สุทธิ	4,886,330,457	5,086,257,662	4,794,775,348	4,976,840,736

ในระหว่างปี 2552 และ 2551 บริษัทและบริษัทย่อยซื้อที่ดินจากบุคคลอื่นในเขตกรุงเทพและปริมณฑลโดยมีวัตถุประสงค์ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในอนาคต จำนวนเนื้อที่ 32,701.90 ตารางวา เป็นจำนวนเงินรวม 390.52 ล้านบาท และจำนวนเนื้อที่ 5,269.90 ตารางวา เป็นจำนวนเงินรวม 41.30 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัท จำนวนเนื้อที่ 32,580.90 ตารางวา เป็นจำนวนเงิน 387.41 ล้านบาท และเนื้อที่ 3,130.90 ตารางวา เป็นจำนวนเงิน 33.13 ล้านบาท ตามลำดับ) โดยกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวโอนเป็นของบริษัทแล้วทั้งหมด

ค่าเมื่อมูลค่าสินค้าคงเหลือลดลง มีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปี ดังนี้

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2552	2551	2552	2551
ค่าเมื่อมูลค่าสินค้าลดลง				
- บ้านและบ้านตัวอย่าง				
ยอดคงเหลือยกมาต้นปี	3,260,976	3,260,976	3,260,976	3,260,976
บวก ตังเพิ่มระหว่างปี	-	-	-	-
หัก โอนกลับรายการระหว่างปี	-	-	-	-
ยอดคงเหลือยกไปปลายปี	3,260,976	3,260,976	3,260,976	3,260,976
- ที่ดินรอการพัฒนาและเพื่อขาย				
ยอดคงเหลือยกมาต้นปี	14,178,683	-	14,178,683	-
บวก ตังเพิ่มระหว่างปี	-	14,178,683	-	14,178,683
หัก โอนกลับรายการระหว่างปี	-	-	-	-
ยอดคงเหลือยกไปปลายปี	14,178,683	14,178,683	14,178,683	14,178,683
รวม	17,439,659	17,439,659	17,439,659	17,439,659

ในปี 2551 บริษัทและบริษัทย่อยได้จัดให้ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่ายุติธรรมของกลุ่มสินค้าคงเหลือของบริษัทและบริษัทย่อย โดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) บริษัทไทยเซอร์ เวเยอร์ แอนด์ แอ็ดไวท์เซอร์รี จำกัด เป็นผู้ประเมิน ล่าสุดเมื่อเดือนตุลาคม 2551 พบว่า ที่ดินรอการพัฒนาและเพื่อขายบางส่วนมีมูลค่าราคาทุนต่ำกว่ามูลค่าสุทธิที่จะได้รับ ฝ่ายบริหารจึงพิจารณาตั้งค่าเมื่อมูลค่าสินค้าลดลงจำนวนเงิน 14.18 ล้านบาท และบันทึกเป็นขาดทุนจากการด้อยค่าของที่ดินรอการพัฒนาในส่วนของค่าใช้จ่ายการบริหารในงบกำไรขาดทุนปี 2551

สินค้าคงเหลือส่วนใหญ่ของบริษัทและบริษัทย่อย นำไปค้าประกันการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน ดังที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 7

บริษัทและบริษัทย่อยได้บันทึกดอกเบี้ยที่เกี่ยวข้องส่วนหนึ่งไว้เป็นส่วนหนึ่งของสินค้าคงเหลือ ดังนี้

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม	
	2552	2551	2552	2551
ดอกเบี้ยที่บันทึกเป็นส่วนหนึ่งของสินค้าคงเหลือ				
- บริษัท	40,907,652	78,261,117	40,907,652	78,261,117
- บริษัทย่อย	1,024,087	659,119	-	-
	41,931,739	78,920,236	40,907,652	78,261,117

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 บริษัทได้บันทึกดอกเบี้ยที่เกี่ยวข้องไว้เป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนพัฒนาที่ดิน โดยมีอัตราการจัดตั้งขึ้นเป็นทุนสำหรับกรคำนวณดอกเบี้ย เท่ากับร้อยละ 6.87และร้อยละ 7.63 ตามลำดับ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 บริษัทย่อยได้บันทึกดอกเบี้ยที่เกี่ยวข้องกันไว้เป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนพัฒนาที่ดิน ซึ่งเป็นต้นทุนเงินกู้ยืมที่เกิดขึ้นโดยตรงกับโครงการ

8.2 ภาระจากการพัฒนาโครงการที่ดำเนินอยู่

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2552	2551	2552	2551
จำนวนโครงการที่ดำเนินการอยู่ต้นปี	20	19	19	18
จำนวนโครงการที่ปิดแล้ว	-	-	-	-
จำนวนโครงการที่เปิดใหม่	2	1	2	1
จำนวนโครงการที่ดำเนินการอยู่สิ้นปี	22	20	21	19
มูลค่าซื้อขายที่ได้ทำสัญญาแล้วทั้งสิ้น(ล้านบาท)	14,547	12,206	14,281	11,985
คิดเป็นร้อยละของยอดขายรวมของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่	74.63	70.53	74.28	70.33

บริษัทและบริษัทย่อยมีข้อผูกพันที่จะต้องทำการพัฒนาโครงการในส่วนของสาธารณูปโภคส่วนกลาง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 อีกเป็นมูลค่า 91.26 ล้านบาท และ 49.31 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัทมีจำนวน 72.65 ล้านบาท และ 48.11 ล้านบาท ตามลำดับ)

9. เงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

			งบการเงินรวม					
	ประเภทของธุรกิจ	ลักษณะความสัมพันธ์	ทุนชำระแล้ว (พันบาท)		ถือหุ้นร้อยละ		จำนวนเงิน (บาท)	
			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	2551	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	2551	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	2551
<u>วิธีส่วนได้เสีย</u>								
<u>บริษัทย่อย</u>								
บริษัท แมนคอน จำกัด	อสังหาริมทรัพย์	ผู้บริหารร่วมกัน	20,000	20,000	95.50	95.50	22,065,866	21,896,308
สุทธิ							22,065,866	21,896,308
<u>บริษัทร่วม</u>								
บริษัท สยามคิซีเมนต์ จำกัด	อุตสาหกรรมซีเมนต์	ผู้บริหารร่วมกัน	185,000	185,000	40.64	40.64	123,557,481	127,758,062
Mancon Investment Group Company Limited	ลงทุน	ผู้บริหารร่วมกัน	6,650	6,650	49.00	49.00	10,181	10,181
บริษัท ทรีพีนรสิงห์ จำกัด	อุตสาหกรรมทราย	ผู้บริหารร่วมกัน	18,000	18,000	36.07	36.07	4,353,290	4,388,912
บริษัท ไฮฟูล รับเบอร์ โปรดักส์ จำกัด	อุตสาหกรรม	การถือหุ้น	53,253	53,253	7.05	7.05	1,606,239	1,760,507
Jian Shi Development (Tianjin) Co., Ltd.	ลงทุน	การถือหุ้นทางอ้อม	-	-	49.00	49.00	-	-
รวม							129,527,191	133,917,662
<u>หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าในมูลค่าของเงินลงทุนในบริษัทร่วม</u>							(10,181)	(10,181)
สุทธิ							129,517,010	133,907,481

งบการเงินเฉพาะบริษัท								
	ประเภทของธุรกิจ	ลักษณะความสัมพันธ์	ทุนชำระแล้ว (พันบาท)		ถือหุ้นร้อยละ		จำนวนเงิน (บาท)	
			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551
วิธีราคาทุน								
บริษัทย่อย								
บริษัท แมนคอน จำกัด	อสังหาริมทรัพย์	ผู้บริหารร่วมกัน	20,000	20,000	95.50	95.50	25,940,000	25,940,000
บริษัทร่วม								
บริษัท สยามคิซีเมนต์ จำกัด	อุตสาหกรรมซีเมนต์	ผู้บริหารร่วมกัน	185,000	185,000	40.64	40.64	133,757,000	133,757,000
Mancon Investment Group Company Limited	ลงทุน	ผู้บริหารร่วมกัน	6,650	6,650	49.00	49.00	10,181	10,181
บริษัท ทรีพีนรสิงห์ จำกัด	อุตสาหกรรมทราย	ผู้บริหารร่วมกัน	18,000	18,000	36.07	36.07	6,492,600	6,492,600
บริษัท ไฮฟูล รับเบอร์ โปรดักส์ จำกัด	อุตสาหกรรม	การถือหุ้น	53,253	53,253	5.00	5.00	2,836,492	2,836,492
Jian Shi Development (Tianjin) Co., Ltd.	ลงทุน	การถือหุ้นทางอ้อม	-	-	49.00	49.00	-	-
รวม							143,096,273	143,096,273
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าในมูลค่าของเงินลงทุนในบริษัทร่วมสุทธิ							(10,181)	(10,181)
							143,086,092	143,086,092

เงินลงทุนสำหรับการเงินเฉพาะบริษัท

ตั้งแต่ปี 2550 บริษัทได้เปลี่ยนแปลงวิธีการบันทึกบัญชีเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมในงบการเงินเฉพาะบริษัทจากวิธีส่วนได้เสียเป็นวิธีราคาทุน

เงินลงทุนสำหรับการเงินรวม

งบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายบันทึกเงินลงทุนในหุ้นของบริษัทร่วมตามวิธีส่วนได้เสีย โดยคำนวณจากงบการเงินของบริษัทร่วม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 ซึ่งจัดทำโดยฝ่ายบริหาร โดยมีรายละเอียดดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

	กำไร(ขาดทุน)สุทธิ		ส่วนแบ่งในผลกำไร (ขาดทุน) ในบริษัทร่วม		อัตราร้อยละของกำไรสุทธิ	
	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2552	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2551	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2552	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2551	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2552	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2551
บริษัท สยามคิซีเมนต์ จำกัด	(10.34)	6.29	(4.20)	2.56	(0.77)	0.63
บริษัท ทรีพีนรสิงห์ จำกัด	(0.99)	2.63	(0.04)	0.95	(0.01)	0.23
บริษัท ไฮฟูล รับเบอร์โปรดักส์ จำกัด	(3.09)	(2.40)	(0.15)	(0.12)	(0.03)	(0.03)
รวม			(4.39)	3.39	(0.81)	0.83

การเปลี่ยนสัดส่วนการลงทุนในบริษัทร่วม

ในปี 2551 บริษัทมีสัดส่วนเงินลงทุนในบริษัท สามัคคีซีเมนต์ จำกัด เพิ่มขึ้นจากเดิมถือหุ้นร้อยละ 40.26 เป็นร้อยละ 40.64 เนื่องจากรับชำระหนี้จากลูกหนี้การค้าเป็นหุ้น จำนวนเงิน 0.70 ล้านบาท

เงินลงทุนในบริษัทร่วมที่อยู่ต่างประเทศ

เงินลงทุนในบริษัทร่วมที่อยู่ต่างประเทศประกอบด้วย Mancon Investment Group Co., Ltd. ใช้วิธีส่วนได้เสียในกำไรหรือขาดทุนสุทธิล่าสุด เพียง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 และในปี 2551 บริษัทได้มีการตั้งค่าเผื่อมูลค่าของเงินลงทุนลดลงทั้งหมด เนื่องจากบริษัทดังกล่าวได้ปิดดำเนินการแล้ว และบริษัท ไฮฟูล รับเบอร์โปรดักส์ จำกัด ใช้วิธีส่วนได้เสียในกำไรหรือขาดทุนล่าสุดเพียง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 ซึ่งตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีอื่น ซึ่งเงินลงทุนดังกล่าวแสดงอยู่ในงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551

เงินลงทุนในบริษัทร่วมดังกล่าวข้างต้น ณ วันที่ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 บัญชีเงินลงทุนในบริษัทเหล่านี้มีจำนวนเงินรวมประมาณ 129.52 ล้านบาท และ 133.91 ล้านบาท (คิดเป็นอัตราร้อยละ 2.16 และอัตราร้อยละ 2.17 ของยอดสินทรัพย์รวมของงบการเงินรวม) ตามลำดับ

10. เงินลงทุนระยะยาวอื่น (เงินลงทุนทั่วไป) ของกิจการที่เกี่ยวข้องกัน - ราคาดูก

งบการเงินรวม								
	ประเภทของธุรกิจ	ลักษณะความสัมพันธ์	ทุนชำระแล้ว (พันบาท)		ถือหุ้นร้อยละ		จำนวนเงิน (พันบาท)	
			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	2551	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	2551	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	2551
บริษัท สิ้นสุขพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	อสังหาริมทรัพย์	การถือหุ้น	200,000	200,000	15.00	15.00	30,000	30,000
บริษัท หาดใหญ่นครินทร์ จำกัด	อสังหาริมทรัพย์	การถือหุ้น	191,500	191,500	6.03	6.03	11,548	11,548
บริษัท ดูราฟลอร์ จำกัด	อุตสาหกรรม	การถือหุ้น	55,000	55,000	15.26	15.26	8,395	8,395
บริษัท ศุภาลย์อีสาน จำกัด	อสังหาริมทรัพย์	การถือหุ้น	335,447	335,447	0.44	0.44	8,050	8,050
บริษัท ไทยแอ็ดวานด์เพนโนล เทคโนโลยี จำกัด	อุตสาหกรรม	การถือหุ้น	67,200	67,200	4.65	4.65	3,125	3,125
บริษัท ดีซีเมนต์ จำกัด	อุตสาหกรรม	การถือหุ้น	12,500	12,500	19.75	19.75	2,469	2,469
รวม			861,647	861,647			63,587	63,587
หัก ค่าเผื่อมูลค่าลดลงของเงินลงทุนสุทธิ							(39,470)	(39,470)
							24,117	24,117

งบการเงินเฉพาะบริษัท								
	ประเภทของธุรกิจ	ลักษณะความสัมพันธ์	ทุนชำระแล้ว (พันบาท)		ถือหุ้นร้อยละ		จำนวนเงิน (พันบาท)	
			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	2551	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	2551	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	2551
บริษัท สิ้นสุขพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	อสังหาริมทรัพย์	การถือหุ้น	200,000	200,000	15.00	15.00	30,000	30,000
บริษัท หาดใหญ่นครินทร์ จำกัด	อสังหาริมทรัพย์	การถือหุ้น	191,500	191,500	6.03	6.03	11,548	11,548
บริษัท ดูราฟลอร์ จำกัด	อุตสาหกรรม	การถือหุ้น	55,000	55,000	13.55	13.55	7,455	7,455
บริษัท ศุภาลย์อีสาน จำกัด	อสังหาริมทรัพย์	การถือหุ้น	335,447	335,447	0.44	0.44	8,050	8,050
บริษัท ไทยแอ็ดวานด์เพนโนล เทคโนโลยี จำกัด	อุตสาหกรรม	การถือหุ้น	67,200	67,200	4.65	4.65	3,125	3,125
บริษัท ดีซีเมนต์ จำกัด	อุตสาหกรรม	การถือหุ้น	12,500	12,500	19.75	19.75	2,469	2,469
รวม			861,647	861,647			62,647	62,647
หัก ค่าเผื่อมูลค่าลดลงของเงินลงทุนสุทธิ							(39,470)	(39,470)
							23,177	23,177

เงินลงทุนในหุ้นทุนของกิจการที่เกี่ยวข้องกันแสดงไว้ในราคาทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 และมูลค่าสุทธิตามบัญชีรวมของเงินลงทุนในหุ้นทุน ซึ่งถือตามงบการเงินที่ตรวจสอบแล้วครั้งล่าสุดเพียง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 ที่มีอยู่มีจำนวนเงินต่ำกว่าราคาทุนรวมประมาณ 39.47 ล้านบาท และ 39.47 ล้านบาทตามลำดับ ฝ่ายบริหารได้ตั้งค่าเผื่อมูลค่าลดลงจำนวนเงินประมาณ 39.47 ล้านบาท และ 39.47 ล้านบาท ตามลำดับ โดยพิจารณาถึงมูลค่าสุทธิตามบัญชี (ที่ต่ำกว่าทุน) ที่คาดว่าจะได้ลดลงเป็นการถาวร

11. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ

บัญชีนี้ ประกอบด้วย

	งบการเงินรวม (บาท)			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552
ส่วนงานกิจการสนามกอล์ฟ				
<u>ราคาทุน</u>				
- ที่ดินสนามกอล์ฟ	487,415,227	-	-	487,415,227
- สนามกอล์ฟ	209,262,251	-	-	209,262,251
- คลับเฮ้าส์	118,278,528	-	-	118,278,528
รวมราคาทุน	814,956,006	-	-	814,956,006
<u>หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม</u>				
- สนามกอล์ฟ	(70,951,277)	(7,184,986)	-	(78,136,263)
- คลับเฮ้าส์	(47,180,228)	(5,924,858)	-	(53,105,086)
รวมค่าเสื่อมราคาสะสม	(118,131,505)	(13,109,844)	-	(131,241,349)
สุทธิ	696,824,501			683,714,657
ส่วนงานกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์				
<u>ราคาทุน</u>				
- ที่ดินสโมสร	76,112,629	-	-	76,112,629
- อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	61,403,624	111,653	(338,867)	61,176,410
- ยานพาหนะ	28,582,519	3,464,250	(1,677,109)	30,369,660
- เครื่องจักรและอุปกรณ์	56,801,388	1,440,747	(13,249)	58,228,886
- เครื่องตกแต่งติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน	42,350,430	3,410,997	(115,086)	45,646,341
รวมราคาทุน	265,250,590	8,427,647	(2,144,311)	271,533,926
<u>หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม</u>				
- อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	(41,065,088)	(2,504,760)	264,975	(43,304,873)
- ยานพาหนะ	(25,139,971)	(1,644,576)	1,589,623	(25,194,924)
- เครื่องจักรและอุปกรณ์	(54,008,705)	(1,316,170)	13,247	(55,311,628)
- เครื่องตกแต่งติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน	(36,450,598)	(2,765,845)	115,082	(39,101,361)
รวมค่าเสื่อมราคาสะสม	(156,664,362)	(8,231,351)	1,982,927	(162,912,786)
สุทธิ	108,586,228			108,621,140
รวมทั้งสิ้น	805,410,729			792,335,797

	งบการเงินเฉพาะบริษัท (บาท)			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552
ส่วนงานกิจการสนามกอล์ฟ				
<u>ราคาทุน</u>				
- ที่ดินสนามกอล์ฟ	487,415,227	-	-	487,415,227
- สนามกอล์ฟ	209,262,251	-	-	209,262,251
- คลับเฮ้าส์	118,278,528	-	-	118,278,528
รวมราคาทุน	814,956,006	-	-	814,956,006
<u>หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม</u>				
- สนามกอล์ฟ	(70,951,277)	(7,184,986)	-	(78,136,263)
- คลับเฮ้าส์	(47,180,228)	(5,924,858)	-	(53,105,086)
รวมค่าเสื่อมราคาสะสม	(118,131,505)	(13,109,844)	-	(131,241,349)
สุทธิ	696,824,501			683,714,657
ส่วนงานกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์				
<u>ราคาทุน</u>				
- ที่ดินสโมสร	76,112,629	-	-	76,112,629
- อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	61,403,624	111,653	(338,867)	61,176,410
- ยานพาหนะ	27,173,919	3,464,250	(1,677,109)	28,961,060
- เครื่องจักรและอุปกรณ์	55,938,266	1,440,747	(13,249)	57,365,764
- เครื่องตกแต่งติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน	41,183,885	3,410,997	(115,086)	44,479,796
รวมราคาทุน	261,812,323	8,427,647	(2,144,311)	268,095,659
<u>หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม</u>				
- อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	(41,065,088)	(2,504,760)	264,975	(43,304,873)
- ยานพาหนะ	(23,731,379)	(1,644,576)	1,589,623	(23,786,332)
- เครื่องจักรและอุปกรณ์	(53,149,596)	(1,314,924)	13,247	(54,451,273)
- เครื่องตกแต่งติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน	(35,284,160)	(2,765,845)	115,082	(37,934,923)
รวมค่าเสื่อมราคาสะสม	(153,230,223)	(8,230,105)	1,982,927	(159,477,401)
สุทธิ	108,582,100			108,618,258
รวมทั้งสิ้น	805,406,601			792,332,915

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทและบริษัทย่อยมีราคาทุนของเครื่องจักรและอุปกรณ์ เครื่องตกแต่งติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงานและยานพาหนะที่ตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้วแต่ยังคงใช้งานอยู่มีจำนวน 51.67 ล้านบาท 33.02 ล้านบาท และ 20.18 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัท มีจำนวน 50.82 ล้านบาท 31.85 ล้านบาท และ 18.77 ล้านบาท ตามลำดับ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 บริษัทมียานพาหนะภายใต้สัญญาเช่าการเงิน มีมูลค่าตามบัญชีสุทธิ 1.23 ล้านบาท และ 1.91 ล้านบาท ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 บริษัทและบริษัทย่อยมี ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ส่วนใหญ่จำนวน 36.76 ล้านบาทและ 37.57 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัทมีจำนวน 36.76 ล้านบาทและ 37.57 ล้านบาท ตามลำดับ) นำไปค้ำประกันเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น และการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินของบริษัท ดังที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 7

การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเกี่ยวกับการบันทึกบัญชีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคาร

ในปี 2551 บริษัทมีการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเกี่ยวกับการบันทึกบัญชีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคาร (ดูหมายเหตุข้อ 12) ในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทจากวิธีราคาประเมิน (the revaluation method) มาเป็นวิธีราคาทุน (historical cost method) ซึ่งบริษัทได้เลือกใช้วิธีราคาประเมินมาตั้งแต่ปี 2542 เป็นต้นมา ต่อมา ณ ปัจจุบันนี้ ฝ่ายบริหารของบริษัทเชื่อว่าการเลือกใช้วิธีราคาประเมิน (the revaluation method) ในการวัดค่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารของบริษัทนั้นไม่จำเป็นอีกต่อไปแล้ว ด้วยเหตุผลที่สถานะทางการเงินของบริษัทได้เปลี่ยนไปในทางที่ดีขึ้นอย่างมาก จึงไม่มีความจำเป็นที่จะต้องแสดงส่วนของผู้อื้อหนี้ที่โตขึ้นด้วยส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ในการดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนในสัดส่วนที่เหมาะสมอีกแล้ว นอกจากนี้ ตามข้อมูลที่มีอยู่ในปัจจุบันทำให้ฝ่ายบริหารเห็นว่าการแสดงราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระตามวิธีแบบเปรียบเทียบราคาตลาด (Market approach) และแบบต้นทุนทดแทนใหม่หักค่าเสื่อมราคา (Depreciated Replacement cost) สำหรับที่ดินสนามกอล์ฟและสิ่งปลูกสร้างนั้นไม่สามารถสะท้อนราคาขายจริงที่ เหมาะสมได้ ด้วยเหตุผลที่ชี้แจงทั้งสองประการข้างต้นนี้รวมกับการที่มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 16 เรื่อง ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (ปรับปรุง 2550) (ฉบับ 32 เดิม) กำหนดให้เป็นทางเลือก 2 วิธีสำหรับการวัดค่า ได้แก่ วิธีราคาทุน (the historical cost method) และวิธีราคาประเมิน (the revaluation method) จึงเห็นสมควรว่า บริษัทควรเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชีจากการวัดค่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคาร จากวิธีราคาประเมิน (the revaluation method) มาเป็นวิธีราคาทุน (the historical cost method) ตั้งแต่ไตรมาสที่ 2 ปี 2551 เป็นต้นไป ทั้งนี้การเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชีดังกล่าวได้รับการอนุมัติแล้วจาก กรรมการของบริษัทเมื่อวันที่ 27 มิถุนายน 2551 ผลจากการปรับปรุงรายการทางบัญชีย้อนหลังดังกล่าว มีผลให้สินทรัพย์รวมและส่วนของ ผู้อื้อหนี้ของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทลดลงด้วยจำนวนเดียวกัน ณ วันที่ 1 มกราคม 2551 และ 2550 จำนวน 672,966,017 บาท และจำนวน 670,543,517 บาท ตามลำดับ

12. สิทธิการเช่า - สุทธิ

บัญชีนี้ ประกอบด้วย

งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะบริษัท (บาท)				
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552
ส่วนงานกิจการให้เช่าพื้นที่และบริการ				
ราคาทุน				
- สิทธิการเช่า	70,562,990	-	-	70,562,990
- สิทธิการใช้อาคารและส่วนปรับปรุงบนที่ดินเช่า	79,412,563	-	-	79,412,563
รวมราคาทุน	149,975,553	-	-	149,975,553
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม				
- สิทธิการเช่า	(48,136,259)	(2,187,974)	-	(50,324,233)
- สิทธิการใช้อาคารและส่วนปรับปรุงบนที่ดินเช่า	(59,366,952)	(1,955,669)	-	(61,322,621)
รวมค่าตัดจำหน่ายสะสม	(107,503,211)	(4,143,643)	-	(111,646,854)
สุทธิ	42,472,342			38,328,699

ตั้งแต่ปี 2529 บริษัทได้ทำสัญญากับจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยเพื่อเช่าที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอาคารที่ทำการของบริษัท ตามสัญญาเช่าบริษัทต้องจ่ายค่าสิทธิการเช่าเป็นเงิน 65.8 ล้านบาทโดยชำระแล้วในวันทำสัญญา 2 ล้านบาท ส่วนยอดคงเหลือได้แสดงรวมไว้เป็นส่วนหนึ่งของหนี้สินระยะยาวในงบดุลรวมและงบดุลแบ่งชำระเป็นรายปีตามกำหนดเวลาเช่า คือ 30 ปี นับจากเดือนมีนาคม 2532 นอกจากนี้ บริษัทต้องโอนกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างต่างๆ บนที่ดินนี้ให้แก่ผู้ให้เช่าเมื่อครบระยะเวลาเช่าในปี 2562 ซึ่งเป็นปีที่ครบกำหนดตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าที่ดินนี้

13 สิทธิประโยชน์ไม่มีตัวตน - สุทธิ

บัญชีนี้ ประกอบด้วย

งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะบริษัท (บาท)				
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552
ราคาทุน				
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	3,350,814	352,002	-	3,702,816
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(2,167,727)	(649,017)	-	(2,816,744)
โปรแกรมคอมพิวเตอร์ - สุทธิ	1,183,087	(297,015)	-	886,072

14. เงินฝากที่ติดภาระด้าประกัน

บัญชีนี้ ประกอบด้วย

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	2551	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	2551
เงินฝาก - ประเภทออมทรัพย์	40,748,955	33,441,443	40,745,187	33,441,443
เงินฝาก - ประเภทประจำ 12 เดือน	3,620,266	2,522,213	3,620,266	2,522,213
รวม	44,369,221	35,963,656	44,365,453	35,963,656

เงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากประจำดังกล่าวข้างต้นมีอัตราลอยตัวตามที่สถาบันการเงินกำหนด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินฝากประเภทออมทรัพย์จำนวน 40.65 ล้านบาท และจำนวน 33.16 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัท มีจำนวน 40.65 ล้านบาท และ 33.16 ล้านบาท ตามลำดับ) และเงินฝากประจำ 12 เดือน จำนวน 3.61 ล้านบาท และ จำนวน 2.30 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัท มีจำนวน 3.61 ล้านบาท และจำนวน 2.30 ล้านบาท ตามลำดับ) ติดภาระค่าประกันจากการที่ให้นาคำรอกหนังสือค้ำประกันให้แก่หน่วยงานราชการเพื่อก่อสร้างงานสาธารณูปโภคภายในโครงการของบริษัทและบริษัทย่อย

15. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น - สุทธิ

บัญชีนี้ ประกอบด้วย

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2552	2551	2552	2551
ภาษีเงินได้นิติบุคคลถูกหัก ณ ที่จ่าย	-	-	-	-
เงินมัดจำและเงินรับประกัน	2,285,631	2,013,141	2,074,381	1,801,891
ที่ดินที่ไม่ได้ใช้ในการดำเนินงาน	17,610,390	17,610,390	-	-
รวม	19,896,021	19,623,531	2,074,381	1,801,891
หัก ค่าเผื่อมูลค่าลดลงของที่ดิน	(17,610,390)	(17,610,390)	-	-
รวม	2,285,631	2,013,141	2,074,381	1,801,891

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 บริษัทย่อยมีที่ดินที่ไม่ได้ใช้ในการดำเนินงานจำนวนเงิน 17.61 ล้านบาท (ซึ่งรวมเป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าดังกล่าวที่บริษัทใหญ่ขายให้บริษัทย่อยมีจำนวนเงิน 6.15 ล้านบาท) ซึ่งเป็นที่ดินอยู่ในบังคับภาระจำยอมเรื่องถนนและสาธารณูปโภคต่างๆ ในโครงการของบริษัทใหญ่ จึงเป็นเหตุให้ที่ดินที่ครอบครองโดยบริษัทย่อยนี้ในทางกฎหมายนั้นไม่สามารถเข้าไปใช้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในที่ดินผืนดังกล่าวโดยบริษัทย่อยเองได้ ฝ่ายบริหารจึงพิจารณาตั้งสำรองเพื่อการด้อยค่าในอัตราร้อยละร้อยละในทันทีที่ได้ที่ดินนี้มาในปี 2549

16. เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

บัญชีนี้ ประกอบด้วย

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2552	2551	2552	2551
เงินเบิกเกินบัญชีสถาบันการเงิน	639,889	7,077,779	639,889	6,823,075
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	40,000,000	-	40,000,000
รวม	639,889	47,077,779	639,889	46,823,075

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 บริษัทและบริษัทย่อยมีวงเงินเบิกเกินบัญชีกับสถาบันการเงินในประเทศหลายแห่งจำนวนเงินรวม 134 ล้านบาท และ 134 ล้านบาท ตามลำดับ (งบการเงินเฉพาะบริษัทมี 132 ล้านบาท และ 132 ล้านบาท ตามลำดับ) โดยเสียดอกเบี้ยในอัตรดอกเบี้ยขั้นต่ำของเงินเบิกเกินบัญชีเงินเบิกเกินบัญชีสถาบันการเงินค้ำประกันโดยสินทรัพย์ที่จำหน่ายหรือจำนองไว้เป็นหลักประกันดังกล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 7 และผู้ถือหุ้นบางท่าน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 บริษัทมีวงเงินกู้ระยะสั้นจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งในรูปตัวสัญญาใช้เงินอายุ 3 เดือน จำนวน 40 ล้านบาท โดยเสียดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 6.37 - 9.75 ต่อปี เงินกู้ยืมระยะสั้น ค้ำประกันโดยสินทรัพย์ที่จำหน่ายหรือจำนองไว้เป็นหลักประกันดังกล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 7

17. เงินทดรองจากกรรมการ

บัญชีนี้ ประกอบด้วย

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2552	2551	2552	2551
ยอดคงเหลือยกมาต้นปี	35,825,824	16,685,041	35,825,824	16,607,772
เงินทดรองเพิ่มระหว่างปี	23,646,200	40,765,898	23,646,200	39,055,048
เงินทดรองที่จ่ายคืนระหว่างปี	(32,925,055)	(21,625,115)	(32,925,055)	(19,836,996)
ยอดคงเหลือยกไปปลายปี	26,546,969	35,825,824	26,546,969	35,825,824

