



# รายงานประจำปี ๒๕๔๗

## Annual Report 2004



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



## สารบัญ Contents

5	สำนักงานคณะกรรมการ
6	รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ
8	รายงานกรรมการผู้จัดการ
10	ข้อมูลทั่วไป
13	ข้อมูลทางการเงินโดยสรุป
14	ลักษณะการประกอบธุรกิจ
22	ปัจจัยความเสี่ยง
25	โครงสร้างการถือหุ้นและการจัดการ
41	การปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแล กิจการที่ดี
45	รายการระหว่างกัน
46	คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะ การเงินและผลการดำเนินงาน
52	รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการ ต่อรายงานทางการเงิน
53	รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
54	งบการเงิน



## สารสั้นจากประธานกรรมการ

### เรียนท่านผู้ถือหุ้น

ปี 2547 นับเป็นปีที่มีเหตุการณ์สำคัญเกิดขึ้นหลายอย่าง เริ่มตั้งแต่ผลกระทบจากโรคซาร์ตามมาด้วยโรคระบาดไข้หวัดนก เหตุการณ์ไม่สงบใน 3 จังหวัดภาคใต้ ราคาน้ำมันที่สูงขึ้น และส่งท้ายด้วยโศกนาฏกรรมจากพิบัติภัยสึนามิ เหล่านี้ล้วนส่งผลกระทบต่อความมั่นใจของผู้บริโภคในเรื่องการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ และมีผลทำให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2547 ชะลอตัวลง

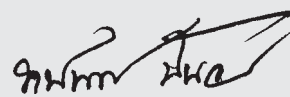
อย่างไรก็ตาม ผมเชื่อว่าผลกระทบที่เกิดขึ้นนี้เป็นไปตามสถานการณ์ในระยะสั้น ๆ เท่านั้น และเชื่อมั่นอย่างยิ่งว่า ในระยะเวลาอันใกล้นี้ ด้วยคณะรัฐบาลที่มั่นคง ประกอบกับอัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจที่ยังคงยืนสลับเนื่องอยู่ในระดับ 5% ถึง 6% อัตราเงินเฟ้อในระดับต่ำ และอัตราการจ้างงานที่ดีซึ่งจะมีผลทำให้เศรษฐกิจภาคอสังหาริมทรัพย์มีศักยภาพที่จะเติบโตอย่างยั่งยืนต่อไปได้

บริษัทได้ขยายและสร้างทีมผู้บริหารใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับความท้าทายในการเปิดตัวโครงการถึง 4 โครงการในกรุงเทพมหานครภายในปี 2547 ซึ่งจะก่อให้เกิดรายได้ให้แก่บริษัทต่อไปในปี 2548 และ 2549 และในปีที่ผ่านมา คณะผู้บริหารประสบความสำเร็จเป็นอย่างดีในงานเปิดตัวครั้งยิ่งใหญ่เพื่อแนะนำตราสินค้าใหม่ ในชื่อ **"The Star Estate"** ซึ่งเป็นตราสินค้าของบริษัทสำหรับโครงการทั้งหมดที่จะก่อสร้างในกรุงเทพมหานคร งานเปิดตัวครั้งนี้ได้รับความสนใจและการตอบรับอย่างดีเยี่ยมจากแวดวงธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

และเช่นเคย อีสเทอร์น สตาร์ ยังได้มีกิจกรรมที่มีส่วนร่วมในการรับผิดชอบต่อประชาชน ด้วยการดูแลทุกข์สุขของผู้ที่ด้อยโอกาสในสังคม บริษัทหวังว่าการสนับสนุนในด้านกิจกรรมการกุศลที่มีต่อองค์การยูนิเซฟ และสเปเชียล โอลิมปิก จะก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในทางที่ดีด้านใดด้านหนึ่ง แก่เด็ก ๆ ผู้ขาดโอกาสในสังคมของเรา

เนื่องในวาระที่ นายวิลเลียม เซ็ง กรรมการผู้จัดการและซีอีโอ ผู้ซึ่งทำงานให้บริษัทมาเป็นระยะเวลายาวนาน จะเกษียณอายุลงในช่วงหลังไตรมาสแรกของปี 2548 ในนามคณะกรรมการบริษัท ผมขอแสดงความขอบคุณ และซาบซึ้งใจต่อนายวิลเลียม เซ็ง สำหรับความทุ่มเทอย่างไม่ทอดทิ้ง และคุณานุคุณที่ได้มีต่อบริษัท ผมขอให้นายวิลเลียม เซ็ง มีสุขภาพแข็งแรง และมีกิจกรรมทำต่อไปในชีวิตหลังเกษียณ

สุดท้ายนี้ ผมในนามคณะกรรมการบริษัท ขอแสดงความขอบคุณมายังผู้ถือหุ้น คู่ค้า ลูกค้า และพนักงานทุกท่าน ที่ให้การสนับสนุนและความไว้วางใจต่อบริษัทด้วยดีเสมอมา พวกเราทุกๆ คนได้ตั้งปณิธานว่าจะร่วมมือร่วมใจกันพัฒนาให้อีสเทอร์น สตาร์ เป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพเชื่อถือได้ตลอดไป



(นายอนันต์ ปันยารชุน)

ประธานกรรมการ

วันที่ 15 มีนาคม 2548

## รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

### เรียนท่านผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการบริษัทได้มีมติ เมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2546 แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบชุดใหม่แทนคณะกรรมการตรวจสอบชุดเดิม ซึ่งประกอบด้วยกรรมการที่ไม่มีส่วนในการบริหารตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวม 3 คน คือ

1. นายปรีชา อุ่นจิตติ เป็นประธานกรรมการตรวจสอบ
2. นายยงยุทธ วิทยาวงศศิริ เป็นกรรมการตรวจสอบ
3. นายโรเบิร์ต วิลเลียม แม็คคิลเลน เป็นกรรมการตรวจสอบ\*

**หมายเหตุ \*** ลาออกจากความเป็นกรรมการตรวจสอบเมื่อ 16 กุมภาพันธ์ 2548 และคณะกรรมการบริษัทมีมติแต่งตั้ง นางสุนันทา เตียสุวรรณ ดำรงตำแหน่งกรรมการตรวจสอบแทนเมื่อ 28 กุมภาพันธ์ 2548

คณะกรรมการตรวจสอบมีขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท ในปี 2547 คณะกรรมการตรวจสอบได้จัดให้มีการประชุมรวม 5 ครั้งโดยประชุมร่วมกับผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน ผู้สอบบัญชีและผู้ตรวจสอบภายใน สรุปได้ดังนี้

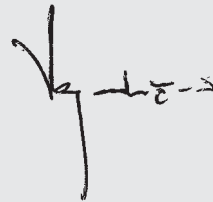
1. คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาสอบทานงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท พร้อมทั้งการเปิดเผยข้อมูลทางการเงินที่เสนอให้ผู้ถือหุ้น ให้ความเห็นว่ามีข้อมูลถูกต้องครบถ้วนตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป

2. คณะกรรมการตรวจสอบ ได้เสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาแต่งตั้ง นางสาวชุชนา เอี่ยมวณิชชา ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4306 หรือนางสาวสุกัญญา สุธีประเสริฐ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5063 หรือ นางสาวประภาศรี ลีลาสุภา ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4664 บริษัท สำนักงาน เอ เอ็ม ซี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทในปี 2548 โดยกำหนดค่าธรรมเนียมการสอบบัญชีของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด(มหาชน) เป็นเงิน 600,000 บาท

3. คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาสอบทานการเปิดเผยรายการที่เกี่ยวข้องกันเพื่อให้เป็นไปตามหลักการในการป้องกันปัญหาความขัดแย้งของผลประโยชน์ และให้มีการเปิดเผยข้อมูลอย่างครบถ้วน

4. คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณารายงานของผู้ตรวจสอบภายใน และรายงานการประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัท ตามแนวทางของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แล้ว มีความเห็นว่า ระบบควบคุมภายในของบริษัทโดยรวมยังไม่มีข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญ

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่าในปีที่ผ่านมา บริษัทฯมีการจัดทำรายงานทางการเงิน เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป และมีการเปิดเผยข้อมูลที่เพียงพอ มีระบบการกำกับ การควบคุมภายในและความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพ ไม่มีข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญ



(นายปรีชา อุ๋นจิตติ)

ประธานกรรมการตรวจสอบ

วันที่ 15 มีนาคม 2548

## รายงานกรรมการผู้จัดการ

### เรียนท่านผู้ถือหุ้น

ผลการดำเนินงานปี 2547 บริษัทมีกำไรสุทธิรวม 96.59 ล้านบาท โดยกำไรที่มีนัยสำคัญเป็นกำไรที่เกิดจากการกลับรายการสำรองเพื่อการขาดทุนจากการด้อยค่าของทรัพย์สินในบริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย หลังจากได้มีการปรับมูลค่าทรัพย์สินให้เหมาะสมกับราคาตลาด ทั้งนี้ รายได้จากการขายโครงการในกรุงเทพมหานครยังไม่ได้มีการบันทึกในผลการดำเนินงานปี 2547 เนื่องจากโครงการยังอยู่ในระหว่างขั้นตอนการก่อสร้างและพัฒนา อย่างไรก็ตาม บริษัทจะเริ่มรับรู้รายได้โครงการในกรุงเทพมหานครตั้งแต่ปี 2548 เป็นต้นไป

เหตุการณ์ที่โดดเด่นแห่งปี คือการที่บริษัทได้จัดการงาน Big Bang ในวันที่ 9 มิถุนายน 2547 เพื่อแถลงเปิดตัวตราสินค้าของบริษัทสำหรับการพัฒนาโครงการในกรุงเทพมหานคร ภายใต้ชื่อ **"The Star Estate"** โดยโครงการต่างๆ ที่จะพัฒนาต่อไปในอนาคตจะใช้ชื่อโครงการว่า The Star Estate @ สถานที่ตั้งของโครงการ เช่น The Star Estate @ Rama III ซึ่งการจัดงานเปิดตัวตราสินค้าครั้งนี้ได้รับความสนใจเป็นอย่างดีและมีการตีพิมพ์ในสื่ออย่างกว้างขวางซึ่งนับว่าประสบความสำเร็จเป็นอย่างดี นอกจากนี้บริษัทยังได้เปิดตัว 4 โครงการที่จะพัฒนาในกรุงเทพมหานครและ 1 โครงการในอำเภอบ้านฉางในการจัดงานครั้งนี้ด้วย

ปี 2547 บริษัทได้เริ่มพัฒนา 4 โครงการในกรุงเทพมหานคร โดยเริ่มก่อสร้างโครงการแรกในเดือนเมษายน 2547 คือ โครงการบ้านเดี่ยว 57 หลัง ที่ซอยพัฒนาการ 69 มุ่งเน้นเป้าหมายลูกค้าระดับบน ในวันที่ 1 กันยายน 2547 บริษัทได้เริ่มก่อสร้างโครงการที่สองคือโครงการคอนโดมิเนียมสูง 19 ชั้น ที่ถนนพระราม 3 ภายหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (E.I.A.) ซึ่งต้องจดบันทึกสถิติไว้ว่าบริษัทได้รับการอนุมัติ E.I.A. ภายในเวลา 5 สัปดาห์ โครงการที่ 3 คือ โครงการคอนโดมิเนียมสูง 20 ชั้น ที่ถนนราชมรรคาสาทรนครินทร์ ซึ่งได้มีการประมูลค่าก่อสร้างโครงการเมื่อเดือนมีนาคม 2547 และโครงการที่ 4 โครงการบ้านเดี่ยวที่ถนนอ่อนนุช เปิดประมูลค่าก่อสร้างโครงการเมื่อเดือนสิงหาคม 2547 อย่างไรก็ตาม การทำสัญญากับผู้รับเหมาก่อสร้างโครงการที่ 3 และ 4 ได้มีการชะลอไว้ก่อนเนื่องจากความไม่แน่นอนของสภาพตลาดและอัตราการขายของตลาดที่อยู่อาศัยได้ชะลอตัวลงในไตรมาส 1 และ 2 ของปี 2547 ดังนั้น บริษัทจึงตัดสินใจที่จะเลื่อนการเปิดโครงการที่ 3 และ 4 ไปในปี 2548

หลังจากได้บริหารองค์กรมารวม 15 ปีครึ่ง (ตั้งแต่ได้มีการก่อตั้งบริษัทในเดือนกันยายน 2532) ผมจึงกำลังจะเกษียณอายุ และก้าวลงจากตำแหน่งกรรมการผู้จัดการของบริษัทหลังจากวันที่ 31 มีนาคม 2548 ผมในฐานะกรรมการผู้จัดการปรารถนาที่จะแสดงความขอบคุณต่อท่านผู้ถือหุ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งท่านผู้ถือหุ้นส่วนน้อยสำหรับการให้ความสนับสนุนและ

บริษัทอย่างต่อเนื่องให้สามารถผ่านวิกฤตมาได้หลายครั้ง โดยเฉพาะวิกฤตเศรษฐกิจในปี 2539-2540 ซึ่งบริษัทสามารถผ่านพ้นได้ โดยไม่ต้องเข้าไปอยู่ในกลุ่มฟื้นฟูกิจการตามเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในท้ายที่สุดนี้ ผมขอขอบคุณท่านประธานกรรมการและคณะกรรมการทั้งในอดีตและปัจจุบันสำหรับความเชื่อถือนและไว้วางใจตลอดระยะเวลาที่ผมได้ดำรงตำแหน่งกรรมการผู้จัดการ



นายวิลเลียม ชั่ง  
กรรมการผู้จัดการ  
วันที่ 15 มีนาคม 2548



## ข้อมูลทั่วไป

### ชื่อ ประเภทธุรกิจ ที่ตั้ง โทรศัพท์ โทรสาร จำนวน และชนิดของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท

ชื่อ	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
สำนักงานใหญ่	ชั้น 5 อาคารเพลินจิตทาวเวอร์ เลขที่ 898 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทรศัพท์ : (02) 2631010 โทรสาร : (02) 2631009
สำนักงานสาขา	65/14-15 หมู่ 3 ถนนสุขุมวิท ต.บ้านฉาง อ.บ้านฉาง จ.ระยอง 21130 โทรศัพท์ : (038) 602500, 602511, 602522 โทรสาร : (038) 602754
ประเภทธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
เลขทะเบียนบริษัท	บมจ.104
ทุนจดทะเบียน	10,818,493,916 บาท (หุ้นสามัญ)
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	4,429,174,153 บาท (ราคาพาร์ 1.00 บาท)

### ชื่อ ประเภทธุรกิจ ที่ตั้ง โทรศัพท์ โทรสาร และชนิดของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของนิติบุคคลที่บริษัทถือหุ้นตั้งแต่ ร้อยละ 10 ขึ้นไปของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด

#### บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด

ดำเนินธุรกิจสนามกอล์ฟ คลับเฮาส์ ศูนย์กีฬา และศูนย์ประชุมรีสอร์ท ในนาม “สนามกอล์ฟ อีสเทอร์น สตาร์ คันทรี คลับ แอนด์ รีสอร์ท” ซึ่งตั้งอยู่ที่อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง	
สถานที่ตั้ง	241/5 หมู่ 3 ตำบลพลลา อ.บ้านฉาง จ.ระยอง 21130 โทรศัพท์ : (038) 630410-7 โทรสาร : (038) 630418 Website : <a href="http://www.easternstargolf.com">www.easternstargolf.com</a> e-mail : <a href="mailto:info@easternstargolf.com">info@easternstargolf.com</a>
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	500 ล้านบาท (หุ้นสามัญ)
สัดส่วนการลงทุน	81.30% (ราคาพาร์ 10 บาท)

#### บริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด

ดำเนินธุรกิจอพาร์ทเมนต์และบ้านเดี่ยวระดับหรูให้เช่า ภายใต้สภาพแวดล้อมที่ร่มรื่น ตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกันกับสนามกอล์ฟอีสเทอร์น สตาร์ฯ ในอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง	
สถานที่ตั้ง	65/14-15 หมู่ 3 ถนนสุขุมวิท อำเภอบ้านฉาง จ.ระยอง 21130



สถานที่ตั้ง	65/14-15 หมู่ที่ 3 ตำบลบ้านฉาง อ.บ้านฉาง จ.ระยอง
โทรศัพท์ :	(038) 602500 โทรสาร : (038) 602754
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	50 ล้านบาท (หุ้นสามัญ)
สัดส่วนการลงทุน	100% (ราคาพาร์ 100 บาท)

**บริษัท ইসเตอร์น สตาร์ ไลเซน นิวเวลด์ จำกัด**

ดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

สถานที่ตั้ง 65/14-15 หมู่ที่ 3 ตำบลบ้านฉาง อ.บ้านฉาง จ.ระยอง  
โทรศัพท์ : (038) 602500 โทรสาร : (038) 602754  
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 160 ล้านบาท (หุ้นสามัญ)  
สัดส่วนการลงทุน 60% (ราคาพาร์ 10 บาท)

**บริษัท สตาร์ รีเสิร์ช แอนด์ คอนซัลท์ จำกัด**

ดำเนินธุรกิจวิจัยเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

สถานที่ตั้ง 99/29 อาคารซอฟต์แวร์ ปาร์ค ชั้น 6 ถ.แจ้งวัฒนะ ปากเกร็ด นนทบุรี  
โทรศัพท์ : (02) 9622591-2 โทรสาร : (02) 9622592  
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 7 ล้านบาท (หุ้นสามัญ)  
สัดส่วนการลงทุน 17.14% (ราคาพาร์ 10 บาท)

**ชื่อ สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ ประเภทธุรกิจ โทรศัพท์ โทรสาร ของบุคคลอ้างอิงอื่นๆ**

นายทะเบียน : บริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ ประเทศไทย จำกัด  
สถานที่ตั้ง : ชั้น 4, 6-7 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย  
เลขที่ 62 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย กรุงเทพฯ  
โทรศัพท์ : (02) 2292888 โทรสาร : (02) 3591262-3

ผู้สอบบัญชี นางสาวชูชาน เอี่ยมวณิชชา  
สถานที่ตั้ง บริษัท สำนักงาน เอ เอ็ม ซี จำกัด  
ชั้นที่ 19 ยูนิต 4 อาคารสีลมคอมเพล็กซ์  
191 ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก  
กรุงเทพฯ 10500  
โทรศัพท์ : (02) 2313980-7 โทรสาร : (02) 2313988

## ข้อมูลทางการเงินโดยสรุป

หน่วย : ล้านบาท

งวดบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	2547	2546	2545
สินทรัพย์รวม	4,114.11	4,170.55	1,756.64
หนี้สินรวม	67.38	219.81	792.41
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	4,046.73	3,950.74	964.23
รายได้รวม	389.54	333.65	104.48
ต้นทุนขาย	74.69	64.71	51.11
ค่าใช้จ่ายขายและบริหาร	219.39	131.16	78.74
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	96.59	162.91	(51.37)
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหุ้น (บาท)	1.00	5.60	5.60
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น (บาท/หุ้น)	0.02	0.07	(0.18)
เงินปันผลต่อหุ้น (บาท/หุ้น)	-	-	-
<b>อัตราส่วนทางการเงิน</b>			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	36.18	9.94	0.55
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	14.33	9.14	0.01
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า)	(6.64)	(0.36)	(0.44)
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	19.98	13.36	8.54
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	18	27	42
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	41.55	35.21	26.53
อัตรากำไรสุทธิก่อนรายการพิเศษ (%)	24.80	(11.33)	(85.44)
อัตรากำไรสุทธิ (%)	24.80	48.83	(49.16)
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (%)	2.42	6.63	(5.17)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	2.33	5.50	(2.95)
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.02	0.06	0.82
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (เท่า)	3.75	(0.14)	(21.72)

## ลักษณะการประกอบธุรกิจ

### ประเภทธุรกิจ

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อย และบริษัทร่วม ประกอบธุรกิจด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยในระยะเวลาที่ผ่านมา บริษัทเน้นการทำธุรกิจในเขตอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง เพื่อรองรับการพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออก เนื่องจากเล็งเห็นว่าเขตอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง เป็นทำเลที่มีศักยภาพเพราะอยู่ห่างจากนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุดไปทางทิศตะวันออกเพียง 10 กิโลเมตร และอยู่ห่างจากสนามบินอู่ตะเภาซึ่งจะพัฒนาเป็นสนามบินสมบูรณ์แบบไปทางทิศตะวันตกเพียง 5 กิโลเมตร อย่างไรก็ตาม ตั้งแต่ปี 2546 เป็นต้นมา บริษัทมีนโยบายที่จะให้ความสำคัญแก่การพัฒนาโครงการในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และยังคงพัฒนาโครงการในอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยองต่อไป โดยสามารถแบ่งลักษณะการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทออกได้เป็น 5 ประเภท ดังนี้

1. การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ซึ่งมีทั้งการจัดสรรที่ดินเปล่า และขายบ้านพร้อมที่ดิน เช่น บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ บ้านแฝด คอนโดมิเนียม และอาคารพาณิชย์ โดยบริษัทได้พัฒนาภายใต้ชื่อ The Star Estate สำหรับโครงการในกรุงเทพมหานคร เช่น The Star Estate @ Rama III เป็นต้น ส่วนโครงการในอำเภอบ้านฉาง บริษัทพัฒนาภายใต้ชื่อโครงการคันทรี่โฮม โครงการลันทรีพาร์ค โครงการลันทรีการ์เดน โครงการแฮมเล็ท และโครงการวินเทจโฮมวิลเลจ
2. การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เช่น โครงการศูนย์การค้า อีสเทอร์น สตาร์ พลาซ่า (แต่เนื่องจากสภาวะเศรษฐกิจตกต่ำทำให้บริษัทต้องหยุดดำเนินกิจการพลาซ่าชั่วคราว) นอกจากนี้ยังมีอพาร์ทเมนต์และบ้านเดี่ยวให้เช่าระดับหรูที่บริหารงานโดยบริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด
3. ธุรกิจสนามกอล์ฟ พร้อมด้วย คลับเฮ้าส์ ทะเลเทียม ศูนย์กีฬา ศูนย์ประชุมรีสอร์ท ขนาด 150 ที่นั่ง และสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับการจัดประชุมและสัมมนาต่างๆ บริหารงานโดยบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด
4. การร่วมทุนกับบริษัทอื่นเพื่อประกอบกิจการที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
5. ที่ดินรอการพัฒนา

### 1. การพัฒนาโครงการเพื่อขาย

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) เป็นผู้พัฒนาโครงการเพื่อขาย ซึ่งปัจจุบันมีโครงการที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาทั้งสิ้น 7 โครงการ แบ่งเป็นโครงการพัฒนาที่กรุงเทพมหานคร 3 โครงการ และที่อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง 4 โครงการ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้



## โครงการที่กรุงเทพมหานคร

รายละเอียดโครงการที่พัฒนาในกรุงเทพมหานคร (กำหนดเริ่มการพัฒนาในปี 2547 และปี 2548)

1. ชื่อโครงการ : The Star Estate @ Rama III  
ที่ตั้ง : ถนนพระราม 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร  
ลักษณะโครงการ : คอนโดมิเนียมสูง 12-19 ชั้น จำนวน 3 อาคาร  
รายละเอียดโครงการ : 
 

- พื้นที่โครงการ	3-1-43	ไร่
- จำนวนห้องพักอาศัย	277	ยูนิต
- ราคาขายต่อยูนิต	1.9-8	ล้านบาท
- มูลค่าขายของโครงการประมาณ	926	ล้านบาท
- ระยะเวลาในการพัฒนา	30	เดือน
- มูลค่าเงินลงทุนประมาณ	688	ล้านบาท
2. ชื่อโครงการ : The Star Estate @ Pattanakarn  
ที่ตั้ง : ซอยพัฒนาการ 69 ถนนพัฒนาการ แขวงประเวศ (คลองประเวศฝั่งเหนือ) เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร  
ลักษณะโครงการ : บ้านเดี่ยวพร้อมที่ดินขนาดตั้งแต่ 80-120 ตารางวา  
รายละเอียดโครงการ : 
 

- พื้นที่โครงการ	23-3-30	ไร่
- จำนวนบ้านที่จะพัฒนา	57	หลัง
- ราคาขายต่อหลัง	16-27	ล้านบาท
- มูลค่าขายของโครงการประมาณ	1,122	ล้านบาท
- ระยะเวลาในการพัฒนา	24	เดือน
- มูลค่าเงินลงทุนประมาณ	702	ล้านบาท
3. ชื่อโครงการ : The Star Estate @ Narathiwas (จะเริ่มการพัฒนาปี 2548)  
ที่ตั้ง : ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร  
ลักษณะโครงการ : คอนโดมิเนียม  
รายละเอียดโครงการ : 
 

- เฟสแรก (คอนโดมิเนียมสูง 20 ชั้น จำนวน 1 อาคาร)		
- พื้นที่โครงการ	4-2-88	ไร่
- จำนวนห้องพักอาศัย	211	ยูนิต
- ราคาขายต่อยูนิต	4-23	ล้านบาท
- มูลค่าขายของโครงการประมาณ	1,531	ล้านบาท
- ระยะเวลาในการพัฒนา	30	เดือน
- มูลค่าเงินลงทุนประมาณ	1,030	ล้านบาท

การพัฒนาโครงการเพื่อขาย

ลำดับ ที่	ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	ลักษณะ โครงการ	กลุ่มลูกค้า เป้าหมาย	จำนวน หน่วย (หลัง/ยูนิต)	ขนาดที่ดิน โครงการ (ไร่)	พื้นที่ขาย (ไร่)	กรรมสิทธิ์ ในที่ดิน/ ผู้ดำเนินโครงการ	มูลค่าเงิน ลงทุน ในโครงการ (ล้านบาท)	ความคืบ หน้า การก่อสร้าง (%)	มูลค่าขาย ของ โครงการ (ล้านบาท)	ความคืบหน้าใน การขาย		จำนวนที่โอนแล้ว (หน่วย)	(ล้านบาท)
												มูลค่าที่ ขายได้ (ล้านบาท)	ร้อยละของ มูลค่า โครงการ		
1.	คันทรี่โฮม	ดพลา อบ้านฉาง จระยอง	ที่ดินเปล่า	ระดับสูง	33	24-3-94.1	24-3-94.1	เจ้าของ/Estar	55.93	100	89.95	3.4	3.78	-	-
2.	แฮมเล็ท 2	ดพลา อบ้านฉาง จระยอง	ที่ดินเปล่า	ระดับสูง	15	11-2-60.80	11-2-60.80	เจ้าของ/Estar	33.55	86.65	65.88	47.18	71.62	12	47.18
3.	สินทวีการ์เด็น	ริมถนนสุขุมวิท อบ้านฉาง จระยอง	ที่ดินเปล่า บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ ลิงค์เฮ้าส์ บ้านเดี่ยว	ระดับกลาง	115 14 10 7 102	49-03-52.00	30-1-10	เจ้าของ/Estar	153.24	79.12	204.16	112.38	55.05	131	110.42
4.	วิลเลจโฮมวิลเลจ	ดพลา อบ้านฉาง จระยอง	บ้านเดี่ยว	ระดับสูง	64	27-2-82	17-0-73.6	เจ้าของ/Estar	106.47	50.51	127.51	10.05	7.88	1	4.68
5.	The Star Estate @ Rama III	ถพระราม 3 บางโพธิ์ ยานนาวา กรุงเทพฯ	คอนโดมิเนียม	ระดับกลาง	277	3-1-43	16,398 ตรม	เจ้าของ/Estar	688.00	15.10	926	61.68	8.08	-	-
6.	The Star Estate @ Pattanakarn	พัฒนาการ 69 ประเวศ กรุงเทพฯ	บ้านเดี่ยว	ระดับสูง	57	23-3-30	15-3-28	เจ้าของ/Estar	702.00	15.07	1,122	-	-	-	-

