

บริษัท ชินคาร์ว่า จำกัด บริษัทย่อยและ
กิจการที่ควบคุมร่วมกัน

งบเสมือนงบการเงินรวม

สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552

และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต





**BAKERTILLY
THAILAND**
AUDIT AND ADVISORY SERVICES

**Baker Tilly Audit and Advisory
Services (Thailand) Ltd.**

Level 21/1 Sathorn City Tower,
175 South Sathorn Road, Sathorn,
Bangkok 10120
Telephone : +66 2 679-5400
Facsimile : +66 2 679-5500
Website: www.bakertillythailand.com

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นของบริษัท ชินคาร์ จำกัด

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบเสมือนงบดุลรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และงบเสมือนงบกำไรขาดทุนรวม งบเสมือนงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบเสมือนงบกระแสเงินสดรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท ชินคาร์ จำกัด บริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน ซึ่งผู้บริหารของกิจการเป็นผู้รับผิดชอบต่อความถูกต้องและครบถ้วนของข้อมูลในงบเสมือนงบการเงินรวมเหล่านี้ ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบเสมือนงบการเงินรวมดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของข้าพเจ้า งบเสมือนงบการเงินรวมของบริษัท ชินคาร์ จำกัด บริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 จัดทำขึ้นโดยผู้บริหารเพื่อการเปรียบเทียบและยังไม่ได้ตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชี

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีที่รับรองทั่วไป ซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าต้องวางแผนและปฏิบัติงานเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลว่างบเสมือนงบการเงินรวมแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการทดสอบหลักฐานประกอบรายการทั้งที่เป็นจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบเสมือนงบการเงินรวม การประเมินความเหมาะสมของหลักการบัญชีที่กิจการใช้และประมาณการเกี่ยวกับรายการทางการเงินที่เป็นสาระสำคัญซึ่งผู้บริหารเป็นผู้จัดทำขึ้น ตลอดจนการประเมินถึงความเหมาะสมของการแสดงรายการที่นำเสนอในงบเสมือนงบการเงินรวมโดยรวม ข้าพเจ้าเชื่อว่าการตรวจสอบดังกล่าวให้ข้อสรุปที่เป็นเกณฑ์อย่างเหมาะสมในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบเสมือนงบการเงินรวมข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมเสมือน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และผลการดำเนินงานรวมเสมือนและกระแสเงินสดรวมเสมือนสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท ชินคาร์ จำกัด บริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบเสมือนงบการเงินรวม 2 งบเสมือนงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 จัดทำขึ้นตามสมมติฐานที่ว่า บริษัทจะเข้าถือหุ้นในบริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกันต่าง ๆ ภายในปี 2554 ซึ่งถือว่าการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน ดังนั้นการจัดทำงบเสมือนงบการเงินรวมนี้จะใช้เพื่อวัตถุประสงค์ของผู้บริหารของบริษัทในการนำเสนอต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการยื่นขออนุญาตเสนอขายหุ้นสามัญต่อประชาชนทั่วไป และการขอเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเท่านั้น งบเสมือนงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 นี้ จึงไม่เหมาะสมสำหรับบุคคลอื่นหรือใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่น

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบเสมือนงบการเงินรวม 2 การจัดทำงบเสมือนงบการเงินรวมสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 เป็นไปตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2555 รายงานนี้จึงใช้แทนรายงานที่ข้าพเจ้าได้เคยเสนอไว้เมื่อวันที่ 26 กรกฎาคม 2554 ดังนั้น รายงานฉบับลงวันที่ 26 กรกฎาคม 2554 จึงไม่สามารถใช้อ้างอิงได้อีกต่อไป

วิไลพร อสงโสภา
(นางสาววิไลพร อสงโสภา)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 4411

บริษัท เบเกอร์ ทิลลี่ ออดิท แอนด์ แอดไวซอรี เซอร์วิส (ประเทศไทย) จำกัด

กรุงเทพมหานคร

วันที่ 26 กรกฎาคม 2554 (ยกเว้นตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบเสมือนงบการเงินรวม 2 ลงวันที่ 14 พฤษภาคม 2555)

บริษัท ชินคาร์ จำกัด บริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน

งบเสมือนงบดุลรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552

สินทรัพย์

	หมายเหตุ	บาท	
		2553	2552
		"ตรวจสอบแล้ว"	"ไม่ได้ตรวจสอบ"
			"ไม่ได้สอบทาน"
สินทรัพย์หมุนเวียน			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5, 12	50,533,309	49,306,173
สินค้าคงเหลือ	6, 12	103,050,258	88,890,258
โครงการก่อสร้างสินทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพื่อขาย	4, 7, 14	1,354,548,067	683,762,048
ลูกหนี้อื่นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	4	486,411	-
เงินยืมล่วงหน้าค่างานก่อสร้าง		23,246,153	85,616,551
ดอกเบี้ยค้างรับจากผู้ถือหุ้น	4	2,711,288	1,177,714
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน		12,994,907	3,072,260
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		4,455,011	2,374,868
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		1,552,025,404	914,199,872
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย - มูลค่ายุติธรรม		19,686	-
เงินฝากออมทรัพย์ที่มีข้อจำกัดในการใช้	14, 20	10,447,466	3,804,165
เงินยืมล่วงหน้าเพื่อซื้อที่ดิน	8	-	12,501,650
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่ผู้ถือหุ้น	4	26,716,000	16,746,000
สิทธิการเช่าที่ดิน - สุทธิ	4, 8, 12	1,074,062,455	1,056,284,647
งานระหว่างก่อสร้าง	4, 8, 9, 12, 20	441,211,409	295,681,438
หน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและอุปกรณ์ให้เช่า - สุทธิ	4, 10	8,083,829	27,191,794
อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	11	1,096,950	4,048,234
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		2,005,512	2,694,846
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		1,563,643,307	1,418,952,774
รวมสินทรัพย์		3,115,668,711	2,333,152,646

บริษัท ชินคาร์ จำกัด บริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน

งบเสมือนงบดุลรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

	หมายเหตุ	บาท	
		2553	2552
		"ตรวจสอบแล้ว"	"ไม่ได้ตรวจสอบ"
			"ไม่ได้สอบทาน"
หนี้สินหมุนเวียน			
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	4, 5, 6, 8, 9, 12, 14, 21	472,597,102	472,884,761
เจ้าหนี้การค้า		158,200,308	87,455,737
เจ้าหนี้บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	4	12,550,561	3,133,246
เจ้าหนี้อื่น		4,380,005	7,843,029
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระในปี	4, 7, 14	705,550,000	-
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	4, 6, 13	419,574,867	202,804,519
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		1,230,762	-
เจ้าหนี้เงินประกันผลงานจากผู้รับเหมา	15	2,152,408	2,220,451
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		2,389,328	1,561,944
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	4	4,957,167	3,823,810
รวมหนี้สินหมุนเวียน		1,783,582,508	781,727,497
หนี้สินไม่หมุนเวียน			
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	13, 20	64,113,496	2,770,313
เจ้าหนี้เงินประกันผลงานจากผู้รับเหมา	15	30,476,254	8,434,820
ค่าเผื่อผลเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นจากคดีฟ้องร้อง	16	9,276,027	9,151,604
เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย	4, 12, 14	1,665,587,057	1,365,445,048
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ			
จากส่วนที่ถึงกำหนดชำระในปี	4, 7, 14	-	380,900,000
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		1,769,452,834	1,766,701,785
รวมหนี้สิน		3,553,035,342	2,548,429,282
ส่วนของผู้ถือหุ้น			
ทุนเรือนหุ้น	21		
- ทุนจดทะเบียน (หุ้นสามัญ 1,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท)		10,000,000	10,000,000
- ทุนที่ออกและชำระแล้ว (หุ้นสามัญ 1,000,000 หุ้น หุ้นละ 10 บาท)		10,000,000	10,000,000
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน	2	(449,968,177)	(223,173,326)
กำไร (ขาดทุน) สะสม		2,601,546	(2,103,310)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		(437,366,631)	(215,276,636)
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		3,115,668,711	2,333,152,646

หมายเหตุประกอบงบเสมือนงบการเงินรวมเป็นส่วนหนึ่งของงบเสมือนงบการเงินรวมนี้

บริษัท ชินคারা จำกัด บริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน
งบเสมือนงบกำไรขาดทุนรวม
สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552

		บาท	
		2553	2552
	หมายเหตุ	"ตรวจสอบแล้ว"	"ไม่ได้ตรวจสอบ"
			"ไม่ได้สอบทาน"
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	4	1,404,476	1,096,774
กำไรจากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยให้เช่า	4, 10	10,263,550	-
กำไรจากการจำหน่ายอุปกรณ์	4	1,470,009	-
รายได้จากการรับเงินค่าสินไหมทดแทน		1,013,876	-
ดอกเบี้ยรับ	4	1,618,762	1,294,897
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ - สุทธิ		7,661,736	101,558
รายได้อื่น	4	137,519	220,001
รวมรายได้		23,569,928	2,713,230
ค่าใช้จ่าย			
ค่าใช้จ่ายในการขาย	4, 17	57,107,951	62,158,215
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	4, 8, 17	62,834,055	64,277,237
ค่าตอบแทนผู้บริหาร		2,600,000	2,600,000
รวมค่าใช้จ่าย		122,542,006	129,035,452
ขาดทุนก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้		(98,972,078)	(126,322,222)
ต้นทุนทางการเงิน	4	(120,759,871)	(120,502,043)
ขาดทุนก่อนภาษี		(219,731,949)	(246,824,265)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		(2,358,046)	-
ขาดทุนสุทธิ		(222,089,995)	(246,824,265)
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) สุทธิ			
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่		4,704,856	(6,563,531)
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน		(226,794,851)	(240,260,734)
		(222,089,995)	(246,824,265)
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นชั้นพื้นฐานส่วนของผู้เป็นของบริษัทใหญ่		4.70	(6.56)
จำนวนหุ้นถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)		1,000,000	1,000,000
หมายเหตุประกอบงบเสมือนงบการเงินรวมเป็นส่วนหนึ่งของงบเสมือนงบการเงินรวมนี้			

บริษัท ชินคาร์ว่า จำกัด บริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน

งบเสมือนงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวม

สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 (ตรวจสอบแล้ว) และ 2552 (ไม่ได้ตรวจสอบและไม่ได้สอบทาน)

	บาท			
	ส่วนต่ำกว่าทุน			
	ทุนเรือนหุ้น	จากการรวม	กำไร	รวม
	ที่ออกและ ชำระแล้ว	ธุรกิจภายใต้การ ควบคุมเดียวกัน		
			(ขาดทุน) สะสม	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2552	10,000,000	17,087,408	4,460,221	31,547,629
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน	-	(240,260,734)	-	(240,260,734)
ขาดทุนสุทธิ	-	-	(6,563,531)	(6,563,531)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	10,000,000	(223,173,326)	(2,103,310)	(215,276,636)
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน	-	(226,794,851)	-	(226,794,851)
กำไรสุทธิ	-	-	4,704,856	4,704,856
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	10,000,000	(449,968,177)	2,601,546	(437,366,631)

