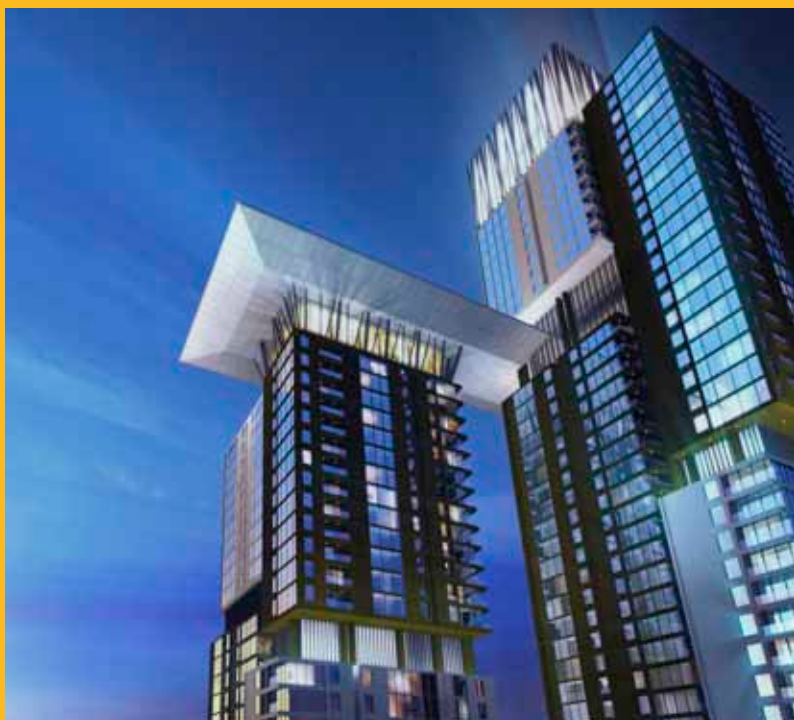


รายงานประจำปี 2554
ANNUAL REPORT
2011



EASTERN STAR

Eastern Star Real Estate Public Company Limited
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

สารบัญ

สาส์นจากประธานกรรมการ	01
รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ	02
ข้อมูลทั่วไป	03
ข้อมูลทางการเงินโดยสรุป	05
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	06
ปัจจัยความเสี่ยง	10
โครงสร้างการถือหุ้นและการจัดการ	11
การปฏิบัติตามหลักการทำกับดูละกิจการที่ดี	28
รายการระหว่างกัน	31
คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน	32
รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน	35
รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	37
งบแสดงฐานะการเงิน	38









สาส์นจากประธานกรรมการ

เรียนท่านผู้ถือหุ้น

ภาวะเศรษฐกิจของประเทศในปี 2554 เกิดความผันผวน จากหลายปัจจัยเสี่ยงและหลายเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นนอกประเทศ และในประเทศ ในช่วงต้นปี 2554 ตลาดอสังหาริมทรัพย์เริ่มมีแนวโน้มที่ดีขึ้น อีกทั้งนโยบายบ้านหลังแรกของรัฐบาลด้วยมาตรการเงินกู้ไม่เกิน 1 ล้านบาทในอัตราดอกเบี้ย 0 เปอร์เซ็นต์ เป็นระยะเวลา 3 ปี และให้หักภาษีได้โดยตรงปีละไม่เกิน 1 แสนบาท ในระยะเวลา 5 ปี ออกมากระตุ้นธุรกิจให้เริ่มคึกคัก แต่ในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี 2554 เกิดวิกฤติมหาอุทกภัยในพื้นที่โดย เฉพาะฐานใหญ่ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ กรุงเทพฯและปริมณฑล ทำให้บ้านเรือนที่อยู่อาศัยแนวราบในเขตพื้นที่อุทกภัย ได้รับความเสียหายอย่างมากส่งผลให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซบเซาและต้องใช้เวลาฟื้นตัวอีกระยะหนึ่ง วิกฤติมหาอุทกภัยดังกล่าว ทำให้เกิดผลทางจิตวิทยากับตลาดห้องชุดคอนโดมิเนียม และบ้านจัดสรรที่ไม่ได้รับผลกระทบจากอุทกภัย จะได้รับความสนใจจาก ผู้บริโภคมากขึ้น บริษัทถือว่าโชคดีที่เกือบทุกโครงการของบริษัทไม่ได้รับผลกระทบจากมหาอุทกภัยในครั้งนี้

ในเดือนพฤษภาคม 2554 บริษัทได้เปิดขายโครงการอาคารชุดพักอาศัยในกรุงเทพมหานครเพิ่มอีกหนึ่งโครงการ ได้แก่ โครงการ สตาร์วิว ที่ถนนพระราม 3 ประกอบด้วย 2 อาคาร 44 และ 54 ชั้น จำนวนห้องชุดรวมทั้งสิ้น 556 ยูนิต โครงการ สามารถขายออกขายได้ตามเป้าหมายการขายที่ตั้งไว้ นอกจากนี้ในปี 2554 โครงการบ้านเดี่ยวในกรุงเทพมหานคร คือ โครงการ เดอะสตาร์ เอสเตท แอท พัฒนาการ และโครงการบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ ที่อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง ได้แก่ โครงการ วินเทจ โฮมวิลเลจ โครงการ วินเทจ โฮมวิลเลจ 2 โครงการ แอมเล็ท โครงการ สีนทรี การ์เดนส์ 2 และโครงการ สตาร์ ทาวน์เฮ้าส์ สามารถขายออกขายได้เกินกว่าเป้าหมายที่ตั้งไว้เช่นเดียวกัน อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารและฝ่ายจัดการยังคงต้องใช้ความพยายาม อย่างหนักเพื่อผลักดันการขายของทุกโครงการให้สามารถปิดโครงการได้โดยเร็ว อีกทั้งพยายามขยายโครงการใหม่ที่มีศักยภาพ ในการแข่งขันออกสู่ตลาดเพื่อเสริมรายได้ให้แก่บริษัทอย่างต่อเนื่องต่อไป

บริษัทยังคงนโยบายใช้อัตรากำลังของบุคลากรในบริษัท ให้เหมาะสมเท่าที่จำเป็นต่อการปฏิบัติงาน และจะพัฒนาบุคลากร ที่มีอยู่ของบริษัท ให้มีศักยภาพได้มากยิ่งขึ้น โดยไม่ปิดโอกาสที่จะคัดสรรบุคลากร และผู้บริหารรุ่นใหม่ที่มีความสามารถ มี ประสิทธิภาพ และความคิดสร้างสรรค์ เข้ามาเสริมกับบุคลากรที่มีอยู่ให้มีความแข็งแกร่งมากขึ้น เพื่อรองรับการแข่งขันและการ ขยายตัวทางธุรกิจของบริษัทในอนาคต

ในปี 2554 บริษัทตระหนักและให้ความสำคัญในเรื่องความรับผิดชอบต่อสังคม โดยให้การสนับสนุนกิจกรรมที่มีประโยชน์ และมีส่วนช่วยเหลือผู้ด้อยโอกาสในสังคม อาทิเช่น การสนับสนุนกิจกรรมการกุศลขององค์กรยูนิเซฟ การสนับสนุนการจัดหา ทุนของสเปเชียล โอลิมปิก การแข่งขันกีฬาของเยาวชนในพื้นที่ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ เป็นต้น

ในปี 2555 คาดว่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะดีกว่าปี 2554 โดยหลังจากผ่านน้ำท่วมใหญ่ตลาดจะใช้เวลาฟื้นตัว 3-6 เดือน โดยมีปัจจัยบวกได้แก่ภาวะเศรษฐกิจที่มีการเติบโตเพราะผู้บริโภคส่วนหนึ่งมีกำลังซื้อเพิ่มขึ้นจากการปรับขึ้นเงินเดือนและค่าจ้าง อีกทั้งสถาบันการเงินยังคงปล่อยสินเชื่อสำหรับที่อยู่อาศัยอย่างต่อเนื่อง โดยมีปัจจัยเสี่ยงในเรื่องปัญหาการเมือง อัตราดอกเบี้ยที่ มีแนวโน้มปรับเพิ่มขึ้น ต้นทุนก่อสร้างที่เพิ่มสูงขึ้นตามราคาวัสดุก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น และปัญหาเรื่องน้ำท่วมที่ผู้บริโภคยังคงมี ความกังวล ทำให้ชะลอการตัดสินใจ สำหรับตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2555 ผู้บริโภค มีแนวโน้มเบนเข็มซื้อคอนโดมิเนียม รวม ทั้งสนใจซื้อบ้านในต่างจังหวัดที่ปลอดภัยจากน้ำท่วม เพื่อเป็นแหล่งพักพิงยามประสบภัย ดังนั้นบริษัท จะต้องปรับกลยุทธ์ในการ ดำเนินธุรกิจให้เหมาะสมกับสถานการณ์มากขึ้น และให้ความสำคัญในการพัฒนาโครงการที่ตอบสนองต่อกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย หลักของบริษัท และพัฒนาโครงการที่มีคุณภาพ อีกทั้งปรับปรุงการบริการ เพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้กับกลุ่มลูกค้าเดิมและกลุ่ม ลูกค้าใหม่ นอกจากนี้บริษัทยังคงให้ความสำคัญต่อการบริหารต้นทุนและการบริหารสภาพคล่องอันเป็นส่วนสำคัญในการสร้าง ความเจริญเติบโตให้กับธุรกิจของบริษัทต่อไป

สุดท้ายนี้ ผมในนามคณะกรรมการขอแสดงความขอบคุณมายังผู้ถือหุ้น คู่ค้า ลูกค้า และพนักงานของบริษัททุกท่าน ที่ให้การ สนับสนุนและความไว้วางใจต่อบริษัทด้วยดีตลอดมา



(นายอานันท์ ปันยารชุน)

ประธานกรรมการ

วันที่ 29 มีนาคม 2555

รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

คณะกรรมการตรวจสอบได้รับการแต่งตั้งจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2554 ซึ่งประกอบด้วย กรรมการที่ไม่มีส่วนในการบริหารตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวม 3 คน คือ

- | | |
|---------------------------|----------------------|
| 1. นายปรีชา อุ่นจิตติ | ประธานกรรมการตรวจสอบ |
| 2. นายสมฤทธิ์ ศรีทองดี | กรรมการตรวจสอบ |
| 3. นางสาวนันทา เตียสุวรรณ | กรรมการตรวจสอบ |

คณะกรรมการตรวจสอบมีขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท ในปี 2554 คณะกรรมการตรวจสอบได้จัดให้มีการประชุม รวม 5 ครั้ง ซึ่งประชุมร่วมกับ กรรมการบริหาร ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน ผู้จัดการแผนกบัญชี และผู้สอบบัญชีรับอนุญาต โดยมีจำนวนการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการตรวจสอบ ดังนี้

นายปรีชา อุ่นจิตติ	เข้าร่วมประชุม	5 ครั้ง
นายสมฤทธิ์ ศรีทองดี	เข้าร่วมประชุม	5 ครั้ง
นางสุนันทา เตียสุวรรณ	เข้าร่วมประชุม	4 ครั้ง

สรุปรายงานคณะกรรมการตรวจสอบได้ดังนี้

1. คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาสอบทานงบการเงินรวม และงบการเงินเฉพาะบริษัท พร้อมทั้งการเปิดเผยข้อมูลทางการเงินที่เสนอให้ผู้ถือหุ้น ให้ความเห็นว่ามีคุณภาพถูกต้องครบถ้วนตามมาตรฐานการบัญชีที่รองรับทั่วไป
2. คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาสอบทานการเปิดเผยรายการที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อให้เป็นไปตามหลักการในการป้องกันปัญหาความขัดแย้งของผลประโยชน์ และให้มีการเปิดเผยข้อมูลอย่างครบถ้วน
3. คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณารายงานของผู้ตรวจสอบภายใน และรายงานการประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัท ตามแนวทางของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แล้ว มีความเห็นว่าระบบควบคุมภายในของบริษัทโดยรวมไม่มีข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญ

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่าในปีที่ผ่านมา บริษัทฯ มีการจัดทำรายงานทางการเงิน เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่รองรับโดยทั่วไป และมีการเปิดเผยข้อมูลที่เพียงพอ มีระบบการกำกับ การควบคุมภายในและความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพ ไม่มีข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญ

คณะกรรมการตรวจสอบ ได้เสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาแต่งตั้ง นางกิงกาญจน์ อัครรังสฤษฎ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4496 หรือ นางสาวสุมาลี ธีรวัฒนชาติ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3970 หรือนายโสภณ เพิ่มศิริवलลภ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3182 แห่ง บริษัท สำนักงานเอ็นส์ที แอนด์ ยัง จำกัด เป็น ผู้สอบบัญชีของบริษัทในปี 2555 โดยกำหนดค่าตอบแทนการสอบบัญชีของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) เป็นเงินไม่เกิน 890,000.- บาท



(นายปรีชา อุ่นจิตติ)

ประธานกรรมการตรวจสอบ

วันที่ 26 มีนาคม 2555

ข้อมูลทั่วไป

ชื่อ ประเภทธุรกิจ ที่ตั้ง โครงสร้าง โครงสร้าง จำนวน และชนิดของหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมดของบริษัท

ชื่อ บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียว เอสเตท จำกัด (มหาชน)

สำนักงานใหญ่

ชั้น 5 อาคารเฟลินจิตทาวเวอร์ เลขที่ 898 ถนนเฟลินจิต
แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
โทรศัพท์ : 0-2263-1010-5
โทรสาร : 0-2263-1009

สำนักงานสาขา

65/14-15 หมู่ 3 ถนนสุขุมวิท ตำบลบ้านฉาง อำเภอบ้านฉาง
จังหวัดระยอง 21130
โทรศัพท์ : 0-3860-2500 , 0-3860-2511
โทรสาร : 0-3860-2754
Website : www.estarpcl.com

ประเภทธุรกิจ

พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

เลขทะเบียน

บมจ.0107536000307

ทุนจดทะเบียน

10,818,493,916 บาท (หุ้นสามัญ)

ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว

5,022,246,185 บาท (มูลค่าที่ตราไว้ 1 บาท)

ชื่อ ประเภทธุรกิจ ที่ตั้ง โครงสร้าง โครงสร้าง จำนวน และชนิดของหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมดของนิติบุคคลที่บริษัทถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไปของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด

ดำเนินธุรกิจสนามกอล์ฟ คลับเฮาส์ กีฬา และห้องประชุมสัมมนา/จัดเลี้ยง ในนาม “สนามกอล์ฟ อีสเทอร์น สตาร์ คันทรี คลับ แอนด์ รีสอร์ท” ซึ่งตั้งอยู่ที่อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง

สถานที่ตั้ง

241/5 หมู่ 3 ตำบลพลลา อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง 21130
โทรศัพท์ : 0-3863-0410-3
โทรสาร : 0-3863-0418
Website : www.easternstargolfcourse.com
E-mail : esr_marketing@hotmail.com

ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว

500 ล้านบาท (หุ้นสามัญ)

สัดส่วนการลงทุน

81.30 % (มูลค่าที่ตราไว้ 10 บาท)

บริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด

ดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า และบ้านเดี่ยวให้เช่า /ขาย ตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกันกับ สนามกอล์ฟ อีสเทอร์น สตาร์ คันทรี คลับ แอนด์ รีสอร์ท ในอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง

สถานที่ตั้ง 241/39 หมู่ 3 ตำบลพลา อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง 21130
โทรศัพท์ : 0-3860-3018-9
โทรสาร : 0-3863-0418
Website : www.seastarproperty.com
E-mail : seastar_cs@windowsslive.com

ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 1,150 ล้านบาท (หุ้นสามัญ)
สัดส่วนการลงทุน 99.13 % (มูลค่าที่ตราไว้ 10 บาท)

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ ไลเซน นิวเวิลด์ จำกัด

ดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

สถานที่ตั้ง 65/14-15 หมู่ 3 ถนนสุขุมวิท ตำบลบ้านฉาง อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง 21130
โทรศัพท์ : 0-3860-2500
โทรสาร : 0-3860-2754

ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 160 ล้านบาท (หุ้นสามัญ)
สัดส่วนการลงทุน 60 % (มูลค่าที่ตราไว้ 10 บาท)

ชื่อ สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ ประเภทธุรกิจ โทรศัพท์ โทรสาร ของบุคคลอ้างอิงอื่นๆ

นายทะเบียน บริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
สถานที่ตั้ง 62 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
โทรศัพท์ : 0-2229-2800 **โทรสาร :** 0-2654-5427
E-mail : TSDCallCenter@set.or.th
Website : http://www.tsd.co.th

ผู้สอบบัญชี นางสาวประภาศรี ลีลาสุภา
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4664
สถานที่ตั้ง บริษัทสำนักงาน เอ เอ็ม ซี จำกัด
 ชั้น 19 ยูนิต 4 อาคารสีลมคอมเพล็กซ์
 191 ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500
โทรศัพท์ : 0-2231-3980-7 **โทรสาร:** 0-2231-3988

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุป

งวดบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

หน่วย : ล้านบาท

	2554	2553	2552
สินทรัพย์รวม	4,693.18	4,444.25	4,297.08
หนี้สินรวม	380.14	224.07	118.68
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	4,313.03	4,220.18	4,178.40
รายได้รวม	430.95	634.98	665.01
ต้นทุนขาย	353.15	446.83	493.25
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	273.85	222.92	211.36
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จ	(153.81)	42.66	19.20
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหุ้น (บาท)	1.00	1.00	1.00
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น (บาท/หุ้น)	(0.03)	0.01	0.00
เงินปันผลต่อหุ้น (บาท/หุ้น)	-	-	-

อัตราส่วนทางการเงิน

อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	5.69	10.27	21.27
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	1.54	4.78	9.60
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า)	(0.24)	2.07	2.82
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	76.56	86.68	57.14
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	5	4	6
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	18.05	29.63	25.83
อัตรากำไรสุทธิ (%)	(33.04)	6.45	2.83
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (%)	(3.60)	1.02	0.46
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	(3.37)	0.98	0.45
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.09	0.05	0.03
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (เท่า)	(0.10)	3.68	3.06

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

ประเภทธุรกิจ

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเวิล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าและธุรกิจสนามกอล์ฟ โดยในระยะเวลาที่ผ่านมาตั้งแต่เริ่มดำเนินธุรกิจจนถึงปี 2546 บริษัทฯ เน้นการทำธุรกิจในเขตอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง เพื่อรองรับการพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออก เนื่องจากเล็งเห็นว่า เขตอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง เป็นทำเลที่มีศักยภาพเพราะอยู่ห่างจากนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุดไปทางทิศตะวันออกเพียง 10 กิโลเมตร และอยู่ห่างจากสนามบินอู่ตะเภาไปทางทิศตะวันตกเพียง 5 กิโลเมตร โดยในปี 2547 เป็นต้นมา บริษัทฯ มีนโยบายที่จะให้ความสำคัญแก่การขยายการพัฒนาโครงการในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลแต่ยังคงพัฒนาโครงการในอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยองต่อไป โดยสามารถแบ่งลักษณะการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ ออกได้เป็น 3 ประเภท ดังนี้

1. การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ซึ่งมีทั้งการจัดสรรขายที่ดินเปล่า ขายที่ดินพร้อมบ้าน และคอนโดมิเนียมที่พักอาศัยสำหรับโครงการในกรุงเทพมหานคร เดิมบริษัทฯ จะพัฒนาโครงการภายใต้ชื่อ The Star Estate เช่น The Star Estate @ Rama III , The Star Estate @ Narathiwat และ The Star Estate @ Pattanakarn 69 ต่อมาได้พัฒนาโครงการภายใต้ชื่อโครงการตามจุดเด่นหรือคุณลักษณะของโครงการ เช่น The Breeze Vantage และ StarView ส่วนโครงการในอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง บริษัทฯ ได้พัฒนาภายใต้ชื่อโครงการคันทรี่โฮม โครงการสินทวีการ์เดนส์ โครงการสินทวีการ์เดนส์ 2 โครงการแอมเล็ท โครงการวินเทจโฮมวิลเลจ โครงการวินเทจโฮมวิลเลจ 2 โครงการสตาร์ทาวน์เซ็นเตอร์ และโครงการสตาร์ทาวน์เฮ้าส์ เป็นต้น และ บริษัทฯ ซีเอสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด ดำเนินธุรกิจให้เช่าและขายที่ดินพร้อมบ้าน จำนวน 66 หลัง และ อพาร์ทเมนท์ ให้เช่า 8 อาคาร มีจำนวนห้องพักรวม 84 ยูนิต

2. การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า

- 2.1 เมื่อวันที่ 23 สิงหาคม 2550 บริษัทฯ ได้จดทะเบียนให้เช่าอาคารอีสเทอร์น สตาร์ พลาซ่า และที่จอดรถแก่ บริษัท เอก - ซีย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เป็นระยะเวลา 25 ปี 5 เดือน มูลค่าให้เช่ารวม 97.26 ล้านบาท เพื่อเปิดเป็นห้างสรรพสินค้า Tesco Lotus
- 2.2 บ้านเดี่ยวและห้องในอาคารอพาร์ทเมนท์ที่พักอาศัยให้เช่า ดำเนินการโดย บริษัท ซีเอสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย บ้านเดี่ยวและอาคารอพาร์ทเมนท์ที่พักดังกล่าวตั้งอยู่บริเวณเดียวกับ สนามกอล์ฟ อีสเทอร์น สตาร์ คันทรี่ คลับ แอนด์ รีสอร์ท

3. ธุรกิจสนามกอล์ฟ ภายใต้ชื่อ “อีสเทอร์นสตาร์ คันทรี่ คลับ แอนด์ รีสอร์ท” ดำเนินธุรกิจโดยบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย สนามกอล์ฟ อีสเทอร์นสตาร์ เป็นสนามกอล์ฟพระตำบลดาวพระสมุทรสาครขนาด 18 หลุม ออกแบบโดย Robert Trent Jones , Jr. พร้อมด้วยอาคารสโมสรและห้องอาหารรวมทั้งสถานที่ออกกำลังกายและกิจกรรมอื่นๆ เช่น สนามเทนนิส สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย (ฟิตเนส เซ็นเตอร์) ทะเลเทียม และห้องประชุมสัมมนาที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ

โครงการขอบริษัทฯ และบริษัทย่อยที่ดำเนินการอยู่ ณ 31 ธันวาคม 2554 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1) โครงการเพื่อขาย

ลำดับ ที่	ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	ลักษณะ โครงการ	กลุ่มลูกค้า เป้าหมาย	ขนาดที่ดิน โครงการ (ไร่)	กรรมสิทธิ์ ในที่ดิน/ ผู้ดำเนิน โครงการ	มูลค่าขาย ของ โครงการ (ล้านบาท)	ความคืบหน้าในการขาย	
								มูลค่าที่ ขายได้ (ล้านบาท)	ร้อยละของ มูลค่าขาย ของโครงการ
1.	คันทรี่โฮม	ต.พลา อ.บ้านฉาง จ.ระยอง	ที่ดินเปล่า	ระดับสูง	20-2-42.70	เจ้าของ/Estar	97.71	47.62	76.37
2.	วินเทจโฮมวิลเลจ	ต.พลา อ.บ้านฉาง จ.ระยอง	บ้านเดี่ยว	ระดับสูง	27-2-82	เจ้าของ/Estar	285.54	276.40	96.80
3.	แอมเลท	ต.บ้านฉาง อ.บ้านฉาง จ.ระยอง	บ้านเดี่ยว	ระดับสูง	12-0-30.50	เจ้าของ/Estar	140.76	140.76	100.00
4.	สินทวีการ์เด็นท์ 2	ต.บ้านฉาง อ.บ้านฉาง จ.ระยอง	บ้านเดี่ยว	ระดับกลาง	70-1-67.15	เจ้าของ/Estar	621.66	123.13	19.81
5.	วินเทจ โฮม วิลเลจ 2	ต.พลา อ.บ้านฉาง จ.ระยอง	บ้านเดี่ยว	ระดับสูง	29-1-71	เจ้าของ/Estar	290.89	183.23	62.99
6.	สตาร์ ทาวน์ เฮ้าส์	ต.บ้านฉาง อ.บ้านฉาง จ.ระยอง	อาคาร พาณิชย์	ระดับกลาง	5-1-76.40	เจ้าของ/Estar	133.82	133.82	100.00
7.	The Star Estate @ Pattanakarn 69	พัฒนาการ 69 ประเทศ กรุงเทพมหานคร	บ้านเดี่ยว	ระดับสูง	23-3-30	เจ้าของ/Estar	1,066.75	651.54	61.08
8.	The Star Estate @ Narathiwas	ชอนนนท์ ยานนาวา กรุงเทพมหานคร	คอนโด มีเนียม	ระดับสูง	4-2-88.10	เจ้าของ/Estar	1,614.72	1,467.84	90.90
9.	เดอะบรีช	ชอนนนท์ ยานนาวา กรุงเทพมหานคร	คอนโด มีเนียม	ระดับสูง	2-1-15.30	เจ้าของ/Estar	1,374.96	768.56	55.90
10.	แวนเทจ	ลาดยาว จตุจักร กรุงเทพมหานคร	คอนโด มีเนียม	ระดับสูง	3-0-92.00	เจ้าของ/Estar	1,082.34	594.76	54.95
11.	สตาร์วิว	บางโคล่ บางคอแหลม กรุงเทพมหานคร	คอนโด มีเนียม	ระดับสูง	7-0-25.00	เจ้าของ/Estar	3,365.38	988.43	29.37

2) โครงการเพื่อเช่า

ลำดับ ที่	ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	ลักษณะ โครงการ	กลุ่มลูกค้า เป้าหมาย	จำนวน หน่วย (หลัก/ยูนิต)	ขนาดที่ดิน โครงการ (ไร่)	กรรมสิทธิ์ ใน ที่ดิน/ผู้ ดำเนิน โครงการ	มูลค่าเงิน ลงทุน ในโครงการ (ล้านบาท)	ความคืบหน้า การก่อสร้าง (ร้อยละ)
1.	โครงการซีสตาร์	ต.พลา อ.บ้านฉาง จ.ระยอง	บ้านเดี่ยว อพาร์ทเมนท์	ระดับกลาง/สูง/ ชาวต่าง ประเทศ	66 84	57-1-38.80	เจ้าของ/ Seastar	1,150	100

การตลาดและการแข่งขัน

1) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ ในช่วงต้นปี 2554 เริ่มมีแนวโน้มที่ดีขึ้นจากปีก่อน ประกอบกับในเดือนพฤษภาคม 2554 รัฐบาลได้ออกนโยบายบ้านหลังแรกเพื่อช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อยด้วยมาตรการเงินกู้ไม่เกิน 1 ล้านบาท ในอัตราดอกเบี้ย 0 เปอร์เซ็นต์ เป็นระยะเวลา 2 ปี ผ่านธนาคารอาคารสงเคราะห์ และหลังจากมีการจัดตั้งรัฐบาลใหม่ ในเดือนกันยายน 2554 รัฐบาลปรับปรุงนโยบายบ้านหลังแรก ด้วยมาตรการเงินกู้ไม่เกิน 1 ล้านบาท ในอัตราดอกเบี้ย 0 เปอร์เซ็นต์ เป็นระยะเวลา 3 ปี และให้หักภาษีได้โดยตรงปีละไม่เกิน 1 แสนบาท ในระยะเวลา 5 ปี ทำให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เริ่มคึกคัก แต่ในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี 2554 เกิดวิกฤติมหาอุทกภัยในพื้นที่โดยเฉพาะฐานใหญ่ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ กรุงเทพฯและปริมณฑล ทำให้บ้านเรือนที่อยู่อาศัยแนวราบในเขตพื้นที่อุทกภัยดังกล่าวได้รับความเสียหายมากส่งผลให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซบเซาไประยะหนึ่งต้องใช้เวลานานพอสมควรจึงสามารถฟื้นตัวได้

ตลาดอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2555 มีปัจจัยเกื้อหนุนจากนโยบายบ้านหลังแรกเพื่อช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อยด้วยมาตรการเงินกู้และลดหย่อนภาษีของรัฐบาล และภาวะเศรษฐกิจที่มีการเติบโตเพราะผู้บริโภคส่วนหนึ่งมีกำลังซื้อเพิ่มขึ้นจากการปรับขึ้นเงินเดือนและค่าจ้าง แต่ผู้บริโภคที่ผ่านประสบการณ์อุทกภัยใหญ่ในปี 2554 มา ยังมีความหวັนไหวต่อสถานการณ์น้ำท่วม และหันไปสนใจที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมมากขึ้นหลายผู้ประกอบการได้กระจายการลงทุนไปพัฒนาโครงการอาคารชุดแทนบ้านจัดสรร ในพื้นที่ที่ไม่ได้รับผลกระทบจากอุทกภัย หรือได้รับผลกระทบน้อย และกระจายความเสี่ยงไปพัฒนาโครงการในส่วนภูมิภาคที่มีศักยภาพและไม่ได้รับผลกระทบจากน้ำท่วม เช่น ชลบุรี ระยอง หัวหิน นครราชสีมา เป็นต้น คาดว่าในปี 2555 ตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม ในทำเลใกล้สาทรูปโภคขนาดใหญ่ ในพื้นที่ที่ไม่ได้รับผลกระทบจากน้ำท่วมยังคงมีการแข่งขันกันค่อนข้างรุนแรงต่อไป