## โครงการที่อำเภอบ้านฉาง

**โครงการอีสเทอร์น สตาร์ คันทรีโฮม** เป็นโครงการจัดสรรที่ดินและสร้างบ้านเพื่อขายที่มีระบบสาธารณูปโภคพร้อมเพรียง ทั้งถนน โทรศัพท์ ประปา ไฟฟ้าใต้ดิน มียามรักษาความปลอดภัยที่เข้มงวดตลอด 24 ชั่วโมง และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ โดยโครงการตั้งอยู่ในบริเวณรอบสนามกอล์ฟ อีสเทอร์น สตาร์ คันทรี คลับ แอนด์ รีสอร์ท ซึ่งอยู่ห่างจากสนามบินอู่ตะเภาเพียง 5 กิโลเมตร และนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุดเพียง 10 กิโลเมตร มีเนื้อที่โครงการทั้งสิ้นประมาณ 615 ไร่ จัดแบ่งออกเป็นแปลงย่อยเฉลี่ยแปลงละ 400 ตารางวา ได้ประมาณ 471 แปลง (แต่ปัจจุบันบริษัทได้จัดแบ่งเนื้อที่บางแปลงให้มีขนาดเล็กลงเพื่อเอื้ออำนวยต่อการก่อสร้างของลูกค้านำตามสภาวะเศรษฐกิจ) ในราคาขายบ้านและที่ดินประมาณ 3.5-4.8 ล้านบาท มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นลูกค้าระดับสูง ปัจจุบันคงเหลือที่ดินของโครงการทั้งหมดประมาณ 233 ไร่ ประกอบด้วยที่ดินเปล่าจำนวน 203 ไร่ และที่ดินที่นำไปจัดทำโครงการอื่น (โครงการแสมเล็ท 2 และโครงการวินเทจโฮมวิลเลจ) จำนวน 30 ไร่

**โครงการแสมเล็ท 2** เป็นโครงการที่นำที่ดินของโครงการคันทรีโฮมบางส่วนมาพัฒนาเพื่อสร้างบ้านเดี่ยวเพื่อขาย ในลักษณะชุมชนขนาดเล็กกึ่งรีสอร์ทแวดล้อมด้วยธรรมชาติที่ร่มรื่น มีพื้นที่ขายรวมประมาณ 12 ไร่ โดยโครงการแสมเล็ท 2 นี้เป็นโครงการที่พัฒนาต่อเนื่องจากโครงการแสมเล็ท 1 เนื่องจากผลการสำรวจด้านการตลาดของบริษัทพบว่ายังมีกลุ่มลูกค้าที่ต้องการที่ดินพร้อมที่พักอาศัยที่มีขนาดพื้นที่ประมาณ 200-400 ตารางวา ในพื้นที่จังหวัดระยองและใกล้เคียงอยู่พอสมควร รูปแบบโครงการจะเน้นแบบบ้านที่หลากหลายและราคาที่ไม่สูงมาก โดยมีกลุ่มเป้าหมายคือ ผู้บริหารในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุดและบริเวณใกล้เคียง ปัจจุบันได้ปิดขายโครงการเรียบร้อยแล้ว

**โครงการวินเทจโฮมวิลเลจ** เป็นโครงการที่นำที่ดินของโครงการคันทรีโฮมบางส่วนมาพัฒนาเพื่อสร้างบ้านขายพร้อมที่ดินในลักษณะบ้านเรือนไทยประยุกต์กึ่งรีสอร์ท บนเนื้อที่โครงการประมาณ 27.7 ไร่ พื้นที่ขายประมาณ 17.2 ไร่ แบ่งออกเป็น 64 แปลง ขนาดแปลงละ 110 ตารางวา โดยมีแบบบ้านที่หลากหลายให้ลูกค้าเลือกได้ถึง 4 แบบ ในราคาขายหลังละ 3.5-4.8 ล้านบาท โดยมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นผู้บริหารและพนักงานระดับกลางขึ้นไปของโรงงานภายในนิคมอุตสาหกรรมและบริษัทอื่นๆ ภายในบริเวณพื้นที่จังหวัดระยองและจังหวัดใกล้เคียง มีระยะเวลาดำเนินโครงการประมาณ 3 ปี โดยเริ่มการขายในเดือนมกราคม 2547

**โครงการสินทวีการ์เด้น** เป็นโครงการที่พักอาศัยเพื่อขายในลักษณะชุมชนขนาดเล็กภายใต้ธรรมชาติที่ร่มรื่นและสาธารณูปโภคที่ครบครัน เช่น ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ คลับเฮ้าส์ สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย และยามรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง โครงการตั้งอยู่ที่เนินกระปรอก อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง ติดถนนสุขุมวิท สาย 3 และห่างจากนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุดเพียง 9 กิโลเมตร บนเนื้อที่ประมาณ 50 ไร่ ภายในโครงการประกอบด้วยที่ดินเปล่า, บ้านเดี่ยว, บ้านแฝด, ลิงค์เฮ้าส์, และทาวน์เฮ้าส์

มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นลูกค้าระดับกลาง ขณะนี้มีที่ดินคงเหลือประมาณ 72 แปลง ในขนาดเนื้อที่แปลงละ 60-80 ตารางวา ปัจจุบันบริษัทเน้นการขายโดยใช้กลยุทธ์สร้างบ้านเสร็จก่อนขาย โดยมีแบบบ้านหลายแบบให้ลูกค้าเลือก ทั้งบ้านเดี่ยวชั้นเดียวและบ้านเดี่ยวสองชั้น ในราคาขายหลังละประมาณ 1.5-2.2 ล้านบาท โดยปัจจุบันมีบ้านก่อสร้างเสร็จรอโอนให้ลูกค้า 12 หลัง และอยู่ระหว่างการก่อสร้างอีก 24 หลัง

## 2. การพัฒนาโครงการเพื่อเช่า

การพัฒนาโครงการเพื่อเช่าที่บริหารงานโดยบริษัทย่อย คือ บริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด ซึ่งบริษัทถือหุ้นร้อยละ 99.13 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว ดำเนินธุรกิจอพาร์ทเมนท์และบ้านเดี่ยวระดับหรูให้เช่า บริเวณเดียวกันกับสนามกอล์ฟ อีสเทอร์น สตาร์ คันทรี คลับ แอนด์ รีสอร์ท ประกอบด้วยบ้านเดี่ยว 66 หลัง และอพาร์ทเมนท์ 8 อาคาร จำนวน 84 ยูนิต มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นนักธุรกิจระดับสูง

การพัฒนาโครงการเพื่อเช่าที่บริหารงานโดยบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีล เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัทเคยเปิดดำเนินการให้เช่า คือ โครงการศูนย์การค้า อีสเทอร์น สตาร์ พลาซ่า เป็นอาคาร 3 ชั้น มีพื้นที่ให้เช่า 10,450 ตารางเมตร ซึ่งเปิดให้เช่าตั้งแต่กลางปี 2537 แต่เมื่อสิ้นเดือนเมษายน 2543 บริษัทได้หยุดดำเนินการชั่วคราวเนื่องจากสภาพเศรษฐกิจตกต่ำ

## 3. ธุรกิจสนามกอล์ฟ

เป็นสนามกอล์ฟระดับมาตรฐานโลก 18 หลุม ออกแบบโดย Mr. Robert Trent Jones, Jr. บนพื้นที่กว่า 407 ไร่ อยู่ห่างจากกรุงเทพฯ เพียง 160 กิโลเมตรเศษ เป็นสถานที่ที่เหมาะสมแก่การออกกำลังกายและการพักผ่อน นอกจากนี้ยังมีคลับเฮาส์ ทะเลเทียม สระว่ายน้ำ สนามเทนนิส ห้องซาวน่า ห้องฟิตเนส และห้องประชุมพร้อมอุปกรณ์สำหรับการจัดประชุมและสัมมนา ดำเนินการโดยบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด (บริษัทย่อย) ซึ่งปัจจุบันบริษัทถือหุ้นร้อยละ 81.30 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว

## 4. การร่วมลงทุนกับบริษัทอื่นเพื่อประกอบกิจการที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

บริษัท เอ็มบีเอฟ อีสเทอร์น สตาร์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (“เอ็มบีเอฟ”) ซึ่งบริษัทถือหุ้นร้อยละ 40.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว โดยบริษัทร่วมลงทุนกับกลุ่มบริษัท เอ็มบีเอฟ ประเทศมาเลเซียดำเนินธุรกิจโรงเรียนนานาชาติ ที่อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง ชื่อว่า “Garden International School, Rayong” และเปิดดำเนินการสาขาที่ซอยเย็นอากาศ กรุงเทพมหานคร เมื่อเดือนสิงหาคม 2543 ในชื่อว่า “Garden International School, Bangkok” โดยบริษัทไม่ได้มีส่วนร่วมในการบริหารงาน

## 5. ที่ดินรอการพัฒนา

บริษัท บ้านและที่ดินตะวันออก จำกัด ซึ่งบริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว มีที่ดินจำนวน 10-0-28.0 ไร่ อยู่ริมถนน กม.16-พลา ในอำเภอบ้านฉาง ซึ่งขณะนี้ยังไม่มีแผนดำเนินการ



บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เอ็นจิ้นนิ่ง ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งบริษัทถือหุ้นทางตรงและทางอ้อมรวมร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว ซึ่งขณะนี้ยังไม่มีแผนดำเนินการ

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ ไลซัน นิวเวลด์ จำกัด ซึ่งบริษัทถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อมรวมร้อยละ 60 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว โดยบริษัทร่วมลงทุนกับกลุ่มไลซันและนิวเวลด์จากฮ่องกง เพื่อพัฒนาโครงการอิลไซด์ รีสอร์ท รวมเนื้อที่ 105-2-30.7 ไร่ ตั้งอยู่ริมถนนสุขุมวิทในอำเภอบ้านฉาง ซึ่งขณะนี้ยังไม่มีแผนดำเนินการ

### การเปลี่ยนแปลงลักษณะการประกอบธุรกิจที่สำคัญในปีที่ผ่านมา

1. บริษัทได้สร้างตราสัญลักษณ์ใหม่ “The Star Estate” เพื่อเป็นเครื่องหมายทางการค้าในการพัฒนาที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร
2. บริษัทได้เริ่มพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย 2 โครงการในกรุงเทพมหานคร ได้แก่ (1) โครงการบ้านเดี่ยวภายใต้ชื่อ The Star Estate @ Pattanakarn ที่ขอพัฒนาการ 69 และ (2) โครงการคอนโดมิเนียม ภายใต้ชื่อ The Star Estate @ Rama III ที่ถนนพระราม 3 ตรงข้ามจัตุจักร 2
3. ใบสำคัญแสดงสิทธิเพื่อซื้อหุ้นสามัญ Estar-W2 ได้รับการอนุมัติให้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 30 มกราคม 2547
4. บริษัทได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้วของบริษัทจาก 6,196,653,551.20 บาท เหลือ 4,426,181,108.00 บาท เพื่อนำทุนชำระแล้วที่ลดลงนั้นไปลดส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นเมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2547
5. บริษัทได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้เป็นมูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท เมื่อวันที่ 3 มีนาคม 2547
6. ณ วันที่ 5 มกราคม 2548 บริษัทได้ยกเลิกการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 4,504,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท ในราคาหุ้นละ 1.25 บาท ต่อกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ทั้ง 2 ราย คือ กลุ่มชินโรส และกลุ่ม U.S.Capital เนื่องจากกลุ่มผู้ถือหุ้นทั้ง 2 รายมิได้ใช้สิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นและมติคณะกรรมการบริษัทที่กำหนดให้ใช้สิทธิได้ภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2547

### การตลาดและการแข่งขัน

#### 1. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

การขายตัวของตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2547 ที่ผ่านมามีปัจจัยที่เกื้อหนุนที่สำคัญๆ คือ 1. อัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจในปี 2547 ยังคงอยู่ในระดับที่สูงต่อเนื่องจากปี 2546 คือ อยู่ในระดับ 6.25% ต่อปีและคาดว่าปี 2548 น่าจะอยู่ที่ 6% ขณะที่อัตราดอกเบี้ยและอัตราเงินเฟ้อยังคงอยู่ในระดับต่ำ (ดอกเบี้ย MLR = 5.75% เงินเฟ้อ = 2.7%) แม้ว่าจะมีการปรับขึ้นบ้างในระหว่างปี แต่เป็นการปรับขึ้นเพียงเล็กน้อยและเชื่อว่าปีนี้อัตราดอกเบี้ยน่าจะปรับเพิ่มอีกไม่เกิน 1%

อัตราเงินเฟ้อในปี 2548 คาดว่ายังคงอยู่ 3-3.5% จะไม่ส่งผลกระทบต่อตลาดที่อยู่อาศัยมากนัก แต่ขึ้นอยู่กับความผันผวนของราคาน้ำมัน ที่ผ่านมาการปรับขึ้นของราคาน้ำมันจะกระทบต่อทุกภาคอุตสาหกรรม และทุกๆ 1 บาทที่ปรับขึ้นของราคาน้ำมันดีเซลจะกระทบต้นทุน 1.4-1.5% โดยผลกระทบที่เกิดขึ้นจะเป็นเรื่องค่าขนส่งเป็นหลัก

อย่างไรก็ดี แม้ตลาดอสังหาริมทรัพย์จะมีปัจจัยลบเข้ามาบ้าง แต่บรรยากาศของธุรกิจโดยรวมปี 2548 จะใกล้เคียงในปี 2547 เชื่อว่าความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคยังคงอยู่ในระดับสูง ส่วนการวางกลยุทธ์ทางการตลาดเพื่อเพิ่มยอดขายและสร้างรายได้ให้เป็นไปตามเป้าหมาย สิ่งที่น่ากังวลในปี 2548 คือ การมองหาแนวทางควบคุมคุณภาพบ้าน เพื่อสร้างความพึงพอใจให้ลูกค้า รวมทั้งหามาตรการลดค่าใช้จ่ายในกรณีที่ลูกค้าไม่ยอมรับโอนกรรมสิทธิ์ เพราะบ้านหลังนั้นเกิดสร้างไม่ตรงตามมาตรฐาน

## 2. ธุรกิจสนามกอล์ฟ

บริษัทยังคงนโยบายการตลาดในการดำเนินธุรกิจสนามกอล์ฟของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด ด้วยการเน้นกลยุทธ์ให้สนามกอล์ฟมีบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ แบบครบวงจร ด้วยการใช้ทรัพยากรที่มีอยู่ในสนามกอล์ฟ อีสเทอร์น สตาร์ คันทรี่ คลับ แอนด์ รีสอร์ท ให้เกิดประโยชน์สูงสุด บริษัทจึงได้พัฒนาและบริหารสนามกอล์ฟ คลับเฮาส์ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ให้เป็นศูนย์ประชุมรีสอร์ทที่เพียบพร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกด้านที่พักอาศัย สันทนาการ ความทันสมัยของเทคโนโลยีอุปกรณ์การประชุม นอกจากนี้บริษัทได้ร่วมกับบริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด จัดรายการ Golf Package และ Conferencing Package เพื่อให้บริการกับบุคคลที่มาเล่นกอล์ฟหรือจัดประชุมสามารถเข้าพักที่อพาร์ทเมนต์ของบริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด ได้ในราคาพิเศษ ซึ่งเป็นการเสริมรายได้อีกทางหนึ่ง รวมทั้ง บริษัทจะต้องมีการบูรณะปรับปรุงสนามกอล์ฟเป็นระยะเพื่อให้สนามกอล์ฟมีความสมบูรณ์ยิ่งขึ้นเพื่อสามารถดึงดูดให้นักกอล์ฟมาใช้บริการได้ต่อไป

## 3. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ระดับหรูให้เช่า

ที่พักอาศัยระดับหรูให้เช่าที่เหมาะสมกับผู้เช่าที่ต้องการที่พักอาศัยขนาด 3-4 ห้องนอน โดยเฉพาะในบริเวณนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุดมีอยู่น้อยราย และบริษัทมีกลุ่มลูกค้าที่ชัดเจนคือผู้บริหารระดับสูงชาวต่างประเทศ ซึ่งมักต้องการที่อยู่อาศัยที่กว้างขวางสำหรับสมาชิกในครอบครัว และในการเลือกที่พักอาศัยของผู้บริหารระดับสูงย่อมเน้นคุณภาพชีวิต ความสะดวกสบาย และความปลอดภัย ซึ่งสามารถพบได้ในโครงการซีสตาร์ ที่ตั้งอยู่บริเวณเดียวกันกับสนามกอล์ฟ อีสเทอร์น สตาร์ คันทรี่ คลับ แอนด์ รีสอร์ท ประกอบกับที่พักอาศัยเป็นที่นิยม บริษัทจึงได้ทำการตลาดให้ผู้อาศัยสามารถใช้บริการสนามกอล์ฟ อีสเทอร์น สตาร์ ได้ในราคาพิเศษ ซึ่งถือเป็นจุดแข็งทางการตลาด ที่จะดึงดูดลูกค้าชาวต่างประเทศได้มากยิ่งขึ้น

### โครงสร้างรายได้ ณ 31 ธันวาคม 2547

หน่วย : ล้านบาท

สายผลิตภัณฑ์	ดำเนินการ โดย	% การ ถือหุ้น	ปี 2547		ปี 2546		ปี 2545	
			รายได้	%	รายได้	%	รายได้	%
โครงการเพื่อขาย								
- คันทรีโฮม	ESTAR		10.79	6.81	4.52	2.67	-	-
- วิลเทจโฮมวิลเลจ	ESTAR		9.95	6.28	-	-	-	-
- แอ็มเล็ท 2	ESTAR		6.06	3.82	18.79	11.11	14.58	16.53
- ลินทิวปาร์ค	ESTAR		0.54	0.34	-	-	1.45	1.63
- ลินทิวการ์เด้น	ESTAR		31.6	19.94	30.03	17.76	13.06	14.81
- รับจ้างสร้างบ้าน	ESTAR		17.68	11.15	7.43	4.40	7.16	8.12
- พลาซ่า	ESTAR		-	-	-	-	-	-
รวมโครงการเพื่อขาย			76.62	48.34	60.77	35.94	36.24	41.10
โครงการเพื่อเช่า	ESTAR		-	-	-	-	0.69	0.78
รายได้อื่นๆ	ESTAR		28.89	18.23	13.75	8.13	6.60	7.49
ธุรกิจสนามกอล์ฟและ รายได้อื่นๆ	ESR	81.30	33.96	21.42	25.77	15.24	44.65	50.63
ธุรกิจให้เช่าและ รายได้อื่นๆ #1	SEASTAR	99.13	19.04	12.01	68.81	40.69	-	-
<b>รวม</b>			<b>158.51</b>	<b>100.00</b>	<b>169.10</b>	<b>100.00</b>	<b>88.18</b>	<b>100.00</b>

#### หมายเหตุ :

ESTAR = บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

ESR = บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด

SEASTAR = บริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด

#1 ธุรกิจให้เช่า = เป็นธุรกิจในส่วนของบริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด ซึ่งแต่เดิมบริษัทถือหุ้น 49% แต่ ณ 31 ธันวาคม 2547 บริษัทเพิ่มสัดส่วนการถือหุ้นเป็น 99.13% โดยการซื้อหุ้นเพิ่มทุนที่ออกขายทั้งจำนวนในปี 2547

## ปัจจัยความเสี่ยง

### ความเสี่ยงจากนโยบายในการดำเนินธุรกิจของบริษัท

เดิมบริษัทมีปัจจัยความเสี่ยงจากการดำเนินธุรกิจของบริษัทที่เน้นลูกค้าในแถบพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออก โดยเฉพาะในเขตอำเภอบ้านฉางและใกล้เคียง ทำให้โครงการของบริษัทต้องพึ่งพาการเติบโตของโครงการพัฒนาในบริเวณพื้นที่ดังกล่าวเพียงอย่างเดียว ซึ่งจากวิกฤตเศรษฐกิจที่เกิดขึ้นในช่วงเวลาที่ผ่านมา ทำให้การเติบโตของโครงการพัฒนาในบริเวณดังกล่าวชะลอตัวลง แต่กลับมาปรับตัวดีขึ้นเป็นลำดับตั้งแต่ปี 2545 ตามการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจของประเทศ ซึ่งแนวโน้มการขยายตัวนี้ คาดว่ายังจะมีอยู่ในปี 2548

อย่างไรก็ดี ตั้งแต่ปี 2546 ภายหลังจากบริษัทได้รับเงินเพิ่มทุนจากการเข้าร่วมลงทุนของพันธมิตรทางธุรกิจ (Strategic Partners) รายใหม่ ทำให้บริษัทมีศักยภาพในการลงทุนเพิ่มขึ้น โดยในปี 2547 บริษัทได้เริ่มขยายการลงทุนโครงการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เข้ามายังกรุงเทพมหานคร เพราะเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพทางธุรกิจที่ดี ซึ่งจะช่วยลดความเสี่ยงจากการดำเนินธุรกิจของบริษัทจากเดิมที่เน้นลูกค้าในแถบพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออกเพียงอย่างเดียว และยังเป็นทางเลือกในการสร้างรายได้หลักให้แก่บริษัทมาอยู่ที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยยังคงสร้างรายได้จากแถบพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออกต่อไป

### ความเสี่ยงจากการสร้างบ้านก่อนขาย

บริษัทได้เริ่มนโยบายสร้างบ้านก่อนขายเพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการของตลาดทั้งบ้านในกรุงเทพมหานครและอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยองแทนการสร้างบ้านเมื่อลูกค้าจองซื้อ ส่งผลให้บริษัทต้องใช้จ่ายเงินลงทุนล่วงหน้าในการก่อสร้างบ้านสูงมากขึ้นกว่าเดิมเนื่องจากไม่ได้รับเงินจากลูกค้ามาเป็นเงินทุนหมุนเวียนในระหว่างก่อสร้าง บริษัทจึงมีความเสี่ยงจากการที่สร้างบ้านเสร็จก่อนขาย แต่อาจไม่สามารถขายได้ทันตามที่คาดการณ์ไว้ ก็จะทำให้บริษัทมีภาระสินค้าคงเหลือในปริมาณสูง ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องและความสามารถในการทำกำไรของบริษัท

อย่างไรก็ตาม บริษัทได้มีการศึกษาพฤติกรรมผู้บริโภค แนวโน้มความต้องการบ้านรูปแบบ และสิ่งอำนวยความสะดวก โดยสำรวจความคิดเห็นของลูกค้าที่เข้าเยี่ยมชมโครงการ และศึกษาจากสภาพตลาด เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการวิเคราะห์ความต้องการของลูกค้า เพื่อให้บริษัทสามารถสร้างบ้านที่ตรงกับความต้องการของลูกค้า และสามารถขายบ้านที่สร้างเสร็จก่อนขายได้ตามที่คาดการณ์ไว้ รวมทั้งได้มีการบริหารการก่อสร้างด้วยการทยอยสร้างเป็นจำนวนที่มากพอกับความต้องการเพื่อสามารถขายได้ทันกำหนดเวลาและไม่สูญเสียโอกาสที่จะทำการขาย ทำให้บริษัทไม่มีภาระสินค้าคงเหลือมากเกินไป



### ความเสี่ยงเกี่ยวกับการเพิ่มขึ้นของต้นทุนในการก่อสร้าง

การที่ราคาน้ำมันเพิ่มสูงขึ้น และแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยที่จะปรับเพิ่มขึ้น มีผลทำให้ต้นทุนในการก่อสร้างมีราคาสูงขึ้น ซึ่งปัญหาดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการทำกำไรของบริษัท

อย่างไรก็ตาม บริษัทมีนโยบายในการพัฒนาโครงการในกรุงเทพมหานคร ด้วยการทำสัญญาว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างที่รวมทั้งค่าวัสดุก่อสร้างและแรงงานโดยมีการยืนยันราคาตลอดโครงการ ซึ่งทำให้บริษัทสามารถควบคุมต้นทุนและระยะเวลาก่อสร้างได้อย่างมีประสิทธิภาพ ส่วนโครงการในอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง บริษัทใช้นโยบายจ้างเหมาก่อสร้างบ้านเป็นรายหลังหรือครึ่งละหลายหลังรวมค่าวัสดุก่อสร้างและแรงงานเป็นราคาตายตัวจนงานแล้วเสร็จ ซึ่งทำให้สามารถควบคุมต้นทุนการก่อสร้างได้ชัดเจน

### ความเสี่ยงด้านการเงินจากการขยายการพัฒนาโครงการในกรุงเทพมหานคร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 บริษัทไม่มีหนี้เงินกู้กับสถาบันการเงินใดๆ มีเพียงหนี้ทางการค้าตามปกติของธุรกิจจำนวน 67.38 ล้านบาท ในปี 2547 บริษัทได้เริ่มพัฒนา 2 โครงการในกรุงเทพมหานคร และจะก่อสร้างโครงการเพิ่มขึ้นในปี 2548 ซึ่งบริษัทมีนโยบายว่าในการก่อสร้างโครงการ บริษัทจะใช้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินด้วยส่วนหนึ่ง นอกเหนือจากเงินทุนที่บริษัทมีอยู่ ทั้งนี้ เพื่อบริหารโครงสร้างทางการเงินให้อยู่ในระดับที่สามารถสร้างผลตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นได้อย่างมีประสิทธิภาพ ดังนั้นในปี 2548 บริษัทจึงจะมีการกู้ยืมเงินจากธนาคารสำหรับการก่อสร้างโครงการของบริษัท

อย่างไรก็ตาม บริษัทมีนโยบายในการกำหนดอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนไว้ไม่เกิน 1 : 1 เพื่อให้บริษัทสามารถบริหารหนี้สินได้อย่างมีประสิทธิภาพและไม่ให้เกิดการขาดสภาพคล่องจนกระทบต่อสถานะภาพทางการเงินของบริษัท

### ความเสี่ยงจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัท เอ็มบีเอฟ อีสเทอร์น स्टาร์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด

