2009
Annual Report
รายงานประจำปี 2552

EASTERN STAR

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

EASTERN STAR

สารบัญ

1 สาส์นจากประธานกรรมการ
2 รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ
3 ข้อมูลทั่วไป
5 ข้อมูลทางการเงินโดยสรุป
6 ลักษณะการประกอบธุรกิจ
10 ปัจจัยความเสี่ยง
11 โครงสร้างการถือหุ้นและการจัดการ
26 การปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี
29 รายการระหว่างกัน
30 คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน
33 รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน
36 รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
37 งบการเงิน

The Breeze

By Eastern Star

Vantage
By Eastern Star

The Star Estate @ PATTANAKARN, BANGKOK

THE STAR ESTATE

@NARATHIWAS

LUXURIOUS MODERN CONDO

Vintage Home Vinlage 2

Sinthavee Garden 2

Eastern Star Country Club & Resort

Sea Star Apartment

สาส์นจากประธานกรรมการ

เรียนท่านผู้ถือหุ้น

ในครึ่งปีแรก ของปี 2552 เศรษฐกิจของประเทศโดยรวม ได้รับผลกระทบต่อเนื่องจากวิกฤตเศรษฐกิจโลก เมื่อปลายปี 2551 และจากสถานการณ์การเมืองในประเทศที่ยังคงมีปัญหา ได้ส่งผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ หลังจากการเมืองเริ่มลดความร้อนแรงลง รวมทั้งการที่รัฐบาลได้ออกมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ด้วยการประกาศขยายมาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอน การจดจำนองและลดภาษีธุรกิจเฉพาะออกไปอีกหนึ่งปี ให้สิ้นสุดลงในวันที่ 28 มีนาคม 2553 และยังมีมาตรการลดหย่อนภาษีเงินได้สามแสนบาทสำหรับลูกค้าที่ซื้อบ้านและโอนภายในสิ้นปี 2552 มีส่วนช่วยผลักดันให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2552 ค่อยๆ ฟื้นตัว

ในเดือนสิงหาคม 2552 บริษัทได้ปิดการขายอาคารชุดพักอาศัย โครงการ เดอะ สตาร์ เอสเตท แอท พระราม 3 ที่ถนนพระราม 3 ซึ่งมีจำนวนห้องชุดทั้งสิ้น 277 ยูนิต เรียบร้อยแล้ว สำหรับอาคารชุดพักอาศัย โครงการ เดอะ สตาร์ เอสเตท แอท นราธิวาส ที่ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ และบ้านเดี่ยว โครงการ เดอะ สตาร์ เอสเตท แอท พัฒนาการ ผลการขายในครึ่งปีหลังของปี 2552 ดีขึ้นกว่าครึ่งปีแรก และสำหรับโครงการที่อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง ซึ่งเป็นบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ ยอดขายก็เป็นที่น่าพอใจในระดับหนึ่ง อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารและฝ่ายจัดการยังคงต้องใช้ความพยายามอย่างหนักเพื่อผลักดันการขายและปิดโครงการเดิมที่มีอยู่โดยเร็ว อีกทั้งขยายโครงการใหม่ที่มีศักยภาพในการแข่งขันออกสู่ตลาดเพื่อเสริมรายได้ให้แก่บริษัทอย่างต่อเนื่องต่อไป

บริษัทยังคงมีนโยบายที่จะคัดสรรผู้บริหารรุ่นใหม่ที่มีความสามารถและมีประสบการณ์เข้ามาทดแทนตำแหน่งผู้บริหารที่ว่างเพื่อให้ทุกส่วนงานมีความพร้อม อีกทั้งสนับสนุนผู้บริหารเดิมที่มีศักยภาพ ให้เข้ามามีส่วนร่วมในการกำหนดทิศทางการดำเนินธุรกิจของบริษัทมากขึ้น เพื่อรองรับการแข่งขันและการขยายตัวทางธุรกิจของบริษัทในอนาคต

ในปี 2552 บริษัทยังคงให้ความสำคัญต่อความรับผิดชอบต่อสังคมด้วยการสนับสนุนกิจกรรมที่มีประโยชน์และมีส่วนช่วยดูแลผู้ด้อยโอกาสในสังคม อาทิเช่น การสนับสนุนกิจกรรมการกุศลขององค์การยูนิเซฟ การสนับสนุนการจัดหาทุนของสเปเชียล โอลิมปิค และการแข่งขันกีฬาของเยาวชน ในพื้นที่ภาคตะวันออก เป็นต้น

ในปี 2553 คาดว่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะเริ่มปรับตัวในทิศทางที่ดีขึ้น จากภาวะเศรษฐกิจภายในประเทศที่เริ่มมีสัญญาณการฟื้นตัว รวมทั้งการดำเนินนโยบายกระตุ้นเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่องของรัฐบาล มีผลต่อเนื่องไปสู่การกระตุ้นการลงทุนในภาคเอกชน และปัจจัยบวกเรื่องความชัดเจนของโครงการรถไฟฟ้าบางเส้นทางที่ส่งผลต่อตลาดที่อยู่อาศัยตลอดเส้นทางรถไฟฟ้าและใกล้เคียง แต่ยังคงมีปัจจัยลบจากสถานการณ์การเมืองภายในประเทศที่ยังคงมีปัญหา ราคาน้ำมันที่มีแนวโน้มจะสูงขึ้น รวมทั้งอัตราดอกเบี้ยที่อาจจะปรับตัวตามภาวะเงินเฟ้อ อย่างไรก็ตามบริษัทยังคงมีนโยบายดำเนินธุรกิจอย่างระมัดระวัง ให้ความสำคัญในการพัฒนาโครงการที่ตอบสนองต่อกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักของบริษัท และพัฒนาโครงการที่มีคุณภาพ อีกทั้งปรับปรุงการบริการ เพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้กับกลุ่มลูกค้าเดิมและกลุ่มลูกค้าใหม่ นอกจากนี้บริษัทยังคงให้ความสำคัญต่อการบริหารต้นทุนและการบริหารสภาพคล่อง อันเป็นส่วนสำคัญในการสร้างความเจริญเติบโตให้กับธุรกิจของบริษัทต่อไป

สุดท้ายนี้ ผมในนามคณะกรรมการขอแสดงความขอบคุณมายังผู้ถือหุ้น คู่ค้า ลูกค้า และพนักงานของบริษัททุกท่าน ที่ให้การสนับสนุนและความไว้วางใจต่อบริษัทด้วยดีตลอดมา

(นายอานันท์ ปันยารชุน)
ประธานกรรมการ
วันที่ 26 มีนาคม 2553

รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

คณะกรรมการตรวจสอบได้รับการแต่งตั้งจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 26 มีนาคม 2552 ซึ่งประกอบด้วยกรรมการที่ไม่มีส่วนในการบริหารตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวม 3 คน คือ

1. นายปรีชา อุ่นจิตติ ประธานกรรมการตรวจสอบ
2. นายสมฤทธิ์ ศรีทองดี กรรมการตรวจสอบ
3. นางสุนันทา เตียสุวรรณ์ กรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบมีขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท ในปี 2552 คณะกรรมการตรวจสอบได้จัดให้มีการประชุม รวม 6 ครั้ง ซึ่งประชุมร่วมกับกรรมการบริหาร ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน ผู้จัดการแผนกบัญชี และผู้สอบบัญชีรับอนุญาต โดยมีจำนวนการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการตรวจสอบ ดังนี้

นายปรีชา อุ่นจิตติ	เข้าร่วมประชุม	6	ครั้ง
นายสมฤทธิ์ ศรีทองดี	เข้าร่วมประชุม	5	ครั้ง
นางสุนันทา เตียสุวรรณ์	เข้าร่วมประชุม	6	ครั้ง

สรุปรายงานคณะกรรมการตรวจสอบได้ดังนี้

1. คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาสอบทานงบการเงินรวม และงบการเงินเฉพาะบริษัท พร้อมทั้งการเปิดเผยข้อมูลทางการเงินที่เสนอให้ผู้ถือหุ้น ให้ความเห็นว่ามีความถูกต้องครบถ้วนตามมาตรฐานการบัญชีที่รองรับทั่วไป

2. คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาสอบทานการเปิดเผยรายการที่เกี่ยวโยงกัน เพื่อให้เป็นไปตามหลักการในการป้องกันปัญหาความขัดแย้งของผลประโยชน์ และให้มีการเปิดเผยข้อมูลอย่างครบถ้วน

3. คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณารายงานของผู้ตรวจสอบภายใน และรายงานการประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัท ตามแนวทางของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แล้ว มีความเห็นว่า ระบบควบคุมภายในของบริษัทโดยรวมไม่มีข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญ

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่าในปีที่ผ่านมา บริษัทฯ มีการจัดทำรายงานทางการเงิน เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่รองรับโดยทั่วไป และมีการเปิดเผยข้อมูลที่เพียงพอ มีระบบการกำกับ การควบคุมภายในและความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพ ไม่มีข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญ

คณะกรรมการตรวจสอบได้เสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาแต่งตั้งนางสาวศันสนีย์ พูลสวัสดิ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 6977 หรือนางสาวประภาศรี ลีลาสุภา ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4664 แห่ง บริษัท สำนักงาน เอ เอ็ม ซี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทในปี 2553 โดยกำหนดค่าตอบแทนการสอบบัญชีของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) เป็นเงินไม่เกิน 870,000 บาท

(นายปรีชา อุ่นจิตติ)
ประธานกรรมการตรวจสอบ
วันที่ 26 มีนาคม 2553

ข้อมูลทั่วไป

ชื่อ ประเภทธุรกิจ ที่ตั้ง โทรศัพท์ โทรสาร จำนวน และชนิดของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท

ชื่อ	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
สำนักงานใหญ่	ชั้น 5 อาคารเพลินจิตทาวเวอร์ เลขที่ 898 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทรศัพท์ : 0-2263-1010-5 โทรสาร : 0-2263-1009
สำนักงานสาขา	65/14-15 หมู่ 3 ถนนสุขุมวิท ตำบลบ้านฉาง อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง 21130 โทรศัพท์ : 0-3860-2500, 0-3860-2511 โทรสาร : 0-3860-2754 Website : www.estarpcl.com E-mail : eastar@eastar.co.th
ประเภทธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
เลขทะเบียน	บมจ. 0107536000307
ทุนจดทะเบียน	10,818,493,916 บาท (หุ้นสามัญ)
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	4,429,197,749 บาท (มูลค่าที่ตราไว้ 1 บาท)

ชื่อ ประเภทธุรกิจ ที่ตั้ง โทรศัพท์ โทรสาร จำนวน และชนิดของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของนิติบุคคลที่บริษัทถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไปของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด

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

สถานที่ตั้ง	241/5 หมู่ 3 ตำบลพลา อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง 21130 โทรศัพท์ : 0-3863-0410-3 โทรสาร : 0-3863-0418 Website : www.easternstargolfcourse.com E-mail : esr_marketing@hotmail.com
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	500 ล้านบาท (หุ้นสามัญ)
สัดส่วนการลงทุน	81.30 % (มูลค่าที่ตราไว้ 10 บาท)

บริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด

ดำเนินธุรกิจอพาร์ทเม้นท์ให้เช่า และบ้านเดี่ยวให้เช่า/ขาย ภายใต้สภาพแวดล้อมที่ร่มรื่น ตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกันกับสนามกอล์ฟ อีสเทอร์น สตาร์ คันทรี่ คลับ แอนด์ รีสอร์ท ในอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง

สถานที่ตั้ง	241/39 หมู่ 3 ตำบลพลา อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง 21130 โทรศัพท์ : 0-3860-3018-9 โทรสาร : 0-3863-0418 website : www.seastarproperty.com E-mail : seastar__cs@windowslive.com
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	1,150 ล้านบาท (หุ้นสามัญ)
สัดส่วนการลงทุน	99.13% (มูลค่าที่ตราไว้ 10 บาท)

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ ไลซิน นิวเวิลด์ จำกัด

ดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

สถานที่ตั้ง	65/14-15 หมู่ 3 ถนนสุขุมวิท ตำบลบ้านฉาง อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง 21130 โทรศัพท์ : 0-3860-2500 โทรสาร : 0-3860-2754
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	160 ล้านบาท (หุ้นสามัญ)
สัดส่วนการลงทุน	60% (มูลค่าที่ตราไว้10 บาท)

บริษัท สตาร์ รีเสิร์ท แอนด์ คอนซัลท์ จำกัด

ดำเนินธุรกิจวิจัยเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

สถานที่ตั้ง	3941 ถนนพระรามที่ 4 แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ : - โทรสาร : -
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	7 ล้านบาท (หุ้นสามัญ)
สัดส่วนการลงทุน	17.14% (มูลค่าที่ตราไว้ 10 บาท)

ชื่อ สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ ประเภทธุรกิจ โทรศัพท์ โทรสาร ของบุคคลอ้างอิงอื่นๆ

นายทะเบียน	บริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
สถานที่ตั้ง	62 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ : 0-2229-2800 โทรสาร : 0-2654-5427 E-mail : TSDCallCenter@set.or.th Website : http://www.tsd.co.th
ผู้สอบบัญชี	นางสาวประภาศรี ลีลาสุภา ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4664
สถานที่ตั้ง	บริษัทสำนักงาน เอ เอ็ม ซี จำกัด ชั้น 19 ยูนิต 4 อาคารสีลมคอมเพล็กซ์ 191 ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500 โทรศัพท์ : 0-2231-3980-7 โทรสาร : 0-2231-3988

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุป

หน่วย : ล้านบาท

งวดบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	2552	2551	2550
สินทรัพย์รวม	4,297.08	4,262.81	4,259.33
หนี้สินรวม	118.68	103.61	203.35
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	4,178.40	4,159.20	4,055.97
รายได้รวม	665.01	1,140.88	1,306.16
ต้นทุนขาย	493.25	762.74	896.58
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	211.36	238.11	257.06
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	19.20	103.23	135.78
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหุ้น (บาท)	1.00	1.00	1.00
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น (บาท/หุ้น)	0.00	0.02	0.03
เงินปันผลต่อหุ้น (บาท/หุ้น)	-	-	-

อัตราส่วนทางการเงิน			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	21.27	23.15	28.85
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	9.60	8.43	4.06
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า)	2.82	7.88	1.43
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	49.09	73.46	23.11
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	7	5	16
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	25.83	30.41	29.81
อัตรากำไรสุทธิก่อนรายการพิเศษ (%)	2.83	9.31	10.44
อัตรากำไรสุทธิ (%)	2.83	9.31	10.44
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (%)	0.46	2.51	3.40
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	0.45	2.42	3.12
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.03	0.02	0.05
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (เท่า)	3.06	3.32	0.60

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

ประเภทธุรกิจ

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

1. การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ซึ่งมีทั้งการจัดสรรขายที่ดินเปล่า ขายที่ดินพร้อมบ้าน และคอนโดมิเนียมที่พักอาศัย สำหรับโครงการในกรุงเทพมหานคร เดิมบริษัทฯ จะพัฒนาโครงการภายใต้ชื่อ The Star Estate เช่น The Star Estate @ Rama III, The Star Estate @ Narathiwas, และ The Star Estate @ Pattanakarn 69 ต่อมาได้พัฒนาโครงการภายใต้ชื่อโครงการตามจุดเด่นหรือคุณลักษณะของโครงการ เช่น The Breeze และ Vantage เป็นต้น ส่วนโครงการในอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง บริษัทฯ ได้พัฒนาภายใต้ชื่อโครงการคันทรีโฮม โครงการสินทวีการ์เด้นท์ โครงการสินทวีการ์เด้นท์ 2 โครงการแฮมเล็ท โครงการวินเทจโฮมวิลเลจ โครงการวินเทจโฮมวิลเลจ 2 โครงการสตาร์ทาวน์เซ็นเตอร์ และโครงการสตาร์ทาวน์เฮ้าส์ เป็นต้น และบริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด ดำเนินธุรกิจให้เช่าและขายที่ดินพร้อมบ้าน จำนวน 66 หลัง และอพาร์ทเม้นท์ให้เช่า 8 อาคาร มีจำนวนห้องพักรวม 84 ยูนิต

2. การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า

   2.1 เมื่อวันที่ 23 สิงหาคม 2550 บริษัทฯ ได้จดทะเบียนให้เช่าอาคารอีสเทอร์น สตาร์ พลาซ่า และที่ จอดรถแก่ บริษัท เอก - ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เป็นระยะเวลา 25 ปี 5 เดือน มูลค่าให้เช่ารวม 97.26 ล้านบาท เพื่อเปิดเป็นห้างสรรพสินค้า Tesco Lotus

   2.2 บ้านเดี่ยวและห้องในอาคารอพาร์ทเม้นท์ที่พักอาศัยให้เช่า ดำเนินการโดย บริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย บ้านเดี่ยวและอาคารอพาร์ทเม้นท์ที่พักดังกล่าวตั้งอยู่บริเวณเดียวกับ สนามกอล์ฟ อีสเทอร์น สตาร์ คันทรี คลับ แอนด์ รีสอร์ท

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

โครงการของบริษัทฯ และบริษัทย่อยที่ดำเนินการอยู่ ณ 31 ธันวาคม 2552 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1) โครงการเพื่อขาย

ลำดับที่	ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	ลักษณะโครงการ	กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	ขนาดที่ดินโครงการ (ไร่)	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน/ผู้ดำเนินโครงการ	มูลค่าขายของโครงการ (ล้านบาท)	ความคืบหน้าในการขาย	
								มูลค่าที่ขายได้ (ล้านบาท)	ร้อยละของมูลค่าขายของโครงการ
1.	คันทรีโฮม	ต. พลา อ. บ้านฉาง จ. ระยอง	ที่ดินเปล่า	ระดับสูง	20-2-42.70	เจ้าของ/ Estar	97.71	47.62	48.74
2.	วินเทจ โฮมวิลเลจ	ต. พลา อ. บ้านฉาง จ. ระยอง	บ้านเดี่ยว	ระดับสูง	27-2-82	เจ้าของ/ Estar	284.46	238.03	83.68
3.	แฮมเลท	ต. บ้านฉาง อ. บ้านฉาง จ. ระยอง	บ้านเดี่ยว	ระดับสูง	12-0-30.50	เจ้าของ/ Estar	139.99	100.57	71.84
4.	สตาร์ ทาวน์ เซ็นเตอร์	ต. บ้านฉาง อ. บ้านฉาง จ. ระยอง	อาคารพาณิชย์	ระดับกลาง	3-3-22.50	เจ้าของ/ Estar	110.06	110.06	100.00
5.	สินทวีการ์เด้นท์ 2 (โครงการใหม่)	ต. บ้านฉาง อ. บ้านฉาง จ. ระยอง	บ้านเดี่ยว	ระดับกลาง	73-2-77.70	เจ้าของ/ Estar	628.50	5.85	0.93
6.	วินเทจ โฮม วิลเลจ 2 (โครงการใหม่)	ต. พลา อ. บ้านฉาง จ. ระยอง	บ้านเดี่ยว	ระดับสูง	29-1-61.80	เจ้าของ/ Estar	286.74	24.83	8.66
7.	สตาร์ ทาวน์เฮ้าส์ (โครงการใหม่)	ต.บ้านฉาง อ. บ้านฉาง จ. ระยอง	อาคารพาณิชย์	ระดับกลาง	5-1-76.4	เจ้าของ/ Estar	131.57	92.38	70.21
8.	The Star Estate @Rama III	ถ. พระราม 3 บางโพงพาง ยานนาวา กรุงเทพ	คอนโดมีเนียม	ระดับกลาง	3-1-43	เจ้าของ/ Estar	928.68	928.68	100.00
9.	The Star Estate @ Pattanakarn 69	พัฒนาการ 69 ประเวศ กรุงเทพ	บ้านเดี่ยว	ระดับสูง	23-3-30	เจ้าของ/ Estar	979.43	382.11	39.01
10.	The Star Estate @ Narathiwas	ช่องนนทรี ยานนาวา กรุงเทพ	คอนโดมีเนียม	ระดับสูง	4-2-88.1	เจ้าของ/ Estar	1,681.74	1,278.05	75.99

2) โครงการเพื่อเช่า

ลำดับที่	ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	ลักษณะโครงการ	กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	จำนวนหน่วย (หลัง/ยูนิต)	ขนาดที่ดินโครงการ (ไร่)	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน/ผู้ดำเนินโครงการ	มูลค่าเงินลงทุนในโครงการ (ล้านบาท)	ความคืบหน้าการก่อสร้าง (ร้อยละ)
1.	โครงการซีสตาร์	ต. พลา อ. บ้านฉาง จ. ระยอง	บ้านเดี่ยว อพาร์ทเม้นท์	ระดับกลาง/สูง/ชาวต่างประเทศ	66 84	57-1-38.80	เจ้าของ/ Seastar	500.00	100

การตลาดและภาวะการแข่งขัน

1) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ปี 2552 เศรษฐกิจของประเทศโดยรวม ในครึ่งปีแรก ได้รับกระทบจากปัจจัยทางการเมือง และบรรยากาศการเมืองที่ร้อนแรง ส่งผลกระทบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ หลังจากการเมืองเริ่มลดความร้อนแรงลง รวมทั้งการที่รัฐบาลได้ออกมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ด้วยการประกาศขยายมาตรการลดค่าธรรมเนียมการการโอน การจดจำนอง และลดภาษีธุรกิจเฉพาะออกไปอีกหนึ่งปี ให้สิ้นสุดลงในวันที่ 28 มีนาคม 2553 และยังมีมาตรการลดหย่อนภาษีเงินได้สามแสนบาท สำหรับลูกค้าที่ซื้อบ้านและโอนภายในสิ้นปี 2552 มีส่วนช่วยผลักดันให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2552 ฟื้นตัว

ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2553 คาดว่าจะเริ่มปรับตัวในทิศทางที่ดีขึ้นจากภาวะเศรษฐกิจภายในประเทศที่เริ่มมีสัญญาณการฟื้นตัว จากการดำเนินนโยบายกระตุ้นเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่องของรัฐบาล มีผลต่อเนื่องไปสู่การกระตุ้นการลงทุนในภาคเอกชน เศรษฐกิจที่กระเตื้องขึ้นส่งผลต่อกำลังซื้อของผู้บริโภค รวมทั้งความมั่นใจต่อรายได้และการมีงานทำ ซึ่งมีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย ทิศทางของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2553 ยังคงเป็นโอกาสตลาดที่อยู่อาศัยในทำเลที่มีศักยภาพ โดยมีปัจจัยบวกเรื่องความชัดเจนของโครงการรถไฟฟ้าบางเส้นทาง โดยราคาบ้านและคอนโดมิเนียมมีแนวโน้มปรับราคาขึ้น จากราคาน้ำมันที่มีแนวโน้มจะสูงขึ้น ทำให้วัสดุก่อสร้างมีราคาสูงขึ้น รวมทั้งอัตราดอกเบี้ยที่น่าจะปรับตัวตามภาวะเงินเฟ้อ ทั้งนี้ยังต้องควรระวังปัจจัยลบจากสถานการณ์การเมืองภายในประเทศที่อาจส่งผลต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ โดยรวม

2) ธุรกิจสนามกอล์ฟ

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

สำหรับการบริหารงานสนามกอล์ฟนั้น มีนโยบายเน้นการดูแลรักษาสภาพสนามให้ได้มาตรฐานสากลและมีสภาพดีตลอดปี พร้อมด้วยอาคารสโมสรและห้องอาหาร และยังมีส่วนบริการต่างๆ เพื่อให้เป็นที่ชื่นชอบของนักกอล์ฟที่ให้มาใช้บริการ ทำให้สนามกอล์ฟของบริษัทย่อย ถูกเลือกใช้เป็นสถานที่จัดการแข่งขันกอล์ฟและงานสันทนาการของชมรมกอล์ฟต่างๆ ในบริเวณใกล้เคียง รวมทั้งการจัดการแข่งขันกอล์ฟการกุศลต่างๆ โดยได้บรรจุรายการกอล์ฟการกุศลเข้าเป็นแผนงานประจำปีของบริษัทย่อยเรื่อยมา ได้แก่ การจัดการแข่งขันกอล์ฟการกุศลเพื่อองค์การยูนิเซฟ และการแข่งขันกอล์ฟการกุศลสเปเชียลโอลิมปิค ซึ่งเป็นกิจกรรมต่อเนื่องที่ได้จัดติดต่อกันมาเป็นประจำทุกปี นอกจากนี้ยังมีการจัดการแข่งขันกอล์ฟเยาวชนของภาคตะวันออก โดยกิจกรรมดังกล่าวเป็นกิจกรรมที่บริษัทย่อยให้การสนับสนุน โดยถือว่าเป็นการคืนกำไรให้กับสังคม

3) ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์

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

โครงสร้างรายได้ ของบริษัท และบริษัทย่อย (2550 - 2552)

หน่วย : ล้านบาท

สายผลิตภัณฑ์	ดำเนินการโดย	ร้อยละการถือหุ้น	ปี 2552		ปี 2551		ปี 2550	
			รายได้	ร้อยละ	รายได้	ร้อยละ	รายได้	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	ESTAR		590.33	85.76	1,032.83	92.03	1,217.08	93.18
ธุรกิจสนามกอล์ฟ	ESR	81.30	43.85	6.37	47.47	4.16	47.14	3.61
ธุรกิจให้เช่า	SEASTAR	99.13	30.83	4.48	15.72	1.38	13.16	1.01
รายได้อื่นๆ	ESTAR, ESR, SEASTAR		23.35	3.39	26.23	3.93	28.77	2.20
รวม			688.36	100.00	1,122.25	100.00	1,306.15	100.00

หมายเหตุ :

ESTAR = บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
ESR = บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด
SEASTAR = บริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด

ปัจจัยความเสี่ยง

ความเสี่ยงจากนโยบายในการดำเนินธุรกิจของบริษัท

เดิมบริษัทฯ มีปัจจัยความเสี่ยงจากการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ เนื่องจากพึ่งพิงลูกค้าในแถบพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออก โดยเฉพาะในเขตอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง และใกล้เคียง ทำให้โครงการของบริษัทฯ ต้องพึ่งพาการเติบโตของโครงการพัฒนาในบริเวณพื้นที่ดังกล่าวเพียงอย่างเดียว อย่างไรก็ตาม ต่อมาในปี 2547 มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่รุ่นใหม่เข้ามาได้มีนโยบายให้บริษัทฯ ขยายการลงทุนโครงการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เข้ามายังกรุงเทพมหานคร เพราะเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพทางธุรกิจที่ดี ซึ่งจะช่วยลดความเสี่ยงจากการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ จากเดิมที่เน้นลูกค้าในแถบพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออกเพียงอย่างเดียว และยังเป็นการเพิ่มช่องทางในการสร้างรายได้ให้แก่บริษัทฯ โดยยังคงดำเนินธุรกิจในพื้นที่อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง ออกต่อไป

ภาวะเศรษฐกิจภายในประเทศเริ่มส่งสัญญาณฟื้นตัวตั้งแต่ปลายปี 2552 หลังจากที่วิกฤตเศรษฐกิจโลกเริ่มคลี่คลาย และการเมืองภายในประเทศเริ่มลดความร้อนแรงลง รวมทั้งการที่รัฐบาลได้ออกมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ด้วยการประกาศขยายมาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอน การจดจำนอง และลดภาษีธุรกิจเฉพาะออกไปอีกหนึ่งปี ให้สิ้นสุดลงในวันที่ 28 มีนาคม 2553 มีส่วนช่วยผลักดันให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2552 ฟื้นตัวอย่างเป็นลำดับ แม้ว่ารัฐบาลได้ประกาศยกเลิกมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยให้สิ้นสุดลงเพียงวันที่ 28 มีนาคม 2553 แต่คาดว่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยรวมจะไม่ได้รับผลกระทบมากนัก อย่างไรก็ตามยังมีหลายปัจจัยเสี่ยงจากปัญหาทางการเมืองภายในประเทศ อีกทั้ง อัตราดอกเบี้ย และราคาน้ำมันที่มีแนวโน้มสูงขึ้น ส่งผลกระทบต่อต้นทุนวัสดุก่อสร้าง และค่าก่อสร้างที่จะเพิ่มขึ้น

ความเสี่ยงจากการสร้างบ้านก่อนขาย

บริษัทฯ ยังคงนโยบายสร้างบ้านก่อนขายเพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการของตลาดทั้งบ้านในกรุงเทพมหานครและอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง แทนการเริ่มสร้างบ้านเมื่อลูกค้าจองซื้อ ส่งผลให้บริษัทฯ ต้องใช้เงินทุนล่วงหน้าในการก่อสร้างบ้านสูงขึ้นกว่าปกติทั่วไปเนื่องจากไม่ได้รับเงินจากลูกค้ามาเป็นเงินทุนหมุนเวียนในระหว่างก่อสร้าง บริษัทฯ จึงมีความเสี่ยงจากการที่สร้างบ้านเสร็จก่อนขายแต่อาจไม่สามารถขายได้ทันตามกำหนดเวลาที่คาดการณ์ไว้ ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ มีภาระสินค้าคงเหลือในปริมาณสูง และหากสินค้าคงเหลือดังกล่าวค้างนานเกินไป ส่งผลต่อความสามารถในการทำกำไรของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม แม้มีสินค้าคงเหลือ บริษัทก็ยังไม่มีปัญหาสภาพคล่องแต่อย่างใด นอกจากนี้การสร้างบ้านก่อนขายเป็นการเสริมสร้างความเชื่อมั่นของลูกค้าที่ได้เห็นบ้านที่สร้างเสร็จแล้ว

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

ความเสี่ยงเกี่ยวกับการเพิ่มขึ้นของต้นทุนในการก่อสร้าง

การที่ราคาน้ำมันในช่วงปลายปี 2552 ที่สูงขึ้น ส่งผลกระทบต่อต้นทุนวัสดุก่อสร้าง และค่าก่อสร้างที่จะเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตามในหลายโครงการของบริษัทฯ ได้ทำสัญญาว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างในราคาค่าจ้างที่รวมค่าวัสดุก่อสร้างและแรงงานไว้แล้วซึ่งในสัญญาว่าจ้างได้กำหนดมูลค่าไว้คงที่ทำให้บริษัทฯ สามารถควบคุมต้นทุนได้ในระดับหนึ่ง

โครงสร้างการถือหุ้นและการจัดการ

โครงสร้างเงินทุน

1. หลักทรัพย์ของบริษัท

หุ้นสามัญ

ณ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียน 10,818,493,916.00 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 10,818,493,916 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท และมีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 4,429,197,749.00 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 4,429,197,749 หุ้น ในปี 2552 บริษัทฯ ไม่มีการเปลี่ยนแปลงทุนที่เรียกชำระแล้ว

ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ ESTAR - W1

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 ใบสำคัญแสดงสิทธิ ESTAR - W1 ที่ยังไม่แปลงสภาพ มีจำนวนคงเหลือ 700,193,820 หน่วย และกำหนดอัตราการใช้สิทธิแปลงสภาพใหม่เป็น 1 หน่วยต่อ 1 หุ้นสามัญ ราคาการใช้สิทธิ 0.424 บาทต่อหุ้น โดยมีระยะเวลาการใช้สิทธิทุกๆ 3 เดือน คือ เดือนมีนาคม มิถุนายน กันยายน และธันวาคม จนถึงวันที่ 29 ธันวาคม 2554

ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ ESTAR - W2

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 ใบสำคัญแสดงสิทธิ ESTAR - W2 ที่ยังไม่แปลงสภาพ มีจำนวนคงเหลือ 1,253,366,144 หน่วย และกำหนดอัตราการใช้สิทธิแปลงสภาพ 1 หน่วยต่อ 1 หุ้นสามัญ ราคาการใช้สิทธิ 1.00 บาทต่อหุ้น โดยมีระยะเวลาการใช้สิทธิทุกๆ 3 เดือน คือ เดือนมีนาคม มิถุนายน กันยายน และธันวาคม จนถึงวันที่ 30 ธันวาคม 2554

2. ผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ มีรายชื่อกลุ่มผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก (ณ วันที่ 10 เมษายน 2552) ซึ่งมีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 4,429,197,749.00 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 4,429,197,749 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ ของจำนวนหุ้นทั้งหมด
1.	บริษัท กรุงเทพโทรทัศน์และวิทยุ จำกัด*	2,192,260,984	49.50
2.	บริษัท บีบีทีวี เอ็คควิตี้ จำกัด*	513,000,000	11.58
3.	บริษัท ซันไรส์ อีควิตี้ จำกัด*	349,608,114	7.89
4.	นางมุกดา อาริยวัฒน์	137,695,516	3.11
5.	นายกฤตย์ รัตนรักษ์	116,901,000	2.64
6.	นายศิรัตน์ ธำรงรัตน์	55,500,632	1.25
7.	บริษัท สตาร์บล็อค กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	42,000,000	0.95
8.	นางนงเยาว์ มหัทธนารักษ์	40,100,000	0.91
9.	นางสาวอัจจิมา ภาคานาม	30,750,000	0.69
10.	นายชัชวาล ศิริวัชรไพบูลย์	30,000,000	0.68
	รวม	**3,507,816,246**	**79.20**

หมายเหตุ :

*** ผู้ถือหุ้นกลุ่มซันไรส์ ประกอบด้วย**

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

3. นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

บริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่มีการจ่ายเงินปันผลหากว่างบการเงินรวมของบริษัทฯ และงบการเงินของบริษัทย่อยยังมีผลขาดทุนสะสมหรือหากจ่ายเงินปันผลแล้วกำไรสะสมจะเป็นขาดทุนสะสม อย่างไรก็ตามหากบริษัทฯ และบริษัทย่อยจะจ่ายเงินปันผล บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีนโยบาย ดังนี้

บริษัท	นโยบายการจ่ายเงินปันผล
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)	ในอัตราประมาณร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิแต่ละปี
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด	ขึ้นอยู่กับมติของที่ประชุมใหญ่สามัญ
บริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด	ขึ้นอยู่กับมติของที่ประชุมใหญ่สามัญ
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ ไลซัน นิวเวิลด์ จำกัด	เงินกำไรของบริษัทหลังจากได้จัดสรรไว้เป็นทุนดำเนินงานของบริษัทและเป็นทุนดำเนินงานตามมติของคณะกรรมการหรือตามที่กำหนดไว้โดยกฎหมายอย่างพอเพียงแล้ว ให้จ่ายเงินกำไรที่เหลือนั้นทั้งหมดแก่ผู้ถือหุ้น

โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างการจัดการของบริษัทฯ ประกอบด้วยคณะกรรมการทั้งหมด 3 ชุด คือ คณะกรรมการบริษัทฯ คณะกรรมการบริหาร และคณะกรรมการตรวจสอบ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ก) คณะกรรมการบริษัท

- คณะกรรมการของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 ประกอบด้วย

1.	นายอานันท์	ปันยารชุน	ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ
2.	นายวีระพันธุ์	ทีปสุวรรณ	รองประธานกรรมการ
3.	นายปรีชา	อุ่นจิตติ	กรรมการอิสระและประธานคณะกรรมการตรวจสอบ
4.	นายสมฤทธิ์	ศรีทองดี	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ
5.	นางสุนันทา	เตียสุวรรณ์	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ
6.	นายทวีผล	คงเสรี[1]	ประธานกรรมการบริหาร
7.	นายชัชวิน	เจริญรัชต์ภาคย์[1]	กรรมการบริหาร
8.	นายไพบูลย์	วงศ์จงใจหาญ[1]	กรรมการบริหาร
9.	นายรัตนชัย	ผาตินาวิน[1]	กรรมการบริหาร
10.	นายฐิติวุฒิ	สุขพรชัยกุล[1]	กรรมการบริหาร

หมายเหตุ :
[1] กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

- ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัทฯ

1. คณะกรรมการบริษัทฯ มีอำนาจหน้าที่จัดการให้บริษัทฯ ดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น

2. คณะกรรมการบริษัทฯมีหน้าที่กำหนดนโยบายและทิศทางการดำเนินงานของบริษัทฯ และกำกับดูแลการดำเนินกิจการของบริษัทฯ ผ่านทางคณะกรรมการบริหารที่แต่งตั้งขึ้น

3. กรรมการต้องแจ้งให้บริษัทฯ ทราบโดยไม่ชักช้า หากมีส่วนได้เสียในสัญญาที่ทำกับบริษัทฯ หรือเข้าถือหุ้นหรือหุ้นกู้เพิ่มขึ้นหรือลดลงในบริษัทฯ หรือบริษัทในเครือ

4. คณะกรรมการบริษัทฯ ต้องประชุมอย่างน้อย 3 เดือนต่อครั้ง โดยให้ประธานกรรมการเป็นผู้เรียกประชุมคณะกรรมการในกรณีที่ประธานกรรมการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้รองประธานกรรมการเป็นผู้เรียกประชุม หรือในกรณีที่จำเป็นกรรมการตั้งแต่สองคนขึ้นไปอาจร้องขอให้ประธานกรรมการหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากประธานกรรมการกำหนดวันประชุมภายใน 14 วัน นับแต่วันที่ได้รับการร้องขอ

5. กรรมการมีสิทธิได้รับค่าตอบแทนจากบริษัทฯ ในรูปของเงินรางวัลเบี้ยประชุม บำเหน็จ โบนัส หรือ ผลประโยชน์ตอบแทนในลักษณะอื่นตามข้อบังคับหรือตามที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะพิจารณาซึ่งอาจกำหนดเป็นจำนวนแน่นอนหรือวางเป็นหลักเกณฑ์ และจะกำหนดไว้เป็นคราวๆ ไปหรือจะให้มีผลตลอดไปจนกว่าจะมีการเปลี่ยนก็ได้และนอกจากนั้นให้ได้รับเบี้ยเลี้ยงและสวัสดิการต่างๆ ตามระเบียบบริษัทฯ

   ความในวรรคหนึ่ง ไม่กระทบกระเทือนสิทธิของพนักงานหรือลูกจ้างของบริษัทฯ ซึ่งได้รับเลือกตั้งเป็นกรรมการ ในอันที่จะได้รับค่าตอบแทนและผลประโยชน์ในฐานะที่เป็นพนักงานหรือลูกจ้างของบริษัทฯ

6. คณะกรรมการบริษัทฯ มีอำนาจแต่งตั้งคณะกรรมการบริหาร พร้อมทั้งมอบอำนาจ และกำหนดอำนาจในการอนุมัติและสั่งการให้แก่คณะกรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ เพื่อให้การบริหารกิจการของบริษัทฯ ดำเนินไปตามนโยบายและวัตถุประสงค์ของบริษัทฯ

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ (ณ 31 ธันวาคม 2552)

ลำดับ	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (ร้อยละ)[1]	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
1.	นายอานันท์ ปันยารชุน ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ	77	ปริญญาตรี (เกียรตินิยม) สาขากฎหมาย มหาวิทยาลัยเคมบริดจ์	0.15	ไม่มี	2535 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
2.	นายวีระพันธุ์ ทีปสุวรรณ รองประธานกรรมการ (ผ่านการอบรมหลักสูตร RCP)	68	ปริญญาโท บริหารธุรกิจ Northeastern University, U.S.A. ปริญญาตรี เศรษฐศาสตร์ Boston University, U.S.A.	0.03	ไม่มี	2546 - ปัจจุบัน 2538 - ปัจจุบัน 2542 - ปัจจุบัน พ.ย. 2549 - ปัจจุบัน ม.ค. 2550 - ปัจจุบัน 2526 - ปัจจุบัน	รองประธานกรรมการ ประธานกรรมการ ประธานกรรมการ ประธานกรรมการ ประธานกรรมการ กรรมการ	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท อยุธยา อลิอันซ์ ซี.พี. ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) บริษัท ศรีอยุธยาประกันภัย จำกัด (มหาชน) บริษัท ปูนซีเมนต์นครหลวง จำกัด (มหาชน) ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) บริษัท กรุงเทพโทรทัศน์และวิทยุ จำกัด
3.	นายปรีชา อุ่นจิตติ กรรมการอิสระ และ ประธานกรรมการตรวจสอบ (ผ่านการอบรมหลักสูตร DCP และ DAP)	64	ปริญญาตรี คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	-	ไม่มี	2546 - ปัจจุบัน 2546 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระและ ประธานกรรมการตรวจสอบ ประธานกรรมการ	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด

ลำดับ	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (ร้อยละ)[1]	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
4.	นายสมฤทธิ์ ศรีทองดี กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ (ผ่านการอบรมหลักสูตร DCP, FSD, RCC, Executive Development Program และ Finance Executive Program - Finex)	60	ปริญญาโท สาขารัฐประศาสนศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปริญญาตรี สาขาสังคมวิทยา - มานุษยวิทยา มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ Mini MBA มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	-	ไม่มี	2552 - ปัจจุบัน 2551 - 2552 2550 - 2551 2543 - 2549 2545 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ อาวุโส/ประธานคณะเจ้าหน้าที่โครงการพิเศษ-ด้านทรัพยากรบุคคล ประธานคณะเจ้าหน้าที่ด้านทรัพยากรบุคคล เลขานุการคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายทรัพยากรบุคคล กรรมการบริษัท	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) บริษัท สยามเรียลตี้ แอนด์เซอร์วิส จำกัด
5.	นางสุนันทา เตียสุวรรณ์ กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ (ผ่านการอบรมหลักสูตร DCP)	59	Ordinary National Diploma in Business Studies and Administration University of Westminster (U.K.)	0.03	ไม่มี	2548 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
6.	นายทวีผล คงเสรี [2] ประธานกรรมการบริหาร (ผ่านการอบรมหลักสูตร DCP)	68	Bachelor degree in Mechanical Engineering Shizuoka University, Japan	-	ไม่มี	2550 - ปัจจุบัน 2548 - ปัจจุบัน 2546 - ปัจจุบัน 2546 - 2548/ปัจจุบัน 2542 - ปัจจุบัน 2542 - 2549/ปัจจุบัน 2541 - 2550/ปัจจุบัน	กรรมการ ประธานกรรมการบริหาร กรรมการบริหาร กรรมการ/ประธานกรรมการ กรรมการ กรรมการ/ประธานกรรมการ กรรมการ/ประธานกรรมการบริหาร	บริษัท ปูนซีเมนต์นครหลวง จำกัด (มหาชน) บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด บริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด บริษัท ซุปเปอร์ แอสเซทส์ จำกัด บริษัท สยามภูริมงคล จำกัด บริษัท เขาเขียวคันทรี่คลับ จำกัด

ลำดับ	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (ร้อยละ)[1]	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
7.	นาย ชัชวิน เจริญรัชต์ภาคย์ [2] กรรมการบริหาร (ผ่านการอบรมหลักสูตร DAP, DCP ACP และ RCC)	49	Ph.D. in Management Massachusetts Institute of Technology	-	ไม่มี	2550 - ปัจจุบัน 2548 - ปัจจุบัน 2548 - ปัจจุบัน 2541 - ปัจจุบัน 2539 - ปัจจุบัน 2536 - 2548	กรรมการและ ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ กรรมการบริหาร กรรมการ กรรมการตรวจสอบ และประธานคณะกรรมการการ สรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน กรรมการผู้จัดการ รองประธานคณะกรรมการ กรรมการและประธาน คณะกรรมการตรวจสอบ	บริษัท ไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน) บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท โอเชียนกลาส จำกัด (มหาชน) บริษัท เพรสิเด้นท์โฮเต็ลและทาวเวอร์ จำกัด บริษัท รัชต์ภาคย์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด บริษัท เครื่องสุขภัณฑ์อเมริกันสแตนดาร์ด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
8.	นายฐิติวุฒิ สุขพรชัยกุล [2] กรรมการบริหาร (ผ่านการอบรมหลักสูตร DAP)	47	ปริญญาตรี เศรษฐศาสตร์บัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ปริญญาตรี บัญชี มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช ปริญญาโท บริหารธุรกิจ มหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	-	ไม่มี	เม.ย. 2550 - ปัจจุบัน 2549 - ปัจจุบัน 2549 - ปัจจุบัน 2549 - ปัจจุบัน 2548 - ปัจจุบัน 2546 - ปัจจุบัน 2546 - ปัจจุบัน 2548 - ปัจจุบัน	กรรมการ กรรมการบริหาร กรรมการ กรรมการ กรรมการบริหาร ผู้จัดการฝ่ายบัญชี - การเงิน กรรมการ กรรมการบริหาร	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ ไลซัน นิวเวิลด์ จำกัด บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด บริษัท ซุปเปอร์ แอสเซทส์ จำกัด บริษัท เขาเขียวคันทรี่คลับ จำกัด บริษัท บีบีทีวี เอ็คควิตี้ จำกัด บริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด บริษัท สยามภูริมงคล จำกัด
9.	นายไพบูลย์ วงศ์จงใจหาญ [2] กรรมการบริหาร (ผ่านการอบรมหลักสูตร DAP)	45	ปริญญาตรีวิศวกรรมไฟฟ้า (เกียรตินิยม) สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้า พระนครเหนือ	-	ไม่มี	2550 - ปัจจุบัน 2549 - ปัจจุบัน 2546 - ปัจจุบัน 2537 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร กรรมการ กรรมการ ผู้จัดการฝ่ายวิศวกรรมและ ผู้จัดการอาคาร	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด บริษัท บีบีทีวี เอ็คควิตี้ จำกัด

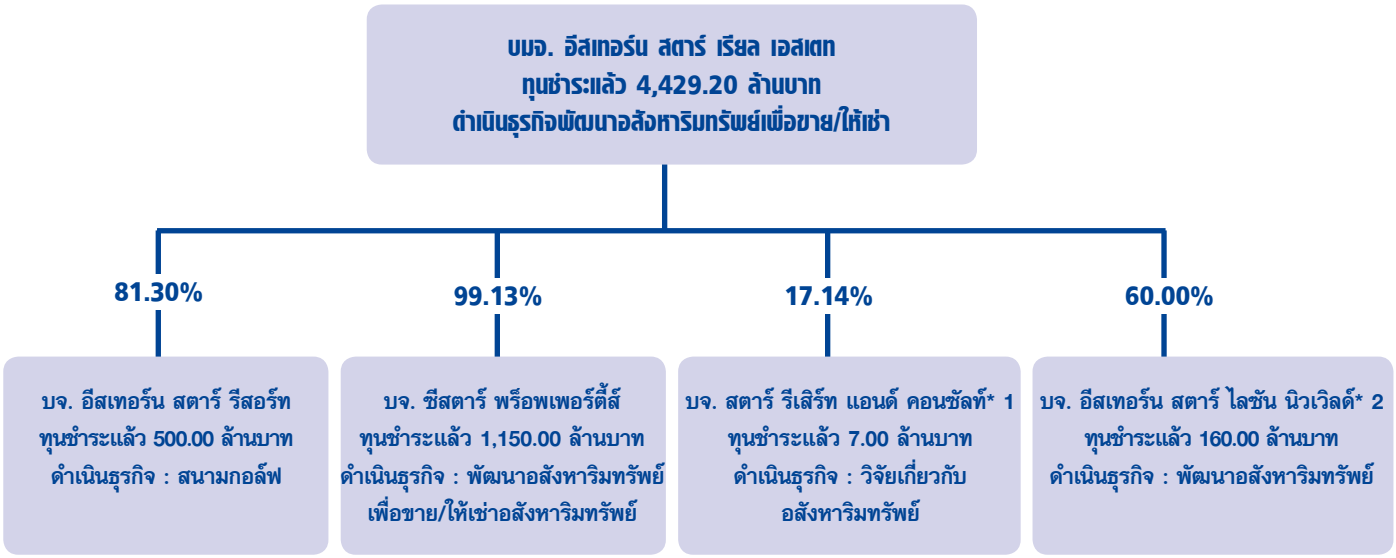
ลำดับ	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท (ร้อยละ)[1]	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง ผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานเฉพาะที่เกี่ยวข้อง กับธุรกิจของบริษัทในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
10.	นายรัตนชัย ผาตินาวิน [2] กรรมการผู้จัดการ (ผ่านการอบรมหลักสูตร DCP)	47	ปริญญาโท การจัดการงาน วิศวกรรมและคอมพิวเตอร์ (MS - CEM) มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ	0.02	-	2551 - ปัจจุบัน 2547 - 2551 2548 - 2550 2546 - 2548	กรรมการผู้จัดการ กรรมการผู้จัดการ กรรมการ ประธานกรรมการตรวจสอบ	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท เมโทรสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย บริษัท ไรมอนแลนด์ จำกัด (มหาชน)
11.	นายวิกรม ตั้งปณิธานสุข ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ/ ผู้อำนวยการ ฝ่ายโครงการระยอง	61	ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์ สาขาโยธา (เกียรตินิยม) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปริญญาโท วิศวกรรมโยธา (โครงสร้าง) Asian Institute of Technology (AIT)	-	ไม่มี	2547 - ปัจจุบัน 2539 - ปัจจุบัน 2539 - 2550 2539 - เม.ย. 2550	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ/ ผู้อำนวยการฝ่ายโครงการระยอง กรรมการ กรรมการ กรรมการ	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เฮ้าส์ซิ่ง ดีเวลล็อปเมนท์ จำกัด บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ ไลซัน นิวเวิลด์ จำกัด
12.	นางอรวรรณ สมานโสตถิวงศ์ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ/ ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนา โครงการและออกแบบ	53	ปริญญาตรี สถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยศิลปากร Mini MBA 29 มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	-	ไม่มี	2547 - ปัจจุบัน	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ/ ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนา โครงการและออกแบบ	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
13.	นายพินิจ ธาราเกษม ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนา โครงการและก่อสร้าง	47	ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์ (วิศวกรรมโยธา) มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์	-	ไม่มี	ก.ย. 2550 - ปัจจุบัน ก.ย. 2549 - ส.ค. 2550 ก.ย. 2548 - ก.ย. 2549 พ.ค. 2548 - ส.ค. 2548 ต.ค. 2545 - มี.ค. 2548	ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาโครงการ และก่อสร้าง ผู้จัดการโครงการอาวุโส ผู้จัดการโครงการ ผู้จัดการโครงการ ผู้จัดการโครงการ	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท ซี เอ็ม แอนด์ ดี (ประเทศไทย) จำกัด บริษัท ชินเท็ค คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) บริษัท เค.ซี.เอส. แอนด์ แอสโซซิเอทส์ จำกัด บริษัท แอ็กซิส อาร์คิเทคส์ จำกัด