2) ธุรกิจสนามกอล์ฟ

ดำเนินธุรกิจโดยบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด ("บริษัทย่อย") โดยยังคงมีนโยบายการตลาดในการดำเนินธุรกิจสนามกอล์ฟของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด ด้วยการเน้นกลยุทธ์ให้สนามกอล์ฟมีบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ หลากหลายโดยการใช้ทรัพยากรที่มีอยู่ในสนามกอล์ฟ อีสเทอร์น สตาร์ คันทรี คลับ แอนด์ รีสอร์ท ให้เกิดประโยชน์ อาทิเช่น อาคารสโมสรและห้องอาหาร รวมทั้งสถานที่ออกกำลังกายและกิจกรรมอื่นๆ เช่น สนามเทนนิส สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย (ฟิตเนส เซ็นเตอร์) ทะเลเทียม และห้องประชุมสัมมนาที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ

สำหรับการบริหารงานสนามกอล์ฟนั้น มีนโยบายเน้นการดูแลรักษาสภาพสนามให้ได้มาตรฐานสากลและมีสภาพดีตลอดปี พร้อมด้วยอาคารสโมสรและห้องอาหาร และยังมีส่วนบริการต่างๆ เพื่อให้เป็นที่ชื่นชอบของนักกอล์ฟที่เข้ามาใช้บริการ ทำให้สนามกอล์ฟของบริษัทย่อย ถูกเลือกใช้เป็นสถานที่จัดการแข่งขันกอล์ฟและงานสังสรรค์ของชมรมกอล์ฟต่างๆ ในบริเวณใกล้เคียง รวมทั้งการจัดการแข่งขันกอล์ฟการกุศลต่างๆ โดยได้บรรจุรายการกอล์ฟการกุศลเข้าเป็นแผนงานประจำปีของบริษัทย่อยเรื่อยมา ได้แก่ การจัดการแข่งขันกอล์ฟการกุศลเพื่อองค์กรยูนิเซฟ และการแข่งขันกอล์ฟการกุศลสเปเชียลโอลิมปิค ซึ่งเป็นกิจกรรมต่อเนื่องที่ได้จัดติดต่อกันมาเป็นประจำทุกปี นอกจากนี้ยังมีการจัดการแข่งขันกอล์ฟเยาวชนของภาคตะวันออก โดยกิจกรรมดังกล่าวเป็นกิจกรรมที่บริษัทย่อยให้การสนับสนุน โดยถือว่าเป็นการคืนกำไรให้กับสังคมด้วย

3) ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์

ดำเนินธุรกิจโดยบริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด ("บริษัทย่อย") ที่พักอาศัยมีระดับให้เช่าที่เหมาะสมกับผู้เช่าที่ต้องการที่พักอาศัยที่มีพื้นที่ใช้สอยขนาด 3-4 ห้องนอน โดยเฉพาะผู้บริหารระดับกลางถึงระดับสูงชาวต่างชาติที่ทำงานในบริเวณนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุดและใกล้เคียง ซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าที่ชัดเจน โดยในการเลือกที่พักอาศัยของผู้บริหารระดับกลางขึ้นไปจะเน้นคุณภาพชีวิต ความสะดวกสบาย และความปลอดภัย ประกอบกับที่พักอาศัยเป็นที่นิยมในหมู่ผู้บริหาร จึงได้ทำการตลาดร่วมกับบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด ("บริษัทย่อย") ให้ผู้เช่าพักอาศัยสามารถใช้บริการสนามกอล์ฟ อีสเทอร์น สตาร์ คันทรี คลับ แอนด์ รีสอร์ท ได้ในราคาพิเศษ ซึ่งถือเป็นจุดแข็งทางการตลาดที่จะดึงดูดลูกค้าชาวต่างประเทศได้มากยิ่งขึ้น

3.3 โครงสร้างรายได้ ของบริษัท และบริษัทย่อย (2552-2554)

หน่วย : ล้านบาท

		ร้อยละ	ปี 2554		ปี 2553		ปี 2552	
สายผลิตภัณฑ์	ดำเนินการโดย	การถือหุ้น	รายได้	ร้อยละ	รายได้	ร้อยละ	รายได้	ร้อยละ
รายได้จากการขาย อสังหาริมทรัพย์	ESTAR		356.24	76.52	554.01	83.79	590.33	85.76
ธุรกิจสนามกอล์ฟ	ESR	81.30	42.31	9.09	45.54	6.89	43.85	6.37
ธุรกิจให้เช่า	SEASTAR	99.13	32.40	6.96	35.43	5.36	30.83	4.48
รายได้อื่นๆ	ESTAR, ESR, SEASTAR		34.61	7.43	26.17	3.96	23.35	3.39
รวม			465.56	100.00	661.15	100.00	688.36	100.00

หมายเหตุ :

ESTAR = บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรย์ล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

ESR = บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด

SEASTAR = บริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด

ปัจจัยความเสี่ยง

ความเสี่ยงจากนโยบายในการดำเนินธุรกิจของบริษัท

เดิมบริษัทฯ มีปัจจัยความเสี่ยงจากการดำเนินธุรกิจของบริษัท เนื่องจากพึ่งพิงลูกค้าในแถบพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออก โดยเฉพาะในเขตอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง และใกล้เคียง ทำให้โครงการของบริษัท ต้องพึ่งพาการเติบโตของโครงการพัฒนาในบริเวณพื้นที่ดังกล่าวเพียงอย่างเดียว ในปี 2547 บริษัทฯ ได้ขยายการลงทุนโครงการพัฒนาธุรกิจสังหาริมทรัพย์เข้ามายังกรุงเทพมหานคร เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพทางธุรกิจซึ่งจะช่วยลดความเสี่ยงจากการดำเนินธุรกิจของบริษัท จากเดิมที่เน้นลูกค้าในแถบพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออกเพียงอย่างเดียว และยังเป็นการเพิ่มช่องทางในการสร้างรายได้ให้แก่บริษัทฯ โดยที่ยังคงดำเนินธุรกิจบางส่วนในพื้นที่อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง ต่อไป

ในปี 2554 ธุรกิจสังหาริมทรัพย์ค่อนข้างผันผวน โดยในช่วงต้นปีถึงกลางปีธุรกิจเริ่มมีแนวโน้มที่ดี ตามภาวะเศรษฐกิจที่มีการเติบโต ประกอบกับรัฐบาลออกนโยบายบ้านหลังแรกเพื่อช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อยด้วยมาตรการเงินกู้ไม่มีดอกเบี้ย 3 ปี และได้รับการยกเว้นภาษี แต่ในช่วงปลายปี 2554 เกิดวิกฤตการณ์น้ำท่วมใหญ่ในหลายพื้นที่ รวมทั้งกรุงเทพฯ และปริมณฑล ทำให้ธุรกิจสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะในพื้นที่ที่ได้รับผลกระทบจากภัยน้ำท่วมหยุดชะงักไปและต้องใช้เวลาฟื้นตัวอีกระยะหนึ่ง

ตลาดอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2555 แม้จะมีปัจจัยหนุนจากนโยบายบ้านหลังแรกเพื่อช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อยด้วยมาตรการเงินกู้และลดหย่อนภาษีของรัฐบาลดังกล่าวข้างต้น และภาวะเศรษฐกิจที่มีการเติบโตเพราะผู้บริโภคส่วนหนึ่งมีกำลังซื้อเพิ่มขึ้นจากการปรับขึ้นเงินเดือนและค่าจ้าง แต่ก็อาจมีปัจจัยเสี่ยงที่มีผลกระทบต่อธุรกิจ ได้แก่ สถานการณ์ความขัดแย้งทางการเมือง ราคาน้ำมันที่สูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ราคาวัสดุก่อสร้างและค่าแรงที่เพิ่มขึ้น นอกจากนี้ ผู้บริโภคที่ผ่านประสบการณ์อุทกภัยใหญ่ในปี 2554 มา ยังมีความหวັวนไหวต่อสถานการณ์น้ำท่วม และหันไปสนใจที่อยู่อาศัยในแนวสูงประเภทคอนโดมิเนียม และในพื้นที่ที่ไม่ได้รับผลกระทบจากน้ำท่วมมากขึ้น หลายผู้ประกอบการได้กระจายความเสี่ยงด้วยการหันไปลงทุนไปพัฒนาโครงการอาคารชุดในพื้นที่ที่ไม่ได้รับผลกระทบจากอุทกภัย อีกทั้งกระจายความเสี่ยงไปพัฒนาโครงการในส่วนภูมิภาคที่ไม่ได้รับผลกระทบจากน้ำท่วม ซึ่งบริษัทฯ จะต้องดำเนินธุรกิจอย่างรอบคอบและปรับตัวให้เหมาะสมกับสถานการณ์มากขึ้น

ความเสี่ยงจากการสร้างบ้านก่อนขาย

บริษัทฯ ยังคงนโยบายสร้างบ้านก่อนขายเพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการของตลาดทั้งบ้านในกรุงเทพมหานครและอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง แทนการเริ่มสร้างบ้านเมื่อลูกค้าจองซื้อ ส่งผลให้บริษัทฯ ต้องใช้เงินทุนล่วงหน้าในการก่อสร้างบ้านสูงขึ้นกว่าปกติทั่วไปเนื่องจากไม่ได้รับเงินจากลูกค้ามาเป็นเงินทุนหมุนเวียนในระหว่างก่อสร้าง บริษัทฯ จึงมีความเสี่ยงจากการที่สร้างบ้านเสร็จก่อนขายแต่อาจไม่สามารถขายได้ทันตามกำหนดเวลาที่คาดการณ์ไว้ ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ มีภาระสินค้างเหลือในปริมาณสูง และหากสินค้างเหลือดังกล่าวค้างนานเกินไป ส่งผลต่อความสามารถในการทำกำไรของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม แม้มีสินค้างเหลือ บริษัทฯ ก็ยังไม่มีปัญหาสภาพคล่องแต่อย่างใด นอกจากนี้การสร้างบ้านก่อนขายเป็นการเสริมสร้างความเชื่อมั่นของลูกค้าที่ได้เห็นบ้านที่สร้างเสร็จหรือใกล้เสร็จแล้ว

บริษัทฯ ได้มีการศึกษาและสำรวจพฤติกรรมผู้บริโภค แนวโน้มความต้องการบ้าน รูปแบบ และสิ่งอำนวยความสะดวกจากลูกค้าที่เข้าเยี่ยมชมโครงการและศึกษาจากสภาพตลาดโดยรวม เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการวิเคราะห์ความต้องการของลูกค้า เพื่อให้บริษัทฯ สามารถสร้างบ้านที่ตรงกับความต้องการของลูกค้า และสามารถขายและโอนกรรมสิทธิ์ได้ตามกำหนดเวลา รวมทั้งได้มีการบริหารการก่อสร้างด้วยการทยอยสร้างในจำนวนที่มากพอกับความต้องการในตลาดและสามารถขายได้ในเวลาที่บ้านสร้างเสร็จพอดีหรือสร้างเสร็จไม่นานโดยไม่สูญเสียโอกาสที่จะทำการขาย ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ ไม่มีภาระสินค้างเหลือมากจนเกินไป

ความเสี่ยงเกี่ยวกับการเพิ่มขึ้นของต้นทุนในการก่อสร้าง

การที่ราคาน้ำมันสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง รวมทั้งค่าแรงที่ปรับเพิ่มขึ้นส่งผลให้ราคาวัสดุก่อสร้างรวมทั้งค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตามในหลายโครงการของบริษัทฯ ได้ทำสัญญาว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างในราคาค่าจ้างที่รวมค่าวัสดุก่อสร้างและแรงงานไว้แล้ว ซึ่งในสัญญาว่าจ้างได้กำหนดมูลค่าไว้คงที่ ทำให้บริษัทฯ สามารถควบคุมต้นทุนได้ในระดับหนึ่ง

โครงสร้างการถือหุ้นและการจัดการ

โครงสร้างเงินทุน

1. หลักทรัพย์ของบริษัท

หุ้นสามัญ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัท มีทุนจดทะเบียน 10,818,493,916.00 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 10,818,493,916 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท และมีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 5,022,246,185.00 บาท แบ่งเป็น หุ้นสามัญ 5,022,246,185 หุ้น

ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ ESTAR - W1

ใบสำคัญแสดงสิทธิ ESTAR-W1 ครบอายุการใช้สิทธิไปเรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2554 ทั้งนี้โดยสรุปนับแต่วันออกและเสนอขาย Warrant จนถึงกำหนดวันใช้สิทธิครั้งสุดท้าย วันที่ 29 ธันวาคม 2554 มีจำนวนผู้ใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ ESTAR-W1 รวมทั้งสิ้น 593,035,591 หน่วย

ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ ESTAR - W2

ใบสำคัญแสดงสิทธิ ESTAR-W2 ครบอายุการใช้สิทธิไปเรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 30 ธันวาคม 2554 ทั้งนี้โดยสรุปนับแต่วันออกและเสนอขาย Warrant จนถึงกำหนดวันใช้สิทธิครั้งสุดท้าย วันที่ 30 ธันวาคม 2554 มีจำนวนผู้ใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ ESTAR-W2 รวมทั้งสิ้น 12,845 หน่วย

2. ผู้ถือหุ้น

บริษัท มีรายชื่อกลุ่มผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก (ณ วันที่ 18 เมษายน 2554) ซึ่งมีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 4,429,197,749.00 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 4,429,197,749 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ ของจำนวนหุ้นทั้งหมด
1.	บริษัท กรุงเทพโทรทัศน์และวิทยุ จำกัด *	2,192,260,984	49.50
2.	บริษัท บีบีทีวี เอ็ดคิตี จำกัด *	513,000,000	11.58
3.	บริษัท ชันไรส์ อีคิวตี้ จำกัด *	349,608,114	7.89
4.	นายกฤตย์ รัตนรักษ์	124,258,500	2.81
5.	นายศิริรัตน์ อารัมรัตน์	55,500,632	1.25
6.	นายทวี หาญไกรวิไลย์	45,500,000	1.03
7.	นายสมเกียรติ นัตรสกุลวิไล	45,145,600	1.02
8.	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	42,036,292	0.95
9.	บริษัท สตาร์บลิวด กรู๊ป จำกัด (มหาชน)	42,000,000	0.95
10.	นางสาวอัจจิมา ภาคานาม	31,000,000	0.70
	รวม	3,440,310,122	77.68

หมายเหตุ :

* ผู้ถือหุ้นกลุ่มชันไรส์ ประกอบด้วย

- บริษัท กรุงเทพโทรทัศน์และวิทยุ จำกัด (ธุรกิจบันเทิง)	ถือหุ้นจำนวน	2,192,260,984	หุ้น คิดเป็นร้อยละ	49.50
- บริษัท บีบีทีวี เอ็ดคิตี จำกัด	ถือหุ้นจำนวน	513,000,000	หุ้น คิดเป็นร้อยละ	11.58
- บริษัท ชันไรส์ อีคิวตี้ จำกัด (Holding Company)	ถือหุ้นจำนวน	349,608,114	หุ้น คิดเป็นร้อยละ	7.89
- บริษัท จี แอล แอสเซตส์ จำกัด	ถือหุ้นจำนวน	5,746,876	หุ้น คิดเป็นร้อยละ	0.13
	รวมทั้งหมด	3,060,615,974	หุ้น รวมทั้งหมด	69.10

3. นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

บริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่มีการจ่ายเงินปันผลหากว่างบการเงินรวมของบริษัทฯ และงบการเงินของบริษัทย่อยยังมีผลขาดทุนสะสมหรือหากจ่ายเงินปันผลแล้วกำไรสะสมจะเป็นขาดทุนสะสม อย่างไรก็ตามหากบริษัทฯ และบริษัทย่อยจะจ่ายเงินปันผล บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีนโยบาย ดังนี้

บริษัท	นโยบายการจ่ายเงินปันผล
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)	ในอัตราประมาณร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิแต่ละปี
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด	ขึ้นอยู่กับมติของที่ประชุมใหญ่สามัญ
บริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด	ขึ้นอยู่กับมติของที่ประชุมใหญ่สามัญ
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ ไลเซน นิวเวิลด์ จำกัด	เงินกำไรของบริษัทหลังจากได้จัดสรรไว้เป็นทุนดำเนินงานของบริษัท และเป็นทุนดำเนินงานตามมติของคณะกรรมการหรือตามที่กำหนดไว้โดยกฎหมายอย่างพอเพียงแล้ว ให้จ่ายเงินกำไรที่เหลือนั้นทั้งหมดแก่ผู้ถือหุ้น

โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างการจัดการของบริษัท ประกอบด้วยคณะกรรมการทั้งหมด 3 ชุด คือ คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการบริหาร และคณะกรรมการตรวจสอบ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ก) คณะกรรมการบริษัท

- คณะกรรมการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 ประกอบด้วย
 1. นายอานันท์ ปันยารชุน ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ
 2. นายวีระพันธุ์ ทีปสุวรรณ รองประธานกรรมการ
 3. นายปรีชา อุ่นจิตติ กรรมการอิสระและประธานคณะกรรมการตรวจสอบ
 4. นายสมฤทธิ์ ศรีทองดี กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ
 5. นางสุนันทา เตียสุวรรณ กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ
 6. นายทวีผล คงเสรี¹ ประธานกรรมการบริหาร
 7. นายชัชวิน เจริญรัชต์ภาคย์¹ กรรมการบริหาร
 8. นายไพบูลย์ วงศ์จใจหาญ¹ กรรมการบริหาร
 9. นายรัตนชัย ผาตินาวิน¹ กรรมการบริหาร
 10. นายจิตวุฒิ สุขพรชัยกุล¹ กรรมการบริหาร

หมายเหตุ :

¹ กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

- ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท
 1. คณะกรรมการบริษัท มีอำนาจหน้าที่จัดการให้บริษัท ดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น
 2. คณะกรรมการบริษัท มีหน้าที่กำหนดนโยบายและทิศทางการดำเนินงานของบริษัท และกำกับดูแลการดำเนินกิจการของบริษัท ผ่านทางคณะกรรมการบริหารที่แต่งตั้งขึ้น
 3. กรรมการต้องแจ้งให้บริษัท ทราบโดยไม่ชักช้า หากมีส่วนได้เสียในสัญญาที่ทำกับบริษัท หรือเข้าถือหุ้นหรือหุ้นกู้เพิ่มขึ้นหรือลดลงในบริษัท หรือบริษัทในเครือ
 4. คณะกรรมการบริษัท ต้องประชุมอย่างน้อย 3 เดือนต่อครั้งโดยให้ประธานกรรมการเป็นผู้เรียกประชุมคณะกรรมการในกรณีที่ประธานกรรมการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ให้ รองประธานกรรมการเป็นผู้เรียกประชุมหรือในกรณีที่จำเป็นกรรมการตั้งแต่สองคนขึ้นไปอาจร้องขอให้ประธานกรรมการหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากประธานกรรมการกำหนดวันประชุมภายใน 14 วัน นับแต่วันที่ได้รับการร้องขอ
 5. กรรมการมีสิทธิได้รับค่าตอบแทนจากบริษัท ในรูปของเงินรางวัลเบี้ยประชุม บำเหน็จ โบนัส หรือ ผลประโยชน์ตอบแทนในลักษณะอื่นตามข้อบังคับหรือตามที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะพิจารณาซึ่งอาจกำหนดเป็นจำนวนแน่นอนหรือวางเป็นหลักเกณฑ์ และจะกำหนดไว้เป็นคราวๆไปหรือจะให้ผลตลอดไปจนกว่าจะมีการเปลี่ยนแปลงได้และนอกจากนั้นให้ได้รับเบี้ยเลี้ยงและสวัสดิการต่างๆ ตามระเบียบบริษัท
ความในวรรคหนึ่ง ไม่กระทบกระเทือนสิทธิของพนักงานหรือลูกจ้างของบริษัท ซึ่งได้รับ เลือกตั้งเป็นกรรมการในอันที่จะได้รับค่าตอบแทนและผลประโยชน์ในฐานะที่เป็นพนักงาน หรือลูกจ้างของบริษัท
 6. คณะกรรมการบริษัท มีอำนาจแต่งตั้งคณะกรรมการบริหาร พร้อมทั้งมอบอำนาจ และกำหนดอำนาจในการอนุมัติและสั่งการให้แก่คณะกรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ เพื่อให้การบริหารกิจการของบริษัท ดำเนินไปตามนโยบายและวัตถุประสงค์ของบริษัท



รายละเอียดเกี่ยวกับ กรรมการและผู้บริหารของบริษัฯ (ณ 31 ธันวาคม 2554)

ประสบการณ์ทำงานเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทในระยะ 5 ปีย้อนหลัง								
ลำดับ	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท (ร้อยละ) ¹	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง ผู้บริหาร	ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
1	นายอานันท์ ปันยารชุน ประธานกรรมการและ กรรมการอิสระ	79	ปริญญาตรี (เกียรตินิยม) สาขากฎหมาย มหาวิทยาลัยเคมบริดจ์	-	ไม่มี	2535 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรย์ล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
2	นายวีระพันธุ์ ทีปสุวรรณ รองประธานกรรมการ (ผ่านการอบรมหลักสูตร RCP)	70	ปริญญาโทบริหารธุรกิจ Northeastern University , U.S.A. ปริญญาตรีเศรษฐศาสตร์ Boston University , U.S.A.	0.02	ไม่มี	2546 - ปัจจุบัน 2542 - ปัจจุบัน พ.ย. 2549 - ปัจจุบัน ม.ค. 2550 - ปัจจุบัน 2526 - ปัจจุบัน	รองประธานกรรมการ ประธานกรรมการ ประธานกรรมการ ประธานกรรมการ กรรมการ	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรย์ล เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท ซีรียูเอปาร์กนิกาย จำกัด (มหาชน) บริษัท ปูนซีเมนต์นครหลวง จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) บริษัท กรุงเทพโทรทัศน์และวิทยุ จำกัด
3	นายปรีชา ฤกษ์จิตติ กรรมการอิสระ และ ประธานกรรมการตรวจสอบ (ผ่านการอบรมหลักสูตร DCP และ DAP)	66	ปริญญาตรี คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	-	ไม่มี	2546 - ปัจจุบัน 2546 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระและ ประธานกรรมการตรวจสอบ ประธานกรรมการ	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรย์ล เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีลอร์ จำกัด

ลำดับ	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท (ร้อยละ) ¹	ความสัมพันธ์ กับครอบครัว ระหว่าง ผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
4	นายสมฤทธิ์ ศรีทองดี กรรมการอิสระ และ กรรมการตรวจสอบ (ผ่านการอบรมหลักสูตร DCP, FSD, RCC, Executive Development Program และ Finance Executive Program - Finex)	62	ปริญญาโท สาขารัฐประศาสนศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปริญญาตรี สาขาสังคมวิทยา - มานุษยวิทยา มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ Mini MBA มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	-	ไม่มี	มกราคม - มิถุนายน 2553	ที่ปรึกษาอาวุโส ด้านแรงงานสัมพันธ์	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
						2553 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท แมทซิ่ง แม็กซีไมซ์ โซลูชั่น จำกัด (มหาชน)
						2553 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท เอทีบีซี บิซิเนส คอนซัลแทนต์ กรุ๊ป จำกัด
						2553 - ปัจจุบัน	ที่ปรึกษาด้านทรัพยากร บุคคล	บริษัท กรุงเทพโทรทัศน์และวิทยุ จำกัด (สถานีโทรทัศน์สีกองทัพบกช่อง 7)
						2553 - ปัจจุบัน	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและ กรรมการผู้จัดการ	บริษัท เอชอาร์ โปรเฟสชันแนล คอนซัลติ้ง แอนด์ เซอร์วิส จำกัด
						2552 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระและ กรรมการตรวจสอบ	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรย์ล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
						2551 - 2552	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ อาวุโส/ประธานคณะเจ้า หน้าที่โครงการพิเศษ - ด้าน ทรัพยากรบุคคล	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
5	นางสุนันทา เตียสุวรรณ กรรมการอิสระ และ กรรมการตรวจสอบ (ผ่านการอบรมหลักสูตร DCP และ ผ่านการอบรม วิทยาลัยลาดพูน รุ่นที่ 11)	61	Ordinary National Diploma in Business Studies and Administration University of Westminster (U.K.)	0.03	ไม่มี	2550 - 2551	ประธานคณะเจ้าหน้าที่ด้าน ทรัพยากรบุคคล	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรย์ล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
						2543 - 2549	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายทรัพยากรบุคคล	บริษัท สยามเรย์ลตี้ แอนด์เซอร์วิส จำกัด
						2545 - 2553	กรรมการบริษัท	บริษัท สยามเรย์ลตี้ แอนด์เซอร์วิส จำกัด
						2548 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระและ กรรมการตรวจสอบ	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรย์ล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
6	นายทวีผล คงศรี ² ประธานกรรมการบริหาร (ผ่านการอบรมหลักสูตร DCP)	70	Bachelor degree in Mechanical Engineering Shizuoka University, Japan	-	ไม่มี	2550 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ปูนซีเมนต์นครหลวง จำกัด (มหาชน)
						2548 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริหาร	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรย์ล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
						2546 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีลิตี้ จำกัด
						2546 - 2548/ปัจจุบัน	กรรมการ/ประธานกรรมการ	บริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด
						2542 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ซุปเปอร์ แอสเซทส์ จำกัด
						2542 - 2549/ปัจจุบัน	กรรมการ/ประธานกรรมการ	บริษัท สยามกรุ๊มป์คล จำกัด
						2541 - 2550/ปัจจุบัน	กรรมการ/ประธานกรรมการ บริหาร	บริษัท เซาเซียวคันทรีคลับ จำกัด

ประสบการณ์ทำงานเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทในระยะ 5 ปีย้อนหลัง						
ลำดับ	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท (ร้อยละ) ¹	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว หรือ ผู้บริหาร	ตำแหน่ง บริษัท
7	นาย ชัยวินี เจริญรัชต์ภาคย์ ² กรรมการบริหาร (ผ่านการอบรมหลักสูตร DAP, DCP, ACP และ RCC)	51	Ph.D. in Management Massachusetts Institute of Technology	-	ไม่มี	กรรมการ กรรมการนโยบาย และกลยุทธ์ กรรมการสรรหา และพิจารณาตอบแทน และ ประธานคณะกรรมการ - ตรวจสอบ กรรมการบริหาร กรรมการ กรรมการตรวจสอบและ ประธานคณะกรรมการ สรรหาและพิจารณา ตอบแทน กรรมการผู้จัดการ รองประธานคณะกรรมการ กรรมการบริหาร
						บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียว เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท เอเชียนกลาส จำกัด (มหาชน) บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียว เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท เอเชียนกลาส จำกัด (มหาชน)
						บริษัท เพอร์สโตนเทียและทาวเวอร์ จำกัด บริษัท รัชต์ภาคย์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด บริษัท เพนดูลัม จำกัด
8	นายวิศิษฐ์ สุขพรชัยกุล ² กรรมการบริหาร (ผ่านการอบรมหลักสูตร DAP,CSP และ EDP รุ่นที่ 6)	49	ปริญญาตรี เศรษฐศาสตร์บัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ปริญญาตรี บัณฑิต มหาวิทยาลัยสุโขทัย ธรรมาธิราช ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	-	ไม่มี	กรรมการ กรรมการบริหาร กรรมการ กรรมการ กรรมการบริหาร ผู้จัดการฝ่ายบัญชี - การเงิน กรรมการ กรรมการบริหาร
						บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ โฮลดิ้งส์ จำกัด บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียว เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเอสทอ จำกัด บริษัท ซูเปอร์ แอสเซทส์ จำกัด บริษัท เพาเวอร์คันทรีคลับ จำกัด บริษัท บีบีวี เอ็ดคิตส์ จำกัด บริษัท ซีเอสอาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด บริษัท สยามกรุ๊ป จำกัด
9	นายไพฑูรย์ วงศ์ใจใหญ่ ² กรรมการบริหาร (ผ่านการอบรมหลักสูตร DAP)	48	ปริญญาตรีวิศวกรรม ไฟฟ้า (เกียรตินิยม) สถาบันเทคโนโลยี พระจอมเกล้า พระนครเหนือ	-	ไม่มี	กรรมการ กรรมการ กรรมการบริหาร กรรมการ กรรมการ กรรมการ ผู้จัดการฝ่ายวิศวกรรมและ ผู้จัดการอาคาร
						บริษัท เพาเวอร์คันทรีคลับ จำกัด บริษัท สยามกรุ๊ป จำกัด บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียว เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ โฮลดิ้งส์ จำกัด บริษัท ซีเอสอาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเอสทอ จำกัด บริษัท บีบีวี เอ็ดคิตส์ จำกัด