บริษัทได้เข้าลงทุนในธุรกิจโรงเรียนนานาชาติผ่านบริษัท เอ็มบีเอฟ อีสเทอร์น स्टาร์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (บริษัทร่วม) ซึ่งมีทุนจดทะเบียนชำระแล้วทั้งสิ้น จำนวน 89.27 ล้านบาท บริษัทมีเงินลงทุนในบริษัทร่วมจำนวน 35.71 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนเงินลงทุนเท่ากับร้อยละ 40 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว ในช่วงที่ผ่านมาบริษัทร่วมมีผลดำเนินการขาดทุนต่อเนื่องมาโดยตลอด โดยในปี 2546 และ 2547 มีผลขาดทุนจำนวน 15.21 และ 17.23 ล้านบาทตามลำดับ และในปี 2547 มีขาดทุนสะสมทั้งสิ้น 173.69 ล้านบาท ทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นติดลบ 84.42 ล้านบาท ทั้งนี้ ณ 31 ธันวาคม 2546 บริษัทได้ตั้งสำรองค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทร่วมจำนวน 28.57 ล้านบาท หรือคิดเป็น

ร้อยละ 80.00 ของเงินลงทุน ซึ่งส่งผลให้มูลค่าของเงินลงทุนในบริษัทร่วมลดลง และบริษัทรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทร่วมในงบการเงินปี 2546 แล้ว ในปี 2547 จึงไม่มีการตั้งสำรองเพิ่มเติม

อย่างไรก็ตาม บริษัทได้ส่งตัวแทนของบริษัทเข้าไปติดตามดูแลผลการดำเนินงานตลอดจนนโยบายในการบริหารงานต่างๆ ซึ่งปัจจุบันบริษัทร่วมดังกล่าว ได้พยายามปรับปรุงประสิทธิภาพในการดำเนินงานให้ดียิ่งขึ้น นอกจากนี้บริษัทร่วมได้ขอรับใบอนุญาตให้เป็น Bilingual School อีกอย่างหนึ่ง เพิ่มจากเดิมที่เป็นโรงเรียนนานาชาติ International School ทั้งนี้ เพื่อเป็นช่องทางในการเพิ่มรายได้ให้กับบริษัทมากขึ้น ปัจจุบันบริษัทร่วมมีแนวโน้มทางธุรกิจดีขึ้น โดยในปี 2547 ปรากฏว่าจำนวนนักเรียนได้เพิ่มมากกว่าปี 2546 เป็นอย่างมาก นอกจากนี้บริษัทร่วมอยู่ระหว่างดำเนินการปรับโครงสร้างทางการเงินโดยจะแปลงหนี้สินในส่วน of เงินกู้ยืมและเจ้าหนี้จากบริษัทที่เกี่ยวข้องกันบางส่วนเป็นทุนและอาจจะเพิ่มทุนจดทะเบียนอีกบางส่วนซึ่งจะช่วยให้ฐานะทางการเงินของบริษัทร่วมเข้มแข็งขึ้น รวมทั้งช่วยลดภาระในการจ่ายชำระเงินต้นและดอกเบี้ยและส่งผลต่อเนื่องให้ผลการดำเนินงานของบริษัทร่วมดีขึ้นตามลำดับ

## โครงสร้างการถือหุ้นและการจัดการ

### หลักทรัพย์ของบริษัท

#### หุ้นสามัญ

ณ 31 ธันวาคม 2547 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 10,818,493,916.- บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 10,818,493,916 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท และมีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 4,429,174,153.- บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 4,429,174,153 หุ้น

บริษัทมีการเปลี่ยนแปลงทุนที่เรียกชำระแล้วในปี 2547 ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

วัน/เดือน/ปี ที่จดทะเบียน เปลี่ยนแปลงทุน	ทุนที่เพิ่ม (ลด)	หลังเพิ่ม (ลด) ทุน	เหตุผลในการเพิ่ม (ลด) ทุน	สัดส่วนและราคา ในการเพิ่มทุน
7 เมษายน 2547	2.99	4,429.17	ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ (ESTAR-W1) ใช้สิทธิซื้อหุ้น	ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ (ESTAR-W1) ใช้สิทธิซื้อหุ้น จำนวน 2,993,045 หุ้น ในราคาหุ้นละ 0.424 บาท
3 มีนาคม 2547	-	4,426.18	เป็นไปตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 3/2546 วันที่ 16 ธันวาคม 2546	เปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นจากมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 4.00 บาท เป็น 1.00 บาท
25 กุมภาพันธ์ 2547	(1,770.47)	4,426.18	เป็นไปตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 3/2546 วันที่ 16 ธันวาคม 2546	ลดทุนจดทะเบียนด้วยการลดมูลค่าหุ้นจากมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 5.60 บาท เป็น 4.00 บาท

#### ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (“Estar-W1”)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 ใบสำคัญแสดงสิทธิ (“Estar-W1”) ที่ยังไม่แปลงสภาพ มีจำนวนคงเหลือ 700,217,416 หน่วย และกำหนดอัตราการใช้สิทธิแปลงสภาพใหม่เป็น 1 หน่วยต่อ 1 หุ้น ราคาการใช้สิทธิ 0.424 บาทต่อหุ้น โดยมีระยะเวลาการใช้สิทธิทุกๆ 3 เดือน คือ เดือนมีนาคม มิถุนายน กันยายน และธันวาคม จนถึงวันที่ 29 ธันวาคม 2554

#### ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (“Estar-W2”)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 ใบสำคัญแสดงสิทธิ (“Estar-W2”) ที่ยังไม่แปลงสภาพ มีจำนวนคงเหลือ 1,253,366,144 หน่วย และกำหนดอัตราการใช้สิทธิแปลงสภาพใหม่เป็น 1 หน่วยต่อ 1 หุ้น ราคาการใช้สิทธิ 1.00 บาทต่อหุ้น โดยมีระยะเวลาการใช้สิทธิทุกๆ 3 เดือน คือ เดือนมีนาคม มิถุนายน กันยายน และธันวาคม จนถึงวันที่ 30 ธันวาคม 2554

#### ผู้ถือหุ้น

บริษัทมีรายชื่อกลุ่มผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก (ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นวันที่ 7 มกราคม 2548) ซึ่งมีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 4,429,174,153.- บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 4,429,174,153 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	% ของจำนวนหุ้นทั้งหมด
1.	กลุ่มชั้นไรส์ #1	2,070,421,860	46.74
2.	กลุ่ม U.S. Capital #2	361,541,716	8.16
3.	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	93,678,120	2.12
4.	นายทวีมิตร จุฬางกูร	83,000,000	1.87
5.	บริษัท สตาร์บิล็อค กรุป จำกัด (มหาชน)	42,000,000	0.95
6.	นายชัชวาล ศิริวัชรไพญญ์	37,166,664	0.84
7.	บริษัท หลักทรัพย์ ยูโนเต็ด จำกัด (มหาชน)	36,441,400	0.82
8.	นายศิริรัตน์ อารังรัตน์	35,000,732	0.79
9.	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อผู้ฝาก	31,006,396	0.70
10.	นางนภาฉัตร เรืองวัฒนสุข	28,940,000	0.65
	<b>รวม</b>	<b>2,819,196,888</b>	<b>63.65</b>

**หมายเหตุ : ผู้ถือหุ้นที่แท้จริง**

**#1 กลุ่มชั้นไรส์ ประกอบด้วย**

- บริษัท กรุงเทพโทรทัศน์และวิทยุ จำกัด (ธุรกิจบันเทิง)	ถือหุ้นจำนวน	1,892,260,984	หุ้น คิดเป็นร้อยละ	42.72
- บริษัท ชั้นไรส์ อีคิวตี้ จำกัด (Holding Company)	ถือหุ้นจำนวน	172,414,000	หุ้น คิดเป็นร้อยละ	3.89
- บริษัท จี แอล แอสเซทส์ จำกัด (Holding Company)	ถือหุ้นจำนวน	5,746,876	หุ้น คิดเป็นร้อยละ	0.13
	<b>รวมทั้งหมด</b>	<b>2,070,421,860</b>	<b>หุ้น รวมทั้งหมด</b>	<b>46.74</b>

**หมายเหตุ :** วันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2548 บริษัทชั้นไรส์ อีคิวตี้ จำกัด ได้ซื้อหุ้นสามัญจากกลุ่ม U.S.Capital

จำนวน 331,539,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 7.49 ทำให้กลุ่มชั้นไรส์มีหุ้นทั้งสิ้น 2,401,960,860 หุ้น

คิดเป็นร้อยละ 54.23

**#2 กลุ่ม U.S.Capital ประกอบด้วย**

- นายเทพ จิตะเมธากุล (นักลงทุน)	ถือหุ้นจำนวน	225,269,876	หุ้น คิดเป็นร้อยละ	5.09
- นางมุกดา อาริวัฒน์ (นักลงทุน)	ถือหุ้นจำนวน	136,271,840	หุ้น คิดเป็นร้อยละ	3.07
	<b>รวมทั้งหมด</b>	<b>361,541,716</b>	<b>หุ้น รวมทั้งหมด</b>	<b>8.16</b>

## นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัท และบริษัทย่อย

บริษัท	นโยบายการจ่ายเงินปันผล
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)	ในอัตราประมาณร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิแต่ละปี
บริษัท บ้านและที่ดินตะวันออก จำกัด	ขึ้นอยู่กับมติของที่ประชุมใหญ่สามัญ
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เฮาส์ซิง ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ขึ้นอยู่กับมติของที่ประชุมใหญ่สามัญ
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด	ขึ้นอยู่กับมติของที่ประชุมใหญ่สามัญ
บริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด	ขึ้นอยู่กับมติของที่ประชุมใหญ่สามัญ
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ ไลซัน นิวเวิลด์ จำกัด	เงินกำไรของบริษัทหลังจากได้จัดสรรไว้เป็นทุนดำเนินงานของบริษัทและเป็นทุนดำเนินงานตามมติของคณะกรรมการ หรือตามที่กำหนดไว้โดยกฎหมายอย่างพอเพียงแล้วให้จ่ายเงินกำไรที่เหลือนั้นทั้งหมดแก่ผู้ถือหุ้น

## การจัดการ

### 1. โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างการจัดการของบริษัทประกอบด้วยคณะกรรมการทั้งหมด 3 ชุด คือ คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการบริหาร และคณะกรรมการตรวจสอบ โดยมีรายละเอียดดังนี้

#### ก) คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 ประกอบด้วย

- |   |                                       |
|---|---------------------------------------|
| 1. นายอานันท์ ปันยารชุน                 | ประธานกรรมการ                         |
| 2. นายวีระพันธุ์ ทีปสุวรรณ <sup>1</sup> | รองประธานกรรมการ                      |
| 3. นายพอล เบอร์นาร์ด แอง                | รองประธานกรรมการ <sup>2</sup>         |
| 4. นายปรีชา อุ่นจิตติ                   | กรรมการและประธานคณะกรรมการตรวจสอบ     |
| 5. นายยงยุทธ วิทยาวงศจุติ               | กรรมการและกรรมการตรวจสอบ              |
| 6. นายโรเบิร์ต วิลเลียม แม็คคิลเลน      | กรรมการและกรรมการตรวจสอบ <sup>2</sup> |
| 7. นายสุนทร กิตติวัฒน์ <sup>1</sup>     | กรรมการ                               |
| 8. นายจอห์น โจเซฟ เฮส <sup>1</sup>      | กรรมการ <sup>2</sup>                  |
| 9. นายโคลลิน เอส. แทม                   | กรรมการ <sup>3</sup>                  |
| 10. นายวิลเลียม เซ็ง <sup>1</sup>       | กรรมการ และกรรมการผู้จัดการ           |

หมายเหตุ :

<sup>1</sup> กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

<sup>2</sup> ลาออกจากกรรมการมีผลตั้งแต่วันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2548 และวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2548 คณะกรรมการบริษัทมีมติแต่งตั้งกรรมการใหม่ 3 ท่านดังนี้

1. นางสุนันทา เตียสุวรรณ กรรมการและกรรมการตรวจสอบ
2. นายทวีพล คงเสรี กรรมการ
3. นายสหัส ตันติคุณ กรรมการ
- <sup>3</sup> ลาออกจากกรรมการมีผลตั้งแต่วันที่ 7 มีนาคม 2548 และวันที่ 15 มีนาคม 2548 คณะกรรมการบริษัทมีมติแต่งตั้ง นายชัชวิน เจริญรัชต์ภาคย์ เป็นกรรมการแทน

#### ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท

1. คณะกรรมการบริษัทมีอำนาจหน้าที่จัดการบริษัทให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น
2. คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่กำหนดนโยบายและทิศทางการดำเนินงานของบริษัท และกำกับดูแลการดำเนินกิจการของบริษัทผ่านทางคณะกรรมการบริหารที่แต่งตั้งขึ้น
3. ห้ามมิให้กรรมการประกอบกิจการ เข้าเป็นหุ้นส่วนหรือเข้าเป็นผู้ถือหุ้นนิติบุคคลอื่นที่มีสภาพอย่างเดียวกัน และเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัท เว้นแต่จะแจ้งให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบก่อนที่จะมีมติแต่งตั้ง
4. กรรมการต้องแจ้งให้บริษัททราบโดยไม่ชักช้า หากมีส่วนได้เสียในสัญญาที่ทำกับบริษัท หรือเข้าถือหุ้นหรือหุ้นกู้เพิ่มขึ้นหรือลดลงในบริษัทหรือบริษัทในเครือ
5. คณะกรรมการบริษัทต้องประชุมอย่างน้อย 3 เดือนต่อครั้ง โดยให้ประธานกรรมการเป็นผู้เรียกประชุมคณะกรรมการ ในกรณีที่ประธานกรรมการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้รองประธานกรรมการเป็นผู้เรียกประชุม หรือในกรณีที่จำเป็นกรรมการตั้งแต่สองคนขึ้นไปอาจร้องขอให้ประธานกรรมการหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากประธานกรรมการกำหนดวันประชุมภายใน 14 วัน นับแต่วันที่ได้รับการร้องขอ
6. กรรมการมีสิทธิได้รับค่าตอบแทนจากบริษัทในรูปของเงินรางวัล เบี้ยประชุม บำเหน็จ โบนัส หรือ ผลประโยชน์ตอบแทนในลักษณะอื่น ตามข้อบังคับหรือตามที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะพิจารณา ซึ่งอาจกำหนดเป็นจำนวนแน่นอน หรือวางเป็นหลักเกณฑ์ และจะกำหนดไว้เป็นคราวๆ ไป หรือจะให้ผลตลอดไปจนกว่าจะมีการเปลี่ยนก็ได้ และนอกจากนั้น ให้ได้รับเบี้ยเลี้ยงและสวัสดิการต่างๆ ตามระเบียบบริษัท  
    ความในวรรคหนึ่ง ไม่กระทบกระเทือนสิทธิของพนักงานหรือลูกจ้างของบริษัท ซึ่งได้รับเลือกตั้งเป็นกรรมการ ในอันที่จะได้รับค่าตอบแทนและผลประโยชน์ในฐานะที่เป็นพนักงานหรือลูกจ้างของบริษัท
7. คณะกรรมการบริษัทมีอำนาจแต่งตั้งคณะกรรมการบริหาร พร้อมทั้งมอบอำนาจ และกำหนดอำนาจในการอนุมัติและสั่งการให้แก่คณะกรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ เพื่อให้การบริหารกิจการของบริษัทดำเนินไปตามนโยบายและวัตถุประสงค์ของบริษัท



รายละเอียดเกี่ยวกับผู้บริหารและผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท (ณ 31 ธันวาคม 2547)

ลำดับ	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้น ในบริษัท (%) <sup>1</sup>	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
1	นายอนันท์ บันยารชุน ประธานกรรมการ	72	ปริญญาตรี (เกียรตินิยม) สาขากฎหมาย มหาวิทยาลัยเคมบริดจ์	0.31	ไม่มี	2535-ปัจจุบัน 2539-2543	ประธานกรรมการ ประธานกรรมการ	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท ซีเอสอาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด
2	นายวิระพันธุ์ ทัพสุวรรณ์ <sup>2</sup> รองประธานกรรมการ และ ประธานกรรมการบริหาร	63	MBA. (Finance) Northeastern University	0.03	ไม่มี	2516-ปัจจุบัน 2522-ปัจจุบัน 2541-ปัจจุบัน 2526-ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ กรรมการบริหาร รองประธานกรรมการ รองประธานกรรมการ	บริษัทฟูฟูเปอร์ แอสเททส์ จำกัด บริษัท ไทย-เยอรมันเซรามิค อินดัสทรี จำกัด (มหาชน) บริษัท ปูนซีเมนต์นครหลวง จำกัด (มหาชน) บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
3	นายพอล เบอนาร์ด แอง <sup>3</sup> รองประธานกรรมการ	55	Master's Magna Cum Laude Columbia University Graduate School of Business	-	ไม่มี	2532-ปัจจุบัน 2537-ปัจจุบัน 2546-16 ก.พ.48	Real estate investor, developer ประธานกรรมการ รองประธานกรรมการ	in South Beach, Miami Beach, Florida The Yang Group, Inc., (New York) บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
4	นายเรีธา อุ่นจิตติ กรรมการ และ ประธานกรรมการตรวจสอบ	59	ปริญญาตรี คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	-	ไม่มี	2545-ปัจจุบัน 2545-ปัจจุบัน 2546-ปัจจุบัน	ประธานกรรมการพิจารณาสินเชื่อ กรรมการ กรรมการ	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
5	นายยงยุทธ วิทยางศุรกิจ กรรมการ และกรรมการ ตรวจสอบ (ผ่านการอบรม หลักสูตร DCP)	64	ปริญญาตรี บัณฑิต (เกียรตินิยมดี) ปริญญาตรี พณิชยศาสตร์ (เกียรตินิยมดี) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	-	ไม่มี	2546-ปัจจุบัน 2545-ปัจจุบัน 2541-ปัจจุบัน	กรรมการ และ กรรมการตรวจสอบ กรรมการ และ ประธานกรรมการตรวจสอบ กรรมการ	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท มีเดีย ออฟ มีเดียส์ จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
6	นายโรเบิร์ต วิลเลียม แมคมีลเลน กรรมการ และ กรรมการตรวจสอบ	49	Chartered Account, Major Accounting, Institute of Chartered Accountants in Australia	-	ไม่มี	2540-ปัจจุบัน 2545-ปัจจุบัน 2545-ปัจจุบัน 2545-ปัจจุบัน 2546-16 ก.พ.48	กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ	Strategic Property Co., Ltd. บริษัท อะอี แคเมปัส ซิตี จำกัด บริษัท โรมอนด์ ทาวเวอร์ จำกัด บริษัท โรมอนด์ แลนด์ จำกัด (มหาชน) บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

รายงานประจำปี ๒๕๔๗

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

Annual Report 2004

Eastern Star Real Estate Public Company Limited

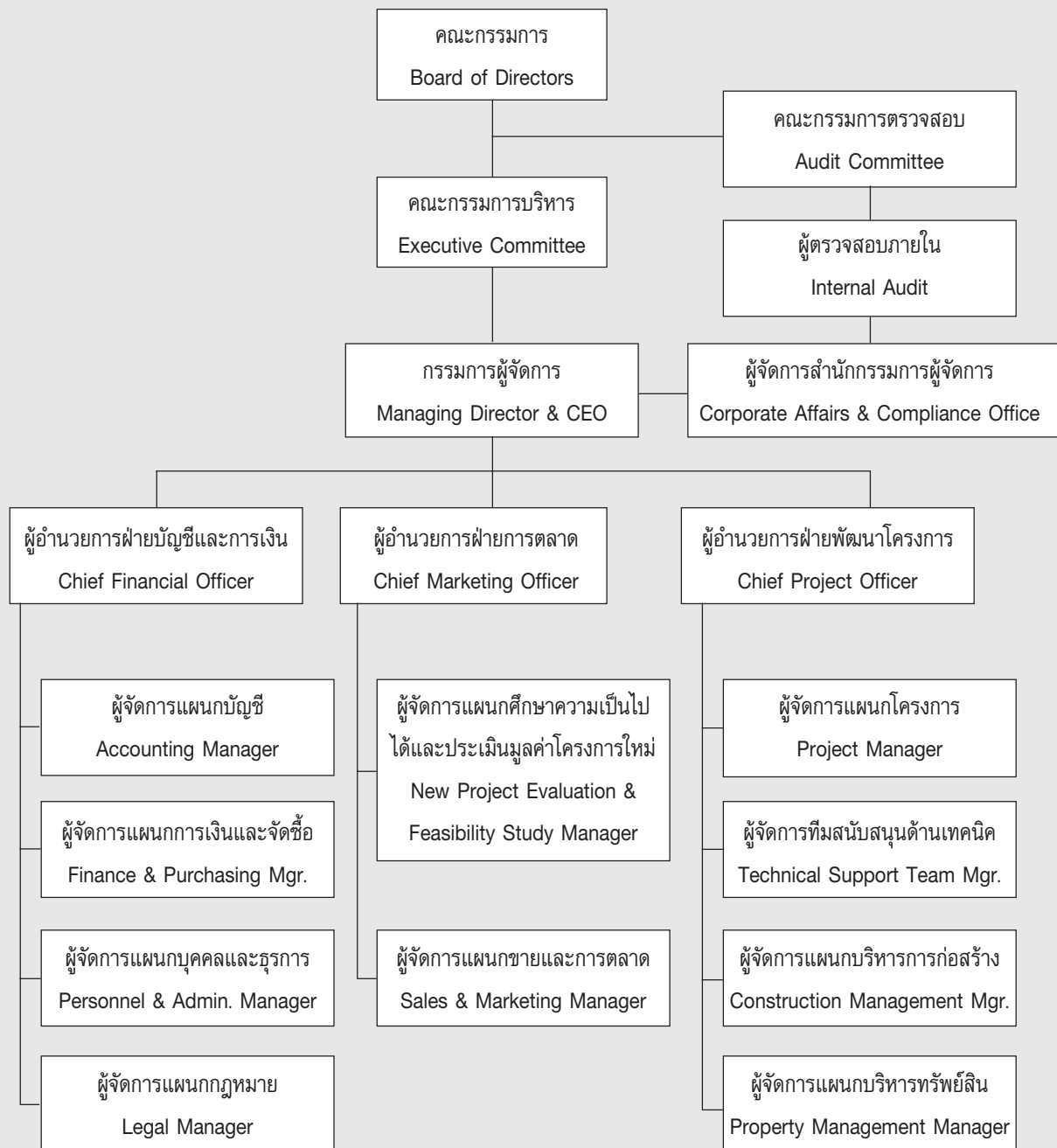
ลำดับ	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้น ในบริษัท (%) <sup>1</sup>	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทในระยะ 5 ปีย้อนหลัง	
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง
7	นายวิเลียม เชน <sup>2</sup> กรรมการ, กรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ (ด้านการอรรถหลักสูตร DAP)	68	ปริญญาตรี สถาบันธรรม มหาวิทยาลัยอโยธยา	0.13	ไม่มี	2532-ปัจจุบัน	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
						2532-ปัจจุบัน	บริษัท บ้านและที่ดินตะวันออก จำกัด
						2532-ปัจจุบัน	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เอ็นจิเนียริ่ง ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
						2533-ปัจจุบัน	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ โฮลดิ้ง นิวเวสต์ จำกัด
						2545-ปัจจุบัน	บริษัท ซีเอสอาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด
8	นายสุนทร กิตติวัฒน์ <sup>2</sup> กรรมการ, กรรมการบริหาร และผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี และการเงิน (ด้านการ อบรมหลักสูตร DAP)	60	ปริญญาโท บริหารธุรกิจ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์	-	ไม่มี	2546-ปัจจุบัน	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
						2546-ปัจจุบัน	บริษัท บ้านและที่ดินตะวันออก จำกัด
						2546-ปัจจุบัน	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เอ็นจิเนียริ่ง ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
						2546-ปัจจุบัน	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ โฮลดิ้ง นิวเวสต์ จำกัด
						2546-ปัจจุบัน	บริษัท ซีเอสอาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด
						2539-2544	บริษัท นครหลวงคอนกรีต จำกัด
9	นายจอห์น โจเซฟ เฮล์ <sup>3</sup> กรรมการ	56	Glassboro State College	-	ไม่มี	2544-2546	บริษัท สยามกูรูมิงคัล จำกัด
						2516-ปัจจุบัน	North Jersey Contracting Company
10	นายโดสสัน เอส. เทม <sup>3</sup> กรรมการ	56	MBA (Management science)	-	ไม่มี	2538-ปัจจุบัน	Anglo American Financial Corp.
						2546-16 ก.พ.48	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
11	นางสุนันทา เด็ญสุวรรณ <sup>4</sup> กรรมการ และกรรมการ ตรวจสอบ (ด้านการอบรม หลักสูตร DCP)	54	Ordinary National Diploma in Business Studies and Public Administration University of Westminster (U.K.)	0.03	ไม่มี	29 มี.ย. 47 - 7 มี.ค. 48	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
						2543-2546	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
12	นายพิเชล คงเสรี <sup>2, 4</sup> กรรมการและ กรรมการบริหาร	64	Bachelor degree in Mechanical Engineering Shizuoka University, Japan	-	ไม่มี	ปัจจุบัน	บริษัท สยามกูรูมิงคัล จำกัด
						2546-ปัจจุบัน	บริษัท ซีเอสอาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด

ลำดับ	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้น ในบริษัท (%) <sup>1</sup>	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง		
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
13	นายสหัส ดันติคุณ <sup>2, 4</sup> กรรมการและ กรรมการบริหาร	47	M.B.A., Finance and Banking University of North Texas, USA	-	ไม่มี	2541-2546	กรรมการผู้จัดการ	Tatarom Enterprise PCL
14	นายโจมี วี. โลซาน ผู้อำนวยการฝ่ายการตลาด	53	ปริญญาตรี สาขาบริหารธุรกิจ (เอกบัญชี) มหาวิทยาลัยฟิลิปปินส์ กรุงมะนิลา	-	ไม่มี	2544-2546 12 พ.ย. 46-29 มิ.ย. 47	กรรมการผู้จัดการ กรรมการ	สุขุมวิท อินเตอร์ ดิวลอปเม้นท์ จำกัด (ชื่อเดิม เอสเอสพี พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด) บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
15	นายวิกรม ตั้งนิธินาส ผู้อำนวยการ ฝ่ายพัฒนาโครงการ	55	ปริญญาโท วิศวกรรมโยธา (โครงสร้าง) Asian Institute of Technology (AIT)	-	ไม่มี	2539-ปัจจุบัน 2539-ปัจจุบัน 2539-ปัจจุบัน 2543-ปัจจุบัน 2536-2546	กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ	บริษัท บ้านและที่ดินตะวันออก จำกัด บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เอ็นจิเนียริ่ง ดิวลอปเม้นท์ จำกัด บริษัท ซีเอสที พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ โฮลดิ้ง นิวเวสต์ จำกัด บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
16	นางสาวดวงใจ โพธิ์งาม ผู้จัดการแผนการเงิน	40	ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ (สาขาการเงิน การธนาคาร) มหาวิทยาลัยรามคำแหง	-	ไม่มี	-	-	-
17	นายศุภพงศ์ อัมระรงค์ ผู้จัดการแผนบัญชี	36	ปริญญาโท บริหารธุรกิจ (บัญชี) มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์	-	ไม่มี	2538-2546	Business Controller	บริษัท นครหลวง คอมมิตี จำกัด
18	นายพงษ์ศักดิ์ โหมอ่อน ผู้จัดการแผนกฎหมาย	46	ปริญญาตรีนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	-	ไม่มี	2535-2546	ผู้จัดการฝ่ายธุรการ	บริษัท นครหลวง คอมมิตี จำกัด
19	นายสมชาย ศรีประเสริฐชัย ผู้จัดการโครงการ (กรุงเทพฯ)	47	ปริญญาตรี วิศวกรรมโยธา จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	-	ไม่มี	2545-2546 2533-2541	ผู้จัดการโครงการ ผู้จัดการโครงการ	ห้างหุ้นส่วนจำกัด เนรมิตก่อสร้าง บริษัท กรีนไทย จำกัด
20	นายสุเทพ รอดสุด ผู้จัดการแผนโครงการ (บ้านฉาง)	39	ปวช. ไฟฟ้า เทคโนโลยีหมู่บ้านครู	0.0002	ไม่มี	-	-	-