หมายเหตุประกอบงบเสมือนงบการเงินรวมเป็นส่วนหนึ่งของงบเสมือนงบการเงินรวมนี้

บริษัท ชินคาร์ จำกัด บริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน

งบกระแสเงินสด

สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552

	บาท	
	2553	2552
	"ตรวจสอบแล้ว"	"ไม่ได้ตรวจสอบ"
		"ไม่ได้สอบทาน"
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
ขาดทุนสุทธิ	(222,089,995)	(246,824,265)
รายการปรับกระทบขาดทุนสุทธิเป็นเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน		
ค่าตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าที่ดิน	10,644,750	10,438,725
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	3,483,911	2,795,742
กำไรจากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและอุปกรณ์ให้เช่า	(10,263,550)	-
กำไรจากการขายอุปกรณ์	(1,470,009)	-
ตัดจำหน่ายภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	-	3,362
ค่าเพื่อผลเสียหายจากคดีฟ้องร้อง	124,423	124,503
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศที่ยังไม่เกิดขึ้น - สุทธิ	(7,391,586)	(278,793)
ปรับปรุงค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	108,550	308,400
ภาษีเงินได้	2,358,046	-
ดอกเบี้ยรับ	(1,618,762)	(1,294,897)
ดอกเบี้ยจ่าย	120,759,871	120,502,043
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น):		
สินค้าคงเหลือ	(14,160,000)	-
โครงการก่อสร้างสินทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพื่อขาย	(554,805,222)	(142,309,442)
ลูกหนี้บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	(486,411)	-
เงินจ่ายล่วงหน้าเพื่อซื้อที่ดิน	-	(5,000,660)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่างานก่อสร้าง	62,370,399	(83,155,646)
สิทธิการเช่าที่ดิน	(6,369,023)	-
งานระหว่างก่อสร้าง	(62,837,398)	(63,342,116)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(6,154,690)	(1,465,583)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(152,499)	(844,518)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง):		
เจ้าหนี้การค้า	(11,878,582)	(13,596,204)
เจ้าหนี้บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	9,417,315	176,014
เงินรับล่วงหน้าและเงินมัดจำรับจากลูกค้า	278,113,533	121,653,774
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(1,788,679)	6,769,938
เจ้าหนี้เงินประกันผลงานจากผู้รับเหมา	22,041,434	5,311,601
จ่ายภาษีเงินได้	(1,361)	(1,760)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(392,045,535)	(290,029,782)

หมายเหตุประกอบงบเสมือนงบการเงินรวมเป็นส่วนหนึ่งของงบเสมือนงบการเงินรวมนี้

บริษัท ชินคาร์ จำกัด บริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552

บาท

	2553	2552
	"ตรวจสอบแล้ว"	"ไม่ได้ตรวจสอบ"
		"ไม่ได้สอบทาน"
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน		
เงินฝากออมทรัพย์ที่มีข้อจำกัดในการใช้เพิ่มขึ้น	(6,643,300)	(3,799,132)
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายเพิ่มขึ้น	(19,686)	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่ผู้ถือหุ้น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(9,970,000)	5,294,000
เงินจ่ายล่วงหน้าเพื่อซื้อที่ดิน	-	(7,500,990)
เงินสรับจากการจำหน่ายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและอุปกรณ์ให้เช่า	28,652,844	-
เงินสรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์	1,600,000	-
ซื้ออุปกรณ์	(1,070,038)	(3,989,765)
สิทธิการเช่าที่ดิน	(9,553,535)	-
งานระหว่างก่อสร้าง	(3,939,337)	(43,406,231)
รับดอกเบี้ย	85,188	823,215
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(857,864)	(52,578,903)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(287,659)	459,407
เงินสรับจากเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้น	145,000,000	186,500,000
เงินสรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	324,650,000	164,900,000
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้น	(22,500,000)	(50,000,000)
จ่ายดอกเบี้ย	(52,731,806)	(45,217,259)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	394,130,535	256,642,148
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) - สุทธิ	1,227,136	(85,966,537)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	49,306,173	135,272,710
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	50,533,309	49,306,173
รายการที่ไม่กระทบเงินสด		
ก) ดอกเบี้ยจ่ายส่วนที่บันทึกเป็นต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์		
ระหว่างพัฒนาเพื่อขายและงานระหว่างก่อสร้าง	61,832,507	71,425,563
ข) เจ้าหนี้การค้าก่อสร้าง	114,963,270	80,711,218
ค) โอนดอกเบี้ยค้างจ่ายที่เกินกำหนดชำระมากกว่า 1 ปี ไปเป็นดอกเบี้ยทบต้น	89,920,339	12,703,441

หมายเหตุประกอบงบเสมือนงบการเงินรวมเป็นส่วนหนึ่งของงบเสมือนงบการเงินรวมนี้

บริษัท ชินคาร่า จำกัด บริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน

หมายเหตุประกอบงบเสมือนงบการเงินรวม

วันที่ 31 ธันวาคม 2553 (ตรวจสอบแล้ว) และ 2552 (ไม่ได้ตรวจสอบและไม่ได้สอบทาน)

1.ทั่วไป

บริษัท ชินคาร่า จำกัด (“บริษัท”) จัดทะเบียนเป็นบริษัทจำกัดในประเทศไทยเมื่อวันที่ 1 กันยายน 2546 บริษัทดำเนินธุรกิจหลักคือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ในงบเสมือนงบการเงินรวมนี้ กลุ่มบริษัทเพช (กิจการที่ควบคุมร่วมกัน) หมายถึง บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด บริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด บริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด และบริษัท เพช เรียบเอสเตท จำกัด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 ผู้ถือหุ้นของบริษัทมีดังนี้

ผู้ถือหุ้น	ถือหุ้น (ร้อยละ)	
	2553	2552
นายสุเมธ เตชะไกรศรี - บุคคลสัญชาติไทย	20.0	20.0
นายโชติพล เตชะไกรศรี - บุคคลสัญชาติไทย	10.0	10.0
นายสรพจน์ เตชะไกรศรี - บุคคลสัญชาติไทย	10.0	10.0
นายจุมพล เตชะไกรศรี - บุคคลสัญชาติไทย	10.0	10.0
นายวรวรรณ มาลีนนท์ - บุคคลสัญชาติไทย	10.0	10.0
นายสุชาติ บุญบรรเจิดศรี - บุคคลสัญชาติไทย	10.0	10.0
นายสิภูมิ นาคฉัตรีย์ - บุคคลสัญชาติไทย	10.0	10.0
นายอภิชาติ เกษมกุลศิริ - บุคคลสัญชาติไทย	10.0	10.0
นายธีระพันธ์ เพ็ชรสุวรรณ - บุคคลสัญชาติไทย	5.0	5.0
นายพงษ์ธร รูปนางกูร - บุคคลสัญชาติไทย	5.0	5.0
รวม	100.0	100.0

ที่อยู่จดทะเบียนของบริษัทตั้งอยู่ที่ เลขที่ 23 ซอยจันทน์ 43 แขวง 21 ถนนจันทน์ แขวงทุ่งวัดดอน เขตสาทร กรุงเทพมหานคร ประเทศไทย

2.เกณฑ์การจัดทำงบเสมือนงบการเงินรวม

ก) งบเสมือนงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 (ตรวจสอบแล้ว) และสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 (ไม่ได้ตรวจสอบและไม่ได้สอบทาน) จัดทำขึ้นตามสมมติฐานที่ว่า บริษัทจะเข้าถือหุ้นในบริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกันต่างๆ ภายในปี 2554 ซึ่งถือว่าเป็นการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน ดังนั้น การจัดทำงบเสมือนงบการเงินรวมนี้จะใช้เพื่อวัตถุประสงค์ของผู้บริหารบริษัทในการนำเสนอต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการยื่นขออนุญาตเสนอขายหุ้นสามัญต่อประชาชนทั่วไป และการขอเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเท่านั้น

ข) บริษัท บริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน (รวมกันเรียกว่า “กลุ่มบริษัทชินคาร่า”) ได้จัดทำบัญชีโดยบันทึกบัญชีเป็นเงินบาทและเป็นภาษาไทยตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย ทั้งนี้ งบเสมือนงบการเงินรวมนี้มีวัตถุประสงค์จัดทำขึ้นเพื่อแสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปของประเทศไทยเท่านั้น

งบเสมือนงบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้นโดยถือหลักเกณฑ์การบันทึกตามราคาทุนเดิม ยกเว้นที่ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบเสมือนงบการเงินรวม

บริษัท ชินคาร์ จำกัด บริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน

หมายเหตุประกอบงบเสมือนงบการเงินรวม (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2553 (ตรวจสอบแล้ว) และ 2552 (ไม่ได้ตรวจสอบและไม่ได้สอบทาน)

บริษัทย่อยเป็นกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมของบริษัท การควบคุมเกิดขึ้นเมื่อบริษัทมีอำนาจควบคุมทั้งทางตรงและทางอ้อมในนโยบายทางการเงินและการดำเนินงาน เพื่อให้ได้มาซึ่งประโยชน์จากกิจกรรมของบริษัทย่อย ในการพิจารณาเรื่องการควบคุมได้พิจารณาถึงสิทธิในการออกเสียงที่จะได้มาในปัจจุบัน ไม่ว่าพึงได้จากการใช้สิทธิหรือจากการแปลงสภาพตราสาร งบการเงินของบริษัทย่อยได้รวมอยู่ในงบการเงินรวมนับแต่วันที่มีการควบคุมจนถึงวันที่การควบคุมสิ้นสุดลง

กิจการที่ควบคุมร่วมกันเป็นกิจการที่บริษัทมีส่วนร่วมในการควบคุมกิจกรรมเชิงเศรษฐกิจ งบการเงินรวมนี้ได้รวมสินทรัพย์หนี้สิน รายได้และค่าใช้จ่ายของกิจการที่ควบคุมร่วมกัน โดยใช้วิธีรวมตามสัดส่วนที่เป็นของบริษัทมารวมกับรายการชนิดเดียวกันตามเกณฑ์แต่ละบรรทัดนับแต่วันที่มีการร่วมควบคุมจนถึงวันที่การร่วมควบคุมสิ้นสุดลง

ในเริ่มต้น กลุ่มบริษัทชินคาร์ฯ ได้จัดทำงบเสมือนงบการเงินรวมสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 โดยรวมงบการเงินสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันเดียวกันของกลุ่มบริษัทเพชแบบเต็มรูปแบบ และได้ยื่นงบเสมือนงบการเงินรวมดังกล่าวพร้อมทั้งรายงานของผู้สอบบัญชีที่ลงวันที่ 26 กรกฎาคม 2554 ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) เพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการยื่นขออนุญาตการเสนอขายหุ้นสามัญต่อประชาชนทั่วไป เนื่องจากผู้บริหารของบริษัทพิจารณาว่าบริษัทมีอำนาจควบคุม นโยบายทางการเงินและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทเพชในการประกอบกิจกรรมเชิงเศรษฐกิจ อย่างไรก็ตาม หลังจากการประชุมกับ ก.ล.ต. หลายครั้ง ได้ข้อสรุปว่า เป็นการเหมาะสมกว่าในการที่บริษัทรวมงบการเงินของกลุ่มบริษัทเพชสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 ตามสัดส่วนในงบเสมือนงบการเงินรวมของกลุ่มบริษัทชินคาร์ฯ สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันเดียวกันเพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการยื่นขออนุญาตการเสนอขายหุ้นสามัญต่อประชาชนทั่วไป ในการนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทเมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2555 จึงรับทราบประเด็นดังกล่าวและมีมติให้บริษัทจัดทำและยื่นงบเสมือนงบการเงินรวมของกลุ่มบริษัทชินคาร์ฯ สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 โดยรวมงบการเงินของกลุ่มบริษัทเพช (ในฐานะกิจการที่ควบคุมร่วมกัน) สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันเดียวกันตามสัดส่วน ต่อ ก.ล.ต. เพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการยื่นขออนุญาตการเสนอขายหุ้นสามัญต่อประชาชนทั่วไป ดังนั้น งบเสมือนงบการเงินรวมสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตลงวันที่ 26 กรกฎาคม 2554 ฉบับก่อนจึงไม่สามารถใช้อ้างอิงได้อีกต่อไป

เพื่อความสะดวกของผู้อ่านงบเสมือนงบการเงินรวม กลุ่มบริษัทชินคาร์ฯ ได้จัดทำงบเสมือนงบการเงินรวมฉบับภาษาอังกฤษขึ้นจากงบเสมือนงบการเงินรวมฉบับภาษาไทยนี้ ซึ่งได้นำเสนอเพื่อวัตถุประสงค์ของการรายงานทางการเงินเพื่อใช้ในประเทศ

ค) งบเสมือนงบการเงินรวมสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 ได้รวมงบการเงินของกลุ่มบริษัทชินคาร์ฯ ดังนี้

	ลักษณะธุรกิจ	การถือหุ้น	วิธีการจัดทำ	สัดส่วน (ร้อยละ)	
			งบเสมือน		
			งบการเงินรวม	2553	2552
บริษัทย่อย					
บริษัท วาย แอล พี จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ทางตรง	เต็มรูปแบบ	100	100
กิจการที่ควบคุมร่วมกัน					
กลุ่มบริษัทเพช:					
บริษัท เพช เรียดเอสเคท จำกัด	การลงทุนในหุ้นทุน	ทางตรง	ตามสัดส่วน	50	50
บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด	โรงแรม	ทางตรงและทางอ้อม	ตามสัดส่วน	50	50
บริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด	คอนโดมิเนียมระดับหรู	ทางตรงและทางอ้อม	ตามสัดส่วน	50	50
บริษัท เพช โปรเจ็ค หรี จำกัด	ศูนย์การค้า	ทางตรงและทางอ้อม	ตามสัดส่วน	50	50