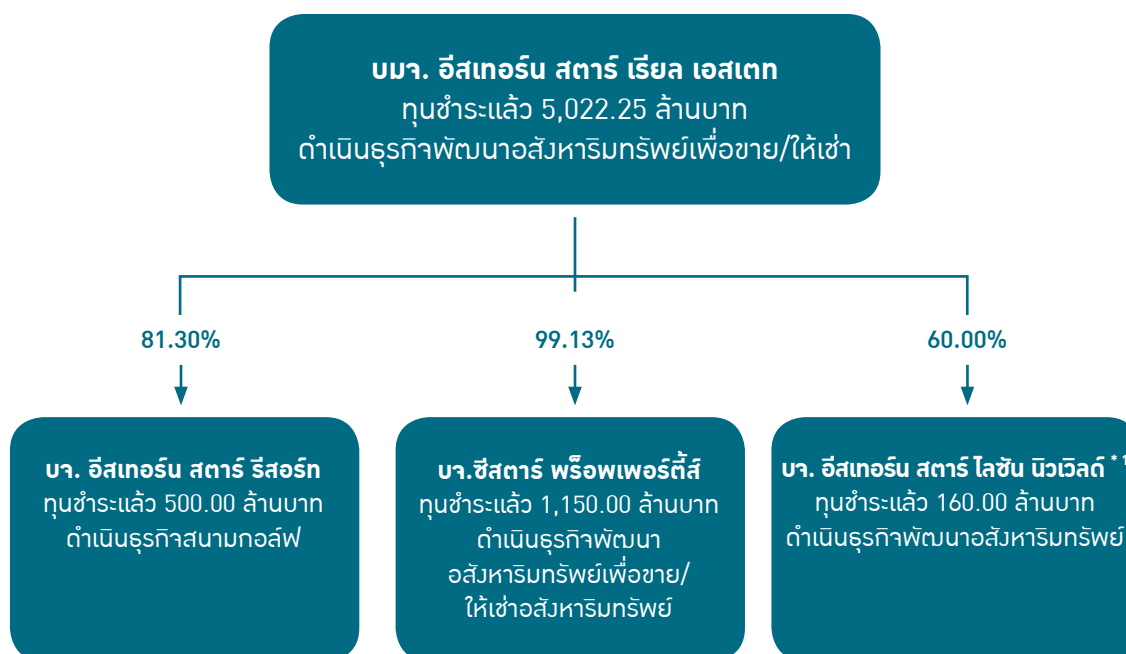
ลำดับ	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท (ร้อยละ) ¹	ความสัมพันธ์ กับครอบครัว ระหว่ง ผู้บริหาร	ประสบการณ์กับงานเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
10	นายรัตนชัย ผาติโนวิน ² กรรมการผู้จัดการ (ผ่านการอบรมหลักสูตร DGP)	49	ปริญญาโท การจัดการ งานวิศวกรรมและ คอมพิวเตอร์ (MS-CEM) มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ	0.03	-	2551 - ปัจจุบัน 2547 - 2551 2548 - 2550 2546 - 2548	กรรมการผู้จัดการ กรรมการผู้จัดการ กรรมการ ประธานกรรมการตรวจสอบ	บริษัท อีลเทอรัน สตาร์ เรย์ล เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท เมโทรสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย บริษัท โรมอนแลนด์ จำกัด (มหาชน)
11	นายวิกรม ตั้งปณิธานสุข ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ/ ผู้อำนวยการฝ่ายโครงการ ระยอง	62	ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์ สาขาโยธา (เกียรตินิยม) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปริญญาโท วิศวกรรมโยธา (โครงสร้าง) Asian Institute of Technology (AIT)	-	ไม่มี	2547 - ปัจจุบัน 2539 - ปัจจุบัน 2539 - 2550 2539 - เม.ย. 2550	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ/ ผู้อำนวยการฝ่ายโครงการ ระยอง กรรมการ กรรมการ	บริษัท อีลเทอรัน สตาร์ เรย์ล เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด บริษัท อีลเทอรัน สตาร์ เอ็กส์ติง ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด บริษัท อีลเทอรัน สตาร์ โลชั่น นิวเวิลด์ จำกัด
12	นางอรรณณ สมานโสดกิจังค์ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ/ ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนา โครงการและออกแบบ	55	ปริญญาตรี สถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยศิลปากร Mini MBA 29 มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	-	ไม่มี	2547 - ปัจจุบัน	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ/ ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนา โครงการและออกแบบ	บริษัท อีลเทอรัน สตาร์ เรย์ล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
13	นายพินิจ ธารเกษม ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ/ ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนา โครงการและก่อสร้าง	49	ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์ (วิศวกรรมโยธา) มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์	-	ไม่มี	ก.ย. 2550 - ปัจจุบัน ก.ย. 2549 - ส.ค. 2550	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ/ ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนา โครงการ และก่อสร้าง ผู้จัดการโครงการอาวุโส	บริษัท อีลเทอรัน สตาร์ เรย์ล เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท ซี เอ็ม แอนด์ ดี (ประเทศไทย) จำกัด

ประสบการณ์กับงานเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทในระยะ 5 ปีย้อนหลัง						
ลำดับ	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	การถือหุ้น ในบริษัท (ร้อยละ) ¹	ความสัมพันธ์ การครอบครัว ระหว่าง ผู้บริหาร	ตำแหน่ง บริษัท
14.	นายพงษ์ศักดิ์ ไชยซ้อน ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมาย และเลขานุการบริษัท (ผ่านการอบรม หลักสูตร CSP)	53	ปริญญาตรี นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	-	ไม่มี	ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมาย และเลขานุการบริษัท ผู้จัดการแผนกฎหมาย บริษัท อีสเทอร์น สเตอร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท อีสเทอร์น สเตอร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน)
15.	นายสุภาพงค์ อัมระรงค์ ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี การเงินและสารสนเทศ	43	MBA มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์	-	ไม่มี	ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี การเงินและสารสนเทศ ผู้จัดการแผนบัญชี บริษัท อีสเทอร์น สเตอร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท อีสเทอร์น สเตอร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน)
16.	นายพัลลภ ตั้งคำภาณี ผู้อำนวยการฝ่ายบุคคลและ ประสานงานราชการ (ผ่านการอบรมหลักสูตร DAP และ FN)	50	ปริญญาโท สาขากฎหมาย มหาวิทยาลัยรามคำแหง ปริญญาตรี นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	-	ไม่มี	ผู้อำนวยการฝ่ายบุคคลและ ประสานงานราชการ ผู้อำนวยการฝ่ายธุรการ และกฎหมาย บริษัท อีสเทอร์น สเตอร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท เมโทรสเตอร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
17.	นางพิชญ์ภัตสร โพธิ์วัฒนกุล ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี การเงินและสารสนเทศ	47	ปริญญาตรี การเงินการธนาคาร มหาวิทยาลัยรามคำแหง	-	ไม่มี	ผู้จัดการแผนการเงิน/ ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี การเงินและสารสนเทศ บริษัท อีสเทอร์น สเตอร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน)
18.	นายณัฏฐ์เดช ชื่นระเียบ ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่าย พัฒนาโครงการและก่อสร้าง 2	38	Master of science in management มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ	-	ไม่มี	ผู้ช่วยผู้อำนวยการพัฒนา โครงการและก่อสร้าง 2 ผู้จัดการฝ่ายพัฒนาโครงการ ผู้จัดการโครงการอาวุโส บริษัท อีสเทอร์น สเตอร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวลอปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด บริษัท ทีซีทีเคปรีดอลแลนด์ จำกัด

หมายเหตุ : ¹ นับรวมหุ้นของคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ (หุ้นชำระแล้ว ณ 31 ธันวาคม 2554 เท่ากับ 5,022,246,185 หุ้น)

² นายทวีผล คงเสรี นายชัชวิน เจริญรัชต์ภาคย์ นายวิฑูริศ สุพรชัยกุล นายไพฑูรย์ วงศ์ใจหาญ และนายรัตนชัย ผาติโนวิน สองในห้าคนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัทตาม
ที่กำหนดในหนังสือรับรอง มีผลตั้งแต่ วันที่ 21 สิงหาคม 2551

โครงสร้างของกลุ่ม บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรีล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554



หมายเหตุ *1 บจ. อีสเทอร์น สตาร์ ไลเซน นิวเวลด์ ยังไม่ได้ดำเนินธุรกิจเชิงพาณิชย์

ข) คณะกรรมการบริหาร

- คณะกรรมการบริหารของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 ประกอบด้วย

1. นายทวีผล คงเสรี	ประธานกรรมการบริหาร
2. นายชัชวิน เจริญรัชต์ภาคย์	กรรมการบริหาร
3. นายรัตนชัย ผาตินาวิน	กรรมการบริหาร
4. นายไพบุลย์ วงศ์จใจหาญ	กรรมการบริหาร
5. นายจิตติวุฒิ สุขพรชัยกุล	กรรมการบริหาร

- ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร

หน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร

- พิจารณากลับกรองเรื่องที่จะนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท และตรวจสอบรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท ก่อนนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้การรับรอง
- กำกับดูแลการบริหารงานของบริษัท ให้เป็นไปตามแผนงาน งบประมาณและนโยบายที่คณะกรรมการบริษัท กำหนดหรืออนุมัติไว้และติดตามการปฏิบัติงานในเรื่องที่คณะกรรมการบริษัท ได้มีมติไว้
- พิจารณาอนุมัติเรื่องต่างๆ ภายในขอบเขตอำนาจของคณะกรรมการบริหาร

อำนาจของคณะกรรมการบริหาร

1. มีอำนาจในการกำหนดหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และระเบียบการปฏิบัติของบริษัทฯ ในด้านต่างๆ ตลอดจนการมอบหมายงานและการมอบอำนาจแก่ผู้ปฏิบัติงาน
2. มีอำนาจในการอนุมัติและ/หรือการตัดสินใจในเรื่องใดๆ ที่มีได้ระบุไว้ว่าจะต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท
3. มีอำนาจในการอนุมัติและ/หรือการตัดสินใจดำเนินการแทนคณะกรรมการบริษัท ในเรื่องเร่งด่วนซึ่งไม่สามารถรอการประชุมคณะกรรมการบริษัท ได้ ทั้งนี้ โดยให้หรือประธานกรรมการบริษัท หรือประธานคณะกรรมการตรวจสอบก่อนดำเนินการและเมื่อดำเนินการแล้วให้นำเสนอคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้สัตยาบัน
4. คณะกรรมการบริหารจะแต่งตั้งผู้บริหารของบริษัทฯ ที่มีได้เป็นกรรมการบริหาร ให้เป็นสมาชิกสมทบของคณะกรรมการบริหารด้วยก็ได้แต่ต้องไม่เกิน 2 ท่าน

ขอบเขตของเรื่องที่ถือได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท

1. แผนนโยบายในการทำธุรกิจของบริษัทฯ แผนงานและงบประมาณประจำปีของบริษัทฯ โดยงบประมาณประจำปีจะต้องประกอบด้วย งบประมาณกำไรขาดทุน งบประมาณเงินสด งบประมาณการลงทุน อัตราพนักงานและงบประมาณการว่าจ้างพนักงาน
2. การจัดตั้งโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ทุกโครงการ
3. นโยบายการบริหารงาน ผังการจัดองค์กรของบริษัทฯ นโยบายเกี่ยวกับการพนักงาน การให้สวัสดิการ การจ่ายโบนัส และการขึ้นเงินเดือนประจำปี
4. การซื้อที่ดินและ/หรืออาคารที่อยู่นอกโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับอนุมัติแล้วตามข้อ 2
5. การขายที่ดินและ/หรืออาคารในรายการซึ่งมิใช่เป็นไปตามปกติการค้าของบริษัทฯ และ/หรือไม่ได้อยู่ในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ
6. การเช่าหรือให้เช่าที่ดินและ/หรืออาคารที่มีระยะเวลาเกินกว่า 3 ปี หรือมูลค่าเกินกว่า 10 ล้านบาท
7. การกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงิน ผู้ถือหุ้น หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน
8. การเพิ่มทุน การลดทุน ในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม การเลิกหรือการควบรวมของบริษัทดังกล่าว การขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ตลอดจนการเข้าร่วมลงทุนในบริษัทใดๆ
9. การฟ้องร้อง หรือต่อสู้คดี ที่มีมูลค่าเกินกว่าห้าล้านบาท
10. เรื่องที่กฎหมายกำหนดว่าจะต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท
11. เรื่องอื่นๆ ที่คณะกรรมการบริษัท กำหนดไว้ว่าจะต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท

ก) คณะกรรมการตรวจสอบ

- คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 ประกอบด้วย
 1. นายปรีชา อุ่นจิตติ ประธานกรรมการตรวจสอบ
 2. นายสมฤทธิ์ ศรีทองดี กรรมการตรวจสอบ
 3. นางสุนันทา เตียสุวรรณ กรรมการตรวจสอบ
- ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ
 1. สอบทานให้บริษัทมีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเพียงพอ รวมถึงการสอบทานรายการพิเศษ (Unusual Items) การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีที่สำคัญ และรายการปรับปรุงของผู้สอบบัญชี
 2. สอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายใน (Internal Control) และการตรวจสอบภายในที่เหมาะสมและมีประสิทธิผล
 3. สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

4. พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้งและเสนอค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีของบริษัท โดยพิจารณาความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชี เช่น การสอบทานการให้บริการอื่นกับบริษัทของผู้สอบบัญชี การหมุนเวียนผู้สอบบัญชีของบริษัท เป็นต้น
5. สอบทานกับผู้สอบบัญชีถึงประเด็นอันอาจมีผลกระทบต่อความน่าเชื่อถือได้ของรายงานทางการเงิน เช่น ความยุ่งยากหรือข้อขัดแย้งที่มีนัยสำคัญที่ผู้สอบบัญชีประสบในระหว่างปฏิบัติงาน ประเด็นข้อเท็จจริงและความเห็นที่แตกต่างกันระหว่างผู้สอบบัญชีกับฝ่ายจัดการ ระดับประสิทธิภาพของระบบการควบคุมภายใน ข้อบกพร่องที่ปรากฏขึ้นในงวดบัญชีนี้ และที่อาจเกิดขึ้นในงวดบัญชีต่อไป เป็นต้น
6. ประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุม และประชุมร่วมกับหรือหัวหน้าหน่วยงานกำกับและตรวจสอบภายในโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
7. สอบทานระดับความเสี่ยงและสอบทานถึงวิธีการประเมินความเสี่ยงของผู้ตรวจสอบภายใน และสอบทานว่าคณะกรรมการและผู้บริหารระดับสูงของบริษัทตระหนักถึงความเสี่ยงที่สำคัญ และที่เกี่ยวข้องกับความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการ
8. พิจารณาการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทในกรณีที่เกิดรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้มีความถูกต้องและครบถ้วน รวมทั้ง ให้ความเห็นต่อคณะกรรมการเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ก่อนที่บริษัทจะเข้ามาทำรายการดังกล่าวตามเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและสำนักคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
9. สอบทานและรับทราบการปฏิบัติงานตามหลักจริยธรรม จรรยาบรรณผู้บริหารและพนักงาน และบริษัทภิบาล
10. จัดทำรายงานการกำกับดูแลกิจการของคณะกรรมการตรวจสอบ โดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบและประกอบด้วยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้
 - 10.1 ความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินของบริษัท
 - 10.2 ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัท
 - 10.3 ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
 - 10.4 ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี
 - 10.5 ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - 10.6 จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ และการเข้าร่วมประชุมของกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน
 - 10.7 ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมาย
 - 10.8 รายการอื่นที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบ ภายใต้ขอบเขตหน้าที่ และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
11. สอบทานและอนุมัติกฎบัตรของงานตรวจสอบภายใน และให้มีการทบทวนกฎบัตรของงานตรวจสอบภายในอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
12. พิจารณาและอนุมัติแผนงานการตรวจสอบภายในประจำปี และจัดลำดับความสำคัญโดยคำนึงถึงระดับความเสี่ยง สอบทานรายงานการตรวจสอบภายในและพิจารณาร่วมกับฝ่ายจัดการในเรื่องข้อบกพร่องสำคัญที่ตรวจพบและการสนองตอบจากฝ่ายจัดการ
13. ให้ความเห็นชอบในการแต่งตั้งโยกย้าย เลิกจ้างหัวหน้าหน่วยงานกำกับและตรวจสอบภายในและพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานดังกล่าว
14. พิจารณาว่าจ้างหรือนำเอาผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านมาช่วยงานตรวจสอบและสอบสวนได้ตามที่คณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาว่าเหมาะสม
15. หากคณะกรรมการบริษัทหรือฝ่ายจัดการไม่ดำเนินการให้มีการปรับปรุงแก้ไขรายการหรือการกระทำซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบอาจรายงานเหตุการณ์ดังกล่าวต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
16. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทมอบหมาย ทั้งนี้ การปฏิบัติของคณะกรรมการตรวจสอบจะต้องเป็นไปด้วยความอิสระ

จ) กรรมการอิสระ

- กรรมการอิสระของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 ประกอบด้วย
 1. นายอานันท์ ปันยารชุน ประธานกรรมการ
 2. นายปรีชา อุณจิตติ ประธานกรรมการตรวจสอบ
 3. นายสมฤทธิ์ ศรีทองดี กรรมการตรวจสอบ
 4. นางสาวนันทา เตียสุวรรณ กรรมการตรวจสอบ

หลักเกณฑ์ เรื่องคุณสมบัติของ “กรรมการอิสระ” ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทว.4/2552 ลงวันที่ 20 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2552 หมายถึง กรรมการที่มีคุณสมบัติ ดังนี้

1. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละหนึ่งของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้นๆ ด้วย
 2. ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน ทั้งนี้ลักษณะต้องห้ามดังกล่าวไม่รวมถึงกรณีที่กรรมการอิสระเคยเป็นข้าราชการ หรือที่ปรึกษาของส่วนราชการซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ถือหุ้นรายใหญ่
 3. ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมาย ในลักษณะที่เป็น บิดามารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือบริษัทย่อย
 4. ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้น รายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการพิจารณาอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน
- ความสัมพันธ์ทางธุรกิจตามวรรคหนึ่ง รวมถึงการทำรายการทางการเงินที่กระทำเป็นปกติเพื่อประกอบกิจการ การเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้กู้ยืม ค่าประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติกรรมอื่นทำนองเดียวกัน ซึ่งเป็นผลให้ผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือคู่สัญญาที่มีภาระหนี้ ที่ต้องชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่ง ตั้งแต่ร้อยละสามของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือตั้งแต่ยี่สิบล้านบาทขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า ทั้งนี้การคำนวณภาระหนี้ดังกล่าวให้เป็นไปตามวิธีการคำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยอนุโลม แต่ในการพิจารณาภาระหนี้ดังกล่าว ให้นับรวมภาระหนี้ที่เกิดขึ้นในระหว่างหนึ่งปีก่อนวันที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบุคคลเดียวกัน
5. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้น รายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ถือหุ้นรายใหญ่สังกัดอยู่ เว้นแต่ จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน

6. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่าสองล้านบาทต่อปีจากผู้ขออนุญาต บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ขออนุญาต และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน
7. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของผู้ขออนุญาต ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
8. ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของผู้ขออนุญาตหรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษา ที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละหนึ่งของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของผู้ขออนุญาตหรือบริษัทย่อย
9. ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของผู้ขออนุญาตภายหลังได้รับการแต่งตั้งให้เป็นกรรมการอิสระที่มีลักษณะเป็นไปตามข้อ 1 ถึง 9 แล้ว กรรมการอิสระอาจได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการ ให้ตัดสินใจในการดำเนินกิจการของผู้ขออนุญาต บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ขออนุญาต โดยมีการตัดสินใจในรูปแบบขององค์คณะ (collective decision) ได้

ความในข้อ 2 4 5 และ 6 ในส่วนที่กำหนดให้พิจารณาคุณสมบัติของกรรมการอิสระของผู้ขออนุญาตในช่วงสองปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน ให้ใช้บังคับกับคำขออนุญาตที่ยื่นต่อสำนักงานตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2553 เป็นต้นไป

ในกรณีที่บุคคลที่ผู้ขออนุญาตแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระเป็นบุคคลที่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจหรือการให้บริการทางวิชาชีพเกินมูลค่าที่กำหนดตามข้อ 4 หรือ ข้อ 6 ให้ผู้ขออนุญาตได้รับการผ่อนผันข้อห้ามการมีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจหรือการให้บริการทางวิชาชีพเกินมูลค่าดังกล่าว ก็ต่อเมื่อผู้ขออนุญาตได้จัดให้มีความเห็นคณะกรรมการบริษัทที่แสดงว่าได้พิจารณาตามหลักในมาตรา 89/7 แล้วว่า การแต่งตั้งบุคคลดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่และการให้ความเห็นที่เป็นอิสระ และจัดให้มีการเปิดเผยข้อมูลต่อไปนี้ในหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นในวาระพิจารณาแต่งตั้งกรรมการอิสระด้วย

- ก) ลักษณะความสัมพันธ์ทางธุรกิจหรือการให้บริการทางวิชาชีพ ที่ทำให้บุคคลดังกล่าวมีคุณสมบัติไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด
- ข) เหตุผลและความจำเป็นที่ยังคงหรือแต่งตั้งให้บุคคลดังกล่าวเป็นกรรมการอิสระ
- ค) ความเห็นของคณะกรรมการของผู้ขออนุญาตในการเสนอให้มีการแต่งตั้งบุคคลดังกล่าวเป็นกรรมการอิสระ

เพื่อประโยชน์ตามข้อ 5 และ ข้อ 6 คำว่า “หุ้นส่วน” หมายความว่า บุคคลที่ได้รับมอบหมายจากสำนักงานสอบบัญชี หรือผู้ให้บริการทางวิชาชีพ ให้เป็นผู้ลงลายมือชื่อในรายงานการสอบบัญชี หรือรายงานการให้บริการทางวิชาชีพ (แล้วแต่กรณี) ในนามของนิติบุคคลนั้น

จ) เลขานุการบริษัท

- เลขานุการบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 คือ นายพงษ์ศักดิ์ ใหม่ซ้อน ทำหน้าที่ให้คำแนะนำด้านกฎหมายและกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่คณะกรรมการจะต้องทราบ รวมทั้งจัดการและดูแลการประชุมคณะกรรมการและผู้ถือหุ้นให้มีประสิทธิภาพ

ก) เจ้าหน้าที่บริหาร

- เจ้าหน้าที่บริหารของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 ประกอบด้วย

1. นายรัตนชัย ผาตินาวิน	กรรมการผู้จัดการ
2. นายวิกรม ตั้งปณิธานสุข	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการฝ่ายโครงการระยะยง
3. นางอรรณณ สมานโสติวงค์	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการฝ่ายพัฒนาโครงการและออกแบบ
4. นายพินิจ ธาราเกษม	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการฝ่ายพัฒนาโครงการและก่อสร้าง
5. นายพงษ์ศักดิ์ ใหม่ซ้อน	ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมายและเลขานุการบริษัท
6. นายศุภพงศ์ อัมระรงค์	ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี การเงิน และสารสนเทศ
7. นายพิสิฐ ตั้งคำวานิช	ผู้อำนวยการฝ่ายบุคคลและประสานงานราชการ
8. นางพิชญ์ภัสสร โพธิ์วัฒนกุล	ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี การเงิน และสารสนเทศ
9. นายธนัทเดช ชื่นระเบียบ	ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาโครงการและก่อสร้าง 2
- ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการผู้จัดการ
 1. กรรมการผู้จัดการมีหน้าที่ ดูแล บริหาร ดำเนินงาน และปฏิบัติงานประจำตามปกติธุรกิจเพื่อประโยชน์ของบริษัท ให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนระเบียบ มติ นโยบาย แผนงาน และงบประมาณที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการบริหาร ภายใต้กรอบของกฎหมายที่เกี่ยวข้องและขอบเขตอำนาจที่ คณะกรรมการบริษัท กำหนด
 2. กรรมการผู้จัดการได้รับมอบอำนาจในการทำการใดๆ ที่ปฏิบัติไปตามปกติธุรกิจได้โดยมีอำนาจอนุมัติตามตารางอำนาจอนุมัติที่บริษัทกำหนด ในกรณีที่มีการเข้าทำการใดๆ ที่มูลค่าเกินกว่าที่กำหนด กรรมการผู้จัดการต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริหารและ/หรือคณะกรรมการบริษัท ก่อนดำเนินการ
 3. กรรมการผู้จัดการต้องนำเสนอให้คณะกรรมการบริหารพิจารณาการลงทุนในการพัฒนาโครงการใดๆ ก็ตามที่มิได้อยู่ในนโยบายประจำปีของบริษัท ทั้งนี้ อำนาจหน้าที่ของกรรมการผู้จัดการไม่รวมถึงการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับรายการที่เกี่ยวข้องกันและ/หรือรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท ตามกฎเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

การสรรหากรรมการและผู้บริหาร

1. การแต่งตั้งคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการจำนวนไม่เกิน 10 คน บริษัท ไม่มีคณะกรรมการสรรหา (Nominating Committee) เพื่อคัดเลือกบุคคลที่จะแต่งตั้งเป็นกรรมการ และไม่ได้ใช้วิธี cumulative voting (การแต่งตั้งกรรมการโดยที่ผู้ถือหุ้นสามารถแบ่งคะแนนเสียงของตนในการเลือกตั้งกรรมการเพื่อให้ผู้ใดมากที่สุดตามมาตรา 70 วรรคหนึ่ง แห่ง พรบ.มหาชน) แต่ใช้วิธีการใช้เสียงข้างมากของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน การสรรหากรรมการสามารถเลือกกรรมการเป็นรายบุคคลคราวละคน หรือคราวละหลายๆ คนรวมกันเป็นคณะ หรือด้วยวิธีการอื่นใดก็ได้ ตามแต่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะเห็นสมควร แต่ในการลงมติแต่ละครั้ง ผู้ถือหุ้นต้องออกเสียงด้วยคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียงจะแบ่งคะแนนเสียงแก่คนใดหรือคณะใดมากที่สุดเพียงใดไม่ได้

2. การแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วยประธานคณะกรรมการตรวจสอบหนึ่งคนและกรรมการตรวจสอบอีกอย่างน้อยสองคนแต่ไม่เกินสี่คน ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 2/2554 เมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2554 ได้มีมติแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ ประกอบด้วย

- | | |
|--------------------------|-------------------------|
| 1. นายปรีชา อุ่นจิตติ | ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ |
| 2. นายสมฤทธิ์ ศรีทองดี | กรรมการตรวจสอบ |
| 3. นางสุนันทา เตียสุวรรณ | กรรมการตรวจสอบ |

ซึ่งเป็นกรรมการบริษัท ที่ไม่มีส่วนในการบริหารตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย อยู่ในวาระคราวละ 2 ปี นับจากวันที่ 12 พฤษภาคม 2554 เป็นต้นไป เมื่อครบกำหนดวาระแล้วกรรมการอาจเลือกเข้ามาดำรงตำแหน่งได้อีก

3. ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

จำนวนค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหารปี 2554 มีดังนี้

- ค่าตอบแทนรวมของกรรมการบริษัท ในรอบปี 2554 รวม 10 คน เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 5,520,000 บาท
- ค่าตอบแทนรวมของผู้บริหารของบริษัทฯ ในรอบปี 2554 รวม 9 คน เป็นค่าตอบแทนประเภทเงินเดือนและเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพเท่ากับ 20,658,755 บาท

รายละเอียดค่าตอบแทนกรรมการบริษัท ปี 2554

รายชื่อ	ตำแหน่ง	วาระการดำรงตำแหน่ง	จำนวนครั้ง เข้าร่วม ประชุม	ค่าตอบแทน (บาท)
1. นายอาพันธ์ ปันยารชุน	ประธานกรรมการ	ปี 2535-ปัจจุบัน	6/6	1,440,000.00
2. นายวีระพันธุ์ ทิปสุวรรณ	รองประธานกรรมการ	1 เมษายน 2546 - ปัจจุบัน	6/6	480,000.00
3. นายปรีชา อุ่นจิตติ	ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ	1 เมษายน 2546 - ปัจจุบัน	5/6	600,000.00
4. นายสมฤทธิ์ ศรีทองดี	กรรมการตรวจสอบ	26 กุมภาพันธ์ 2552 - ปัจจุบัน	6/6	480,000.00
5. นางสุนันทา เตียสุวรรณ	กรรมการตรวจสอบ	16 กุมภาพันธ์ 2548 - ปัจจุบัน	6/6	480,000.00
6. นายทวีผล คงเสรี	ประธานกรรมการบริหาร	16 กุมภาพันธ์ 2548 - ปัจจุบัน	6/6	600,000.00
7. นายชัชวิน เจริญรัชต์ภาคย์	กรรมการบริหาร	7 มีนาคม 2548 - ปัจจุบัน	5/6	480,000.00
8. นายวิฑูรย์ สุขพรชัยกุล	กรรมการบริหาร	16 พฤศจิกายน 2549 - ปัจจุบัน	5/6	480,000.00
9. นายไพฑูรย์ วงศ์จใจหาญ	กรรมการบริหาร	26 เมษายน 2550 - ปัจจุบัน	6/6	480,000.00
10. นายรัตนชัย ผาติณวิน	กรรมการบริหาร	3 มีนาคม 2551 - ปัจจุบัน	6/6	-
รวม				5,520,000.00

4. การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัท กำหนดให้ผู้บริหารของบริษัทฯ มีหน้าที่ต้องรายงานเมื่อมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ในการนำข้อมูลภายในของบริษัทฯ ไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน และบริษัทฯ จะให้ผู้บริหารรายงานความเปลี่ยนแปลงในการถือครองหลักทรัพย์ในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ทุกครั้ง ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้แจ้งให้ผู้บริหารทุกคนทราบถึงกฎเกณฑ์ข้อบังคับของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมทั้งบทลงโทษที่อาจจะได้รับเมื่อกระทำความผิดกฎเกณฑ์ข้อบังคับดังกล่าว