ลำดับ	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้น ในบริษัท (%) <sup>1</sup>	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง		
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
21	นายอรุณ ทุริทธิ์ ผู้จัดการแผนกบริหารทรัพย์สิน (บ้านฉาง)	39	ปวส. เทคนิคอุตสาหกรรม วิทยาลัยเทคนิคหนองคาย	-	ไม่มี	-	-	-
22	นางสาวณัฐพร วัฒนศิริพงษ์ ผู้จัดการสำนักงานบริหาร ผู้จัดการและเลขานุการ บริษัท	35	ปริญญาโท บริหารธุรกิจ (การจัดการ) มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์	0.04	ไม่มี	ม.ค. 2546 ถึง พ.ค. 2546	กรรมการ	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
23	นายปิเตอร์ เริง ผู้จัดการโครงการอาวุโส	42	B. Architecture B. Arts National University of Singapore	0.001	ไม่มี	เม.ย.45- ต.ค.46 ม.ค.43-ก.ค. 44	Asst. Marketing Manager Technical Manager	Teo Hong Silom Co.Ltd. (Thailand) Chai Talay Hotel Co.Ltd. (Thailand)
24	นางอรพรรณ สมภักดิ์กิจังค์ ผู้จัดการโครงการอาวุโส	48	ปริญญาตรี สถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยศิลปากร Mini MBA 29 มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	-	ไม่มี	2546- ก.ย.47	Project Manager	Skycliff Co.Ltd., a subsidiary of Tongkah Harbour PCL.
25	นางสาวเจตยา ไรโคม ผู้จัดการแผนกขาย	38	MEcon (Business Economics) NIDA	0.008	ไม่มี	2542-2546	ผู้ตรวจสอบภายใน	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุ : <sup>1</sup> นับรวมหุ้นของคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ (หุ้นชำระแล้ว ณ 31 ธันวาคม 2547 เท่ากับ 4,429,174,153 หุ้น)  
<sup>2</sup> นายวีระพันธุ์ พิสิสุวรรณ, นายวิลเลียม เริง, นายสุนทร กิตติวัฒน์, นายทวีพล คงเสรี, นายสหัส ตันติคุณ สองในห้าคนดังกล่าวเคยมีส่วนร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัทตามที่กำหนดในหนังสือรับรองตั้งแต่วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2548  
<sup>3</sup> นายพอล เบอร์นาร์ด แอง, นายโรเบิร์ต วิลเลียม แม็คคิลเลน, นายจอห์น โจเซฟ เอส ได้ลาออกจากกรรมการบริษัทที่มีผลตั้งแต่วันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2548 และนายโคลลิน เอส. แพม ลาออกจากกรรมการเป็นกรรมการบริษัทที่มีผลตั้งแต่วันที่ 7 มีนาคม 2548  
<sup>4</sup> นางสาวเนทดา เดียสุวรรณ, นายทวีพล คงเสรี และนายสหัส ตันติคุณ ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นกรรมการโดยมีผลตั้งแต่วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2548

โครงสร้างการจัดการและแผนผังการบริหารองค์กร  
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547



## ข) คณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหารของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 ประกอบด้วย

- |                            |                     |
|----------------------------|---------------------|
| 1. นายวีระพันธุ์ ทีปสุวรรณ | ประธานกรรมการบริหาร |
| 2. นายสุนทร กิตติวัฒน์     | กรรมการบริหาร       |
| 3. นายวิลเลียม เซ็ง        | กรรมการบริหาร       |

หมายเหตุ : วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2548 คณะกรรมการบริษัทมีมติแต่งตั้งกรรมการบริหารเพิ่มเติมอีก 2 ท่าน (รวมเป็น 5 ท่าน )

- |                     |               |
|---------------------|---------------|
| 4. นายทวีพล คงเสรี  | กรรมการบริหาร |
| 5. นายสหัส ตันติคุณ | กรรมการบริหาร |

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร

### หน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร

1. พิจารณากลับกรองเรื่องที่จะนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท และตรวจสอบรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทก่อนนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อให้การรับรอง
2. กำกับดูแลการบริหารงานของบริษัท ให้เป็นไปตามแผนงาน งบประมาณ และนโยบายที่คณะกรรมการบริษัทกำหนดหรืออนุมัติไว้ และติดตามการปฏิบัติงานในเรื่องที่คณะกรรมการบริษัทได้มีมติไว้
3. พิจารณออนุมัติเรื่องต่างๆ ภายในขอบเขตอำนาจของคณะกรรมการบริหาร

### อำนาจของคณะกรรมการบริหาร

1. มีอำนาจในการกำหนดหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และระเบียบการปฏิบัติของบริษัทในด้านต่างๆ ตลอดจนการมอบหมายงานและการมอบอำนาจแก่ผู้ปฏิบัติงาน
2. มีอำนาจในการอนุมัติและ/หรือการตัดสินใจในเรื่องใดๆ ที่มีได้ระบุไว้ว่าจะต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท
3. มีอำนาจในการอนุมัติและ/หรือการตัดสินใจดำเนินการแทนคณะกรรมการบริษัทในเรื่องเร่งด่วนซึ่งไม่สามารถรอการประชุมคณะกรรมการบริษัทได้ ทั้งนี้ โดยให้หาหรือประธานกรรมการบริษัทหรือประธานคณะกรรมการตรวจสอบก่อนดำเนินการ และเมื่อดำเนินการแล้ว ให้นำเสนอคณะกรรมการบริษัทเพื่อให้สัตยาบัน
4. คณะกรรมการบริหารจะแต่งตั้งผู้บริหารของบริษัทที่ได้เป็นกรรมการบริหาร ให้เป็นสมาชิกสมทบของคณะกรรมการบริหารด้วยก็ได้แต่ต้องไม่เกิน 2 ท่าน

### ขอบเขตของเรื่องที่ต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท

1. แผนนโยบายในการทำธุรกิจของบริษัท แผนงานและงบประมาณประจำปีของบริษัทโดยงบประมาณประจำปีจะต้องประกอบด้วย งบประมาณกำไรขาดทุน งบประมาณเงินสด งบประมาณการลงทุน อัตราพนักงานและงบประมาณการว่าจ้างพนักงาน
2. การจัดตั้งโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัททุกโครงการ



3. นโยบายการบริหารงาน พังการจัดองค์กรของบริษัท นโยบายเกี่ยวกับการพนักงาน การให้สวัสดิการ การจ่ายโบนัส และการขึ้นเงินเดือนประจำปี
4. การซื้อที่ดินและ/หรืออาคาร ที่อยู่นอกโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับอนุมัติแล้วตามข้อ 2
5. การขายที่ดินและ/หรืออาคารในรายการซึ่งมิใช่เป็นไปตามปกติการค้าของบริษัทและ/หรือไม่ได้อยู่ในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท
6. การเช่าหรือให้เช่าที่ดินและ/หรืออาคารที่มีระยะเวลาเกินกว่า 3 ปี หรือมูลค่าเกินกว่า 10 ล้านบาท
7. การกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงิน ผู้ถือหุ้น หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน
8. การเพิ่มทุน การลดทุน ในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม การเลิกหรือการควบรวมของบริษัทดังกล่าว การขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ตลอดจนการเข้าร่วมลงทุนในบริษัทใดๆ
9. การฟ้องร้อง หรือต่อสู้คดี ที่มีมูลค่าเกินกว่าห้าล้านบาท
10. เรื่องที่กฎหมายกำหนดว่าจะต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท
11. เรื่องอื่นๆที่คณะกรรมการบริษัทกำหนดไว้ว่าจะต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท

#### ค) คณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 ประกอบด้วย

- |                                    |                      |
|------------------------------------|----------------------|
| 1. นายปรีชา อุ่นจิตติ              | ประธานกรรมการตรวจสอบ |
| 2. นายยงยุทธ วิทยาวงศจุติ          | กรรมการตรวจสอบ       |
| 3. นายโรเบิร์ต วิลเลียม แม็คมิลเลน | กรรมการตรวจสอบ *     |

หมายเหตุ \* ลาออกจากการเป็นกรรมการโดยมีผลตั้งแต่วันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2548 และคณะกรรมการบริษัทมีมติแต่งตั้ง นางสาวนันทา เตียสุวรรณ ดำรงตำแหน่ง กรรมการตรวจสอบแทนเมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2548

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

1. สอบทานให้การปฏิบัติงานภายในของบริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสม และมีประสิทธิภาพ และความเสี่ยงต่อการสูญเสียในการดำเนินงาน รวมทั้งการจัดหาใช้ และเก็บรักษาทรัพย์สินของบริษัท ได้รับการปกป้อง หรือบรรเทา หรือนำบัดแก้ไขอย่างเพียงพอ
2. สอบทานข้อมูลและรายงานการเงินของบริษัทที่เสนอต่อผู้ถือหุ้น ประชาชน และหน่วยงานกำกับดูแลให้ตรงต่อความเป็นจริง ครบถ้วนเพียงพอ และเชื่อถือได้
3. สอบทานการปฏิบัติงานของบริษัทให้เป็นไปตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับของหน่วยงานกำกับดูแล
4. พิจารณาให้ความเห็นชอบในการแต่งตั้ง ถอดถอน โยกย้าย ลงโทษ หรือเลิกจ้าง ผู้จัดการแผนกตรวจสอบภายใน
5. ปรึกษาหารือและพิจารณาขอบเขตของการตรวจสอบ และแผนการตรวจสอบของแผนกตรวจสอบภายใน เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ตามข้อ 1, 2, 3 และ 4

6. พิจารณาว่าจ้างหรือนำเอาผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านมาช่วยงานตรวจสอบและสอบสวนได้ตามที่คณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาว่าเหมาะสม
7. สอบทานและพิจารณาร่วมกับฝ่ายจัดการและผู้จัดการแผนกตรวจสอบภายในในเรื่องดังต่อไปนี้
  - 7.1 ข้อบกพร่องสำคัญที่ตรวจพบในระหว่างงวดการตรวจสอบ ข้อเสนอแนะในการแก้ไขปรับปรุงการปฏิบัติงาน และการสนองตอบจากฝ่ายจัดการ
  - 7.2 ความยุ่งยากและอุปสรรคในการตรวจสอบ ซึ่งรวมถึงการเข้าถึงข้อมูลที่เป็นสำหรับการตรวจสอบ
  - 7.3 งบประมาณและอัตรากำลังของแผนกตรวจสอบภายใน
  - 7.4 ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของแผนกตรวจสอบภายใน
8. คัดเลือกผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนการสอบบัญชีเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อให้ที่ประชุมใหญ่ผู้ถือหุ้นพิจารณา
9. ปรีกษาหารือกับผู้จัดการแผนกตรวจสอบภายในและผู้สอบบัญชีเกี่ยวกับขอบเขต และแผนการตรวจสอบของผู้ตรวจสอบภายในกับผู้สอบบัญชีให้สัมพันธ์และเกื้อกูลกันเพื่อลดความซ้ำซ้อนของงานตรวจสอบและเพื่อประสิทธิผลที่จะได้รับจากทรัพยากรของแผนกตรวจสอบภายใน
10. จัดทำรายงานการกำกับดูแลกิจการของคณะกรรมการตรวจสอบเสนอคณะกรรมการบริษัท เพื่อเสนอเป็นส่วนหนึ่งในรายงานประจำปีของบริษัท
11. ปฏิบัติงานอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายเป็นลายลักษณ์อักษร

#### ง) เจ้าหน้าที่บริหาร

เจ้าหน้าที่บริหารของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 ประกอบด้วย

- |                                 |   |
|---------------------------------|---|
| 1. นายวิลเลียม เช็ง             | กรรมการผู้จัดการ  |
| 2. นายสุนทร กิตติวัฒน์          | ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน  |
| 3. นายใจมี วี. โลชาเร่          | ผู้อำนวยการฝ่ายการตลาด  |
| 4. นายวิกรม ตั้งปณิธานสุข       | ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาโครงการ   |
| 5. นางอรรณณ สมานโสถถิงค์        | ผู้จัดการโครงการอาวุโส  |
| 6. นายปีเตอร์ เช็ง              | ผู้จัดการโครงการอาวุโส  |
| 7. นายสมชาย ศรีประพทธิชัย       | ผู้จัดการโครงการ (กรุงเทพฯ)   |
| 8. นางสาวคนธ์ โพธิ์งาม          | ผู้จัดการแผนกการเงิน  |
| 9. นายศุภพงศ์ อัมระรงค์         | ผู้จัดการแผนกบัญชี  |
| 10. นายพงษ์ศักดิ์ ใหม่ซ้อน      | ผู้จัดการแผนกกฎหมาย   |
| 11. นายสุนทร รอดสุด             | ผู้จัดการแผนกขาย (โครงการบ้านฉาง)   |
| 12. นายอรุณ ทริสุทธิ            | ผู้จัดการแผนกบริหารทรัพย์สิน (บ้านฉาง)  |
| 13. นางสาวกฤติยา วโรตม          | ผู้จัดการแผนกขาย (โครงการกรุงเทพฯ)  |
| 14. นางสาวณัฐวีร์ เหล่าเลิศพงษ์ | ผู้จัดการสำนักกรรมการผู้จัดการ<br>รักษาการผู้จัดการแผนกบุคคลและธุรการ<br>และเลขานุการบริษัท |

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการผู้จัดการ

1. กรรมการผู้จัดการมีหน้าที่ ดูแล บริหาร ดำเนินงาน และปฏิบัติงานประจำตามปกติ ธุรกิจเพื่อประโยชน์ของบริษัทให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจน จรรยาบรรณ มติ นโยบาย แผนงาน และงบประมาณที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการบริหาร ภายใต้กรอบของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และขอบเขตอำนาจที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด
  2. กรรมการผู้จัดการได้รับมอบอำนาจในการทำการใดๆ ที่ปฏิบัติไปตามปกติธุรกิจได้ โดยมีอำนาจอนุมัติเป็นมูลค่าไม่เกิน 1,000,000 บาท ในกรณีที่การเข้าทำการใดๆ ที่ มูลค่าเกินกว่าที่กำหนด กรรมการผู้จัดการต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริหารและ/หรือคณะกรรมการบริษัทก่อนดำเนินการ
  3. กรรมการผู้จัดการต้องนำเสนอให้คณะกรรมการบริหารพิจารณาการลงคะแนนในการพัฒนาโครงการใดๆ ก็ตามที่ไม่ได้อยู่ในนโยบายประจำปีของบริษัท
- ทั้งนี้ อำนาจหน้าที่ของกรรมการผู้จัดการไม่รวมถึงการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับรายการที่เกี่ยวข้องกันและ/หรือรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทตามกฎหมายของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

## 2. การสรรหากรรมการและผู้บริหาร

### การแต่งตั้งคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการจำนวนไม่เกิน 12 คน ณ 31 ธันวาคม 2547 มีกรรมการดำรงตำแหน่งจำนวน 10 คนจากจำนวนกรรมการที่ผู้ถือหุ้นอนุมัติไว้ทั้งสิ้น 10 ตำแหน่ง

บริษัทไม่มีคณะกรรมการสรรหา (Nominating Committee) เพื่อคัดเลือกบุคคลที่จะแต่งตั้งเป็นกรรมการ และไม่ได้ใช้วิธี cumulative voting (การแต่งตั้งกรรมการโดยที่ผู้ถือหุ้นสามารถแบ่งคะแนนเสียงของตนในการเลือกตั้งกรรมการเพื่อให้ผู้ใดมากที่สุดตามมาตรา 70 วรรคหนึ่ง แห่ง พรบ.มหาชน) แต่ใช้วิธีการใช้เสียงข้างมากของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน การสรรหากรรมการสามารถเลือกกรรมการเป็นรายบุคคลคราวละคน หรือคราวละหลายๆ คนรวมกันเป็นคณะ หรือด้วยวิธีการอื่นใดก็ได้ ตามแต่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะเห็นสมควร แต่ในการลงมติแต่ละครั้ง ผู้ถือหุ้นต้องออกเสียงด้วยคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียงจะแบ่งคะแนนเสียงแก่คนใดหรือคณะใดมากที่สุดเพียงใดไม่ได้

### การแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วยประธานกรรมการหนึ่งคน และกรรมการอีกอย่างน้อยสองคนแต่ไม่เกินสี่คน ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 5/2546 เมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2546 ได้มีมติแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ ประกอบด้วย (1) นายปรีชา อุณจิตติ ประธานกรรมการตรวจสอบ (2) นายยงยุทธ วิทยาวงศจุติ กรรมการตรวจสอบ (3) นายโรเบิร์ต วิลเลียม แม็คมิลเลน กรรมการตรวจสอบ ซึ่งเป็นกรรมการบริษัทที่ไม่มีส่วนในการบริหารตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเป็นระยะเวลา 2 ปี นับจากวันที่ 12 พฤษภาคม 2546 เป็นต้นไป อย่างไรก็ตาม เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2548 คณะกรรมการบริษัทมีมติแต่งตั้งนางสุนันทา เตียสุวรรณ เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการตรวจสอบแทนนายโรเบิร์ต วิลเลียม แม็คมิลเลน ที่ได้ขอลาออกโดยมีผลตั้งแต่วันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2548

### 3 ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

จำนวนค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหารปี 2547 มีดังนี้

ค่าตอบแทนรวมของกรรมการบริษัท ในรอบปี 2547 รวม 11 คน ซึ่งเป็นค่าตอบแทนรายเดือนรวม 5,640,000 บาท

ค่าตอบแทนรวมของผู้บริหารของบริษัทฯ ในรอบปี 2547 รวม 15 คน เป็นค่าตอบแทนประเภทเงินเดือนและเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพเท่ากับ 21,388,583.50 บาท

รายละเอียดค่าตอบแทนกรรมการบริษัท ปี 2547

รายชื่อ	วาระการดำรงตำแหน่ง	จำนวนครั้งเข้าร่วมประชุม	ค่าตอบแทน (บาท)
1. นายอานันท์ ปันยารชุน	ปี 2535-ปัจจุบัน	9/9	1,440,000
2. นายวีระพันธุ์ ทีปสุวรรณ	1 เมษายน 2546 - ปัจจุบัน	7/9	600,000
3. Mr.Paul Yang	12 พฤษภาคม 2546 - 16 กุมภาพันธ์ 2548	9/9	600,000
4. นายปรีชา อุ่นจิตติ	1 เมษายน 2546 - ปัจจุบัน	8/9	600,000
5. นายยงยุทธ วิทยาวงศศิริ	1 เมษายน 2546 - ปัจจุบัน	8/9	480,000
6. Mr.Robert McMillen	12 พฤษภาคม 2546 - 16 กุมภาพันธ์ 2548	7/9	480,000
7. นายวิลเลียม เซ็ง	ปี 2532-ปัจจุบัน	9/9	360,000
8. นายสุนทร กิตติวัฒน์	1 เมษายน 2546 - ปัจจุบัน	9/9	360,000
9. Mr.John Hesse	12 พฤษภาคม 2546 - 16 กุมภาพันธ์ 2548	9/9	360,000
10. Mr.Colin S. Tam	29 มิถุนายน 2547 - 7 มีนาคม 2548	4/4	180,000
11. Mr.Jaime V.Lozaire	12 พฤษภาคม 2546 - 29 มิถุนายน 2547	5/5	180,000
		รวม	5,640,000

#### 4 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทกำหนดให้ผู้บริหารของบริษัทมีหน้าที่ต้องรายงานเมื่อมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ในการนำข้อมูลภายในของบริษัทไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน และบริษัทจะให้ผู้บริหารรายงานความเปลี่ยนแปลงในการถือครองหลักทรัพย์ในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัททุกครั้ง ทั้งนี้ บริษัทได้แจ้งให้ผู้บริหารทุกคนทราบถึงกฎเกณฑ์ข้อบังคับของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมทั้งบทลงโทษที่อาจจะได้รับเมื่อกระทำความผิดกฎเกณฑ์ข้อบังคับดังกล่าว

#### 5 การควบคุมภายใน

บริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมและเพียงพอ เพื่อการตรวจสอบ กำกับดูแลที่ดีได้มาตรฐาน มีความโปร่งใส และเป็นไปในแนวทางที่ถูกต้องตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ผู้ตรวจสอบบัญชีของบริษัทฯยังได้แสดงความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน นอกจากนี้เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ บริษัทฯ ยังมีการประเมินความเสี่ยงทั้งภายในและภายนอกที่อาจมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจอย่างสม่ำเสมออีกด้วย

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2548 เมื่อวันที่ 15 มีนาคม 2548 โดยมีประธานกรรมการตรวจสอบและกรรมการตรวจสอบ 2 คน เข้าประชุมด้วย คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายในบริษัทโดยสรุปได้ดังนี้

##### ส่วนที่ 1 องค์ประกอบและสภาพแวดล้อม

บริษัทฯ ได้กำหนดเป้าหมายการขายและงบประมาณประจำปีและแผนดำเนินงานของแต่ละแผนกที่ชัดเจนและวัดผลได้ โดยพิจารณาถึงความเป็นไปได้ของเป้าหมายที่กำหนด และใช้เป้าหมายที่กำหนดนั้นเป็นแนวทางในการปฏิบัติงานของพนักงาน ทั้งนี้ได้ทบทวนเป้าหมายการปฏิบัติงานแล้วว่าได้ดำเนินการอย่างรอบคอบ

บริษัทฯ มีการจัดโครงสร้างองค์กรเป็นฝ่ายและแผนก โดยมีหัวหน้าฝ่ายและแผนกรับผิดชอบชัดเจน ที่ช่วยให้สามารถดำเนินงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ และมีการจัดทำนโยบายและระเบียบวิธีปฏิบัติงานเป็นลายลักษณ์อักษรในธุรกรรมด้าน การเงิน การจัดซื้อ การบริหาร ที่รัดกุมและสามารถป้องกันการทุจริตได้ รวมทั้งได้จัดทำหลักการกำกับดูแลกิจการซึ่งระบุถึงความขัดแย้งทางผลประโยชน์อย่างเป็นลายลักษณ์อักษรและได้แจ้งให้พนักงานทุกระดับรับทราบแล้ว

##### ส่วนที่ 2 การบริหารความเสี่ยง

บริษัทมีการประเมินปัจจัยความเสี่ยงทั้งภายนอกและภายในซึ่งอาจมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ เพื่อไม่ให้เกิดความเสี่ยงขึ้น หรือถ้าหลีกเลี่ยงไม่ได้ก็จะหาวิธีปฏิบัติอื่นเพื่อให้เกิดความเสี่ยงน้อยที่สุด โดยวิเคราะห์ถึงสาเหตุและกำหนดแนวทางมาตรการป้องกันในการลดความเสี่ยงเหล่านั้น ทั้งนี้หากพบความเสี่ยงจะนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร และที่ประชุมคณะกรรมการบริษัททราบทันที โดยในทางปฏิบัติผู้ตรวจสอบภายในจะเป็นผู้ติดตามและประเมินผลจากการเข้าตรวจสอบตามแผนงาน ด้านความเสี่ยงที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการตรวจสอบ

### ส่วนที่ 3 การควบคุมการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร

บริษัทมีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่ ขั้นตอนและอำนาจอนุมัติวงเงินของฝ่ายบริหารในแต่ละระดับอย่างชัดเจนและเป็นลายลักษณ์อักษร แยกตามลำดับชั้นของกรรมการ และผู้มีอำนาจลงนามในแต่ละตำแหน่งไว้อย่างชัดเจนและมีการแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบออกจากกัน โดยหน้าที่อนุมัติเป็นไปตามอำนาจอนุมัติของผู้บริหารหรือกรรมการ หน้าที่บันทึกบัญชีเป็นของฝ่ายบัญชีและหน้าที่จัดเก็บทรัพย์สินเป็นของแผนกการเงิน นอกจากนี้บริษัทยังมีมาตรการขั้นตอนและระเบียบปฏิบัติเกี่ยวกับการทำธุรกรรมกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการผู้บริหาร หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าวซึ่งสอดคล้องตามกฎหมายข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยรวมถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องและระเบียบการอนุมัติของบริษัทพร้อมทั้งเปิดเผยข้อมูลเพื่อให้เป็นไปตามระเบียบและกฎเกณฑ์ดังกล่าวด้วย

### ส่วนที่ 4 ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล

ในการเสนอเรื่องให้คณะกรรมการพิจารณา บริษัทฯ มีการจัดรายละเอียดข้อมูลที่สำคัญอย่างเพียงพอ เพื่อให้คณะกรรมการใช้ประกอบการตัดสินใจ ทั้งนี้กรรมการของบริษัทฯ จะได้รับหนังสือนัดประชุม วาระการประชุมหรือเอกสารประกอบการประชุมที่ระบุข้อมูลที่จำเป็นและเพียงพอต่อการพิจารณาก่อนการประชุมไม่น้อยกว่า 5 วัน ยกเว้นในกรณีมีการประชุมเร่งด่วน

บริษัทมีระบบจัดเก็บเอกสารประกอบการบันทึกบัญชีต่างๆ ไว้ครบถ้วนเป็นหมวดหมู่ และคณะกรรมการได้มีการพิจารณาแล้วว่าบริษัทฯ ใช้นโยบายการบัญชีตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป และเหมาะสมกับลักษณะธุรกิจของบริษัทฯ ซึ่งในระยะเวลาที่ผ่านมาผู้สอบบัญชีได้พบข้อบกพร่องบางประการในการดำเนินการจัดเก็บข้อมูล ตลอดจนเอกสาร แบบฟอร์ม เกี่ยวกับทรัพย์สินบริษัทฯ ให้เป็นมาตรฐานและเป็นไปในรูปแบบเดียวกัน ปัจจุบันบริษัทได้แก้ไขข้อบกพร่องนั้นเรียบร้อยแล้ว