บริษัท ชินคาร่า จำกัด บริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน

หมายเหตุประกอบงบเสมือนงบการเงินรวม (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2553 (ตรวจสอบแล้ว) และ 2552 (ไม่ได้ตรวจสอบและไม่ได้สอบทาน)

- ง) รายการบัญชีระหว่างกลุ่มบริษัทชินคาร่าที่มีนัยสำคัญได้ถูกตัดบัญชีออกจากงบเสมือนงบการเงินรวมนี้แล้ว
- จ) งบการเงินของบริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกันได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัท
- ฉ) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 รายการของกิจการที่ควบคุมร่วมกันที่รวมอยู่ในงบเสมือนงบการเงินรวมมีดังนี้

	พันบาท	
	2553	2552
สินทรัพย์หมุนเวียน	41,742	40,494
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	1,521,138	1,367,407
หนี้สินหมุนเวียน	467,869	461,744
หนี้สินไม่หมุนเวียน	1,483,900	1,143,146
รายได้	7,853	102
ค่าใช้จ่าย	199,752	189,963

- ช) ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนสุทธิและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อย ส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัทและแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบเสมือนงบกำไรขาดทุนรวมและส่วนของผู้ถือหุ้นในงบเสมือนงบดุลรวม
- ซ) ภายในปี 2554 บริษัทจะเข้าลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกันข้างต้น ซึ่งถือเป็นการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน โดยถือเสมือนว่าบริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกันข้างต้นเป็นบริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกันของบริษัทมาโดยตลอดตามแนวปฏิบัติทางการบัญชีสำหรับการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี ในการนี้ บริษัทมีส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันจำนวนเงิน 450.0 ล้านบาท และจำนวนเงิน 223.2 ล้านบาท ซึ่งได้แสดงไว้เป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของผู้ถือหุ้นในงบเสมือนงบดุลรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 ตามลำดับ

3. สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดในมือเป็นเงินที่กลุ่มบริษัทชินคาร่าเก็บไว้ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ทั่วไป ส่วนรายการเทียบเท่าเงินสดเป็นเงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากกระแสรายวันซึ่งมีสภาพคล่องสูงและพร้อมที่จะเปลี่ยนเป็นเงินสดในจำนวนที่แน่นอนและมีความเสี่ยงในการเปลี่ยนแปลงมูลค่าน้อย

การตีราคาสินค้าคงเหลือ

สินค้าคงเหลือแสดงไว้ในราคาทุนโดยวิธีเฉพาะเจาะจงหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพื่อขาย

โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพื่อขายแสดงตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ซึ่งประกอบด้วยที่ดินที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง

กลุ่มบริษัทชินคาร่าจะบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่า (ถ้ามี) ไว้ในงบเสมือนงบกำไรขาดทุนรวม

บริษัท จินตาร่า จำกัด บริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน

หมายเหตุประกอบงบเสมือนงบการเงินรวม (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2553 (ตรวจสอบแล้ว) และ 2552 (ไม่ได้ตรวจสอบและไม่ได้สอบทาน)

เงินลงทุน

เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายแสดงตามมูลค่ายุติธรรม บริษัทบันทึกการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหลักทรัพย์ดังกล่าวเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของผู้ถือหุ้นจนกระทั่งจำหน่ายหลักทรัพย์ จึงบันทึกการเปลี่ยนแปลงมูลค่านั้นในงบเสมือนงบกำไรขาดทุนรวม

เงินลงทุนในตราสารทุนซึ่งไม่ใช่หลักทรัพย์ในความต้องการของตลาดแสดงในราคาทุนหักขาดทุนจากการด้อยค่า

ต้นทุนของเงินลงทุนที่จำหน่ายในระหว่างปีคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ย

สิทธิการเช่าที่ดิน

สิทธิการเช่าที่ดินที่กลุ่มบริษัท เพช แสดงในราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสม โดยตัดจำหน่ายคงต่อไปนี้

บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด	โดยวิธีเส้นตรงเริ่มต้นเมื่อสินทรัพย์พร้อมจะใช้งานภายในระยะเวลาที่เหลือของสัญญา ค่าตัดจำหน่ายที่ไม่ได้เกี่ยวกับการได้มา การก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไข จะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบเสมือนงบกำไรขาดทุนรวม
------------------------------	--

บริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด	โดยวิธีเส้นตรงเริ่มต้นเมื่อสินทรัพย์พร้อมจะใช้งานภายในระยะเวลาที่เหลือของสัญญา ค่าตัดจำหน่ายที่ไม่ได้เกี่ยวกับการได้มา การก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไข จะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบเสมือนงบกำไรขาดทุนรวม
-----------------------------	--

สิทธิการเช่าที่ดินส่วนที่เหลือจากการตัดจำหน่ายจะถูกโอนเข้าเป็นต้นทุนของคอนโดมิเนียมเมื่องานก่อสร้างแล้วเสร็จ และจะบันทึกในงบเสมือนงบกำไรขาดทุนรวมเมื่อมีการขายคอนโดมิเนียม

บริษัท เพช โปรเจ็ค ตรี จำกัด	โดยวิธีเส้นตรงเริ่มต้นเมื่อสินทรัพย์พร้อมจะใช้งานภายในระยะเวลาที่เหลือของสัญญา ค่าตัดจำหน่ายที่ไม่ได้เกี่ยวกับการได้มา การก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไข จะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบเสมือนงบกำไรขาดทุนรวม
------------------------------	--

สิทธิการเช่าที่ดินส่วนที่เหลือจากการตัดจำหน่ายจะถูกโอนเข้าเป็นต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเมื่องานก่อสร้างแล้วเสร็จ

หน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและอุปกรณ์ให้เช่า

หน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและอุปกรณ์ให้เช่าแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า เมื่อสินทรัพย์ถูกขายหรือตัดออกจากบัญชี ต้นทุนและค่าเสื่อมราคาสะสมของสินทรัพย์ดังกล่าวจะถูกตัดออกจากบัญชี กำไรหรือขาดทุนจากการขายหรือตัดจำหน่ายสินทรัพย์จะบันทึกไว้ในงบเสมือนงบกำไรขาดทุนรวม

บริษัท ชินคारा จำกัด บริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน

หมายเหตุประกอบงบเสมือนงบการเงินรวม (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2553 (ตรวจสอบแล้ว) และ 2552 (ไม่ได้ตรวจสอบและไม่ได้สอบทาน)

กลุ่มบริษัทชินคाराตัดค่าเสื่อมราคาของหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและอุปกรณ์ให้เช่า โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งานโดยประมาณดังต่อไปนี้

	ปี
หน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	20
เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์	10

อาคารและอุปกรณ์

อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า เมื่อสินทรัพย์ถูกขายหรือตัดออกจากบัญชี ต้นทุนและค่าเสื่อมราคาสะสมของสินทรัพย์ดังกล่าวจะถูกตัดออกจากบัญชี กำไรหรือขาดทุนจากการขายหรือตัดจำหน่ายสินทรัพย์จะบันทึกไว้ในงบเสมือนงบกำไรขาดทุนรวม

กลุ่มบริษัทชินคाराตัดค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์โดยใช้วิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งานโดยประมาณดังต่อไปนี้

	ปี
สำนักงานขายชั่วคราว	5 ปี หรือตามอายุสัญญาเช่า
เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์สำนักงาน	5 - 10
ยานพาหนะ	5

การด้อยค่าของสินทรัพย์

กลุ่มบริษัทชินคाराจะพิจารณาการด้อยค่าของสินทรัพย์เมื่อมีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงสภาพแวดล้อมที่มีข้อบ่งชี้ว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน (ราคาขายสุทธิของสินทรัพย์นั้นๆ หรือมูลค่าจากการใช้แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า) ต่ำกว่าราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ดังกล่าว โดยที่การสอบทานจะพิจารณาสินทรัพย์แต่ละรายการหรือพิจารณาจากหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดแล้วแต่กรณี

ในกรณีที่ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน กลุ่มบริษัทชินคाराจะรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าโดยการลดราคาตามบัญชีของสินทรัพย์นั้นให้เท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนและบันทึกการปรับลดมูลค่าในงบเสมือนงบกำไรขาดทุนรวมหรือปรับลดส่วนเกินทุนจากการตีราคาของสินทรัพย์ในกรณีที่สินทรัพย์เหล่านั้นเคยมีการตีราคาเพิ่มขึ้นมาก่อน กลุ่มบริษัทชินคाराจะบันทึกกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่า ซึ่งได้บันทึกไว้ในปีก่อนๆ เมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าการด้อยค่าดังกล่าวจะไม่มีอยู่อีกต่อไป หรือยังคงมีอยู่แต่เป็นไปในทางที่ลดลงโดยบันทึกไว้ในบัญชีรายได้อื่น หรือนำไปเพิ่มส่วนเกินทุนจากการตีราคาของสินทรัพย์แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ จำนวนเงินที่เกิดจากการกลับรายการนี้จะต้องไม่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชี (สุทธิจากค่าเสื่อมราคาหรือรายการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้อง)

ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มบริษัทชินคารำบันทึกประมาณการหนี้สินตามภาระหนี้สินตามกฎหมาย หรือความเป็นไปได้ที่จะก่อให้เกิดภาระหนี้สินจากเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นในอดีตและมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่จะต้องชำระหนี้สินดังกล่าวและสามารถประมาณจำนวนเงินได้อย่างน่าเชื่อถือ กลุ่มบริษัทชินคाराจะพิจารณามูลค่าของประมาณการหนี้สิน ณ วันที่ในงบเสมือนงบดุลรวมและปรับปรุงมูลค่าของประมาณการหนี้สินตามประมาณการที่เหมาะสมที่สุดในปัจจุบัน ในกรณีที่มูลค่าของเงินถูกกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญจากการเปลี่ยนแปลงของเวลา จำนวนเงินประมาณการหนี้สินที่คาดว่าจะต้องจ่ายเพื่อชำระหนี้สินจะบันทึกด้วยมูลค่าปัจจุบัน

บริษัท ชินคาร์ จำกัด บริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน

หมายเหตุประกอบงบเสมือนงบการเงินรวม (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2553 (ตรวจสอบแล้ว) และ 2552 (ไม่ได้ตรวจสอบและไม่ได้สอบทาน)

การใช้ประมาณการ

ในการจัดทำงบเสมือนงบการเงินรวม ฝ่ายบริหารมีความจำเป็นต้องใช้ประมาณการและข้อสมมติฐานที่กระทบต่อรายได้ รายจ่าย สินทรัพย์ และหนี้สิน เพื่อประโยชน์ในการกำหนดมูลค่าของสินทรัพย์ หนี้สิน ตลอดจนหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ด้วยเหตุดังกล่าว ผลของรายการเมื่อเกิดขึ้นจริง จึงอาจแตกต่างไปจากที่ได้ประมาณการไว้

การประมาณการและข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องในการจัดทำงบเสมือนงบการเงินรวมนี้ได้มีการสอบทานอย่างสม่ำเสมอ การเปลี่ยนแปลงการประมาณการทางบัญชีจะรับรู้ในงวดบัญชีที่มีการเปลี่ยนแปลงก็ต่อเมื่อผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงมีผลต่องวดบัญชีนั้น หรือจะรับรู้ในงวดบัญชีที่มีการเปลี่ยนแปลงหรือในงวดอนาคตถ้าผลของการเปลี่ยนแปลงมีผลต่อทั้งงวดปัจจุบันและอนาคต

การรับรู้รายได้

กลุ่มบริษัทชินคาร์รับรู้รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยเมื่องานก่อสร้างเสร็จตามสัญญาและมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อ หลังจากได้รับชำระจากผู้ซื้อครบถ้วนแล้ว

รายได้ค่าเช่ารับรู้โดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

ดอกเบี้ยรับ รับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์สัดส่วนของเวลาโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริงของสินทรัพย์

