

รายงานประจำปี 2553
Annual Report
2010



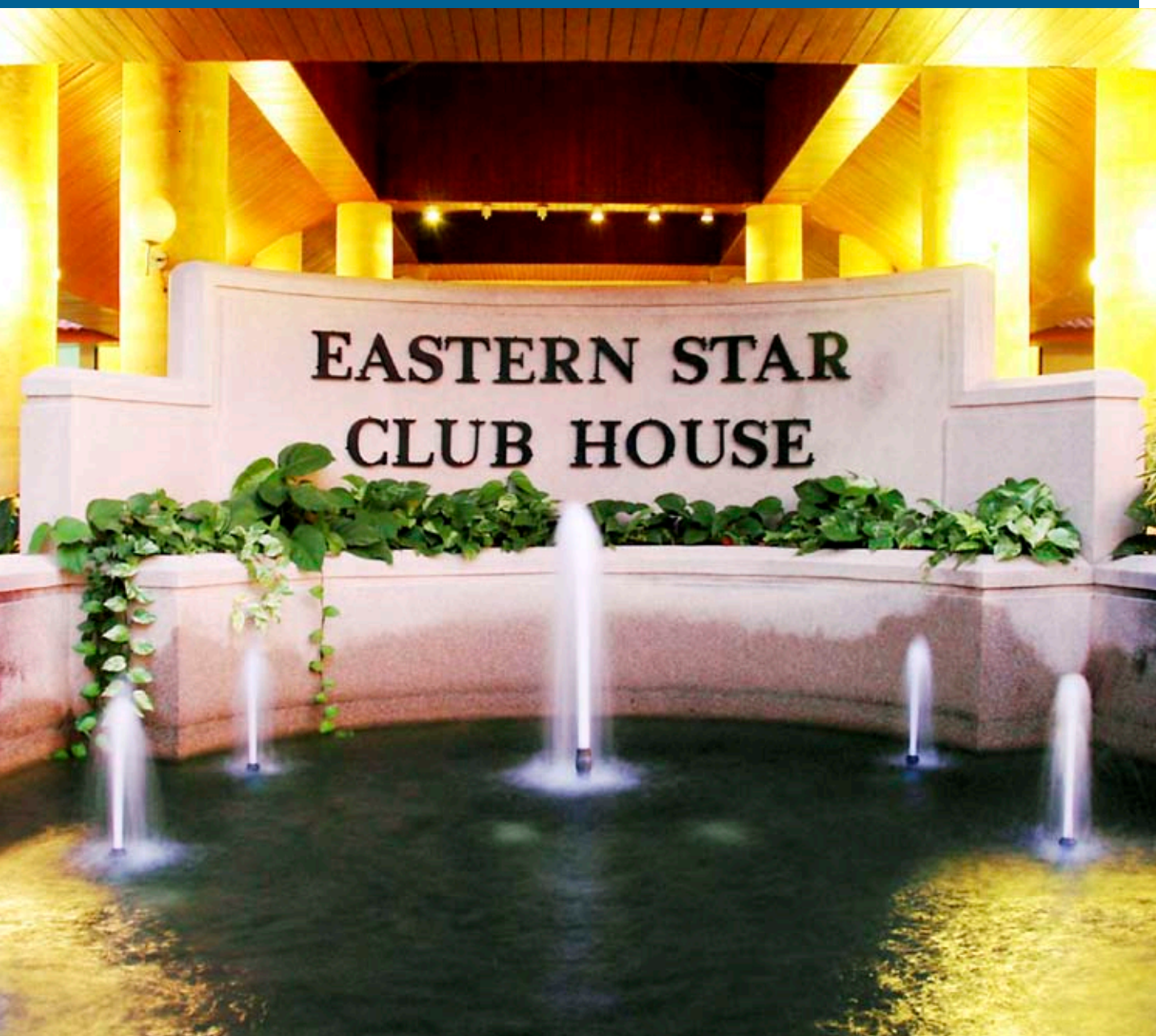
EASTERN STAR

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

สารบัญ

- 1 สำเนาจากประธานกรรมการ
- 2 รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ
- 3 ข้อมูลทั่วไป
- 5 ข้อมูลทางการเงินโดยสรุป
- 6 ลักษณะการประกอบธุรกิจ
- 10 ปัจจัยความเสี่ยง
- 11 โครงสร้างการถือหุ้นและการจัดการ
- 27 การปฏิบัติตามหลักการทำกับดูละกติกการที่ดี
- 30 รายการระหว่างกัน
- 31 คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน
- 34 รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน
- 35 รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
- 36 จบการเงิน







Sea Star Apartment

Vantage

By Eastern Star



The Breeze

By Eastern Star





Vintage Home Village 1



Vintage Home Village 2



สำเนาจากประธานกรรมการ

เรียนท่านผู้ถือหุ้น

ในปี 2553 เศรษฐกิจของประเทศไทย ได้ขยายตัวในอัตราสูงถึงร้อยละ 7.8 สะท้อนให้เห็นถึงความแข็งแกร่งของสภาพเศรษฐกิจของประเทศ ส่วนภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2553 ขยายตัวต่อเนื่องจากปี 2552 จากสภาพเศรษฐกิจที่ดีขึ้นประกอบกับมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลเกี่ยวกับการลดค่าธรรมเนียมการโอนและการจดจำนองที่ต่อเนื่องจากปี 2552 ได้ขยายถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2553

สำหรับในครึ่งหลังของ ปี 2553 ตลาดอสังหาริมทรัพย์เริ่มชะลอตัวจากครึ่งแรกของปี เนื่องจากการแข่งขันในตลาดที่สูงขึ้น โดยเฉพาะในทำเลที่มีโครงการเปิดตัวพร้อมกันเป็นจำนวนมาก

ในเดือนมีนาคม 2553 บริษัท ได้เปิดขายโครงการอาคารชุดพักอาศัยในกรุงเทพมหานครเพิ่มอีกสองโครงการ ได้แก่ โครงการแวนเทจ (Vantage) ที่ถนนรัชดาภิเษกใกล้แยกรัชวิถี จำนวนห้องชุดทั้งสิ้น 322 ยูนิต และ โครงการ เดอะ บรีซ (The Breeze) ที่ถนนราชมรรคาซอยสุขุมวิท 29 จำนวนห้องชุดทั้งสิ้น 294 ยูนิต ทั้งสองโครงการสามารถทำยอดขายได้ตามเป้าหมายการขายที่ตั้งไว้ นอกจากนี้ในปี 2553 โครงการบ้านเดี่ยวในกรุงเทพมหานคร คือ โครงการ เดอะ สตาร์ เอสเตท แอท พัฒนาการ และโครงการบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ ที่อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง ได้แก่ โครงการ วินเทจ โฮมวิลเลจ โครงการ วินเทจ โฮมวิลเลจ 2 โครงการ แสมเลิท์ โครงการ สันทิ การ์เดนส์ 2 โครงการ สตาร์ ทาวน์เซ็นเตอร์ โครงการ สตาร์ ทาวน์เฮ้าส์ ก็สามารถทำยอดขายได้เกินกว่าเป้าหมายที่ตั้งไว้เช่นเดียวกัน อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารและฝ่ายจัดการยังคงต้องใช้ความพยายามอย่างหนักเพื่อผลักดันการขายของทุกโครงการให้สามารถปิดโครงการได้โดยเร็ว อีกทั้งพยายามขยายโครงการใหม่ที่มีศักยภาพในการแข่งขันออกสู่ตลาดเพื่อเสริมรายได้ให้แก่บริษัทอย่างต่อเนื่องต่อไป

บริษัทมีนโยบายที่จะยังคงรักษากำลังของบุคลากรในบริษัท ให้เหมาะสมเท่าที่จำเป็นต่อการปฏิบัติงาน โดยจะพัฒนาบุคลากรที่มีอยู่แล้วของบริษัท ให้มีศักยภาพได้มากยิ่งขึ้น และยังเปิดโอกาสในการที่จะคัดสรรบุคลากร และผู้บริหารรุ่นใหม่ที่มีความสามารถและมีประสบการณ์เข้ามาเสริมให้มีความแข็งแกร่งมากขึ้น เพื่อรองรับการแข่งขันและการขยายตัวทางธุรกิจของบริษัทในอนาคต

ในปี 2553 บริษัทยังคงให้ความสำคัญต่อความรับผิดชอบต่อสังคมด้วยการสนับสนุนกิจกรรมที่มีประโยชน์และมีส่วนช่วยดูแลผู้ด้อยโอกาสในสังคม อาทิเช่น การสนับสนุนกิจกรรมการกุศลขององค์การยูนิเซฟ การสนับสนุนการจัดหาทุนของ สเปเชียล โอลิมปิก การแข่งขันกีฬาของเยาวชนในพื้นที่ภาคตะวันออก เป็นต้น

ในปี 2554 คาดว่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะขยายตัวในแบบค่อยเป็นค่อยไปตามภาวะเศรษฐกิจภายในประเทศ โดยมีปัจจัยเสี่ยงในเรื่องอัตราดอกเบี้ยที่มีแนวโน้มปรับเพิ่มขึ้นตามภาวะเงินเฟ้อ และต้นทุนก่อสร้างที่เพิ่มสูงขึ้นตามราคาวัสดุก่อสร้างที่ได้มีการปรับเพิ่มขึ้นไปบางรายการแล้ว ได้แก่ ปูนซีเมนต์และเหล็ก เป็นต้น ซึ่งบริษัทฯ จะต้องปรับกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจให้รอบคอบ และมีความเหมาะสมกับสถานการณ์ให้มากขึ้น และให้ความสำคัญในการพัฒนาโครงการที่ตอบสนองต่อกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักของบริษัท และพัฒนาโครงการที่มีคุณภาพ อีกทั้งปรับปรุงการบริการ เพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้กับกลุ่มลูกค้าเดิมและกลุ่มลูกค้าใหม่ นอกจากนี้บริษัทยังคงให้ความสำคัญต่อการบริหารต้นทุนและการบริหารสภาพคล่องอันเป็นส่วนสำคัญในการสร้างความเจริญเติบโตให้กับธุรกิจของบริษัทต่อไป

สุดท้ายนี้ ผมในนามคณะกรรมการขอแสดงความขอบคุณมายังผู้ถือหุ้น คู่ค้า ลูกค้า และพนักงานของบริษัททุกท่าน ที่ให้การสนับสนุนและความไว้วางใจต่อบริษัทด้วยดีตลอดมา



(นายอนันต์ ปันยารชุน)

ประธานกรรมการ

วันที่ 26 มีนาคม 2554

รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น บริษัท อีสเทอร์น स्टาร์ เรยล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

คณะกรรมการตรวจสอบได้รับการแต่งตั้งจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 26 มีนาคม 2552 ซึ่งประกอบด้วย กรรมการที่ไม่มีส่วนในการบริหารตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวม 3 คน คือ

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

คณะกรรมการตรวจสอบมีขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท ในปี 2553 คณะกรรมการตรวจสอบได้จัดให้มีการประชุม รวม 6 ครั้ง ซึ่งประชุมร่วมกับ กรรมการบริหาร ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน ผู้จัดการแผนกบัญชี และผู้สอบบัญชีรับอนุญาต โดยมีจำนวนการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการตรวจสอบ ดังนี้

นายปรีชา อุ่นจิตติ	เข้าร่วมประชุม	6 ครั้ง
นายสมฤทธิ์ ศรีทองดี	เข้าร่วมประชุม	6 ครั้ง
นางสาวนันทา เตียสุวรรณ	เข้าร่วมประชุม	5 ครั้ง

สรุปรายงานคณะกรรมการตรวจสอบได้ดังนี้

1. คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาสอบทานงบการเงินรวม และงบการเงินเฉพาะบริษัท พร้อมทั้งการเปิดเผยข้อมูลทางการเงินที่เสนอให้ผู้ถือหุ้น ให้ความเห็นว่ามี ความถูกต้องครบถ้วนตามมาตรฐานการบัญชีที่รองรับทั่วไป
2. คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาสอบทานการเปิดเผยรายการที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อให้เป็นไปตามหลักการในการป้องกันปัญหาความขัดแย้งของผลประโยชน์ และให้มีการเปิดเผยข้อมูลอย่างครบถ้วน
3. คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณารายงานของผู้ตรวจสอบภายใน และรายงานการประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัท ตามแนวทางของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แล้ว มีความเห็นว่า ระบบควบคุมภายในของบริษัทโดยรวมไม่มีข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญ

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่าในปีที่ผ่านมา บริษัทฯ มีการจัดทำรายงานทางการเงิน เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่รองรับโดยทั่วไป และมีการเปิดเผยข้อมูลที่เพียงพอ มีระบบการกำกับ การควบคุมภายในและความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพ ไม่มีข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญ

คณะกรรมการตรวจสอบ ได้เสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาแต่งตั้งนางสาวประภาศรี สีสาส์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4664 แห่ง บริษัท สำนักงาน เอ เอ็ม ซี จำกัด หรือนางสาวชูชาน เอี่ยมวณิชชา ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4306 แห่ง บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทในปี 2554 โดยกำหนดค่าตอบแทนการสอบบัญชีของบริษัท อีสเทอร์น स्टาร์ เรยล เอสเตท จำกัด (มหาชน) เป็นเงินไม่เกิน 890,000 บาท



(นายปรีชา อุ่นจิตติ)

ประธานกรรมการตรวจสอบ

วันที่ 26 มีนาคม 2554

ข้อมูลทั่วไป

ชื่อ ประเภทธุรกิจ ที่ตั้ง โทรศัพท์ โทรสาร จำนวน และชนิดของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท

ชื่อ	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
สำนักงานใหญ่	ชั้น 5 อาคารเพลินจิตทาวเวอร์ เลขที่ 898 ถนนเพลินจิต 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 E-mail : estar@estarpcl.com
ประเภทธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
เลขทะเบียน	บมจ.0107536000307
ทุนจดทะเบียน	10,818,493,916 บาท (หุ้นสามัญ)
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	4,429,197,749 บาท (มูลค่าที่ตราไว้ 1 บาท)

ชื่อ ประเภทธุรกิจ ที่ตั้ง โทรศัพท์ โทรสาร จำนวน และชนิดของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของนิติบุคคลที่บริษัทถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไปของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด

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 ตำบลพลา 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 ภายใต้สภาพแวดล้อมที่ร่มรื่น ตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกันกับสนามกอล์ฟอีสเทอร์น สตาร์ คันทรี่ คลับ แอนด์ รีสอร์ท ในอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง

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

บริษัท สตาร์ รีเสิร์ช แอนด์ คอนซัลท์ จำกัด

ดำเนินธุรกิจวิจัยเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

สถานที่ตั้ง 3941 ถนนพระรามที่ 4 แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
โทรศัพท์ : -
โทรสาร : -
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 7 ล้านบาท (หุ้นสามัญ)
สัดส่วนการลงทุน 17.14 % (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

	2553	2552	2551
สินทรัพย์รวม	4,428.70	4,297.08	4,262.81
หนี้สินรวม	204.29	118.68	103.61
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	4,224.42	4,178.40	4,159.20
รายได้รวม	643.56	665.01	1,096.02
ต้นทุนขาย	452.14	493.25	762.74
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	222.92	211.36	238.11
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	45.29	19.20	103.23
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหุ้น (บาท)	1.00	1.00	1.00
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น (บาท/หุ้น)	0.01	0.00	0.02
เงินปันผลต่อหุ้น (บาท/หุ้น)	-	-	-

อัตราส่วนทางการเงิน

อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	11.04	21.27	23.15
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	5.23	9.60	8.43
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า)	2.19	2.82	7.88
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	56.44	49.09	73.46
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	6	7	5
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	25.54	25.83	30.41
อัตรากำไรสุทธิก่อนรายการพิเศษ (%)	6.83	2.83	9.31
อัตรากำไรสุทธิ (%)	6.83	2.83	9.31
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (%)	1.08	0.46	2.51
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	1.04	0.45	2.42
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.05	0.03	0.02
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (เท่า)	3.68	3.06	3.32

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

ประเภทธุรกิจ

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล 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 มีนโยบายที่จะให้ความสำคัญแก่การพัฒนาโครงการในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลแต่ยังคงพัฒนาโครงการในอำเภอบ้านฉาง 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 @Narathiwas และ The Star Estate @Pattanakarn 69 ต่อมาได้พัฒนาโครงการภายใต้ชื่อโครงการตามจุดเด่นหรือคุณลักษณะของโครงการ เช่น The Breeze และ Vantage เป็นต้น ส่วนโครงการในอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง บริษัทฯ ได้พัฒนาภายใต้ชื่อโครงการคันทรี่โฮม โครงการ ลินทวิการ์เด็นท์ โครงการลินทวิการ์เด็นท์ 2 โครงการแฮมเล็ท โครงการวินเทจโฮมวิลเลจ โครงการวินเทจโฮมวิลเลจ 2 โครงการสตาร์ทาวน์เซ็นเตอร์ และโครงการสตาร์ทาวน์เฮ้าส์ เป็นต้น และ บริษัทฯ ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด ดำเนินธุรกิจให้เช่าและขายที่ดินพร้อมบ้าน จำนวน 66 หลัง และ อพาร์ทเมนท์ให้เช่า 8 อาคาร มีจำนวนห้องพักรวม 84 ยูนิต

2. การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า

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

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

โครงการของบริษัทฯ และบริษัทย่อยที่ดำเนินการอยู่ ณ 31 ธันวาคม 2553 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1) โครงการเพื่อขาย

ลำดับ ที่	ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	ลักษณะ โครงการ	กลุ่มลูกค้า เป้าหมาย	ขนาดที่ดิน โครงการ (ไร่)	กรรมสิทธิ์ ในที่ดิน/ ผู้ดำเนิน โครงการ	มูลค่าขาย ของโครงการ (ล้านบาท)	ความคืบหน้าในการขาย มูลค่า ที่ขายได้ (ล้านบาท)	ร้อยละของ มูลค่าขายของ โครงการ
1.	คันทรี่โฮม	ต. พลา อ. บ้านฉาง จ. ระยอง	ที่ดินเปล่า	ระดับสูง	20-2-42.70	เจ้าของ/ Estar	97.71	47.62	48.74
2.	วินเทจโฮมวิลเลจ	ต. พลา อ. บ้านฉาง จ. ระยอง	บ้านเดี่ยว	ระดับสูง	27-2-82	เจ้าของ/ Estar	286.21	245.68	85.84
3.	แสมเลา	ต. บ้านฉาง อ. บ้านฉาง จ. ระยอง	บ้านเดี่ยว	ระดับสูง	12-0-30.50	เจ้าของ/ Estar	139.49	114.57	82.13
4.	สตาร์ ทาวน์ เซ็นเตอร์	ต. บ้านฉาง อ. บ้านฉาง จ. ระยอง	อาคาร พาณิชย์	ระดับกลาง	3-3-87.4	เจ้าของ/ Estar	109.90	109.90	100.00
5.	สินทวีการ์เด็นท์ 2	ต. บ้านฉาง อ. บ้านฉาง จ. ระยอง	บ้านเดี่ยว	ระดับกลาง	70-1-67.15	เจ้าของ/ Estar	628.50	5.85	0.93
6.	วินเทจ โฮม วิลเลจ 2	ต. พลา อ. บ้านฉาง จ. ระยอง	บ้านเดี่ยว	ระดับสูง	29-1-71	เจ้าของ/ Estar	298.54	92.25	30.90
7.	สตาร์ ทาวน์ เอ้าส์	ต. บ้านฉาง อ. บ้านฉาง จ. ระยอง	อาคาร พาณิชย์	ระดับกลาง	5-1-76.4	เจ้าของ/ Estar	133.82	130.87	97.80
8.	The Star Estate @ Pattanakarn 69	พัฒนาการ 69 ประเวศ กรุงเทพมหานคร	บ้านเดี่ยว	ระดับสูง	23-3-30	เจ้าของ/ Estar	979.43	382.11	39.01
9.	The Star Estate @ Narathiwas	ชองนนทรี ยานนาวา กรุงเทพมหานคร	คอนโด มีเนียม	ระดับสูง	4-2-88.1	เจ้าของ/ Estar	1,670.12	1,388.23	83.12
10.	เดอะ บริซ	ชองนนทรี ยานนาวา กรุงเทพมหานคร	คอนโด มีเนียม	ระดับสูง	2-1-15.30	เจ้าของ/ Estar	1,365.44	619.41	45.36
11.	แวนเทจ	ลาดยาว จตุจักร กรุงเทพมหานคร	คอนโด มีเนียม	ระดับสูง	3-0-92	เจ้าของ/ Estar	1,049.10	421.96	40.22

2) โครงการเพื่อเช่า

ลำดับ ที่	ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	ลักษณะ โครงการ	กลุ่มลูกค้า เป้าหมาย	จำนวน หน่วย (หลัง/ยูนิต)	ขนาดที่ดิน โครงการ (ไร่)	กรรมสิทธิ์ใน ที่ดิน/ผู้ดำเนิน โครงการ	มูลค่าเงิน ลงทุน ในโครงการ (ล้านบาท)	ความคืบหน้า การก่อสร้าง (ร้อยละ)
1.	โครงการซีสตาร์	ต. พลา อ. บ้านฉาง จ. ระยอง	บ้านเดี่ยว อพาร์ทเมนท์	ระดับ กลาง/สูง/ ชาวต่าง ประเทศ	66 84	57-1- 38.80	เจ้าของ/ Seastar	500.00	100

การตลาดและภาวะการแข่งขัน

1) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ในครั้งแรกของปี 2553 ที่ผ่านมตลาดที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครมีการขยายตัวตามภาวะเศรษฐกิจ รวมทั้งมาตรการกระตุ้นธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลเกี่ยวกับการลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนโอนและจดทะเบียนจำนองที่ขยายให้ถึง 30 มิถุนายน 2553 แต่เริ่มส่งสัญญาณชะลอตัวในครึ่งหลังของปี 2553 เนื่องจากตลาดมีการแข่งขันที่สูง โดยเฉพาะตลาดที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมที่มีการขยายตัวค่อนข้างมาก มีการเปิดตัวโครงการใหม่จำนวนมาก ในขณะที่เหลือขายอยู่ในตลาดก็มีอยู่แล้วจำนวนหนึ่ง

ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2554 ประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ คาดว่าจะขยายตัวตามพื้นที่ที่มีศักยภาพ ได้แก่พื้นที่แนวเส้นทางรถไฟฟ้าที่เชื่อมออกไปสู่ชานเมืองที่เริ่มมีการก่อสร้างอย่างเป็นรูปธรรม รวมทั้งเส้นทางอื่นๆ ที่มีความคืบหน้ามากขึ้น ส่วนตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมคาดว่าจะชะลอตัว โดยเฉพาะในทำเลที่มีศักยภาพการแข่งขันในตลาดที่ยังคงมีความรุนแรง ซึ่งการแข่งขันนอกจากจะอยู่ที่ทำเลที่ตั้งแล้ว ตัวสินค้า ได้แก่ รูปแบบอาคาร ดีไซน์ และคอนเซ็ปต์ของโครงการแล้ว การบริหารจัดการในการบริหารต้นทุนโดยเฉพาะราคาก่อสร้างที่มีแนวโน้มสูงขึ้น จะมีส่วนช่วยให้แข่งขันในตลาดได้

2) ธุรกิจสนามกอล์ฟ

ดำเนินธุรกิจโดยบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด (“บริษัทย่อย”) โดยยังคงมีนโยบายการตลาดในการดำเนินธุรกิจสนามกอล์ฟของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด ด้วยการเน้นกลยุทธ์ให้สนามกอล์ฟมีบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ หลากหลายโดยการให้ทรัพยากรที่มีอยู่ในสนามกอล์ฟ อีสเทอร์น สตาร์ คันทรี่ คลับ แอนด์ รีสอร์ท ให้เกิดประโยชน์ อาทิเช่น อาคารสโมสรและห้องอาหาร รวมทั้งสถานที่ออกกำลังกายและกิจกรรมอื่นๆ เช่น สนามเทนนิส สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย (ฟิตเนส เซ็นเตอร์) ทะเลเทียม และห้องประชุมสัมมนาที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ

สำหรับการบริหารงานสนามกอล์ฟนั้น มีนโยบายเน้นการดูแลรักษาสภาพสนามให้ได้มาตรฐานสากลและมีสภาพดีตลอดปี พร้อมด้วยอาคารสโมสรและห้องอาหาร และยังมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เพื่อให้เป็นที่ชื่นชอบของนักกอล์ฟที่เข้ามาใช้บริการ ทำให้สนามกอล์ฟของบริษัทย่อย ถูกเลือกใช้เป็นสถานที่จัดการแข่งขันกอล์ฟและงานสังสรรค์ของชมรมกอล์ฟต่างๆ ในบริเวณใกล้เคียง รวมทั้งการจัดการแข่งขันกอล์ฟการกุศลต่างๆ โดยได้บรรจุรายการกอล์ฟการกุศลเข้าเป็นแผนงานประจำปีของบริษัทย่อยเรื่อยมา ได้แก่ การจัดการแข่งขันกอล์ฟการกุศลเพื่อองค์การยูนิเซฟ และการแข่งขันกอล์ฟการกุศลสเปเชียล โอлимпิก ซึ่งเป็นกิจกรรมต่อเนื่องที่ได้จัดติดต่อกันมาเป็นประจำทุกปี นอกจากนี้ยังมีการจัดการแข่งขันกอล์ฟเยาวชนของภาคตะวันออก โดยกิจกรรมดังกล่าวเป็นกิจกรรมที่บริษัทย่อยให้การสนับสนุน โดยถือว่าการคืนกำไรให้กับสังคม

3) ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์

ดำเนินธุรกิจโดยบริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด (“บริษัทย่อย”) ที่พักอาศัยมีระดับให้เช่าที่เหมาะสมกับผู้เช่าที่ต้องการที่พักอาศัยที่มีพื้นที่ใช้สอยมากขนาด 3-4 ห้องนอน โดยเฉพาะผู้บริหารระดับกลางถึงระดับสูงชาวต่างชาติที่ทำงานในบริเวณนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุดและใกล้เคียง ซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าที่ชัดเจน โดยในการเลือกที่พักอาศัยของผู้บริหารระดับกลางขึ้นไปจะเน้นคุณภาพชีวิต ความสะดวกสบาย และความปลอดภัย ประกอบกับที่พักอาศัยเป็นที่นิยมในหมู่ผู้บริหาร จึงได้ทำการตลาดร่วมกับบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด (“บริษัทย่อย”) ให้ผู้เช่าพักอาศัยสามารถใช้บริการสนามกอล์ฟ อีสเทอร์น สตาร์ คันทรี่ คลับ แอนด์ รีสอร์ท ได้ในราคาพิเศษ ซึ่งถือเป็นจุดแข็งทางการตลาดที่จะดึงดูดลูกค้าชาวต่างประเทศได้มากยิ่งขึ้น

โครงสร้างรายได้ ของบริษัท และบริษัทย่อย (2551-2553)

หน่วย : ล้านบาท

สายผลิตภัณฑ์	ดำเนินการโดย	ร้อยละ การถือหุ้น	ปี 2553		ปี 2552		ปี 2551	
			รายได้	ร้อยละ	รายได้	ร้อยละ	รายได้	ร้อยละ
รายได้จากการขาย อสังหาริมทรัพย์	ESTAR		562.59	83.80	590.33	85.76	1,032.83	92.03
ธุรกิจสนามกอล์ฟ	ESR	81.30	47.10	7.02	43.85	6.37	47.47	4.16
ธุรกิจให้เช่า	SEASTAR	99.13	35.43	5.28	30.83	4.48	15.72	1.38
รายได้อื่นๆ	ESTAR,ESR, SEASTAR		26.25	3.90	23.35	3.39	26.23	3.93
รวม			671.37	100.00	688.36	100.00	1,122.25	100.00

หมายเหตุ :

- ESTAR = บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียวล 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 ได้ขยายการลงทุนโครงการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เข้ามายังกรุงเทพมหานคร เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพทางธุรกิจซึ่งจะช่วยลดความเสี่ยงจากการดำเนินธุรกิจของบริษัท จากเดิมที่เน้นลูกค้าในแถบพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออกเพียงอย่างเดียว และยังเป็นการเพิ่มช่องทางในการสร้างรายได้ให้แก่บริษัทฯ โดยที่ยังคงดำเนินธุรกิจบางส่วนในพื้นที่อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง ออกต่อไป

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในครึ่งแรกของปี 2553 ขยายตัวต่อเนื่องจากปี 2552 จากสภาพเศรษฐกิจที่เริ่มฟื้นตัว ประกอบกับมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลเกี่ยวกับการลดค่าธรรมเนียมการโอน/การจดทะเบียนและภาษีที่ต่อเนื่องจากปี 2552 ได้ขยายถึงวันที่ 28 มีนาคม 2553 และต่อมาได้ขยายการลดค่าธรรมเนียมการโอนอสังหาริมทรัพย์ และค่าจดทะเบียนจำนวนไปถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2553 ในครึ่งหลังของปี 2553 ตลาดอสังหาริมทรัพย์มีทิศทางชะลอตัวจากครึ่งแรกของปีจากการแข่งขันในตลาดที่สูงขึ้น โดยเฉพาะในทำเลที่มีโครงการเปิดตัวพร้อมกันเป็นจำนวนมาก

ในปี 2554 คาดว่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่องตามสภาพเศรษฐกิจที่ขยายตัว แต่ยังมีปัจจัยเสี่ยงหลายปัจจัยด้วยกันที่ต้องระวัง ได้แก่ อัตราดอกเบี้ยที่มีแนวโน้มปรับเพิ่มขึ้น นอกจากนี้ ต้นทุนก่อสร้างที่เพิ่มสูงขึ้นตามราคาวัสดุก่อสร้างที่จะมีการปรับราคาทั้งปูนซีเมนต์ เหล็ก และวัสดุก่อสร้างอื่นๆ รวมทั้งสถานการณ์ทางการเมืองที่ไม่สงบอาจส่งผลให้ผู้ซื้อชะลอการตัดสินใจออกไป ซึ่งบริษัทฯ จะต้องปรับกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจให้รอบคอบและมีความเหมาะสมกับสถานการณ์ให้มากขึ้น

ความเสี่ยงจากการสร้างบ้านก่อนขาย

บริษัทฯ ยังคงนโยบายสร้างบ้านก่อนขายเพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการของตลาดทั้งบ้านในกรุงเทพมหานครและอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง แทนการเริ่มสร้างบ้านเมื่อลูกค้าจองซื้อ ส่งผลให้บริษัทฯ ต้องใช้เงินทุนล่วงหน้าในการก่อสร้างบ้านสูงขึ้นกว่าปกติทั่วไปเนื่องจากไม่ได้รับเงินจากลูกค้ามาเป็นเงินทุนหมุนเวียนในระหว่างก่อสร้าง บริษัทฯ จึงมีความเสี่ยงจากการที่สร้างบ้านเสร็จก่อนขายแต่อาจไม่สามารถขายได้ตามกำหนดเวลาที่คาดการณ์ไว้ ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ มีภาระสินค้าคงเหลือในปริมาณสูงและหากสินค้าคงเหลือดังกล่าวค้างนานเกินไป ส่งผลต่อความสามารถในการทำกำไรของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม แม้มีสินค้าคงเหลือ บริษัทฯ ก็ยังไม่มีปัญหาสภาพคล่องแต่อย่างใด นอกจากนี้การสร้างบ้านก่อนขายเป็นการเสริมสร้างความเชื่อมั่นของลูกค้าที่ได้เห็นบ้านที่สร้างเสร็จแล้ว

บริษัทฯ ได้มีการศึกษาและสำรวจพฤติกรรมผู้บริโภค แนวโน้มความต้องการบ้าน รูปแบบ และสิ่งอำนวยความสะดวก จากลูกค้าที่เข้าเยี่ยมชมโครงการและศึกษาจากสภาพตลาดโดยรวม เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการวิเคราะห์ความต้องการของลูกค้า เพื่อให้บริษัทฯ สามารถสร้างบ้านที่ตรงกับความต้องการของลูกค้า และสามารถขายและโอนกรรมสิทธิ์ได้ตามกำหนดเวลาที่คาดการณ์ไว้ รวมทั้งได้มีการบริหารการก่อสร้างด้วยการทยอยสร้างเป็นจำนวนที่มากพอกับความต้องการและสามารถขายได้ทันกำหนดเวลาโดยไม่สูญเสียโอกาสที่จะทำการขาย ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ ไม่มีภาระสินค้าคงเหลือมากจนเกินไป

ความเสี่ยงเกี่ยวกับการเพิ่มขึ้นของต้นทุนในการก่อสร้าง

การที่ราคาน้ำมันสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้ราคาวัสดุก่อสร้างรวมทั้งค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตามในหลายโครงการของบริษัทฯ ได้ทำสัญญาว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างในราคาค่าจ้างที่รวมค่าวัสดุก่อสร้างและแรงงานไว้แล้วซึ่งในสัญญาว่าจ้างได้กำหนดมูลค่าไว้คงที่ทำให้บริษัทฯ สามารถควบคุมต้นทุนได้ในระดับหนึ่ง

โครงสร้างการถือหุ้นและการจัดการ

โครงสร้างเงินทุน

1. หลักทรัพย์ของบริษัท

หุ้นสามัญ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียน 10,818,493,916.00 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 10,818,493,916 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท และมีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 4,429,197,749.00 บาท แบ่งเป็น หุ้นสามัญ 4,429,197,749 หุ้น ในปี 2553 บริษัทฯ ไม่มีการเปลี่ยนแปลงทุนที่เรียกชำระแล้ว

ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ ESTAR - W1

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 ใบสำคัญแสดงสิทธิ ESTAR - W1 ที่ยังไม่แปลงสภาพ มีจำนวนคงเหลือ 700,193,820 หน่วย และกำหนดอัตราการใช้สิทธิแปลงสภาพใหม่เป็น 1 หน่วยต่อ 1 หุ้นสามัญ ราคาการใช้สิทธิ 0.424 บาทต่อหุ้น โดยมีระยะเวลาการใช้สิทธิทุก ๆ 3 เดือน คือ เดือนมีนาคม มิถุนายน กันยายน และธันวาคม จนถึงวันที่ 29 ธันวาคม 2554

ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ ESTAR -W2

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 ใบสำคัญแสดงสิทธิ ESTAR - W2 ที่ยังไม่แปลงสภาพ มีจำนวนคงเหลือ 1,253,366,144 หน่วย และกำหนดอัตราการใช้สิทธิแปลงสภาพ 1 หน่วยต่อ 1 หุ้นสามัญ ราคาการใช้สิทธิ 1.00 บาท ต่อหุ้น โดยมีระยะเวลาการใช้สิทธิทุก ๆ 3 เดือน คือเดือนมีนาคม มิถุนายน กันยายน และธันวาคม จนถึงวันที่ 30 ธันวาคม 2554

2. ผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ มีรายชื่อกลุ่มผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก (ณ วันที่ 8 เมษายน 2553) 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 เอ็ดควิดี จำกัด *	513,000,000	11.58
3.	บริษัท ชันไรส์ อีคิวดี จำกัด *	349,608,114	7.89
4.	นายกฤตย์ รัตนรักษ์	124,258,500	2.81
5.	นายศิริรัตน์ อารังรัตน์	55,500,632	1.25
6.	นายชัชวาล ศิริวัชรไพบูลย์	50,000,000	1.13
7.	บริษัท สตาร์บลิ๊อค กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	42,000,000	0.95
8.	นางนงเยาว์ มัทธนาภิรักษ์	40,100,000	0.91
9.	นายทวี หาญไกรวิไลย์	32,000,000	0.72
10.	นางสาวอัจฉิมา ภาคานาม	31,000,000	0.70
รวม		3,429,728,230	77.44

หมายเหตุ :

* ผู้ถือหุ้นกลุ่มชันไรส์ ประกอบด้วย

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

3. นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

บริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่มีการจ่ายเงินปันผลหากว่างการเงินรวมของบริษัทฯ 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 2553 ประกอบด้วย
 1. นายอาพันธ์ 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 ผาติनावิน¹ กรรมการบริหาร
 10. นายจิตติวุฒิ สุขพรชัยกุล¹ กรรมการบริหาร

หมายเหตุ :

¹กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

- ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท
 1. คณะกรรมการบริษัท มีอำนาจหน้าที่จัดการให้บริษัท ดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น
 2. คณะกรรมการบริษัท มีหน้าที่กำหนดนโยบายและทิศทางการดำเนินงานของบริษัท และกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัท ผ่านทางคณะกรรมการบริหารที่แต่งตั้งขึ้น
 3. กรรมการต้องแจ้งให้บริษัท ทราบโดยไม่ชักช้า หากมีส่วนได้เสียในสัญญาที่ทำกับบริษัท หรือเข้าถือหุ้นหรือหุ้นกู้เพิ่มขึ้นหรือลดลงในบริษัท หรือบริษัทในเครือ
 4. คณะกรรมการบริษัท ต้องประชุมอย่างน้อย 3 เดือนต่อครั้งโดยให้ประธานกรรมการเป็นผู้เรียกประชุม คณะกรรมการในกรณีที่ประธานกรรมการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ให้รองประธานกรรมการเป็นผู้เรียกประชุม หรือในกรณีที่จำเป็นกรรมการตั้งแต่สองคนขึ้นไปอาจร้องขอให้ประธานกรรมการหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากประธานกรรมการกำหนดวันประชุมภายใน 14 วัน นับแต่วันที่ได้รับการร้องขอ
 5. กรรมการมีสิทธิได้รับค่าตอบแทนจากบริษัทในรูปของเงินรางวัลเบี้ยประชุม บำเหน็จ โบนัส หรือ ผลประโยชน์ตอบแทนในลักษณะอื่นตามข้อบังคับหรือตามที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะพิจารณาซึ่งอาจกำหนดเป็นจำนวนแน่นอนหรือวางเป็นหลักเกณฑ์ และจะกำหนดไว้เป็นคราวๆไปหรือจะให้ผลตลอดไปจนกว่าจะมีการเปลี่ยนก็ได้และนอกจากนั้นให้ได้รับเบี้ยเลี้ยงและสวัสดิการต่างๆ ตามระเบียบบริษัท

ความในวรรคหนึ่ง ไม่กระทบกระเทือนสิทธิของพนักงานหรือลูกจ้างของบริษัท ซึ่งได้รับเลือกตั้งเป็นกรรมการ ในอันที่จะได้รับค่าตอบแทนและผลประโยชน์ในฐานะที่เป็นพนักงานหรือลูกจ้างของบริษัท

 6. คณะกรรมการบริษัท มีอำนาจแต่งตั้งคณะกรรมการบริหาร พร้อมทั้งมอบอำนาจ และกำหนดอำนาจในการอนุมัติและสั่งการให้แก่คณะกรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ เพื่อให้การบริหารกิจการของบริษัท ดำเนินไปตามนโยบายและวัตถุประสงค์ของบริษัท

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ (ณ 31 ธันวาคม 2553)

ลำดับ	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท (ร้อยละ) ¹	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง ผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานเฉพาะที่เกี่ยวข้อง กับธุรกิจของบริษัทในระยะ 5 ปีย้อนหลัง	
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง บริษัท
1.	นายอานันท์ ปันยารชุน ประธานกรรมการและ กรรมการอิสระ	78	ปริญญาตรี (เกียรตินิยม) สาขากฎหมาย มหาวิทยาลัยเคมบริดจ์	0.15	ไม่มี	2535 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ บริษัท อีสเทิร์น สตาร์ เรีล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
2.	นายวีระพันธุ์ ทีปสุวรรณ รองประธานกรรมการ (ผ่านการอบรมหลักสูตร RCP)	69	ปริญญาโทบริหารธุรกิจ Northeast University, U.S.A. ปริญญาตรีเศรษฐศาสตร์ Boston University, U.S.A.	0.03	ไม่มี	2546 - ปัจจุบัน 2538 - ปัจจุบัน 2542 - ปัจจุบัน พ.ย. 2549 - ปัจจุบัน ม.ค. 2550 - ปัจจุบัน 2526 - ปัจจุบัน	บริษัท อีสเทิร์น สตาร์ เรีล เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท อูอินซ์ ซี.พี.ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) บริษัท ศรีอยุธยาประกันภัย จำกัด (มหาชน) บริษัท ปูนซีเมนต์นครหลวง จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) บริษัท กรุงเทพโทรทัศน์และวิทยุ จำกัด
3.	นายปรีชา อุ่นเลิศดี กรรมการอิสระ และ ประธานกรรมการตรวจสอบ (ผ่านการอบรมหลักสูตร DCP และ DAP)	65	ปริญญาตรี คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	-	ไม่มี	2546 - ปัจจุบัน 2546 - ปัจจุบัน	บริษัท อีสเทิร์น สตาร์ เรีล เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท อีสเทิร์น สตาร์ รีเสิร์ท จำกัด

ลำดับ	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท (ร้อยละ) ¹	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง ผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานเฉพาะที่เกี่ยวข้อง กับธุรกิจของบริษัทในระยะ: 5 ปีย้อนหลัง		
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
4.	นายสมฤทธิ์ ศรีทองดี กรรมการอิสระ และการตรวจสอบ และกรรมการบริหาร ตรวจสอบ (ผ่านการอบรม หลักสูตร DCP, FSD, RCC, Executive Development Program และ Finance Executive Program - Finex)	61	ปริญญาโท สาขารัฐประศาสนศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปริญญาตรี สาขา สังคมวิทยา - มานุษยวิทยา มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ Mini MBA มหาวิทยาลัย ธรรมศาสตร์	-	ไม่มี	มกราคม - มีนาคม 2553 2553 - ปัจจุบัน 2553 - ปัจจุบัน 2553 - ปัจจุบัน 2552 - ปัจจุบัน 2551 - 2552 2550 - 2551 2543 - 2549 2545 - 2553	ที่ปรึกษาอาวุโส ประธานกรรมการ ประธานกรรมการ ที่ปรึกษาด้านทรัพยากรบุคคล กรรมการอิสระและ กรรมการตรวจสอบ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ อาวุโส/ประธานคณะเจ้าหน้าที่ โครงการพิเศษ-ด้านทรัพยากร บุคคล ประธานคณะเจ้าหน้าที่ด้าน ทรัพยากรบุคคล เลขานุการคณะกรรมการ สรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายทรัพยากรบุคคล กรรมการบริษัท	บริษัท ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) บริษัท แมทซิ่ง แม็กซีไมซ์ โซลูชั่น จำกัด (มหาชน) บริษัท ไอทีบีซี บีซีเนิส คอนซัลแตนต์ กรุ๊ป จำกัด บริษัท บางกอกบรอดคาสติ้ง แอนด์ เทเลวิชั่น จำกัด บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรย์ล เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) บริษัท สยามเรียดดี้ แอนด์เซอร์วิส จำกัด
5	นางสุนันทา เตียสุวรรณ ¹ กรรมการอิสระ และการตรวจสอบ (ผ่านการอบรมหลักสูตร DCP และ ผ่านการอบรมวิทยาลัย ตลาดทุน รุ่นที่ 11)	60	Ordinary National Diploma in Business Studies and Administration University of Westminster (U.K.)	0.03	ไม่มี	2548 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระและ กรรมการตรวจสอบ	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรย์ล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

ลำดับ	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท (ร้อยละ) ¹	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง ผู้บริหาร	ช่วงเวลา	ประสบการณ์ทำงานเฉพาะที่เกี่ยวข้อง กับธุรกิจของบริษัทในระยะ: 5 ปีย้อนหลัง	
							ตำแหน่ง	บริษัท
6	นายพิพัฒ คงเสรี ² ประธานกรรมการบริหาร (ผ่านการอบรมหลักสูตร DCP)	69	Bachelor degree in Mechanical Engineering Shizuoka University, Japan	-	ไม่มี	2550 – ปัจจุบัน 2548 – ปัจจุบัน 2546 – ปัจจุบัน 2546 – 2548/ปัจจุบัน 2542 – ปัจจุบัน 2542 – 2549/ปัจจุบัน 2541 – 2550/ปัจจุบัน	กรรมการ ประธานกรรมการบริหาร กรรมการบริหาร กรรมการ/ประธานกรรมการ กรรมการ กรรมการ/ประธานกรรมการ กรรมการ/ประธานกรรมการ บริษัท	บริษัท ปูนซีเมนต์นครหลวง จำกัด (มหาชน) บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรย์ล เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเสิร์ท จำกัด บริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด บริษัท ซูเปอร์ แอสเซทส์ จำกัด บริษัท สยามภูมิมงคล จำกัด บริษัท เขาเขียวคันทรีคลับ จำกัด
7	นาย ชีวิน เจริญชัยกุล ² กรรมการบริหาร (ผ่านการอบรมหลักสูตร DAP, DCP, ACP และ RCC)	50	Ph.D. in Management Massachusetts Institute of Technology	-	ไม่มี	2550 – ปัจจุบัน 2548 – ปัจจุบัน 2548 – ปัจจุบัน	กรรมการ กรรมการนโยบาย และกลยุทธ์ กรรมการสรรหา และพิจารณาต่อต้านและ ประธานคณะกรรมการ ตรวจสอบ กรรมการบริหาร กรรมการ กรรมการตรวจสอบและ ประธานคณะกรรมการการ สรรหาและพิจารณา ตอบแทน กรรมการผู้จัดการ รองประธานคณะกรรมการ กรรมการบริหาร	บริษัท ไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน) บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรย์ล เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท โอเอียนกลาส จำกัด (มหาชน) บริษัท เพนดูลัม จำกัด
8	นายวิฑูฒิ สุพรรณชัยกุล ² กรรมการบริหาร (ผ่านการอบรมหลักสูตร DAP, CSP และ EDP รุ่นที่ 6)	48	ปริญญาตรี เศรษฐศาสตร์ บัณฑิต มหาวิทยาลัย ธรรมศาสตร์ ปริญญาตรี บัณฑิต มหาวิทยาลัยสุโขทัย ธรรมศาสตร์ ปริญญาโท บริหารธุรกิจ มหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	-	ไม่มี	เม.ย.2550 – ปัจจุบัน 2549 – ปัจจุบัน 2549 – ปัจจุบัน 2549 – ปัจจุบัน 2548 – ปัจจุบัน 2546 – ปัจจุบัน 2546 – ปัจจุบัน 2548 – ปัจจุบัน	กรรมการ กรรมการบริหาร กรรมการ กรรมการ กรรมการบริหาร ผู้จัดการฝ่ายบัญชี – การเงิน กรรมการ กรรมการบริหาร	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเสิร์ท จำกัด บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรย์ล เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเสิร์ท จำกัด บริษัท ซูเปอร์ แอสเซทส์ จำกัด บริษัท เขาเขียวคันทรีคลับ จำกัด บริษัท บีทีวี เอเคอควิตี้ จำกัด บริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด บริษัท สยามภูมิมงคล จำกัด

ลำดับ	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท (ร้อยละ) ¹	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง ผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานเฉพาะที่เกี่ยวข้อง กับธุรกิจของบริษัทในระยะ: 5 ปีย้อนหลัง		
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
9.	นายไพฑูรย์ วงศ์ฉิ่งใจหาญ ² กรรมการบริหาร (ผ่านการอบรมหลักสูตร DAP)	47	ปริญญาตรีวิศวกรรมไฟฟ้า (เกียรตินิยม) สถาบันเทคโนโลยี พระจอมเกล้า พระนครเหนือ	-	ไม่มี	2553 - ปัจจุบัน 2553 - ปัจจุบัน 2550 - ปัจจุบัน 2549 - ปัจจุบัน 2546 - ปัจจุบัน 2537 - ปัจจุบัน	กรรมการ กรรมการ กรรมการบริหาร กรรมการ กรรมการ ผู้จัดการฝ่ายวิศวกรรมและ ผู้จัดการอาคาร	บริษัท เซาเซียวคันทรีคลับ จำกัด บริษัท สยามภูมิมงคล จำกัด บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรยล เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีลิตี้ จำกัด บริษัท บีบีวี เอ็ดคิตีส์ จำกัด
10.	นายรัตนชัย ผาติหาวัน ² กรรมการผู้จัดการ (ผ่านการอบรมหลักสูตร DCP)	48	ปริญญาโท การจัดการงาน วิศวกรรมและคอมพิวเตอร์ (MS-CEM) มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ	0.08	-	2551 - ปัจจุบัน 2547 - 2551 2548 - 2550 2546 - 2548	กรรมการผู้จัดการ กรรมการผู้จัดการ กรรมการ ประธานกรรมการตรวจสอบ	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรยล เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท เมโทรสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด (มหาชน) การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย บริษัท ไรมอนแลนด์ จำกัด (มหาชน)
11.	นายวิกรม ตั้งเบญจนา ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ/ ผู้อำนวยการฝ่ายโครงการ ระยอง	61	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 กรรมการ	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรยล เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เอ็นสัจ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เลชั่น นิวเวลด์ จำกัด
12.	นางอรพรรณ สมานเสถียร ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ/ ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนา โครงการและออกแบบ	54	ปริญญาตรี สถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยศิลปากร Mini MBA 29 มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	-	ไม่มี	2547 - ปัจจุบัน	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ/ ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนา โครงการและออกแบบ	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรยล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

