



บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)
ทะเบียนเลขที่ บมจ. 290
195 ถนนพญาไท แขวง/เขต ปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
โทรศัพท์ 0 2255 5740 - 49 โทรสาร 0 2255 2806

SAMMAKORN PUBLIC COMPANY LIMITED
Registration No. Bor Mor Jor. 290
195 Phayathai Road. Patumwan, Bangkok 10330
Tel. 0 2255 5740 - 49 Fax. 0 2255 2806
www.sammakorn.co.th
ISO 9001 : 2008

ANNUAL REPORT

2010

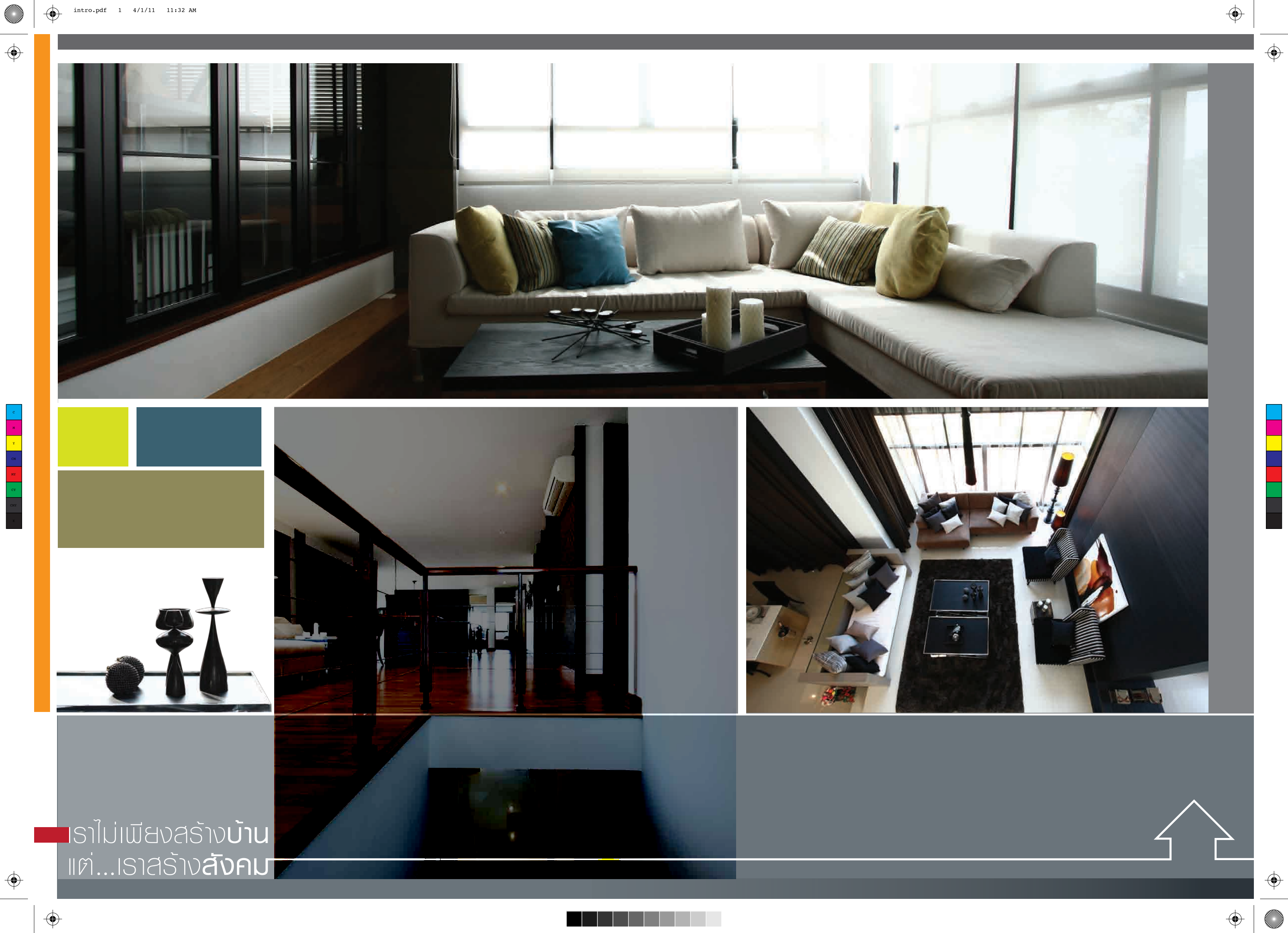
SAMMAKORN รายงานประจำปี 2553

สมาคมชีวิตกลมกลืน
เป็นหนึ่งเดียว...ที่นี่

SAMMAKORN PUBLIC COMPANY LIMITED

ANNUAL REPORT 2010





เราไม่เพียงสร้างบ้าน
แต่...เราสร้างสังคม

Contents

สารบัญ



จุดเด่นทางการเงิน
FINANCIAL HIGHLIGHTS

03

รายงานของคณะกรรมการ
REPORT FROM THE BOARD OF DIRECTORS

04

โครงสร้างการถือหุ้นและการจัดการ
SHAREHOLDING AND MANAGEMENT STRUCTURE

05

การกำกับดูแลกิจการ
CORPORATE GOVERNANCE

11

รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ
REPORT FROM THE AUDIT COMMITTEE

18

รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน
REPORT OF THE BOARD OF DIRECTORS' RESPONSIBILITIES FOR THE FINANCIAL STATEMENTS

19

ผังโครงสร้างองค์กร
ORGANIZATION CHART

20

ลักษณะการประกอบธุรกิจ
TYPE OF BUSINESS

21

ปัจจัยความเสี่ยง
FACTORS OF RISK

23

ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน
REAL ESTATE BUSINESS IN 2010 AND PROSPECT FOR 2011

24

ข้อมูลเกี่ยวกับบริษัท
COMPANY PROFILE

25

คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ
MANAGEMENT DISCUSSION AND ANALYSIS

26

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตและงบการเงิน
AUDIT REPORT OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS AND FINANCIAL STATEMENTS

27

สัมมากร

ANNUAL
REPORT
2010

บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)
SAMMAKORN PUBLIC COMPANY LIMITED
www.sammakorn.co.th

ANNUAL REPORT 2010
SAMMAKORN PUBLIC COMPANY LIMITED

จุดเด่นทางการเงิน FINANCIAL HIGHLIGHTS

ณ 31 ธันวาคม 2553

As at December 31, 2010

หน่วย : พันบาท

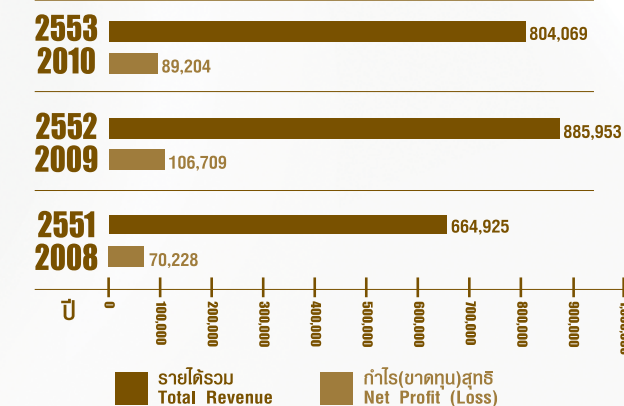
Unit : Thousand Baht

ผลการดำเนินงาน	Operating Performance	2551/2008	2552/2009	2553/2010
รายได้จากการขาย	Sales revenue	603,141	815,306	719,334
รายได้รวม	Total revenue	664,925	885,953	804,069
ต้นทุนขาย	Cost of sales	389,244	551,680	480,418
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	Selling and administrative expenses	141,145	165,435	180,703
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน	Income before finance cost and			
และภาษีเงินได้นิติบุคคล	corporate income tax	128,843	164,055	138,681
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	Net profit (loss)	70,228	106,709	89,204
สินทรัพย์รวม	Total assets	2,345,145	2,686,649	2,758,629
หนี้สินรวม	Total liabilities	653,550	919,884	947,620
ทุนจดทะเบียนเรียกชำระแล้ว	Issued and paid-up share capital	450,000	450,000	450,000
ส่วนของผู้ถือหุ้น	Shareholders' equity	1,691,595	1,766,804	1,811,010
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น	Book value/share	3.76	3.93	4.02
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น (บาท)	Net profit (loss)/share (Baht)	0.16	0.24	0.20
เงินปันผลต่อหุ้น (บาท)	Dividend/share (Baht)	0.07	0.10	0.10
สินทรัพย์หมุนเวียนต่อหนี้สินหมุนเวียน (เท่า)	Current ratio (times)	3.59	3.61	5.04
หนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	Debt to equity (times)	0.39	0.52	0.52
อัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิต่อรายได้รวม (ร้อยละ)	Profit (loss) margin (%)	10.56	12.04	11.09
ผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	Return on assets (%)	2.99	3.97	3.23
ผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	Return on equity (%)	4.15	6.04	4.93

รายได้รวม และกำไร (ขาดทุน) สุทธิ

Total Revenue & Net Profit (Loss)

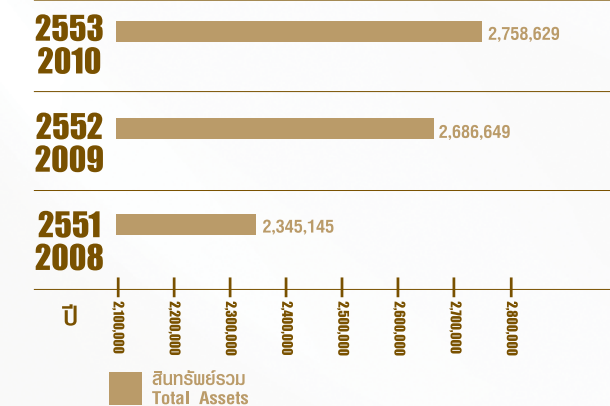
(หน่วย : พันบาท)
Unit : Thousand Baht



สินทรัพย์รวม

Total Assets

(หน่วย : พันบาท)
Unit : Thousand Baht





รายงานของคณะกรรมการ
Report from the Board of Directors

ปี 2553 ภาครัฐกิจภายในประเทศเริ่มต้นด้วยความเสี่ยง และความวุ่นวายจากปัญหาสังคมและการเมือง ทำให้มีผลกระทบกับการท่องเที่ยวและการลงทุนค่อนข้างมากสำหรับด้านต่างประเทศเศรษฐกิจของกลุ่มสหภาพยุโรปปัญหาก็ยังไม่ทุเลาหลายประเทศมีปัญหาเกี่ยวกับสภาพคล่องทางการเงินภาวะหนี้สินมีอัตราสูง โดยเฉพาะกรีซและไอซ์แลนด์มีปัญหาหนี้รุนแรงจนต้องขอความช่วยเหลือด้านการเงินจากประเทศอื่น นอกจากนั้นประเทศสหรัฐอเมริกาเองก็มีปัญหาเศรษฐกิจฟื้นตัวช้า การว่างงานสูง ด้วยเหตุผลดังกล่าวจึงมีผลต่อกำลังซื้อโดยรวม ทำให้อัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศเหล่านี้อยู่ในเกณฑ์ที่ต่ำมีผลต่อการเติบโตของเศรษฐกิจโลก

ส่วนประเทศในเอเชีย และในภูมิภาคอื่น ต่างมีเศรษฐกิจที่เติบโตในอัตราที่สูงต่อเนื่องจากปีก่อน โดยเฉพาะประเทศจีนและอินเดีย เป็นประเทศที่มีประชากรมากเกินกว่า 1 พันล้านคน การเติบโตในระดับสูงของทั้งสองประเทศจึงช่วยดูดซับปริมาณสินค้า ชดเชยความต้องการที่ลดลงของประเทศกลุ่มสหภาพยุโรป และสหรัฐอเมริกาได้

สำหรับประเทศไทยแม้จะมีปัญหามากมายดังกล่าว รวมทั้งภัยแล้ง และอุทกภัยต่อเนื่องกัน แต่เศรษฐกิจของประเทศก็ยังมีอัตราการเติบโตที่สูงประมาณเกือบร้อยละ 8 ทั้งนี้เพราะสินค้าส่งออก โดยเฉพาะสินค้าเกษตรของไทยขายได้ราคาดีเกินเป้าหมายในตลาดโลก นอกจากนั้น ภาครัฐได้ใช้นโยบายกระตุ้นเศรษฐกิจ โดยเพิ่มการใช้จ่ายและกระจายเงินสู่ชนบทมากขึ้น

กลางปี 2553 รัฐบาลได้ยกเลิกมาตรการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการโอน และภาษีธุรกิจเฉพาะ มีผลให้ธุรกิจบ้านจัดสรรได้รับผลกระทบตามมา ยอดขายและยอดโอนบ้านของบริษัทฯ ในครึ่งปีหลังมียอดลดลงทำให้ทั้งปี 2553 มียอดรับรู้รายได้ และกำไรสุทธิจำนวน 804.07 ล้านบาท และ 89.20 ล้านบาท ตามลำดับ มีกำไรต่อหุ้น 0.20 บาท ลดลงจากปี 2552 ร้อยละ 0.04 บาท อย่างไรก็ตามคณะกรรมการบริษัท ได้มีมติให้เสนอผู้ถือหุ้นอนุมัติจ่ายเงินปันผลประจำปี 2553 เท่ากับปีที่ผ่านมาในอัตราหุ้นละ 0.10 บาท

คณะกรรมการบริษัทขอขอบคุณท่านผู้ถือหุ้น ลูกค้า สถาบันการเงิน พนักงาน และผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย ที่ให้การสนับสนุนและมีความปรารถนาดีต่อบริษัทฯ เสมอมา บริษัทฯ ตั้งมั่นว่าจะดำเนินธุรกิจด้วยคุณธรรม โดยเต็มความสามารถ ด้วยความรอบคอบ ระมัดระวัง เพื่อยังประโยชน์สูงสุดให้สมกับที่ได้รับ ความเชื่อถือไว้วางใจ เพื่อการเติบโตอย่างมีคุณภาพ และบรรลุสู่เป้าหมายในโลกธุรกิจที่มีการแข่งขันสูงได้อย่างมั่นคง และยั่งยืนสืบไป

พลเรือเอก

(หม่อมหลวงอัศนี ปราโมช)

ประธานกรรมการ

โครงสร้างการถือหุ้นและการจัดการ

SHAREHOLDING AND MANAGEMENT STRUCTURE

โครงสร้างการถือหุ้น

SHAREHOLDING STRUCTURE

บริษัทมีทุนจดทะเบียน จำนวน 530 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 530,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 1 บาท เป็นทุนชำระแล้ว จำนวน 450 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 450,000,000 หุ้น

* ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2553

Major Shareholders as at December 30, 2010

ลำดับที่ No.	ชื่อ Name	จำนวนหุ้น No. of shares	ร้อยละ %
1	พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช H.M. KING BHUMIBOL ADULYADEJ	197,414,850	43.870
2	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อผู้ฝาก THAILAND SECURITIES DEPOSITORY CO., LTD FOR DEPOSITORS (Thai)	101,968,330	22.660
3	ท่านผู้หญิงทัศนาวลัย ศรสงคราม THANPUYING TASANAVALAI SORN SONGKRAM	45,847,050	10.188
4	THAILAND SECURITIES DEPOSITORY CO., LTD. FOR DEPOSITORS	40,677,600	9.039
5	สมเด็จพระเทพรัตนราชสุดาฯ สยามบรมราชกุมารี H.R.H. PRINCESS MAHA CHAKRI SIRINDHORN	25,000,000	5.556
6	บริษัท ศรีปวิธ จำกัด SRIPAVIDH CO., LTD.	14,821,500	3.294
7	พลตำรวจเอกเอก สารสิน POLICE GENERAL POW SARASIN	6,330,000	1.407
8	คุณหญิงมาลี สารสิน KHUNYING MALINEE SARASIN	4,220,000	0.938
9	ท่านผู้หญิงกฤษณ์ ไกรฤกษ์ THANPUYING KHUNTHI KRAIRIKSH	2,800,000	0.622
10	นายพงษ์ สารสิน MR. PONG SARASIN	2,110,000	0.469

หมายเหตุ : * ผู้ลงทุนสามารถดูข้อมูลผู้ถือหุ้นที่เป็นปัจจุบันได้จาก Website ของบริษัทก่อนการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี

** ผู้แทนผู้ถือหุ้นใหญ่ที่ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการในบริษัทฯ เปิดเผยแพร่ใน “การกำกับดูแลกิจการ” หน้า 14

การจัดการ
โครงสร้างการจัดการMANAGEMENT
Management Structure

โครงสร้างการจัดการของบริษัทฯ ประกอบด้วย คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย จำนวน 4 ชุด ได้แก่ คณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง และคณะกรรมการทรัพยากรบุคคลและกำหนดผลตอบแทน นอกจากนี้ยังมีฝ่ายจัดการที่เป็นผู้บริหาร