5. การควบคุมภายใน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อระบบควบคุมภายในอย่างต่อเนื่อง โดยคณะกรรมการบริษัทฯ ได้มอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้ประเมิน สอบทานระบบการควบคุมภายใน เพื่อมุ่งเน้นให้ระบบการควบคุมภายในมีความเพียงพอ และเหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจ และมีประสิทธิภาพ ประสิทธิผลในการดำเนินงาน รวมทั้งการใช้ทรัพยากร การดูแลรักษาทรัพย์สิน การป้องกัน หรือลดความผิดพลาด ความเสียหาย การรั่วไหล การสิ้นเปลืองหรือการทุจริต ระบบบัญชีและรายงานทางการเงินมีความถูกต้องเชื่อถือได้ รวมทั้งการปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

ในปี 2554 คณะกรรมการตรวจสอบได้ทำการประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ โดยการทบทวนซักถาม ข้อมูลจากฝ่ายบริหาร แล้วสรุปความเห็นได้ว่า ระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ ในส่วนต่างๆ 5 ส่วน คือ องค์กร และสภาพแวดล้อม การบริหารความเสี่ยง การควบคุมการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล และระบบการติดตาม มีการควบคุมภายในที่เพียงพอ โดยมีสาระสำคัญดังนี้

(1) สภาพแวดล้อมของการควบคุม

บริษัทฯ มีปัจจัยแวดล้อมที่ส่งเสริมให้เกิดสภาพแวดล้อมในการควบคุมภายในที่เพียงพอ โดยมีการกำหนด โครงสร้างองค์กร การแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายอย่างแน่ชัด เพื่อประโยชน์ในการติดตามตรวจสอบ การดำเนินงาน พร้อมทั้งได้จัดทำคู่มือการปฏิบัติงานในหน่วยงานหลัก และมีการปรับปรุงระบบงานย่อยเพื่อให้มีประสิทธิภาพที่รัดกุม และลดการทำงานที่ซ้ำซ้อน เพื่อให้ทุกฝ่ายปฏิบัติงานภายใต้มาตรฐานเดียวกัน นอกจากนี้ยังได้กำหนดเป้าหมายการดำเนินธุรกิจที่ชัดเจนในแต่ละปีโดยคำนึงถึงปัจจัยต่างๆ เช่น ภาวะเศรษฐกิจ สภาพตลาด และสภาพการแข่งขัน และมีการตั้งมาตรฐานการวัดผลงานอย่างชัดเจน โดยภาพรวม สภาพแวดล้อมการควบคุมของบริษัทฯ มีความเหมาะสม และมีส่วนทำให้การควบคุมภายในมีประสิทธิภาพ

(2) การประเมินความเสี่ยง

บริษัทฯ จัดให้มีการบริหารความเสี่ยง โดยประเมินความเสี่ยงทั้งปัจจัยภายนอกและภายในที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจและการบรรลุวัตถุประสงค์เชิงกลยุทธ์ของบริษัทฯ โดยกระบวนการในการประเมินความเสี่ยงของบริษัทฯ มีวิธีการที่สอดคล้องกับหลักการประเมินความเสี่ยงที่ถือปฏิบัติโดยทั่วไป โดยมีการระบุถึงเกณฑ์ และการจัดระดับความเสี่ยงอย่างชัดเจนโดยพิจารณาจากโอกาส และผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น ของความเสี่ยง ในทุกกิจกรรมที่เป็นกลยุทธ์ที่ทำให้บริษัทฯ บรรลุวัตถุประสงค์ในทุกด้านทั้งนี้หากพบความเสี่ยงจะนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริหารและที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ทราบทันที

(3) กิจกรรมการควบคุม

บริษัทฯ มีการควบคุมภายในของแต่ละกิจกรรมหลักที่เพียงพอเหมาะสม โดยในแต่ละกิจกรรมหลักมีการกำหนดแนวทางปฏิบัติที่จำเป็นต่อการควบคุมในรูปแบบของนโยบายสำคัญต่างๆ ที่แสดงไว้ในองค์ประกอบด้านสภาพแวดล้อมของการควบคุม ข้อบังคับ ระเบียบ คำสั่ง คู่มือขั้นตอนการดำเนินงาน คู่มือการปฏิบัติงาน ซึ่งได้ระบุถึงแนวทางปฏิบัติที่เป็นของแต่ละกิจกรรมอย่างชัดเจน และได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อเป็นเครื่องมือสำคัญของคณะกรรมการบริษัทฯ ในการกำกับดูแลการดำเนินงาน ซึ่งคณะกรรมการดังกล่าวได้ปฏิบัติงานภายใต้ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทฯ

(4) ข้อมูลสารสนเทศและการสื่อสารภายในองค์กร

บริษัท มีข้อมูลสารสนเทศที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับการปฏิบัติงาน การรายงานทางการเงินและการดำเนินงาน การปฏิบัติตามนโยบายและระเบียบปฏิบัติต่างๆ รวมทั้งข้อมูลสารสนเทศที่ได้จากภายนอกองค์กร มีการสื่อสารไปยังผู้บริหารและผู้ภายในองค์กรในรูปแบบที่ช่วยให้ผู้รับข้อมูลสารสนเทศปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งข้อมูลสารสนเทศและการติดต่อสื่อสารของบริษัท มีความเหมาะสม

(5) การติดตามและประเมินผล

บริษัท มีกระบวนการติดตามที่ช่วยสนับสนุนให้บรรลุเป้าหมายในการดำเนินธุรกิจ ความสำเร็จของผลของการควบคุมภายในที่เพียงพอ ทั้งที่เป็นการติดตามระหว่างดำเนินการ (Ongoing Monitoring) และการประเมินการควบคุมภายในของฝ่ายตรวจสอบภายใน นอกจากนี้ในปี 2554 บริษัท ได้จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัท รวม 6 ครั้ง และมีการประชุมฝ่ายบริหารอย่างสม่ำเสมอเกือบทุกเดือน เพื่อพิจารณา ติดตามผลการดำเนินงานให้เป็นไปตามเป้าหมายที่ตั้งไว้

การปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

นโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการ

คณะกรรมการบริษัท ตระหนักถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดี อันเป็นปัจจัยหลักที่จะส่งเสริมให้บริษัท มีระบบการดำเนินงานที่มีประสิทธิภาพ ซึ่งเป็นพื้นฐานต่อความสำเร็จและการเติบโตของบริษัท อย่างยั่งยืน คณะกรรมการบริษัท จึงได้กำหนดนโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการขึ้น โดยครอบคลุมหลักสำคัญดังนี้

- การปฏิบัติอย่างเสมอภาคและเป็นที่ยอมรับต่อผู้มีส่วนได้เสีย
- คณะกรรมการบริษัท มีความมุ่งมั่นในการปฏิบัติหน้าที่ของตนอย่างเต็มความสามารถเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อองค์กร โดยแสดงออกถึงภาวะผู้นำและสามารถควบคุมการดำเนินงานของฝ่ายจัดการได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล และดูแลมิให้เกิดปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- บริษัท กำหนดแนวทางจรรยาบรรณเพื่อให้กรรมการและพนักงานถือปฏิบัติ
- การดำเนินงานด้วยความโปร่งใส สามารถตรวจสอบโดยจัดให้มีระบบการควบคุมและการตรวจสอบภายในเพื่อจัดการกับความเสี่ยง โดยมีแผนตรวจสอบภายในในองค์กรเพื่อกำกับดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินงานตามนโยบายอย่างมีประสิทธิภาพ

สิทธิของผู้ถือหุ้นและการประชุมผู้ถือหุ้น

บริษัท มีนโยบายในการนำเสนอข้อมูลประกอบการพิจารณาในการประชุมผู้ถือหุ้น บริษัท มีการประชุมผู้ถือหุ้นหนึ่งครั้ง คือการประชุมสามัญประจำปี โดยจัดประชุม ณ โรงแรมใจกลางเมืองกรุงเทพมหานครที่มีระบบขนส่งมวลชนผ่าน โดยเฉพาะรถไฟฟ้า จุดประสงค์เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสะดวกในการเดินทางมาประชุม และบริษัท ได้จัดส่งหนังสือเชิญประชุมพร้อมทั้งข้อมูลประกอบการประชุมวาระต่างๆ ให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้าก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่า 7 วัน โดยในแต่ละวาระมีความเห็นของคณะกรรมการบริษัท ประกอบ และบริษัท เปิดให้ผู้ถือหุ้นลงทะเบียนล่วงหน้าก่อนการประชุมไม่น้อยกว่า 1 ชั่วโมง โดยในที่ประชุมประธานกรรมการซึ่งเป็นประธานที่ประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีสิทธิในการสอบถาม แสดงความคิดเห็นและข้อเสนอแนะต่างๆ อย่างเท่าเทียมกัน นอกจากนี้ บริษัท ได้เพิ่มทางเลือกให้ผู้ถือหุ้นโดยให้กรรมการอิสระเป็นผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้

สิทธิของผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่างๆ

บริษัท ให้ความสำคัญต่อสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ไม่ว่าจะเป็นผู้มีส่วนได้เสียภายใน ได้แก่ พนักงาน ผู้บริหาร และกรรมการ หรือผู้มีส่วนได้เสียภายนอก ได้แก่ ผู้ถือหุ้น ลูกค้า คู่ค้า เจ้าหนี้ คู่แข่งทางการค้า ภาครัฐ เพราะบุคคลเหล่านี้เป็นแรงสนับสนุนให้บริษัท มีความสามารถในการแข่งขันและสร้างกำไรให้กับบริษัท โดยในการดำเนินงานจะพิจารณาลำดับความสำคัญตามสถานการณ์เป็นกรณีไป ทั้งนี้ บริษัท จะปฏิบัติตามข้อกำหนดของกฎหมายและกฎระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อให้สิทธิของผู้มีส่วนได้เสียเหล่านี้ได้รับการดูแลอย่างดี

คณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 มีจำนวน 10 คนประกอบด้วย

- กรรมการบริหาร 5 คน
- กรรมการที่ไม่เป็นกรรมการบริหาร 1 คน
- กรรมการที่เป็นอิสระ 4 คน คิดเป็นร้อยละ 40 ของกรรมการทั้งหมด

ประธานกรรมการไม่เป็นบุคคลเดียวกันกับกรรมการผู้จัดการ ทำให้เกิดการแบ่งแยกหน้าที่ในการกำหนดนโยบายการกำกับดูแล และการบริหารงานประจำ ซึ่งสนับสนุนให้บริษัท สามารถบริหารงานได้อย่างโปร่งใส โอกาสที่จะเกิดข้อขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือการที่กรรมการผู้จัดการจะมีอำนาจเบ็ดเสร็จจึงไม่อาจเกิดขึ้นได้ง่าย เนื่องจากมีการคานอำนาจกัน และประธานกรรมการมีความเป็นอิสระในการตัดสินใจเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท และของผู้ถือหุ้นได้ดียิ่งขึ้น

คณะกรรมการบริษัท ได้มีส่วนร่วมในการให้ความเห็นชอบ กำหนดวิสัยทัศน์ ภารกิจ กลยุทธ์ เป้าหมาย แผนธุรกิจ และงบประมาณของบริษัท ตลอดจนกำกับดูแลให้ฝ่ายจัดการดำเนินการให้เป็นไปตามแผนธุรกิจและงบประมาณที่กำหนดไว้ นอกจากนี้คณะกรรมการบริษัท ได้จัดให้บริษัท มีระบบการควบคุมภายใน โดยกำหนดอำนาจการอนุมัติของฝ่ายจัดการ การตรวจสอบภายในรวมทั้งติดตามการดำเนินการในเรื่องดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอในการประชุมคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท ได้กำหนดการประชุมโดยปกติเป็นประจำทุกไตรมาส และมีการประชุมพิเศษตามความจำเป็น โดยมีการกำหนดวันที่และวาระการประชุมที่ชัดเจน และมีนโยบายนำเสนอเอกสารก่อนการประชุมล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 5 วัน เพื่อให้กรรมการได้มีเวลาศึกษาข้อมูลอย่างเพียงพอก่อนเข้าร่วมประชุม โดยในปี 2554 คณะกรรมการบริษัท มีการประชุมทั้งสิ้น 6 ครั้ง โดยการเข้าร่วมประชุมของกรรมการแต่ละคนปรากฏตามข้อ 3

ทั้งนี้ได้มีการจัดบันทึกการประชุมเป็นลายลักษณ์อักษรจัดเก็บรายงานการประชุมที่ผ่านการรับรองจากคณะกรรมการบริษัท พร้อมให้คณะกรรมการและผู้เกี่ยวข้องตรวจสอบได้

คณะกรรมการบริษัท ได้เล็งเห็นความสำคัญของการจัดทำรายงานทางการเงินที่ถูกต้องและมีความน่าเชื่อถือ โดยได้จัดทำรายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อการจัดทำรายงานทางการเงินซึ่งครอบคลุมในเรื่องสำคัญตามข้อพึงปฏิบัติที่ดีสำหรับกรรมการบริษัท จัดทะเบียนที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเสนอแนะ ตามที่ปรากฏในรายงานประจำปี 2554 ของบริษัท

ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการบริษัท ได้กำหนดแนวทางปฏิบัติเป็นลายลักษณ์อักษรในหลักการกำกับดูแลกิจการของบริษัท ภายใต้หัวข้อนโยบายเกี่ยวกับผลประโยชน์ที่ขัดกัน และนโยบายเกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ เพื่อป้องกันการขัดแย้งทางผลประโยชน์

จริยธรรมธุรกิจ

คณะกรรมการบริษัท ได้ออกข้อพึงปฏิบัติเกี่ยวกับจรรยาบรรณของพนักงาน เพื่อให้พนักงานยึดถือเป็นแนวทางในการปฏิบัติด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต มีคุณธรรม และความโปร่งใส ทั้งในการปฏิบัติต่อบริษัท และผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม โดยพนักงานรับทราบและตกลงที่จะถือปฏิบัติ และบริษัท ได้ติดตามการปฏิบัติตามแนวทางดังกล่าวอยู่เสมอ

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

คณะกรรมการบริษัท จะเป็นผู้พิจารณาจัดสรรค่าตอบแทนกรรมการซึ่งได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2554 วันที่ 29 เมษายน 2554 ในวงเงินไม่เกิน 6.5 ล้านบาทต่อปีจนกว่าจะมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง ทั้งนี้ ในปี 2554 บริษัท ได้จ่ายค่าตอบแทนกรรมการรวม 5,520,000 บาท ส่วนค่าตอบแทนผู้บริหารจะเชื่อมโยงกับผลการดำเนินงานของบริษัท และผลการดำเนินงานของผู้บริหารแต่ละคนโดยผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการบริหารและ/หรือคณะกรรมการบริษัท

ระบบการควบคุมและการตรวจสอบภายใน

คณะกรรมการบริษัท ได้ให้ความสำคัญต่อการสร้างระบบการควบคุมภายใน ทั้งการควบคุมภายใน การดำเนินการและกำกับดูแลการปฏิบัติงาน โดยบริษัท มีแผนตรวจสอบภายในทำหน้าที่ตรวจสอบการปฏิบัติงานของพนักงานเพื่อให้มั่นใจว่า การปฏิบัติงานหลักและกิจกรรมทางการเงิน การปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับบริษัท ได้ดำเนินการตามแนวทางที่กำหนดและมีประสิทธิภาพและเพื่อให้แผนตรวจสอบภายในมีความเป็นอิสระ สามารถทำหน้าที่ตรวจสอบและถ่วงดุลได้อย่างเต็มที่ ผู้ตรวจสอบภายในได้รายงานผลการตรวจสอบโดยตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการตรวจสอบรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท ซึ่งจะแจ้งให้ฝ่ายจัดการรับไปดำเนินการและแก้ไขต่อไป

จากรายงานผลการตรวจสอบภายในปี 2554 บริษัท มีนโยบายที่จะให้การดำเนินการจัดเก็บข้อมูล ตลอดจนเอกสาร แบบฟอร์ม เกี่ยวกับทรัพย์สินบริษัท ให้เป็นมาตรฐานและเป็นไปในรูปแบบเดียวกัน เพื่อให้การใช้ทรัพย์สินเป็นไปตามระเบียบของบริษัท อย่างคุ้มค่า และเกิดประโยชน์สูงสุด นอกจากนี้นโยบายดังกล่าวแล้วไม่พบประเด็นความบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญใดๆ จะมีเพียงการบกพร่องบางประการในเรื่องการปฏิบัติงานประจำวัน ซึ่งได้รับการแนะนำและแก้ไขปรับปรุงเป็นระยะๆ

การบริหารความเสี่ยง

บริษัท ยังไม่ได้แต่งตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงของบริษัท อย่างไรก็ตามบริษัท ได้จัดให้มีการบริหารความเสี่ยงเพื่อลดความเสี่ยง ตามรายละเอียดที่ปรากฏในข้อ 5 (2) การบริหารความเสี่ยง

ความสัมพันธ์กับผู้ลงทุน

คณะกรรมการบริษัท ตระหนักดีว่าข้อมูลของบริษัท ทั้งที่เกี่ยวกับการเงินและที่ไม่ใช่การเงิน ล้วนมีผลต่อกระบวนการตัดสินใจของผู้ลงทุนและผู้ที่มีส่วนได้เสียของบริษัท จึงได้กำชับให้ฝ่ายบริหารดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลที่ครบถ้วน ตรงต่อความเป็นจริง เชื่อถือได้ และทันเวลา ซึ่งฝ่ายบริหารของบริษัท ได้ให้ความสำคัญและยึดถือปฏิบัติมาโดยตลอด ในส่วนของงานด้านนักลงทุนสัมพันธ์นั้น บริษัท ยังไม่ได้จัดตั้งหน่วยงานขึ้นเฉพาะ เนื่องจากกิจกรรมในเรื่องดังกล่าวยังมีไม่มากนักแต่ในหลักปฏิบัติผู้บริหารระดับสูง ได้แก่ กรรมการผู้จัดการและกรรมการบริหาร จะทำหน้าที่ติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุน ผู้ถือหุ้น รวมทั้งนักวิเคราะห์ ซึ่งผู้ลงทุนสามารถติดต่อขอทราบข้อมูลบริษัท ได้ที่ โทร 0 2263 1010 หรือที่ E-mail address: estar@estarpcl.com

รายการระหว่างกัน

ในปี 2554 บริษัทฯ ไม่มีรายการระหว่างกันกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการและผู้บริหารของบริษัท นอกเหนือจากที่ได้เปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน ประจำปี 2554

นโยบายและแนวทางการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

ในอนาคตบริษัทและบริษัทย่อยไม่มีนโยบายการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน แต่ในกรณีที่มีความจำเป็นเพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัท บริษัทจะพิจารณาความสมเหตุสมผลอย่างรอบคอบและจะเป็นไปในราคาหรือเงื่อนไขที่ไม่แตกต่างจากบุคคลภายนอก และบริษัทจะดำเนินการตามขั้นตอนของข้อกำหนดหรือประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อกำหนดหรือประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง หลักเกณฑ์ วิธีการและการเปิดเผยรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทจดทะเบียน ตลอดจนกฎเกณฑ์หรือข้อบังคับทางกฎหมายอย่างเคร่งครัด และคำนึงถึงประโยชน์ของบริษัทเป็นสำคัญ นอกจากนี้คณะกรรมการตรวจสอบจะเป็นผู้ติดตามตรวจสอบการทำรายการระหว่างกันของบริษัทให้ปฏิบัติตามกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง

คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ก) ผลการดำเนินงาน

ภาพรวมของการดำเนินงาน

ในปี 2554 ตลาดที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร ได้เปิดตัวโครงการมากขึ้น ทำให้มีการแข่งขันในตลาดที่อยู่อาศัยสูงขึ้น และประกอบกับการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชีเรื่องการรับรู้รายได้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่เริ่มบังคับใช้ในปี 2554 กำหนดให้บริษัท รับรู้รายได้เมื่อใดโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าแล้วเท่านั้น จึงส่งผลทำให้ยอดขายของบริษัทในปี 2554 ลดน้อยลง

รายได้จากการขายและบริการของบริษัท ในปี 2554 ลดลงจากปี 2553 จำนวน 204.03 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากบริษัท รับรู้รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินและอาคารชุดทั้งในเขตกรุงเทพมหานคร และบ้านฉาง ได้ลดลง เนื่องจากยังก่อสร้างโครงการไม่แล้วเสร็จ 100% พร้อมโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าได้ จึงยังไม่สามารถรับรู้รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน หรือ คอนโดมิเนียมได้ตามมาตรฐานบัญชีเรื่องการรับรู้รายได้

อย่างไรก็ตาม บริษัท มีนโยบายในการเร่งการก่อสร้างบ้าน และอาคารชุดทั้งในเขตกรุงเทพมหานครและบ้านฉาง เพื่อให้บริษัท ส่งมอบบ้านให้กับลูกค้า ทันตามกำหนดเวลาและสามารถรับรู้รายได้จากการขายได้เพิ่มมากขึ้น รวมทั้งในปี 2554 บริษัท ได้มีการเปิดขายโครงการอาคารชุดในกรุงเทพฯ เพิ่มอีก 1 โครงการ ซึ่งมี 2 อาคาร เป็นอาคารสูง 44 ชั้น และ 54 ชั้น ชื่อโครงการสตาร์วิว (StarView) ตั้งอยู่บริเวณใกล้สะพานพระราม 9 ถนนพระราม 3 แขวงบางโคล่ เขตบางคอแหลม

ในปี 2554 และ ปี 2555 บริษัท มีโครงการที่จะพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร และจังหวัดระยอง โดยพิจารณาจากปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง และความต้องการของผู้บริโภคเป็นหลัก อย่างไรก็ตาม จากสภาพการณ์ด้านเศรษฐกิจ และปัจจัยลบทั้งภายในประเทศ และต่างประเทศที่ส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อภายในประเทศ จึงทำให้บริษัท มีนโยบายดำเนินธุรกิจอย่างรอบคอบรัดกุม เพื่อให้มีสภาพคล่องและมีกระแสเงินสดรับจากการดำเนินงานมาเพียงพอนำมาใช้ในการดำเนินธุรกิจ อย่างไรก็ตามอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นยังอยู่ในสัดส่วนที่ดี ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงศักยภาพที่บริษัท สามารถจัดหาแหล่งเงินทุนมาใช้ในการพัฒนาโครงการอื่นๆ ของบริษัท ได้อีกในอนาคต

รายได้จากการขายและบริการ

รายได้จากการขายและบริการของบริษัท และบริษัทย่อย ได้มาจาก 3 ส่วนงาน คือ รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย อสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า และธุรกิจสนามกอล์ฟ ซึ่งปีที่ผ่านมาบริษัท มีรายได้ส่วนใหญ่มาจากการรับรู้รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินและโครงการอาคารชุดพักอาศัยในกรุงเทพฯ จำนวน 143.30 ล้านบาท และการรับรู้รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินในบ้านฉาง จำนวน 210.82 ล้านบาท

รายได้จากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในปี 2554 ลดลงจากปี 2553 ร้อยละ 35.70 อันเป็นผลมาจากปัจจัยลบด้านต่างๆ เช่น สถานการณ์ด้านการเมือง การเกิดอุทกภัย การเปลี่ยนแปลงวิธีการรับรู้รายได้ นอกจากนี้บริษัท มีรายได้จากบริษัทย่อย ได้แก่ ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์จากบริษัทซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด จำนวน 32.40 ล้านบาท ลดลงจากปี 2553 ร้อยละ 8.55 และมีรายได้จากธุรกิจสนามกอล์ฟจากบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด จำนวน 43.31 ล้านบาท ลดลงจากปี 2553 ร้อยละ 7.09

ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการขายและบริการ

ปี 2554 บริษัท และบริษัทย่อย มีต้นทุนขายและค่าใช้จ่ายรวม 627 ล้านบาท ลดลงจากปี 2553 จำนวน 42.75 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากมีต้นทุนขายลดลงจากการรับรู้รายได้จากการขายและบริการลดลง โดยบริษัท มีต้นทุนขายเท่ากับ 353.15 ล้านบาท ลดลงจากปี 2553 จำนวน 93.68 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 20.97 ส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของบริษัท และบริษัทย่อย ในปี 2554 มีจำนวน 273.85 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2553 จำนวน 50.93 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 22.85 โดยมีค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้น 27.69 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 32.84 และมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น 23.23 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 16.77 เนื่องจากบริษัทมีการเปิดขายโครงการเพิ่มขึ้น ทำให้ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเพิ่มขึ้น

กำไร

ในปี 2554 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีผลขาดทุนสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัท จำนวน 151.45 ล้านบาท ซึ่งปี 2553 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัท 43.26 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากรายได้จากการขายและบริกรปี 2554 ลดลงจากปี 2553 จำนวน 204.03 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 32.13 และปี 2554 มีรายการโอนกลับขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์น้อยกว่าปี 2553 จำนวน 42.20 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 83.48 และปี 2554 มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเพิ่มขึ้นจำนวน 50.93 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 22.85

ข) ฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 4,693.18 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2553 จำนวน 248.93 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.60 โดยมีรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์ที่สำคัญของ บริษัทฯ ในช่วงที่ผ่านมา ดังนี้

ส่วนประกอบของสินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีสินทรัพย์หมุนเวียนเท่ากับ 1,929.76 ล้านบาท ลดลงจากปี 2553 จำนวน 103.54 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากในระหว่างปี 2554 บริษัทฯ มีการโอนที่ดินรอการพัฒนาเข้าเป็นงานระหว่างก่อสร้าง

คุณภาพของสินทรัพย์

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น 19.71 ล้านบาท ขณะที่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 มีจำนวน 7.80 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 11.91 ล้านบาท

ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์/สินค้างเหลื่อ/ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์- สุทธิ/ที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา - สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีสินค้างเหลื่อสุทธิ เท่ากับ 1,330.73 ล้านบาท ในขณะที่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 มีจำนวน 1,045.43 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 285.30 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 27.29 ที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา – สุทธิของบริษัทฯ และบริษัทย่อยเพิ่มขึ้นจากปี 2553 จำนวน 352.03 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 24.66 เนื่องจากมีการซื้อที่ดินเพิ่มขึ้น การก่อสร้างสำนักงานขายโครงการในกรุงเทพฯ และปรับปรุงระบบไฟฟ้าใต้ดินในโครงการบ้านฉาง จึงทำให้ที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนาสุทธิเพิ่มขึ้น

อย่างไรก็ตาม ในปี 2554 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายการโอนกลับขาดทุนจากการด้อยค่าในสินทรัพย์ในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ จำนวน 8.35 ล้านบาท และ 20.42 ล้านบาท ตามลำดับ จากการที่บริษัทฯ ได้ทบทวนมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของที่ดินและอาคารของบริษัทย่อย รวมทั้งที่ดินรอการพัฒนาของบริษัทฯ โดยประมาณจากราคาที่คาดว่าจะได้รับการจำหน่ายทรัพย์สิน ซึ่งอ้างอิงจากข้อมูลตามรายงานการประเมินของผู้ประเมินอิสระ ซึ่งได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ทำให้บริษัทฯ สามารถกลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่าของที่ดินรอการพัฒนาและขาดทุนจากการด้อยค่าในสินทรัพย์ของบริษัทย่อยจำนวน 12.07 ล้านบาท

ค) สภาพคล่อง

กระแสเงินสด

ในปี 2554 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีเงินสดส่วนที่ลดลงจากกิจกรรมการดำเนินงาน กิจกรรมการลงทุนรวม 264.73 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2553 จำนวน 196.57 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากบริษัทฯ มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการลงทุน เพิ่มขึ้นจากปี 2553 จำนวน 91.37 ล้านบาท หรือร้อยละ 25.40 โดยสาเหตุหลักมาจากมีการใช้จ่ายเงินเพื่อซื้อที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดินรอการพัฒนาในปี 2554 จำนวน 577.61 ล้านบาท และมีเงินสดเพิ่มขึ้นจากกิจกรรมจัดหาเงินจากการรับเงินล่วงหน้าค่าหุ้นสามัญจำนวน 251.46 ล้านบาท

อัตราส่วนสภาพคล่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีหนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้นจากปี 2553 จำนวน 141.31 ล้านบาท ทำให้อัตราส่วนสภาพคล่องลดลงจากปี 2553 เป็น 5.69 เท่า และอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วลดลงจากปี 2553 เป็น 1.56 เท่า เช่นเดียวกัน เนื่องจากในปี 2554 บริษัทฯ มีเงินสด เงินฝากธนาคารและเงินลงทุนชั่วคราว ลดลงจากปี 2553 จำนวน 434.57 ล้านบาท จึงทำให้สินทรัพย์หมุนเวียนของบริษัทฯ ในปี 2554 มีจำนวนลดลง 103.54 ล้านบาท

ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

1. ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจ่ายค่าตอบแทนการสอบบัญชี ให้แก่ บริษัท สำนักงาน เอ เอ็ม ซี จำกัด ในรอบปีบัญชี 2554 เป็นจำนวนเงินรวม 1,280,000.00 บาท