### ส่วนที่ 5 ระบบการติดตาม

บริษัทมีการประชุมเพื่อทบทวนเป้าหมายการดำเนินธุรกิจ ว่าเป็นไปตามที่กำหนดไว้หรือไม่ ในกรณีที่เกิดความแตกต่างจากเป้าหมายที่กำหนดไว้ บริษัทฯ จะดำเนินการแก้ไขภายในระยะเวลาที่เหมาะสม พร้อมทั้งวิเคราะห์และตรวจสอบถึงสาเหตุของความแตกต่างเพื่อใช้เป็นแนวทางในการป้องกันหรือปรับปรุง ในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัททุกเดือน และที่ประชุมฝ่ายบริหารทุกสัปดาห์ นอกจากนี้บริษัทมีแผนตรวจสอบภายในเพื่อดำเนินการตรวจสอบและติดตาม รายงานผลการตรวจสอบต่อฝ่ายบริหาร คณะกรรมการตรวจสอบเพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเป็นระยะๆ เพื่อปรับปรุงต่อไป

นอกจากนั้น การแสดงความเห็นต่อการเงินบริษัทฯ ประจำปี 2547 โดยผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ก็ได้ระบุข้อบกพร่องของระบบการควบคุมภายในที่มีสาระสำคัญซึ่งอาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ แต่อย่างใด



## การปฏิบัติตามหลักการค้ากับดูแลกิจการที่ดี

### นโยบายเกี่ยวกับการการค้ากับดูแลกิจการ

คณะกรรมการบริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการการค้ากับดูแลกิจการที่ดี อันเป็นปัจจัยหลักที่จะส่งเสริมให้บริษัทมีระบบการดำเนินงานที่มีประสิทธิภาพ ซึ่งเป็นพื้นฐานต่อความสำเร็จและการเติบโตของบริษัทอย่างยั่งยืน คณะกรรมการบริษัทจึงได้กำหนดนโยบายเกี่ยวกับการการค้ากับดูแลกิจการขึ้น โดยครอบคลุมหลักสำคัญดังนี้

การปฏิบัติอย่างเสมอภาคและเป็นที่เชื่อถือต่อผู้มีส่วนได้เสีย

คณะกรรมการบริษัทมีความมุ่งมั่นในการปฏิบัติหน้าที่ของตนอย่างเต็มความสามารถเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อองค์กร โดยแสดงออกถึงภาวะผู้นำและสามารถควบคุมการดำเนินงานของฝ่ายจัดการได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล และดูแลมิให้เกิดปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัทกำหนดแนวทางจรรยาบรรณเพื่อให้กรรมการและพนักงานถือปฏิบัติ

การดำเนินงานด้วยความโปร่งใส สามารถตรวจสอบโดยจัดให้มีระบบการควบคุม และการตรวจสอบภายในเพื่อจัดการกับความเสี่ยง โดยมีแผนตรวจสอบภายในในองค์กรเพื่อการค้ากับดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินงานตามนโยบายอย่างมีประสิทธิภาพ

### สิทธิของผู้ถือหุ้นและการประชุมผู้ถือหุ้น

บริษัทมีนโยบายในการนำเสนอข้อมูลประกอบการพิจารณาในการประชุมผู้ถือหุ้น ในปี 2547 บริษัทมีการประชุมผู้ถือหุ้นหนึ่งครั้ง คือการประชุมสามัญประจำปี โดยจัดประชุม ณ โรงแรมใจกลางเมืองกรุงเทพมหานครที่มีระบบขนส่งมวลชนผ่าน โดยเฉพาะรถไฟฟ้า จุดประสงค์เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสะดวกในการเดินทางมาประชุม และบริษัทได้จัดส่งหนังสือเชิญประชุมพร้อมทั้งข้อมูลประกอบการประชุมวาระต่างๆ ให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้าก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่า 7 วัน โดยในแต่ละวาระมีความเห็นของคณะกรรมการบริษัทประกอบ และบริษัทเปิดให้ผู้ถือหุ้นลงทะเบียนล่วงหน้าก่อนการประชุมไม่น้อยกว่า 1 ชั่วโมง โดยในที่ประชุมประธานกรรมการซึ่งเป็นประธานที่ประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีสิทธิในการสอบถาม แสดงความคิดเห็นและข้อเสนอแนะต่างๆ อย่างเท่าเทียมกัน นอกจากนี้ บริษัทได้เพิ่มทางเลือกให้ผู้ถือหุ้นโดยให้กรรมการอิสระเป็นผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้

### สิทธิของผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่างๆ

บริษัทให้ความสำคัญต่อสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มไม่ว่าจะเป็นผู้มีส่วนได้เสียภายใน ได้แก่ พนักงาน ผู้บริหาร และกรรมการ หรือผู้มีส่วนได้เสียภายนอก ได้แก่ ผู้ถือหุ้น ลูกค้า คู่ค้า เจ้าหนี้ คู่แข่งทางการค้า ภาครัฐ เพราะบุคคลเหล่านี้เป็นแรงสนับสนุนให้บริษัทมีความสามารถในการแข่งขันและสร้างกำไรให้กับบริษัท โดยในการดำเนินงานจะพิจารณาลำดับความสำคัญตามสถานการณ์เป็นกรณีไป ทั้งนี้ บริษัทจะปฏิบัติตามข้อกำหนดของกฎหมายและกฎระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อให้สิทธิของผู้มีส่วนได้เสียเหล่านี้ได้รับการดูแลอย่างดี

## คณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทปี 2547 มีจำนวน 10 คนประกอบด้วย

กรรมการที่เป็นผู้บริหาร 3 คน

กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร 4 คน

กรรมการที่เป็นอิสระ 3 คน คิดเป็นร้อยละ 30 ของกรรมการทั้งหมด

และประธานกรรมการไม่เป็นบุคคลเดียวกันกับกรรมการผู้จัดการ ทำให้เกิดการแบ่งแยกหน้าที่ในการกำหนดนโยบายการกำกับดูแล และการบริหารงานประจำ ซึ่งสนับสนุนให้บริษัทสามารถบริหารงานได้อย่างโปร่งใส โอกาสที่จะเกิดข้อขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือการที่กรรมการผู้จัดการจะมีอำนาจเบ็ดเสร็จจึงไม่อาจเกิดขึ้นได้ง่าย เนื่องจากมีการคานอำนาจกัน และประธานกรรมการมีความเป็นอิสระในการตัดสินใจเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทและของผู้ถือหุ้นได้ดียิ่งขึ้น

คณะกรรมการบริษัทได้มีส่วนร่วมในการให้ความเห็นชอบ กำหนดวิสัยทัศน์ ภารกิจ กลยุทธ์ เป้าหมาย แผนธุรกิจ และงบประมาณของบริษัท ตลอดจนกำกับดูแลให้ฝ่ายจัดการดำเนินการให้เป็นไปตามแผนธุรกิจและงบประมาณที่กำหนดไว้ นอกจากนี้คณะกรรมการบริษัทได้จัดให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายใน โดยกำหนดอำนาจการอนุมัติของฝ่ายจัดการ การตรวจสอบภายใน รวมทั้งติดตามการดำเนินการในเรื่องดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอในการประชุมคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดการประชุมโดยปกติเป็นประจำทุกไตรมาส และมีการประชุมพิเศษตามความจำเป็น โดยมีการกำหนดวันที่และวาระการประชุมที่ชัดเจน และนำส่งเอกสารก่อนการประชุมล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 5 วัน เพื่อให้กรรมการได้มีเวลาศึกษาข้อมูลอย่างเพียงพอก่อนเข้าร่วมประชุม ปกติการประชุมแต่ละครั้งจะใช้เวลาไม่น้อยกว่า 3 ชั่วโมง โดยในปี 2547 คณะกรรมการบริษัทมีการประชุมทั้งสิ้น 9 ครั้ง โดยการเข้าร่วมประชุมของกรรมการแต่ละคนได้ปรากฏตามข้อความที่ได้กล่าวมาแล้วในข้อ 3. คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร ทั้งนี้ได้มีการจัดบันทึกการประชุมเป็นลายลักษณ์อักษร จัดเก็บรายงานการประชุมที่ผ่านการรับรองจากคณะกรรมการบริษัทพร้อมให้คณะกรรมการและผู้เกี่ยวข้องตรวจสอบได้

คณะกรรมการบริษัทได้เล็งเห็นความสำคัญของการจัดทำรายงานทางการเงินที่ถูกต้องและมีความน่าเชื่อถือ โดยได้จัดทำรายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อการจัดทำรายงานทางการเงินซึ่งครอบคลุมในเรื่องสำคัญตามข้อพึงปฏิบัติที่ดีสำหรับกรรมการบริษัทจดทะเบียนที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเสนอแนะ ตามที่ปรากฏในรายงานประจำปี 2547 ของบริษัท

## ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดแนวทางปฏิบัติเป็นลายลักษณ์อักษรในหลักการกำกับการดูแลกิจการของบริษัท ภายใต้หัวข้อนโยบายเกี่ยวกับผลประโยชน์ที่ขัดกัน และนโยบายเกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ เพื่อป้องกันการขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยในปี 2547 บริษัทไม่มีรายการที่เป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน

### จริยธรรมธุรกิจ

คณะกรรมการบริษัทได้ออกข้อพึงปฏิบัติเกี่ยวกับจรรยาบรรณของพนักงาน เพื่อให้พนักงานยึดถือเป็นแนวทางในการปฏิบัติด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต มีคุณธรรม และความโปร่งใส ทั้งในการปฏิบัติต่อบริษัท และผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม โดยพนักงานได้ลงนามรับทราบและตกลงที่จะถือปฏิบัติ และบริษัทได้ติดตามการปฏิบัติตามแนวทางดังกล่าวอยู่เสมอ

### ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

คณะกรรมการบริษัทจะเป็นผู้พิจารณาจัดสรรค่าตอบแทนกรรมการซึ่งได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2546 วันที่ 23 เมษายน 2546 ในวงเงินไม่เกิน 6 ล้านบาทต่อปีจนกว่าจะมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง ทั้งนี้ ในปี 2547 บริษัทได้จ่ายค่าตอบแทนกรรมการรวม 5,640,000 บาท ส่วนค่าตอบแทนผู้บริหารจะเชื่อมโยงกับผลการดำเนินงานของบริษัทและผลการดำเนินงานของผู้บริหารแต่ละคนโดยผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการบริหารและ/หรือคณะกรรมการบริษัท

### คณะอนุกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการเพื่อช่วยในการกำกับดูแลกิจการของบริษัท ได้แก่ คณะกรรมการบริหารและคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งสมาชิกของคณะกรรมการตรวจสอบเป็นกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารของบริษัทโดยในปี 2547 คณะกรรมการตรวจสอบมีการประชุมทั้งสิ้น 5 ครั้ง สมาชิกคณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่ความรับผิดชอบ ตามรายละเอียดที่ปรากฏในหัวข้อ 1 โครงสร้างการจัดการ (ค) คณะกรรมการตรวจสอบ อย่างไรก็ตาม บริษัทยังไม่มีคณะอนุกรรมการกำหนดค่าตอบแทน เนื่องจากกรรมการและผู้บริหารยังมีจำนวนไม่มาก แต่ที่ผ่านมามีบริษัทก็ดำเนินการด้วยความโปร่งใสมือเสมอ รายละเอียดค่าตอบแทนกรรมการตามที่ปรากฏในหัวข้อ 3 ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

### ระบบการควบคุมและการตรวจสอบภายใน

คณะกรรมการบริษัทได้ให้ความสำคัญต่อการสร้างระบบการควบคุมภายใน ทั้งการควบคุมภายใน การดำเนินการและกำกับดูแลการปฏิบัติงาน โดยบริษัทมีแผนตรวจสอบภายในทำหน้าที่ตรวจสอบการปฏิบัติงานของพนักงานเพื่อให้มั่นใจว่า การปฏิบัติงานหลักและกิจกรรมทางการเงิน การปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับบริษัทได้ดำเนินการตามแนวทางที่กำหนดและมีประสิทธิภาพและเพื่อให้แผนตรวจสอบภายในมีความเป็นอิสระสามารถทำหน้าที่ตรวจสอบและถ่วงดุลได้อย่างเต็มที่ ผู้ตรวจสอบภายในได้รายงานผลการตรวจสอบโดยตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการตรวจสอบรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท ซึ่งจะแจ้งให้ฝ่ายจัดการรับไปดำเนินการและแก้ไขต่อไป

จากรายงานผลการตรวจสอบภายในปี 2547 บริษัทฯมีนโยบายที่จะให้การดำเนินการจัดเก็บข้อมูล ตลอดจนเอกสาร แบบฟอร์ม เกี่ยวกับทรัพย์สินบริษัทฯ ให้เป็นมาตรฐาน และเป็นไปในรูปแบบเดียวกัน เพื่อให้การใช้ทรัพย์สินเป็นไปตามระเบียบของบริษัทฯอย่างคุ้มค่า และเกิดประโยชน์สูงสุด นอกจากนโยบายดังกล่าวแล้วไม่พบประเด็นความบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญอย่างใด จะมีเพียงการบกพร่องบางประการในเรื่องการปฏิบัติงานประจำวัน ซึ่งได้รับการแนะนำและแก้ไขปรับปรุงเป็นระยะๆ

### การบริหารความเสี่ยง

บริษัทยังไม่ได้แต่งตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงของบริษัท อย่างไรก็ตาม บริษัทได้จัดให้มีการบริหารความเสี่ยงเพื่อลดความเสี่ยง ตามรายละเอียดที่ปรากฏในหัวข้อ 5 การควบคุมภายใน

### ความสัมพันธ์กับผู้ลงทุน

คณะกรรมการบริษัทตระหนักดีว่าข้อมูลของบริษัทฯ ทั้งที่เกี่ยวกับการเงินและที่ไม่ใช่การเงิน ล้วนมีผลต่อกระบวนการตัดสินใจของผู้ลงทุนและผู้ที่มีส่วนได้เสียของบริษัท จึงได้กำชับให้ฝ่ายบริหารดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลที่ครบถ้วนตรงต่อความเป็นจริง เชื่อถือได้ และทันเวลา ซึ่งฝ่ายบริหารของบริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญและยึดถือปฏิบัติมาโดยตลอด ในส่วนของงานด้านนักลงทุนสัมพันธ์นั้น บริษัทยังไม่ได้จัดตั้งหน่วยงานขึ้นเฉพาะ เนื่องจากกิจกรรมในเรื่องดังกล่าวยังมีไม่มากนัก แต่ในหลักปฏิบัติผู้บริหารระดับสูงได้แก่ กรรมการผู้จัดการ ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน ผู้อำนวยการฝ่ายการตลาด และ ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาโครงการ จะทำหน้าที่ติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุน ผู้ถือหุ้น รวมทั้งนักวิเคราะห์ ซึ่งผู้ลงทุนสามารถติดต่อขอทราบข้อมูลบริษัทได้ที่โทร 02-2631010 หรือที่ e-mail address : eastar@eastar.co.th และ eastar@loxinfo.co.th

## รายการระหว่างกัน

ณ 31 ธันวาคม 2547 บริษัทไม่มีรายการระหว่างกันกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการ และผู้บริหารของบริษัท ทั้งนี้ บริษัทมีโครงสร้างการถือหุ้นในกลุ่มของบริษัทที่ชัดเจน และไม่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการ ผู้บริหารของบริษัท หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งเข้าไปถือหุ้นในบริษัทย่อย หรือบริษัทร่วม เกินกว่าร้อยละ 5 ของทุนจดทะเบียนแต่อย่างใด

### นโยบายและแนวทางการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

ในอนาคตบริษัทและบริษัทย่อยไม่มีนโยบายการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน แต่ในกรณีที่มีความจำเป็นเพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัท บริษัทจะพิจารณาความสมเหตุสมผลอย่างรอบคอบและจะเป็นไปในราคาหรือเงื่อนไขที่ไม่แตกต่างจากบุคคลภายนอก โดยบริษัทจะจัดให้ผู้เชี่ยวชาญจากภายนอกแสดงราคาที่เป็นธรรม และบริษัทจะดำเนินการตามขั้นตอนของข้อกำหนดหรือประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อกำหนดหรือประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง หลักเกณฑ์ วิธีการและการเปิดเผยรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทจดทะเบียน ตลอดจนกฎเกณฑ์หรือข้อบังคับทางกฎหมายอย่างเคร่งครัด และจะคำนึงถึงประโยชน์ของบริษัทเป็นสำคัญ

นอกจากนี้บริษัทยังกำหนดให้เลขานุการบริษัทเป็นผู้ดูแลการเข้าทำรายการระหว่างกัน และต้องรายงานให้กรรมการตรวจสอบทราบทันทีเพื่อพิจารณาก่อนนำเสนอที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทต่อไป อีกทั้งคณะกรรมการตรวจสอบจะเป็นผู้ติดตามตรวจสอบการทำรายการระหว่างกันของบริษัทให้ปฏิบัติเป็นไปตามกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง

## คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

### ก) ผลการดำเนินงาน

#### ภาพรวมของการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงานของบริษัทในปีที่ผ่านมา ความต้องการที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะบ้านเดี่ยวในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลยังมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่องจากปี 2546 ในส่วนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่แถบชายฝั่งทะเลตะวันออกก็เริ่มขยายตัวด้วยโดยปริมาณความต้องการซื้อบ้านและที่ดินพร้อมขายในระดับกลางเพิ่มมากขึ้น และจากช่วงต้นปี 2546 บริษัทได้รับเงินเพิ่มลงทุนจากพันธมิตรทางธุรกิจ (Strategic Partners) ส่งผลให้บริษัทมีกระแสเงินสดเพียงพอที่จะนำไปพัฒนาโครงการที่มีอยู่เดิมในอำเภอบ้านฉางให้มีบ้านพร้อมขายเพื่อเป็นทางเลือกให้กับลูกค้าได้เห็นบ้านก่อนตัดสินใจซื้อ ทั้งโครงการวินเทจโฮมวิลเลจ โครงการลันทริการ์เดินเฟสใหม่ ทำให้ลูกค้ามีความไว้วางใจบริษัทมากขึ้นรวมทั้งบริษัทเน้นนโยบายติดต่อสินค้าให้กับลูกค้า และมีการส่งเสริมการขายให้กับลูกค้าเพื่อช่วยการตัดสินใจ ซึ่งจากความพยายามในทุกๆ ด้านของบริษัททำให้ในปี 2547 บริษัทมีรายได้จากการขายและบริการเท่ากับ 127.79 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจากปี 2546 จำนวน 27.91 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 27.94 และบริษัทมีรายได้จากการขายบ้านและที่ดินเพิ่มขึ้นจากปีก่อน 15.85 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 26.08 และรายได้จากธุรกิจสนามกอล์ฟและธุรกิจให้บริการที่พักเพิ่มขึ้น 12.05 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 30.80 เนื่องจากบริษัทได้ปรับปรุงสนามกอล์ฟและที่พักให้มีสภาพและบริการที่ดียิ่งขึ้น นอกจากนี้บริษัทยังมีกำไรจากการกลบรายการสำรองเพื่อการขาดทุนจากการด้อยค่าในทรัพย์สินเพื่อการดำเนินงานของบริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด จำนวน 231.03 ล้านบาท ซึ่งทำให้สิ้นปี 2547 บริษัทมีกำไรสุทธิ 96.59 ล้านบาท

ในปี 2547 บริษัทได้ขยายการลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล เนื่องจากบริษัทเล็งเห็นว่าภาวะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลมีอัตราการขยายตัวของตลาดบ้านและที่ดินอยู่ในระดับสูง โดยเฉพาะอย่างยิ่งในตลาดระดับบนที่ยังมีปริมาณความต้องการอยู่เป็นจำนวนมาก ในขณะที่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในโครงการเดิมของบริษัทที่ตั้งอยู่ในอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง นั้นมีการแข่งขันในด้านราคาสูง ดังนั้นการขยายการลงทุนไปยังพื้นที่เขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลจะเป็นการสร้างโอกาสทางตลาดให้แก่บริษัทได้มากยิ่งขึ้น รวมทั้งเป็นแหล่งสร้างรายได้หลักแห่งใหม่ให้กับบริษัท ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทมีผลการดำเนินงานที่ดีขึ้น อีกทั้งยังช่วยลดความเสี่ยงจากนโยบายในด้านการดำเนินธุรกิจของบริษัทที่เดิมจะเน้นการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เฉพาะพื้นที่ในเขตชายฝั่งทะเลตะวันออกเพียงอย่างเดียว

#### รายได้จากการขายและบริการ

รายได้จากการขายและบริการของบริษัทได้มาจาก 3 ส่วนงาน คือ รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย อสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า และธุรกิจสนามกอล์ฟ ซึ่งในอดีตที่ผ่านมาบริษัทจะมีรายได้ส่วนใหญ่มาจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยในปี 2547 บริษัทมีรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย 76.62 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2546 ร้อยละ 26.09 อันเป็น



ผลจากภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออกเริ่มดีขึ้น และมีรายได้จากธุรกิจสนามกอล์ฟและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์จากบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด 32.87 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2546 ร้อยละ 67.70 ในขณะที่บริษัทมีรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าจากบริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด 18.30 ล้านบาท ลดลงจากปี 2546 ร้อยละ 6.15

#### รายได้อื่นๆ ซึ่งไม่ได้เกิดจากการดำเนินงานปกติ

ในปี 2547 บริษัทมีกำไรจากการกลับรายการสำรองเพื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าทรัพย์สินของบริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย เนื่องจาก บริษัทฯ ได้ให้บริษัทผู้ประเมินอิสระ 2 แห่งมาทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกิจการ โดยวิธีราคาตลาดและนำผลมาปรับเพิ่มมูลค่าตามบัญชี โดยการลดรายการสำรองดังกล่าวลง 231.03 ล้านบาท ซึ่งเป็นไปตามหลักการของมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป

#### ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ปี 2547 บริษัทมีค่าใช้จ่ายรวม 294.08 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2546 จำนวน 76.78 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ของบริษัทฯ เพื่อเป็นการเปิดตัวกิจการในตลาดกรุงเทพมหานครให้เป็นที่ยอมรับ และเพื่อส่งเสริมการขาย และอีกส่วนหนึ่งเกิดจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนขายตามยอดขายที่เพิ่มขึ้น

ในปี 2547 บริษัทมีต้นทุนขายเท่ากับ 74.69 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2546 จำนวน 9.98 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 15.42 ซึ่งเพิ่มขึ้นตามสัดส่วนของยอดขายที่เพิ่มขึ้น ส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของบริษัทในปี 2547 มีจำนวน 219.39 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2546 จำนวน 88.23 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 67.27 เนื่องจากบริษัทมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานและกรรมการเพิ่มขึ้น 12.80 ล้านบาท ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์เพิ่มขึ้น 47.44 ล้านบาท ค่าเสื่อมราคาเพิ่มขึ้น 33.32 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายบริหารอื่นๆ ลดลง 5.33 ล้านบาท

#### กำไร

ในปี 2547 บริษัทมีกำไรจากการดำเนินงาน 94.72 ล้านบาท เปรียบเทียบกับในปี 2546 บริษัทมีกำไรจากการดำเนินงาน 23.54 ล้านบาท และบริษัทมีกำไรสุทธิในปี 2547 จำนวน 96.59 ล้านบาท เปรียบเทียบกับในปี 2546 บริษัทมีกำไรสุทธิจำนวน 162.91 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากปีก่อน 66.32 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักเนื่องจากปี 2547 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเพิ่มขึ้น และรายได้ที่มีได้มาจากการดำเนินงานลดลง

#### ข) ฐานะการเงิน

ณ 31 ธันวาคม 2547 บริษัทมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 4,114.11 ล้านบาท ลดลงจากปี 2546 จำนวน 56.44 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.35 โดยมีรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์ที่สำคัญของบริษัทในช่วงที่ผ่านมา ดังนี้

### ส่วนประกอบของสินทรัพย์

ณ 31 ธันวาคม 2547 บริษัทมีสินทรัพย์หมุนเวียนเท่ากับ 2,054.88 ล้านบาท ลดลงจากปี 2546 จำนวน 59.68 ล้านบาท เป็นผลมาจากในระหว่างปี 2547 บริษัทได้นำเงินไปจ่ายพัฒนาโครงการในกรุงเทพฯ และในบ้านฉาง ทำให้เงินสดลดลง 1,133.85 ล้านบาท ลูกหนี้การค้าและมูลค่างานที่เสร็จยังไม่เรียกเก็บรวมเพิ่มขึ้น 2.42 ล้านบาท สินค้าคงเหลือสุทธิเพิ่มสูงขึ้น 958.58 ล้านบาทส่วนใหญ่มาจากการเพิ่มขึ้นของงานระหว่างก่อสร้างโครงการในกรุงเทพฯ และบ้านฉาง ส่วนสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ๆ รวมเพิ่มขึ้น 113.17 ล้านบาทเป็นผลมาจากเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างให้ผู้รับเหมาโครงการก่อสร้างในกรุงเทพฯ

นอกจากนี้บริษัทมีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน เท่ากับ 2,059.23 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2546 จำนวน 3.24 ล้านบาท เป็นผลมาจากการซื้อทรัพย์สินเพิ่มเติมเพื่อใช้ในการดำเนินงาน

### คุณภาพของสินทรัพย์

#### ลูกหนี้การค้า / เงินลงทุนในบริษัทที่เกี่ยวข้อง

ณ 31 ธันวาคม 2547 บริษัทมีลูกหนี้การค้ารวม 5.43 ล้านบาท จำนวน 4.57 ล้านบาท เป็นลูกหนี้ยังไม่เกินกำหนดชำระ เป็นลูกหนี้ในโครงการวินเทจโฮมวิลเลจ และสินทวิการ์เด็น ซึ่งจะมีการโอนกรรมสิทธิ์ในต้นปี 2548 นี้

ในส่วนของเงินลงทุนในบริษัทที่เกี่ยวข้อง บริษัทได้ตั้งสำรองเพื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน 2 บริษัทคือ บริษัท สตาร์ รีเสิร์ท แอนด์ คอนซัลท์ จำกัด เต็มจำนวน 1.2 ล้านบาท (หยุดดำเนินกิจการชั่วคราว) และ บริษัท เอ็มบีเอฟ อีสเทอร์น สตาร์ อินเตอร์เนชันแนล จำกัด (บริษัทร่วม) จำนวน 28.57 ล้านบาท ซึ่งทั้งสองบริษัทมีผลการดำเนินงานขาดทุนต่อเนื่องหลายปีติดต่อกัน

