



Annual Report 2010

รายงานประจำปี 2553



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

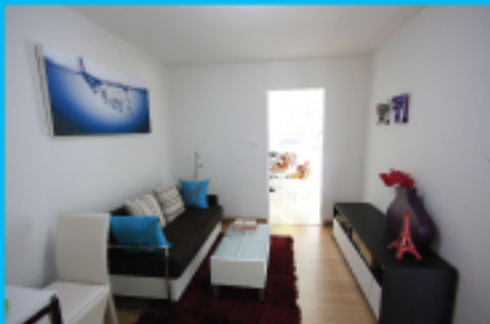


สารบัญ

สารจากประธานกรรมการบริหารและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
ลักษณะการประกอบธุรกิจ
สรุปการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญในปีที่ผ่านมา
ปัจจัยความเสี่ยง
ข้อมูลทางการเงินโดยสรุป
โครงสร้างการถือหุ้นและการจัดการ
การกำกับดูแลกิจการ
การควบคุมภายใน
รายการระหว่างกัน
คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน
และผลการดำเนินงาน
งบการเงิน
ข้อมูลทั่วไป

Contents

- 1 Message from the President and Chief Executive Officer
- 2 Type of Business
- 6 Significant Changes in Previous Year
- 7 Risk Factors
- 8 Summary of Financial Information
- 13 Shareholding Structure and Management
- 20 Corporate Governance Report
- 29 Internal Control
- 30 Connected Transactions
- 31 Management Discussion & Analysis of Financial
Position and Operating Results
- 34 Financial Statements
- 84 General Information



สารจากประธานกรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร Message from the President and Chief Executive Officer

ปี 2553 เศรษฐกิจไทยเติบโตมากในช่วงครึ่งปีแรก เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2552 และปีที่ผ่านๆ มา เนื่องจากภาคอุตสาหกรรมส่งออกมีการขยายตัวสูงกว่าที่คาดการณ์ไว้ และเริ่มชะลอตัวลงในช่วงครึ่งปีหลัง เนื่องจากปัญหานี้ลุกลามบางประเทศในทวีปยุโรป เงินทุนที่ไหลเข้ามีปริมาณมากขึ้นทำให้กระทบอัตราแลกเปลี่ยนเงินสกุลประเทศในเอเชียแข็งตัว และเกิดภาวะเงินเฟ้อมีผลกระทบต่อความต้องการซื้อสินค้าของผู้บริโภคลดลง

ในปี 2553 ผลประกอบการของบริษัทฯ มีรายได้ เท่ากับ 2,720 ล้านบาท
มีกำไรสุทธิจากการดำเนินงาน เท่ากับ 549 ล้านบาท

ปี 2554 นักการเงินมีการวิเคราะห์ แนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี 2554 อาจจะมีการขยายตัวระดับปานกลาง เนื่องจากภาคการส่งออกชะลอตัวลง นอกจากนี้ยังมีปัจจัยความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย และเศรษฐกิจในทวีปยุโรปที่จะมีผลกระทบต่อเศรษฐกิจไทย ตลอดจนปัญหาด้านการเมืองล้วนเป็นปัจจัยความเสี่ยงที่ธุรกิจภาคเอกชนต้องบริหารจัดการ เพื่อให้การดำเนินงานธุรกิจเป็นไปอย่างต่อเนื่อง

เศรษฐกิจไทยในปี 2554 แม้อัตราการเติบโตจะชะลอตัวลง เนื่องจากภาคการส่งออกชะลอตัวลงสืบเนื่องมาจากเศรษฐกิจบางประเทศชะลอตัวลง ดังนั้นการลงทุนภาครัฐ และภาคเอกชนจึงมีบทบาทสำคัญในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจ หากภาครัฐมีการลงทุนอย่างต่อเนื่องตามแผนการลงทุนในโครงการพื้นฐานขนาดใหญ่ภายใต้แผนปฏิบัติการไทยเข้มแข็ง ซึ่งการลงทุนของภาคเอกชนรวมทั้งนักลงทุนต่างชาติยังคงมีแนวโน้มที่จะขยายการลงทุนเพิ่มขึ้น ซึ่งหากสถานการณ์ด้านการเมืองมีความสงบเรียบร้อย การลงทุนของภาคเอกชนน่าจะมีการขยายตัวเป็นไปอย่างต่อเนื่อง

แม้ปีนี้การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์จะลดลงบ้าง เมื่อเทียบกับในช่วงที่มีมาตรการของภาครัฐในการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ แต่จากปัจจัยด้านเศรษฐกิจที่ยังเป็นบวกอยู่ ผู้ประกอบการยังสามารถที่จะเปิดแผนการลงทุนโครงการใหม่ได้อย่างต่อเนื่อง แม้จะต้องเผชิญกับภาวะการแข่งขันที่รุนแรงในทุกกลุ่มของลูกค้าและมีปัจจัยเสี่ยงได้แก่ ราคาน้ำมัน ซึ่งเป็นตัวกำหนดทิศทางอัตราเงินเฟ้อ และต้นทุนทางธุรกิจ สำหรับประเด็นความไม่แน่นอนทางการเมืองจะมีผลต่อความเชื่อมั่นภาคเอกชน ภาวะการลงทุนในประเทศรวมทั้งความต่อเนื่องของการดำเนินธุรกิจ

บริษัทฯ ยังคงมีความมุ่งมั่นที่จะดำเนินธุรกิจโดยมีนโยบายเชิงรุกและมีการลงทุนอย่างต่อเนื่อง

แผนการลงทุนของบริษัทฯ ในปี 2554 ยังคงเดินหน้าพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่อง โดยจะพิจารณาจัดซื้อที่ดินทำเลที่ดี มีศักยภาพ และใกล้ระบบการขนส่งมวลชน ให้สอดคล้องกับภาวะราคาน้ำมันที่มีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้น

และได้มีการพัฒนาผลิตภัณฑ์ มีผลิตภัณฑ์เพิ่มขึ้น เพื่อตอบสนองต่อความต้องการของผู้บริโภคได้มากยิ่งขึ้น เช่น ทาวน์โฮม, โฮมออฟฟิศ และคอนโดมิเนียม เป็นต้น

สำหรับบ้านเดี่ยวและบ้านแฝดปีนี้ก็จะเพิ่มสัดส่วนของบ้านพร้อมขายให้มากขึ้น โดยมีสัดส่วนประมาณร้อยละ 50 ของผลิตภัณฑ์

ปี 2554 บริษัทฯ มีแผนงานในการเปิดตัวโครงการใหม่ 5 โครงการ ได้แก่ โครงการไพรเวทพาร์ค ทำเลถนนรามอินทรา, โครงการเดิน คอนโดมิเนียม ทำเลถนนวิภาวดี, โครงการเบลล์พาร์ค ทำเลถนนรัชตรา-รามอินทรา, และโครงการใหม่ในทำเลใกล้เส้นทางรถไฟฟ้าอีก 2 โครงการ เป็นต้น ทดแทนโครงการที่จะปิดการขาย 3 โครงการ และยังมีโครงการที่ดำเนินการต่อเนื่องอีก 15 โครงการ

ปี 2554 บริษัทฯ ได้มีการตั้งเป้าการขายไว้เท่ากับ 3,000 ล้านบาท และตั้งเป้าหมายการเติบโตปีละไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 โดยมีการตั้งกลยุทธ์การเติบโต และมีแผนงานรองรับการเติบโตอย่างต่อเนื่อง พร้อมทั้งการเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันในทุกๆ ด้าน

ในนามของคณะกรรมการบริษัทฯ ขอขอบคุณท่านผู้ถือหุ้นที่ได้ให้ความไว้วางใจบริษัทฯ ด้วยดีตลอดมา และขอขอบคุณผู้ที่เกี่ยวข้องต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯทุกท่านที่ได้ให้การสนับสนุนในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ให้เป็นไปด้วยดีเสมอมา ตลอดจนได้ให้ความเชื่อมั่นและมั่นใจในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ มีส่วนทำให้บริษัทฯ ผ่านพ้นอุปสรรคที่เกิดขึ้นในปีที่ผ่านมา และหวังเป็นอย่างยิ่งว่าจะได้รับความร่วมมือ ร่วมใจเพื่อในการปฏิบัติงานลดปัญหาและผ่านพ้นอุปสรรคที่เกิดขึ้นเพื่อบรรลุเป้าหมายขององค์กรและมีความสำเร็จต่อไป


ชวณ ตังมัตติธม

ประธานกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

The Thai economy during the first half of 2010 was expanding significantly when compared to that of the same period in 2009 as well as the entire year. Export activities for the year soared beyond expected but slackened in the second half due to severe debt situations in some European countries. Higher foreign capital inflow within the region strengthened the value of local currencies. Inflation began to affect consumer purchasing power.

In 2010, the Company earned 2,720 billion baht in revenue with a net profit of 549 million baht.

Financial analysts believe that in 2011 economic growth will be moderate due to the slowdown in export and several risk factors namely interest rates, volatility of the European economies which affect the Thai economy, and political instability. These are the risks the private sector has to face and manage carefully in order to stay afloat.

With sluggish export following the difficulties in some economies, investments by both the government and private sectors will now play an important role in propelling our economy. There should be continuous economic growth if government investments proceed as planned, especially the mega projects under the Strong Thai initiative, private investments including foreign participation begin to pick up and political situation becomes more stable and calm.

Real estate transactions for this year may slightly decline as compared to that of last year when tax privilege was still intact. However, given the positive economy, property developers are still able to unveil new investment on continuous basis despite more intensified competition in every market segment. Prominent risk factors include oil price fluctuation, which dictates the direction of inflation and operating cost, political instability, overall domestic investment, and consistency in business operation.

We remain confident in our operation, which is based on progressive business policies and continuous investment. We are determined to develop new projects consistently, taking into consideration the location and potential of the development site, especially in regard to transportation conveniences to reduce burden caused by rising oil prices. We have developed new products with more variety to cater to the extensive needs of homebuyers namely town home, home office and condominium. As for the single-detached homes and duplexes, the Company is looking to increase the proportion of pre-built houses to 50% of total units.

There will be 5 new projects to be launched this year namely Private Park Ramindra, Den Condominium on Vibhavadi Road, Belle Park Wacharapol-Ramindra, and two more projects near mass transit routes. These projects will substitute 3 sold out projects, with 15 more projects in continuous development.

Sales target for the year has been set at 3 billion baht with growth of at least 20% per year. To turn this into reality, the Company has determined a strategy and plan to accommodate continuous growth with implementations to uplift competitiveness in all aspects.

On behalf of the Company's Board of Directors, I would like to convey my sincere gratitude to the shareholders for your trust and every stakeholder for your support in our business endeavors. Your trust and faith in what we do have strengthened us against obstacles and helped us prevail. I hope that we will continue to receive your strong support and cooperation to help us steer pass all the problems and obstacles and eventually achieve our goals.


Chuan Tangmatitham

President and Chief Executive Officer



ลักษณะการประกอบธุรกิจ | Type of Business

สรุปสาระสำคัญของลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รับเหมาก่อสร้างและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยมุ่งเน้นโครงการประเภทที่อยู่อาศัยในแนวราบ มีโครงการที่เปิดดำเนินการในปี 2553 จำนวน 18 โครงการ ลักษณะเป็นบ้านเดี่ยว, บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์ ภายใต้ชื่อ “ชวนชื่น” และ “สิรินเฮ้าส์” สำหรับโครงการในลักษณะคอนโดมิเนียมได้กลับมาเปิดดำเนินการอีกครั้ง ในปี 2553 จำนวน 1 โครงการ ภายใต้ชื่อ “เด็น วิภาวดี” ส่วนการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ได้แก่ อาคารสำนักงานและศูนย์กีฬา นอกจากนี้ยังเปิดให้บริการสนามกอล์ฟ “ชวนชื่น” เป็นสนามกอล์ฟ 18 หลุม พร้อมคลับเฮ้าส์และสนามเด้รฟ์กอล์ฟตั้งอยู่บนถนนกรุงเทพ-ปทุมธานี

บริษัทย่อยคือ บริษัท แมนคอน จำกัด ประกอบธุรกิจประเภท รับเหมาก่อสร้างและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในโครงการขนาดเล็ก ส่วนบริษัทร่วมอีก 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. 18 Projects were operated in 2010, comprising single-detached house duplex and townhouse. Under the brand name “Chuan Chuen” and “Serene House”. In 2010 we have returned to launch another Condominium project under new brand “Den Vibhavadi”. 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. which is a cement manufacturing. 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 (%)	2551 / 2008		2552 / 2009		2553 / 2010	
			รายได้ Revenue	%	รายได้ Revenue	%	รายได้ Revenue	%
พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ Real Estate Development	บมจ. มั่นคงเคหะการ M.K. Real Estate Development Plc.	95.50	2,086,158	95.66	2,427,936	96.24	2,566,109	94.33
	บจ. แมนคอน Mancon Co., Ltd.							
อื่นๆ Other	บมจ. มั่นคงเคหะการ M.K. Real Estate Development Plc.	95.50	94,668	4.34	94,907	3.76	154,280	5.67
	บจ. แมนคอน Mancon Co., Ltd.							
รวม / Total			2,180,826	100	2,522,843	100	2,720,389	100

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

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

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

		2551 / 2008	2552 / 2009	2553 / 2010
บริษัท ทรัพย์นรสิงห์ จำกัด Subnorasing Co., Ltd.	(บริษัทฯ ถือหุ้น 36.07%) (M.K. Shareholding 36.07%)	947,301	(35,622)	(2,364,909)
บริษัท สามัคคีซีเมนต์ จำกัด Samakkee Cement Co., Ltd.	(บริษัทฯ ถือหุ้น 40.64%) (M.K. Shareholding 40.64%)	2,555,414	(4,200,581)	(6,369,497)

ลักษณะผลิตภัณฑ์ การตลาดและภาวะการแข่งขันและการจัดหาผลิตภัณฑ์ของบริษัทย่อยและร่วมที่สำคัญ

ลักษณะผลิตภัณฑ์

ลักษณะการประกอบธุรกิจหลักคือ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในรูปของโครงการ ซึ่งประกอบด้วย บ้านเดี่ยวและบ้านแฝดเป็นหลัก และในปี 2552 ได้เปิดขายทาวน์เฮ้าส์ หลังจากที่ไม่ได้จับตลาดนี้มาหลายปี นอกจากนี้ในปี 2553 บริษัทฯ ได้ขยายกลุ่มเป้าหมายเพิ่มขึ้นจากบ้านจัดสรร โดยเพิ่มสินค้าคอนโดมิเนียมในระดับราคา 1 ล้านบาท เพื่อรองรับความต้องการของกลุ่มลูกค้าให้กว้างขึ้น สำหรับรูปแบบผลิตภัณฑ์มีทั้งบ้านสร้างก่อนขาย เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าที่ต้องการเข้าอยู่ทันที และบ้านสร้าง ซึ่งสามารถเปลี่ยนแปลงต่อเติมจากแบบมาตรฐานได้ โครงการของ บริษัทฯ มีทำเลที่ตั้งกระจายอยู่รอบกรุงเทพมหานครและปริมณฑล สำหรับธุรกิจรองของบริษัทฯ คือ ธุรกิจสนามกอล์ฟและการให้เช่าอาคารสำนักงาน

การตลาดและภาวะแข่งขัน

นโยบายและลักษณะการตลาดและการแข่งขันของผลิตภัณฑ์และบริการที่สำคัญ

บริษัทฯ นำเสนอสินค้าโดยยึดนโยบาย “ความคุ้มค่า” (Value for Money) แก่ลูกค้า กล่าวคือลูกค้าจะได้รับสินค้าและบริการที่ดีในราคาที่เหมาะสมประเภทของสินค้าประกอบด้วย บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ที่ดินเปล่า ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียม ระดับราคาเฉลี่ยประมาณ 1.0 - 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 2553 - 2554 ได้แก่ ไพโรเวทพาร์ค ชวชนันท์ ซิตี้, เบิลล์พาร์ค ชวชนันท์ ซิตี้, เด็น วิภาวดี และบริษัทที่มีที่ดินที่รอการพัฒนาอยู่จำนวนหนึ่ง ซึ่งบริษัทฯ ได้ซื้อไว้ในราคาต้นทุนที่ถูกและเสี่ยงต่ำ เป็นทำเลสำคัญในอนาคตที่จะพิจารณาวางแผนพัฒนาเป็นลำดับต่อไป โดยบริษัทฯ ยังคงมีนโยบายมุ่งเน้น พัฒนาทำเลต่างๆ รอบกรุงเทพฯ และปริมณฑลที่ภาครัฐมีนโยบายในการวางเครือข่ายคมนาคม ทั้งถนนตัดใหม่ ทางด่วน และขนส่งมวลชนระบบราง

ในส่วนของวัตถุดิบ (วัสดุก่อสร้าง) บริษัทฯ จะขึ้นนโยบายจัดจ้างผู้รับเหมามาดำเนินการ ดังนั้น วัสดุส่วนใหญ่จึงเป็นการจัดซื้อโดยผู้รับเหมา ยกเว้นวัสดุบางชนิดที่ต้องเป็นการควบคุมคุณภาพ บริษัทฯ จะสั่งซื้อเองจากบริษัทฯ ผู้ผลิตโดยตรงซึ่งจะได้ต้นทุนที่ถูกกว่าเนื่องจากมีการสั่งเป็นจำนวนมาก หรือสั่งซื้อจากบริษัทในเครือ ซึ่งบริษัทฯ สามารถมีอำนาจต่อรองในแง่ราคา เงื่อนไข และการบริการที่มาผ่านมา บริษัทฯ ไม่มีการซื้อวัตถุดิบจากผู้ผลิตหรือผู้จำหน่ายรายใดเกินกว่าร้อยละ 30 ของมูลค่าการซื้อวัตถุดิบทั้งหมด

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

Product Description

The Company's core business involves development of real estate projects comprising single-detached homes and duplexes. In 2009, the townhouse business was added to the Company's operation after refraining from such investment for several years. In 2010, the business expanded further to include modern condominium projects with starting price of 1 million baht to cater to the needs of much wider groups of customers.

The products offered by the Company include both completely pre-built and made-to-order houses to suit broader customer's preferences in terms of readiness for move in and modifications for better functionality. Each of the Company's property projects is situated around Bangkok and its vicinity in prime locations. The Company's subordinated business includes golf course operation and office building for rent.

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 land plots Townhouse and Condominium in the price range of 1.0 - 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 2010 - 2011 namely Private Park Chuan Chuen City, Belle Park Chuan Chuen City and Den Vibhavadi and Company also has land to be developed 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.

แนวโน้มภาวะอุตสาหกรรมและสภาพการแข่งขัน | Trend of Industry and Competition

ในปี 2553 ที่ผ่านมา ภาพรวมทางเศรษฐกิจไทย มีอัตราการขยายตัว (จีดีพี) ร้อยละ 7.8 (สูงกว่าที่คาดการณ์ไว้ ประมาณร้อยละ 4.0 มาก) ทั้งนี้ เนื่องมาจาก มีฐานที่ต่ำจากปี 2552 (ติดลบร้อยละ 2.3) ประกอบกับมีปัจจัยสนับสนุนทั้งจากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกและอุปสงค์ภายในประเทศ รวมทั้งการส่งออกสินค้าในรูปสกุลเงินดอลลาร์สหรัฐที่ขยายตัวสูงถึงร้อยละ 28.5 (คาดการณ์ไว้ประมาณร้อยละ 8.8) โดยมีอัตราเงินเฟ้ออยู่ที่ร้อยละ 3.3

สำหรับปี 2554 สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) ประมาณการแนวโน้มภาวะเศรษฐกิจไทย ว่าจะขยายตัวร้อยละ 3.5 - 4.5 ชะลอลงจากปี 2553 โดยคาดว่าจะการส่งออกสินค้าจะขยายตัวร้อยละ 12.5 ส่วนเงินเฟ้อทั่วไปอยู่ในช่วงร้อยละ 2.8 - 3.8

สำหรับในภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2553 ที่ผ่านมา จากข้อมูลประมวลผลภาพรวมโดยศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย-Agency for Real Estate Affairs : AREA พบว่าโครงการ**เปิดใหม่** ในปี 2553 มีถึง **118,756** หน่วย รวมมูลค่า **304,533** ล้านบาท(สูงสุดในรอบ 16 ปี โดยก่อนหน้านี้ปีที่มีการเปิดตัวสูงสุดคือปี 2537 มูลค่า **400,000** ล้านบาท) ในรายละเอียดของการเปิดตัวพบว่าโครงการที่เปิดตัวสูงสุดก็คือ อาคารชุดพักอาศัยเปิดตัว **60,972** หน่วย คิดเป็น **52%** ของจำนวนหน่วยทั้งหมดพิจารณาในด้านมูลค่าก็จะเป็น **49%** ของมูลค่าทั้งหมด

แนวโน้มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ปี 2554 ทั้ง 3 สมาคมอสังหาริมทรัพย์ชี้ทิศทางของตลาดยังได้ต่อเนื่อง แต่ประเภทอาคารชุดพักอาศัยจะชะลอตัวลง เหตุได้รับผลกระทบจากมาตรการควบคุมการปล่อยสินเชื่อของแบงก์ชาติ (LTV-Loan to Value) เพื่อคุมเข้มการปล่อยสินเชื่อให้กับห้องชุดราคาผู้นิตละไม่เกิน 3 ล้านบาท ที่จะต้องวางเงินดาวน์ 10% ส่วนตลาดแนวราบ ประเภททาวน์เฮ้าส์ ทาวน์โฮม และบ้านเดี่ยว จะเริ่มกลับมาเป็นที่ต้องการของผู้บริโภคอีกครั้ง เนื่องจากที่ดินที่จะนำมาพัฒนาคอนโดมิเนียมในเมืองเริ่มหาได้ยากและมีราคาแพง อีกทั้งแนวรถไฟฟ้าที่เกิดขึ้นในพื้นที่รอบนอกของกรุงเทพฯ จะเป็นตัวแปรสำคัญที่ทำให้เกิดการพัฒนาคอนโดมิเนียมแนวราบมากขึ้นด้วย

สำหรับปัจจัยที่จะส่งผลกระทบในปี 2554 คือ

1. ราคาน้ำมันที่ปรับตัวสูงขึ้นและทรงตัวอยู่ในระดับสูงกว่า 100 ดอลลาร์ / บาร์เรล
2. อัตราดอกเบี้ยขาขึ้น
3. ปัญหาขาดแคลนแรงงาน ซึ่งค่าแรงปรับเพิ่มขึ้นมาตลอด
4. ราคาสินค้า
5. ความเข้มงวดและกฎระเบียบภาครัฐ
6. สถาบันการเงินเข้มงวดการปล่อยสินเชื่อโดยเฉพาะต่อผู้ประกอบการรายกลาง-รายเล็ก “...อาจถูกเบียดตกเวที”

In 2010, the overall economy of Thailand turned positive with 7.8% growth in Gross Domestic Product (GDP), significantly higher than predicted due to the low base carried over from 2009, which growth was -2.3%. The supporting factors were the global economic recovery and strong domestic demand. Moreover, export value in US dollar term considerably expanded by 28.5%, higher than expectation of 8.8% while headline inflation increased by 3.3%.

As for 2011, the office of National Economic and Social Development Board (NESDB) has expected that Thai economy will grow in the range of 3.5 - 4.5%, a slower growth in comparison to this year. Export is projected to expand by 12.5%, while headline inflation is in the range.

The property development sector in 2010, according to the information and analysis from Agency for Real Estate Affairs (AREA), there were total of **118,756** housing units launched as part of **new projects**, whose combined value was worth **304.533** billion baht - the highest in the past 16 years. The last time Thailand saw the highest value of new housing projects was in 1994 of which worth **400** billion baht. In details, the largest single project for the year included as many as **60,972** condominium units, which are equivalent to **52%** of the total number of residential units for the entire year and **49%** in terms of value.

For 2011, all of the 3 property development associations have confirmed positive trends for the property industry this year with an exception of some types of projects, which may be affected by the new Loan-To-Value Ratio, a measure launched by the Bank of Thailand (BOT) to restrict lending to condominium buying. Buyers are forced to come up with 10% down payment on a condominium whose price is below 3 million baht. Other types of homes such as townhouses, town homes and single-detached houses are looking to enjoy a new round of market revival because condominium development in the city is becoming difficult and expensive. Furthermore, sky train projects are now expanding toward outer Bangkok giving more room for housing development in the outskirt areas.

Key factors that could affect the market in 2011 include:

1. Oil price hike with crude oil prices floating above US\$100 per barrel
2. Up trend of interest rates
3. Lack of labor and construction workers raising wages
4. Higher prices of construction materials
5. Strict rules and regulations
6. Strict lending by financial institutions may eliminate small and medium-sized developers

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)	จำนวน เงินลงทุน Investment Amount	ถือหุ้นร้อยละ Percentage of Ownership	โทรศัพท์ Telephone	โทรสาร Fax.
1. บริษัท สามัคคีซีเมนต์ จำกัด Samakkee Cement Co., Ltd.	อุตสาหกรรมซีเมนต์ Manufacturing-Cement	185,000,000	117,187,984	40.64	0-2216-6646	0-2215-2266
2. บริษัท สิ้นสุขพร็อพเพอร์ตี้ 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	31,594,768	95.50	0-2214-4543	0-2612-3492
4. บริษัท ดูราฟลอร์ จำกัด Duraflor Corp., Ltd.	อุตสาหกรรม Manufacturing	55,000,000	8,394,420	15.26	0-2216-6620-9	0-2216-6634
5. บริษัท ทรายนรสิงห์ จำกัด Subnorasing Co., Ltd.	อุตสาหกรรมทราย Manufacturing-Sand	18,000,000	1,988,381	36.07	0-2216-6600-18	0-2612-4557
6. บริษัท ดีซีเมนต์ จำกัด Dee Cement Corp., Ltd.	อุตสาหกรรมซีเมนต์ Manufacturing-Cement	12,500,000	266,138	19.75	0-2216-6600-18	0-2612-4557

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

สรุปการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญในปีที่ผ่านมา | Significant Changes in Previous Year

แม้จะมีปัจจัยลบด้านการเมืองและเศรษฐกิจหลายประการในปี 2553 แต่ภาวะตลาดที่อยู่อาศัยก็ยังมีารเติบโตอย่างต่อเนื่อง ส่วนหนึ่งเนื่องจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจในการลดหย่อนลดหย่อนภาษีธุรกิจเฉพาะที่ครบกำหนดในไตรมาสที่ 1 และการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย และค่าธรรมเนียมการจดจำนองที่ครบกำหนดในไตรมาสที่ 2 มีส่วนกระตุ้นให้เกิดการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้นถึง 50% ในครึ่งแรกของปี เทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2552 นอกจากนี้ การฟื้นตัวของเศรษฐกิจของประเทศ แม้ว่าจะเกิดวิกฤติการณ์ในเดือนเม.ย. - พ.ค. ยังทำให้ทั้งผู้บริโภคและผู้ประกอบการเกิดความมั่นใจ ส่งผลให้จำนวนที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่เพิ่มขึ้นถึง 84% โดยเป็นการเติบโตของคอนโดมิเนียมกว่า 148% ในขณะที่โครงการที่อยู่อาศัยแนวราบเปิดตัวเพิ่มขึ้น 38%

จากความรื้อแรงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารแห่งประเทศไทยได้แสดงความกังวลกับการเกิดฟองสบู่ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจของประเทศ จึงได้ออกมาตรการควบคุม โดยกำหนดอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan To Value : LTV ratio) สำหรับคอนโดมิเนียมที่ 90% โดยมีผลตั้งแต่ปี 2554 และสำหรับที่อยู่อาศัยแนวราบที่ 95% โดยมีผลตั้งแต่ปี 2555 จึงเป็นที่คาดการณ์ว่าการเปิดตัวที่อยู่อาศัยในปี 2554 ผู้ประกอบการจะกลับไปพัฒนาโครงการแนวราบมากขึ้น สอดคล้องกับความคืบหน้าของการก่อสร้างโครงการขนส่งมวลชนระบบราง ซึ่งจะทำให้แนวโน้มการพัฒนาที่อยู่อาศัยกลับออกไปสู่ชานเมืองแทนที่ความนิยมคอนโดมิเนียมในเมืองเช่นหลายปีที่ผ่านมา

สำหรับการดำเนินงานของบริษัท โครงการหลักที่สร้างยอดขายและรายได้ในปี 2553 ได้แก่โครงการชวนชื่นโมดัส จรัญฯ - ปิ่นเกล้า และชวนชื่นโมดัส เซนโทร ซึ่งมียอดขายต่อเนื่องจากการเปิดตัวเมื่อปลายปี 2552 นอกจากนี้ บริษัท ได้เปิดตัวโครงการใหม่คือ ชวนชื่นบรู๊คไซด์ บนถนนกรุงเทพ-ปทุมธานี เป็นโครงการบ้านเดี่ยว 113 หลังบนพื้นที่ 25 ไร่ มูลค่าโครงการ 360 ล้านบาท โดยมีจุดเด่นคือความเป็นธรรมชาติของโครงการซึ่งโอบล้อมด้วยลำธารถึง 3 ด้าน ในขณะที่ทำเลที่ตั้งโครงการรองรับด้วยเส้นทางคมนาคมอย่างสะดวกสบาย นอกจากนี้ ในช่วงปลายปี บริษัท ได้เปิดแนะนำโครงการคอนโดมิเนียม “เดินวิภาวดี” เป็นโครงการคอนโดมิเนียมติดถนนวิภาวดีรังสิต ใกล้สถานีหลักสี่ โครงการรถไฟฟ้าสายสีแดง ในระดับราคาเริ่มต้น 1.08 ล้านบาท ขนาดพื้นที่ 28.5 ตร.ม.ขึ้นไป โดยจะมีการเปิดตัวโครงการอย่างเป็นทางการในเดือนกุมภาพันธ์ 2554

ในปี 2553 บริษัท ยังคงสานต่อกิจกรรมเพื่อสังคมอย่างต่อเนื่อง ด้วยโครงการ “MK Young Creative Contest 2010” ซึ่งมุ่งส่งเสริมความคิดสร้างสรรค์ของคนรุ่นใหม่ที่ได้ดำเนินการต่อเนื่องมาเป็นปีที่ 7 แล้ว โดยในปี บริษัท จัดให้มีการประกวดแผนการตลาดในหัวข้อ “Social Media Marketing Plan” เพื่อเป็นเวทีให้นักการตลาดรุ่นใหม่ได้ใช้ความคิดสร้างสรรค์กับสื่อสังคมออนไลน์ที่กำลังทวีความสำคัญขึ้นเรื่อยๆ ส่วนอีกหนึ่งกิจกรรมที่ได้จัดต่อเนื่อง คือ กิจกรรม “MK Sunday Together” เพื่อ เปิดโอกาสให้เด็กในสังคมเมืองได้สัมผัสธรรมชาติ รวมไปถึงวิถีชีวิตแบบไทยๆ ซึ่งยากจะพบได้ในชีวิตประจำวัน โดยในปี นี้ ได้นำเด็กฯ สมาชิกโครงการของบริษัทฯ ร่วมปลูกป่าชายเลน ณ คลองโคน จ.สมุทรสงคราม และอีกหนึ่งกิจกรรมในการเรียนรู้วิธีการปลูกข้าวแบบดั้งเดิมของชาวนาไทย ณ บ้านควาย จ.สุพรรณบุรี ทั้งสองกิจกรรมนี้เป็นการปลูกฝังจิตสำนึกรักษ์ธรรมชาติและวิถีไทยแก่เด็กๆ ผ่านกิจกรรมสนุกสนานมากมาย

Despite negative political and economic factors in 2010, Thailand's residential market continued to grow steadily. The movement could partly be attributed to expiration of the economic stimulation measures that reduce special business taxes, due in the first quarter, followed by property-transfer fees and mortgage fees reduction which were due in the second quarter.

These privilege expirations had stimulated increase in property transfer during the first half of the year by as much as 50%, compared to the same period a year ago. The visible economic recovery despite the violent political crisis during the months of April and May has shored up confidence of consumers as well as business operators, which evidently helped promote sales of residential properties.