2. ค่าบริการอื่น

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจ่ายค่าบริการอื่น ซึ่งได้แก่ ค่าธรรมเนียมแปลงบการเงินเป็นภาษาอังกฤษ ค่าใช้จ่ายทำงานล่วงเวลาผู้ตรวจสอบบัญชี ให้แก่ บริษัท สำนักงาน เอ เอ็ม ซี จำกัด ในรอบปีบัญชี 2554 เป็นจำนวนเงินรวม 96,208 บาท

รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อยและสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปีฉบับนี้ ซึ่งงบการเงินดังกล่าวจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย โดยเลือกนโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ โดยผู้บริหารของบริษัทได้ใช้ดุลยพินิจอย่างระมัดระวังและประมาณการที่เหมาะสมในการจัดทำ รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

งบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อยได้รับการตรวจสอบโดย นางสาวประภาศรี ลีลาสุภา ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4664 ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และบริษัทย่อยได้รับการตรวจสอบโดยนางสาววรรณีย์ สุขเพ็ง ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 8423 แห่งบริษัท สำนักงาน เอ เอ็ม ซี จำกัด โดยในการตรวจสอบงบการเงินนี้ บริษัทเปิดโอกาสให้ผู้สอบบัญชีได้พิจารณาการบันทึกข้อมูลทางการเงิน และข้อมูลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องรวมถึงรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น รายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท และรายงานอื่นๆ ตามที่ผู้สอบบัญชีต้องการ ซึ่งบริษัทมั่นใจว่าการให้ผู้สอบบัญชีได้เข้าถึงข้อมูลต่างๆ จะช่วยให้ผู้สอบบัญชีสามารถตรวจสอบบัญชีได้อย่างถูกต้องและเหมาะสม

คณะกรรมการได้จัดให้มีการดำรงรักษาไว้ซึ่งระบบควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพเพื่อให้มั่นใจได้อย่างมีเหตุผลว่าการบันทึกข้อมูลทางบัญชีมีความถูกต้อง ครบถ้วน และเพียงพอที่จะดำรงรักษาไว้ซึ่งทรัพย์สิน และเพื่อให้ทราบจุดอ่อนเพื่อป้องกันไม่ให้เกิดการทุจริตหรือการดำเนินงานที่ผิดปกติดังมีสาระสำคัญ จึงได้มีการทบทวนระบบควบคุมภายในอย่างต่อเนื่องเพื่อให้ระบบทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ ในการนี้คณะกรรมการได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งประกอบด้วยกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารเป็นผู้ดูแลรายงานทางการเงินของบริษัทให้ตรงต่อความเป็นจริง ครบถ้วน เพียงพอและเชื่อถือได้ รวมถึงระบบควบคุมภายใน ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบได้มีการประชุมร่วมกับตัวแทนฝ่ายบริหาร ผู้สอบบัญชี และผู้ตรวจสอบภายในเพื่อพิจารณารายงานทางการเงิน และบัญชี และการควบคุมภายใน

คณะกรรมการมีความเห็นว่าระบบควบคุมภายในของบริษัทโดยรวมอยู่ในระดับที่น่าพอใจ และสามารถสร้างความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลต่อความเชื่อถือได้ของงบการเงินรวมของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554

งบแสดงฐานะการเงินและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
ของบริษัทประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรย์ล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของแต่ละปีของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรย์ล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรย์ล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ซึ่งผู้บริหารของกิจการเป็นผู้รับผิดชอบต่อความถูกต้องและครบถ้วนของข้อมูลในการเงินเหล่านี้ ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่อการเงินดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีที่รับรองทั่วไป ซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าต้องวางแผนและปฏิบัติงานเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลว่า งบการเงินแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการทดสอบหลักฐานประกอบรายการทั้งที่เป็นจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในการเงิน การประเมินความเหมาะสมของหลักการบัญชีที่กิจการใช้และประมาณการเกี่ยวกับรายการทางการเงินที่เป็นสาระสำคัญซึ่งผู้บริหารเป็นผู้จัดทำขึ้น ตลอดจนการประเมินถึงความเหมาะสมของการแสดงรายการที่นำเสนอในการเงินโดยรวม ข้าพเจ้าเชื่อว่าการตรวจสอบดังกล่าวให้ข้อสรุปที่เป็นเกณฑ์อย่างเหมาะสมในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 ผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของแต่ละปีของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรย์ล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรย์ล เอสเตท จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป

โดยมิได้เป็นการแสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขต่องบการเงินข้างต้น ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 2.3 ในระหว่างปี 2554 บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้ใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ ซึ่งออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี ซึ่งกำหนดให้ถือปฏิบัติกับงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2554 เป็นต้นไป เพื่อจัดทำและนำเสนองบการเงินนี้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันได้แสดงตามรูปแบบใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปี 2554 และตามที่อธิบายไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 2.4 งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 ได้ปรับปรุงใหม่อันเป็นผลจากการใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ดังกล่าว ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบรายการปรับปรุงที่มีต่องบการเงินและข้าพเจ้าเห็นว่ารายการปรับปรุงดังกล่าวมีความเหมาะสมและได้ปรับปรุงโดยถูกต้องตามควรแล้ว

บริษัท สำนักงาน เอ เอ็ม ซี จำกัด



(นางสาวประภาศรี ลีลาสุภา)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4664

กรุงเทพมหานคร

วันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2555

งบแสดงฐานะการเงิน

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรย์ล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553

(หน่วย : บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2554	2553 (ปรับปรุงใหม่)	2554	2553 (ปรับปรุงใหม่)
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินสดและรายการเทียบเท่า				
เงินสด	389,532,941.48	654,263,545.59	380,292,893.31	624,456,553.93
เงินลงทุนชั่วคราว	6 121,373,300.32	291,211,261.03	103,438,062.85	291,211,261.03
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	7 19,710,253.42	7,800,414.07	19,957,783.14	8,687,490.63
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์				
และสินค้าคงเหลือ-สุทธิ	8 1,330,732,386.76	1,045,428,224.87	1,331,467,897.00	1,047,757,036.02
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	58,828,222.56	30,850,504.46	58,828,222.80	30,850,504.46
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น-สุทธิ	9 9,580,796.88	3,743,102.00	8,249,100.12	2,249,972.30
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	1,929,757,901.42	2,033,297,052.02	1,902,233,959.22	2,005,212,818.37
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า				
การเงิน-สุทธิ	10.1 40,578,858.23	42,036,747.99	40,578,858.23	42,036,747.99
เงินลงทุนในบริษัทย่อย-สุทธิ	11 -	-	919,485,223.39	907,416,870.02
อสังหาริมทรัพย์เพื่อ				
การลงทุน-สุทธิ	12 439,826,916.91	444,586,951.89	46,986,951.89	46,986,951.89
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์-สุทธิ	13 404,256,244.89	387,080,191.99	113,134,439.46	88,536,748.58
ที่ดินและส่วนปรับปรุงรอ				
การพัฒนา-สุทธิ	14 1,779,671,967.56	1,427,622,401.98	1,610,680,701.83	1,258,631,136.25
เงินฝากธนาคารที่ติด				
ภาระค้ำประกัน	15 77,991,132.00	84,622,772.00	77,991,132.00	84,622,772.00
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น-สุทธิ	16 21,094,879.30	25,002,826.47	13,829,740.68	17,130,964.79
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	2,763,419,998.89	2,410,951,892.32	2,822,687,047.48	2,445,362,191.52
รวมสินทรัพย์	4,693,177,900.31	4,444,248,944.34	4,724,921,006.70	4,450,575,009.89

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบแสดงฐานะการเงิน

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553

(หน่วย : บาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
หมายเหตุ		2554	2553	2554	2553
		(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)	
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	17	52,762,673.31	36,294,730.34	50,053,553.74	33,920,195.69
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		11,632,252.85	11,796,266.28	7,826,705.93	8,556,296.90
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า		255,635,791.71	124,387,989.36	253,040,450.70	120,911,553.45
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		19,222,828.33	25,463,186.57	18,359,987.28	24,567,069.54
รวมหนี้สินหมุนเวียน		339,253,546.20	197,942,172.55	329,280,697.65	187,955,115.58
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	18	5,937,189.00	-	4,748,748.00	-
เงินประกันผลงานค่าก่อสร้าง		19,447,362.19	10,116,335.99	19,447,362.19	10,116,335.99
เงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน	10.2	6,785,990.16	7,130,275.08	6,785,990.16	7,130,275.08
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		8,720,253.31	8,883,137.69	2,316,046.00	2,174,446.00
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		40,890,794.66	26,129,748.76	33,298,146.35	19,421,057.07
รวมหนี้สิน		380,144,340.86	224,071,921.31	362,578,844.00	207,376,172.65

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบแสดงฐานะการเงิน

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553

(หน่วย : บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2554	2553 (ปรับปรุงใหม่)	2554	2553 (ปรับปรุงใหม่)
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น	19			
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ 10,818,493,916 หุ้น				
มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท	10,818,493,916.00	10,818,493,916.00	10,818,493,916.00	10,818,493,916.00
ทุนที่ออกและชำระแล้ว				
หุ้นสามัญ 4,429,197,749 หุ้น				
มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท	4,429,197,749.00	4,429,197,749.00	4,429,197,749.00	4,429,197,749.00
ใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญ	20	-	3,912,944.89	-
เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้นสามัญ		254,774,037.02	-	-
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ		(90,990,487.44)	(90,990,487.44)	(91,589,327.89)
กำไร(ขาดทุน)สะสม				
จัดสรรแล้ว				
ทุนสำรองตามกฎหมาย	21	11,812,043.85	11,812,043.85	11,812,043.85
ยังไม่ได้จัดสรร(ขาดทุนสะสม)		(489,415,754.73)	(333,351,150.06)	(242,451,179.73)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		74,131,478.86	74,852,329.18	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		4,189,509,066.56	4,094,834,588.97	4,362,342,162.70
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย		123,524,492.89	125,342,434.06	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		4,313,033,559.45	4,220,177,023.03	4,362,342,162.70
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		4,693,177,900.31	4,444,248,944.34	4,724,921,006.70
				4,450,575,009.89

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรีล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553

(หน่วย : บาท)

หมายเหตุ	รวมการเงินรวม		รวมการเงินเฉพาะกิจการ	
	2554	2553	2554	2553
	(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)	
รายได้จากการขายและการให้บริการ	430,953,423.04	634,978,950.36	356,238,226.34	554,006,788.00
ต้นทุนขายและการให้บริการ	(353,148,453.68)	(446,829,224.27)	(305,457,633.71)	(387,875,105.93)
กำไรขั้นต้น	77,804,969.36	188,149,726.09	50,780,592.63	166,131,682.07
รายได้อื่น	34,605,945.27	26,169,877.45	40,970,875.73	38,841,320.84
รายการโอนกลับขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์	8,349,638.84	50,544,879.41	20,417,992.21	61,714,834.60
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(112,033,705.44)	(84,339,724.18)	(106,276,980.85)	(80,590,528.91)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(136,504,352.87)	(108,024,555.18)	(112,674,356.52)	(102,641,838.71)
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	(25,311,706.00)	(30,556,911.00)	(21,037,928.00)	(24,466,000.00)
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	(153,089,210.84)	41,943,292.59	(127,819,804.80)	58,989,469.89
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
ผลกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย	-	720,850.32	-	720,850.32
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายส่วนที่				
โอนไปกำไรหรือขาดทุน	(720,850.32)	-	(720,850.32)	-
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	(720,850.32)	720,850.32	(720,850.32)	720,850.32
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(153,810,061.16)	42,664,142.91	(128,540,655.12)	59,710,320.21
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทฯ	(151,450,645.12)	43,263,620.85	(127,819,804.80)	58,989,469.89
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ	(1,638,565.72)	(1,320,328.26)	-	-
	(153,089,210.84)	41,943,292.59	(127,819,804.80)	58,989,469.89
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทฯ	(152,171,495.44)	43,984,471.17	(128,540,655.12)	59,710,320.21
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ	(1,638,565.72)	(1,320,328.26)	-	-
	(153,810,061.16)	42,664,142.91	(128,540,655.12)	59,710,320.21
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้น				
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานและปรับลด	(0.0342)	0.0098	(0.0289)	0.0133

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีเทอร์น สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553

(หน่วย : บาท)

งบการเงินรวม											
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น											
รายการอื่นของการเปลี่ยนแปลง											
หมายเหตุ	กำไร(ขาดทุน)สะสม			กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น			กำไร(ขาดทุน)สุทธิ			ส่วนที่เป็นของหุ้นส่วนได้เสียที่	
	ในสำคัญ แสดงสิทธิ ซื้อหุ้นสามัญ	ส่วนส่วนหน้า ค่าหุ้นสามัญ	ส่วนต่ำกว่า มูลค่า หุ้นสามัญ	จัดสรรแล้ว ทุนสำรอง กฏหมาย (ขาดทุนสะสม)	มูลค่าหุ้นส่วน ในหุ้นสามัญ	มูลค่าหุ้นส่วน ในหุ้นสามัญ	มูลค่าหุ้นส่วน ในหุ้นสามัญ	มูลค่าหุ้นส่วน ในหุ้นสามัญ	มูลค่าหุ้นส่วน ในหุ้นสามัญ	มูลค่าหุ้นส่วน ในหุ้นสามัญ	มูลค่าหุ้นส่วน ในหุ้นสามัญ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2553 ตามที่รายงานในปีก่อน	4,429,197,749.00	3,912,944.89	-	11,812,043.85	(375,727,071.84)	-	74,131,478.86	74,131,478.86	4,051,737,816.87	126,662,762.32	4,178,400,579.19
ผลกระทบจากการปรับปรุงกำไร ที่เคยรับรู้	-	-	-	-	(887,699.07)	-	-	-	(887,699.07)	-	(887,699.07)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2553 ปรับปรุงใหม่	4,429,197,749.00	3,912,944.89	-	11,812,043.85	(376,614,770.91)	-	74,131,478.86	74,131,478.86	4,050,850,117.80	126,662,762.32	4,177,512,880.12
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับ ปี 2553 ปรับปรุงใหม่	-	-	-	-	43,263,620.85	-	-	-	43,984,471.17	(1,320,328.26)	42,664,142.91
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2554 ก่อนปรับปรุง	4,429,197,749.00	3,912,944.89	-	11,812,043.85	(333,351,150.06)	-	74,131,478.86	74,852,329.18	4,094,834,588.97	125,342,434.06	4,220,177,023.03
ผลกระทบจากการปรับปรุงภาระผูกพัน ผลประโยชน์พนักงาน	-	-	-	-	(4,613,959.55)	-	-	-	(4,613,959.55)	(179,375.45)	(4,793,335.00)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2554 ปรับปรุงใหม่	4,429,197,749.00	3,912,944.89	-	11,812,043.85	(337,965,109.61)	-	74,131,478.86	74,852,329.18	4,090,220,629.42	125,163,058.61	4,215,383,688.03
เงินรับล่วงหน้าหุ้นสามัญ	-	(3,314,104.44)	254,774,037.02	-	-	-	-	-	251,459,932.58	-	251,459,932.58
ในสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญระหว่างปี	-	(598,840.45)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี 2554	-	-	-	-	(151,450,645.12)	-	-	-	(152,171,495.44)	(1,638,565.72)	(153,810,061.16)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	4,429,197,749.00	-	254,774,037.02	11,812,043.85	(489,415,754.73)	-	74,131,478.86	74,131,478.86	4,189,509,066.56	123,524,492.89	4,313,033,559.45

หมายเหตุประกอบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีเทอร์น สตาร์ เรียว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบการเงินเฉพาะกิจการ										(หน่วย : บาท)
หมายเหตุ	งบออกและชำระแล้ว	ใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญ	เงินรับส่วนหน้าค่าหุ้นสามัญ	ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ	กำไรขาดทุนสะสม		องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	
					จัดสรรแล้ว ทุนสำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร (ขาดทุนสะสม)	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น			
							ผลต่างจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสุทธิของเงินลงทุนในหลักทรัพย์ซื้อขาย			
2.4.1	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2553 ตามที่รายงานในปีก่อน	4,429,197,749.00	3,912,944.89	-	(91,589,327.89)	11,812,043.85	(168,957,193.75)	-	4,184,376,216.10	
	ผลกระทบจากการปรับปรุงกำไรที่ได้ขยับรู้จากสัญญาอสังหาริมทรัพย์	-	-	-	-	-	(887,699.07)	-	(887,699.07)	
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2553 ปรับปรุงใหม่	4,429,197,749.00	3,912,944.89	-	(91,589,327.89)	11,812,043.85	(169,844,892.82)	-	4,183,488,517.03	
2.4.2	กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี 2553 ปรับปรุงใหม่	-	-	-	-	-	58,989,469.89	720,850.32	59,710,320.21	
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2554 ก่อนปรับปรุงการผูกพัน	4,429,197,749.00	3,912,944.89	-	(91,589,327.89)	11,812,043.85	(110,855,422.93)	720,850.32	4,243,198,837.24	
	ผลประโยชน์พนักงาน	-	-	-	-	-	(3,775,952.00)	-	(3,775,952.00)	
2.4.2	ผลกระทบจากการปรับปรุงการผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	4,429,197,749.00	3,912,944.89	-	(91,589,327.89)	11,812,043.85	(114,631,374.93)	720,850.32	4,239,422,885.24	
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2554 ปรับปรุงใหม่	4,429,197,749.00	3,912,944.89	-	(91,589,327.89)	11,812,043.85	(114,631,374.93)	720,850.32	4,239,422,885.24	
	เงินรับล่วงหน้าค่าน้ำดื่มสามัญ	20	-	(3,314,104.44)	254,774,037.02	-	-	-	251,459,932.58	
2.4.2	ใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญระหว่างปี	20	-	(598,840.45)	-	598,840.45	-	-	-	
	กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี 2554	4,429,197,749.00	-	254,774,037.02	(90,990,487.44)	11,812,043.85	(242,451,179.73)	(720,850.32)	(128,540,655.12)	
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	4,429,197,749.00	-	254,774,037.02	(90,990,487.44)	11,812,043.85	(242,451,179.73)	(720,850.32)	4,362,342,162.70	

หมายเหตุประกอบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน

งบกระแสเงินสด

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2554	2553	2554	2553
	(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)	
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้	(153,089,210.84)	41,943,292.59	(127,819,804.80)	58,989,469.89
ปรับรายการกระทบขาดทุนก่อนภาษีเงินได้เป็นเงินสดรับ (จ่าย)จากการดำเนินงาน				
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว	(1,279,371.64)	-	(1,279,371.64)	-
การปรับลดมูลค่าต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (โอนกลับรายการ)	14,847,928.97	(39,105,601.03)	14,847,928.97	(39,105,601.03)
รายการโอนกลับขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์	(8,349,638.84)	(50,544,879.41)	(20,417,992.21)	(61,714,834.60)
รับรู้รายได้ตามสัญญาเช่าการเงิน	(1,286,395.16)	(1,257,668.63)	(1,286,395.16)	(1,257,668.63)
ค่าเสื่อมราคาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	5,953,140.44	5,897,620.92	-	-
ค่าเสื่อมราคาอาคาร และอุปกรณ์	31,828,876.70	26,478,166.95	20,849,984.14	16,100,756.50
ค่าใช้จ่ายตัดจ่าย	704,962.12	648,674.57	540,352.16	519,068.45
ขาดทุนจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (กำไร) ขาดทุนจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1,502,464.62	-	-	-
กำไรจากการจำหน่ายที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา	776,908.20	(194,509.33)	(112,726.20)	13,591.89
กำไรจากการจำหน่ายที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา	-	(974,955.00)	-	(974,955.00)
ผลประโยชน์พนักงาน	1,143,854.00	-	972,796.00	-
ขาดทุนจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์ และหนี้สินดำเนินงาน	(107,246,481.43)	(17,109,858.37)	(113,705,228.74)	(27,430,172.53)
สินทรัพย์ดำเนินงาน(เพิ่มขึ้น)ลดลง				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(11,909,839.35)	(44,798.38)	(11,270,292.51)	(979,731.01)
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(45,305,324.12)	256,838,546.97	(43,712,023.21)	257,798,670.76
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	(50,236,674.24)	(35,788,387.13)	(50,236,674.24)	(30,116,579.46)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(5,837,694.88)	1,122,896.61	(5,999,127.82)	(4,553,753.39)
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินและเงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	63,448.40	706,643.80	31,960.77	714,710.90
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	15,754,743.60	4,715,885.00	15,744,693.07	5,410,755.43
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(164,013.43)	(2,546,600.01)	(729,590.97)	(3,166,382.68)
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	131,247,802.35	88,214,112.20	132,128,897.25	87,743,575.45
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(6,240,358.24)	11,628,674.39	(6,207,082.26)	11,457,752.84
เงินประกันผลงานค่าก่อสร้าง	9,331,026.20	(12,801,151.84)	9,331,026.20	(12,801,151.84)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(162,884.38)	412,274.84	141,600.00	(218,000.00)
เงินสดรับ(จ่าย)จากกิจกรรมดำเนินงาน	(68,306,249.52)	297,748,238.08	(72,081,842.46)	286,259,694.47
จ่ายภาษีเงินได้	(4,912,627.17)	(6,239,522.79)	(3,883,807.36)	(5,814,090.95)
รับคืนภาษีเงินได้	8,063,827.06	-	6,624,381.54	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	(65,155,049.63)	291,508,715.29	(69,341,268.28)	280,445,603.52

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรีล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2554	2553 (ปรับปรุงใหม่)	2554	2553 (ปรับปรุงใหม่)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินสดรับจากการไถ่ถอนและจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว	170,396,482.03	-	188,331,719.50	-
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนชั่วคราว	-	(281,495,403.35)	-	(288,646,931.25)
ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(2,695,570.08)	(1,412,322.47)	-	-
ซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(47,955,588.04)	(65,715,215.53)	(43,805,312.42)	(59,608,851.08)
เงินสดรับจากการขายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	197,814.33	821,377.10	169,893.30	590,582.71
ซื้อที่ดินและส่วนปรับปรุงการพัฒนา	(577,610,265.30)	(12,014,104.25)	(577,610,265.30)	(12,014,104.25)
เงินสดรับจากการขายที่ดินและส่วนปรับปรุงการพัฒนา	-	1,575,000.00	-	1,575,000.00
(เพิ่มขึ้น) ลดลงเงินฝากธนาคารที่ติดภาระค่าประกัน	6,631,640.00	(1,428,550.00)	6,631,640.00	(1,428,550.00)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(451,035,487.06)	(359,669,218.50)	(426,282,324.92)	(359,532,853.87)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
รับเงินล่วงหน้าค่าหุ้นสามัญ	251,459,932.58	-	251,459,932.58	-
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	251,459,932.58	-	251,459,932.58	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)-สุทธิ	(264,730,604.11)	(68,160,503.21)	(244,163,660.62)	(79,087,250.35)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	654,263,545.59	722,424,048.80	624,456,553.93	703,543,804.28
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด	389,532,941.48	654,263,545.59	380,292,893.31	624,456,553.93
การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดเพิ่มเติม				
1. รายละเอียดเพิ่มเติมในรายการที่ไม่เป็นตัวเงิน มีดังนี้				
- โอนเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	20,936,428.18	5,158,318.56	20,936,428.18	5,158,318.56
- โอนเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1,322,527.72	513,489.11	1,322,527.72	513,489.11
- โอนที่ดินรอกการพัฒนาเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	233,910,338.56	219,019,151.41	233,910,338.56	219,019,151.41
- โอนที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์เป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	11,663.00	223,328.00	11,663.00	23,328.00
- ซื้อที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ยังไม่จ่ายชำระ	713,199.37	8,581,051.41	388,664.98	7,813,316.40
- ผลต่างจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย	(720,850.32)	720,850.32	(720,850.32)	720,850.32
- ปรับปรุงกำไรสะสมต้นงวดกับภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	4,613,959.55	-	3,775,952.00	-
- ปรับปรุงส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อยกับ				
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	179,375.45	-	-	-
2. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ประกอบด้วย				
เงินสดและเงินฝากสถาบันการเงิน	381,267,745.01	84,302,187.83	372,339,936.21	75,207,483.29
เช็คเขียรรีเชื่อนาคาร	312,239.37	-	-	-
เงินฝากประจำ	7,952,957.10	3,720,163.39	7,952,957.10	3,720,163.39
พันธบัตรรัฐบาล	-	378,960,026.70	-	378,960,026.70
บัตรรับฝากประจำ	-	187,281,167.67	-	166,568,880.55
รวม	389,532,941.48	654,263,545.59	380,292,893.31	624,456,553.93

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553

1. เรื่องทั่วไป

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ") จัดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ทะเบียนเลขที่ 1581/2523 เมื่อวันที่ 8 กันยายน 2523 และแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน เมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2536 ทะเบียนนิติบุคคลเลขที่ 0107536000307 ตั้งอยู่เลขที่ 898 อาคารเพลินจิตทาวเวอร์ ชั้น 5 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ประเทศไทย

บริษัทฯ จัดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2536

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในกรุงเทพมหานคร และจังหวัดระยอง

รายละเอียดของบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 มีดังนี้

ชื่อบริษัท	ลักษณะ	ประเทศ	ลักษณะทางธุรกิจ	สัดส่วนการลงทุน	
	การถือหุ้น	ที่จดทะเบียน		2554	2553
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล จำกัด	ทางตรง	ประเทศไทย	สนามกอล์ฟ	81.30	81.30
บริษัท ซีเอสอาร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	ทางตรง	ประเทศไทย	ให้เช่าและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.13	99.13
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ ไลเซนส์ นิวเวิลด์ จำกัด	ทางตรง	ประเทศไทย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	60.00	60.00

หนึ่งบริษัทฯ มีกลุ่มชั้นไรส์ เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในสัดส่วนร้อยละ 69.10 ของหุ้นสามัญทั้งหมด ซึ่งกลุ่มชั้นไรส์เป็นกลุ่มบริษัทที่จดทะเบียนและตั้งอยู่ในประเทศไทย ประกอบด้วย บริษัท กรุงเทพโทรทัศน์และวิทยุ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 49.50 บริษัท บีบีทีวี เอ็ดคิตี จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 11.58 บริษัท ชันไรส์ อีคิวตี้ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 7.89 และบริษัท จี แอล แอสเซทส์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 0.13

2. หลักเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

2.1 งบการเงินนี้นำเสนอเพื่อวัตถุประสงค์ของการรายงานเพื่อใช้ในประเทศไทย และจัดทำเป็นภาษาไทย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษได้จัดทำขึ้นเพื่อความสะดวกของผู้อ่านงบการเงินที่ไม่คุ้นเคยกับภาษาไทย

2.2 งบการเงินรวม และงบการเงินเฉพาะกิจการได้จัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปภายใต้พระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543 ซึ่งหมายความว่ามาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินรวมถึงการตีความและแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี ซึ่งจัดตั้งตามพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 ได้มีมติให้ประกาศใช้แล้ว และตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการจัดทำและนำเสนอรายงานทางการเงิน

การแสดงรายการในงบการเงินเป็นไปตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้า ลงวันที่ 28 กันยายน 2554 ออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิม เว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

2.3 ในระหว่างปี 2554 กลุ่มบริษัทได้ปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงและมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีดังนี้

อ้างอิงมาตรฐาน	เรื่อง
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2552)	การนำเสนองบการเงิน
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 2 (ปรับปรุง 2552)	สินค้าคงเหลือ
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2552)	งบกระแสเงินสด
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2552)	นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชี และข้อผิดพลาด
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2552)	เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2552)	สัญญาก่อสร้าง
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 16 (ปรับปรุง 2552)	ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2552)	สัญญาเช่า
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2552)	รายได้
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 19	ผลประโยชน์ของพนักงาน
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 23 (ปรับปรุง 2552)	ต้นทุนการกู้ยืม
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 24 (ปรับปรุง 2552)	การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 26	การบัญชีและการรายงานโครงการผลประโยชน์เมื่อออกจากงาน
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 27 (ปรับปรุง 2552)	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 28 (ปรับปรุง 2552)	เงินลงทุนในบริษัทร่วม
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 29	การรายงานทางการเงินในสภาพเศรษฐกิจที่เงินเฟ้อรุนแรง
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 31 (ปรับปรุง 2552)	ส่วนได้เสียในการร่วมค้า
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 33 (ปรับปรุง 2552)	กำไรต่อหุ้น
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2552)	งบการเงินระหว่างกาล
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 36 (ปรับปรุง 2552)	การด้อยค่าของสินทรัพย์
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 37 (ปรับปรุง 2552)	ประมาณการหนี้สิน หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น และสินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 38 (ปรับปรุง 2552)	สินทรัพย์ไม่มีตัวตน
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2552)	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 2	การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2552)	การรวมธุรกิจ
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2552)	สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 6	การสำรวจและประเมินค่าแหล่งทรัพยากรแร่
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15	สัญญาการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์
การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 31	รายได้ - รายการแลกเปลี่ยนเกี่ยวกับบริการโฆษณา

การปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่นั้น มีผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีของกลุ่มบริษัทผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนี้ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 2.4

นอกเหนือจากมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ข้างต้น ระหว่างปี 2553 และ 2554 สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกและปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับอื่นๆ ซึ่งมีผลบังคับสำหรับงบการเงินที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2556 เป็นต้นไป และไม่ได้มีการนำมาใช้สำหรับการจัดทำงบการเงินระหว่างกาลนี้ ดังนี้