คณะกรรมการบริษัท	Board of Directors
1. พลเรือเอก หม่อมหลวงอัศนี ปราโมช ประธานกรรมการ	1. Admiral Mom Luang Usni Pramoj Chairman
2. นายพงษ์ สารสิน กรรมการ	2. Mr. Pong Sarasin Director
3. นายพารณ อิศรเสนา ณ อยุธยา กรรมการอิสระ	3. Mr. Paron Israsena Independent Director
4. ดร.อภิชัย จันทระเสน กรรมการอิสระ	4. Mr. Abhijai Chandrasen Independent Director
5. พลตำรวจตรีชินภัทร สารสิน กรรมการ	5. Police Major Genaral Chinnapat Sarasin Director
6. นายอนุทิพย์ ไกรฤกษ์ กรรมการอิสระ	6. Mr. Anuthip Krairiksh Independent Director
7. นายสิทธิชัย จันทราวดี กรรมการอิสระ	7. Mr. Sitthichai Chantravadee Independent Director
8. นายกวี อังศวานนท์ กรรมการ	8. Mr. Kavi Ansvananda Director
9. นายสมศักดิ์ เขมะรังษี กรรมการ	9. Mr. Somsak Kemarangsi Director
10. นายพิพิธ พิชัยศรทัต กรรมการ	10. Mr. Bibit Bijaisoradat Director
11. นายกิตติพล ปราโมช ณ อยุธยา กรรมการผู้จัดการ	11. Mr. Kittipol Pramoj Na Ayudhya Managing Director

คณะอนุกรรมการ

COMMITTEE

คณะกรรมการบริหาร	Executive Committee
1. นายกวี อังศวานนท์ ประธานกรรมการบริหาร	1. Mr. Kavi Ansvananda Executive Director Chairman
2. นายสมศักดิ์ เขมะรังษี กรรมการบริหาร และที่ปรึกษาฝ่ายจัดการ	2. Mr. Somsak Kemarangsi Executive Director and Management Consultant
3. นายพิพิธ พิชัยศรทัต กรรมการบริหาร	3. Mr. Bibit Bijaisoradat Executive Director
4. นายกิตติพล ปราโมช ณ อยุธยา กรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ	4. Mr. Kittipol Pramoj Na Ayudhya Executive Director and Managing Director
คณะกรรมการตรวจสอบ และ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง	Audit Committee and Risk Management Committee
1. นายพารณ อิศรเสนา ณ อยุธยา ประธานกรรมการตรวจสอบ และ ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง	1. Mr. Paron Israsena Audit Committee Chairman and Risk Management Chairman
2. ดร.อภิชัย จันทระเสน กรรมการตรวจสอบ และกรรมการบริหารความเสี่ยง	2. Dr. Abhijai Chandrasen Audit Committee Member and Risk Management
3. นายสิทธิชัย จันทราวดี* กรรมการตรวจสอบ และกรรมการบริหารความเสี่ยง	3. Mr. Sitthichai Chantravadee Audit Committee Member and Risk Management
* กรรมการตรวจสอบที่มีความรู้ และประสบการณ์เพียงพอที่จะสามารถทำหน้าที่ในการสอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงิน	
คณะกรรมการทรัพยากรบุคคล และ กำหนดผลตอบแทน	Nomination and Remuneration Committee
1. ดร.อภิชัย จันทระเสน ประธานกรรมการทรัพยากรบุคคลและกำหนดผลตอบแทน	1. Dr. Abhijai Chandrasen Nomination and Remuneration Committee Chairman
2. นายอนุทิพย์ ไกรฤกษ์ กรรมการทรัพยากรบุคคลและกำหนดผลตอบแทน	2. Mr. Anuthip Krairiksh Nomination and Remuneration Committee Member
3. พลตำรวจตรีชินภัทร สารสิน กรรมการทรัพยากรบุคคลและกำหนดผลตอบแทน	3. Police Major Genaral Chinnapat Sarasin Nomination and Remuneration Committee Member

ANNUAL REPORT 2010
SAMMAKORN PUBLIC COMPANY LIMITED

ฝ่ายจัดการ

MANAGEMENT OFFICERS

1. นายกิตติพล ปราโมช ณ อยุธยา กรรมการผู้จัดการ	1. Mr. Kittipol Pramoj Na Ayudhya Managing Director
2. นางสาวสมศรี กมลพันธุ์ ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน	2. Miss Somsri Kamalapun Financial & Accounting Manager
3. นางประภาศรี ลาภเวที ผู้จัดการฝ่ายงบประมาณและแผนงาน	3. Mrs. Prapasri Larbvetee Budgeting & Business Planning Manager
4. นางไข่มุก พรหมณีย์ ผู้จัดการฝ่ายขายและการตลาด และเลขานุการคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง	4. Mrs. Khaimook Prahmanee Sales & Marketing Manager Secretary to the Risk Management Committee
5. นายธีรฉัตร ธนะโรจน์วิบูล ผู้จัดการฝ่ายบริหารโครงการ	5. Mr. Teerachat Tanarojviboon Project Management Manager
6. นางสาวศิริวรรณ สุขไพเราะ ผู้จัดการฝ่ายตรวจสอบภายใน และเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ	6. Miss Siriwan Suhpairor Internal Audit & Secretary to the Audit Committee
7. นายอมรชัย อมรเจียรศักดิ์ ผู้จัดการฝ่ายพัฒนาระบบงาน	7. Mr. Amornchai Amornchierasak System Development Manager
8. นางยุวดี นุชถาวร ผู้จัดการฝ่ายบริหารทั่วไป และเลขานุการบริษัท	8. Mrs. Yuwadee Nuchtavorn Administrative Manager & Company Secretary

รายละเอียด คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง คณะกรรมการทรัพยากรบุคคลและกำหนดผลตอบแทน

[illegible]

ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ	จำนวนหุ้นถือ		สัดส่วน การถือหุ้น	ความสัมพันธ์ทางครอบครัว รหว่างกรรมการ	วุฒิการศึกษาสูงสุด และประสบการณ์	ประวัติการทำงาน	
		30 ธ.ค. 2553	30 ธ.ค. 2552					
นายสมศักดิ์ เขมะรังษี กรรมการ / กรรมการบริหาร / ที่ปรึกษาฝ่ายจัดการ	68	630,000	630,000	0.140%		ปริญญาตรี คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ Director Certification Program (DCP)	2535 - ปัจจุบัน 2544 - ปัจจุบัน 2547 - ปัจจุบัน 2549 - ปัจจุบัน	ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายสินค้าส่วนพระองค์ กรรมการผู้จัดการ บริษัท ศรีพัฒน์ จำกัด ที่ปรึกษาฝ่ายจัดการ บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) กรรมการ บริษัท เพ็ชรสัมมากร ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
นายพิชิต พิชัยศรีรัตน์ กรรมการ / กรรมการบริหาร	49	100,000	100,000	0.022%		พัฒนบริหารศาสตร์ มหาวิทยาลัย สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ รัฐศาสตรบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย Directors Certification Program (DCP) Audit Committee Program (ACP)	2539 - ปัจจุบัน 2543 - ปัจจุบัน 2543 - ปัจจุบัน 2543 - ปัจจุบัน 2544 - ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ บริษัท มงคลชัยพัฒนา จำกัด ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายสินค้าส่วนพระองค์ ผู้อำนวยการโครงการพัฒนาส่วนพระองค์ กรรมการ บริษัท สุวรรณชาติ จำกัด กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ / ประธานกรรมการนโยบายและกลยุทธ์/ กรรมการตรวจและพิจารณาข้อมูลบริษัท ไทยประจักษ์ จำกัด (มหาชน) กรรมการ / กรรมการตรวจสอบ บริษัท สิงคโปร์ ประเพณีไทย จำกัด (มหาชน) กรรมการ / กรรมการตรวจสอบ บริษัท ระยองเพียรพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) กรรมการ บริษัท รวมทรัพย์ จำกัด กรรมการ บริษัท เพ็ชรสัมมากร ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
นายดิศดิล ปาโมช ณ อยุธยา กรรมการ / กรรมการบริหาร / กรรมการผู้จัดการ	39	610,000	610,000	0.136%	มีความสัมพันธ์เป็นบุตรของ พลเรือเอก น.ล.อ.นั ปาโมช	ปริญญาโท สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย Directors Certification Program (DCP) Directors Accreditation Program (DAP) Audit Committee Program (ACP)	2543 - 2553 2543 - ปัจจุบัน 2547 - ปัจจุบัน 2548 - ปัจจุบัน 2551 - ปัจจุบัน 2552 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ไมเนอร์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) กรรมการผู้จัดการ บริษัท ธนาคารและการพัฒนา จำกัด กรรมการ มงคล SFG อำนวยการ และเชาธิการ สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย กรรมการ / กรรมการบริหาร บริษัท เพียรสัมมากร ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด กรรมการ มงคล เซเบอร์ไพเคเนต อินเตอร์แอคทีฟ นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย

รายละเอียดฝ่ายจัดการ

ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ	จำนวนหุ้นถือ		สัดส่วน การถือหุ้น	ความสัมพันธ์ทางครอบครัว รหว่างกรรมการ	วุฒิการศึกษาสูงสุด และประสบการณ์	ประวัติการทำงาน	
		30 ธ.ค. 2553	30 ธ.ค. 2552					
นายดิศดิล ปาโมช ณ อยุธยา กรรมการผู้จัดการ	39	610,000	610,000	0.140%		บัณฑิตบัณฑิต มหาวิทยาลัยกรุงเทพ		ดูรายละเอียดในหัวข้อรายละเอียดคณะกรรมการบริหาร
นางสาวสมศรี กมลพันธุ์ ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน	46	-	-	-			2533 - 2548 2549 - 2550 1 มิ.ย 50 - 31 ธ.ค. 50 2 ม.ค. 51 - ปัจจุบัน	ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน บริษัท อิตัลไทยวิศกรรม จำกัด (มหาชน) ผู้จัดการแผนกบัญชี บริษัท จีเอไอเอน์เอช จำกัด ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)
นางประภาศรี ลาเกาเที ผู้จัดการฝ่ายงบประมาณและแผนงาน	58	147,000	147,000	0.033%		บัณฑิตบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	2537 - ปัจจุบัน	ผู้จัดการฝ่ายงบประมาณและแผนงาน บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)
นางปิยนุช พรหมณีย์ ผู้จัดการฝ่ายตลาดและการตลาด และแผนกการคณะกรรมการบริหารความเสียย	57	100,000	100,000	0.022%	ศิษย์ศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยอานำแพง		2537 - ปัจจุบัน	ผู้จัดการฝ่ายขายและการตลาด บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)
นายธีรภัทร ณะโรจน์วิบูล ผู้จัดการฝ่ายบริหารโครงการ	48	-	-	-	ปริญญาตรี (สถาปัตยกรรมศาสตร์) มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์		พ.ค. 46 - พ.ค. 49	ผู้จัดการฝ่ายก่อสร้าง (กัศล) บริษัท พญาเขียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) ผู้จัดการฝ่ายบริหารโครงการ บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)
นางสาวศิริวรรณ สุปิยะ ผู้จัดการฝ่ายตรวจสอบภายใน/ และแผนกการคณะกรรมการตรวจสอบ	42	70,000	70,000	0.016%		ปริญญาโท สาขาเทคโนโลยีสารสนเทศ มหาวิทยาลัยรังสิต	พ.ค. 47 - ปัจจุบัน	ผู้จัดการฝ่ายตรวจสอบภายใน บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)
นายสุชาติ นุชถาวร ผู้จัดการฝ่ายพัฒนาระบบงาน	42	-	-	-	วิทยาศาสตรบัณฑิต สาขาวิทยาการคอมพิวเตอร์ วิทยาลัยวิศวกรรมเทคโนโลยี		17 เม.ย. 50 - ปัจจุบัน พ.ค. 48 - พ.ค. 49 ก.ย. 37 - มิ.ย. 48	ผู้จัดการฝ่ายพัฒนาระบบงาน บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) ผู้จัดการส่วนตรวจสอบระบบงาน บริษัท เงินทุนตลาด จำกัด (มหาชน) พนักงานตรวจสอบคอมพิวเตอร์อาวุโส ฝ่ายตรวจสอบ อ.ทหารไทย จำกัด (มหาชน)
นางยุติ นุชถาวร ผู้จัดการฝ่ายบริหารทั่วไป / เลขานุการบริษัท	58	145,000	145,000	0.032%	บริหารธุรกิจบัณฑิต สถาบันเทคโนโลยีราชมงคล Company Secretary Program of IOO		2537 - ปัจจุบัน	ผู้จัดการฝ่ายบริหารทั่วไป และเลขานุการบริษัท บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)

การกำกับดูแลกิจการ
(Corporate Governance)

คณะกรรมการบริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) มีความมุ่งมั่นที่จะกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ ให้เป็นบริษัทชั้นนำในธุรกิจบ้านจัดสรรที่ได้รับความนิยมเชื่อถือจากประชาชน มีการดำเนินธุรกิจด้วยการบริหารจัดการที่ยึดหลักธรรมาภิบาลเป็นสำคัญมีการพัฒนาบุคลากรให้มีประสิทธิภาพสูง มีการพัฒนาสินค้าให้มีคุณภาพดียิ่งขึ้น มีการบริการที่เกินความคาดหวัง คณะกรรมการบริษัทฯ จึงได้กำหนดนโยบายการกำกับดูแลกิจการตามหลักบรรษัทภิบาล เพื่อเป็นกลไกการควบคุมและการถ่วงดุลอำนาจเพื่อให้การบริหารงานเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและโปร่งใสตรวจสอบได้ มีคณะกรรมการและผู้บริหารที่มีวิสัยทัศน์และมีความรับผิดชอบต่อนหน้าที่มีความเคารพในสิทธิความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสีย ซึ่งเป็นส่วนสำคัญในการเสริมสร้างความเชื่อมั่นแก่นักลงทุนสถาบันการเงิน พันธมิตรธุรกิจ ผู้ถือหุ้น ลูกค้า และผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกคน โดยมีข้อปฏิบัติดังนี้

1. สิทธิของผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการบริษัทได้ตระหนักและให้ความสำคัญแก่ผู้ถือหุ้นทั้งรายใหญ่และรายย่อยเท่าเทียมกัน ในการใช้สิทธิดูแลรักษาผลประโยชน์ของตนเอง ประกอบด้วยสิทธิในการเข้าร่วมประชุมแสดงความคิดเห็น ให้ข้อเสนอแนะ และออกเสียงลงมติในที่ประชุมผู้ถือหุ้น สิทธิร่วมตัดสินใจในเรื่องสำคัญ สิทธิในการเลือกตั้งคณะกรรมการบริษัท ตลอดจนสิทธิในการได้รับรู้ข้อมูลข่าวสารอย่างถูกต้อง ครบถ้วน โปร่งใส ทันเวลา

คณะกรรมการบริษัทจัดให้มีการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นภายใน 4 เดือน นับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะบัญชีของบริษัท ในปี 2553 บริษัทฯได้จัดให้มีการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นในวันที่ 8 เมษายน 2553 และได้จัดส่งหนังสือเชิญประชุม ข้อมูลประกอบการประชุม พร้อมความเห็นของกรรมการตามวาระต่างๆ ถึงผู้ถือหุ้นล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วัน เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีเวลาศึกษาข้อมูลดังกล่าวได้อย่างละเอียด และมีการอำนวยความสะดวกให้ผู้ถือหุ้นในการมาร่วมประชุมผู้ถือหุ้น จัดเตรียมสถานที่และห้องประชุมที่เข้าถึงได้สะดวก มีขนาดเหมาะสมในการรับรองผู้เข้าประชุม และในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถมาร่วมประชุมด้วยตนเองก็สามารถมอบฉันทะให้ผู้อื่นเข้าประชุม และลงมติแทนได้ โดยเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นแสดงความคิดเห็นและซักถามกรรมการผู้เข้าร่วมประชุมซึ่งกรรมการได้ชี้แจง และตอบข้อซักถามของผู้ถือหุ้นอย่างทั่วถึง และมีการบันทึกการประชุมไว้ถูกต้องครบถ้วน

ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2553 บริษัทฯได้จัดประชุมโดยมีขั้นตอนการประชุมเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ มีกรรมการเข้าร่วมประชุม รวมทั้งสิ้น 10 คน นอกจากนี้ในการประชุมผู้ถือหุ้นทุกครั้งประธานกรรมการ ประธานกรรมการตรวจสอบ กรรมการผู้จัดการ ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน รวมถึงผู้สอบบัญชีของบริษัทฯได้เข้าร่วมชี้แจงตอบข้อซักถามของผู้ถือหุ้นด้วย โดยประธานที่ประชุมได้จัดสรรเวลาให้เหมาะสมและส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นมีโอกาสเท่าเทียมกัน ในการแสดงความคิดเห็น ข้อเสนอแนะ และตั้งคำถามต่อที่ประชุมตามระเบียบวาระการประชุมและเรื่องที่เสนอ โดยได้บันทึกประเด็นซักถามและข้อคิดเห็นที่สำคัญไว้ในรายงานการประชุมที่มีการจัดทำอย่างถูกต้อง ครบถ้วน เสร็จสมบูรณ์ในเวลาที่เหมาะสม และมีระบบการจัดเก็บรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นที่ดี สามารถตรวจสอบและอ้างอิงได้