#### สินค้าคงเหลือ / ที่ดินอาคารอุปกรณ / ที่ดินรอการพัฒนา

ณ 31 ธันวาคม 2547 บริษัทมีสินค้าคงเหลือสุทธิ เท่ากับ 1,115.34 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่จำนวน 1,021.33 ล้านบาทเป็นงานระหว่างก่อสร้าง เป็นสินค้าคงเหลือพร้อมขายจำนวน 117.03 ล้านบาท ซึ่งที่ผ่านมาบริษัทได้มีการตั้งสำรองค่าเพื่อการด้อยค่าอย่างเพียงพอแล้วจำนวน 23.02 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทคาดว่าสินค้าคงเหลือของบริษัทส่วนใหญ่สามารถขายได้ในราคาที่ไม่ต่ำกว่าราคาตามมูลค่าทางบัญชี นอกจากนี้ ณ 31 ธันวาคม 2547 บริษัทมีที่ดินอาคารอุปกรณรวมศูนย์การค้า และที่ดินรอการพัฒนาจำนวน 976.30 ล้านบาทและ 1,047.68 ล้านบาทตามลำดับ ซึ่งบริษัทได้มีการตั้งสำรองเพื่อการด้อยค่าอย่างเพียงพอแล้ว

## ค) สภาพคล่อง

### กระแสเงินสด

ในปี 2547 บริษัทมีกระแสเงินสดรับจากกิจกรรมการลงทุนเท่ากับ 238.86 ล้านบาท โดยการไถ่ถอนตั๋วสัญญาใช้เงินที่เป็นเงินลงทุนระยะสั้น มีกระแสเงินสดใช้ไปกิจกรรมดำเนินงาน 894.98 ล้านบาทเป็นการนำไปลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ และใช้ไปในกิจกรรมการจัดหาเงิน 177.73 ล้านบาทเพื่อใช้คืนหนี้เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง ทำให้ทั้งปีมีเงินสดลดลงสุทธิ 833.85 ล้านบาท และทำให้ ณ 31 ธันวาคม 2547 บริษัทมีเงินสดคงเหลือรวม 807.86 ล้านบาท

### อัตราส่วนสภาพคล่อง

ในระหว่างปี 2547 บริษัทได้นำเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุน นำมาใช้ในการชำระหนี้คืนเจ้าหนี้รายเดิมทำให้อัตราส่วนสภาพคล่อง และอัตราส่วนสภาพคล่องแบบหมุนเร็วดีขึ้นกว่าปี 2546 เป็น 36.18 เท่า และ 14.33 เท่า ตามลำดับ และนำมาใช้หมุนเวียนภายในกิจการและขยายการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่ๆ ทั้งในพื้นที่บ้านฉาง ซึ่งเป็นโครงการต่อเนื่องของบริษัท และขยายการลงทุนในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล

## ง) แหล่งที่มาของเงินทุน

### อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

ในปี 2547 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.02 เท่า ลดลงจากปี 2546 ที่เท่ากับ 0.06 เท่า เนื่องจากในปี 2547 บริษัททยอยได้มีการจ่ายชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมให้เจ้าหนี้ทั้งหมด ทั้งนี้จากอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ ปัจจุบันแสดงให้เห็นถึงศักยภาพในการจัดหาเงินจากการกู้ยืมเพื่อรองรับสำหรับนำไปใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทได้อีกมาก ซึ่งจะส่งผลต่อเนื่องต่อความสามารถในการสร้างรายได้และกำไรให้แก่บริษัทได้เพิ่มสูงขึ้นในอนาคต

### ส่วนของผู้ถือหุ้น

ในปี 2547 บริษัทมีกำไรสุทธิจึงมีผลให้ส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเท่ากับ 4,046.73 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2546 จำนวน 95.99 ล้านบาท

### หนี้สิน

ณ 31 ธันวาคม 2547 บริษัทมีหนี้สินรวมเท่ากับ 67.38 ล้านบาทลดลงจากสิ้นปี 2546 จำนวน 152.43 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 69.35 เป็นผลมาจากบริษัททยอยแห่งหนึ่งได้จ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมส่วนที่เหลือทั้งหมดคืนให้แก่สถาบันการเงิน

## จ) การปรับโครงสร้างหนี้

ณ 31 ธันวาคม 2547 บริษัทไม่มีรายการใดที่ต้องปรับโครงสร้างหนี้ และไม่มีเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินทั้งระยะสั้นและระยะยาว รวมทั้งได้ปลดภาระจำนองที่ดินของบริษัททุกแปลงหมดแล้ว ทำให้ปัจจุบันสินทรัพย์ของบริษัทไม่มีภาระค้ำประกันเงินกู้ยืมแต่อย่างใด

## ฉ) โครงการในอนาคต

รายละเอียดโครงการในกรุงเทพมหานคร ที่จะเริ่มการพัฒนาในประมาณปี 2548-2549

- ชื่อโครงการ : The Star Estate @ Narathiwas (เฟสสอง)  
ที่ตั้ง : ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร

ลักษณะโครงการ : คอนโดมิเนียม  
รายละเอียดโครงการ : เฟสสอง (คอนโดมิเนียมสูง 9 ชั้น จำนวน 2 อาคาร)

พื้นที่โครงการ	1-2-50.6	ไร่
จำนวนห้องพักอาศัย	166	ยูนิต
ราคาขายต่อยูนิต	2-7	ล้านบาท
มูลค่าขายของโครงการประมาณ	508	ล้านบาท
ระยะเวลาในการพัฒนา	24	เดือน
มูลค่าเงินลงทุนประมาณ	350	ล้านบาท
- ชื่อโครงการ : The Star Estate @ Onnut  
ที่ตั้ง : ถนนอ่อนนุช แขวงประเวศ (คลองประเวศฝั่งเหนือ) เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร

ลักษณะโครงการ : บ้านเดี่ยวพร้อมที่ดินขนาดตั้งแต่ 80-100 ตารางวา  
รายละเอียดโครงการ : พื้นที่โครงการ

พื้นที่โครงการ	31-3-21	ไร่
จำนวนบ้านที่จะพัฒนา	82	หลัง
ราคาขายต่อหลัง	9-17	ล้านบาท
มูลค่าขายของโครงการประมาณ	1,100	ล้านบาท
ระยะเวลาในการพัฒนา	30	เดือน
มูลค่าเงินลงทุนประมาณ	800	ล้านบาท

### ปัจจัยที่อาจทำให้โครงการในอนาคตไม่สามารถดำเนินไปตามแผน

1. ความต่อเนื่องของการขยายตัวของเศรษฐกิจในประเทศ ซึ่งหากมีเหตุการณ์ที่ทำให้ภาวะการขยายตัวของระบบเศรษฐกิจชะลอตัวหรือหยุดชะงักก็อาจทำให้โครงการต่างๆ หยุดการพัฒนาชั่วคราวได้ หรือเปลี่ยนประเภทของโครงการที่จะพัฒนา
2. ความผันผวนของปัจจัยการผลิต เช่น ราคาวัสดุก่อสร้าง ค่าแรง และอัตราดอกเบี้ย เป็นปัจจัยที่อาจส่งผลกระทบต่อการพัฒนาและผลตอบแทนโครงการให้ไม่เป็นไปตามแผนงานที่วางไว้

### ข) ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

1. ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (audit fee)  
บริษัทและบริษัทย่อยจ่ายค่าตอบแทนการสอบบัญชี ให้แก่ บริษัท สำนักงาน เอ เอ็ม ซี จำกัด ในรอบปีบัญชี 2547 เป็นจำนวนเงินรวม 876,000 บาท
2. ค่าบริการอื่น (non-audit fee)  
บริษัทและบริษัทย่อยจ่ายค่าบริการอื่น ซึ่งได้แก่ ค่าธรรมเนียมแปลงบการเงิน เป็นภาษาอังกฤษ ค่าใช้จ่ายทำงานล่วงเวลาผู้ตรวจสอบบัญชี ให้แก่ บริษัท สำนักงาน เอ เอ็ม ซี จำกัด ในรอบปีบัญชี 2547 เป็นจำนวนเงินรวม 154,310.40 บาท

## รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย และสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปีฉบับนี้ ซึ่งงบการเงินดังกล่าวจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย โดยเลือกนโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ โดยผู้บริหารของบริษัทได้ใช้ดุลยพินิจอย่างระมัดระวังและประมาณการที่เหมาะสมในการจัดทำ รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

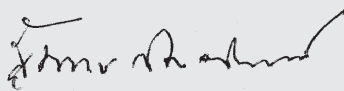
งบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อยได้รับการตรวจสอบโดย นางสาวชูชาน เอี่ยมวณิชชา ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4306 แห่ง บริษัท สำนักงาน เอ เอ็ม ซี จำกัด ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยในการตรวจสอบงบการเงินนี้ บริษัทเปิดโอกาสให้ผู้สอบบัญชีได้พิจารณาการบันทึกข้อมูลทางการเงิน และข้อมูลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องรวมถึงรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น รายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท และรายงานอื่นๆ ตามที่ผู้สอบบัญชีต้องการ ซึ่งบริษัทมั่นใจว่าการให้ผู้สอบบัญชีได้เข้าถึงข้อมูลต่างๆ จะช่วยให้ผู้สอบบัญชีสามารถตรวจสอบบัญชีได้อย่างถูกต้องและเหมาะสม

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

คณะกรรมการมีความเห็นว่าระบบควบคุมภายในของบริษัทโดยรวมอยู่ในระดับที่น่าพอใจ และสามารถสร้างความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลต่อความเชื่อถือได้ของงบการเงินรวมของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547



(นายวิลเลียม เช็ง)  
กรรมการผู้จัดการ



(นายสุนทร กิตติวัฒน์)  
กรรมการบริหารและ CFO

## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบดุลรวมและงบดุลเฉพาะบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 และ 2546 งบกำไรขาดทุนรวม และงบกำไรขาดทุนเฉพาะบริษัท งบแสดงการเปลี่ยนแปลง ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะบริษัท และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของแต่ละปีของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ซึ่งผู้บริหารของกิจการเป็นผู้รับผิดชอบต่อความถูกต้องและครบถ้วนของข้อมูลในงบการเงินเหล่านี้ ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่อการเงินดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีที่รับรองทั่วไป ซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าต้องวางแผนและปฏิบัติตามเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลว่า งบการเงินแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการทดสอบหลักฐานประกอบรายการ ทั้งที่เป็นจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน การประเมินความเหมาะสมของหลักการบัญชีที่กิจการใช้และประมาณการเกี่ยวกับรายการทางการเงินที่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งผู้บริหารเป็นผู้จัดทำขึ้น ตลอดจนการประเมินถึงความเหมาะสมของการแสดงรายการที่นำเสนอในงบการเงินโดยรวม ข้าพเจ้าเชื่อว่าการตรวจสอบดังกล่าว ให้ข้อสรุปที่เป็นเกณฑ์ อย่างเหมาะสมในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวม และฐานะการเงินเฉพาะบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 และ 2546 ผลการดำเนินงานรวม และผลการดำเนินงานเฉพาะบริษัท และกระแสเงินสดรวม และกระแสเงินสดเฉพาะบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของแต่ละปีของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป

บริษัท สำนักงาน เอ เอ็ม ซี จำกัด



(นางสาวชวชน เอี่ยมวิชชา)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4306

กรุงเทพมหานคร

วันที่ 26 มกราคม 2548



งบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 และ 2546

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2547	2546	2547	2546
<b>สินทรัพย์</b>				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	807,863,133.53	1,641,711,572.16	727,181,411.11	1,592,440,445.98
เงินลงทุนระยะสั้น (หมายเหตุ 6)	-	300,000,000.00	-	300,000,000.00
ลูกหนี้การค้า-บริษัทร่วม (หมายเหตุ 5.1)	497,550.00	127,500.00	-	-
ลูกหนี้การค้า-สุทธิ (หมายเหตุ 7)	5,427,744.53	1,040,367.94	4,565,920.58	-
มูลค่างานที่เสร็จยังไม่ได้เรียกเก็บ (หมายเหตุ 8)	-	2,337,076.40	-	2,337,076.40
สินค้าคงเหลือ-สุทธิ (หมายเหตุ 9)	1,115,335,358.84	156,757,786.47	1,115,023,673.24	156,498,513.65
ตัวเงินรับ-บริษัทย่อย (หมายเหตุ 5.1)	-	-	-	437,706,213.21
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง (หมายเหตุ 10)	118,966,081.23	-	118,966,081.23	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น-สุทธิ	6,787,064.96	12,584,250.80	5,784,385.02	8,903,585.46
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>2,054,876,933.09</b>	<b>2,114,558,553.77</b>	<b>1,971,521,471.18</b>	<b>2,497,885,834.70</b>
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
ดอกเบี้ยค้างรับ-บริษัทย่อยและบริษัทร่วม-สุทธิ (หมายเหตุ 5.1)	662,295.82	435,610.52	662,295.82	435,610.52
ลูกหนี้อื่นและเงินให้กู้ยืม-บริษัทย่อยและบริษัทร่วม (หมายเหตุ 5.1)	7,791,715.55	7,356,105.03	9,268,185.52	56,019,971.31
เงินลงทุนซึ่งบันทึกโดยวิธีส่วนได้เสีย (หมายเหตุ 11)	7,141,600.00	7,141,600.00	846,033,315.46	305,778,801.57
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์-สุทธิ (หมายเหตุ 12)	885,658,377.96	677,819,691.24	62,252,117.46	46,908,669.70
ที่ดินรอการพัฒนา-สุทธิ (หมายเหตุ 13)	1,047,683,166.92	1,244,158,363.09	892,806,866.19	1,089,282,062.36
ศูนย์การค้า-สุทธิ	90,641,102.62	99,979,175.11	90,641,102.62	99,979,175.11
เงินฝากติดภาระค้ำประกัน	8,324,901.11	8,282,066.37	8,324,901.11	8,282,066.37
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น-สุทธิ	11,331,728.50	10,821,486.75	7,782,199.72	5,949,947.93
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>2,059,234,888.48</b>	<b>2,055,994,098.11</b>	<b>1,917,770,983.90</b>	<b>1,612,636,304.87</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>4,114,111,821.57</b>	<b>4,170,552,651.88</b>	<b>3,889,292,455.08</b>	<b>4,110,522,139.57</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## งบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 และ 2546

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2547	2546	2547	2546
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>				
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>				
เจ้าหนี้การค้า	20,437,635.12	1,989,660.14	20,146,839.44	1,711,443.97
ส่วนของหนี้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระในปี (หมายเหตุ 14)	-	179,000,000.00	-	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	657,814.33	17,664,769.57	4,232,786.15	11,009,474.85
เงินมัดจำรับล่วงหน้าบ้าน	12,877,931.28	2,450,400.00	12,877,852.06	2,450,400.00
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	22,823,626.03	11,665,718.66	8,325,658.38	5,575,868.49
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>56,797,006.76</b>	<b>212,770,548.37</b>	<b>45,583,136.03</b>	<b>20,747,187.31</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>				
เจ้าหนี้อื่น-บริษัทย่อย (หมายเหตุ 5.1)	-	-	398,112.84	513,817.46
ผลขาดทุนส่วนที่เกินทุนของบริษัทย่อย (หมายเหตุ 11)	-	-	-	350,346,244.47
เงินประกันผลงานค่าก่อสร้างบ้าน	9,894,394.14		9,894,394.14	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	692,214.18	7,042,985.11	-	3,360,253.01
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>10,586,608.32</b>	<b>7,042,985.11</b>	<b>10,292,506.98</b>	<b>354,220,314.94</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>67,383,615.08</b>	<b>219,813,533.48</b>	<b>55,875,643.01</b>	<b>374,967,502.25</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 และ 2546

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2547	2546	2547	2546
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ 10,818,493,916 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท	10,818,493,916.00	-	10,818,493,916.00	-
หุ้นสามัญ 2,704,623,479 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 5.60 บาท (หมายเหตุ 15)	-	15,145,891,482.40	-	15,145,891,482.40
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว				
หุ้นสามัญ 4,429,174,153 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท	4,429,174,153.00	-	4,429,174,153.00	-
หุ้นสามัญ 1,106,545,277 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 5.60 บาท	-	6,196,653,551.20	-	6,196,653,551.20
ใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญ (หมายเหตุ 16)	3,913,239.84	3,950,652.90	3,913,239.84	3,950,652.90
ส่วนเกินทุน				
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น	(711,131,346.54)	(2,479,917,208.88)	(711,131,346.54)	(2,479,917,208.88)
ส่วนเกินทุนจากการที่บริษัทขายหุ้น				
ให้แก่บุคคลภายนอกในราคาสูงกว่ามูลค่า	59,013,227.26	59,013,227.26	-	-
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว				
สำรองตามกฎหมาย (หมายเหตุ 17)	6,567,374.27	6,567,374.27	6,567,374.27	6,567,374.27
ยังไม่ได้จัดสรร	104,893,391.50	8,300,267.83	104,893,391.50	8,300,267.83
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	3,892,430,039.33	3,794,567,864.58	3,833,416,812.07	3,735,554,637.32
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	154,298,167.16	156,171,253.82	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	4,046,728,206.49	3,950,739,118.40	3,833,416,812.07	3,735,554,637.32
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	4,114,111,821.57	4,170,552,651.88	3,889,292,455.08	4,110,522,139.57

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## งบกำไรขาดทุน

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2547 และ 2546

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2547	2546	2547	2546
รายได้จากการดำเนินงาน				
รายได้จากการขาย	127,785,733.92	99,883,689.77	76,624,445.30	60,771,032.76
กำไรจากการกลับรายการสำรองเพื่อการขาดทุนจากการด้อยค่า (หมายเหตุ 12)	231,034,747.92	-	-	-
กำไรจากการรับโอนสิทธิเรียกร้อง	-	164,552,919.95	-	437,041,630.52
ส่วนแบ่งกำไรในบริษัทย่อย	-	-	192,600,758.36	-
รายได้อื่น	30,721,963.17	69,216,144.58	43,240,635.18	26,123,142.44
<b>รวมรายได้</b>	<b>389,542,445.01</b>	<b>333,652,754.30</b>	<b>312,465,838.84</b>	<b>523,935,805.72</b>
ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน				
ต้นทุนขาย	74,689,999.78	64,712,836.76	51,531,119.69	39,474,792.19
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	219,393,683.89	131,164,159.16	164,341,595.48	84,137,145.25
ขาดทุนจากการด้อยค่า-เงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	21,424,800.00	-	21,424,800.00
ส่วนแบ่งขาดทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	224,635,333.28
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>294,083,683.67</b>	<b>217,301,795.92</b>	<b>215,872,715.17</b>	<b>369,672,070.72</b>
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้นิติบุคคล	95,458,761.34	116,350,958.38	96,593,123.67	154,263,735.00
ดอกเบี้ยจ่าย	(738,724.33)	(92,261,941.27)	-	(54,606,821.04)
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	-	(544,654.78)	-	-
กำไรจากการดำเนินงาน	94,720,037.01	23,544,362.33	96,593,123.67	99,656,913.96
หัก กำไรก่อนการซื้อหุ้นในบริษัทย่อย	-	(67,517,403.04)	-	-
บวก ขาดทุนสุทธิส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	1,873,086.66	6,168,003.97	-	-
กำไร(ขาดทุน)สุทธิส่วนของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์				
เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ก่อนรายการพิเศษ	96,593,123.67	(37,805,036.74)	96,593,123.67	99,656,913.96
รายการพิเศษ - กำไรจากการปรับโครงสร้างหนี้ (หมายเหตุ 18)	-	200,711,887.20	-	63,249,936.50
กำไรสุทธิส่วนของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์				
เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)	<b>96,593,123.67</b>	<b>162,906,850.46</b>	<b>96,593,123.67</b>	<b>162,906,850.46</b>
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานส่วนของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์				
เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)				
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นก่อนรายการพิเศษ	0.02181	(0.01719)	0.02181	0.04530
รายการพิเศษ	-	0.09124	-	0.02875
กำไรต่อหุ้น (หมายเหตุ 19)	0.02181	0.07406	0.02181	0.07406
กำไรต่อหุ้นปรับลด (หมายเหตุ 19)	0.01978	0.06616	0.01978	0.06616

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2547 และ 2546

งบการเงินรวม

	ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและชำระแล้ว	ใบสำคัญแสดง สิทธิถือหุ้น	ส่วนต่ำกว่า มูลค่าหุ้น	ส่วนเกิน ทุนอื่น	กำไร(ขาดทุน)สะสม		ส่วนของ ผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	รวม
					จัดสรรแล้ว	ยังไม่จัดสรร		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2546 การเปลี่ยนแปลงในสัดส่วนการถือหุ้นบริษัทย่อย รายการที่ยังไม่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน เพิ่มทุนระหว่างปี ค่าใช้จ่ายในการเพิ่มทุน ใบสำคัญแสดงสิทธิถือหุ้นใช้ไประหว่างงวด กำไรสุทธิสำหรับปี ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	1,503,574,217.60	5,753,472.75	(619,555,315.00)	69,415,000.00	6,567,374.27	(154,606,582.63)	153,080,098.46	964,228,265.45
	-	-	-	(10,401,772.74)	-	-	-	(10,401,772.74)
	1,503,574,217.60	5,753,472.75	(619,555,315.00)	59,013,227.26	6,567,374.27	(154,606,582.63)	153,080,098.46	953,826,492.71
	4,693,079,333.60	-	(1,819,997,153.63)	-	-	-	-	2,873,082,179.97
	-	-	(40,364,740.25)	-	-	-	-	(40,364,740.25)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2546 เพิ่มทุนระหว่างปี ลดทุนระหว่างปี กำไรสุทธิสำหรับปี ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	-	(1,802,819.85)	-	-	-	-	-	(1,802,819.85)
	-	-	-	-	-	162,906,850.46	-	162,906,850.46
	-	-	-	-	-	-	3,091,155.36	3,091,155.36
	6,196,653,551.20	3,950,652.90	(2,479,917,208.88)	59,013,227.26	6,567,374.27	8,300,267.83	156,171,253.82	3,950,739,118.40
	2,993,045.00	(37,413.06)	(1,686,580.86)	-	-	-	-	1,269,051.08
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547	(1,770,472,443.20)	-	1,770,472,443.20	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	96,593,123.67	-	96,593,123.67
	-	-	-	-	-	-	(1,873,086.66)	(1,873,086.66)
	4,429,174,153.00	3,913,239.84	(711,131,346.54)	59,013,227.26	26,567,374.27	104,893,391.50	154,298,167.16	4,046,728,206.49

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น									
สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2547 และ 2546									
งบการเงินเฉพาะบริษัท									
(หน่วย : บาท)									
	ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและชำระแล้ว	ใบสำคัญแสดง สิทธิถือหุ้น	ส่วนต่ำกว่า มูลค่าหุ้น	กำไร(ขาดทุน)สะสม		รวม			
				จัดสรรแล้ว	ยังไม่ได้จัดสรร				
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2546	1,503,574,217.60	5,753,472.75	(619,555,315.00)	6,567,374.27	(154,606,582.63)	741,733,166.99			
เพิ่มทุนระหว่างปี	4,693,079,333.60	-	(1,819,997,153.63)	-	-	2,873,082,179.97			
ค่าใช้จ่ายในการเพิ่มทุน	-	-	(40,364,740.25)	-	-	(40,364,740.25)			
ใบสำคัญแสดงสิทธิหุ้นใช้ไประหว่างงวด	-	(1,802,819.85)	-	-	-	(1,802,819.85)			
กำไรสุทธิสำหรับปี	-	-	-	-	162,906,850.46	162,906,850.46			
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2546	6,196,653,551.20	3,950,652.90	(2,479,917,208.88)	6,567,374.27	8,300,267.83	3,735,554,637.32			
เพิ่มทุนระหว่างปี (หมายเหตุ 15.2)	2,993,045.00	(37,413.06)	(1,686,580.86)	-	-	1,269,051.08			
ลดทุนระหว่างปี (หมายเหตุ 15.2)	(1,770,472,443.20)	-	1,770,472,443.20	-	-	-			
กำไรสุทธิสำหรับปี	-	-	-	-	96,593,123.67	96,593,123.67			
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547	4,429,174,153.00	3,913,239.84	(711,131,346.54)	6,567,374.27	104,893,391.50	3,833,416,812.07			

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## งบกระแสเงินสด

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2547 และ 2546

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2547	2546	2547	2546
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไรสุทธิ	96,593,123.67	162,906,850.46	96,593,123.67	162,906,850.46
หัก รายการพิเศษ-กำไรจากการปรับโครงสร้างหนี้	-	(63,249,936.50)	-	(63,249,936.50)
ปรับรายการกระทบกำไรสุทธิเป็นเงินสดรับ(จ่าย)จากการดำเนินงาน				
ค่าเสื่อมราคา	57,986,314.87	29,307,029.43	17,537,335.59	12,333,967.43
ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้าตัดจ่าย	-	7,385,152.37	-	7,385,152.37
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้าตัดจ่าย	4,381,321.41	-	4,381,321.41	-
หนี้สงสัยจะสูญ(หนี้สูญได้รับคืน)	(96,382.61)	(528,167.15)	(2,083,628.08)	(1,264,883.55)
ขาดทุนจากการไม่ขอคืนภาษี	2,099,634.75	-	1,861,914.72	-
ขาดทุนจากการตีราคาสินค้า(โอนกลับบัญชี)	(2,682,392.47)	(5,559,949.41)	(2,682,392.47)	(5,559,949.41)
ขาดทุนจากการด้อยค่า-เงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	21,424,800.00	-	21,424,800.00
(กำไร)ขาดทุนจากสินค้ายึดคืน	(1,110,105.51)	905,424.54	(1,110,105.51)	905,424.54
กำไรจากการกลับบัญชีรายการสำรองเพื่อการขาดทุนจากการด้อยค่า	(231,034,747.92)	-	-	-
กำไรจากการรับโอนสิทธิเรียกร้อง	-	(225,691,970.93)	-	(437,041,630.52)
ขาดทุนจากการโอนสินทรัพย์เพื่อการปรับโครงสร้างหนี้	-	56,270.92	-	56,270.92
กำไรจากการขายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(855,554.57)	(724,553.02)	(794,611.42)	(724,553.02)
ส่วนแบ่ง(กำไร)ขาดทุนในบริษัทย่อย	-	-	(192,600,758.36)	224,635,333.28
กำไรก่อนการซื้อหุ้นในบริษัทย่อย	-	(11,466,028.63)	-	-
ขาดทุนสุทธิส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	(1,873,086.66)	(6,168,003.97)	-	-
ขาดทุนจากกิจกรรมดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	(76,591,875.04)	(91,403,081.89)	(78,897,800.45)	(78,193,154.00)
(เพิ่มขึ้น)ลดลงในลูกหนี้การค้า -บริษัทร่วม	(370,050.00)	311,404.63	-	-
(เพิ่มขึ้น)ลดลงในลูกหนี้การค้า	(4,290,993.98)	(1,362,530.67)	(4,565,920.58)	-
(เพิ่มขึ้น)ลดลงในมูลค่างานที่เสร็จยังไม่เรียกเก็บ	2,337,076.40	-	2,337,076.40	(1,865,354.67)
(เพิ่มขึ้น)ลดลงในสินค้าคงเหลือ	(721,765,271.44)	(32,098,759.34)	(721,712,858.66)	(51,994,307.09)
(เพิ่มขึ้น)ลดลงในตั๋วเงินรับ-บริษัทย่อย	-	-	437,706,213.21	-
(เพิ่มขึ้น)ลดลงในเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	(118,966,081.23)	-	(118,966,081.23)	-
(เพิ่มขึ้น)ลดลงในสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	1,415,861.43	(6,010,676.58)	(1,262,120.97)	(5,588,640.00)
(เพิ่มขึ้น)ลดลงในดอกเบี้ยค้างรับ-บริษัทย่อยและบริษัทร่วม	(226,685.30)	(435,610.52)	(226,685.30)	4,933,446.06
(เพิ่มขึ้น)ลดลงในลูกหนี้อื่นและเงินให้กู้ยืม-บริษัทย่อยและบริษัทร่วม	(435,610.52)	1,994,435.21	48,835,413.87	25,449,148.26
(เพิ่มขึ้น)ลดลงในสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(2,652,708.24)	(4,388,923.30)	(3,737,001.25)	(3,514,076.20)
เพิ่มขึ้น(ลดลง)ในเจ้าหนี้การค้า	18,447,974.98	(2,909,533.17)	18,435,395.47	1,595,071.55
เพิ่มขึ้น(ลดลง)ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(17,006,955.24)	-	(6,776,688.70)	5,626,039.97
เพิ่มขึ้น(ลดลง)ในเงินมัดจำรับล่วงหน้าค่าบ้าน	10,427,531.28	-	10,427,452.06	-
เพิ่มขึ้น(ลดลง)ในหนี้สินหมุนเวียนอื่น	11,157,907.37	1,163,730.77	2,749,789.89	1,820,161.62
เพิ่มขึ้น(ลดลง)ในเจ้าหนี้อื่น-บริษัทย่อย	-	-	(115,704.62)	(14,451,348.84)
เพิ่มขึ้น(ลดลง)ในเงินประกันผลงานค่าก่อสร้างบ้าน	9,894,394.14	-	9,894,394.14	-
เพิ่มขึ้น(ลดลง)ในหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(6,350,770.93)	3,470,658.85	(3,360,253.01)	536,803.09
เงินสดได้มา(ใช้ไป)จากกิจกรรมดำเนินงาน	(894,976,256.32)	(131,668,886.01)	(409,235,379.73)	(115,646,210.25)