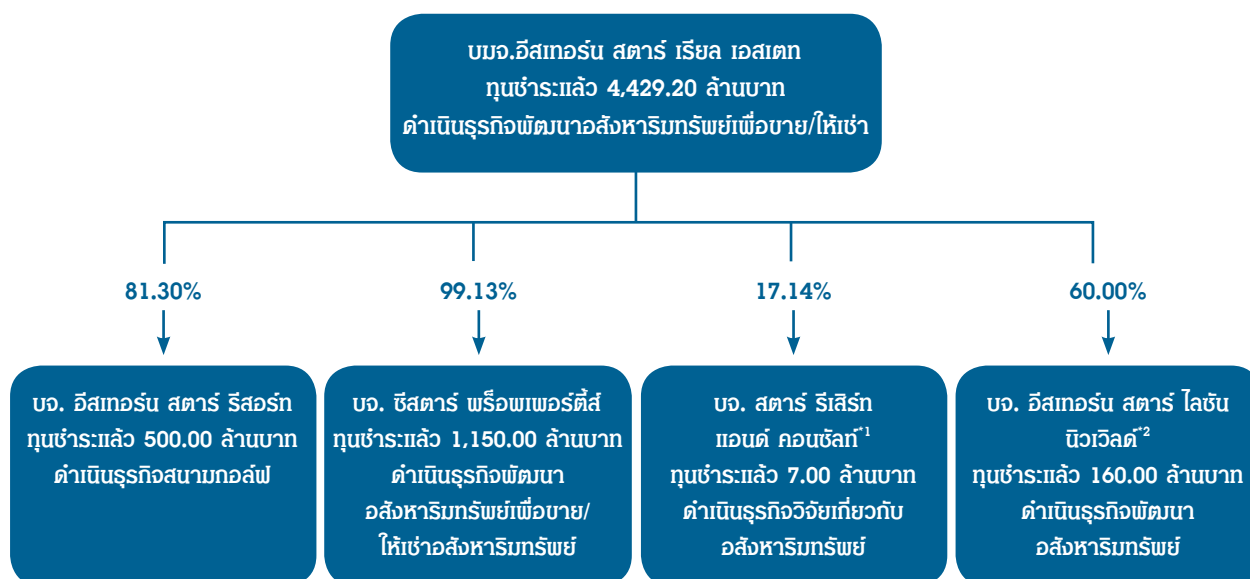
ลำดับ	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท (ร้อยละ) ¹	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง ผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานเฉพาะที่เกี่ยวข้อง กับธุรกิจของบริษัทในระยะ: 5 ปีย้อนหลัง	
						ตำแหน่ง	บริษัท
13.	นายพิฑิต ธาราเกษม ผู้อำนวยการผู้จัดการ/ ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนา โครงการและก่อสร้าง	48	ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์ (วิศวกรรมโยธา) มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์	-	ไม่มี	ก.ย. 2550 - ปัจจุบัน ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ/ ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนา โครงการและก่อสร้าง ก.ย.2549 - ส.ค.2550 ผู้จัดการโครงการ ก.ย.2548 - ก.ย. 2549 พ.ค.2548 - ส.ค.2548 ต.ค.2545 - มี.ค. 2548	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรย์ล เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท ซี เอ็ม แอนด์ ดี (ประเทศไทย) จำกัด บริษัท ซินเท็ค คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) บริษัท เค.ซี.เอส. แอนด์ แอสโซซิเอทส์ จำกัด บริษัท แอ็กซิส อาร์คิเทคส์ จำกัด
14.	นายพงษ์ศักดิ์ ใหม่ซ้อน ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมาย และเลขานุการบริษัท (ผ่านการอบรมหลักสูตร CSP)	52	ปริญญาตรี นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	-	ไม่มี	2549 - ปัจจุบัน 2546 - 2549	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรย์ล เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรย์ล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
15.	นายศุภพงศ์ อัมระรงค์ ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี การเงิน และสารสนเทศ	42	MBA มหาวิทยาลัย เกษตรศาสตร์	-	ไม่มี	2549 - ปัจจุบัน 2546 - 2549	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรย์ล เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรย์ล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
16.	นายพิสิฐ ตั้งคำนิษฐ์ ผู้อำนวยการฝ่ายบุคคลและ ประสานงานราชการ (ผ่านการอบรมหลักสูตร DAP และ FN)	49	ปริญญาโท สาขากฎหมาย มหาวิทยาลัยรามคำแหง ปริญญาตรี นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	-	ไม่มี	2552 - ปัจจุบัน 2547 - 2551	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรย์ล เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท เมโทรสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
17.	นางเสาวคนธ์ โพธิ์งาม ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี การเงิน และสารสนเทศ	46	ปริญญาตรี การเงินการธนาคาร มหาวิทยาลัยรามคำแหง	-	ไม่มี	เม.ย.2540 - พ.ย.2549/ปัจจุบัน	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรย์ล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุ: ¹นับรวมหุ้นของผู้สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ (หุ้นชำระแล้ว ณ 31 ธันวาคม 2553 เท่ากับ 4,429,197,749 หุ้น)

²นายทวีผล คงศรี นายชัชวิน เจริญชัยภาคย์ นายวิฑูริ์ สุขพรชัยกุล นายไพบูลย์ วงศ์จิ่งไจหาญ

และนายวิรัตน์ชัย ผาติมาวัน สองในห้าคนข้างล่างรายชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท ตามที่กำหนดให้หนังสือรับรอง มีผลตั้งแต่วันที่ 21 สิงหาคม 2551

โครงสร้างของกลุ่ม บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553



หมายเหตุ : * ¹ บจ. สตาร์ รีเสิร์ท แอนด์ คอนดัคท์ หยุดดำเนินการชั่วคราว

* ² บจ. อีสเทอร์น สตาร์ ไลเซน นิวเวสต์ ยังไม่ได้ดำเนินการเชิงพาณิชย์

ข) คณะกรรมการบริหาร

- คณะกรรมการบริหารของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 ประกอบด้วย
 - นายทวีผล คงเสรี ประธานกรรมการบริหาร
 - นายชัชวิน เจริญรัชต์ภาคย์ กรรมการบริหาร
 - นายรัตนชัย ผาดีนาวัน กรรมการบริหาร
 - นายไพบุลย์ วงศ์จิ่งใจหาญ กรรมการบริหาร
 - นายจิตติวุฒิ สุขพรชัยกุล กรรมการบริหาร
- ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร

หน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร

- พิจารณากลับกรองเรื่องที่จะนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ และตรวจสอบรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ก่อนนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อให้การรับรอง
- กำกับดูแลการบริหารงานของบริษัทฯให้เป็นไปตามแผนงาน งบประมาณและนโยบายที่คณะกรรมการบริษัทฯ กำหนดหรืออนุมัติไว้และติดตามการปฏิบัติงานในเรื่องที่คณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติไว้
- พิจารณาอนุมัติเรื่องต่างๆ ภายในขอบเขตอำนาจของคณะกรรมการบริหาร

อำนาจของคณะกรรมการบริหาร

1. มีอำนาจในการกำหนดหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และระเบียบการปฏิบัติของบริษัทฯ ในด้านต่างๆ ตลอดจนการมอบหมายงานและการมอบอำนาจแก่ผู้ปฏิบัติงาน
2. มีอำนาจในการอนุมัติและ/หรือการตัดสินใจในเรื่องใดๆ ที่มีได้ระบุไว้ว่าจะต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ
3. มีอำนาจในการอนุมัติและ/หรือการตัดสินใจดำเนินการแทนคณะกรรมการบริษัทฯ ในเรื่องเร่งด่วนซึ่งไม่สามารถรอการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ได้ ทั้งนี้ โดยให้หาหรือประธานกรรมการบริษัทฯ หรือประธานคณะกรรมการตรวจสอบก่อนดำเนินการและเมื่อดำเนินการแล้วให้นำเสนอคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อให้สัตยาบัน
4. คณะกรรมการบริหารจะแต่งตั้งผู้บริหารของบริษัทฯ ที่มีได้เป็นกรรมการบริหาร ให้เป็นสมาชิกสมทบของคณะกรรมการบริหารด้วยก็ได้แต่ต้องไม่เกิน 2 ท่าน

ขอบเขตของเรื่องที่ต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท

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. เรื่องที่กฎหมายกำหนดว่าจะต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ
11. เรื่องอื่นๆ ที่คณะกรรมการบริษัทฯ กำหนดไว้ว่าจะต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ

ก) คณะกรรมการตรวจสอบ

- คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 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) และการตรวจสอบภายในที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ
 3. สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
 4. พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้งและเสนอคำตอบแทนผู้สอบบัญชีของบริษัท โดยพิจารณาความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชี เช่น การสอบทานการให้บริการอื่นกับบริษัทของผู้สอบบัญชี การหมุนเวียนผู้สอบบัญชีของบริษัท เป็นต้น

5. สอบทานกับผู้สอบบัญชีซึ่งประเด็นนี้อาจมีผลกระทบต่อความน่าเชื่อถือได้ของรายงานทางการเงิน เช่น ความยุ่งยากหรือข้อขัดแย้งที่มีนัยสำคัญที่ผู้สอบบัญชีประสบในระหว่างปฏิบัติงาน ประเด็นข้อเท็จจริงและความเห็นที่แตกต่างกันระหว่างผู้สอบบัญชีกับฝ่ายจัดการ ระดับประสิทธิภาพของระบบการควบคุมภายใน ข้อบกพร่องที่ปรากฏขึ้นในงวดบัญชีนี้ และที่อาจจะเกิดขึ้นในงวดบัญชีต่อไป เป็นต้น
6. ประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุม และประชุมร่วมกับหรือหัวหน้าหน่วยงานกำกับและตรวจสอบภายในโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
7. สอบทานระดับความเสี่ยงและสอบทานถึงวิธีการประเมินความเสี่ยงของผู้ตรวจสอบภายใน และสอบทานว่าคณะกรรมการและผู้บริหารระดับสูงของบริษัทตระหนักถึงความเสี่ยงที่สำคัญ และที่เกี่ยวข้องกับความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการ
8. พิจารณาการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทในกรณีที่เกิดรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้มีความถูกต้องและครบถ้วน รวมทั้ง ให้ความเห็นต่อคณะกรรมการเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ก่อนที่บริษัทจะเข้ามาทำรายการดังกล่าวตามเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและสำนักคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
9. สอบทานและรับทราบการปฏิบัติงานตามหลักจริยธรรม จรรยาบรรณผู้บริหารและพนักงาน และบริษัทภิบาล
10. จัดทำรายงานการกำกับดูแลกิจการของคณะกรรมการตรวจสอบ โดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัทซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบและประกอบด้วยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้
 - 10.1 ความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินของบริษัท
 - 10.2 ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัท
 - 10.3 ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
 - 10.4 ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี
 - 10.5 ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - 10.6 จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ และการเข้าร่วมประชุมของกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน
 - 10.7 ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมาย
 - 10.8 รายการอื่นที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบ ภายใต้ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
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 2553 ประกอบด้วย
 1. นายอาพันธ์ ปันยารชุน ประธานกรรมการ
 2. นายปรีชา อุ๋นจิตติ ประธานกรรมการตรวจสอบ
 3. นายสมฤทธิ์ ศรีทองดี กรรมการตรวจสอบ
 4. นางสุนันทา เตียสุวรรณ กรรมการตรวจสอบ

หลักเกณฑ์เรื่องคุณสมบัติของ “กรรมการอิสระ” ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.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 หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน ทั้งนี้ลักษณะต้องห้ามดังกล่าวไม่รวมถึงกรณีที่กรรมการอิสระเคยเป็นข้าราชการ หรือที่ปรึกษาของส่วนราชการซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ถือหุ้นรายใหญ่
 3. ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมาย ในลักษณะที่เป็น บิดา มารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือบริษัทย่อย
 4. ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน
- ความสัมพันธ์ทางธุรกิจตามวรรคหนึ่ง รวมถึงการทำรายการทางการเงินที่กระทำเป็นประจำเพื่อประกอบกิจการ การเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้กู้ยืม ค่าประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติการณ์อื่นที่ตนเองหรือผู้อื่นซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ซึ่งต้องชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่ง ตั้งแต่ร้อยละสามของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือตั้งแต่ยี่สิบล้านบาทขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า ทั้งนี้การคำนวณภาระหนี้ดังกล่าวให้เป็นไปตามวิธีการคำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยอนุโลม แต่ในการพิจารณาภาระหนี้ดังกล่าว ให้นับรวมภาระหนี้ที่เกิดขึ้นในระหว่างหนึ่งปีก่อนวันที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบุคคลเดียวกัน
5. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ถือหุ้นรายใหญ่สังกัดอยู่ เว้นแต่ จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน
 6. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่าสองล้านบาทต่อปีจากผู้ถือหุ้นรายใหญ่ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน
 7. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่

8. ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของผู้ขออนุญาตหรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษา ที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละหนึ่งของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของผู้ขออนุญาตหรือบริษัทย่อย
9. ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของผู้ขออนุญาต ภายหลังได้รับการแต่งตั้งให้เป็นกรรมการอิสระที่มีลักษณะเป็นไปตามข้อ 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 และจัดให้มีการเปิดเผยข้อมูลต่อไปในหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นในวาระพิจารณาแต่งตั้งกรรมการอิสระด้วย

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

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

๑) เลขาธิการบริษัท

- เลขานุการบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 คือ นายพงษ์ศักดิ์ ใหม่ซ้อน ทำหน้าที่ให้คำแนะนำด้านกฎหมายและกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่คณะกรรมการจะต้องทราบ รวมทั้งจัดการและดูแลการประชุมคณะกรรมการและผู้ถือหุ้นให้มีประสิทธิภาพ

๑) เจ้าหน้าที่บริหาร

- เจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 ประกอบด้วย
 1. นายรัตนชัย ผาติณาวิน 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 ตั้งคำวนิช ผู้อำนวยการฝ่ายบุคคลและประสานงานราชการ
 8. นางสาวคนธ์ โพธิ์งาม ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี การเงิน และสารสนเทศ

- ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการผู้จัดการ
 1. กรรมการผู้จัดการมีหน้าที่ ดูแล บริหาร ดำเนินงาน และปฏิบัติงานประจำตามปกติธุรกิจเพื่อประโยชน์ของบริษัท ให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนระเบียบ มติ นโยบาย แผนงาน และงบประมาณที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการบริหาร ภายใต้กรอบของกฎหมายที่เกี่ยวข้องและขอบเขตอำนาจที่คณะกรรมการบริษัท กำหนด
 2. กรรมการผู้จัดการได้รับมอบอำนาจในการทำการใดๆ ที่ปฏิบัติไปตามปกติธุรกิจได้โดยมีอำนาจอนุมัติตามตารางอำนาจอนุมัติที่บริษัทกำหนด ในกรณีที่มีการเข้าทำการใดๆ ที่มูลค่าเกินกว่าที่กำหนด กรรมการผู้จัดการต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริหารและ/หรือคณะกรรมการบริษัท ก่อนดำเนินการ
 3. กรรมการผู้จัดการต้องนำเสนอให้คณะกรรมการบริหารพิจารณาการลงทุนในการพัฒนาโครงการใดๆ ที่คิดที่ไม่ได้อยู่ในนโยบายประจำปีของบริษัท ทั้งนี้ อำนาจหน้าที่ของกรรมการผู้จัดการไม่รวมถึงการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับรายการที่เกี่ยวข้องกันและ/หรือรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท ตามกฎเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

การสรรหากรรมการและผู้บริหาร

1. การแต่งตั้งคณะกรรมการบริษัท

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

2. การแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วยประธานคณะกรรมการตรวจสอบหนึ่งคนและกรรมการตรวจสอบอีกอย่างน้อยสองคนแต่ไม่เกินสี่คน ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 2/2552 เมื่อวันที่ 26 มีนาคม 2552 ได้มีมติแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ ประกอบด้วย

- | | |
|---------------------------|-------------------------|
| 1. นายปรีชา อุ๋นจิตติ | ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ |
| 2. นายสมฤทธิ์ ศรีทองดี | กรรมการตรวจสอบ |
| 3. นางสาวนันทา เดียสุวรรณ | กรรมการตรวจสอบ |

ซึ่งเป็นกรรมการบริษัท ที่ไม่มีส่วนในการบริหารตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอยู่ในวาระคราวละ 2 ปี นับจากวันที่ 12 พฤษภาคม 2552 เป็นต้นไป เมื่อครบกำหนดวาระแล้วกรรมการอาจเลือกเข้ามาดำรงตำแหน่งได้อีก

3. ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

จำนวนค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหารปี 2553 มีดังนี้

- ค่าตอบแทนรวมของกรรมการบริษัทในรอบปี 2553 รวม 10 คน เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 5,520,000.00 บาท
- ค่าตอบแทนรวมของผู้บริหารของบริษัทฯ ในรอบปี 2553 รวม 8 คน เป็นค่าตอบแทนประเภทเงินเดือนและเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพเท่ากับ 19,685,404.00 บาท

รายละเอียดคำตอบแบบสอบถามการบริษัท ปี 2553

รายชื่อ	ตำแหน่ง	วาระการดำรงตำแหน่ง	จำนวนครั้ง เข้าร่วม ประชุม	คำตอบแบบ (บาท)
1. นายอาพันธ์ ปันยารชุน	ประธานกรรมการ	ปี 2535-ปัจจุบัน	5/6	1,440,000.00
2. นายวีระพันธุ์ ทีปสุวรรณ	รองประธานกรรมการ	1 เมษายน 2546 - ปัจจุบัน	6/6	480,000.00
3. นายปรีชา อุณหิตติ	ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ	1 เมษายน 2546 - ปัจจุบัน	6/6	600,000.00
4. นายสมฤทธิ์ ศรีทองดี	กรรมการตรวจสอบ	26 กุมภาพันธ์ 2552 - ปัจจุบัน	6/6	480,000.00
5. นางสุนันทา เตียสุวรรณ	กรรมการตรวจสอบ	16 กุมภาพันธ์ 2548 - ปัจจุบัน	4/6	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. นายจิตติวุฒิ สุขพรชัยกุล	กรรมการบริหาร	16 พฤศจิกายน 2549 -ปัจจุบัน	6/6	480,000.00
9. นายไพฑูรย์ วงศ์จใจหาญ	กรรมการบริหาร	26 เมษายน 2550 - ปัจจุบัน	6/6	480,000.00
10. นายรัตนชัย ผาตินาวิน	กรรมการบริหาร	3 มีนาคม 2551 - ปัจจุบัน	5/6	-
รวม				5,520,000.00

4. การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทฯ กำหนดให้ผู้บริหารของบริษัทฯ มีหน้าที่ต้องรายงานเมื่อมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ในการนำข้อมูลภายในของบริษัทฯ ไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน และบริษัทฯ จะให้ผู้บริหารรายงานความเปลี่ยนแปลงในการถือครองหลักทรัพย์ในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ทุกครั้ง ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้แจ้งให้ผู้บริหารทุกคนทราบถึงกฎเกณฑ์ข้อบังคับของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมทั้งบทลงโทษที่อาจจะได้รับเมื่อกระทำความผิดกฎเกณฑ์ข้อบังคับดังกล่าว

5. การควบคุมภายใน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อระบบควบคุมภายในอย่างต่อเนื่อง โดยคณะกรรมการบริษัทฯ ได้มอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้ประเมินสอบทานระบบการควบคุมภายใน เพื่อมุ่งเน้นให้ระบบการควบคุมภายในมีความเพียงพอและเหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจ และมีประสิทธิภาพ ประสิทธิผลในการดำเนินงาน รวมทั้งการใช้ทรัพยากร การดูแลรักษาทรัพย์สิน การป้องกัน หรือลดความผิดพลาด ความเสียหาย การรั่วไหล การสิ้นเปลืองหรือการทุจริต ระบบบัญชีและรายงานทางการเงินมีความถูกต้องเชื่อถือได้ รวมทั้งการปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

ในปี 2553 คณะกรรมการตรวจสอบได้ทำการประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ โดยการทบทวนซักถามข้อมูลจากฝ่ายบริหาร แล้วสรุปความเห็นได้ว่า ระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ ในส่วนต่างๆ 5 ส่วน คือ องค์กรและสภาพแวดล้อม การบริหารความเสี่ยง การควบคุมการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล และระบบการติดตาม มีการควบคุมภายในที่เพียงพอ โดยมีสาระสำคัญดังนี้

(1) สภาพแวดล้อมของการควบคุม

บริษัทฯ มีปัจจัยแวดล้อมที่ส่งเสริมให้เกิดสภาพแวดล้อมในการควบคุมภายในที่เพียงพอ โดยมีการกำหนดโครงสร้างองค์กร การแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายอย่างแน่ชัด เพื่อประโยชน์ในการติดตามตรวจสอบการดำเนินงาน พร้อมทั้งได้จัดทำคู่มือการปฏิบัติงานในหน่วยงานหลัก และมีการปรับปรุงระบบงานย่อยเพื่อให้มีประสิทธิภาพที่รัดกุม และลดการทำงานที่ซ้ำซ้อน เพื่อให้ทุกฝ่ายปฏิบัติงานภายใต้มาตรฐานเดียวกัน นอกจากนี้ยังได้กำหนดเป้าหมายการดำเนินธุรกิจที่ชัดเจนในแต่ละปีโดยคำนึงถึงปัจจัยต่างๆ เช่น ภาวะเศรษฐกิจ สภาพตลาดและสภาพการแข่งขัน และมีการตั้งมาตรฐานการวัดผลงานอย่างชัดเจน โดยภาพรวม สภาพแวดล้อมการควบคุมของบริษัทฯ มีความเหมาะสม และมีส่วนทำให้การควบคุมภายในมีประสิทธิภาพ

(2) การประเมินความเสี่ยง

บริษัทฯ จัดให้มีการบริหารความเสี่ยง โดยประเมินความเสี่ยงทั้งปัจจัยภายนอกและภายในที่มีผลกระทบต่อ การดำเนินธุรกิจและการบรรลุวัตถุประสงค์เชิงกลยุทธ์ของบริษัทฯ โดยกระบวนการในการประเมินความเสี่ยงของ บริษัทฯ มีวิธีการที่สอดคล้องกับหลักการประเมินความเสี่ยงที่ถือปฏิบัติโดยทั่วไป โดยมีการระบุถึงเกณฑ์ และการ จัดระดับความเสี่ยงอย่างชัดเจนโดยพิจารณาจากโอกาส และผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น ของความเสี่ยงในทุกกิจกรรม ที่เป็นกลยุทธ์ที่ทำให้บริษัทฯ บรรลุวัตถุประสงค์ในทุกด้านทั้งนี้หากพบความเสี่ยงจะนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการ บริหารและที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ทราบทันที

(3) กิจกรรมการควบคุม

บริษัทฯ มีการควบคุมภายในของแต่ละกิจกรรมหลักที่เพียงพอเหมาะสม โดยในแต่ละกิจกรรมหลักมีการกำหนด แนวทางปฏิบัติที่จำเป็นต่อการควบคุมในรูปแบบของนโยบายสำคัญต่างๆ ที่แสดงไว้ในองค์ประกอบด้านสภาพแวดล้อม ของการควบคุม ข้อบังคับ ระเบียบ คำสั่ง คู่มือขั้นตอนการดำเนินงาน คู่มือการปฏิบัติงาน ซึ่งได้ระบุถึงแนวทาง การปฏิบัติที่จำเป็นของแต่ละกิจกรรมอย่างชัดเจน และได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อเป็นเครื่องมือ สำคัญของคณะกรรมการบริษัทฯ ในการกำกับดูแลการดำเนินงาน ซึ่งคณะกรรมการดังกล่าวได้ปฏิบัติงานภายใต้ ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทฯ

(4) ข้อมูลสารสนเทศและการสื่อสารภายในองค์กร

บริษัทฯ มีข้อมูลสารสนเทศที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับการปฏิบัติงาน การรายงานทางการเงินและการดำเนินงาน การปฏิบัติ ตามนโยบายและระเบียบปฏิบัติต่างๆ รวมทั้งข้อมูลสารสนเทศที่ได้จากภายนอกองค์กร มีการสื่อสารไปยัง ผู้บริหารและผู้ใช้ภายในองค์กรในรูปแบบที่ช่วยให้ผู้รับข้อมูลสารสนเทศปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งข้อมูลสารสนเทศและการติดต่อสื่อสารของบริษัทฯ มีความเหมาะสม

(5) การติดตามและประเมินผล

บริษัทฯ มีกระบวนการติดตามที่ช่วยสนับสนุนให้บรรลุเป้าหมายในการดำเนินธุรกิจ ความมีประสิทธิภาพของ การควบคุมภายในที่เพียงพอ ทั้งที่เป็นการติดตามระหว่างดำเนินการ (Ongoing Monitoring) และการประเมิน การควบคุมภายในของฝ่ายตรวจสอบภายใน นอกจากนี้ในปี 2553 บริษัทฯ ได้จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการ บริษัทฯ รวม 6 ครั้ง และมีการประชุมฝ่ายบริหารอย่างสม่ำเสมอเกือบทุกเดือน เพื่อพิจารณา ติดตามผลการดำเนินงาน ให้เป็นไปตามเป้าหมายที่ตั้งไว้

การปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

นโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการ

คณะกรรมการบริษัท ตระหนักถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดี อันเป็นปัจจัยหลักที่จะส่งเสริมให้บริษัท มีระบบการดำเนินงานที่มีประสิทธิภาพ ซึ่งเป็นพื้นฐานต่อความสำเร็จและการเติบโตของบริษัท อย่างยั่งยืน คณะกรรมการบริษัท จึงได้กำหนดนโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการขึ้น โดยครอบคลุมหลักสำคัญดังนี้

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

สิทธิของผู้ถือหุ้นและการประชุมผู้ถือหุ้น

บริษัท มีนโยบายในการนำเสนอข้อมูลประกอบการพิจารณาในการประชุมผู้ถือหุ้น บริษัท มีการประชุมผู้ถือหุ้นหนึ่งครั้ง คือ การประชุมสามัญประจำปี โดยจัดประชุม ณ โรงแรมใจกลางกรุงเทพมหานครที่มีระบบขนส่งมวลชนผ่าน 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 2553 มีจำนวน 10 คนประกอบด้วย

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

ประธานกรรมการไม่เป็นบุคคลเดียวกันกับกรรมการผู้จัดการ ทำให้เกิดการแบ่งแยกหน้าที่ในการกำหนดนโยบายการกำกับดูแล และการบริหารงานประจำ ซึ่งสนับสนุนให้บริษัท สามารถบริหารงานได้อย่างโปร่งใส โอกาสที่จะเกิดข้อขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือการที่กรรมการผู้จัดการจะมีอำนาจเบ็ดเสร็จจึงไม่อาจเกิดขึ้นได้ง่าย เนื่องจากมีการคานอำนาจกันและประธานกรรมการมีความเป็นอิสระในการตัดสินใจเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท และของผู้ถือหุ้นได้ดียิ่งขึ้น

คณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีส่วนร่วมในการให้ความเห็นชอบ กำหนดวิสัยทัศน์ ภาระกิจ กลยุทธ์ เป้าหมาย แผนธุรกิจ และงบประมาณของบริษัทฯ ตลอดจนกำกับดูแลให้ฝ่ายจัดการดำเนินการให้เป็นไปตามแผนธุรกิจและงบประมาณที่กำหนดไว้ นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทฯ ได้จัดให้บริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายใน โดยกำหนดอำนาจการอนุมัติของฝ่ายจัดการการตรวจสอบภายใน รวมทั้งติดตามการดำเนินการในเรื่องดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอในการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ

คณะกรรมการบริษัทฯ ได้กำหนดการประชุมโดยปกติเป็นประจำทุกไตรมาส และมีการประชุมพิเศษตามความจำเป็น โดยมีการกำหนดวันที่และวาระการประชุมที่ชัดเจน และมีนโยบายนำส่งเอกสารก่อนการประชุมล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 5 วัน เพื่อให้กรรมการได้มีเวลาศึกษาข้อมูลอย่างเพียงพอก่อนเข้าร่วมประชุม โดยในปี 2553 คณะกรรมการบริษัทฯ มีการประชุมทั้งสิ้น 6 ครั้ง โดยการเข้าร่วมประชุมของกรรมการแต่ละคนปรากฏตามข้อ 3

ทั้งนี้ได้มีการจัดบันทึกการประชุมเป็นลายลักษณ์อักษรจัดเก็บรายงานการประชุมที่ผ่านการรับรองจากคณะกรรมการบริษัทฯ พร้อมให้คณะกรรมการและผู้เกี่ยวข้องตรวจสอบได้

คณะกรรมการบริษัทฯ ได้เล็งเห็นความสำคัญของการจัดทำรายงานทางการเงินที่ถูกต้องและมีความน่าเชื่อถือ โดยได้จัดทำรายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อการจัดทำรายงานทางการเงินซึ่งครอบคลุมในเรื่องสำคัญตามข้อพึงปฏิบัติที่ดีสำหรับกรรมการบริษัทฯ จัดทะเบียนที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเสนอแนะ ตามที่ปรากฏในรายงานประจำปี 2553 ของบริษัทฯ

ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการบริษัทฯ ได้กำหนดแนวทางปฏิบัติเป็นลายลักษณ์อักษรในหลักการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ ภายใต้หัวข้อนโยบายเกี่ยวกับผลประโยชน์ที่ขัดกัน และนโยบายเกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ เพื่อป้องกันการขัดแย้งทางผลประโยชน์

จริยธรรมธุรกิจ

คณะกรรมการบริษัทฯ ได้ออกข้อพึงปฏิบัติเกี่ยวกับจรรยาบรรณของพนักงาน เพื่อให้พนักงานยึดถือเป็นแนวทางในการปฏิบัติด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต มีคุณธรรม และความโปร่งใส ทั้งในการปฏิบัติต่อบริษัทฯ และผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม โดยพนักงานรับทราบและตกลงที่จะถือปฏิบัติ และบริษัทฯ ได้ติดตามการปฏิบัติตามแนวทางดังกล่าวอยู่เสมอ

คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

คณะกรรมการบริษัทฯ จะเป็นผู้พิจารณาจัดสรรค่าตอบแทนกรรมการซึ่งได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2553 วันที่ 29 เมษายน 2553 ในวงเงินไม่เกิน 6.5 ล้านบาทต่อปีจนกว่าจะมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง ทั้งนี้ ในปี 2553 บริษัทฯ ได้จ่ายค่าตอบแทนกรรมการรวม 5,520,000 บาท ส่วนค่าตอบแทนผู้บริหารจะเชื่อมโยงกับผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และผลการดำเนินงานของผู้บริหารแต่ละคนโดยผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการบริหารและ/หรือคณะกรรมการบริษัทฯ

ระบบการควบคุมและการตรวจสอบภายใน

คณะกรรมการบริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญต่อการสร้างระบบการควบคุมภายใน ทั้งการควบคุมภายใน การดำเนินการและกำกับดูแลการปฏิบัติงาน โดยบริษัทฯ มีแผนตรวจสอบภายในทำหน้าที่ตรวจสอบการปฏิบัติงานของพนักงานเพื่อให้มั่นใจว่า การปฏิบัติงานหลักและกิจกรรมทางการเงิน การปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ ได้ดำเนินการตามแนวทางที่กำหนดและมีประสิทธิภาพและเพื่อให้แผนตรวจสอบภายในมีความเป็นอิสระ สามารถทำหน้าที่ตรวจสอบและถ่วงดุลได้อย่างเต็มที่ ผู้ตรวจสอบภายในได้รายงานผลการตรวจสอบโดยตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการตรวจสอบรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทฯ ซึ่งจะแจ้งให้ฝ่ายจัดการรับไปดำเนินการและแก้ไขต่อไป

จากรายงานผลการตรวจสอบภายในปี 2553 บริษัทฯ มีนโยบายที่จะให้การดำเนินการจัดเก็บข้อมูล ตลอดจนเอกสาร แบบฟอร์มเกี่ยวกับทรัพย์สินบริษัทฯ ให้เป็นมาตรฐานและเป็นไปในรูปแบบเดียวกัน เพื่อให้การใช้ทรัพย์สินเป็นไปตามระเบียบของบริษัทฯ อย่างคุ้มค่า และเกิดประโยชน์สูงสุด นอกจากนโยบายดังกล่าวแล้วไม่พบประเด็นความบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญอย่างใด จะมีเพียงการบกพร่องบางประการในเรื่องการปฏิบัติงานประจำวัน ซึ่งได้รับการแนะนำและแก้ไขปรับปรุงเป็นระยะๆ

การบริหารความเสี่ยง

บริษัทฯ ยังไม่ได้แต่งตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ได้จัดให้มีการบริหารความเสี่ยงเพื่อลดความเสี่ยง ตามรายละเอียดที่ปรากฏในข้อ 5 (2) การบริหารความเสี่ยง

ความสัมพันธ์กับผู้ลงทุน

คณะกรรมการบริษัทฯ ตระหนักดีว่าข้อมูลของบริษัทฯ ทั้งที่เกี่ยวกับการเงินและที่ไม่ใช่การเงิน ล้วนมีผลต่อกระบวนการตัดสินใจของผู้ลงทุนและผู้ที่มีส่วนได้เสียของบริษัทฯ จึงได้กำชับให้ฝ่ายบริหารดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลที่ครบถ้วน ตรงต่อความเป็นจริง เชื่อถือได้ และทันเวลา ซึ่งฝ่ายบริหารของบริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญและยึดถือปฏิบัติมาโดยตลอด ในส่วนของงานด้านนักลงทุนสัมพันธ์นั้น บริษัทฯ ยังไม่ได้จัดตั้งหน่วยงานขึ้นเฉพาะ เนื่องจากกิจกรรมในเรื่องดังกล่าวยังมีไม่มากนักแต่ในหลักปฏิบัติผู้บริหารระดับสูง ได้แก่ กรรมการผู้จัดการและกรรมการบริหาร จะทำหน้าที่ติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุน ผู้ถือหุ้น รวมทั้งนักวิเคราะห์ ซึ่งผู้ลงทุนสามารถติดต่อขอทราบข้อมูลบริษัทฯ ได้ที่โทร 0 2263 1010 หรือที่ E-mail address: estar@estarpcl.com

รายการระหว่างกัน

ในปี 2553 บริษัทฯ ไม่มีรายการระหว่างกันกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการและผู้บริหารของบริษัท นอกเหนือจากที่ได้เปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน ประจำปี 2553

นโยบายและแนวทางการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

ในอนาคตบริษัทและบริษัทย่อยไม่มีนโยบายการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน แต่ในกรณีที่มีความจำเป็นเพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัท บริษัทจะพิจารณาความสมเหตุสมผลอย่างรอบคอบและจะเป็นไปในราคาหรือเงื่อนไขที่ไม่แตกต่างจากบุคคลภายนอก และบริษัทจะดำเนินการตามขั้นตอนของข้อกำหนดหรือประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อกำหนดหรือประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง หลักเกณฑ์ วิธีการและการเปิดเผยรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทจดทะเบียน ตลอดจนกฎหมายหรือข้อบังคับทางกฎหมายอย่างเคร่งครัด และคำนึงถึงประโยชน์ของบริษัทเป็นสำคัญ นอกจากนี้คณะกรรมการตรวจสอบจะเป็นผู้ติดตามตรวจสอบการทำรายการระหว่างกันของบริษัทให้ปฏิบัติเป็นไปตามกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง

คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงิน และผลการดำเนินงาน

ก) ผลการดำเนินงาน

ภาพรวมของการดำเนินงาน

ในปี 2553 แม้ว่าตลาดที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครมีการขยายตัวตามภาวะเศรษฐกิจ รวมทั้งมาตรการกระตุ้นธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลเกี่ยวกับการลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนโอนและจดทะเบียนจำนองที่ขยายให้ถึง 30 มิถุนายน 2553 แต่ตลาดได้เริ่มชะลอตัวในครึ่งหลังของปี 2553 จากสถานการณ์รุนแรงทางการเมืองในช่วงต้นปีถึงกลางปีส่งผลต่อการชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย ประกอบกับที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมที่มีการเปิดตัวโครงการใหม่ในพื้นที่ใกล้เคียงกับโครงการของบริษัท จำนวนมาก จึงมีการแข่งขันที่สูง ทำให้ยอดขายของบริษัท ในปี 2553 ลดลงจากปี 2552

รายได้จากการขายและบริการของบริษัท ในปี 2553 ลดลงจากปี 2552 จำนวน 21.45 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากบริษัท ได้รับรายได้จากการขายห้องชุดของโครงการอาคารชุดพักอาศัยในเขตกรุงเทพฯ ลดลงจำนวน 225.81 ล้านบาท ในขณะที่มีการรับรู้รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินในเขตกรุงเทพฯ และ บ้านฉาง เพิ่มขึ้น 204.36 ล้านบาท

อย่างไรก็ตาม ในเดือนมีนาคม 2553 บริษัทฯ เปิดการขายอาคารชุดในกรุงเทพฯ อีก 2 โครงการ ซึ่งเป็นอาคารสูงกว่า 30 ชั้น ชื่อโครงการ เดอะ บรีซ (The Breeze) ซึ่งตั้งอยู่บริเวณถนนราชมรรคาสาทรนครินทร์ และโครงการแวนเทจ (“Vantage”) ตั้งอยู่บริเวณถนนรัชดาภิเษก ใกล้แยกราชวิทย ซึ่งปัจจุบันทั้ง 2 โครงการได้ผ่านการเห็นชอบรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมจากคณะกรรมการผู้ชำนาญการ สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมแล้ว รวมทั้งได้รับใบอนุญาตก่อสร้างปลูกสร้างอาคารจากสำนักโยธา กรุงเทพมหานคร และปัจจุบันได้ดำเนินการวางเสาเข็มเจาะครบ 100% และเริ่มงานก่อสร้างไปได้บางส่วนแล้ว

ในส่วนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่แถบชายฝั่งทะเลตะวันออกมีรายได้เพิ่มขึ้นจากปี 2552 เนื่องจาก บริษัทฯ มีการรับรู้รายได้โครงการบ้านและอาคารพาณิชย์เพิ่มขึ้นอีก 3 โครงการในปี 2553 โดยมีผลจากธุรกิจค้าปลีกเทสโก้ โลตัสที่ขยายธุรกิจไปในเขตบ้านฉาง จังหวัดระยอง จึงทำให้ผู้บริโภคในท้องถิ่นมีความต้องการที่อยู่อาศัยเพื่อทำธุรกิจในเชิงพาณิชย์มากขึ้น

ในปี 2553 และ ปี 2554 บริษัทฯ มีโครงการที่จะพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ ในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร และที่จังหวัดระยอง โดยพิจารณาจากปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง และความต้องการของผู้บริโภคเป็นหลัก อย่างไรก็ตาม จากสภาวะการณ์ด้านเศรษฐกิจ และปัจจัยลบทั้งภายในประเทศและต่างประเทศที่ส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อภายในประเทศ จึงทำให้บริษัทฯ มีนโยบายดำเนินธุรกิจอย่างรอบคอบรัดกุม เพื่อให้มีกระแสเงินสดรับจากการดำเนินงานเพียงพอมาใช้ในการดำเนินธุรกิจและมีสภาพคล่อง อย่างไรก็ตามอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ในสัดส่วนที่ต่ำ ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงศักยภาพที่บริษัทสามารถจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อนำมาใช้ในการพัฒนาโครงการอื่นๆ ของบริษัทฯ ได้อีกในอนาคต

รายได้จากการขายและบริการ

รายได้จากการขายและบริการของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ได้มาจาก 3 ส่วนงาน คือ รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย อสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า และธุรกิจสนามกอล์ฟ ซึ่งปีที่ผ่านมาบริษัทฯ มีรายได้ส่วนใหญ่มาจากการรับรู้รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินและโครงการอาคารชุดพักอาศัยในกรุงเทพฯ จำนวน 387.15 ล้านบาท และการรับรู้รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินในบ้านฉาง จำนวน 170.57 ล้านบาท

รายได้จากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในปี 2553 ลดลงจากปี 2552 ร้อยละ 4.96 อันเป็นผลมาจากปัจจัยลบด้านต่างๆ เช่น สถานการณ์ด้านการเมือง ราคาน้ำมันที่สูงขึ้น ส่งผลต่อการตัดสินใจของผู้ซื้อ นอกจากนี้บริษัทฯ มีรายได้จากบริษัทย่อย ได้แก่ ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์จากบริษัทซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด จำนวน 35.43 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2552 ร้อยละ 14.93 และมีรายได้จากธุรกิจสนามกอล์ฟจากบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด จำนวน 47.10 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2552 ร้อยละ 7.42

ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ปี 2553 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีค่าใช้จ่ายรวม 675.06 ล้านบาท ลดลงจากปี 2552 จำนวน 29.55 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการมีต้นทุนขายลดลงจากการรับรู้รายได้จากการขายและบริการลดลง โดยบริษัทฯ มีต้นทุนขายเท่ากับ 452.14 ล้านบาท ลดลงจากปี 2552 จำนวน 41.11 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.33 ส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ในปี 2553 มีจำนวน 192.36 ล้านบาท ลดลงจากปี 2552 จำนวน 19.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.99 โดยมีค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้น 29.12 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 52.73 ในขณะที่มีค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลง 17.56 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.25

กำไร

ในปี 2553 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีกำไรสุทธิ จำนวน 46.62 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2552 จำนวน 24.98 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 115.43 โดยสาเหตุหลักมาจากต้นทุนขายและบริการปี 2553 ลดลงจากปี 2552 จำนวน 41.11 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.33 เนื่องจากปี 2553 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายและบริการลดลงจำนวน 21.45 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากในปี 2553 บริษัทฯ ได้รับรายได้จากการขายห้องชุดของโครงการอาคารชุดพักอาศัยในเขตกรุงเทพฯ ลดลง จำนวน 225.81 ล้านบาท ในขณะที่มีการรับรู้รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินในเขตกรุงเทพฯ และบ้านฉางเพิ่มขึ้น 204.36 ล้านบาท นอกจากนี้ ในปี 2553 บริษัทฯ มีรายการโอนกลับขาดทุนจากการด้อยค่าในสินทรัพย์สูงกว่าปี 2552 จำนวน 15.06 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 42.44

บ) ฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 4,428.70 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2552 จำนวน 131.62 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.06 โดยมีรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์ที่สำคัญของบริษัทฯ ในช่วงที่ผ่านมา ดังนี้

ส่วนประกอบของสินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีสินทรัพย์หมุนเวียนเท่ากับ 2,017.75 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2552 จำนวน 240.61 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากในระหว่างปี 2553 บริษัทฯ มีเงินสด เงินฝากธนาคารและเงินลงทุนชั่วคราวเพิ่มขึ้นจากปี 2552 จำนวน 214.05 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 29.26 โดยสาเหตุหลักมาจากในปี 2553 บริษัทฯ มีการรับเงินจากการขายห้องชุด โครงการอาคารชุดพักอาศัยในกรุงเทพฯ ที่เริ่มเปิดโครงการใหม่ 2 โครงการ ในเดือนมีนาคม 2553 คือโครงการ เดอะ บรีซ (“The Breeze”) ซึ่งตั้งอยู่บริเวณถนนนราธิวาสราชนครินทร์ และโครงการแวนเทจ (“Vantage”) ซึ่งตั้งอยู่บริเวณถนนรัชดาภิเษก ใกล้แยกรัชโยธิน และมีสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น - สุทธิ เพิ่มขึ้นจำนวน 29.01 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 236.24

บริษัทฯ มีลูกหนี้การค้าและมูลค่างานระหว่างก่อสร้างที่ยังไม่เรียกเก็บจากลูกค้ารวมกันลดลงจำนวน 3.19 ล้านบาท ในขณะที่มีสินทรัพย์หมุนเวียนอื่นๆ รวมเพิ่มขึ้นจำนวน 29.00 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากเงินค่าก่อสร้างจ่ายล่วงหน้าให้ผู้รับเหมาก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย โครงการ เดอะ บรีซ จำนวน 29.73 ล้านบาท

คุณภาพของสินทรัพย์

ลูกหนี้การค้า/มูลค่างานระหว่างก่อสร้างที่ยังไม่ได้เรียกเก็บจากลูกค้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีลูกหนี้การค้าและมูลค่างานระหว่างก่อสร้างที่ยังไม่ได้เรียกเก็บจากลูกค้ารวม 10.36 ล้านบาท ขณะที่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 มีจำนวน 13.55 ล้านบาท ลดลง 3.19 ล้านบาท

สินค้านคงเหลือ/ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ/ที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา - สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีสินค้านคงเหลือสุทธิ เท่ากับ 1,020.63 ล้านบาท ขณะที่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 มีจำนวน 1,019.89 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นจากปีก่อนร้อยละ 0.07 ในขณะที่มีที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา - สุทธิของบริษัทฯ และบริษัทย่อยลดลงจากปี 2552 จำนวน 164.95 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 10.08 อันเนื่องมาจากการโอนที่ดินรอการพัฒนาในกรุงเทพฯ เข้างานระหว่างก่อสร้างสำหรับโครงการใหม่จำนวน 190.19 ล้านบาท เป็นผลให้ที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา - สุทธิของบริษัทฯ ลดลง

อย่างไรก็ตาม ในปี 2553 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายการโอนกลับขาดทุนจากการด้อยค่าในสินทรัพย์ในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ จำนวน 50.54 ล้านบาท และ 61.71 ล้านบาท ตามลำดับ จากการที่บริษัทฯ ได้ทบทวนมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของที่ดินและอาคารของบริษัทย่อย รวมทั้งที่ดินรอการพัฒนาของบริษัทฯ โดยประมาณจากราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สิน ซึ่งอ้างอิงจากข้อมูลตามรายงานการประเมินของผู้ประเมินอิสระ ซึ่งได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ทำให้บริษัทฯ สามารถกลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่าของที่ดินรอการพัฒนาและขาดทุนจากการด้อยค่าในสินทรัพย์ของบริษัทย่อยจำนวน 42.66 ล้านบาท และ 7.89 ล้านบาท ตามลำดับในงบการเงินรวมนอกจากนี้บริษัทฯ ได้ทบทวนมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของเงินลงทุนในบริษัทย่อย เพื่อให้เหมาะสมกับมูลค่าของกิจการของบริษัทย่อย ซึ่งทำให้บริษัทฯ สามารถกลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์ และรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเป็นจำนวน 19.06 ล้านบาท ในงบการเงินเฉพาะกิจการ

ก) สภาพคล่อง

กระแสเงินสด

ในปี 2553 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีเงินสดส่วนที่ลดลงจากกิจกรรมการดำเนินงาน กิจกรรมการลงทุน และกิจกรรมจัดหาเงินรวม 68.16 ล้านบาท ลดลงจากปี 2552 จำนวน 145.93 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากบริษัทฯ มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการลงทุนที่มากขึ้น จากปี 2552 จำนวน 210.46 หรือร้อยละ 141.04 โดยสาเหตุหลักมาจากบริษัทฯ มีการใช้จ่ายเงินเพื่อลงทุนในเงินลงทุนชั่วคราวเพิ่มขึ้นจากปี 2552 จำนวน 272.49 ล้านบาทและมีค่าใช้จ่ายลงทุนในอาคารและอุปกรณ์จำนวน 67.13 ล้านบาท ในขณะที่มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมการดำเนินงานในปี 2553 สูงกว่าปี 2552 จำนวน 64.53 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากบริษัทฯ ได้รับเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าที่มาจองห้องชุด โครงการอาคารชุดพักอาศัยที่เปิดใหม่ 2 โครงการสูงกว่าปี 2552 จำนวน 72.25 ล้านบาท

อัตราส่วนสภาพคล่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีหนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้นจากปี 2552 จำนวน 99.29 ล้านบาท ทำให้อัตราส่วนสภาพคล่องลดลงจากปี 2552 เป็น 11.04 เท่า และอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วลดลงจากปี 2552 เป็น 5.23 เท่า เช่นเดียวกัน เนื่องจากในปี 2553 บริษัทฯ มีเงินสด เงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนชั่วคราวเพิ่มมากขึ้นจากปี 2552 จำนวน 214.05 ล้านบาท จึงทำให้สินทรัพย์หมุนเวียนของบริษัทฯ ในปี 2553 มีจำนวนสูงขึ้น 240.61 ล้านบาท

คำตอบแทนของผู้สอบบัญชี

1. คำตอบแทนจากการสอบบัญชี

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจ่ายคำตอบแทนการสอบบัญชี ให้แก่ บริษัท สำนักงาน เอ เอ็ม ซี จำกัด ในรอบปีบัญชี 2553 เป็นจำนวนเงินรวม 1,246,000.00 บาท

2. ค่าบริการอื่น

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจ่ายค่าบริการอื่น ซึ่งได้แก่ ค่าธรรมเนียมแปลงงบการเงินเป็นภาษาอังกฤษ ค่าใช้จ่ายทำงานล่วงเวลา ผู้ตรวจสอบบัญชี ให้แก่ บริษัท สำนักงาน เอ เอ็ม ซี จำกัด ในรอบปีบัญชี 2553 เป็นจำนวนเงินรวม 113,298.38 บาท

รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการ ต่อรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อยและสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปีฉบับนี้ ซึ่งงบการเงินดังกล่าวจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย โดยเลือกนโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ โดยผู้บริหารของบริษัทได้ใช้ดุลยพินิจอย่างระมัดระวังและประมาณการที่เหมาะสมในการจัดทำ รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

งบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อยได้รับการตรวจสอบโดย นางสาวประภาศรี สีสสุภา ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4664 ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และบริษัทย่อยได้รับการตรวจสอบโดยนางสาวปิยมาศ เรืองแสงรอบ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 7133 แห่งบริษัท สำนักงาน เอ เอ็ม ซี จำกัด โดยในการตรวจสอบงบการเงินนี้ บริษัทเปิดโอกาสให้ผู้สอบบัญชีได้พิจารณาการบันทึกข้อมูลทางการเงิน และข้อมูลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น 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 2553