อ้างอิงมาตรฐาน	เรื่อง
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 12	ภาษีเงินได้
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 20 (ปรับปรุง 2552)	การบัญชีสำหรับเงินอุดหนุนจากรัฐบาล และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับความช่วยเหลือจากรัฐบาล
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2552)	ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ
การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 10	ความช่วยเหลือจากรัฐบาล - กรณีที่ไม่มีความเกี่ยวข้องอย่างเฉพาะเจาะจงกับกิจกรรมดำเนินงาน
การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 21	ภาษีเงินได้ - การได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ที่ไม่ได้คิดค่าเสื่อมราคาใหม่ที่ราคาใหม่
การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 25	ภาษีเงินได้ - การเปลี่ยนแปลงสถานภาพทางภาษีของกิจการหรือของผู้ถือหุ้น

ขณะนี้ผู้บริหารกำลังพิจารณาถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการใช้มาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ดังกล่าวต้องการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในปีที่เริ่มนำมาตรฐานดังกล่าวมาถือปฏิบัติ

2.4. การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

2.4.1 การบัญชีเกี่ยวกับสัญญาการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2554 กลุ่มบริษัทถือปฏิบัติตามการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 เรื่อง สัญญาการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 เรื่อง สัญญาการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ให้เงื่อนไขในการพิจารณาว่าสัญญาก่อสร้างนั้นอยู่ภายใต้มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 11 เรื่องสัญญาก่อสร้างหรือ มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 18 เรื่องรายได้ ผลกระทบจากการแยกรายได้จากการก่อสร้าง หากรายได้ดังกล่าวเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 11 เรื่อง สัญญาการก่อสร้าง ในกรณีดังกล่าวการรับรู้รายได้จะรับรู้ตามวิธีอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ แต่หากเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 18 จะรับรู้เมื่อสิ้นสุดสัญญา หรือเมื่อโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของให้กับผู้ซื้อ

ที่ผ่านมากลุ่มบริษัทรับรู้รายได้จากการขายห้องชุดในอาคารชุดโดยวิธีอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จภายใต้การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 เรื่องสัญญาการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ สัญญาการขายห้องชุดในอาคารชุดเป็นสัญญาการขายสินค้ามิใช่สัญญาก่อสร้าง และอยู่ภายใต้มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 18 ดังนั้นตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2554 กลุ่มบริษัทได้เปลี่ยนนโยบายการบัญชีจากการรับรู้ตามวิธีอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จเป็นเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ ผลของการเปลี่ยนแปลงนี้รับรู้โดยวิธีปรับย้อนหลังในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน ซึ่งผลกระทบของการปรับปรุงได้แสดงตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 2.4.4

2.4.2 ผลประโยชน์พนักงาน

ในการปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 19 เรื่อง ผลประโยชน์ของพนักงาน เป็นครั้งแรกกลุ่มบริษัทเลือกที่จะบันทึกสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานทั้งหมดเป็นรายการปรับปรุงลดกำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม 2554 ลงตามงบการเงินรวมจำนวน 4.61 ล้านบาท และตามงบการเงินเฉพาะกิจการจำนวน 3.78 ล้านบาท ตามวิธีปฏิบัติในช่วงเปลี่ยนแปลงของการนำมาตรฐานการบัญชีมาใช้ครั้งแรกซึ่งแสดงผลกระทบตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 2.4.4

2.4.3 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ในการปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2552) เรื่องอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นครั้งแรก กลุ่มบริษัทเลือกวิธีราคาทุนสำหรับการบันทึกบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนภายใต้มาตรฐานดังกล่าวการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีถือปฏิบัติโดยวิธีปรับย้อนหลัง ดังนั้นงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 ซึ่งรวมอยู่ในงบการเงินของกลุ่มบริษัทได้มีการจัดประเภทรายการใหม่ ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 2.4.4 โดยแยกเป็นรายการต่างหากภายใต้หัวข้อ "อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน" นอกเหนือจากการจัดประเภทรายการใหม่การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีไม่มีผลกระทบต่องบการเงินปี 2553

2.4.4 ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชีใหม่ตามที่กล่าวในข้อ 2.4.1 ถึง 2.4.3 ต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ สรุปได้ดังนี้

1) งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ก่อนการปรับปรุงใหม่			ก่อนการปรับปรุงใหม่		
	ปรับปรุงใหม่	เพิ่ม(ลด)	ปรับปรุงใหม่	ปรับปรุงใหม่	เพิ่ม(ลด)	ปรับปรุงใหม่
ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงตามหมายเหตุข้อที่ 2.4.1						
กำไรสะสมยังไม่ได้จัดสรร ณ วันที่ 1 มกราคม 2553	(375,727)	(888)	(376,615)	(168,957)	(888)	(169,845)
มูลค่างานเสร็จรอเรียกเก็บ	9,257	(9,257)	-	9,257	(9,257)	-
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,020,625	24,803	1,045,428	1,022,954	24,803	1,047,757
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	82,963	37,948	120,911	82,963	37,948	120,911
ค่ามัดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	18,163	(18,163)	-	18,163	(18,163)	-
กำไรสะสมยังไม่ได้จัดสรร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	(329,112)	(4,239)	(333,351)	(106,616)	(4,239)	(110,855)
ผลกระทบจากการใช้มาตรฐานการบัญชีใหม่ตามหมายเหตุข้อที่ 2.4.2						
กำไรสะสมยังไม่ได้จัดสรร ณ วันที่ 1 มกราคม 2554	(333,351)	(4,614)	(337,965)	(110,855)	(3,776)	(114,631)
ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงตามหมายเหตุข้อที่ 2.4.3						
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน-สุทธิ	-	444,587	444,587	-	46,987	46,987
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์-สุทธิ	784,680	(397,600)	387,080	88,536	-	88,536
ที่ดินที่ตั้งศูนย์การค้าให้เช่า	3,569	(3,569)	-	3,569	(3,569)	-
ที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา-สุทธิ	1,471,040	(43,418)	1,427,622	1,302,049	(43,418)	1,258,631

2) งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553

(หน่วย : พันบาท)

ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลง ตามหมายเหตุข้อที่ 2.4.1	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ก่อนการปรับปรุงใหม่			ก่อนการปรับปรุงใหม่		
	ปรับปรุงใหม่	เพิ่ม(ลด)	ปรับปรุงใหม่	ปรับปรุงใหม่	เพิ่ม(ลด)	ปรับปรุงใหม่
รายได้จากการขาย	643,557	(8,578)	634,979	562,585	(8,578)	554,007
ต้นทุนขาย	452,140	(5,310)	446,830	393,185	(5,310)	387,875
รายได้อื่น	16,689	(84)	16,605	29,360	(84)	29,276
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	45,295	(3,352)	41,943	62,341	(3,352)	58,989
กำไรต่อหุ้น(บาท)						
- ขั้นพื้นฐาน/ปรับลด	0.0102	(0.0007)	0.0095	0.0141	(0.0007)	0.0133

- 2.5 รายการบางรายการในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 ได้มีการจัดประเภทรายการใหม่ เพื่อให้สอดคล้องกับการนำเสนองบการเงินปัจจุบัน การจัดประเภทรายการเหล่านี้เนื่องจากกลุ่มบริษัทเริ่มใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่และเป็นไปตามประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้า เรื่องกำหนดรายการย่อที่ต้องมีในงบการเงิน พ.ศ.2554 ซึ่งไม่มีผลกระทบต่อกำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีหรือส่วนของผู้ถือหุ้นตามที่รายงานไปแล้ว โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

งบแสดงฐานะการเงิน	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ก่อนการปรับปรุงใหม่			ก่อนการปรับปรุงใหม่		
	ปรับปรุงใหม่	เพิ่ม(ลด)	ปรับปรุงใหม่	ปรับปรุงใหม่	เพิ่ม(ลด)	ปรับปรุงใหม่
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	7,800	7,800	-	8,687	8,687
ลูกหนี้การค้า	1,104	(1,104)	-	-	-	-
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	-	30,850	30,850	-	30,850	30,850
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	41,289	(37,546)	3,743	41,787	(39,537)	2,250
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	36,294	36,294	-	33,857	33,857
เจ้าหนี้การค้า	18,106	(18,106)	-	16,874	(16,874)	-
เจ้าหนี้อื่น	18,514	(18,514)	-	17,046	(17,046)	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	13,640	(1,844)	11,796	8,493	126	8,619
เงินรับล่วงหน้า	120,911	3,477	124,388	120,911	-	120,911
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	31,454	(5,991)	25,463	24,630	(63)	24,567
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	4,199	4,684	8,883	-	-	-
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ						
ดอกเบี้ยรับ	9,565	(9,565)	-	9,565	(9,565)	-
รายได้อื่น	16,605	9,565	26,170	29,276	9,565	38,841

- 2.6 ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป ผู้บริหารต้องใช้ดุลยพินิจ การประมาณการและข้อสมมติฐานหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อข้อกำหนดนโยบายและการรายงานจำนวนเงินที่เกี่ยวกับสินทรัพย์หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่าย การประมาณและข้อสมมติฐานมาจากประสบการณ์และปัจจัยต่างๆ ที่ผู้บริหารมีความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลภายใต้สภาวะการณ์แวดล้อมนั้น ดังนั้น ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณไว้

ประมาณการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างสม่ำเสมอการปรับปรุงประมาณการทางบัญชีจะบันทึกในงวดบัญชีที่ประมาณการดังกล่าวได้รับการทบทวน และในงวดอนาคตที่ได้รับผลกระทบ การใช้ดุลยพินิจและประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

สัญญาเช่า

ในการพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าทางการเงิน ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่าบริษัท ได้โอนหรือรับโอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ในสินทรัพย์ที่เช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

ค่าเผื่อมูลค่าราคาทุนของสินค้าสูงกว่ามูลค่าสุทธิที่จะได้รับ/ค่าเผื่อสินค้าเสื่อมสภาพ

มูลค่าสุทธิที่จะได้รับเป็นการประมาณราคาที่จะขายได้จากการดำเนินธุรกิจปกติหักด้วยค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการขาย

ค่าเผื่อมูลค่าสินค้าเสื่อมคุณภาพ เสียหาย และค้างนานคำนวณโดยอาศัยการประเมินของฝ่ายบริหารและการพิจารณาอายุของสินค้าคงเหลือ

ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์

การด้อยค่าของสินทรัพย์ โดยทุกวันที่ในงบแสดงฐานะการเงินฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทจะทำการประเมินว่ามีข้อบ่งชี้ ซึ่งแสดงว่าสินทรัพย์ด้อยค่าลงหรือไม่ หากมีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่า กลุ่มบริษัทจะทำการประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์และหากพบว่าราคาตามบัญชีของสินทรัพย์นั้นมีมูลค่าสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน กลุ่มบริษัทจะลดมูลค่าของสินทรัพย์ลงให้เท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน และรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และอาคารและอุปกรณ์ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน อาคารและอุปกรณ์ และต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวเนื่องกับสินทรัพย์นั้น

ประมาณการภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังจากออกจากงานของพนักงานประมาณขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่าง ๆ ในการประมาณการนั้น เช่น อัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตราภาระและอัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน เป็นต้น

การประมาณการในเรื่องอื่นๆ ได้ถูกเปิดเผยในแต่ละส่วนที่เกี่ยวข้องของหมายเหตุประกอบงบการเงินนี้

3. เกณฑ์การจัดทำงบการเงินรวม

- 3.1 งบการเงินรวมประกอบด้วย งบการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย (รวมกันเรียกว่า "กลุ่มบริษัท")
- 3.2 บริษัทย่อย เป็นกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมของกลุ่มบริษัท การควบคุมเกิดขึ้นเมื่อกลุ่มบริษัท มีอำนาจควบคุมทั้งทางตรงและทางอ้อมในการกำหนดนโยบายทางการเงินและการดำเนินงานของบริษัทนั้น เพื่อให้ได้มาซึ่งประโยชน์จากกิจกรรมของบริษัทย่อย งบการเงินของบริษัทย่อยได้รวมอยู่ในงบการเงินรวมของกลุ่มบริษัท นับแต่วันที่มีการควบคุมจนถึงวันที่การควบคุมสิ้นสุดลง
- 3.3 งบการเงินรวมจัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีเดียวกันสำหรับรายการบัญชีที่เหมือนกันหรือเหตุการณ์การบัญชีที่คล้ายคลึงกัน
- 3.4 รอบระยะเวลาบัญชีของบริษัทย่อยสิ้นสุดวันเดียวกันกับของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรยัล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
- 3.5 งบการเงินรวมได้รวมรายการบัญชีของบริษัทฯ และบริษัทย่อย หลังจากตัดรายการระหว่างกัน ซึ่งยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯ และบริษัทย่อย รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญและเงินลงทุนในบริษัทย่อยของบริษัทฯ และส่วนของผู้อถือหุ้นของบริษัทย่อยได้ตัดออกในขั้นตอนการจัดทำงบการเงินรวมแล้ว

4. นโยบายการบัญชี

นโยบายการบัญชีที่สำคัญของกลุ่มบริษัท มีดังนี้

- 4.1 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ประกอบด้วย เงินสด เงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์ กระแสรายวัน และเงินลงทุนชั่วคราว อายุไม่เกิน 3 เดือน ที่ไม่ติดภาระผูกพัน
- 4.2 เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่จะครบกำหนดชำระในหนึ่งปี รวมทั้งที่จะถือจนครบกำหนดแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย กลุ่มบริษัทตัดบัญชีส่วนเกิน/รับรู้ส่วนต่ำกว่ามูลค่าตราสารหนี้ตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ซึ่งจำนวนที่ตัดจำหน่าย/รับรู้จะแสดงเป็นรายการปรับกับดอกเบี้ยรับ
- 4.3 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นแสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้หักค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ (ถ้ามี) โดยค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญประมาณขึ้นจากจำนวนหนี้ที่คาดว่าจะเก็บเงินไม่ได้ การประมาณดังกล่าวอาศัยประสบการณ์ในการเก็บเงินจากลูกหนี้ในอดีต ประกอบกับพิจารณาฐานะการเงินของลูกหนี้
- 4.4 ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้าคงเหลือแสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่ได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า
 - 4.4.1 ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รวมถึงอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาคืออสังหาริมทรัพย์ที่ถือไว้ด้วยความตั้งใจในการพัฒนาและขายในการดำเนินธุรกิจปกติแสดงในราคาทุนโดยวิธีเฉพาะเจาะจง ซึ่งราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการ (ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง) และต้นทุนการกู้ยืมซึ่งกู้มาโดยเฉพาะเพื่อใช้ในอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาที่เกี่ยวข้อง รวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกระทั่งการพัฒนาสำเร็จ
 - 4.4.2 ต้นทุนสินค้าคงเหลืออื่น คำนวณโดยวิธีเข้าก่อน-ออกก่อน ต้นทุนสินค้าประกอบด้วยต้นทุนที่ซื้อต้นทุนในการดัดแปลงหรือต้นทุนอื่นเพื่อให้สินค้าอยู่ในสภาพและสถานที่ปัจจุบัน
มูลค่าสุทธิที่ได้รับเป็นการประมาณราคาที่จะขายได้ในการดำเนินธุรกิจปกติหักด้วยค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการขาย

กลุ่มบริษัทตั้งค่าเผื่อมูลค่าสินค้าลดลงสำหรับสินค้าที่เสื่อมคุณภาพ เสียหาย และค้างนานโดยอาศัยการประเมินของฝ่ายบริหารและการพิจารณาอายุของสินค้าคงเหลือ

- 4.5 ต้นทุนการกู้ยืมที่เกิดขึ้นจากเงินกู้ยืมเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการถือเป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนของโครงการและจะหยุดบันทึกเมื่อโครงการอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์หรือพร้อมที่จะขายเมื่อการก่อสร้างเสร็จสิ้นหรือหยุดชะงักลงจนกว่าจะมีการดำเนินการพัฒนาต่อไป เงินกู้ที่กู้มาโดยมีวัตถุประสงค์เฉพาะเพื่อพัฒนาโครงการต้นทุนการกู้ยืมดังกล่าวประกอบด้วยดอกเบี้ยที่จ่ายจริงหักด้วยรายได้จากการนำเงินกู้นั้นไปลงทุนชั่วคราว ส่วนเงินที่กู้มาเพื่อวัตถุประสงค์ทั่วไปต้นทุนการกู้ยืมจะคำนวณโดยการคูณรายจ่ายของโครงการนั้นด้วยอัตราการจัดตั้งขึ้นเป็นทุน อัตราการจัดตั้งขึ้นเป็นทุนคืออัตราถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของต้นทุนการกู้ยืมในระหว่างปีที่ไมรวมต้นทุนการกู้ยืมของเงินที่กู้มาโดยเฉพาะ
- 4.6 ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน แสดงด้วยมูลค่าตามสัญญาหักด้วยดอกเบี้ยที่ยังไม่ถือเป็นรายได้
- 4.7 เงินลงทุน
- 4.7.1 เงินลงทุนในบริษัทย่อยในงบการเงินเฉพาะกิจการ บันทึกตามราคาทุน (Cost Method) สุทธิด้วยค่าเผื่อการด้อยค่าสะสมและจะรับรู้การเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเมื่อจำหน่ายเงินลงทุนหรือเงินลงทุนเกิดการด้อยค่า
- 4.7.2 เงินลงทุนในบริษัทอื่น เป็นเงินลงทุนทั่วไปซึ่งบันทึกด้วยราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม
- 4.7.3 เงินลงทุนในตราสารหนี้และตราสารทุนในความต้องการของตลาด ซึ่งบันทึกเป็นหลักทรัพย์เผื่อขาย เป็นเงินลงทุนที่ไม่ระบุช่วงเวลาที่จะถือไว้ซึ่งอาจขายเมื่อต้องการเสริมสภาพคล่องและแสดงรวมอยู่ในสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน เว้นแต่ผู้บริหารจะแสดงเจตจำนงเพื่อถือหลักทรัพย์ไว้น้อยกว่า 12 เดือนนับจากวันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน หรือผู้บริหารต้องการขายเพื่อเพิ่มเงินทุนในการประกอบกิจการซึ่งจะจัดประเภทเป็นสินทรัพย์หมุนเวียน ฝ่ายบริหารกำหนดการจัดประเภทที่เหมาะสมสำหรับเงินลงทุน ณ เวลาที่ลงทุนและทบทวนการจัดประเภทเป็นปกติอย่างสม่ำเสมอโดยเงินลงทุนนี้แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งคำนวณจากราคาเสนอซื้อครั้งสุดท้าย ณ วันสิ้นงวดบัญชีและรับรู้การเปลี่ยนแปลงมูลค่าเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของผู้ถือหุ้นโดยจะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุนหรือเงินลงทุนเกิดการด้อยค่า
- 4.8 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน หมายถึง ที่ดิน หรืออาคาร หรือส่วนควบอาคาร หรือทั้งที่ดินและอาคาร ที่ถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า หรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์ หรือทั้งสองอย่าง ทั้งนี้ ไม่ได้มีไว้เพื่อใช้ในการผลิตหรือจัดหาสินค้าหรือให้บริการ ไม่ได้มีไว้เพื่อใช้ในการบริหารงานของกิจการไม่ได้มีไว้เพื่อขายตามลักษณะการประกอบธุรกิจตามปกติ

กลุ่มบริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในราคาทุน หลังจากนั้นกลุ่มบริษัทจะบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณ 40 - 50 ปี ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประเภทที่ดิน

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของการกำไรหรือขาดทุนในงวดที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

- 4.9 ที่ดิน ณ วันเริ่มรายการบันทึกบัญชีตามราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม ส่วนอาคารและอุปกรณ์แสดงในราคาทุนสุทธิจากค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม โดยค่าเสื่อมราคาคำนวณด้วยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งานโดยประมาณดังนี้

- อาคาร และสิ่งปลูกสร้าง	40-50 ปี
- คลับเฮ้าส์	5 ปี
- เครื่องจักรและอุปกรณ์	5 ปี
- เครื่องตกแต่งสำนักงาน	5 ปี
- เครื่องใช้สำนักงานและเครื่องมือ	5 ปี
- ยานพาหนะ	5 ปี

กลุ่มบริษัทไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง

- 4.10 การด้อยค่าของสินทรัพย์ โดยทุกวันที่ในงบแสดงฐานะการเงินกลุ่มบริษัทจะทำการประเมินว่ามีข้อบ่งชี้ ซึ่งแสดงว่าสินทรัพย์ด้อยค่าลงหรือไม่ หากมีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่า กลุ่มบริษัทจะทำการประมาณมูลค่า ที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์และหากพบว่าราคาตามบัญชีของสินทรัพย์นั้นมีมูลค่าสูงกว่ามูลค่า ที่คาดว่าจะได้รับคืน กลุ่มบริษัทจะลดมูลค่าของสินทรัพย์ลงให้เท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนและรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์หมายถึงมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หักต้นทุนในการขายหรือมูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์นั้นแล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า

ขาดทุนจากการด้อยค่าจะถูกกลับรายการ หากมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนโดยขาดทุนจากการด้อยค่าจะถูกกลับรายการเพียงเท่าที่มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่เกินกว่ามูลค่าตามบัญชีภายหลังหักค่าเสื่อมราคาหรือค่าตัดจำหน่าย เสมือนหนึ่งไม่เคยมีการบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่ามาก่อน

- 4.11 ที่ดินและส่วนปรับปรุงการพัฒนาประกอบด้วย ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดินรวมถึงค่าออกแบบโครงการในอนาคต โดย ณ วันเริ่มรายการบันทึกบัญชีตามราคาทุนซึ่งประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดินและค่าปรับปรุงที่ดิน และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการพัฒนาโครงการในอนาคต และแสดงด้วยราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี)

- 4.12 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนและค่าตัดจำหน่าย โดยสินทรัพย์ไม่มีตัวตนแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) ของสินทรัพย์นั้น โดยค่าตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์ทราบได้แน่นอน ตัดจำหน่ายอย่างมีระบบตลอดอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์นั้นคือ 5 ปี กลุ่มบริษัทจะทบทวนระยะเวลาการตัดจำหน่ายและวิธีการตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์ทราบได้แน่นอนทุกสิ้นปีเป็นอย่างน้อย และรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

- 4.13 เจ้าหน้าที่การค้าและเจ้าหน้าที่อื่นแสดงมูลค่าราคาทุน

- 4.14 หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยแสดงมูลค่าราคาทุน โดยบันทึกค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการเกิดหนี้สินเป็นค่าใช้จ่ายสำหรับปี

- 4.15 ผลประโยชน์ของพนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

กลุ่มบริษัท รับรู้ เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังออกจากรางานของพนักงาน (โครงการสมทบเงิน)

กลุ่มบริษัท และพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสม และเงินที่กลุ่มบริษัทสมทบให้เป็นรายเดือน สิทธิประโยชน์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสิทธิประโยชน์ของกลุ่มบริษัท เงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังออกจากรางานของพนักงาน (โครงการผลประโยชน์หลังออกจากรางาน)

กลุ่มบริษัทมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากรางานตามกฎหมายแรงงาน ซึ่งถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากรางานสำหรับพนักงาน

กลุ่มบริษัทคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากรางานของพนักงาน โดยใช้วิธี คัดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งหลักการประมาณการดังกล่าวต้องใช้ข้อสมมติที่หลากหลาย รวมถึงข้อสมมติเกี่ยวกับอัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน อัตราการมรณะ และอัตราเงินเฟ้อ

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย (Actuarial gains and losses) สำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากรางานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในส่วนของการกำไรหรือขาดทุน

ในการปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 19 เรื่อง ผลประโยชน์ของพนักงาน เป็นครั้งแรกกลุ่มบริษัทเลือกรับรู้หนี้สินในช่วงการเปลี่ยนแปลงที่มากกว่าหนี้สินที่รับรู้ ณ วันเดียวกันตามนโยบายการบัญชีเดิม โดยบันทึกปรับกับกำไรสะสม ณ วันต้นงวดของปีปัจจุบัน

- 4.16 ประมาณการหนี้สิน กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ของการเกิดภาระผูกพันในปัจจุบันตามกฎหมายหรือจากการอนุมานอันเป็นผลสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีต ภาระผูกพันดังกล่าวคาดว่าจะส่งผลให้สูญเสียทรัพยากรที่มีประโยชน์เชิงเศรษฐกิจเพื่อจ่ายชำระภาระผูกพันและจำนวนที่ต้องจ่ายสามารถประมาณการได้อย่างน่าเชื่อถือ หากคาดว่าจะได้รับคืนรายจ่ายที่จ่ายชำระไปตามประมาณการหนี้สินทั้งหมดหรือบางส่วนอย่างแน่นอน กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายจ่ายที่ได้รับคืนเป็นสินทรัพย์แยกต่างหากแต่ต้องไม่เกินจำนวนประมาณการหนี้สินที่เกี่ยวข้องและแสดงค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับประมาณการหนี้สินในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยแสดงสุทธิจากจำนวนรายจ่ายที่จะได้รับคืนที่รับรู้ไว้
- 4.17 ส่วนเกินทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อย เป็นผลต่างระหว่างเงินที่จ่ายซื้อสัดส่วนของบริษัทย่อยที่เพิ่มขึ้นกับมูลค่าตามบัญชีของบริษัทย่อย ซึ่งเกิดจากการเพิ่มสัดส่วนการลงทุนในบริษัทย่อย โดยส่วนเกินดังกล่าวได้แสดงในงบแสดงฐานะการเงินรวมภายใต้ส่วนของผู้ถือหุ้นและตัดจำหน่ายเมื่อมีการขายเงินลงทุน
- 4.18 ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย หมายถึง มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยตามสัดส่วนการถือหุ้นที่ไม่ได้เป็นของกลุ่มบริษัท ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อยแยกแสดงรายการในส่วนของผู้ถือหุ้นในงบแสดงฐานะการเงินรวมและรายการกำไร(ขาดทุน)สำหรับปีของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อยแยกแสดงในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม
- 4.19 รายได้ที่รับรู้ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีขายอื่นๆ และแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้า โดยมีรายละเอียด ดังนี้
 - 4.19.1 รายได้จากการขายที่ดินรอพัฒนา รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน และรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย จะรับรู้เป็นรายได้เมื่อกลุ่มบริษัทได้โอนกรรมสิทธิ์และผลตอบแทนนัยสำคัญของความเป็นเจ้าของให้กับผู้ซื้อหรือเมื่อโอนกรรมสิทธิ์แก่ผู้ซื้อเรียบร้อยแล้ว

- 4.19.2 รายได้ค่าสมาชิกสนามกอล์ฟประเภทสมาชิกตลอดชีพ หายยรับรู้รายได้ตามระยะเวลาโดยประมาณ 10 ปี
- 4.19.3 รายได้จากการขายรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเมื่อได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของสินค้าที่มีนัยสำคัญไปให้กับผู้ซื้อแล้ว รายได้จากการให้บริการรับรู้เมื่อมีการบริการ และจะไม่รับรู้รายได้ถ้าฝ่ายบริหารยังมีการควบคุมหรือบริหารสินค้าที่ขายไปแล้วนั้นหรือมีความไม่แน่นอนที่มีนัยสำคัญในการได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจจากการขายสินค้าหรือให้บริการนั้นไม่อาจวัดมูลค่าของจำนวนรายได้และต้นทุนที่เกิดขึ้นได้อย่างน่าเชื่อถือหรือ ความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนที่จะต้องรับคืนสินค้า
- 4.19.4 รายได้จากสัญญาเช่าการเงิน รับรู้รายได้ตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (Effective interest rate method) ตามระยะเวลาของสัญญาเช่าการเงิน บริษัทฯ หยุดการรับรู้รายได้จากสัญญาเช่าการเงินสำหรับลูกหนี้ที่ค้างชำระเกินกว่า 4 งวดขึ้นไป เว้นแต่เมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าลูกหนี้จะไม่สามารถชำระหนี้ได้ บริษัทฯ จะหยุดรับรู้รายได้ทันที
- 4.19.5 รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า
- 4.19.6 ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่นบันทึกในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จตามเกณฑ์คงค้าง เงินปันผลรับบันทึกในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จในวันที่กลุ่มบริษัทมีสิทธิได้รับเงินปันผล
- 4.20 การรับรู้ต้นทุนขายและค่าใช้จ่าย
- 4.20.1 ต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดิน และหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย คำนวณขึ้นโดยการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริง) ให้กับบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยตามเกณฑ์พื้นที่ขาย แล้วจึงรับรู้เป็นต้นทุนขายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จตามรายได้จากการขายที่ได้บันทึกไว้
- 4.20.2 รายจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานบันทึกในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยวิธีเส้นตรง ตลอดอายุสัญญาเช่าประโยชน์ที่ได้รับตามสัญญาเช่าจะรับรู้เป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าทั้งสิ้นตามสัญญา ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นจะบันทึกในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จในรอบบัญชีที่มีรายการดังกล่าว
- 4.20.3 ค่าใช้จ่ายอื่นบันทึกในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จตามเกณฑ์คงค้าง
- 4.21 ต้นทุนทางการเงิน เกิดจากดอกเบี้ยจ่ายและค่าใช้จ่ายในทำนองเดียวกันบันทึกในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จในงวดที่ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดขึ้น ยกเว้นในกรณีที่มีการบันทึกเป็นต้นทุนส่วนหนึ่งของสินทรัพย์ อันเป็นผลมาจากการใช้เวลายาวนานในการจัดหา ก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ดังกล่าวก่อนที่จะนำมาใช้เองหรือเพื่อขาย ดอกเบี้ยซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของค่างวดตามสัญญาเช่าการเงินบันทึกในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง
- 4.22 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน โดยบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกลุ่มบริษัท หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกลุ่มบริษัทหรือถูกควบคุมโดยกลุ่มบริษัทไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อมหรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกลุ่มบริษัทรวมถึงบริษัทที่ทำหน้าที่ถือหุ้นของบริษัทย่อยและบริษัทในกลุ่มเดียวกัน นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลซึ่งถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม และมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญกับกลุ่มบริษัท ผู้บริหารที่สำคัญ กรรมการหรือพนักงานของกลุ่มบริษัทที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทตลอดทั้งสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าวซึ่งมีอำนาจชักจูงหรืออาจชักจูงให้ปฏิบัติตามบุคคลดังกล่าวและกิจการที่บุคคลดังกล่าวมีอำนาจควบคุมหรือมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม

- 4.23 ภาษีเงินได้จะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อกลุ่มบริษัทมีภาระต้องเสียภาษีโดยคำนวณจากกำไรสำหรับปีทางภาษีตามกฎหมายภาษีอากร
- 4.24 กำไรหรือขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรหรือขาดทุนสำหรับปีด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกและชำระแล้วในระหว่างปี และกำไรต่อหุ้นปรับลดคำนวณโดยการหารกำไรสำหรับปีหลังจากปรับปรุงผลกระทบของรายการที่เกี่ยวข้องกับหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกอยู่ในระหว่างปีบวกด้วยจำนวนหุ้นสามัญที่อาจต้องออกเพื่อแปลงหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดทั้งสิ้นให้เป็นหุ้นสามัญ
- 4.25 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงานเปิดเผยแยกตามส่วนงานธุรกิจของกลุ่มบริษัท โดยส่วนงานทางธุรกิจเป็นส่วนธุรกิจที่จัดหาผลิตภัณฑ์หรือให้บริการที่มีความเสี่ยงและผลตอบแทนซึ่งแตกต่างไปจากความเสี่ยงและผลตอบแทนของผลิตภัณฑ์หรือบริการที่ให้ของส่วนธุรกิจอื่น
- 4.26 เครื่องมือทางการเงินได้แก่ สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่ปรากฏในงบแสดงฐานะการเงินประกอบด้วยรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้และเจ้าหนี้การค้า ลูกหนี้และเจ้าหนี้อื่น และเงินลงทุน นโยบายการบัญชีที่สำคัญและเกณฑ์การวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินดังกล่าวได้เปิดเผยไว้ในนโยบายการบัญชีของรายการที่เกี่ยวข้องแล้ว

5. รายการธุรกิจกับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัท และบริษัทย่อยมีรายการบัญชีที่เกิดขึ้นกับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีผู้ถือหุ้นกลุ่มเดียวกันหรือมีกรรมกรร่วมกัน ยอดคงเหลือและรายการระหว่างกันที่สำคัญระหว่างบริษัท และบริษัทย่อย กับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้

5.1 สินทรัพย์และหนี้สินระหว่างกัน

(หน่วย : บาท)

ประเภทรายการ/ชื่อบริษัท	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2554	2553	2554	2553
- ลูกหนี้อื่น				
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด	-	-	875,594.31	1,323,808.34
บริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด	-	-	219,502.28	215,765.06
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ ไลเซน นิวเวิลด์ จำกัด	-	-	920,372.61	854,806.35
รวม	-	-	2,015,469.20	2,394,379.75
- ค่าใช้จ่ายส่วนกลางจ่ายล่วงหน้า				
นิติบุคคลอาคารชุด เดอะสตาร์ เอสเตท แอท นราธิวาส	1,275,531.60	-	1,275,531.60	-
- เงินกองทุนเพื่อการบริหาร				
นิติบุคคลอาคารชุด เดอะสตาร์ เอสเตท แอท นราธิวาส	1,518,490.00	2,074,890.00	1,518,490.00	2,074,890.00
- เจ้าหนี้อื่น				
บริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด	-	-	-	72,222.68
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ ไลเซน นิวเวิลด์ จำกัด	-	-	324,643.79	324,643.79
รวม	-	-	324,643.79	396,866.47
- ดอกเบี้ยค้างจ่าย				
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ ไลเซน นิวเวิลด์ จำกัด	-	-	63,100.23	63,100.23

5.2 รายได้และค่าใช้จ่ายระหว่างกัน

(หน่วย : บาท)

ประเภทรายการ/ชื่อบริษัท	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม	
	2554	2553	2554	2553
- มูลค่ารายได้ค่าบริการจัดการส่วนกลาง				
บริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด	-	-	1,682,242.92	1,682,242.80
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด	-	-	906,056.04	906,056.04
รวม	-	-	2,588,298.96	2,588,298.84
- มูลค่ารายได้อื่น				
บริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด	-	-	1,013,626.80	1,058,840.71
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด	-	-	4,540,457.29	5,240,762.42
รวม	-	-	5,554,084.09	6,299,603.13
- มูลค่าค่าใช้จ่ายอื่น				
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด	-	-	567,597.19	426,527.03
- ค่าเช่าพื้นที่อาคารและค่าบริการ				
กลุ่มบุคคลผู้เกี่ยวข้องของบริษัท กรุงเทพโทรทัศน์ และวิทยุ จำกัด	4,559,106.67	4,276,951.92	4,559,106.67	4,276,951.92
- ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง				
นิติบุคคลอาคารชุด เดอะสตาร์ เอสเตท แอท นราธิวาส	1,275,531.60	2,109,778.42	1,275,531.60	2,109,778.42
- ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหารสำคัญ				
ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน	33,721,431.00	30,875,096.00	27,959,653.00	24,668,860.00
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	645,253.74	-	624,897.05	-

รายการระหว่างกันของบริษัทฯ กับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน มีนโยบายการกำหนดราคา ดังนี้

- ค่าบริการจัดการส่วนกลางและค่าเช่าพื้นที่อาคารและค่าบริการ เป็นไปตามเกณฑ์ที่ตกลงร่วมกัน
- ค่าใช้จ่ายส่วนกลางเป็นไปตามเกณฑ์ของนิติบุคคลอาคารชุดที่คิดกับบุคคลทั่วไป

5.3 ลักษณะความสัมพันธ์

รายชื่อบริษัท	ความสัมพันธ์	เกี่ยวข้องโดย
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด	บริษัทย่อย	ถือหุ้นทางตรงและมีผู้บริหารร่วมกัน
บริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด	บริษัทย่อย	ถือหุ้นทางตรงและมีผู้บริหารร่วมกัน
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ โฮเทล นิวเวิลด์ จำกัด	บริษัทย่อย	ถือหุ้นทางตรงและมีผู้บริหารร่วมกัน
กลุ่มบุคคลผู้เกี่ยวข้องของบริษัท กรุงเทพโทรทัศน์ และวิทยุ จำกัด	บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ผู้ถือหุ้นทางตรงและทางอ้อม
นิติบุคคลอาคารชุด เดอะสตาร์ เอสเตท แอท นราธิวาส	นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ผู้บริหารร่วมกัน

6. เงินลงทุนชั่วคราว

ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม			
	2554		2553	
	จำนวนเงิน	อัตราดอกเบี้ย ร้อยละต่อปี	จำนวนเงิน	อัตราดอกเบี้ย ร้อยละต่อปี
เงินฝากประจำอายุ 5-12 เดือน	103,438,062.85	2.00-2.75	1,861,729.91	0.75-1.00
พันธบัตรรัฐบาลอายุ 6 เดือน	-	-	178,628,680.80	1.64-1.78
ตั๋วสัญญาใช้เงิน	17,935,237.47	3.80-4.25	-	
รวม	121,373,300.32		180,490,410.71	
ตราสารหนี้ที่เป็นหลักทรัพย์เพื่อขาย				
- กองทุนรวมตราสารแห่งหนี้	-		110,000,000.00	
บวก ผลต่างจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่า ยุติธรรมของหลักทรัพย์เพื่อขาย	-		720,850.32	
ตราสารหนี้ที่เป็นหลักทรัพย์เพื่อขาย - สุทธิ	-		110,720,850.32	
รวม	121,373,300.32		291,211,261.03	

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม			
	2554		2553	
	จำนวนเงิน	อัตราดอกเบี้ย ร้อยละต่อปี	จำนวนเงิน	อัตราดอกเบี้ย ร้อยละต่อปี
เงินฝากประจำอายุ 5-12 เดือน	103,438,062.85	2.00-2.75	1,861,729.91	0.75-1.00
พันธบัตรรัฐบาลอายุ 6 เดือน	-	-	178,628,680.80	1.64-1.78
รวม	103,438,062.85		180,490,410.71	
ตราสารหนี้ที่เป็นหลักทรัพย์เพื่อขาย				
- กองทุนรวมตราสารแห่งหนี้	-		110,000,000.00	
บวก ผลต่างจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่า ยุติธรรมของหลักทรัพย์เพื่อขาย	-		720,850.32	
ตราสารหนี้ที่เป็นหลักทรัพย์เพื่อขาย - สุทธิ	-		110,720,850.32	
รวม	103,438,062.85		291,211,261.03	

7. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2554	2553	2554	2553
ลูกหนี้การค้า				
- ลูกหนี้การค้า	10,153,968.34	1,104,482.16	8,958,500.00	-
รวมลูกหนี้การค้า	10,153,968.34	1,104,482.16	8,958,500.00	-
ลูกหนี้อื่น				
- ลูกหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	2,015,469.20	2,394,379.75
- ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้ากิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,275,531.60	-	1,275,531.60	-
- ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้ากิจการอื่น	4,942,933.57	2,289,168.89	4,710,640.20	2,011,260.91
- รายได้ค้างรับ	10,339,875.25	10,914,130.34	10,249,662.21	10,914,130.34
- เงินทดรองจ่ายพนักงาน	331,056.50	375,390.55	229,557.36	297,070.77
- ดอกเบี้ยค้างรับจากสถาบันการเงิน	1,180,454.53	1,630,808.50	1,031,988.94	1,584,215.23
รวม	18,069,851.45	15,209,498.28	19,512,849.51	17,201,057.00
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ-รายได้ค้างรับ	(8,513,566.37)	(8,513,566.37)	(8,513,566.37)	(8,513,566.37)
รวมลูกหนี้อื่น	9,556,285.08	6,695,931.91	10,999,283.14	8,687,490.63
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	19,710,253.42	7,800,414.07	19,957,783.14	8,687,490.63

การวิเคราะห์อายุลูกหนี้การค้ามีดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2554	2553	2554	2553
ลูกหนี้การค้า				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	9,352,570.00	758,140.61	8,958,500.00	-
เกินกำหนดชำระไม่เกิน 3 เดือน	797,118.34	177,154.30	-	-
เกินกำหนดชำระมากกว่า 3 เดือน แต่ไม่เกิน 6 เดือน	4,280.00	169,187.25	-	-
รวม	10,153,968.34	1,104,482.16	8,958,500.00	-

8. ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้าคงเหลือ-สุทธิ

ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	รวมการเงินรวม		รวมการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2554	2553	2554	2553
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์				
- อสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	1,089,538,206.33	654,440,572.84	1,095,208,714.02	661,691,840.41
- อสังหาริมทรัพย์พร้อมขาย	263,402,337.52	398,282,347.72	258,921,154.75	393,801,164.95
หัก ค่าเผื่อมูลค่าสินค้าคงเหลือลดลง	(22,661,971.77)	(7,735,969.34)	(22,661,971.77)	(7,735,969.34)
สุทธิ	1,330,278,572.08	1,044,986,951.22	1,331,467,897.00	1,047,757,036.02
สินค้าคงเหลืออื่น	453,814.68	441,273.65	-	-
รวม	1,330,732,386.76	1,045,428,224.87	1,331,467,897.00	1,047,757,036.02

ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายและได้รวมในบัญชีต้นทุนขาย สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

	รวมการเงินรวม		รวมการเงินเฉพาะกิจการ	
	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2554	2553	2554	2553
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายและได้รวมในบัญชีต้นทุนขาย				
- ต้นทุนขาย	338,300,524.71	485,934,825.30	290,609,704.74	426,980,706.96
- การปรับลดมูลค่าเป็นมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับ (โอนกลับรายการ)	14,847,928.97	(39,105,601.03)	14,847,928.97	(39,105,601.03)
สุทธิ	353,148,453.68	446,829,224.27	305,457,633.71	387,875,105.93

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ส่วนหนึ่งจำนวน 530.33 ล้านบาท ได้นำไปเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันวงเงินกู้ยืมกับธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 29.4

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 อสังหาริมทรัพย์พร้อมขายส่วนหนึ่งในการเงินรวม จำนวน 5.72 ล้านบาท และในการเงินเฉพาะกิจการ จำนวน 3.37 ล้านบาท เท่ากันทั้งสองปี เป็นที่ดินพร้อมขายที่เป็นการถือกรรมสิทธิ์ร่วมระหว่างบริษัทฯ และบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง โดยบริษัทฯ และบริษัทย่อยบันทึกมูลค่าต้นทุนของที่ดินตามส่วนที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ฝ่ายละกึ่งหนึ่ง

9. สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น-สุกธ

ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2554	2553	2554	2553
เงินกองทุนเพื่อการบริหารกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,518,490.00	2,074,890.00	1,518,490.00	2,074,890.00
วัสดุสิ้นเปลือง	1,121,888.81	1,289,073.64	-	-
ลูกหนี้กรมสรรพากร	6,730,610.12	-	6,624,381.54	-
อื่นๆ	209,807.95	379,138.36	106,228.58	175,082.30
รวม	9,580,796.88	3,743,102.00	8,249,100.12	2,249,972.30

10. ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าทางการเงิน-สุกธ/เงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน

เมื่อวันที่ 23 สิงหาคม 2550 บริษัทฯ ทำสัญญาให้เช่าที่ดินและอาคารศูนย์การค้ากับบริษัทแห่งหนึ่ง มีระยะเวลาเช่า 25 ปี 5 เดือน นับจากวันที่ 23 สิงหาคม 2550 โดยมีค่าเช่าทั้งหมดรวมจำนวนเงิน 97.26 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ ได้รับค่าเช่าตามสัญญา ณ วันจดทะเบียนรวมจำนวน 24.00 ล้านบาท และส่วนที่เหลือได้รับค่าเช่างวดแรกสำหรับระยะเวลาเช่า 17 เดือน ในอัตรา 2.40 ล้านบาท จากนั้นเป็นค่าเช่ารายปี โดยปีที่ 2-5 ค่าเช่าปีละ 2.40 ล้านบาท จากนั้นอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก ๆ 5 ปี บริษัทฯ รับรู้รายได้ค่าเช่าที่ดินและอาคารตามสัญญาเช่าโดยวิธีการปันส่วนค่าเช่าทั้งหมดตามสัญญาเช่า ด้วยมูลค่ายุติธรรมของที่ดินและอาคารศูนย์การค้าโดยมีรายละเอียดดังนี้

- 10.1 ค่าเช่าอาคารทั้งหมดตามสัญญาคิดเป็นจำนวน 64.19 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ได้รับเงินล่วงหน้าค่าเช่าอาคาร ณ วันจดทะเบียนเช่าคิดเป็นจำนวน 15.84 ล้านบาท และส่วนที่เหลือรับชำระในอัตราร้อยละ 66 ของค่าเช่าแต่ละปีตามสัญญาข้างต้น บริษัทฯ รับรู้เป็นค่าเช่าอาคารตามสัญญาเช่าทางการเงินซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 มีลูกหนี้ตามสัญญาเช่าทางการเงินคงเหลือดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554		
	เงินลงทุนขั้นต้นตามสัญญาเช่า	รายได้จากการเงินรอรับรู้	มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ลูกหนี้ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า
ภายใน 1 ปี	1,584,000.00	(121,736.57)	1,462,263.43
เกิน 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	6,969,600.00	(440,089.68)	6,529,510.32
เกิน 5 ปี	33,462,792.00	(875,707.52)	32,587,084.48
รวม	42,016,392.00	(1,437,533.77)	40,578,858.23

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553		
	เงินลงทุนขั้นต้น ตามสัญญาเช่า	รายได้ จากการเงินรอรับรู้	มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงิน ขั้นต่ำที่ลูกหนี้ต้องจ่าย ตามสัญญาเช่า
ภายใน 1 ปี	1,584,000.00	(126,110.24)	1,457,889.76
เกิน 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	6,811,200.00	(459,145.84)	6,352,054.16
เกิน 5 ปี	35,205,192.00	(978,387.93)	34,226,804.07
รวม	43,600,392.00	(1,563,644.01)	42,036,747.99

- 10.2 ค่าเช่าที่ดินทั้งหมดตามสัญญาเช่าคิดเป็นจำนวน 33.07 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ได้รับเงินล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน ณ วันจดทะเบียนเช่าคิดเป็นจำนวน 8.16 ล้านบาท และส่วนที่เหลือรับชำระในอัตราร้อยละ 34 ของค่าเช่าแต่ละปีตามสัญญาข้างต้น บริษัทฯ ทายอมรับรู้เป็นรายได้ค่าเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าดำเนินงานตลอดอายุสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2554	2553
จำนวนเงินขั้นต่ำที่ลูกหนี้ต้องจ่ายทั้งสิ้นตามสัญญาเช่าดำเนินงานคงเหลือ		
ภายใน 1 ปี	816,000.00	816,000.00
เกิน 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	3,590,400.00	3,508,800.00
เกิน 5 ปี	17,238,408.00	18,136,008.00
รวม	21,644,808.00	22,460,808.00
บวก เงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน(สุทธิจากการรับรู้รายได้)	6,785,990.16	7,130,275.08
รายได้ค่าเช่าที่ดินรอการรับรู้ในอนาคต	28,430,798.16	29,591,083.08

11. เงินลงทุนในบริษัทย่อย-สุทธิ

ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

บริษัท	งบการเงินเฉพาะกิจการ							
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม							
	ทุนชำระ แล้ว (หน่วย : พันบาท)	สัดส่วน ร้อยละ เงินลงทุน	วิธีราคาทุน	2554	สุทธิ	วิธีราคาทุน	2553	สุทธิ
				ค่าเผื่อการถ้อยคำ			ค่าเผื่อการถ้อยคำ	
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด	500,000	81.30	409,374,400.00	(11,320,863.67)	398,053,536.33	409,374,400.00	(23,423,512.86)	385,950,887.14
บริษัท ซีเอสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด	1,150,000	99.13	934,680,000.00	(509,248,312.94)	425,431,687.06	934,680,000.00	(509,214,017.12)	425,465,982.88
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ ไลเซน นิวเวิลด์ จำกัด	160,000	60.00	96,000,000.00	-	96,000,000.00	96,000,000.00	-	96,000,000.00
รวม			1,440,054,400.00	(520,569,176.61)	919,485,223.39	1,440,054,400.00	(532,637,529.98)	907,416,870.02

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 บริษัทฯ ได้ทบทวนมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของเงินลงทุนทั้งนี้เพื่อให้เหมาะสมกับมูลค่าของกิจการของบริษัทฯ ในปัจจุบันซึ่งพิจารณาจากผลการดำเนินงานและราคาที่เราคาดว่าจะได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์ของบริษัทฯ ซึ่งอ้างอิงจากข้อมูลตามรายงานการประเมินของผู้ประเมินอิสระซึ่งได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ทำให้บริษัทฯ กลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์และรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ เป็นจำนวน 12.07 ล้านบาท และ 19.06 ล้านบาท ตามลำดับ

ในปี 2554 และ 2553 บริษัทฯ ยังไม่มีการจ่ายเงินปันผล

12. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน-สุทธิ

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ
	ที่ดิน	อาคารและ ส่วนปรับปรุง อาคาร	รวม	ที่ดิน
ราคาทุน :				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2553	247,259,411.89	618,856,780.29	866,116,192.18	46,986,951.89
ซื้อเพิ่ม	-	1,412,322.47	1,412,322.47	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	247,259,411.89	620,269,102.76	867,528,514.65	46,986,951.89
ซื้อเพิ่ม	-	2,695,570.08	2,695,570.08	-
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(3,259,332.55)	(3,259,332.55)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	247,259,411.89	619,705,340.29	866,964,752.18	46,986,951.89
ค่าเสื่อมราคาสะสม :				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2553	-	(318,323,576.94)	(318,323,576.94)	-
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	(5,897,620.92)	(5,897,620.92)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	-	(324,221,197.86)	(324,221,197.86)	-
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	(5,953,140.44)	(5,953,140.44)	-
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	1,756,867.93	1,756,867.93	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	-	(328,417,470.37)	(328,417,470.37)	-
ค่าเผื่อการด้อยค่า :				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2553	(70,972,460.00)	(35,633,203.35)	(106,605,663.35)	-
โอนกลับขาดทุนจากการด้อยค่าทรัพย์สิน	3,200,000.00	4,685,298.45	7,885,298.45	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	(67,772,460.00)	(30,947,904.90)	(98,720,364.90)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	(67,772,460.00)	(30,947,904.90)	(98,720,364.90)	-
มูลค่าสุทธิตามบัญชี :				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	179,486,951.89	265,100,000.00	444,586,951.89	46,986,951.89
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	179,486,951.89	260,339,965.02	439,826,916.91	46,986,951.89

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทบทวนมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของที่ดินและอาคาร โดยประมาณจากราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินซึ่งอ้างอิงจากข้อมูลตามรายงานการประเมินของผู้ประเมินอิสระซึ่งได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ทำให้บริษัทย่อยกลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์และรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเป็นจำนวน 7.89 ล้านบาท

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 ประเมินราคาโดยใช้ราคาตลาดตามราคาประเมินของผู้ประเมินอิสระซึ่งได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ตามงบการเงินรวมจำนวน 524.16 ล้านบาท และตามงบการเงินเฉพาะกิจการจำนวน 126.56 ล้านบาท

กลุ่มบริษัทมีสัญญาเช่าดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าที่ดิน บ้านและอพาร์ทเมนต์ มีอายุของสัญญา ดังนี้

	อายุสัญญาเช่า
ที่ดิน	25 ปี 5 เดือน
บ้านและอพาร์ทเมนต์	1 เดือน ถึง 2 ปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 สินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงานดังกล่าว จะก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำในอนาคตดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ภายใน 1 ปี	12.51	2.64

13. ต้น อาคาร และอุปกรณ์-สุทธิ

13.1 งบการเงินรวม

(หน่วย : บาท)

ราคาทุน :	ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	กลับเข้าสั	เครื่องมือจักรและอุปกรณ์	เครื่องตกแต่งสำนักงาน	เครื่องมือใช้สำนักงานและเครื่องมือ	ยานพาหนะ	สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง	รวม
ณ วันที่ 1 มกราคม 2553	156,234,638.17	349,399,825.55	1,664,055.39	37,721,955.35	216,857,072.59	21,977,899.19	18,049,908.11	12,311,478.79	814,216,833.14
ซื้อเพิ่ม	-	8,904,584.87	-	1,908,871.16	3,957,748.31	2,088,167.73	2,664,745.87	54,772,149.00	74,296,266.94
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(489,642.06)	-	(5,781,527.21)	(5,783,057.72)	(965,680.05)	(1,341,849.00)	-	(14,361,756.04)
โอนเข้า/โอนออก	-	41,937,119.95	-	135,765.30	11,272,197.66	(447,135.30)	-	(52,933,064.50)	(35,116.89)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	156,234,638.17	399,751,888.31	1,664,055.39	33,985,064.60	226,303,960.84	22,653,251.57	19,372,804.98	14,150,563.29	874,116,227.15
ซื้อเพิ่ม	-	3,765,023.27	-	1,077,165.82	2,631,565.19	1,444,192.09	439,335.00	39,311,506.04	48,668,787.41
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(2,371,360.42)	-	(113,600.00)	(1,858,132.56)	(505,353.74)	-	-	(4,848,446.72)
โอนเข้า/โอนออก	-	45,294,155.64	-	419,063.00	4,709,801.41	42,243.00	215,700.27	(49,370,098.60)	1,310,864.72
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	156,234,638.17	446,439,706.80	1,664,055.39	35,367,693.42	231,787,194.88	23,634,332.92	20,027,840.25	4,091,970.73	919,247,432.56
ค่าเสื่อมราคาสะสม :									
ณ วันที่ 1 มกราคม 2553	(803,356.71)	(202,637,068.55)	(1,664,054.39)	(33,444,143.02)	(203,223,633.71)	(16,390,829.46)	(12,775,172.99)	-	(470,938,258.83)
ค่าเสื่อมราคาสีหรับปี	-	(14,403,355.44)	-	(1,827,151.54)	(6,290,158.01)	(2,090,042.58)	(1,867,459.38)	-	(26,478,166.95)
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	193,262.82	-	5,769,589.73	5,533,259.34	898,667.75	1,340,108.63	-	13,734,888.27
โอนเข้า/โอนออก	-	-	-	(78,188.07)	-	403,466.07	-	-	325,278.00
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	(803,356.71)	(216,847,161.17)	(1,664,054.39)	(29,579,892.90)	(203,980,532.38)	(17,178,738.22)	(13,302,523.74)	-	(483,356,259.51)
ค่าเสื่อมราคาสีหรับปี	-	(18,051,334.59)	-	(1,992,511.44)	(7,681,161.49)	(2,174,625.94)	(1,929,243.24)	-	(31,828,876.70)
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	1,468,355.19	-	85,673.19	1,825,099.68	494,596.13	-	-	3,873,724.19
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	(803,356.71)	(233,430,140.57)	(1,664,054.39)	(31,486,731.15)	(209,836,594.19)	(18,858,768.03)	(15,231,766.98)	-	(511,311,412.02)
ค่าเผื่อการด้อยค่าสินทรัพย์ :									
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	-	(3,679,775.65)	-	-	-	-	-	-	(3,679,775.65)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	-	(3,679,775.65)	-	-	-	-	-	-	(3,679,775.65)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี :									
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	155,431,281.46	179,224,951.49	1.00	4,405,171.70	22,323,428.46	5,474,513.35	6,070,281.24	14,150,563.29	387,080,191.99
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	155,431,281.46	209,329,790.58	1.00	3,880,962.27	21,950,600.69	4,775,564.89	4,796,073.27	4,091,970.73	404,256,244.89

13.2 งบการเงินเฉพาะกิจการ

		(หน่วย : บาท)						
		ที่ดินและส่วน ปรับปรุงที่ดิน	อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง	กลับเข้า	เครื่องจักร และอุปกรณ์	เครื่องตกแต่ง สำนักงาน	เครื่องใช้สำนักงาน และเครื่องมือ	ยานพาหนะ ระหว่างก่อสร้าง
								รวม
ราคาทุน :								
ณ วันที่ 1 มกราคม 2553	2553	4,386,450.65	26,113,425.26	1,664,055.39	1,708,839.56	3,926,878.15	11,188,714.64	14,404,977.13
ซื้อเพิ่ม		-	8,904,584.87	-	258,694.16	522,015.40	1,645,634.20	2,497,231.85
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย		-	(330,480.06)	-	(387,483.85)	(1,656,608.27)	(128,001.30)	(987,949.00)
โอนเข้า/โอนออก		-	41,777,957.95	-	135,765.30	11,272,197.66	(447,135.30)	- (52,573,902.50)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	2553	4,386,450.65	76,465,488.02	1,664,055.39	1,715,815.17	14,064,482.94	12,259,212.24	15,914,259.98
ซื้อเพิ่ม		-	3,765,023.27	-	265,625.82	1,082,458.92	933,694.27	439,335.00
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย		-	(167,777.50)	-	(73,600.00)	(504,684.30)	(436,573.36)	-
โอนเข้า/โอนออก		-	43,090,572.72	-	-	4,709,801.41	42,243.00	215,700.27
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	2554	4,386,450.65	123,153,306.51	1,664,055.39	1,907,840.99	19,352,058.97	12,798,576.15	16,569,295.25
ค่าเสื่อมราคาสะสม :								
ณ วันที่ 1 มกราคม 2553	2553	(803,356.71)	(11,820,193.32)	(1,664,054.39)	(1,292,963.67)	(3,281,698.59)	(9,133,872.20)	(10,179,329.60)
ค่าเสื่อมราคาสำหรัปี		-	(11,325,421.40)	-	(252,876.97)	(2,079,320.55)	(912,582.20)	(1,530,555.38)
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย		-	34,100.82	-	376,703.47	1,409,895.14	79,435.82	986,212.63
โอนเข้า/โอนออก		-	-	-	(78,188.07)	-	403,466.07	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	2553	(803,356.71)	(23,111,513.90)	(1,664,054.39)	(1,247,325.24)	(3,951,124.00)	(9,563,552.51)	(10,723,672.35)
ค่าเสื่อมราคาสำหรัปี		-	(14,940,388.63)	-	(211,316.87)	(3,150,254.88)	(973,554.59)	(1,574,469.17)
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย		-	163,834.10	-	61,814.20	471,706.42	428,113.34	-
โอนเข้า/โอนออก		-	-	-	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	2554	(803,356.71)	(37,888,068.43)	(1,664,054.39)	(1,396,827.91)	(6,629,672.46)	(10,108,993.76)	(12,298,141.52)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี :								
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	2553	3,583,093.94	53,353,974.12	1.00	468,489.93	10,113,358.94	2,695,659.73	5,190,587.63
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	2554	3,583,093.94	85,265,238.08	1.00	511,013.08	12,722,386.51	2,689,582.39	4,271,153.73