รายได้อื่นบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

ต้นทุนการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย

ต้นทุนการพัฒนาแสดงตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ซึ่งประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืมและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ในการคำนวณหาต้นทุนขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย กลุ่มบริษัทชินคาร์ได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ตามเกณฑ์อัตราส่วนกรรมสิทธิ์

กลุ่มบริษัทชินคาร์จะบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่า (ถ้ามี) ไว้ในงบเสมือนงบกำไรขาดทุนรวม

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์

ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา

รายจ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายจ่ายนั้น ส่วนรายจ่ายที่มีลักษณะเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนได้บันทึกรวมไว้ในบัญชีสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

บริษัท ชินคারা จำกัด บริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน

หมายเหตุประกอบงบเสมือนงบการเงินรวม (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2553 (ตรวจสอบแล้ว) และ 2552 (ไม่ได้ตรวจสอบและไม่ได้สอบทาน)

สัญญาเช่าดำเนินงาน

สัญญาเช่าสินทรัพย์ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนในกรรมสิทธิ์ของสินทรัพย์ยังคงตกเป็นของผู้ให้เช่าจะบันทึกบัญชีโดยถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน ค่าเช่าที่เกิดจากสัญญาเช่าดำเนินงานดังกล่าวจะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบเสมือนงบกำไรขาดทุนรวมโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

ต้นทุนทางการเงิน

ดอกเบี้ยจ่ายและค่าใช้จ่ายในการทำนองเดียวกันบันทึกในงบเสมือนงบกำไรขาดทุนรวมในงวดที่ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดขึ้น ยกเว้นในกรณีที่มีการบันทึกเป็นต้นทุนส่วนหนึ่งของสินทรัพย์ อันเป็นผลมาจากการใช้เวลายาวนานในการจัดหา ก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ดังกล่าวก่อนที่จะนำมาใช้เองหรือเพื่อขาย

รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศในระหว่างปีแปลงค่าเป็นเงินบาทด้วยอัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ สินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินและเป็นเงินตราต่างประเทศซึ่งคงอยู่ ณ วันที่ในงบเสมือนงบดุลแปลงค่าเป็นเงินบาทตามอัตราแลกเปลี่ยน ณ วันนั้น กำไรหรือขาดทุนจากการแปลงค่าบันทึกเป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายในงบเสมือนงบกำไรขาดทุนรวม

ภาษีเงินได้

กลุ่มบริษัทชินคาราตั้งสำรองภาษีเงินได้ไว้เท่ากับจำนวนเงินที่จะต้องจ่ายตามประมวลรัษฎากร

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไร (ขาดทุน) สำหรับปีส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ด้วยจำนวนหุ้นถั่วเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกในระหว่างปี

4. รายการบัญชีกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

สินทรัพย์ หนี้สิน รายได้และค่าใช้จ่ายที่สำคัญส่วนหนึ่งของบริษัท บริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกันเกิดขึ้นจากรายการกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน กิจการนี้เกี่ยวข้องกันโดยการมีผู้ถือหุ้น และ/หรือ กรรมการร่วมกัน รายการบัญชีกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่มีสาระสำคัญที่รวมไว้ในงบเสมือนงบการเงินรวมเกิดขึ้นโดยใช้ราคาตามสัญญาที่ตกลงกัน

บริษัท ชินคาร์ท จำกัด บริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน

หมายเหตุประกอบงบเสมือนงบการเงินรวม (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2553 (ตรวจสอบแล้ว) และ 2552 (ไม่ได้ตรวจสอบและไม่ได้สอบทาน)

รายการบัญชีที่มีสาระสำคัญระหว่างกลุ่มบริษัทชินคาร์ทกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งแสดงรวมอยู่ในงบเสมือนงบกำไรขาดทุนรวมสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 มีดังนี้

		นโยบาย	พันบาท	
	ความสัมพันธ์	การกำหนดราคา	2553	2552
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ				
คุณสรพจน์ เตชะไกรศรี	ผู้ถือหุ้น	ตามสัญญา	1,000	-
บริษัท ดิน แอนด์ เดคูมา (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ตามสัญญา	101	-
รวม			1,101	-
กำไรจากการขายอุปกรณ์ (รวมอยู่ในรายได้อื่น)				
บริษัท ดิน แอนด์ เดคูมา (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ตามที่ตกลงร่วมกัน	27	-
ดอกเบี้ยรับ				
คุณสรพจน์ เตชะไกรศรี	ผู้ถือหุ้น	ตามสัญญา	1,533	1,178
กำไรจากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยให้เช่า				
คุณสรพจน์ เตชะไกรศรี	ผู้ถือหุ้น	ตามที่ตกลงร่วมกัน	10,264	-
ดอกเบี้ยจ่าย (รวมอยู่ในต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพื่อขายงานระหว่างก่อสร้างและต้นทุนทางการเงิน)				
คุณสิริภูมิ นาคฉัตรีย์	ผู้ถือหุ้น	ร้อยละ 8 ต่อปี	685	685
คุณวรวรรณ มาสินนท	ผู้ถือหุ้น	ร้อยละ 8 ต่อปี	2,400	2,400
คุณเกรียงไกร วิจิตรรัตนกิจ	ผู้ถือหุ้น	ร้อยละ 8 ต่อปี	1,372	1,372
คุณพิมพ์ วรรณประภา	ผู้ถือหุ้น	ร้อยละ 8 ต่อปี	1,027	1,027
คุณสุเมธ เตชะไกรศรี	ผู้ถือหุ้น	ร้อยละ 8 ต่อปี	1,600	3,187
คุณโชติพล เตชะไกรศรี	ผู้ถือหุ้น	ร้อยละ 8 ต่อปี	5,556	5,556
คุณสรพจน์ เตชะไกรศรี	ผู้ถือหุ้น	ร้อยละ 8 ถึงร้อยละ 15 ต่อปี	72,894	58,320
IBC Thailand Ltd.	ผู้ถือหุ้น	ร้อยละ 14 และ 15 ต่อปี	81,053	68,067
Fourteen Points Holdings	ผู้ถือหุ้น	ร้อยละ 14 ต่อปี	11,055	11,055
รวม			177,642	151,669
ค่าธรรมเนียมบริหาร				
บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ตามสัญญา	33,408	33,408
ค่าใช้จ่ายอื่น				
บริษัท ดิน แอนด์ เดคูมา (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ตามที่ตกลงร่วมกัน	134	-

บริษัท ชินคาร์ จำกัด บริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2553 (ตรวจสอบแล้ว) และ 2552 (ไม่ได้ตรวจสอบและไม่ได้สอบทาน)

ยอดคงเหลือกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 มีดังนี้

	พันบาท		
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31		ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2552	เพิ่มขึ้น	ธันวาคม 2553
ลูกหนี้อื่น			
บริษัท ดิน แอนด์ เล็ก้า (ประเทศไทย) จำกัด	-	486	-
ดอกเบี้ยค้างรับจากผู้ถือหุ้น			
คุณสรพจน์ เตชะไกรศรี	1,178	1,533	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่ผู้ถือหุ้น (ไม่มีหลักประกัน ไม่มีกำหนดชำระคืนและดอกเบี้ยร้อยละ 6.5 - 6.75 ต่อปี)			
คุณสรพจน์ เตชะไกรศรี	16,746	11,170	(1,200)
เจ้าหนี้อื่นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน			
บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	3,133	37,534	(28,116)
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า			
คุณวลลิกา มาลีนิษฐ์	7,350	-	-
คุณอภิชาติ เกษมกุลศิริ	4,947	4,567	-
รวม	12,297	4,567	-
ดอกเบี้ยค้างจ่าย (รวมอยู่ในหนี้สินหมุนเวียนอื่น)			
คุณสุเมธ เตชะไกรศรี	78	-	-
คุณสรพจน์ เตชะไกรศรี	13	-	-
คุณโชติพล เตชะไกรศรี	337	-	-
รวม	428	-	-

เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย

	พันบาท			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่			ยอดคงเหลือ ณ วันที่
	31 ธันวาคม 2552	เพิ่มขึ้น	ลดลง	โอน
เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นของ				
- กลุ่มบริษัทเพช	946,765	140,000	(22,500)	-
- บริษัท วาย แอล พี จำกัด	195,000	5,000	-	-
ดอกเบี้ยทบต้น	12,704	-	-	89,920
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	210,976	177,642	-	(89,920)
รวม	1,365,445	322,642	(22,500)	-

บริษัท ชินคาร่า จำกัด บริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน

หมายเหตุประกอบงบเสมือนงบการเงินรวม (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2553 (ตรวจสอบแล้ว) และ 2552 (ไม่ได้ตรวจสอบและไม่ได้สอบทาน)

เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัทพิเศษ เป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันที่ได้รับตามสัญญาเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้น ซึ่งมีรายละเอียดที่สำคัญดังต่อไปนี้

- ก) เงินกู้ยืมมีกำหนดจ่ายเมื่อผู้ให้กู้มีหนังสือทวงถาม โดยมีกำหนดระยะเวลาล่วงหน้าอย่างน้อย 30 วัน
- ข) เงินกู้ยืมเป็นเงินกู้ยืมที่มีสิทธิการเรียกร้องต่อจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจาก ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
- ค) เงินกู้ยืมนี้คิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 14 ต่อปี และร้อยละ 15 ต่อปี สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552
- ง) จำนวนเงินดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดภายใต้สัญญาที่เกินกำหนดชำระมากกว่า 1 ปี (จำนวนเงิน 102.6 ล้านบาท และ 12.7 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 ตามลำดับ) จะรวมเข้าไปเป็นต้นเงินกู้ยืม (ดอกเบี้ยทบต้น) และมีอัตราดอกเบี้ยทบต้นร้อยละ 15 ต่อปี
- จ) ภาษีหัก ณ ที่จ่าย และค่าใช้จ่ายอื่นๆ เป็นความรับผิดชอบของผู้กู้

เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นของบริษัท วาย แอล พี จำกัด เป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันโดยการออกตั๋วสัญญาใช้เงินให้แก่ผู้ถือหุ้นหลายท่าน และมีกำหนดชำระคืนเงินเมื่อทวงถาม เงินกู้ยืมนี้คิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 8 ต่อปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นนี้ถือเป็นหนี้ค้อยสิทธิ (subordinated loan) จากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 14

MANAGED SERVICES AGREEMENT

กลุ่มบริษัทชินคาร่าได้ทำสัญญา Managed Services Agreement ลงวันที่ 14 สิงหาคม 2551 กับบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน โดยที่บริษัทดังกล่าวจะให้บริการต่าง ๆ แก่ผู้สัญญาตามที่ระบุไว้ในสัญญา เพื่อเป็นการตอบแทน กลุ่มบริษัทชินคาร่ามีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมบริการแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว กลุ่มบริษัทชินคาร่าได้บันทึกค่าธรรมเนียมบริหารเป็นจำนวนเงินปีละ 33.4 ล้านบาท ไว้ในงบเสมือนงบกำไรขาดทุนรวมสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552

5. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	พันบาท	
	2553	2552
เงินสดในมือ	20	20
เงินฝากธนาคาร – บัญชีกระแสรายวัน	40	(8)
เงินฝากธนาคาร – บัญชีออมทรัพย์	50,473	49,294
รวม	50,533	49,306

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 ภายใต้เงื่อนไขของ Facility Agreement กับสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่ง กลุ่มบริษัทพิเศษ จะต้องมียอดเงินคงเหลืออย่างน้อยจำนวนเงิน 15 ล้านบาท (7.5 ล้านบาทในงบเสมือนงบการเงินรวม) ในบัญชีเงินฝากสถาบันการเงินดังกล่าวที่ได้เปิดและเก็บรักษาไว้โดยกิจการที่ควบคุมร่วมกันตลอดเวลา

บริษัท ชินคาร์ จำกัด บริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน

หมายเหตุประกอบงบเสมือนงบการเงินรวม (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2553 (ตรวจสอบแล้ว) และ 2552 (ไม่ได้ตรวจสอบและไม่ได้สอบทาน)

6. สินค้ำคงเหลือ

	พันบาท	
	2553	2552
หน่วยในอาคารชุดพักอาศัยในโครงการไฟค์สเลน		
- ส่วนที่ได้ทำสัญญาขายแล้ว	29,085	29,085
- ส่วนที่ยังไม่ได้ขาย	59,805	59,805
รวมหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	88,890	88,890
ที่ดินถือไว้เพื่อขาย	14,160	-
รวม	103,050	88,890

บริษัทมีหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยจำนวน 2 ห้อง ซึ่งบริษัทได้ทำสัญญาขายให้แก่ลูกค้าและลูกค้าได้เข้าพักอาศัยแล้ว อย่างไรก็ตาม บริษัทยังไม่ได้รับชำระเงินครบถ้วนและยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 บริษัทบันทึกเงินงวดที่ได้รับจากลูกค้าจำนวนเงิน 29.7 ล้านบาท และ 28.6 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นส่วนหนึ่งของเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าในงบเสมือนงบดุลรวม

บริษัทได้จ้างบริษัทประเมินราคาอิสระแห่งหนึ่งให้ทำการประเมินราคาที่ดินถือไว้เพื่อขายและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยทั้งหมดโดยใช้วิธีเปรียบเทียบมูลค่าตลาด (Market Comparison Approach) ที่ดินถือไว้เพื่อขายมีราคาตามรายงานประเมินลงวันที่ 13 กรกฎาคม 2554 จำนวนเงิน 23.6 ล้านบาท (ราคาทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 จำนวนเงิน 14.2 ล้านบาท) และหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยโครงการไฟค์สเลน ซึ่งมีราคาตามรายงานประเมินลงวันที่ 7 มีนาคม 2554 และวันที่ 8 มีนาคม 2554 จำนวนเงินรวม 168.9 ล้านบาท (ราคาทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 จำนวนเงิน 88.9 ล้านบาท)

หน่วยในอาคารชุดพักอาศัยในโครงการไฟค์สเลน บางส่วนซึ่งมีมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 จำนวนเงินรวม 82.1 ล้านบาท ได้จดจำนองไว้เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินในประเทศ ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 12

7. โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพื่อขาย

	พันบาท	
	2553	2552
ที่ดินและต้นทุนพัฒนาที่ดิน	358,007	358,007
ค่าก่อสร้าง	816,729	203,469
ค่าออกแบบโครงการ	33,898	31,076
ค่าที่ปรึกษา	13,750	8,742
ค่าก่อสร้างสำนักงานขายและห้องตัวอย่าง	23,217	17,192
ต้นทุนการกู้ยืมที่ถือเป็นต้นทุน	101,385	59,672
ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างอื่น	7,562	5,604
รวม	1,354,548	683,762

บริษัท ชินคาร์ท จำกัด บริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน

หมายเหตุประกอบงบเสมือนงบการเงินรวม (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2553 (ตรวจสอบแล้ว) และ 2552 (ไม่ได้ตรวจสอบและไม่ได้สอบทาน)

กลุ่มบริษัทชินคาร์ทได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพื่อขาย (โครงการศาลาแดง เรสซิเดนซ์) ไปจดจำนองไว้กับสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่งเพื่อเป็นหลักประกันวงเงินกู้ยืมและวงเงินอ่าวัดตัวเงินตามที่กล่าวในหมายเหตุ 14

ในปี 2553 และ 2552 กลุ่มบริษัทชินคาร์ทบันทึกต้นทุนการกู้ยืมเป็นส่วนหนึ่งของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพื่อขายจำนวนเงินรวม 41.7 ล้านบาท และ 32.6 ล้านบาท ตามลำดับ

8. สิทธิการเช่าที่ดิน - สุทธิ

ค่าเช่าสำหรับระยะเวลาเช่า	พันบาท	
	จำนวนเงินรวมตามสัญญา	งบเสมือนงบการเงินรวม
วันที่ 11 มีนาคม 2551 ถึง วันที่ 10 มีนาคม 2581	338,600	169,300
วันที่ 11 มีนาคม 2581 ถึง วันที่ 10 มีนาคม 2611	338,600	169,300
วันที่ 11 มีนาคม 2611 ถึง วันที่ 10 มีนาคม 2641	338,600	169,300
วันที่ 11 มีนาคม 2641 ถึง วันที่ 10 มีนาคม 2654	101,578	50,789
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าสำหรับสิทธิการเช่าตามสัญญา	1,117,378	558,689
ค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่าตามสัญญา	1,033,000	516,500
รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	2,150,378	1,075,189
จ่ายชำระในปี 2553 เพื่อเช่าที่ดินต่อเนื่อง (ส่วนเพิ่มเติม)	56,845	28,422
รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	2,207,223	1,103,611
ค่าตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าที่ดินสะสม		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2552	16,930	8,465
ตัดจำหน่ายสำหรับปี	20,878	10,439
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	37,808	18,904
ตัดจำหน่ายสำหรับปี	21,290	10,645
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	59,098	29,549
มูลค่าสุทธิทางบัญชี		
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	2,112,570	1,056,285
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	2,148,125	1,074,062

เมื่อวันที่ 11 มีนาคม 2551 บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด บริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด และบริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด (“กลุ่มบริษัทเพช”) ได้ทำสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดินกำหนดกรอบความตกลง ฉบับลงวันที่ 14 สิงหาคม 2550 ระหว่าง มีสซังโรมันคาทอลิกกรุงเทพ (ผู้ให้เช่า) และกลุ่มบริษัทเพช (ผู้เช่า) โดยที่ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงกันแก้ไขข้อตกลงบางประการตามสัญญากรอบความตกลงเดิมที่ได้เคยทำไว้ระหว่างผู้ให้เช่าและบริษัทต่างประเทศแห่งหนึ่ง โดยที่ผู้เช่าได้ทำสัญญาโอนสิทธิและภาระผูกพันทั้งหมดจากบริษัทต่างประเทศดังกล่าวมาเป็นของผู้เช่าเรียบร้อยแล้ว ผู้เช่าตกลงที่จะชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าตามที่ระบุในสัญญาโดยผู้เช่าจะชำระค่าเช่ารายปีล่วงหน้าตลอดระยะเวลาเช่าและค่าสิทธิต่อระยะเวลาเช่ารวม 103 ปี นับตั้งแต่วันที่ 11 มีนาคม 2551 (มีระยะเวลาปลอดค่าเช่า 4 ปี นับตั้งแต่วันที่ 11 มีนาคม 2650 ถึงวันที่ 10 มีนาคม 2654) ในการนี้ผู้เช่าได้จ่ายชำระค่าเช่าทั้งจำนวนรวมเป็นเงิน 1,117.4 ล้านบาทแล้ว

บริษัท ชินคारा จำกัด บริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน

หมายเหตุประกอบงบเสมือนงบการเงินรวม (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2553 (ตรวจสอบแล้ว) และ 2552 (ไม่ได้ตรวจสอบและไม่ได้สอบทาน)

เมื่อวันที่ 11 มีนาคม 2551 ผู้ให้เช่าและผู้เช่าได้ตกลงกันทำสัญญาเช่าที่ดิน (และสิ่งปลูกสร้าง) โดยมีระยะเวลาเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 11 มีนาคม 2551 ถึงวันที่ 10 มีนาคม 2581 โดยผู้ให้เช่าประสงค์จะให้เช่า “ทรัพย์สินที่เช่า” และผู้เช่ามีความประสงค์จะเช่า “ทรัพย์สินที่เช่า” ภายใต้เงื่อนไขและข้อกำหนดตามสัญญา ผู้เช่ามีหน้าที่ดำเนินการและรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จะก่อสร้างขึ้นหรือตั้งอยู่ในที่ดินและที่ดินต่อเนื่อง

ค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาจำนวนเงินรวม 1,033.0 ล้านบาท ส่วนหนึ่งเป็นจำนวนเงิน 490 ล้านบาทได้จ่ายโดยการออกหุ้นสามัญของกลุ่มบริษัทเพช ตามที่อนุมัติโดยที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นและที่ประชุมจัดตั้งบริษัทของกลุ่มบริษัทเพช ดังนี้

- บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด จำนวน 1,900,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท
- บริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด จำนวน 1,999,992 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท
- บริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด จำนวน 999,992 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท

เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2552 กลุ่มบริษัทเพชได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับบุคคลกลุ่มหนึ่งเป็นจำนวนเงิน 55 ล้านบาท โดยบริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด และบริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด ต้องรับผิดชอบในอัตราร้อยละ 40 ต่อบริษัทและบริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด ต้องรับผิดชอบในอัตราร้อยละ 20 กลุ่มบริษัทเพชได้ชำระเงินมัดจำให้แก่ผู้ขายเป็นจำนวนเงิน 25 ล้านบาท และกลุ่มบริษัทเพชได้บันทึกเงินมัดจำดังกล่าวจำนวนเงิน 12.5 ล้านบาท ไว้เป็น “เงินย่ำล่วงหน้าเพื่อซื้อที่ดิน” ในงบเสมือนงบดุลรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 สัญญาดังกล่าวกำหนดการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้กับกลุ่มบริษัทเพช หรือนิติบุคคลอื่นตามที่ผู้ซื้อกำหนดภายในวันที่ 30 ธันวาคม 2552 โดยกลุ่มบริษัทเพชจะชำระราคาที่ดินส่วนที่เหลือทั้งหมดจำนวนเงิน 30 ล้านบาทในวันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน

เมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2552 กลุ่มบริษัทเพชได้ทำสัญญาเพิ่มเติมสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน โดยเลื่อนวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินไปเป็นภายในวันที่ 31 มีนาคม 2553 โดยตลอดระยะเวลาที่ขยายออกไปกลุ่มบริษัทเพชตกลงชำระค่าตอบแทนให้แก่ผู้ขายในอัตราร้อยละ 10 ต่อปีของราคาที่ดินส่วนที่เหลือจำนวนเงิน 30 ล้านบาทโดยคิดคำนวณเป็นรายวัน

เมื่อวันที่ 9 เมษายน 2553 กลุ่มบริษัทเพช ได้ทำสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญากำหนดกรอบความตกลงฉบับลงวันที่ 14 สิงหาคม 2550 ครั้งที่ 2 กับผู้ให้เช่า โดยได้ตกลงกันให้มีการแก้ไขเงื่อนไขบางข้อของสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมฉบับก่อน เช่น เปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ของอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จะก่อสร้างขึ้นหรือตั้งอยู่ในที่ดินและที่ดินต่อเนื่องให้เป็นของผู้เช่าและได้ตกลงกันสำหรับเงื่อนไขและข้อกำหนดสำหรับการเช่าที่ดินต่อเนื่อง (ส่วนเพิ่มเติม)

กลุ่มบริษัทเพชได้ทำการจ่ายชำระค่าที่ดินส่วนที่เหลือตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจำนวน 30 ล้านบาทและค่าใช้จ่ายเกี่ยวข้องจำนวน 1.8 ล้านบาท เพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญากำหนดกรอบความตกลงฉบับลงวันที่ 14 สิงหาคม 2550 ครั้งที่ 2 โดยผู้เช่ากับผู้ให้เช่าได้ตกลงกันว่าค่าที่ดินที่ผู้เช่าได้จ่ายให้กับผู้ขายที่ดินจะถือเป็นการจ่ายค่าเช่าของที่ดินต่อเนื่อง (ส่วนเพิ่มเติม) กลุ่มบริษัทเพชได้บันทึกการจ่ายชำระดังกล่าวไว้ในบัญชี “สิทธิการเช่าที่ดิน” ในงบเสมือนงบดุลรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553

สิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวข้างต้นมีการจัดสรรระหว่างบริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด บริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด และบริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 40 ร้อยละ 40 และร้อยละ 20 ตามลำดับ โดยสัดส่วนดังกล่าวพิจารณาจากการออกแบบขั้นต้น และการวิจัยทางการตลาดในช่วงเริ่มแรกและเป็นไปตามความเห็นชอบของเจ้าของที่ดินซึ่งสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของการใช้ที่ดินในแนวราบ ผู้บริหารพิจารณาแล้วเห็นว่าเกณฑ์การจัดสรรดังกล่าวเหมาะสม

บริษัท ชินคาร่า จำกัด บริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน

หมายเหตุประกอบงบเสมือนงบการเงินรวม (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2553 (ตรวจสอบแล้ว) และ 2552 (ไม่ได้ตรวจสอบและไม่ได้สอบทาน)

บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด บริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด และบริษัท เพช โปรเจ็ค ตรี จำกัด (“กิจการที่ควบคุมร่วมกัน”) มีสิทธิการเช่าที่ดินจำนวนเงินรวม 2,207.2 ล้านบาท (ราคาทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553) และ 1,103.6 ล้านบาท (ราคาทุนในงบเสมือนงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553) ภายใต้มาตรฐานการบัญชีไทย (TAS) ฉบับที่ 17 “สัญญาเช่า” สัญญาเช่าที่ดินให้ถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน ดังนั้นสิทธิการเช่าที่ดินแสดงถึงเงินจ่ายล่วงหน้าที่ดินและจะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายตามอายุสัญญาเช่า

อย่างไรก็ตาม ถ้าหากกิจการที่ควบคุมร่วมกันได้ถือปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีสากลฉบับปัจจุบัน (IAS) ฉบับที่ 17 “สัญญาเช่า” สัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวจะถือว่าเป็นสัญญาเช่าการเงิน ซึ่งต้นทุนการกู้ยืมเป็นต้นทุนทางตรงที่เกี่ยวกับการพัฒนาที่ดินจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2553 จำนวนเงินรวม 259.4 ล้านบาท จะถือเป็นต้นทุนส่วนหนึ่งของสินทรัพย์

ในการนี้ รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัทชินคาร่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 อ้างอิงมาตรฐานการบัญชีสองฉบับดังนี้

	พันบาท
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 – TAS ฉบับที่ 17	(437,367)
กระทบยอด:	
• ต้นทุนที่ถือเป็นต้นทุนทางตรงที่เกี่ยวกับการพัฒนาที่ดิน	259,370
• คัดจำหน่ายสิทธิการเช่าที่ดิน	29,549
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 – IAS ฉบับที่ 17	(148,448)

9. งานระหว่างก่อสร้าง

	พันบาท
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2552	89,251
เพิ่มขึ้น	162,836
บันทึกต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนของสินทรัพย์ในระหว่างปี	43,594
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	295,681
เพิ่มขึ้น	77,891
โอนออกไปเป็นอุปกรณ์	(401)
บันทึกต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนของสินทรัพย์ในระหว่างปี	68,040
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	441,211

งานระหว่างก่อสร้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 ส่วนใหญ่ประกอบด้วยรายจ่ายฝ่ายทุน เช่น ค่าใช้จ่ายการออกแบบ ค่าที่ปรึกษาออกแบบ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ งานเสาเข็มและงานโครงสร้างฐานราก ซึ่งเป็นต้นทุนทางตรงที่เกี่ยวกับการจัดหาสินทรัพย์เพื่อให้สินทรัพย์อยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามวัตถุประสงค์ของฝ่ายบริหาร

กลุ่มบริษัทชินคาร่าได้นำงานระหว่างก่อสร้างไปจดจำนองไว้กับสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่งเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 12

บริษัท ชินคาร์ จำกัด บริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน

หมายเหตุประกอบงบเสมือนงบการเงินรวม (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2553 (ตรวจสอบแล้ว) และ 2552 (ไม่ได้ตรวจสอบและไม่ได้สอบทาน)

10. หน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและอุปกรณ์ให้เช่า – สุทธิ

	พันบาท		
	หน่วยในอาคาร ชุดพักอาศัย	เครื่องตกแต่ง และอุปกรณ์	รวม
ราคาทุน			
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2552	-	-	-
เพิ่มขึ้น	18,373	9,466	27,839
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	18,373	9,466	27,839
จำหน่าย	(18,373)	-	(18,373)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	-	9,466	9,466
ค่าเสื่อมราคาสะสม			
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2552	-	-	-
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	423	224	647
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	423	224	647
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	120	1,158	1,278
จำหน่าย	(543)	-	(543)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	-	1,382	1,382
มูลค่าสุทธิทางบัญชี			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	17,950	9,242	27,192
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	-	8,084	8,084

บริษัทจำหน่ายหน่วยในอาคารชุดให้กับผู้ถือหุ้นของบริษัทท่านหนึ่งในระหว่างปี 2553 ในราคา 28.1 ล้านบาทโดยบริษัทมีกำไรสุทธิจากการขายดังกล่าวเป็นจำนวนเงิน 10.3 ล้านบาท ซึ่งได้บันทึกไว้ในงบเสมือนกำไรขาดทุนรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และได้ขายเครื่องตกแต่งและอุปกรณ์ให้กับผู้ถือหุ้นรายเดียวกันในปี 2554 เป็นจำนวนเงิน 8.2 ล้านบาท

11. อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ

	พันบาท			
	สำนักงานขายชั่วคราว	อุปกรณ์สำนักงาน	ยานพาหนะ	รวม
ราคาทุน				
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2552	-	230	3,805	4,035
เพิ่มขึ้น	3,624	79	-	3,703
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	3,624	309	3,805	7,738
เพิ่มขึ้น	-	35	-	35
ตัดบัญชี/จำหน่าย	(2,245)	(492)	(2,805)	(5,542)
โอนเข้า (ออก)	(1,379)	1,527	-	148
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	-	1,379	1,000	2,379

บริษัท ชินคาร่า จำกัด บริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน

หมายเหตุประกอบงบเสมือนงบการเงินรวม (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2553 (ตรวจสอบแล้ว) และ 2552 (ไม่ได้ตรวจสอบและไม่ได้สอบทาน)

	พันบาท			
	สำนักงานขายชั่วคราว	อุปกรณ์สำนักงาน	ยานพาหนะ	รวม
ค่าเสื่อมราคาสะสม				
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2552	-	162	1,881	2,043
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	859	26	761	1,646
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	859	188	2,642	3,689
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	1,639	203	364	2,206
ตัดบัญชี/จำหน่าย	(2,245)	(27)	(2,088)	(4,360)
โอนเข้า (ออก)	(253)	-	-	(253)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	-	364	918	1,282
มูลค่าสุทธิทางบัญชี				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	2,765	121	1,163	4,049
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	-	1,015	82	1,097

มูลค่าต้นทุนของอุปกรณ์บางรายการของกลุ่มบริษัทชินคาร่าซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาเต็มจำนวนแล้ว แต่กลุ่มบริษัทชินคาร่ายังสามารถใช้ประโยชน์ในสินทรัพย์เหล่านั้นได้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 มีจำนวนเงินรวมประมาณ 0.2 ล้านบาท

ในปี 2553 กลุ่มบริษัทชินคาร่าได้ตัดบัญชีสำนักงานขายชั่วคราวซึ่งมีราคาทุน 2.2 ล้านบาท (ค่าเสื่อมราคาสะสมจำนวนเงิน 2.2 ล้านบาท) เนื่องจากกลุ่มบริษัทชินคาร่าได้ย้ายสำนักงานขายไปที่ใหม่

12. เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ ต่อปี)		พันบาท	
	2553	2552	2553	2552
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	MOR-0.25%	MOR-0.25%	19,614	19,901
	MOR-0.25% และ	MOR-0.25% และ		
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	MLR-0.50%	5.75%	452,983	452,984
รวม			472,597	472,885

บริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 บริษัทมีวงเงินเบิกเกินบัญชีจำนวนเงิน 20 ล้านบาท และวงเงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวนเงินรวม 60 ล้านบาท จากสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่ง

บริษัท ชินคาร์ จำกัด บริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน

หมายเหตุประกอบงบเสมือนงบการเงินรวม (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2553 (ตรวจสอบแล้ว) และ 2552 (ไม่ได้ตรวจสอบและไม่ได้สอบทาน)

เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2554 บริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงกับสถาบันการเงินในประเทศดังกล่าว เพื่อเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าว โดยบริษัทตกลงจะชำระคืนเงินต้นเงินกู้ให้แก่ธนาคารเป็นรายเดือนรวม 48 งวด (อัตราดอกเบี้ย MLR ต่อปี) งวดแรกเริ่มตั้งแต่วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554 และงวดต่อ ๆ ไปชำระในวันทำการสุดท้ายของทุกเดือน โดยมีรายละเอียดดังนี้:

- งวดที่ 1 ถึง งวดที่ 12 ชำระงวดละไม่น้อยกว่า 1,000,000 บาท
- งวดที่ 13 ถึง งวดที่ 24 ชำระงวดละไม่น้อยกว่า 1,250,000 บาท
- งวดที่ 25 ถึง งวดที่ 47 ชำระงวดละไม่น้อยกว่า 1,375,000 บาท
- งวดที่ 48 ชำระ 1,375,000 บาท หรือชำระที่เหลือให้เสร็จสิ้นทั้งจำนวน

บริษัทมีภาระผูกพันที่จะต้องทำตามเงื่อนไขอื่น ๆ ที่กำหนดไว้ในสัญญากู้เงิน

วงเงินสินเชื่อดังกล่าวค้ำประกันโดยการจดจำนองหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยในโครงการไฟศาลเลนของบริษัทตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 6 และการค้ำประกันเพิ่มเติมโดยผู้ถือหุ้นของบริษัทหลายท่าน

กิจการที่ควบคุมร่วมกัน

เมื่อวันที่ 10 มีนาคม 2551 บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด บริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด และ บริษัท เพช โปรเจ็ค ตรี จำกัด (กลุ่มบริษัทเพช) ได้เข้าทำสัญญา Facility Agreement กับธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เพื่อกู้ยืมเงินจำนวน 786.0 ล้านบาท (รวมอยู่ในงบเสมือนงบการเงินรวมจำนวนเงิน 393 ล้านบาท) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้จ่ายชำระต้นทุนสิทธิการเช่าและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า เงินกู้ยืมดังกล่าว มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR minus the margin ต่อปี และต่อมากลุ่มบริษัทเพชได้ทำสัญญา interest rate swap agreement กับธนาคารแห่งเดียวกันเพื่อเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยเป็น THBFIX บวกร้อยละ 2.5 ต่อปี เงินกู้ยืมมีกำหนดจ่ายคืนเงินครั้งเดียว เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2552

เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2552 กลุ่มบริษัทเพชได้ทำบันทึกข้อตกลงเพื่อแก้ไขสัญญากู้เงินจากธนาคารดังกล่าวเพื่อขยายระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้ยืมไปเป็นวันที่ 30 มิถุนายน 2552 และมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 5.75 ต่อปี

เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2552 กลุ่มบริษัทเพชได้ทำบันทึกข้อตกลงเพื่อแก้ไขสัญญากู้เงินจากธนาคารดังกล่าวเพื่อขยายระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้ยืมไปเป็นวันที่ 30 กันยายน 2552 และมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 5.75 ต่อปี

เมื่อวันที่ 6 ตุลาคม 2552 กลุ่มบริษัทเพชได้ทำบันทึกข้อตกลงเพื่อแก้ไขสัญญากู้เงินจากธนาคารดังกล่าวเพื่อขยายระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้ยืมไปเป็นวันที่ 31 มีนาคม 2553 และมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 5.75 ต่อปี

เมื่อวันที่ 7 เมษายน 2553 กลุ่มบริษัทเพชได้ทำบันทึกข้อตกลงเพื่อแก้ไขสัญญากู้เงินจากธนาคารดังกล่าวเพื่อขยายระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้ยืมไปเป็นวันที่ 31 กรกฎาคม 2553 และมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 5.75 ต่อปี

เมื่อวันที่ 31 สิงหาคม 2553 กลุ่มบริษัทเพชได้ทำบันทึกข้อตกลงเพื่อแก้ไขสัญญากู้เงินจากธนาคารดังกล่าวเพื่อขยายระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้ยืมไปเป็นวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2555 และมีอัตราดอกเบี้ย MLR ลบร้อยละ 0.5 ต่อปี

บริษัท ชินคาร์ จำกัด บริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน

หมายเหตุประกอบงบเสมือนงบการเงินรวม (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2553 (ตรวจสอบแล้ว) และ 2552 (ไม่ได้ตรวจสอบและไม่ได้สอบทาน)

เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2553 กลุ่มบริษัทเพชรได้ทำบันทึกข้อตกลงเพื่อแก้ไขสัญญากู้เงินจากธนาคารดังกล่าวเพื่อเปลี่ยนแปลงระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้ยืมจากวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2555 ไปเป็นวันที่ 31 มีนาคม 2554

กลุ่มบริษัทเพชรมีภาระผูกพันที่จะต้องทำตามเงื่อนไขต่าง ๆ ที่กำหนดไว้ใน Facility Agreement