คณะกรรมการของบริษัทฯได้จัดทำรายงานของคณะกรรมการไว้ในรายงานประจำปีเสนอต่อผู้ถือหุ้น โดยอธิบายถึงความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทควบคู่ไปกับรายงานทางการเงินโดยมีเนื้อหาครอบคลุมในเรื่องสำคัญๆ ตามข้อแนะนำของตลาดหลักทรัพย์ฯ

2. ความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้น

ในการประชุมผู้ถือหุ้นทุกครั้ง บริษัทฯได้จัดส่งหนังสือนัดประชุมพร้อมเอกสารข้อมูลประกอบการประชุมที่มีรายละเอียดครบถ้วน เพียงพอ ให้แก่ผู้ถือหุ้นทุกราย ล่วงหน้าก่อนวันประชุมเกินกว่าระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีโอกาสศึกษาข้อมูลดังกล่าวได้อย่างละเอียด ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองก็สามารถมอบฉันทะให้ผู้อื่นเข้าร่วมประชุมและลงมติแทนได้ และบริษัทฯได้เสนอชื่อกรรมการอิสระเป็นผู้รับมอบฉันทะ รูปแบบหนังสือมอบฉันทะของบริษัทฯสามารถสนองตอบความต้องการของผู้ถือหุ้นในการกำหนดทิศทางการลงคะแนนได้เป็นอย่างดี

เพื่อความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้น บริษัทฯ ได้เผยแพร่ข้อมูลบนเว็บไซต์บริษัทฯ ให้ผู้ถือหุ้นทราบถึงสิทธิและวิธีการเสนอเพิ่มวาระและเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการต่อคณะกรรมการบริษัท หรือคณะกรรมการทรัพยากรบุคคลฯ รวมทั้งการกำหนดระยะเวลาสิ้นสุดการเสนอเพิ่มวาระ และเสนอชื่อบุคคล เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาได้ว่าจะบรรจุหรือไม่บรรจุเป็นวาระในหนังสือนัดประชุม คณะกรรมการบริษัทไม่เคยเสนอเพิ่มวาระการประชุมโดยไม่แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้า และในวาระที่เลือกตั้งกรรมการบริษัทได้มีการลงมติเลือกกรรมการเป็นรายบุคคล และในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2553 ผู้ถือหุ้นหลายรายได้มอบอำนาจให้กรรมการอิสระ ที่บริษัทฯ เสนอเป็นผู้รับมอบอำนาจให้ออกเสียงแทนด้วย

ในเรื่องป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบาย และวิธีดูแลไม่ให้ผู้บริหารและผู้ที่เกี่ยวข้องนำข้อมูลภายในของบริษัทฯ ไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน ดังนี้

- ห้ามไม่ให้ผู้บริหารหรือหน่วยงานที่ได้รับทราบข้อมูลภายในเปิดเผยข้อมูลภายในแก่บุคคลภายนอก หรือบุคคลที่ไม่มีหน้าที่เกี่ยวข้องและต้องไม่ซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ในช่วง 1 เดือน ก่อนทั้งการเงินเผยแพร่ต่อสาธารณชน ในระหว่างปีที่ผ่านกรรมการและผู้บริหารได้ปฏิบัติตามนโยบายอย่างเคร่งครัด ไม่ปรากฏว่ามีการซื้อขายหุ้นในช่วงที่ห้ามและคณะกรรมการบริษัทได้พิจารณารายการที่อาจมีความความขัดแย้งทางผลประโยชน์อย่างรอบคอบทุกครั้ง ตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ และได้เปิดเผยรายละเอียดไว้ในรายงานประจำปี และแบบ 56-1
- กำหนดให้ผู้บริหารรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ต่อสำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามมาตรา 59 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

3. บทบาทผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทฯ ตระหนักดีว่า แรงสนับสนุนจากผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มทั้งลูกค้า บริษัทคู่ค้า เจ้าหนี้ เจ้าหน้าที่ภาครัฐและหน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง คู่แข่ง ผู้ถือหุ้น ตลอดจนผู้บริหารและพนักงาน มีส่วนช่วยสร้างความสามารถในการแข่งขัน สร้างกำไร และสร้างความสำเร็จในระยะยาวให้กับบริษัทฯ ดังนั้น การให้ความสำคัญต่อสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ไม่ว่าจะเป็นผู้มีส่วนได้เสียภายใน และผู้มีส่วนได้เสียภายนอก บริษัทฯ กำหนดเป็นนโยบายไว้ในคู่มือจรรยาบรรณและแจกให้แก่พนักงานทุกคนเพื่อปฏิบัติ ตามข้อกำหนดของกฎหมายและกฎระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้สิทธิของผู้มีส่วนได้เสียเหล่านี้ได้รับการดูแลอย่างดี ซึ่งในปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ไม่มีข้อพิพาทใดๆ ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับคู่แข่งทางการค้า

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังเน้นให้พนักงานทุกคนร่วมมือร่วมใจกันรักษาผลประโยชน์ของบริษัทฯ ทำงานเป็นทีมมีเป้าหมายร่วมกันลดความสูญเสียและด้อยประสิทธิภาพ พบเห็นสิ่งใดที่ไม่ควร ให้แจ้งบริษัทฯ ทาง จดหมาย โทรศัพท์ อีเมล หรือเว็บไซต์รับข้อร้องเรียน www.sammakorn.co.th/whistleblower.php หรือแจ้งต่อกรรมการอิสระ ในลักษณะของ Whistle Blower เพื่อให้กรรมการอิสระเป็นผู้พิจารณาดำเนินการ เป็นผลให้บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจอย่างมีประสิทธิภาพ มีคุณธรรม โปร่งใส และมีจรรยาบรรณเป็นการสร้างความสามารถในการแข่งขันและสร้างผลกำไรอีกทางหนึ่ง

4. การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

คณะกรรมการบริษัทมีนโยบายให้มีการเปิดเผยข้อมูลและข่าวสารของบริษัทแก่นักลงทุนอย่างถูกต้องครบถ้วนโปร่งใสและทันเวลา เพื่อให้นักลงทุนและผู้ที่เกี่ยวข้องได้ใช้ประกอบการตัดสินใจลงทุน โดยจัดให้มีผู้บริหารและเจ้าหน้าที่รับผิดชอบงานเกี่ยวกับผู้ลงทุนสัมพันธ์เป็นตัวแทนในการให้ข้อมูล และสื่อสารกับนักลงทุน และนักวิเคราะห์หลักทรัพย์ทั่วไป ให้มีความชัดเจน และโปร่งใสดังนั้นจึงมีการเผยแพร่ข้อมูลข่าวสาร โดยผ่านสื่อมวลชนเป็นครั้งคราวด้วย ได้มีการเปิดเผยสารสนเทศและรายงานข้อมูลทางการเงินอย่างครบถ้วน ถูกต้อง และภายในกำหนดเวลาที่กฎหมายกำหนด ผู้ลงทุนสามารถติดต่อที่ นางกาญจนารัตน์ ลิ้มล้ำเลิศกุล หมายเลขโทรศัพท์ 02 255 5740 ต่อ 11 หรือ e-mail address: karnjanarat.l@sammakorn.co.th

งบการเงินของบริษัทฯ และสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปีและเว็บไซต์ของบริษัทฯ www.sammakorn.co.th จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป โดยเลือกใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ และใช้ดุลยพินิจอย่างระมัดระวังและประมาณการที่ดีที่สุดในการจัดทำรวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงินเพื่อเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไป ที่จะได้รับทราบข้อมูลที่แสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานที่ครบถ้วนเป็นจริงและสมเหตุสมผล ซึ่งคุณภาพของรายงานทางการเงิน ปรากฏอยู่ในรายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงินในรายงานประจำปี

ในการนี้ คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งประกอบด้วยกรรมการที่มีความเป็นอิสระและไม่เป็นผู้บริหาร เป็นผู้ดูแลเกี่ยวกับคุณภาพของรายงานทางการเงินและระบบควบคุมภายใน ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ เกี่ยวกับเรื่องนี้ปรากฏในรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งแสดงไว้ในรายงานประจำปีแล้ว คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่า ระบบควบคุมภายในของบริษัทฯ โดยรวมอยู่ในระดับที่น่าพอใจและสามารถสร้างความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลต่อความเชื่อถือได้ของงบการเงินของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553

5. ความรับผิดชอบต่อสังคม

บริษัทฯ มีการจัดกิจกรรมเพื่อช่วยเหลือสังคม และดูแลสิ่งแวดล้อม เพื่อเป็นปัจจัยสำคัญในการพัฒนาธุรกิจ และสังคมส่วนรวมให้เจริญก้าวหน้าอย่างสมดุล ดังเช่นปรัชญาในการดำเนินงานของบริษัทฯ ที่ว่า **“เราไม่เพียงสร้างบ้าน... แต่เราสร้างสังคม”**

ในปี 2553 บริษัทฯ มุ่งหวังให้พนักงานได้เห็นความสำคัญในการช่วยเหลือสังคมที่ด้วยโอกาสให้มีความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น โดยร่วมกับสมาคมพัฒนาประชากรและชุมชน จัดทำกิจกรรมช่วยเหลือประชาชนในหมู่บ้านตำบลหนองขวาง จังหวัดบุรีรัมย์อย่างต่อเนื่อง โดยมีการดำเนินงานเพื่อช่วยเหลือพัฒนาสังคม สิ่งแวดล้อม และสุขภาพอนามัย นอกจากนั้นยังส่งเสริมให้ชาวบ้านเข้าถึงแหล่งเงินทุนและพัฒนาระดับความเป็นอยู่ของตนเอง และได้จัดกิจกรรมสร้างความสามัคคีและปลูกจิตอาสาของพนักงาน โดยได้จัดกิจกรรมปลูกป่าชายเลนที่จังหวัดสมุทรสงคราม เพื่อช่วยกันดูแลรักษาระบบนิเวศของอำเภอดำรงวิทยะ และร่วมกับผู้มีจิตศรัทธาช่วยกันก่อสร้างอาคารศูนย์ฝึกอาชีพ เพื่อช่วยเหลือด้านสถานที่ฝึกทักษะด้านอาชีพ (เย็บผ้า) ให้กับชาวบ้านและนักเรียนโรงเรียนบ้านห้วยหิน อำเภอนมสามัคคี จังหวัดฉะเชิงเทรา โดยเน้นมุ่งสร้างความสัมพันธ์ระหว่างครอบครัวให้อยู่ใกล้ชิดกัน และได้บริจาควัสดุสิ่งของ อุปกรณ์การเรียน และทุนอาหารกลางวันให้นักเรียนโรงเรียนบ้านประไรโพนก จังหวัดกาญจนบุรี ซึ่งอยู่ในท้องถิ่นทุรกันดารเพื่อสร้างโอกาสของนักเรียนในชุมชนดังกล่าวให้อันที่จะยกระดับความเป็นอยู่ของตนเองในอนาคตด้วย

6. ความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทคัดเลือกมาจากผู้ที่มีความรู้ความสามารถ และมีประสบการณ์กว้างขวางในสาขาต่างๆ โดยกำหนดองค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัทให้มีจำนวนที่เหมาะสมและมีความสมดุลกับกาดูแลธุรกิจต่างๆ ของบริษัทฯ คือ ไม่น้อยกว่า 5 คน และไม่เกิน 12 คน ซึ่งในปัจจุบันบริษัทฯ มีกรรมการทั้งหมด จำนวน 11 คน ประกอบด้วยกรรมการอิสระ 4 คน เป็นไปตามข้อกำหนดของ ก.ล.ต. และเพื่อให้มีการถ่วงดุลระหว่างกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารกับกรรมการที่เป็นผู้บริหาร บริษัทฯ มีกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร 7 คน กรรมการบริหาร 4 คน องค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัทจึงนับว่ามีความเหมาะสมที่จะทำให้องค์กรรมการสามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพ

บริษัทฯ ได้กำหนดนิยามกรรมการอิสระของบริษัทฯ เท่ากับข้อกำหนดขั้นต่ำของ ก.ล.ต. หรือตลาดหลักทรัพย์ฯ ในเรื่องการถือหุ้นในบริษัท คือ ต้องถือหุ้นในบริษัทไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด และไม่ได้บริหารจัดการบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยของบริษัทฯ เป็นอิสระต่อการบริหารจัดการจากผู้ถือหุ้นใหญ่ และไม่มีธุรกิจกับบริษัทฯ ซึ่งอาจทำให้ผลประโยชน์ของบริษัทฯ และ/หรือ ผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นต้องลดลง โดยบริษัทฯ ได้กำหนดคุณสมบัติไว้ ดังนี้

1. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดในบริษัท ซึ่งรวมถึงหุ้นที่ถือโดยบุคคลที่เกี่ยวข้อง ของหุ้นที่ออกโดยบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือบริษัทที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่เป็นกรรมการในคณะกรรมการตรวจสอบการถือหุ้นดังกล่าวจะจำกัดไม่ให้เกินร้อยละ 0.5
2. ต้องไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการวันต่อวัน หรือเป็นพนักงาน / ลูกจ้าง / ที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ/ผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในเวลา 2 ปี ก่อนได้รับการแต่งตั้ง
3. ไม่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนในลักษณะที่เป็นบิดามารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร กับผู้บริหาร หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอชื่อเป็นผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทหรือบริษัทย่อย
4. ไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท นิติบุคคล หรือบุคคลที่ถือว่าเข้าข่ายไม่อิสระตามข้อกำหนดกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ทั้งความสัมพันธ์ในลักษณะของการให้บริการ

วิชาชีพ และความสัมพันธ์ทางการค้า/ทางธุรกิจทุกประเภท ตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ เรื่องการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ยกเว้นมีเหตุจำเป็นและสมควรซึ่งมิได้เกิดขึ้นอย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่อง ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทก่อนและมติที่ได้ต้องเป็นมติเป็นเอกฉันท์

5. ไม่เป็นกรรมการที่รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ยกเว้นได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทให้ตัดสินใจในการดำเนินกิจการของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง โดยมีการตัดสินใจในรูปแบบของคณะ

6. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทให้ตัดสินใจในการดำเนินกิจการของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง

7. ไม่เป็นกรรมการของบริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทย่อยลำดับเดียวกัน

8. สามารถปฏิบัติหน้าที่และแสดงความเห็นหรือรายงานผลการปฏิบัติงานตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทได้โดยอิสระ ไม่อยู่ภายใต้การควบคุมของผู้บริหาร หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท รวมทั้งผู้เกี่ยวข้องหรือญาติสนิทของบุคคลดังกล่าว

บริษัทได้กำหนดให้ประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการ ต้องไม่เป็นบุคคลคนเดียวกัน เพื่อแบ่งแยกบทบาทหน้าที่ให้ชัดเจน และเพื่อให้มีความสมดุลในอำนาจการดำเนินงานระหว่างผู้นำฝ่ายนโยบาย และผู้นำฝ่ายบริหาร ปัจจุบันประธานกรรมการบริษัทเป็นตัวแทนของผู้ถือหุ้นใหญ่ลำดับที่ 1 และลำดับที่ 3 ที่แสดงไว้ในโครงสร้างการถือหุ้น เป็นผู้นำของคณะกรรมการในฐานะผู้นำฝ่ายนโยบาย ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะประธานการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ และในฐานะประธานการประชุมผู้ถือหุ้น ด้านบริหารมีคณะกรรมการบริหารเป็นผู้รับผิดชอบกำกับดูแลโดยตรง มีหน้าที่ในการวางกรอบนโยบายและกำกับดูแลการบริหารงานประจำ โดยกำหนดขอบเขตหน้าที่ของฝ่ายบริหารในแต่ละระดับชั้นไว้ชัดเจนสามารถตรวจสอบได้ง่าย นอกจากนี้คณะกรรมการบริหารยังได้รับมอบหมายให้เป็นคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการ ทำหน้าที่กำหนดแนวปฏิบัติและปรับปรุงการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ ให้สอดคล้องตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) และมาตรฐานสากล

คณะกรรมการบริษัทกำหนดให้มีการประชุมโดยปกติอย่างน้อยปีละ 4 ครั้ง โดยจะกำหนดวันประชุมไว้ล่วงหน้าตลอดปีอย่างชัดเจน แจ้งวาระการประชุมล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วัน รวมทั้งมีการส่งรายละเอียดประกอบวาระการประชุมให้คณะกรรมการได้มีเวลาศึกษาและพิจารณาล่วงหน้าก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่า 7 วัน การพิจารณาวาระต่างๆ ประธานกรรมการเป็นผู้ดูแลให้ใช้เวลาในการประชุมอย่างเหมาะสม และเปิดโอกาสให้กรรมการมีการแสดงความเห็นอย่างอิสระ นอกจากนี้อาจมีการประชุมพิเศษเพิ่มเติมตามความจำเป็น

ในปี 2553 มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ รวม 4 ครั้ง และมีการประชุมคณะกรรมการชุดย่อยตามความจำเป็น โดยกรรมการบริษัทฯ สามารถติดต่อสื่อสารกับฝ่ายบริหารทุกคนโดยตรงเพื่อซักถามปรึกษาหารือและให้ความเห็นในเรื่องที่เป็นนโยบายและมติของคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้ฝ่ายบริหารได้ดำเนินการแต่ละเรื่องให้ถูกต้องครบถ้วน ทันเวลา เป็นประโยชน์กับธุรกิจบริษัท

คณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีการแต่งตั้งเลขานุการบริษัทซึ่งทำหน้าที่ให้คำแนะนำด้านกฎระเบียบต่างๆ ที่คณะกรรมการจะต้องทราบและปฏิบัติ ตลอดจนดูแลกิจกรรมของคณะกรรมการ รวมทั้งประสานงานให้มีการปฏิบัติตามมติคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการชุดย่อย

บริษัทกำหนดให้มีคณะกรรมการชุดย่อยเฉพาะเรื่องขึ้นเพื่อรับผิดชอบในการกำกับดูแลและกลั่นกรองงานที่ต้องการความเชี่ยวชาญเฉพาะด้านแทนคณะกรรมการบริษัท ได้แก่ คณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการทรัพยากรบุคคลและกำหนดผลตอบแทน คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง และคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการ โดยมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี ตามวาระของการครองตำแหน่งกรรมการบริษัท และเมื่อครบกำหนดออกตามวาระแล้ว อาจได้รับการพิจารณาจากคณะกรรมการบริษัทแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งต่อไปได้

การประชุมคณะกรรมการชุดย่อยเป็นไปตามภาระหน้าที่ความรับผิดชอบและตามความจำเป็นเพื่อให้งานลุล่วงตามเป้าหมายและให้รายงานผลการปฏิบัติงานต่อคณะกรรมการบริษัท

1. คณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหารกำหนดให้มีการประชุมอย่างน้อยเดือนละ 1 ครั้ง กำหนดวันประชุมไว้ล่วงหน้าตลอดปีอย่างชัดเจน โดยทำหน้าที่กลั่นกรองนโยบายกลยุทธ์และโครงสร้างการบริหารงานรวมทั้งกำกับดูแลและบริหารจัดการต่างๆ เพื่อให้มั่นใจว่าธุรกิจของบริษัทมีการเติบโตอย่างมั่นคงสอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจและการแข่งขัน พิจารณากำหนดแผนธุรกิจ งบประมาณ และอำนาจบริหารต่างๆ รวมถึงตรวจสอบติดตามการดำเนินนโยบาย และแนวทางการบริหารงานให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ติดตามผลการดำเนินงานและพิจารณากลับกรองโครงการลงทุนขนาดใหญ่ของบริษัทฯ รวมทั้งดำเนินการอื่นตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริหารอาจมีการประชุมพิเศษเพิ่มเติมตามความจำเป็น ซึ่งในปี 2553 มีการประชุมคณะกรรมการบริหารรวม 12 ครั้ง

2. คณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบ ทำหน้าที่วางหลักเกณฑ์การกำกับดูแลกิจการที่ดี สอบทานกระบวนการจัดทำรายงานฐานะการเงินและกำกับการดำเนินงานของบริษัทฯ ให้ถูกต้องตามนโยบาย ระเบียบ ข้อบังคับ ตลอดจนการปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดของหน่วยงานกำกับดูแล ส่งเสริมให้พัฒนาระบบรายงานทางการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานสากลและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อให้เกิดความน่าเชื่อถือ โปร่งใส และตรวจสอบได้ โดยแต่งตั้งให้กรรมการ 1 คน คือ นายสิทธิชัย จันทราวดี เป็นกรรมการที่มีความรู้และประสบการณ์เพียงพอที่จะทำหน้าที่ในการสอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงิน คณะกรรมการตรวจสอบยังทำหน้าที่ในการสอบทานให้บริษัทฯ มีระบบควบคุมภายในที่เพียงพอ มีระบบตรวจสอบภายในที่ได้มาตรฐาน และมีการประเมินระบบบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพ รัดกุม เหมาะสม ทันสมัย และมีการจัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ โดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัทฯ

คณะกรรมการตรวจสอบ มีความเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่และการแสดงความคิดเห็นต่างๆ โดยให้หน่วยงานตรวจสอบภายในของบริษัทฯ รายงานตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ และให้สิทธิในการพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย ถอดถอนหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน พิจารณานุมัติงบประมาณและกำลังพลของหน่วยงานตรวจสอบภายใน และมีสิทธิจ้างที่ปรึกษาแนะนำทางวิชาชีพซึ่งเป็นบุคคลภายนอกได้ นอกจากนี้ยังมีหน้าที่ในการพิจารณาผลการปฏิบัติงานและประสิทธิภาพของผู้สอบบัญชี โดยเสนอคณะกรรมการบริษัทให้ความเห็นชอบในการเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นให้เปลี่ยนแปลงผู้สอบบัญชี โดยแต่งตั้งผู้สอบบัญชีแห่ง บริษัทสำนักงาน เอ็นส์ แอนด์ ยัง จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ในปี 2553 ต่อไปอีก 1 ปี เป็นปีที่ 5 โดยกำหนดค่าตอบแทนในการสอบบัญชีและค่าสอบทานงบการเงิน เป็นจำนวน 680,000 บาท (เท่ากับปี 2551-2552 ค่าตอบแทนในการสอบบัญชีและค่าสอบทานงบการเงิน เป็นจำนวน 680,000 บาท)

3. คณะกรรมการทรัพยากรบุคคลและกำหนดผลตอบแทน

คณะกรรมการทรัพยากรบุคคลและกำหนดผลตอบแทน ทำหน้าที่พิจารณาสรรหาผู้ที่มีความรู้ ความสามารถ เหมาะสมที่จะได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัท ฝ่ายจัดการ และที่ปรึกษาของบริษัท ทดแทนผู้ที่พ้นจากตำแหน่ง รวมทั้งพิจารณาทบทวนระบบประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท และมีหน้าที่ศึกษา พิจารณา และติดตามการเปลี่ยนแปลงและแนวโน้มของการเปลี่ยนแปลงในเรื่องผลตอบแทนของคณะกรรมการบริษัทและผู้บริหาร โดยพิจารณาผลสรุปข้อมูลค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ในตลาดหลักทรัพย์ที่ศูนย์พัฒนาการกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียน ตลาดหลักทรัพย์ ได้จัดทำขึ้นเปรียบเทียบค่าตอบแทนของบริษัทอื่นตามขนาดของทุนจดทะเบียน กำไรสุทธิ กับค่าตอบแทนกรรมการที่ได้รับอยู่ เพื่อเสนอเป็นนโยบายในการกำหนดค่าตอบแทนของกรรมการและผู้บริหารให้มีความเหมาะสมตามหน้าที่ความรับผิดชอบและเป็นธรรม คณะกรรมการทรัพยากรบุคคลฯ ได้กำหนดผลตอบแทนในปี 2553 เท่ากับปี 2551 และ 2552 ซึ่งได้เปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไว้ในรายงานประจำปี

นอกจากนี้ ในปี 2553 คณะกรรมการทรัพยากรบุคคลและกำหนดผลตอบแทน ได้เสนอคณะกรรมการบริษัทให้ความเห็นชอบในการเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นนโยบายในการกำหนดค่าตอบแทนพิเศษให้กรรมการบริษัทที่ไม่ใช่ผู้บริหาร โดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติเป็นวงเงินไม่เกินร้อยละ 0.5 ของเงินปันผลที่จ่ายให้กับผู้ถือหุ้น

การอนุมัติค่าตอบแทนของกรรมการและผู้บริหาร กำหนดไว้ดังนี้

1. ผู้ถือหุ้นเป็นผู้อนุมัติค่าตอบแทนของคณะกรรมการบริษัท และค่าตอบแทนพิเศษกรรมการบริษัทที่ไม่ใช่ผู้บริหาร โดยพิจารณาจากหน้าที่และความรับผิดชอบ ตามนโยบายของคณะกรรมการทรัพยากรบุคคลและกำหนดผลตอบแทน
2. คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้อนุมัติค่าตอบแทนของผู้บริหาร โดยพิจารณาจากหน้าที่ความรับผิดชอบ ผลการปฏิบัติงาน และผลการดำเนินงานของบริษัทตามนโยบายของคณะกรรมการทรัพยากรบุคคลและกำหนดผลตอบแทน

4. คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง มีหน้าที่กำหนดนโยบายและหลักเกณฑ์ในการบริหารความเสี่ยงตามหลักสากลและการประเมินความเสี่ยงของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย กำหนดมาตรการป้องกันและสัญญาณเตือนภัย เพื่อจัดการความเสี่ยงอย่างเหมาะสม มีการกำกับดูแลให้ทุกหน่วยงานปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง

ในปี 2553 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงได้กำหนดให้จัดทำรายงานการบริหารความเสี่ยงเป็นประจำทุกไตรมาส มีการสอบทานการบริหารความเสี่ยงเป็นประจำ ที่สำคัญ ได้แก่ ความเสี่ยงจากการขายและการโอนไม่ได้ตามเป้าหมาย ความเสี่ยงจากคุณภาพงานก่อสร้าง บุคลากรขาดประสิทธิภาพ และความเสี่ยงจากภาระดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่เพิ่มขึ้น ซึ่งจากการตรวจสอบบริหารความเสี่ยงดังกล่าวที่ผ่านมาเห็นว่า อยู่ในระดับที่ยอมรับได้

คณะกรรมการและคณะกรรมการชุดย่อย
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553

รายชื่อ	คณะกรรมการบริษัท	คณะกรรมการย่อยชุดต่าง ๆ		
		คณะกรรมการบริหาร	คณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง	คณะกรรมการทรัพยากรบุคคลและกำหนดผลตอบแทน
1. พลเรือเอก หม่อมหลวงอัศนี ปราโมช	ประธานกรรมการ			
2 นายพารณ อิศรเสนา ณ อยุธยา	กรรมการอิสระ		ประธาน	
3. นายพงษ์ สารสิน	กรรมการ			
4. นายกรี อังศวานนท์	กรรมการ	ประธาน		
5. ดร.อภิชัย จันทระเสน	กรรมการอิสระ		กรรมการ	ประธาน
6. นายสิทธิชัย จันทราวดี	กรรมการอิสระ		กรรมการ	
7. พลตำรวจตรีชินภัทร สารสิน	กรรมการ			กรรมการ
8. นายอนุทิพย์ ไกรฤกษ์	กรรมการอิสระ			กรรมการ
9. นายพิพิธ พิชัยศรัทธ	กรรมการ	กรรมการ		
10. นายสมศักดิ์ เขมระรังษี	กรรมการ	กรรมการ/ที่ปรึกษาฝ่ายจัดการ		
11. นายกิตติพล ปราโมช ณ อยุธยา	กรรมการผู้จัดการ	กรรมการ/กรรมการผู้จัดการ		

การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการ

บริษัทกำหนดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานตนเองของคณะกรรมการ (Self Assessment) เพื่อใช้เป็นกรอบในการตรวจสอบการปฏิบัติงานในหน้าที่ของคณะกรรมการอย่างสม่ำเสมอ และเปรียบเทียบการดำเนินงานของคณะกรรมการบริษัท ว่าได้ดำเนินการตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ได้อนุมัติไว้และ/หรือตามแนวปฏิบัติที่ดี (Good Practices) หรือไม่ เพื่อปรับปรุงการปฏิบัติงานของคณะกรรมการให้สอดคล้องกับแนวนโยบายที่กำหนดไว้ ซึ่งผลการประเมินการปฏิบัติงานตนเองของคณะกรรมการในปี 2553 คะแนนที่ได้อยู่ในเกณฑ์ดี 2.95 จากคะแนนเต็ม 3 หรือ ร้อยละ 98.31

สรุปการเข้าประชุมของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อย ปี 2553

รายชื่อ	คณะกรรมการบริษัท		คณะกรรมการชุดย่อย		
	วาระการดำรงตำแหน่ง	การประชุม/การประชุมทั้งหมด	คณะกรรมการบริหาร	คณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง	คณะกรรมการทรัพยากรบุคคลและกำหนดผลตอบแทน
1. พลเรือเอก หม่อมหลวงอัศนี ปราโมช	เม.ย.52-เม.ย.55	4/4			
2. นายพารณ อิศรเสนา ณ อยุธยา	เม.ย.50-เม.ย.53	4/4		4/4	
3. นายพงษ์ สารสิน	เม.ย.50-เม.ย.53	2/4			
4. ดร.อภิชัย จันทระเสน	เม.ย.51-เม.ย.54	4/4		4/4	1/1
5. พลตำรวจตรีชินภัทร สารสิน	เม.ย.51-เม.ย.54	4/4			1/1
6. นายสิทธิชัย จันทราวดี **	เม.ย.51-เม.ย.54	4/4		4/4	
7. นายอนุทิพย์ ไกรฤกษ์	เม.ย.51-เม.ย.54	3/4			1/1
8. นายกรี อังศวานนท์ *	เม.ย.52-เม.ย.55	4/4	12/12		
9. นายพิพิธ พิชัยศรัทธ *	เม.ย.52-เม.ย.55	2/4	12/12		
10. นายสมศักดิ์ เขมระรังษี *	เม.ย.50-เม.ย.53	4/4	12/12		
11. นายกิตติพล ปราโมช ณ อยุธยา *	เม.ย.50-เม.ย.53	4/4	12/12		

* กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท

** กรรมการตรวจสอบที่มีความรู้และประสบการณ์ในการสอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงิน

คำตอบแทนของกรรมการ และผู้บริหารของบริษัท สำหรับปี 2553

คำตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

คำตอบแทนสำหรับกรรมการของบริษัทและฝ่ายจัดการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 ดังนี้
หน่วย : บาท

คำตอบแทนของ	จำนวน (คน)	คำตอบแทน		คำตอบแทนรวม	ลักษณะคำตอบแทน
		ประธานกรรมการ	กรรมการ		
คณะกรรมการบริษัท	11	276,000/คน/ปี	180,000/คน/ปี	2,076,000	คำตอบแทนรายเดือน
คณะกรรมการตรวจสอบ	3	192,000/คน/ปี	168,000/คน/ปี	528,000	คำตอบแทนรายเดือน
คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง	3	16,000/คน/ครั้ง	14,000/คน/ครั้ง	176,000	เบี้ยประชุม
คณะกรรมการทรัพยากรบุคคลและกำหนดผลตอบแทน	3	16,000/คน/ครั้ง	14,000/คน/ครั้ง	44,000	เบี้ยประชุม
กรรมการตรวจสอบที่มีความรู้สอบทานงบการเงิน	1	-	14,000/คน/ครั้ง	56,000	เบี้ยประชุม
ฝ่ายบริหาร	5	-	-	5,933,510	เงินเดือนและโบนัส
ฝ่ายจัดการ	7	-	-	7,045,812	เงินเดือนและโบนัส

คำตอบแทนอื่นๆ - ไม่มี -

รายการระหว่างกัน

ในปี 2553 ไม่ปรากฏว่ามีการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามโครงสร้างที่ใช้ในการสอบทานรายการที่เกี่ยวข้องกัน ที่บริษัทฯ ได้จัดทำขึ้นตามข้อกำหนดของคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แต่อย่างใดทั้งสิ้น

รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ Report from the Audit Committee



คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่ตามขอบเขตความรับผิดชอบ และปฏิบัติหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท ในการกำกับดูแลกิจการที่ดีตามประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลท.) คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) กฎหมาย และระเบียบข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ให้เกิดความชัดเจนในการบริหารงานด้วยความเป็นธรรม และความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการบริษัทที่มีต่อผู้ถือหุ้น ตลอดจนดำเนินการให้มั่นใจว่าคณะกรรมการบริษัท และฝ่ายบริหารได้บริหารกิจการตามนโยบายของบริษัทให้เป็นไปอย่างถูกต้อง ครบถ้วน โดยในปี 2553 นี้ มีการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ 4 ครั้ง และคณะกรรมการฯ เข้าร่วมประชุมครบทุกครั้ง ซึ่งสรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานงบการเงินรายไตรมาส และประจำปี รวมทั้งการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินอย่างเพียงพอตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดไว้ โดยมีการประชุมร่วมกันกับผู้สอบบัญชี ผู้บริหาร และผู้จัดการฝ่ายตรวจสอบภายในซึ่งได้มีการสอบถามรายการที่เป็นสาระสำคัญและได้รับคำชี้แจงแสดงหลักฐานจนเป็นที่พอใจว่าการจัดทำงบการเงินเป็นไปตามกฎหมายและมาตรฐานการบัญชี โดยถูกต้องตามสมควรเป็นที่เชื่อถือได้ อนึ่ง ในรอบปี 2553 คณะกรรมการตรวจสอบได้ร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชีอย่างอิสระ โดยไม่มีฝ่ายบริหาร 1 ครั้ง และผู้สอบบัญชีได้แสดงความชื่นชมฝ่ายบริหารว่าได้ให้ความร่วมมืออย่างดียิ่ง ส่งผลให้ผู้สอบบัญชีได้อย่างอิสระตามมาตรฐานการสอบบัญชีที่กำหนดไว้