Number of newly launched residential properties increased by as much as 84%, with launches of condominiums alone soared by over 148%, while that of low-rise housing increased by 38%. The situation simply signaled an overheat within the property sector, which prompted the Bank of Thailand (BOT) to take action to prevent a possible bubble explosion that could seriously affect the country's entire economy. The measure introduced to tame the situation is Loan-To-Value Ratio (LTV), which is set at 90% for condominiums (effective 2011) and 95% for low-rise properties (effective 2012). Consequently, the trend of new developments in 2011 will concentrate more on low-rise housing projects rather than condominiums. In addition, mass transportation projects such as the rail transport systems are expanding toward Bangkok's suburbs, making housing projects in the areas becoming more attractive when compared to downtown condominiums.

As for the Company's operations, major income contributors in 2010 are Chuan Chuen Modus Charan-Pinklao and Chuan Chuen Modus Centro Projects, both of which have been launched since late 2009. The company has also launched a new housing project called Chuan Chuen Brookside on Bangkok-Patumthani road offering 113 single-detached houses on 25-rai land, worth 360 million baht in total value. The selling points of this particular project include unique natural surroundings with streams running on 3 sides while served by convenient transport routes. Toward the end of the year, the Company introduced Den Vibhavadi, a new condominium project along Vibhavadi Road near Laksi station of the Red Line Sky Train. The starting price for the units is 1.08 million baht with total space starting from 28.5 square meters. The project's official launch would be in February 2011.

The Company has continued its policies on social responsibility with “MK Young Creative Contest” for 7 consecutive years and the topic for the year's competition was “Social Media Marketing Plan”. The contest has been served as an important venue for new generation marketers to exercise their creativity using the online communities. Another event that has been held on regular basis is “MK Sunday Together”, an activity that allows children living in the city to enjoy the traditional Thai living and warm natural environment. Reforestation of mangrove in Klong Kone, Samutsongkram Province and rice farming in Baan Kwai, Supanburi Province are among the 2 programs the Company initiated to build a sense of natural preservation and appreciating the Thai tradition for the children.

1. ความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจ (Business Risk)

จากสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2554 ที่ผู้ประกอบการจะหันมาพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบมากขึ้น จากช่วงหลายปีที่ผ่านมาที่มุ่งเน้นตลาดคอนโดมิเนียมในเมือง ดังนั้น ภาวะการแข่งขันในตลาดบ้านจัดสรรซึ่งเป็นสินค้าหลักของบริษัทฯ ย่อมทวีความรุนแรงมากขึ้น บริษัทฯ จึงเตรียมแผนธุรกิจในการขยายกลุ่มเป้าหมายเพิ่มขึ้นจากบ้านเดี่ยว-บ้านแฝด ระดับราคา 3 - 5 ล้านบาท ที่เป็นสินค้าหลักของบริษัทฯ โดยเพิ่มสินค้าทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น ระดับราคา 2 ล้านบาท ทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้น ระดับราคา 3 - 4 ล้านบาท และคอนโดมิเนียม ระดับราคา 1 ล้านบาท เพื่อแย่งชิงส่วนแบ่งตลาดและรองรับความต้องการของกลุ่มลูกค้าได้กว้างขึ้น

สำหรับผลกระทบจากมาตรการ LTV ของธนาคารแห่งประเทศไทย ซึ่งกำหนดอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan To Value ratio) สำหรับคอนโดมิเนียมที่ 90% โดยมีผลตั้งแต่ปี 2554 และสำหรับที่อยู่อาศัยแนวราบที่ 95% โดยมีผลตั้งแต่ปี 2555 นั้น ไม่ส่งผลกระทบทางตรงกับการดำเนินงานของบริษัทฯ เนื่องจากบริษัทฯ ได้กำหนดสัดส่วนเงินดาวน์ของลูกค้าในระดับ 10% อยู่แล้ว ทั้งบ้านจัดสรรและคอนโดมิเนียม ซึ่งสอดคล้องกับสัดส่วนการกู้ตามมาตรการ LTV ที่กำหนด

อย่างไรก็ดี สำหรับโครงการคอนโดมิเนียมของบริษัทฯ ซึ่งเจาะกลุ่มเป้าหมายในระดับล่าง กลุ่มลูกค้าเป้าหมายอาจมีคุณสมบัติในการได้รับอนุมัติสินเชื่อไม่สูงเท่ากลุ่มลูกค้าระดับกลาง บริษัทฯ ได้เตรียมความพร้อมในการกลั่นกรองคุณสมบัติทางการเงินของลูกค้า เพื่อช่วยให้ลูกค้าซื้อบ้านได้ตรงกับความพร้อมทางการเงินของตนเองมากขึ้นและลดปัญหาการกู้ไม่ผ่าน

2. ความเสี่ยงด้านการผลิต (Production Risk)

ต้นทุนการผลิตในปี 2554 จะได้รับผลกระทบจากราคาน้ำมันซึ่งมีแนวโน้มสูงขึ้น ดังนั้น บริษัทฯ ได้เตรียมพร้อมในการติดตามความเปลี่ยนแปลงของราคาวัสดุ โดยสั่งจองและชำระราคาล่วงหน้าสำหรับวัสดุที่มีแนวโน้มราคาปรับตัวสูงขึ้น ดังที่เคยปฏิบัติมาในอดีต

สำหรับวัตถุดิบที่สำคัญอีกประการหนึ่งคือ ที่ดิน ยังมีความเสี่ยงในการค้นหาที่ดินทำเลดี ในราคาที่เหมาะสม ให้ได้ทันกำหนดเวลาในการเปิดตัวโครงการเพื่อรองรับแผนการดำเนินงานของบริษัทฯ ในปีถัดไป

3. ความเสี่ยงด้านการเงิน (Financial Risk)

ภาระหนี้เงินต้น ณ สิ้นปี 2553 แม้ว่าจะปรับตัวสูงขึ้นจากสิ้นปี 2552 เป็นระดับ 900 ล้านบาท แต่ถือว่าเป็นหนี้สินในระดับต่ำมาก เมื่อเทียบกับทรัพย์สินมูลค่ากว่า 6,400 ล้านบาท และอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E ratio) ก็ยังเท่ากับสิ้นปี 2552 คือเพียง 0.3 เท่า

บริษัทฯ ยังคงสภาพคล่องในการดำเนินงานในระดับสูง เห็นได้จากกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานที่ยังเป็นบวก 170.60 ล้านบาท แม้ว่าบริษัทฯ จะได้ใช้จ่ายเงินเพื่อซื้อที่ดินเพิ่มถึง 936.54 ล้านบาทในปีที่ผ่านมา

ภายใต้แนวโน้มอัตราดอกเบี้ยขาขึ้นในปี 2554 บริษัทฯ ได้รับผลกระทบจากอัตราดอกเบี้ยลอยตัวตามภาวะตลาด อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้หาแหล่งเงินกู้ในต้นทุนที่ต่ำกว่าการกู้ธนาคารโดยการออกตั๋วแลกเงิน (B/E) เพื่อลดภาระดอกเบี้ยให้ต่ำลง

1. Business Risks

With property developers looking to explore low-rise housing instead of condominium development, the Company may now face higher competition. In order to prepare for intensified situation, expansion beyond the main products which comprise 3 - 5 million baht single-detached homes and duplexes now becomes important. The Company has added 2-story townhouses priced at 2 million baht, 3-story townhouses at 3 - 4 million baht price range and condominium project of which price around 1 million baht to its product range to help expand the foothold in the industry, while accommodating larger groups of customers.

As with the Loan-To-Value Ratio (LTV) measure launched by the Bank of Thailand (BOT), which stipulates 90% rate for condominium and 95% for housing, effective 2011 and 2012 respectively, the Company will not experience any direct impact since it already requires 10% down payment from customers when purchasing a home or condominium.

In addition, the Company has prepared a procedure to help screen qualified customers for its low-end condominium project, assisting them in choosing the right home for their financial profile in order to secure necessary loan approval, since its condominium project caters to those with less financial capabilities or status than the usual medium-end projects.

2. Production Risks

Cost of production in 2011 will be sensitive to the rising oil prices. To maintain cost and secure availability, the Company monitors the price movements of construction materials and reserve those with prices likely to increase with advanced payment, as done in the past.

As for another important element in real estate development - raw land, the Company is exposed to the risk in acquiring new plots in good location and at appropriate prices in time for new project launch plans in the years to come.

3. Financial Risks

Debt burden in 2010 increased to 900 million baht from 2009. However, it is very low when taking the Company's asset value worth 6.4 billion baht into consideration. The Debt to Equity Ratio (D/E Ratio) remains the same with that in 2009 at 0.3 times.

The Company continued to enjoy high level of liquidity as evident through the positive operating cash flow worth 170.60 million baht despite the payment to acquire new land plots that went up by 936.54 million baht.

Under the rising interest rate trend in 2011, the Company may be affected by the floating rate. However, the Company has looked for cheaper loans than the conventional bank loans by issuing bill of exchange (B/E) to reduce interest burdens.

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของบริษัท | Summary of Financial Information

ข้อมูลจากงบการเงิน & อัตราส่วนทางการเงินเปรียบเทียบ 3 ปี / Financial Information & Ratios

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

รายการ DESCRIPTION	2551 2008	2552 2009	2553 2010	% เปลี่ยนแปลง 2552→2553 % Change 2009→2010
ผลการดำเนินงาน / OPERATING RESULTS				
รายได้จากการขาย Sales Revenues	2,157,800	2,497,089	2,626,747	5.19
รายได้รวม Total Revenues	2,180,825	2,522,842	2,720,389	7.83
ต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวม Total Costs and Expenses	1,602,705	1,753,458	1,965,430	12.09
กำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น Gross Profit (Loss)	836,020	1,014,920	1,049,949	3.45
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ Net Profit (Loss)	404,263	539,774	549,186	1.74
ฐานะการเงิน / FINANCIAL POSITION				
สินทรัพย์รวม Total Assets	6,166,403	5,986,958	6,442,804	7.61
หนี้สินรวม Total Liabilities	1,858,998	1,366,885	1,488,211	8.88
ส่วนของผู้ถือหุ้น Shareholders' Equity	4,307,405	4,620,073	4,954,593	7.24
สินค้าคงเหลือ Inventories	5,086,258	4,886,330	5,249,574	7.43
ข้อมูลต่อหุ้น (บาท) / PER SHARE (Baht)				
กำไร (ขาดทุน) สุทธิต่อหุ้น Net Profit (Loss) Per Share	0.47	0.63	0.64	1.74
เงินปันผลต่อหุ้น Dividend Per Share	0.14	0.15	0.25	66.67
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น Book Value Per Share	4.97	5.35	5.76	7.61
อัตราส่วนทางการเงิน (ร้อยละ) / FINANCIAL RATIO (%)				ผลต่าง / Difference
อัตรากำไรขั้นต้น Gross Profit Margin	38.74	40.64	39.97	(0.67)
อัตรากำไรสุทธิ Net Profit Margin	18.54	21.40	20.19	(1.21)
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น Return on Equity	9.71	12.09	11.47	(0.62)
อัตราสภาพคล่อง (เท่า) Current Ratio (times)	6.42	7.73	7.16	(0.57)
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า) Debt to Equity Ratio (times)	0.43	0.30	0.30	(0.00)

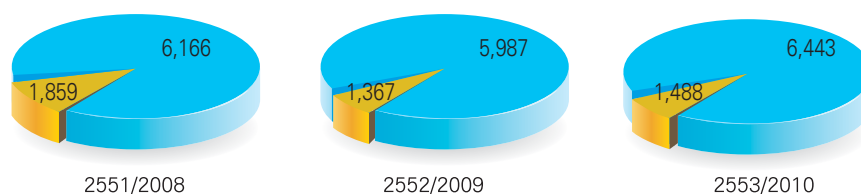
กราฟแสดงข้อมูลทางการเงิน Graph of Financial Information

สินทรัพย์รวม และหนี้สินรวม (Total Assets & Liabilities)

ล้านบาท / Million Baht

หนี้สินรวม
Total Liabilities

สินทรัพย์รวม
Total Assets

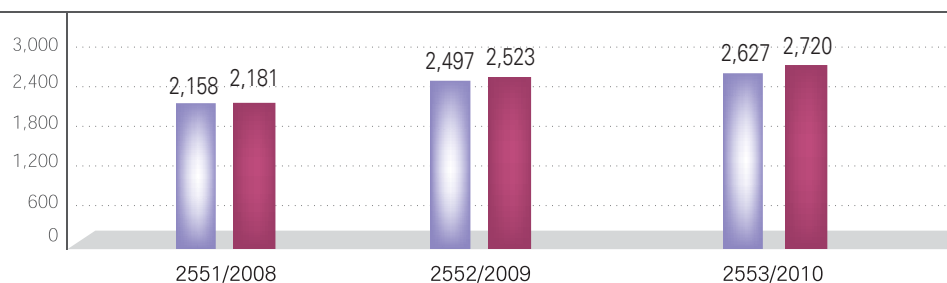


รายได้รวม, รายได้จากการขาย (Total Revenues , Sales Revenues)

ล้านบาท / Million Baht

รายได้จากการขาย
Sales Revenues

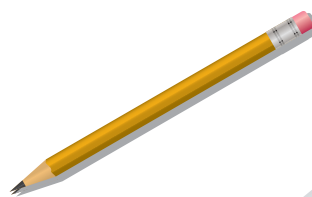
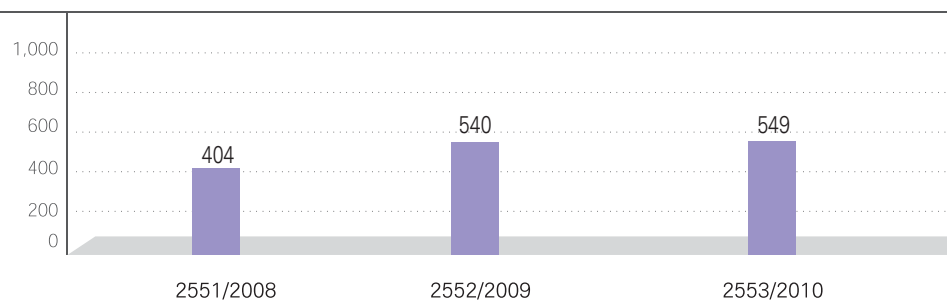
รายได้รวม
Total Revenues



กำไรสุทธิ (Net Profit)

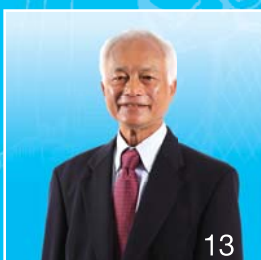
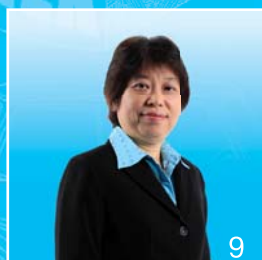
ล้านบาท / Million Baht

กำไรสุทธิ
(Net Profit)



คณะกรรมการบริษัทและที่ปรึกษา Board Of Directors and Advisors

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



1

นายชวน ตังมตธีรรม
ประธานกรรมการบริหาร
Mr. Chuan Tangmatitham
President

2

นายสนั่น ศรีรุ่งโรจน์
กรรมการอิสระ
ประธานกรรมการสรรหา
Mr. Sanan Srirungrojana
Chairman of Nominating
Committee

3

นายเกษม ทูรภักษณา
กรรมการอิสระ
ประธานกรรมการตรวจสอบ
Mr. Kasem Thurakisna
Independent Director
Chairman of Audit Committee

4

นางอัญชัน ตังมตธีรรม
กรรมการ
Mrs. Anchan Tangmatitham
Director

5

นายอนันต์ อหันตริก
กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ
ประธานกรรมการพิจารณาตอบแทน
Mr. Anan Ahandrik
Independent Director / Audit Committee
Chairman of Remuneration Committee

6

นายศักดิ์ศรี พุฒปธรรมกุล
กรรมการ
Mr. Saksri Phurthamkul
Director

7

นายณัฐพลสร นนทจิตต์
กรรมการ
Mr. Nutpluthrone Nonthachit
Director

8

นายชูเกียรติ ตังมตธีรรม
กรรมการ
Mr. Chukiat Tangmatitham
Director

9

นางสาวนาพร กมลศักดิ์วิกุล
กรรมการ
**Miss Napaporn
Kamonsakdavikul**
Director

10

นางสาวชุติมา ตังมตธีรรม
กรรมการ
Mr. Chutima Tangmatitham
Director

11

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

12

นางนิจมาลย์ นาคไพโรจน์
กรรมการอิสระ
Mrs. Nichamarn Nakpairach
Independent Director

13

นายปรีดี บุณศิริ
ที่ปรึกษาคณะกรรมการ
Mr. Pree Bunranasiri
Advisor to the Board of
Director

14

นายยุทธ วรรณธรร
ที่ปรึกษาคณะกรรมการ
Mr. Yuth Vorachattarn
Advisor to the Board of
Director

15

นายพรชัย กิตติวัชรพงษ์
ที่ปรึกษาคณะกรรมการ
Mr. Pornchai Kittivacharaphong
Advisor to the Board of
Director

คณะผู้บริหาร Executive Management

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



1

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

2

นางอัญชัน ตังมัตติธรม
กรรมการบริหาร
Mrs. Anchan Tangmatitham
Executive Director

3

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

4

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

5

นายชูเกียรติ ตังมัตติธรม
ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
สายการตลาด
Mr. Chukiat Tangmatitham
Assistant Managing Director -
Marketing

6

นางสาวภาพร กมลศักดิ์กุล
ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
สายพัฒนาธุรกิจ - นิติกรรม
Miss Napaporn Kamonsakdikul
Assistant Managing Director -
Business Development - Law

7

นางสาวชุตินา ตังมัตติธรม
ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
สายบัญชี - การเงิน
Mr. Chutima Tangmatitham
Assistant Managing Director -
Accounting - Finance

8

นางสาวแววตา เอกอุดมธนกุล
ผู้จัดการทั่วไปโครงการ
Miss Waewta Akudomthanakul
Project General Manager

9

นายประภาส ศุภสุวรรณกุล
ผู้จัดการทั่วไปโครงการ
Mr. Prapas Suppasuwankul
Project General Manager

10

นายสุทธิพงษ์ วัชรศิริกุล
ผู้จัดการทั่วไปโครงการ
Mr. Suttipong Watchrasasikul
Project General Manager

11

นายอร่าม ลือพรธมชัย
ผู้จัดการทั่วไปโครงการ
Mr. Aram Lurpromchai
Project General Manager

12

นายพีรศักดิ์ ชัยชนะรักษกุล
ผู้จัดการทั่วไปโครงการ
Mr. Peerasak Chaichanarakkul
Project General Manager

คณะกรรมการบริษัท Board Of Directors

บริษัท แมนคอน จำกัด Mancon Company Limited



1 นายชวน ตังมตธีรสม / ประธานกรรมการ
Mr. Chuan Tangmatitham / Chairman

2 นางอัญชัน ตังมตธีรสม / กรรมการ
Mrs. Anchan Tangmatitham / Director

3 นางดารณี เกียงไกรโพบูลย์ / กรรมการ
Mrs. Daranee Kriangkrai-paiboon / Director

4 นายรัชพงศ์ แจ่มธีรพันธ์ / กรรมการ
Mr. Ratchaphong Chaemteeraphan / Director

5 นายสุเทพ กิตติวัชรพงษ์ / กรรมการ
Mr. Sutep Kittivacharaphong / Director

โครงสร้างการถือหุ้นและการจัดการ | Shareholding Structure and Management

กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 อันดับแรก ณ 8 เมษายน 2553 / Top 10 Shareholders' Groups and of April 8th, 2010

	จำนวนหุ้น No. Of Shares	ร้อยละของหุ้นทั้งหมด Percentage of Total
1 กลุ่มนายชวน ตังมัตติธรรม Mr. Chuan Tangmatitham's Group	226,467,531	26.13%
2 บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด Thai NVDR Co., Ltd.	103,040,324	11.89%
3 นางสาวปิยะศรี ตันติวัตนะ Miss Piyasi Tantiwattana	28,500,000	3.29%
4 MR.HENDRIK ROBERTUS CASTENDIJK	28,382,400	3.27%
5 CITIGROUP GLOBAL MARKETS INC.-1 CLIENT SEGREGATED ACCOUNT	27,717,520	3.20%
6 บริษัท บริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด Bangkok Commercial Asset Management Co., Ltd.	27,000,000	3.12%
7 นายประทีป ตังมัตติธรรม Mr. Prateep Tangmatitham	25,371,620	2.93%
8 CLARIDEN LEU AG	25,000,000	2.88%
9 GOLDMAN SACHS & CO	15,825,800	1.83%
10 MR. YUE KWOK-LEUNG	15,693,400	1.81%

การจัดการ

การสรรหากรรมการ

การสรรหาจำนวนกรรมการและวิธีการแต่งตั้งกรรมการได้ปฏิบัติเป็นไปตามข้อบังคับของบริษัทฯ ดังนี้คือ

บริษัทที่มีคณะกรรมการไม่น้อยกว่าห้าคน และกรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของกรรมการทั้งหมดต้องมีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรที่ประชุมผู้ถือหุ้นเลือกตั้งกรรมการตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

1. ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับจำนวนหุ้นที่ตนถือ คุณด้วยจำนวนกรรมการที่จะเลือกตั้ง
2. ผู้ถือหุ้นแต่ละคนจะต้องใช้คะแนนเสียงที่มีอยู่ทั้งหมดตาม (1) เลือกตั้งบุคคลคนเดียวหรือหลายคนเป็นกรรมการก็ได้ ในกรณีที่เลือกตั้งบุคคลหลายคนจะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่ผู้ใดมากน้อยเพียงใดก็ได้
3. บุคคลซึ่งได้รับคะแนนสูงสุดตามลำดับลงมา เป็นผู้ได้รับการเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่าจำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมา มีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนกรรมการที่จะพึงมี หรือจะพึงเลือกตั้ง ในครั้งนั้นให้เลือกโดยวิธีจับสลาก เพื่อให้ได้จำนวนกรรมการที่จะพึงมี

ในการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีทุกครั้ง ให้กรรมการออกจากตำแหน่งจำนวนหนึ่งในสาม กรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งในปีแรกที่จะจัดระเบียบ 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:-

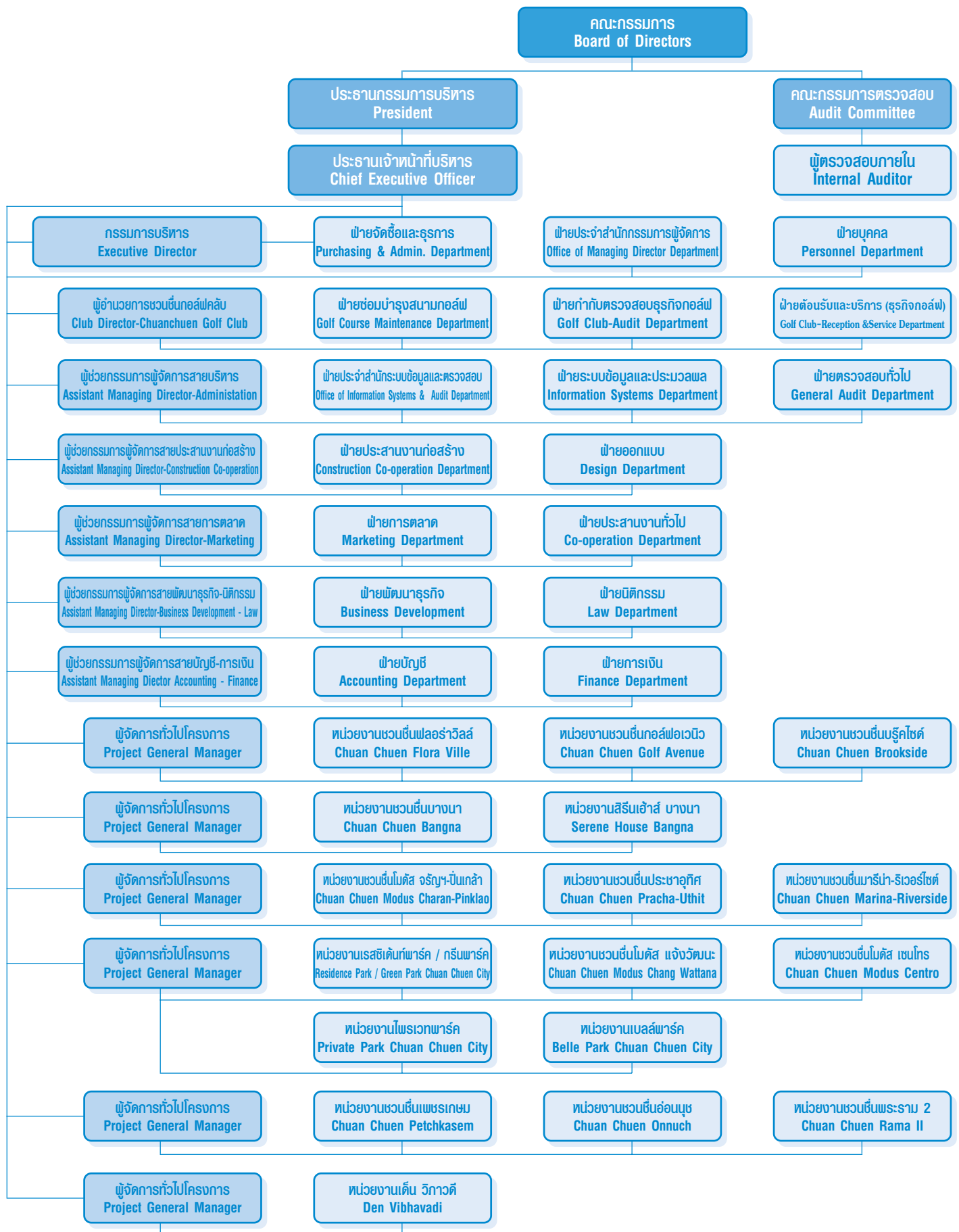
The Board of Directors must consists of no less than five members. At least half of all directors must have residence in the Kingdom of Thailand.

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



ประวัติคณะกรรมการและผู้บริหาร | Board of Directors & Executive Officers

1. นายชวน ตังมตีสรม / Mr. Chuan Tangmatitham

ตำแหน่ง / Position : ประธานกรรมการบริหาร
และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
President & Chief Executive Officer

อายุ / Age : 74 ปี / Year

วุฒิการศึกษา / Education : ปริญญาตรี, Mini MBA
Bachelor Degree / Mini MBA

การอบรมหลักสูตรกรรมการ : DAP รุ่น 68/2008 (IOD)
Director Accreditation Program DAP 68/2008 (IOD)

จำนวนหุ้นที่ถือ / No. of Shares : 99,944,695 หุ้น / shares

เปลี่ยนแปลง / Changes : - 1,920,000

เคยดำรงตำแหน่ง / Former : นายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร 2 สมัย
President of Housing Business
Association 2 times

ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปี / Experience 5 Years
2549 - ปัจจุบัน / 2006 - Present : บมจ. มั่นคงเคหะการ
M.K. Real Estate Development Plc.
: บจ. แมนคอน
Mancon Company Limited
: บจ. ดูราฟลอร์
Durafloor Corporated Company Limited
: บจ. สามัคคีซีเมนต์
Samakkee Cement Company Limited
: ที่ปรึกษาสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร
Advisor : Housing Business Association

3. นายเกษม ฑูรฤกษ์ญา / Mr. Kasem Thurakisna

ตำแหน่ง / Position : กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ
Independent Director /
Chairman of Audit Committee

อายุ / Age : 74 ปี / Year

วุฒิการศึกษา / Education : ปริญญาตรี
Bachelor 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
2549 - ปัจจุบัน / 2006 - Present : สำนักงานบัญชีและกฎหมาย เจียรนัย
Jearanai Law and Audit Office

2. นายสนั่น ศรีรุ่งโรจน์ / Mr. Sanan Srirungrojana

ตำแหน่ง / Position : กรรมการอิสระ และประธานกรรมการสรรหา
Independent Director /
Chairman of Nominating Committee

อายุ / Age : 74 ปี / Year

วุฒิการศึกษา / Education : ปริญญาโท
Master Degree

การอบรมหลักสูตรกรรมการ : DAP รุ่น 47/2005 (IOD)
Director Accreditation Program 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
2549 - ปัจจุบัน / 2006 - Present : 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.

2551 - 2552 / 2008 - 2009 : ประธานกรรมการ บริษัท แอคดอน จำกัด
Chairman of Boards ACDHON Co., Ltd.

4. นางอัญชัน ตังมตีสรม / Mrs. Anchan Tangmatitham

ตำแหน่ง / Position : กรรมการ และกรรมการบริหาร
Director / Executive Director

อายุ / Age : 72 ปี / Year

วุฒิการศึกษา / Education : มัธยม 6
High School

การอบรมหลักสูตรกรรมการ : DAP รุ่น 68/2008 (IOD)
Director Accreditation Program DAP 68/2008 (IOD)

จำนวนหุ้นที่ถือ / No. of Shares : 52,088,817 หุ้น / shares

เปลี่ยนแปลง / Changes : -

ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปี / Experience 5 Years
2549 - ปัจจุบัน / 2006 - 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	: 76 ปี / Year
วุฒิการศึกษา / Education	: ปริญญาโท / 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	
2549 - ปัจจุบัน / 2006 - Present	: บมจ. มั่นคงเคหะการ M.K. Real Estate Development Plc.
2549 - 2553 / 2006 - 2010	: ที่ปรึกษาสนามกอล์ฟธานีดี Advisor : Thana City Golf and Country Club

7. ดร. ปิง คุณะวัตน์สภิตย์ / Dr. Ping Kunawatsatit

ตำแหน่ง / Position	: กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ Independent Director / Audit Committee
อายุ / Age	: 68 ปี / Year
วุฒิการศึกษา / Education	: ปริญญาเอก / 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	
2549 - ปัจจุบัน / 2006 - Present	: กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ บมจ. เอ็นแอล ดีเวลลอปเม้นต์ Independent Director and Audit Director of N.L. Development Plc.
	: 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 Plc.

9. นายณัฐพลสร นนทจิตต์ / Mr. Nuttplus throne Nonthachit

ตำแหน่ง / Position	: กรรมการ / ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายบริหาร Director / Assistant Managing Director-Administration
อายุ / Age	: 54 ปี / year
วุฒิการศึกษา / Education	: ปริญญาตรี , 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	
2549 - ปัจจุบัน / 2006 - Present	: บมจ. มั่นคงเคหะการ M.K. Real Estate Development Plc.

6. นายศักดิ์ศรี พุทธิธรรมกุล / Mr. Saksri Phurthamkul

ตำแหน่ง / Position	: กรรมการ Director
อายุ / Age	: 72 ปี / Year
วุฒิการศึกษา / Education	: ปริญญาตรี / 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	
2549 - ปัจจุบัน / 2006 - Present	: บมจ. มั่นคงเคหะการ M.K. Real Estate Development Plc.

8. นางนิจมาลัย นาคไพโรจน์ / Mrs. Nichamarn Nakpairoch

ตำแหน่ง / Position	: กรรมการอิสระ / Independent Director
อายุ / Age	: 60 ปี / Year
วุฒิการศึกษา / Education	: ปริญญาโท / Master Degree
การอบรมหลักสูตรกรรมการ	: DAP รุ่น 80/2009 (IOD)
Director Accreditation Program	: DAP 80/2009 (IOD)
จำนวนหุ้นที่ถือ / No. of Shares	: -
เปลี่ยนแปลง / Changes	: -
ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปี / Experience 5 Years	
2551 - 2552 / 2008 - 2009	: ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ บริษัท ไทยแคปปิตอลคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) Executive Vice President Thai Capital Corporation Plc.
2549 - 2551 / 2006 - 2008	: กรรมการและรองกรรมการผู้จัดการใหญ่ บริษัท เหล็กปทุมพาอุตสาหกรรม จำกัด Director and Vice President of Finance and Accounting BRP Steel Industries Co., Ltd.
2549 / 2006	: ผู้อำนวยการสายบริหาร บริษัท สารินพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด Vice President of Finance and Accounting Sarin Property Co., Ltd.