ลำดับ	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (ร้อยละ)[1]	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
14.	นายพงษ์ศักดิ์ ใหม่ช้อน ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมาย และเลขานุการบริษัท (ผ่านการอบรมหลักสูตร CSP)	51	ปริญญาตรี นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	-	ไม่มี	2549 - ปัจจุบัน 2546 - 2549	ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมายและเลขานุการบริษัท ผู้จัดการแผนกกฎหมาย	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
15.	นายศุภพงศ์ อัมระรงค์ ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี การเงิน และสารสนเทศ	41	MBA มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์	-	ไม่มี	2549 - ปัจจุบัน 2546 - 2549	ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีการเงินและสารสนเทศ ผู้จัดการแผนกบัญชี	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
16.	นายพิสิฐ ตั้งค้าวานิช ผู้อำนวยการฝ่ายบุคคลและประสานงานราชการ (ผ่านการอบรมหลักสูตร DAP และ FN)	48	ปริญญาโท สาขากฎหมาย มหาวิทยาลัยรามคำแหง ปริญญาตรี นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	-	ไม่มี	2552 - ปัจจุบัน 2547 - 2551	ผู้อำนวยการฝ่ายบุคคลและประสานงานราชการ ผู้อำนวยการฝ่ายธุรการและกฎหมาย	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท เมโทรสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
17.	นางเสาวคนธ์ โพธิ์งาม ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี การเงิน และสารสนเทศ	45	ปริญญาตรี การเงินการธนาคาร มหาวิทยาลัยรามคำแหง	-	ไม่มี	เม.ย. 2540 - พ.ย. 2549/ปัจจุบัน	ผู้จัดการแผนกการเงิน/ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีการเงิน และสารสนเทศ	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุ : [1] นับรวมหุ้นของคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ (หุ้นชำระแล้วของบริษัท ณ 31 ธันวาคม 2552 เท่ากับ 4,429,197,749 หุ้น)

[2] นายทวีผล คงเสรี นายชัชวิน เจริญรัชต์ภาคย์ นายฐิติวุฒิ สุขพรชัยกุล นายไพบูลย์ วงศ์จงใจหาญ และนายรัตนชัย ผาดินาวิน สองในห้าคนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท ตามที่กำหนดในหนังสือรับรอง มีผลตั้งแต่ วันที่ 21 สิงหาคม 2551

โครงสร้างของกลุ่ม บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552



หมายเหตุ * 1 บจ. สตาร์ รีเสิร์ท แอนด์ คอนซัลท์ หยุดดำเนินกิจการชั่วคราว
* 2 บจ. อีสเทอร์น สตาร์ ไลซัน นิวเวิลด์ ยังไม่ได้ดำเนินธุรกิจเชิงพาณิชย์

ข) คณะกรรมการบริหาร

- คณะกรรมการบริหารของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 ประกอบด้วย

1. นายทวีผล	คงเสรี	ประธานกรรมการบริหาร
2. นายชัชวิน	เจริญรัชต์ภาคย์	กรรมการบริหาร
3. นายรัตนชัย	ผาตินาวิน	กรรมการบริหาร
4. นายไพบูลย์	วงศ์จงใจหาญ	กรรมการบริหาร
5. นายฐิติวุฒิ	สุขพรชัยกุล	กรรมการบริหาร

- ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร

หน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร

1. พิจารณากลั่นกรองเรื่องที่จะนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ และตรวจสอบรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ก่อนนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อให้การรับรอง
2. กำกับดูแลการบริหารงานของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามแผนงาน งบประมาณและนโยบายที่คณะกรรมการบริษัทฯ กำหนดหรืออนุมัติไว้และติดตามการปฏิบัติงานในเรื่องที่คณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติไว้
3. พิจารณาอนุมัติเรื่องต่างๆ ภายในขอบเขตอำนาจของคณะกรรมการบริหาร

อำนาจของคณะกรรมการบริหาร

1. มีอำนาจในการกำหนดหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และระเบียบการปฏิบัติของบริษัทฯ ในด้านต่างๆ ตลอดจนการมอบหมายงานและการมอบอำนาจแก่ผู้ปฏิบัติงาน
2. มีอำนาจในการอนุมัติและ/หรือการตัดสินใจในเรื่องใดๆ ที่มิได้ระบุไว้ว่าจะต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ
3. มีอำนาจในการอนุมัติและ/หรือการตัดสินใจดำเนินการแทนคณะกรรมการบริษัทฯ ในเรื่องเร่งด่วนซึ่งไม่สามารถรอการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ได้ ทั้งนี้ โดยให้หารือประธานกรรมการบริษัทฯ หรือประธานคณะกรรมการตรวจสอบก่อนดำเนินการและเมื่อดำเนินการแล้วให้นำเสนอคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อให้สัตยาบัน
4. คณะกรรมการบริหารจะแต่งตั้งผู้บริหารของบริษัทฯ ที่มิได้เป็นกรรมการบริหาร ให้เป็นสมาชิกสมทบของคณะกรรมการบริหารด้วยก็ได้แต่ต้องไม่เกิน 2 ท่าน

ขอบเขตของเรื่องที่ต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท

1. แนวนโยบายในการทำธุรกิจของบริษัทฯ แผนงานและงบประมาณประจำปีของบริษัทฯ โดยงบประมาณประจำปีจะต้องประกอบด้วย งบประมาณกำไรขาดทุน งบประมาณเงินสด งบประมาณการลงทุน อัตราพนักงานและงบประมาณการว่าจ้างพนักงาน
2. การจัดตั้งโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ทุกโครงการ
3. นโยบายการบริหารงาน ผังการจัดองค์กรของบริษัทฯ นโยบายเกี่ยวกับการพนักงาน การให้สวัสดิการ การจ่ายโบนัสและการขึ้นเงินเดือนประจำปี
4. การซื้อที่ดินและ/หรืออาคารที่อยู่นอกโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับอนุมัติแล้วตามข้อ 2
5. การขายที่ดินและ/หรืออาคารในรายการซึ่งมิใช่เป็นไปตามปกติการค้าของบริษัทฯ และ/หรือไม่ได้อยู่ในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ
6. การเช่าหรือให้เช่าที่ดินและ/หรืออาคารที่มีระยะเวลาเกินกว่า 3 ปี หรือมูลค่าเกินกว่า 10 ล้านบาท
7. การกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงิน ผู้ถือหุ้น หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน
8. การเพิ่มทุน การลดทุน ในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม การเลิกหรือการควบรวมของบริษัทดังกล่าว การขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ตลอดจนการเข้าร่วมลงทุนในบริษัทใดๆ
9. การฟ้องร้อง หรือต่อสู้คดี ที่มีมูลค่าเกินกว่าห้าล้านบาท
10. เรื่องที่กฎหมายกำหนดว่าจะต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ
11. เรื่องอื่นๆ ที่คณะกรรมการบริษัทฯ กำหนดไว้ว่าจะต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ

ค) คณะกรรมการตรวจสอบ

- คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 ประกอบด้วย

1. นายปรีชา	อุ่นจิตติ	ประธานกรรมการตรวจสอบ
2. นายสมฤทธิ์	ศรีทองดี	กรรมการตรวจสอบ
3. นางสุนันทา	เตียสุวรรณ์	กรรมการตรวจสอบ

- ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

1. สอบทานให้บริษัทมีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเพียงพอ รวมถึงการสอบทานรายการพิเศษ (Unusual Items) การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีที่สำคัญ และรายการปรับปรุงของผู้สอบบัญชี
2. สอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายใน (Internal Control) และการตรวจสอบภายในที่เหมาะสมและมีประสิทธิผล
3. สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
4. พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้งและเสนอค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีของบริษัท โดยพิจารณาความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชี เช่น การสอบทานการให้บริการอื่นกับบริษัทของผู้สอบบัญชี การหมุนเวียนผู้สอบบัญชีของบริษัทเป็นต้น
5. สอบทานกับผู้สอบบัญชีถึงประเด็นอันอาจมีผลกระทบต่อความน่าเชื่อถือได้ของรายงานทางการเงิน เช่น ความยุ่งยากหรือข้อขัดแย้งที่มีนัยสำคัญที่ผู้สอบบัญชีประสบในระหว่างปฏิบัติงาน ประเด็นข้อเท็จจริงและความเห็นที่แตกต่างกันระหว่างผู้สอบบัญชีกับฝ่ายจัดการ ระดับประสิทธิผลของระบบการควบคุมภายใน ข้อบกพร่องที่ปรากฏขึ้นในงวดบัญชีนี้ และที่อาจจะเกิดขึ้นในงวดบัญชีต่อไป เป็นต้น
6. ประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุม และประชุมร่วมกับหรือหัวหน้าหน่วยงานกำกับและตรวจสอบภายในโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
7. สอบทานระดับความเสี่ยงและสอบทานถึงวิธีการประเมินความเสี่ยงของผู้ตรวจสอบภายใน และสอบทานว่าคณะกรรมการและผู้บริหารระดับสูงของบริษัทตระหนักถึงความเสี่ยงที่สำคัญ และที่เกี่ยวข้องกับความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการ
8. พิจารณาการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทในกรณีที่เกิดรายการที่เกี่ยวโยงกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้มีความถูกต้องและครบถ้วน รวมทั้ง ให้ความเห็นต่อคณะกรรมการเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวโยงกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ก่อนที่บริษัทจะเข้ามาทำรายการดังกล่าวตามเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและสำนักคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

9. สอบทานและรับทราบการปฏิบัติงานตามหลักจริยธรรม จรรยาบรรณผู้บริหารและพนักงาน และบรรษัทภิบาล
10. จัดทำรายงานการกำกับดูแลกิจการของคณะกรรมการตรวจสอบ โดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบและประกอบด้วยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้
    10.1 ความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินของบริษัท
    10.2 ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัท
    10.3 ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
    10.4 ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี
    10.5 ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
    10.6 จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ และการเข้าร่วมประชุมของกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน
    10.7 ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎบัตร
    10.8 รายการอื่นที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบ ภายใต้ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
11. สอบทานและอนุมัติกฎบัตรของงานตรวจสอบภายใน และให้มีการทบทวนกฎบัตรของงานตรวจสอบภายในอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
12. พิจารณาและอนุมัติแผนงานการตรวจสอบภายในประจำปี และจัดลำดับความสำคัญโดยคำนึงถึงระดับความเสี่ยง สอบทานรายงานการตรวจสอบภายในและพิจารณาร่วมกับฝ่ายจัดการในเรื่องข้อบกพร่องสำคัญที่ตรวจพบและการสนองตอบจากฝ่ายจัดการ
13. ให้ความเห็นชอบในการแต่งตั้งโยกย้าย เลิกจ้างหัวหน้าหน่วยงานกำกับและตรวจสอบภายในและพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานดังกล่าว
14. พิจารณาว่าจ้างหรือนำเอาผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านมาช่วยงานตรวจสอบและสอบสวนได้ตามที่คณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาว่าเหมาะสม
15. หากคณะกรรมการบริษัทหรือฝ่ายจัดการไม่ดำเนินการให้มีการปรับปรุงแก้ไขรายการหรือการกระทำซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบอาจรายงานเหตุการณ์ดังกล่าวต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
16. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทมอบหมาย ทั้งนี้ การปฏิบัติของคณะกรรมการตรวจสอบจะต้องเป็นไปด้วยความอิสระ

ง) กรรมการอิสระ

- กรรมการอิสระของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 ประกอบด้วย

1. นายอานันท์	ปันยารชุน	ประธานกรรมการ
2 นายปรีชา	อุ่นจิตติ	ประธานกรรมการตรวจสอบ
3. นายสมฤทธิ์	ศรีทองดี	กรรมการตรวจสอบ
4. นางสุนันทา	เตียสุวรรณ์	กรรมการตรวจสอบ

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

1. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละหนึ่งของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของผู้ขออนุญาต บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ขออนุญาต ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้นๆ ด้วย
2. ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ขออนุญาต บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ขออนุญาต เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน ทั้งนี้ลักษณะต้องห้ามดังกล่าวไม่รวมถึงกรณีที่กรรมการอิสระเคยเป็นข้าราชการ หรือที่ปรึกษาของส่วนราชการซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ขออนุญาต
3. ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมาย ในลักษณะที่เป็น บิดามารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ขออนุญาตหรือบริษัทย่อย

4. ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับผู้ขออนุญาต บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ขออนุญาต ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับผู้ขออนุญาต บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ขออนุญาต เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน
   ความสัมพันธ์ทางธุรกิจตามวรรคหนึ่ง รวมถึงการทำรายการทางการค้าที่กระทำเป็นปกติเพื่อประกอบกิจการ การเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือการให้ หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้กู้ยืม ค้ำประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติการณ์อื่นทำนองเดียวกัน ซึ่งเป็นผลให้ผู้ขออนุญาตหรือคู่สัญญามีภาระหนี้ที่ต้องชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่ง ตั้งแต่ร้อยละสามของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของผู้ขออนุญาตหรือตั้งแต่ยี่สิบล้านบาทขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า ทั้งนี้การคำนวณภาระหนี้ดังกล่าวให้เป็นไปตามวิธีการคำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวโยงกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน โดยอนุโลม แต่ในการพิจารณาภาระหนี้ดังกล่าว ให้นับรวมภาระหนี้ที่เกิดขึ้นในระหว่างหนึ่งปีก่อนวันที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบุคคลเดียวกัน
5. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของผู้ขออนุญาต บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ขออนุญาต และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของผู้ขออนุญาต บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ขออนุญาตสังกัดอยู่ เว้นแต่ จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน
6. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่าสองล้านบาทต่อปีจากผู้ขออนุญาต บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ขออนุญาต และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน
7. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของผู้ขออนุญาต ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
8. ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของผู้ขออนุญาตหรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละหนึ่งของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของผู้ขออนุญาตหรือบริษัทย่อย
9. ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของผู้ขออนุญาตภายหลังได้รับการแต่งตั้งให้เป็นกรรมการอิสระที่มีลักษณะเป็นไปตามข้อ 1 ถึง 9 แล้ว กรรมการอิสระอาจได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการ ให้ตัดสินใจในการดำเนินกิจการของผู้ขออนุญาต บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ขออนุญาต โดยมีการตัดสินใจในรูปแบบขององค์คณะ (collective decision) ได้ ความในข้อ 2 4 5 และ 6 ในส่วนที่กำหนดให้พิจารณาคุณสมบัติของกรรมการอิสระของผู้ขออนุญาตในช่วงสองปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน ให้ใช้บังคับกับคำขออนุญาตที่ยื่นต่อสำนักงานตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2553 เป็นต้นไป
   ในกรณีที่บุคคลที่ผู้ขออนุญาตแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระเป็นบุคคลที่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจหรือการให้บริการทางวิชาชีพเกินมูลค่าที่กำหนดตามข้อ 4 หรือ ข้อ 6 ให้ผู้ขออนุญาตได้รับการผ่อนผันข้อห้ามการมีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจหรือการให้บริการทางวิชาชีพเกินมูลค่าดังกล่าว ก็ต่อเมื่อผู้ขออนุญาตได้จัดให้มีความเห็นคณะกรรมการบริษัทที่แสดงว่าได้พิจารณาตามหลักในมาตรา 89/7 แล้วว่า การแต่งตั้งบุคคลดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่และการให้ความเห็นที่เป็นอิสระ และจัดให้มีการเปิดเผยข้อมูลต่อไปนี้ในหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นในวาระพิจารณาแต่งตั้งกรรมการอิสระด้วย
   ก. ลักษณะความสัมพันธ์ทางธุรกิจหรือการให้บริการทางวิชาชีพ ที่ทำให้บุคคลดังกล่าวมีคุณสมบัติไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด
   ข. เหตุผลและความจำเป็นที่ยังคงหรือแต่งตั้งให้บุคคลดังกล่าวเป็นกรรมการอิสระ
   ค. ความเห็นของคณะกรรมการของผู้ขออนุญาตในการเสนอให้มีการแต่งตั้งบุคคลดังกล่าวเป็นกรรมการอิสระ

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

จ) เลขานุการบริษัท

- เลขานุการบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 คือ นายพงษ์ศักดิ์ ใหม่ซ้อน ทำหน้าที่ให้คำแนะนำด้านกฎหมายและกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่คณะกรรมการจะต้องทราบ รวมทั้งจัดการและดูแลการประชุมคณะกรรมการและผู้ถือหุ้นให้มีประสิทธิภาพ

ฉ) เจ้าหน้าที่บริหาร

- เจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 ประกอบด้วย

1. นายรัตนชัย	ผาตินาวิน	กรรมการผู้จัดการ
2. นายวิกรม	ตั้งปณิธานสุข	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการฝ่ายโครงการระยอง
3. นางอรวรรณ	สมานโสตถิวงศ์	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการฝ่ายพัฒนาโครงการและออกแบบ
4. นายพงษ์ศักดิ์	ใหม่ซ้อน	ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมายและเลขานุการบริษัท
5. นายพินิจ	ธาราเกษม	ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาโครงการและก่อสร้าง
6. นายศุภพงศ์	อัมระรงค์	ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี การเงิน และสารสนเทศ
7. นายพิสิฐ	ตั้งค้าวานิช	ผู้อำนวยการฝ่ายบุคคลและประสานงานราชการ
8. นางเสาวคนธ์	โพธิ์งาม	ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี การเงิน และสารสนเทศ

- **ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการผู้จัดการ**

1. กรรมการผู้จัดการมีหน้าที่ ดูแล บริหาร ดำเนินงาน และปฏิบัติงานประจำตามปกติธุรกิจเพื่อประโยชน์ของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนระเบียบ มติ นโยบาย แผนงาน และงบประมาณที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทฯ และคณะกรรมการบริหาร ภายใต้กรอบของกฎหมายที่เกี่ยวข้องและขอบเขตอำนาจที่คณะกรรมการบริษัทฯ กำหนด
2. กรรมการผู้จัดการได้รับมอบอำนาจในการทำการใดๆ ที่ปฏิบัติไปตามปกติธุรกิจได้โดยมีอำนาจอนุมัติตามตารางอำนาจอนุมัติที่บริษัทกำหนด ในกรณีที่การเข้าทำการใดๆ ที่มูลค่าเกินกว่าที่กำหนด กรรมการผู้จัดการต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริหารและ/หรือคณะกรรมการบริษัทฯ ก่อนดำเนินการ
3. กรรมการผู้จัดการต้องนำเสนอให้คณะกรรมการบริหารพิจารณากลั่นกรองการลงทุนในการพัฒนาโครงการใดๆ ก็ตามที่ไม่ได้อยู่ในนโยบายประจำปีของบริษัทฯ ทั้งนี้ อำนาจหน้าที่ของกรรมการผู้จัดการไม่รวมถึงการดำเนินงานที่เกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวโยงกันและ/หรือรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ตามกฎเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

การสรรหากรรมการและผู้บริหาร

1. การแต่งตั้งคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทฯ ประกอบด้วยกรรมการจำนวนไม่เกิน 10 คน บริษัทฯ ไม่มีคณะกรรมการสรรหา (Nominating Committee) เพื่อคัดเลือกบุคคลที่จะแต่งตั้งเป็นกรรมการ และไม่ได้ใช้วิธี cumulative voting (การแต่งตั้งกรรมการโดยที่ผู้ถือหุ้นสามารถแบ่งคะแนนเสียงของตนในการเลือกตั้งกรรมการเพื่อให้ผู้ใดมากน้อยตามมาตรา 70 วรรคหนึ่ง แห่ง พรบ. มหาชน) แต่ใช้วิธีการใช้เสียงข้างมากของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน การสรรหากรรมการสามารถเลือกกรรมการเป็นรายบุคคลคราวละคน หรือคราวละหลายๆ คนรวมกันเป็นคณะ หรือด้วยวิธีการอื่นใดก็ได้ ตามแต่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะเห็นสมควร แต่ในการลงมติแต่ละครั้ง ผู้ถือหุ้นต้องออกเสียงด้วยคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียงจะแบ่งคะแนนเสียงแก่คนใดหรือคณะใดมากน้อยเพียงใดไม่ได้

2. การแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วยประธานคณะกรรมการตรวจสอบหนึ่งคนและกรรมการตรวจสอบอีกสองคน ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 2/2552 เมื่อวันที่ 26 มีนาคม 2552 ได้มีมติแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ ประกอบด้วย

1. นายปรีชา	อุ่นจิตติ	ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ
2. นายสมฤทธิ์	ศรีทองดี	กรรมการตรวจสอบ
3. นางสุนันทา	เตียสุวรรณ์	กรรมการตรวจสอบ

ซึ่งเป็นกรรมการบริษัทฯ ที่ไม่มีส่วนในการบริหารตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอยู่ในวาระคราวละ 2 ปี นับจากวันที่ 12 พฤษภาคม 2552 เป็นต้นไป เมื่อครบกำหนดวาระแล้วกรรมการอาจเลือกเข้ามาดำรงตำแหน่งได้อีก

3. ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

จำนวนค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหารปี 2552 มีดังนี้

- ค่าตอบแทนรวมของกรรมการบริษัทฯ ในรอบปี 2552 รวม 11 คน เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 5,450,000 บาท
- ค่าตอบแทนรวมของผู้บริหารของบริษัทฯ ในรอบปี 2552 รวม 8 คน เป็นค่าตอบแทนประเภทเงินเดือนและเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพเท่ากับ 19,196,232 บาท

รายละเอียดค่าตอบแทนกรรมการบริษัท ปี 2552

รายชื่อ	วาระการดำรงตำแหน่ง	จำนวนครั้งเข้าร่วมประชุม	ค่าตอบแทน (บาท)
1. นายอานันท์ ปันยารชุน	ปี 2535 - ปัจจุบัน	6/7	1,440,000.00
2. นายวีระพันธุ์ ทีปสุวรรณ	1 เมษายน 2546 - ปัจจุบัน	7/7	470,000.00
3. นายปรีชา อุ่นจิตติ	1 เมษายน 2546 - ปัจจุบัน	7/7	600,000.00
*4. นายยงยุทธ วิทยาวงศรุจิ	1 เมษายน 2546 - มกราคม 2552	1/1	40,000.00
นายสมฤทธิ์ ศรีทองดี	26 กุมภาพันธ์ 2552 - ปัจจุบัน	5/6	400,000.00
5. นางสุนันทา เตียสุวรรณ์	16 กุมภาพันธ์ 2548 - ปัจจุบัน	6/7	480,000.00
6. นายทวีผล คงเสรี	16 กุมภาพันธ์ 2548 - ปัจจุบัน	7/7	580,000.00
7. นายชัชวิน เจริญรัชต์ภาคย์	7 มีนาคม 2548 - ปัจจุบัน	6/7	480,000.00
8. นายฐิติวุฒิ สุขพรชัยกุล	16 พฤศจิกายน 2549 - ปัจจุบัน	7/7	480,000.00
9. นายไพบูลย์ วงศ์จงใจหาญ	26 เมษายน 2550 - ปัจจุบัน	7/7	480,000.00
10. นายรัตนชัย ผาตินาวิน	3 มีนาคม 2551 - ปัจจุบัน	7/7	-
		รวม	**5,450,000.00**