เงินกู้ยืมนี้ค้ำประกันโดย

- Conditional assignment ตามสัญญากำหนดการครอบครองและสัญญาเช่า สิทธิการเช่าที่ดิน
- สิ่งก่อสร้างและอาคารชั่วคราวที่มีอยู่และจะก่อสร้างบนที่ดิน ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 9
- ที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าใช้สำหรับการค้ำประกันว่า ผู้ให้เช่าจะปฏิบัติตาม the conditional assignment agreements
- หุ่นของกลุ่มบริษัทเพชรที่ถือโดยผู้ถือหุ้นทั้งหมด
- กิจการที่ควบคุมร่วมกันสองแห่ง ผู้ถือหุ้นและกรรมการบางท่านของกลุ่มบริษัทเพชร
- หุ่นในบริษัทจดทะเบียนของกรรมการของกลุ่มบริษัทเพชรท่านหนึ่ง
- เงินฝากบัญชีธนาคารของกลุ่มบริษัทเพชร จำนวนเงินรวม 63.7 ล้านบาท (รวมอยู่ในงบเสมือนงบการเงินรวมจำนวน 31.9 ล้านบาท) และ 50.7 ล้านบาท (รวมอยู่ในงบเสมือนงบการเงินรวม จำนวน 25.4 ล้านบาท) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 ตามลำดับ ซึ่งกลุ่มบริษัทเพชรสามารถใช้บัญชีธนาคารดังกล่าวได้ในการดำเนินงานตามปกติ และของกรรมการของกลุ่มบริษัทเพชรท่านหนึ่ง

13. เงินรับล่วงหน้าและเงินมัดจำรับจากลูกค้า

เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าเป็นค่าธรรมเนียมจากการจองหน่วยในอาคารชุดของโครงการ โดยลูกค้ามีสิทธิที่จะยกเลิกการจองดังกล่าวได้ กลุ่มบริษัทชินคาร์จะจ่ายเงินรับล่วงหน้าให้ลูกค้าที่ยกเลิกการจองเต็มจำนวนตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ หรือจะโอนเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าไปเป็นเงินมัดจำรับจากลูกค้าเมื่อลูกค้ามีการลงนามในสัญญา Unit Lease Purchase

เงินรับล่วงหน้าและเงินมัดจำรับจากลูกค้าบางส่วนของบริษัท เพชร โปรเจกต์ จำกัด (กิจการที่ควบคุมร่วมกัน) ค้ำประกันโดยเงินฝากบัญชีธนาคารของกิจการที่ควบคุมร่วมกันดังกล่าวเป็นจำนวนเงิน 9.4 ล้านบาท (รวมอยู่ในงบเสมือนงบการเงินรวมจำนวน 4.7 ล้านบาท) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553

14. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

	พันบาท	
	2553	2552
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	705,550	380,900
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(705,550)	-
สุทธิ	-	380,900

บริษัท ชินคาร์ จำกัด บริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน

หมายเหตุประกอบงบเสมือนงบการเงินรวม (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2553 (ตรวจสอบแล้ว) และ 2552 (ไม่ได้ตรวจสอบและไม่ได้สอบทาน)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 บริษัท วาย แอล พี จำกัด (บริษัทย่อย) ได้รับวงเงินสินเชื่อเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่งจำนวนเงินรวม 935 ล้านบาท และ 758 ล้านบาท ตามลำดับ วงเงินสินเชื่อดังกล่าวเริ่มแรกเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวในวงเงิน 758 ล้านบาท ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR-1% ต่อปี และจ่ายชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นเดือน เงินต้นมีกำหนดชำระคืนภายในเวลา 3 ปี นับแต่วันทำสัญญาโดยจะครบกำหนดวันที่ 28 มกราคม 2554 ต่อมาเมื่อวันที่ 19 มิถุนายน 2552 บริษัทย่อยได้รับอนุมัติจากสถาบันการเงินดังกล่าวเพื่อเปลี่ยนแปลงระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้ให้เสร็จสิ้นภายใน 3 ปี 6 เดือนโดยจะครบกำหนดวันที่ 31 กรกฎาคม 2554

เมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม 2553 บริษัทย่อยได้รับอนุมัติวงเงินสินเชื่อเพิ่มเติมจากสถาบันการเงินดังกล่าวอีกจำนวนเงิน 177 ล้านบาทเพื่อเป็นค่าก่อสร้างจากการปรับรูปแบบและได้รับอนุมัติเพื่อเปลี่ยนแปลงระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้ให้เสร็จสิ้นภายใน 3 ปี 11 เดือนโดยจะครบกำหนดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 โดยมีเงื่อนไขของดอกเบี้ยเช่นเดียวกันกับวงเงินสินเชื่อเดิม นอกจากนี้ บริษัทย่อยยังได้รับอนุมัติวงเงินอวัลต์ตัวเงินอีกจำนวนเงิน 20 ล้านบาท

เงินกู้ยืมระยะยาวและวงเงินอวัลต์ตัวเงินนี้ค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 7 และค้ำประกันเพิ่มเติมโดยบัญชีเงินฝากออมทรัพย์ของบริษัทย่อยจำนวนเงิน 5.8 ล้านบาทและ 3.8 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 ตามลำดับ และผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยสองท่าน

15. เจ้าหนี้เงินประกันผลงานจากผู้รับเหมา

เจ้าหนี้เงินประกันผลงานจากผู้รับเหมาเป็นเงินที่หักจากผู้รับเหมาในอัตราร้อยละต่าง ๆ กันของจำนวนเงินตามสัญญาเพื่อเป็นการประกันผลงานงานก่อสร้างที่ได้ทำโดยผู้รับเหมา กลุ่มบริษัทชินคาร์จะคืนเงินดังกล่าวให้แก่ผู้รับเหมาเมื่อพ้นระยะเวลาของการรับประกันผลงานตามที่ได้ตกลงไว้ในสัญญา

16. ค่าเผื่อผลเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากคดีฟ้องร้อง

รายละเอียดของการเปลี่ยนแปลงของค่าเผื่อผลเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากคดีฟ้องร้องมีดังนี้

	พันบาท
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2552	9,027
เพิ่มขึ้น	125
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	9,152
เพิ่มขึ้น	124
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	9,276

เมื่อวันที่ 13 กันยายน 2548 บริษัทได้ถูกฟ้องร้องจากบริษัทในประเทศแห่งหนึ่งเพื่อเรียกค่าเสียหายจากโครงการก่อสร้างของบริษัท ต่อมาเมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2549 ศาลชั้นต้นได้มีคำพิพากษาให้บริษัทชำระเงินและชดเชยค่าเสียหายให้แก่บริษัทดังกล่าวดังนี้

- ชำระเงินจำนวน 1,660,048 พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 ต่อปี นับจากวันถัดจากวันฟ้อง
- ชำระค่าเสียหายอีกเดือนละ 252,353 บาท นับจากวันถัดจากวันฟ้องถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2550

บริษัท ชินคาร์ว่า จำกัด บริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน

หมายเหตุประกอบงบเสมือนงบการเงินรวม (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2553 (ตรวจสอบแล้ว) และ 2552 (ไม่ได้ตรวจสอบและไม่ได้สอบทาน)

ต่อมาเมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2553 ศาลอุทธรณ์ได้มีคำพิพากษายืนยืนตามคำพิพากษาของศาลชั้นต้น

บริษัท ได้บันทึกค่าเผื่อผลเสียหายรวมทั้งดอกเบี้ยจากคำพิพากษาของศาลไว้ในงบเสมือนงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 ทั้งหมดแล้ว

คดีดังกล่าวอยู่ระหว่างการยื่นคำร้องต่อศาลฎีกา

17. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายตามลักษณะที่สำคัญสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 ได้แก่

	พันบาท	
	2553	2552
ค่าธรรมเนียมการบริหาร	33,408	33,408
ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด	33,141	47,512
ค่าธรรมเนียมการขาย	12,613	5,835
ค่าตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าที่ดิน	10,645	10,439
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	5,545	8,804
ค่าใช้จ่ายพนักงาน	6,022	6,818
ค่าใช้จ่ายในการขาย	5,185	3,544
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	3,484	2,796
ค่าเช่าและค่าบริการสำนักงานขาย	3,185	2,919
ค่าใช้จ่ายอื่น	6,714	4,360
รวมค่าใช้จ่าย	119,942	126,435

18. การเปิดเผยเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ในงบเสมือนงบดุลรวมได้รวม เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้อื่นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน เงินฝากออมทรัพย์ที่มีข้อจำกัดในการใช้ เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่ผู้ถือหุ้นและดอกเบี้ยค้างรับ เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เจ้าหนี้การค้า เจ้าหนี้อื่นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน เจ้าหนี้อื่น เจ้าหนี้เงินประกันผลงานจากผู้รับเหมา เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายและเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน นโยบายการบัญชีสำหรับการบันทึกและการวัดมูลค่าของรายการเหล่านี้ได้เปิดเผยไว้ในนโยบายการบัญชีที่เกี่ยวข้องในหมายเหตุ 3

บริษัท ชินคาร์ จำกัด บริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน

หมายเหตุประกอบงบเสมือนงบการเงินรวม (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2553 (ตรวจสอบแล้ว) และ 2552 (ไม่ได้ตรวจสอบและไม่ได้สอบทาน)

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่องเกิดจากปัญหาในการจัดหาเงินทุนให้มีจำนวนเพียงพอและทันเวลาเพื่อชำระหนี้สำหรับภาระผูกพันตามที่กำหนดไว้ในงบเสมือนงบการเงินรวม จากการประเมินฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทชินคาร์ ข้อมูลเหล่านี้ชี้ให้เห็นว่ากลุ่มบริษัทชินคาร์ไม่มีปัญหาความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

กลุ่มบริษัทชินคาร์มีรายการค้าที่เป็นเงินตราต่างประเทศไม่เป็นสาระสำคัญจึงไม่มีความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่ลูกค้าหรือคู่สัญญาไม่สามารถชำระหนี้แก่กลุ่มบริษัทชินคาร์ตามเงื่อนไขที่ตกลงไว้เมื่อครบกำหนด ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารได้กำหนดนโยบายทางด้านสินเชื่อเพื่อควบคุมความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อดังกล่าวโดยสม่ำเสมอ โดยการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินของลูกค้า ณ วันที่รายงาน ไม่พบว่ามีความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของสินเชื่อที่เป็นสาระสำคัญ ความเสี่ยงสูงสุดทางด้านสินเชื่อแสดงไว้ในราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ทางการเงินแต่ละรายการในงบเสมือนงบดุลรวม ฝ่ายบริหารไม่ได้คาดว่าจะเกิดผลเสียหายที่มีสาระสำคัญจากการเก็บหนี้ไม่ได้

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยเกิดจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ยในท้องตลาดซึ่งจะมีผลกระทบต่อภาระการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทชินคาร์ทั้งในปัจจุบันและอนาคต กลุ่มบริษัทชินคาร์มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินฝากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะยาวแก่ผู้ถือหุ้นและดอกเบี้ยค้างรับ เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายและเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินซึ่งมีอัตราดอกเบี้ย อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาดซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน ผู้บริหารพิจารณาว่าความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยมีน้อย บริษัทจึงไม่ได้ทำสัญญาเพื่อป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว

บริษัท ชินคาร์ท จำกัด บริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน

หมายเหตุประกอบงบเสมือนงบการเงินรวม (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2553 (ตรวจสอบแล้ว) และ 2552 (ไม่ได้ตรวจสอบและไม่ได้สอบทาน)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย ได้ดังนี้