10. นายรัชพงษ์ แจ่มธีรพันธ์ / Mr. Ratchaphong Chaemteeraphan

ตำแหน่ง / Position	: ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายประสานงานก่อสร้าง Assistant Managing Director-Construction Co-operation
อายุ / Age	: 71 ปี / year
วุฒิการศึกษา / Education	: มัธยม 6 High School
จำนวนหุ้นที่ถือ / No. of Shares	: 618,504 หุ้น / shares
เปลี่ยนแปลง / Changes	: -
ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปี / Experience 5 Years	
2549 - ปัจจุบัน / 2006 - Present	: บมจ. มั่นคงเคหะการ M.K. Real Estate Development Plc.

11. นายชูเกียรติ ตังมตธรรส / Mr. Chukiat Tangmatitham

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

อายุ / Age : 44 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
2549 - ปัจจุบัน / 2006 - Present : บมจ. มั่นคงเคหะการ
M.K. Real Estate Development Plc.

13. นางสาวชุติมา ตังมตธรรส / Miss. Chutima Tangmatitham

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

อายุ / Age : 41 ปี / Year

วุฒิการศึกษา / Education : ปริญญาโท / Master Degree

การอบรมหลักสูตรกรรมการ : DAP รุ่น 67/2007
Director Accreditation Program DAP 67/2007

จำนวนหุ้นที่ถือ / No. of Shares : 64,615,423 หุ้น / shares

เปลี่ยนแปลง / Changes : + 1,920,000.

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

15. นายประภาส ศุภสุวรรณกุล / Mr. Prapas Suppasuwankul

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 / 2005 - Present : บมจ. มั่นคงเคหะการ
M.K. Real Estate Development Plc.

17. นายอร่าม ลือพร้อมชัย / Mr. Aram Lurpromchai

ตำแหน่ง / Position : ผู้จัดการทั่วไปโครงการ
Project General Manager

อายุ / Age : 47 ปี / Year

วุฒิการศึกษา / Education : ปริญญาโท / Master 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.

2549 - 2550 / 2006 - 2007 : บมจ. เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น
SC Asset Corporation Plc.

12. นางสาวนภาพร กมลศักดิ์วิกุล / Miss. Napaporn Kamonsakdavikul

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

อายุ / Age : 51 ปี / Year

วุฒิการศึกษา / Education : ปริญญาตรี / Bachelor Degree

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

จำนวนหุ้นที่ถือ / No. of Shares : -

เปลี่ยนแปลง / Changes : -

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

14. นางสาวแววตา เอกอุมธนะกุล / Miss. Waewta Akudomthanakul

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
2549 - ปัจจุบัน / 2006 - Present : บมจ. มั่นคงเคหะการ
M.K. Real Estate Development Plc.

16. นายสุทธิพงษ์ วัชรศิริกุล / Mr. Suttipong Watcharasasikul

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
2549 - ปัจจุบัน / 2006 - Present : บมจ. มั่นคงเคหะการ
M.K. Real Estate Development Plc.

2549 / 2006 : บริษัท ซีคอน จำกัด / Seacon Co., Ltd.

18. นายพีรศักดิ์ ชัยชนะรัชกุล / Mr. Peerasak Chaichanarakkul

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
2553 - ปัจจุบัน / 2010 - Present : บมจ. มั่นคงเคหะการ
M.K. Real Estate Development Plc.

2550 - 2553 / 2007 - 2010 : บริษัท ทีซีที แลนด์ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
TCC Land Development Co., Ltd.

2549 - 2550 / 2006 - 2007 : บริษัท สเปน จำกัด
Span Co., Ltd.

ค่าตอบแทนผู้บริหาร / การประชุมคณะกรรมการบริษัท Management Remuneration / Board of Director's Meeting

1. ค่าตอบแทนเป็นตัวเงิน / Monetary Remuneration

ค่าตอบแทนในฐานะกรรมการบริษัท / Director's Remuneration

รายชื่อคณะกรรมการ	Director's Name	ค่าตอบแทนรวม (บาท) Total Remuneration (Baht)	ปี 2553 มีการประชุมทั้งหมด 5 ครั้ง จำนวนครั้งในการเข้าประชุม In 2010, Total of five meetings Participation
1. นายชวน ตังมดีธรรม	Mr. Chuan Tangmatitham	355,000	5
2. นายสนั่น ศรีรุ่งโรจน์	Mr. Sanan Srirungrojana	350,000	5
3. นายเกษม ชูรกฤษณา	Mr. Kasem Thurakisna	425,000	5
4. นางอัญชัน ตังมดีธรรม	Mrs. Anchan Tangmatitham	340,000	5
5. นายอนันต์ อหันทริก	Mr. Anan Ahandrirk	400,000	5
6. นายศักดิ์ศรี พฤทธิธรรมกุล	Mr. Saksri Phurthamkul	340,000	5
7. นายณัฐพลธร นนทจิตต์	Mr. Nuttplus throne Nonthachit	340,000	5
8. นายชูเกียรติ ตังมดีธรรม	Mr. Chukiat Tangmatitham	340,000	5
9. นางสาวนภาพร กมลศักดิ์วิกุล	Miss Napaporn Kamonsakdavikul	345,000	5
10. นางสาวชุตินา ตังมดีธรรม	Miss Chutima Tangmatitham	345,000	5
11. ดร. ปิง คุณะวัฒน์สถิตย์	Dr. Ping Kunawatsatit	385,000	4
12. นางนิจมาลย์ นาคไพโรจน์	Mrs. Nichamarn Nakpairach	340,000	5

หมายเหตุ : ค่าตอบแทนกรรมการอยู่ในรูปเบี้ยประชุม และบำเหน็จกรรมการ

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

ค่าตอบแทนในฐานะกรรมการบริหารและผู้บริหาร / Executive's Remuneration

	จำนวนราย / Person	จำนวนเงิน (บาท) / Amonunt (Baht)
เงินเดือน / Salary	13	14,325,673.00
โบนัส / Bonus	11	22,684,118.00
ค่าตอบแทนอื่น / Other Remuneration	8	316,920.00
รวม / Total	13	37,326,711.00

หมายเหตุ : ค่าตอบแทนอื่น หมายถึง Car Allowance

Note : Other Remuneration is Car Allowance

2. ค่าตอบแทนอื่นๆ (ถ้ามี) / Othe Remuneration

สิทธิซื้อหุ้น หรือหลักทรัพย์อื่น - ไม่มี -

Stock option - None -

กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ - ไม่มี -

Provident Fund - None -

เงินบำเหน็จ : ตามอายุงานที่กำหนดในระเบียบบริษัทฯ

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

การดูแลการใช้ข้อมูลภายใน | Control of Inside Information Exploitation

บริษัทฯ มีนโยบายและวิธีการในการดูแลผู้บริหารในการนำข้อมูลภายในบริษัทฯ ไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน รวมทั้งเพื่อการซื้อขายหลักทรัพย์ในระหว่างที่หลักทรัพย์ของบริษัท เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนมีรายละเอียด ดังนี้

1. ผู้บริหารจะจัดทำและส่งรายงานการถือหลักทรัพย์ของตนเอง คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ 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.

การกำกับดูแลกิจการ | Corporate Governance Report

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 และแผนงานที่สำคัญของบริษัทฯ โดยจะต้องพิจารณาถึงปัจจัยเสี่ยง มีนโยบายบริหารความเสี่ยง และวางแผนการจัดการจัดการที่ดีมีประสิทธิภาพ และต้องดำเนินการเพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าระบบบัญชี รายงานทางการเงิน และการสอบบัญชี มีความถูกต้องน่าเชื่อถือ

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

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

5. คณะกรรมการบริษัท จะมีการพิจารณาแต่งตั้งคณะอนุกรรมการชุดย่อยเฉพาะกิจตามความเหมาะสมเพื่อช่วยพิจารณาถ่วงถ่วงอย่างละเอียด รอบคอบ เพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ

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.

6. มีการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศ ของบริษัทฯ ทั้งในเรื่องทางการเงิน และที่ไม่ใช่ข้อมูลทางการเงินอย่างเพียงพอ เชื่อถือได้ ทันต่อเหตุการณ์ เพื่อให้ผู้ถือหุ้น ผู้มีส่วนได้เสียของบริษัทฯ ได้รับข่าวสาร สารสนเทศ อย่างเท่าเทียมกัน มีหน่วยงานที่รับผิดชอบในเรื่องการให้ข้อมูลกับ นักลงทุน และประชาชนทั่วไป
7. ผู้ถือหุ้นบริษัทฯ จะได้รับการปฏิบัติอย่างเท่าเทียมกัน มีสิทธิในการ เข้าถึงข้อมูลสารสนเทศ และมีช่องทางในการสื่อสารกับบริษัทที่ เหมาะสม จัดให้มีช่องทางสำหรับผู้ถือหุ้นในการเสนอชื่อกรรมการ ก่อนการประชุมสามัญประจำปี และจัดให้มีช่องทางสำหรับผู้ถือหุ้น เสนอวาระที่ต้องการเพื่อพิจารณานำเข้าสู่ที่ประชุมผู้ถือหุ้น
8. คณะกรรมการบริษัทฯ ได้กำหนดวาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการ อิสระไว้อย่างชัดเจน โดยกำหนดกรรมการอิสระจะดำรงตำแหน่งไม่เกิน 3 วาระติดต่อกัน
9. คณะกรรมการบริษัทฯ มีการกำหนด จำกัดจำนวนบริษัทที่กรรมการ แต่ละคนจะดำรงตำแหน่งกรรมการไว้ และมีการกำหนดนิยาม คุณสมบัติของกรรมการอิสระไว้อย่างชัดเจน ซึ่งกรรมการแต่ละคนจะ ดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทจดทะเบียนไม่เกินคนละ 5 บริษัท
10. มีขั้นตอน การคัดเลือกบุคลากรที่มีคุณสมบัติที่เหมาะสม เข้ามา รับผิดชอบในตำแหน่งบริหารที่มีความสำคัญทุกระดับอย่างเหมาะสม และมีกระบวนการสรรหาที่โปร่งใส ยุติธรรม มีนโยบายด้านการ พัฒนาบุคลากรจัดให้มีการอบรมอย่างต่อเนื่อง เพื่อเสริมสร้าง บุคลากรให้มีประสิทธิภาพเพิ่มขึ้น
11. คณะกรรมการบริษัทฯ ต้องจัดให้มีการประเมินผลงานประจำปี เพื่อใช้ เป็นกรอบในการตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ
12. บริษัทฯ ได้มีการแต่งตั้งผู้ดำรงตำแหน่งเลขานุการบริษัท ซึ่งทำหน้าที่ให้ คำแนะนำด้านกฎหมาย และกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่คณะกรรมการจะต้อง ทราบ รวมถึงประสานงานให้มีการปฏิบัติตามมติคณะกรรมการ และการปฏิบัติตามกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง
13. บริษัทฯ ได้มีการกำหนดนโยบายที่คำนึงถึงความปลอดภัย สุจริตการ และสิทธิประโยชน์ของพนักงาน โดยมีระบุในระเบียบการบริหารงาน บุคลากร (คู่มือพนักงาน) ในเรื่อง สุจริตการและผลประโยชน์ สำหรับ พนักงาน เช่น ค่ารักษาพยาบาล, สุจริตการต่างๆ และเงินบำเหน็จ อันเนื่องมาจากเกษียณอายุงาน และการลาออก เป็นต้น
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.
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.
8. The Board of Directors has clearly identified the period for independent directors' position.
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.
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.
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.
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
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

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 2553 บริษัทมีการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีจำนวน 1 ครั้ง โดยการประชุมได้จัดที่บริษัท ซึ่งบริษัทได้จัดส่งหนังสือเชิญประชุมพร้อมทั้งรายงานประจำปีและข้อมูลประกอบการประชุมวาระต่างๆ ให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้าก่อนวันประชุม 10 วันทำการแต่ละวาระมีความเห็นของคณะกรรมการประกอบและมีการบันทึกการประชุมถูกต้องครบถ้วน เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถตรวจสอบได้

บริษัทได้ให้ความสำคัญต่อสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ไม่ว่าจะเป็นพนักงานหรือผู้บริหารของบริษัท ลูกค้า คู่ค้า เจ้าหนี้ ภาครัฐและหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เนื่องจากกลุ่มบุคคลเหล่านี้ จะเป็นแรงสนับสนุนให้บริษัทสามารถแข่งขันและสร้างกำไรจนประสบความสำเร็จในระยะยาวได้

ในการประชุมผู้ถือหุ้นในปี 2553 มีกรรมการเข้าร่วมประชุมทั้งสิ้น 12 ท่าน ซึ่งรวมถึงคณะกรรมการตรวจสอบ โดยประธานที่ประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีสิทธิอย่างเท่าเทียมกันในการตรวจสอบการดำเนินงานของบริษัท การสอบถามและแสดงความคิดเห็นและข้อเสนอแนะต่างๆ

ระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายใน

คณะกรรมการบริษัท ได้ตระหนักถึงความสำคัญของระบบการควบคุมภายในที่จะเป็นกลไกสำคัญในการช่วยลดความเสี่ยงทางธุรกิจ ปกป้องคุ้มครองทรัพย์สิน ทำให้รายงานทางการเงินเกิดความน่าเชื่อถือ อีกทั้งยังเป็นการปกป้องคุ้มครองเงินลงทุนจากผู้ถือหุ้นของบริษัท จึงได้มอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบรับผิดชอบในการจัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพและบริหารความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม

ในปี 2553 คณะกรรมการบริษัทและผู้สอบบัญชีอิสระ ได้พิจารณาและให้ความเห็นว่า บริษัทได้ปฏิบัติงานอย่างเป็นไปตามขั้นตอนที่กำหนดไว้ และไม่พบประเด็นความผิดพลาดที่สำคัญ (รายละเอียดภายใต้หัวข้อ การควบคุม ภายใน)

ความสัมพันธ์กับผู้ลงทุน

บริษัทได้มีการเปิดเผยข้อมูลทางการเงินและสารสนเทศต่างๆ เช่น โครงสร้างการถือหุ้น ปัจจัยความเสี่ยง 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 และงบประมาณของบริษัทตลอดจนดูแลให้มีการดำเนินการให้เป็นไปตามแผนธุรกิจที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพและแสดงความคิดเห็นอย่างเป็นอิสระในการตัดสินใจเกี่ยวกับเรื่องต่างๆ ตลอดจนได้มีการติดตามผลการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหารเป็นประจำทุกไตรมาส

ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการได้ทราบถึงรายการที่เกี่ยวข้องกันกับผู้ที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์และได้พิจารณาความเหมาะสมอย่างรอบคอบทุกครั้ง รวมทั้งมีการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์ กำหนดโดยราคาและเงื่อนไขเป็นไปตามปกติของการดำเนินธุรกิจเสมือนหนึ่งการทำรายการกับบุคคลภายนอกทั่วไป

Rights of Shareholders and Stakeholders, and Shareholders' Meeting

In 2010, 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 2010, 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 2010, 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 propriety 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
 - เปิดเผยมูลเกี่ยวกับสินค้าที่ลูกค้าอาจไม่สามารถรู้ได้ด้วยตนเองอย่างครบถ้วน ถูกต้องและไม่บิดเบือนข้อเท็จจริง
 - ขายสินค้าในราคาที่ตกลงกัน หรือในกรณีที่ไม่มีข้อตกลงกันให้ใช้ราคายุติธรรม
 - ไม่ก่อให้เกิดความคาดหวังหรือความเข้าใจผิดในตัวสินค้าเกี่ยวกับคุณภาพ ราคา ปริมาณ หรือเงื่อนไขใดๆ ของผลิตภัณฑ์
- ผู้บริหารมีความรับผิดชอบเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์ของบริษัทต่อลูกค้าในการกำหนดมาตรฐานของคุณภาพที่แน่นอนและดูแลรักษามาตรฐานนั้น
 - กำหนดมาตรฐานขั้นต่ำของคุณภาพผลิตภัณฑ์ที่ยอมรับได้ และทำให้มั่นใจได้ว่าจะมีการทำตามมาตรฐานนั้น
 - 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
- ผู้บริหารของบริษัทจะกำกับดูแลเพื่อให้มั่นใจได้ว่าภาระหนี้สินกับคู่ค้าเป็นไปตามเงื่อนไขทางการเงินการคลังรวมถึงการให้กู้ยืมเงิน ดังนี้
 - รักษาและปฏิบัติตามเงื่อนไขที่มีต่อเจ้าหนี้โดยเคร่งครัด ทั้งในแง่ของการชำระคืน การดูแลหลักทรัพย์ค้ำประกัน และเงื่อนไขอื่นๆ รวมทั้งไม่ใช้เงินทุนที่ได้จากการกู้ยืมเงินไปในทางที่ขัดกับวัตถุประสงค์ในข้อตกลงที่ทำกับเจ้าหนี้
 - บริหารบริษัทไปในทางที่ไม่ทำให้เกิดความเสี่ยงเพิ่มขึ้นแก่เจ้าหนี้ของบริษัท
 - รายงานฐานะการเงินของบริษัทแก่เจ้าหนี้ด้วยข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนตามความเป็นจริง
 - พิจารณาถึงผลประโยชน์ของเจ้าหนี้กรณีที่มีการขยายระยะเวลาการชำระหนี้
 - รายงานเจ้าหนี้ล่วงหน้า หากไม่สามารถปฏิบัติตามข้อผูกพันในสัญญา และร่วมกันหาแนวทางแก้ไขปัญหาดังกล่าว

ต่อสังคมส่วนรวม

- ผู้บริหารจะดำเนินธุรกิจของบริษัท โดย
 - คำนึงถึงผลกระทบต่อทรัพยากรธรรมชาติ สภาพสิ่งแวดล้อม และสาธารณประโยชน์
 - ไม่ประหยัค่าใช้จ่ายโดยปราศจากการพิจารณาถึงความเป็นอยู่ที่ดีของสังคมโดยรวม
 - มีส่วนร่วมในโครงการซึ่งช่วยยกระดับชุมชนที่บริษัทดำเนินการอยู่

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 โดยมีอำนาจหน้าที่เป็นไปตามรายละเอียดหัวข้อโครงสร้างการจัดการโดยมีการรายงานการปฏิบัติหน้าที่ และการติดตามผลต่อคณะกรรมการบริษัท

1. คณะกรรมการตรวจสอบ

ด้วยที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้มีมติแต่งตั้ง คณะกรรมการตรวจสอบเมื่อวันที่ 28 เมษายน 2553 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 28 April 2010.

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 เพื่อนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ

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

- กำหนดให้ผู้บริหารและพนักงานในฝ่าย และหน่วยงานต่าง ๆ เป็นผู้ดูแลความเสี่ยง โดยจะต้องมีบทบาท และส่วนร่วมในการพัฒนาการบริหารความเสี่ยงขององค์กร และส่งเสริมความรู้ความเข้าใจในหน้าที่ความรับผิดชอบที่เกี่ยวข้องกับการบริหารความเสี่ยง
- จัดให้มีกระบวนการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพในทุกขั้นตอนของการดำเนินงาน ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อลดความไม่แน่นอน และเพิ่มความสำเร็จในผลการดำเนินงานของบริษัทฯ
- ดำเนินการและสนับสนุนการบริหารความเสี่ยงให้ประสบความสำเร็จทั่วทั้งองค์กรโดยการใช้ทรัพยากรที่มีอยู่อย่างมีประสิทธิภาพในการประเมิน และกำหนดมาตรการบริหารความเสี่ยงอย่างเหมาะสม
- 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 Tangmatitham | 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

- 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.
- 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.
- 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.
- Promote and reinforce the risk management as the organizational culture and everyone must realize the importance of risk management.

การประชุมคณะกรรมการ

ในปี 2553 ได้จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการจำนวน 5 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 และปฏิบัติตามพันธกิจตามหน้าที่ของกรรมการด้วยหรือไม่

คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

คณะกรรมการบริษัท ได้แต่งตั้งคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน เพื่อทำหน้าที่พิจารณาค่าตอบแทนของกรรมการและผู้บริหารของบริษัทก่อนจะนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทตัดสินใจ โดยคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน จะเปรียบเทียบค่าตอบแทนของกรรมการของบริษัทกับมาตรฐานการจ่ายค่าตอบแทนของบริษัทอื่นๆ ในธุรกิจเดียวกัน ส่วนค่าตอบแทนของผู้บริหารของบริษัทอยู่ในรูปของเงินเดือนและโบนัสขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานของบริษัทและผลงานของผู้บริหารแต่ละท่าน ส่วนค่าตอบแทนของกรรมการจะอยู่ในรูปเบี้ยประชุมและเงินบำเหน็จประจำปีเท่านั้น โดยการกำหนดผลตอบแทนของกรรมการดังกล่าวต้องผ่านการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น (ดังแสดงในหัวข้อค่าตอบแทนผู้บริหาร) ซึ่งเป็นไปตามหลักการและนโยบายที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นแล้ว

การพัฒนากรรมการและผู้บริหาร

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

Directors' Meeting

In 2010, the company arranged 5 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 ได้ตระหนักถึงความสำคัญของการควบคุมภายในที่จะเป็นกลไกสำคัญการช่วยลดความเสี่ยงทางธุรกิจ, ปกป้องคุ้มครองทรัพย์สิน, ทำให้รายงานทางการเงินเกิดความน่าเชื่อถืออีกทั้งยังเป็นการปกป้องคุ้มครองเงินลงทุนของผู้ถือหุ้นของบริษัท จึงได้มอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบรับผิดชอบในการจัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพและบริหารความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม

ในปี 2553 คณะกรรมการบริษัท และผู้สอบบัญชีอิสระ ได้พิจารณาและให้ความเห็นว่าบริษัทได้ปฏิบัติงานอย่างเป็นไปตามขั้นตอนที่กำหนดไว้ และไม่พบประเด็นความผิดพลาดที่สำคัญ โดยได้ประเมินระบบการควบคุมภายในไว้ดังนี้

สภาพแวดล้อมของการควบคุมที่ดี

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

การประเมินความเสี่ยงที่เหมาะสม

- มีการพิจารณาและประเมินการดำเนินงานธุรกิจของบริษัทฯ ว่ามีปัจจัยความเสี่ยงใดบ้างที่จะทำให้เกิดผลกระทบต่อบริษัททั้งจากภายในและภายนอก
- มีการวิเคราะห์และติดตามโดยกำหนดมาตรการเพื่อลดความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม หากเกิดผลกระทบต่อการดำเนินงานธุรกิจของบริษัท

มีกิจกรรมควบคุมที่ดี

กิจกรรมควบคุมที่ดีคือการได้รับการสนองตอบและปฏิบัติตามจากทุกคนในบริษัทในวิธีการและนโยบายที่ฝ่ายบริหารกำหนดขึ้น ได้แก่

- การกำหนดอำนาจและระดับการอนุมัติรายการที่เหมาะสม เช่น บริษัทมีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่ และวงเงินอำนาจอนุมัติของฝ่ายบริหารในแต่ละระดับไว้อย่างชัดเจนและเป็นลายลักษณ์อักษร มีการแบ่งแยกหน้าที่ที่ความรับผิดชอบในงานด้านต่างๆ ต่อกันออกจากรายงานโดยเด็ดขาดเพื่อเป็นการตรวจสอบซึ่งกันและกันคือ
 - หน้าที่อนุมัติ
 - หน้าที่บันทึกรายการทางบัญชีและข้อมูลสารสนเทศและ
 - หน้าที่ในการดูแลจัดเก็บทรัพย์สิน
- การอนุมัติให้ทำธุรกรรมกับผู้ที่เกี่ยวข้องที่มีผลผูกพันบริษัทในระยะยาว เช่น สัญญาซื้อขาย, การกู้ยืม, การค้ำประกัน ได้มีการติดตามให้ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ตกลงกันไว้ตลอดระยะเวลาของสัญญาที่มีผลผูกพันบริษัท
- มีการแบ่งแยกหน้าที่ที่อาจก่อให้เกิดการกระทำทุจริตออกจากกัน
- มีการปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง

มีระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูลที่ดี

- มีการนำเสนอข้อมูลที่สำคัญต่อฝ่ายบริหารและคณะกรรมการบริษัท ในการตัดสินใจอย่างเพียงพอและทันต่อเหตุการณ์
- มีหลักปฏิบัติในการจัดเก็บเอกสารทางการเงินไว้ครบถ้วนเป็นหมวดหมู่ที่สามารถตรวจสอบได้ ในกรณีสงสัยในพฤติกรรมที่ไม่สุจริต จะมีการตั้งคณะกรรมการสอบสวนและมีการลงแสดงความคิดเห็นไว้ที่บริษัท
- บริษัทมีการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับรายการระหว่างกันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันอย่างถูกต้องครบถ้วน เช่นการซื้อขายสินค้าและการบริการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

มีระบบการติดตามและประเมินผลที่ดี

- บริษัทได้ทำการปรับปรุงแก้ไขการปฏิบัติงานให้สอดคล้องกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป และติดตามประเมินผลการปฏิบัติงานดังกล่าวให้บรรลุวัตถุประสงค์ตามนโยบายที่กำหนดไว้ของคณะกรรมการบริษัท
- บริษัทจัดให้มีการตรวจสอบและติดตามประเมินผลการปฏิบัติงานตามระบบการควบคุมภายในที่วางไว้อย่างสม่ำเสมอ
- บริษัทฯ ได้กำหนดให้การรายงานผลการตรวจสอบ ต้องรายงานตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ โดยกรรมการตรวจสอบเห็นชอบในการจัดจ้างบริษัท มัลติพลัสคอนซัลติง จำกัด เป็นผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทฯ

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 2010, 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 of 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.

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.

รายการระหว่างกัน | Connected Transactions

บริษัทมีรายการระหว่างกันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันโดยการมีผู้ถือหุ้น และ/หรือกรรมการร่วมกัน โดยรายการดังกล่าวเป็นไปตามการดำเนินงานธุรกิจปกติที่นอกจากจะคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทเป็นสำคัญแล้ว ยังสามารถเกื้อกูลธุรกิจในกลุ่มซึ่งจะให้ผลตอบแทนจากการลงทุนกลับมายังบริษัทฯ

รายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นได้แก่

1. การให้บริการ

- บริษัท แมนคอน จำกัด (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)

การท่รจรงจาก บริษัท แมนคอน จำกัด ไม่มีการคิดดอกเบี้ยและจ่ายคืนเมื่อทวงถาม,เงินท่รจรงจาก บริษัท ดูราฟลอร์ จำกัด มียอดคงเหลือยกมาต้นปี จำนวน 10 ล้านบาท โดยมีการคิดอัตราดอกเบี้ยระหว่างกันในอัตราร้อยละ 8.00 ต่อปี และกำหนดจ่ายคืนเมื่อทวงถาม (อัตราดอกเบี้ยดังกล่าวเป็นอัตราปกติที่คิดกันในกลุ่มธุรกิจทั่วไป) โดยบริษัทได้ชำระคืนเงินท่รจรงที่เหลือทั้งหมดให้ บริษัท ดูราฟลอร์ จำกัด ในปี 2553 เรียบร้อยแล้ว บุคคลที่มีผลประโยชน์ร่วมกันคือ นายชวน ตังมัตติธรรม, นางอัญชน ตังมัตติธรรม, นายชูเกียรติ ตังมัตติธรรม (สามี-ภรรยาและบุตร) ซึ่งเป็นประธานกรรมการ,กรรมการบริหารและกรรมการของบริษัทและเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นเกินร้อยละ 5 ในบริษัท ดูราฟลอร์ จำกัด และบริษัท สามัคคีซีเมนต์ จำกัด

2.2 การกู้ยืมระหว่างบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทได้รับเงินท่รจรงจากกรรมการ โดยไม่มีการคิดดอกเบี้ยและถึงกำหนดจ่ายคืนเมื่อทวงถาม (ดูหมายเหตุประกอบงบการเงินหมายเลข 18)

2.3 การซื้อที่ดินรจการพัฒนาและเพื่อขาย

โปรดดูรายละเอียดประกอบงบการเงินหมายเลข 5

นโยบายการทำการรายการระหว่างกัน

บริษัทฯ มีนโยบายการทำการรายการระหว่างกันกับกิจการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องอย่างสมเหตุสมผลตามปกติของธุรกิจทั่วไปด้วยความชัดเจน โปร่งใส และยุติธรรมต่อลูกค้า, คู่ค้า, และผู้ถือหุ้นตลอดจนการรักษาผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯเป็นสำคัญ

ความเห็นของผู้สอบบัญชีเกี่ยวกับบุคคลที่มีผลประโยชน์ร่วมและรายการระหว่างกัน

โปรดดูรายละเอียดยกยอคงเหลือตามหมายเหตุประกอบงบการเงินหมายเลข 5 และหมายเลข 18

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. and the balance carried amount of 10 million baht at beginning year with interest rate at 8.00% per annum and payable at call. (Such interest rates are used in general business transactions). The company had paid talally back to Duraflor Corp., Ltd. in year 2010 already. 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 # 18)

2.3 Land for development and for sales

Please consult the details contained in Notes to Financial Statement # 5

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 # 18

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.

คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

Management Discussion & Analysis of Financial Position and Operating Results

ภาพรวมของผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

ในปี 2553 บริษัทฯ สามารถรับรู้รายได้จากการขายและบริการรวม 2,626.75 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5.19% จากปีที่ผ่านมา ซึ่งนับเป็นอีกหนึ่งปีที่บริษัทฯ สามารถสร้างรายได้จากการขายและบริการสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง แม้ว่าในปีนี้จะเผชิญผ่านผวทางเศรษฐกิจหลายประการ โดยโครงการหลักที่สร้างรายได้ ในปีนี้ ได้แก่ ชวนชื่นโมดัส เซนโทร, ชวนชื่นโมดัส จรัญ-ปิ่นเกล้า, ชวนชื่นโมดัส แจ้งวัฒนะ และชวนชื่นเพชรเกษม

นอกจากนี้ ในปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้จ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมที่มีการปรับโครงสร้างหนี้เสร็จสิ้นก่อนกำหนดในสัญญา ดังนั้นบริษัทฯ จึงได้รับการลดดอกเบี้ยพักชำระส่วนที่เหลือ จำนวน 57.81 ล้านบาท ทำให้บริษัทฯ มีกำไรจากการปรับโครงสร้างหนี้จากการลดดอกเบี้ยพักชำระจำนวนดังกล่าว

ในปี 2553 บริษัทฯ มีกำไรเบื้องต้น 1,049.95 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนกำไรเบื้องต้น (Gross Profit Margin) 39.97% เปรียบเทียบแล้ว จะต่ำกว่าอัตราส่วนกำไรเบื้องต้นในปี 2552 ซึ่งอยู่ที่ 40.64% เล็กน้อย แต่ยังเป็นอัตราส่วนกำไรเบื้องต้นในระดับปกติของบริษัทฯ ที่ระดับ 40%

ค่าใช้จ่ายในการขายในปีปรับเพิ่มขึ้น 64.18 ล้านบาท จากปีที่ผ่านมาเป็น 129.28 ล้านบาท สาเหตุจากภาษีธุรกิจเฉพาะที่กลับไปใช้ในอัตราปกติ 3.3% ตั้งแต่ไตรมาสที่ 2 ที่ผ่านมา รวมถึงมาตรการส่งเสริมการขายเพิ่มขึ้น นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้โอนที่ดินและอาคารสโมสร ซึ่งบันทึกบัญชีเป็นสินทรัพย์ถาวรของบริษัทฯ มูลค่า 34.76 ล้านบาท ให้แก่นิติบุคคลบ้านจัดสรร 2 โครงการ จึงได้บันทึกรายการดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายในการบริหาร ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารต่อยอดขาย (SG&A to Sales) เพิ่มขึ้นจาก 10.86% ในปีที่ผ่านมาเป็น 14.80% หลังจากหักดอกเบี้ยและภาษีแล้ว บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นเป็น 549.19 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเล็กน้อยเมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา (539.77 ล้านบาท) อัตราส่วนกำไรสุทธิ (Net Profit Margin) 20.19% ลดลงเล็กน้อยจากอัตรา 21.40% ของปี 2552 กำไรต่อหุ้น (EPS) 0.64 บาทต่อหุ้น

กำไรสุทธิที่เพิ่มขึ้นนี้ เป็นไปในทิศทางเดียวกับกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานที่เป็นบวกมาโดยตลอด ณ สิ้นปี 2553 อยู่ที่ 170.60 ล้านบาท แม้ว่า จะต่ำกว่าปี 2552 ซึ่งมีกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานที่เป็นบวกถึง 793.27 ล้านบาท ทั้งนี้ เนื่องจากบริษัทฯ จะได้ใช้จ่ายเงินเพื่อซื้อที่ดินเพิ่มถึง 936.54 ล้านบาทในปีที่ผ่านมา

ที่ประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปี ครั้งที่ 1/2553 ได้มีมติให้จ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิของผลประกอบการปี 2552 ในอัตรา 0.25 บาทต่อหุ้น โดยมีการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลในอัตราหุ้นละ 0.10 บาทไปแล้วเมื่อวันที่ 11 กันยายน 2552 รวมเงินปันผลที่จ่ายทั้งปีในอัตรา 0.25 บาทต่อหุ้น เป็นเงิน 215,096,039.30 บาท คิดเป็นอัตราการจ่ายเงินปันผล 39.80% ของกำไรสุทธิ ซึ่งสูงกว่านโยบายจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ ที่กำหนดไว้ไม่ต่ำกว่า 30% ของกำไรปกติ และที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2553 ได้มีมติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากผลการดำเนินงานงวด 6 เดือนของปี 2553 ในอัตรา 0.10 บาทต่อหุ้น รวมเป็นเงิน 86,038,415.70 บาท

ฐานะการเงิน

ฐานะการเงิน บริษัทฯ ยังคงรักษาความแข็งแกร่งทางการเงินได้อย่างต่อเนื่อง ดังจะเห็นได้จากอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E Ratio) อยู่ในระดับ 0.30 เท่ามาตั้งแต่ปีที่ผ่านมาต่อเนื่องถึงปี 2553 ควบคู่ไปกับกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานที่เป็นบวกมาโดยตลอด ในขณะที่สินทรัพย์เพิ่มขึ้น 455.84 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมาจาก 5,986.96 ล้านบาท เป็น 6,442.80 ล้านบาท เนื่องจากการลงทุนซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่อง สำหรับหนี้สินรวมปรับตัวเพิ่มขึ้น 121.32 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมาจาก 1,366.89 ล้านบาท เป็น 1,488.21 ล้านบาท ในขณะที่ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มสูงขึ้น 334.52 ล้านบาท จากกำไรที่เพิ่มขึ้น ขณะเดียวกัน อัตราส่วนสภาพคล่อง ลดลงเล็กน้อยจาก 7.73 เท่า ในปี 2552 เป็น 7.16 เท่า ในปี 2553 เนื่องจากบริษัทฯ มีการกู้ยืมระยะสั้นเพิ่มขึ้นในรูปแบบของตั๋วแลกเงิน (B/E) ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าการกู้จากธนาคาร

Operating Results

The company has realized Bt 2,626.75 million revenue from sales and services in 2010, 5.19% increased from last year. It is another year of continuous growth in revenue for the company despite several tumultuous economic factors. Main projects contributing to sales revenue were Chuan Chuen Modus Centro, Chuan Chuen Modus Charan-Pinklao, Chuan Chuen Modus Chaengwattana and Chuan Chuen Petkasem.

Additionally, in 2010, MK had prematurely repaid loan under debt restructuring agreement, resulting in the company being exempted from paying Bt 57.81 million in accrued interest. Said amount was accordingly recorded as gain in debt restructuring.

Gross profit for the year 2010 was Bt 1,049.95 million with 39.97% gross profit margin, slightly lower than 40.64% of 2009 but still in line with the normal range of the company's gross profit margin at 40%.

Selling expenses increased by Bt 64.18 million from last year to Bt 129.28 million because the normal special business tax rate at 3.3% was applied since Q2/2010, coupled with increased sales promotional expenses. Furthermore, the Company has transferred the land and buildings of project club houses, booked as the company's fixed assets worth Bt 34.76 million, to two housing juristic persons. Said amount was accordingly recorded as administrative expenses. Hence, our SG&A to sales ratio rose to 14.80% from 10.86% of last year's. After interest and income tax, MK's net income of 2010 stood at Bt 549.19 million, slightly higher than Bt 539.77 million of 2009. Net Profit Margin was 20.19%, slightly dropped from 21.40% of 2009. Earning Per Share was Bt 0.64.

The growing net profit was in line with continually surplus net operating cash flow which was Bt 170.60 million at the end of 2010. The surplus was considerably lower than Bt 793.27 million of 2009 because the company had spent as high as Bt 936.54 million for land acquisition during 2010.

At the ordinary meeting of shareholders no.1/2010, the shareholders passed the resolution to pay dividend at the rate of Bt 0.25 per share, of which Bt 0.10 per share had already been paid as interim dividend on September 11, 2009. Total dividend of the year at Bt 0.25 per share amounted to Bt 215,096,039.30. The dividend payout ratio was 39.80% of net profit, higher than the company's policy at minimum 30% dividend payout ratio. Furthermore, the Board of Directors' meeting no.4/2010 approved the interim dividend payment from the earnings of H1/2010 at the rate of Bt 0.10 per share, amounting Bt 86,038,415.70.

Financial Position

MK's financial position has been continually strengthened, evidenced by debt to equity (D/E) ratio maintained at 0.30 times since the end of last year. This reflected a strong financial status, in accordance with constant surplus in net operating cash flow. Meanwhile, assets increased from Bt 5,986.96 million at the end of 2009 to Bt 6,442.80 million, as a result of new land acquisition for new project development. Liabilities increased by Bt 121.32 million, from Bt 1,366.89 million to Bt 1,488.21 million; meanwhile, shareholders' equity increased by Bt 334.52 million from increasing profit. Current ratio slightly dropped from 7.73 times in 2009 to 7.16 times as the company has more short-term borrowing by issuing Bill of Exchange with lower cost than bank loan.

รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ | Report of Audit Committee

คณะกรรมการบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) ได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทขึ้นเมื่อวันที่ 28 เมษายน 2553 ซึ่งประกอบด้วยกรรมการที่มีได้ดำรงตำแหน่งในคณะกรรมการบริหารจำนวน 3 ท่าน ซึ่งเป็นบุคคลที่มีความเป็นอิสระจากการปฏิบัติงานของบริษัทฯ

คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามนโยบายของคณะกรรมการบริษัท โดยให้ความสำคัญกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี ความโปร่งใส ความสมเหตุสมผลและอยู่ในกรอบจริยธรรมที่ดี โดยได้มีการประชุมรวม 6 ครั้ง เพื่อพิจารณาในประเด็นสาระสำคัญ ดังนี้

- สอบทานงบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปีให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป, ให้ความถูกต้องครบถ้วนตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์, มีการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินอย่างเพียงพอ และเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมาย
- พิจารณาวิเคราะห์ระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ เพื่อให้ข้อเสนอแนะแก่ฝ่ายบริหารในการนำไปเป็นแนวทางการปฏิบัติอย่างเหมาะสมเพื่อให้เกิดการพัฒนาความสามารถในการสร้างรายได้และขยายฐานของลูกค้าให้เพิ่มขึ้นอย่างสม่ำเสมอ
- รับทราบและเสนอความคิดเห็นเพื่อหาแนวทางปรับปรุงแก้ไขประเด็นที่มีสาระสำคัญในงบการเงินก่อนสอบทานร่วมกับผู้สอบบัญชีอิสระ
- พิจารณาการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์และตามที่กฎหมายกำหนด
- พิจารณาและนำเสนอการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของบริษัทและบริษัทย่อยประจำปี 2554 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 28 April 2010. The committee comprises three independent audit members who are not staff members of the company.

In 2010, 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 2011 for further proposal for the approval of the shareholders at the 2011 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 ตุรกษิสนา
(ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ)



Mr. Kasem Thurkiswa
(Chairman of Audit Committee)

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต | AUDITOR'S REPORT

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 2553 และ 2552 งบกำไรขาดทุนรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และ งบกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และงบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น และ งบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) ซึ่งผู้บริหารของกิจการเป็นผู้รับผิดชอบต่อความถูกต้องและครบถ้วนของข้อมูลใน งบการเงินดังกล่าว ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่อการเงินดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีที่รับรองทั่วไป ซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าต้องวางแผนและปฏิบัติงานเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลว่าการเงินแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการทดสอบหลักฐานประกอบรายการทั้งที่เป็นจำนวนเงิน และการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน การประเมินความเหมาะสมของหลักการบัญชีที่กิจการใช้และประมาณการเกี่ยวกับรายการทางการเงินที่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งผู้บริหารเป็นผู้จัดทำขึ้น ตลอดจนการประเมินถึงความเหมาะสมของการแสดงรายการที่นำเสนอใน งบการเงินโดยรวม ข้าพเจ้าเชื่อว่าการตรวจสอบดังกล่าวให้ข้อสรุปที่เป็นเกณฑ์อย่างเหมาะสมในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 ผลการดำเนินงานรวม การเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 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, 2010 and 2009, 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, 2010 and 2009, 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, 2010 and 2009, 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, 2010 and 2009, 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 วงศ์ศรีอุดมพร)
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
ทะเบียนเลขที่ 4996



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

บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด
กรุงเทพมหานคร
วันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2554

Dharmniti Auditing Company Limited
Bangkok, Thailand
February 14, 2011

วบคูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 / บริษัท บันคองเคทีเคการ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
BALANCE SHEETS As At December 31, 2010 and 2009 / M.K. Real Estate Development Plc. and Subsidiaries

บาท / Baht

สินทรัพย์ / ASSETS	หมายเหตุ Note	งบการเงินรวม Consolidated Financial Statements		งบการเงินเฉพาะบริษัท The Company's Financial Statements Only	
		2553/2010	2552/2009	2553/2010	2552/2009
สินทรัพย์หมุนเวียน CURRENT ASSETS					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด Cash and cash equivalents	4.3, 6	91,699,019	26,928,916	89,338,231	26,726,827
ลูกหนี้การค้าและที่ยังไม่ได้เรียกเก็บ - สุทธิ Accounts and unbilled receivables - trade	4.4	21,379,367	29,411,104	21,379,367	29,411,104
ลูกหนี้บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน Accounts receivable from related company	5	-	-	-	10,611,700
ลูกหนี้และเงินทดรองแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน Receivables and advances to related parties	5	-	-	-	18,901,597
สินค้าคงเหลือ - สุทธิ Inventories - net	4.5, 4.6, 7, 8	3,515,395,161	3,042,191,599	3,424,660,881	2,968,977,546
ที่ดินรอการพัฒนาและเพื่อขาย - สุทธิ Land for development and for sales - net	4.5, 7, 8	1,734,178,267	1,844,138,858	1,704,452,681	1,825,797,802
เงินมัดจำ - ค่าซื้อที่ดิน Deposit for purchase of land	30(ค)/(c)	5,050,000	5,050,000	5,050,000	5,050,000
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น Other current assets		8,390,108	7,258,968	8,234,746	7,257,010
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน Total Current Assets		5,376,091,922	4,954,979,445	5,289,015,458	4,892,733,586
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน NON-CURRENT ASSETS					
เงินลงทุนในบริษัทร่วม Investments in associated companies	4.7, 9	120,148,853	129,517,010	136,363,229	143,086,092
เงินลงทุนในบริษัทย่อย Investments in subsidiaries	4.7, 9	-	-	25,940,000	25,940,000
เงินลงทุนระยะยาวอื่น (เงินลงทุนทั่วไป) Other long-term investments					
- ราคาทุน (General investment) - at cost					
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน Related companies	4.8, 10	21,692,103	24,116,590	20,752,553	23,177,040
อื่นๆ Others	4.8	140,000	140,000	130,000	130,000
รวมเงินลงทุนระยะยาวอื่น Total other long-term investments		21,832,103	24,256,590	20,882,553	23,307,040
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ Property, plant and equipment - net	4.9, 7, 11	745,171,747	792,335,797	745,167,591	792,332,915
สิทธิการเช่า - สุทธิ Leashold right on land and building	4.9, 12	34,185,056	38,328,699	34,185,056	38,328,699
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ Intangible assets - net	4.10, 13	357,845	886,072	357,845	886,072
เงินฝากที่ติดภาระค้ำประกัน Deposit pledged as collateral	14	142,596,265	44,369,221	142,547,957	44,365,453
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น - สุทธิ Other non-current assets - net	15	2,420,624	2,285,631	2,205,374	2,074,381
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน Total Non-Current Assets		1,066,712,493	1,031,979,020	1,107,649,605	1,070,320,652
รวมสินทรัพย์ TOTAL ASSETS		6,442,804,415	5,986,958,465	6,396,665,063	5,963,054,238

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

งบดุล (ต่อ) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 / บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
BALANCE SHEETS (Cont.) As At December 31, 2010 and 2009 / M.K. Real Estate Development Plc. and Subsidiaries

บาท / Baht

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น / LIABILITIES AND SHAREHOLDER'S EQUITY		หมายเหตุ Note	งบการเงินรวม Consolidated Financial Statements		งบการเงินเฉพาะบริษัท The Company's Financial Statements Only	
			2553/2010	2552/2009	2553/2010	2552/2009
หนี้สินหมุนเวียน CURRENT LIABILITIES						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน Bank overdrafts and short-term loans from financial institutions	7, 16	11,266,145	639,889	11,266,145	639,889	
ตั๋วแลกเงินระยะสั้น Short-term bill of exchange	17	149,367,353	-	149,367,353	-	
เจ้าหนี้การค้าและตั๋วเงินจ่าย Trade accounts and notes payable		118,937,884	130,552,567	114,949,201	129,783,879	
เจ้าหนี้ค่าที่ดิน Payable for purchase of land	30 (ข)/(b)	56,495,431	70,655,953	56,495,431	70,655,953	
หนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี Current portion of long-term debts	7, 21	52,700,000	16,894,663	52,700,000	16,894,663	
เจ้าหนี้เช่าซื้อที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี Current portion of hire-purchase	22	658,612	432,296	658,612	432,296	
เงินทราดจากกรรมการ Advance from director	18	10,697,749	26,546,969	10,697,749	26,546,969	
เงินทราดจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน Advance from related parties	5	-	10,000,000	-	10,000,000	
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอก Short-term loan from other parties	19	-	6,000,000	-	6,000,000	
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย Accrued income tax		85,316,270	105,849,097	81,788,997	102,308,862	
หนี้สินหมุนเวียนอื่น Other current liabilities	20	265,366,771	273,831,357	257,172,207	268,036,978	
รวมหนี้สินหมุนเวียน Total Current Liabilities		750,806,215	641,402,791	735,095,695	631,299,489	
หนี้สินไม่หมุนเวียน NON-CURRENT LIABILITIES						
หนี้สินระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี Long-term debts - net of current portion	7, 21	716,350,480	704,673,363	677,812,080	675,027,363	
เจ้าหนี้เช่าซื้อ - สุทธิ Hire-purchase contract payable - net	4.13, 22	1,296,148	164,002	1,296,148	164,002	
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น Other non-current liabilities		19,758,137	20,645,166	19,758,137	20,645,166	
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน Total Non-Current Liabilities		737,404,765	725,482,531	698,866,365	695,836,531	
รวมหนี้สิน TOTAL LIABILITIES		1,488,210,980	1,366,885,322	1,433,962,060	1,327,136,020	

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

บาท / Baht

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ) / LIABILITIES AND SHAREHOLDER'S EQUITY (Cont.)	หมายเหตุ Note	งบการเงินรวม Consolidated Financial Statements		งบการเงินเฉพาะบริษัท The Company's Financial Statements Only	
		2553/2010	2552/2009	2553/2010	2552/2009
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
กำไรสะสม Retained earnings					
จัดสรรแล้ว Appropriated					
- สำรองตามกฎหมาย Legal reserve	23.1	86,761,685	86,761,685	86,761,685	86,761,685
- สำรองหุ้นซื้อคืน Treasury shares reserve	23.2, 24	11,548,084	11,548,084	11,548,084	11,548,084
ยังไม่ได้จัดสรร Retained earnings		2,977,441,330	2,643,338,857	2,988,355,578	2,661,570,793
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ Total shareholders' equity of parent company		4,963,336,839	4,629,234,366	4,974,251,087	4,647,466,302
หัก หุ้นทุนซื้อคืน Less treasury shares	24	(11,548,084)	(11,548,084)	(11,548,084)	(11,548,084)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ - สุทธิ Total shareholders' equity of parent company - net		4,951,788,755	4,617,686,282	4,962,703,003	4,635,918,218
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยในบริษัทย่อย Minority interest in subsidiaries		2,804,680	2,386,861	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น - สุทธิ TOTAL SHAREHOLDER'S EQUITY - NET		4,954,593,435	4,620,073,143	4,962,703,003	4,635,918,218
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น TOTAL LIABILITIES AND SHAREHOLDERS'S EQUITY		6,442,804,415	5,986,958,465	6,396,665,063	5,963,054,238

งบกำไรขาดทุน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 / บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
STATEMENTS OF INCOME For the Years ended December 31, 2010 and 2009 / M.K. Real Estate Development Plc. and Subsidiaries

บาท / Baht

	หมายเหตุ Note	งบการเงินรวม Consolidated Financial Statements		งบการเงินเฉพาะบริษัท The Company's Financial Statements Only	
		2553/2010	2552/2009	2553/2010	2552/2009
รายได้ REVENUES	4.2, 31				
รายได้จากการขายและบริการ Sales and service income		2,626,746,809	2,497,088,844	2,567,284,677	2,447,931,005
กำไรจากการปรับโครงสร้างหนี้ Gain from debt restructuring	21	57,808,916	-	57,808,916	-
รายได้อื่น Other income	5	35,833,232	25,753,639	39,577,551	32,360,993
รวมรายได้ Total revenues		2,720,388,957	2,522,842,483	2,664,671,144	2,480,291,998
ค่าใช้จ่าย EXPENSES	4.2, 31				
ต้นทุนขายและบริการ Cost of sales and service		1,576,797,973	1,482,168,724	1,545,435,222	1,450,612,913
ค่าใช้จ่ายในการขาย Selling expenses		129,212,269	65,101,164	124,354,038	64,881,011
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร Administrative expenses		215,850,862	169,112,194	220,524,579	167,345,683
ค่าตอบแทนผู้บริหาร Management benefit expenses		43,569,221	37,076,187	42,549,221	36,341,187
รวมค่าใช้จ่าย Total expenses		1,965,430,325	1,753,458,269	1,932,863,060	1,719,180,794
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนบริษัทร่วมตามวิธีส่วนได้เสีย Sharing in profits (loss) from associated companies' investments, using the equity method	9	(9,368,157)	(4,390,471)	-	-
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้ Income before financial costs and income tax expenses		745,590,475	764,993,743	731,808,084	761,111,204
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน Financial costs	5	6,115,573	11,981,985	6,114,145	11,098,038
กำไรก่อนภาษีเงินได้ Income before income tax expenses		739,474,902	753,011,758	725,693,939	750,013,166
ภาษีเงินได้ Income tax expenses	4.20, 27	189,691,416	212,550,321	183,825,960	206,018,172
กำไรสุทธิ Net income		549,783,486	540,461,437	541,867,979	543,994,994
การแบ่งปันกำไร Profit attribution					
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ Shareholders' equity of the parent company		549,185,667	539,774,082	541,867,979	543,994,994
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย Minority interest		597,819	687,355	-	-
		549,783,486	540,461,437	541,867,979	543,994,994
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน BASIC EARNINGS PER SHARE	4.21, 29				
กำไรสุทธิ - ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ Net income - Shareholders' equity of the parent company		0.64	0.63	0.63	0.63

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

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 / บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบการเงินรวม CONSOLIDATED	หมายเหตุ Note	ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ /			
		ทุนเรือนหุ้นที่ออก และชำระแล้ว Share capital issued and paid-up	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้น Premium on Ordinary shares	ส่วนเกินทุนจากการ ตีราคาสินทรัพย์ Revaluation surplus	ผลต่างจากการ แปลงค่างบการเงิน Currency conversion
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2552 Balance, as at January 1, 2009		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, 24	-	-	-	-
สำรองหุ้นทุนซื้อคืน Treasury shares reserve	4.19, 23.2, 24	-	-	-	-
เงินปันผลจ่าย Dividend	25	-	-	-	-
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
กำไรสุทธิสำหรับปี 2553 Net profit for the year 2010		-	-	-	-
รวมรายได้ (ค่าใช้จ่าย) ทั้งสิ้นที่รับรู้สำหรับปี Total recognised income and (expense)		-	-	-	-
เงินปันผลจ่าย Dividend	25	-	-	-	-
เงินปันผลจ่ายจากบริษัทย่อย Dividends paid from subsidiary		-	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 Balance, as at December 31, 2010		866,684,157	1,020,836,033	-	65,550

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

STATEMENTS OF CHANGES IN SHAREHOLDERS' EQUITY

For the Years ended December 31, 2010 and 2009 / M.K. Real Estate Development Plc. and Subsidiaries

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	-	2,331,043,473	-	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
-	-	549,185,667	-	549,185,667	597,819	549,783,486
-	-	549,185,667	-	549,185,667	597,819	549,783,486
-	-	(215,083,194)	-	(215,083,194)	-	(215,083,194)
-	-	-	-	-	(180,000)	(180,000)
86,761,685	11,548,084	2,977,441,330	(11,548,084)	4,951,788,755	2,804,680	4,954,593,435

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 / บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบการเงินเฉพาะบริษัท THE COMPANY ONLY	หมายเหตุ Note	ทุนเรือนหุ้นที่ออก และชำระแล้ว Share capital issued and paid-up	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้น Premium on ordinary share	ส่วนเกินทุนจากการ ตีราคาสินทรัพย์ Revaluation surplus
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2552 Balance, as at January 1, 2009		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, 24	-	-	-
สำรองหุ้นทุนซื้อคืน Treasury shares reserve	4.19, 23.2, 24	-	-	-
เงินปันผลจ่าย Dividend	25	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 Balance, as at December 31, 2009		866,684,157	1,020,836,033	-
กำไรสุทธิสำหรับปี 2553 Net profit for the year 2010		-	-	-
รวมรายได้ (ค่าใช้จ่าย) ทั้งสิ้นที่รับรู้สำหรับปี Total recognised income and (expense)		-	-	-
เงินปันผลจ่าย Dividend	25	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 Balance, as at December 31, 2010		866,684,157	1,020,836,033	-

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

STATEMENTS OF CHANGES IN SHAREHOLDERS' EQUITY (Cont.)

For the Years ended December 31, 2010 and 2009 / M.K. Real Estate Development Plc. and Subsidiaries

บาท / Baht

ผลต่างจากการ แปลงค่าทางการเงิน Currency conversion	กำไรสะสม / Retained earnings			หุ้นกู้ซื้อคืน Treasury shares	รวม Total
	จัดสรรแล้ว / Appropriated		ยังไม่ได้จัดสรร Retained earnings		
	สำรองตามกฎหมาย Legal reserve	สำรองหุ้นกู้ซื้อคืน Treasury shares reserve			
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
-	-	-	541,867,979	-	541,867,979
-	-	-	541,867,979	-	541,867,979
-	-	-	(215,083,194)	-	(215,083,194)
65,550	86,761,685	11,548,084	2,988,355,578	(11,548,084)	4,962,703,003

งบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 / บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

STATEMENTS OF CASH FLOWS For the Years ended December 31, 2010 and 2009 / M.K. Real Estate Development Plc. and Subsidiaries

บาท / Baht

หมายเหตุ Note	งบการเงินรวม Consolidated Financial Statements		งบการเงินเฉพาะบริษัท The Company's Financial Statements Only	
	2553/2010	2552/2009	2553/2010	2552/2009
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES :				
กำไรสุทธิ Net income	549,783,486	540,461,437	541,867,979	543,994,994
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	25,390,707	26,133,856	25,389,191	26,132,610
ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนระยะยาวอื่น 10	221,875	-	6,944,738	-
กำไรจากการปรับโครงสร้างหนี้ 21	(57,808,916)	-	(57,808,916)	-
หนี้สงสัยจะสูญ Allowance for doubtful accounts	1,211,200	-	1,211,200	-
รายการโอนที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างให้นิติบุคคลหมู่บ้าน 11	34,760,619	-	34,760,619	-
กำไร (ขาด) จากการขายสินทรัพย์ Loss (gain) from sale of fixed assets	(59,080)	(286,621)	(59,080)	(286,621)
กำไรจากการตัดจำหน่ายหนี้กู้ Profit from write-off of Debenture	-	(692,000)	-	(692,000)
รายได้ค่าเช่าตัดบัญชี Realization of deferred rental income	(1,073,944)	(1,073,944)	(1,073,944)	(1,073,944)
ส่วนแบ่งผลขาดทุน (กำไร) ในบริษัทร่วม Share of losses (profits) from investment of associated companies	9,368,157	4,390,471	-	-
รายได้ดอกเบี้ยรับ Interest income	(311,477)	(204,996)	(309,258)	(199,351)
เงินปันผลรับ Dividend income	(6,144,138)	(10,160,918)	(6,078,370)	(10,095,150)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจ่าย Interest expenses	4,516,617	11,981,985	4,515,189	11,098,038
ภาษีเงินได้นิติบุคคล 27	189,691,416	212,550,321	183,825,960	206,018,172
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน Net income from operating activities before changes in operating assets and liabilities	749,546,522	783,099,591	733,185,308	774,896,748
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น) Decrease (increase) in operating assets				
ลูกหนี้การค้าและที่ยังไม่ได้เรียกเก็บ Accounts and unbilled receivables - trade - Other company	8,031,737	(13,111,472)	8,031,737	(14,875,293)
ลูกหนี้บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน Accounts and unbilled receivables - trade - Related company	-	-	10,611,700	34,113,515
สินค้าคงเหลือ Inventories	(397,770,069)	565,906,244	(384,154,779)	543,911,399
ที่ดินรอการพัฒนาและเพื่อขาย Land for development and for sales	109,960,591	(278,665,976)	121,345,121	(275,934,894)
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน Deposits for purchase land	-	(4,900,000)	-	(4,900,000)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น Other current assets	(2,262,424)	(863,728)	(2,109,020)	(975,104)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น Other non-current assets	(134,993)	(272,490)	(130,993)	(272,490)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง) Increase (decrease) in operating liabilities				
เจ้าหนี้และตัวเงินจ่ายการค้า Trade accounts and notes payable	(64,094,225)	(32,860,520)	(65,462,428)	(29,997,989)
เจ้าหนี้ค่าที่ดิน Payable for purchase of land	(14,160,522)	(9,344,047)	(14,160,522)	(9,344,047)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น Other current liabilities	(8,294,920)	(13,127,492)	(10,692,051)	(11,463,100)
เงินสดรับ (จ่าย) จากการดำเนินงาน Cash received (paid) from operating	380,821,697	995,860,110	396,464,073	1,005,158,745
จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคล Payment of income tax	(210,224,243)	(202,592,345)	(204,345,825)	(194,261,503)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมดำเนินงาน Net cash provided by (used in) operating activities	170,597,454	793,267,765	192,118,248	810,897,242

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

งบกระแสเงินสด (ต่อ) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 / บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
STATEMENTS OF CASH FLOWS (Cont.) For the Years ended December 31, 2010 and 2009 / M.K. Real Estate Development Plc. and Subsidiaries

บาท / Baht

หมายเหตุ Note	งบการเงินรวม Consolidated Financial Statements		งบการเงินเฉพาะบริษัท The Company's Financial Statements Only	
	2553/2010	2552/2009	2553/2010	2552/2009
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES :				
สินทรัพย์ถาวรและสินทรัพย์ไม่มีตัวตนเพิ่มขึ้น Increase in property and equipment	(8,315,437)	(8,779,649)	(8,312,647)	(8,779,649)
เงินฝากติดภาระค้ำประกัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง Decrease (increase) in bank deposit pledged as collateral	(98,227,044)	(8,405,565)	(98,182,504)	(8,401,797)
เงินสดรับจากการขายทรัพย์สินถาวร Proceeds from sale of fixed assets	59,111	448,004	59,111	448,004
เงินสดรับจากการคืนเงินลงทุนทั่วไป Cash received from return of general investment	2,202,612	-	2,202,612	-
เงินสดรับจากดอกเบี้ยรับ Cash received from interest income	231,561	204,996	229,342	199,351
เงินสดรับจากเงินปันผลรับ Cash received from dividend income	6,144,138	10,160,918	6,078,370	10,095,150
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมลงทุน Net cash provided by (used in) investing activities	(97,905,059)	(6,371,296)	(97,925,716)	(6,438,941)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES :				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง) Increase (decrease) in bank overdrafts and short-term loans from financial institutions	10,626,256	(46,437,890)	10,626,256	(46,183,186)
ตั๋วแลกเงินระยะสั้นเพิ่มขึ้น (ลดลง) Increase (decrease) in short-term bill of exchange	149,367,353	-	149,367,353	-
เงินสดรับจากลูกหนี้และเงินทดรองแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน Cash received from advance to related parties	-	-	43,000,300	50,089,686
เงินสดจ่ายจากลูกหนี้และเงินทดรองแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน Cash payment for advance to related parties	-	-	(59,998,255)	(40,492,391)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมกรรมการ Cash received from advance from director	25,206,000	23,646,200	25,206,000	23,646,200
เงินสดจ่ายจากเงินกู้ยืมกรรมการ Cash payment for advance from director	(41,055,220)	(32,925,055)	(41,055,220)	(32,925,055)
เงินสดรับจากเงินทดรองจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน Cash received from advance from related parties	-	20,000,000	-	20,000,000
เงินสดจ่ายจากเงินทดรองจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน Cash payment for advance from related parties	(10,000,000)	(23,200,000)	(10,000,000)	(23,200,000)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว Cash received from long - term debts	1,115,484,895	649,626,945	1,084,340,895	619,980,945
เงินสดจ่ายจากเงินกู้ยืมระยะยาว Cash payment for long - term debts	(1,010,193,525)	(1,075,507,023)	(987,941,925)	(1,075,507,023)
เงินสดจ่ายจากเงินกู้ระยะสั้นจากบุคคลภายนอก Cash payment for short-term loan from other parties	(6,000,000)	(4,000,000)	(6,000,000)	(4,000,000)
เจ้าหนี้เช่าซื้อเพิ่มขึ้น (ลดลง) Increase (decrease) in hire-purchase contract payable	1,358,462	(683,619)	1,358,462	(683,619)
เงินสดจ่ายจากดอกเบี้ย Cash payment for interest expenses	(27,453,319)	(54,787,262)	(25,401,800)	(52,887,514)
เงินสดจ่ายจากเงินปันผล Cash payment for dividend	(215,263,194)	(216,245,614)	(215,083,194)	(215,930,614)
เงินสดจ่ายหุ้นทุนซื้อคืน Cash payment for treasury shares	-	(11,548,084)	-	(11,548,084)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมจัดหาเงิน Net cash provided by (used in) financing activities	(7,922,292)	(772,061,402)	(31,581,128)	(789,640,655)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง), สุทธิ Net increase (decrease) in cash and cash equivalents, net	64,770,103	14,835,067	62,611,404	14,817,646
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี Cash and cash equivalents at beginning of year	26,928,916	12,093,849	26,726,827	11,909,181
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี Cash and cash equivalents at end of year	91,699,019	26,928,916	89,338,231	26,726,827
ข้อมูลงบกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม Supplemental Disclosures of Cash Flows Information :				
1. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ประกอบด้วย Cash and cash equivalents consist of:				
เงินสดในมือและเงินฝากธนาคาร Cash on hand and at banks	18,463,757	26,675,580	16,102,969	26,520,976
เงินลงทุนชั่วคราว-เงินฝากประจำ Short-term investment in - Fixed deposits	139,536	186,127	139,536	138,642
เงินลงทุนชั่วคราว-กองทุนเปิดตราสารหนี้ที่มีสภาพคล่องสูง Short-term investment in - High Liquidity Fixed - income fund	73,095,726	67,209	73,095,726	67,209
รวม Total	91,699,019	26,928,916	89,338,231	26,726,827
2. รายการที่มีใช้เงินสด / Non-cash items				
2.1 บริษัทมีการซื้อที่ดินโดยการออกตั๋วสัญญาใช้เงิน The Company has purchased land by issuing a promissory note.	56,495,431	70,655,953	56,495,431	70,655,953
2.2 บริษัทมีการซื้อทรัพย์สินโดยจัดทำเป็นสัญญาเช่าซื้อ The Company acquired fixed assets by mean of financial Lease agreements. Liabilities under financial lease agreement.	2,877,000	-	2,877,000	-