* นายยงยุทธ วิทยาวงศรุจิ ได้ลาออกจากการเป็นกรรมการ และนายสมฤทธิ์ ศรีทองดี ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการแทน ตั้งแต่วันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2552

4. การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

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

5. การควบคุมภายใน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อระบบควบคุมภายในอย่างต่อเนื่อง โดยคณะกรรมการบริษัทฯ ได้มอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้ประเมิน สอบทานระบบการควบคุมภายใน เพื่อมุ่งเน้นให้ระบบการควบคุมภายในมีความเพียงพอและเหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจ และมีประสิทธิภาพ ประสิทธิผลในการดำเนินงาน รวมทั้งการใช้ทรัพยากร การดูแลรักษาทรัพย์สิน การป้องกันหรือลดความผิดพลาด ความเสียหาย การรั่วไหล การสิ้นเปลืองหรือการทุจริต ระบบบัญชีและรายงานทางการเงินมีความถูกต้องเชื่อถือได้ รวมทั้งการปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ในปี 2552 คณะกรรมการตรวจสอบได้ทำการประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ โดยการทบทวนซักถามข้อมูลจากฝ่ายบริหาร แล้วสรุปความเห็นได้ว่า ระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ ในส่วนต่างๆ 5 ส่วน คือ องค์กร และสภาพแวดล้อมการบริหารความเสี่ยง การควบคุมการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล และระบบการติดตาม มีการควบคุมภายในที่เพียงพอ โดยมีสาระสำคัญดังนี้

(1) สภาพแวดล้อมของการควบคุม

บริษัทฯ มีปัจจัยแวดล้อมที่ส่งเสริมให้เกิดสภาพแวดล้อมในการควบคุมภายในที่เพียงพอ โดยมีการกำหนดโครงสร้างองค์กร การแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายอย่างแน่ชัด เพื่อประโยชน์ในการติดตามตรวจสอบการดำเนินงาน พร้อมทั้งได้จัดทำคู่มือการปฏิบัติงานในหน่วยงานหลัก และมีการปรับปรุงระบบงานย่อยเพื่อให้มีประสิทธิภาพที่รัดกุมและลดการทำงานที่ซ้ำซ้อน เพื่อให้ทุกฝ่ายปฏิบัติงานภายใต้มาตรฐานเดียวกัน นอกจากนี้ยังได้กำหนดเป้าหมายการดำเนินธุรกิจที่ชัดเจนในแต่ละปีโดยคำนึงถึงปัจจัยต่างๆ เช่น ภาวะเศรษฐกิจ สภาพตลาดและสภาพการแข่งขัน และมีการตั้งมาตรฐานการวัดผลงานอย่างชัดเจน โดยภาพรวมสภาพแวดล้อมการควบคุมของบริษัทฯ มีความเหมาะสมและมีส่วนทำให้การควบคุมภายในมีประสิทธิผล

(2) การประเมินความเสี่ยง

บริษัทฯ จัดให้มีการบริหารความเสี่ยง โดยประเมินความเสี่ยงทั้งปัจจัยภายนอกและภายในที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจและการบรรลุวัตถุประสงค์เชิงกลยุทธ์ของบริษัทฯ โดยกระบวนการในการประเมินความเสี่ยงของบริษัทฯ มีวิธีการที่สอดคล้องกับหลักการประเมินความเสี่ยงที่ถือปฏิบัติโดยทั่วไป โดยมีการระบุถึงเกณฑ์ และการจัดระดับความเสี่ยงอย่างชัดเจนโดยพิจารณาจากโอกาส และผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นของความเสี่ยง ในทุกกิจกรรมที่เป็นกลยุทธ์ที่ทำให้บริษัทฯ บรรลุวัตถุประสงค์ในทุกด้านทั้งนี้หากพบความเสี่ยงจะนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริหารและที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ทราบทันที

(3) กิจกรรมการควบคุม

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

(4) ข้อมูลสารสนเทศและการสื่อสารภายในองค์กร

บริษัทฯ มีข้อมูลสารสนเทศที่เกี่ยวเนื่องกับการปฏิบัติงาน การรายงานทางการเงินและการดำเนินงาน การปฏิบัติตามนโยบายและระเบียบปฏิบัติต่างๆ รวมทั้งข้อมูลสารสนเทศที่ได้จากภายนอกองค์กร มีการสื่อสารไปยังผู้บริหารและผู้ใช้ภายในองค์กรในรูปแบบที่ช่วยให้ผู้รับข้อมูลสารสนเทศปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างมีประสิทธิผล ซึ่งข้อมูลสารสนเทศและการติดต่อสื่อสารของบริษัทฯ มีความเหมาะสม

(5) การติดตามและประเมินผล

บริษัทฯ มีกระบวนการติดตามที่ช่วยสนับสนุนให้บรรลุเป้าหมายในการดำเนินธุรกิจ ความมีประสิทธิผลของการควบคุมภายในที่เพียงพอ ทั้งที่เป็นการติดตามระหว่างดำเนินการ (Ongoing Monitoring) และการประเมินการควบคุมภายในของฝ่ายตรวจสอบภายใน นอกจากนี้ในปี 2552 บริษัทฯ ได้จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ รวม 7 ครั้ง และมีการประชุมฝ่ายบริหารอย่างสม่ำเสมอเกือบทุกเดือน เพื่อพิจารณา ติดตามผลการดำเนินงานให้เป็นไปตามเป้าหมายที่ตั้งไว้

การปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

นโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการ

คณะกรรมการบริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดี อันเป็นปัจจัยหลักที่จะส่งเสริมให้บริษัทฯ มีระบบการดำเนินงานที่มีประสิทธิภาพ ซึ่งเป็นพื้นฐานต่อความสำเร็จและการเติบโตของบริษัทฯ อย่างยั่งยืน คณะกรรมการบริษัทฯ จึงได้กำหนดนโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการขึ้น โดยครอบคลุมหลักสำคัญ ดังนี้

- การปฏิบัติอย่างเสมอภาคและเป็นที่เชื่อถือต่อผู้มีส่วนได้เสีย
- คณะกรรมการบริษัทฯ มีความมุ่งมั่นในการปฏิบัติหน้าที่ของตนอย่างเต็มความสามารถเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อองค์กร โดยแสดงออกถึงภาวะผู้นำและสามารถควบคุมการดำเนินงานของฝ่ายจัดการได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล และดูแลมิให้เกิดปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- บริษัทฯ กำหนดแนวทางจรรยาบรรณเพื่อให้กรรมการและพนักงานถือปฏิบัติ
- การดำเนินงานด้วยความโปร่งใส สามารถตรวจสอบโดยจัดให้มีระบบการควบคุมและการตรวจสอบภายในเพื่อจัดการกับความเสี่ยง โดยมีแผนกตรวจสอบภายในในองค์กรเพื่อกำกับดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินงานตามนโยบายอย่างมีประสิทธิภาพ

สิทธิของผู้ถือหุ้นและการประชุมผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ มีนโยบายในการนำเสนอข้อมูลประกอบการพิจารณาในการประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทฯ มีการประชุมผู้ถือหุ้นหนึ่งครั้ง คือ การประชุมสามัญประจำปี โดยจัดประชุม ณ โรงแรมใจกลางเมืองกรุงเทพมหานครที่มีระบบขนส่งมวลชลผ่าน โดยเฉพาะรถไฟฟ้า จุดประสงค์เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสะดวกในการเดินทางมาประชุม และบริษัทฯ ได้จัดส่งหนังสือเชิญประชุมพร้อมทั้งข้อมูลประกอบการประชุมวาระต่างๆ ให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้าก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่า 7 วัน โดยในแต่ละวาระมีความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ ประกอบ และบริษัทฯ เปิดให้ผู้ถือหุ้นลงทะเบียนล่วงหน้าก่อนการประชุมไม่น้อยกว่า 1 ชั่วโมง โดยในที่ประชุมประธานกรรมการซึ่งเป็นประธานที่ประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีสิทธิในการสอบถาม แสดงความคิดเห็นและข้อเสนอแนะต่างๆ อย่างเท่าเทียมกัน นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้เพิ่มทางเลือกให้ผู้ถือหุ้นโดยให้กรรมการอิสระเป็นผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้

สิทธิของผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่างๆ

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ไม่ว่าจะเป็นผู้มีส่วนได้เสียภายใน ได้แก่ พนักงาน ผู้บริหาร และกรรมการ หรือผู้มีส่วนได้เสียภายนอก ได้แก่ ผู้ถือหุ้น ลูกค้า คู่ค้า เจ้าหนี้ คู่แข่งทางการค้า ภาครัฐ เพราะบุคคลเหล่านี้เป็นแรงสนับสนุนให้บริษัทฯ มีความสามารถในการแข่งขันและสร้างกำไรให้กับบริษัทฯ โดยในการดำเนินงานจะพิจารณาลำดับความสำคัญตามสถานการณ์เป็นกรณีไป ทั้งนี้ บริษัทฯ จะปฏิบัติตามข้อกำหนดของกฎหมายและกฎระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อให้สิทธิของผู้มีส่วนได้เสียเหล่านี้ได้รับการดูแลอย่างดี

คณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 มีจำนวน 10 คน ประกอบด้วย

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

ประธานกรรมการไม่เป็นบุคคลเดียวกันกับกรรมการผู้จัดการ ทำให้เกิดการแบ่งแยกหน้าที่ในการกำหนดนโยบายการกำกับดูแลและการบริหารงานประจำ ซึ่งสนับสนุนให้บริษัทฯ สามารถบริหารงานได้อย่างโปร่งใส โอกาสที่จะเกิดข้อขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือการที่กรรมการผู้จัดการจะมีอำนาจเบ็ดเสร็จจึงไม่อาจเกิดขึ้นได้ง่าย เนื่องจากมีการคานอำนาจกันและประธานกรรมการมีความเป็นอิสระในการตัดสินใจเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และของผู้ถือหุ้นได้ดียิ่งขึ้น

คณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีส่วนร่วมในการให้ความเห็นชอบ กำหนดวิสัยทัศน์ ภาระกิจ กลยุทธ์ เป้าหมาย แผนธุรกิจ และงบประมาณของบริษัทฯ ตลอดจนกำกับดูแลให้ฝ่ายจัดการดำเนินการให้เป็นไปตามแผนธุรกิจและงบประมาณที่กำหนดไว้ นอกจากนี้คณะกรรมการบริษัทฯ ได้จัดให้บริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายใน โดยกำหนดอำนาจการอนุมัติของฝ่ายจัดการ การตรวจสอบภายในรวมทั้งติดตามการดำเนินการในเรื่องดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอในการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ

คณะกรรมการบริษัทฯ ได้กำหนดการประชุมโดยปกติเป็นประจำทุกไตรมาส และมีการประชุมพิเศษตามความจำเป็น โดยมีการกำหนดวันที่และวาระการประชุมที่ชัดเจน และมีนโยบายนำส่งเอกสารก่อนการประชุมล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 5 วัน เพื่อให้กรรมการได้มีเวลาศึกษาข้อมูลอย่างเพียงพอก่อนเข้าร่วมประชุม โดยในปี 2552 คณะกรรมการบริษัทฯ มีการประชุมทั้งสิ้น 7 ครั้ง โดยการเข้าร่วมประชุมของกรรมการแต่ละคนปรากฏตามข้อ 3

ทั้งนี้ได้มีการจดบันทึกการประชุมเป็นลายลักษณ์อักษรจัดเก็บรายงานการประชุมที่ผ่านการรับรองจากคณะกรรมการบริษัทฯ พร้อมให้คณะกรรมการและผู้เกี่ยวข้องตรวจสอบได้

คณะกรรมการบริษัทฯ ได้เล็งเห็นความสำคัญของการจัดทำรายงานทางการเงินที่ถูกต้องและมีความน่าเชื่อถือ โดยได้จัดทำรายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อการจัดทำรายงานทางการเงินซึ่งครอบคลุมในเรื่องสำคัญตามข้อพึงปฏิบัติที่ดีสำหรับกรรมการบริษัทฯ จดทะเบียนที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเสนอแนะ ตามที่ปรากฏในรายงานประจำปี 2552 ของบริษัทฯ

ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการบริษัทฯ ได้กำหนดแนวทางปฏิบัติเป็นลายลักษณ์อักษรในหลักการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ ภายใต้หัวข้อนโยบายเกี่ยวกับผลประโยชน์ที่ขัดกัน และนโยบายเกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ เพื่อป้องกันการขัดแย้งทางผลประโยชน์

จริยธรรมธุรกิจ

คณะกรรมการบริษัทฯ ได้ออกข้อพึงปฏิบัติเกี่ยวกับจรรยาบรรณของพนักงาน เพื่อให้พนักงานยึดถือเป็นแนวทางในการปฏิบัติด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต มีคุณธรรม และความโปร่งใส ทั้งในการปฏิบัติต่อบริษัทฯ และผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม โดยพนักงานรับทราบและตกลงที่จะถือปฏิบัติ และบริษัทฯ ได้ติดตามการปฏิบัติตามแนวทางดังกล่าวอยู่เสมอ

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

คณะกรรมการบริษัทฯ จะเป็นผู้พิจารณาจัดสรรค่าตอบแทนกรรมการซึ่งได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2548 วันที่ 27 เมษายน 2548 ในวงเงินไม่เกิน 6.5 ล้านบาทต่อปี จนกว่าจะมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง ทั้งนี้ ในปี 2552 บริษัทฯ ได้จ่ายค่าตอบแทนกรรมการรวม 5,450,000 บาท ส่วนค่าตอบแทนผู้บริหารจะเชื่อมโยงกับผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และผลการดำเนินงานของผู้บริหารแต่ละคนโดยผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการบริหารและ/หรือคณะกรรมการบริษัทฯ

ระบบการควบคุมและการตรวจสอบภายใน

คณะกรรมการบริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญต่อการสร้างระบบการควบคุมภายใน ทั้งการควบคุมภายใน การดำเนินการและกำกับดูแลการปฏิบัติงาน โดยบริษัทฯ มีแผนกตรวจสอบภายในทำหน้าที่ตรวจสอบการปฏิบัติงานของพนักงานเพื่อให้มั่นใจว่าการปฏิบัติงานหลักและกิจกรรมทางการเงิน การปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ ได้ดำเนินการตามแนวทางที่กำหนดและมีประสิทธิภาพ และเพื่อให้แผนกตรวจสอบภายในมีความเป็นอิสระ สามารถทำหน้าที่ตรวจสอบและถ่วงดุลได้อย่างเต็มที่ผู้ตรวจสอบภายในได้รายงานผลการตรวจสอบโดยตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการตรวจสอบรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทฯ ซึ่งจะแจ้งให้ฝ่ายจัดการรับไปดำเนินการและแก้ไขต่อไป

จากรายงานผลการตรวจสอบภายในปี 2552 บริษัทฯ มีนโยบายที่จะให้การดำเนินการจัดเก็บข้อมูล ตลอดจนเอกสาร แบบฟอร์มเกี่ยวกับทรัพย์สินบริษัทฯ ให้เป็นมาตรฐานและเป็นไปในรูปแบบเดียวกัน เพื่อให้การใช้ทรัพย์สินเป็นไปตามระเบียบของบริษัทฯ อย่างคุ้มค่าและเกิดประโยชน์สูงสุด นอกจากนโยบายดังกล่าวแล้วไม่พบประเด็นความบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญอย่างใด จะมีเพียงการบกพร่องบางประการในเรื่องการปฏิบัติงานประจำวัน ซึ่งได้รับการแนะนำและแก้ไขปรับปรุงเป็นระยะๆ

การบริหารความเสี่ยง

บริษัทฯ ยังไม่ได้แต่งตั้งคณะอนุกรรมการบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ได้จัดให้มีการบริหารความเสี่ยงเพื่อลดความเสี่ยง ตามรายละเอียดที่ปรากฏในข้อ 5 (2) การบริหารความเสี่ยง

ความสัมพันธ์กับผู้ลงทุน

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

รายการระหว่างกัน

ในปี 2552 บริษัทฯ ไม่มีรายการระหว่างกันกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการและผู้บริหารของบริษัท นอกเหนือจากที่ได้เปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน ประจำปี 2552

นโยบายและแนวทางการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

ในอนาคตบริษัทและบริษัทย่อยไม่มีนโยบายการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน แต่ในกรณีที่มีความจำเป็นเพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัท บริษัทจะพิจารณาความสมเหตุผลอย่างรอบคอบและจะเป็นไปในราคาหรือเงื่อนไขที่ไม่แตกต่างจากบุคคลภายนอก และบริษัทจะดำเนินการตามขั้นตอนของข้อกำหนดหรือประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อกำหนดหรือประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง หลักเกณฑ์ วิธีการและการเปิดเผยรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทจดทะเบียน ตลอดจนกฎเกณฑ์หรือข้อบังคับทางกฎหมายอย่างเคร่งครัด และคำนึงถึงประโยชน์ของบริษัทเป็นสำคัญ นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบจะเป็นผู้ติดตามตรวจสอบการทำรายการระหว่างกันของบริษัทให้ปฏิบัติเป็นไปตามกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง

คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ก) ผลการดำเนินงาน

ภาพรวมของการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในปีที่ผ่านมา ความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลมีภาวะชะลอตัวลงจากปี 2551 เนื่องจากปัจจัยลบด้านต่างๆ เช่น สถานการณ์ด้านการเมือง ราคาน้ำมัน และราคาวัสดุก่อสร้างที่สูงขึ้น นอกจากนี้ วิกฤตการณ์การเงินของประเทศสหรัฐอเมริกาที่ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจโลก รวมทั้งประเทศไทย และวิกฤตการณ์ทางการเมืองในประเทศ จึงทำให้ผู้บริโภคชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย จึงทำให้ยอดขายของบริษัทฯ ในปี 2552 ลดลงจากปี 2551

รายได้จากการขายและบริการของบริษัทฯ ในปี 2552 ลดลงจากปี 2551 จำนวน 431.01 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากในปี 2552 บริษัทฯ ได้รับรู้รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน และห้องชุดของโครงการอาคารชุดพักอาศัยในเขตกรุงเทพฯ ลดลงจำนวน 407.18 ล้านบาท

อย่างไรก็ตาม วันที่ 10-14 มีนาคม 2553 บริษัทฯ ได้เปิดขายอาคารชุดในกรุงเทพฯ อีก 2 โครงการ ซึ่งเป็นอาคารสูงกว่า 30 ชั้น ชื่อโครงการ เดอะบรีซ (“The Breeze”) ซึ่งตั้งอยู่บริเวณถนนราธิวาสราชนครินทร์ และโครงการแวนเทจ (“Vantage”) ตั้งอยู่บริเวณถนนรัชดาภิเษก ใกล้แยกรัชวิภา ซึ่งปัจจุบันทั้ง 2 โครงการได้ผ่านการเห็นชอบรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมจากคณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมแล้ว นอกจากนี้ ภายในปี 2553 บริษัทฯ มีโครงการขายบ้านพร้อมที่ดินรวมทั้งสิ้น 6 โครงการ ทั้งในเขตกรุงเทพมหานครและจังหวัดระยอง

ในส่วนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่แถบชายฝั่งทะเลตะวันออกมีรายได้เพิ่มขึ้นจากปี 2551 เนื่องจากบริษัทฯ มีการพัฒนาโครงการบ้านและอาคารพาณิชย์เพิ่มขึ้นอีก 3 โครงการ ในปี 2552 โดยส่วนหนึ่งเป็นผลจากธุรกิจค้าปลีกเทสโก้ โลตัสที่ขยายธุรกิจไปในเขตบ้านฉาง จังหวัดระยอง จึงทำให้ผู้บริโภคในท้องถิ่นมีความต้องการที่อยู่อาศัยและอาคารพาณิชย์เพื่อทำธุรกิจในเชิงพาณิชย์มากขึ้น

ในปี 2552 และปี 2553 บริษัทฯ มีโครงการที่จะพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ ในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครและที่จังหวัดระยอง โดยพิจารณาจากปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง และความต้องการของผู้บริโภคเป็นหลัก อย่างไรก็ตาม จากสภาวการณ์ด้านเศรษฐกิจ และปัจจัยลบทั้งภายในประเทศและต่างประเทศที่ส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อภายในประเทศจึงทำให้บริษัทฯ มีนโยบายดำเนินธุรกิจอย่างรอบคอบรัดกุม เพื่อให้มีกระแสเงินสดรับจากการดำเนินงานมากเพียงพอนำมาใช้ในการดำเนินธุรกิจและมีสภาพคล่อง อย่างไรก็ตามอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ในสัดส่วนที่ต่ำ ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงศักยภาพที่บริษัทสามารถจัดหาแหล่งเงินกู้เพื่อนำมาใช้ในการพัฒนาโครงการอื่นๆ ของบริษัทฯได้อีกในอนาคต

รายได้จากการขายและบริการ

รายได้จากการขายและบริการของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ได้มาจาก 3 ส่วนงาน คือ รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย อสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า และธุรกิจสนามกอล์ฟ ซึ่งปีที่ผ่านมาบริษัทฯ มีรายได้ส่วนใหญ่มาจากการรับรู้รายได้จากการขายห้องชุดของโครงการอาคารชุดพักอาศัยในกรุงเทพ 2 โครงการ จำนวน 376.25 ล้านบาท และการขายบ้านพร้อมที่ดินในกรุงเทพ และบ้านฉาง จำนวน 214.08 ล้านบาท

รายได้จากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในปี 2552 ลดลงจากปี 2551 ร้อยละ 42.84 อันเป็นผลมาจากปัจจัยลบด้านต่างๆ เช่น สถานการณ์ด้านการเมือง ราคาน้ำมัน ที่สูงขึ้น ส่งผลต่อการตัดสินใจของผู้ซื้อ นอกจากนี้บริษัทฯ มีรายได้จากบริษัทย่อย ได้แก่ ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์จากบริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด จำนวน 30.83 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2551 ร้อยละ 96.12 และมีรายได้จากธุรกิจสนามกอล์ฟจากบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด จำนวน 43.85 ล้านบาท ลดลงจากปี 2551 ร้อยละ 7.63

ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ปี 2552 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีค่าใช้จ่ายรวม 704.61 ล้านบาท ลดลงจากปี 2551 จำนวน 296.24 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากมีต้นทุนขายลดลงจากการรับรู้รายได้จากการขายและบริการลดลง โดยบริษัทฯ และบริษัทย่อย มีต้นทุนขายเท่ากับ 493.25 ล้านบาท ลดลงจากปี 2551 จำนวน 269.49 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 35.33 ส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ในปี 2552 มีจำนวน 211.36 ล้านบาท ลดลงจากปี 2551 จำนวน 26.75 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 12.66 โดยมีค่าใช้จ่ายในการขายลดลง 35.80 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 39.33 ในขณะที่มีค่าใช้จ่ายในการบริหาร เพิ่มขึ้น 9.05 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.15

กำไร

ในปี 2552 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีกำไรสุทธิ จำนวน 21.64 ล้านบาท ลดลงจากปี 2551 จำนวน 85.61 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 79.82 โดยสาเหตุหลักมาจากบริษัทฯ และบริษัทย่อย มีรายได้จากการขายและบริการลดลงจากปี 2551 เนื่องจากบริษัทฯ มีการรับรู้รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน และห้องชุดโครงการอาคารชุดพักอาศัยในเขตกรุงเทพมหานครลดลง ในขณะเดียวกันบริษัทฯ มีรายการโอนกลับขาดทุนจากการด้อยค่าในเงินลงทุนในบริษัทย่อยฯ จำนวน 31.30 ล้านบาท เป็นผลให้ในปี 2552 บริษัทฯ จึงมีผลกำไรและไม่มีภาระภาษีเงินได้ เนื่องมาจากรายการโอนกลับขาดทุนจากการด้อยค่าในเงินลงทุนในบริษัทย่อยฯ ดังกล่าว เป็นรายได้ที่ได้รับยกเว้นภาษี ในขณะที่ปี 2551 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้จากผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ที่มีกำไร