	2553 (พันบาท)						อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มี อัตราดอกเบี้ย รวม		
	ภายใน 1 ปี	1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี				
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	50,473	60	50,533	0.12% - 0.625%
ลูกหนี้บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	486	486	-
ดอกเบี้ยค้างรับจากผู้ถือหุ้น	-	-	-	-	2,711	2,711	-
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	-	-	-	-	12,995	12,995	-
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย	-	-	-	-	20	20	-
เงินฝากออมทรัพย์ที่มีข้อจำกัดในการใช้	-	-	-	10,447	-	10,447	0.12% - 0.625%
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่ผู้ถือหุ้น	-	-	-	26,716	-	26,716	6.75%
รวม	-	-	-	87,636	16,272	103,908	
หนี้สินทางการเงิน							
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืม							6.75% และ
ระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	-	472,597	-	472,597	MLR-0.5%
เจ้าหนี้การค้า	-	-	-	-	158,200	158,200	-
เจ้าหนี้บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	12,551	12,551	-
เจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	4,380	4,380	-
เจ้าหนี้เงินประกันผลงานจากผู้รับเหมา	-	-	-	-	32,629	32,629	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	-	705,550	-	705,550	MLR-1%
เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	1,412,690	-	-	252,897	1,665,587	8%, 14%, 15%
รวม	-	1,412,690	-	1,178,147	460,657	3,051,494	
	2552 (พันบาท)						อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มี อัตราดอกเบี้ย รวม		
	ภายใน 1 ปี	1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี				
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	49,294	12	49,306	0.25% - 0.625%
ดอกเบี้ยค้างรับจากผู้ถือหุ้น	-	-	-	-	1,178	1,178	-
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	-	-	-	-	3,072	3,072	-
เงินฝากออมทรัพย์ที่มีข้อจำกัดในการใช้	-	-	-	3,804	-	3,804	0.25% - 0.625%
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่ผู้ถือหุ้น	-	-	-	16,746	-	16,746	6.5%
รวม	-	-	-	69,844	4,262	74,106	

บริษัท ชินคาร์ท จำกัด บริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน

หมายเหตุประกอบงบเสมือนงบการเงินรวม (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2553 (ตรวจสอบแล้ว) และ 2552 (ไม่ได้ตรวจสอบและไม่ได้สอบทาน)

	2552 (พันบาท)						อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม		รวม	
	ภายใน 1 ปี	1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	ราคาตลาด	ไม่มี อัตราดอกเบี้ย		
หนี้สินทางการเงิน							
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืม							5.75% และ
ระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	-	472,885	-	472,885	MOR-0.25%
เจ้าหนี้การค้า	-	-	-	-	87,456	87,456	-
เจ้าหนี้บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	3,133	3,133	-
เจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	7,843	7,843	-
เจ้าหนี้เงินประกันผลงานจากผู้รับเหมา	-	-	-	-	10,655	10,655	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	-	380,900	-	380,900	MLR-1%
เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	1,184,538	-	-	180,907	1,365,445	8%, 14%, 15%
รวม	-	1,184,538	-	853,785	289,994	2,328,317	

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

มูลค่ายุติธรรมหมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนเครื่องมือทางการเงินกันในขณะที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน กลุ่มบริษัทชินคาร์ทใช้วิธีการและสมมติฐานดังต่อไปนี้ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินฝากออมทรัพย์ที่มีข้อจำกัดในการใช้และเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่ผู้ถือหุ้น มีราคาตามบัญชีไม่แตกต่างจากราคายุติธรรมอย่างเป็นสาระสำคัญ เนื่องจากสินทรัพย์ทางการเงินเหล่านี้มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัวซึ่งใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยตามท้องตลาด

ลูกหนี้บริษัทที่เกี่ยวข้องกันและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน และภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน มีราคาตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมเนื่องจากสินทรัพย์ทางการเงินนี้จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น

เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน : มีราคาตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม เนื่องจากหนี้สินทางการเงินเหล่านี้มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัวซึ่งใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยตามท้องตลาด

เจ้าหนี้การค้า เจ้าหนี้เงินจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน เจ้าหนี้อื่น และเจ้าหนี้เงินประกันผลงานจากผู้รับเหมามีราคาตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมเนื่องจากหนี้สินทางการเงินนี้จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น

เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายและเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน : มีราคาตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม เนื่องจากหนี้สินทางการเงินเหล่านี้มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัวหรืออัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยตามท้องตลาด

บริษัท ชินคาร์ จำกัด บริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน

หมายเหตุประกอบงบเสมือนงบการเงินรวม (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2553 (ตรวจสอบแล้ว) และ 2552 (ไม่ได้ตรวจสอบและไม่ได้สอบทาน)

19. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงานของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การลงทุนในหุ้น โรงแรม คอนโดมิเนียมระดับหรู และ ศูนย์การค้า ในงบเสมือนงบการเงินรวมสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552

	ล้านบาท													
	พัฒนา		ก่อนโควิด								ตัดรายการบัญชี			
	อสังหาริมทรัพย์		การลงทุนในหุ้น		โรงแรม		ระดับหรู		ศูนย์การค้า		ระหว่างกัน		รวม	
	2553	2552	2553	2552	2553	2552	2553	2552	2553	2552	2553	2552	2553	2552
รายได้อื่น	16	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16	3
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(39)	(55)	-	-	(18)	(22)	(56)	(41)	(9)	(11)	-	-	(122)	(129)
กำไรจากรายการแลกเปลี่ยน – สุทธิ	-	-	-	-	3	-	3	-	1	-	-	-	7	-
ขาดทุนจากการดำเนินงานตาม														
ส่วนงาน	(23)	(52)	-	-	(15)	(22)	(53)	(41)	(8)	(11)	-	-	(99)	(126)
ต้นทุนทางการเงิน	(5)	(5)	(20)	(18)	(41)	(38)	(35)	(40)	(20)	(19)	-	-	(121)	(120)
ภาษีเงินได้	(2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2)	-
ขาดทุนสุทธิ	(30)	(57)	(20)	(18)	(56)	(60)	(88)	(81)	(28)	(30)	-	-	(222)	(246)
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจ														
ภายใต้การควบคุมเดียวกัน													227	240
กำไรส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่													5	6

20. อื่น ๆ

1) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552

	พันบาท	
	2553	2552
ก. บริษัท วาย แอล พี จำกัด มีหนังสือค้ำประกันจากการที่สถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่งค้ำประกันบริษัทให้กับการไฟฟ้านครหลวงเพื่อค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า	360	-
ข. บริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด มีหนังสือค้ำประกันที่ธนาคารในประเทศแห่งหนึ่งออกให้กับลูกค้าของบริษัท (ซึ่งค้ำประกันโดยเงินฝากบัญชีออมทรัพย์จำนวนเงิน 4.7 ล้านบาท)	4,685	-
ค. บริษัท วาย แอล พี จำกัด มีหนังสือค้ำประกันจากการที่สถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่งค้ำประกันบริษัทให้กับบริษัทเอกชนเพื่อซื้ออุปกรณ์ก่อสร้าง	-	10,529
ง. บริษัท วาย แอล พี จำกัด มีภาระผูกพันตามสัญญาก่อสร้าง	138,643	599,683
จ. บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด บริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด และ บริษัท เพช โปรเจ็ค ตรี จำกัด มีภาระผูกพันตามที่ได้ตกลงไว้เพื่อเป็นต้นทุนการก่อสร้าง	134,930	245,884
ฉ. บริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด มีภาระผูกพันตามสัญญาบริการด้านโฆษณา	-	891

บริษัท ชินคาร่า จำกัด บริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน

หมายเหตุประกอบงบเสมือนงบการเงินรวม (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2553 (ตรวจสอบแล้ว) และ 2552 (ไม่ได้ตรวจสอบและไม่ได้สอบทาน)

- 2) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 กลุ่มบริษัทชินคาร่า มีภาระผูกพันอื่นๆ – จากการพัฒนาโครงการที่ดำเนินการอยู่

	2553	2552
มูลค่าซื้อขายที่ได้ทำสัญญาแล้ว (พันบาท)	1,803,745	916,126
คิดเป็นร้อยละของยอดขายรวมของโครงการที่ดำเนินการอยู่	21.32	10.83

- 3) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 บริษัท เพช เรียลเอสเตท จำกัด มีภาระหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการค้าประกันหนี้สินที่เป็นเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่งของบริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด บริษัท เพช โปรเจ็ค ทู จำกัด และ บริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด

- 4) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 บริษัท เพช โปรเจ็ค ทู จำกัด มีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายค่าสิทธิตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ใน Residential Marketing License Agreement

21. เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในงบเสมือนงบดุลรวม

- ก) เมื่อวันที่ 23 พฤษภาคม 2554 บริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด (กิจการที่ควบคุมร่วมกัน) ได้เข้าทำสัญญา Facility Agreement กับสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่งเพื่อกู้ยืมเงินจำนวน 700 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อหาเงินทุนก่อสร้างโครงการ เงินกู้ยืมดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR ลบร้อยละ 0.5 ต่อปี บริษัทย่อยตกลงจะชำระคืนเงินต้นเงินกู้ทั้งสิ้น 13 งวดให้แก่สถาบันการเงินในวันทำการสุดท้ายของทุกเดือนโดยงวดแรกเริ่มตั้งแต่เดือนเมษายน 2556

- ข) เมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2554 บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด บริษัท เพช โปรเจ็ค ทู จำกัด และ บริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด ได้จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นทั้งจำนวนกับสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่ง

- ค) เมื่อวันที่ 5 กรกฎาคม 2554 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ได้มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท ชินคาร่า จำกัด จาก 10 ล้านบาท (แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท) เป็น 1,254 ล้านบาท (แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 125,426,567 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท) บริษัทได้จดทะเบียนเพิ่มทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 19 กรกฎาคม 2554 จนถึงวันที่ในรายงาน บริษัทยังไม่ได้เรียกให้ผู้ถือหุ้นชำระค่าหุ้น

บริษัท ชินคาร์ จำกัด บริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน

หมายเหตุประกอบงบเสมือนงบการเงินรวม (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2553 (ตรวจสอบแล้ว) และ 2552 (ไม่ได้ตรวจสอบและไม่ได้สอบทาน)

22. มาตรฐานการบัญชีฉบับใหม่ที่ยังไม่ถือปฏิบัติ

กลุ่มบริษัทชินคาร์ฯ ยังไม่ได้นำมามาตรฐานการบัญชีฉบับใหม่ที่ประกาศใช้แล้ว แต่ยังไม่ผลบังคับใช้มาถือปฏิบัติ ดังต่อไปนี้

มาตรฐานการบัญชี	เรื่อง	วันที่มีผลบังคับใช้
ฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2552)	การนำเสนองบการเงิน	1 มกราคม 2554
ฉบับที่ 2 (ปรับปรุง 2552)	สินค้าคงเหลือ	1 มกราคม 2554
ฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2552)	งบกระแสเงินสด	1 มกราคม 2554
ฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2552)	นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชีและข้อผิดพลาด	1 มกราคม 2554
ฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2552)	เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน	1 มกราคม 2554
ฉบับที่ 12	ภาษีเงินได้	1 มกราคม 2556
ฉบับที่ 16 (ปรับปรุง 2552)	ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1 มกราคม 2554
ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2552)	สัญญาเช่า	1 มกราคม 2554
ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2552)	รายได้	1 มกราคม 2554
ฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2552)	ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	1 มกราคม 2556
ฉบับที่ 23 (ปรับปรุง 2552)	ต้นทุนการกู้ยืม	1 มกราคม 2554
ฉบับที่ 24 (ปรับปรุง 2552)	การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1 มกราคม 2554
ฉบับที่ 27 (ปรับปรุง 2552)	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	1 มกราคม 2554
ฉบับที่ 33 (ปรับปรุง 2552)	กำไรต่อหุ้น	1 มกราคม 2554
ฉบับที่ 36 (ปรับปรุง 2552)	การวัดมูลค่าของสินทรัพย์	1 มกราคม 2554
ฉบับที่ 37 (ปรับปรุง 2552)	ประมาณการหนี้สิน หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น และสินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น	1 มกราคม 2554
ฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2552)	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1 มกราคม 2554

ฝ่ายบริหารจะประเมินผลกระทบที่เป็นไปได้ของการนำมามาตรฐานการบัญชีฉบับใหม่ข้างต้นมาถือปฏิบัติต้องบเสมือนงบการเงินรวมของกลุ่มบริษัทชินคาร์ฯ ในงวดที่เริ่มนำมามาตรฐานการบัญชีดังกล่าวมาถือปฏิบัติ

23. การอนุมัติงบเสมือนงบการเงินรวม

กรรมการของบริษัท ได้อนุมัติให้ออกงบเสมือนงบการเงินรวมนี้แล้วเมื่อวันที่ 26 กรกฎาคม 2554