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรย์ล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบดุลรวมและงบดุลเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 งบกำไรขาดทุนรวม และงบกำไรขาดทุนเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของแต่ละปีของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรย์ล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรย์ล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ซึ่งผู้บริหารของกิจการเป็นผู้รับผิดชอบต่อความถูกต้องและครบถ้วนของข้อมูลในงบการเงินเหล่านี้ ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีที่รับรองทั่วไป ซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าต้องวางแผนและปฏิบัติตามเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลว่า งบการเงินแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการทดสอบหลักฐานประกอบรายการทั้งที่เป็นจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน การประเมินความเหมาะสมของหลักการบัญชีที่กิจการใช้และประมาณการเกี่ยวกับรายการทางการเงินที่เป็นสาระสำคัญซึ่งผู้บริหารเป็นผู้จัดทำขึ้น ตลอดจนการประเมินถึงความเหมาะสมของการแสดงรายการที่นำเสนอในงบการเงินโดยรวม ข้าพเจ้าเชื่อว่าการตรวจสอบดังกล่าวให้ข้อสรุปที่เป็นเกณฑ์อย่างเหมาะสมในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 ผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของแต่ละปีของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรย์ล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรย์ล เอสเตท จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป

บริษัท สำนักงาน เอ เอ็ม ซี จำกัด



(นางสาวประภาศรี สีลาสุภา)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4664

กรุงเทพมหานคร

วันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2554

งบดุล

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552

(หน่วย : บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552	2553	2552
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	654,263,545.59	722,424,048.80	624,456,553.93	703,543,804.28
เงินลงทุนชั่วคราว 6	291,211,261.03	8,995,007.36	291,211,261.03	1,843,479.46
ลูกหนี้การค้า 7	1,104,482.16	1,071,018.05	-	-
มูลค่างานระหว่างก่อสร้างที่ยังไม่เรียกเก็บจากลูกค้า 8	9,256,528.67	12,476,300.00	9,256,528.67	12,476,300.00
สินค้าคงเหลือ - สุทธิ 9	1,020,625,481.75	1,019,891,900.82	1,022,954,292.90	1,023,180,835.76
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น - สุทธิ 10	41,289,538.37	12,284,521.25	41,787,967.39	11,809,711.20
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	2,017,750,837.57	1,777,142,796.28	1,989,666,603.92	1,752,854,130.70
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิ 11.1	42,036,747.99	43,490,277.16	42,036,747.99	43,490,277.16
เงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิ 12	-	-	907,416,870.02	888,361,616.38
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ 13	784,680,191.99	733,798,798.66	88,536,748.58	37,329,351.09
ที่ดินที่ตั้งอาคารศูนย์การค้าให้เช่า	3,569,073.52	3,569,073.52	3,569,073.52	3,569,073.52
ที่ดินและส่วนปรับปรุง รอการพัฒนา - สุทธิ 14	1,471,040,280.35	1,635,985,791.55	1,302,049,014.62	1,466,994,525.82
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระ ค้ำประกัน 15	84,622,772.00	83,194,222.00	84,622,772.00	83,194,222.00
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น - สุทธิ 16	25,002,826.47	19,895,294.05	17,130,964.79	12,527,325.19
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	2,410,951,892.32	2,519,933,456.94	2,445,362,191.52	2,535,466,391.16
รวมสินทรัพย์	4,428,702,729.89	4,297,076,253.22	4,435,028,795.44	4,288,320,521.86

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบดุล

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรย์ล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552

(หน่วย : บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552	2553	2552
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน				
เจ้าหนี้การค้า	18,105,633.07	13,482,609.41	16,873,866.76	12,517,152.09
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	13,640,332.44	16,091,356.37	8,493,196.67	12,206,180.49
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	82,963,269.45	7,251,750.00	82,963,269.45	7,251,750.00
ค่ามัดจำที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	8	18,162,800.00	17,929,528.00	17,929,528.00
เจ้าหนี้อื่น	18,514,343.92	9,515,184.52	17,046,328.93	8,115,871.54
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	31,453,800.08	19,276,204.69	24,630,169.77	13,172,416.93
รวมหนี้สินหมุนเวียน	182,840,178.96	83,546,632.99	168,169,631.58	71,192,899.05
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
เงินประกันผลงานค่าก่อสร้าง	10,116,335.99	23,059,882.68	10,116,335.99	22,917,487.83
เงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน	11.2	7,130,275.08	7,130,275.08	7,441,472.88
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	4,199,647.28	4,627,685.48	2,174,446.00	2,392,446.00
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	21,446,258.35	35,129,041.04	19,421,057.07	32,751,406.71
รวมหนี้สิน	204,286,437.31	118,675,674.03	187,590,688.65	103,944,305.76

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบดุล

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเลย์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552

(หน่วย : บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552	2553	2552
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น	17			
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	18	3,912,944.89	3,912,944.89	3,912,944.89
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ		(91,589,327.89)	(91,589,327.89)	(91,589,327.89)
ส่วนเกินทุนจากการเปลี่ยนแปลง				
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อย :				
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญของบริษัทย่อย	112,874,046.48	112,874,046.48	-	-
ขาดทุนสะสมของบริษัทย่อย	(38,742,567.62)	(38,742,567.62)	-	-
ผลกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง				
ผลต่างจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่า				
ยุติธรรมของหลักทรัพย์เพื่อขาย	6	720,850.32	-	720,850.32
กำไร (ขาดทุน) สะสม				
จัดสรรแล้ว				
ทุนสำรองตามกฎหมาย	19	11,812,043.85	11,812,043.85	11,812,043.85
ยังไม่ได้จัดสรร (ขาดทุนสะสม)		(329,111,880.51)	(375,727,071.84)	(168,957,193.75)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท		4,099,073,858.52	4,051,737,816.87	4,247,438,106.79
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย		125,342,434.06	126,662,762.32	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		4,224,416,292.58	4,178,400,579.19	4,247,438,106.79
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		4,428,702,729.89	4,297,076,253.22	4,435,028,795.44
			4,288,320,521.86	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกำไรขาดทุน

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเลย์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552

(หน่วย : บาท)

หมายเหตุ	งบการณรวม		งบการณเฉพาะกิจการ	
	2553	2552	2553	2552
รายได้จากการขายและบริการ	643,557,963.03	665,005,336.65	562,585,800.67	590,330,426.33
ต้นทุนขายและบริการ	(452,139,711.81)	(493,249,139.62)	(393,185,593.47)	(434,944,534.70)
กำไรขั้นต้น	191,418,251.22	171,756,197.03	169,400,207.20	155,385,891.63
ดอกเบี้ยรับ	9,564,329.94	8,877,557.79	9,564,329.94	8,513,316.96
รายการโอนกลับขาดทุน จากการด้อยค่าสินทรัพย์	12 13 และ 14	50,544,879.41	35,478,434.40	61,714,834.60
รายได้อื่น	16,688,592.86	14,470,778.03	29,360,036.25	22,403,614.10
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	268,216,053.43	230,582,967.25	270,039,407.99	207,730,770.92
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(84,339,724.18)	(55,223,724.25)	(80,590,528.91)	(51,943,495.47)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(108,024,555.18)	(126,308,343.32)	(102,641,838.71)	(111,789,340.13)
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	22	(30,556,911.00)	(29,833,158.00)	(24,466,000.00)
รวมค่าใช้จ่าย	(222,921,190.36)	(211,365,225.57)	(207,698,367.62)	(188,379,067.60)
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน	45,294,863.07	19,217,741.68	62,341,040.37	19,351,703.32
ต้นทุนทางการเงิน	-	(20,016.33)	-	(20,016.33)
กำไรสำหรับปี	45,294,863.07	19,197,725.35	62,341,040.37	19,331,686.99
ส่วนแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) สำหรับปี				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	46,615,191.33	21,640,051.82	62,341,040.37	19,331,686.99
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	(1,320,328.26)	(2,442,326.47)	-	-
	45,294,863.07	19,197,725.35	62,341,040.37	19,331,686.99
กำไรต่อหุ้นส่วนที่เป็นของบริษัทฯ				
กำไรต่อหุ้นชั้นพื้นฐาน และกำไรต่อหุ้นปรับลด	24	0.0105	0.0049	0.0141
จำนวนหุ้นสามัญชั้นพื้นฐาน และหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลด (หน่วย : หุ้น)		4,429,197,749	4,429,197,749	4,429,197,749

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรย์ล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552

(หน่วย : บาท)

	งบการจับรวม					
	ผลต่างจากการเปลี่ยนแปลง		กำไร (ขาดทุน) สะสม			
	ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและชำระแล้ว	ในสำคัญแสดง สิทธิที่จะซื้อหุ้น	ส่วนเกินทุนจาก การเปลี่ยนแปลง ในมูลค่ายุติธรรม ของหลักทรัพย์ เพื่อขาย	กำไร (ขาดทุน) สะสม	ส่วนของผู้ถือหุ้น	รวม
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2552	4,429,197,749.00	3,912,944.89	(91,589,327.89)	74,131,478.86	-	11,812,043.85
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	-	-	-	-	11,812,043.85	(397,367,123.66)
รวมรายได้ (ค่าใช้จ่าย) ที่ได้รับรู้สำหรับปี	-	-	-	-	21,640,051.82	(2,442,326.47)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	4,429,197,749.00	3,912,944.89	(91,589,327.89)	74,131,478.86	-	11,812,043.85
ผลต่างจากการเปลี่ยนแปลง ในมูลค่ายุติธรรม	-	-	-	-	720,850.32	-
ของหลักทรัพย์เพื่อขาย	-	-	-	-	720,850.32	-
รวมรายได้ที่รับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้น	-	-	-	-	720,850.32	-
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	-	-	-	-	46,615,191.33	(1,320,328.26)
รวมรายได้ (ค่าใช้จ่าย) ที่ได้รับรู้สำหรับปี	-	-	-	-	46,615,191.33	(1,320,328.26)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	4,429,197,749.00	3,912,944.89	(91,589,327.89)	74,131,478.86	720,850.32	11,812,043.85

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการเงิน

แบบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัท อีส์เทอร์น สตาร์ เรยล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(หน่วย : บาท)

สมการเชิงอนุพันธ์

	งบเรือนหุ้น ที่ออกและชำระแล้ว	ใบสำคัญแสดง สิทธิที่จะซื้อหุ้น	ส่วนต่ำกว่า มูลค่าหุ้นสามัญ	ผลต่างจากการ เปลี่ยนแปลง ในมูลค่าหุ้นธรรมดา ของหลักทรัพย์ เพื่อขาย	กำไร (ขาดทุน) สะสม		
					จัดสรรแล้ว	ยังไม่จัดสรร (ขาดทุนสะสม)	รวม
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2552	4,429,197,749.00	3,912,944.89	(91,589,327.89)	-	11,812,043.85	(188,288,880.74)	4,165,044,529.11
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	-	19,331,686.99	19,331,686.99
รวมรายได้ทั้งปีที่รับรู้สำหรับปี	-	-	-	-	-	19,331,686.99	19,331,686.99
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	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
ผลต่างจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสุทธิธรรมดา ของหลักทรัพย์เพื่อขาย	-	-	-	720,850.32	-	-	720,850.32
รวมรายได้ทั้งปีที่รับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้น	-	-	-	720,850.32	-	-	720,850.32
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	-	62,341,040.37	62,341,040.37
รวมรายได้ทั้งปีที่รับรู้สำหรับปี	-	-	-	720,850.32	-	62,341,040.37	63,061,890.69
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	4,429,197,749.00	3,912,944.89	(91,589,327.89)	720,850.32	11,812,043.85	(106,616,153.38)	4,247,438,106.79

หมายเหตุประกอบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน

งบกระแสเงินสด

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเลย์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552	2553	2552
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไรสำหรับปีก่อนภาษีเงินได้	45,294,863.07	19,197,725.35	62,341,040.37	19,331,686.99
ปรับรายการกระทบกำไรสำหรับปีก่อนภาษีเงินได้เป็น เงินสดรับ (จ่าย) จากการดำเนินงาน				
รายการโอนกลับขาดทุนจากมูลค่าสินค้าคงเหลือ	(37,965,142.48)	(6,486,293.59)	(37,965,142.48)	(6,486,293.59)
รายการโอนกลับขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์	(50,544,879.41)	(35,478,434.40)	(61,714,834.60)	(21,427,948.23)
รับรู้รายได้ตามสัญญาเช่าการเงินและรายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า	(1,257,668.63)	(1,262,030.87)	(1,257,668.63)	(1,262,030.87)
ค่าเสื่อมราคา	32,375,787.87	27,568,413.75	16,100,756.50	7,517,020.53
ค่าใช้จ่ายตัดจ่าย	648,674.57	470,379.47	519,068.45	470,379.47
(กำไร) ขาดทุนจากการจำหน่าย/ตัดจำหน่ายอาคารและอุปกรณ์	(194,509.33)	2,504,177.88	13,591.89	2,129,255.54
กำไรจากการจำหน่ายที่ดินและส่วนปรับปรุงการพัฒนา	(974,955.00)	-	(974,955.00)	-
ต้นทุนทางการเงิน	-	20,016.33	-	20,016.33
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงใน สินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	(12,617,829.34)	6,533,953.92	(22,938,143.50)	292,086.17
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง				
ลูกหนี้การค้า	(33,464.11)	833,131.10	-	1,000,000.00
มูลค่างานระหว่างก่อสร้างที่ยังไม่ได้เรียกเก็บจากลูกค้า	3,219,771.33	(4,649,935.00)	3,219,771.33	(4,649,935.00)
สินค้าคงเหลือ	261,409,031.52	199,456,899.39	262,369,155.31	199,689,704.57
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(34,676,824.79)	5,289,146.36	(35,650,063.86)	5,355,769.73
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินและเงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	706,643.80	(863,628.58)	714,710.90	(326,560.57)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้า	4,623,023.66	3,568,483.56	4,356,714.67	3,732,301.11
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(2,451,023.93)	440,319.84	(3,712,983.82)	7,993,617.96
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	75,711,519.45	3,459,000.00	75,711,519.45	3,459,000.00
ค้างวัดที่ยังไม่รู้เป็นรายได้	233,272.00	8,179,911.00	233,272.00	8,179,911.00
เจ้าหนี้อื่น	418,107.99	985,190.51	1,117,140.99	(55,108.70)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	12,177,595.39	5,826,738.40	11,457,752.84	(1,105,417.20)
เงินประกันผลงานค่าก่อสร้าง	(12,943,546.69)	7,060,421.53	(12,801,151.84)	7,060,421.53
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(428,038.20)	2,399,639.32	(218,000.00)	214,500.00
เงินสดรับจากกิจกรรมดำเนินงาน	297,748,238.08	240,919,271.35	286,259,694.47	233,240,290.60
จ่ายดอกเบี้ย	-	(20,016.33)	-	(20,016.33)
จ่ายภาษีเงินได้	(6,239,522.79)	(13,918,647.47)	(5,814,090.95)	(13,539,519.36)
เงินสดสุทธิได้มาจากการดำเนินงาน	291,508,715.29	226,980,607.55	280,445,603.52	219,680,754.91

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552	2553	2552
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เพิ่มขึ้นในเงินลงทุนชั่วคราว	(281,495,403.35)	(8,995,007.36)	(288,646,931.25)	(1,843,479.46)
เงินสดรับจากการขายอาคารและอุปกรณ์	821,377.10	1,498,591.62	590,582.71	1,397,997.15
ซื้ออาคารและอุปกรณ์	(67,127,538.00)	(31,121,007.78)	(59,608,851.08)	(16,952,494.29)
เงินสดรับจากการขายที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา	1,575,000.00	-	1,575,000.00	-
ซื้อที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา	(12,014,104.25)	(43,153,258.25)	(12,014,104.25)	(43,153,258.25)
เพิ่มขึ้นในเงินฝากธนาคารที่ติดภาระค่าประกัน	(1,428,550.00)	(67,440,720.00)	(1,428,550.00)	(67,440,720.00)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(359,669,218.50)	(149,211,401.77)	(359,532,853.87)	(127,991,954.85)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) - สุทธิ				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	722,424,048.80	644,654,843.02	703,543,804.28	611,855,004.22
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	654,263,545.59	722,424,048.80	624,456,553.93	703,543,804.28
การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดเพิ่มเติม				
1. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ประกอบด้วย				
เงินสดและเงินฝากสถาบันการเงิน	84,302,187.83	79,206,331.28	75,207,483.29	69,813,921.85
เงินฝากประจำ	3,720,163.39	128,565,187.18	3,720,163.39	128,565,187.18
พันธบัตรรัฐบาล	378,960,026.70	284,557,147.15	378,960,026.70	284,557,147.15
บัตรรับฝากประจำ	187,281,167.67	230,095,383.19	166,568,880.55	220,607,548.10
รวม	654,263,545.59	722,424,048.80	624,456,553.93	703,543,804.28
2. รายละเอียดเพิ่มเติมในรายการที่ไม่เป็นตัวเงิน มีดังนี้				
- โอนเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	5,158,318.56	3,123,353.29	5,158,318.56	3,123,353.29
- โอนเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างเป็นที่ดินอาคารและอุปกรณ์	513,489.11	-	513,489.11	-
- โอนที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนาเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	219,019,151.41	85,489,347.49	219,019,151.41	85,489,347.49
- โอนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	1,783,026.13	-	1,783,026.13
- โอนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เป็นสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	223,328.00	-	23,328.00	-
- โอนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เป็นสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	-	178,991.90	-	178,991.90
- ซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ยังไม่จ่ายชำระ	8,581,051.41	-	7,813,316.40	-
- ผลต่างจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของหลักทรัพย์เผื่อขาย	720,850.32	-	720,850.32	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

บริษัท ইসเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552

1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท ইসเทอร์น 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 ดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในกรุงเทพมหานครและจังหวัดระยอง

รายละเอียดของบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 มีดังนี้

<u>ชื่อบริษัท</u>	<u>ลักษณะการถือหุ้น</u>	<u>ประเภทถือคะแนน</u>	<u>ลักษณะทางธุรกิจ</u>	<u>สัดส่วนการลงทุน</u>
บริษัท ইসเทอร์น สตาร์ รีเทล จำกัด	ทางตรง	ประเทศไทย	สนามกอล์ฟ	81.30
บริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด	ทางตรง	ประเทศไทย	ให้เช่าและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.13
บริษัท ইসเทอร์น สตาร์ ไลเซนส์ นิวเวิลด์ จำกัด	ทางตรง	ประเทศไทย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	60.00

อีกหนึ่งบริษัทฯ มีกลุ่มชั้นไรส์ เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในสัดส่วนร้อยละ 69.10 ของหุ้นสามัญทั้งหมด ซึ่งกลุ่มชั้นไรส์เป็นกลุ่มบริษัทที่จดทะเบียนและตั้งอยู่ในประเทศไทย ประกอบด้วย บริษัท กรุงเทพโทรทัศน์และวิทยุ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 49.50 บริษัท บีบีทีวี เอ็ดดูเทรชั่น จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 11.58 บริษัท ชันไรส์ อีคิว จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 7.89 และบริษัท จี แอลเอสเซทส์ จำกัด ในสัดส่วน ร้อยละ 0.13

2. หลักเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

2.1 งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้จัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปภายใต้พระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543 ซึ่งหมายความว่าถึงมาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินรวมถึงการตีความและแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชี (“สภาวิชาชีพบัญชี”) ซึ่งจัดตั้งตามพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 และตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการจัดทำและนำเสนอรายงานทางการเงิน

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิม เว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

2.2 สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกประกาศสภาวิชาชีพบัญชี ฉบับที่ 17/2553 และฉบับที่ 50 - 55/2553 ซึ่งลงประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้มาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงินและตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังต่อไปนี้

<u>อ้างอิงมาตรฐาน</u>	<u>เรื่อง</u>	<u>วันที่มีผลบังคับใช้</u>
<u>มบทการบัญชี (ปรับปรุง 2552)</u>		<u>มีผลบังคับใช้ทันที</u>
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2552)	การนำเสนองบการเงิน	1 มกราคม 2554
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 2 (ปรับปรุง 2552)	สินค้าคงเหลือ	1 มกราคม 2554

<u>อ้างอิงมาตรฐาน</u>	<u>เรื่อง</u>	<u>วันที่มีผลบังคับใช้</u>
แบบการบัญชี (ปรับปรุง 2552)		มีผลบังคับใช้ทันที
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2552)	งบกระแสเงินสด	1 มกราคม 2554
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2552)	นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชี และข้อผิดพลาด	1 มกราคม 2554
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2552)	เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน	1 มกราคม 2554
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2552)	สัญญาก่อสร้าง	1 มกราคม 2554
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 16 (ปรับปรุง 2552)	ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1 มกราคม 2554
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2552)	สัญญาเช่า	1 มกราคม 2554
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2552)	รายได้	1 มกราคม 2554
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 19	ผลประโยชน์ของพนักงาน	1 มกราคม 2554
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 23 (ปรับปรุง 2552)	ต้นทุนการกู้ยืม	1 มกราคม 2554
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 24 (ปรับปรุง 2552)	การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1 มกราคม 2554
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 26	การบัญชีและการรายงานโครงการผลประโยชน์เมื่อออกจากงาน	1 มกราคม 2554
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 27 (ปรับปรุง 2552)	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	1 มกราคม 2554
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 28 (ปรับปรุง 2552)	เงินลงทุนในบริษัทร่วม	1 มกราคม 2554
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 29	การรายงานทางการเงินในสภาพเศรษฐกิจที่เงินเฟ้อรุนแรง	1 มกราคม 2554
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 31 (ปรับปรุง 2552)	ส่วนได้เสียในการร่วมค้า	1 มกราคม 2554
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 33 (ปรับปรุง 2552)	กำไรต่อหุ้น	1 มกราคม 2554
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2552)	งบการเงินระหว่างกาล	1 มกราคม 2554
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 36 (ปรับปรุง 2552)	การด้อยค่าของสินทรัพย์	1 มกราคม 2554
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 37 (ปรับปรุง 2552)	ประมาณการหนี้สิน หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น และสินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น	1 มกราคม 2554
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 38 (ปรับปรุง 2552)	สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	1 มกราคม 2554
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2552)	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1 มกราคม 2554
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 2	การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	1 มกราคม 2554
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2552)	การรวมธุรกิจ	1 มกราคม 2554
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2552)	สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก	1 มกราคม 2554
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 6	การสำรวจและประเมินค่าแหล่งทรัพยากรแร่	1 มกราคม 2554
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15	สัญญาการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์	1 มกราคม 2554
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 12	ภาษีเงินได้	1 มกราคม 2556
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 20 (ปรับปรุง 2552)	การบัญชีสำหรับเงินอุดหนุนจากรัฐบาล และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับความช่วยเหลือจากรัฐบาล	1 มกราคม 2556
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2552)	ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	1 มกราคม 2556

ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ เชื่อว่าจะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการเป็นสาระสำคัญต่อการเงินสำหรับปีที่เริ่มใช้มาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวข้างต้น ยกเว้นมาตรฐานการบัญชีและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังต่อไปนี้ที่ฝ่ายบริหารคาดว่าจะมีผลกระทบต่องบการเงินในปีที่นำมาถือปฏิบัติ

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 19 เรื่อง ผลประโยชน์ของพนักงาน

ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับนี้ กำหนดให้ต้องทยอยรับรู้ค่าใช้จ่ายและประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงานตามระยะเวลาตั้งแต่วันที่พนักงานเริ่มให้บริการ โดยกำหนดให้มีข้อสมมติฐานในการคำนวณตามหลักการคณิตศาสตร์ประกันภัยเพื่อประเมินภาระผูกพันและค่าใช้จ่ายของผลประโยชน์ระยะยาว รวมถึงกำหนดให้ใช้วิธีการคิดลดผลประโยชน์เนื่องจากกำหนดเวลาการจ่ายชำระผลประโยชน์ดังกล่าวจะเกิดขึ้นภายหลังจากที่พนักงานได้ให้บริการเป็นเวลานาน สำหรับการปฏิบัติในช่วงเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 19 อนุญาตให้บันทึกประมาณการหนี้สินที่คำนวณจากระยะเวลาที่พนักงานให้บริการก่อนวันที่มีผลบังคับใช้ได้สี่ทางเลือก โดยบริษัทฯ เลือกวิธีปรับกับกำไรสะสม ณ วันที่นำมาตราฐานการบัญชีมาใช้ครั้งแรก

ผู้บริหารได้ประเมินประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงานในช่วงการเปลี่ยนแปลง ณ วันที่ 1 มกราคม 2554 ซึ่งหนี้สินดังกล่าวจะมีผลทำให้หนี้สินและขาดทุนสะสมตามงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเพิ่มขึ้นเป็นเงินประมาณ 4.79 ล้านบาท และ 3.78 ล้านบาท ตามลำดับ