ข) ฐานะการเงิน

ณ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 4,297.08 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2551 จำนวน 34.27 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.80 โดยมีรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์ที่สำคัญของบริษัทฯ ในช่วงที่ผ่านมา ดังนี้

ส่วนประกอบของสินทรัพย์

ณ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีสินทรัพย์หมุนเวียนเท่ากับ 1,777.14 ล้านบาท ลดลงจากปี 2551 จำนวน 20.23 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากในระหว่างปี 2552 บริษัทฯ มีสินค้าคงเหลือลดลงจากปี 2551 จำนวน 102.58 ล้านบาท ซึ่งเป็นต้นทุนอสังหาริมทรัพย์พร้อมขาย (หลังหักค่าเผื่อมูลค่าสินค้าลดลง) ที่ลดลงจำนวน 108.05 ล้านบาท ในขณะที่ต้นทุนอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาเพิ่มขึ้นจากปี 2551 จำนวน 5.39 ล้านบาท ทั้งนี้เป็นผลจากการรับรู้รายได้จากการขายบ้านในโครงการกรุงเทพฯ และระยองและรายได้จากการขายห้องชุดของโครงการอาคารชุดพักอาศัยในกรุงเทพฯ ในขณะที่บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น 77.77 ล้านบาท ส่วนหนึ่งมาจากบริษัทฯ ได้รับชำระเงินจากการขายบ้านและห้องชุดของโครงการอาคารชุดดังกล่าว

บริษัทฯ มีลูกหนี้การค้าและมูลค่างานระหว่างก่อสร้างที่ยังไม่เรียกเก็บจากลูกค้ารวมกันเพิ่มขึ้นจำนวน 3.82 ล้านบาท สินทรัพย์หมุนเวียนอื่นๆ รวมลดลงจำนวน 8.24 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากเงินกองทุนเพื่อการบริหารและค่าส่วนกลางอาคารชุดจ่ายล่วงหน้าที่จ่ายให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดของโครงการอาคารชุดพักอาศัยในกรุงเทพฯ 2 โครงการที่ลดลงจากปี 2551 จำนวน 4.69 ล้านบาท และค่าก่อสร้างจ่ายล่วงหน้าให้ผู้รับเหมาซึ่งหักคืนจากค่าก่อสร้างตามงวดงานที่ลดลงจำนวน 1.85 ล้านบาท และสินทรัพย์หมุนเวียนอื่นๆ รวมลดลง 1.70 ล้านบาท

คุณภาพของสินทรัพย์
ลูกหนี้การค้า/มูลค่างานระหว่างก่อสร้างที่ยังไม่ได้เรียกเก็บจากลูกค้า

ณ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีลูกหนี้การค้าและมูลค่างานระหว่างก่อสร้างที่ยังไม่ได้เรียกเก็บจากลูกค้ารวม 13.55 ล้านบาท ขณะที่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 มีจำนวน 9.73 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3.82 ล้านบาท

สินค้าคงเหลือ/ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ/ที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา - สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีสินค้าคงเหลือสุทธิเท่ากับ 1,019.89 ล้านบาท ขณะที่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 มีจำนวน 1,122.47 ล้านบาท หรือลดลงจากปีก่อนร้อยละ 9.14 เนื่องจากมีการโอนสินค้าสำเร็จรูปเป็นต้นทุนขายจากการรับรู้รายได้จากการขายห้องชุดของโครงการอาคารชุดพักอาศัยในกรุงเทพฯ ลดลงจากปี 2551 นอกจากนี้ที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา - สุทธิของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เพิ่มขึ้นจากปี 2551 จำนวน 42.94 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.22 อันเนื่องมาจากการโอนกลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่าในสินทรัพย์ของบริษัทย่อย จำนวน 45.35 ล้านบาท เป็นผลให้ที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา - สุทธิของบริษัทฯ เพิ่มสูงขึ้น

อย่างไรก็ตาม ที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา – สุทธิของบริษัทฯ และบริษัทย่อย มีจำนวนลดลงจากปี 2551 จำนวน 52.21 ล้านบาทหรือร้อยละ 3.09 ส่วนหนึ่งมาจากบริษัทฯ มีการโอนที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา - สุทธิ จำนวน 85.49 ล้านบาทไปพัฒนาโครงการ และมีการตั้งค่าเผื่อด้อยค่าในส่วนปรับปรุงรอการพัฒนาจำนวน 9.87 ล้านบาท นอกจากนี้บริษัทฯ มีการซื้อที่ดินและพัฒนาที่ดินเพิ่มเพื่อรองรับกับโครงการใหม่ในปี 2553 จำนวน 43.15 ล้านบาท จึงทำให้ที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา - สุทธิของบริษัทฯ มีจำนวนลดลง 52.21 ล้านบาท

ค) สภาพคล่อง

กระแสเงินสด

ในปี 2552 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีเงินสดส่วนที่เพิ่มขึ้นจากกิจกรรมการดำเนินงาน กิจกรรมการลงทุน และกิจกรรมจัดหาเงิน รวม 77.77 ล้านบาท ลดลงจากปี 2551 ซึ่งมีเงินสดส่วนเพิ่ม 402.13 ล้านบาท เป็นจำนวน 324.36 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 80.66 สาเหตุหลักมาจากบริษัทฯ มีเงินสดรับจากกิจกรรมการดำเนินงานที่ลดลง จากปี 2551 จำนวน 334.89 หรือร้อยละ 59.60 เนื่องจากรายได้รับจากการขายและบริการลดลง นอกจากนี้ในส่วนของกิจกรรมการลงทุน บริษัทฯ มีเงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกันด้านระบบสาธารณูปโภคเพื่อรองรับโครงการใหม่ เพิ่มขึ้นจากปี 2551 จำนวน 76.44 ล้านบาท

อัตราส่วนสภาพคล่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีหนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้นจากปี 2551 จำนวน 5.92 ล้านบาท ทำให้อัตราส่วนสภาพคล่องลดลงจากปี 2551 เป็น 21.27 เท่า ในขณะที่อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วเพิ่มขึ้นจากปี 2551 เป็น 9.60 เท่า เนื่องจากในปี 2552 บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มมากขึ้นจากปี 2550 จำนวน 401.02 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม สินทรัพย์หมุนเวียนของบริษัทฯ ในปี 2552 มีจำนวนลดลง 23.71 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่มาจากการลดลงของสินค้าคงเหลือของโครงการในกรุงเทพฯ

โครงการในอนาคต

บริษัทฯ คาดว่าในปี 2553 จะพัฒนาโครงการใหม่อีก 2 - 3 โครงการ

ปัจจัยที่อาจทำให้โครงการในอนาคตไม่สามารถดำเนินไปตามแผน

1. ภาวะการขยายตัวของระบบเศรษฐกิจชะลอตัวหรือหยุดชะงัก รวมทั้งการเปลี่ยนแปลงความต้องการในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค อาจทำให้โครงการที่วางแผนไว้ หยุดการพัฒนาชั่วคราว หรือเปลี่ยนรูปแบบของโครงการที่จะพัฒนา
2. ความผันผวนของปัจจัยการผลิต เช่น ราคาค่าวัสดุก่อสร้าง ค่าแรง และอัตราดอกเบี้ย เป็นปัจจัยที่อาจส่งผลต่อการพัฒนาและผลตอบแทนโครงการไม่เป็นไปตามแผนงานที่วางไว้ ผลกระทบจากสถานการณ์ทางด้านการเมืองและวิกฤตเศรษฐกิจอาจทำให้ผู้บริโภคชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยออกไป
3. ภาวะการแข่งขันที่รุนแรงต่อเนื่องจากปี 2552 ของผู้ประกอบการต่างๆ ที่ทำให้ลูกค้ามีทางเลือกมากขึ้น

ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

1. ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี
   บริษัทฯ และบริษัทย่อยจ่ายค่าตอบแทนการสอบบัญชี ให้แก่ บริษัท สำนักงาน เอ เอ็ม ซี จำกัด ในรอบปีบัญชี 2552 เป็นจำนวนเงินรวม 1,246,000.00 บาท
2. ค่าบริการอื่น
   บริษัทฯ และบริษัทย่อยจ่ายค่าบริการอื่น ซึ่งได้แก่ ค่าธรรมเนียมแปลงบการเงินเป็นภาษาอังกฤษ ค่าใช้จ่ายทำงานล่วงเวลาผู้ตรวจสอบบัญชี ให้แก่ บริษัท สำนักงาน เอ เอ็ม ซี จำกัด ในรอบปีบัญชี 2552 เป็นจำนวนเงินรวม 79,948.99 บาท

รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบต่องบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย และสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปีฉบับนี้ ซึ่งงบการเงินดังกล่าวจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย โดยเลือกนโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ โดยผู้บริหารของบริษัทได้ใช้ดุลยพินิจอย่างระมัดระวังและประมาณการที่เหมาะสมในการจัดทำ รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

งบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อยได้รับการตรวจสอบโดย นางสาวประภาศรี ลีลาสุภา ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4664 ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และบริษัทย่อยได้รับการตรวจสอบโดยนางสาวปิยมาศ เรืองแสงรอบ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 7133 แห่งบริษัท สำนักงาน เอ เอ็ม ซี จำกัด โดยในการตรวจสอบงบการเงินนี้ บริษัทเปิดโอกาสให้ผู้สอบบัญชีได้พิจารณาการบันทึกข้อมูลทางการเงิน และข้อมูลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น รายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท และรายงานอื่นๆ ตามที่ผู้สอบบัญชีต้องการ ซึ่งบริษัทมั่นใจว่าการให้ผู้สอบบัญชีได้เข้าถึงข้อมูลต่างๆ จะช่วยให้ผู้สอบบัญชีสามารถตรวจสอบบัญชีได้อย่างถูกต้องและเหมาะสม

คณะกรรมการได้จัดให้มีการดำรงรักษาไว้ซึ่งระบบควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพเพื่อให้มั่นใจได้อย่างมีเหตุผลว่าการบันทึกข้อมูลทางบัญชีมีความถูกต้อง ครบถ้วน และเพียงพอที่จะดำรงรักษาไว้ซึ่งทรัพย์สิน และเพื่อให้ทราบจุดอ่อนเพื่อป้องกันไม่ให้เกิดการทุจริตหรือการดำเนินงานที่ผิดปกติอย่างมีสาระสำคัญ จึงได้มีการทบทวนระบบควบคุมภายในอย่างต่อเนื่องเพื่อให้ระบบทำงานได้อย่างมีประสิทธิผล ในการนี้คณะกรรมการได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งประกอบด้วยกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารเป็นผู้ดูแลรายงานทางการเงินของบริษัทให้ตรงต่อความเป็นจริง ครบถ้วน เพียงพอและเชื่อถือได้ รวมถึงระบบควบคุมภายใน ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบได้มีการประชุมร่วมกับตัวแทนฝ่ายบริหาร ผู้สอบบัญชี และผู้ตรวจสอบภายในเพื่อพิจารณารายงานทางการเงิน และบัญชี และการควบคุมภายใน

คณะกรรมการมีความเห็นว่าระบบควบคุมภายในของบริษัทโดยรวมอยู่ในระดับที่น่าพอใจ และสามารถสร้างความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลต่อความเชื่อถือได้ของงบการเงินรวมของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบดุลรวมและงบดุลเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 งบกำไรขาดทุนรวม และงบกำไรขาดทุนเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ซึ่งผู้บริหารของกิจการเป็นผู้รับผิดชอบต่อความถูกต้องและครบถ้วนของข้อมูลในงบการเงินเหล่านี้ ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของข้าพเจ้า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2551 ของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีอื่นในสำนักงานเดียวกัน และเสนอรายงานไว้อย่างไม่มีเงื่อนไขตามรายงานลงวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2552

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีที่รับรองทั่วไป ซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าต้องวางแผนและปฏิบัติงานเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลว่า งบการเงินแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการทดสอบหลักฐานประกอบรายการทั้งที่เป็นจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน การประเมินความเหมาะสมของหลักการบัญชีที่กิจการใช้และประมาณการเกี่ยวกับรายการทางการเงินที่เป็นสาระสำคัญซึ่งผู้บริหารเป็นผู้จัดทำขึ้น ตลอดจนการประเมินถึงความเหมาะสมของการแสดงรายการที่นำเสนอในงบการเงินโดยรวม ข้าพเจ้าเชื่อว่าการตรวจสอบดังกล่าวให้ข้อสรุปที่เป็นเกณฑ์อย่างเหมาะสมในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 ผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน ของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป

บริษัท สำนักงาน เอ เอ็ม ซี จำกัด

(นางสาวประภาศรี ลีลาสุภา)
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4664

กรุงเทพมหานคร
วันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2553

งบดุล

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551

(หน่วย : บาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2552	2551	2552	2551
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด		722,424,048.80	644,654,843.02	703,543,804.28	611,855,004.22
เงินลงทุนชั่วคราว	7	8,995,007.36	-	1,843,479.46	-
ลูกหนี้การค้า	8	1,071,018.05	1,904,149.15	-	1,000,000.00
มูลค่างานระหว่างก่อสร้างที่ยังไม่เรียกเก็บจากลูกค้า	9	12,476,300.00	7,826,365.00	12,476,300.00	7,826,365.00
สินค้าคงเหลือ - สุทธิ	10	1,019,891,900.82	1,122,466,779.71	1,023,180,835.76	1,125,988,519.83
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	11	12,284,521.25	20,518,029.00	11,809,711.20	20,109,842.32
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		1,777,142,796.28	1,797,370,165.88	1,752,854,130.70	1,766,779,731.37
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิ	12.2	43,490,277.16	44,939,458.78	43,490,277.16	44,939,458.78
เงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิ	13	-	-	888,361,616.38	857,059,710.16
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	14	733,798,798.66	690,858,599.77	37,329,351.09	33,383,148.05
ที่ดินที่ตั้งอาคารศูนย์การค้าให้เช่า		3,569,073.52	3,569,073.52	3,569,073.52	3,569,073.52
ที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา - สุทธิ	15	1,635,985,791.55	1,688,195,838.78	1,466,994,525.82	1,519,204,573.05
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน	16	83,194,222.00	15,753,502.00	83,194,222.00	15,753,502.00
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	17	19,895,294.05	22,127,562.37	12,527,325.19	15,675,789.63
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		2,519,933,456.94	2,465,444,035.22	2,535,466,391.16	2,489,585,255.19
รวมสินทรัพย์		4,297,076,253.22	4,262,814,201.10	4,288,320,521.86	4,256,364,986.56

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบดุล

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551

(หน่วย : บาท)

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2552	2551	2552	2551
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เจ้าหนี้การค้า		13,482,609.41	9,914,125.85	12,517,152.09	8,784,850.98
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		16,091,356.37	15,651,036.53	12,206,180.49	4,212,562.53
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า		7,251,750.00	3,792,750.00	7,251,750.00	3,792,750.00
ค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	9	17,929,528.00	9,749,617.00	17,929,528.00	9,749,617.00
เจ้าหนี้อื่น		9,515,184.52	8,529,994.01	8,115,871.54	8,170,980.24
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		-	16,544,164.90	-	16,544,164.90
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		19,276,204.69	13,449,466.29	13,172,416.93	14,277,834.13
รวมหนี้สินหมุนเวียน		83,546,632.99	77,631,154.58	71,192,899.05	65,532,759.78
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินประกันผลงานค่าก่อสร้าง		23,059,882.68	15,999,461.15	22,917,487.83	15,857,066.30
เงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน	12.1	7,441,472.88	7,752,685.37	7,441,472.88	7,752,685.37
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		4,627,685.48	2,228,046.16	2,392,446.00	2,177,946.00
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		35,129,041.04	25,980,192.68	32,751,406.71	25,787,697.67
รวมหนี้สิน		118,675,674.03	103,611,347.26	103,944,305.76	91,320,457.45

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบดุล

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551

(หน่วย : บาท)

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2552	2551	2552	2551
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น	18				
ทุนจดทะเบียน					
หุ้นสามัญ 10,818,493,916 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท		10,818,493,916.00	10,818,493,916.00	10,818,493,916.00	10,818,493,916.00
ทุนที่ออกและชำระแล้ว					
หุ้นสามัญ 4,429,197,749 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท		4,429,197,749.00	4,429,197,749.00	4,429,197,749.00	4,429,197,749.00
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น	19	3,912,944.89	3,912,944.89	3,912,944.89	3,912,944.89
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ		(91,589,327.89)	(91,589,327.89)	(91,589,327.89)	(91,589,327.89)
ส่วนเกินทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อย :					
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญของบริษัทย่อย		112,874,046.48	112,874,046.48	-	-
ขาดทุนสะสมของบริษัทย่อย		(38,742,567.62)	(38,742,567.62)	-	-
กำไร (ขาดทุน) สะสม					
จัดสรรแล้ว					
ทุนสำรองตามกฎหมาย	20	11,812,043.85	11,812,043.85	11,812,043.85	11,812,043.85
ยังไม่ได้จัดสรร (ขาดทุนสะสม)		(375,727,071.84)	(397,367,123.66)	(168,957,193.75)	(188,288,880.74)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท		4,051,737,816.87	4,030,097,765.05	4,184,376,216.10	4,165,044,529.11
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย		126,662,762.32	129,105,088.79	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		4,178,400,579.19	4,159,202,853.84	4,184,376,216.10	4,165,044,529.11
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		4,297,076,253.22	4,262,814,201.10	4,288,320,521.86	4,256,364,986.56

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกำไรขาดทุน

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551

(หน่วย : บาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2552	2551	2552	2551
รายได้จากการขายและบริการ		665,005,336.65	1,096,022,539.94	590,330,426.33	1,032,826,785.86
ต้นทุนขายและบริการ		(493,249,139.62)	(762,744,047.55)	(434,944,534.70)	(673,908,611.19)
กำไรขั้นต้น		171,756,197.03	333,278,492.39	155,385,891.63	358,918,174.67
ดอกเบี้ยรับ		8,877,557.79	12,954,047.18	8,513,316.96	12,123,749.16
รายการปรับปรุงกำไรจากการขายสินทรัพย์ระหว่างกัน	5	-	9,806,175.56	-	-
รายการโอนกลับขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์	13,14 และ 15	35,478,434.40	-	21,427,948.23	-
รายได้อื่น		14,470,778.03	13,275,254.21	22,403,614.10	20,766,332.88
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย		230,582,967.25	369,313,969.34	207,730,770.92	391,808,256.71
ค่าใช้จ่ายในการขาย		(55,223,724.25)	(91,022,847.16)	(51,943,495.47)	(89,498,260.22)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		(126,308,343.32)	(118,338,940.03)	(111,789,340.13)	(100,013,257.72)
ค่าตอบแทนผู้บริหาร		(29,833,158.00)	(28,747,767.00)	(24,646,232.00)	(24,116,906.00)
รวมค่าใช้จ่าย		(211,365,225.57)	(238,109,554.19)	(188,379,067.60)	(213,628,423.94)
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้		19,217,741.68	131,204,415.15	19,351,703.32	178,179,832.77
ต้นทุนทางการเงิน		(20,016.33)	(348,371.94)	(20,016.33)	(348,215.14)
กำไรก่อนภาษีเงินได้		19,197,725.35	130,856,043.21	19,331,686.99	177,831,617.63
ภาษีเงินได้	24	-	(27,626,944.91)	-	(27,626,944.91)
กำไรสุทธิสำหรับปี		19,197,725.35	103,229,098.30	19,331,686.99	150,204,672.72
ส่วนของกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่เป็นของ					
ผู้ถือหุ้นของบริษัท		21,640,051.82	107,254,874.94	19,331,686.99	150,204,672.72
ผู้ถือหุ้นส่วนน้อย		(2,442,326.47)	(4,025,776.64)	-	-
		19,197,725.35	103,229,098.30	19,331,686.99	150,204,672.72
กำไรต่อหุ้นส่วนที่เป็นของบริษัท					
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานและ					
กำไรต่อหุ้นปรับลด	25	0.0049	0.0242	0.0044	0.0339
จำนวนหุ้นสามัญขั้นพื้นฐาน (หน่วย : หุ้น)		4,429,197,749	4,429,197,749	4,429,197,749	4,429,197,749

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551

งบการเงินรวม

(หน่วย : บาท)

	ทุนเรือนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว	ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น	ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนเกินทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อย	กำไร (ขาดทุน) สะสม		รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท	ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
					จัดสรรแล้ว ทุนสำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร (ขาดทุนสะสม)			
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2551	4,429,197,749.00	3,912,944.89	(91,589,327.89)	74,131,478.86	11,812,043.85	(504,621,998.60)	3,922,842,890.11	133,130,865.43	4,055,973,755.54
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี	-	-	-	-	-	107,254,874.94	107,254,874.94	(4,025,776.64)	103,229,098.30
รวมรายได้(ค่าใช้จ่าย)ทั้งสิ้นที่รับรู้สำหรับปี	-	-	-	-	-	107,254,874.94	107,254,874.94	(4,025,776.64)	103,229,098.30
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551	4,429,197,749.00	3,912,944.89	(91,589,327.89)	74,131,478.86	11,812,043.85	(397,367,123.66)	4,030,097,765.05	129,105,088.79	4,159,202,853.84
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี	-	-	-	-	-	21,640,051.82	21,640,051.82	(2,442,326.47)	19,197,725.35
รวมรายได้ (ค่าใช้จ่าย) ทั้งสิ้นที่รับรู้สำหรับปี	-	-	-	-	-	21,640,051.82	21,640,051.82	(2,442,326.47)	19,197,725.35
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	4,429,197,749.00	3,912,944.89	(91,589,327.89)	74,131,478.86	11,812,043.85	(375,727,071.84)	4,051,737,816.87	126,662,762.32	4,178,400,579.19

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551

งบการเงินเฉพาะกิจการ

(หน่วย : บาท)

	ทุนเรือนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว	ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น	ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ	กำไร (ขาดทุน) สะสม		รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
				จัดสรรแล้ว ทุนสำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร (ขาดทุนสะสม)	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2551	4,429,197,749.00	3,912,944.89	(91,589,327.89)	11,812,043.85	(338,493,553.46)	4,014,839,856.39
กำไรสุทธิสำหรับปี	-	-	-	-	150,204,672.72	150,204,672.72
รวมรายได้ทั้งสิ้นที่รับรู้สำหรับปี	-	-	-	-	150,204,672.72	150,204,672.72
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551	4,429,197,749.00	3,912,944.89	(91,589,327.89)	11,812,043.85	(188,288,880.74)	4,165,044,529.11
กำไรสุทธิสำหรับปี	-	-	-	-	19,331,686.99	19,331,686.99
รวมรายได้ทั้งสิ้นที่รับรู้สำหรับปี	-	-	-	-	19,331,686.99	19,331,686.99
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	4,429,197,749.00	3,912,944.89	(91,589,327.89)	11,812,043.85	(168,957,193.75)	4,184,376,216.10

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2552	2551	2552	2551
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไรก่อนภาษีเงินได้	19,197,725.35	130,856,043.21	19,331,686.99	177,831,617.63
ปรับรายการกระทบกำไรก่อนภาษีเงินได้เป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากการดำเนินงาน				
รายการโอนกลับขาดทุนจากมูลค่าสินค้าคงเหลือลดลง	(6,486,293.59)	(13,728,872.79)	(6,486,293.59)	(13,728,872.79)
รายการโอนกลับขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์	(35,478,434.40)	-	(21,427,948.23)	-
รายการปรับปรุงกำไรจากการขายสินทรัพย์ระหว่างกัน	-	(9,803,934.27)	-	-
รับรู้รายได้ค่าเช่ารอตัดบัญชี	(446,030.87)	(901,380.69)	(446,030.87)	(901,380.69)
ค่าเสื่อมราคา	27,568,413.75	59,272,493.35	7,517,020.53	9,304,048.95
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนตัดจำหน่าย	470,379.47	98,896.29	470,379.47	98,896.29
ขาดทุนจากการจำหน่าย/ตัดจำหน่ายที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	2,504,177.88	122,921.67	2,129,255.54	133,912.53
ต้นทุนทางการเงิน	20,016.33	348,371.94	20,016.33	348,215.14
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	7,349,953.92	166,264,538.71	1,108,086.17	173,086,437.06
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง				
ลูกหนี้การค้า	833,131.10	566,931.42	1,000,000.00	941,864.00
มูลค่างานระหว่างก่อสร้างที่ยังไม่เรียกเก็บจากลูกค้า	(4,649,935.00)	9,810,477.98	(4,649,935.00)	9,810,477.98
สินค้าคงเหลือ	199,456,899.39	441,912,823.18	199,689,704.57	421,152,981.47
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	-	(1,100,000.00)	-	(1,100,000.00)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	5,289,146.36	(648,463.07)	5,355,769.73	(783,433.49)
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	1,584,000.00	-	1,584,000.00	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(863,628.58)	(2,365,349.29)	(326,560.57)	(1,457,920.33)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้า	3,568,483.56	(7,615,663.72)	3,732,301.11	(5,196,379.75)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	440,319.84	2,508,799.02	7,993,617.96	2,327,804.71
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	3,459,000.00	810,750.00	3,459,000.00	810,750.00
ค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	8,179,911.00	(10,849,555.00)	8,179,911.00	(10,849,555.00)
เจ้าหนี้อื่น	985,190.51	141,270.03	(55,108.70)	1,481,036.19
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	5,826,738.40	2,958,167.83	(1,105,417.20)	1,673,214.05
เงินประกันผลงานค่าก่อสร้าง	7,060,421.53	(28,622,069.55)	7,060,421.53	(28,764,464.40)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	2,399,639.32	(324,434.09)	214,500.00	366,500.00
เงินสดรับจากกิจกรรมดำเนินงาน	240,919,271.35	573,448,223.45	233,240,290.60	563,499,312.49
จ่ายดอกเบี้ย	(20,016.33)	(491,295.09)	(20,016.33)	(491,147.29)
จ่ายภาษีเงินได้	(13,918,647.47)	(11,082,780.01)	(13,539,519.36)	(11,082,780.01)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	226,980,607.55	561,874,148.35	219,680,754.91	551,925,385.19