เงินทดรองจากกรรมการไม่มีการคิดดอกเบี้ยและถึงกำหนดจ่ายคืนเมื่อทวงถาม

18. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอก

บัญชีนี้ ประกอบด้วย

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2552	2551	2552	2551
ยอดคงเหลือยกมาต้นปี	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
เงินกู้ระยะสั้นเพิ่มระหว่างปี	-	-	-	-
เงินกู้ระยะสั้นจ่ายคืนระหว่างปี	(4,000,000)	-	(4,000,000)	-
ยอดคงเหลือยกไปปลายปี	6,000,000	10,000,000	6,000,000	10,000,000

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 บริษัทมีตัวสัญญาใช้เงินกับบุคคลภายนอกคิดดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 8 ต่อปี และกำหนดจ่ายคืนเมื่อทวงถาม

19. หนี้สินหมุนเวียนอื่น

บัญชีนี้ ประกอบด้วย

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2552	2551	2552	2551
รายได้รับล่วงหน้าจากลูกค้า				
ยอดคงเหลือยกมาต้นปี	88,621,042	58,123,969	86,302,099	54,192,488
เพิ่มระหว่างปี	315,093,429	493,289,357	254,873,511	359,452,815
ลดลงระหว่างปี	(335,303,074)	(462,792,284)	(273,774,214)	(327,343,204)
ยอดคงเหลือยกไปปลายปี	68,411,397	88,621,042	67,401,396	86,302,099
เงินประกันผลงาน				
ยอดคงเหลือยกมาต้นปี	47,758,153	43,954,462	45,745,959	42,515,456
เพิ่มระหว่างปี	16,075,376	18,483,753	15,876,430	17,638,302
ลดลงระหว่างปี	(15,952,254)	(14,680,062)	(14,704,056)	(14,407,799)
ยอดคงเหลือยกไปปลายปี	47,881,275	47,758,153	46,918,333	45,745,959
เงินรับล่วงหน้า-สาธารณูปโภค				
ยอดคงเหลือยกมาต้นปี	91,076,270	76,052,200	88,382,174	75,159,760
เพิ่มระหว่างปี	27,483,477	26,959,230	26,670,525	25,157,574
ลดลงระหว่างปี	(20,916,929)	(11,935,160)	(20,843,489)	(11,935,160)
ยอดคงเหลือยกไปปลายปี	97,642,818	91,076,270	94,209,210	88,382,174
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	165,862	1,039,401	157,577	1,039,401
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	26,976,131	25,590,600	26,940,131	25,554,600
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายรอจัดส่ง	20,122,656	20,807,631	20,110,553	20,736,860
อื่นๆ	12,631,218	13,818,207	12,299,778	13,499,725
รวม	273,831,357	288,711,304	268,036,978	281,260,818

20. หนี้สินระยะยาว - สุทธิ

บัญชีนี้ ประกอบด้วย

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2552	2551	2552	2551
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	468,065,496	797,702,346	438,419,496	797,702,346
เงินกู้ยืมที่มีการปรับโครงสร้างหนี้แล้ว	225,952,530	319,495,758	225,952,530	319,495,758
ค่าสิทธิการเช่ากำหนดชำระเป็นรายปี จนถึงเดือนมีนาคม 2561 (หมายเหตุ 12)	27,550,000	30,250,000	27,550,000	30,250,000
รวม	721,568,026	1,147,448,104	691,922,026	1,147,448,104
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(16,894,663)	(108,844,428)	(16,894,663)	(108,844,428)
หนี้สินระยะยาว - สุทธิ	704,673,363	1,038,603,676	675,027,363	1,038,603,676

หนี้ระยะยาว มีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปี ดังนี้

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2552	2551	2552	2551
ยอดคงเหลือยกมาต้นปี	1,147,448,104	1,536,447,513	1,147,448,104	1,479,421,113
กู้ยืมเพิ่มระหว่างปี	649,626,945	866,551,734	619,980,945	843,552,734
จ่ายชำระคืนระหว่างปี	(1,075,507,023)	(1,255,551,143)	(1,075,507,023)	(1,175,525,743)
ยอดคงเหลือยกไปปลายปี	721,568,026	1,147,448,104	691,922,026	1,147,448,104

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 บริษัทมีวงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินในประเทศหลายแห่งจำนวน 2,302.59 ล้านบาท และ 2,925.07 ล้านบาท ตามลำดับ เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินค้ำประกันโดยหลักทรัพย์ที่จำนำหรือจำนองไว้เป็นหลักประกันดังกล่าวไว้ในหมายเหตุ 7 และโดยผู้ถือหุ้นบางท่าน ภายใต้สัญญาเงินกู้ บริษัทเสียดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารในอัตรา MLR (อัตราร้อยละ 4.85-9.75 ต่อปี และ 5.75-8.00 ต่อปี ตามลำดับ) บริษัทต้องจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมเมื่อได้รับชำระเงินจากลูกค้า ณ วันโอนกรรมสิทธิ์หรือส่งหาหลักทรัพย์ที่ขายให้กับลูกค้า อย่างไรก็ตามบริษัทไม่ได้ประมาณการยอดเงินกู้ยืมที่คาดว่าจะต้องจ่ายชำระภายในหนึ่งปีเพื่อจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียนในงบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 สำหรับเงินกู้ในส่วนนี้

เงินกู้ยืมที่ปรับโครงสร้างหนี้แล้ว ประกอบด้วย

	บาท		อัตราดอกเบี้ย	เงื่อนไขการชำระ
	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะบริษัท			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	2551		
ธนาคารพาณิชย์ในประเทศแห่งหนึ่ง	225,952,530	310,920,585	MLR	ผ่อนชำระแต่ละงวดตามอัตราส่วนของยอดขาย และต้องชำระให้เสร็จสิ้นภายในปี 2554
ธนาคารพาณิชย์ในประเทศแห่งหนึ่ง	-	8,575,173	ปีที่ 1-3 , 5% ปีที่ 4 เป็นต้นไป MLR	ผ่อนชำระแต่ละงวดตามอัตราส่วนของยอดขาย และต้องชำระให้เสร็จสิ้นภายในเมษายน 2552
	225,952,530	319,495,758		

หนี้สินตามสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้ข้างต้น ค้ำประกันโดยกรรมการบางท่านและหลักทรัพย์ที่จำนำหรือจำนองไว้เป็นหลักประกันดังกล่าวไว้ในหมายเหตุ 7 และ 11

ภายใต้ข้อกำหนดของสัญญา บริษัทจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาอย่างเคร่งครัด

21. เจ้าหนี้เช่าซื้อ-สุทธิ

เจ้าหนี้เช่าซื้อ บัญชีนี้ประกอบด้วย

	บาท					
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท					
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551		
	เงินต้น	ดอกเบี้ยรอตัด	ยอดชำระ	เงินต้น	ดอกเบี้ยรอตัด	ยอดชำระ
ถึงกำหนดการจ่ายชำระภายในหนึ่งปี	432,296	22,629	454,925	683,619	57,659	741,278
ถึงกำหนดการจ่ายชำระ หลังจากหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี	164,002	6,482	170,484	596,298	29,111	625,409
รวม	596,298	29,111	625,409	1,279,917	86,770	1,366,687

บริษัทได้ทำสัญญาเช่าซื้อกับสถาบันการเงินหลายแห่งเพื่อซื้อยานพาหนะ โดยมีกำหนดชำระค่าเช่าซื้อเป็นรายเดือนภายในระยะเวลา 2 - 4 ปี ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาดังกล่าวข้างต้น บริษัทจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อกำหนดต่างๆ ที่กำหนดไว้ในสัญญาดังกล่าว

เจ้าหนี้ตามสัญญาเช่าซื้อส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีได้แสดงให้เห็นในส่วนหนี้สินหมุนเวียนในงบดุล

22. สำรองตามกฎหมาย / สำรองหุ้นกู้ซื้อคืน

22.1 สำรองตามกฎหมาย

ตามบทบัญญัติของพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน จำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทต้องจัดสรรทุนสำรองอย่างน้อยร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหลังจากหักขาดทุนสะสมมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองดังกล่าว จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน ทุนสำรองตามกฎหมายนี้จะนำไปจ่ายเงินปันผลไม่ได้

บริษัทได้จัดสรรทุนสำรองตามกฎหมายครบร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียนแล้ว

22.2 สำรองหุ้นทุนซื้อคืน

การเคลื่อนไหวของสำรองหุ้นทุนซื้อคืนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้ (ดูหมายเหตุข้อ 23 เพิ่มเติม)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2552	2551	2552	2551
ยอดต้นปี	-	-	-	-
เพิ่มขึ้นระหว่างปีจากสำรองหุ้นทุนซื้อคืน	11,548,084	-	11,548,084	-
ยอดปลายปี	11,548,084	-	11,548,084	-

23. หุ้นทุนซื้อคืน/กำไรสะสมจัดสรรสำหรับหุ้นทุนซื้อคืน

ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2551 เมื่อวันที่ 19 มกราคม 2552 มีมติอนุมัติให้ซื้อหุ้นคืนเพื่อบริหารทางการเงินของบริษัท ในวงเงินไม่เกิน 95 ล้านบาท โดยจะซื้อหุ้นคืนเป็นจำนวน 85 ล้านหุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 9.81 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท โดยกำหนดระยะเวลาการซื้อหุ้นคืนตั้งแต่วันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2552 ถึงวันที่ 2 สิงหาคม 2552 และกำหนดระยะเวลาจำหน่ายหุ้นทุนซื้อคืน ตั้งแต่วันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2553 ถึงวันที่ 3 สิงหาคม 2555 (ภายหลัง 6 เดือนนับแต่การซื้อหุ้นคืนเสร็จสิ้น แต่ต้องไม่เกิน 3 ปี) ในกรณีที่บริษัทจำหน่ายหุ้นทุนซื้อคืนไม่หมดภายในระยะเวลาที่กำหนด บริษัทจะลดทุนที่ออกและชำระแล้วลง โดยวิธีตัดหุ้นทุนที่ซื้อคืนและยังไม่ได้จำหน่ายที่เหลืออยู่

ตามจดหมายของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ กต.ชส. (ว) 2/2548 ลงวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2548 เกี่ยวกับการซื้อหุ้นคืนว่าบริษัทมหาชนจำกัดจะซื้อหุ้นคืนได้ไม่เกินวงเงินกำไรสะสม และให้บริษัทต้องกันกำไรสะสมไว้เป็นเงินสำรองเท่ากับจำนวนเงินที่ได้จ่ายซื้อหุ้นคืนจนกว่าจะมีการจำหน่ายหุ้นซื้อคืนไว้หมด หรือลดทุนที่ชำระแล้วโดยวิธีตัดหุ้นซื้อคืนที่จำหน่ายไม่หมด แล้วแต่กรณี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทได้จัดสรรกำไรสะสมเป็นสำรองสำหรับหุ้นซื้อคืนเต็มจำนวนแล้ว

24. เงินปันผล

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2552 เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2552 มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากผลการดำเนินงาน สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2552 ในอัตราหุ้นละ 0.10 บาท จำนวนหุ้นทั้งหมด 860,384,157 หุ้น (หุ้นทั้งหมด 866,684,157 หุ้น หักหุ้นทุนซื้อคืน 6,300,000 หุ้น) รวมเป็นเงิน 86,038,415.70 บาท และกำหนดจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลดังกล่าวภายในวันที่ 11 กันยายน 2552 อย่างไรก็ตาม บริษัทมิได้จ่ายเงินปันผลจำนวน 5,170.00 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นบางราย เนื่องจากขาดคุณสมบัติ ส่วนเงินปันผลที่เหลือ จำนวน 86,033,245.70 บาท บริษัทได้จ่ายไปแล้วในระหว่างปี

ในการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีครั้งที่ 1/2552 เมื่อวันที่ 29 เมษายน 2552 ผู้ถือหุ้นมีมติที่สำคัญดังนี้

มีมติให้จ่ายเงินปันผลประจำปีสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2551 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2551 ให้แก่ผู้ถือหุ้นซึ่งมีชื่อในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 8 เมษายน 2552 โดยการจ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิสำหรับผลประกอบการปี 2551 ในอัตราหุ้นละ 0.15 บาท จำนวนหุ้นทั้งหมด 866,034,157 หุ้น (หุ้นทั้งหมด 866,684,157 หุ้น หักหุ้นทุนซื้อคืน 650,000 หุ้น) รวมเป็นเงิน 129,905,123.55 บาท และกำหนดจ่ายเงินปันผลในวันศุกร์ที่ 29 พฤษภาคม 2552 อย่างไรก็ตาม บริษัทมิได้จ่ายเงินปันผลจำนวน 7,755.00 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นบางราย เนื่องจากขาดคุณสมบัติ ส่วนเงินปันผลที่เหลือ จำนวน 129,897,368.55 บาท บริษัทได้จ่ายไปแล้วในระหว่างปี

ในการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีครั้งที่ 1/2551 เมื่อวันที่ 29 เมษายน 2551 ผู้ถือหุ้นมีมติที่สำคัญดังนี้

มีมติให้จ่ายเงินปันผลประจำปีสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2550 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2550 ให้แก่ผู้ถือหุ้นซึ่งมีชื่อในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 8 เมษายน 2551 เวลา 12.00 น. ตั้งแต่ หมายเลขหุ้นที่ 1 ถึงเลขที่ 866,684,157 โดยการจ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิสำหรับผลประกอบการปี 2550 ในอัตราหุ้นละ 0.14 บาท จำนวนหุ้นทั้งหมด 866,684,157 หุ้น รวมเป็นเงิน 121,335,781.98 บาท และกำหนดจ่ายเงินปันผลในวันศุกร์ที่ 29 พฤษภาคม 2551 อย่างไรก็ตาม บริษัทมิได้จ่ายเงินปันผลจำนวน 8,638.00 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นบางราย เนื่องจากขาดคุณสมบัติ ส่วนเงินปันผลที่เหลือ จำนวนเงิน 121,327,143.98 บาท บริษัทได้จ่ายไปแล้วในระหว่างปี

25. เกณฑ์การคำนวณภาษีเงินได้

บริษัทและบริษัทย่อยคำนวณภาษีเงินได้โดยใช้เกณฑ์การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย ให้เป็นไปตามประมวลรัษฎากรกำหนดและตามคำสั่งกรมสรรพากรที่ ป.61/2539 เรื่องการคำนวณกำไรสุทธิและเงินได้สุทธิสำหรับกิจการขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งจะแตกต่างไปจากหลักการบัญชีที่เลือกปฏิบัติในบางกรณีได้แก่การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และต้นทุนขาย

ในปี 2551 บริษัทได้เลือกใช้วิธีการคำนวณภาษีเงินได้ในโครงการที่เปิดในหรือหลังปี 2550 โดยใช้เกณฑ์การรับรู้รายได้ และค่าใช้จ่าย ทั้งนี้เพื่อให้เป็นไปตามคำสั่งกรมสรรพากรที่ ท.ป. 155/2549 เรื่องการใช้เกณฑ์สิทธิในการคำนวณรายได้และรายจ่ายของบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล ซึ่งกำหนดให้สามารถเลือกรับรู้รายได้ตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จได้ ซึ่งเป็นหลักเกณฑ์เดียวกับทางบัญชี ดังมีรายละเอียดต่อไปนี้

นโยบายบัญชี	ทางภาษี	ทางบัญชี
การรับรู้รายได้และต้นทุนขาย	โครงการที่เปิดในหรือหลังปี 2550 - รับรู้รายได้ตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ โครงการที่เปิดก่อนปี 2550 - รับรู้รายได้ตามค่าวัดที่ถึงกำหนดชำระ (ป.61/2539) - การรับรู้รายได้ตามค่าวัดที่ถึงกำหนดชำระ ได้รัยยกเว้นจากการปรับโครงสร้างหนี้ (ตามพระราชบัญญัติฯ (ฉบับที่ 433) พ.ศ.2548) - รายได้จากการขายที่มีราคาประเมินสูงกว่าราคาขาย	รับรู้รายได้ตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ

	งบการเงินรวม วันที่ 31 ธันวาคม 2552	งบการเงินเฉพาะบริษัท วันที่ 31 ธันวาคม 2552
กำไรสุทธิก่อนหักภาษีเงินได้ทางบัญชี	771,819,879	750,013,166
<u>บวก</u> รายได้จากการขายตาม ป.61/2539	(8,437,944)	(8,437,944)
รายได้จากการขายที่มีราคาประเมินสูงกว่าราคาขาย	5,242,100	5,242,100
รายการบวกกลับทางภาษี	802,386	802,386
<u>หัก</u> รายการหักออกทางภาษี	(10,925,353)	(10,892,469)
กำไรสุทธิก่อนหักภาษีเงินได้ทางภาษี	758,501,068	736,727,239
<u>หัก</u> ภาษีเงินได้นิติบุคคล		
<u>บริษัท</u>		
อัตราร้อยละ 25 (สำหรับส่วนที่มีกำไรไม่เกินสามร้อยล้านบาท)	(75,000,000)	(75,000,000)
อัตราร้อยละ 30	(131,018,172)	(131,018,172)
(ตามพระราชกฤษฎีกา ฉบับที่ 475/2551 สิ้นสุดปี 2553)		
<u>บริษัทย่อย</u>		
อัตราร้อยละ 30	(6,532,149)	-
กำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้ทางภาษี	<u>545,950,747</u>	<u>530,709,067</u>

26. เครื่องมือทางการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีนโยบายที่จะประกอบธุรกรรม ตราสารทางการเงินที่เป็นตราสารอนุพันธ์เพื่อการเก็งกำไรหรือเพื่อการค้า

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่องเกิดจากปัญหาในการเพิ่มทุนให้มีจำนวนเพียงพอและทันเวลาเพื่อจ่ายชำระหนี้สำหรับภาระผูกพันตามที่กำหนดไว้ในงบการเงิน จากการประเมินฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน กระแสเงินสดรวมทั้งประมาณการข้อมูลทางการเงินของบริษัทและบริษัทย่อยและเฉพาะบริษัท ข้อมูลเหล่านี้ชี้ให้เห็นว่าบริษัทและบริษัทย่อยและเฉพาะบริษัทไม่มีปัญหาด้านความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อเกิดจากการที่คู่สัญญาไม่สามารถ หรือไม่ประสงค์จะปฏิบัติตามข้อตกลงที่ให้ไว้กับบริษัทและ/หรือบริษัทย่อย บริษัทและบริษัทย่อยและเฉพาะบริษัทได้มีนโยบายในการป้องกันความเสี่ยงนี้โดยการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินของลูกค้า วิธีการจำกัดวงเงินสินเชื่อและการติดตามการอนุมัติวงเงินสินเชื่อ การกำหนดให้มีหลักทรัพย์และบุคคลค้ำประกันในกรณีลูกหนี้ไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญา และโดยการโอนความเสี่ยง การให้สินเชื่อให้แก่สถาบันการเงินโดยตรง ดังปรากฏในงบดุลของบริษัทและบริษัทย่อย และเฉพาะบริษัท ปรากฏว่าไม่มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้การค้าแต่อย่างใด

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยนี้เกิดขึ้นจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยในตลาดในอนาคต ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดของบริษัทและบริษัทย่อยและเฉพาะบริษัท บริษัทและบริษัทย่อยและเฉพาะบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยเนื่องจากมีเงินฝากธนาคาร เงินกู้ยืม สัญญาเช่าทางการเงิน และลูกหนี้เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน อย่างไรก็ตาม เงินฝากธนาคารและเงินกู้ยืมและลูกหนี้เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน มีอัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด (Floating interest rate) บริษัทและบริษัทย่อยและเฉพาะบริษัทจึงมิได้ใช้ตราสารอนุพันธ์ทางการเงินเพื่อป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน (Foreign Currency Risk)

บริษัทและบริษัทย่อยและเฉพาะบริษัทไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศโดยตรง เนื่องจากไม่มีรายการค้าที่เป็นสกุลเงินต่างประเทศ

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนกัน ณ วันที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน มูลค่ายุติธรรมได้มาจากราคาตลาดที่กำหนดกระแสเงินสดคิดลดหรือมูลค่าของสินทรัพย์สุทธิแล้วแต่ความเหมาะสม

บริษัทใช้วิธีการและสมมติฐานดังต่อไปนี้ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้และเจ้าหนี้ และเงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินมีราคาตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินเหล่านี้จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น

เงินกู้ยืมระยะยาวที่มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัวซึ่งเป็นอัตราที่อิงตลาด มีราคาตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม

27. กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่สำหรับปีด้วยจำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ถือโดยบุคคลภายนอกที่ออกอยู่ในระหว่างปี

จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักคำนวณโดยสุทธิจากหุ้นสามัญซื้อคืนที่ถือโดยบริษัทตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 23

	บาท		หุ้น		บาทต่อหุ้น	
	กำไร (ขาดทุน) สุทธิ		จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก		กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552	2551	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552	2551	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552	2551
งบการเงินรวม						
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน			863,424,783	866,684,157		
จำนวนหุ้นสามัญ						
กำไรสุทธิ	539,774,082	404,262,989			0.63	0.47

	บาท		พันหุ้น		บาทต่อหุ้น	
	กำไร (ขาดทุน) สุทธิ		จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก		กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552	2551	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552	2551	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552	2551
งบการเงินเฉพาะบริษัท						
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน			863,424,783	866,684,157		
จำนวนหุ้นสามัญ						
กำไรสุทธิ	543,994,994	393,535,543			0.63	0.45

28. หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในภายหลังและภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552

- ก) บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในภายหลังจากการที่ธนาคารออกหนังสือค้ำประกันบริษัทให้กับองค์การรัฐบาลบางแห่งเป็นจำนวนเงินรวม 169.94 ล้านบาท (เฉพาะบริษัท จำนวนเงิน 155.75 ล้านบาท)
- ข) บริษัทให้ธนาคารอาวัลตั๋วสัญญาใช้เงินให้กับเจ้าของที่ดิน เป็นจำนวนเงิน 69.68 ล้านบาท
- ค) บริษัททำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับเจ้าของที่ดิน โดยมีภาระผูกพันตามสัญญาเป็นจำนวนเงิน 27.65 ล้านบาทและมีการจ่ายเงินมัดจำแล้วจำนวนเงิน 5.05 ล้านบาท
- ง) บริษัทมีภาระค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวให้กับบริษัทย่อยในวงเงิน 21.59 ล้านบาท และบริษัทร่วมในวงเงิน 14.25 ล้านบาท

29. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

รายละเอียดข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงานของบริษัทและบริษัทย่อย

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 (บาท)					
	กิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	กิจการให้เช่าพื้นที่และบริการ	กิจการสนามกอล์ฟ	รวม	ตัดรายการระหว่างกัน	งบการเงินรวม
					DR.	CR.
รายได้จากการขาย	2,438,547,339	-	-	2,438,547,339	(10,611,700)	-
รายได้ค่าเช่าพื้นที่บริการ	-	14,985,446	-	14,985,446	(32,400)	-
รายได้สนามกอล์ฟ	-	-	54,200,159	54,200,159	-	-
รวมรายได้จากการขายและบริการ	2,438,547,339	14,985,446	54,200,159	2,507,732,944		2,497,088,844
กำไรขั้นต้น	990,857,802	10,841,803	20,943,089	1,022,642,694		1,014,920,120
รายได้อื่น				25,763,715	(10,076)	-
ค่าใช้จ่ายในการขาย				65,101,164	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร				169,112,194	-	-
ค่าตอบแทนผู้บริหาร				37,076,187	-	-
ส่วนแบ่งในผลกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย				2,464,087	(15,424,335)	8,569,777
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน				11,981,985	-	-
ภาษีเงินได้				212,550,321	-	-
กำไรสุทธิ				555,048,645		540,461,437
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552						
ที่ดินอาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	108,621,140	-	683,714,657	792,335,797	-	-
สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคาร - สุทธิ	-	38,328,699	-	38,328,699	-	-
สินทรัพย์อื่นๆ				5,156,293,969	-	-
รวม				5,986,958,465		5,986,958,465

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2551 (บาท)

	กิจการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์	กิจการให้เช่า พื้นที่และบริการ	กิจการ สนามกอล์ฟ	รวม	ตัดรายการระหว่างกัน		งบการเงินรวม
					DR.	CR.	
รายได้จากการขาย	2,131,820,775	-	-	2,131,820,775	(45,662,980)	-	2,086,157,795
รายได้ค่าเช่าพื้นที่บริการ	-	15,099,478	-	15,099,478	(32,400)	-	15,067,078
รายได้สนามกอล์ฟ	-	-	56,574,713	56,574,713	-	-	56,574,713
รวมรายได้จากการขายและบริการ	2,131,820,775	15,099,478	56,574,713	2,203,494,966			2,157,799,586
กำไรขั้นต้น	799,427,725	10,955,835	23,685,513	834,069,073			836,020,479
รายได้อื่น				23,578,781	(552,900)	-	23,025,881
ค่าใช้จ่ายในการขาย				72,256,799	-	-	72,256,799
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร				177,098,139	-	-	177,098,139
ค่าตอบแทนผู้บริหาร				31,570,932	-	-	31,570,932
ส่วนแบ่งในผลกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุน ตามวิธีส่วนได้เสีย				36,667,446	(33,284,751)	-	3,382,695
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน				20,362,997	-	-	20,362,997
ภาษีเงินได้				155,374,706	-	-	155,374,706
กำไรสุทธิ				437,651,727			405,765,482
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552							
ที่ดินอาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	108,586,228	-	696,824,501	805,410,729	-	-	805,410,729
สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคาร - สุทธิ	-	42,472,342	-	42,472,342	-	-	42,472,342
สินทรัพย์อื่นๆ				5,318,520,338	-	-	5,318,520,338
รวม				6,166,403,409			6,166,403,409

30. การจัดประเภทรายการในงบการเงิน

30.1 การจัดประเภทรายการบัญชีใหม่ในงบการเงินของปี 2551 ได้จัดประเภทต่างไปจากเดิมเพื่อให้สอดคล้องกับการแสดงรายการและการจัดประเภทรายการบัญชีของปี 2552 ซึ่งไม่มีผลกระทบต่อกำไร (ขาดทุน) สุทธิหรือส่วนของผู้ถือหุ้นตามที่ได้รายงานไปแล้ว

บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	ตามที่จัด ประเภทใหม่	ตามที่เคย รายงานไว้	ตามที่จัด ประเภทใหม่	ตามที่เคย รายงานไว้
งบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551				
สินค้าคงเหลือ - สุทธิ	3,301,625,795	5,086,257,662	3,214,364,510	4,976,840,736
ที่ดินรอการพัฒนาและเพื่อขาย - สุทธิ	1,784,631,867	-	1,762,476,226	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	805,410,729	806,593,816	805,406,601	806,589,688
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	1,183,087	-	1,183,087	-

30.2 บริษัทได้มีการจัดประเภทรายการบัญชีบางรายการในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2551 ใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับการจัดประเภทรายการบัญชีในปัจจุบัน ซึ่งไม่มีผลกระทบต่อกำไรสุทธิหรือส่วนของผู้ถือหุ้น การจัดประเภทรายการใหม่มีดังต่อไปนี้

บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	ตามที่จัด ประเภทใหม่	ตามที่เคย รายงานไว้	ตามที่จัด ประเภทใหม่	ตามที่เคย รายงานไว้
งบกำไรขาดทุน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2551				
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริการ	-	261,673,075	-	258,657,245
ค่าใช้จ่ายในการขาย	72,256,799	-	71,154,845	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	161,695,184	-	159,781,308	-
ค่าตอบแทนกรรมการ	-	7,066,725	-	6,483,125
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	31,570,932	-	30,987,332	-
ดอกเบี้ยจ่าย	-	17,146,112	-	15,644,708
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	20,362,997	-	18,861,593	-

31. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยกรรมการของบริษัทแล้วเมื่อวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2553

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

December 31, 2009 and 2008

M.K. REAL ESTATE DEVELOPMENT PUBLIC COMPANY LIMITED AND ITS SUBSIDIARIES

1. GENERAL INFORMATION

(a) Domicile and legal status of the Company

The Company registered the conversion of its legal status from a company limited into a public limited company under the Public Company Limited Act with the Ministry of Commerce on December 15, 1993. The Company's head office is located at 719 M.K. Building, Bantadtong Road, Pathumwan, Bangkok 10330, Thailand.

(b) Nature of the Company's operations

The Company operates its core business as a real estate developer in various areas such as developing empty land for sale, building house for sale including the land, providing construction services, building condominium for sale, providing rental and car park services, and golf course services, etc.

(c) Employees

As at December 31, 2009 and 2008 the Company and subsidiaries hold 250 employees and 253 employees, respectively (248 employees and 251 employees, respectively for the Company only).

(d) Expenses by nature

Significant expenses by nature are as follow :

	Baht			
	Consolidated Financial Statements For the years ended December 31,		The Company's Financial Statements Only For the years ended December 31,	
	2009	2008	2009	2008
Purchase of land for sales and land for development	390,516,058	41,209,162	387,412,068	33,130,606
Utilities and construction in progress	798,163,993	966,159,659	789,329,159	916,482,714
Interest capitalization	41,931,739	78,920,236	40,907,652	78,261,117
Changes in land for sales, land for development utilities and construction in progress	199,927,204	184,694,078	182,065,388	218,143,264
Management benefit expenses	37,076,187	31,570,932	36,341,187	30,987,332
Employee benefit cost	76,045,463	75,659,586	74,807,720	74,492,711
Depreciation and amortization	26,133,856	27,178,840	26,132,610	27,177,036
Advertisement and promotion	59,113,786	62,618,528	58,952,834	62,377,822
Security and cleaning services	23,376,251	19,441,735	23,376,251	19,441,735

Employee benefit costs

The employee benefit costs consisted of salary, bonus, social security and welfare.

Management benefit expenses

Management benefit expenses represents the benefits paid to the Company's management such as salaries and related benefit including the benefit paid by other means. The Company's management is the persons who are defined under the Securities and Exchange Act.

2. BASIS FOR FINANCIAL STATEMENTS

The accompanying consolidated financial statements and financial statements have been prepared on the basis that the Company continuously operates its business as a going concern manner.

3. BASIS OF CONSOLIDATED AND OPERATIONS

3.1 The accompanying consolidated financial statements include the accounts of M.K. Real Estate Development Public Company Limited, and subsidiaries as follows:

	Percentage of Ownership	
	As at December 31, 2009	As at December 31, 2008
Mancon Company Limited	95.50	95.50

The percentage of total assets and total revenues of the subsidiaries included in the consolidated financial statements are as follows :

	Percentage of total assets included in consolidated balance sheet		Percentage of total revenues included in consolidated income statement	
	As at December 31, 2009	2008	For the years ended December 31, 2009	2008

Subsidiary company

Mancon Company Limited	1.57	1.84	2.37	5.72
------------------------	------	------	------	------

Subsidiaries are those companies controlled by the Company. Control exists when the Company has the power, directly or indirectly, to govern the financial and operating policies of a company so as to obtain benefits from its activities. The financial statements of subsidiaries are included in the consolidated financial statements from the date that control commences until the date that control ceases.

- 3.2 Goodwill arising from acquisition of subsidiaries is amortized to be an expense by the straight-line method over the period of 5 years. The significant intercompany transactions with the subsidiaries have been eliminated for preparing of consolidated financial statements. When TAS 43 : Business Combinations becomes effective from January 1, 2008, the effect of this accounting standard requires the Company to stop recognizing positive goodwill as amortization expense, but to have an impairment review at the end of each accounting period instead.
- 3.3 Significant intercompany transactions between the Company and subsidiaries have been properly eliminated.
- 3.4 The consolidated financial statements are prepared by using uniform accounting policies for transaction alike and other events in similar circumstances.