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

หมายเหตุประกอบงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 / บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

1. ข้อมูลทั่วไป

(ก) ภูมิสำเนาและสถานะทางกฎหมายของบริษัท

บริษัทได้จดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ.2535 กับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2536 โดยมีที่ตั้งสำนักงานใหญ่ ณ เลขที่ 719 อาคารมั่นคงเคหะการ ถนนบรมหัตถ์ทอง แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

(ข) ลักษณะการดำเนินงานและกิจการหลัก

บริษัทดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า ได้แก่ จัดสรรที่ดินเปล่า สร้างบ้านสำเร็จรูปขายพร้อมที่ดิน และรับเหมาก่อสร้างบ้านโครงการของบริษัทตนเอง และสร้างคอนโดมิเนียม ตลอดจนให้เช่าอาคาร และที่จอดรถ และธุรกิจสนามกอล์ฟ เป็นต้น

(ค) เกี่ยวกับพนักงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 บริษัทและบริษัทย่อยมีจำนวนพนักงานรวม 258 คน และ 250 คน ตามลำดับ (เฉพาะบริษัทมี 256 คนและ 248 คน ตามลำดับ)

(ง) ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม	
	2553	2552	2553	2552
การเปลี่ยนแปลงในที่ดินเพื่อขาย ที่ดินรอการพัฒนา				
ค่างานพัฒนาสาธารณูปโภคและงานก่อสร้าง	(363,242,971)	199,927,204	(334,338,214)	182,065,388
ค่าซื้อที่ดินเพื่อขายและที่ดินรอการพัฒนา	936,542,043	390,516,058	932,169,843	387,412,068
ค่างานพัฒนาสาธารณูปโภคและค่างานก่อสร้าง	924,141,862	798,163,993	870,775,943	789,329,159
ดอกเบี้ยจ่ายคิดเข้าต้นทุนโครงการ	22,953,951	41,931,739	20,900,806	40,907,652
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	43,569,221	37,076,187	42,549,221	36,341,187
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	82,266,942	76,045,463	80,946,009	74,807,720
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	25,390,707	26,133,856	25,389,191	26,132,610
ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย	73,885,791	59,113,786	70,446,378	58,952,834
ค่ารักษาความปลอดภัยและค่าทำความสะอาด	24,927,269	23,376,251	24,927,269	23,376,251

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ได้แก่ เงินเดือน โบนัส ค่าประกันสังคมและสวัสดิการต่างๆ

ค่าตอบแทนผู้บริหาร

ค่าตอบแทนผู้บริหารนี้เป็นผลประโยชน์ที่จ่ายให้แก่ผู้บริหารและกรรมการของบริษัท 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 2553	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552

บริษัท แมนคอน จำกัด

95.50

95.50

สินทรัพย์และรายได้ของบริษัทย่อยซึ่งรวมอยู่ในงบการเงินรวมคิดเป็นจำนวนประมาณร้อยละดังนี้ :

	อัตราร้อยละของยอดสินทรัพย์ของ บริษัทย่อยซึ่งรวมอยู่ในงบดุลรวม		อัตราร้อยละของยอดรายได้ของ บริษัทย่อยซึ่งรวมอยู่ในงบกำไรขาดทุนรวม	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	2552	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2553	2552

บริษัทย่อย

บริษัท แมนคอน จำกัด

1.38

1.57

2.36

2.37

บริษัทย่อยเป็นกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมของบริษัท การควบคุมเกิดขึ้นเมื่อบริษัทมีอำนาจควบคุมทั้งทางตรงหรือทางอ้อมในการกำหนดนโยบายทางการเงินและการดำเนินงานของบริษัทนั้น เพื่อได้มาซึ่งประโยชน์จากกิจกรรมของบริษัทย่อย งบการเงินของบริษัทย่อยได้รวมอยู่ในงบการเงินรวมนับแต่วันที่มีการควบคุมจนถึงวันที่การควบคุมสิ้นสุดลง

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

4. หลักเกณฑ์ในการจัดทำงานการเงินและนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 หลักเกณฑ์ในการจัดทำงานการเงิน

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

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากงบการเงินฉบับภาษาไทยดังกล่าว

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิม เว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

- 4.1.2 มาตรฐานการบัญชีใหม่ที่ใช้ประกาศใช้ในช่วงปี

ในระหว่างปี 2553 สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกประกาศสภาวิชาชีพบัญชีให้ใช้มาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับปรับปรุงปี 2552 ฉบับที่ออกใหม่และการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน เป็นจำนวนรวม 32 ฉบับ มีดังต่อไปนี้

แม่บทการบัญชี (ปรับปรุง 2552)

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่	1 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง การนำเสนอของงบการเงิน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่	2 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง สินค้าคงเหลือ
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่	7 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง งบกระแสเงินสด
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่	8 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง นโยบายการบัญชีการเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชีและข้อผิดพลาด
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่	10 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่	11 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง สัญญาก่อสร้าง
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่	12	เรื่อง ภาษีเงินได้
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่	16 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่	17 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง สัญญาเช่า
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่	18 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง รายได้
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่	19	เรื่อง ผลประโยชน์ของพนักงาน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่	20 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง การบัญชีสำหรับเงินอุดหนุนจากรัฐบาลและการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับความช่วยเหลือจากรัฐบาล
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่	21 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่	23 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง ต้นทุนการกู้ยืม
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่	24 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่	26	เรื่อง การบัญชีและการรายงานโครงการผลประโยชน์เมื่อออกจากงาน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่	27 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่	28 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง เงินลงทุนในบริษัทร่วม
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่	29	เรื่อง การรายงานทางการเงินในสภาพเศรษฐกิจที่เงินเฟ้อรุนแรง
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่	31 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง ส่วนได้เสียในการร่วมค้า
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่	33 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง กำไรต่อหุ้น
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่	34 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง งบการเงินระหว่างกาล
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่	36 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง การวัดมูลค่าของสินทรัพย์
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่	37 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง ประมาณการหนี้สิน หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นและสินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่	38 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง สินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่	40 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่	2	เรื่อง การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่	3 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง การรวมธุรกิจ
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่	5 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่	6	เรื่อง การสำรวจ และประเมินค่าแหล่งทรัพยากรแร่
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่	15	เรื่อง สัญญาการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์

มาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินข้างต้นให้ถือปฏิบัติกับงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2554 เป็นต้นไป ยกเว้นมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 12 ฉบับที่ 20 และฉบับที่ 21 ให้ถือปฏิบัติกับงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2556 เป็นต้นไป

ฝ่ายบริหารของบริษัทได้ประเมินแล้วเห็นว่ามาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินข้างต้นจะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินสำหรับปีที่เริ่มใช้มาตรฐานการบัญชีดังกล่าว ยกเว้น มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 12 เรื่องภาษีเงินได้ มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 16 (ปรับปรุง 2552) เรื่องที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 19 เรื่องผลประโยชน์ของพนักงาน มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2552) เรื่องรายได้ และการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่องสัญญาการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ ฝ่ายบริหารของบริษัทอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบต่อการเงินสำหรับปีที่เริ่มใช้มาตรฐานฉบับดังกล่าว

4.2 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

4.2.1 รายได้

บริษัทและบริษัทย่อยบันทึกรายได้จากการขายที่ดินตามสัญญาผ่อนชำระตามวิธีคำนวณเงินงวดที่ครบกำหนดชำระ ส่วนการขายบ้านพร้อมที่ดิน อาคารชุด อาคารสำนักงานชุด และการรับปลูกสร้างบ้านรับรู้รายได้ตามอัตราร้อยละของงานที่ทำเสร็จโดยวิศวกร

บริษัทและบริษัทย่อยจะเริ่มรับรู้รายได้สำหรับสัญญาจะซื้อจะขายที่รับเงินมัดจำไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของราคาตามสัญญาจะซื้อจะขาย และบริษัทจะหยุดรับรู้รายได้สำหรับสัญญาจะซื้อจะขายที่มีเงินงวดค้างชำระเกิน 3 งวด

รายได้ที่รับรู้ตามวิธีอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จที่มีมูลค่าสูงกว่าเงินค่างวดที่ถึงกำหนดชำระจะบันทึกเป็น “ลูกหนี้การค้าและที่ยังไม่ได้เรียกเก็บ” และแยกแสดงต่างหากภายใต้ “สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น” เงินค่างวดส่วนที่เรียกเก็บเกินกว่ารายได้ที่รับรู้ตามวิธีอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จจะบันทึกเป็น “รายได้รับล่วงหน้าจากลูกค้า” และแสดงภายใน “หนี้สินหมุนเวียนอื่น”

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

4.2.2 ค่าใช้จ่าย

ต้นทุนขายจะคำนวณตามต้นทุนทั้งหมดที่ประมาณการว่าจะเกิดขึ้นของโครงการและรับรู้ตามอัตราร้อยละของการรับรู้รายได้ โดยการพิจารณาแต่ละแปลงย่อย ต้นทุนจากการรับจ้างก่อสร้างบันทึกตามอัตราส่วนร้อยละของงานที่ทำเสร็จโดยวิศวกร โดยจะบันทึกสำรองเมื่อผลขาดทุนสำหรับการก่อสร้างทั้งจำนวนเมื่อทราบแน่ชัดว่าการก่อสร้างนั้นจะประสบผลขาดทุน

4.2.3 ค่าตอบแทนสัญญาเช่ารับรู้เป็นรายได้ตามอายุของสัญญาเช่า

4.2.4 บริษัทและบริษัทย่อยรับรู้รายได้และค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์คงค้าง

4.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและ ไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

4.4 ค่าเผื่อนหนี้สงสัยจะสูญ

บริษัทและบริษัทย่อยตั้งค่าเผื่อนหนี้สงสัยจะสูญตามจำนวนหนี้ที่คาดว่าจะเรียกเก็บจากลูกหนี้ไม่ได้ ทั้งนี้โดยการประมาณจากประสบการณ์ในการเรียกเก็บหนี้ในอดีตควบคู่กับการวิเคราะห์ฐานะปัจจุบันของลูกหนี้

4.5 สินค้าคงเหลือ

สินค้าคงเหลือ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย บริษัทตีราคาสินค้าคงเหลือในราคาทุน หรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ที่ดินพัฒนาเพื่อขายประกอบด้วยต้นทุนของที่ดิน ดอกเบี้ยจากเงินกู้ที่เกี่ยวข้องและรายจ่ายในการพัฒนาทั้งสิ้นสุดจากต้นทุนของที่ดินที่ขายแล้ว หรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

บริษัทและบริษัทย่อยคำนวณต้นทุนที่ดินพัฒนาเพื่อขายโดยถือตามอัตราร้อยละของการรับรู้รายได้ โดยการพิจารณาแต่ละแปลงย่อย

วัสดุก่อสร้างคงเหลือตีราคาในราคาทุนตามวิธีเข้าก่อน - ออกก่อน หรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

บริษัทและบริษัทย่อยจะหยุดบันทึกดอกเบี้ยที่เกี่ยวข้องเข้าเป็นต้นทุนของสินค้าคงเหลือเมื่องานก่อสร้างแล้วเสร็จหรืองานก่อสร้างมีการหยุดชะงัก

4.6 ต้นทุนการพัฒนาโครงการ

ต้นทุนการพัฒนาโครงการ แสดงในราคาทุน ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้างและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการรวมทั้งดอกเบี้ย

ดอกเบี้ยจ่ายที่คิดเข้าเป็นต้นทุนของโครงการ คำนวณจากอัตราตั้งต้นเป็นทุนต้นทุนในการพัฒนาโครงการ ได้แก่ ที่ดิน และงานก่อสร้างพัฒนาเพื่อขาย และสำหรับโครงการที่เปิดใหม่เริ่มปี 2553 ดอกเบี้ยจ่ายที่คิดเข้าเป็นต้นทุนของโครงการคำนวณจากต้นทุนเงินกู้ยืมที่เกิดขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เฉพาะ

บริษัทหยุดบันทึกดอกเบี้ยที่เกี่ยวข้องเข้าเป็นต้นทุนพัฒนาที่ดินเมื่องานก่อสร้างโครงการจบแล้วหรืองานก่อสร้างมีการหยุดชะงัก

4.7 เงินลงทุนในบริษัทย่อย และบริษัทร่วม

เงินลงทุนในบริษัทย่อย และบริษัทร่วมแสดงตามวิธีราคาทุน และบริษัทจะบันทึกผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายในงบกำไรขาดทุนในงวดที่มีการจำหน่ายเงินลงทุนนั้น และในกรณีที่เงินลงทุนดังกล่าวเกิดการด้อยค่า บริษัทจะรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุน

งบการเงินรวม

เงินลงทุนในบริษัทย่อยในงบการเงินเฉพาะบริษัท บันทึกบัญชีโดยใช้วิธีราคาทุน ซึ่งการบันทึกตามวิธีราคาทุนนี้เงินลงทุนจะบันทึกครั้งแรกในราคาทุนที่ซื้อมา ในกรณีที่บริษัทมีภาระผูกพันหรือต้องจ่ายเงินเพื่อชำระภาระหนี้สินของบริษัทย่อยซึ่งบริษัทให้การค้ำประกัน หรือให้การยินยอมไว้ บริษัทจะประมาณผลเสียหายจากหนี้สินของบริษัทย่อยที่มีต่อบริษัทใหญ่ และแสดงเป็นส่วนของหนี้สินไม่หมุนเวียนภายใต้ชื่อรายการ “ประมาณการหนี้สินที่มีต่อบริษัทย่อย” ในงบดุล

ค่าความนิยม (Positive goodwill)

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

ตั้งแต่ปี 2551 บริษัทหยุดตัดรับรู้ค่าความนิยมเป็นค่าใช้จ่าย และพิจารณาการด้อยค่าแทน

4.8 เงินลงทุนในกิจการที่เกี่ยวข้องกันและบริษัทอื่น

เงินลงทุนระยะยาวในกิจการที่เกี่ยวข้องกันและบริษัทอื่นที่เป็นเงินลงทุนทั่วไปแสดงในราคาทุน (หักด้วยสำรองเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน) 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

บริษัทและบริษัทย่อยจะทำการประเมินการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และสินทรัพย์อื่นทุกวันที่ในงบดุล หากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าว อาจด้อยค่า บริษัทและบริษัทย่อยจะรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้ มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ บริษัทและบริษัทย่อยประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับจากสินทรัพย์และคำนวณคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนภาษีที่สะท้อนถึงการประเมินความเสี่ยงในสภาพตลาดปัจจุบันของเงินสดตามระยะเวลาและความเสี่ยงซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของสินทรัพย์ที่กำลังพิจารณาอยู่ ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย บริษัทและบริษัทย่อยใช้แบบจำลองการประเมินมูลค่าที่ระมัดระวังที่สุดซึ่งเหมาะสมกับสินทรัพย์ และสามารถสะท้อนถึงจำนวนเงินที่กิจการสามารถจะได้อาจจากการจำหน่ายสินทรัพย์หักด้วยต้นทุนในการจำหน่าย โดยการจำหน่ายนั้นผู้ซื้อและผู้ขายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน

บริษัทและบริษัทย่อยจะรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ในงบกำไรขาดทุน

4.12 การเข้าดำเนินงาน

การเข้าสินทรัพย์ซึ่งความเสี่ยงและกรรมสิทธิ์ของสินทรัพย์ที่เข้าเป็นของผู้ให้เข้า ได้จัดประเภทเป็นการเข้าดำเนินงาน ค่าเข้าที่จ่ายภายใต้การเข้าดำเนินงาน ได้บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบภายใต้อายุสัญญาเช่า

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 การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้จะส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่เกี่ยวกับรายได้ ค่าใช้จ่าย สินทรัพย์และหนี้สิน และต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงินเกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ซึ่งผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

4.15.1 สัญญาขายบ้านสำเร็จรูปพร้อมที่ดินและรับจ้างปลูกสร้างบ้าน

บริษัทและบริษัทย่อยรับรู้รายได้จากงานขายบ้านสำเร็จรูปพร้อมที่ดินและรับจ้างปลูกสร้างบ้านให้แก่ลูกค้าภายในโครงการของบริษัทและบริษัทย่อยโดยอ้างอิงกับขั้นความสำเร็จของงานก่อสร้างตามสัญญาตามอัตราร้อยละที่วิศวกรกำหนดทั้งนี้ไม่รวมต้นทุนที่ดิน เมื่อกิจการสามารถประมาณผลของงานก่อสร้างตามสัญญาได้อย่างน่าเชื่อถือ ขั้นความสำเร็จของงานก่อสร้างถูกกำหนดโดยพิจารณาจากการสำรวจและประมาณการโดยวิศวกรโครงการ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณขั้นความสำเร็จของงานโดยคำนึงถึงประสบการณ์ในอดีตและข้อมูลที่ได้รับจากวิศวกร

4.15.2 ประมาณการต้นทุนโครงการปลูกสร้างบ้านและรับจ้างปลูกสร้างบ้าน

บริษัทและบริษัทย่อยประมาณการต้นทุนงานปลูกสร้างของแต่ละโครงการและรับจ้างปลูกสร้างบ้าน จากรายละเอียดของแบบก่อสร้างและนำมาคำนวณจำนวนและมูลค่าวัสดุก่อสร้างที่ต้องใช้ในโครงการปลูกสร้างบ้านดังกล่าว รวมถึงค่าแรง ค่าโชห่วย ที่ต้องใช้ในการให้งานโครงการปลูกสร้างบ้านจนเสร็จ ประกอบกับการพิจารณาถึงแนวโน้มของการเปลี่ยนแปลงราคาวัสดุก่อสร้าง ค่าแรง และค่าใช้จ่ายอื่นๆ บริษัทและบริษัทย่อยจะทำการทบทวนประมาณการต้นทุนอย่างสม่ำเสมอ และทุกคราวที่ต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างเป็นสาระสำคัญ

4.15.3 ประมาณการค่าใช้จ่ายสำหรับโครงการปลูกสร้างบ้านและรับจ้างปลูกสร้างบ้าน

ในการประมาณการค่าใช้จ่ายสำหรับโครงการปลูกสร้างบ้าน ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจและข้อมูลต่างๆที่เกี่ยวข้องในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากการรับประกันผลงานและการเรียกร้องค่าความเสียหายจากงานปลูกสร้างบ้านตามสัญญา โดยอาศัยการประเมินสถานะของโครงการ การวิเคราะห์ข้อมูลค่าความเสียหายที่เกิดขึ้นจริงและข้อมูลสถิติในอดีต เป็นต้น อย่างไรก็ตาม การใช้ประมาณการและข้อสมมติฐานที่แตกต่างกันอาจมีผลต่อจำนวนประมาณการค่าใช้จ่ายสำหรับโครงการปลูกสร้างบ้าน

4.15.4 สัญญาเช่า

ในการพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าทางการเงิน ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่าบริษัทได้โอนหรือรับโอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ในสินทรัพย์ที่เช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

4.15.5 ค่าเผื่อน้ำหนักสัญญาของลูกหนี้

ในการประมาณค่าเผื่อน้ำหนักสัญญาของลูกหนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากการไม่สามารถรับชำระหนี้คืนจากลูกหนี้แต่ละราย โดยคำนึงถึงประวัติการจ่ายชำระหนี้ อายุของหนี้ที่ค้างค้างและฐานะการเงินที่เป็นอยู่ในขณะนั้น

4.15.6 ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน

บริษัทจะตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนเมื่อฝ่ายบริหารใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาว่ามูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญและเป็นระยะเวลานาน การที่จะสรุปว่าเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญหรือเป็นระยะเวลานานหรือไม่จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

4.15.7 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และค่าเสื่อมราคา

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการใช้งานและมูลค่าซากเมื่อเลิกใช้งานของอุปกรณ์ และต้องทบทวนอายุการใช้งานและมูลค่าซากใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเช่นนั้นเกิดขึ้น

นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวข้องกับสินทรัพย์นั้น

4.15.8 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ในการบันทึกและวัดมูลค่าของโปรแกรมคอมพิวเตอร์ ณ วันที่ได้มา ตลอดจนการทดสอบการด้อยค่าในภายหลัง ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากสินทรัพย์หรือหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด รวมทั้งการเลือกอัตราคิดลดที่เหมาะสมในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดนั้นๆ

4.16 ประมาณการหนี้สิน

ประมาณการหนี้สินจะรับรู้ในงบดุลก็ต่อเมื่อบริษัทมีภาระหนี้สินเกิดขึ้นจากการผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์จากอดีตและมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าประโยชน์เชิงเศรษฐกิจจะต้องถูกจ่ายไปเพื่อชำระภาระหนี้สินดังกล่าว โดยภาระหนี้สินดังกล่าวสามารถประมาณจำนวนเงินได้อย่างน่าเชื่อถือ

4.17 เครื่องมือทางการเงิน

บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีนโยบายที่จะประกอบธุรกรรมตราสารทางการเงินนอกงบดุลที่เป็นตราสารอนุพันธ์เพื่อการเก็งกำไรหรือเพื่อการค้า เครื่องมือทางการเงินที่แสดงในงบดุลประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้า เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เจ้าหนี้การค้า และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ซึ่งนโยบายการบัญชีเฉพาะสำหรับแต่ละรายการได้เปิดเผยแยกไว้ในแต่ละหัวข้อที่เกี่ยวข้อง

4.18 ผลประโยชน์พนักงาน

เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส ค่าประกันสังคม และสวัสดิการต่างๆ รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

4.19 หนี้ทุนซื้อคืน

หนี้ทุนซื้อคืนแสดงมูลค่าในงบดุลด้วยราคาทุนเป็นรายการหักจากส่วนของผู้ถือหุ้นทั้งหมดหากราคาขายของหนี้ทุนซื้อคืนสูงกว่าราคาซื้อของหนี้ทุนซื้อคืน บริษัทจะรับรู้ผลต่างเข้าบัญชีส่วนเกินมูลค่าหนี้ทุนซื้อคืนและหากราคาขายของหนี้ทุนซื้อคืนต่ำกว่าราคาซื้อของหนี้ทุนซื้อคืนบริษัทจะนำผลต่างหักจากส่วนเกินมูลค่าหนี้ทุนซื้อคืนให้หมดไปก่อน แล้วจึงนำผลต่างที่เหลืออยู่ไปหักจากบัญชีกำไรสะสม

4.20 ภาษีเงินได้

บริษัทบันทึกภาษีเงินได้ (ถ้ามี) ตามจำนวนที่จะต้องจ่ายตามประมวลรัษฎากรเกณฑ์การคำนวณภาษีเงินได้และนโยบายที่ใช้ให้ดูเพิ่มเติมที่หมายเหตุข้อ 27

4.21 กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่สำหรับปีด้วยจำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกและเรียกชำระแล้วในระหว่างปี

จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักคำนวณโดยสุทธิจากหุ้นทุนซื้อคืนที่ถือโดยบริษัทตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 24

5. รายการบัญชีกับบริษัทที่เกี่ยวข้อง

- 5.1 บริษัทมีรายการบัญชีกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน สินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ ต้นทุนและค่าใช้จ่าย ส่วนหนึ่งของบริษัทเกิดขึ้นจากรายการกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ดังกล่าว บริษัทเหล่านี้เกี่ยวข้องกันโดยการมีผู้ถือหุ้นบางส่วนและ/หรือกรรมการร่วมกัน ผลของรายการดังกล่าวซึ่งเป็นรายการปกติธุรกิจได้รวมไว้ในงบการเงินนี้ตามมูลฐานที่ตกลงกันโดยบริษัทที่เกี่ยวข้อง

รายการบัญชีที่มีสาระสำคัญระหว่างบริษัทกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งได้รวมไว้ในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 มีดังนี้

ล้านบาท					
เกณฑ์กำหนดราคา		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
		สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม	
		2553	2552	2553	2552
ซื้อที่ดินรอกการพัฒนาและเพื่อขาย					
- คุณชวน ตั้งมดีธรรม	ราคาตลาด	34.97	-	34.97	-
- บริษัท ทรัพย์นรังสิห์ จำกัด	ราคาตลาด	14.80	-	14.80	-
รายได้จากการขาย-ที่ดิน					
- บริษัท แมนคอน จำกัด	ราคาขายสูงกว่าราคาประเมิน	-	-	-	10.61
- บริษัท แมนคอน จำกัด	ราคาทุน	-	-	3.06	-
รายได้จากการเช่าพื้นที่และค่าบริการ					
- บริษัท แมนคอน จำกัด	ราคาตลาด	-	-	0.03	0.03
- บริษัท ดูราฟลอร์ จำกัด	ราคาตลาด	1.62	1.62	1.62	1.62
- บริษัท สามัคคีซีเมนต์ จำกัด	ราคาตลาด	0.45	0.45	0.45	0.45
เงินปันผลรับ					
- บริษัท แมนคอน จำกัด	ตามจำนวนที่ประกาศจ่าย	-	-	3.82	6.69
- บริษัท ดูราฟลอร์ จำกัด	ตามจำนวนที่ประกาศจ่าย	0.59	0.52	0.52	0.52
- บริษัท หาดใหญ่นครินทร์ จำกัด	ตามจำนวนที่ประกาศจ่าย	1.73	2.88	1.73	2.88
ดอกเบี้ยจ่าย					
- บริษัท ดูราฟลอร์ จำกัด	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ (2553 : 8.00 ต่อปี) (2552 : 8.00 - 8.75 ต่อปี)	0.15	1.10	0.15	1.10

ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 ที่มีสาระสำคัญมีดังนี้

				บาท	
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท		
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
	2553	2552	2553	2552	
ลูกหนี้บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน					
- บริษัท แมนคอน จำกัด	-	-	-		10,611,700

รายการระหว่างปี 2553

- บริษัทซื้อที่ดินจากกรรมการของบริษัทในเขตกรุงเทพมหานคร โดยมีวัตถุประสงค์ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในอนาคต จำนวนเนื้อที่ 790 ตารางวา โดยราคาที่ตกลงซื้อขายเป็นราคาใกล้เคียงกับราคาประเมินของผู้ประเมินอิสระ 2 แห่ง บริษัทได้จ่ายค่าที่ดินเป็นเงินสดสัญญาใช้เงินครบกำหนดวันที่ 15 มิถุนายน 2554 จำนวน 31.50 ล้านบาทและส่วนที่เหลือจำนวน 3.47 ล้านบาทจ่ายเป็นเงินสดแล้ว และกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้ถูกโอนมาเป็นของบริษัทแล้ว
 - บริษัทซื้อที่ดินจากบริษัทร่วมแห่งหนึ่งโดยมีวัตถุประสงค์ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต จำนวนเนื้อที่ 55,110 ตารางวา โดยราคาที่ตกลงซื้อขายเป็นราคาใกล้เคียงกับราคาประเมินของผู้ประเมินอิสระ บริษัทได้จ่ายชำระเงินทั้งหมดแล้วและกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้ถูกโอนมาเป็นของบริษัทแล้ว
- ในปี 2552 บริษัทใหญ่ขายที่ดินรอกการพัฒนาและเพื่อขายบางส่วนให้กับบริษัทย่อยโดยกำหนดให้ขายในราคาที่สูงกว่าราคาประเมินของผู้ประเมินอิสระ บริษัทใหญ่มีกำไรจากการขายที่ดินดังกล่าว 8.57 ล้านบาท (ราคาทุน ตารางวาละ 2,116.64 บาท : ราคาขายตารางวาละ 11,000.00 บาท : ราคาผู้ประเมินอิสระ 6,407.71 บาท)

ลูกหนี้และเงินทดรองแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2553	2552	2553	2552
บริษัท แมนคอน จำกัด				
เงินทดรองแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
ยอดคงเหลือยกมาต้นปี	-	-	18,901,597	28,498,892
เงินทดรองเพิ่มระหว่างปี	-	-	59,998,255	40,492,391
เงินทดรองจ่ายคืนระหว่างปี	-	-	(43,000,300)	(50,089,686)
ยอดคงเหลือยกไปปลายปี	-	-	35,899,552	18,901,597

เงินทดรอง บริษัท แมนคอน จำกัด ไม่มีการคิดดอกเบี้ย และถึงกำหนดจ่ายคืนเมื่อทวงถาม

เงินทดรองจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2553	2552	2553	2552
บริษัท ดูราฟลอร์ จำกัด				
ยอดคงเหลือยกมาต้นปี	10,000,000	13,200,000	10,000,000	13,200,000
เงินทดรองเพิ่มระหว่างปี	-	20,000,000	-	20,000,000
เงินทดรองที่จ่ายคืนระหว่างปี	(10,000,000)	(23,200,000)	(10,000,000)	(23,200,000)
ยอดคงเหลือยกไปปลายปี	-	10,000,000	-	10,000,000

เงินทดรองบริษัท ดูราฟลอร์ จำกัด คิดดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 8.00 ต่อปี (2552 ร้อยละ 8.00 - 8.75 ต่อปี) และกำหนดจ่ายคืนเมื่อทวงถาม

6. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2553	2552	2553	2552
เงินสดในมือ	666,001	664,554	662,000	659,000
เช็คที่ยังไม่รับ	14,337,811	20,801,246	12,139,811	20,801,246
เงินฝากกระแสรายวัน	1,814,848	694,581	1,661,854	547,536
เงินฝากออมทรัพย์	1,645,097	4,515,199	1,639,304	4,513,194
เงินลงทุนชั่วคราว				
- เงินฝากประจำ 3 เดือน	139,536	186,127	139,536	138,642
- กองทุนเปิดตราสารหนี้ที่มีสภาพคล่องสูง	73,095,726	67,209	73,095,726	67,209
รวม	91,699,019	26,928,916	89,338,231	26,726,827

เงินฝากออมทรัพย์ได้รับดอกเบี้ยในอัตราลอยตัวตามอัตราที่ธนาคารกำหนด

7. สินทรัพย์ที่จำหน่ายหรือจำหน่ายไว้เป็นหลักทรัพยค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 บริษัทและบริษัทย่อยได้จำหน่ายหรือจำหน่ายส่วนใหญ่อของที่ดินพัฒนาเพื่อขาย และที่ดินรอการพัฒนาและเพื่อขายดังกล่าวในหมายเหตุ 8 ซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี จำนวน 3,480.73 ล้านบาท และจำนวน 3,059.26 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัทมีจำนวน 3,365.28 ล้านบาท และจำนวน 2,983.45 ล้านบาท ตามลำดับ) และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ส่วนใหญ่อดังกล่าวในหมายเหตุ 11 ซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี จำนวน 1.58 ล้านบาท และจำนวน 36.77 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัทมีจำนวน 1.58 ล้านบาท และจำนวน 36.77 ล้านบาท ตามลำดับ) เพื่อใช้เป็นหลักทรัพยค้ำประกันหนี้สินที่มีต่อสถาบันการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย

8. สิ้นค้าคงเหลือและที่ดินรอการพัฒนาและเพื่อขาย - สุทธิ

8.1 บัญชีนี้ ประกอบด้วย

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2553	2552	2553	2552
ที่ดินและงานก่อสร้างพัฒนาเพื่อขาย	3,281,245,827	2,868,074,951	3,197,473,027	2,803,430,676
ที่ดินรอการพัฒนาและเพื่อขาย	1,748,356,950	1,866,887,319	1,718,631,364	1,839,976,485
บ้านและบ้านตัวอย่าง	232,842,852	164,280,605	225,900,851	164,280,605
อาคารชุด	2,869,100	2,869,100	2,869,100	2,869,100
วัสดุก่อสร้าง	1,698,358	1,658,141	1,678,879	1,658,141
รวม	5,267,013,087	4,903,770,116	5,146,553,221	4,812,215,007
หัก ค่าเผื่อมูลค่าสินค้าลดลง				
- 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)
สิ้นค้าคงเหลือสุทธิ	5,249,573,428	4,886,330,457	5,129,113,562	4,794,775,348

ในระหว่างปี 2553 บริษัทและบริษัทย่อยซื้อที่ดินในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยมีวัตถุประสงค์ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในอนาคตเป็นจำนวนเงินรวม 936.54 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทเป็นจำนวนเงิน 932.17 ล้านบาท)

ในระหว่างปี 2552 บริษัทและบริษัทย่อยซื้อที่ดินจากบุคคลอื่นในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยมีวัตถุประสงค์ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในอนาคตเป็นจำนวนเงินรวม 390.52 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทเป็นจำนวนเงิน 387.41 ล้านบาท) โดยกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวโอนเป็นของบริษัทแล้วทั้งหมด

ค่าเผื่อมูลค่าสินค้าลดลง มีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปี ดังนี้

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2553	2552	2553	2552
ค่าเผื่อมูลค่าสินค้าลดลง				
- บ้านและบ้านตัวอย่าง				
ยอดคงเหลือยกมาต้นปี	3,260,976	3,260,976	3,260,976	3,260,976
บวก ตั้งเพิ่มระหว่างปี	-	-	-	-
หัก โอนกลับรายการระหว่างปี	-	-	-	-
ยอดคงเหลือยกไปปลายปี	3,260,976	3,260,976	3,260,976	3,260,976
- ที่ดินรอการพัฒนาและเพื่อขาย				
ยอดคงเหลือยกมาต้นปี	14,178,683	14,178,683	14,178,683	14,178,683
บวก ตั้งเพิ่มระหว่างปี	-	-	-	-
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

ในระหว่างปี 2551 บริษัทและบริษัทย่อยได้จัดให้ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่ายุติธรรมของกลุ่มสินค้าคงเหลือของบริษัทและบริษัทย่อย โดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) บริษัทไทยเซอร์เวเยอร์ แอนด์ แอ็ดไวท์เซอร์รี จำกัด เป็นผู้ประเมิน ล่าสุดเมื่อเดือนตุลาคม 2551 พบว่า ที่ดินรอการพัฒนาและเพื่อขายบางส่วนมีมูลค่าราคาทุนต่ำกว่ามูลค่าสุทธิที่จะได้รับ ฝ่ายบริหารจึงพิจารณาตั้งค่าเผื่อมูลค่าสินค้าลดลงจำนวนเงิน 14.18 ล้านบาท และบันทึกเป็นขาดทุนจากการด้อยค่าของที่ดินรอการพัฒนาในส่วนของการขายและบริหารในงบกำไรขาดทุนปี 2551

สินค้าคงเหลือส่วนใหญ่ของบริษัทและบริษัทย่อย นำไปค้าประกันการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน ดังที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 7

บริษัทและบริษัทย่อยได้บันทึกดอกเบี้ยที่เกี่ยวข้องส่วนหนึ่งไว้เป็นส่วนหนึ่งของสินค้าคงเหลือ ดังนี้

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2553	2552	2553	2552
ดอกเบี้ยที่บันทึกเป็นส่วนหนึ่งของสินค้าคงเหลือ				
- บริษัท	20,900,806	40,907,652	20,900,806	40,907,652
- บริษัทย่อย	2,053,145	1,024,087	-	-
รวม	22,953,951	41,931,739	20,900,806	40,907,652

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 บริษัทได้บันทึกดอกเบี้ยที่เกี่ยวข้องไว้เป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนพัฒนาที่ดิน โดยมีอัตราการจัดตั้งขึ้นเป็นทุนสำหรับการคำนวณดอกเบี้ย เท่ากับร้อยละ 4.03 และร้อยละ 6.87 ตามลำดับ สำหรับโครงการเปิดใหม่เริ่มปี 2553 บริษัทมีต้นทุนเงินกู้ยืมที่เกิดขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เฉพาะกับโครงการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 บริษัทย่อยได้บันทึกดอกเบี้ยที่เกี่ยวข้องกันไว้เป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนพัฒนาที่ดิน ซึ่งเป็นต้นทุนเงินกู้ยืมที่เกิดขึ้นโดยตรงกับโครงการ

8.2 ภาระจากการพัฒนาโครงการที่ดำเนินอยู่

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2553	2552	2553	2552
จำนวนโครงการที่ดำเนินการอยู่ต้นปี	22	20	21	19
จำนวนโครงการที่ปิดแล้ว	(1)	-	(1)	-
จำนวนโครงการที่เปิดใหม่	2	2	2	2
จำนวนโครงการที่ดำเนินการอยู่สิ้นปี	23	22	22	21
มูลค่าซื้อขายที่ได้ทำสัญญาแล้วทั้งสิ้น(ล้านบาท)	16,087	14,547	15,756	14,281
คิดเป็นร้อยละของยอดขายรวมของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่	78.40	74.63	79.25	74.28

บริษัทและบริษัทย่อยมีข้อผูกพันที่จะต้องทำการพัฒนาโครงการในส่วนของสาธารณูปโภคส่วนกลาง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 อีกเป็นมูลค่า 61.53 ล้านบาท และ 91.26 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัทมีจำนวน 59.87 ล้านบาท และ 72.65 ล้านบาท ตามลำดับ)

9. เงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

งบการเงินรวม								
	ประเภทของธุรกิจ	ลักษณะความสัมพันธ์	ทุนชำระแล้ว (พันบาท)		ถือหุ้นร้อยละ		จำนวนเงิน (บาท)	
			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	ธันวาคม 2552	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	ธันวาคม 2552	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	ธันวาคม 2552
<u>วิธีส่วนได้เสีย</u>								
<u>บริษัทย่อย</u>								
บริษัท แมนคอน จำกัด	อสังหาริมทรัพย์	ผู้บริหารร่วมกัน	20,000	20,000	95.50	95.50	31,594,768	22,065,866
สุทธิ							31,594,768	22,065,866
<u>บริษัทร่วม</u>								
บริษัท สยามคิซีเมนต์ จำกัด	ผลิตและจำหน่ายปูนซีเมนต์	ผู้บริหารร่วมกัน	185,000	185,000	40.64	40.64	117,187,984	123,557,481
Mancon Investment Group Company Limited	ลงทุน	ผู้บริหารร่วมกัน	6,650	6,650	49.00	49.00	-	-
บริษัท ทรีพาร์ตเนอร์ จำกัด	ผลิตและจำหน่ายทราย	ผู้บริหารร่วมกัน	18,000	18,000	36.07	36.07	1,988,381	4,353,290
บริษัท ไฮฟูล รับเบอร์ โปรดักส์ จำกัด	อุตสาหกรรม	การถือหุ้น	53,253	53,253	7.05	7.05	972,488	1,606,239
Jian Shi Development (Tianjin) Co., Ltd.	ลงทุน	การถือหุ้นทางอ้อม	-	-	49.00	49.00	-	-
สุทธิ							120,148,853	129,517,010

งบการเงินเฉพาะบริษัท								
	ประเภทของธุรกิจ	ลักษณะความสัมพันธ์	ทุนชำระแล้ว (พันบาท)		ถือหุ้นร้อยละ		จำนวนเงิน (บาท)	
			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	ธันวาคม 2552	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	ธันวาคม 2552	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	ธันวาคม 2552
<u>วิธีราคาทุน</u>								
<u>บริษัทย่อย</u>								
บริษัท แมนคอน จำกัด	อสังหาริมทรัพย์	ผู้บริหารร่วมกัน	20,000	20,000	95.50	95.50	25,940,000	25,940,000
<u>บริษัทร่วม</u>								
บริษัท สยามคิซีเมนต์ จำกัด	ผลิตและจำหน่ายปูนซีเมนต์	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 ทรีพาร์ตเนอร์ จำกัด	ผลิตและจำหน่ายทราย	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
<u>หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าในมูลค่าของเงินลงทุนในบริษัทร่วม</u>								
							(6,733,044)	(10,181)
สุทธิ							136,363,229	143,086,092

ในปี 2553 ฝ่ายบริหารของบริษัทพิจารณาตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าในเงินลงทุนของบริษัทรวม 2 แห่ง จำนวน 6.72 ล้านบาท เนื่องจากคาดว่ามูลค่าเงินลงทุนในบริษัท รวมดังกล่าวมีมูลค่าลดลงจากการมีผลขาดทุนจากการดำเนินงานต่อเนื่อง ได้แก่ บริษัท ทรัพย์นรสิงห์ จำกัด จำนวน 4.50 ล้านบาท และบริษัท ไฮฟู รับเบอร์ โปรดักส์ จำกัด จำนวน 2.22 ล้านบาท

เงินลงทุนสำหรับการเงินเฉพาะบริษัท

ตั้งแต่ปี 2550 บริษัทได้เปลี่ยนแปลงวิธีการบันทึกบัญชีเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทรวมในงบการเงินเฉพาะบริษัทจากวิธีส่วนได้เสียเป็นวิธีราคาทุน

เงินลงทุนสำหรับการเงินรวม

งบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายบันทึกเงินลงทุนในหุ้นของบริษัทรวมตามวิธีส่วนได้เสีย โดยคำนวณจากงบการเงินของบริษัทรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 ซึ่งจัดทำโดยฝ่ายบริหาร โดยมีรายละเอียดดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

	กำไร(ขาดทุน)สุทธิ		ส่วนแบ่งในผลกำไร (ขาดทุน) ในบริษัทรวม		อัตราร้อยละของกำไรสุทธิ	
	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม	
	2553	2552	2553	2552	2553	2552
บริษัท สามัคคีซีเมนต์ จำกัด	(15.67)	(10.34)	(6.37)	(4.20)	(1.16)	(0.77)
บริษัท ทรัพย์นรสิงห์ จำกัด	(6.56)	(0.99)	(2.36)	(0.04)	(0.43)	(0.01)
บริษัท ไฮฟู รับเบอร์โปรดักส์ จำกัด	(3.99)	(3.09)	(0.64)	(0.15)	(0.11)	(0.03)
รวม			(9.37)	(4.39)	(1.70)	(0.81)

การเปลี่ยนสัดส่วนการลงทุนในบริษัทรวม

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

เงินลงทุนในบริษัทรวมที่อยู่ต่างประเทศ

เงินลงทุนในบริษัทรวมที่อยู่ต่างประเทศประกอบด้วย Mancon Investment Group Co., Ltd. ใช้วิธีส่วนได้เสียในกำไรหรือขาดทุนสุทธิล่าสุด เพียง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 และในปี 2551 บริษัทได้มีการตั้งค่าเผื่อมูลค่าของเงินลงทุนลดลงทั้งหมด เนื่องจากบริษัทดังกล่าวได้ปิดดำเนินการแล้ว และบริษัท ไฮฟู รับเบอร์โปรดักส์ จำกัด ใช้วิธีส่วนได้เสียในกำไรหรือขาดทุนล่าสุดเพียง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 ซึ่งตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีอื่น ซึ่งเงินลงทุนดังกล่าวแสดงอยู่ในงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552

เงินลงทุนในบริษัทรวมดังกล่าวข้างต้น ณ วันที่ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 บัญชีเงินลงทุนในบริษัทเหล่านี้มีจำนวนเงินรวมประมาณ 120.15 ล้านบาท และ 129.52 ล้านบาท (คิดเป็นอัตราร้อยละ 1.86 และอัตราร้อยละ 2.16 ของยอดสินทรัพย์รวมของงบการเงินรวม) ตามลำดับ

10. เงินลงทุนระยะยาวอื่น (เงินลงทุนทั่วไป) ของกิจการที่เกี่ยวข้องกัน - ราคาทุน

งบการเงินรวม								
	ประเภทของธุรกิจ	ลักษณะความสัมพันธ์	ทุนชำระแล้ว (บาท)		ถือหุ้นร้อยละ		จำนวนเงิน (บาท)	
			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	2552	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	2552	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	2552
บริษัท สิ้นสุทพรพรเพอร์ตี จำกัด	ขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและขายที่ดินเปล่า	การถือหุ้น	200,000	200,000	15.00	15.00	30,000,000	30,000,000
บริษัท หาดใหญ่นครินทร์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	การถือหุ้น	191,500	191,500	6.03	6.03	11,548,420	11,548,420
บริษัท ดูราฟลอร์ จำกัด	ผลิตและจำหน่ายวัสดุตกแต่งบ้าน	การถือหุ้น	55,000	55,000	15.26	15.26	8,394,420	8,394,420
บริษัท ศุภาลย์อีสาน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	การถือหุ้น	335,447	335,447	0.44	0.44	8,050,000	8,050,000
บริษัท ไทยแอ็ดวานต์								
เพนบอล เทคโนโลยี จำกัด	อุตสาหกรรม	การถือหุ้น	67,200	67,200	4.65	4.65	3,125,000	3,125,000
บริษัท ดีซีเมนต์ จำกัด	ผลิตและจำหน่ายปูนซีเมนต์และคอนกรีต	การถือหุ้น	12,500	12,500	19.75	19.75	266,138	2,468,750
รวม			861,647	861,647			61,383,978	63,586,590
หัก ค่าเผื่อมูลค่าลดลงของเงินลงทุนสุทธิ							(39,691,875)	(39,470,000)
							21,692,103	24,116,590

งบการเงินเฉพาะบริษัท

	ประเภทของธุรกิจ	ลักษณะความสัมพันธ์	ทุนชำระแล้ว (พันบาท)		ถือหุ้นร้อยละ		จำนวนเงิน (บาท)	
			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552
บริษัท สิ้นสุทพริอทเพอร์รี่ จำกัด	ขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและขายที่ดินเปล่า	การถือหุ้น	200,000	200,000	15.00	15.00	30,000,000	30,000,000
บริษัท หาดใหญ่นครินทร์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	การถือหุ้น	191,500	191,500	6.03	6.03	11,548,420	11,548,420
บริษัท ดุราพลอร์ จำกัด	ผลิตและจำหน่ายวัสดุตกแต่งบ้าน	การถือหุ้น	55,000	55,000	13.55	13.55	7,454,870	7,454,870
บริษัท สุภาลัยอิสาน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	การถือหุ้น	335,447	335,447	0.44	0.44	8,050,000	8,050,000
บริษัท ไทยแอ็ดวานต์ เพนโนล เทคโนโลยี จำกัด	อุตสาหกรรม	การถือหุ้น	67,200	67,200	4.65	4.65	3,125,000	3,125,000
บริษัท ดีซีเมนต์ จำกัด	ผลิตและจำหน่ายปูนซีเมนต์และคอนกรีต	การถือหุ้น	12,500	12,500	19.75	19.75	266,138	2,468,750
รวม			861,647	861,647			60,444,428	62,647,040
หัก ค่าเผื่อมูลค่าลดลงของเงินลงทุนสุทธิ							(39,691,875)	(39,470,000)
							20,752,553	23,177,040

เงินลงทุนในหุ้นของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแสดงไว้ในราคาทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 และมูลค่าสุทธิตามบัญชีรวมของเงินลงทุนในหุ้น ซึ่งถือตามงบการเงินที่ตรวจสอบแล้วครั้งล่าสุดเพียง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 ที่มีอยู่มีจำนวนเงินต่ำกว่าราคาทุนรวมประมาณ 39.69 ล้านบาท และ 39.47 ล้านบาท ตามลำดับ ฝ่ายบริหารได้ตั้งค่าเผื่อมูลค่าลดลงจำนวนเงินประมาณ 39.69 ล้านบาท และ 39.47 ล้านบาท ตามลำดับ โดยพิจารณาถึงมูลค่าสุทธิตามบัญชี (ที่ต่ำกว่าทุน) ที่คาดว่าจะได้ลดลงเป็นการถาวร

ในระหว่างปี 2553 บริษัทได้รับคืนเงินลงทุนบางส่วนของบริษัท ดีซีเมนต์ จำกัด จำนวน 2.20 ล้านบาท ในปัจจุบันบริษัทดังกล่าวยังอยู่ระหว่างดำเนินการชำระบัญชีไม่เสร็จสิ้น บริษัทบันทึกรายการโดยล้างบัญชีเงินลงทุนจำนวน 2.20 ล้านบาท คงเหลือราคาทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 จำนวน 0.27 ล้านบาท

11. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ

บัญชีนี้ ประกอบด้วย

งบการเงินรวม (บาท)

	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	เพิ่มขึ้น	ลดลง	รับโอน / (โอนออก)	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553
ส่วนงานกิจการสนามกอล์ฟ					
ราคาทุน					
- ที่ดินสนามกอล์ฟ	487,415,227	-	-	-	487,415,227
- สนามกอล์ฟ	209,262,251	-	-	-	209,262,251
- คลับเฮ้าส์	118,278,528	-	-	-	118,278,528
- อาคาร - ศูนย์ลี้ยงรด	-	83,984	-	1,977,322	2,061,306
- อุปกรณ์ - ศูนย์ลี้ยงรด	-	350,598	-	-	350,598
- งานระหว่างก่อสร้างศูนย์ลี้ยงรด	-	1,977,322	-	(1,977,322)	-
รวมราคาทุน	814,956,006	2,411,904	-	-	817,367,910
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม					
- สนามกอล์ฟ	(78,136,263)	(7,184,986)	-	-	(85,321,249)
- คลับเฮ้าส์	(53,105,086)	(5,924,858)	-	-	(59,029,944)
- อาคาร - ศูนย์ลี้ยงรด	-	(77,299)	-	-	(77,299)
- อุปกรณ์ - ศูนย์ลี้ยงรด	-	(51,029)	-	-	(51,029)
รวมค่าเสื่อมราคาสะสม	(131,241,349)	(13,238,172)	-	-	(144,479,521)
สุทธิ	683,714,657				672,888,389
ส่วนงานกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์					
ราคาทุน					
- ที่ดินโมสร	76,112,629	-	(27,407,649)	-	48,704,980
- อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	61,176,410	-	(13,604,188)	-	47,572,222
- ยานพาหนะ	30,369,660	3,237,958	(1,319,727)	-	32,287,891
- เครื่องจักรและอุปกรณ์	58,228,886	568,419	(364,307)	-	58,432,998
- เครื่องตกแต่งติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน	45,646,341	2,072,522	(134,405)	-	47,584,458
รวมราคาทุน	271,533,926	5,878,899	(42,830,276)	-	234,582,549
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม					
- อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	(43,304,873)	(2,125,587)	6,251,219	-	(39,179,241)
- ยานพาหนะ	(25,194,924)	(1,938,528)	1,319,721	-	(25,813,731)
- เครื่องจักรและอุปกรณ์	(55,311,628)	(1,084,005)	364,287	-	(56,031,346)
- เครื่องตกแต่งติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน	(39,101,361)	(2,307,911)	134,399	-	(41,274,873)
รวมค่าเสื่อมราคาสะสม	(162,912,786)	(7,456,031)	8,069,626	-	(162,299,191)
สุทธิ	108,621,140				72,283,358
รวมทั้งสิ้น	792,335,797				745,171,747

งบการเงินเฉพาะบริษัท (บาท)

	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	เพิ่มขึ้น	ลดลง	รับโอน / (โอนออก)	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553
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
- อาคาร - ศูนย์ลี้ยงรด	-	83,984	-	1,977,322	2,061,306
- อุปกรณ์ - ศูนย์ลี้ยงรด	-	350,598	-	-	350,598
- งานระหว่างก่อสร้างศูนย์ลี้ยงรด	-	1,977,322	-	(1,977,322)	-
รวมราคาทุน	814,956,006	2,411,904	-	-	817,367,910
<u>หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม</u>					
- สนามกอล์ฟ	(78,136,263)	(7,184,986)	-	-	(85,321,249)
- คลับเฮ้าส์	(53,105,086)	(5,924,858)	-	-	(59,029,944)
- อาคาร - ศูนย์ลี้ยงรด	-	(77,299)	-	-	(77,299)
- อุปกรณ์ - ศูนย์ลี้ยงรด	-	(51,029)	-	-	(51,029)
รวมค่าเสื่อมราคาสะสม	(131,241,349)	(13,238,172)	-	-	(144,479,521)
สุทธิ	683,714,657				672,888,389
ส่วนงานกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์					
<u>ราคาทุน</u>					
- ที่ดินโมสร	76,112,629	-	(27,407,649)	-	48,704,980
- อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	61,176,410	-	(13,604,188)	-	47,572,222
- ยานพาหนะ	28,961,060	3,237,958	(1,319,727)	-	30,879,291
- เครื่องจักรและอุปกรณ์	57,365,764	568,419	(364,307)	-	57,569,876
- เครื่องตกแต่งติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน	44,479,796	2,069,732	(134,405)	-	46,415,123
รวมราคาทุน	268,095,659	5,876,109	(42,830,276)	-	231,141,492
<u>หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม</u>					
- อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	(43,304,873)	(2,125,587)	6,251,219	-	(39,179,241)
- ยานพาหนะ	(23,786,332)	(1,938,528)	1,319,721	-	(24,405,139)
- เครื่องจักรและอุปกรณ์	(54,451,273)	(1,082,758)	364,287	-	(55,169,744)
- เครื่องตกแต่งติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน	(37,934,923)	(2,307,642)	134,399	-	(40,108,166)
รวมค่าเสื่อมราคาสะสม	(159,477,401)	(7,454,515)	8,069,626	-	(158,862,290)
สุทธิ	108,618,258				72,279,202
รวมทั้งสิ้น	792,332,915				745,167,591

ในปี 2553 บริษัทโอนที่ดินโมสร อาคารและสิ่งปลูกสร้างของโครงการชวชนขึ้นการเดินวิล์ และโครงการชวชนขึ้นโอเฮ้าส์ ให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้าน ราคาทุนรวม 41.01 ล้านบาท ราคาตามบัญชีสุทธิ ณ วันที่โอน 34.76 ล้านบาท บริษัทบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 ในงบกำไรขาดทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทและบริษัทย่อยมีราคาทุนของเครื่องจักรและอุปกรณ์ เครื่องตกแต่งติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงานและยานพาหนะที่ตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้วแต่ยังคงใช้งานอยู่มีจำนวน 53.49 ล้านบาท 36.04 ล้านบาท และ 20.76 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัท มีจำนวน 52.63 ล้านบาท 34.87 ล้านบาท และ 19.36 ล้านบาท ตามลำดับ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 บริษัทมียานพาหนะภายใต้สัญญาเช่าการเงิน มีมูลค่าตามบัญชีสุทธิ 2.87 ล้านบาท และ 1.23 ล้านบาท ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 บริษัทและบริษัทย่อยมี ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ส่วนใหญ่จำนวน 1.58 ล้านบาทและ 36.77 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัทมีจำนวน 1.58 ล้านบาทและ 36.77 ล้านบาท ตามลำดับ) นำไปค้ำประกันเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น และการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินของบริษัท ดังที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 7

12. สิทธิการเช่า - สุทธิ

บัญชีนี้ ประกอบด้วย

งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะบริษัท (บาท)

	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553
ส่วนงานกิจการให้เช่าพื้นที่และบริการ				
<u>ราคาทุน</u>				
- สิทธิการเช่า	70,562,990	-	-	70,562,990
- สิทธิการใช้อาคารและส่วนปรับปรุงบนที่ดินเช่า	79,412,563	-	-	79,412,563
รวมราคาทุน	149,975,553	-	-	149,975,553
<u>หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม</u>				
- สิทธิการเช่า	(50,324,233)	(2,187,974)	-	(52,512,207)
- สิทธิการใช้อาคารและส่วนปรับปรุงบนที่ดินเช่า	(61,322,621)	(1,955,669)	-	(63,278,290)
รวมค่าตัดจำหน่ายสะสม	(111,646,854)	(4,143,643)	-	(115,790,497)
สุทธิ	38,328,699			34,185,056

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

13. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ

บัญชีนี้ ประกอบด้วย

งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะบริษัท (บาท)

	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553
ราคาทุน				
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	3,702,816	24,634	-	3,727,450
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(2,816,744)	(552,861)	-	(3,369,605)
โปรแกรมคอมพิวเตอร์ - สุทธิ	886,072	(528,227)	-	357,845

14. เงินฝากที่ติดการกำกับ

บัญชีนี้ ประกอบด้วย

บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	2552	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	2552
เงินฝาก - ประเภทออมทรัพย์	134,555,319	40,748,955	134,555,319	40,745,187
เงินฝาก - ประเภทประจำ 12 เดือน	1,083,226	3,620,266	1,034,918	3,620,266
ตัวแลกเงิน	6,957,720	-	6,957,720	-
รวม	142,596,265	44,369,221	142,547,957	44,365,453

เงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากประจำดังกล่าวข้างต้นมีอัตราดอกเบี้ยตามที่สถาบันการเงินกำหนด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินฝากประเภทออมทรัพย์จำนวน 134.24 ล้านบาท และจำนวน 40.65 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัท มีจำนวน 134.24 ล้านบาท และ 40.65 ล้านบาท ตามลำดับ) และเงินฝากประจำ 12 เดือน จำนวน 1.08 ล้านบาท และ จำนวน 3.61 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัท มีจำนวน 1.03 ล้านบาท และจำนวน 3.61 ล้านบาท ตามลำดับ) และตัวแลกเงินเฉพาะบริษัท จำนวน 6.96 ล้านบาท ติดการกำกับจากการที่ธนาคารออกหนังสือคำประกันให้แก่หน่วยงานราชการเพื่อก่อสร้างงานสาธารณูปโภคภายในโครงการของบริษัทและบริษัทย่อย

15. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น - สุทธิ

บัญชีนี้ ประกอบด้วย

บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	2552	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	2552
ภาษีเงินได้นิติบุคคลถูกหัก ณ ที่จ่าย	-	-	-	-
เงินมัดจำและเงินรับประกัน	2,420,624	2,285,631	2,205,374	2,074,381
ที่ดินที่ไม่ได้ใช้ในการดำเนินงาน	17,610,390	17,610,390	-	-
รวม	20,031,014	19,896,021	2,205,374	2,074,381
หัก ค่าเผื่อมูลค่าลดลงของที่ดิน	(17,610,390)	(17,610,390)	-	-
รวม	2,420,624	2,285,631	2,205,374	2,074,381

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 บริษัทย่อยมีที่ดินที่ไม่ได้ใช้ในการดำเนินงานจำนวนเงิน 17.61 ล้านบาท (ซึ่งรวมเป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าดังกล่าวที่บริษัทใหญ่ขายให้บริษัทย่อยมีจำนวนเงิน 6.15 ล้านบาท) ซึ่งเป็นที่ดินอยู่ในบังคับการจำนองเรื่องถนนและสาธารณูปโภคต่างๆ ในโครงการของบริษัทใหญ่ จึงเป็นเหตุให้ที่ดินที่ครอบครองโดยบริษัทย่อยนี้ทางกฎหมายนั้นไม่สามารถเข้าไปใช้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในที่ดินผืนดังกล่าวโดยบริษัทย่อยเองได้ ฝ่ายบริหารจึงพิจารณาตั้งสำรองเพื่อการด้อยค่าในอัตราร้อยละร้อยในทันทีที่ได้ที่ดินนี้มาในปี 2549

16. เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 บริษัทและบริษัทย่อยมีวงเงินเบิกเกินบัญชีกับสถาบันการเงินในประเทศหลายแห่งจำนวนเงินรวม 104 ล้านบาท และ 134 ล้านบาท ตามลำดับ (งบการเงินเฉพาะบริษัทมี 102 ล้านบาท และ 132 ล้านบาท ตามลำดับ) โดยเสียดอกเบี้ยในอัตราดอกเบี้ยขั้นต่ำของเงินเบิกเกินบัญชีเงินเบิกเกินบัญชีสถาบันการเงินคำนวณโดยสินทรัพย์ที่จำนำหรือจำนองไว้เป็นหลักประกันค้ำประกันดังกล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 7 และผู้ถือหุ้นบางท่าน

17. ตัวแลกเงินระยะสั้น

บัญชีนี้ ประกอบด้วย

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2553	2552	2553	2552
ตัวแลกเงิน	150,000,000	-	150,000,000	-
หัก ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า	(632,647)	-	(632,647)	-
สุทธิ	149,367,353	-	149,367,353	-

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 3/2553 เมื่อวันที่ 19 พฤษภาคม 2553 อนุมัติให้บริษัทยื่นเรื่องเสนอขายตราสารหนี้ ประเภทตัวแลกเงินระยะสั้นไม่เกิน 270 วัน นับจากวันที่ออกตัว ในวงเงินไม่เกิน 500 ล้านบาท ราคาเสนอขายจะคำนวณจากราคาหน้าตัวแลกเงินหักส่วนลดจ่าย โดยจะคำนวณอัตราคิดลดคงที่ หรือแปรผันตามอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงหรืออัตราดอกเบี้ยของตลาด ณ ช่วงเวลาที่เสนอขาย ระยะเวลารับเสนอขาย 1 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 27 พฤษภาคม 2553 ถึงวันที่ 26 พฤษภาคม 2554 ทั้งนี้เป็นข้อเสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เท่านั้น โดยบริษัทได้รับการอนุมัติให้ขึ้นทะเบียนกับสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทยเมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2553

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทมียอดคงเหลือของตัวแลกเงิน จำนวน 150 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยคิดลด ณ วันที่เสนอขายร้อยละ 2.35 - 2.60 ต่อปี บันทึกตัดจ่ายดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้าตามสิทธิ์ที่จะต้องจ่ายตามระยะเวลาของตัวแลกเงิน

18. เงินตรองจากกรรมการ

บัญชีนี้ ประกอบด้วย

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2553	2552	2553	2552
ยอดคงเหลือยกมาต้นปี	26,546,969	35,825,824	26,546,969	35,825,824
เงินตรองเพิ่มระหว่างปี	25,206,000	23,646,200	25,206,000	23,646,200
เงินตรองที่จ่ายคืนระหว่างปี	(41,055,220)	(32,925,055)	(41,055,220)	(32,925,055)
ยอดคงเหลือยกไปปลายปี	10,697,749	26,546,969	10,697,749	26,546,969

เงินตรองจากกรรมการไม่มีการคิดดอกเบี้ยและถึงกำหนดจ่ายคืนเมื่อทวงถาม

19. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอก

บัญชีนี้ ประกอบด้วย

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2553	2552	2553	2552
ยอดคงเหลือยกมาต้นปี	6,000,000	10,000,000	6,000,000	10,000,000
เงินกู้ระยะสั้นเพิ่มระหว่างปี	-	-	-	-
เงินกู้ระยะสั้นจ่ายคืนระหว่างปี	(6,000,000)	(4,000,000)	(6,000,000)	(4,000,000)
ยอดคงเหลือยกไปปลายปี	-	6,000,000	-	6,000,000

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทมีตัวสัญญาใช้เงินกับบุคคลภายนอกคิดดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 8 ต่อปี และกำหนดจ่ายคืนเมื่อทวงถาม