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2552	2551	2552	2551
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินลงทุนชั่วคราวเพิ่มขึ้น	(8,995,007.36)	-	(1,843,479.46)	-
เงินสดรับจากการขายที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	1,498,591.62	75,166.36	1,397,997.15	-
ซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(31,121,007.78)	(16,275,103.40)	(16,952,494.29)	(7,025,154.39)
ซื้อที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา	(43,153,258.25)	(78,300,054.31)	(43,153,258.25)	(78,300,054.31)
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน(เพิ่มขึ้น)ลดลง	(67,440,720.00)	9,000,000.00	(67,440,720.00)	9,000,000.00
เงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(149,211,401.77)	(85,499,991.35)	(127,991,954.85)	(76,325,208.70)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	(74,248,191.00)	-	(74,248,191.00)
เงินสดใช้ไปจากกิจกรรมจัดหาเงิน	-	(74,248,191.00)	-	(74,248,191.00)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	77,769,205.78	402,125,966.00	91,688,800.06	401,351,985.49
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	644,654,843.02	242,528,877.02	611,855,004.22	210,503,018.73
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	722,424,048.80	644,654,843.02	703,543,804.28	611,855,004.22
การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดเพิ่มเติม	-	-	-	-
1. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ประกอบด้วย				
เงินสดและเงินฝากสถาบันการเงิน	79,206,331.28	46,351,322.19	69,813,921.85	39,333,525.04
เงินฝากประจำ	128,565,187.18	39,331,846.21	128,565,187.18	39,331,846.21
พันธบัตรรัฐบาล	284,557,147.15	299,780,715.60	284,557,147.15	299,780,715.60
บัตรรับฝากประจำ	230,095,383.19	259,190,959.02	220,607,548.10	233,408,917.37
รวม	722,424,048.80	644,654,843.02	703,543,804.28	611,855,004.22
2. รายละเอียดเพิ่มเติมในรายการที่ไม่เป็นตัวเงิน มีดังนี้	-	-	-	-
- โอนเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างเป็นสินค้าคงเหลือ	3,123,353.29	12,380,833.66	3,123,353.29	12,380,833.66
- โอนที่ดินรอการพัฒนาเป็นสินค้าคงเหลือ (โอนกลับ)	85,489,347.49	12,085,828.69	85,489,347.49	(329,300.00)
- โอนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เป็นสินค้าคงเหลือ	1,783,026.13	-	1,783,026.13	-
- โอนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เป็นสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	178,991.90	-	178,991.90	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551

1. เรื่องทั่วไป

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

บริษัทฯ จดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2536

อนึ่งบริษัทฯ มีกลุ่มซันไรส์ เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในสัดส่วนร้อยละ 69.10 ของหุ้นสามัญทั้งหมด ซึ่งกลุ่มซันไรส์เป็นกลุ่มบริษัทที่จดทะเบียนและตั้งอยู่ในประเทศไทย ประกอบด้วย บริษัท กรุงเทพโทรทัศน์และวิทยุ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 49.50 บริษัท บีบี ทีวี เอ็ตควิตี้ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 11.58 บริษัท ซันไรส์ อีควิตี้ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 7.89 และบริษัท จี แอล แอสเซทส์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 0.13

2. หลักเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

2.1 งบการเงินรวม และงบการเงินเฉพาะกิจการได้จัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปภายใต้พระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543 ซึ่งหมายความถึงมาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินรวมถึงการตีความและแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชีฯ ("สภาวิชาชีพบัญชี") ซึ่งจัดตั้งตามพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 ได้มีมติให้ประกาศใช้แล้ว และตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการจัดทำและนำเสนอรายงานทางการเงิน

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิม เว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

2.2 สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกประกาศสภาวิชาชีพบัญชี ฉบับที่ 12/2552 ลงวันที่ 15 พฤษภาคม 2552 เรื่อง การจัดเลขระบุฉบับมาตรฐานการบัญชีของไทยให้ตรงตามมาตรฐานการบัญชีระหว่างประเทศ ดังนั้นการอ้างอิงเลขมาตรฐานการบัญชีในงบการเงินนี้ได้ถือปฏิบัติตามประกาศสภาวิชาชีพฉบับดังกล่าว บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้ใช้มาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ปรับปรุงใหม่ตลอดจนแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีในระหว่างปี 2551 และ 2552 ซึ่งมีผลบังคับสำหรับงบการเงินปีปัจจุบันและปีถัดไปดังต่อไปนี้

ก) มาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงิน และแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่มีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน ซึ่งถือปฏิบัติกับงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2552 เป็นต้นไป

แม่บทการบัญชี (ปรับปรุง 2550)		
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 36 (ปรับปรุง 2550)	เรื่อง	การด้อยค่าของสินทรัพย์
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2550)	เรื่อง	สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก
แนวปฏิบัติทางการบัญชีสำหรับการบันทึกสิทธิการเช่า		
แนวปฏิบัติทางการบัญชีสำหรับการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน		

มาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงตลอดจนแนวทางปฏิบัติทางการบัญชีข้างต้น ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินรวม และงบการเงินเฉพาะกิจการ

ข) มาตรฐานการบัญชีที่ยังไม่มีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

		วันที่มีผลบังคับใช้
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 20	เรื่อง การบัญชีสำหรับเงินอุดหนุนจากรัฐบาล และเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับความช่วยเหลือจากรัฐบาล	1 มกราคม 2555
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 24 (ปรับปรุง 2550)	เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1 มกราคม 2554
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 40	เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1 มกราคม 2554

โดยฝ่ายบริหารของบริษัทฯ ได้ประเมินแล้วเห็นว่าไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินปีที่เริ่มใช้มาตรฐานการบัญชีดังกล่าวข้างต้น

2.3 การใช้ประมาณการทางบัญชีในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารต้องใช้ประมาณการและข้อสมมติฐานหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการกำหนดนโยบายและการรายงานจำนวนเงินที่เกี่ยวกับสินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่าย ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณไว้

ประมาณการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกในงวดบัญชีที่ประมาณการดังกล่าวได้รับการทบทวน หรือในงวดอนาคตที่ได้รับผลกระทบนั้น โดยข้อมูลเกี่ยวกับการประมาณการความไม่แน่นอนและข้อสมมติฐานที่สำคัญในการกำหนดนโยบายการบัญชี และมีผลกระทบสำคัญต่อการรับรู้จำนวนเงินในงบการเงิน ประกอบด้วย ประมาณการหนี้สิน หนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นและสินทรัพย์ที่อาจจะเกิดขึ้นและการวัดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด

2.4 บริษัทฯ ได้จัดทำงบการเงินเป็นภาษาไทยตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย ซึ่งหลักการบัญชีที่ใช้อาจแตกต่างจากหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศอื่นๆ เพื่อความสะดวกของผู้อ่านงบการเงิน บริษัทฯ ได้จัดทำงบการเงินฉบับภาษาอังกฤษ โดยแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยเพื่อวัตถุประสงค์ของการรายงานภายในประเทศ

2.5 งบดุลรวมและงบดุลเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 ได้มีการจัดประเภทบัญชีใหม่ เพื่อประโยชน์ในการเปรียบเทียบกับงบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 ซึ่งไม่มีผลกระทบต่อกำไรสุทธิหรือส่วนของผู้ถือหุ้นดังนี้

- ลูกหนี้การค้าไปเป็นมูลค่างานระหว่างก่อสร้างที่ยังไม่เรียกเก็บจากลูกค้า จำนวน 7.05 ล้านบาท
- สินค้าคงเหลือ-สุทธิไปเป็นที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา-สุทธิ จำนวน 46.10 ล้านบาท
- สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นไปเป็นเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 1.11 ล้านบาท
- บัญชีเงินประกันผลงานค่าก่อสร้างไปเป็นหนี้สินหมุนเวียนอื่น จำนวน 8.60 ล้านบาท

และได้จัดรูปแบบงบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2551 และงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันที่นำเสนอเพื่อให้สอดคล้องกับรายการในงบการเงินสำหรับสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 ตามประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้า ลงวันที่ 30 มกราคม 2552 เรื่อง กำหนดรายการย่อที่ต้องมีในงบการเงิน พ.ศ. 2552 ดังนี้

(หน่วย : บาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2551					
	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ก่อนการจัดประเภทใหม่	จัดประเภทใหม่	หลังการจัดประเภทใหม่	ก่อนการจัดประเภทใหม่	จัดประเภทใหม่	หลังการจัดประเภทใหม่
โอนกลับบัญชีขาดทุนจากการตีมูลค่าสินค้าคงเหลือลดลง	8,824,225.65	(8,824,225.65)	-	8,824,225.65	(8,824,225.65)	-
ต้นทุนขายและบริการ	(760,183,671.36)	(2,560,376.19)	(762,744,047.55)	(682,732,836.84)	8,824,225.65	(673,908,611.19)
ค่าตอบแทนกรรมการ	(5,520,000.00)	5,520,000.00	-	(5,520,000.00)	5,520,000.00	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(152,951,308.87)	34,612,368.84	(118,338,940.03)	(118,610,163.72)	18,596,906.00	(100,013,257.72)
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	-	(28,747,767.00)	(28,747,767.00)	-	(24,116,906.00)	(24,116,906.00)
รวม	(909,830,754.58)	-	(909,830,754.58)	(798,038,774.91)	-	(798,038,774.91)

3. เกณฑ์การจัดทำงบการเงินรวม

3.1 งบการเงินรวมของบริษัทฯ ประกอบด้วย งบการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย (รวมกันเรียกว่า“กลุ่มบริษัทฯ”)

3.2 บริษัทย่อย เป็นกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมของกลุ่มบริษัทฯ การควบคุมเกิดขึ้นเมื่อกลุ่มบริษัทฯ มีอำนาจควบคุมทั้งทางตรงและทางอ้อมในการกำหนดนโยบายทางการเงินและการดำเนินงานของบริษัทนั้น เพื่อให้ได้มาซึ่งประโยชน์จากกิจกรรมของบริษัทย่อย งบการเงินของบริษัทย่อยได้รวมอยู่ในงบการเงินรวมของกลุ่มบริษัทฯ นับแต่วันที่มีการควบคุมจนถึงวันที่การควบคุมสิ้นสุดลง

3.3 งบการเงินรวมได้รวมรายการบัญชีของบริษัทฯ และบริษัทย่อย หลังจากตัดรายการระหว่างกันซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นทางตรงในอัตราร้อยละดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	ลักษณะการถือหุ้น	ประเทศที่จดทะเบียน	ลักษณะทางธุรกิจ	สัดส่วนการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	สัดส่วนการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด	ทางตรง	ประเทศไทย	สนามกอล์ฟ	81.30	81.30
บริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด	ทางตรง	ประเทศไทย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.13	99.13
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ ไลซัน นิวเวิลด์ จำกัด	ทางตรง	ประเทศไทย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	60.00	60.00

3.4 งบการเงินรวมจัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีเดียวกันสำหรับรายการบัญชีที่เหมือนกันหรือเหตุการณ์การบัญชีที่คล้ายคลึงกัน

3.5 รอบระยะเวลาบัญชีของบริษัทย่อย สิ้นสุดวันเดียวกันกับของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

3.6 ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯ และบริษัทย่อย รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญและเงินลงทุนในบริษัทย่อยของบริษัทฯ และส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว

4. นโยบายการบัญชี

นโยบายการบัญชีที่สำคัญของกลุ่มบริษัทฯ สรุปได้ดังนี้

4.1 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ประกอบด้วย เงินสด เงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์ กระแสรายวัน และเงินลงทุนชั่วคราว อายุไม่เกิน 3 เดือน ที่ไม่ติดภาระผูกพัน ซึ่งเงินลงทุนชั่วคราวในรูปบัตรรับฝากประจำ ตั๋วสัญญาใช้เงินและพันธบัตรรัฐบาลบันทึกด้วยมูลค่าต้นทุน ณ วันที่จ่ายซื้อเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนดังกล่าว

4.2 การวัดค่าเงินลงทุนชั่วคราวที่เป็นเงินลงทุนในบัตรรับฝากประจำแสดงในมูลค่าราคาทุน

4.3 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นแสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้หักค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ (ถ้ามี) โดยค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญประมาณขึ้นจากจำนวนหนี้ที่คาดว่าจะเก็บเงินไม่ได้ การประมาณดังกล่าวอาศัยประสบการณ์ในการเก็บเงินจากลูกหนี้ในอดีต ประกอบกับพิจารณาฐานะการเงินของลูกหนี้

4.4 สินค้าคงเหลือแสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

4.4.1 ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รวมถึงอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาคืออสังหาริมทรัพย์ที่ถือไว้ด้วยความตั้งใจในการพัฒนาและขายในการดำเนินธุรกิจปกติแสดงในราคาทุนโดยวิธีเฉพาะเจาะจง ซึ่งราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการ (ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง) และต้นทุนการกู้ยืมซึ่งกู้มาโดยเฉพาะเพื่อใช้ในอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาที่เกี่ยวข้อง รวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกระทั่งการพัฒนาสำเร็จ

4.4.2 ต้นทุนสินค้าคงเหลืออื่น คำนวณโดยวิธีเข้าก่อน-ออกก่อน ต้นทุนสินค้าประกอบด้วยต้นทุนที่ซื้อ ต้นทุนในการดัดแปลงหรือต้นทุนอื่นเพื่อให้สินค้าอยู่ในสภาพและสถานที่ปัจจุบัน

มูลค่าสุทธิที่จะได้รับเป็นการประมาณราคาที่จะขายได้ในการดำเนินธุรกิจปกติหักด้วยค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการขาย

กลุ่มบริษัทฯ ตั้งค่าเผื่อมูลค่าสินค้าลดลงสำหรับสินค้าที่เสื่อมคุณภาพ เสียหาย และค้างนานโดยอาศัยการประเมินของฝ่ายบริหารและการพิจารณาอายุของสินค้าคงเหลือ

4.5 ต้นทุนการกู้ยืมที่เกิดขึ้นจากเงินกู้ยืมเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการถือเป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนของโครงการ และจะหยุดบันทึกเมื่อโครงการอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์หรือพร้อมที่จะขายเมื่อการก่อสร้างเสร็จสิ้นหรือหยุดชะงักลงจนกว่าจะมีการดำเนินการพัฒนาต่อไป เงินกู้ที่กู้มาโดยมีวัตถุประสงค์เฉพาะเพื่อพัฒนาโครงการต้นทุนการกู้ยืมดังกล่าวประกอบด้วยดอกเบี้ยที่จ่ายจริงหักด้วยรายได้จากการนำเงินกู้นั้นไปลงทุนชั่วคราว ส่วนเงินที่กู้มาเพื่อวัตถุประสงค์ทั่วไปต้นทุนการกู้ยืมจะคำนวณโดยการคูณรายจ่ายของโครงการนั้นด้วยอัตราการตั้งขึ้นเป็นทุน อัตราการตั้งขึ้นเป็นทุนคืออัตราถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของต้นทุนการกู้ยืมในระหว่างปีที่ไม่รวมต้นทุนการกู้ยืมของเงินที่กู้มาโดยเฉพาะ

4.6 ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน แสดงด้วยมูลค่าตามสัญญาหักด้วยดอกเบี้ยที่ยังไม่ถือเป็นรายได้

4.7 เงินลงทุนในบริษัทย่อยในงบการเงินเฉพาะกิจการ บันทึกตามราคาทุน (Cost Method) สุทธิด้วยค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม และจะรับรู้การเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุนเมื่อจำหน่ายเงินลงทุนหรือเงินลงทุนเกิดการด้อยค่า

4.8 เงินลงทุนในบริษัทอื่น เป็นเงินลงทุนทั่วไปซึ่งบันทึกด้วยราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม

4.9 ที่ดิน ณ วันเริ่มรายการบันทึกบัญชีตามราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม ส่วนอาคารและอุปกรณ์แสดงในราคาทุนสุทธิจากค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม โดยค่าเสื่อมราคาคำนวณตามวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งานโดยประมาณดังนี้

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

กลุ่มบริษัทฯ ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง

4.10 ที่ดินที่ตั้งอาคารศูนย์การค้าให้เช่าบันทึกด้วยราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี)

4.11 ที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนาประกอบด้วย ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดินรวมถึงค่าออกแบบโครงการในอนาคต โดย ณ วันเริ่มรายการบันทึกบัญชีตามราคาทุนซึ่งประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดินและค่าปรับปรุงที่ดิน และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการพัฒนาโครงการในอนาคต และแสดงด้วยมูลค่าสุทธิจากค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม

4.12 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนและค่าตัดจำหน่าย โดยสินทรัพย์ไม่มีตัวตนแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) ของสินทรัพย์นั้น โดยค่าตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์ทราบได้แน่นอน ตัดจำหน่ายอย่างมีระบบตลอดอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์นั้นคือ 5 ปี กลุ่มบริษัทฯ จะทบทวนระยะเวลาการตัดจำหน่ายและวิธีการตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์ทราบได้แน่นอนทุกสิ้นปีเป็นอย่างน้อย และรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุน

4.13 การด้อยค่าของสินทรัพย์ โดยทุกวันที่ในงบดุล กลุ่มบริษัทฯ จะทำการประเมินว่ามีข้อบ่งชี้ ซึ่งแสดงว่าสินทรัพย์ด้อยค่าลงหรือไม่ หากมีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่า กลุ่มบริษัทฯ จะทำการประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์และหากพบว่าราคาตามบัญชีของสินทรัพย์นั้นมีมูลค่าสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน กลุ่มบริษัทฯ จะลดมูลค่าของสินทรัพย์ลงให้เท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน และรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ในงบกำไรขาดทุน

มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์หมายถึงมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หักต้นทุนในการขายหรือมูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์นั้นแล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า

ขาดทุนจากการด้อยค่าจะถูกกลับรายการ หากมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนโดยขาดทุนจากการด้อยค่าจะถูกกลับรายการเพียงเท่าที่มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่เกินกว่ามูลค่าตามบัญชีภายหลังหักค่าเสื่อมราคาหรือค่าตัดจำหน่าย เสมือนหนึ่งไม่เคยมีการบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่ามาก่อน

4.14 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นแสดงมูลค่าราคาทุน

4.15 หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยแสดงมูลค่าราคาทุน โดยบันทึกค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการเกิดหนี้สินเป็นค่าใช้จ่ายสำหรับงวด

4.16 ประมาณการหนี้สิน กลุ่มบริษัทฯ จะบันทึกประมาณการหนี้สินเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ของการเกิดภาระผูกพันในปัจจุบันตามกฎหมายหรือจากการอนุมานอันเป็นผลสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีต ภาระผูกพันดังกล่าวคาดว่าจะส่งผลให้สูญเสียทรัพยากรที่มีประโยชน์เชิงเศรษฐกิจเพื่อจ่ายชำระภาระผูกพันและจำนวนที่ต้องจ่ายสามารถประมาณการได้อย่างน่าเชื่อถือ หากคาดว่าจะได้รับคืนรายจ่ายที่จ่ายชำระไปตามประมาณการหนี้สินทั้งหมดหรือบางส่วนอย่างแน่นอน กลุ่มบริษัทฯ จะรับรู้รายจ่ายที่ได้รับคืนเป็นสินทรัพย์แยกต่างหากแต่ต้องไม่เกินจำนวนประมาณการหนี้สินที่เกี่ยวข้องและแสดงค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับประมาณการหนี้สินในงบกำไรขาดทุนโดยแสดงสุทธิจากจำนวนรายจ่ายที่จะได้รับคืนที่รับรู้ไว้

4.17 ส่วนเกินทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อย เป็นผลต่างระหว่างเงินที่จ่ายซื้อสัดส่วนของบริษัทย่อยที่เพิ่มขึ้นกับมูลค่าตามบัญชีของบริษัทย่อย ซึ่งเกิดจากการเพิ่มสัดส่วนการลงทุนในบริษัทย่อย โดยส่วนเกินดังกล่าวได้แสดงในงบดุลรวมภายใต้ส่วนของผู้ถือหุ้นและตัดจำหน่ายเมื่อมีการขายเงินลงทุน

4.18 ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย หมายถึง มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยตามสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยหรือส่วนได้เสียที่ไม่ได้เป็นของกลุ่มบริษัทฯ ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยแยกแสดงรายการในส่วนของผู้ถือหุ้นในงบดุลรวมและรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยแยกแสดงในงบกำไรขาดทุนรวม

4.19 รายได้ที่รับรู้ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้า

4.19.1 รายได้จากการขายที่ดินพัฒนาเพื่อขายรับรู้รายได้ตามวิธีอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ โดยคำนวณตามอัตราส่วนของต้นทุนของงานที่เกิดขึ้นแล้ว กับต้นทุนที่ประมาณการว่าจะใช้ในการพัฒนา ทั้งนี้บริษัทฯ จะเริ่มรับรู้รายได้ดังกล่าวเมื่อมีการทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว และได้รับชำระเงินขั้นต้นจากผู้ซื้ออย่างน้อยในอัตราร้อยละ 20 ของราคาขาย และงานพัฒนาแล้วเสร็จอย่างน้อยในอัตราร้อยละ 10 ของงานพัฒนาทั้งหมด

4.19.2 รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน รับรู้รายได้ตามวิธีอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ โดยคำนวณตามอัตราส่วนต้นทุนของงานที่เกิดขึ้นแล้วกับต้นทุนทั้งหมดที่ประมาณว่าจะใช้ในการก่อสร้างตามสัญญาโดยไม่รวมต้นทุนที่ดิน ทั้งนี้จะรับรู้รายได้เมื่อวางเงินเริ่มแรกและเงินค่างวดของผู้ซื้อที่ชำระแล้วมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของ

ราคาขายตามสัญญาและงานก่อสร้างเสร็จแล้วอย่างน้อยร้อยละ 10 ของงานก่อสร้างทั้งหมด และหยุดรับรู้รายได้เมื่อผู้ซื้อผิดนัดชำระเกินกว่า 3 งวดติดต่อกันและอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จสูงกว่าเงินค่างวดที่ถึงกำหนดชำระเงินค่างวดที่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาส่วนที่ยังไม่ได้รับชำระแสดงไว้เป็น "ลูกหนี้ค่างวด" รายได้ที่รับรู้ตามเกณฑ์อัตราร้อยละของงานพัฒนาที่ทำเสร็จส่วนที่เกินกว่าเงินค่างวดที่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาแสดงไว้เป็น "มูลค่างานระหว่างก่อสร้างที่ยังไม่เรียกเก็บจากลูกค้า"