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง สัญญาการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 ให้เกณฑ์ในการพิจารณาข้อตกลงในสัญญาการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในขอบเขตของมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 11 สัญญาซื้อขาย หรือมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 รายได้ ผลกระทบของความแตกต่างนี้หากเป็นรายได้จากสัญญาซื้อขายที่อยู่ภายใต้มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 11 ในบางสถานการณ์จะรับรู้รายได้ตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จในขณะที่ยังได้มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 รายได้จะรับรู้เมื่อสิ้นสุดสัญญา

กลุ่มบริษัทในปัจจุบันรับรู้รายได้จากการขายห้องชุดของอาคารชุดโดยใช้อัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ ภายใต้การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 สัญญาซื้อขายห้องชุดในอาคารชุดเป็นสัญญาซื้อขายสินค้ามากกว่าสัญญาซื้อขายและจึงต้องปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 ดังนั้นนับจากวันที่ 1 มกราคม 2554 เมื่อการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 มีผลใช้บังคับ กลุ่มบริษัทจะเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชีเกี่ยวกับการรับรู้รายได้จากการขายห้องชุดในอาคารชุดจากวิธีอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จเป็นเมื่อสิ้นสุดสัญญา ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงนี้จะรับรู้ในงบการเงินโดยวิธีปรับย้อนหลัง ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงของกลุ่มบริษัทต่องบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 จะถูกปรับย้อนหลังเข้ากำไรสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 และการแสดงกำไรสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 ดังต่อไปนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
งบดุล		
ขาดทุนสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ		
1 มกราคม 2553		
- ตามที่รายงานครั้งก่อน	(363.92)	(157.15)
- ปรับปรุงกำไรที่เคยรับรู้จากสัญญาที่ยังไม่สิ้นสุด		
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	(0.77)	(0.77)
- ภายหลังปรับปรุง	(364.69)	(157.92)

ขาดทุนสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ
1 มกราคม 2554

- ตามที่รายงานครั้งก่อน	(317.30)	(94.81)
- ปรับปรุงกำไรที่เคยรับรู้จากสัญญาที่ยังไม่สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	(5.01)	(5.01)
- ภายหลังปรับปรุง	(322.31)	(99.82)

(หน่วย : ล้านบาท)

	<u>งบการเงินรวม</u>	<u>งบการเงินเฉพาะกิจการ</u>
งบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2553		
กำไรก่อนภาษีเงินได้		
- ตามที่รายงานครั้งก่อน	45.29	62.34
- ปรับปรุงกำไรที่เคยรับรู้จากสัญญาที่ยังไม่สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	(4.24)	(4.24)
- ภายหลังปรับปรุง	41.05	58.10

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 12 เรื่อง ภาษีเงินได้

มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้กำหนดให้กิจการระบุผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดจากความแตกต่างของมูลค่าสินทรัพย์ และหนี้สินระหว่างเกณฑ์ทางบัญชีและภาษีอากร เพื่อรับรู้ผลกระทบทางภาษี เป็นสินทรัพย์หรือหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด

ปัจจุบันฝ่ายบริหารของบริษัทฯ อยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบที่อาจมีต่อการเงินในปีที่เริ่มนำมาตราฐานการบัญชีฉบับนี้มาถือปฏิบัติ

- 2.3 ในการจัดทางการเงินให้เป็นไปตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป ผู้บริหารต้องใช้ประมาณการและข้อสมมติฐาน ซึ่งมีผลกระทบต่อการกำหนดนโยบายและการรายงานจำนวนเงินที่เกี่ยวกับสินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่าย การประมาณและข้อสมมติฐานมาจากประสบการณ์และปัจจัยต่างๆ ที่ผู้บริหารมีความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลภายใต้สภาวะการณ์แวดล้อมนั้น ดังนั้น ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณไว้

ประมาณการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทางการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างสม่ำเสมอ การปรับปรุงประมาณการทางบัญชีจะบันทึกในงวดบัญชีที่ประมาณการดังกล่าวได้รับการทบทวน หากการปรับปรุงประมาณการกระทบเฉพาะงวดนั้นๆ และจะบันทึกในงวดที่ปรับปรุงหรืองวดในอนาคตหากการปรับปรุงประมาณการกระทบทั้งงวดปัจจุบันและอนาคตโดยรายการที่เกี่ยวข้องกับการประมาณการซึ่งมีความไม่แน่นอนและต้องใช้ข้อสมมติฐานที่สำคัญในการกำหนดนโยบายการบัญชี และมีผลกระทบต่อการรับรู้จำนวนเงินในงบการเงินของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วย การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ตามวิธีอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ การประมาณต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ ค่าเผื่อมูลค่าสินค้าคงเหลือลดลง ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน การประมาณการของอายุการใช้งานและมูลค่าซากของอาคารและอุปกรณ์ และค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์

- 2.4 งบการเงินนี้นำเสนอเพื่อวัตถุประสงค์ของการรายงานเพื่อใช้ในประเทศไทย และจัดทำเป็นภาษาไทย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษได้จัดทำขึ้นเพื่อความสะดวกของผู้อ่านงบการเงินที่ไม่คุ้นเคยกับภาษาไทย

3. เกณฑ์การจัดท่างบการเงินรวม

- 3.1 งบการเงินรวมประกอบด้วย งบการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย (รวมกันเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”)
- 3.2 บริษัทย่อย เป็นกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมของกลุ่มบริษัท การควบคุมเกิดขึ้นเมื่อกำหนดนโยบายทางการเงินและการดำเนินงานของบริษัทนั้น เพื่อให้ได้มาซึ่งประโยชน์จากกิจกรรมของบริษัทย่อย งบการเงินของบริษัทย่อยได้รวมอยู่ในงบการเงินรวมของกลุ่มบริษัท นับแต่วันที่มีการควบคุมจนถึงวันที่การควบคุมสิ้นสุดลง
- 3.3 งบการเงินรวมจัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีเดียวกันสำหรับรายการบัญชีที่เหมือนกันหรือเหตุการณ์การบัญชีที่คล้ายคลึงกัน
- 3.4 รอบระยะเวลาบัญชีของบริษัทย่อยสิ้นสุดวันเดียวกันกับของบริษัท ইসথোর্ন สตาร์ เรйл เอสเตท จำกัด (มหาชน)
- 3.5 งบการเงินรวมได้รวมรายการบัญชีของบริษัทฯ และบริษัทย่อย หลังจากตัดรายการระหว่างกัน ซึ่งยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯ และบริษัทย่อย รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญและเงินลงทุนในบริษัทย่อยของบริษัทฯ และส่วนของผู้อถือหุ้นของบริษัทย่อยได้ตัดออกในขั้นตอนการจัดท่างบการเงินรวมแล้ว

4. นโยบายการบัญชี

นโยบายการบัญชีที่สำคัญของกลุ่มบริษัท มีดังนี้

- 4.1 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ประกอบด้วย เงินสด เงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์ กระแสรายวัน และเงินลงทุนชั่วคราว อายุไม่เกิน 3 เดือน ที่ไม่ติดภาระผูกพัน ซึ่งเงินลงทุนชั่วคราวในรูปบัตรรับฝากประจำ ตัวสัญญาใช้เงินและพันธบัตรรัฐบาลบันทึกด้วยมูลค่าต้นทุน ณ วันที่จ่ายซื้อเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนดังกล่าว
- 4.2 การวัดค่าเงินลงทุนชั่วคราวที่เป็นเงินลงทุนในบัตรรับฝากประจำแสดงในมูลค่าราคาทุน
- 4.3 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นแสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้หักค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ (ถ้ามี) โดยค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญประมาณขึ้นจากจำนวนหนี้ที่คาดว่าจะเก็บเงินไม่ได้ การประมาณดังกล่าวอาศัยประสบการณ์ในการเก็บเงินจากลูกหนี้ในอดีต ประกอบกับพิจารณาฐานะการเงินของลูกหนี้
- 4.4 สินค้าคงเหลือแสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า
 - 4.4.1 ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รวมถึงอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาคืออสังหาริมทรัพย์ที่ถือไว้ด้วยความตั้งใจในการพัฒนาและขายในการดำเนินธุรกิจปกติแสดงในราคาทุนโดยวิธีเฉพาะเจาะจง ซึ่งราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการ (ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง) และต้นทุนการกู้ยืมซึ่งกู้มาโดยเฉพาะเพื่อใช้ในอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาที่เกี่ยวข้องรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกระทั่งการพัฒนาสำเร็จ
 - 4.4.2 ต้นทุนสินค้าคงเหลืออื่น คำนวณโดยวิธีเข้าก่อน - ออกก่อน ต้นทุนสินค้าประกอบด้วยต้นทุนที่ซื้อ ต้นทุนในการดัดแปลงหรือต้นทุนอื่นเพื่อให้สินค้าอยู่ในสภาพและสถานที่ปัจจุบัน
มูลค่าสุทธิที่จะได้รับเป็นการประมาณราคาที่จะขายได้ในการดำเนินธุรกิจปกติหักด้วยค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการขาย
กลุ่มบริษัทตั้งค่าเผื่อมูลค่าสินค้าลดลงสำหรับสินค้าที่เสื่อมคุณภาพ เสียหาย และค้างนานโดยอาศัยการประเมินของฝ่ายบริหารและการพิจารณาอายุของสินค้าคงเหลือ

- 4.5 ต้นทุนการกู้ยืมที่เกิดขึ้นจากเงินกู้ยืมเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการถือเป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนของโครงการ และจะหยุดบันทึกเมื่อโครงการอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์หรือพร้อมที่จะขายเมื่อการก่อสร้างเสร็จสิ้นหรือหยุดชะงักลงจนกว่าจะมีการดำเนินการพัฒนาต่อไป เงินกู้ที่กู้มาโดยมีวัตถุประสงค์เฉพาะเพื่อพัฒนาโครงการต้นทุนการกู้ยืมดังกล่าวประกอบด้วยดอกเบี้ยที่จ่ายจริงหักด้วยรายได้จากการนำเงินกู้นั้นไปลงทุนชั่วคราว ส่วนเงินที่กู้มาเพื่อวัตถุประสงค์ทั่วไปต้นทุนการกู้ยืมจะคำนวณโดยการคูณรายจ่ายของโครงการนั้นด้วยอัตราการจัดตั้งเป็นทุน อัตราการจัดตั้งเป็นทุนคืออัตราเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของต้นทุนการกู้ยืมในระหว่างปีที่ไม่วางต้นทุนการกู้ยืมของเงินที่กู้มาโดยเฉพาะ
- 4.6 ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน แสดงด้วยมูลค่าตามสัญญาหักด้วยดอกเบี้ยที่ยังไม่ถือเป็นรายได้
- 4.7 เงินลงทุน
- 4.7.1 เงินลงทุนในบริษัทย่อยในงบการเงินเฉพาะกิจการ บันทึกตามราคาทุน (Cost Method) สุทธิด้วยค่าเผื่อการด้อยค่าสะสมและจะรับรู้การเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุนเมื่อจำหน่ายเงินลงทุนหรือเงินลงทุนเกิดการด้อยค่า
- 4.7.2 เงินลงทุนในบริษัทอื่น เป็นเงินลงทุนทั่วไปซึ่งบันทึกด้วยราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม
- 4.7.3 เงินลงทุนในตราสารหนี้และตราสารทุนในความต้องการของตลาด ซึ่งบันทึกเป็นหลักทรัพย์เผื่อขาย เป็นเงินลงทุนที่ไม่ระบุช่วงเวลาที่จะถือไว้ซึ่งอาจขายเมื่อต้องการเสริมสภาพคล่องและแสดงรวมอยู่ในสินทรัพย์หมุนเวียน เว้นแต่ผู้บริหารจะแสดงเจตจำนงเพื่อถือหลักทรัพย์ไว้น้อยกว่า 12 เดือนนับจากวันที่ในงบดุล หรือผู้บริหารต้องการขายเพื่อเพิ่มเงินทุนในการประกอบกิจการซึ่งจะจัดประเภทเป็นสินทรัพย์หมุนเวียน ฝ่ายบริหารกำหนดการจัดประเภทที่เหมาะสมสำหรับเงินลงทุน ณ เวลาที่ลงทุนและทบทวนการจัดประเภทเป็นปกติอย่างสม่ำเสมอโดยเงินลงทุนนี้แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งคำนวณจากราคาเสนอซื้อครั้งสุดท้าย ณ วันสิ้นงวดบัญชี และรับรู้การเปลี่ยนแปลงมูลค่าเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของผู้ถือหุ้นโดยจะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุนหรือเงินลงทุนเกิดการด้อยค่า
- 4.8 ที่ดิน ณ วันเริ่มรายการบันทึกบัญชีตามราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม ส่วนอาคารและอุปกรณ์แสดงในราคาทุนสุทธิจากค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม โดยค่าเสื่อมราคาคำนวณตามวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งานโดยประมาณดังนี้
- | | | |
|-----------------------------------|---------|----|
| - อาคาร และสิ่งปลูกสร้าง | 40 - 50 | ปี |
| - คลับเฮ้าส์ | 5 | ปี |
| - เครื่องจักรและอุปกรณ์ | 5 | ปี |
| - เครื่องตกแต่งสำนักงาน | 5 | ปี |
| - เครื่องใช้สำนักงานและเครื่องมือ | 5 | ปี |
| - ยานพาหนะ | 5 | ปี |
- กลุ่มบริษัทไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง
- 4.9 ที่ดินที่ตั้งอาคารศูนย์การค้าให้เช่าบันทึกด้วยราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม(ถ้ามี)
- 4.10 ที่ดินและส่วนปรับปรุงการพัฒนาประกอบด้วย ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดินรวมถึงค่าออกแบบโครงการในอนาคต โดย ณ วันเริ่มรายการบันทึกบัญชีตามราคาทุนซึ่งประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดินและค่าปรับปรุงที่ดิน และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการพัฒนาโครงการในอนาคต และแสดงด้วยราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม
- 4.11 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนและค่าตัดจำหน่าย โดยสินทรัพย์ไม่มีตัวตนแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) ของสินทรัพย์นั้น โดยค่าตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์ทราบได้แน่นอน ตัดจำหน่ายอย่างมีระบบตลอดอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์นั้นคือ 5 ปี กลุ่มบริษัทจะทบทวนระยะเวลาการตัดจำหน่ายและวิธีการตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์ทราบได้แน่นอนทุกสิ้นปีเป็นอย่างน้อย และรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุน

- 4.12 การด้อยค่าของสินทรัพย์ โดยทุกวันที่ในงบดุลกลุ่มบริษัทจะทำการประเมินว่ามีข้อบ่งชี้ ซึ่งแสดงว่าสินทรัพย์ด้อยค่าลงหรือไม่ หากมีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่า กลุ่มบริษัทจะทำการประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์และหากพบว่าราคาตามบัญชีของสินทรัพย์นั้นมีมูลค่าสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน กลุ่มบริษัทจะลดมูลค่าของสินทรัพย์ลงให้เท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน และรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ในงบกำไรขาดทุน

มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์หมายถึงมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หักต้นทุนในการขายหรือมูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์นั้นแล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า

ขาดทุนจากการด้อยค่าจะถูกกลับรายการ หากมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนโดยขาดทุนจากการด้อยค่าจะถูกกลับรายการเพียงเท่าที่มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่เกินกว่ามูลค่าตามบัญชีภายหลังหักค่าเสื่อมราคาหรือค่าตัดจำหน่าย เสมือนหนึ่งไม่เคยมีการบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่ามาก่อน

- 4.13 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นแสดงมูลค่าราคาทุน
- 4.14 หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยแสดงมูลค่าราคาทุน โดยบันทึกค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการเกิดหนี้สินเป็นค่าใช้จ่ายสำหรับปี
- 4.15 ผลประโยชน์ของพนักงาน ประกอบด้วย เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส สวัสดิการอื่น เงินสมทบกองทุนประกันสังคม และกองทุนสำรองเลี้ยงชีพรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ
- 4.16 ประมาณการหนี้สิน กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ของการเกิดภาระผูกพันในปัจจุบันตามกฎหมายหรือจากการอนุমানอันเป็นผลสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีต ภาระผูกพันดังกล่าวคาดว่าจะส่งผลให้สูญเสียทรัพยากรที่มีประโยชน์เชิงเศรษฐกิจเพื่อจ่ายชำระภาระผูกพันและจำนวนที่ต้องจ่ายสามารถประมาณการได้อย่างน่าเชื่อถือ หากคาดว่าจะได้รับคืนรายจ่ายที่จ่ายชำระไปตามประมาณการหนี้สินทั้งหมดหรือบางส่วนอย่างแน่นอน กลุ่มบริษัท จะรับรู้รายจ่ายที่ได้รับคืนเป็นสินทรัพย์แยกต่างหากแต่ต้องไม่เกินจำนวนประมาณการหนี้สินที่เกี่ยวข้อง และแสดงค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับประมาณการหนี้สินในงบกำไรขาดทุนโดยแสดงสุทธิจากจำนวนรายจ่ายที่จะได้รับคืนที่รับรู้ไว้
- 4.17 ส่วนเกินทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อย เป็นผลต่างระหว่างเงินที่จ่ายซื้อสัดส่วนของบริษัทย่อยที่เพิ่มขึ้นกับมูลค่าตามบัญชีของบริษัทย่อย ซึ่งเกิดจากการเพิ่มสัดส่วนการลงทุนในบริษัทย่อย โดยส่วนเกินดังกล่าวได้แสดงในงบดุลรวมภายใต้ส่วนของผู้ถือหุ้นและตัดจำหน่ายเมื่อมีการขายเงินลงทุน
- 4.18 ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย หมายถึง มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยตามสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยหรือส่วนได้เสียที่ไม่ได้เป็นของกลุ่มบริษัท ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยแยกแสดงรายการในส่วนของผู้ถือหุ้นในงบดุลรวมและรายการกำไร(ขาดทุน)สำหรับปีของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยแยกแสดงในงบกำไรขาดทุนรวม
- 4.19 รายได้ที่รับรู้ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีขายอื่นๆ และแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้า โดยมีรายละเอียด ดังนี้
- 4.19.1 รายได้จากการขายที่ดินพัฒนาเพื่อขายรับรู้รายได้ตามวิธีอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ โดยคำนวณตามอัตราส่วนของต้นทุนของงานที่เกิดขึ้นแล้ว กับต้นทุนที่ประมาณการว่าจะใช้ในการพัฒนา ทั้งนี้บริษัท จะเริ่มรับรู้รายได้ดังกล่าวเมื่อมีการทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว และได้รับชำระเงินขั้นต้นจากผู้ซื้ออย่างน้อยในอัตราร้อยละ 20 ของราคาขาย และงานพัฒนาแล้วเสร็จอย่างน้อยในอัตราร้อยละ 10 ของงานพัฒนาทั้งหมด
- 4.19.2 รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน รับรู้รายได้ตามวิธีอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ โดยคำนวณตามอัตราส่วนต้นทุนของงานที่เกิดขึ้นแล้วกับต้นทุนทั้งหมดที่ประมาณการว่าจะใช้ในการก่อสร้างตามสัญญาโดยไม่รวมต้นทุนที่ดิน ทั้งนี้จะรับรู้รายได้เมื่อวางเงินเริ่มแรกและเงินค่างวดของผู้ซื้อที่ชำระแล้วมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของราคาขายตามสัญญาและงานก่อสร้างแล้วเสร็จอย่างน้อยร้อยละ 10 ของงานก่อสร้างทั้งหมด และหยุดรับรู้รายได้เมื่อผู้ซื้อผิดนัดชำระเกินกว่า 3 งวดติดต่อกันและอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จสูงกว่าเงินค่างวดที่ถึงกำหนดชำระ เงินค่างวดที่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาส่วนที่ยังไม่ได้รับชำระแสดงไว้เป็น “ลูกหนี้ค่างวด” รายได้ที่รับรู้ตามเกณฑ์อัตราร้อยละของงานพัฒนาที่ทำเสร็จส่วนที่เกินกว่าเงินค่างวดที่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาแสดงไว้เป็น “มูลค่างานระหว่างก่อสร้างที่ยังไม่เรียกเก็บจากลูกค้า”

- 4.19.3 รายได้จากการขายหน่วยในอาคารห้องชุดรับรู้รายได้ตามวิธีอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ อัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จคำนวณตามอัตราส่วนต้นทุนของงานที่เกิดขึ้นแล้วกับต้นทุนทั้งหมดที่ประมาณว่าจะใช้ในการก่อสร้างตามสัญญาทั้งนี้ไม่รวมต้นทุนที่ดิน โดยจะรับรู้รายได้เมื่อได้มีการทำสัญญาจะซื้อขายในจำนวนที่ไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของพื้นที่ ที่เปิดขายและได้รับชำระเงินวางเริ่มแรกรวมเงินค่างวดของผู้ซื้อขั้นต้นแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของราคาขายตามสัญญาจะซื้อขายและงานก่อสร้างเสร็จแล้วอย่างน้อยร้อยละ 10 ของงานก่อสร้างทั้งหมด
- 4.19.4 รายได้ค่าสมาชิกสนามกอล์ฟประเภทสมาชิกตลอดชีพ หายรับรู้รายได้ตามระยะเวลาโดยประมาณ 10 ปี
- 4.19.5 รายได้จากการขายรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเมื่อได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของสินค้าที่มีนัยสำคัญไปให้กับผู้ซื้อแล้ว รายได้จากการให้บริการรับรู้เมื่อมีการบริการ และจะไม่รับรู้รายได้ถ้าฝ่ายบริหารยังมีการควบคุมหรือบริหารสินค้าที่ขายไปแล้วนั้น หรือมีความไม่แน่นอนที่มีนัยสำคัญในการได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจจากการขายสินค้า หรือให้บริการนั้นไม่อาจวัดมูลค่าของจำนวนรายได้และต้นทุนที่เกิดขึ้นได้อย่างน่าเชื่อถือ หรือมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนที่จะต้องรับคืนสินค้า
- 4.19.6 รายได้จากสัญญาเช่าการเงิน รับรู้รายได้ตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (Effective interest rate method) ตามระยะเวลาของสัญญาเช่าการเงิน บริษัทฯ หยุดการรับรู้รายได้จากสัญญาเช่าการเงินสำหรับลูกหนี้ที่ค้างชำระเกินกว่า 4 งวดขึ้นไป เว้นแต่เมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าลูกหนี้จะไม่สามารถชำระหนี้ได้ บริษัทฯ จะหยุดรับรู้รายได้ทันที
- 4.19.7 รายได้ค่าเช่ารับรู้ในงบกำไรขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ค่าใช้จ่ายเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเป็นการเฉพาะเพื่อให้เกิดสัญญาเช่ารับรู้เป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าทั้งสิ้นตามสัญญาเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีซึ่งค่าเช่านั้นเกิดขึ้น
- 4.19.8 ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่นบันทึกในงบกำไรขาดทุนตามเกณฑ์คงค้าง เงินปันผลรับบันทึกในงบกำไรขาดทุนในวันที่กลุ่มบริษัทมีสิทธิได้รับเงินปันผล
- 4.20 การรับรู้ต้นทุนขายและค่าใช้จ่าย
- 4.20.1 ต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดิน และหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย คำนวณขึ้นโดยการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริง) ให้กับบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยตามเกณฑ์พื้นที่ขาย แล้วจึงรับรู้เป็นต้นทุนขายในงบกำไรขาดทุนตามสัดส่วนของการรับรู้รายได้จากการขายที่ได้บันทึกไว้
- 4.20.2 รายจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานบันทึกในงบกำไรขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าประโยชน์ที่ได้รับตามสัญญาเช่าจะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าทั้งสิ้นตามสัญญา ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นจะบันทึกในงบกำไรขาดทุนในรอบบัญชีที่มีรายการดังกล่าว
- 4.20.3 ต้นทุนทางการเงิน เกิดจากดอกเบี้ยจ่ายและค่าใช้จ่ายในทำนองเดียวกันบันทึกในงบกำไรขาดทุนในงวดที่ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดขึ้น ยกเว้นในกรณีที่มีการบันทึกเป็นต้นทุนส่วนหนึ่งของสินทรัพย์ อันเป็นผลมาจากการใช้เวลายาวนานในการจัดหา ก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ดังกล่าวก่อนที่จะนำมาใช้เองหรือเพื่อขาย ดอกเบี้ยซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของค่างวดตามสัญญาเช่าการเงินบันทึกในงบกำไรขาดทุนโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง
- 4.20.4 ค่าใช้จ่ายอื่นบันทึกในงบกำไรขาดทุนตามเกณฑ์คงค้าง
- 4.21 ภาษีเงินได้จะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อกลุ่มบริษัทมีภาระต้องเสียภาษีโดยคำนวณจากกำไรสำหรับปีทางภาษี ตามกฎหมายภาษีอากร