## งบกระแสเงินสด

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2547 และ 2546

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2547	2546	2547	2546
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินสดรับจากการขายที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	1,198,401.59	1,231,055.50	1,081,224.02	1,412,443.10
ซื้อสินทรัพย์ถาวร	(38,011,944.98)	(49,846,563.72)	(36,046,210.24)	(37,135,939.07)
ซื้อที่ดินรอการพัฒนา	(24,327,690.00)	(349,126,282.51)	(24,327,690.00)	(329,258,307.23)
ซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	(33,897,928.50)	(698,000,000.00)	(139,680,000.00)
(เพิ่มขึ้น)ลดลงในเงินลงทุนระยะสั้น	300,000,000.00	(300,000,000.00)	300,000,000.00	(300,000,000.00)
เงินสดได้มา(ใช้ไป)จากกิจกรรมลงทุน	238,858,766.61	(731,639,719.23)	(457,292,676.22)	(804,661,803.20)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เพิ่มขึ้น(ลดลง)ในเงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	-	(3,706,964.83)	-	(691,425.31)
เพิ่มขึ้น(ลดลง)ในหนี้สินผิดนัดชำระ	(179,000,000.00)	(110,000,000.00)	-	(110,000,000.00)
เงินสดรับจากการใช้ใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้น	1,269,051.08	-	1,269,051.08	-
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมจากกรรมการ	-	(2,000,000.00)	-	(2,000,000.00)
จ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	-	(196,594,293.59)	-	(190,275,837.92)
เงินสดรับจากดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า	-	55,550,953.74	-	55,550,953.74
เงินสดรับจากการขายหุ้นสามัญ	-	2,756,860,219.87	-	2,756,860,219.87
เงินสดได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมจัดหาเงิน	(177,730,948.92)	2,500,109,915.19	1,269,051.08	2,509,443,910.38
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	(833,848,438.63)	1,636,801,309.95	(865,259,004.87)	1,589,135,896.93
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	1,641,711,572.16	4,910,262.21	1,592,440,445.98	3,304,549.05
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด	<b>807,863,133.53</b>	<b>1,641,711,572.16</b>	<b>727,181,441.11</b>	<b>1,592,440,445.98</b>
การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดเพิ่มเติม				
1. เงินสดจ่ายในระหว่างงวด				
ดอกเบี้ยจ่าย	7,936,718.84	130,926,675.46	-	86,583,469.91
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	4,396,105.30	2,576,608.35	4,348,258.67	1,326,839.54
2. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ประกอบด้วย				
เงินสดและเงินฝากสถาบันการเงิน	373,539,731.01	1,391,711,572.16	322,958,134.19	1,342,440,445.98
เงินลงทุนระยะสั้นอายุไม่เกิน 3 เดือน	434,323,402.52	250,000,000.00	404,223,276.92	250,000,000.00
	<b>807,863,133.53</b>	<b>1,641,711,572.16</b>	<b>727,181,411.11</b>	<b>1,592,440,445.98</b>

### 3. รายการที่ไม่กระทบกระแสเงินสด

#### 3.1 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2547 มีดังนี้

- บริษัทฯ โอนที่ดินรอการพัฒนาเป็นต้นทุนของสินค้าคงเหลือในระหว่างงวด จำนวนเงิน 233.02 ล้านบาท และโอนที่ดินในที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ เป็นต้นทุนรอการพัฒนา จำนวนเงิน 12.22 ล้านบาท

#### 3.2 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2546 มีดังนี้

- บริษัทฯ รับชำระหนี้ตามสัญญาโอนสิทธิเรียกร้องจากบริษัทย่อย จำนวนเงิน 437.04 ล้านบาท เป็นตัวเงินรับ ซึ่งครบกำหนดวันที่ 28 มกราคม 2547  
- บริษัทฯ หักกลบหนี้ระหว่างลูกหนี้อื่น-บริษัทย่อย และบริษัทร่วม กับเจ้าหนี้อื่น-บริษัทย่อย และบริษัทร่วม จำนวน 4.28 ล้านบาท  
- บริษัทฯ จ่ายชำระดอกเบี้ย จำนวนเงิน 11.12 ล้านบาท ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า จำนวนเงิน 62.94 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 16 ล้านหุ้น จำนวนเงินรวม 74.06 ล้านบาทตามสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้  
- บริษัทฯ ตีทรัพย์สินชำระหนี้ตามสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้ ราคาตามบัญชี 10.26 ล้านบาท เกิดขาดทุนจากการโอนสินทรัพย์ จำนวน 0.06 ล้านบาท

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2547 และ 2546

### 1. ข้อความทั่วไป

บริษัทฯ จัดทะเบียนจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 8 กันยายน 2523 ทะเบียนนิติบุคคล เลขที่ 1581/2523 และ แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน เมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2536 ทะเบียนนิติบุคคล เลขที่ บมจ.104 ตั้งอยู่เลขที่ 65/14-15 หมู่ 3 ถนนสุขุมวิท ตำบลบ้านฉาง อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง และในรายงานการประชุมวิสามัญ ผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 3/2546 เมื่อวันที่ 16 ธันวาคม 2546 ที่ประชุมมีมติให้เปลี่ยนแปลงสถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่เป็น เลขที่ 898 อาคารเพลินจิต ทาวเวอร์ ชั้น 5 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัทฯ มีข้อมูลเกี่ยวกับพนักงาน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2547 และ 2546 ดังนี้

	บริษัทใหญ่และบริษัทย่อย		เฉพาะบริษัท	
	2547	2546	2547	2546
จำนวนพนักงานถาวร (คน)	269	266	155	132
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน (ล้านบาท)				
สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	56.84	39.56	38.69	27.86

### 2. หลักเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

2.1 งบการเงินได้จัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปภายใต้พระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543 ซึ่งหมายความถึงมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี ซึ่งจัดตั้งตามพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 ได้มีมติให้ประกาศใช้แล้ว และตามข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการจัดทำและนำเสนอรายงานทางการเงิน

2.2 บริษัทฯ ได้จัดทำงบการเงินเป็นภาษาไทยตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทยซึ่งหลักการ บัญชีที่ใช้อาจแตกต่างจากหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศอื่น ๆ เพื่อความสะดวกของผู้อ่านงบการเงิน บริษัทฯ ได้จัดทำงบการเงินฉบับภาษาอังกฤษโดยแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้ เพื่อวัตถุประสงค์ของการรายงานภายในประเทศ

### 3. สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่สำคัญของบริษัทฯ สรุปดังนี้

#### 3.1 การรับรู้รายได้

- 3.1.1 รายได้จากการขายที่ดิน รับรู้เป็นรายได้ทั้งจำนวนเมื่อได้มีการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน และได้รับเงินชำระขั้นต้น ร้อยละ 20
- 3.1.2 รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน รับรู้รายได้ตามวิธีอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ โดยคำนวณตามอัตราส่วนต้นทุนของงานที่เกิดขึ้นแล้วกับต้นทุนทั้งหมดที่ประมาณว่าจะใช้ในการก่อสร้างตามสัญญา ทั้งนี้ไม่รวมต้นทุนที่ดิน บริษัทฯ จะรับรู้รายได้เมื่อวางเงินเริ่มแรกและเงินค่างวดของผู้ซื้อที่ชำระแล้วมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของราคาขายตามสัญญาและหยุดรับรู้รายได้เมื่อผู้ซื้อผิดนัดชำระเกินกว่า 3 งวดติดต่อกัน เงินค่างวดที่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาส่วนที่ยังไม่ได้รับชำระแสดงไว้เป็น “ลูกหนี้การค้า” รายได้ที่ได้รับรู้ตามเกณฑ์อัตราร้อยละของงานพัฒนาที่ทำเสร็จส่วนที่เกินกว่าเงินค่างวดที่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาแสดงไว้เป็น “มูลค่าของงานที่เสร็จซึ่งยังไม่ถึงกำหนดเรียกเก็บเงิน”
- 3.1.3 รายได้จากการรับสร้างบ้าน รับรู้เป็นรายได้ตามค่างวดที่ถึงกำหนดชำระ
- 3.1.4 รายได้ค่าสมาชิกสนามกอล์ฟประเภทสมาชิกตลอดชีพทยอยรับรู้ร้อยละ 10 ต่อปี
- 3.1.5 รายได้ค่าบริการ, รายได้ดอกเบียร์รับ และรายได้อื่น รับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

#### 3.2 ต้นทุนขาย

- 3.2.1 ต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดิน คำนวณขึ้นโดยการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้นให้กับบ้านพร้อมที่ดินตามเกณฑ์พื้นที่ขาย แล้วจึงบันทึกในงบกำไรขาดทุนตามสัดส่วนของการรับรู้รายได้
- 3.2.2 ต้นทุนการพัฒนาแสดงตามราคาทุนซึ่งประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง และดอกเบี้ยที่เกี่ยวข้อง

#### 3.3 บริษัทฯ และบริษัทย่อยตั้งค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ โดยประมาณขึ้นจากจำนวนหนี้ที่คาดว่าจะเก็บเงินไม่ได้การประมาณดังกล่าวอาศัยประสบการณ์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ในการเก็บเงินจากลูกหนี้ ประกอบกับพิจารณาฐานะการเงินของลูกหนี้

#### 3.4 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด รวมเงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์ กระแสรายวัน และเงินลงทุนระยะสั้นไม่เกิน 3 เดือน ที่ไม่ติดภาระค้ำประกัน

### 3.5 สินค้ำคงเหลือ

3.5.1 อสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้เพื่อขาย ซึ่งรวมต้นทุนของที่ดิน ดอกเบี้ยจ่ายในระหว่างการพัฒนาปรับปรุงที่ดิน และค่างานก่อสร้าง โดยแสดงไว้ในราคาทุน หรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้ว แต่ราคาใดจะต่ำกว่า

3.5.2 สินค้าสำเร็จรูป ติราคาโดยใช้ราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่าโดยวิธีถัวเฉลี่ย

3.6 ที่ดิน ณ วันเริ่มรายการบันทึกบัญชีตามราคาทุน ส่วนอาคารและอุปกรณ์บันทึกบัญชีตามราคาทุนหลังหักค่าเสื่อมราคาสะสม ค่าเสื่อมราคา คำนวณตามวิธีเส้นตรง ตามอายุการใช้งานโดยประมาณดังนี้

- อาคาร และสิ่งปลูกสร้าง	20 ปี
- ค่าปรับปรุงที่ดิน	5 ปี
- เครื่องจักรและอุปกรณ์	5 ปี
- เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน	5 ปี
- ยานพาหนะ	5 ปี

3.7 เงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม บันทึกตามวิธีส่วนได้เสีย (Equity Method) ส่วนเงินลงทุนในบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ถือเป็นเงินลงทุนทั่วไป บันทึกในราคาทุน (Cost Method) และปรับลดด้วย ค่าเผื่อการด้อยค่าเมื่อมูลค่าของเงินลงทุนลดลงเป็นการถาวร

3.8 ที่ดินรอการพัฒนา แสดงตามราคาทุน ซึ่งประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดิน และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องรวมทั้งดอกเบี้ยจ่ายที่เกิดจากการกู้ยืมมาเพื่อซื้อที่ดิน และบันทึกผลขาดทุนจากการด้อยค่า หากมีข้อบ่งชี้ว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนอาจต่ำกว่ามูลค่าสุทธิตามบัญชี

3.9 กำไรหรือขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรหรือขาดทุนสุทธิด้วยจำนวนหุ้นสามัญที่ออก และชำระแล้ว ด้วยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักระหว่างงวดบัญชี และกำไรหรือขาดทุนต่อหุ้นปรับลดคำนวณโดยการหารกำไรหรือขาดทุนสุทธิสำหรับงวด หลังจากปรับปรุงผลกระทบของรายการที่เกี่ยวกับหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกอยู่ในระหว่างงวดบวกด้วยจำนวนหุ้นสามัญที่อาจต้องออกเพื่อแปลงหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดทั้งสิ้นให้เป็นหุ้นสามัญ

3.10 ภาษีเงินได้นิติบุคคลจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อบริษัทฯ มีภาระต้องเสียภาษี

3.11 การจัดสรรสำรองตามกฎหมาย เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องเมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

3.12 สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่แสดงในงบดุล ประกอบด้วย เงินฝากธนาคาร เงินลงทุนระยะสั้น ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เงินกู้ยืมระยะสั้น และเงินกู้ยืมระยะยาว ซึ่งนโยบายการบัญชีเฉพาะสำหรับรายการแต่ละรายการได้เปิดเผยแยกไว้ในแต่ละหัวข้อที่เกี่ยวข้อง

#### 4. หลักเกณฑ์การจัดทำงบการเงินรวม

4.1 ในการจัดทำงบการเงินรวม ถือหลักเกณฑ์การรวมเฉพาะบริษัทย่อย ซึ่งบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นทั้งทางตรงและถือผ่านบริษัทย่อยซึ่งถือหุ้นในบริษัทอื่นที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของทุนจดทะเบียนของบริษัทเหล่านั้น บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นในบริษัทย่อยตามอัตราส่วนดังนี้

ชื่อบริษัท	จัดตั้งขึ้นในประเทศ	ประเภทกิจการ	อัตราร้อยละของการลงทุน
บริษัท บ้านและที่ดินตะวันออก จำกัด	ประเทศไทย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.99
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด	ประเทศไทย	สนามกอล์ฟ	81.30
บริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด	ประเทศไทย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.13
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เฮาส์ซิง ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ประเทศไทย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.99
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ ไลซัน นิวเวิลด์ จำกัด	ประเทศไทย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	60.00

4.2 งบการเงินรวมจัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีเดียวกันสำหรับรายการบัญชีที่เหมือนกันหรือเหตุการณ์ การบัญชีที่คล้ายคลึงกัน

4.3 รอบระยะเวลาบัญชีของบริษัทย่อย สิ้นสุดวันเดียวกันกับของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

4.4 ยอดคงค้างและรายการระหว่างบริษัทใหญ่ และบริษัทย่อย เงินลงทุนในบริษัทย่อยและทุนเรือนหุ้นของ บริษัทย่อย ได้ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว

## 5. รายการระหว่างกัน

บริษัทฯ มีรายการบัญชีที่เกิดขึ้นกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีผู้ถือหุ้นกลุ่มเดียวกัน หรือมีกรรมการร่วมกัน ยอดคงเหลือและรายการระหว่างกันที่สำคัญระหว่างบริษัทฯ กับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้

### 5.1 สินทรัพย์และหนี้สินระหว่างกัน

(หน่วย : บาท)

ประเภทรายการ/ชื่อบริษัท	ความสัมพันธ์	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม		งบการเงินเฉพาะบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
		2547	2546	2547	2546
- ลูกหนี้การค้า บริษัท เอ็มบีเอฟ อีสเทอร์น สตาร์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	บริษัทร่วม	497,550.00	127,500.00	-	-
		<b>497,550.00</b>	<b>127,500.00</b>	-	-
- ตัวเงินรับ บริษัท ซีเอสอาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด	บริษัทย่อย	-	-	-	437,706,213.21
		-	-	-	437,706,213.21
- ดอกเบี้ยค้างรับ บริษัท เอ็มบีเอฟ อีสเทอร์น สตาร์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	บริษัทร่วม	662,295.82	435,610.52	662,295.82	435,610.52
		<b>662,295.82</b>	<b>435,610.52</b>	<b>662,295.82</b>	<b>435,610.52</b>
- ลูกหนี้อื่น บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด	บริษัทย่อย	-	-	313,497.35	410,512.73
บริษัท บ้านและที่ดินตะวันออก จำกัด	บริษัทย่อย	-	-	59,761.38	44,751,912.14
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ ไลฟ์สไตล์ จำกัด	บริษัทย่อย	-	-	513,600.00	513,600.00
บริษัท ซีเอสอาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด	บริษัทย่อย	-	-	589,611.24	2,987,841.41
		-	-	<b>1,476,469.97</b>	<b>48,663,866.28</b>
- เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย และบริษัทร่วม บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด	บริษัทย่อย	-	-	-	5,464,359.33
ยอดคืนงวด		-	-	-	-
เงินให้กู้ยืมระหว่างงวด		-	-	-	(5,464,359.33)
รับชำระระหว่างงวด		-	-	-	-
ยอดปลายงวด		-	-	-	-
บริษัท ซีเอสอาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด	บริษัทย่อย	-	-	1,887,921.42	1,887,921.42
ยอดคืนงวด		-	-	(1,887,921.42)	-
รับชำระระหว่างงวด		-	-	-	-
ยอดปลายงวด		-	-	-	<b>1,887,921.42</b>

(หน่วย : บาท)

ประเภทรายการ/ชื่อบริษัท	ความสัมพันธ์	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม		งบการเงินเฉพาะบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
		2547	2546	2547	2546
บริษัท เอ็มบีเอฟ อีสเทอร์น สตาร์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	บริษัทร่วม				
ยอดต้นงวด		7,356,105.03	7,356,105.03	7,356,105.03	7,356,105.03
เงินให้กู้ยืมระหว่างงวด		435,610.52	-	435,610.52	-
ยอดปลายงวด		<b>7,791,715.55</b>	<b>7,356,105.03</b>	<b>7,791,715.55</b>	<b>7,356,105.03</b>
- ดินทุนที่ดินในสินค้าคงเหลือ	ผู้ถือหุ้น				
กลุ่มบุคคลผู้เกี่ยวข้องของบริษัท กรุงเทพโทรทัศน์และวิทยุ จำกัด		704,859,806.00	-	704,859,806.00	-
		704,859,806.00	-	704,859,806.00	-
- ที่ดินรอการพัฒนา	ผู้ถือหุ้น				
กลุ่มบุคคลผู้เกี่ยวข้องของบริษัท กรุงเทพโทรทัศน์และวิทยุ จำกัด		123,638,000.00	348,438,806.00	123,638,000.00	348,438,806.00
		<b>123,638,000.00</b>	<b>348,438,806.00</b>	<b>123,638,000.00</b>	<b>348,438,806.00</b>
- เจ้าหนี้อื่น	บริษัทย่อย				
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด		-	-	-	85,400.00
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เฮาส์ซิง ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด		-	-	17,850.80	21,920.80
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ ไลซัน นิวเวิลด์ จำกัด		-	-	380,262.04	406,496.66
		-	-	<b>398,112.84</b>	<b>513,817.46</b>
- ดอกเบี้ยค้างจ่าย	บริษัทย่อย				
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ ไลซัน นิวเวิลด์ จำกัด		-	-	63,100.23	63,100.23
		-	-	<b>63,100.23</b>	<b>63,100.23</b>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2546 เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยเป็นการให้กู้โดยออกตั๋วสัญญา  
ใช้เงิน เป็นหลักประกันในการกู้ยืม มีการคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 2 ต่อปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 และ 2546 เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทร่วมคิดในอัตราร้อยละ  
8.5 และ 10 ต่อปีตามลำดับ



## 5.2 รายได้และค่าใช้จ่ายระหว่างกัน

(หน่วย : บาท)

ประเภทรายการ/ชื่อบริษัท	ความสัมพันธ์	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
		2547	2546	2547	2546
- มูลค่ารายได้ค่าบริการจัดการส่วนกลาง บริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด	บริษัทย่อย	-	-	5,997,450.61	6,451,658.52
- มูลค่าต้นทุนค่าเช่าห้อง บริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด	บริษัทย่อย	-	-	267,289.75	312,414.27
- ดอกเบี้ยรับ บริษัท เอ็มบีเอฟ อีสเทอร์น สตาร์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	บริษัทร่วม	622,295.82	435,610.52	622,295.82	435,610.52
บริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด	บริษัทย่อย	-	-	484,936.64	-
- มูลค่ารายได้อื่น บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด	บริษัทย่อย	-	-	3,920,386.69	3,878,332.49
บริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด	บริษัทย่อย	-	-	1,134,031.34	-
- มูลค่าค่าใช้จ่ายอื่น บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด	บริษัทย่อย	-	-	102,794.41	4,530,784.00

รายการระหว่างกันของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเวิล เอสเตท จำกัด (มหาชน) กับ บริษัทย่อยและบริษัทร่วม ส่วนใหญ่เกี่ยวกับการทดรองจ่ายค่าใช้จ่าย ลูกหนี้อื่น เจ้าหนี้อื่น ที่ดินรอกการพัฒนา และค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บระหว่างกันซึ่งมีนโยบายการกำหนดราคา ดังนี้

- เงินทดรองจ่าย เรียกเก็บตามที่จ่ายจริง
- ค่าบริการจัดการส่วนกลางเป็นไปตามข้อตกลงที่บริษัทฯ ตกลงร่วมกันกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน
- ที่ดินรอกการพัฒนา บริษัทฯ ซื้อจากกลุ่มบุคคลผู้ที่เกี่ยวข้องของ บริษัท กรุงเทพ ไทโรทัศน์ และวิทยุ จำกัด โดยใช้ราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระ 2 แห่ง

### ลักษณะความสัมพันธ์

ประกอบด้วย

รายชื่อบริษัท	ความสัมพันธ์	เกี่ยวข้องโดย
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด	บริษัทย่อย	ถือหุ้นทางตรงและมีผู้บริหารร่วมกัน
บริษัท บ้านและที่ดินตะวันออก จำกัด	บริษัทย่อย	ถือหุ้นทางตรงและมีผู้บริหารร่วมกัน
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เฮาส์ซิง ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย	ถือหุ้นทางตรงและทางอ้อม และมีผู้บริหารร่วมกัน
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ ไลเซนส์ นิวเวิลด์ จำกัด	บริษัทย่อย	ถือหุ้นทางตรงและทางอ้อม และมีผู้บริหารร่วมกัน
บริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด	บริษัทย่อย	ถือหุ้นทางตรงและมีผู้บริหารร่วมกัน
บริษัท เอ็มบีเอฟ อีสเทอร์น สตาร์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	บริษัทร่วม	ถือหุ้นทางตรงและมีผู้บริหารร่วมกัน
กลุ่มบุคคลผู้เกี่ยวข้องของบริษัท กรุงเทพโทรทัศน์ และวิทยุ จำกัด	ผู้ถือหุ้น	ผู้ถือหุ้นทางตรงและทางอ้อม

### 6. เงินลงทุนระยะสั้น

ทั้งจำนวนเป็นเงินฝากในรูปตัวสัญญาใช้เงินกับสถาบันการเงินหลายแห่ง อายุ 4 เดือน  
อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1.25 - 1.30 ต่อปี

7. ลูกหนี้การค้า-สุทธิ

ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม		งบการเงินเฉพาะบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2547	2546	2547	2546
ลูกหนี้การค้าที่อยู่ในกำหนดชำระ	4,565,920.58	-	4,565,920.58	-
ลูกหนี้การค้าแยกตามอายุหนี้ที่ค้างชำระดังนี้				
- ไม่เกิน 3 เดือน	-	-	-	-
- มากกว่า 3 เดือนถึง 9 เดือน	-	-	-	-
- มากกว่า 9 เดือนถึง 12 เดือน	-	-	-	-
- มากกว่า 12 เดือนขึ้นไป	-	6,567,546.14	-	6,567,546.14
รวม	4,565,920.58	6,567,546.14	4,565,920.58	6,567,546.14
ลูกหนี้การค้าอื่น	862,913.95	796,140.38	-	-
รวม	5,428,834.53	7,363,686.52	4,565,920.58	6,567,546.14
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(1,090.00)	(6,323,318.58)	-	(6,567,546.14)
สุทธิ	5,427,744.53	1,040,367.94	4,565,920.58	-
จำนวนเงินตามที่ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว (ร้อยละ 66.81 และ 90.43 ของยอดขาย รวมของโครงการรวม ตามลำดับ)	652,048,250.21	1,472,266,468.36	652,048,250.21	1,472,266,468.36
ค้างวัดที่ถึงกำหนดชำระ	651,903,170.79	1,466,458,068.36	651,903,170.79	1,466,458,068.36
หัก เงินรับชำระแล้ว	(647,562,250.21)	(1,459,890,522.22)	(647,562,250.21)	(1,459,890,522.22)
ลูกหนี้ค้างวัดที่ค้างชำระ	4,340,920.58	6,567,546.14	4,340,920.58	6,567,546.14

## 8. มูลค่างานที่เสร็จยังไม่ได้เรียกเก็บ / ค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้

ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2547	2546
มูลค่างานที่รับรู้เป็นรายได้แล้วจนถึงปัจจุบัน	651,903,170.73	1,468,795,144.76
หัก ค่างวดที่ถึงกำหนดชำระแล้ว	(651,903,170.73)	(1,466,458,068.36)
มูลค่างานเสร็จยังไม่ได้เรียกเก็บและค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้(สุทธิ)	-	2,337,076.40
รายการดังกล่าวประกอบด้วย		
มูลค่างานที่เสร็จแต่ยังไม่ได้เรียกเก็บ	-	2,337,076.40
ค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	-	-
	-	2,337,076.40