4.19.3 รายได้จากการขายหน่วยในอาคารห้องชุดรับรู้รายได้ตามวิธีอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ อัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จคำนวณตามอัตราส่วนต้นทุนของงานที่เกิดขึ้นแล้วกับต้นทุนทั้งหมดที่ประมาณว่าจะใช้ในการก่อสร้างตามสัญญาทั้งนี้ไม่รวมต้นทุนที่ดิน ทั้งนี้จะรับรู้รายได้เมื่อได้มีการทำสัญญาจะซื้อจะขายในจำนวนที่ไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของพื้นที่ ที่เปิดขายและได้รับชำระเงินวางเริ่มแรกรวมเงินค่างวดของผู้ซื้อขั้นต้นแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของราคาขายตามสัญญาจะซื้อจะขายและงานก่อสร้างเสร็จแล้วอย่างน้อยร้อยละ 10 ของงานก่อสร้างทั้งหมด

4.19.4 รายได้ค่าสมาชิกสนามกอล์ฟประเภทสมาชิกตลอดชีพ ทยอยรับรู้รายได้ตามระยะเวลาโดยประมาณ 10 ปี

4.19.5 รายได้จากการขายรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเมื่อได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของสินค้าที่มีนัยสำคัญไปให้กับผู้ซื้อแล้ว รายได้จากการให้บริการรับรู้เมื่อมีการบริการ และจะไม่รับรู้รายได้ถ้าฝ่ายบริหารยังมีการควบคุมหรือบริหารสินค้าที่ขายไปแล้วนั้น หรือมีความไม่แน่นอนที่มีนัยสำคัญในการได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจจากการขายสินค้า หรือให้บริการนั้นไม่อาจวัดมูลค่าของจำนวนรายได้และต้นทุนที่เกิดขึ้นได้อย่างน่าเชื่อถือ หรือมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนที่จะต้องรับคืนสินค้า

4.19.6 รายได้จากสัญญาเช่าการเงิน รับรู้รายได้ตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (Effective interest rate method) ตามระยะเวลาของสัญญาเช่าการเงิน บริษัทฯ หยุดการรับรู้รายได้จากสัญญาเช่าการเงินสำหรับลูกหนี้ที่ค้างชำระเกินกว่า 4 งวดขึ้นไป เว้นแต่เมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าลูกหนี้จะไม่สามารถชำระหนี้ได้ บริษัทฯ จะหยุดรับรู้รายได้ทันที

4.19.7 รายได้ค่าเช่ารับรู้ในงบกำไรขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ค่าใช้จ่ายเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเป็นการเฉพาะเพื่อให้เกิดสัญญาเช่ารับรู้เป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าทั้งสิ้นตามสัญญาค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีซึ่งค่าเช่านั้นเกิดขึ้น

4.19.8 ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่นบันทึกในงบกำไรขาดทุนตามเกณฑ์คงค้าง เงินปันผลรับบันทึกในงบกำไรขาดทุนในวันที่กลุ่มบริษัทฯ มีสิทธิได้รับเงินปันผล

4.20 การรับรู้ต้นทุนขายและค่าใช้จ่าย

4.20.1 ต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดิน และหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย คำนวณขึ้นโดยการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริง) ให้กับบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยตามเกณฑ์พื้นที่ขาย แล้วจึงรับรู้เป็นต้นทุนขายในงบกำไรขาดทุนตามสัดส่วนของการรับรู้รายได้จากการขายที่ได้บันทึกไว้

4.20.2 รายจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานบันทึกในงบกำไรขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ประโยชน์ที่ได้รับตามสัญญาเช่าจะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าทั้งสิ้นตามสัญญา ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นจะบันทึกในงบกำไรขาดทุนในรอบบัญชีที่มีรายการดังกล่าว

4.20.3 ต้นทุนทางการเงิน เกิดจากดอกเบี้ยจ่ายและค่าใช้จ่ายในทำนองเดียวกันบันทึกในงบกำไรขาดทุนในงวดที่ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดขึ้น ยกเว้นในกรณีที่มีการบันทึกเป็นต้นทุนส่วนหนึ่งของสินทรัพย์ อันเป็นผลมาจากการใช้เวลายาวนานในการจัดหา ก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ดังกล่าวก่อนที่จะนำมาใช้เองหรือเพื่อขาย ดอกเบี้ยซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของค่างวดตามสัญญาเช่าการเงินบันทึกในงบกำไรขาดทุนโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

4.20.4 ค่าใช้จ่ายอื่นบันทึกในงบกำไรขาดทุนตามเกณฑ์คงค้าง

4.21 ผลประโยชน์ของพนักงานกลุ่มบริษัทฯ จัดให้มีกองทุนสำรองเลี้ยงชีพซึ่งเป็นลักษณะของแผนการจ่ายสมทบตามที่ได้กำหนดการจ่ายสมทบไว้แล้ว สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกไปจากสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัทฯ และได้รับการบริหารโดยผู้จัดการกองทุนภายนอก กองทุนสำรองเลี้ยงชีพดังกล่าวได้รับเงินสะสมเข้ากองทุนจากพนักงานและเงินสมทบจากกลุ่มบริษัทฯ เงินจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เกิดรายการนั้น อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทฯ มิได้ตั้งหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงานตามกฎหมายแรงงานไทย

4.22 ภาษีเงินได้จะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อกลุ่มบริษัทฯ มีภาระต้องเสียภาษี

4.23 กำไรหรือขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรหรือขาดทุนสุทธิด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกและชำระแล้วในระหว่างปี และกำไรหรือขาดทุนต่อหุ้นปรับลดคำนวณโดยการหารกำไรหรือขาดทุนสุทธิ หลังจากปรับปรุงผลกระทบของรายการที่เกี่ยวกับหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกอยู่ในระหว่างปีบวกด้วยจำนวนหุ้นสามัญที่อาจต้องออกเพื่อแปลงหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดทั้งสิ้นให้เป็นหุ้นสามัญ

4.24 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน โดยบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกลุ่มบริษัทฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกลุ่มบริษัทฯ ถูกควบคุมโดยกลุ่มบริษัทฯ ไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อมหรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกลุ่มบริษัทฯ รวมถึงบริษัทที่ทำหน้าที่ถือหุ้นของบริษัทย่อยและบริษัทในกลุ่มเดียวกัน นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลซึ่งถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมและมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญกับกลุ่มบริษัทฯ ผู้บริหารที่สำคัญ กรรมการหรือพนักงานของกลุ่มบริษัทฯ ตลอดทั้งสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าวซึ่งมีอำนาจชักจูงหรืออาจชักจูงให้ปฏิบัติตามบุคคลดังกล่าวและกิจการที่บุคคลดังกล่าวมีอำนาจควบคุมหรือมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม

4.25 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน โดยส่วนงานทางธุรกิจเป็นส่วนธุรกิจที่จัดหาผลิตภัณฑ์หรือให้บริการที่มีความเสี่ยงและผลตอบแทนซึ่งแตกต่างไปจากความเสี่ยงและผลตอบแทนของผลิตภัณฑ์หรือบริการที่ให้ของส่วนธุรกิจอื่น โดยข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน เปิดเผยแยกตามส่วนงานธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ

4.26 เครื่องมือทางการเงินประกอบด้วยสินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงในงบดุล ได้แก่ เงินฝากธนาคาร ลูกหนี้การค้า ลูกหนี้อื่น และเงินลงทุน หนี้สินทางการเงินที่แสดงในงบดุล ได้แก่ เจ้าหนี้การค้า เจ้าหนี้อื่น และเงินกู้ยืม ซึ่งนโยบายการบัญชีเฉพาะสำหรับรายการแต่ละรายการได้เปิดเผยแยกไว้ในแต่ละหัวข้อที่เกี่ยวข้อง

5. ผลสะสมจากการแก้ไขข้อผิดพลาด

ในงบการเงินรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2551 ได้รับรู้รายการกำไรจากการขายที่ดินระหว่างบริษัทฯ และบริษัทย่อยแห่งหนึ่งซึ่งเป็นการขายที่ดินที่เกิดขึ้นแล้วในอดีต จำนวน 9.81 ล้านบาท เป็นผลให้บัญชีที่ดินรอการพัฒนาในงบดุลรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 เพิ่มขึ้นจำนวน 9.81 ล้านบาท และมีกำไรสุทธิในงบกำไรขาดทุนรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2551 เพิ่มขึ้นด้วยจำนวนเดียวกัน โดยบริษัทฯ มิได้ปรับงบการเงินย้อนหลัง เนื่องจากฝ่ายบริหารได้ประเมินแล้วเห็นว่าเป็นรายการที่ไม่มีนัยสำคัญ อย่างไรก็ตาม หากบริษัทฯ ปรับปรุงงบการเงินรวมย้อนหลังจะทำให้งบดุลรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 แสดงบัญชีที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนาเพิ่มขึ้นและบัญชีขาดทุนสะสมลดลง จำนวน 9.81 ล้านบาท และในงบกำไรขาดทุนรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2551 จะมีกำไรสุทธิลดลง จำนวน 9.81 ล้านบาท และไม่กระทบต่อกำไรต่อหุ้นอย่างมีนัยสำคัญ

6. รายการกับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯ มีรายการบัญชีที่เกิดขึ้นกับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีผู้ถือหุ้นกลุ่มเดียวกันหรือมีกรรมการร่วมกัน ยอดคงเหลือและรายการระหว่างกันที่สำคัญระหว่างบริษัทฯ กับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้

6.1 สินทรัพย์และหนี้สินระหว่างกัน

(หน่วย : บาท)

ประเภทรายการ/ชื่อบริษัท	ความสัมพันธ์	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551	งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551
- ลูกหนี้อื่น					
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด	บริษัทย่อย	-	-	475,912.38	458,635.16
บริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด	บริษัทย่อย	-	-	246,364.42	207,366.93
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ ไลซัน นิวเวิลด์ จำกัด	บริษัทย่อย	-	-	790,205.47	725,084.33
รวม		-	-	1,512,482.27	1,391,086.42
- ซื้อที่ดิน-สินค้าคงเหลือ					
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด	บริษัทย่อย	-	-	-	20,774,250.00
- ค่าใช้จ่ายส่วนกลางจ่ายล่วงหน้า					
นิติบุคคลอาคารชุด เดอะสตาร์ เอสเตท แอท นราธิวาส	นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	2,040,660.30	-	2,040,660.30
- เงินกองทุนเพื่อการบริหาร					
นิติบุคคลอาคารชุด เดอะสตาร์ เอสเตท แอท พระราม 3	นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	1,043,067.00	-	1,043,067.00
นิติบุคคลอาคารชุด เดอะสตาร์ เอสเตท แอท นราธิวาส	นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	3,197,685.00	4,858,715.00	3,197,685.00	4,858,715.00
รวม		3,197,685.00	5,901,782.00	3,197,685.00	5,901,782.00
- เจ้าหนี้อื่น					
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด	บริษัทย่อย	-	-	75,000.00	75,400.00
บริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด	บริษัทย่อย	-	-	-	6,000.00
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ ไลซัน นิวเวิลด์ จำกัด	บริษัทย่อย	-	-	324,643.79	324,643.79
รวม		-	-	399,643.79	406,043.79
- ดอกเบี้ยค้างจ่าย					
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ ไลซัน นิวเวิลด์ จำกัด	บริษัทย่อย	-	-	63,100.23	63,100.23

6.2 รายได้และค่าใช้จ่ายระหว่างกัน

(หน่วย : บาท)

ประเภทรายการ/ชื่อบริษัท	ความสัมพันธ์	งบการเงินรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552	งบการเงินรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2551	งบการเงินเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552	งบการเงินเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2551
- มูลค่ารายได้จากการขายอาคารชุด					
บริษัท ทุนมหาลาภ จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	110,012,690.70	-	110,012,690.70	-
- มูลค่ารายได้ค่าบริการจัดการส่วนกลาง					
บริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด	บริษัทย่อย	-	-	1,682,242.80	1,648,598.04
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด	บริษัทย่อย	-	-	906,056.04	906,056.04
รวม		-	-	2,588,298.84	2,554,654.08
- มูลค่ารายได้อื่น					
บริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด	บริษัทย่อย	-	-	1,086,002.62	671,994.44
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด	บริษัทย่อย	-	-	5,149,233.84	4,934,523.07
บริษัท อยุธยา อลิอันซ์ ซี.พี. จำกัด (มหาชน)	บริษัทที่เกี่ยวข้อง	-	120,000.00	-	120,000.00
รวม		-	120,000.00	6,235,236.46	5,726,517.51

(หน่วย : บาท)

ประเภทรายการ/ชื่อบริษัท	ความสัมพันธ์	งบการเงินรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552	งบการเงินรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2551	งบการเงินเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552	งบการเงินเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2551
- มูลค่าค่าใช้จ่ายอื่น					
บริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด	บริษัทย่อย	-	-	5,000.00	923,460.00
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด	บริษัทย่อย	-	-	1,146,300.00	10,500.00
รวม		-	-	1,151,300.00	933,960.00
- ค่าเช่าพื้นที่อาคารและค่าบริการ					
กลุ่มบุคคลผู้เกี่ยวข้องของบริษัท กรุงเทพโทรทัศน์และวิทยุ จำกัด	บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	3,984,932.42	3,908,720.30	3,984,932.42	3,908,720.30
- ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง					
นิติบุคคลอาคารชุด เดอะสตาร์ เอสเตท แอท พระราม 3	นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	719,893.52	1,949,867.91	719,893.52	1,949,867.91
นิติบุคคลอาคารชุด เดอะสตาร์ เอสเตท แอท นราธิวาส	นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	3,618,793.11	2,362,032.01	3,618,793.11	2,362,032.01
รวม		4,338,686.63	4,311,899.92	4,338,686.63	4,311,899.92

รายการระหว่างกันของบริษัทฯ กับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน มีนโยบายการกำหนดราคา ดังนี้

- การซื้อที่ดินเป็นไปตามราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระ
- รายได้จากการขายอาคารชุดเป็นราคาที่กำหนดจากข้อมูลพื้นฐานของผู้ประเมินราคาอิสระสองราย ตามรายงานลงวันที่ 23 และ 25 กุมภาพันธ์ 2552 ซึ่งเป็นไปตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 1/2552 เมื่อวันที่ 29 เมษายน 2552
- ค่าบริการจัดการส่วนกลางและค่าเช่าพื้นที่อาคารและค่าบริการ เป็นไปตามเกณฑ์ที่ตกลงร่วมกัน
- ค่าใช้จ่ายส่วนกลางเป็นไปตามเกณฑ์ของนิติบุคคลอาคารชุดที่คิดกับบุคคลทั่วไป

6.3 ลักษณะความสัมพันธ์

รายชื่อบริษัท	ความสัมพันธ์	เกี่ยวข้องโดย
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด	บริษัทย่อย	ถือหุ้นทางตรงและมีผู้บริหารร่วมกัน
บริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด	บริษัทย่อย	ถือหุ้นทางตรงและมีผู้บริหารร่วมกัน
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ ไลซัน นิวเวิลด์ จำกัด	บริษัทย่อย	ถือหุ้นทางตรงและมีผู้บริหารร่วมกัน
บริษัท ทุนมหาลาภ จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ผู้ถือหุ้นใหญ่กลุ่มเดียวกัน
บริษัท อยุธยา อลิอันซ์ ซี.พี. จำกัด (มหาชน)	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ผู้ถือหุ้นใหญ่กลุ่มเดียวกัน
กลุ่มบุคคลผู้เกี่ยวข้องของบริษัท กรุงเทพโทรทัศน์ และวิทยุ จำกัด	บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ผู้ถือหุ้นทางตรงและทางอ้อม
นิติบุคคลอาคารชุด เดอะสตาร์ เอสเตท แอท พระราม 3	นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ผู้บริหารร่วมกัน
นิติบุคคลอาคารชุด เดอะสตาร์ เอสเตท แอท นราธิวาส	นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ผู้บริหารร่วมกัน

7. เงินลงทุนชั่วคราว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 เงินลงทุนชั่วคราวทั้งจำนวนเป็นการลงทุนในเงินฝากประจำและบัตรรับฝากประจำ อายุ 12 เดือน อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1.00 ต่อปี

8. ลูกหนี้การค้า

ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม		งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2552	2551	2552	2551
ลูกหนี้ค่างวด				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	-	1,000,000.00	-	1,000,000.00
ลูกหนี้การค้า				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	25,120.00	691,089.83	-	-
เกินกำหนดชำระไม่เกิน 3 เดือน	1,005,291.48	192,579.32	-	-
เกินกำหนดชำระมากกว่า 3 เดือน แต่ไม่เกิน 6 เดือน	40,606.57	20,480.00	-	-
	1,071,018.05	904,149.15	-	-
รวม	1,071,018.05	1,904,149.15	-	1,000,000.00
จำนวนเงินตามที่ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว (ร้อยละ 65.99 และ 63.41 ของยอดขายรวมของโครงการ ณ สิ้นปี 2552 และ 2551 ตามลำดับ)	2,821,273,875.49	3,094,891,404.28	2,821,273,875.49	3,094,891,404.28
ค่างวดที่ถึงกำหนดชำระ	2,575,468,445.00	2,921,131,476.49	2,575,468,445.00	2,921,131,476.49
หัก เงินรับชำระแล้ว	(2,575,468,445.00)	(2,920,131,476.49)	(2,575,468,445.00)	(2,920,131,476.49)
ลูกหนี้ค่างวด	-	1,000,000.00	-	1,000,000.00

9. มูลค่างานระหว่างก่อสร้างที่ยังไม่เรียกเก็บจากลูกค้า/ค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้

ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2552	2551
มูลค่างานที่รับรู้เป็นรายได้แล้วจนถึงปัจจุบัน	2,570,015,217.00	3,305,909,701.59
หัก ค่างวดที่ถึงกำหนดชำระ	(2,575,468,445.00)	(3,307,832,953.59)
มูลค่างานระหว่างก่อสร้างที่ยังไม่เรียกเก็บจากลูกค้า		
(ค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้)-สุทธิ	(5,453,228.00)	(1,923,252.00)
รายการดังกล่าวประกอบด้วย		
มูลค่างานระหว่างก่อสร้างที่ยังไม่เรียกเก็บจากลูกค้า	12,476,300.00	7,826,365.00
ค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	(17,929,528.00)	(9,749,617.00)
	(5,453,228.00)	(1,923,252.00)

10. สินค้าคงเหลือ - สุทธิ

ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม		งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2552	2551	2552	2551
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์				
- อสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	533,078,633.14	527,693,095.62	541,299,080.95	536,052,216.93
- อสังหาริมทรัพย์พร้อมขาย	531,312,401.63	623,519,861.14	526,831,218.86	619,038,678.37
หัก ค่าเผื่อมูลค่าสินค้าคงเหลือลดลง	(44,949,464.05)	(29,102,375.47)	(44,949,464.05)	(29,102,375.47)
สุทธิ	1,019,441,570.72	1,122,110,581.29	1,023,180,835.76	1,125,988,519.83
สินค้าคงเหลืออื่น	450,330.10	356,198.42	-	-
รวม	1,019,891,900.82	1,122,466,779.71	1,023,180,835.76	1,125,988,519.83

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายและได้รวมในบัญชีต้นทุนขาย ในงบการเงินรวมจำนวน 441.27 ล้านบาท และ 681.64 ล้านบาท ตามลำดับ และในงบการเงินเฉพาะกิจการจำนวน 434.94 ล้านบาท และ 673.91 ล้านบาท ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 อสังหาริมทรัพย์พร้อมขายส่วนหนึ่งในงบการเงินรวม จำนวน 5.72 ล้านบาท และในงบการเงินเฉพาะกิจการ จำนวน 3.37 ล้านบาท เท่ากันทั้งสองปี เป็นที่ดินพร้อมขายที่เป็นการถือกรรมสิทธิ์ร่วมระหว่างบริษัทฯ และบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง โดยบริษัทฯ และบริษัทย่อยบันทึกมูลค่าต้นทุนของที่ดินตามส่วนที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ฝ่ายละกึ่งหนึ่ง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 ในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่ จำนวนเงิน 377.70 ล้านบาท จดจำนองไว้กับธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง เพื่อเป็นหลักประกันสัญญากู้ยืมเงินระยะยาวซึ่งในระหว่างปี 2552 กิจการได้มีการปลดภาระค้ำประกันดังกล่าวแล้ว

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2551 บริษัทฯ ได้เปลี่ยนแปลงประมาณการต้นทุนงานก่อสร้างตามสัญญาบางโครงการให้เป็นไปตามต้นทุนจริงที่เกิดขึ้น โดยปรับลดลงเป็นจำนวน 61.06 ล้านบาท มีผลทำให้ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่รับรู้ลดลงจำนวน 13.52 ล้านบาท

11. สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น-สุทธิ

ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม		งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2552	2551	2552	2551
ลูกหนี้อื่น-บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	1,512,482.27	1,391,086.42
รายได้ค้างรับ	11,780,150.07	10,851,984.90	11,780,150.07	10,851,984.90
เงินกองทุนเพื่อการบริหาร	3,197,685.00	5,901,782.00	3,197,685.00	5,901,782.00
ค่าส่วนกลางจ่ายล่วงหน้า	-	2,040,660.30	-	2,040,660.30
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	2,375,267.66	3,779,752.77	2,058,109.28	3,569,844.52
เงินทดรองจ่ายพนักงาน	1,012,138.98	935,121.92	743,126.28	776,740.76
วัสดุสิ้นเปลือง	1,200,057.75	1,012,124.54	-	-
ดอกเบี้ยค้างรับจากสถาบันการเงิน	919,532.16	1,430,682.42	861,382.95	1,314,824.13
อื่น ๆ	313,256.00	3,079,486.52	170,341.72	2,776,485.66
สุทธิ	20,798,087.62	29,031,595.37	20,323,277.57	28,623,408.69
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ-รายได้ค้างรับ	(8,513,566.37)	(8,513,566.37)	(8,513,566.37)	(8,513,566.37)
รวม	12,284,521.25	20,518,029.00	11,809,711.20	20,109,842.32

12. ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าทางการเงิน-สุทธิ/เงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน

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

12.1 ค่าเช่าที่ดินทั้งหมดตามสัญญาเช่าคิดเป็นจำนวน 33.07 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ได้รับเงินล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน ณ วันจดทะเบียนเช่าคิดเป็นจำนวน 8.16 ล้านบาท และส่วนที่เหลือรับชำระในอัตราร้อยละ 34 ของค่าเช่าแต่ละปีตามสัญญาข้างต้น บริษัทฯ ทยอยรับรู้เป็นรายได้ค่าเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าดำเนินงานตลอดอายุสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2552	2551
จำนวนเงินขั้นต่ำที่ลูกหนี้ต้องจ่ายทั้งสิ้นตามสัญญาเช่าดำเนินงานคงเหลือ		
ภายใน 1 ปี	816,000.00	816,000.00
เกิน 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	3,427,200.00	3,345,600.00
เกิน 5 ปี	19,033,608.00	19,931,208.00
รวม	23,276,808.00	24,092,808.00
บวก เงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน (สุทธิจากการรับรู้รายได้)	7,441,472.88	7,752,685.37
รายได้ค่าเช่าที่ดินรอการรับรู้ในอนาคต	30,718,280.88	31,845,493.37

12.2 ค่าเช่าอาคารทั้งหมดตามสัญญาคิดเป็นจำนวน 64.19 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ได้รับเงินล่วงหน้าค่าเช่าอาคาร ณ วันจดทะเบียนเช่าคิดเป็นจำนวน 15.84 ล้านบาท และส่วนที่เหลือรับชำระในอัตราร้อยละ 66 ของค่าเช่าแต่ละปีตามสัญญาข้างต้น บริษัทฯ รับรู้เป็นค่าเช่าอาคารตามสัญญาเช่าทางการเงินซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 มีลูกหนี้ตามสัญญาเช่าทางการเงินคงเหลือดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552		
	เงินลงทุนขั้นต้นตามสัญญาเช่า	รายได้ทางการเงินรอรับรู้	มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ลูกหนี้ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า
ภายใน 1 ปี	1,584,000.00	(130,470.83)	1,453,529.17
เกิน 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	6,652,800.00	(477,671.22)	6,175,128.78
เกิน 5 ปี	36,947,592.00	(1,085,972.79)	35,861,619.21
รวม	45,184,392.00	(1,694,114.84)	43,490,277.16

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551		
	เงินลงทุนขั้นต้นตามสัญญาเช่า	รายได้ทางการเงินรอรับรู้	มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ลูกหนี้ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า
ภายใน 1 ปี	1,584,000.00	(134,818.38)	1,449,181.62
เกิน 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	8,236,800.00	(495,667.42)	7,741,132.58
เกิน 5 ปี	36,947,592.00	(1,198,447.42)	35,749,144.58
รวม	46,768,392.00	(1,828,933.22)	44,939,458.78