การสอบทานระบบการควบคุมภายในและระบบงานคอมพิวเตอร์ พบว่ามีความเพียงพอเหมาะสมในการควบคุมการปฏิบัติงานและการทุจริต โดยในปีนี้เป็นพบการทุจริตแต่อย่างใด และการสอบทานการประเมินการบริหารความเสี่ยง บังคับความเสี่ยงสำคัญ ๆ ที่มีโอกาสเกิดสูง และผลกระทบสูงได้มีการจัดการกับความเสี่ยงอย่างเพียงพอ รวมทั้งมีการติดตามผลอย่างต่อเนื่องและกำหนดสัญญาณเตือนภัยไว้อย่างเหมาะสม ความเสี่ยงของบริษัทที่สำคัญได้แสดงไว้ในรายงานประจำปีแล้ว

คณะกรรมการตรวจสอบได้ตระหนักถึงความสำคัญของการตรวจสอบภายใน จึงได้มอบหมายให้ฝ่ายตรวจสอบ กำหนดวิสัยทัศน์ระยะปานกลาง พันธกิจ กลยุทธ์ นโยบายและแผนงานประจำปี โดยมุ่งเน้นให้เกิดการพัฒนากระบวนการ และพัฒนาผู้ตรวจสอบให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล ซึ่งได้ผลเป็นที่น่าพอใจ

บริษัทฯ ได้นำหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี กำหนดจรรยาบรรณ และระบบ Whistle Blower มาใช้อย่างต่อเนื่อง โดยกำหนดให้พนักงานทุกคน ได้ปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณที่กำหนดไว้ รวมทั้งการมีส่วนร่วมในการให้ข้อมูลที่เป็นประโยชน์ ตลอดจนเรื่องอันจะทำให้บริษัทเสียหายตามช่องทางที่กำหนดไว้ ผลการนำมาใช้เป็นที่น่าพอใจมาก ทำให้การปฏิบัติงานมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลดียิ่งขึ้น

นอกจากนั้นคณะกรรมการตรวจสอบยังได้ประเมินผลการปฏิบัติงานตนเองในเรื่องความพร้อมของกรรมการ การบริหารความเสี่ยง รายงานทางการเงิน การประชุมคณะกรรมการ ซึ่งผลการประเมินอยู่ในระดับดีมาก

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานผลการปฏิบัติงานของผู้สอบบัญชีและคุณสมบัติของผู้สอบบัญชีแล้ว เห็นว่าผลการปฏิบัติงานสอบบัญชีเป็นที่น่าพอใจและมีคุณสมบัติครบตามเกณฑ์ของก.ล.ต. และตลท. จึงเสนอคณะกรรมการบริษัทให้ความเห็นชอบในการเสนอผู้ถือหุ้น เพื่อขออนุมัติที่ประชุมผู้ถือหุ้น แต่งตั้งนายศุภชัย ปัญญาวัฒน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3930 หรือนางสาวศิริภรณ์ เอื้ออนันต์กุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3844 หรือนายติเมพงษ์ โอปนพันธ์ แห่งบริษัทสำนักงานเอ็นเอส แอนด์ ยัง จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ประจำปี 2554 ต่ออีก 1 ปี โดยกำหนดค่าธรรมเนียมในการสอบบัญชีเป็นจำนวนเงิน 714,000 บาท (เจ็ดแสนหนึ่งหมื่นสี่พันบาทถ้วน) เพิ่มขึ้น 34,000 บาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 5 เมื่อเทียบกับปีก่อน

ในนามคณะกรรมการตรวจสอบ

(นายพารณ อิศรเสนา ณ อยุธยา)
ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ

รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน Report of the Board of Directors' Responsibilities for the Financial Statements

คณะกรรมการบริษัทฯ ตระหนักดีถึงภาระหน้าที่และความรับผิดชอบในฐานะคณะกรรมการบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่ต้องบการเงินและรายงานทางการเงินของ บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) ซึ่งได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่ดีและเป็นที่ยอมรับกันทั่วไป บริษัทฯ ได้เลือกใช้นโยบายการบัญชีที่มีความเหมาะสมกับธุรกิจของบริษัทฯ และถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอโดยตลอด มีการใช้ดุลพินิจอย่างรอบคอบ ระมัดระวัง และใช้ประมาณการที่ดีที่สุด ในการจัดทำงบการเงิน และรายงานทางการเงิน รวมทั้งได้มีการเปิดเผยข้อมูลที่เป็นส่วนสำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน เพื่อให้งบการเงินดังกล่าวสะท้อนผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ตามความเป็นจริง

คณะกรรมการของบริษัทฯ ได้มอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้รับผิดชอบเกี่ยวกับการดูแลคุณภาพของงบการเงิน และรายงานทางการเงิน ความมีประสิทธิภาพของระบบควบคุมและระบบการตรวจสอบภายในของบริษัทฯ เพื่อให้มั่นใจได้ว่างบการเงินของบริษัทฯ ดังกล่าว มีความถูกต้อง โปร่งใส มีการปฏิบัติตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องครบถ้วน ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบได้แสดงความเห็นประกอบไว้ในรายงานประจำปีนี้ด้วยแล้ว

คณะกรรมการบริษัทฯ มีความเห็นว่างบการเงิน และรายงานทางการเงินประจำปี 2553 ของบริษัทฯ ได้แสดงฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานที่ถูกต้องครบถ้วนในสาระสำคัญ ซึ่งสามารถให้ความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผล ต่อความน่าเชื่อถือของงบการเงินดังกล่าวของบริษัทฯ แล้ว

พลเรือเอก ม.ร.ว.ค.ว

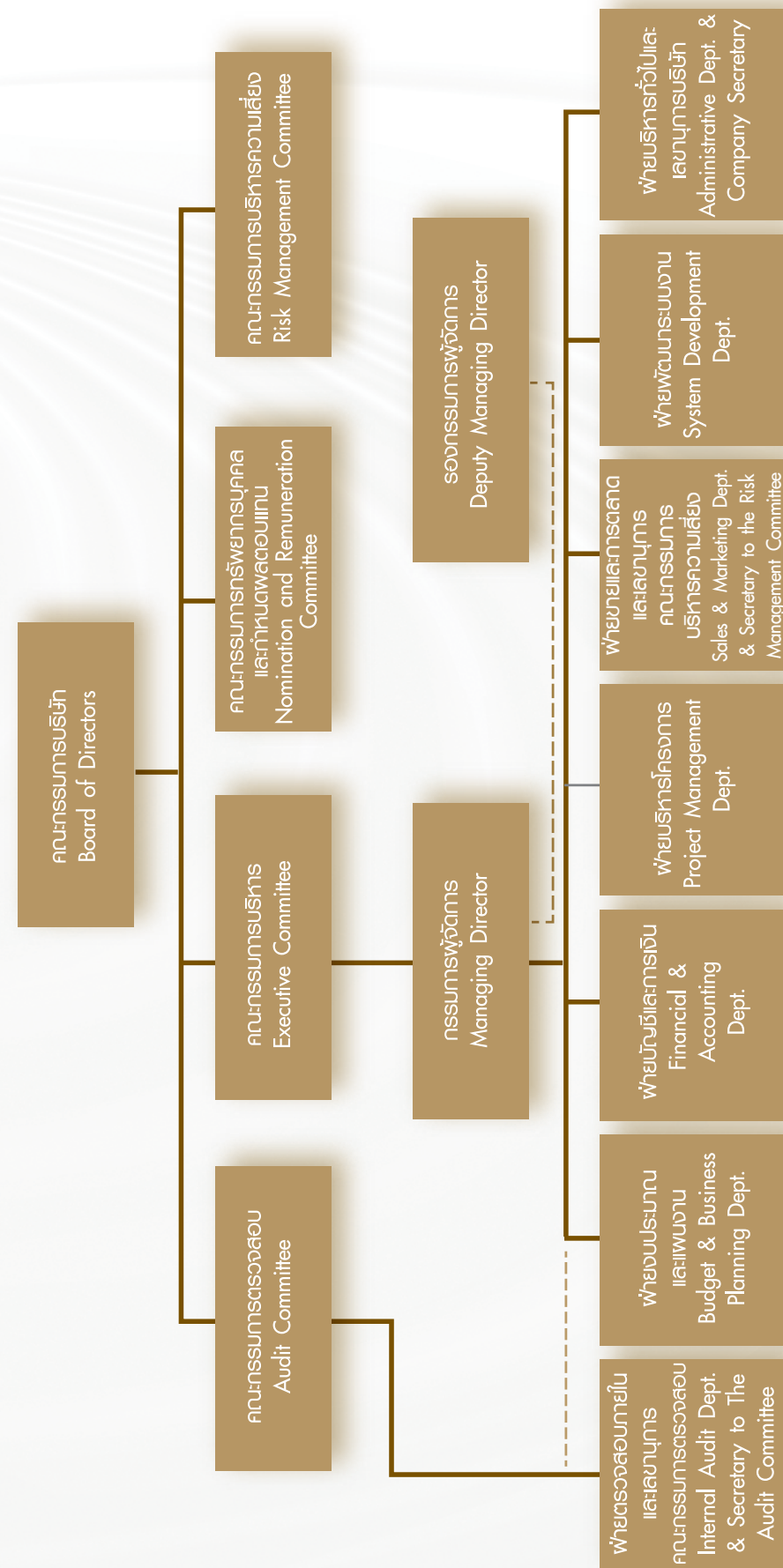
(หม่อมหลวงอัศนี ปราโมช)

ประธานกรรมการ

(นายกิตติพล ปราโมช ณ อยุธยา)

กรรมการผู้จัดการ

ผังโครงสร้างองค์กร
ORGANIZATION CHART



ลักษณะการประกอบธุรกิจ Type of Business

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

ประวัติความเป็นมา

บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) ก่อตั้งมาตั้งแต่ปี 2513 เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรร เพื่อการอยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ส่วนใหญ่เป็นบ้านเดี่ยวพร้อมที่ดิน นโยบายของบริษัท คือ การจัดสรรสร้างบ้านเพื่อขายแก่ผู้มีรายได้ระดับปานกลาง โดยเริ่มโครงการจัดสรรมาตั้งแต่ปี 2517 ปัจจุบันบริษัทมีโครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินการ 9 โครงการด้วยกัน

การประกอบธุรกิจ

ภาพรวมการประกอบธุรกิจ

ลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ จะมุ่งเน้นการสร้างบ้านจัดสรรเป็นชุมชนขนาดกลางมีจำนวน ตั้งแต่ 200 หลังคาเรือนขึ้นไป จนถึง 500 หลังคาเรือน ซึ่งปัจจุบันมีอยู่ 9 โครงการ คือ สัมมารังสิต คลอง 2, สัมมารังสิต คลอง 7, สัมมากรนิมิตใหม่, สัมมากรมินบุรีโครงการ 1, สัมมากรมินบุรีโครงการ 2, สัมมากรนครอินทร์, สัมมากรราชพฤกษ์, สัมมากรรามคำแหง และโครงการอาควา ดิวินา ถนนรามคำแหง ซอย 94 และจะเปิดขายโครงการใหม่ในปี 2554 อีก 1-2 โครงการ

นโยบายการดำเนินธุรกิจ

- บริษัทมีนโยบายการดำเนินธุรกิจเพื่อการอยู่อาศัยในลักษณะบ้านจัดสรรเป็นหลัก โดยมีลูกค้ากลุ่มเป้าหมายส่วนใหญ่ คือผู้มีรายได้ระดับปานกลางที่มีความสามารถซื้อบ้านและที่ดินในระดับราคา 2-8 ล้านบาท ขึ้นอยู่กับทำเล สถานที่ที่ตั้ง และสภาพแวดล้อมของโครงการเป็นสำคัญ
- แต่ละโครงการมีแบบบ้านให้ลูกค้าเลือกประมาณ 4-5 แบบ โดยบริษัทฯ จะสร้างบ้านตามความต้องการของลูกค้า มีทั้งบ้านที่สร้างตามการจอง บ้านสร้างก่อนขาย และบ้านที่สร้างเสร็จพร้อมโอน เพื่อให้ลูกค้าได้เลือกสรรตามความเหมาะสม และตามความต้องการบ้านแต่ละหลังใช้เวลาในการก่อสร้างประมาณ 6-8 เดือน
- บริษัทมีนโยบายสร้างบ้านจัดสรรส่วนใหญ่ในเขตกรุงเทพมหานคร และเขตปริมณฑล เช่น จังหวัดนนทบุรี และปทุมธานี ในทำเลที่ดีมีศักยภาพ สาธารณูปโภคพร้อมการคมนาคมสะดวก เพื่อตอบสนองความต้องการบ้านอยู่อาศัยของผู้บริโภคที่ขยายตัวเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะในปี 2554 จะมีการพัฒนาโครงการใหม่และขยายโครงการเดิม เพื่อให้กิจการของบริษัทฯ มีการเจริญเติบโตต่อเนื่องอย่างมีคุณภาพ รวมทั้งได้มีการพิจารณาจัดทำโครงการเสริม เพื่อเพิ่มรายได้ประเภทค่าเช่าให้มากขึ้น โดยนำที่ดินด้านหน้าโครงการที่มีความเจริญ และชุมชนขยายตัวใหญ่ขึ้นแล้วไปให้บริษัทอื่นเช่า เช่น ทำ Community Mall ซึ่งถือว่าเป็นประโยชน์ที่เอื้อต่อชุมชนและยังเพิ่มรายได้ค่าเช่าให้กับบริษัทฯ เพิ่มขึ้นอีกด้วย
- คุณภาพและมาตรฐานของบ้าน บริษัทถือเป็นเรื่องสำคัญอันดับต้นๆ ที่จะต้องให้ความสำคัญใส่ดูแลเป็นพิเศษ นอกเหนือจากการดูแลสภาพแวดล้อมโครงการ และงานบริการหลังการขาย เพื่อสร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้าและผู้อยู่อาศัย เพราะความพึงพอใจของลูกค้าที่ซื้อบ้านและอยู่อาศัยในโครงการ มีส่วนสำคัญเป็นอย่างมากในการแนะนำและชักชวนให้เพื่อนฝูงญาติมิตรมาเป็นลูกค้าใหม่ของบริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง
- บริษัทมีเป้าหมายที่จะพัฒนากิจการของบริษัทฯ ให้เจริญเติบโตอย่างยั่งยืนและมั่นคง โดยให้ผลตอบแทนในอัตราที่เหมาะสมแก่ผู้ถือหุ้นและผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย รวมทั้งการดูแลช่วยเหลือสังคม และผู้ด้อยโอกาสตามควร จึงได้มีแผนการพัฒนาดังกล่าว พัฒนาบุคลากรและพัฒนาผลิตภัณฑ์อย่างต่อเนื่อง โดยเน้นคุณภาพสินค้าด้วยการเพิ่มประสิทธิภาพการควบคุมและดูแลตรวจสอบกระบวนการผลิต โดยจะผลิตสินค้าที่ตรงตามความต้องการของตลาดและมีต้นทุนที่เหมาะสม เพื่อให้สามารถแข่งขันกับผู้จัดสรรรายอื่นได้อย่างมีประสิทธิภาพ

การพัฒนาดังกล่าว

องค์กรเป็นสิ่งสำคัญที่ต้องมีการปรับปรุงและพัฒนาตลอดเวลา ต้องมีการเรียนรู้อย่างต่อเนื่องและปรับตัวให้ทันยุคทันสมัย และทันกระแสของการเปลี่ยนแปลงทั้งรูปแบบและเทคโนโลยีประการสำคัญต้องเป็นองค์กรที่มีเป้าหมายชัดเจนพนักงานทุกคนมีความเข้าใจและพร้อมปฏิบัติเพื่อความสำเร็จขององค์กร มีการใช้กระบวนการพัฒนาในแนวทางของ BALANCE SCORECARD อย่างต่อเนื่อง มีการวางเป้าหมายและกำหนดทิศทางในการพัฒนา มีการกำหนดค่าของ KPIs เพื่อเป็นหลักเกณฑ์ในการวัดประสิทธิภาพของบุคลากรและผลความสำเร็จขององค์กรอย่างเป็นรูปธรรม พร้อมกันไปด้วย

การพัฒนาบุคลากร

ทรัพยากรบุคคลถือเป็นปัจจัยอันสำคัญอย่างยิ่งต่อความสำเร็จขององค์กร บริษัทให้ความสำคัญในการพัฒนาบุคลากร ให้มีความรู้ความสามารถและมีศักยภาพสูง บุคลากรที่ดีถือเป็นทรัพยากรที่มีค่าขององค์กร เพราะผลงานของบุคลากรที่มีคุณภาพจะช่วยลดความสูญเสียลดต้นทุนการผลิต ลดค่าใช้จ่าย และเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันให้สูงขึ้น

บริษัทมีเป้าหมายในการส่งเสริมการเรียนรู้ และสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้าเพิ่มขึ้น โดยการพัฒนาความคิดและเพิ่มพูนความเข้าใจในธุรกิจให้บุคลากรทุกคน เพื่อบุคลากรสามารถกำหนดเป้าหมายในการทำงานให้มีความสอดคล้องกับกลยุทธ์และเป้าหมายรวมขององค์กรและหน่วยงานต่างๆ ในองค์กรก็สามารถประเมินศักยภาพของบุคลากรแต่ละคนในหน่วยงานได้