20. หนี้สินหมุนเวียนอื่น

บัญชีนี้ ประกอบด้วย

บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2553	2552	2553	2552
รายได้รับล่วงหน้าจากลูกค้า				
ยอดคงเหลือยกมาต้นปี	68,411,397	88,621,042	67,401,396	86,302,099
เพิ่มระหว่างปี	345,849,583	315,093,429	281,988,896	254,873,511
ลดลงระหว่างปี	(364,038,238)	(335,303,074)	(300,965,583)	(273,774,214)
ยอดคงเหลือยกไปปลายปี	50,222,742	68,411,397	48,424,709	67,401,396
เงินประกันผลงาน				
ยอดคงเหลือยกมาต้นปี	47,881,275	47,758,153	46,918,333	45,745,959
เพิ่มระหว่างปี	19,276,958	16,075,376	17,980,538	15,876,430
ลดลงระหว่างปี	(17,826,951)	(15,952,254)	(17,184,520)	(14,704,056)
ยอดคงเหลือยกไปปลายปี	49,331,282	47,881,275	47,714,351	46,918,333
เงินรับล่วงหน้า-สาธารณูปโภค				
ยอดคงเหลือยกมาต้นปี	97,642,818	91,076,270	94,209,210	88,382,174
เพิ่มระหว่างปี	30,095,318	27,483,477	29,376,679	26,670,525
ลดลงระหว่างปี	(22,656,496)	(20,916,929)	(22,656,496)	(20,843,489)
ยอดคงเหลือยกไปปลายปี	105,081,640	97,642,818	100,929,393	94,209,210
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	183,113	165,862	171,773	157,577
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	27,208,126	26,976,131	27,139,151	26,940,131
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายรอนำส่ง	17,510,746	20,122,656	17,435,208	20,110,553
อื่นๆ	15,829,122	12,631,218	15,357,622	12,299,778
รวม	265,366,771	273,831,357	257,172,207	268,036,978

21. หนี้สินระยะยาว - สุทธิ

บัญชีนี้ ประกอบด้วย

บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2553	2552	2553	2552
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	744,200,480	468,065,496	705,662,080	438,419,496
เงินกู้ยืมที่มีการปรับโครงสร้างหนี้แล้ว	-	225,952,530	-	225,952,530
ค่าสิทธิการเช่ากำหนดชำระเป็นรายปี				
จนถึงเดือนมีนาคม 2561 (หมายเหตุ 12)	24,850,000	27,550,000	24,850,000	27,550,000
รวม	769,050,480	721,568,026	730,512,080	691,922,026
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(52,700,000)	(16,894,663)	(52,700,000)	(16,894,663)
หนี้สินระยะยาว - สุทธิ	716,350,480	704,673,363	677,812,080	675,027,363

หนี้สินระยะยาว มีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปี ดังนี้

บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2553	2552	2553	2552
ยอดคงเหลือยกมาต้นปี	721,568,026	1,147,448,104	691,922,026	1,147,448,104
กู้ยืมเพิ่มระหว่างปี	1,115,484,895	649,626,945	1,084,340,895	619,980,945
จ่ายชำระคืนระหว่างปี	(1,010,193,525)	(1,075,507,023)	(987,941,925)	(1,075,507,023)
ลดดอกเบี้ยจากการปรับโครงสร้างหนี้	(57,808,916)	-	(57,808,916)	-
ยอดคงเหลือยกไปปลายปี	769,050,480	721,568,026	730,512,080	691,922,026

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 บริษัทมีวงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินในประเทศหลายแห่งจำนวน 2,257.38 ล้านบาท และ 2,302.59 ล้านบาท ตามลำดับ เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินคู่ประกันโดยสินทรัพย์ที่จำนำหรือจำนองไว้เป็นหลักประกันดั่งที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 7 และโดยผู้ถือหุ้นบางท่าน ภายใต้สัญญาเงินกู้ บริษัทเสียดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารในอัตรา MLR (อัตราร้อยละ 4.62 - 8.50 ต่อปี และ 4.85 - 9.75 ต่อปี ตามลำดับ) บริษัทต้องจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมเมื่อได้รับชำระเงินจากลูกค้า ณ วันโอนกรรมสิทธิ์หรือส่งทรัพย์สินที่ขายให้กับลูกค้า อย่างไรก็ตามบริษัทไม่ได้ประมาณการยอดเงินกู้ยืมที่คาดว่าจะต้องจ่ายชำระภายในหนึ่งปีเพื่อจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียนในงบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 สำหรับเงินกู้ในส่วนนี้

เงินกู้ยืมที่ปรับโครงสร้างหนี้แล้ว ประกอบด้วย

	บาท			
	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะบริษัท			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	2552	อัตราดอกเบี้ย	เงื่อนไขการชำระ
ธนาคารพาณิชย์ในประเทศแห่งหนึ่ง	-	225,952,530	MLR	ผ่อนชำระแต่ละงวดตามอัตราส่วนของยอดขาย และต้องชำระให้เสร็จสิ้นภายในปี 2554 และเมื่อวันที่ 23 มีนาคม 2553 บริษัทได้ตกลงกับธนาคารเกี่ยวกับการกำหนดเงื่อนไขเพิ่มเติมที่สำคัญ คือ กรณีบริษัทสามารถจ่ายคืนดอกเบี้ยพักชำระจากการปรับโครงสร้างหนี้ในปี 2542 ได้ทั้งหมดภายในเดือนธันวาคม 2553 บริษัทได้รับพิจารณาตัดลดดอกเบี้ยจำนวนหนึ่ง และในกรณีที่บริษัทไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขดังกล่าว บริษัทจะต้องจ่ายชำระตามเงื่อนไขในสัญญาเดิม

หนี้สินตามสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้ข้างต้น ค่าประกันโดยกรรมการบางท่านและสินทรัพย์ที่จำนำหรือจำนองไว้เป็นหลักประกันดั่งที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 7 และ 11

ในระหว่างปี 2553 บริษัทได้จ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมที่มีการปรับโครงสร้างหนี้เสร็จสิ้นภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญา ดังนั้นบริษัทจึงได้รับการลดดอกเบี้ยค้างชำระส่วนที่เหลือ จำนวน 57.81 ล้านบาท (ซึ่งรวมอยู่ในมูลหนี้ปรับโครงสร้าง 225.95 ล้านบาทข้างต้น) ทำให้บริษัทมีกำไรจากการปรับโครงสร้างหนี้จากการลดดอกเบี้ยค้างชำระทั้งจำนวนดังกล่าว บริษัทบันทึกเป็นรายได้อื่นซึ่งแยกแสดงต่างหากในงบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553

22. เจ้าหนี้เข้าซื้อ-สุทธิ

เจ้าหนี้เข้าซื้อ บัญชีนี้ประกอบด้วย

	บาท					
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท					
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552		
	เงินต้น	ดอกเบี้ยรอตัด	ยอดชำระ	เงินต้น	ดอกเบี้ยรอตัด	ยอดชำระ
ถึงกำหนดการจ่ายชำระภายในหนึ่งปี	658,612	82,232	740,844	432,296	22,629	454,925
ถึงกำหนดการจ่ายชำระ หลังจากหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี	1,296,148	82,222	1,378,370	164,002	6,482	170,484
รวม	1,954,760	164,454	2,119,214	596,298	29,111	625,409

บริษัทได้ทำสัญญาเข้าซื้อกับสถาบันการเงินหลายแห่งเพื่อซื้อยานพาหนะ โดยมีกำหนดชำระค่าเข้าซื้อเป็นรายเดือนภายในระยะเวลา 2 - 4 ปี ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาดังกล่าวข้างต้น บริษัทจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อกำหนดต่างๆ ที่กำหนดไว้ในสัญญาดังกล่าว

เจ้าหนี้ตามสัญญาเข้าซื้อส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีได้แสดงให้เห็นในส่วนหนี้สินหมุนเวียนในงบดุล

23. สำรองตามกฎหมาย / สำรองหุ้นกู้ซื้อคืน

23.1 สำรองตามกฎหมาย

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

23.2 สำรองหุ้นกู้ซื้อคืน

การเคลื่อนไหวของสำรองหุ้นกู้ซื้อคืนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้ (ดูหมายเหตุข้อ 24 เพิ่มเติม)

	บาท		บาท	
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	2552	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	2552
ยอดต้นปี	11,548,084	-	11,548,084	-
เพิ่มขึ้นระหว่างปีจากสำรองหุ้นกู้ซื้อคืน	-	11,548,084	-	11,548,084
ยอดปลายปี	11,548,084	11,548,084	11,548,084	11,548,084

24. หุ้นทุนซื้อคืน/กำไรสะสมจัดสรรสำหรับหุ้นซื้อคืน

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 และกำหนดระยะเวลาจำหน่ายหุ้นซื้อคืน ตั้งแต่วันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2553 ถึงวันที่ 3 สิงหาคม 2555 (ภายหลัง 6 เดือนนับแต่การซื้อหุ้นคืนเสร็จสิ้น แต่ต้องไม่เกิน 3 ปี) ในกรณีที่บริษัทจำหน่ายหุ้นซื้อคืนไม่หมดภายในระยะเวลาที่กำหนด บริษัทจะลดทุนที่ออกและชำระแล้วลง โดยวิธีตัดหุ้นทุนที่ซื้อคืนและยังไม่ได้จำหน่ายที่เหลืออยู่

ตามเจตนาของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ กต.ชส. (ว) 2/2548 ลงวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2548 เกี่ยวกับการซื้อหุ้นคืนว่าบริษัทมหาชนจำกัดจะซื้อหุ้นคืนได้ไม่เกินวงเงินกำไรสะสม และให้บริษัทต้องกันกำไรสะสมไว้เป็นเงินสำรองเท่ากับจำนวนเงินที่ได้จ่ายซื้อหุ้นคืนจนกว่าจะมีการจำหน่ายหุ้นซื้อคืนไว้หมด หรือลดทุนที่ชำระแล้วโดยวิธีตัดหุ้นซื้อคืนที่จำหน่ายไม่หมด แล้วแต่กรณี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทมีการซื้อหุ้นคืนรวมทั้งสิ้นจำนวน 6,300,000 หุ้น ราคาเฉลี่ยหุ้นละ 1.833 บาท รวมต้นทุนหุ้นซื้อคืน 11,548,084 บาท โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2553 บริษัทยังไม่มีจำหน่ายหุ้นซื้อคืน บริษัทได้จัดสรรกำไรสะสมเป็นสำรองสำหรับหุ้นซื้อคืนเต็มจำนวนแล้ว (ดูหมายเหตุ 23.2)

25. เงินปันผล

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2553 เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2553 มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากผลการดำเนินงาน สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2553 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 13 กันยายน 2553 อย่างไรก็ตาม บริษัทมิได้จ่ายเงินปันผลจำนวน 5,090.00 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นบางราย เนื่องจากขาดคุณสมบัติ ส่วนเงินปันผลที่เหลือ จำนวน 86,033,325.70 บาท บริษัทได้จ่ายไปแล้วในระหว่างงวด

ในการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีครั้งที่ 1/2553 เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2553 ผู้ถือหุ้นมีมติที่สำคัญ ดังนี้

มีมติให้จ่ายเงินปันผลประจำปีสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2552 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2552 ให้แก่ผู้ถือหุ้นซึ่งมีชื่อในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 8 เมษายน 2553 โดยการจ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิสำหรับผลประกอบการปี 2552 ในอัตราหุ้นละ 0.25 บาท หักการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล อัตราหุ้นละ 0.10 บาท เมื่อวันที่ 11 กันยายน 2552 ส่วนที่เหลือจ่ายสุทธิ อัตราหุ้นละ 0.15 บาท จำนวนหุ้นทั้งหมด 860,384,157 หุ้น (หุ้นทั้งหมด 866,684,157 หุ้น หักหุ้นทุนซื้อคืน 6,300,000 หุ้น) รวมเป็นเงิน 129,057,623.55 บาท และกำหนดจ่ายเงินปันผลในวันพฤหัสบดีที่ 27 พฤษภาคม 2553 อย่างไรก็ตาม บริษัทมิได้จ่ายเงินปันผลจำนวน 7,755.00 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นบางราย เนื่องจากขาดคุณสมบัติ ส่วนเงินปันผลที่เหลือ จำนวน 129,049,868.55 บาท บริษัทได้จ่ายครบถ้วนไปแล้วในระหว่างงวด

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 บริษัทได้จ่ายไปแล้วในระหว่างงวด

ในการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีครั้งที่ 1/2552 เมื่อวันที่ 29 เมษายน 2552 ผู้ถือหุ้นมีมติที่สำคัญ ดังนี้

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 บาทบริษัทได้จ่ายไปแล้วในระหว่างปี

26. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของบริษัทฯ คือการจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทางการเงินที่เหมาะสมและการดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง

ตามงบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.30 : 1 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 : 0.30 : 1) และบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.29 : 1 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 : 0.29 : 1)

27. 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 ได้รับยกเว้นจากการปรับโครงสร้างหนี้ (ตามพระราชกฤษฎีกา (ฉบับที่ 433) พ.ศ.2548) - รายได้จากการขายที่มีราคาประเมินสูงกว่าราคาขาย	รับรู้รายได้ตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ

	งบการเงินรวม วันที่ 31 ธันวาคม 2553	งบการเงินเฉพาะบริษัท วันที่ 31 ธันวาคม 2553
กำไรสุทธิก่อนหักภาษีเงินได้ทางบัญชี	744,844,266	725,693,939
บวก รายได้จากการขายตาม ป.61/2539	(6,899,045)	(6,899,045)
รายได้จากการขายที่มีราคาประเมินสูงกว่าราคาขาย	-	-
รายการบวกกลับทางภาษี	8,881,119	8,447,039
หัก รายการหักออกทางภาษี	(64,521,617)	(64,488,732)
กำไรสุทธิก่อนหักภาษีเงินได้ทางภาษี	682,304,723	662,753,201
หัก ภาษีเงินได้นิติบุคคล		
บริษัท		
อัตราร้อยละ 25 (สำหรับส่วนที่มีกำไรไม่เกินสามร้อยล้านบาท)	(75,000,000)	(75,000,000)
อัตราร้อยละ 30	(108,825,960)	(108,825,960)
(ตามพระราชกฤษฎีกา ฉบับที่ 475/2551 สิ้นสุดปี 2553)		
บริษัทย่อย		
อัตราร้อยละ 30	(5,865,456)	-
กำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้ทางภาษี	492,613,307	478,927,241

28. เครื่องมือทางการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีนโยบายที่จะประกอบธุรกรรม ตราสารทางการเงินที่เป็นตราสารอนุพันธ์เพื่อการเก็งกำไรหรือเพื่อการการค้า

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่องเกิดจากปัญหาในการเงินทุนให้มีจำนวนเพียงพอและทันเวลาเพื่อจ่ายชำระหนี้สำหรับภาระผูกพันตามที่กำหนดไว้ในงบการเงิน จากการประเมินฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน กระแสเงินสดรวมทั้งประมาณการข้อมูลทางการเงินของบริษัทและบริษัทย่อยและเฉพาะบริษัท ข้อมูลเหล่านี้ชี้ให้เห็นว่าบริษัทและบริษัทย่อยและเฉพาะบริษัทไม่มีปัญหาความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

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

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยนี้เกิดขึ้นจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยในตลาดในอนาคต ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดของบริษัทและบริษัทย่อยและเฉพาะบริษัท บริษัทและบริษัทย่อยและเฉพาะบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยเนื่องจากมีเงินฝากธนาคาร เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ตัวแลกเปลี่ยนที่ออกโดยบริษัท สัญญาเช่าทางการเงินและลูกหนี้เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน อย่างไรก็ตาม เงินฝากธนาคารและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และลูกหนี้เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน มีอัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด (Floating interest rate) บริษัทและบริษัทย่อยและเฉพาะบริษัทจึงมิได้ใช้ตราสารอนุพันธ์ทางการเงินเพื่อป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว กรณีตัวแลกเปลี่ยนที่ออกโดยบริษัทเป็นตัวยาวระยะสั้นไม่เกิน 1 ปี และบริษัทใช้อัตราดอกเบี้ยคิดลดที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดช่วงอายุของการมีภาระผูกพันในขณะนั้น ซึ่งฝ่ายบริหารคาดว่าจะสามารถครอบคลุมความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นในช่วงระยะเวลาเดียวกันของภาระผูกพัน

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน (Foreign Currency Risk)

บริษัทและบริษัทย่อยและเฉพาะบริษัทไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศโดยตรง เนื่องจากไม่มีรายการค้าที่เป็นสกุลเงินต่างประเทศ

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนกันในขณะที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน มูลค่ายุติธรรมได้มาจากราคาตลาดที่กำหนดกระแสเงินสดคิดลดหรือมูลค่าของสินทรัพย์สุทธิแล้วแต่ความเหมาะสม

บริษัทใช้วิธีการและสมมติฐานดังต่อไปนี้ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้และเจ้าหนี้ และเงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินมีราคาตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินเหล่านี้จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น

เงินกู้ยืมระยะยาวที่มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัวซึ่งเป็นอัตราที่อิงตลาด มีราคาตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม

29. กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่สำหรับปีด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ถือโดยบุคคลภายนอกที่ออกอยู่ในระหว่างปี

จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักคำนวณโดยสุทธิจากหุ้นสามัญซื้อคืนที่ถือโดยบริษัทตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 23

	บาท		หุ้น		บาทต่อหุ้น	
	กำไร (ขาดทุน) สุทธิ		จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก		กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553	2552	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553	2552	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553	2552

งบการเงินรวม

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

จำนวนหุ้นสามัญ

กำไรสุทธิ

	860,384,157	863,424,783		
	549,185,667	539,774,082	0.64	0.63

	บาท		หุ้น		บาทต่อหุ้น	
	กำไร (ขาดทุน) สุทธิ		จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก		กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553	2552	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553	2552	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553	2552

งบการเงินเฉพาะบริษัท

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

จำนวนหุ้นสามัญ

กำไรสุทธิ

	860,384,157	863,424,783		
	541,867,979	543,994,994	0.63	0.63

30. หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในภายหลังและการผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553

- ก) บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในภายหลังจากการที่ธนาคารออกหนังสือค้ำประกันบริษัทให้กับองค์การรัฐบาลบางแห่งเป็นจำนวนเงินรวม 236.94 ล้านบาท (เฉพาะบริษัท จำนวนเงิน 223.83 ล้านบาท)
- ข) ส่วนหนึ่งของเจ้าหนี้ค่าที่ดิน บริษัทให้ธนาคารอาวัลตั๋วสัญญาใช้เงินให้กับเจ้าของที่ดิน เป็นจำนวนเงิน 25 ล้านบาท
- ค) บริษัททำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับเจ้าของที่ดิน เพื่อพัฒนาเป็นอสังหาริมทรัพย์ โดยมีภาระผูกพันตามสัญญาเป็นจำนวนเงิน 27.65 ล้านบาทและมีการจ่ายเงินมัดจำแล้วจำนวนเงิน 5.05 ล้านบาท
- ง) บริษัทมีภาระค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวให้กับบริษัทย่อยในวงเงิน 148.02 ล้านบาท และบริษัทร่วมในวงเงิน 535,000 ดอลลาร์สหรัฐ

31. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

รายละเอียดข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงานของบริษัทและบริษัทย่อย

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 (บาท)							
	กิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	กิจการให้เข้าพื้นที่และบริการ	กิจการสนามกอล์ฟ	รวม	ตัดรายการระหว่างกัน		งบการเงินรวม
					DR.	CR.	
รายได้จากการขาย	2,569,172,971	-	-	2,569,172,971	(3,064,000)	-	2,566,108,971
รายได้ค่าเช่าพื้นที่บริการ	-	14,655,833	-	14,655,833	(32,400)	-	14,623,433
รายได้สนามกอล์ฟ	-	-	46,014,405	46,014,405	-	-	46,014,405
รวมรายได้จากการขายและบริการ	2,569,172,971	14,655,833	46,014,405	2,629,843,209			2,626,746,809
กำไรขั้นต้น	1,025,762,058	10,512,190	13,012,737	1,049,28,985			1,049,948,836
กำไรจากการปรับโครงสร้างหนี้				57,808,916	-	-	57,808,916
รายได้อื่น				35,898,504	(65,272)	-	35,833,232
ค่าใช้จ่ายในการขาย				129,277,541	-	(65,272)	129,212,269
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร				215,850,862	-	-	215,850,862
ค่าตอบแทนผู้บริหาร				43,569,221	-	-	43,569,221
ส่วนแบ่งในผลกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย				3,980,745	(13,348,902)	-	(9,368,157)
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน				6,115,573	-	-	6,115,573
ภาษีเงินได้				189,691,416	-	-	189,691,416
กำไรสุทธิ				562,470,537			549,783,486
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553							
ที่ดินอาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	72,283,358	-	672,888,389	745,171,747	-	-	745,171,747
สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคาร - สุทธิ	-	34,185,056	-	34,185,056	-	-	34,185,056
สินทรัพย์อื่นๆ				5,663,447,612	-	-	5,663,447,612
รวม				6,442,804,415			6,442,804,415

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 (บาท)

	กิจการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์	กิจการให้เช่า พื้นที่และบริการ	กิจการ สนามกอล์ฟ	รวม	ตัดรายการระหว่างกัน		งบการเงินรวม
					DR.	CR.	
รายได้จากการขาย	2,438,547,339	-	-	2,438,547,339	(10,611,700)	-	2,427,935,639
รายได้ค่าเช่าพื้นที่บริการ	-	14,985,446	-	14,985,446	(32,400)	-	14,953,046
รายได้สนามกอล์ฟ	-	-	54,200,159	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)	-	25,753,639
ค่าใช้จ่ายในการขาย				65,101,164	-	-	65,101,164
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร				169,112,194	-	-	169,112,194
ค่าตอบแทนผู้บริหาร				37,076,187	-	-	37,076,187
ส่วนแบ่งในผลกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุน							
ตามวิธีส่วนได้เสีย				2,464,087	(15,424,335)	8,569,777	(4,390,471)
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน				11,981,985	-	-	11,981,985
ภาษีเงินได้				212,550,321	-	-	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	-	-	792,335,797
สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคาร - สุทธิ	-	38,328,699	-	38,328,699	-	-	38,328,699
สินทรัพย์อื่นๆ				5,156,293,969	-	-	5,156,293,969
รวม				5,986,958,465			5,986,958,465

32. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยกรรมการของบริษัทแล้วเมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2554

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS December 31, 2010 and 2009 / M.K. Real Estate Development Plc. and 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, 2010 and 2009 the Company and subsidiaries hold 258 employees and 250 employees, respectively (256 employees and 248 employees, respectively for the Company only).

d) Expenses by nature

Significant expenses by nature are as follow :

	Baht			
	Consolidated Financial Statements		The Company's Financial Statements Only	
	For the years ended December 31,		For the years ended December 31,	
	2010	2009	2010	2009
Changes in land for sales, land for development				
utilities and construction in progress	(363,242,971)	199,927,204	(334,338,214)	182,065,388
Purchase of land for sales and land for development	936,542,043	390,516,058	932,169,843	387,412,068
Utilities and construction in progress	924,141,862	798,163,993	870,775,943	789,329,159
Interest capitalization	22,953,951	41,931,739	20,900,806	40,907,652
Management benefit expenses	43,569,221	37,076,187	42,549,221	36,341,187
Employee benefit cost	82,266,942	76,045,463	80,946,009	74,807,720
Depreciation and amortization	25,390,707	26,133,856	25,389,191	26,132,610
Advertisement and promotion	73,885,791	59,113,786	70,446,378	58,952,834
Security and cleaning services	24,927,269	23,376,251	24,927,269	23,376,251

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, 2010	As at December 31, 2009
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 assets included in consolidated income statement	
	As at December 31, 2010	2009	For the years ended December 31, 2010	2009

Subsidiary company

Mancon Company Limited	1.38	1.57	2.36	2.37
------------------------	------	------	------	------

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

During the year 2010, the Federation of Accounting Professions (FAP) has issued Notifications to mandate the use of the revised 2009, new issued of accounting standards and financial reporting standards and the interpretation, totalling 32 standards, as follows.

Framework for the Preparation and Presentation of Financial Statements (revised 2009)

- TAS 1 (revised 2009) Presentation of Financial Statements
- TAS 2 (revised 2009) Inventories
- TAS 7 (revised 2009) Statement of Cash Flows
- TAS 8 (revised 2009) Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors
- TAS 10 (revised 2009) Events after the Reporting Period
- TAS 11 (revised 2009) Construction Contracts
- TAS 12 Income Taxes
- TAS 16 (revised 2009) Property, Plant and Equipment
- TAS 17 (revised 2009) Leases
- TAS 18 (revised 2009) Revenue
- TAS 19 Employee Benefits
- TAS 20 (revised 2009) Accounting for Government Grants and Disclosure of Government Assistance
- TAS 21 (revised 2009) The Effects of Changes in Foreign Exchange Rates
- TAS 23 (revised 2009) Borrowing Costs
- TAS 24 (revised 2009) Related Party Disclosures
- TAS 26 Accounting and Reporting by Retirement Benefit Plans
- TAS 27 (revised 2009) Consolidated and Separate Financial Statements
- TAS 28 (revised 2009) Investments in Associates
- TAS 29 Financial Reporting in Hyperinflationary Economies
- TAS 31 (revised 2009) Interests in Joint Ventures
- TAS 33 (revised 2009) Earnings per Share
- TAS 34 (revised 2009) Interim Financial Reporting
- TAS 36 (revised 2009) Impairment of Assets
- TAS 37 (revised 2009) Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets
- TAS 38 (revised 2009) Intangible Assets
- TAS 40 (revised 2009) Investment Property
- TFRS 2 Share-based Payment
- TFRS 3 (revised 2009) Business Combinations
- TFRS 5 (revised 2009) Non-current Assets Held for sale and Discontinued Operations
- TFRS 6 Exploration for and Evaluation of Mineral Resources
- TFRIC15 Agreements for the Construction of Real Estate

These accounting standards and financial reporting standards are effective for the fiscal year beginning on or after January 1, 2011, except for TAS 12, TAS 20 and TAS 21, they are effective for the fiscal year beginning on or after January 1, 2013.

The management of the Company has assessed the effect of these accounting standards and financial reporting standards and believes that they will not have any significant impact on the financial statements for the year in which they are initially applied, except for TAS 12 Income Taxes, TAS 16 (revised 2009) Property, Plant and Equipment, TAS 19 Employee Benefits, TAS 18 (revised 2009) Revenue and TFRIC 15 Agreements for the Construction of Real Estate. The management of the Company is in the process of reviewing the effect of such 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 - 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. And for new projects started in 2010, the capitalization of interest cost into property development project shall calculate by borrowing costs that are directly attributable to the acquisition.

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 of 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

At each reporting date, the Company and its subsidiaries perform impairment reviews in respect of property, plant, and equipment and other assets whenever events or changes in circumstances indicate that an asset may be impaired. An impairment loss is recognised when the recoverable amount of an asset, which is the higher of the asset's fair value less costs to sell and its value in use, is less than the carrying amount. In determining value in use, the estimated future cash flows are discounted to their present value using a pre-tax discount rate that reflects current market assessments of the time value of money and the risks specific to the asset. In determining fair value less costs to sell, a conservative valuation model is used. These calculations are corroborated by a valuation model that, based on information available, reflects the amount that the company and its subsidiaries could obtain from the disposal of the asset in an arm's length transaction between knowledgeable, willing parties, after deducting the costs of disposal.

An impairment loss is recognised in the income statement.

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 Significant accounting judgments and estimates

The preparation of financial statements in conformity with generally accepted accounting principles at times requires management to make subjective judgments and estimates regarding matters that are inherently uncertain. These judgments and estimates would affect to the amount relating to incomes, expenses, assets, liabilities and disclosures of data relating to contingent assets and liabilities. The actual results may differ from amounts already estimated. Significant judgments and estimates are as follows :

4.15.1 House building contracts

The Company and its subsidiaries recognise selling of finished house with land and hiring of building house within housing project as an income by reference to the stage of completion of the construction contract activity, base on determining of the project's engineer, when the outcome of a construction contract can be estimated reliably. The stage of completion is measured by reference to surveys of works and estimates performed by the project's engineer. The management is required to make judgment and estimates based on past experience and information obtained from the project's engineer.

4.15.2 Estimated house construction project costs

The Company and its subsidiaries estimate costs of house construction projects based on details of the construction work, taking into account the volume and value of construction materials to be used in the project, labour costs and other miscellaneous costs to be incurred to complete the construction service, taking into account the direction of the movement in these costs. Estimates are reviewed regularly or whenever actual costs differ significantly from the figures used in the original estimates.

4.15.3 Estimated expenses for house construction projects

In determining estimated expenses for house construction projects, the management is required to use judgment and relevant information to estimate losses that may be incurred from warranties and claims on the construction contract works. The estimates are made through a combination of specific reviews of construction projects, analysis of actual claims incurred and historical statistic information, among others. However, the use of different estimates and assumptions could affect the amounts of estimated expenses for construction projects.

4.15.4 Leases

In determining whether a lease is to be classified as an operating lease or finance lease, the management is required to use judgment regarding whether significant risk and rewards of ownership of the leased asset has been transferred, taking into consideration terms and conditions of the arrangement.

4.15.5 Allowance for doubtful accounts

In determining an allowance for doubtful accounts, the management needs to make judgment and estimates based upon, among other things, past collection history, aging profile of outstanding debts and the prevailing economic condition.

4.15.6 Impairment of equity investments

The Company treats equity investments as impaired when the management judges that there has been a significant or prolonged decline in the fair value below their cost or where other objective evidence of impairment exists. The determination of what is “significant” or “prolonged” requires judgment.

4.15.7 Property plant and equipment/Depreciation

In determining depreciation of land building and equipment, the management is required to make estimates of the useful lives and salvage values and to review estimate useful lives and salvage values when there are any changes incurred to it.

In addition, the management is required to review land, building and equipment for impairment on a periodical basis and record impairment losses in the period when it is determined that their recoverable amount is lower than the carrying amount. This requires judgments regarding forecast of future revenues and expenses relating to the assets subject to the review.

4.15.8 Intangible assets

The initial recognition and measurement of intangible assets, and subsequent impairment testing, require management to make estimates of cash flows to be generated by the asset or the cash generating units and to choose a suitable discount rate in order to calculate the present value of those cash flows.

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.27

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 24 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, 2010 and 2009 are as follows :

In Million Baht

Pricing basis		Consolidated Financial Statements		The Company's Financial Statements Only	
		For the years ended December 31, 2010	2009	For the years ended December 31, 2010	2009
Purchase land for development and for sale					
- Khun Chuan Tangmatitham	Market price	34.97	-	34.97	-
- Subnorasing Co., Ltd.	Market price	14.80	-	14.80	-
Sales income and cost of sales - land					
- Mancon Co., Ltd.	Selling price exceeds appraisal price	-	-	-	10.61
- Mancon Co., Ltd.	At cost	-	-	3.06	-
Rental and service income					
- Mancon Co., Ltd.	Market price	-	-	0.03	0.03
- Dura Floor Co., Ltd.	Market price	1.62	1.62	1.62	1.62
- Samakkee Cement Co., Ltd.	Market price	0.45	0.45	0.45	0.45
Dividends receipt					
- Mancon Co., Ltd.	Declared dividend paid	-	-	3.82	6.69
- Dura Floor Co., Ltd.	Declared dividend paid	0.59	0.52	0.52	0.52
- Haadyai Nakarin Co., Ltd.	Declared dividend paid	1.73	2.88	1.73	2.88
Interest expense					
- Dura Floor Co., Ltd.	Interest rate at (2010 : 8.00 p.a.) (2009 : 8.00 - 8.75 p.a.)	0.15	1.10	0.15	1.10

The significant outstanding balances as at December 31, 2010 and 2009 are as follows :

Baht

	Consolidated Financial Statements		The Company's Financial Statements Only	
	As at December 31, 2010	2009	As at December 31, 2010	2009
Receivables from related company				
- Mancon Co., Ltd.	-	-	-	10,611,700

During the year 2010,

- The Company has bought a plot of land, located in Bangkok from a director of the Company for future real estate development. The land's area is 790 square wah with price equals to the average appraisal value by two independent appraisers. The Company has paid Baht 31.50 million in promissory note due on June 15, 2011. The rest was paid in cash. The land's ownership right has already been transferred to the Company.
- The Company has bought a plot of land from an associated company for future real estate development. The land's area is 55,110 square wah with price equals to the average appraisal value by independent appraiser. The Company has paid for the land in full amount. The land's ownership right has already been transferred to the Company.

During the year 2009, the Company has sold partial 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).