13. เงินลงทุนในบริษัทย่อย-สุทธิ

ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

			งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
		สัดส่วนร้อยละ	2552			2551		
บริษัท	ทุนชำระแล้ว	เงินลงทุน	วิธีราคาทุน	ค่าเผื่อการด้อยค่า	สุทธิ	วิธีราคาทุน	ค่าเผื่อการด้อยค่า	สุทธิ
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด	500,000,000.00	81.30	409,374,400.00	(32,063,330.64)	377,311,069.36	409,374,400.00	(51,605,233.84)	357,769,166.16
บริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด	1,150,000,000.00	99.13	934,680,000.00	(518,554,828.97)	416,125,171.03	934,680,000.00	(530,314,831.99)	404,365,168.01
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ ไลซัน นิวเวิลด์ จำกัด	160,000,000.00	60.00	96,000,000.00	(1,074,624.01)	94,925,375.99	96,000,000.00	(1,074,624.01)	94,925,375.99
รวม			1,440,054,400.00	(551,692,783.62)	888,361,616.38	1,440,054,400.00	(582,994,689.84)	857,059,710.16

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทฯ ได้ทบทวนมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของเงินลงทุนทั้งนี้เพื่อให้เหมาะสมกับมูลค่าของกิจการของบริษัทย่อยในปัจจุบันซึ่งพิจารณาจากผลการดำเนินงานและราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์ของบริษัทย่อย ทำให้บริษัทฯ กลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์และรับรู้ในงบกำไรขาดทุน เป็นจำนวน 31.30 ล้านบาท

ในปี 2552 และ 2551 บริษัทย่อยไม่มีการจ่ายเงินปันผล

14. ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์-สุทธิ

14.1 งบการเงินรวม

(หน่วย : บาท)

	ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	คลับเฮ้าส์	เครื่องจักรและอุปกรณ์	เครื่องตกแต่งสำนักงาน	เครื่องใช้สำนักงานและเครื่องมือ	ยานพาหนะ	สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง	รวม
ราคาทุน :									
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551	356,507,098.17	976,392,998.78	1,664,055.39	45,224,269.19	213,719,168.39	25,468,466.16	18,276,827.64	724,550.00	1,637,977,433.72
ซื้อเพิ่ม	-	5,626,949.33	-	628,528.25	6,924,544.88	1,708,680.33	1,425,442.62	14,806,862.37	31,121,007.78
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(12,531,785.23)	-	(8,002,999.78)	(3,453,603.28)	(4,834,522.91)	(1,652,362.15)	(128,000.00)	(30,603,273.35)
โอนเข้า/โอนออก	-	(1,231,557.04)	-	(127,842.31)	(333,037.40)	(364,724.39)	-	(3,091,933.58)	(5,149,094.72)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	356,507,098.17	968,256,605.84	1,664,055.39	37,721,955.35	216,857,072.59	21,977,899.19	18,049,908.11	12,311,478.79	1,633,346,073.43
ค่าเสื่อมราคาสะสม :									
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551	(803,356.71)	(514,949,411.71)	(1,664,054.39)	(39,914,878.70)	(203,289,057.48)	(18,807,853.48)	(12,052,390.09)	-	(791,481,002.56)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	(18,443,601.38)	-	(1,483,231.12)	(3,685,643.88)	(2,070,169.03)	(1,885,768.34)	-	(27,568,413.75)
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	9,549,855.76	-	7,953,966.80	3,446,502.80	4,487,193.05	1,162,985.44	-	26,600,503.85
โอนเข้า/โอนออก	-	2,882,511.84	-	-	304,564.85	-	-	-	3,187,076.69
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	(803,356.71)	(520,960,645.49)	(1,664,054.39)	(33,444,143.02)	(203,223,633.71)	(16,390,829.46)	(12,775,172.99)	-	(789,261,835.77)
ค่าเผื่อการด้อยค่าสินทรัพย์ :									
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551	(70,972,460.00)	(84,665,371.39)	-	-	-	-	-	-	(155,637,831.39)
โอนกลับขาดทุนจากการด้อยค่าทรัพย์สิน	-	45,352,392.39	-	-	-	-	-	-	45,352,392.39
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	(70,972,460.00)	(39,312,979.00)	-	-	-	-	-	-	(110,285,439.00)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี :									
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551	284,731,281.46	376,778,215.68	1.00	5,309,390.49	10,430,110.91	6,660,612.68	6,224,437.55	724,550.00	690,858,599.77
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	284,731,281.46	407,982,981.35	1.00	4,277,812.33	13,633,438.88	5,587,069.73	5,274,735.12	12,311,478.79	733,798,798.66
ค่าเสื่อมราคาที่อยู่ในงบกำไรขาดทุน สำหรับปี									
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2551									59,272,493.35
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552									27,568,413.75

14.2 งบการเงินเฉพาะกิจการ

(หน่วย : บาท)

	ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	คลับเฮ้าส์	เครื่องจักรและอุปกรณ์	เครื่องตกแต่งสำนักงาน	เครื่องใช้สำนักงานและเครื่องมือ	ยานพาหนะ	สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง	รวม
ราคาทุน :									
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551	4,386,450.65	39,438,928.76	1,664,055.39	1,646,932.72	4,201,662.01	13,876,100.61	15,359,749.28	724,550.00	81,298,429.42
ซื้อเพิ่ม	-	1,629,750.00	-	104,626.47	295,152.09	503,347.94	688,990.00	13,730,627.79	16,952,494.29
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(12,531,513.73)	-	(42,719.63)	(188,280.00)	(3,190,733.91)	(1,643,762.15)	-	(17,597,009.42)
โอนเข้า/โอนออก	-	(2,423,739.77)	-	-	(381,655.95)	-	-	(2,343,699.00)	(5,149,094.72)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	4,386,450.65	26,113,425.26	1,664,055.39	1,708,839.56	3,926,878.15	11,188,714.64	14,404,977.13	12,111,478.79	75,504,819.57
ค่าเสื่อมราคาสะสม :									
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551	(803,356.71)	(20,066,076.40)	(1,664,054.39)	(1,079,991.82)	(3,315,290.52)	(11,252,098.17)	(9,734,413.36)	-	(47,915,281.37)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	(4,146,667.70)	-	(240,070.09)	(459,246.92)	(1,071,732.14)	(1,599,303.68)	-	(7,517,020.53)
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	9,510,038.94	-	27,098.24	188,274.00	3,189,958.11	1,154,387.44	-	14,069,756.73
โอนออก	-	2,882,511.84	-	-	304,564.85	-	-	-	3,187,076.69
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	(803,356.71)	(11,820,193.32)	(1,664,054.39)	(1,292,963.67)	(3,281,698.59)	(9,133,872.20)	(10,179,329.60)	-	(38,175,468.48)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี :									
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551	3,583,093.94	19,372,852.36	1.00	566,940.90	886,371.49	2,624,002.44	5,625,335.92	724,550.00	33,383,148.05
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	3,583,093.94	14,293,231.94	1.00	415,875.89	645,179.56	2,054,842.44	4,225,647.53	12,111,478.79	37,329,351.09
ค่าเสื่อมราคาที่อยู่ในงบกำไรขาดทุน สำหรับปี									
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2551									9,304,048.95
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552									7,517,020.53

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทบทวนมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของที่ดินและอาคาร โดยประมาณจากราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินซึ่งอ้างอิงจากข้อมูลตามรายงานการประเมินของผู้ประเมินอิสระซึ่งได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ทำให้บริษัทย่อย กลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์และรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเป็นจำนวน 45.35 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 ส่วนปรับปรุงอาคารในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ราคาตามบัญชี จำนวน 3.07 ล้านบาท และ 1.47 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นสินทรัพย์บนอาคารสำนักงานเช่า ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 28.1

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 มีอุปกรณ์สำนักงาน และยานพาหนะในงบการเงินรวมราคาทุน จำนวน 281.69 ล้านบาท และ 271.12 ล้านบาท ตามลำดับ และในงบการเงินเฉพาะกิจการราคาทุน จำนวน 27.71 ล้านบาท และ 18.95 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งได้คิดค่าเสื่อมราคาครบอายุการใช้งานโดยประมาณแล้วแต่ยังคงใช้งานอยู่

15. ที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา-สุทธิ

15.1 งบการเงินรวม

(หน่วย : บาท)

	ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	ต้นทุนพัฒนาอื่น	รวม
ราคาทุน :			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551	2,001,886,245.09	18,307,521.84	2,020,193,766.93
ซื้อเพิ่ม	30,554,700.00	12,598,558.25	43,153,258.25
โอนออก	(107,521,429.66)	(301,300.00)	(107,822,729.66)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	1,924,919,515.43	30,604,780.09	1,955,524,295.52
ค่าเผื่อการด้อยค่าสินทรัพย์ :			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551	(331,997,928.15)	-	(331,997,928.15)
ขาดทุนจากการด้อยค่าในระหว่างปี	-	(9,873,957.99)	(9,873,957.99)
โอนออก	22,333,382.17	-	22,333,382.17
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	(309,664,545.98)	(9,873,957.99)	(319,538,503.97)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี :			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551	1,669,888,316.94	18,307,521.84	1,688,195,838.78
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	1,615,254,969.45	20,730,822.10	1,635,985,791.55

15.2 งบการเงินเฉพาะกิจการ

(หน่วย : บาท)

	ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	ต้นทุนพัฒนาอื่น	รวม
ราคาทุน :			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551	1,832,894,979.36	18,307,521.84	1,851,202,501.20
ซื้อเพิ่ม	30,554,700.00	12,598,558.25	43,153,258.25
โอนออก	(107,521,429.66)	(301,300.00)	(107,822,729.66)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	1,755,928,249.70	30,604,780.09	1,786,533,029.79
ค่าเผื่อการด้อยค่าสินทรัพย์ :			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551	(331,997,928.15)	-	(331,997,928.15)
ขาดทุนจากการด้อยค่าในระหว่างปี	-	(9,873,957.99)	(9,873,957.99)
โอนออก	22,333,382.17	-	22,333,382.17
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	(309,664,545.98)	(9,873,957.99)	(319,538,503.97)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี :			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551	1,500,897,051.21	18,307,521.84	1,519,204,573.05
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	1,446,263,703.72	20,730,822.10	1,466,994,525.82

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 ที่ดินรอการพัฒนา-สุทธิส่วนหนึ่งในงบการเงินรวม จำนวน 21.04 ล้านบาท และในงบการเงินเฉพาะกิจการ จำนวน 10.52 ล้านบาท เท่ากันทั้งสองปี เป็นที่ดินที่ถือกรรมสิทธิ์ร่วมระหว่างบริษัทฯ และบริษัทย่อย โดยบริษัทฯ และบริษัทย่อยบันทึกมูลค่าต้นทุนของที่ดินตามส่วนที่เป็นเจ้าของฝ่ายละกึ่งหนึ่ง

16. เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 เงินฝากธนาคารติดภาระค้ำประกันทั้งจำนวนเป็นเงินฝากประจำอายุ 3 เดือน ถึง 1 ปี ซึ่งใช้เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันการออกหนังสือค้ำประกันการจัดสรรที่ดินรวมทั้งการใช้สาธารณูปโภคตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 28.3

17. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น-สุทธิ

ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม		งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2552	2551	2552	2551
เงินมัดจำ	4,159,007.53	3,918,317.71	4,015,761.58	3,843,491.76
ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	11,023,396.98	13,648,914.41	6,624,381.54	9,629,027.08
สิทธิสมาชิกกอล์ฟ	3,465,000.00	3,500,000.00	-	-
เงินลงทุนในบริษัทอื่น	1,200,000.00	1,200,000.00	1,200,000.00	1,200,000.00
อื่นๆ	2,446,269.73	2,258,710.44	1,887,182.07	2,203,270.79
สุทธิ	22,293,674.24	24,525,942.56	13,727,325.19	16,875,789.63
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า - ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	(1,198,380.19)	(1,198,380.19)	-	-
- เงินลงทุนในบริษัทอื่น	(1,200,000.00)	(1,200,000.00)	(1,200,000.00)	(1,200,000.00)
รวม	19,895,294.05	22,127,562.37	12,527,325.19	15,675,789.63

18. ทุนเรือนหุ้น

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

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

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

18.3 บริษัทฯ ได้สำรองหุ้นสามัญไว้เพื่อการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ “ESTAR-W1” และ “ESTAR-W2” ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 19

19. ใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญ

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

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 ยังคงเหลือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ “ESTAR-W1” ที่ยังไม่มีผู้มาใช้สิทธิอีก 700,193,820 หน่วย

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 ยังคงเหลือใบสำคัญแสดงสิทธิ “ESTAR-W2” ที่ยังไม่มีผู้ใช้สิทธิอีก 1,253,366,144 หน่วย

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

20. สำรองตามกฎหมาย

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

21. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ของกลุ่มบริษัทฯ ในการบริหารจัดการทุน คือ การดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องและการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมระดับหนึ่ง อย่างไรก็ตาม ในการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมระดับหนึ่งดังกล่าว รวมทั้งการปรับโครงสร้างของทุนอาจจะพิจารณาตามความเหมาะสม

22. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ:

ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	2552	2551	2552	2551
ค่าใช้จ่ายพนักงาน	80,613,072.86	75,107,161.85	55,268,617.87	52,010,896.84
ค่าเสื่อมราคา	27,568,413.75	59,272,493.35	7,517,020.53	9,304,048.95
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	48,168,431.11	72,212,423.52	45,513,193.80	70,159,507.80
ซื้อที่ดินและค่างานก่อสร้างระหว่างงวด	238,811,823.72	235,458,456.74	238,811,823.72	235,458,456.74
การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	196,132,710.98	438,450,154.45	196,132,710.98	438,450,154.45
ต้นทุนสินค้าอื่นที่เกิดขึ้นและรับรู้ในงวด	6,329,316.16	7,736,175.01	-	-
ค่าใช้จ่ายอื่น	106,990,596.61	112,616,736.82	80,080,235.40	82,153,970.35
รวม	704,614,365.19	1,000,853,601.74	623,323,602.30	887,537,035.13

23. ค่าตอบแทนกรรมการ

ค่าตอบแทนกรรมการซึ่งเป็นผลประโยชน์ที่จ่ายให้แก่กรรมการบริษัทฯ ตามมาตรา 90 ของพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด โดยไม่รวมเงินเดือนและผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องที่จ่ายให้กับกรรมการของบริษัทฯ โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2552	2551
ค่าตอบแทนกรรมการ	5,450,000.00	5,520,000.00

24. ภาษีเงินได้

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

ภาษีเงินได้ของบริษัทย่อยคำนวณขึ้นในอัตราร้อยละ 30 จากกำไรก่อนหักภาษีเงินได้หลังจากบวกกลับด้วยสำรองและค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่ไม่อนุญาตให้ถือเป็นค่าใช้จ่ายในการคำนวณภาษีเงินได้และหักด้วยรายได้ที่ได้รับยกเว้นไม่ต้องนำมารวมเป็นเงินได้ ตลอดจนรายจ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่มขึ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 ในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ มีการคำนวณภาษีเงินได้โดยการนำผลขาดทุนสุทธิบวกกลับด้วยค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่ไม่อนุญาตให้ถือเป็นรายจ่ายในการคำนวณภาษี จำนวน 6.83 ล้านบาท และ 6.70 ล้านบาท ตามลำดับ หักออกด้วยรายได้ที่ได้รับยกเว้นภาษี จำนวน 57.12 ล้านบาท และ 39.11 ล้านบาท ตามลำดับ ทำให้มีผลขาดทุนสุทธิภายหลังปรับปรุงรายการดังกล่าว กลุ่มบริษัทฯ จึงไม่มีภาระภาษีเงินได้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2551 ในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ มีการคำนวณภาษีเงินได้โดยการปรับปรุงกำไรสุทธิก่อนภาษีเงินได้ด้วยการบวกกลับค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่ไม่อนุญาตให้ถือเป็นรายจ่ายในการคำนวณภาษี จำนวน 29.95 ล้านบาท และ 29.08 ล้านบาท ตามลำดับ หักออกด้วยรายได้ที่ได้รับยกเว้นภาษี จำนวน 28.15 ล้านบาท และผลขาดทุนสะสมยกมาตามประมวลรัษฎากร จำนวน 69.12 ล้านบาท

25. กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานและกำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นปรับลด

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกและชำระแล้วในระหว่างงวด

ส่วนกำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นปรับลดคำนวณโดยการหารกำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกและชำระแล้วปรับปรุงด้วยจำนวนหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลด ซึ่งคำนวณโดยใช้จำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่บริษัทฯ ต้องออกเพื่อแปลงหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดทั้งสิ้นให้เป็นหุ้นสามัญ โดยสมมติว่าบริษัทฯ จะนำเงินที่ได้รับจากการใช้สิทธิไปซื้อหุ้นสามัญจากบุคคลภายนอกคืนมาด้วยมูลค่ายุติธรรมเพื่อนำหุ้นสามัญดังกล่าวมาใช้ในการแปลงหุ้น ซึ่งบริษัทฯ ไม่แสดงกำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นปรับลดสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 เนื่องจากราคาขายเฉลี่ยของหุ้นสามัญระหว่างงวดต่ำกว่าราคาตามสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่ยังคงเหลืออยู่

26. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

กลุ่มบริษัทฯ และพนักงานของกลุ่มบริษัทฯ ได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 โดยกลุ่มบริษัทและพนักงานจะจ่ายสมทบเข้ากองทุนเป็นรายเดือนตามอัตราที่กลุ่มบริษัทกำหนด กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้บริหารโดยบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนอยุธยา จำกัด และจะจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อพนักงานนั้นออกจากงานตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของกลุ่มบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 ตามงบการเงินรวม กลุ่มบริษัทฯ ได้จ่าย เงินสมทบกองทุนเป็นจำนวนเงิน 1.44 ล้านบาท และ 1.25 ล้านบาท ตามลำดับ และตามงบการเงินเฉพาะกิจการบริษัทฯ ได้จ่ายเงินสมทบกองทุนเป็นจำนวนเงิน 1.29 ล้านบาท และ 1.16 ล้านบาท ตามลำดับ

27. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 มีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551							
	บริการสนามกอล์ฟ		พัฒนาอสังหาริมทรัพย์		ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์		รวม	
	2552	2551	2552	2551	2552	2551	2552	2551
รายได้จากการดำเนินงาน	43,847	47,473	590,330	1,032,827	30,828	15,723	665,005	1,096,023
ผลการดำเนินงานตามส่วนงาน	3,705	148	155,525	359,537	12,526	(26,407)	171,756	333,278
รายการโอนกลับขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์							35,479	-
รายได้อื่น							23,348	36,036
ค่าใช้จ่ายในการขาย							(55,224)	(91,023)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร							(126,308)	(118,339)
ค่าตอบแทนผู้บริหาร							(29,833)	(28,748)
กำไรจากการดำเนินงาน							19,218	131,204
ต้นทุนทางการเงิน							(20)	(348)
กำไรก่อนภาษีเงินได้							19,198	130,856
ภาษีเงินได้							-	(27,627)
กำไรสุทธิ							19,198	103,229
บวก ขาดทุนสุทธิที่เป็นของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย							2,442	4,026
กำไรสุทธิที่เป็นของบริษัท							21,640	107,255

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551							
สินค้าคงเหลือ-สุทธิ	-	-	1,019,892	1,122,467	-	-	1,019,892	1,122,467
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์-สุทธิ	286,518	297,096	37,329	33,383	409,952	360,379	733,799	690,858
ที่ดินที่ตั้งอาคารศูนย์การค้าให้เช่า	-	-	-	-	3,569	3,569	3,569	3,569
ที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา-สุทธิ	-	-	1,635,986	1,688,196	-	-	1,635,986	1,688,196
สินทรัพย์ส่วนกลาง							903,830	757,724
สินทรัพย์รวม							4,297,076	4,262,814

28. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

28.1 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่ เช่าอุปกรณ์และบริการภายในอาคารสำนักงานแห่งหนึ่ง ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2552 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2555 จำนวน 0.36 ล้านบาทต่อเดือน

28.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์และพัฒนาที่ดิน มูลค่าตามสัญญารวมจำนวนเงิน 278.95 ล้านบาท และ 233.25 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายในอนาคต นอกเหนือจากที่บันทึกตามบัญชีแล้ว จำนวน 104.37 ล้านบาท และ 50.79 ล้านบาท ตามลำดับ

28.3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 บริษัทฯ มีภาระผูกพันจากวงเงินสินเชื่อกับธนาคารจากการออกหนังสือค้ำประกันการจัดสรรที่ดินรวมทั้งการใช้สาธารณูปโภค จำนวน 83.19 ล้านบาท และ 15.75 ล้านบาท โดยมีเงินฝากประจำตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 16 เป็นหลักทรัพย์ประกัน

28.4 บริษัทย่อยแห่งหนึ่ง มีภาระผูกพันตามสัญญารับบริการรถกอล์ฟกับบริษัทแห่งหนึ่งเป็นระยะเวลา 3 ปี สัญญาเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2551 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2554 โดยชำระค่าบริการเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 50 ของรายได้ที่ได้รับค่าบริการรถกอล์ฟจากลูกค้า

29. ข้อมูลอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 บริษัทฯ มีสิทธิสมาชิกสนามกอล์ฟคงเหลือจำนวน 343 หน่วยสมาชิก เท่ากันทั้งสองปี ซึ่งบริษัทฯ ไม่ได้บันทึกบัญชีสิทธิสมาชิกสนามกอล์ฟดังกล่าวไว้ในงบการเงิน เนื่องจากบริษัทฯ ได้รับสิทธิสมาชิกดังกล่าวจากการลงทุนในบริษัทย่อยแห่งหนึ่งโดยไม่คิดมูลค่า

30. เครื่องมือทางการเงิน

- นโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

  กลุ่มบริษัทฯ มีความเสี่ยงอันเกี่ยวเนื่องกับจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาซึ่งกลุ่มบริษัทฯ จะพิจารณาใช้เครื่องมือทางการเงินที่เหมาะสมเพื่อป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทฯ ไม่มีนโยบายที่จะถือหรือออกเครื่องมือทางการเงินเพื่อการเก็งกำไรหรือเพื่อการค้า

- ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

  กลุ่มบริษัทฯ มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ อย่างไรก็ตามกลุ่มบริษัทฯ ได้พิจารณาฐานะของลูกค้าและมีการเรียกเงินมัดจำล่วงหน้า ในกรณีที่มีลูกค้าที่คาดว่าจะเก็บเงินไม่ได้ กลุ่มบริษัทฯ จะพิจารณาตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญอย่างเหมาะสม

- ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

  กลุ่มบริษัทฯ มีความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยเนื่องจากมีเงินฝากสถาบันการเงิน และมีเงินลงทุนชั่วคราว ดังนั้นกลุ่มบริษัทฯ อาจได้รับความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยลอยตัว ซึ่งเกิดจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยในตลาดอนาคต ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกลุ่มบริษัทฯ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 เครื่องมือทางการเงินที่มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยส่วนใหญ่มีดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552					
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามราคาตลาด	รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี			
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินฝากเผื่อเรียก	-	-	-	78.03	78.03	0.50
เงินฝากประจำ	130.41	-	-	-	130.41	0.50-1.00
ใบรับฝากประจำ	237.25	-	-	-	237.25	0.75-1.25
พันธบัตรรัฐบาล	284.56	-	-	-	284.56	1.01-1.17
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	83.19	-	-	-	83.19	0.50-1.00
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	1.45	6.18	35.86	-	43.49	0.30

(หน่วย : ล้านบาท)

	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551					
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามราคาตลาด	รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี			
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินฝากเผื่อเรียก	-	-	-	45.34	45.34	0.50
เงินฝากประจำ	39.33	-	-	-	39.33	1.75-3.00
ใบรับฝากประจำ	259.19	-	-	-	259.19	2.25-3.75
พันธบัตรรัฐบาล	299.78	-	-	-	299.78	2.19-2.25
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	15.75	-	-	-	15.75	1.75-3.00
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	1.45	7.63	35.86	-	44.94	0.30

- มูลค่ายุติธรรม

  ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน ที่แสดงในงบดุลมีมูลค่าใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณ

31. การอนุมัติงบการเงิน

คณะกรรมการบริษัทฯ ได้อนุมัติให้ออกงบการเงินแล้ว เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2553

EASTERN STAR

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

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

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