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

4.1 Basis for preparation of financial statements

- 4.1.1 The financial statements have been prepared in accordance with accounting standard prescribed by Thai Accounts Act enunciated under the Accounting Profession Act B.E. 2547. The presentation of the financial statements has been made in compliance with the Notification of the Department of Business Development, the Ministry of Commerce, re : the financial statements presentation B.E.2552 for public limited company, issued under the Accounting Act B.E. 2543.

The financial statements in Thai language are the official statutory financial statements of the Company. The financial statements in English language have been translated from such financial statements in Thai language.

The financial statements have been prepared on a historical cost basis except where otherwise disclosed in the accounting policies.

- 4.1.2 Adoption of new accounting standards during the year

- 4.1.2.1 The Federation of Accounting Professions (FAP) has issued Notification No. 12/2552 dated May 15, 2009, regarding the renumbering of Thai Accounting Standards to be the same as International Accounting Standards.

- 4.1.2.2 The Federation of Accounting Professions (FAP) has issued Notification No. 86/2551 and 16/2552, mandating the use of new accounting standards, financial reporting standards and accounting treatment guidance as follows.

- a) Accounting standards, financial reporting standards and accounting treatment guidance which are effective for the fiscal year beginning on or after January 1, 2009.

Framework for the Preparation and Presentation of Financial Statements (revised 2007)

TAS 36 Impairment of Assets (revised 2007)

TFRS 5 Non-current Assets Held for Sale and Discontinued Operations (revised 2007)

Accounting Treatment Guidance for Leasehold Right

Accounting Treatment Guidance for Business Combination under Common Control

The management of the Company has assessed the effect of these accounting standards, financial reporting standards and accounting treatment guidance and believes that they will not have any significant impact on the financial statements for the current year.

- b) Accounting standards which are not effective for the current year.

TAS 20 Accounting for Government Grants and Disclosure of Government Assistance (effective on January 1, 2012)

TAS 24 Related Party Disclosures (revised 2007) (effective on January 1, 2011)

TAS 40 Investment Property (effective on January 1, 2011)

The management of the Company is still evaluating the effect of these accounting standards to the financial statements for the year in which they are initially applied.

4.2 Recognition of Revenues and Expenses

4.2.1 Revenues

The Company and its subsidiaries recognize revenue from sales of land under the installment payment agreements on the installment method. Revenue from sales of land and houses, and condominiums are recognized on the percentage of completion method and excluded cost of land and evaluation from engineer.

Revenue is recognized on sale contracts on which the deposits are collected for not less than 20 percent of contract price, the Company will discontinue recognizing revenue on sale contracts for which customers default the payment of installment over 3 periods.

Income that recognizes on percentage-of-completion method exceeds instalment, the difference is reported as a current asset which is separately presented under "receivable and uncollected billing". If instalment exceeds the income on percentage-of-completion method, the difference is reported as a current liability which is included under "Prepaid income from customer".

In addition, the Company and its subsidiaries recognize the income from real estate business in conformity with the Accounting Standard "Income Recognition Sales in Real Estate" such as the total agreements to sell condominiums, should not be less than 40% of the areas opening for sales, buyers' paid deposits and installments, should not be less than 20% of the corresponding contract sales amounts, etc.

4.2.2 Expenses

Cost of sales are based on the estimated cost of real estate project and recognized on the percentage of sale revenue accounted from the respective lot.

Cost of construction are recognized in accordance with the percentage of work completed based on total estimated costs. Provision for anticipated losses on construction work is made in the accounts in full when the possibility of loss is ascertained.

4.2.3 Revenue from leasehold rights is recognized over the lives of the leases.

4.2.4 The Company and subsidiaries recognize other revenues and expenses on an accrual basis.

4.3 Cash and Cash Equivalents

Cash and cash equivalents consist of cash in hand, cash at bank, and all highly liquid investments with an original maturity of three months or less and not subject to withdrawal restrictions.

4.4 Allowance for Doubtful Accounts

The Company and its subsidiaries provide allowance for doubtful accounts equal to the estimated collection losses that may be incurred in the collection of all receivables. The estimated losses are based on historical collection experience coupled with a review of the current status of existing receivables.

4.5 Inventories

Inventories are real estate for sale which are stated at cost or net realizable value, whichever is lower.

Land developing for sales included the cost of raw land, interest on related loans, and development costs, net of costs of lots sold or net realizable value, whichever is lower.

The Company and its subsidiaries compute the cost of land developing for sales based on the percentages of revenue recognized from the respective lots.

Construction materials are valued at cost (first-in, first-out method) or net realizable value, whichever is lower.

The Company and its subsidiaries ceased a capturing of the related interest as part of inventories cost when construction of the project had been finished or it had been suspended in unusual event.

4.6 Property development

Property development is stated at cost. Costs include land, land developing, construction and direct expense including interest.

Capitalization of interest cost into property development project shall calculate by multiplying the determined interest rate to incurring cost of property development project. The cost comprised of cost of land and real estate developing cost.

The Company ceases to capture the related interest as part of property development cost when construction of the project has been finished or suspended.

4.7 Investments in subsidiary and associated companies

Investments in subsidiary and associated companies are stated at cost method. The Company recognizes gain or loss on disposal of the investment in the statement of income and also impairment loss on the investment.

Consolidated financial statement

Investments in subsidiaries in the separate financial statements of the Company are accounted for using the cost method. (Under this method, the investment is recorded at cost with the excess of cost over the attributable net assets at the date of acquisition). If the Company has incurred obligations to the subsidiaries or to satisfy obligations of the said subsidiaries that the Company has guaranteed or otherwise committed, the Company will estimate the provision for the excess losses on the investment and were jointly stated as a Non-Current Liabilities in balance sheet under the caption of "Provision of estimated liabilities to a subsidiary".

Positive goodwill

The net asset value of an associated company that is lower than the acquisition cost or cost of investment is recorded as "Positive goodwill" under the caption "Investment in associate". This positive goodwill is be amortized as an expense over a period of 20 years by straight - line method.

Since the year 2008, the Company has stopped recognizing goodwill as amortization expenses and to consider impairment loss instead.

4.8 Investments in related parties and other companies

Long - term investments in related parties and other companies are stated at cost (less allowance for impairment). The Company recognizes impairment loss as expense on the investment in the statement of income.

4.9 Property, plant and equipment/Leasehold right

Depreciation of property and equipment has been computed by the straight-line method over the estimated useful lives of the assets as follows :

	Years
Golf course	30
Buildings and structures	20
Transportation equipment	5
Machinery and equipment	5
Furniture, fixtures and office equipment	5

Leasehold right and utilizable right on building and improvement are stated at cost less accumulated amortization. Amortization on leasehold rights are calculated to be expenditures by the straight - line method over the term of contract 30 years long.

4.10 Intangible assets

Intangible assets are stated at cost less accumulated amortisation. Amortisation of intangible assets is calculated by reference to their costs on a straight-line basis over the following estimated useful lives:

Software	- 5 years
----------	-----------

4.11 Impairment of Assets

The Company and its subsidiary companies the impairment of assets whenever events indicate that the carrying value of an asset exceeds its realizable value. Realisable value is determined the value of an asset's net selling price and its value in use whichever is higher. The value in use is derived from management estimates.

The Company and its subsidiary companies recognize an impairment loss in the earnings statements whenever the carrying value of an asset exceeds its realizable value. The Company and its subsidiary companies will reverse the impairment loss when there are indications that the value of the asset is no longer impaired or the amount of impairment has decreased.

4.12 Operating Lease

Lease of assets under which all the risks and rewards of ownership are effectively retained by the lessor are classified as operating leases. Lease payments under an operating lease are recognized as an expense on a systematic basis over the lease term.

4.13 Finance Lease

Leases of assets that substantially transfer to the Company all the rewards and risks of ownership of assets and that the Company intends to exercise the option of the leases to purchase the assets at the expiration of the lease term, are accounted for as finance leases.

At the inception of a finance lease, the cost of the asset is recorded together with the obligation, excluding the interest element, to pay future rentals. Finance charges are charged to the current period operations in proportion to the effective rate.

The right on the assets under hire-purchase agreements will be transferred to the company when final installment is paid.

4.14 Foreign Currency Transactions

Foreign currency transactions are recorded at the rates prevailing on the dates of the transactions. Assets and liabilities denominated in foreign currencies at the balance sheet dates are translated into Baht at the prevailing rates at those dates. Gains or losses on translation are credited or charged to current operations.

4.15 Use of estimates in the preparation of financial statements

The preparation of financial statements in conformity with generally accepted accounting principles requires management to make estimates and assumptions that affect the reported amounts of assets, liabilities, revenues and expenses and disclosure of contingent assets and liabilities. Actual results could differ from those estimates.

4.16 Provisions

A Provision is recognized in the balance sheet when the Company has a present legal or constructive obligation as a result of a past event, and it is probable that an outflow of economic benefits will be required to settle the obligation and a reliable estimate can be made of the amount of the obligation.

4.17 Financial instruments

The Company and its subsidiary companies have no policy to speculate in or engage in the trading of any financial derivative instruments.

Financial instruments carried in the balance sheet include cash and cash equivalents, current investments, trade accounts receivable, loans to related party, trade accounts payable and loans from financial institutions. The particular recognition methods adopted are disclosed in the individual policy statements associated with each item.

4.18 Employee benefits

Salaries, wages, bonuses, contributions to the social security fund and provident fund are recognized as expenses when incurred.

4.19 Treasury shares

Treasury shares are stated at cost and presented as a deduction from shareholders' equity. Gains on disposal of treasury shares are determined by reference to the carrying amount and are presented as premium on treasury shares. Losses on disposal of treasury shares are determined by reference to the carrying amount and are presented in premium on treasury share and retained earnings, consecutively.

4.20 Income tax

The Company records income tax expense, if any, based on the amount currently payable under the Revenue Code. The income tax calculation method and policies has been disclosed in Note to financial statement no.25.

4.21 Basic earnings per share

Basic earnings per share is calculated by dividing the net earnings attributable to equity holders of the parent company for the period by the weighted average number of ordinary shares, held by outside parties, issued and paid-up during the period.

Weighted average number of ordinary shares is calculated by net of ordinary shares from treasury shares held by the Company, as discussed in Note 23 to the financial statements.

5. TRANSACTIONS WITH RELATED COMPANIES

5.1 The Company has certain transactions with its related companies. A portion of the Company's assets, liabilities, revenues, cost and expenses arise from the transactions with the related companies which are related through common shareholdings and/or directorships. The effects of these transactions, which are in the normal course of business, are reflected in the accompanying financial statements on the basis determined by the companies concerned.

The significant transactions between the Company and its related companies reflect in the accompanying consolidated financial statements and financial statements for the years ended December 31, 2009 and 2008 are as follows :

		In Million Baht			
		Consolidated Financial Statements		The Company's Financial Statements Only	
Pricing basis		For the years ended December 31,		For the years ended December 31,	
		2009	2008	2009	2008
Sales income and cost of sales - land					
- Mancon Co., Ltd.	Selling price exceeds appraisal price	-	-	10.61	-
- Mancon Co., Ltd.	At cost	-	-	-	44.72
Fees income - land					
- Mancon Co., Ltd.	Appraisal value from Land Department	-	-	-	0.94
Rental and service income	Market price	2.07	2.07	2.10	2.10
Supply sales					
- Mancon Co., Ltd.	At cost	-	-	-	0.55
Interest expense					
- Dura Floor Co., Ltd.	Interest rate at (2009 : 8.00-8.75 p.a.) (2008 : 8.75-9.25 p.a.)	1.10	1.66	1.10	1.66
Dividends receipt					
- Mancon Co., Ltd.	Declared dividend paid	-	-	6.69	-
- Dura Floor Co., Ltd.	Declared dividend paid	0.52	0.42	0.52	0.37
- Haadyai Nakarin Co., Ltd.	Declared dividend paid	2.88	2.31	2.88	2.31

The significant outstanding balances as at December 31, 2009 and 2008 are as follows :-

		Baht			
		Consolidated Financial Statements		The Company's Financial Statements Only	
		As at December 31,		As at December 31,	
		2009	2008	2009	2008
Receivables from related company					
- Mancon Co., Ltd.		-	-	10,611,700	44,725,215

In 2009, the Company has sold partail of land for development and for sale to a subsidiary for using in real estate development at selling price that exceeds appraisal price. The Company gain a profit from sale of Baht 8.57 million (cost price of Baht 2,116.64 per square wah : selling price of Baht 11,000.00 per square wah : appraisal price of Baht 6,407.71 per square wah).

In 2008, A part of land for development and for sale of the Company was sold to a subsidiary for using in real estate development at cost of Baht 44.72 million and having fully payment in during year 2009.

Receivables and advances to related parties

		Baht			
		Consolidated Financial Statements		The Company's Financial Statements Only	
		As at December 31,		As at December 31,	
		2009	2008	2009	2008
Mancon Co., Ltd.					
Advances to related parties					
Balance, beginning of year		-	-	28,498,892	22,917,693
Additional loan during the year		-	-	40,492,391	104,856,358
Deduction from payment during the year		-	-	(50,089,686)	(99,275,159)
Balance, end of year		-	-	18,901,597	28,498,892

Advance for Mancon Co., Ltd. has no interest charge and its repayment required at calling.

Advance from related parties

	Baht			
	Consolidated Financial Statements		The Company's Financial Statements Only	
	As at December 31, 2009	2008	As at December 31, 2009	2008
Dura Floor Co., Ltd.				
Balance, beginning of year	13,200,000	18,200,000	13,200,000	18,200,000
Additional loan during the year	20,000,000	-	20,000,000	-
Deduction from payment during the year	(23,200,000)	(5,000,000)	(23,200,000)	(5,000,000)
Balance, end of year	10,000,000	13,200,000	10,000,000	13,200,000

Advance from Dura floor Co., Ltd., bears interest at 8.00-8.75 p.a. (2008 : 8.87-9.25 p.a.) and its repayment required at calling.

6. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	Baht			
	Consolidated Financial Statements		The Company's Financial Statements Only	
	As at December 31, 2009	2008	As at December 31, 2009	2008
Cash in hand	664,554	1,288,544	659,000	1,276,544
Cashier Cheque	20,801,246	9,419,008	20,801,246	9,419,008
Cash at bank - current accounts	694,581	1,136,536	547,536	1,012,041
Cash at bank - savings accounts	4,515,199	28,308	4,513,194	26,314
Current investment				
- Fixed deposit - 3 month	186,127	221,453	138,642	175,274
- High Liquidity Fixed-income fund	67,209	-	67,209	-
Total	26,928,916	12,093,849	26,726,827	11,909,181

Savings accounts are carrying an interest rate at the floating rate of each bank.

7. ASSETS PLEDGED OR MORTGAGED AS COLLATERAL

As at December 31, 2009 and 2008, the Company and subsidiaries have pledged or mortgaged substantial portion of land developing for sales and land for development and for sales mentioned in Note 8, with the net book value of Baht 3,059.26 million and Baht 3,093.01 million, respectively (Baht 2,983.45 million and Baht 3,070.15 million, respectively for the Company only) and the substantial property and equipment mentioned in Note 11, with the net book value of Baht 36.77 million and Baht 37.57 million, respectively (Baht 36.77 million and Baht 37.57 million, respectively for the Company only) as collateral for the liabilities to financial institute of the Company and subsidiaries.