การจะมีทรัพยากรบุคคลที่มีคุณภาพจำเป็นจะต้องมีโครงการฝึกอบรม และพัฒนาบุคลากรให้มีกระบวนการความคิดที่ก้าวหน้า ทันยุคทันสมัยอย่างต่อเนื่องเหมาะสม เพื่อให้บุคลากรเป็นผู้ที่มีความรู้ มีความเข้าใจ มีคุณธรรม มีจริยธรรม มีความสามารถ มีความสมัครสมานสามัคคี รู้จักการทำงานเป็นทีม และมีความคิดเป็นกระบวนการมีความรับผิดชอบในการปฏิบัติงานตามภาระหน้าที่ของตน สิ่งเหล่านี้จะเป็นปัจจัยสำคัญในการผลักดันให้กิจการของบริษัทเติบโตและมีความเจริญก้าวหน้าได้ทันกับกระแสของการเปลี่ยนแปลงในโลกธุรกิจและตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคในโลกของการแข่งขันได้อย่างมั่นคงและยั่งยืนตลอดไป

โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้ ของบริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วยรายได้จากการขายบ้านและที่ดินเป็นหลัก ซึ่งในปี 2553 มีสัดส่วนร้อยละ 89.46 ของรายได้รวม นอกจากนั้นก็มีรายได้จากการให้เช่า รายได้จากการบริการ และรายได้อื่น โครงสร้างรายได้ในรอบ 3 ปีที่ผ่านมา มีสัดส่วนดังนี้

โครงสร้างรายได้เปรียบเทียบ 3 ปี

(หน่วย : ล้านบาท)

ประเภทรายได้	2551		2552		2553	
	รายได้	สัดส่วน	รายได้	สัดส่วน	รายได้	สัดส่วน
การขายบ้านและที่ดิน	603.14	90.71%	815.31	92.03%	719.33	89.46%
รายได้จากการให้เช่า	29.14	4.38%	30.88	3.48%	38.27	4.76%
รายได้ค่าบริการ	29.18	4.39%	34.12	3.85%	36.08	4.49%
รายได้อื่นๆ	3.46	0.52%	5.65	0.64%	10.39	1.29%
รวมรายได้	664.92	100%	885.95	100%	804.07	100%

โครงการในอนาคต

ในปี 2554 บริษัทฯจะพัฒนาโครงการบ้านจัดสรร โดยขยายพื้นที่ต่อเนื่องกับโครงการเดิมที่เปิดอยู่แล้ว 9 โครงการ และมีแผนจะเปิดโครงการใหม่เพิ่มเติมอีก 2 โครงการ กลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นผู้มีรายได้ระดับปานกลางที่สามารถซื้อบ้านพร้อมที่ดินได้ในระดับราคา 2-8 ล้านบาท ในระยะสั้นบริษัทฯยังเน้นดำเนินโครงการจัดสรรขายบ้านพร้อมที่ดิน แต่ในระยะต่อไปจะเน้นการสร้างทาวน์เฮาส์เพิ่มขึ้น ส่วนในระยะยาวบริษัทฯจะพัฒนาก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่และโครงการร่วมทุนอื่น ที่ช่วยเพิ่มรายได้จากการให้เช่าให้สูงขึ้นควบคู่กันไปด้วย

ผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับ

ในปีที่ผ่านมาประเทศไทยได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์รุนแรงด้านสังคมและการเมืองที่เกิดขึ้นภายในประเทศ มีผลให้รายได้จากการท่องเที่ยวและการลงทุนลดลง แต่การส่งออกยังเติบโตได้ดี โดยเฉพาะสินค้าเกษตรขายได้ราคาสูงเกินเป้าหมาย ทำให้เกษตรกรมีรายได้ดีขึ้น ส่งเสริมให้มีการบริโภคมากขึ้น ภาคสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะกิจการบ้านจัดสรรอยู่ในสถานะทรงตัว เพราะมาตรการช่วยเหลือจากภาครัฐได้หมดอายุลงเมื่อกลางปี ส่วนในปีนี้อาจว่าตลาดบ้านจัดสรรจะยังคงเติบโตต่อเนื่องตามการเติบโตของเศรษฐกิจภายในประเทศ

สำหรับ บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) คาดว่าในปี 2554 จะมียอดขาย และกำไรเพิ่มขึ้นตามการเติบโตของภาวะเศรษฐกิจโดยรวม ธุรกิจบ้านจัดสรรของบริษัทฯเป็นที่รู้จักและยอมรับของลูกค้าผู้ต้องการซื้อบ้านอยู่อาศัยตามสมควร บริษัทฯได้เปิดโครงการใหม่ ขยายตลาดระดับกลางถึงระดับบนเพิ่มขึ้น เน้นขายสินค้าที่มีคุณภาพ ปรภาพลักษณ์ตามความต้องการของตลาด โดยมีกระบวนการพัฒนาคุณภาพสินค้าอย่างต่อเนื่อง ซึ่งจะช่วยพัฒนากิจการของบริษัทฯให้เจริญเติบโตอย่างยั่งยืนและมั่นคงต่อไป โดยให้ผลประโยชน์ตอบแทนในอัตราที่เหมาะสมแก่ผู้ถือหุ้นและผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย

ปัจจัยที่ทำให้โครงการไม่สามารถดำเนินการตามแผนได้

บริษัทฯดำเนินธุรกิจบ้านจัดสรรมานาน มีความรู้และมีความเข้าใจในธุรกิจเป็นอย่างดี ผลการดำเนินงานของบริษัทฯจึงเติบโตมั่นคงและมีกำไรอย่างต่อเนื่องสม่ำเสมอ ผลการดำเนินงานส่วนใหญ่ได้ใกล้เคียงกับเป้าหมายที่วางไว้ ยกเว้นกรณีมีปัจจัยเสี่ยงที่มีผลกระทบทางเศรษฐกิจและสังคมอย่างรุนแรง เช่น ปัญหาอัตราดอกเบี้ยปรับตัวขึ้นสูงมาก ปัญหาความรุนแรงและความวุ่นวายทางสังคม การเมืองขาดเสถียรภาพ มีปัญหาวิกฤติการทางการเงิน เกิดวิกฤติการด้านราคาน้ำมัน หรือเกิดปัญหาเงินเฟ้อหรือเงินฝืดอย่างรุนแรง ปัญหาต่างๆ เหล่านี้จะมีผลบั่นทอนความสามารถ และความเชื่อมั่นของนักลงทุน ของผู้บริโภค ทำให้การลงทุนลดลง กำลังซื้อลดลง ประชาชนจะมีภาระหนี้สินสูง เรื่องการใช้จ่ายใช้สอยมากขึ้นจนอาจเป็นเหตุให้บริษัทฯไม่สามารถดำเนินงานให้สำเร็จตามแผนหรือตามเป้าหมายที่วางไว้

ในปัจจุบันนี้ประเทศต่างๆ ทั่วโลกทำการค้าขายและติดต่อสื่อสารกันใกล้ชิดมากขึ้น ปัญหาที่เกิดขึ้นในประเทศหนึ่งจะมีผลกระทบไปสู่อื่นอย่างรวดเร็ว ส่วนจะมากหรือน้อยขึ้นอยู่กับความรุนแรง และขนาดของเศรษฐกิจของประเทศนั้น เช่น ปัญหาวิกฤติการณ์ด้านการเงินของประเทศสหรัฐอเมริกา และปัญหาการว่างงานสูงกับปัญหานี้สืบเนื่องตัวของหลายประเทศในยุโรปยังมีความเสี่ยงสำคัญที่อาจมีผลกระทบไปสู่อื่นประเทศต่างๆ ทั่วโลก ถ้ามาตรการแก้ไขไม่ประสบผลตามเป้าหมาย เพราะประเทศสหรัฐอเมริกาและยุโรป ถือเป็นผู้นำบริโภค รายใหญ่และเป็นตลาดสินค้าที่สำคัญของประเทศต่างๆ การที่สหรัฐฯและยุโรปยังมีปัญหาจะทำให้การค้าของโลกมีปัญหาวัดตามไปด้วย ในปี 2554 ถ้าเศรษฐกิจโลกยังไม่ฟื้นตัว เศรษฐกิจจีนและอินเดียมีปัญหาเงินเฟ้อรุนแรง การบริโภคโดยรวมจะไม่เติบโต การส่งออกจะลดลง โดยเฉพาะประเทศไทย ซึ่งพึ่งพาการส่งออกค่อนข้างมาก เมื่อเศรษฐกิจโลกมีปัญหาประเทศไทยก็จะขายสินค้าได้น้อยลง จะทำให้เศรษฐกิจเติบโตในอัตราต่ำ เหตุการณ์ดังกล่าวก็จะกระทบถึงการบริหารภายในประเทศ กระทบถึงตลาดอสังหาริมทรัพย์ และจะเป็นปัจจัยหนึ่งอันสำคัญที่ทำให้ธุรกิจของบริษัทฯในปี 2554 ไม่สามารถดำเนินการให้ประสบผลสำเร็จตามเป้าหมายได้

ปัจจัยความเสี่ยง Factors of Risk

ปัจจัยความเสี่ยง

ในปี 2553 เป็นปีที่เศรษฐกิจของประเทศประสบปัญหาจากเหตุการณ์วุ่นวายภายในประเทศ ค่อนข้างหนักมาก เป็นปัญหาความสับสนวุ่นวายทางสังคม และการเมืองที่มีผลกระทบต่อการท่องเที่ยว และการลงทุน แต่ไม่มีผลต่อการส่งออก สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมยังเติบโตดี ส่วนธุรกิจบ้านจัดสรรอยู่ในภาวะทรงตัวจากที่มีการเติบโตอย่างมากในปี 2552

อย่างไรก็ดีในปี 2554 ธุรกิจบ้านจัดสรรยังคงมีความเสี่ยงค่อนข้างสูง ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับปัจจัยต่างๆ มากมายที่สำคัญ คือ ปัญหาสังคม และการเมืองภายในประเทศที่อาจเปลี่ยนแปลงได้เสมอ จากการประท้วงต่อต้าน แบ่งสี แบ่งฝ่าย และอาจมีเหตุมาจากปัจจัยจากภายในองค์กร และจากปัจจัยภายนอกอื่นๆ ที่บริษัทฯไม่สามารถควบคุมได้ เช่น ปัญหาการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลก ปัญหาเงินเฟ้อ ปัญหาการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย ปัญหา Over Supply ในธุรกิจ บริษัทฯได้มีการวิเคราะห์ และติดตามความเสี่ยงต่างๆ โดยมีมาตรการติดตามดูแลความเสี่ยงและมาตรการเตือนภัยล่วงหน้า เพื่อเพิ่มความระมัดระวังและลดผลกระทบมิให้มีความรุนแรง ซึ่งเชื่อว่าจะทำให้ธุรกิจของบริษัทฯสามารถเติบโตอย่างยั่งยืนและมั่นคงต่อไปในอนาคต

ปัจจัยความเสี่ยงที่บริษัทต้องติดตามดูแลเป็นพิเศษ ในปี 2553 มีดังต่อไปนี้

1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการแข่งขัน

ธุรกิจจัดสรรบ้านและที่ดินเป็นธุรกิจที่มีการแข่งขันกันสูงมาก เพราะมีผู้ประกอบการในตลาดมากมาย แต่ละรายก็เห็นที่จะเพิ่มยอดขาย และทำกำไรให้สูงขึ้น ทำให้ปริมาณการก่อสร้างบ้านมีมากกว่ากำลังซื้อ บ้านจัดสรรจำเป็นต้องสร้างเป็นการล่วงหน้า และกว่าจะแล้วเสร็จต้องใช้เวลหลายเดือน ถ้าเกิดภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว กำลังซื้อตกลง จะเหลือบ้านในสต็อกจำนวนมาก ดังนั้นเพื่อให้ขายบ้านได้ผู้จัดสรรจำเป็นต้องลดราคาลง ทำให้การแข่งขันยิ่งรุนแรงขึ้น ยอดขายโดยรวมจะลดลง ขณะที่ต้นทุนยังสูงอยู่

ทางแก้ไข คือ ต้องติดตามสถานการณ์ตลาดบ้านจัดสรร และทิศทางภาวะเศรษฐกิจอย่างใกล้ชิด ลดการปลูกสร้างบ้านล่วงหน้าให้มีจำนวนมากขึ้นไป สร้างบ้านคุณภาพ ควบคุมต้นทุน ลดค่าใช้จ่าย เน้นการบริการ และเพิ่มความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า ใช้การตลาดและสร้างความแตกต่าง เพื่อรักษายอดขาย วิธีการดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อกำไรโดยรวมบ้าง

2. ความเสี่ยงเรื่องกำลังซื้อลดลง

ความเสี่ยงดังกล่าว อาจเกิดจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก ซึ่งทำให้มีผลกระทบต่อการส่งออกอย่างมีสาระสำคัญ เมื่อการส่งออกลดลงจะมีผลกระทบต่อเศรษฐกิจของประเทศไทยค่อนข้างมาก เพราะการเติบโตทางเศรษฐกิจพึ่งพาการส่งออกในอัตราที่สูง ทำให้เกิดปัญหาการว่างงานประกอบกับมีปัญหาหนี้ครัวเรือนด้านสังคม และการเมืองค่อนข้างหนักจึงอาจทำให้ผู้บริโภคขาดความเชื่อมั่น และระมัดระวังเรื่องการใช้จ่ายมากขึ้น

ทางแก้ไข คือ บริษัทฯต้องเน้นสร้างบ้านคุณภาพในราคาที่แข่งขันได้ โดยใช้นวัตกรรมต่างๆ เข้ามาช่วยให้มากขึ้น ทั้งแบบบ้าน วัสดุ ก่อสร้างและกระบวนการก่อสร้าง บริษัทฯต้องใช้การตลาดให้หลากหลายมากขึ้น เพื่อกระตุ้นยอดขาย ในขณะที่ยังมีข้อดี คือ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยังปรับเพิ่มขึ้นไม่มาก อาจเป็นตัวกระตุ้นให้ลูกค้าเร่งซื้อบ้านได้ เพราะถ้ารอช้าไปดอกเบี้ยอาจปรับตัวสูงขึ้นอีก ดังนั้นผู้ซื้อบ้านในปีนี้ก็จะได้รับผลประโยชน์ อย่างไรก็ตามหากเศรษฐกิจประเทศไทยยังเติบโตได้ดีจากการส่งออกที่เพิ่มขึ้น สถานการณ์การเมืองมีความมั่นคงภายหลังการเลือกตั้ง ประชาชนจะมีความเชื่อมั่นสูงขึ้น คาดว่ากำลังซื้อน่าจะเพิ่มขึ้นด้วย ความเสี่ยงจะลดลง อย่างไรก็ตามบริษัทฯต้องติดตามสถานการณ์อย่างใกล้ชิด

3. ความเสี่ยงเรื่องสภาพคล่อง

ความเสี่ยงดังกล่าวเป็นความเสี่ยงที่สำคัญยิ่งของกิจการ เพราะธุรกิจบ้านจัดสรรต้องใช้เงินจำนวนมากในการซื้อที่ดิน และใช้จ่ายในการพัฒนาสาธารณูปโภค และก่อสร้างบ้าน หากขาดความระมัดระวังอาจเกิดปัญหาขาดสภาพคล่อง จะทำให้กิจการมีความเสี่ยง ขาดความน่าเชื่อถือ ต้นทุนทางการเงินจะสูงขึ้น การหาแหล่งเงินกู้จะยากลำบาก ทำให้บริษัทฯไม่สามารถดำเนินธุรกิจตามปกติได้ ก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรง บริษัทฯจึงต้องระมัดระวังเรื่องนี้เป็นพิเศษ ปัญหาขาดสภาพคล่องอาจจะเกิดได้เสมอ จากการที่รายรับของกิจการได้น้อยกว่าเป้าหมายมาก ในขณะที่มียอดรายจ่ายสูง หรือกรณีสภาพคล่องมีน้อย แต่มีการลงทุนเพิ่มจำนวนมาก หรือมีภาระหนี้ผูกพันระยะสั้นที่ต้องจ่ายตามกำหนดเวลาจำนวนมาก ทางแก้ไข คือ บริษัทฯต้องติดตามดูแลปัญหาสภาพคล่อง โดยเฉพาะรายรับรายจ่ายอย่างใกล้ชิด และต้องไม่ก่อหนี้จำนวนมากเกินขีดความสามารถที่จะชำระได้ จะต้องชะลอการลงทุนที่จะก่อภาระหนี้สินจำนวนมากออกไปก่อน หากจำเป็นต้องลงทุนก็ต้องประเมินความเสี่ยงอย่างรอบคอบ รัดกุมที่สุด นอกจากนั้น จะต้องมีการเจรจาทำความเข้าใจกับธนาคารให้เพิ่มวงเงินกู้สำรองไว้ เป็นภูมิคุ้มกันความเสี่ยง และจะต้องมีการสำรองเงินสดให้เพียงพอ และที่สำคัญต้องมีสัญญาณไว้อยู่เตือนภัย เพื่อรู้ทันก่อนที่จะเกิดปัญหา

ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน

Real Estate Business in 2010 and Prospect for 2011

ในปี 2553 ธุรกิจบ้านจัดสรรยังมีการแข่งขันกันค่อนข้างสูง และยังคงแข่งขันกับตลาดคอนโดมิเนียม ซึ่งเติบโตเพิ่มขึ้นมาก ตลาดบ้านจัดสรรราคาแพงชะลอตัวลงไปบ้าง แต่บ้านจัดสรรราคาถูก บ้านจัดสรรราคาปานกลาง ทาวน์เฮ้าส์และทาวน์โฮมมีการเติบโตเพิ่มขึ้น ผู้จัดสรรรายใหญ่หลายรายได้ปรับแนวทางมาทำตลาดบ้านจัดสรรราคาปานกลาง และทาวน์โฮมระดับ 3-5 ล้านบาทมากขึ้น เพราะเป็นตลาดที่มีศักยภาพยังมีความต้องการสูงตลอดปี 2553 ยิ่งอัตราดอกเบี้ยในระบบมีอัตราค่อนข้างต่ำ จึงทำให้ความต้องการในการซื้อที่อยู่อาศัยเพิ่มสูงขึ้นด้วย

ตลาดบ้านจัดสรรระดับราคา 3-5 ล้านบาท ต้องแข่งขันกับตลาดที่อยู่อาศัยประเภทอื่น เช่น ทาวน์โฮมและคอนโดมิเนียมที่อยู่ในเมืองหรืออยู่ใกล้กับแนวเส้นทางรถไฟฟ้าระบบราง ภาวะการแข่งขันของตลาดที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้ระดับปานกลางในปี 2553 จึงยังมีความรุนแรง และแย่งชิงตลาดกันอย่างมากร ส่วนในปี 2554 สถานการณ์ความผันผวนของเศรษฐกิจโลก ความไม่มั่นคงทางสังคม และการเมือง จะเป็นปัจจัยสำคัญ ที่ทำให้ธุรกิจเติบโตแบบจำกัด ตลาดบ้านจัดสรรอาจจะขยายตัวไม่มากนัก รัฐบาลต้องสร้างความเชื่อมั่นให้แก่นักลงทุน ผู้บริโภค และนักท่องเที่ยว รวมทั้งต้องเร่งการใช้จ่าย และเร่งโครงการลงทุนภาครัฐ เช่น โครงการรถไฟฟ้า รถไฟรางคู่และระบบชลประทานให้เร็วขึ้น หากทำได้เป็นรูปธรรม เศรษฐกิจของประเทศไทยจะเติบโตแบบยั่งยืนในระยะยาว โครงการบ้านจัดสรรก็จะเติบโตและขยายตัวตามไปด้วย

ความพร้อมในการแข่งขันของ บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)

บริษัทฯ อยู่ในแวดวงธุรกิจบ้านจัดสรรมาแล้วเป็นเวลานาน มีความรู้ มีความเข้าใจในธุรกิจดังกล่าวเป็นอย่างดี ลูกค้ำจึงให้ความเชื่อถือ และวางใจในคุณภาพ และมาตรฐานบ้านจัดสรรของบริษัท โดยเฉพาะผู้มีรายได้ระดับปานกลาง นอกจากนี้บริษัทฯ ได้เลือกทำเลซึ่งมีความเจริญ เป็นที่นิยมของตลาด อันถือเป็นปัจจัยสำคัญของการตัดสินใจของลูกค้า บ้านจัดสรรของบริษัทฯ จึงได้รับการตอบรับด้วยดีเสมอ

บริษัทฯ มีหลักการพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรโดยเน้นสิ่งแวดล้อม ความพร้อมมูลครบถ้วนของระบบสาธารณูปโภค การให้บริการ และการใส่ใจในความต้องการของลูกค้าพร้อมกับสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เช่น สโมสร สถานออกกำลังกาย รวมทั้งมีการรักษาความสะอาด และการดูแลความปลอดภัยที่ได้มาตรฐาน เพื่อให้โครงการบ้านจัดสรรของบริษัทฯ มีส่วนในการสร้างสรรค์สังคมที่มีคุณภาพ ซึ่งทำให้ผู้อยู่อาศัยรู้สึกพอใจ ภูมิใจ และมีความสุข

บริษัทฯ มีความมั่นคงและเข้มแข็งในการบริหารต้นทุน และบริหารการเงิน เห็นได้จากในช่วงเวลาที่ผ่านมามีบริษัทฯ สามารถจัดการธุรกิจให้เจริญก้าวหน้ามาได้อย่างดี แม้จะมีวิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจหลายครั้ง และในท่ามกลางการแข่งขันที่หนักหน่วงรุนแรง กิจกรรมของบริษัทฯ ก็ยังมีกำไรสม่ำเสมอ และมีกำไรสะสมจำนวนมาก ในขณะที่ภาระหนี้สิน และเงินกู้ยืมมีจำนวนพอเหมาะพอสม ทำให้กิจการของบริษัทฯ มีเสถียรภาพมั่นคง และมีความแข็งแกร่งทางการเงินค่อนข้างมาก ซึ่งถือเป็นภูมิคุ้มกันที่สามารถต้านทานกระแสความผันผวนทางเศรษฐกิจ และวิกฤตการณ์ต่าง ๆ ได้เป็นอย่างดี

อย่างไรก็ตามบริษัทฯ มีจุดอ่อนเรื่องโครงการจัดสรรของบริษัทฯ ยังมีจำนวนน้อย ไม่แพร่กระจายไปทั่วทุกพื้นที่เหมือนผู้จัดสรรรายใหญ่นอกจากนั้นการโฆษณาประชาสัมพันธ์ยังทำได้ไม่มากนัก ตามงบประมาณที่มีอยู่ แต่บริษัทฯ ก็ได้แก้ไขโดยการสื่อสารถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายโดยตรง ผ่านป้ายโฆษณา Cut out, Direct mail และ Internet รวมทั้งมีการสื่อสารผ่านลูกค้าเดิมให้ชักชวนเพื่อนฝูงญาติมิตร มาเป็นลูกค้าของบริษัทฯ เพิ่มขึ้น ซึ่งก็ได้ผลในระดับที่น่าพอใจ แต่สิ่งสำคัญนอกจากการโฆษณาประชาสัมพันธ์ผ่านช่องทางการตลาดต่าง ๆ ดังกล่าว บริษัทฯ ได้เน้นความแตกต่าง และการสร้างบ้านที่มีคุณภาพทั้งรูปแบบของบ้าน ประโยชน์ใช้สอย คุณภาพวัสดุและคุณภาพงานก่อสร้าง และเน้นการให้บริการที่ประทับใจทั้งก่อนการขาย ระหว่างการขาย และหลังการขาย รวมทั้งเน้นการควบคุมดูแลให้ต้นทุนค่าก่อสร้างอยู่ในระดับที่เหมาะสม เพื่อแข่งขันได้ในสถานการณ์ต่าง ๆ และตามภาวะความต้องการของตลาด ด้วยความพร้อมดังกล่าว จึงทำให้โครงการบ้านจัดสรรของ บริษัทฯ สามารถเข้าถึงกลุ่มเป้าหมาย และเป็นที่ยอมรับของตลาดตลอดมา

สำหรับธุรกิจบ้านจัดสรรในปี 2554 จะเป็นอีกปีหนึ่งที่มีปัญหาเรื่องการแข่งขันสูงมาก ในระยะต้นปีกำลังซื้ออาจจะชะลอตัวลง เพราะมีปัญหาด้านสังคม และการเมืองมาบั่นทอน อย่างไรก็ตามบริษัทฯ เชื่อมั่นว่าตั้งแต่ช่วงกลางปีไปจนถึงปลายปี ภาวะตลาดโดยรวมจะดีขึ้น ทั้งนี้เพราะรัฐบาลภายหลังการเลือกตั้งน่าจะสร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้บริโภค และนักลงทุนทั้งในและต่างประเทศได้มากขึ้น รัฐบาลควรจะสร้างความมั่นใจแก่ประชาชนส่วนใหญ่ โดยมีการเร่งการใช้จ่ายกระตุ้นเศรษฐกิจ เร่งโครงการรถไฟฟ้า รถไฟรางคู่และระบบชลประทาน เพื่อสร้างความเข้มแข็งพร้อมในสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐาน ก่อให้เกิดความมั่นใจและกระตุ้นให้มีการลงทุนในภาคเอกชนเพิ่มขึ้น เมื่อเศรษฐกิจโดยรวมมีแนวโน้มดีขึ้น เศรษฐกิจยุโรปและอเมริกาฟื้นตัว เศรษฐกิจของประเทศไทยก็จะเติบโตอย่างมั่นคง ตลาดบ้านจัดสรรก็จะเติบโตตามไปด้วย คาดว่ายอดขายได้ของบริษัทฯ ในปี 2554 จะขยายได้ดีตามการเติบโตของตลาดโดยรวม

ข้อมูลเกี่ยวกับบริษัท

ชื่อบริษัท : บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้ง : เลขที่ 195 ถนนพญาไท แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
โทรศัพท์ (66) 0 2255-5740-49
โทรสาร (66) 0 2255-2806
E-mail : contact@sammakorn.co.th
Website : www.sammakorn.co.th

ประเภทธุรกิจ : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
รอบระยะเวลาบัญชี : 1 มกราคม – 31 ธันวาคม
ทุนจดทะเบียน : 530 ล้านบาท
ทุนชำระแล้ว : 450 ล้านบาท
จำนวนหุ้นที่ออกจำหน่าย : หุ้นสามัญ 450,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้ : หุ้นละ 1 บาท

ผู้สอบบัญชี :
บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ที แอนด์ ยัง จำกัด
โดย นายณรงค์ พันตาวงษ์
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3315 และ/หรือ
นายศุภชัย ปัญญาวัฒน์
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3930

ชั้น 33 อาคารเลครัชดา 193/136-137 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110
โทรศัพท์ (66) 0 2264-0777, 0 2661 9190
โทรสาร (66) 0 2264-0789-90, 0 2661 9192

นายทะเบียนบริษัท :
บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ชั้น 4, 6-7
เลขที่ 62 ถนนรัชดาภิเษก คลองเตย กรุงเทพฯ 10110
โทรศัพท์ (66) 0 2359-1200-01
โทรสาร (66) 0 2359-1259

สถาบันการเงิน :
1. ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
2. ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)
3. ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

COMPANY PROFILE

Company Name : Sammakorn PCL
Location : 195 Phayathai Road, Patumwan Bangkok 10330, Thailand
Tel. (66) 0 2255-5740-49
Fax. (66) 0 2255-2806
E-mail : contact@sammakorn.co.th
Website : www.sammakorn.co.th

Type of Business : Real Estate Development
Accounting Period : January 1 – December 31
Registered Capital : Baht 530 Million
Paid-up Capital : Baht 450 Million
Issue Capital Shares : 450,000,000 Ordinary shares
Par Value : Baht 1 per share

Auditor :
ERNST & YOUNG OFFICE LIMITED
By Mr. Narong Puntawong
Certified public accountant Registration no.3315
and/or Mr. Supachai Phanyawattano
Certified public accountant Registration no.3930

33rd floor, Lake Rajada Office Complex, 193/136-137, Rajadapisek Road, Klongtoey, Bangkok 10110
Tel. (66) 0 2264-0777, 0 2661 9190
Fax. (66) 0 2264-0789-90, 0 2661-9192

Securities Registrar :
Thailand Securities Depository Co., Ltd.
62 The Stock Exchange of Thailand Building 4, 6-7 Floors, Rajadapisek Road, Klongtoey Bangkok 10110, Thailand
Tel. (66) 0 2359-1200-01
Fax. (66) 0 2359-1259

Banks :
1. Siam Commercial Bank PCL
2. TMB Bank PCL
3. Bank of Ayudhya PCL



คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ Management Discussion and Analysis

ผลการดำเนินงานของบริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) ในปี 2553 มีอัตราลดลงจากปี 2552 โดยมีรายได้จากการขายบ้านและที่ดิน 719.33 ล้านบาท มีรายได้ค่าเช่าและรายได้อื่น 84.73 ล้านบาท มีรายได้รวมทั้งสิ้น 804.06 ล้านบาท มีกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีจำนวน 138.68 ล้านบาท มีกำไรสุทธิจำนวน 89.20 ล้านบาท กำไรสุทธิต่อหุ้น 0.20 บาท ผลการดำเนินงานโดยรวมลดลงจากปี 2552 ทั้งยอดรายได้และผลกำไร

การที่บริษัทมีรายได้ลดลงเป็นเพราะยอดขายและยอดโอนได้ต่ำกว่าเป้าหมาย อันมีสาเหตุส่วนหนึ่งมาจากความสับสนวุ่นวายทางสังคมและการเมือง ซึ่งทำให้บรรยากาศความต้องการบ้านจัดสรรชะลอตัวลง ประกอบกับมีภัยธรรมชาติฝนตกมาก และต่อเนื่องเป็นระยะเวลายาวนาน ทำให้มีปัญหาในการก่อสร้างบ้าน และการก่อสร้างสาธารณูปโภคต่าง ๆ ผลกระทบ คือ ทำให้การขาย และการโอนบ้านโครงการใหม่ต้องล่าช้าออกไปด้วย

พิจารณาจากงบการเงินปี 2553 บริษัทมีรายได้ลดลงจากปี 2552 ร้อยละ 9.24 และมีกำไรสุทธิลดลงร้อยละ 16.40 โดยมีอัตราส่วนกำไรคิดเป็นร้อยละ 11.09 ของรายได้รวม เทียบกับปี 2552 ที่มีอัตราส่วนกำไรร้อยละ 12.04 ของรายได้รวม

การที่บริษัทมีกำไรสุทธิลดลงเมื่อเทียบกับปี 2552 เพราะยอดขายได้จากการขายที่ดินและบ้านลดลง 95.98 ล้านบาท ลดลงจาก 815.31 ล้านบาท เหลือ 719.33 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าธรรมเนียมโอนเพิ่มขึ้นจำนวน 16.94 ล้านบาท สำหรับอัตราส่วนต้นทุนขายลดลงจากร้อยละ 67.67 ในปี 2552 เหลือร้อยละ 66.79 ในปี 2553 แต่มีกำไรขั้นต้นลดลงเหลือ 238.91 ล้านบาท เทียบกับ 263.63 ล้านบาท ในปี 2552 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นจาก 165.44 ล้านบาท ในปี 2552 เป็น 180.70 ล้านบาท ในปี 2553 เพิ่มขึ้น 15.27 ล้านบาท หรือร้อยละ 9.23 สาเหตุสำคัญเพราะจ่ายค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าธรรมเนียมโอน เพิ่มขึ้นดังกล่าวแล้ว

ส่วนดอกเบี้ยจ่ายเพิ่มขึ้นจาก 19.06 ล้านบาท ในปี 2552 เป็น 23.09 ล้านบาทในปี 2553 เพราะยอดเงินกู้ยืมเพิ่มสูงขึ้นจาก 329.27 ล้านบาท ในปี 2552 เป็น 445.61 ล้านบาท ในปี 2553 สรุปแล้วในปี 2553 บริษัทมีกำไรลดลง โดยมีกำไรสุทธิ 89.20 ล้านบาท เทียบกับปี 2552 มีกำไรสุทธิ 106.71 ล้านบาท กำไรลดลงร้อยละ 16.41

ในปี 2553 บริษัทมีสินทรัพย์รวมจำนวน 2,758.63 ล้านบาท มีหนี้สินรวม 947.62 ล้านบาท และมีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 1,811 ล้านบาท มีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับปี 2552 หรือ 0.52 เท่า อัตราส่วนดังกล่าวถือว่าค่อนข้างต่ำ ไม่มีนัยสำคัญที่จะก่อให้เกิดความเสี่ยงแต่อย่างใด

สำหรับธุรกิจโดยทั่วไปในปี 2554 คาดว่าสถานการณ์เศรษฐกิจในช่วงต้นปีถึงกลางปียังไม่ค่อยแจ่มใสนัก เพราะภาวะวิกฤตทางการเงินของประเทศในยุโรปและสหรัฐอเมริกาอาจมีปัญหาลุกลามอีกก็ได้ การฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกยังคงค่อนข้างประปราย และหลายประเทศในยุโรปยังมีหนี้สินเกินตัว การว่างงานของประเทศสหรัฐอเมริกาก็ยังอยู่ในอัตราที่สูง เหตุดังกล่าวจึงอาจมีผลกระทบต่อเศรษฐกิจของประเทศไทย เพราะประเทศเหล่านี้ยังมีอัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจที่ต่ำ ทำให้กำลังซื้อมีจำกัด นอกจากนั้นสภาพสังคมและการเมืองของประเทศไทยเองก็มีความขัดแย้งกันสูง มีการประท้วงต่อต้านรัฐบาลตลอดเวลา ระยะเวลาการทำงานของรัฐบาลปัจจุบันก็เหลืออยู่ไม่มาก อาจมีการเลือกตั้งและเปลี่ยนรัฐบาลช่วงครึ่งหลังของปี ความไม่แน่นอนดังกล่าวย่อมบั่นทอนความเชื่อมั่นของนักลงทุน รัฐบาลใหม่จะต้องควบคุมสถานการณ์ สร้างความเชื่อถือและความมั่นใจให้แก่ประชาชน สร้างบรรยากาศที่ดี เพื่อกระตุ้นให้เกิดการบริโภค และสร้างความเชื่อมั่นให้มีการลงทุนเพิ่มขึ้น มีการท่องเที่ยวมากขึ้น สำหรับธุรกิจบ้านจัดสรร ครึ่งปีแรกอาจได้รับผลกระทบจากความไม่แน่นอนของเศรษฐกิจ และการเมืองโดยรวม แต่ในครึ่งหลังของปีสถานการณ์น่าจะดีขึ้น ปัจจัยการเมืองจะมีความชัดเจนขึ้น รัฐบาลใหม่จะมีเสถียรภาพและเป็นที่ยอมรับ ปัจจัยภายนอกอันสืบเนื่องจากเศรษฐกิจโลกก็น่าจะมีแนวโน้มดีขึ้น การฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกจะเป็นไปอย่างต่อเนื่อง ส่วนอัตราดอกเบี้ยมีแนวโน้มจะทยอยปรับเพิ่มขึ้น ทั้งปีคาดว่าจะเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 1