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 ส่วนปรับปรุงอาคารในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ราคาตามบัญชี จำนวน 1.76 ล้านบาท และ 2.40 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นสินทรัพย์บนอาคารสำนักงานเช่า ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 29.1

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 มีอุปกรณ์สำนักงาน และยานพาหนะในงบการเงินรวมราคาทุน จำนวน 238.12 ล้านบาท และ 253.87 ล้านบาท ตามลำดับ และในงบการเงินเฉพาะกิจการราคาทุน จำนวน 19.32 ล้านบาท และ 28.90 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งได้คิดค่าเสื่อมราคาครบบอายุการใช้งานโดยประมาณแล้ว แต่ยังคงใช้งานอยู่

14. ที่ดินและส่วนปรับปรุงอาคารพัฒนา-สุทธิ

14.1 งบการเงินรวม

(หน่วย : บาท)

	ที่ดิน และส่วนปรับปรุงที่ดิน	ต้นทุนพัฒนาอื่น	รวม
ราคาทุน :			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2553	1,882,578,092.04	29,528,325.11	1,912,106,417.15
ซื้อเพิ่ม	-	12,014,104.25	12,014,104.25
โอนเข้า/โอนออก	(190,415,036.60)	(29,272,717.23)	(219,687,753.83)
จำหน่าย	(600,045.00)	-	(600,045.00)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	1,691,563,010.44	12,269,712.13	1,703,832,722.57
ซื้อเพิ่ม	577,610,265.30	-	577,610,265.30
โอนเข้า/โอนออก	(233,910,338.56)	-	(233,910,338.56)
จำหน่าย	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	2,035,262,937.18	12,269,712.13	2,047,532,649.31
ค่าเผื่อการด้อยค่าสินทรัพย์ :			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2553	(309,664,545.98)	(9,873,957.99)	(319,538,503.97)
โอนเข้า/โอนออก	668,602.42	-	668,602.42
รายการโอนกลับขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์	42,659,580.96	-	42,659,580.96
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	(266,336,362.60)	(9,873,957.99)	(276,210,320.59)
รายการโอนกลับขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์	8,349,638.84	-	8,349,638.84
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	(257,986,723.76)	(9,873,957.99)	(267,860,681.75)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี :			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	1,425,226,647.84	2,395,754.14	1,427,622,401.98
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	1,777,276,213.42	2,395,754.14	1,779,671,967.56

14.2 งบการเงินเฉพาะกิจการ

(หน่วย : บาท)

	ที่ดิน และส่วนปรับปรุงที่ดิน	ต้นทุนพัฒนาอื่น	รวม
ราคาทุน :			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2553	1,713,586,826.31	29,528,325.11	1,743,115,151.42
ซื้อเพิ่ม	-	12,014,104.25	12,014,104.25
โอนเข้า/โอนออก	(190,415,036.60)	(29,272,717.23)	(219,687,753.83)
จำหน่าย	(600,045.00)	-	(600,045.00)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	1,522,571,744.71	12,269,712.13	1,534,841,456.84
ซื้อเพิ่ม	577,610,265.30	-	577,610,265.30
โอนเข้า/โอนออก	(233,910,338.56)	-	(233,910,338.56)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	1,866,271,671.45	12,269,712.13	1,878,541,383.58
ค่าเผื่อการด้อยค่าสินทรัพย์ :			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2553	(309,664,545.98)	(9,873,957.99)	(319,538,503.97)
โอนเข้า/โอนออก	668,602.42	-	668,602.42
รายการโอนกลับขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์	42,659,580.96	-	42,659,580.96
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	(266,336,362.60)	(9,873,957.99)	(276,210,320.59)
รายการโอนกลับขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์	8,349,638.84	-	8,349,638.84
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	(257,986,723.76)	(9,873,957.99)	(267,860,681.75)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี :			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	1,256,235,382.11	2,395,754.14	1,258,631,136.25
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	1,608,284,947.69	2,395,754.14	1,610,680,701.83

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 บริษัท ได้ทบทวนมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา โดยประมาณจากราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สิน ซึ่งอ้างอิงจากข้อมูลตามรายงานการประเมินของผู้ประเมินอิสระซึ่งได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ทำให้บริษัท กลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์และรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเป็นจำนวน 8.35 ล้านบาท และ 42.66 ล้านบาท ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 ที่ดินรอการพัฒนา-สุทธิ ส่วนหนึ่งในงบการเงินรวมจำนวน 21.04 ล้านบาท และในงบการเงินเฉพาะกิจการ จำนวน 10.52 ล้านบาท เท่ากันทั้งสองปี เป็นที่ดินที่ถือกรรมสิทธิ์ร่วมระหว่างบริษัท และบริษัทย่อย โดยบริษัท และบริษัทย่อยบันทึกมูลค่าต้นทุนของที่ดินตามส่วนที่เป็นเจ้าของฝ่ายละกึ่งหนึ่ง

15. เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 เงินฝากธนาคารติดภาระค้ำประกันทั้งจำนวนเป็นเงินฝากประจำอายุ 3 เดือน ถึง 1 ปี ซึ่งใช้เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันการออกหนังสือค้ำประกันการจัดสรรที่ดินรวมทั้งการใช้สาธารณูปโภคตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 29.3

16. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น-สุทธิ

ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2554	2553	2554	2553
เงินมัดจำ	3,132,368.17	3,410,411.65	2,990,695.58	3,243,131.58
ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	14,111,719.88	17,262,919.77	9,697,898.31	12,438,472.49
สิทธิสมาชิกกอล์ฟ	3,465,000.00	3,465,000.00	-	-
เงินลงทุนในบริษัทอื่น	1,200,000.00	1,200,000.00	1,200,000.00	1,200,000.00
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	4,320,364.54	3,821,251.31	3,364,339.54	3,132,201.31
อื่นๆ	10.00	272,865.00	-	-
รวม	26,229,462.59	29,432,447.73	17,252,933.43	20,013,805.38
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า				
- ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	(1,198,380.10)	(1,198,380.19)	-	-
- เงินลงทุนในบริษัทอื่น	(1,200,000.00)	(1,200,000.00)	(1,200,000.00)	(1,200,000.00)
ค่าตัดจำหน่ายสะสม				
- โปรแกรมคอมพิวเตอร์	(2,736,203.19)	(2,031,241.07)	(2,223,192.75)	(1,682,840.59)
สุทธิ	21,094,879.30	25,002,826.47	13,829,740.68	17,130,964.79

17. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2554	2553	2554	2553
เจ้าหนี้การค้า				
- กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-
- กิจการอื่น	39,364,331.51	17,780,386.42	38,343,872.31	16,873,866.76
รวมเจ้าหนี้การค้า	39,364,331.51	17,780,386.42	38,343,872.31	16,873,866.76
เจ้าหนี้อื่น				
- กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	324,643.79	396,866.47
- กิจการอื่น	13,398,341.80	18,514,343.92	11,385,037.64	16,649,462.46
รวมเจ้าหนี้อื่น	13,398,341.80	18,514,343.92	11,709,681.43	17,046,328.93
รวมเจ้าหนี้การค้า และเจ้าหนี้อื่น	52,762,673.31	36,294,730.34	50,053,553.74	33,920,195.69

18. ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

กลุ่มบริษัทถือปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 19 เรื่องผลประโยชน์พนักงาน ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2554 ผลกระทบต่อการเงินได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 2.4.2

กลุ่มบริษัทจ่ายค่าชดเชยผลประโยชน์หลังออกจากงานและจ่ายบำเหน็จ ตามข้อกำหนดของพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน พ.ศ. 2541 ในการให้ผลประโยชน์เมื่อเกษียณและผลประโยชน์ระยะยาวอื่นแก่พนักงานตามสิทธิและอายุงาน

การเปลี่ยนแปลงในภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ภาระผูกพันผลประโยชน์ ณ วันที่ 1 มกราคม 2554	4,793,335.00	3,775,952.00
ต้นทุนบริการปัจจุบันและดอกเบี้ย	1,143,854.00	972,796.00
ภาระผูกพันผลประโยชน์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	5,937,189.00	4,748,748.00

ค่าใช้จ่ายที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จภายใต้หัวข้อค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	954,639.00	822,875.00
ดอกเบี้ยจากภาระผูกพัน	189,215.00	149,921.00
รวม	1,143,854.00	972,796.00

ข้อสมมติหลักที่สำคัญในการประมาณการตามหลักการคณิตศาสตร์ประกันภัย ณ วันที่รายงาน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 มีดังนี้

	(หน่วย : ร้อยละ)
อัตราคิดลด	2.80-3.47
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	5
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน	0.00-20.00

19. กุณเรือนหุ้น

19.1 ตามรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2546 เมื่อวันที่ 15 มกราคม 2546 มีมติให้บริษัทฯ เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 2,147,963,165.60 บาท จำนวน 383,564,851 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 5.60 บาท ให้เป็น 15,145,891,482.40 บาท จำนวน 2,704,623,479 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 5.60 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่ม จำนวน 2,321,058,628 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 5.60 บาท บริษัทฯ ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนจดทะเบียนแล้วในเดือนมีนาคม 2546

19.2 ตามรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 3/2546 เมื่อวันที่ 16 ธันวาคม 2546 มีมติให้บริษัทฯ ลดทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้วภายหลังจากการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้วของบริษัทฯ ให้เป็นจำนวน 6,196,653,551.20 บาท โดยการลดมูลค่าหุ้นจากมูลค่าหุ้นละ 5.60 บาท จำนวน 1,106,545,277 หุ้น เป็นจำนวนเงิน 6,196,653,551.20 บาท ให้เหลือมูลค่าหุ้นละ 4.00 บาท จำนวน 1,106,545,277 หุ้น เป็นจำนวนเงิน 4,426,181,108.00 บาท เพื่อนำทุนชำระแล้วที่ลดลงจำนวน 1,770,472,443.20 บาท ไปลดส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นสามัญที่บริษัทฯ ได้เสนอขายหุ้นสามัญโดยมีส่วนลด ซึ่งบริษัทฯ ได้จดทะเบียนลดทุนแล้ว เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2547 และมีมติให้บริษัทฯ เปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ภายหลังจากการจดทะเบียนลดทุนจดทะเบียนตามที่กล่าวไว้ข้างต้นเรียบร้อยแล้ว จากเดิมหุ้นสามัญมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 4.00 บาท จำนวน 2,704,623,479 หุ้น เป็นจำนวนเงิน 10,818,493,916.00 บาท ให้เป็นหุ้นสามัญ มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท จำนวน 10,818,493,916 หุ้น เป็นจำนวนเงิน 10,818,493,916.00 บาท และเป็นทุนที่ออกและเรียกชำระแล้วจากเดิมหุ้นสามัญจำนวน 1,106,545,277 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 4.00 บาท เป็นจำนวนเงิน 4,426,181,108.00 บาท ให้เป็นหุ้นสามัญ จำนวน 4,426,181,108 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท เป็นจำนวนเงิน 4,426,181,108.00 บาท โดยบริษัทฯ ได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นแล้วเมื่อวันที่ 3 มีนาคม 2547

ในปี 2547 บริษัทฯ ได้รับการเพิ่มทุนจากการใช้ใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญ เป็นจำนวน 2,993,045 หุ้น รวมจำนวนเงิน 1,269,051.08 บาท และในปี 2548 บริษัทฯ ได้รับการเพิ่มทุนจากการใช้ใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญ เป็นจำนวน 23,596 หุ้น รวมจำนวนเงิน 10,005.00 บาท ทำให้บริษัทฯ มีส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นสามัญเพิ่มขึ้น 1,737,584.92 บาท และทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้วรวมเป็นจำนวน 4,429,197,749 หุ้น เป็นจำนวนเงิน 4,429,197,749.00 บาท

19.3 บริษัทฯ ได้สำรองหุ้นสามัญไว้เพื่อการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ "ESTAR-W1" และ "ESTAR-W2" ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 20

20. ใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญ

ตามรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 3/2546 วันที่ 16 ธันวาคม 2546 มีมติให้เปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ จากมูลค่าหุ้นละ 4.00 บาท เป็นมูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท และให้บริษัท ดำเนินการปรับจำนวนหน่วยของใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ชนิดระบุชื่อผู้ถือ “ESTAR-W1” และ “ESTAR-W2” โดยให้ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วยสามารถซื้อหุ้นสามัญได้ 1 หุ้นนั้น บริษัทฯ จึงต้องปรับอัตราการใช้สิทธิ ราคาการใช้สิทธิ และจำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญ “ESTAR-W1” และ “ESTAR-W2” เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ ดังนี้

20.1 สำหรับใบสำคัญแสดงสิทธิ “ESTAR-W1” การปรับสิทธิเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ ตามที่กล่าวข้างต้น รวมทั้งการปรับอัตราการใช้สิทธิเพื่อให้เป็นใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย สามารถซื้อหุ้นสามัญได้ 1 หุ้น มีผลทำให้ใบสำคัญแสดงสิทธิเพิ่มขึ้นทั้งสิ้น 554,197,444 หน่วย ดังนั้นจำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิ “ESTAR-W1” ที่ยังไม่ได้ใช้สิทธิแปลงสภาพภายหลังการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นและการปรับอัตราการใช้สิทธิข้างต้น มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 703,210,502 หน่วย โดยใบสำคัญแสดงสิทธิ “ESTAR-W1” 1 หน่วย สามารถซื้อหุ้นสามัญได้ 1 หุ้น ในราคา 0.424 บาทต่อหุ้น

20.2 สำหรับใบสำคัญแสดงสิทธิ “ESTAR-W2” การปรับสิทธิเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ตามที่กล่าวข้างต้น รวมทั้งการปรับอัตราการใช้สิทธิ เพื่อให้เป็นใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วยสามารถซื้อหุ้นสามัญได้ 1 หุ้น มีผลทำให้ใบสำคัญแสดงสิทธิเพิ่มขึ้นทั้งสิ้น 940,024,608 หน่วย ดังนั้นจึงทำให้จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิ “ESTAR-W2” ที่ยังไม่ได้ใช้สิทธิแปลงสภาพภายหลังการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นและการปรับอัตราการใช้สิทธิข้างต้น มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 1,253,366,144 หน่วย โดยใบสำคัญแสดงสิทธิ “ESTAR-W2” 1 หน่วย สามารถซื้อหุ้นสามัญได้ 1 หุ้น ในราคา 1.00 บาทต่อหุ้น

ใบสำคัญแสดงสิทธิ “ESTAR-W1” ครบกำหนดวันใช้สิทธิวันที่ 29 ธันวาคม 2554 และ “ESTAR-W2” ครบกำหนดวันใช้สิทธิวันที่ 30 ธันวาคม 2554 ซึ่งมีกำหนดการใช้สิทธิทุกวันทำการสุดท้ายของเดือนมีนาคม มิถุนายน กันยายน และธันวาคม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 มีผู้มาใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญตามใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญ “ESTAR-W1” จำนวน 593,035,591 หน่วย “ESTAR-W2” จำนวน 12,845 หน่วย เพื่อซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ จำนวน 593,048,436 หุ้น ในราคาหุ้นละ 0.424 บาท และ 1.00 บาท ตามลำดับ รวมเป็นเงิน 251.46 ล้านบาท โดยใช้มูลค่าใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญจำนวน 3.31 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ แสดงรายการในบัญชีเงินรับล่วงหน้าค่าหุ้นสามัญโดยบริษัทฯ ได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนเรียกชำระจากการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 12 มกราคม 2555

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 “ESTAR-W1” และ “ESTAR-W2” ได้หมดอายุลงโดยไม่มีผู้มาใช้สิทธิจำนวน 1,363,528,210 หน่วย โดยสิทธิหมดอายุดังกล่าวมีมูลค่าเป็นเงิน 0.60 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ รับรู้รายการดังกล่าวโดยปรับกับรายการในส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

21. กุณสำรองตามกฎหมาย

การจัดสรรกำไรสำหรับปีไว้เป็นทุนสำรองตามกฎหมาย ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทฯ จะต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองตามกฎหมายไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหักด้วยขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ

22. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ของกลุ่มบริษัทในการบริหารจัดการทุน คือ การดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง และการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมระดับหนึ่ง อย่างไรก็ตาม ในการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมระดับหนึ่งดังกล่าว รวมทั้งการปรับโครงสร้างของทุนอาจจะพิจารณาตามความเหมาะสม

23. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	2554	2553	2554	2553
ค่าใช้จ่ายพนักงาน	91,381,511.93	91,631,902.91	63,306,690.85	62,426,263.09
ค่าเสื่อมราคา	37,782,017.16	32,496,780.86	20,849,984.14	16,066,655.68
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	83,402,657.33	63,470,798.36	79,316,014.40	60,002,691.69
ซื้อที่ดินและค่างานก่อสร้างระหว่างปี	319,573,781.73	221,946,338.60	319,573,781.73	221,946,338.60
การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(14,116,148.02)	165,928,767.33	(14,116,148.02)	165,928,767.33
ต้นทุนสินค้าอื่นที่เกิดขึ้นและรับรู้ในปี	5,818,833.60	6,376,562.75	-	-
ค่าใช้จ่ายอื่น	103,155,564.26	87,899,263.82	76,516,575.98	69,202,757.16
รวม	626,998,217.99	669,750,414.63	545,446,899.08	595,573,473.55

24. ค่าตอบแทนผู้บริหาร

ค่าตอบแทนผู้บริหารได้รวมค่าตอบแทนกรรมการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 จำนวน 5.52 ล้านบาท เท่ากันทั้งสองปี ซึ่งเป็นผลประโยชน์ที่จ่ายให้แก่กรรมการบริษัท ตามมาตรา 90 ของพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด โดยไม่รวมเงินเดือนและผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องที่จ่ายให้กับกรรมการของบริษัท

25. ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ของบริษัทฯ ในปี 2554 คำนวณขึ้นในอัตราร้อยละ 30 ส่วนภาษีเงินได้ในปี 2553 คำนวณขึ้นในอัตราร้อยละ 25 ของกำไรก่อนหักภาษีเงินได้เฉพาะส่วนที่ไม่เกินสามร้อยล้านบาทและร้อยละ 30 ของกำไรก่อนหักภาษีเงินได้เฉพาะส่วนที่เกินสามร้อยล้านบาท หลังจากบวกกลับด้วยสำรองและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่ไม่อนุญาตให้ถือเป็นค่าใช้จ่ายในการคำนวณภาษีเงินได้และหักด้วยรายได้ที่ได้รับยกเว้นไม่ต้องนำมารวมเป็นเงินได้ ตลอดจนรายการที่มีสิทธิหักได้เพิ่มขึ้น เป็นเวลาสามรอบระยะเวลาบัญชีต่อเนื่องกันนับตั้งแต่รอบระยะเวลาบัญชีแรกที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2551 ทั้งนี้ อัตราดังกล่าวเป็นไปตามพระราชกฤษฎีกาฉบับที่ 475 (พ.ศ. 2551) ลงวันที่ 29 กรกฎาคม 2551 โดยส่วนใหญ่หักออกด้วยรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	2554	2553	2554	2553
รายได้ที่ได้รับการยกเว้น				
- รายการโอนกลับขาดทุนจากการมูลค่าสินค้า(เพิ่มขึ้น)ลดลง	(14,847,928.97)	37,965,142.48	(14,847,928.97)	37,965,142.48
- รายการโอนกลับขาดทุนด้วยค่าทรัพย์สิน	29,647,207.60	50,544,879.41	29,647,207.60	61,714,834.60
ค่าใช้จ่ายที่สามารถหักได้เพิ่ม				
- ขาดทุนสะสมยกมาไม่เกิน 5 รอบระยะเวลาบัญชี	47,985,673.11	34,476,885.91	47,985,673.77	34,476,885.91
- ค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	10,377,732.39	9,325,228.29	10,377,732.39	9,325,228.29

ภาษีเงินได้ของบริษัทฯ ย่อยคำนวณขึ้นในอัตราร้อยละ 30 จากกำไรก่อนหักภาษีเงินได้หลังจากบวกกลับด้วยสำรองและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่ไม่อนุญาตให้ถือเป็นค่าใช้จ่ายในการคำนวณภาษีเงินได้และหักด้วยรายได้ที่ได้รับยกเว้นไม่ต้องนำมารวมเป็นเงินได้ ตลอดจนรายการที่มีสิทธิหักได้เพิ่มขึ้น

26. กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น

กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไร(ขาดทุน)สำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนหุ้นสามัญถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกและชำระแล้วในระหว่างปี ซึ่งคำนวณได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	2554	2553	2554	2553
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี (หน่วย : บาท)	(151,450,645.12)	43,263,620.85	(127,819,804.80)	58,989,469.80
จำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้ว (หน่วย : หุ้น)	4,429,197,749	4,429,197,749	4,429,197,749	4,429,197,749
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท/หุ้น)	(0.0342)	0.0098	(0.0289)	0.0133

27. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

กลุ่มบริษัทและพนักงานของกลุ่มบริษัทได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 โดยกลุ่มบริษัทและพนักงานจะจ่ายสมทบเข้ากองทุนเป็นรายเดือนตามอัตราที่กลุ่มบริษัทกำหนด กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้บริหารโดยบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนอยุธยา จำกัด และจะจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อพนักงานนั้นออกจากการตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของกลุ่มบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 ตามงบการเงินรวมกลุ่มบริษัทได้จ่ายเงินสมทบกองทุนเป็นจำนวนเงิน 2.07 ล้านบาท และ 1.94 ล้านบาท ตามลำดับ และตามงบการเงินเฉพาะกิจการ บริษัทฯ ได้จ่ายเงินสมทบกองทุนเป็นจำนวนเงิน 1.62 ล้านบาท และ 1.53 ล้านบาท ตามลำดับ

28. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 มีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม							
	บริการ		พัฒนา		ให้เข้า		รวม	
	สนามกอล์ฟ		อสังหาริมทรัพย์		อสังหาริมทรัพย์			
	2554	2553	2554	2553	2554	2553	2554	2553
รายได้จากการดำเนินงาน	42,312	45,542	356,238	554,007	32,403	35,430	430,953	634,979
ผลกำไรดำเนินงานตามส่วนงาน	19,150	11,339	50,780	166,132	7,874	10,679	77,804	188,150
รายได้อื่น							34,606	26,170
รายการโอนกลับขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์							8,350	50,545
ค่าใช้จ่ายในการขาย							(112,034)	(84,340)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร							(136,504)	(108,024)
ค่าตอบแทนผู้บริหาร							(25,311)	(30,557)
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี							(153,089)	41,944
<u>บวก</u> ขาดทุนสำหรับปีที่เป็นของผู้มีอำนาจ								
ได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย							1,638	1,320
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปีที่เป็นของบริษัทฯ							(151,451)	43,264
<u>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553</u>								
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์-สุทธิ	4,935	4,922	1,325,797	1,040,506	-	-	1,330,732	1,045,428
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	46,987	46,987	392,840	397,600	439,827	444,587
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์-สุทธิ	280,400	284,270	113,135	88,537	10,721	14,273	404,256	387,080
ที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา-สุทธิ	10,518	10,518	1,769,154	1,417,105	-	-	1,779,672	1,427,623
สินทรัพย์ส่วนกลาง							738,691	1,139,531
สินทรัพย์รวม							4,693,178	4,444,249

29. การระดมทุนและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

- 29.1 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่ เช่าอุปกรณ์และบริการภายในอาคารสำนักงานแห่งหนึ่ง ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2552 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2555 จำนวน 0.36 ล้านบาทต่อเดือน
- 29.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์และพัฒนาที่ดิน มูลค่าตามสัญญา รวมจำนวนเงิน 1,555.84 ล้านบาท และ 867.76 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งมีการระดมทุนที่จะต้องจ่ายในอนาคต นอกเหนือจากที่บันทึกตามบัญชีแล้ว จำนวน 1,145.31 ล้านบาท และ 684.30 ล้านบาท ตามลำดับ
- 29.3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 บริษัทฯ มีการระดมทุนจากวงเงินสินเชื่อกับธนาคารจากการออกหนังสือค้ำประกันการจัดสรรที่ดินรวมทั้งการใช้สาธารณูปโภค จำนวน 77.99 ล้านบาท และ 84.62 ล้านบาท โดยมีเงินฝากประจำตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 15 เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกัน
- 29.4 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทฯ มีวงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 980.00 ล้านบาท เป็นการทำสัญญากู้ยืมกับธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่งซึ่งค้ำประกันโดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 8
- 29.5 บริษัทย่อยแห่งหนึ่ง มีการระดมทุนตามสัญญาบริการรถกอล์ฟกับบริษัทแห่งหนึ่งเป็นระยะเวลา 3 ปี สัญญาเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2554 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2557 โดยชำระค่าบริการเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 50 ของรายได้ที่ได้รับค่าบริการรถกอล์ฟจากลูกค้า

30. ข้อมูลอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 บริษัทฯ มีสิทธิสมาชิกสนามกอล์ฟคงเหลือจำนวน 343 หน่วยสมาชิก เท่ากันทั้งสองปี ซึ่งบริษัทฯ ไม่ได้บันทึกบัญชีสิทธิสมาชิกสนามกอล์ฟดังกล่าวไว้ในงบการเงิน เนื่องจากบริษัทฯ ได้รับสิทธิสมาชิกดังกล่าวจากการลงทุนในบริษัทย่อยแห่งหนึ่งโดยไม่คิดมูลค่า

31. เครื่องมือทางการเงิน

นโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงอันเกี่ยวเนื่องจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาซึ่งกลุ่มบริษัท จะพิจารณาใช้เครื่องมือทางการเงินที่เหมาะสมเพื่อป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว อย่างไรก็ตามกลุ่มบริษัทไม่มีนโยบายที่จะถือหรือออกเครื่องมือทางการเงินเพื่อการเก็งกำไรหรือเพื่อการค้า

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ อย่างไรก็ตามกลุ่มบริษัทได้พิจารณารู้นะของลูกค้ำและมีการเรียกเงินมัดจำล่วงหน้า ในกรณีที่มีลูกค้ำที่คาดว่าจะเก็บเงินไม่ได้กลุ่มบริษัทจะพิจารณาดังค้ำเพื่อหนี้สงสัยจะสูญอย่างเหมาะสม

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยเนื่องจากมีเงินฝากสถาบันการเงิน และเงินลงทุนชั่วคราว ดังนั้นกลุ่มบริษัทอาจได้รับความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยลอยตัว ซึ่งเกิดจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยในตลาดอนาคต ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกลุ่มบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนดหรือวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

งบการเงินรวม							
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554							
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย		รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	ปรับขึ้นลงตามราคาตลาด	ไม่มีดอกเบี้ย		
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินฝากธนาคาร	-	-	-	385.70	3.08	3.08	0.87-2.25
เงินลงทุนชั่วคราว	-	-	-	121.37	-	121.37	2.15-4.25
ลูกหนี้การค้า	-	-	-	-	10.15	10.15	-
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	1.46	6.53	32.58	-	-	40.57	0.30
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	77.99	-	-	-	-	77.99	1.65-2.25
รวม	79.45	6.53	32.58	507.07	13.23	638.60	
หนี้สินทางการเงิน							
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	52.76	52.76	-

(หน่วย : ล้านบาท)

	งบการเงินรวม						
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย	ไม่มีดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	ปรับขึ้นลงตามราคาตลาด			
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินฝากธนาคาร	-	-	-	81.32	5.63	86.95	0.50
ใบรับฝากประจำ/ตั๋วสัญญาใช้เงิน	-	-	-	187.28	-	187.28	1.50-1.90
พันธบัตรรัฐบาล	-	-	-	378.96	-	378.96	1.52-1.92
เงินลงทุนชั่วคราว	-	-	-	180.49	-	180.49	0.75-1.78
ลูกหนี้การค้า	-	-	-	-	1.10	1.10	-
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	1.46	6.35	34.23	-	-	42.04	0.30
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	84.62	-	-	-	-	84.62	0.75-1.125
รวม	86.08	6.35	34.23	828.05	6.73	961.44	
หนี้สินทางการเงิน							
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	36.29	36.29	-

มูลค่ายุติธรรม

ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน ที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงินมีมูลค่าใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณ

32. การอนุบัติงบการเงิน

คณะกรรมการบริษัทฯ ได้อนุมัติให้ออกงบการเงินแล้ว เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2555





Eastern Star Real Estate Public Company Limited
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

ชั้น 5 อาคารเพลันจิตทาวเวอร์ เลขที่ 898
ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี
เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
โทร. 0-2263-1010 แฟกซ์ 0-2263-1009

5 Fl. Ploenchit Tower No. 898 Ploenchit Rd.,
Lumpini, Pathumwan, Bangkok 10330
Tel 0-2263-1010 Fax 0-2263-1009
E-mail : estar@estarpcl.com
Web site : www.estarpcl.com