8. INVENTORIES AND LAND FOR DEVELOPMENT AND FOR SALES - NET

8.1 This account consist of

	Baht			
	Consolidated Financial Statements		The Company's Financial Statements Only	
	As at December 31, 2009	2008	As at December 31, 2009	2008
Land and construction developing for sales	2,868,074,951	3,113,136,316	2,803,430,676	3,030,296,929
Land for development and for sales	1,866,887,319	1,798,810,551	1,839,976,485	1,776,654,909
Houses and sample houses	164,280,605	182,546,396	164,280,605	178,339,765
Condominiums under construction	2,869,100	2,869,100	2,869,100	2,869,100
Construction materials	1,658,141	6,334,958	1,658,141	6,119,692
Total	4,903,770,116	5,103,697,321	4,812,215,007	4,994,280,395
Less allowance for devalue of				
- Houses and sample houses	(3,260,976)	(3,260,976)	(3,260,976)	(3,260,976)
- Land for development and for sales	(14,178,683)	(14,178,683)	(14,178,683)	(14,178,683)
Total	(17,439,659)	(17,439,659)	(17,439,659)	(17,439,659)
Inventories, net	4,886,330,457	5,086,257,662	4,794,775,348	4,976,840,736

During the years 2009 and 2008, the Company and its subsidiaries have bought land located in Bangkok and vicinity area from other parties for future real estate development. In 2009 and 2008, the land's total areas are 32,701.90 square wah and 5,269.90 square wah with total buying price of Baht 390.52 and 41.30 million, respectively, shown in the consolidated financial statement, (32,580.90 square wah and 3,130.90 square wah with total buying price of Baht 387.41 and 33.13 million, respectively, shown in the company's financial statement). The land's ownership rights are completely transferred to the Company and its subsidiaries.

Allowance for devalue of inventories was changed during the year as follow :

	Baht			
	Consolidated Financial Statements		The Company's Financial Statements Only	
	As at December 31,		As at December 31,	
	2009	2008	2009	2008
<u>Allowance for devalue of</u>				
- Houses and sample houses				
Balance, beginning of year	3,260,976	3,260,976	3,260,976	3,260,976
Addition during the year	-	-	-	-
Deduction from reversal during the year	-	-	-	-
Balance, end of year	3,260,976	3,260,976	3,260,976	3,260,976
- Land for development and for sales				
Balance, beginning of year	14,178,683	-	14,178,683	-
Addition during the year	-	14,178,683	-	14,178,683
Deduction from reversal during the year	-	-	-	-
Balance, end of year	14,178,683	14,178,683	14,178,683	14,178,683
Total	17,439,659	17,439,659	17,439,659	17,439,659

In year 2008, the Company and subsidiaries hired an independent appraiser, Thai Surveyer & Advisory Co., Ltd. to appraise the fair value of its inventories, using the "Market Approach" method. In October 2008, the appraiser has given the appraisal result to some developing land for sale having value lower than its cost. The management considers to set aside on allowance for declining cost of land for development and for sales in the amount of Baht 14.18 million. Loss on declining in value of such land is recognized as an administrative expenses in the income statement of 2008.

Most inventories are mortgaged to banks as security on loans from financial institutions as discussed in Note 7.

Portions of the Company and its subsidiaries' interest were capitalized as part of inventories as follow :

	Baht			
	Consolidated Financial Statements		The Company's Financial Statements Only	
	For the years ended December 31,		For the years ended December 31,	
	2009	2008	2009	2008
Interest capitalized in inventory				
- The Company	40,907,652	78,261,117	40,907,652	78,261,117
- Subsidiary	1,024,087	659,119	-	-
	41,931,739	78,920,236	40,907,652	78,261,117

For the years ended December 31, 2009 and 2008, the Company capitalized interest expenses as a part of property development cost. The capitalization rate for interest calculation is 6.87% and 7.63%, respectively.

For the years ended December 31, 2009 and 2008, a subsidiary capitalized interest expenses as a part of property development cost. The capitalization cost charged to the project incurred from its direct loan to the project.

8.2 Obligation and commitment under real estate projects

	Consolidated Financial Statements		The Company's Financial Statements Only	
	As at December 31,		As at December 31,	
	2009	2008	2009	2008
Number of projects on hand, beginning of the year	20	19	19	18
Number of closing projects	-	-	-	-
Number of newly open projects	2	1	2	1
Number of projects on hand, ending of the year	22	20	21	19
Contracted sales value (In million Baht)	14,547	12,206	14,281	11,985
As percentage of total current projects value	74.63	70.53	74.28	70.33

As at December 31, 2009 and 2008, the Company and its subsidiaries have obligation and commitment to complete the public utility development of projects in the total amount of Baht 91.26 million and Baht 49.31 million, respectively (Baht 72.65 million and Baht 48.11 million, respectively for the Company only).

9. INVESTMENTS IN SUBSIDIARY AND ASSOCIATED COMPANIES

Consolidated Financial Statements

	Type of Business	Type of relation	Paid up shares (In Thousand Baht)		Percentage of Ownership		Amount (Baht)	
			As at December 31, 2009	2008	As at December 31, 2009	2008	As at December 31, 2009	2008
<u>Equity Method</u>								
<u>Subsidiary Companies</u>								
Mancon Co., Ltd.	Real Estate Development	Co-Management	20,000	20,000	95.50	95.50	22,065,866	21,896,308
Net							22,065,866	21,896,308
<u>Associated companies</u>								
Samakkee Cement Co., Ltd.	Manufacturing-Cement	Co-Management	185,000	185,000	40.64	40.64	123,557,481	127,758,062
Mancon Investment Group Company Limited	Holding	Co-Management	6,650	6,650	49.00	49.00	10,181	10,181
Subnorasing Co., Ltd.	Manufacturing-Sand	Co-Management	18,000	18,000	36.07	36.07	4,353,290	4,388,912
High Full Rubber Product Co., Ltd.	Manufacturing	Shareholding	53,253	53,253	7.05	7.05	1,606,239	1,760,507
Jian Shi Development (Tianjin) Co., Ltd.	Holding	Indirect holding	-	-	49.00	49.00	-	-
Total							129,527,191	133,917,662
<u>Less</u> provisions for impairment of investments in associated companies							(10,181)	(10,181)
Net							129,517,010	133,907,481

The Company's Financial Statements Only

The Company's Financial Statements Only								
	Type of Business	Type of relation	Paid up shares (In Thousand Baht)		Percentage of Ownership		Amount (Baht)	
			As at December 31, 2009	2008	As at December 31, 2009	2008	As at December 31, 2009	2008
At Cost								
<u>Subsidiary Companies</u>								
Mancon Co., Ltd.	Real Estate Development	Co-Management	20,000	20,000	95.50	95.50	25,940,000	25,940,000
<u>Associated companies</u>								
Samakkee Cement Co., Ltd.	Manufacturing-Cement	Co-Management	185,000	185,000	40.64	40.64	133,757,000	133,757,000
Mancon Investment Group Company Limited	Holding	Co-Management	6,650	6,650	49.00	49.00	10,181	10,181
Subnorasing Co., Ltd.	Manufacturing-Sand	Co-Management	18,000	18,000	36.07	36.07	6,492,600	6,492,600
High Full Rubber Product Co., Ltd.	Manufacturing	Shareholding	53,253	53,253	5.00	5.00	2,836,492	2,836,492
Jian Shi Development (Tianjin) Co., Ltd.	Holding	Indirect holding	-	-	49.00	49.00	-	-
Total							143,096,273	143,096,273
<u>Less</u> provisions for impairment of investments in associated companies							(10,181)	(10,181)
Net							143,086,092	143,086,092

Investment for the Company's financial statement only

Since the year 2007, the Company has changed the Accounting for investments in subsidiaries and associated presented in the Company's financial statements under the cost method rather than the equity method.

Investment for consolidated financial statement

The consolidated financial statement as at December 31, 2009 and 2008, the Company and its subsidiaries have a policy to record the investments in shares of associated companies by the equity method. The equity in net profit or loss of the investments are computed from the financial statement of such associated companies as at December 31, 2009 and 2008, which were prepared by Company's management as follow :-

In Million Baht

	Net profit (loss)		Sharing in profit (loss) from investments in associated companies		Percentage of net profit	
	For the years ended December 31, 2009	2008	For the years ended December 31, 2009	2008	For the years ended December 31, 2009	2008
Samakkee Cement Co., Ltd.	(10.34)	6.29	(4.20)	2.56	(0.77)	0.63
Subnorasing Co., Ltd.	(0.99)	2.63	(0.04)	0.95	(0.01)	0.23
High Full Rubber Product Co., Ltd.	(3.09)	(2.40)	(0.15)	(0.12)	(0.03)	(0.03)
Total			(4.39)	3.39	(0.81)	0.83

The change in portion of investment in associated company

In the year 2008, the Company's portion of investment in Samakkee Cement Co., Ltd. is increased from 40.26% to 40.64%, because of received ordinary share by settlement of account receivables in the amount of Baht 0.70 million.

Investments in associated companies in overseas

Investments in associated companies in overseas are calculated by the equity method, which consist of Mancon Investment Group Co., Ltd., is recently taken from the last financial statement as at December 31, 2005. In 2008, the Company has fully recorded provisions for impairment on investments in Mancon Investment Group Co., Ltd. because it has ended business. Investment in High Full Rubber Product Co., Ltd. is recently taken from the latest financial statement as at December 31, 2008 which was audited by another auditor. The investment in this company was included in the consolidated financial statement as at December 31, 2009 and 2008.

As at December 31, 2009 and 2008, the investments in associated companies totaled approximately Baht 129.52 million and Baht 133.91 million (2.16% and 2.17% of the consolidated total assets), respectively

10. OTHER LONG-TERM INVESTMENTS IN RELATED COMPANIES (General Investments) – At Cost

Consolidated Financial Statements								
	Type of Business	Type of relation	Paid up shares (In Thousand Baht)		Percentage of Ownership		Amount (Baht)	
			As at December 31, 2009	As at December 31, 2008	As at December 31, 2009	As at December 31, 2008	As at December 31, 2009	As at December 31, 2008
Sinnsuk Properties Co., Ltd.	Real Estate	Shareholding	200,000	200,000	15.00	15.00	30,000	30,000
Haadyai Nakarin Co., Ltd.	Real Estate	Shareholding	191,500	191,500	6.03	6.03	11,548	11,548
Dura Floor Corporation Co., Ltd.	Manufacturing	Shareholding	55,000	55,000	15.26	15.26	8,395	8,395
Supalai Northeast Co., Ltd.	Real Estate	Shareholding	335,447	335,447	0.44	0.44	8,050	8,050
Thai Advance Panel Technology Co., Ltd.	Manufacturing	Shareholding	67,200	67,200	4.65	4.65	3,125	3,125
D.Cement Co., Ltd.	Manufacturing	Shareholding	12,500	12,500	19.75	19.75	2,469	2,469
Total			861,647	861,647			63,587	63,587
Less allowance for decline in value of investment							(39,470)	(39,470)
Net							24,117	24,117

The Company's Financial Statements Only								
	Type of Business	Type of relation	Paid up shares (In Thousand Baht)		Percentage of Ownership		Amount (Baht)	
			As at December 31, 2009	As at December 31, 2008	As at December 31, 2009	As at December 31, 2008	As at December 31, 2009	As at December 31, 2008
Sinnsuk Properties Co., Ltd.	Real Estate	Shareholding	200,000	200,000	15.00	15.00	30,000	30,000
Haadyai Nakarin Co., Ltd.	Real Estate	Shareholding	191,500	191,500	6.03	6.03	11,548	11,548
Dura Floor Corporation Co., Ltd.	Manufacturing	Shareholding	55,000	55,000	13.55	13.55	7,455	7,455
Supalai Northeast Co., Ltd.	Real Estate	Shareholding	335,447	335,447	0.44	0.44	8,050	8,050
Thai Advance Panel Technology Co., Ltd.	Manufacturing	Shareholding	67,200	67,200	4.65	4.65	3,125	3,125
D. Cement Co., Ltd.	Manufacturing	Shareholding	12,500	12,500	19.75	19.75	2,469	2,469
Total			861,647	861,647			62,647	62,647
Less allowance for decline in value of investment							(39,470)	(39,470)
Net							23,177	23,177

The investments in shares of related parties are carried at cost. As at December 31, 2009 and 2008, the aggregate net book values of the investments based on the latest available audited financial statements as at December 31, 2008 are lower than the aggregate costs by Baht 39.47 million and Baht 39.47 million respectively. Management provided an allowance for decline in value of the investments amounting to approximately Baht 39.47 million and Baht 39.47 million respectively, by considering the net book value (which was lower than cost) that is expected to be permanently declined.

11. PROPERTY, PLANT AND EQUIPMENT – NET

This account consists of:

Consolidated Financial Statements (Baht)				
	Balance, as at December 31,2008	Addition	Deduction	Balance, as at December 31,2009
Golf course business				
<u>Cost</u>				
- Land of golf course	487,415,227	-	-	487,415,227
- Golf course	209,262,251	-	-	209,262,251
- Club house	118,278,528	-	-	118,278,528
Total cost	814,956,006	-	-	814,956,006
<u>Less accumulated depreciation</u>				
- Golf course	(70,951,277)	(7,184,986)	-	(78,136,263)
- Club house	(47,180,228)	(5,924,858)	-	(53,105,086)
Total accumulated depreciation	(118,131,505)	(13,109,844)	-	(131,241,349)
Net	696,824,501			683,714,657
Real estate business				
<u>Cost</u>				
- Land of club house	76,112,629	-	-	76,112,629
- Building and structures	61,403,624	111,653	(338,867)	61,176,410
- Vehicle	28,582,519	3,464,250	(1,677,109)	30,369,660
- Machinery and equipment	56,801,388	1,440,747	(13,249)	58,228,886
- Furniture, fixtures and office equipment	42,350,430	3,410,997	(115,086)	45,646,341
Total cost	265,250,590	8,427,647	(2,144,311)	271,533,926
<u>Less accumulated depreciation</u>				
- Building and structures	(41,065,088)	(2,504,760)	264,975	(43,304,873)
- Vehicle	(25,139,971)	(1,644,576)	1,589,623	(25,194,924)
- Machinery and equipment	(54,008,705)	(1,316,170)	13,247	(55,311,628)
- Furniture, fixtures and office equipment	(36,450,598)	(2,765,845)	115,082	(39,101,361)
Total accumulated depreciation	(156,664,362)	(8,231,351)	1,982,927	(162,912,786)
Net	108,586,228			108,621,140
Total	805,410,729			792,335,797

The Company's Financial Statements Only (Baht)				
	Balance, as at December 31,2008	Addition	Deduction	Balance, as at December 31,2009
Golf course business				
<u>Cost</u>				
- Land of golf course	487,415,227	-	-	487,415,227
- Golf course	209,262,251	-	-	209,262,251
- Club house	118,278,528	-	-	118,278,528
Total cost	814,956,006	-	-	814,956,006
<u>Less accumulated depreciation</u>				
- Golf course	(70,951,277)	(7,184,986)	-	(78,136,263)
- Club house	(47,180,228)	(5,924,858)	-	(53,105,086)
Total accumulated depreciation	(118,131,505)	(13,109,844)	-	(131,241,349)
Net	696,824,501			683,714,657
Real estate business				
<u>Cost</u>				
- Land of club house	76,112,629	-	-	76,112,629
- Building and structures	61,403,624	111,653	(338,867)	61,176,410
- Vehicle	27,173,919	3,464,250	(1,677,109)	28,961,060
- Machinery and equipment	55,938,266	1,440,747	(13,249)	57,365,764
- Furniture, fixtures and office equipment	41,183,885	3,410,997	(115,086)	44,479,796
Total cost	261,812,323	8,427,647	(2,144,311)	268,095,659
<u>Less accumulated depreciation</u>				
- Building and structures	(41,065,088)	(2,504,760)	264,975	(43,304,873)
- Vehicle	(23,731,379)	(1,644,576)	1,589,623	(23,786,332)
- Machinery and equipment	(53,149,596)	(1,314,924)	13,247	(54,451,273)
- Furniture, fixtures and office equipment	(35,284,160)	(2,765,845)	115,082	(37,934,923)
Total accumulated depreciation	(153,230,223)	(8,230,105)	1,982,927	(159,477,401)
Net	108,582,100			108,618,258
Total	805,406,601			792,332,915

As at December 31, 2009, the fully depreciated but still in use machinery, equipment, furniture, fixture, office equipment and vehicle amounted to Baht 51.67 million, Baht 33.02 million and Baht 20.18 million, respectively (The Company's only : Baht 50.82 million, Baht 31.85 million and Baht 18.77 million, respectively).