- 4.22 กำไรหรือขาดทุนต่อหุ้นชั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรหรือขาดทุนสำหรับปีด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกและชำระแล้วในระหว่างปี และกำไรหรือขาดทุนต่อหุ้นปรับลดคำนวณโดยการหารกำไรหรือขาดทุนสำหรับปีหลังจากปรับปรุงผลกระทบของรายการที่เกี่ยวข้องกับหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกอยู่ในระหว่างปีบวกด้วยจำนวนหุ้นสามัญที่อาจต้องออกเพื่อแปลงหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดทั้งสิ้นให้เป็นหุ้นสามัญ
- 4.23 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน โดยบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกลุ่มบริษัท หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกลุ่มบริษัทหรือถูกควบคุมโดยกลุ่มบริษัทไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อมหรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกลุ่มบริษัทรวมถึงบริษัทที่ทำหน้าที่ถือหุ้นของบริษัทย่อยและบริษัทในกลุ่มเดียวกัน นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลซึ่งถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม และมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญกับกลุ่มบริษัท ผู้บริหารที่สำคัญ กรรมการหรือพนักงานของกลุ่มบริษัทที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทตลอดทั้งสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าวซึ่งมีอำนาจชักจูงหรืออาจชักจูงให้ปฏิบัติตามบุคคลดังกล่าวและกิจการที่บุคคลดังกล่าวมีอำนาจควบคุมหรือมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม
- 4.24 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน เปิดเผยแยกตามส่วนงานธุรกิจของกลุ่มบริษัท โดยส่วนงานทางธุรกิจเป็นส่วนธุรกิจที่จัดหาผลิตภัณฑ์หรือให้บริการที่มีความเสี่ยงและผลตอบแทนซึ่งแตกต่างไปจากความเสี่ยงและผลตอบแทนของผลิตภัณฑ์หรือบริการที่ให้ของส่วนธุรกิจอื่น
- 4.25 เครื่องมือทางการเงินได้แก่ สิทธิพัยทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่ปรากฏในงบดุลประกอบด้วยรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้และเจ้าหนี้การค้า ลูกหนี้และเจ้าหนี้อื่น และเงินลงทุน นโยบายการบัญชีที่สำคัญและเกณฑ์การวัดมูลค่าของสิทธิพัยทางการเงินและหนี้สินทางการเงินดังกล่าวได้เปิดเผยไว้ในนโยบายการบัญชีของรายการที่เกี่ยวข้องแล้ว

5. รายการธุรกิจกับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายการบัญชีที่เกิดขึ้นกับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีผู้ถือหุ้นกลุ่มเดียวกันหรือมีกรรมการร่วมกัน ยอดคงเหลือและรายการระหว่างกันที่สำคัญระหว่างบริษัทฯ และบริษัทย่อย กับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้

5.1 สิทธิพัยและหนี้สินระหว่างกัน

(หน่วย : บาท)

ประเภทรายการ/ชื่อบริษัท	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม		งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2553	2552	2553	2552
- ลูกหนี้อื่น				
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด	-	-	1,323,808.34	475,912.38
บริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด	-	-	215,765.06	246,364.42
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ ไลเซน นิวเวิลด์ จำกัด	-	-	854,806.35	790,205.47
รวม	-	-	2,394,379.75	1,512,482.27
- เงินกองทุนเพื่อการบริหาร				
นิติบุคคลอาคารชุด	2,074,890.00	3,197,685.00	2,074,890.00	3,197,685.00
เดอะสตาร์ เอสเตท แอท นราธิวาส				
- เจ้าหนี้อื่น				
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด	-	-	-	75,000.00
บริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด	-	-	72,222.68	-
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ ไลเซน นิวเวิลด์ จำกัด	-	-	324,643.79	324,643.79
รวม	-	-	396,866.47	399,643.79
- ดอกเบี้ยค้างจ่าย				
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ ไลเซน นิวเวิลด์ จำกัด	-	-	63,100.23	63,100.23

5.2 รายได้และค่าใช้จ่ายระหว่างกัน

(หน่วย : บาท)

ประเภทรายการ/ชื่อบริษัท	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2553	2552	2553	2552
- มูลค่ารายได้จากการขายอาคารชุด				
บริษัท ทนมหาลาก จำกัด	-	110,012,690.70	-	110,012,690.70
- มูลค่ารายได้ค่าบริการจัดการส่วนกลาง				
บริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด	-	-	1,682,242.80	1,682,242.80
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด	-	-	906,056.04	906,056.04
รวม	-	-	2,588,298.84	2,588,298.84
- มูลค่ารายได้อื่น				
บริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด	-	-	1,058,840.71	1,086,002.62
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด	-	-	5,240,762.42	5,149,233.84
รวม	-	-	6,299,603.13	6,235,236.46
- มูลค่าค่าใช้จ่ายอื่น				
บริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด	-	-	-	5,000.00
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด	-	-	426,527.03	1,146,300.00
รวม	-	-	426,527.03	1,151,300.00
- ค่าเช่าพื้นที่อาคารและค่าบริการ				
กลุ่มบุคคลผู้เกี่ยวข้องของบริษัท				
กรุงเทพโทรทัศน์และวิทยุ จำกัด	4,276,951.92	3,984,932.42	4,276,951.92	3,984,932.42
- ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง				
นิติบุคคลอาคารชุด เดอะสตาร์				
เอสเตท แอท พระราม 3	-	719,893.52	-	719,893.52
นิติบุคคลอาคารชุด เดอะสตาร์				
เอสเตท แอท นราธิวาส	2,109,653.23	3,618,793.11	2,109,778.42	3,618,793.11
รวม	2,109,653.23	4,338,686.63	2,109,778.42	4,338,686.63

รายการระหว่างกันของบริษัทฯ กับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน มีนโยบายการกำหนดราคา ดังนี้

- รายได้จากการขายอาคารชุดเป็นราคาที่กำหนดจากข้อมูลพื้นฐานของผู้ประเมินราคาอิสระสองราย
- 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 โลชั่น นิวเวิลด์ จำกัด	บริษัทย่อย	ถือหุ้นทางตรงและมีผู้บริหารร่วมกัน
บริษัท ทูนมหาลาก จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ผู้ถือหุ้นใหญ่กลุ่มเดียวกัน
กลุ่มบุคคลผู้เกี่ยวข้องของบริษัท กรุงเทพโทรทัศน์และวิทยุ จำกัด	บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ผู้ถือหุ้นทางตรงและทางอ้อม
นิติบุคคลอาคารชุด เดอะสตาร์ เอสเตท แอท พระราม 3	นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ผู้บริหารร่วมกัน
นิติบุคคลอาคารชุด เดอะสตาร์ เอสเตท แอท นราธิวาส	นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ผู้บริหารร่วมกัน

6. เงินลงทุนชั่วคราว

ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม				
	2553		2552	
	จำนวนเงิน	อัตราดอกเบี้ย ร้อยละต่อปี	จำนวนเงิน	อัตราดอกเบี้ย ร้อยละต่อปี
เงินฝากประจำอายุ 6 - 12 เดือน	1,861,729.91	0.75% - 1.00%	8,995,007.36	0.75% - 1.25%
พันธบัตรรัฐบาลอายุ 6 เดือน	178,628,680.80	1.64% - 1.78%	-	-
รวม	180,490,410.71		8,995,007.36	
ตราสารหนี้ที่เป็นหลักทรัพย์เพื่อขาย			-	
- กองทุนรวมตราสารแห่งหนี้	110,000,000.00		-	-
บวก ผลต่างจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่า ยุติธรรมของหลักทรัพย์เพื่อขาย	720,850.32		-	-
ตราสารหนี้ที่เป็นหลักทรัพย์เพื่อขาย - สุทธิ	110,720,850.32		-	
รวม	291,211,261.03		8,995,007.36	

งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม				
	จำนวนเงิน	อัตราดอกเบี้ย ร้อยละต่อปี	จำนวนเงิน	อัตราดอกเบี้ย ร้อยละต่อปี
เงินฝากประจำอายุ 6 - 12 เดือน	1,861,729.91	0.75% - 1.00%	1,843,479.46	0.75% - 1.00%
พันธบัตรรัฐบาลอายุ 6 เดือน	178,628,680.80	1.64% - 1.78%	-	-
รวม	180,490,410.71		1,843,479.46	
ตราสารหนี้ที่เป็นหลักทรัพย์เพื่อขาย			-	
- กองทุนรวมตราสารแห่งหนี้	110,000,000.00		-	-
บวก ผลต่างจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่า ยุติธรรมของหลักทรัพย์เพื่อขาย	720,850.32		-	-
ตราสารหนี้ที่เป็นหลักทรัพย์เพื่อขาย - สุทธิ	110,720,850.32		-	
รวม	291,211,261.03		1,843,479.46	

7. ลูกหนี้การค้า

ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	<u>งบการเงินรวม</u> <u>ณ วันที่ 31 ธันวาคม</u>		<u>งบการเงินเฉพาะกิจการ</u> <u>ณ วันที่ 31 ธันวาคม</u>	
	<u>2553</u>	<u>2552</u>	<u>2553</u>	<u>2552</u>
ลูกหนี้การค้า				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	758,140.61	25,120.00	-	-
เกินกำหนดชำระไม่เกิน 3 เดือน	177,154.30	1,005,291.48	-	-
เกินกำหนดชำระมากกว่า 3 เดือน แต่ไม่เกิน 6 เดือน	169,187.25	40,606.57	-	-
รวม	1,104,482.16	1,071,018.05	-	-
จำนวนเงินตามที่ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว (ร้อยละ 59.48 และ 65.99 ของยอดขายรวม ของโครงการ ณ สิ้นปี 2553 และ 2552 ตามลำดับ)	4,276,604,643.49	2,821,273,875.49	4,276,604,643.49	2,821,273,875.49
ค่างวดที่ถึงกำหนดชำระ	3,111,189,592.94	2,575,468,445.00	3,111,189,592.94	2,575,468,445.00
หัก เงินรับชำระแล้ว	(3,111,189,592.94)	(2,575,468,445.00)	(3,111,189,592.94)	(2,575,468,445.00)
ลูกหนี้ค่างวด	-	-	-	-

8. มูลค่างานระหว่างก่อสร้างที่ยังไม่เรียกเก็บจากลูกค้า/ค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้

ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	<u>งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ</u> <u>ณ วันที่ 31 ธันวาคม</u>	
	<u>2553</u>	<u>2552</u>
มูลค่างานที่รับรู้เป็นรายได้แล้วจนถึงปัจจุบัน	3,020,042,217.67	2,570,015,217.00
หัก ค่างวดที่ถึงกำหนดชำระ	(3,028,948,489.00)	(2,575,468,445.00)
มูลค่างานระหว่างก่อสร้างที่ยังไม่เรียกเก็บจากลูกค้า (ค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้)-สุทธิ	(8,906,271.33)	(5,453,228.00)
รายการดังกล่าวประกอบด้วย		
มูลค่างานระหว่างก่อสร้างที่ยังไม่เรียกเก็บจากลูกค้า	9,256,528.67	12,476,300.00
ค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	(18,162,800.00)	(17,929,528.00)
สุทธิ	(8,906,271.33)	(5,453,228.00)

9. สินค่างหือ - สุทธิ

ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	<u>งบการเงินรวม</u> <u>ณ วันที่ 31 ธันวาคม</u>		<u>งบการเงินเฉพาะกิจการ</u> <u>ณ วันที่ 31 ธันวาคม</u>	
	<u>2553</u>	<u>2552</u>	<u>2553</u>	<u>2552</u>
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์				
- อสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	648,615,400.97	533,078,633.14	655,866,668.54	541,299,080.95
- อสังหาริมทรัพย์พร้อมขาย	379,221,731.12	531,312,401.63	374,740,548.35	526,831,218.86
หัก ค่าเผื่อมูลค่าสินค่างหือลดลง	(7,652,923.99)	(44,949,464.05)	(7,652,923.99)	(44,949,464.05)
สุทธิ	1,020,184,208.10	1,019,441,570.72	1,022,954,292.90	1,023,180,835.76
สินค่างหืออื่น	441,273.65	450,330.10	-	-
รวม	1,020,625,481.75	1,019,891,900.82	1,022,954,292.90	1,023,180,835.76

ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายและได้รวมในบัญชีต้นทุนขาย สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

	<u>งบการเงินรวม</u> <u>สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม</u>		<u>งบการเงินเฉพาะกิจการ</u> <u>สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม</u>	
	<u>2553</u>	<u>2552</u>	<u>2553</u>	<u>2552</u>
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่บันทึกเป็น				
ค่าใช้จ่ายและได้รวมในบัญชีต้นทุนขาย				
- ต้นทุนขาย	490,104,854.29	499,738,433.21	431,150,735.95	441,430,828.29
- รายการโอนกลับค่าเผื่อมูลค่าสินค่างหือลดลง	(37,965,142.48)	(6,489,293.59)	(37,965,142.48)	(6,486,293.59)
สุทธิ	452,139,711.81	493,249,139.62	393,185,593.47	434,944,534.70

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 อสังหาริมทรัพย์พร้อมขายส่วนหนึ่งในงบการเงินรวม จำนวน 5.72 ล้านบาท และในงบการเงินเฉพาะกิจการ จำนวน 3.37 ล้านบาท เท่ากันทั้งสองปี เป็นที่ดินพร้อมขายที่เป็นการถือกรรมสิทธิ์ร่วมระหว่างบริษัทฯ และบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง โดยบริษัทฯ และบริษัทย่อยบันทึกมูลค่าต้นทุนของที่ดินตามส่วนที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ฝ่ายละกึ่งหนึ่ง

10. สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น-สุกัร

ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	<u>งบการเงินรวม</u> <u>ณ วันที่ 31 ธันวาคม</u>		<u>งบการเงินเฉพาะกิจการ</u> <u>ณ วันที่ 31 ธันวาคม</u>	
	<u>2553</u>	<u>2552</u>	<u>2553</u>	<u>2552</u>
ลูกหนี้อื่น - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	2,394,379.75	1,512,482.27
รายได้ค้างรับ	10,914,130.34	11,780,150.07	10,914,130.34	11,780,150.07
เงินกองทุนเพื่อการบริหาร	2,074,890.00	3,197,685.00	2,074,890.00	3,197,685.00
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างและค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	33,132,380.29	2,375,267.66	32,861,765.37	2,058,109.28
เงินทดรองจ่ายพนักงาน	375,390.55	1,012,138.98	297,070.77	743,126.28
วัสดุสิ้นเปลือง	1,289,073.64	1,200,057.75	-	-
ดอกเบี้ยค้างรับจากสถาบันการเงิน	1,630,808.50	919,532.16	1,584,215.23	861,382.95
อื่นๆ	386,431.42	313,256.00	175,082.30	170,341.72
รวม	49,803,104.74	20,798,087.62	50,301,533.76	20,323,277.57
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ - รายได้ค้างรับ	(8,513,566.37)	(8,513,566.37)	(8,513,566.37)	(8,513,566.37)
สุทธิ	41,289,538.37	12,284,521.25	41,787,967.39	11,809,711.20

11. ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าทางการเงิน-สุกัร/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 ทุกๆ 5 ปี บริษัทฯ รับรู้รายได้ค่าเช่าที่ดินและอาคารตามสัญญาเช่าโดยวิธีการปันส่วนค่าเช่าทั้งหมดตามสัญญาเช่า ด้วยมูลค่ายุติธรรมของที่ดินและอาคารศูนย์การค้าโดยมีรายละเอียดดังนี้

- 11.1 ค่าเช่าอาคารทั้งหมดตามสัญญาคิดเป็นจำนวน 64.19 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ได้รับเงินล่วงหน้าค่าเช่าอาคาร ณ วันจดทะเบียนเช่าคิดเป็นจำนวน 15.84 ล้านบาท และส่วนที่เหลือรับชำระในอัตราร้อยละ 66 ของค่าเช่าแต่ละปี ตามสัญญาข้างต้น บริษัทฯ รับรู้เป็นค่าเช่าอาคารตามสัญญาเช่าทางการเงินซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 มีลูกหนี้ตามสัญญาเช่าทางการเงินคงเหลือดังนี้

(หน่วย : บาท)

	<u>งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ</u> <u>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553</u>		
	<u>เงินลงทุนเริ่มต้น</u> <u>ตามสัญญาเช่า</u>	<u>รายได้</u> <u>ทางการเงินรับรู้</u>	<u>มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงิน</u> <u>ขั้นต่ำที่ลูกหนี้ต้องจ่าย</u> <u>ตามสัญญาเช่า</u>
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

(หน่วย : บาท)

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552

	<u>เงินลงทุนขั้นต้น</u> <u>ตามสัญญาเช่า</u>	<u>รายได้</u> <u>ทางการเงินรอรับรู้</u>	<u>มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงิน</u> <u>ขั้นต่ำที่ลูกหนี้ต้องจ่าย</u> <u>ตามสัญญาเช่า</u>
ภายใน 1 ปี	1,584,000.00	(130,470.83)	1,453,529.17
เกิน 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	6,652,800.00	(477,671.22)	6,175,128.78
เกิน 5 ปี	36,947,592.00	(1,085,972.79)	35,861,619.21
รวม	45,184,392.00	(1,694,114.84)	43,490,277.16

- 11.2 ค่าเช่าที่ดินทั้งหมดตามสัญญาเช่าคิดเป็นจำนวน 33.07 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ได้รับเงินล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน ณ วันจดทะเบียนเช่าคิดเป็นจำนวน 8.16 ล้านบาท และส่วนที่เหลือรับชำระในอัตราร้อยละ 34 ของค่าเช่าแต่ละปีตามสัญญาข้างต้น บริษัทฯ ทายอรับรู้เป็นรายได้ค่าเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าดำเนินงานตลอดอายุสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

(หน่วย : บาท)

งบการเงินรวมและ
งบการเงินเฉพาะกิจการณ วันที่ 31 ธันวาคม

	<u>2553</u>	<u>2552</u>
จำนวนเงินขั้นต่ำที่ลูกหนี้ต้องจ่ายทั้งสิ้นตามสัญญาเช่าดำเนินงานคงเหลือ		
ภายใน 1 ปี	816,000.00	816,000.00
เกิน 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	3,508,800.00	3,427,200.00
เกิน 5 ปี	18,136,008.00	19,033,608.00
รวม	22,460,808.00	23,276,808.00
บวก เงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน(สุทธิจากการรับรู้รายได้)	7,130,275.08	7,441,472.88
รายได้ค่าเช่าที่ดินรอการรับรู้ในอนาคต	29,591,083.08	30,718,280.88

12. งบลงทุนในบริษัทย่อย-สุทรี

ประกอบไปด้วย

(หน่วย : บาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ									
ณ วันที่ 31 ธันวาคม									
บริษัท	งบลงทุนในบริษัทย่อย-สุทรี	งบลงทุนในบริษัทย่อย-สุทรี	งบลงทุนในบริษัทย่อย-สุทรี	งบลงทุนในบริษัทย่อย-สุทรี	งบลงทุนในบริษัทย่อย-สุทรี	งบลงทุนในบริษัทย่อย-สุทรี	งบลงทุนในบริษัทย่อย-สุทรี	งบลงทุนในบริษัทย่อย-สุทรี	งบลงทุนในบริษัทย่อย-สุทรี
บริษัท	งบลงทุนในบริษัทย่อย-สุทรี	งบลงทุนในบริษัทย่อย-สุทรี	งบลงทุนในบริษัทย่อย-สุทรี	งบลงทุนในบริษัทย่อย-สุทรี	งบลงทุนในบริษัทย่อย-สุทรี	งบลงทุนในบริษัทย่อย-สุทรี	งบลงทุนในบริษัทย่อย-สุทรี	งบลงทุนในบริษัทย่อย-สุทรี	งบลงทุนในบริษัทย่อย-สุทรี
บริษัท อีสเทิร์น สตาเรีย จำกัด	500,000	81.30	409,374,400.00	(23,423,512.86)	385,950,887.14	409,374,400.00	(32,063,330.64)	377,311,069.36	
บริษัท ซีเอสอาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด	1,150,000	99.13	934,680,000.00	(509,214,017.12)	425,465,982.88	934,680,000.00	(518,554,828.97)	416,125,171.03	
บริษัท อีสเทิร์น สตาเรีย รีเวลิตี จำกัด	160,000	60.00	96,000,000.00	-	96,000,000.00	96,000,000.00	(1,074,624.01)	94,925,375.99	
รวม			1,440,054,400.00	(532,637,529.98)	907,416,870.02	1,440,054,400.00	(551,692,783.62)	888,361,616.38	

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2553 บริษัทฯ ได้ทบทวนมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของเงินลงทุนทั้งหมดนี้เพื่อให้เหมาะสมกับมูลค่าของกิจการของบริษัทที่อยู่ในปัจจุบันซึ่งพิจารณาจากผลการดำเนินงานและราคาตลาดที่คาดว่าจะได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์ของบริษัทฯ ทำให้บริษัทฯ กลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์และรับรู้เป็นกำไรขาดทุน เป็นจำนวน 19.06 ล้านบาท และ 31.30 ล้านบาท ตามลำดับ

ในปี 2553 และ 2552 บริษัทฯ ย่อยไม่มีการจ่ายเงินปันผล

13. ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์-สุทธิ

13.1 งบการเงินรวม

		ที่ดินและส่วน ปรับปรุงที่ดิน	อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง	กลับเข้า	เครื่องจักร และอุปกรณ์	เครื่องตกแต่ง สำนักงาน	เครื่องใช้สำนักงาน และเครื่องมือ	ยานพาหนะ	สินทรัพย์ ระหว่างก่อสร้าง	รวม
(หน่วย : บาท)										
ราคาทุน :										
ณ วันที่ 1 มกราคม 2552	356,507,098.17	976,392,998.78	1,664,055.39	213,719,168.39	25,468,466.16	18,276,827.64	724,550.00	1,637,977,433.72		
ซื้อเพิ่ม	-	5,626,949.33	-	628,528.25	6,924,544.88	1,425,442.62	14,806,862.37	31,121,007.78		
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(12,531,785.23)	-	(8,002,999.78)	(3,453,603.28)	(1,652,362.15)	(128,000.00)	(30,603,273.35)		
โอนเข้า/โอนออก	-	(1,231,557.04)	-	(127,842.31)	(333,037.40)	-	(3,091,933.58)	(5,149,094.72)		
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	356,507,098.17	968,256,605.84	1,664,055.39	216,857,072.59	21,977,899.19	18,049,908.11	12,311,478.79	1,633,346,073.43		
ซื้อเพิ่ม	-	10,316,907.34	-	1,908,871.16	3,957,748.31	2,664,745.87	54,772,149.00	75,708,589.41		
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(489,642.06)	-	(5,781,527.21)	(5,783,057.72)	(1,341,849.00)	-	(14,361,756.04)		
โอนเข้า/โอนออก	-	41,937,119.95	-	135,765.30	11,272,197.66	-	(52,933,064.50)	(35,116.89)		
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	356,507,098.17	1,020,020,991.07	1,664,055.39	226,303,960.84	22,653,251.57	19,372,804.98	14,150,563.29	1,694,657,789.91		

ค่าเสื่อมราคาสะสม :

ณ วันที่ 1 มกราคม 2552	(803,356.71)	(514,949,411.71)	(1,664,054.39)	(39,914,878.70)	(18,807,853.48)	(12,052,390.09)	-	(791,481,002.56)		
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	(18,443,601.38)	-	(1,483,231.12)	(3,685,643.88)	(1,885,768.34)	-	(27,568,413.75)		
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	9,549,855.76	-	7,953,966.80	3,446,502.80	1,162,985.44	-	26,600,503.85		
โอนเข้า/โอนออก	-	2,882,511.84	-	-	304,564.85	-	-	3,187,076.69		
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	(803,356.71)	(520,960,645.49)	(1,664,054.39)	(33,444,143.02)	(16,390,829.46)	(12,775,172.99)	-	(789,261,835.77)		
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	(20,300,976.36)	-	(1,827,151.54)	(6,290,158.01)	(1,867,459.38)	-	(32,375,787.87)		
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	193,262.82	-	5,769,589.73	5,533,259.34	1,340,108.63	-	13,734,888.27		
โอนเข้า/โอนออก	-	-	-	(78,188.07)	-	-	-	325,278.00		
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	(803,356.71)	(541,068,359.03)	(1,664,054.39)	(29,579,892.90)	(17,178,738.22)	(13,302,523.74)	-	(807,577,457.37)		

(หน่วย : บาท)

	ที่ดินและส่วน ปรับปรุงที่ดิน	อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง	คลังสินค้า	เครื่องจักร และอุปกรณ์	เครื่องตกแต่ง สำนักงาน	เครื่องใช้สำนักงาน และเครื่องมือ	ยานพาหนะ	สินทรัพย์ ระหว่างก่อสร้าง	รวม
ค่าเผื่อการตัดย้อยค่าสินทรัพย์ :									
ณ วันที่ 1 มกราคม 2552	(70,972,460.00)	(84,665,371.39)	-	-	-	-	-	-	(155,637,831.39)
โอนกลับขาดทุนจากการตัดย้อยค่า ทรัพย์สิน	-	45,352,392.39	-	-	-	-	-	-	45,352,392.39
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	(70,972,460.00)	(39,312,979.00)	-	-	-	-	-	-	(110,285,439.00)
โอนกลับขาดทุนจากการตัดย้อยค่า ทรัพย์สิน	3,200,000.00	4,685,298.45	-	-	-	-	-	-	7,885,298.45
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	(67,772,460.00)	(34,627,680.55)	-	-	-	-	-	-	(102,400,140.55)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี :									
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	284,731,281.46	407,982,981.35	1.00	4,277,812.33	13,633,438.88	5,587,069.73	5,274,735.12	12,311,478.79	733,798,798.66
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	287,931,281.46	444,324,951.49	1.00	4,405,171.70	22,323,428.46	5,474,513.35	6,070,281.24	14,150,563.29	784,680,191.99