Receivables and advances to related parties

Baht

	Consolidated Financial Statements		The Company's Financial Statements Only	
	As at December 31,		As at December 31,	
	2010	2009	2010	2009
Mancon Co., Ltd.				
Advances to related parties				
Balance, beginning of year	-	-	18,901,597	28,498,892
Additional loan during the year	-	-	59,998,255	40,492,391
Deduction from payment during the year	-	-	(43,000,300)	(50,089,686)
Balance, end of year	-	-	35,899,552	18,901,597

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,		As at December 31,	
	2010	2009	2010	2009
Dura Floor Co., Ltd.				
Balance, beginning of year	10,000,000	13,200,000	10,000,000	13,200,000
Additional loan during the year	-	20,000,000	-	20,000,000
Deduction from payment during the year	(10,000,000)	(23,200,000)	(10,000,000)	(23,200,000)
Balance, end of year	-	10,000,000	-	10,000,000

Advance from Dura floor Co., Ltd., bears interest at 8.00 p.a. (2009 : 8.00 - 8.75 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,		As at December 31,	
	2010	2009	2010	2009
Cash in hand	666,001	664,554	662,000	659,000
Cashier Cheque	14,337,811	20,801,246	12,139,811	20,801,246
Cash at bank - current accounts	1,814,848	694,581	1,661,854	547,536
Cash at bank - savings accounts	1,645,097	4,515,199	1,639,304	4,513,194
Current investment				
- Fixed deposit - 3 month	139,536	186,127	139,536	138,642
- High Liquidity Fixed-income fund	73,095,726	67,209	73,095,726	67,209
Total	91,699,019	26,928,916	89,338,231	26,726,827

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, 2010 and 2009, 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 3,480.73 million and Baht 3,059.26 million, respectively (Baht 3,365.28 million and Baht 2,983.45 million, respectively for the Company only) and the substantial property and equipment mentioned in Note 11, with the net book value of Baht 1.58 million and Baht 36.77 million, respectively (Baht 1.58 million and Baht 36.77 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,		As at December 31,	
	2010	2009	2010	2009
Land and construction developing for sales	3,281,245,827	2,868,074,951	3,197,473,027	2,803,430,676
Land for development and for sales	1,748,356,950	1,866,887,319	1,718,631,364	1,839,976,485
Houses and sample houses	232,842,852	164,280,605	225,900,851	164,280,605
Condominiums under construction	2,869,100	2,869,100	2,869,100	2,869,100
Construction materials	1,698,358	1,658,141	1,678,879	1,658,141
Total	5,267,013,087	4,903,770,116	5,146,553,221	4,812,215,007
<u>Less</u> 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	5,249,573,428	4,886,330,457	5,129,113,562	4,794,775,348

During the year 2010, the Company and its subsidiaries have bought several plots of land, located in Bangkok and vicinity area for future real estate development. The land's total buying price was Baht 936.54 million, (Total buying price of the Company's only was Baht 932.17 million).

During the year 2009, the Company and its subsidiaries have bought several plots of land, located in Bangkok and vicinity area from other parties for future real estate development. The land's total buying price of Baht 390.52 million (The Company's only : total buying price of Baht 387.41 million). 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,	
	2010	2009	2010	2009
<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	14,178,683	14,178,683
Addition during the year	-	-	-	-
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

During the 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,	
	2010	2009	2010	2009
Interest capitalized in inventory				
- The Company	20,900,806	40,907,652	20,900,806	40,907,652
- Subsidiary	2,053,145	1,024,087	-	-
Total	22,953,951	41,931,739	20,900,806	40,907,652

For the years ended December 31, 2010 and 2009, the Company capitalized interest expenses as a part of property development cost. The capitalization rate for interest calculation is 4.03% and 6.87%, respectively. For new projects started in 2010, the Company has borrowing costs that are directly attributable to the acquisition.

For the years ended December 31, 2010 and 2009, 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, 2010	2009	As at December 31, 2010	2009
Number of projects on hand, beginning of the year	22	20	21	19
Number of closing projects	(1)	-	(1)	-
Number of newly open projects	2	2	2	2
Number of projects on hand, ending of the year	23	22	22	21
Contracted sales value (In million Baht)	16,087	14,547	15,756	14,281
As percentage of total current projects value	78.40	74.63	79.25	74.28

As at December 31, 2010 and 2009, the Company and its subsidiaries have obligation and commitment to complete the public utility development of projects in the total amount of Baht 61.53 million and Baht 91.26 million, respectively (Baht 59.87 million and Baht 72.65 million, respectively for the Company only).

9. INVESTMENTS IN SUBSIDIARY AND ASSOCIATED COMPANIES

Consolidated Financial Statements								
	Type of Business	Type of relation	Paid up share (In Thousand Baht)		Percentage of Ownership		Amount (Baht)	
			As at December 31, 2010	2009	As at December 31, 2010	2009	As at December 31, 2010	2009
<u>Equity Method</u>								
<u>Subsidiary Companies</u>								
Mancon Co., Ltd.	Real Estate Development	Co-Management	20,000	20,000	95.50	95.50	31,594,768	22,065,866
Net							31,594,768	22,065,866
<u>Associated companies</u>								
Samakkee Cement Co., Ltd.	Manufacturing and distribution -Cement	Co-Management	185,000	185,000	40.64	40.64	117,187,984	123,557,481
Mancon Investment Group Company Limited	Holding	Co-Management	6,650	6,650	49.00	49.00	-	-
Subnorasing Co., Ltd.	Manufacturing and distribution-Sand	Co-Management	18,000	18,000	36.07	36.07	1,988,381	4,353,290
High Full Rubber Product Co., Ltd.	Manufacturing	Shareholding	53,253	53,253	7.05	7.05	972,488	1,606,239
Jian Shi Development (Tianjin) Co., Ltd.	Holding	Indirect holding	-	-	49.00	49.00	-	-
Net							120,148,853	129,517,010

The company Only								
	Type of Business	Type of relation	Paid up share (In Thousand Baht)		Percentage of Ownership		Amount (Baht)	
			As at December 31, 2010	2009	As at December 31, 2010	2009	As at December 31, 2010	2009
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 and distribution-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 and distribution -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							(6,733,044)	(10,181)
Net							136,363,229	143,086,092

In 2010, the management of the Company set aside a provision for declining in value of investment on two subsidiaries in the total amount of Baht 6.72 million which consisted of provision for Subnorasing Co., Ltd of Baht 4.50 million and High Full Rubber Product Co., Ltd. of Baht 2.22 million. The management considers that the continuing losses from operating on such two subsidiaries effected the decline of its investment values.

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, 2010 and 2009, 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, 2010 and 2009, 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, 2010	2009	For the years ended December 31, 2010	2009	For the years ended December 31, 2010	2009
Samakkee Cement Co., Ltd.	(15.67)	(10.34)	(6.37)	(4.20)	(1.16)	(0.77)
Subnorasing Co., Ltd.	(6.56)	(0.99)	(2.36)	(0.04)	(0.43)	(0.01)
High Full Rubber Product Co., Ltd.	(3.99)	(3.09)	(0.64)	(0.15)	(0.11)	(0.03)
Total			(9.37)	(4.39)	(1.70)	(0.81)

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, 2009 which was audited by another auditor. The investment in this company was included in the consolidated financial statement as at December 31, 2010 and 2009.

As at December 31, 2010 and 2009, the investments in associated companies totaled approximately Baht 120.15 million and Baht 129.52 million (1.86% and 2.16% 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, 2010	2009	As at December 31, 2010	2009	As at December 31, 2010	2009
Sinnsuk Properties Co., Ltd.	Sale of land	Shareholding	200,000	200,000	15.00	15.00	30,000,000	30,000,000
Haadyai Nakarin Co., Ltd.	Real Estate development	Shareholding	191,500	191,500	6.03	6.03	11,548,420	11,548,420
Dura Floor Corporation Co., Ltd.	Manufacturing and distribution decor	Shareholding	55,000	55,000	15.26	15.26	8,394,420	8,394,420
Supalai Northeast Co., Ltd.	Real Estate development	Shareholding	335,447	335,447	0.44	0.44	8,050,000	8,050,000
Thai Advance Panel Technology Co., Ltd.	Manufacturing	Shareholding	67,200	67,200	4.65	4.65	3,125,000	3,125,000
D.Cement Co., Ltd.	Manufacturing and distribution-Cement	Shareholding	12,500	12,500	19.75	19.75	266,138	2,468,750
Total			861,647	861,647			61,383,978	63,586,590
Less allowance for decline in value of investment							(39,691,875)	(39,470,000)
Net							21,692,103	24,116,590

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, 2010	2009	As at December 31, 2010	2009	As at December 31, 2010	2009
Sinnsuk Properties Co., Ltd.	Sale of land	Shareholding	200,000	200,000	15.00	15.00	30,000,000	30,000,000
Haadyai Nakarin Co., Ltd.	Real Estate development	Shareholding	191,500	191,500	6.03	6.03	11,548,420	11,548,420
Dura Floor Corporation Co., Ltd.	Manufacturing and distribution decor	Shareholding	55,000	55,000	13.55	13.55	7,454,870	7,454,870
Supalai Northeast Co., Ltd.	Real Estate development	Shareholding	335,447	335,447	0.44	0.44	8,050,000	8,050,000
Thai Advance Panel Technology Co., Ltd.	Manufacturing	Shareholding	67,200	67,200	4.65	4.65	3,125,000	3,125,000
D. Cement Co., Ltd.	Manufacturing and distribution-Cement	Shareholding	12,500	12,500	19.75	19.75	266,138	2,468,750
Total			861,647	861,647			60,444,428	62,647,040
Less allowance for decline in value of investment							(39,691,875)	(39,470,000)
Net							20,752,553	23,177,040

The investments in shares of related parties are carried at cost. As at December 31, 2010 and 2009, the aggregate net book values of the investments based on the latest available audited financial statements as at December 31, 2009 are lower than the aggregate costs by Baht 39.69 million and Baht 39.47 million respectively. Management provided an allowance for decline in value of the investments amounting to approximately Baht 39.69 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.

During the year 2010, the Company has received in return of investment in some share capital amounting Baht 2.20 million. Currently, such company is under liquidation process. The Company recorded a decrease in investments amounting to Baht 2.20 million with the remaining cost of investment amounted Baht 0.27 million.

11. PROPERTY, PLANT AND EQUIPMENT - NET

This account consists of:

Consolidated Financial Statements (Baht)

	Balance, as at December 31, 2009	Addition	Deduction	Transfer in / Transfer out	Balance, as at December 31, 2010
Golf course business					
Cost					
- 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
- Car wash facility	-	83,984	-	1,977,322	2,061,306
- Office equipment of car wash facility	-	350,598	-	-	350,598
- Construction in progress of car wash facility	-	1,977,322	-	(1,977,322)	-
Total cost	814,956,006	2,411,904	-	-	817,367,910
Less accumulated depreciation					
- Golf course	(78,136,263)	(7,184,986)	-	-	(85,321,249)
- Club house	(53,105,086)	(5,924,858)	-	-	(59,029,944)
- Car wash facility	-	(77,299)	-	-	(77,299)
- Office equipment of car wash facility	-	(51,029)	-	-	(51,029)
Total accumulated depreciation	(131,241,349)	(13,238,172)	-	-	(144,479,521)
Net	683,714,657				672,888,389
Real estate business					
Cost					
- Land of club house	76,112,629	-	(27,407,649)	-	48,704,980
- Building and structures	61,176,410	-	(13,604,188)	-	47,572,222
- Vehicle	30,369,660	3,237,958	(1,319,727)	-	32,287,891
- Machinery and equipment	58,228,886	568,419	(364,307)	-	58,432,998
- Furniture, fixtures and office equipment	45,646,341	2,072,522	(134,405)	-	47,584,458
Total cost	271,533,926	5,878,899	(42,830,276)	-	234,582,549
Less accumulated depreciation					
- Building and structures	(43,304,873)	(2,125,587)	6,251,219	-	(39,179,241)
- Vehicle	(25,194,924)	(1,938,528)	1,319,721	-	(25,813,731)
- Machinery and equipment	(55,311,628)	(1,084,005)	364,287	-	(56,031,346)
- Furniture, fixtures and office equipment	(39,101,361)	(2,307,911)	134,399	-	(41,274,873)
Total accumulated depreciation	(162,912,786)	(7,456,031)	8,069,626	-	(162,299,191)
Net	108,621,140				72,283,358
Total	792,335,797				745,171,747

The Company's Financial Statements Only (Baht)

	Balance, as at December 31, 2009	Addition	Deduction	Transfer in / Transfer out	Balance, as at December 31, 2010
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
- Car wash facility	-	83,984	-	1,977,322	2,061,306
- Office equipment of car wash facility	-	350,598	-	-	350,598
- Construction in progress of car wash facility	-	1,977,322	-	(1,977,322)	-
Total cost	814,956,006	2,411,904	-	-	817,367,910
<u>Less accumulated depreciation</u>					
- Golf course	(78,136,263)	(7,184,986)	-	-	(85,321,249)
- Club house	(53,105,086)	(5,924,858)	-	-	(59,029,944)
- Car wash facility	-	(77,299)	-	-	(77,299)
- Office equipment of car wash facility	-	(51,029)	-	-	(51,029)
Total accumulated depreciation	(131,241,349)	(13,238,172)	-	-	(144,479,521)
Net	683,714,657				672,888,389
Real estate business					
<u>Cost</u>					
- Land of club house	76,112,629	-	(27,407,649)	-	48,704,980
- Building and structures	61,176,410	-	(13,604,188)	-	47,572,222
- Vehicle	28,961,060	3,237,958	(1,319,727)	-	30,879,291
- Machinery and equipment	57,365,764	568,419	(364,307)	-	57,569,876
- Furniture, fixtures and office equipment	44,479,796	2,069,732	(134,405)	-	46,415,123
Total cost	268,095,659	5,876,109	(42,830,276)	-	231,141,492
<u>Less accumulated depreciation</u>					
- Building and structures	(43,304,873)	(2,125,587)	6,251,219	-	(39,179,241)
- Vehicle	(23,786,332)	(1,938,528)	1,319,721	-	(24,405,139)
- Machinery and equipment	(54,451,273)	(1,082,758)	364,287	-	(55,169,744)
- Furniture, fixtures and office equipment	(37,934,923)	(2,307,642)	134,399	-	(40,108,166)
Total accumulated depreciation	(159,477,401)	(7,454,515)	8,069,626	-	(158,862,290)
Net	108,618,258				72,279,202
Total	792,332,915				745,167,591

In 2010, the Company transferred the land and building of club houses to Juristic persons of two finished housing projects, Chuan Chuen Garden Ville and Chuan Chuen Neo House. The transferred assets' cost was Baht 41.01 million, and its net book value at the transferred date was Baht 34.76 million. The Company recognizes this entry as administrative expense in the income statement for the year ended December 31, 2010.

As at December 31, 2010, the fully depreciated but still in use machinery, equipment, furniture, fixture, office equipment and vehicle amounted to Baht 53.49 million, Baht 36.04 million and Baht 20.76 million, respectively (The Company's only : Baht 52.63 million, Baht 34.87 million and Baht 19.36 million, respectively).

As at December 31, 2010 and 2009, the Company's vehicles under the financial lease agreements amounted to net book value of Baht 2.87 million and Baht 1.23 million, respectively.

As at December 31, 2010 and 2009, Property, plant and equipment are mainly used to guarantee against bank overdrafts and loans from financial institution amounted to net book value of Baht 1.58 million and Baht 36.77 million , respectively (The Company's only : Baht 1.58 million and Baht 36.77 million, respectively) as discussed in Note 7.

12. LEASEHOLD RIGHT - NET

This account consist of:

Consolidated Financial Statements / The Company's Financial Statements Only (Baht)

	Balance, as at December 31, 2009	Addition	Deduction	Balance, as at December 31, 2010
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	(50,324,233)	(2,187,974)	-	(52,512,207)
- Utilizable right on building and improvement	(61,322,621)	(1,955,669)	-	(63,278,290)
Total accumulated amortization	(111,646,854)	(4,143,643)	-	(115,790,497)
Net	38,328,699			34,185,056

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, 2009	Addition	Deduction	Balance, as at December 31, 2010
At - Cost				
Computer software	3,702,816	24,634	-	3,727,450
Less Accumulated amortization	(2,816,744)	(552,861)	-	(3,369,605)
Net	886,072	(528,227)	-	357,845

14. DEPOSIT PLEDGED AS COLLATERAL

This account consist of:

	Baht			
	Consolidated Financial Statements		The Company's Financial Statements Only	
	As at December 31, 2010	As at December 31, 2009	As at December 31, 2010	As at December 31, 2009
Cash at bank - Savings account	134,555,319	40,748,955	134,555,319	40,745,187
Cash at bank - Fixed deposit - 12 month	1,083,226	3,620,266	1,034,918	3,620,266
Bill of exchange	6,957,720	-	6,957,720	-
Total	142,596,265	44,369,221	142,547,957	44,365,453

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

As at December 31, 2010 and 2009, the Company and its subsidiaries have savings accounts of Baht 134.24 million and Baht 40.65 million, respectively (Baht 134.24 million and Baht 40.65 million, respectively for the Company only) and fixed deposits, 12 months, of Baht 1.08 million and Baht 3.61 million, respectively (Baht 1.03 million and Baht 3.61 million, respectively for the Company only) as well as bill of exchange of Baht 6.96 Million pledged as collateral with banks 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 projects 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, 2010	As at December 31, 2009	As at December 31, 2010	As at December 31, 2009
Withholding tax deducted at source	-	-	-	-
Deposit and guarantee	2,420,624	2,285,631	2,205,374	2,074,381
Land - non operating	17,610,390	17,610,390	-	-
Total	20,031,014	19,896,021	2,205,374	2,074,381
Less allowance for devaluation of land	(17,610,390)	(17,610,390)	-	-
Total	2,420,624	2,285,631	2,205,374	2,074,381

As at December 31, 2010 and 2009, 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

As at December 31, 2010 and 2009, the Company and its subsidiaries have overdraft lines with several local banks totaling Baht 104 million and Baht 134 million, respectively (Baht 102 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.

17. SHORT-TERM BILL OF EXCHANGE

This account consists of :

	Baht			
	Consolidated Financial Statements		The Company's Financial Statements Only	
	As at December 31, 2010	2009	As at December 31, 2010	2009
Bill of exchange	150,000,000	-	150,000,000	-
Less Prepaid interest	(632,647)	-	(632,647)	-
Net	149,367,353	-	149,367,353	-

According to the resolution of Board of Directors' Meeting No. 3/2010 held on May 19, 2010, the Company was approved to issue debt securities as short-term bill of exchange with maturity not longer than 270 days since issued date in the amount not exceeding Baht 500 million. The offer price shall be calculated by face value discounted by interest which would be fixed rate or floating reference rate or market rate at offering period. The offering period was 1 year started on May 27, 2010 till May 26, 2011. This offering was for institutional investors and/or major investors according to The Securities and Exchange Commission notification only. The Company was approved to register with the Thai Bond Market Association (Thai BMA) on June 1, 2010.

As at December 31, 2010, the Company has the bill of exchange outstanding in the amount of Baht 150 million which has the discount rate of 2.35 - 2.60% per annum as at offer date. The interest will be amortized and recorded by the obligation for payment of bill of exchange.

18. ADVANCES FROM DIRECTOR

This account consist of :

	Baht			
	Consolidated Financial Statements		The Company's Financial Statements Only	
	As at December 31, 2010	2009	As at December 31, 2010	2009
Balance, beginning of years	26,546,969	35,825,824	26,546,969	35,825,824
Additional loan during the years	25,206,000	23,646,200	25,206,000	23,646,200
Deduction from payment during the years	(41,055,220)	(32,925,055)	(41,055,220)	(32,925,055)
Balance, ending of years	10,697,749	26,546,969	10,697,749	26,546,969

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

19. SHORT - TERM LOANS FROM OTHERS

This account consist of :

	Baht			
	Consolidated Financial Statements		The Company's Financial Statements Only	
	As at December 31, 2010	2009	As at December 31, 2010	2009
Balance, beginning of years	6,000,000	10,000,000	6,000,000	10,000,000
Additional loan during the years	-	-	-	-
Deduction from payment during the years	(6,000,000)	(4,000,000)	(6,000,000)	(4,000,000)
Balance, ending of years	-	6,000,000	-	6,000,000

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

20. OTHER CURRENT LIABILITIES

This account consist of :

Baht

	Consolidated Financial Statements		The Company's Financial Statements Only	
	As at December 31, 2010	2009	As at December 31, 2010	2009
Deferred income from customers				
Balance, beginning of years	68,411,397	88,621,042	67,401,396	86,302,099
Additional during the years	345,849,583	315,093,429	281,988,896	254,873,511
Deduction during the years	(364,038,238)	(335,303,074)	(300,965,583)	(273,774,214)
Balance, ending of years	50,222,742	68,411,397	48,424,709	67,401,396
Retention				
Balance, beginning of years	47,881,275	47,758,153	46,918,333	45,745,959
Additional during the years	19,276,958	16,075,376	17,980,538	15,876,430
Deduction during the years	(17,826,951)	(15,952,254)	(17,184,520)	(14,704,056)
Balance, ending of years	49,331,282	47,881,275	47,714,351	46,918,333
Advance received :				
Utilities maintenance fee				
Balance, beginning of years	97,642,818	91,076,270	94,209,210	88,382,174
Additional during the years	30,095,318	27,483,477	29,376,679	26,670,525
Deduction during the years	(22,656,496)	(20,916,929)	(22,656,496)	(20,843,489)
Balance, ending of years	105,081,640	97,642,818	100,929,393	94,209,210
Accrued interest expense	183,113	165,862	171,773	157,577
Accrued expenses	27,208,126	26,976,131	27,139,151	26,940,131
Withholding tax	17,510,746	20,122,656	17,435,208	20,110,553
Others	15,829,122	12,631,218	15,357,622	12,299,778
Total	265,366,771	273,831,357	257,172,207	268,036,978

21. LONG - TERM DEBTS - NET

This account consist of :

Baht

	Consolidated Financial Statements		The Company's Financial Statements Only	
	As at December 31, 2010	2009	As at December 31, 2010	2009
Loans from banks	744,200,480	468,065,496	705,662,080	438,419,496
Restructured loans	-	225,952,530	-	225,952,530
Leasehold right, payable in annual Installments up to March 2018 (Note 12)	24,850,000	27,550,000	24,850,000	27,550,000
Total	769,050,480	721,568,026	730,512,080	691,922,026
Less : portion due within one year	(52,700,000)	(16,894,663)	(52,700,000)	(16,894,663)
Net	716,350,480	704,673,363	677,812,080	675,027,363

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

Baht

	Consolidated Financial Statements		The Company's Financial Statements Only	
	As at December 31, 2010	2009	As at December 31, 2010	2009
Balance, beginning of years	721,568,026	1,147,448,104	691,922,026	1,147,448,104
Additional loan during the years	1,115,484,895	649,626,945	1,084,340,895	619,980,945
Deduction from payment during the years	(1,010,193,525)	(1,075,507,023)	(987,941,925)	(1,075,507,023)
Cut interest rates from debt restructuring	(57,808,916)	-	(57,808,916)	-
Balance, ending of years	769,050,480	721,568,026	730,512,080	691,922,026

As at December 31, 2010 and 2009, the Company has long-term loan credit line from several local banks totaling Baht 2,257.38 million and Baht 2,302.59 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 (4.62-8.50% and 4.85-9.75% 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, 2010 and 2009.

Restructured loans are as follows :

		Baht			
		Consolidated Financial Statements and The Company's Financial Statements Only			
		As at 2010	December 2009	Interest Rate	Repayment condition
Local bank		-	225,952,530	MLR	Repayment is according to each installment as the ratio of sale value and required to be completed within the year 2011. In addition, on March 3, 2010, the Company has agreed with the Bank relating to the additional condition on repayment of pending interests in 1999 for restructured loans. If the Company could fully repay such pending interests within the month of December 2010, then the Bank shall consider cutting down parts of such pending interests. In contrary, if the Company failed in its attempt to fully repay such pending interests, the Company has to make its repayment according to the former contract's conditions.

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.

During the year 2010, the Company has completed repayment on the restructured loans ahead of schedule under the terms of agreements. As a result, the Company has been exempted from repayment of the remaining accrued interest of Baht 57.81 million (which was included in the restructured loans of Baht 225.95 million mentioned above). The Company has gain on debt restructuring of Baht 57.81 million which is recognized as other income separately presented on the income statement for the year ended December 31, 2010.

22. HIRE-PURCHASE CONTRACT PAYABLE - NET

This account consist of :

	Baht					
	Consolidated financial statements and The Company's financial statement only					
	As at December 31, 2010			As at December 31, 2009		
	Principle	Interest	Payments	Principle	Interest	Payments
Within one year	658,612	82,232	740,844	432,296	22,629	454,925
After one year but Within five years	1,296,148	82,222	1,378,370	164,002	6,482	170,484
Total	1,954,760	164,454	2,119,214	596,298	29,111	625,409

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.

23. LEGAL RESERVE / TREASURY SHARES RESERVE

23.1 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.

23.2 Treasury shares reserve

The movements of treasury shares reserve for the years ended December 31, 2010 and 2009, comprise the following: (See Notes 24)

	Baht			
	Consolidated Financial Statements		The Company's Financial Statements Only	
	As at December 31, 2010	As at December 31, 2009	As at December 31, 2010	As at December 31, 2009
Balance, beginning of years	11,548,084	-	11,548,084	-
Additional during the years	-	11,548,084	-	11,548,084
Balance, ending of years	11,548,084	11,548,084	11,548,084	11,548,084

24. 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 repurchase its common stocks in total of 6,300,000 units at the average price per share 1.833 in the total amount of Baht 11,548,084. As at June 30, 2010, the Company has not resold any of its common stocks. The Company has already appropriated the full required amount of retained earnings to a reserve for the treasury shares (see note 23.2).

25. DIVIDEND

At the Board of Directors meeting No. 4/2010 held on August 13, 2010, the board unanimously approved the interim dividend payment from the earnings for the six-month period ended June 30, 2010. 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 13, 2010. However, dividends of Baht 5,090.00 were not paid to certain shareholders due to disqualification. The remaining dividends of Baht 86,033,325.70 were paid during this period.

At ordinary meeting of shareholder's No.1/2010 held on April 28, 2010, the shareholders passed the resolution as follow :

Approving the dividend payment for the operation from January 1, 2009 to December 31, 2009, by the share register closing on April 8, 2010. The rate of dividend is at Baht 0.25 per share, less interim dividend payment at Baht 0.10 per share paid on September 11, 2009. Net dividend payment is at Baht 0.15 per share to be paid to existing shareholders of 860,384,157 shares (Total shares of 866,684,157 shares less treasury share of 6,300,000 shares), totaling Baht 129,057,623.55. Dividend payment were paid to shareholders on Thursday, May 27, 2010. However, dividends of Baht 7,755.00 were not paid to certain shareholder due to disqualification. The remaining dividends of Baht 129,049,868.55 were paid during this period already.

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 :

Approving 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.

26. CAPITAL MANAGEMENT

The primary objective of the Company's capital management is to ensure that it has an appropriate financial structure and preserves the ability to continue its business as a going concern.

According to the balance sheet as at December 31, 2010, the Group's debt-to-equity ratio was 0.30 : 1 (As at December 31, 2009 : 0.30 : 1) and the Company's was 0.29 : 1 (As at December 31, 2009 : 0.29 : 1)

27. 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	Projects launched after 2007 - Recognizing revenue based on Percentage of completion method Projects launched before 2007 - 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, 2010	The Company's Financial Statement Only December 31, 2010
Net profit before income tax per book	744,844,266	725,693,939
Add : Sales revenue : Por. 61/2539	(6,899,045)	(6,899,045)
Sales revenue of which appraisal price exceeds selling price	-	-
Add back expense	8,881,119	8,447,039
Less : deductible expense	(64,521,617)	(64,488,732)
Net profit before income tax per tax	682,304,723	662,753,201
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%	(108,825,960)	(108,825,960)
(Royal decree (issue 475) B.E.2551 ending year 2010)		
Subsidiary		
at the rate of 30%	(5,865,456)	-
Net profit after income tax per tax	492,613,307	478,927,241

28. FINANCIAL INSTRUMENTS

As at December 31, 2010 and 2009, 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, loans from financial institutes, financial lease, bill of exchange issued by the Company and loan to related party. However, these deposits with banks, loans and loan to related party carry floating interest rates, and the Company and subsidiaries therefore do not use derivative financial instruments to hedge such risk. In case of bill of exchange issued by the Company is a short-term loan which has a term not more than 1 year long. The Company shall use the current discount interest rate, in which the management believes that this will be covered the fluctuation of market rate through its loans period.

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.

29. 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, 2010	2009	For the years ended December 31, 2010	2009	For the years ended December 31, 2010	2009

Consolidated financial statements

Earnings per share

Number of ordinary shares

860,384,157 863,424,783

Net income

549,185,667 539,774,082

0.64 0.63

	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, 2010	2009	For the years ended December 31, 2010	2009	For the years ended December 31, 2010	2009

The Company's financial statement only

Earnings per share

Number of ordinary shares

860,384,157 863,424,783

Net income

541,867,979 543,994,994

0.63 0.63

30. CONTINGENT LIABILITIES AND COMMITMENTS

As at December 31, 2010

- The Company and its subsidiary were contingently liable to banks for bank guarantees issued in favor of some government agencies totaling Baht 236.94 million. (Baht 223.83 million for the Company's only).
- As parts of payable for land purchase, the Company has promissory note totaling Baht 25 million, payable to land owners, which have been availed by a financial institution.
- The Company had several agreements to purchase land for future real estate development. 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 148.02 million and a foreign associated company in the amount of Baht US dollar 535,000.

31. SEGMENTATION OF BUSINESS INFORMATION

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

For the year ended December 31, 2010 (In Baht)

	Real Estate	Rental and car park service	Golf course	Total	Elimination		Consolidated
					DR.	CR.	
Sales	2,569,172,971	-	-	2,569,172,971	(3,064,000)	-	2,566,108,971
Rental and car park service income	-	14,655,833	-	14,655,833	(32,400)	-	14,623,433
Golf business income	-	-	46,014,405	46,014,405	-	-	46,014,405
Total sales and service income	2,569,172,971	14,655,833	46,014,405	2,629,843,209			2,626,746,809
Gross Profit	1,025,762,058	10,512,190	13,012,737	1,049,28,985			1,049,948,836
Gain from debt restructuring				57,808,916	-	-	57,808,916
Other income				35,898,504	(65,272)	-	35,833,232
Selling expenses				129,277,541	-	(65,272)	129,212,269
Administrative expenses				215,850,862	-	-	215,850,862
Management benefit expenses				43,569,221	-	-	43,569,221
Share of profits (loss) from investments, using the equity method				3,980,745	(13,348,902)	-	(9,368,157)
Finance costs				6,115,573	-	-	6,115,573
Income tax expenses				189,691,416	-	-	189,691,416
Net income				562,470,537			549,783,486
As at December 31, 2010							
Property, plant and equipment - net	72,283,358	-	672,888,389	745,171,747	-	-	745,171,747
Leasehold right on land and building	-	34,185,056	-	34,185,056	-	-	34,185,056
Other assets				5,663,447,612	-	-	5,663,447,612
Total assets				6,442,804,415			6,442,804,415

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	-	-	37,076,187
Total assets				5,986,958,465			5,986,958,465

32. APPROVAL OF FINANCIAL STATEMENTS

These financial statements have been approved by the Company's directors on February 14, 2011.

ข้อมูลทั่วไป | General Information

บริษัทฯ และบุคคลอ้างอิงอื่นๆ

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
ที่ปรึกษา	
ทางการเงิน	: ไม่มี
ผู้สอบบัญชี	: บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงาน	: 267/1 ถนนประชาราษฎร์ สาย1 เขตบางซื่อ กรุงเทพมหานคร 10800 โทรศัพท์ : 0-2587-8080 โทรสาร : 0-2586-0301
ชื่อผู้สอบบัญชี	: นางสาวจันทร์หา ว่องศรีอุดม ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 4996 หรือ นายพจน์ อัครสันติชัย 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

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