As at December 31, 2009 and 2008, the Company's vehicles under the financial lease agreements amounted to net book value of Baht 1.23 million and Baht 1.91 million, respectively.

As at December 31, 2009 and 2008, Property, plant and equipment are mainly used to guarantee against bank overdrafts and loans from financial institution amounted to net book value of Baht 36.76 million and Baht 37.57 million , respectively (The Company's only : Baht 36.76 million and Baht 37.57 million, respectively) as discussed in Note 7.

CHANGING ACCOUNTING POLICY RELATING TO THE RECORDING OF PROPERTY, PLANT AND EQUIPMENT AND LEASEHOLD RIGHT ON LAND AND BUILDING

In the year 2008, the Company has changed its accounting policy relating to the recording of property, plant and equipment and leasehold right on land and building (see note12) in the consolidated financial statements and separate financial statements from the revaluation method to the historical cost method. In fact, the Company has opted to use the revaluation method since 1999; however, at the moment the management believes that the revaluation method used to value property, plant and equipment and leasehold right on land and building is no longer necessary due to the much more positive financial status of the company. Thus, it is no longer necessary to show the shareholders' equity growing bigger with the surplus on revaluation of assets in maintaining an appropriate debt to equity ratio. Furthermore, available current data makes the management believe that the appraisal values by the market approach and depreciated replacement cost of an independent appraiser, especially golf course and construction, are incapable of reflecting appropriate fair value. For the two reasons above and the fact that the Accounting Standard No. 16 "Property, Plant and Equipment" (revised 2007) (former TAS 32) has set 2 options for the method of valuation, i.e. the historical cost method and the revaluation method, it is then appropriate to change the Company's accounting policy for the valuation of property, plant and equipment and leasehold right on land and building from the revaluation method to the historical cost method from quarter 2 of 2008 onwards. The change in accounting policy above was approved by the Company's directors on June 27, 2008. The restatement has an effect on reducing the total assets and shareholders' equity of the Company's consolidated and separate financial statements by the same amount as at January 1, 2008 and 2007 of Baht 672,966,017 and Baht 670,543,517, respectively.

12. LEASEHOLD RIGHT - NET

This account consist of:

	Consolidated Financial Statements / The Company's Financial Statements Only			(Baht)
	Balance, as at December 31,2008	Addition	Deduction	Balance, as at December 31,2009
Rental and car park service business				
<u>Cost</u>				
- Leasehold right	70,562,990	-	-	70,562,990
- Utilizable right on building and improvement	79,412,563	-	-	79,412,563
Total cost	149,975,553	-	-	149,975,553
<u>Less accumulated amortization</u>				
- Leasehold right	(48,136,259)	(2,187,974)	-	(50,324,233)
- Utilizable right on building and improvement	(59,366,952)	(1,955,669)	-	(61,322,621)
Total accumulated amortization	(107,503,211)	(4,143,643)	-	(111,646,854)
Net	42,472,342			38,328,699

Since 1986, the Company entered into an agreement with Chulalongkorn University to lease a plot of land on which its office buildings are situated. Under the agreement, the Company had to pay a leasehold right of Baht 65.8 million, whereby Baht 2 million was already paid on the agreement date. The remaining amount (presented as a part of long-term liabilities in the balance sheet and the consolidated balance sheet) is payable in annual installments over the lease term of 30 years, commencing in March 1989. In addition, the Company has to transfer ownership in all constructions thereon to the lessor when the lease expires in 2019.

13. INTANGIBLE ASSETS - NET

This account consist of:

	Consolidated Financial Statements / The Company's Financial Statements Only			(Baht)
	Balance, as at December 31,2008	Addition	Deduction	Balance, as at December 31,2009
<u>At - Cost</u>				
Computer software	3,350,814	352,002	-	3,702,816
<u>Less Accumulated amortization</u>	(2,167,727)	(649,017)	-	(2,816,744)
Net	1,183,087	(297,015)	-	886,072

14. DEPOSIT PLEDGED AS COLLATERAL

This account consist of:

	Baht			
	Consolidated Financial Statements		The Company's Financial Statements Only	
	As at December 31, 2009	2008	As at December 31, 2009	2008
Cash at bank - Savings account	40,748,955	33,441,443	40,745,187	33,441,443
Cash at bank - Fixed deposit - 12 month	3,620,266	2,522,213	3,620,266	2,522,213
Total	44,369,221	35,963,656	44,365,453	35,963,656

Savings account and fixed deposit accounts bear interest at floating rates which are set by banks.

As at December 31, 2009 and 2008, the Company and its subsidiaries have savings accounts of Baht 40.65 million and Baht 33.16 million, respectively (Baht 40.65 million and Baht 33.16 million, respectively for the Company only) and fixed deposits, 12 months of Baht 3.55 million and Baht 2.30 million, respectively (Baht 3.55 million and Baht 2.30 million, respectively for the Company only) are pledged as collateral with a bank in order to provide letter of guarantee. Issued bank's letter of guarantee to a government agency is used to guarantee infrastructure in the new developing property project of the Company and its subsidiary.

15. OTHER NON-CURRENT ASSETS - NET

This account consist of:

	Baht			
	Consolidated Financial Statements		The Company's Financial Statements Only	
	As at December 31, 2009	As at December 31, 2008	As at December 31, 2009	As at December 31, 2008
Withholding tax deducted at source	-	-	-	-
Deposit and guarantee	2,285,631	2,013,141	2,074,381	1,801,891
Land - non operating	17,610,390	17,610,390	-	-
Total	19,896,021	19,623,531	2,074,381	1,801,891
Less allowance for devaluation of land	(17,610,390)	(17,610,390)	-	-
Total	2,285,631	2,013,141	2,074,381	1,801,891

As at December 31, 2009 and 2008, a subsidiary company has non operating land of Baht 17.61 million in value, of which Baht 6.15 million was bought from the Company. The land serves as roads and public utility at the Company's project development.

Hence, the land is legally owned by the subsidiary but is of no future economic benefit to the subsidiary as normal course of business. This causes the management consideration to set up the fully impairment of such land at the obtained date of the land in 2006.

16. BANK OVERDRAFTS AND SHORT-TERM LOANS FROM FINANCIAL INSTITUTIONS

This account consist of:

	Baht			
	Consolidated Financial Statements		The Company's Financial Statements Only	
	As at December 31, 2009	As at December 31, 2008	As at December 31, 2009	As at December 31, 2008
Bank overdrafts	639,889	7,077,779	639,889	6,823,075
Short - term loan from financial institution	-	40,000,000	-	40,000,000
Total	639,889	47,077,779	639,889	46,823,075

As at December 31, 2009 and 2008, the Company and its subsidiaries have overdraft lines with several local banks totaling Baht 134 million and Baht 134 million, respectively (Baht 132 million and Baht 132 million, respectively for the Company's only) with interest at minimum overdraft rates. The above bank overdrafts are collateralized by the Company's assets pledged or mortgaged as discussed in Note 7, and are additionally guaranteed by certain shareholders.

As at December 31, 2008, the Company has short-term loan credit line from a financial institution as promissory notes 3 month amounting to Baht 40 million (carrying interest at the floating rate at 6.37-9.75% per year). The above short-term loans from financial institutions are partially collateralized by the Company's assets pledged or mortgaged as discussed in Note 7.

17. ADVANCES FROM DIRECTOR

This account consist of:

	Baht			
	Consolidated Financial Statements		The Company's Financial Statements Only	
	As at December 31, 2009	As at December 31, 2008	As at December 31, 2009	As at December 31, 2008
Balance, beginning of years	35,825,824	16,685,041	35,825,824	16,607,772
Additional loan during the years	23,646,200	40,765,898	23,646,200	39,055,048
Deduction from payment during the years	(32,925,055)	(21,625,115)	(32,925,055)	(19,836,996)
Balance, ending of years	26,546,969	35,825,824	26,546,969	35,825,824

Advances from directors have no interest charge and due at call.

18. SHORT - TERM LOANS FROM OTHERS

This account consist of:

	Baht			
	Consolidated Financial Statements		The Company's Financial Statements Only	
	As at December 31,		As at December 31,	
	2009	2008	2009	2008
Balance, beginning of years	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
Additional loan during the years	-	-	-	-
Deduction from payment during the years	(4,000,000)	-	(4,000,000)	-
Balance, ending of years	6,000,000	10,000,000	6,000,000	10,000,000

As at December 31, 2009 and 2008, the Company has promissory notes with other person carrying interest at the rate of 8% per year and due at call.

19. OTHER CURRENT LIABILITIES

This account consist of:

	Baht			
	Consolidated Financial Statements		The Company's Financial Statements Only	
	As at December 31,		As at December 31,	
	2009	2008	2009	2008
Deferred income from customers				
Balance, beginning of years	88,621,042	58,123,969	86,302,099	54,192,488
Additional during the years	315,093,429	493,289,357	254,873,511	359,452,815
Deduction during the years	(335,303,074)	(462,792,284)	(273,774,214)	(327,343,204)
Balance, ending of years	68,411,397	88,621,042	67,401,396	86,302,099
Retention				
Balance, beginning of years	47,758,153	43,954,462	45,745,959	42,515,456
Additional during the years	16,075,376	18,483,753	15,876,430	17,638,302
Deduction during the years	(15,952,254)	(14,680,062)	(14,704,056)	(14,407,799)
Balance, ending of years	47,881,275	47,758,153	46,918,333	45,745,959
Advance received : Utilities maintenance fee				
Balance, beginning of years	91,076,270	76,052,200	88,382,174	75,159,760
Additional during the years	27,483,477	26,959,230	26,670,525	25,157,574
Deduction during the years	(20,916,929)	(11,935,160)	(20,843,489)	(11,935,160)
Balance, ending of years	97,642,818	91,076,270	94,209,210	88,382,174
Accrued interest expense	165,862	1,039,401	157,577	1,039,401
Accrued expenses	26,976,131	25,590,600	26,940,131	25,554,600
Withholding tax	20,122,656	20,807,631	20,110,553	20,736,860
Others	12,631,218	13,818,207	12,299,778	13,499,725
Total	273,831,357	288,711,304	268,036,978	281,260,818

20. LONG - TERM DEBTS - NET

This account consist of:

	Baht			
	Consolidated Financial Statements		The Company's Financial Statements Only	
	As at December 31,		As at December 31,	
	2009	2008	2009	2008
Loans from banks	468,065,496	797,702,346	438,419,496	797,702,346
Restructured loans	225,952,530	319,495,758	225,952,530	319,495,758
Leasehold right, payable in annual				
Installments up to March 2018 (Note 12)	27,550,000	30,250,000	27,550,000	30,250,000
Total	721,568,026	1,147,448,104	691,922,026	1,147,448,104
Less : portion due within one year	(16,894,663)	(108,844,428)	(16,894,663)	(108,844,428)
Net	704,673,363	1,038,603,676	675,027,363	1,038,603,676

Long-term debts was changed during the year as follow :

	Baht			
	Consolidated Financial Statements		The Company's Financial Statements Only	
	As at December 31,		As at December 31,	
	2009	2008	2009	2008
Balance, beginning of years	1,147,448,104	1,536,447,513	1,147,448,104	1,479,421,113
Additional loan during the years	649,626,945	866,551,734	619,980,945	843,552,734
Deduction from payment during the years	(1,075,507,023)	(1,255,551,143)	(1,075,507,023)	(1,175,525,743)
Balance, ending of years	721,568,026	1,147,448,104	691,922,026	1,147,448,104

As at December 31, 2009 and 2008, the Company has long-term loan credit line from several local banks totaling Baht 2,302.59 million and Baht 2,925.07 million, respectively. The above long-term loan are collateralized by the Company's assets pledged or mortgaged as discussed in Note 7, and personally guaranteed by certain shareholders. Under certain loan agreements, the Company carried interest on long-term financial institutions at the rate of MLR (4.85-9.75% and 5.75-8.00% per year, respectively). The Company has to repay the loans when the payments are made from its customers on the dates which real estate title deeds are transferred to the customers. However, the Company did not forecast the portion of the long-term loans, which is expected to be repaid within the next one year for presenting under the current liabilities in the balance sheet as at December 31, 2009 and 2008.

Restructured loans are as follows :

	Baht			
	Consolidated Financial Statements and The Company's Financial Statements Only			
	As at December 31,		Interest Rate	Conditions
	2009	2008		
Local bank	225,952,530	310,920,585	MLR	Repayment according to sales. The Company shall repay the loan within year 2011.
Local bank	-	8,575,173	Year 1-3 Rate 5%	Repayment according to sales. The Company shall repay the loan within April, 2009.
	225,952,530	319,495,758	Year 4 onwards MLR	

Loans as per said debt restructuring agreements were personally guaranteed by certain directors and collateralized by parts of the Company's assets pledged or mortgaged as discussed in Note 7 and 11.

Under the terms of the agreements, the Company shall comply with the conditions of agreements.

21. HIRE-PURCHASE CONTRACT PAYABLE - NET

This account consist of :

	Baht					
	Consolidated Financial Statements and The Company's Financial Statements Only					
	As at December 31, 2009			As at December 31, 2008		
	Principle	Interest	Payments	Principle	Interest	Payments
Within one year	432,296	22,629	454,925	683,619	57,659	741,278
After one year but Within five years	164,002	6,482	170,484	596,298	29,111	625,409
Total	596,298	29,111	625,409	1,279,917	86,770	1,366,687

The Company has hire-purchase agreement to purchase motor vehicles from local leasing companies, with a term of payment in 2 - 4 years, and repaid in monthly, with certain conditions and restrictions as specified in the hire-purchase agreement.

Liabilities under hire-purchase agreement for the portion due within one year were shown under "current liabilities" in the balance sheet.

22. LEGAL RESERVE / TREASURY SHARES RESERVE

22.1 Legal reserve

Under the provision of the Public Limited Companies Act B.E.2535, the Company is requires to appropriate at least 5% of its annual net income after deduction of the deficit brought forward (if any) as reserve fund until the reserve reaches 10% of the authorized share capital.

The reserve has already reached 10% of the authorized share capital.

22.2 Treasury shares reserve

The movements of treasury shares reserve for the years ended December 31, 2009 and 2008, comprise the following: (See Notes 23)

	Baht			
	Consolidated Financial Statements		The Company's Financial Statements Only	
	As at December 31,		As at December 31,	
	2009	2008	2009	2008
Balance, beginning of years	-	-	-	-
Additional during the years	11,548,084	-	11,548,084	-
Balance, ending of years	11,548,084	-	11,548,084	-

23. TREASURY SHARES / APPROPRIATED RETAINED EARNINGS FOR TREASURY SHARES

By the resolution of the extraordinary shareholders' meeting no. 1/2008, held on January 19, 2009, the Company has been approved to repurchase its shares for financial management purposes, under the share repurchase scheme, within the limitation of Baht 95 million or 85 million shares, equivalent to 9.81% of the total issued and paid-up shares of the Company. The period for the repurchase of the shares is from February 3, 2009 to August 2, 2009 and the resale period will be February 3, 2010 until August 3, 2012 (after 6 months from the completion date of the share repurchase and not exceed 3 years). In the event that the Company is unable to dispose of all repurchased shares within the set period, the Company is to reduce its paid-up capital by writing-off the remaining unsold repurchased shares.