13.2 งบการเงินเฉพาะกิจการ

(หน่วย : บาท)

	ที่ดินและส่วน ปรับปรุงที่ดิน	อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง	คลังสินค้า	เครื่องจักร และอุปกรณ์	เครื่องตกแต่ง สำนักงาน	เครื่องใช้สำนักงาน และเครื่องมือ	ยานพาหนะ	สินทรัพย์ ระหว่างก่อสร้าง	รวม
ราคาทุน :									
ณ วันที่ 1 มกราคม 2552	4,386,450.65	39,438,928.76	1,664,055.39	1,646,932.72	4,201,662.01	13,876,100.61	15,359,749.28	724,550.00	81,298,429.42
ซื้อเพิ่ม	-	1,629,750.00	-	104,626.47	295,152.09	503,347.94	688,990.00	13,730,627.79	16,952,494.29
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(12,531,513.73)	-	(42,719.63)	(188,280.00)	(3,190,733.91)	(1,643,762.15)	-	(17,597,009.42)
โอนเข้า/โอนออก	-	(2,423,739.77)	-	-	(381,655.95)	-	-	(2,343,699.00)	(5,149,094.72)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	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	12,111,478.79	75,504,819.57
ซื้อเพิ่ม	-	8,904,584.87	-	258,694.16	522,015.40	1,645,634.20	2,497,231.85	53,594,007.00	67,422,167.48
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(330,480.06)	-	(387,483.85)	(1,656,608.27)	(128,001.30)	(987,949.00)	-	(3,490,522.48)
โอนเข้า/โอนออก	-	41,777,957.95	-	135,765.30	11,272,197.66	(447,135.30)	-	(52,573,902.50)	164,883.11
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 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	13,131,583.29	139,601,347.68
ค่าเสื่อมราคาสะสม :									
ณ วันที่ 1 มกราคม 2552	(803,356.71)	(20,066,076.40)	(1,664,054.39)	(1,079,991.82)	(3,315,290.52)	(11,252,098.17)	(9,734,413.36)	-	(47,915,281.37)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	(4,146,667.70)	-	(240,070.09)	(459,246.92)	(1,071,732.14)	(1,599,303.68)	-	(7,517,020.53)
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	9,510,038.94	-	27,098.24	188,274.00	3,189,958.11	1,154,387.44	-	14,069,756.73
โอนเข้า/โอนออก	-	2,882,511.84	-	-	304,564.85	-	-	-	3,187,076.69
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	(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)	-	(38,175,468.48)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	(11,325,421.40)	-	(252,876.97)	(2,079,320.55)	(912,582.20)	(1,530,555.38)	-	(16,100,756.50)
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	34,100.82	-	376,703.47	1,409,895.14	79,435.82	986,212.63	-	2,886,347.88
โอนเข้า/โอนออก	-	-	-	(78,188.07)	-	403,466.07	-	-	325,278.00
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 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)	-	(51,064,599.10)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี :									
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	3,583,093.94	14,293,231.94	1.00	415,875.89	645,179.56	2,054,842.44	4,225,647.53	12,111,478.79	37,329,351.09
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 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	13,131,583.29	88,536,748.58

ในระหว่างปี 2552 บริษัทย่อยสองแห่งเปลี่ยนแปลงประมาณการอายุการใช้งานของอาคารและสิ่งปลูกสร้างใหม่จากเดิม 20 ปี ซึ่งมีอายุการใช้งานคงเหลือโดยประมาณ 4-19 ปี เป็นอายุการใช้งานคงเหลือโดยประมาณ 40 - 50 ปี ทั้งนี้เพื่อให้เหมาะสมกับสภาพทรัพย์สินในปัจจุบัน โดยใช้รายงานประเมินของผู้ประเมินอิสระซึ่งได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เป็นข้อมูลประกอบในการพิจารณาอายุการใช้งานคงเหลือโดยบริษัทย่อยรับรู้ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงทันทีในงบกำไรขาดทุนสำหรับปี 2552 และงวดต่อไป ซึ่งมีผลให้งบกำไรขาดทุนรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 แสดงกำไรสำหรับปีเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 30.00 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับประมาณการอายุการใช้งานเดิมซึ่งในทุกงวดต่อไปจะมีผลกระทบทำให้แสดงผลกำไรสำหรับปีเพิ่มขึ้นประมาณ 36.30 ล้านบาท การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเริ่มใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2552 และ วันที่ 1 กรกฎาคม 2552 เป็นต้นไป

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทบทวนมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของที่ดินและอาคาร โดยประมาณจากราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินซึ่งอ้างอิงจากข้อมูลตามรายงานการประเมินของผู้ประเมินอิสระซึ่งได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ทำให้บริษัทย่อย กลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์และรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเป็นจำนวน 7.89 ล้านบาท และ 45.35 ล้านบาท ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 ส่วนปรับปรุงอาคารในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการราคาตามบัญชี จำนวน 2.40 ล้านบาท และ 3.07 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นสินทรัพย์บนอาคารสำนักงานเช่า ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 27.1

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 มีอุปกรณ์สำนักงาน และยานพาหนะในงบการเงินรวมราคาทุนจำนวน 253.87 ล้านบาท และ 281.69 ล้านบาท ตามลำดับ และในงบการเงินเฉพาะกิจการราคาทุน จำนวน 28.90 ล้านบาท และ 27.71 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งได้คิดค่าเสื่อมราคาครบบอายุการใช้งานโดยประมาณแล้วแต่ยังคงใช้งานอยู่

14. ที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา-สุทธิ

14.1 งบการเงินรวม

(หน่วย : บาท)

	ที่ดินและส่วน ปรับปรุงที่ดิน	ต้นทุนพัฒนาอื่น	รวม
ราคาทุน :			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2552	2,001,886,245.09	18,307,521.84	2,020,193,766.93
ซื้อเพิ่ม	30,554,700.00	12,598,558.25	43,153,258.25
โอนเข้า/โอนออก	(107,521,429.66)	(301,300.00)	(107,822,729.66)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	1,924,919,515.43	30,604,780.09	1,955,524,295.52
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	1,733,904,433.83	13,346,167.11	1,747,250,600.94
ค่าเผื่อการด้อยค่าสินทรัพย์ :			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2552	(331,997,928.15)	-	(331,997,928.15)
ขาดทุนจากการด้อยค่าในระหว่างปี	-	(9,873,957.99)	(9,873,957.99)
โอนออก	22,333,382.17	-	22,333,382.17
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	(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)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี :			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	1,615,254,969.45	20,730,822.10	1,635,985,791.55
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	1,467,568,071.23	3,472,209.12	1,471,040,280.35

14.2 งบการเงินเฉพาะกิจการ

(หน่วย : บาท)

	ที่ดินและส่วน ปรับปรุงที่ดิน	ต้นทุนพัฒนาอื่น	รวม
ราคาทุน :			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2552	1,832,894,979.36	18,307,521.84	1,851,202,501.20
ซื้อเพิ่ม	30,554,700.00	12,598,558.25	43,153,258.25
โอนออก	(107,521,429.66)	(301,300.00)	(107,822,729.66)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	1,755,928,249.70	30,604,780.09	1,786,533,029.79
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	1,564,913,168.10	13,346,167.11	1,578,259,335.21
ค่าเผื่อการด้อยค่าสินทรัพย์ :			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2552	(331,997,928.15)	-	(331,997,928.15)
ขาดทุนจากการด้อยค่าในระหว่างปี	-	(9,873,957.99)	(9,873,957.99)
โอนเข้า/โอนออก	22,333,382.17	-	22,333,382.17
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	(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)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี :			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	1,446,263,703.72	20,730,822.10	1,466,994,525.82
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	1,298,576,805.50	3,472,209.12	1,302,049,014.62

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 ที่ดินรอการพัฒนา - สุทธิส่วนหนึ่งในการเงินรวม จำนวน 21.04 ล้านบาท และในการเงินเฉพาะกิจการ จำนวน 10.52 ล้านบาท เท่ากันทั้งสองปี เป็นที่ดินที่ถือกรรมสิทธิ์ร่วมระหว่างบริษัทฯ และบริษัทย่อย โดยบริษัทฯ และบริษัทย่อยบันทึกมูลค่าต้นทุนของที่ดินตามส่วนที่เป็นเจ้าของฝ่ายละกึ่งหนึ่ง

15. เงินฝากธนาคารที่ติดการกำกับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 เงินฝากธนาคารติดการกำกับทั้งจำนวนเป็นเงินฝากประจำอายุ 3 เดือน ถึง 1 ปี ซึ่งใช้เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันการออกหนังสือค้ำประกันการจัดสรรที่ดินรวมทั้งการใช้สาธารณูปโภคตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 27.3

16. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น-สุทธิ

ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2553	2552	2553	2552
เงินมัดจำ	3,410,411.65	4,159,007.53	3,243,131.58	4,015,761.58
ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	17,262,919.77	11,023,396.98	12,438,472.49	6,624,381.54
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	3,821,251.31	3,184,151.06	3,132,201.31	2,428,126.06
อื่นๆ	272,865.00	745,505.47	-	315,740.15
รวม	29,432,447.73	23,777,061.04	20,013,805.38	14,584,009.33
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า - ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	(1,198,380.19)	(1,198,380.19)	-	-
- เงินลงทุนในบริษัทอื่น	(1,200,000.00)	(1,200,000.00)	(1,200,000.00)	(1,200,000.00)
ค่าตัดจำหน่ายสะสม - โปรแกรมคอมพิวเตอร์	(2,031,241.07)	(1,483,386.80)	(1,682,840.59)	(856,684.14)
สุทธิ	25,002,826.47	19,895,294.05	17,130,964.79	12,527,325.19

17. ทุนเรือนหุ้น

- 17.1 ตามรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น 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
- 17.2 ตามรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น 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 เพื่อนำทุนชำระแล้วที่ลดลง จำนวน 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 และเป็นทุนที่ออกและเรียกชำระแล้วจากเดิมหุ้นสามัญ จำนวน 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 มีส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ เพิ่มขึ้น 1,737,584.92 บาท และทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้วรวมเป็นจำนวน 4,429,197,749 หุ้น เป็นจำนวนเงิน 4,429,197,749.00 บาท

- 17.3 บริษัทฯ ได้สำรองหุ้นสามัญไว้เพื่อการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ “ESTAR - W1” และ “ESTAR - W2” ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 18

18. ใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญ

ตามรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 3/2546 วันที่ 16 ธันวาคม 2546 มีมติให้เปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้จากมูลค่าหุ้นละ 4.00 บาท เป็นมูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท และให้บริษัทฯ ดำเนินการปรับจำนวนหน่วยของใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ชนิดระบุชื่อผู้ถือ “ESTAR - W1” และ “ESTAR - W2” โดยให้ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย สามารถซื้อหุ้นสามัญได้ 1 หุ้นนั้น บริษัทฯ จึงต้องปรับอัตราการใช้สิทธิ ราคาการใช้สิทธิ และจำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญ “ESTAR - W1” และ “ESTAR - W2” เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ ดังนี้

- 18.1 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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 ยังคงเหลือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ “ESTAR - W1” ที่ยังไม่มีผู้มาใช้สิทธิอีก 700,193,820 หน่วย

- 18.2 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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 ยังคงเหลือใบสำคัญแสดงสิทธิ “ESTAR - W2” ที่ยังไม่มีผู้มาใช้สิทธิอีก 1,253,366,144 หน่วย

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

19. ทุนสำรองตามกฎหมาย

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

20. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ของกลุ่มบริษัทในการบริหารจัดการทุน คือ การดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง และการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมระดับหนึ่ง อย่างไรก็ตามในการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมระดับหนึ่งดังกล่าว รวมทั้งการปรับโครงสร้างของทุนอาจจะพิจารณาตามความเหมาะสม

21. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	2553	2552	2553	2552
ค่าใช้จ่ายพนักงาน	94,366,248.91	80,613,072.86	62,426,263.09	55,268,617.87
ค่าเสื่อมราคา	32,375,787.87	27,568,413.75	16,100,756.50	7,517,020.53
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	60,493,668.77	48,168,431.11	60,002,691.69	45,513,193.80
ซื้อที่ดินและค่างานก่อสร้างระหว่างปี	221,946,338.60	238,811,823.72	221,946,338.60	238,811,823.72
การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	171,239,254.87	196,132,710.98	171,239,254.87	196,132,710.98
ต้นทุนสินค้าอื่นที่เกิดขึ้นและรับรู้ในปี	6,376,562.75	6,329,316.16	-	-
ค่าใช้จ่ายอื่น	88,263,040.40	106,990,596.61	69,168,656.34	80,080,235.40
รวม	675,060,902.17	704,614,365.19	600,883,961.09	623,323,602.30

22. ค่าตอบแทนผู้บริหาร

ค่าตอบแทนผู้บริหารได้รวมค่าตอบแทนกรรมการซึ่งเป็นผลประโยชน์ที่จ่ายให้แก่กรรมการบริษัท ตามมาตรา 90 ของพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด โดยไม่รวมเงินเดือนและผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องที่จ่ายให้กับกรรมการของบริษัท โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : บาท)

	<u>งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ</u>	
	<u>สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม</u>	
	<u>2553</u>	<u>2552</u>
ค่าตอบแทนกรรมการ	5,520,000.00	5,450,000.00

23. ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ของบริษัทฯ คำนวณขึ้นในอัตราร้อยละ 25 ของกำไรก่อนหักภาษีเงินได้เฉพาะส่วนที่ไม่เกินสามร้อยล้านบาท และร้อยละ 30 ของกำไรก่อนหักภาษีเงินได้เฉพาะส่วนที่เกินสามร้อยล้านบาท หลังจากบวกกลับด้วยสำรองและค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่ไม่อนุญาตให้ถือเป็นค่าใช้จ่ายในการคำนวณภาษีเงินได้และหักด้วยรายได้ที่ได้รับยกเว้นไม่ต้องนำมารวมเป็นเงินได้ ตลอดจนรายจ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่มขึ้น เป็นเวลาสามารถระยะเวลาบัญชีต่อเนื่องกันนับตั้งแต่รอบระยะเวลาบัญชีแรกที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2551 ทั้งนี้อัตราดังกล่าวเป็นไปตามพระราชกฤษฎีกาฉบับที่ 475 (พ.ศ. 2551) ลงวันที่ 29 กรกฎาคม 2551 โดยส่วนใหญ่หักออกด้วยรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย : บาท)

	<u>งบการเงินรวม</u>		<u>งบการเงินเฉพาะกิจการ</u>	
	<u>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม</u>			
	<u>2553</u>	<u>2552</u>	<u>2553</u>	<u>2552</u>
รายได้ที่ได้รับการยกเว้น				
- รายการโอนกลับขาดทุนจากการมูลค่าสินค้าลดลง	37,965,142.48	6,486,293.59	37,965,142.48	6,486,293.59
- รายการโอนกลับขาดทุนด้วยค่าทรัพย์สิน	50,544,879.41	35,478,434.40	61,714,834.60	21,427,948.23
ค่าใช้จ่ายที่สามารถหักได้เพิ่ม				
- ค่าเสื่อมราคา	9,325,228.29	9,325,228.29	9,325,228.29	9,325,228.29
- ค่าฝึกอบรม	396,022.50	279,791.66	396,022.50	279,791.66

ภาษีเงินได้ของบริษัทฯ ย่อยคำนวณขึ้นในอัตราร้อยละ 30 จากกำไรก่อนหักภาษีเงินได้หลังจากบวกกลับด้วยสำรองและค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่ไม่อนุญาตให้ถือเป็นค่าใช้จ่ายในการคำนวณภาษีเงินได้และหักด้วยรายได้ที่ได้รับยกเว้นไม่ต้องนำมารวมเป็นเงินได้ ตลอดจนรายจ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่มขึ้น

24. กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานและกำไรต่อหุ้นปรับลด

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกและชำระแล้วในระหว่างปี

ส่วนกำไรต่อหุ้นปรับลดคำนวณโดยการหารกำไรสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกและชำระแล้วปรับปรุงด้วยจำนวนหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลด ซึ่งคำนวณโดยใช้จำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่บริษัทฯ ต้องออกเพื่อแปลงหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดทั้งสิ้นให้เป็นหุ้นสามัญ โดยสมมติว่าบริษัทฯ จะนำเงินที่ได้รับจากการใช้สิทธิไปซื้อหุ้นสามัญจากบุคคลภายนอกคืนมาด้วยมูลค่ายุติธรรมเพื่อนำหุ้นสามัญดังกล่าวมาใช้ในการแปลงหุ้น ซึ่งบริษัทฯ ไม่แสดงกำไรต่อหุ้นปรับลดสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 เนื่องจากราคาขายเฉลี่ยของหุ้นสามัญระหว่างงวดต่ำกว่าราคาตามสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่ยังคงเหลืออยู่

25. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

กลุ่มบริษัทและพนักงานของกลุ่มบริษัทได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 โดยกลุ่มบริษัทและพนักงานจะจ่ายสมทบเข้ากองทุนเป็นรายเดือนตามอัตราที่กลุ่มบริษัทกำหนด กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้บริหารโดยบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนอยุธยา จำกัด และจะจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อพนักงานนั้นออกจากการตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของกลุ่มบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 ตามงบการเงินรวมกลุ่มบริษัทได้จ่าย เงินสมทบกองทุนเป็นจำนวนเงิน 1.94 ล้านบาท และ 1.44 ล้านบาท ตามลำดับ และตามงบการเงินเฉพาะกิจการ บริษัทฯ ได้จ่ายเงินสมทบกองทุนเป็นจำนวนเงิน 1.53 ล้านบาท และ 1.29 ล้านบาท ตามลำดับ

26. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 มีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

งบการเงินรวม								
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552								
	บริการสนามกอล์ฟ		พัฒนาอสังหาริมทรัพย์		ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์		รวม	
	2553	2552	2553	2552	2553	2552	2553	2552
รายได้จากการดำเนินงาน	47,101	43,847	561,027	590,330	35,430	30,828	643,558	665,005
ผลการดำเนินงานตามส่วนงาน	12,898	3,705	167,841	155,525	10,679	12,526	191,418	171,756
รายการโอนกลับขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์							50,545	35,479
รายได้อื่น							26,253	23,348
ค่าใช้จ่ายในการขาย							(84,340)	(55,224)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร							(108,024)	(126,308)
ค่าตอบแทนผู้บริหาร							(30,557)	(29,833)
กำไรจากการดำเนินงาน							45,295	19,218
ต้นทุนทางการเงิน							-	(20)
กำไรสำหรับปี							45,295	19,198
บวก ขาดทุนสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย							1,320	2,442
กำไรสำหรับปีที่เป็นของบริษัทฯ							46,615	21,640

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552

สินค้ายคงเหลือ-สุทธิ	4,922	4,932	1,015,703	1,014,960	-	-	1,020,625	1,019,892
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์-สุทธิ	284,270	286,518	88,537	37,329	411,873	409,952	784,680	733,799
ที่ดินที่ตั้งอาคารศูนย์การค้าให้เช่า	-	-	-	-	3,569	3,569	3,569	3,569
ที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา-สุทธิ	10,518	10,518	1,460,522	1,625,468	-	-	1,471,040	1,635,986
สินทรัพย์ส่วนกลาง							1,148,789	903,830
สินทรัพย์รวม							4,428,703	4,297,076

27. การผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

- 27.1 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่ เช่าอุปกรณ์และบริการภายในอาคารสำนักงานแห่งหนึ่ง ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2552 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2555 จำนวน 0.36 ล้านบาทต่อเดือน
- 27.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์และพัฒนาที่ดิน มูลค่าตามสัญญา รวมจำนวนเงิน 867.76 ล้านบาท และ 278.95 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายในอนาคต นอกเหนือจากที่บันทึกตามบัญชีแล้ว จำนวน 684.30 ล้านบาท และ 104.37 ล้านบาท ตามลำดับ
- 27.3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 บริษัทฯ มีภาระผูกพันจากวงเงินสินเชื่อกับธนาคารจากการออกหนังสือค้ำประกันการจัดสรรที่ดินรวมทั้งการใช้สาธารณูปโภค จำนวน 84.62 ล้านบาท และ 83.19 ล้านบาท โดยมีเงินฝากประจำตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 15 เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกัน
- 27.4 บริษัทย่อยแห่งหนึ่ง มีภาระผูกพันตามสัญญาบริการรถกอล์ฟกับบริษัทแห่งหนึ่งเป็นระยะเวลา 3 ปี สัญญาเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2551 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2554 โดยชำระค่าบริการเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 50 ของรายได้ที่ได้รับค่าบริการรถกอล์ฟจากลูกค้า

28. ข้อมูลอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 บริษัทฯ มีสิทธิสมาชิกสนามกอล์ฟคงเหลือจำนวน 343 หน่วยสมาชิก เท่ากัน ทั้งสองปี ซึ่งบริษัทฯ ไม่ได้บันทึกบัญชีสิทธิสมาชิกสนามกอล์ฟดังกล่าวไว้ในงบการเงิน เนื่องจากบริษัทฯ ได้รับสิทธิสมาชิกดังกล่าวจากการลงทุนในบริษัทย่อยแห่งหนึ่งโดยไม่คิดมูลค่า

29. เครื่องมือทางการเงิน

นโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงอันเกี่ยวเนื่องกับจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาซึ่งกลุ่มบริษัท จะพิจารณาใช้เครื่องมือทางการเงินที่เหมาะสมเพื่อป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว อย่างไรก็ตามกลุ่มบริษัทไม่มีนโยบายที่จะถือหรือออกเครื่องมือทางการเงินเพื่อการเก็งกำไรหรือเพื่อการค้า

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ อย่างไรก็ตามกลุ่มบริษัทได้พิจารณาฐานะของลูกค้าน่าเชื่อถือและมีการเรียกเงินมัดจำล่วงหน้า ในกรณีที่ลูกค้าที่คาดว่าจะเก็บเงินไม่ได้ กลุ่มบริษัทจะพิจารณาดังกล่าวเพื่อหนี้สงสัยจะสูญอย่างเหมาะสม

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยเนื่องจากมีเงินฝากสถาบันการเงิน และมีเงินลงทุนชั่วคราว ดังนั้นกลุ่มบริษัทอาจได้รับความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยลอยตัว ซึ่งเกิดจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยในตลาดอนาคต ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกลุ่มบริษัทโดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 เครื่องมือทางการเงินที่มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยส่วนใหญ่มีดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

งบการเงินรวม						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามราคาดอลลาร์	รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี			
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินฝากเผื่อเรียก	-	-	-	83.24	83.24	0.50
เงินฝากประจำ	-	-	-	5.58	5.58	0.75-1.00
ใบรับฝากประจำ	-	-	-	187.28	187.28	1.500-1.900
พันธบัตรรัฐบาล	-	-	-	557.59	557.59	1.500-1.920
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	84.62	-	-	-	84.62	0.750-1.125
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	1.46	6.35	34.23	-	42.04	0.30
รวม	86.08	6.35	34.23	833.69	960.35	

(หน่วย : ล้านบาท)

งบการเงินรวม						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย		อัตรา
	ภายใน	มากกว่า	มากกว่า	ปรับขึ้นลง		ดอกเบี้ย
	1 ปี	1 ถึง 5 ปี	5 ปี	ตามราคาตลาด	รวม	(ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินฝากเผื่อเรียก	-	-	-	78.03	78.03	0.50
เงินฝากประจำ	-	-	-	130.41	130.41	0.50-1.00
ใบรับฝากประจำ	-	-	-	237.25	237.25	0.75-1.25
พันธบัตรรัฐบาล	-	-	-	284.56	284.56	1.01-1.17
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	83.19	-	-	-	83.19	0.50-1.00
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	1.45	6.18	35.86	-	43.49	0.30
รวม	85.64	6.18	35.86	730.25	857.93	

มูลค่ายุติธรรม

ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน ที่แสดงในงบดุลมีมูลค่าใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณ

30. การอนุมัติงบการเงิน

คณะกรรมการบริษัทฯ ได้อนุมัติให้ออกงบการเงินแล้ว เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2554

The Star Estate @ PATTANAKARN



The Star Estate @ NARATHIWAS





EASTERN STAR

Eastern Star Real Estate Public Company Limited

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

ชั้น 5 อาคารเพลินจิตทาวเวอร์ 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 : eastar@easter.co.th

Web site : www.estarpcl.com