## 9. สินค้าคงเหลือ-สุทธิ

ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม		งบการเงินเฉพาะบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2547	2546	2547	2546
งานระหว่างก่อสร้าง	1,021,337,743.19	121,886,801.07	1,021,331,743.57	121,886,801.07
สินค้าคงเหลือ	116,714,715.03	61,678,174.01	116,714,715.03	61,678,174.01
อุปกรณ์ก่อสร้าง	125,534.25	87,744.77	-	-
สินค้าประเภทเครื่องดืม	168,457.41	121,327.17	-	-
สินค้าคงเหลืออื่น ๆ	11,694.32	50,200.88	-	-
รวม	1,138,358,144.20	183,824,247.90	1,138,046,458.60	183,564,975.08
หัก ค่าเพื่อมูลค่าสินค้าลดลง	(23,022,785.36)	(27,066,461.43)	(23,022,785.36)	(27,066,461.43)
สุทธิ	1,115,335,358.84	156,757,786.47	1,115,023,673.24	156,498,513.65

10. เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 ทั้งจำนวนเป็นเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง จากการทำสัญญาว่าจ้าง ออกแบบก่อสร้างบ้านและอาคารชุดพักอาศัยกับผู้รับจ้าง 2 แห่ง โดยจะได้รับคืนเงินโดยการหักเอาจากเงินงวดต่างๆ ที่จะจ่ายให้แก่ผู้รับจ้างเป็นจำนวนเงินร้อยละตามสัญญาของจำนวนเงินค่าจ้างแต่ละงวดจนกว่าจะหักได้ครบยอดเงินค่าจ้างล่วงหน้า

11. เงินลงทุนซึ่งบันทึกโดยวิธีส่วนได้เสีย  
ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

บริษัท	ทุนชำระแล้ว	สัดส่วนเงินลงทุน	วิธีราคาทุน	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม		งบการเงินเฉพาะบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม		งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
				2547	2546	2547	2546	2547	2546
				วิธีส่วนได้เสีย	วิธีส่วนได้เสีย	วิธีส่วนได้เสีย	วิธีส่วนได้เสีย	ผลขาดทุนส่วนที่เกินทุนส่วนที่เกินทุนของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมและบริษัทร่วม	ผลขาดทุนส่วนที่เกินทุนส่วนที่เกินทุนของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม
บริษัทย่อย									
บริษัท บ้านและที่ดินตะวันออก จำกัด	55,000,000.00	99.99%	88,749,400.00	-	-	505,754.77	2,611,428.45	-	-
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ โฮมส์ นิวเวสต์ จำกัด	160,000,000.00	60.00%	49,000,000.00	-	-	48,030,338.37	48,061,331.14	-	-
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีลเอสท์ จำกัด	500,000,000.00	81.30%	409,374,400.00	-	-	232,051,797.37	247,964,441.98	-	-
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เฮาส์ลิงคิตีเวลลิปโปเมท์ จำกัด	50,000,000.00	99.99%	48,000,000.00	-	-	47,915,856.21	-	-	-
บริษัท ซีเอสอาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด (ปี 2546 เป็นบริษัทย่อย 98%)	1,150,000,000.00	99.13%	934,680,000.00	-	-	510,387,968.74	-	-	(350,346,244.47)
บริษัทร่วม									
บริษัท เอ็มบีเอฟ อีสเทอร์น สตาร์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	89,270,000.00	40.00%	35,708,000.00	35,708,000.00	35,708,000.00	35,708,000.00	35,708,000.00	-	-
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน									
บริษัท สตาร์ รีเสิร์ช แอนด์ คอนซัลท์ จำกัด	7,000,000.00	17.14%	1,200,000.00	1,200,000.00	1,200,000.00	1,200,000.00	1,200,000.00	-	-
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนจากการซื้อขาย ของเงินลงทุนในบริษัทร่วมและ บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน			1,566,711,800.00 (29,766,400.00)	36,908,000.00 (29,766,400.00)	36,908,000.00 (29,766,400.00)	875,799,715.46 (29,766,400.00)	335,545,201.57 (29,766,400.00)	-	(350,346,244.47)
รวม			1,536,945,400.00	7,141,600.00	7,141,600.00	846,033,315.46	305,778,801.57	-	(350,346,244.47)

เมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2546 บริษัทฯ ได้ลงทุนในบริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด เพิ่มจากเดิม 49.00% เป็น 98.00% จากผลการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นดังกล่าว มีผลทำให้บริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด มีฐานะจากเดิมเป็นบริษัทร่วมมาเป็นบริษัทย่อย ซึ่งงบการเงินของบริษัทย่อยดังกล่าว ที่นำมาจัดทำงบการเงินรวม สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2546 มีสินทรัพย์รวม 278.73 ล้านบาท และหนี้สินรวม 629.07 ล้านบาท นอกจากนี้ ผลต่างเงินจ่ายซื้อเงินลงทุนที่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีดังกล่าว จำนวน 211.35 ล้านบาท บริษัทฯ ได้ตัดจ่ายเป็นค่าใช้จ่ายทั้งจำนวนโดยปรับเพิ่มกับผลขาดทุนเกินทุนในบริษัทซีสตาร์พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด ทั้งจำนวน

เมื่อวันที่ 28 มกราคม 2547 บริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจากเดิม จำนวน 500.00 ล้านบาท เป็นจำนวน 1,150.00 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มเติม จำนวน 65 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10.00 บาท เป็นจำนวนเงิน 650.00 ล้านบาท บริษัทฯได้ลงทุนในบริษัทซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด ด้วยจำนวนเงินดังกล่าวมีผลทำให้สัดส่วนเงินลงทุนเพิ่มจากเดิม 98.00% เป็น 99.13%

เมื่อวันที่ 25 สิงหาคม 2547 บริษัทฯ ได้ลงทุนซื้อหุ้นในบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เฮาส์ซิงดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จำนวน 0.48 ล้านหุ้น ในราคาตามมูลค่า 100.00 บาทต่อหุ้น รวมเป็นเงิน 48 ล้านบาท จากบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง การลงทุนเพิ่มดังกล่าวไม่มีผลทำให้สัดส่วนการถือหุ้นเดิมเปลี่ยนแปลง

เงินลงทุนในบริษัท สตาร์ รีเสริช แอนด์ คอนซัลท์ จำกัด และเงินลงทุนในบริษัท เอ็มบีเอฟ อีสเทอร์น สตาร์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด แสดงในราคาทุน เนื่องจากบริษัทฯ ไม่มีอิทธิพลต่อบริษัทร่วมดังกล่าว และปรับลดด้วยค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน

[illegible]



## 12.2 งบการเงินเฉพาะบริษัท

(หน่วย : บาท)

	ที่ดินและส่วน ปรับปรุงที่ดิน	อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง	คลับเฮาส์ เครื่องมือ	อุปกรณ์ สำนักงาน	เครื่องตกแต่ง และเครื่องมือ	เครื่องใช้สำนักงาน ระหว่างก่อสร้าง	ยานพาหนะ	สินทรัพย์	รวม
<b>ราคาทุน</b>									
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2546	15,000,000.00	22,608,603.03	1,664,055.39	1,470,864.13	3,970,598.72	17,081,363.47	20,990,086.01	-	82,785,570.75
ซื้อเพิ่ม/โอนเข้า	800,000.00	18,775,957.63	-	304,251.44	2,266,272.91	2,463,535.54	653,450.00	10,782,772.72	36,046,240.24
จำหน่าย/โอนออก	(12,216,916.78)	-	-	-	-	(190,756.00)	(3,504,636.00)	-	(15,912,308.78)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547	3,583,083.22	41,384,560.66	1,664,055.39	1,775,115.57	6,236,871.63	19,354,143.01	18,138,900.01	10,782,772.72	102,919,502.21
<b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>									
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2546	-	(7,910,627.80)	(111,240.96)	(1,369,618.32)	(3,745,276.79)	(14,660,669.41)	(8,079,467.77)	-	(35,876,901.05)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	(3,562,239.84)	(333,269.52)	(26,424.80)	(397,921.50)	(930,032.82)	(2,949,374.62)	-	(8,199,263.10)
จำหน่ายอื่นๆ	-	-	-	-	-	119,999.00	3,288,780.40	-	3,408,779.40
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547	(11,472,867.64)	(444,510.48)	(1,396,043.12)	(4,143,198.29)	(15,470,703.23)	(7,740,061.99)	-	(40,667,384.75)	-
<b>มูลค่าสุทธิตามบัญชี</b>									
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2546	15,000,000.00	14,697,975.23	1,552,814.43	101,245.81	225,321.93	2,420,694.06	12,910,618.24	-	46,908,669.70
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547	3,583,083.22	29,911,693.02	1,219,544.91	379,072.45	2,093,673.34	3,883,439.78	10,398,838.02	10,782,772.72	62,252,117.46
ค่าเสื่อมราคาที่อยู่ในงบกำไรขาดทุน สำหรับปี									
สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2546									3,008,739.05
สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2547									8,199,263.10

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2546 บริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ได้จัดจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินนั้น เพื่อเป็นหลักประกันค้ำประกันเงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง โดย ณ วันที่ 9 มกราคม 2547 บริษัทย่อยได้จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม ทั้งจำนวน และได้ทำการปลดจำหน่ายหลักประกันค้ำประกันทั้งหมดแล้ว

ณ วันที่ 13 มิถุนายน 2547 บริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ได้กลับบัญชีรายการสำรองเพื่อการขาดทุนจากการด้อยค่าของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ เป็นจำนวน 231.04 ล้านบาท ซึ่งเป็นการตัดลดการตั้งสำรองเพื่อการขาดทุนจากการด้อยค่าที่ทำไว้เมื่อวันที่ 1 มกราคม 2544 โดยเป็นการปรับปรุงเพื่อให้สอดคล้องกับมูลค่าทรัพย์สินตามผลการประเมินของผู้เชี่ยวชาญการประเมินราคาอิสระ ซึ่งประเมินโดยวิธีราคาตลาด

### 13. ที่ดินรอการพัฒนา-สุทธิ

ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม		งบการเงินเฉพาะบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2547	2546	2547	2546
ที่ดินรอการพัฒนา	1,414,392,866.59	1,610,121,318.77	1,259,516,565.86	1,455,245,018.04
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า	(366,709,699.67)	(365,962,955.68)	(366,709,699.67)	(365,962,955.68)
ราคาตามบัญชีสินงวด-สุทธิ	1,047,683,166.92	1,244,158,363.09	892,806,866.19	1,089,282,062.36

ปี 2546 บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้นำที่ดินรอการพัฒนา ส่วนหนึ่งจำนวนเงิน 428.97 ล้านบาท เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันการกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ และสถาบันการเงิน และในไตรมาส 3 ปี 2546 บริษัทฯ มีการไถ่ถอนหลักทรัพย์ค้ำประกันดังกล่าวแล้ว

### 14. เงินกู้ยืมระยะยาว

ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม		งบการเงินเฉพาะบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2547	2546	2547	2546
เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์	-	179,000,000.00	-	-
ดอกเบี้ยค้างจ่าย - ระยะยาว	-	-	-	-
<b>รวม</b>	<b>-</b>	<b>179,000,000.00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
หัก ส่วนของหนี้ระยะยาว ที่ถึงกำหนดชำระในปี	-	(179,000,000.00)	-	-
สุทธิ	-	-	-	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2546 ตามงบการเงินรวมเป็นเงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง จำนวน 179.00 ล้านบาท ของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.75-6.00 ต่อปี ตามสัญญาถึงกำหนดจ่ายในปี 2547 ทั้งจำนวน ณ วันที่ 9 มกราคม 2547 บริษัทย่อยได้จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมทั้งจำนวน และได้ทำการปลดจำนองหลักทรัพย์และภาระค้ำประกันทั้งหมดแล้ว

## 15. ทุนเรือนหุ้น

- 15.1 ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2546 เมื่อวันที่ 15 มกราคม 2546 มีมติให้บริษัทฯ เพิ่มทุนจดทะเบียนจากทุนจดทะเบียนเดิม 2,147,963,165.60 บาท ให้เป็นทุนจดทะเบียน 15,145,891,482.40 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มเติม 2,321,058,628 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 5.60 บาท บริษัทฯ ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนแล้วในเดือนมีนาคม 2546
- 15.2 ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 3/2546 เมื่อวันที่ 16 ธันวาคม 2546 มีมติให้บริษัทฯ ลดทุนจดทะเบียนภายหลังจากการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้วของบริษัทฯ ให้เป็นจำนวน 6,196,653,551.20 บาท โดยการลดมูลค่าหุ้นจากมูลค่าหุ้นละ 5.60 บาท จำนวน 1,106,545,277 หุ้น เป็นจำนวนเงิน 6,196,653,551.20 บาท ให้เหลือมูลค่าหุ้นละ 4.00 บาท จำนวน 1,106,545,277 หุ้น เป็นจำนวนเงิน 4,426,181,108.00 บาท เพื่อนำทุนชำระแล้วที่ลดลงจำนวน 1,770,472,443.20 บาท ไปลดส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นสามัญที่บริษัทฯ ได้เสนอขายหุ้นสามัญโดยมีส่วนลด ซึ่งบริษัทฯ ได้จดทะเบียนลดทุนแล้วเมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2547 และมีมติให้บริษัทฯ เปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ภายหลังจากการจดทะเบียนลดทุนจดทะเบียนตามที่กล่าวไว้ข้างต้นเรียบร้อยแล้ว จากเดิมหุ้นสามัญมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 4.00 บาท จำนวน 2,704,623,479 หุ้น เป็นจำนวนเงิน 10,818,493,916.00 บาท ให้เป็นหุ้นสามัญมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 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 ได้จดทะเบียนลดมูลค่าหุ้นแล้วเมื่อวันที่ 3 มีนาคม 2547 โดยในระหว่างงวดวันที่ 17-30 มีนาคม 2547 บริษัทฯ ได้รับค่าหุ้นเพิ่มทุนจากการใช้สิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญ เป็นจำนวน 2,993,045 หุ้น รวมจำนวนเงิน 2,993,045.00 บาท

15.3 บริษัทได้สำรองหุ้นสามัญไว้เพื่อการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ “ESTAR-W1” และ “ESTAR-W2” ตามที่กล่าวไว้ในข้อ 16 นอกจากนี้หุ้นสามัญอีกจำนวนรวม 4,506,400,000.00 หุ้น เป็นหุ้นที่สำรองไว้เพื่อการใช้สิทธิซื้อหุ้นเพิ่มทุนของกลุ่ม Sunrise Equity และกลุ่ม U.S.Capital ในสัดส่วนฝ่ายละเท่า ๆ กัน โดยกลุ่ม U.S. Capital ต้องใช้สิทธิซื้อก่อน กลุ่ม Sunrise Equity จึงจะใช้สิทธิซื้อได้ และมีกำหนดต้องใช้สิทธิซื้อภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2547 ในราคาหุ้นละ 1.25 บาท ทั้งนี้ตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น และมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทที่เกี่ยวข้องกับเรื่องนี้

ปรากฏว่าผู้ถือหุ้น ทั้งสองกลุ่มมิได้ใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนดังกล่าวภายในระยะเวลาที่กำหนด

## 16. ใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญ

ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 3/2546 วันที่ 16 ธันวาคม 2546 มีมติให้เปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ จากมูลค่าหุ้นละ 4.00 บาท เป็นมูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท และให้บริษัทฯ ดำเนินการปรับจำนวนหน่วยของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ชนิดระบุชื่อผู้ถือ “ESTAR-W1” และ “ESTAR-W2” โดยให้ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย สามารถซื้อหุ้นสามัญได้ 1 หุ้นนั้น บริษัทฯ จึงต้องปรับอัตราการใช้สิทธิ, ราคาการใช้สิทธิ และจำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ “ESTAR-W1” และ “ESTAR-W2” เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อที่ 15.2 ดังนี้

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

ในระหว่างงวดวันที่ 17-30 มีนาคม 2547 มีผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ “ESTAR-W1” จำนวน 2,993,045 หน่วย มาใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญ จำนวน 2,993,045 หุ้น เป็นจำนวนเงิน 2.99 ล้านบาท และบริษัทฯ ได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้ว เมื่อวันที่ 7 เมษายน 2547 ณ วันที่ 31 ธันวาคม

2547 ยังคงเหลือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ “ESTAR-W1” ที่ยังไม่มีผู้มาใช้สิทธิอีก 700,217,457 หน่วย

16.2 สำหรับใบสำคัญแสดงสิทธิ “ESTAR-W2” การปรับสิทธิเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้น ที่ตราไว้ตามที่กล่าวข้างต้น 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 บาทต่อหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 ยังคงเหลือใบสำคัญแสดงสิทธิ “ESTAR-W2” ที่ยังไม่มีผู้ใช้สิทธิอีก 1,253,366,144 หน่วย

โดยใบสำคัญแสดงสิทธิ “ESTAR-W1” ครบกำหนดวันใช้สิทธิวันที่ 29 ธันวาคม 2554 และ “ESTAR-W2” ครบกำหนดวันใช้สิทธิวันที่ 30 ธันวาคม 2554

## 17. สำรองตามกฎหมาย

การจัดสรรกำไรสุทธิไว้เป็นทุนสำรอง ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทฯ จะต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปี ส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองตามกฎหมาย ไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหักด้วยขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียนของบริษัท

## 18. กำไรจากการปรับโครงสร้างหนี้

เมื่อวันที่ 9 เมษายน 2546 บริษัทฯ มีการปรับโครงสร้างหนี้หนี้สินผิดนัดชำระส่วนหนึ่งจำนวน 143.50 ล้านบาท ประกอบด้วย เงินต้น จำนวน 125.00 ล้านบาท และดอกเบี้ยค้างจ่ายจนถึงวันปรับโครงสร้างหนี้จำนวน 18.50 ล้านบาท โดยจ่ายชำระหนี้เป็นเงินสด จำนวน 110.00 ล้านบาท และดีโคโนทรัพย์หลักประกันชำระหนี้ราคาตามบัญชี 10.26 ล้านบาท เกิดขาดทุนจากการโอนสินทรัพย์เพื่อปรับโครงสร้างหนี้ จำนวน 0.06 ล้านบาท และกำไรจากการปรับโครงสร้างหนี้ จำนวน 23.30 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2546 เงินกู้ยืม จำนวนเงิน 174.97 ล้านบาท ตามงบการเงินรวม และงบการเงินเฉพาะบริษัท เป็นหนี้สินผิวนัดชำระซึ่งได้ทำสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้ครั้งที่ 2 แล้ว ต่อมาเมื่อวันที่ 29 กันยายน 2546 บริษัทฯ ได้มีการชำระหนี้ ทั้งหมดคืบหน้าก่อนครบกำหนดเวลาที่ระบุในสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้ให้ธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง ซึ่งประกอบด้วย เงินต้น จำนวน 174.97 ล้านบาท และดอกเบี้ยค้างชำระ จำนวน 31.36 ล้านบาท โดยจ่ายชำระเป็นเงินสด จำนวน 174.97 ล้านบาท มีผลให้บริษัทฯ มีกำไรจากการปรับโครงสร้างหนี้ เป็นจำนวน 31.36 ล้านบาท นอกจากนี้ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้าที่ยึดคงเหลือ ณ วันที่มีการจ่ายชำระหนี้ จำนวนเงิน 55.59 ล้านบาท เจ้าหนี้ได้จ่ายเงินคืนเป็นเงินสดให้แก่บริษัทฯ แล้ว

เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์และดอกเบี้ยค้างจ่าย-ระยะยาว ทั้งจำนวน ตามงบการเงินรวม และงบการเงินเฉพาะบริษัทเกิดจากการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ในหนี้สินผิวนัดชำระ และเมื่อวันที่ 24 กันยายน 2546 บริษัทฯ ได้จ่ายชำระหนี้คืบหน้าทั้งหมดก่อนครบกำหนด ซึ่งประกอบด้วย เงินต้น จำนวน 53.21 ล้านบาท และดอกเบี้ยค้างจ่าย จนถึงวันที่มีการจ่ายชำระหนี้จำนวน 14.88 ล้านบาท โดยจ่ายชำระเป็นเงินสด จำนวน 59.50 ล้านบาท ซึ่งมีผลให้บริษัทฯ เกิดกำไรจากการปรับโครงสร้างหนี้ จำนวน 8.59 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2546 Sunrise Properties Limited อดีตเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ได้โอนสิทธิความเป็นเจ้าหนี้เงินกู้ยืมให้แก่บริษัทฯ เป็นจำนวนเงิน 437.04 ล้านบาท พร้อมทั้งยกหนี้ดอกเบี้ยค้างจ่าย และค่าบริหารงานค้างจ่าย ให้แก่บริษัทย่อยดังกล่าว โดยไม่ต้องจ่ายชำระแล้ว ทำให้บริษัทย่อยดังกล่าว มีกำไรจากการได้รับยกหนี้รวมเป็นจำนวน 137.46 ล้านบาท และทำให้บริษัทฯ มีกำไรจากการได้รับโอนสิทธิเรียกร้องด้วยจำนวนเงินดังกล่าว

## 19. กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานและกำไรต่อหุ้นปรับลด

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน และกำไรต่อหุ้นปรับลด สำหรับปี 2547 และ 2546 คำนวณได้ ดังนี้

	งบการเงินรวม และงบการเงินเฉพาะบริษัท สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2547 และ 2546					
	กำไรสุทธิ		จำนวนหุ้นสามัญ		กำไรต่อหุ้น	
	2547 พันบาท	2546 พันบาท	2547 พันหุ้น	2546 พันหุ้น	2547 บาท	2546 บาท
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน						
กำไรสุทธิ	96,593	162,907	4,428,381	2,199,740	0.02181	0.07406
บวก ผลกระทบต่อหุ้นสามัญเทียบเท่า ปรับลดสิทธิที่จะเลือกซื้อหุ้น	-	-	450,635	262,715	-	-
กำไรต่อหุ้นปรับลด						
กำไรที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญสมมติว่า มีการแปลงเป็นหุ้นสามัญ	96,593	162,907	4,879,016	2,462,455	0.01978	0.06616

## 20. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2547 และ 2546 มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

							งบการเงินรวม	
	บริการสนามกอล์ฟ		พัฒนาอสังหาริมทรัพย์		ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์		รวม	
	2547	2546	2547	2546	2547	2546	2547	2546
รายได้จากการขายและให้บริการสนามกอล์ฟ	32,865	19,599	76,624	60,771	18,297	19,514	127,786	99,884
ผลการดำเนินงานตามส่วนงาน	9,706	(5,639)	25,093	21,296	18,297	19,514	53,096	35,171
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร							(219,394)	(152,589)
ขาดทุนจากการดำเนินงาน							(166,298)	(117,418)
รายได้อื่น							261,757	233,769
ต้นทุนทางการเงิน :								
ดอกเบี้ยจ่าย							(739)	(92,262)
ภาษีเงินได้นิติบุคคล							-	(545)
กำไรจากการดำเนินงาน							94,720	23,544
หัก กำไรก่อนการซื้อหุ้นในบริษัทย่อย							-	(67,517)
บวก ขาดทุนสุทธิส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย							1,873	6,168
ขาดทุนสุทธิก่อนรายการพิเศษ							96,593	(37,805)
รายการพิเศษ-กำไรจากการปรับโครงสร้างหนี้							-	200,712
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ							96,593	162,907
สินทรัพย์ถาวร	346,084	363,287	62,252	46,909	477,322	267,624	885,658	677,820
สินทรัพย์ส่วนกลาง							3,228,454	3,492,733
สินทรัพย์รวม							4,114,112	4,170,553

## 21. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

21.1 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่ เครื่องอุปกรณ์ และบริการภายในอาคารสำนักงานแห่งหนึ่ง ระยะเวลา 3 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2546 ถึง 30 กันยายน 2549 เป็นจำนวนเงินประมาณ 0.17 ล้านบาทต่อเดือน

21.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 และวันที่ 31 ธันวาคม 2546 บริษัทฯ มีสิทธิสมาชิกสนามกอล์ฟ คงเหลือจำนวน 341 และ 342 หน่วยสมาชิก ตามลำดับ ซึ่งบริษัทฯ ไม่ได้บันทึกบัญชีสิทธิสมาชิกสนามกอล์ฟดังกล่าวไว้ในงบการเงิน เนื่องจากบริษัทฯ ได้รับสิทธิสมาชิกดังกล่าวจากการลงทุนในบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง โดยไม่คิดมูลค่า



21.3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 และวันที่ 31 ธันวาคม 2546 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับกลุ่มบุคคลผู้เกี่ยวข้องของบริษัท กรุงเทพโทรทัศน์และวิทยุ จำกัด ซึ่งมีภาระผูกพันนอกเหนือจากที่บันทึกตามบัญชีแล้วจะต้องมีการจ่ายในอนาคตเป็นจำนวนเงิน 434.57 ล้านบาท และ 914.53 ล้านบาทตามลำดับ

21.4 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ และพัฒนาที่ดิน ซึ่งมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายในอนาคต นอกเหนือจากที่บันทึกตามบัญชีแล้ว เป็นจำนวนเงิน 794.84 ล้านบาท

21.5 บริษัทฯ มีภาระผูกพันในการให้การค้ำประกันอื่น ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	ณ วันที่		ณ วันที่	
	31 ธันวาคม 2547	31 ธันวาคม 2546	31 ธันวาคม 2547	31 ธันวาคม 2546
Letters of Guarantees	14.14	7.52	14.14	7.52

## 22. เครื่องมือทางการเงิน

### - ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

บริษัทฯ มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อในระดับต่ำ เนื่องจากบริษัทฯ ได้พิจารณาฐานะของลูกค้าส่วนใหญ่มีรายได้ค่อนข้างดีและมีการเรียกเงินมัดจำล่วงหน้า ในกรณีที่มิได้ลูกค้าที่คาดว่าจะเก็บเงินไม่ได้ บริษัทฯ ได้มีการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ

### - ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

บริษัทฯ ไม่มีความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยในตลาดในอนาคต เนื่องจากบริษัทฯ ไม่มีเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมจากธนาคารและสถาบันการเงิน

### - ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

บริษัทฯ ไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศเนื่องจากบริษัทฯ ไม่มีรายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

- มูลค่ายุติธรรม

ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่แสดงในงบดุลมีมูลค่าใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณ

## 23. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทฯ มีการจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงาน โดยพนักงานต้องจ่ายเงินสะสมและบริษัทต้องจ่ายเงินสมทบเข้ากองทุน ตามข้อบังคับของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงาน โดยผู้จัดการกองทุนภายนอกเป็นผู้บริหารกองทุนดังกล่าว



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

**ชั้น 5 อาคารเฟลนิจิตทาวเวอร์ 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@eastar.co.th](mailto:eastar@eastar.co.th)  
[eastar@loxinfo.co.th](mailto:eastar@loxinfo.co.th)**