According to letter No. Gor Lor Tor. Chor Sor. (Vor) 2/2548 of the Office of the Securities and Exchange Commission dated February 14, 2005, concerning the acquisition of treasury shares, a public limited company may buy back treasury shares in an amount not exceeding the amount of its retained earnings and has to appropriate an equal amount of retained earnings to a reserve for treasury shares, which must be maintained until the Company either sells the treasury shares or reduces its paid up share capital by an amount equal to the value of the treasury shares which it could not sell. As at December 31, 2009, the Company has already appropriated the full required amount of retained earnings to a reserve for the treasury shares.

24. DIVIDEND

At the Board of Directors meeting No. 3/2009 held on August 13, 2009, the board unanimously approved the interim dividend payment from the earnings for the six-month period ended June 30, 2009. The rate of dividend is at Baht 0.10 per share, to be paid to existing shareholders of 860,384,157 shares (Total shares of 866,684,157 shares less treasury shares of 6,300,000 shares), totaling Baht 86,038,415.70. Interim dividend payment was paid to shareholders on September 11, 2009. However, dividends of Baht 5,170.00 were not paid to certain shareholders due to disqualification. The remaining dividends of Baht 86,033,245.70 were paid during this period.

At ordinary meeting of shareholder's No.1/2009 held on April 29, 2009, the shareholders passed the resolution as follow :

Approved the dividend payment for the operation from January 1 to December 31, 2008, by the share register closing on April 8, 2009. The rate of dividend is at Baht 0.15 per share, to be paid to existing shareholders of 866,034,157 shares (Total shares of 866,684,157 shares less treasury shares of 650,000 shares), totaling Baht 129,905,123.55. Dividend payment will be paid to shareholders on Friday, May 29, 2009. However, dividends of Baht 7,755.00 were not paid to certain shareholders due to disqualification. The remaining dividends of Baht 129,897,368.55 were paid during this period.

At ordinary meeting of shareholder's No.1/2008 held on April 29, 2008, the shareholders passed the resolution as follow :

Approved the dividend payment for the operation from January 1 to December 31, 2007, by the share register closing on April 8, 2008 at 12.00 o'clock. The rate of dividend is at Baht 0.14 per share, to be paid to existing shareholders of 866,684,157 shares, totaling Baht 121,335,781.98. Dividend payment will be paid to shareholders on Friday, May 29, 2008. However, dividends of Baht 8,638.00 were not paid to certain shareholders due to disqualification. The remaining dividends of Baht 121,327,143.98 were paid during this period.

25. CORPORATE INCOME TAX

The Company and its subsidiary computed corporate income tax to the revenue and expense recognition in accordance with the Revenue Code and the Revenue Department principles re: Por. 61/2539 regarding computing of net profit and net income for real estate business, which differs from generally accepted accounting principle adopted in some cases, such as recognition of revenue and cost of sales, etc.

In the year 2008, the Company computed corporate income tax, for projects launched in or after 2007, based on the principle of revenue and expense recognition in accordance with the Revenue Code and Instruction of the Revenue Department No. Tor.Por. 155/2549 regarding the calculation of revenue and expense of a company or partnership based on the accrual basis, in which revenues are recognized under the percentage of completion method, which is the same basis as the accounting principle as follow ;

Policies :-	Revenue Department principles	The Company's Accounting policies
Revenue from sales and cost of sales	<p>Projects launched after 2007</p> <ul style="list-style-type: none"> - Recognizing revenue based on Percentage of completion method <p>Projects launched before 2007</p> <ul style="list-style-type: none"> - Recognizing revenue based on due installment (Por.61/2539) - Recognizing revenue based on due installment with exemption granted from debt restructuring (Royal decree (issue 433) B.E.2548) - Revenue from sales of which appraisal price is higher than selling price 	Recognizing revenue based on percentage of completion method

	Consolidated Financial Statements December 31, 2009	The Company's Financial Statements Only December 31, 2009
Net profit before income tax per book	771,819,879	750,013,166
Add: Sales revenue : Por. 61/2539	(8,437,944)	(8,437,944)
Sales revenue of which appraisal price exceeds selling price	5,242,100	5,242,100
Add back expense	802,386	802,386
Less: deductible expense	(10,925,353)	(10,892,469)
Net profit before income tax per tax	758,501,068	736,727,239
Less: Corporate income tax		
The Company		
at the rate of 25% (Only profit not over Baht 300 million)	(75,000,000)	(75,000,000)
at the rate of 30%	(131,018,172)	(131,018,172)
(Royal decree (issue 475) B.E.2551 ending year 2010)		
Subsidiary		
at the rate of 30%	(6,532,149)	-
Net profit after income tax per tax	545,950,747	530,709,067

26. FINANCIAL INSTRUMENTS

As at December 31, 2009 and 2008, the Company and its subsidiaries did not speculate in or engage in the trading of any derivative financial instruments.

Liquidity Risk

Liquidity risk arises from the problem in raising adequate funds in time to meet commitments as indicated in the financial statement. Based on the assessment of the company and its subsidiaries' current financial position and results of operations and their forecasted financial information, the Company and its subsidiaries are not facing liquidity risk.

Credit Risk

Credit risk is the risk that the counterparts are unable or unwilling to meet a commitment that they entered into with the company and/or subsidiaries. This risk is controlled by several method such as the application of credit approvals, limits and monitoring procedures, selling on the condition of having asset and personal guarantee on each contract with a client, and transferring the credit risk directly to a financial institute. As revealed on the Company and its subsidiaries's balance sheet and the Company's balance sheet, the Company and its subsidiaries are not encountering the credit risk.

Interest Rate Risk

Interest rate risk is the risk that future movements in market interest rates will affect the results of the Company and subsidiaries' operations and their cash flows. The Company's and subsidiaries' exposure to interest rate risk relates primarily to their deposits with banks and loans. However, deposits with banks and loans carry floating interest rates, and the Company and subsidiaries therefore do not use derivative financial instruments to hedge such risk.

Foreign Currency Risk

The Company and its subsidiaries is not exposed to the foreign currency risk because there is not any engagement in the foreign currency.

Fair value of Financial Assets and Liabilities

Fair value is defined as the amount that could be exchanged in a current transaction between knowledgeable willing parties in an arm's length transaction. Fair values are obtained from quoted market prices, discounted cash flow models or net asset values as appropriate.

The following methods and assumptions are used to estimate the fair value of each class of financial assets and liabilities:

Cash and cash equivalents, accounts receivable and payable, and bank overdrafts and short-term loans from financial institutions - the carrying values approximate their fair values due to relatively short - term maturity of these financial instruments.

Long-term loans carrying a floating rate which is considered to be market rate - the carrying value approximates their fair value.

27. EARNINGS PER SHARE

Basic earnings per share is calculated by dividing the net income attributable to equity holders of the parent company for the year by the weighted average number of ordinary shares issued and paid-up during the year.

Weighted average number of ordinary shares is calculated by net of ordinary shares from treasury shares held by the Company, as discussed in Note 23 to the financial statements.

	Baht		In Shares		Baht per share	
	Net income (loss)		Weighted average number of ordinary shares		Earning (loss) per share	
	For the years ended December 31,		For the years ended December 31,		For the years ended December 31,	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008

Consolidated financial statements

Earnings per share

Number of ordinary shares			863,424,783	866,684,157		
Net income	539,774,082	404,262,989			0.63	0.47

	Baht		In Shares		Baht per share	
	Net income (loss)		Weighted average number of ordinary shares		Earning (loss) per share	
	For the years ended December 31,		For the years ended December 31,		For the years ended December 31,	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008

The Company's financial statement only

Earnings per share

Number of ordinary shares			863,424,783	866,684,157		
Net income	543,994,994	393,535,543			0.63	0.45

28. CONTINGENT LIABILITIES AND COMMITMENTS

As at December 31, 2009

- The Company and its subsidiary were contingently liable to banks for bank guarantees issued in favor of some government agencies totaling Baht 169.94 million. (Baht 155.75 million for the Company's only).
- The Company has promissory note of Baht 69.68 million, payable to a land owner, which averted by a financial institution.
- The Company had several agreements to purchase land. The commitment under said agreements amounted to Baht 27.65 million of which Baht 5.05 million was paid as deposit.
- The Company had guaranteed the long-term loan of a subsidiary company amounting of Baht 21.59 million and a foreign associated company in the amount of Baht 14.25 million.

29. SEGMENTATION OF BUSINESS INFORMATION

Business segment information of the Company and its subsidiaries is presented as follows:-

For the year ended December 31, 2009 (In Baht)

	Real Estate	Rental and car park service	Golf course	Total	Elimination		Consolidated
					DR.	CR.	
Sales	2,438,547,339	-	-	2,438,547,339	(10,611,700)	-	2,427,935,639
Rental and car park service income	-	14,985,446	-	14,985,446	(32,400)	-	14,953,046
Golf business income	-	-	54,200,159	54,200,159	-	-	54,200,159
Total sales and service income	2,438,547,339	14,985,446	54,200,159	2,507,732,944			2,497,088,844
Gross Profit	990,857,802	10,841,803	20,943,089	1,022,642,694			1,014,920,120
Other income				25,763,715	(10,076)	-	25,753,639
Selling expenses				65,101,164	-	-	65,101,164
Administrative expenses				169,112,194	-	-	169,112,194
Management benefit expenses				37,076,187	-	-	37,076,187
Share of profits (loss) from investments, using the equity method				2,464,087	(15,424,335)	8,569,777	(4,390,471)
Finance costs				11,981,985	-	-	11,981,985
Income tax expenses				212,550,321	-	-	212,550,321
Net income				555,048,645			540,461,437
As at December 31, 2009							
Property, plant and equipment - net	108,621,140	-	683,714,657	792,335,797	-	-	792,335,797
Leasehold right on land and building	-	38,328,699	-	38,328,699	-	-	38,328,699
Other assets				5,156,293,969	-	-	5,156,293,969
Total assets				5,986,958,465			5,986,958,465

For the year ended December 31, 2008 (In Baht)

	Real Estate	Rental and car park service	Golf course	Total	Elimination		Consolidated
					DR.	CR.	
Sales	2,131,820,775	-	-	2,131,820,775	(45,662,980)	-	2,086,157,795
Rental and car park service income	-	15,099,478	-	15,099,478	(32,400)	-	15,067,078
Golf business income	-	-	56,574,713	56,574,713	-	-	56,574,713
Total sales and service income	2,131,820,775	15,099,478	56,574,713	2,203,494,966			2,157,799,586
Gross Profit	<u>799,427,725</u>	<u>10,955,835</u>	<u>23,685,513</u>	834,069,073			836,020,479
Other income				23,578,781	(552,900)	-	23,025,881
Selling expenses				72,256,799	-	-	72,256,799
Administrative expenses				177,098,139	-	-	177,098,139
Management benefit expenses				31,570,932	-	-	31,570,932
Share of profits (loss) from investments, using the equity method				36,667,446	(33,284,751)	-	3,382,695
Finance costs				20,362,997	-	-	20,362,997
Income tax expenses				155,374,706	-	-	155,374,706
Net income				<u>437,651,727</u>			<u>405,765,482</u>
As at December 31, 2008							
Property, plant and equipment - net	108,586,228	-	696,824,501	805,410,729	-	-	805,410,729
Leasehold right on land and building	-	42,472,342	-	42,472,342	-	-	42,472,342
Other assets				5,318,520,338	-	-	5,318,520,338
Total assets				<u>6,166,403,409</u>			<u>6,166,403,409</u>

30. RECLASSIFYING FOR PRESENTATION OF FINANCIAL STATEMENT

30.1 Certain amounts in financial statements for the year 2008 have been reclassified to conform to the current year's presentation and classification, with no effect on previously reported net income or shareholder's equity.

	Consolidated Financial Statements		The Company's Financial Statements Only	
	As reclassified	As previously reported	As reclassified	As previously reported
<u>Balance sheets as at December 31, 2008</u>				
Inventories - net	3,301,625,795	5,086,257,662	3,214,364,510	4,976,840,736
Land for development and for sales - net	1,784,631,867	-	1,762,476,226	-
Property, plant and equipment - net	805,410,729	806,593,816	805,406,601	806,589,688
Intangible assets	1,183,087	-	1,183,087	-

30.2 Certain amounts in the financial statements for the year ended December 31, 2008 have been reclassified to conform to the current year's classification but with no effect on previously reported net income (loss) or shareholders' equity. The reclassifications are as follow:

	Consolidated Financial Statements		The Company's Financial Statements Only	
	As reclassified	As previously reported	As reclassified	As previously reported
<u>Statements of income for the year ended December 31, 2008</u>				
Selling and administrative expenses	-	261,673,075	-	258,657,245
Selling expenses	72,256,799	-	71,154,845	-
Administrative expenses	161,695,184	-	159,781,308	-
Directors' remuneration	-	7,066,725	-	6,483,125
Management benefit expenses	31,570,932	-	30,987,332	-
Interest expenses	-	17,146,112	-	15,644,708
Finance costs	20,362,997	-	18,861,593	-

31. APPROVAL OF FINANCIAL STATEMENTS

These financial statements have been approved by the Company's directors on February 16, 2010.

สารจากประธานกรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	Message from the President and Chief Executive Officer	1
ข้อมูลทั่วไป	General Information	
บริษัทฯ	The Company	2
บุคคลอ้างอิงอื่นๆ	Other Referred Persons	2
นิติบุคคลที่บริษัทถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป	Juristic Persons of which the Company's Shareholding Exceeded 10 %	3
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	Type of Business	
สรุปสาระสำคัญของลักษณะการประกอบธุรกิจ	Characteristic of Business	4
ผังแสดงโครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทฯ	The Company's Shareholding Chart	4
โครงสร้างรายได้	Revenues Structure	4
แนวโน้มภาวะอุตสาหกรรมและสภาพการแข่งขัน	Trend of Industry and Competition	6 - 7
สรุปการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญในปีที่ผ่านมา	Significant Changes in Previous Year	8
ปัจจัยความเสี่ยง	Risk Factors	9
ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของบริษัท	Summary of Financial Information	
ข้อมูลจากงบการเงิน & อัตราส่วนทางการเงินเปรียบเทียบ 3 ปี	Financial Information & Ratios	10
กราฟแสดงข้อมูลทางการเงิน	Graph of Financial Information	11
โครงสร้างการถือหุ้นและการจัดการ	Shareholding Structure and Management	
กลุ่มผู้ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก	Top 10 Shareholders' Groups	15
การจัดการ	Management	
- การสรรหากรรมการ	- Selection of Directors	15
- โครงสร้างการจัดการ	- Management Structure	15
- ค่าตอบแทนผู้บริหาร	- Executive Remuneration	20
- การดูแลการใช้ข้อมูลภายใน	- Control of Inside Information Exploitation	21
- การกำกับดูแลกิจการ	- Corporate Governance	22 - 30
- การควบคุมภายใน	- Internal Control	31 - 33
รายการระหว่างกัน	Connected Transactions	34
คำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะการเงิน และผลการดำเนินงาน	Management Discussion and Analysis of Financial Position and Operating Results	35
งบการเงิน	Financial Statements	
รายงานของผู้สอบบัญชี	Auditor's Report	37
งบการเงิน	Financial Statements	38 - 47
หมายเหตุประกอบงบการเงิน	Notes to Financial Statements	48 - 83

Chuan Chuen
A touch of Sensation



Contemporary *Style*





บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)

719 อาคารมั่นคง ถ.บรรทัดทอง ปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330

โทรศัพท์ 0-2216-6600-18 โทรสาร 0-2216-6619

M.K. REAL ESTATE DEVELOPMENT PUBLIC COMPANY LIMITED

719 M.K.Building Bantadthong Road, Pathumwan, Bangkok 10330

Tel: 0-2216-6600-18 Fax: 0-2216-6619

www.mk.co.th

ISMK 974-2009-52-6