สำหรับ บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) คาดว่าผลการดำเนินงานในปี 2554 จะขยายตัวเพิ่มขึ้นจากปี 2553 ประมาณร้อยละ 10-15 แม้จะมีการแข่งขันที่รุนแรงและบรรยากาศไม่สู้ดีในครึ่งปีแรก ทั้งนี้เพราะบริษัทฯ ได้เตรียมมาตรการไว้รองรับสถานการณ์ต่างๆ แล้ว จะมีการเปิดตัวโครงการใหม่ในครึ่งปีหลัง โดยบริษัทฯ ได้มีการวิเคราะห์ภาวะตลาดอย่างรอบคอบ มีการปรับปรุงแบบบ้าน ปรับปรุงมาตรฐานวัสดุ เน้นคุณภาพงานก่อสร้าง สร้างความแตกต่าง เพื่อเจาะกลุ่มลูกค้าเป้าหมายโดยตรง และจากประสบการณ์ของบริษัทฯซึ่งมีทั้งความรู้ ประสบการณ์ และความชำนาญในธุรกิจบ้านจัดสรร จึงเชื่อได้ว่าธุรกิจของบริษัทฯจะประสบผลสำเร็จ มีอัตราการเติบโตต่อเนื่อง และให้ผลตอบแทนที่คุ้มค่าแก่ผู้ถือหุ้น นักลงทุน และผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย

รายงานของพื้สอบบัญชีรับอนุญาต Audit Report of Certified Public Accountants and Financial Statements

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบดุลซึ่งแสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลง ส่วนของผู้ถือหุ้นและงบกระแสเงินสดที่เกี่ยวข้องสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของแต่ละปีของ บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) และได้ตรวจสอบ งบการเงินเฉพาะกิจการซึ่งแสดงเงินลงทุนตามวิธีราคาทุนของ บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน ซึ่งผู้บริหารของกิจการเป็นผู้รับผิดชอบ ต่อความถูกต้องและครบถ้วนของข้อมูลในงบการเงินเหล่านี้ ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีที่รับรองทั่วไป ซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าต้องวางแผนและปฏิบัติงาน เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลว่า งบการเงินแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริง อันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการทดสอบหลักฐานประกอบรายการ ทั้งที่เป็นจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน การประเมินความเหมาะสมของหลักการบัญชีที่กิจการใช้และประมาณการเกี่ยวกับรายการทางการเงินที่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งผู้บริหารเป็นผู้จัดทำขึ้น ตลอดจนการประเมินถึงความเหมาะสมของการแสดงรายการที่นำเสนอใน งบการเงินโดยรวม ข้าพเจ้าเชื่อว่าการตรวจสอบดังกล่าวให้ข้อสรุปที่เป็นเกณฑ์อย่างเหมาะสมในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปี สิ้นสุดวันเดียวกันของแต่ละปีของบริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป

ณรงค์ พันดาวงษ์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3315

บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ แอนด์ ยัง จำกัด

กรุงเทพฯ : 17 กุมภาพันธ์ 2554

บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)
งบดุล
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	งบการเงิน		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ซึ่งแสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย		ซึ่งแสดงเงินลงทุนตามวิธีราคาทุน	
		2553	2552	2553	2552
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7	1,136,520	26,257,968	1,136,520	26,257,968
สินค้าคงเหลือ	8	2,134,272,764	1,864,384,791	2,134,272,764	1,864,384,791
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น					
รายได้ค้างรับ – สุทธิ		9,940,328	7,649,709	9,940,328	7,649,709
อื่นๆ		6,384,440	3,491,665	6,384,440	3,491,665
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		2,151,734,052	1,901,784,133	2,151,734,052	1,901,784,133
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
ที่ดินรอการพัฒนา	9	184,057,449	436,585,515	184,057,449	436,585,515
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	10	88,946,658	32,332,083	110,250,000	49,367,500
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ – สุทธิ	12	298,849,754	289,508,805	298,849,754	289,508,805
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น					
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	13	32,734,257	24,645,425	26,343,254	20,386,571
เงินมัดจำ		2,307,236	1,792,650	2,307,236	1,792,650
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		606,895,354	784,864,478	621,807,693	797,641,041
รวมสินทรัพย์		2,758,629,406	2,686,648,611	2,773,541,745	2,699,425,174

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)
งบดุล (ต่อ)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552

(หน่วย : บาท)

	หมายเหตุ	งบการเงิน		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ซึ่งแสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย		ซึ่งแสดงเงินลงทุนตามวิธีราคาทุน	
		2553	2552	2553	2552
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น					
จากสถาบันการเงิน	14	134,330,434	150,000,000	134,330,434	150,000,000
เจ้าหนี้การค้า		29,740,348	20,975,221	29,740,348	20,975,221
เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดิน		13,009,500	185,149,675	13,009,500	185,149,675
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาว					
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	15	154,340,690	66,443,340	154,340,690	66,443,340
หนี้สินหมุนเวียนอื่น					
เงินประกันการก่อสร้าง		22,249,004	17,231,128	22,249,004	17,231,128
เงินมัดจำรับ		25,741,005	29,947,971	25,741,005	29,947,971
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		6,351,783	19,836,986	6,351,783	19,836,986
รายได้รับล่วงหน้า		12,271,728	10,979,352	12,271,728	10,979,352
อื่นๆ		28,931,666	25,769,686	28,931,666	25,769,686
รวมหนี้สินหมุนเวียน		426,966,158	526,333,359	426,966,158	526,333,359
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาว-สุทธิจาก					
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	15	445,609,649	329,267,210	445,609,649	329,267,210
ประมาณการหนี้สิน	16	57,725,737	47,285,641	57,725,737	47,285,641
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น					
ค่าตอบแทนสิทธิการเช่าที่ยังไม่ถือเป็นรายได้	6	5,000,000	6,000,000	5,000,000	6,000,000
อื่นๆ		12,318,250	10,958,188	12,318,250	10,958,188
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		520,653,636	393,511,039	520,653,636	393,511,039
รวมหนี้สิน		947,619,794	919,844,398	947,619,794	919,844,398

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)
งบดุล (ต่อ)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	งบการเงิน		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ซึ่งแสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	ซึ่งแสดงเงินลงทุนตามวิธีราคาทุน	ซึ่งแสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	ซึ่งแสดงเงินลงทุนตามวิธีราคาทุน
		2553	2552	2553	2552
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น					
ทุนจดทะเบียน					
หุ้นสามัญ 530,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท		530,000,000	530,000,000	530,000,000	530,000,000
ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว					
หุ้นสามัญ 450,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท		450,000,000	450,000,000	450,000,000	450,000,000
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น					
กำไรสะสม		468,966,000	468,966,000	468,966,000	468,966,000
กำไรสะสม					
จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	17	53,000,000	53,000,000	53,000,000	53,000,000
ยังไม่ได้จัดสรร		839,043,612	794,838,213	853,955,951	807,614,776
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		<u>1,811,009,612</u>	<u>1,766,804,213</u>	<u>1,825,921,951</u>	<u>1,779,580,776</u>
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		<u>2,758,629,406</u>	<u>2,686,648,611</u>	<u>2,773,541,745</u>	<u>2,699,425,174</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)
งบกำไรขาดทุน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	งบการเงิน		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ซึ่งแสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	ซึ่งแสดงเงินลงทุนตามวิธีราคาทุน	ซึ่งแสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	ซึ่งแสดงเงินลงทุนตามวิธีราคาทุน
		2553	2552	2553	2552
รายได้					
รายได้จากการขายที่ดินและบ้าน					
รายได้จากการขายที่ดินและบ้าน		719,334,132	815,305,524	719,334,132	815,305,524
รายได้จากการให้เช่า					
รายได้จากการให้เช่า		38,273,074	30,877,497	38,273,074	30,877,497
รายได้อื่น					
รายได้ค่าบริการ		36,076,420	34,116,551	36,076,420	34,116,551
อื่นๆ		10,385,845	5,653,646	10,385,845	5,653,646
รวมรายได้		<u>804,069,471</u>	<u>885,953,218</u>	<u>804,069,471</u>	<u>885,953,218</u>
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนจากการขายที่ดินและบ้าน					
ต้นทุนจากการขายที่ดินและบ้าน		480,418,195	551,679,798	480,418,195	551,679,798
ต้นทุนจากการให้เช่า					
ต้นทุนจากการให้เช่า		4,141,293	5,981,884	4,141,293	5,981,884
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริการ					
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริการ		84,333,317	61,861,583	84,333,317	61,861,583
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร					
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		83,009,032	88,993,780	83,009,032	88,993,780
ค่าตอบแทนผู้บริหาร					
ค่าตอบแทนผู้บริหาร		9,218,910	8,596,732	9,218,910	8,596,732
รวมค่าใช้จ่าย		<u>661,120,747</u>	<u>717,113,777</u>	<u>661,120,747</u>	<u>717,113,777</u>
กำไรก่อนส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุน					
ในบริษัทรวม ค่าใช้จ่ายทางการเงิน					
และภาษีเงินได้นิติบุคคล					
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทรวม	10	142,948,724	168,839,441	142,948,724	168,839,441
		(4,267,925)	(4,784,872)	-	-
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน					
และภาษีเงินได้นิติบุคคล					
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน		138,680,799	164,054,569	142,948,724	168,839,441
		(23,095,093)	(19,064,294)	(23,095,093)	(19,064,294)
กำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล		<u>115,585,706</u>	<u>144,990,275</u>	<u>119,853,631</u>	<u>149,775,147</u>
ภาษีเงินได้นิติบุคคล					
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	13	(26,381,447)	(38,281,258)	(28,513,596)	(39,477,476)
กำไรสุทธิสำหรับปี		<u>89,204,259</u>	<u>106,709,017</u>	<u>91,340,035</u>	<u>110,297,671</u>
กำไรต่อหุ้น					
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน					
		<u>0.20</u>	<u>0.24</u>	<u>0.20</u>	<u>0.25</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินซึ่งแสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย				
	กำไรสะสม				รวม
	ทุนที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้น	จัดสรรแล้ว- สำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551	450,000,000	468,966,000	53,000,000	719,629,098	1,691,595,098
กำไรสุทธิสำหรับปี	-	-	-	106,709,017	106,709,017
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 21)	-	-	-	(31,499,902)	(31,499,902)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	450,000,000	468,966,000	53,000,000	794,838,213	1,766,804,213
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	450,000,000	468,966,000	53,000,000	794,838,213	1,766,804,213
กำไรสุทธิสำหรับปี	-	-	-	89,204,259	89,204,259
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 21)	-	-	-	(44,998,860)	(44,998,860)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	450,000,000	468,966,000	53,000,000	839,043,612	1,811,009,612

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการซึ่งแสดงเงินลงทุนตามวิธีราคาทุน				
	กำไรสะสม				รวม
	ทุนที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้น	จัดสรรแล้ว- สำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551	450,000,000	468,966,000	53,000,000	728,817,007	1,700,783,007
กำไรสุทธิสำหรับปี	-	-	-	110,297,671	110,297,671
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 21)	-	-	-	(31,499,902)	(31,499,902)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	450,000,000	468,966,000	53,000,000	807,614,776	1,779,580,776
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	450,000,000	468,966,000	53,000,000	807,614,776	1,779,580,776
กำไรสุทธิสำหรับปี	-	-	-	91,340,035	91,340,035
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 21)	-	-	-	(44,998,860)	(44,998,860)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	450,000,000	468,966,000	53,000,000	853,955,951	1,825,921,951

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)
งบกระแสเงินสด
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552

(หน่วย : บาท)

	งบการเงิน ซึ่งแสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย		งบการเงินเฉพาะกิจการ ซึ่งแสดงเงินลงทุนตามวิธีราคาทุน	
	2553	2552	2553	2552
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไรสุทธิก่อนภาษี	115,585,706	144,990,275	119,853,631	149,775,147
รายการปรับกระทบกำไรสุทธิก่อนภาษีเป็น				
เงินสดรับ(จ่าย)จากกิจกรรมดำเนินงาน				
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	488,327	346,952	488,327	346,952
ค่าเสื่อมราคา	10,400,544	13,502,261	10,400,544	13,502,261
กำไรจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(261,860)	(1,112,149)	(261,860)	(1,112,149)
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์	33,565	5,428,452	33,565	5,428,452
รายได้จากค่าตอบแทนสิทธิการเช่าที่ยังไม่ถึงเป็นรายได้	(9,949,457)	(3,956,827)	(9,949,457)	(3,956,827)
สร้างจากการประมาณการหนี้สิน	10,440,096	12,160,707	10,440,096	12,160,707
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	4,267,925	4,784,872	-	-
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	19,965,762	17,429,523	19,965,762	17,429,523
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง				
ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	150,970,608	193,574,066	150,970,608	193,574,066
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง(เพิ่มขึ้น)				
สินค้าคงเหลือและที่ดินรอการพัฒนา	(182,012,181)	(130,531,345)	(182,012,181)	(130,531,345)
รายได้ค้างรับ	(2,778,946)	(459,801)	(2,778,946)	(459,801)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น - อื่นๆ	(2,892,775)	4,233,484	(2,892,775)	4,233,484
เงินมัดจำ	(514,586)	(209,231)	(514,586)	(209,231)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้า	8,765,127	7,056,594	8,765,127	7,056,594
เงินประกันการก่อสร้าง	5,017,876	3,055,708	5,017,876	3,055,708
เงินมัดจำรับ	(4,206,966)	(27,571,185)	(4,206,966)	(27,571,185)
รายได้รับล่วงหน้า	1,292,376	2,509,214	1,292,376	2,509,214
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	3,273,598	3,885,927	3,273,598	3,885,927
ประมาณการหนี้สิน	-	471,379	-	471,379
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	10,309,519	10,151,760	10,309,519	10,151,760
เงินสดจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	(12,776,350)	66,166,570	(12,776,350)	66,166,570
จ่ายดอกเบี้ย	(27,565,281)	(29,055,015)	(27,565,281)	(29,055,015)
จ่ายภาษีเงินได้	(47,955,482)	(33,728,545)	(47,955,482)	(33,728,545)
เงินสดสุทธิจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	(88,297,113)	3,383,010	(88,297,113)	3,383,010

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)
งบกระแสเงินสด (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552

(หน่วย : บาท)

	งบการเงิน ซึ่งแสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย		งบการเงินเฉพาะกิจการ ซึ่งแสดงเงินลงทุนตามวิธีราคาทุน	
	2553	2552	2553	2552
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
จ่ายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(60,882,500)	(24,867,500)	(60,882,500)	(24,867,500)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(20,521,581)	(9,275,946)	(20,521,581)	(9,275,946)
เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1,008,383	1,112,149	1,008,383	1,112,149
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(80,395,698)	(33,031,297)	(80,395,698)	(33,031,297)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืม				
ระยะสั้นจากสถาบันการเงินลดลง	(15,669,566)	(12,027,700)	(15,669,566)	(12,027,700)
จ่ายเงินปันผล	(44,998,860)	(31,499,902)	(44,998,860)	(31,499,902)
กู้ยืมเงินกู้ยืมระยะยาว	204,239,789	80,636,816	204,239,789	80,636,816
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	143,571,363	37,109,214	143,571,363	37,109,214
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(25,121,448)	7,460,927	(25,121,448)	7,460,927
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	26,257,968	18,797,041	26,257,968	18,797,041
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	1,136,520	26,257,968	1,136,520	26,257,968

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552

1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) เป็นบริษัทมหาชนซึ่งจัดตั้งและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย โดยมีสำนักงานจัดการทรัพย์สินส่วนพระองศ์เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ธุรกิจหลักของบริษัทคือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่อยู่ตามที่ดินที่เช่าของ บริษัทฯอยู่ที่ 195 ถนนพญาไท แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

2. เกณฑ์ในการจัดทำงานการเงิน

- 2.1 งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 โดยแสดงรายการในงบการเงินตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้าลงวันที่ 30 มกราคม 2552 ออกตามความในพระราชบัญญัติ การบัญชี พ.ศ. 2543 งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้ งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี
- 2.2 บริษัทฯได้จัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการเพื่อประโยชน์ต่อสาธารณะ โดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทร่วมตามวิธีราคาทุน

3. การประกาศใช้มาตรฐานการบัญชีใหม่

ในระหว่างปีปัจจุบัน สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกมาตรฐานการบัญชีฉบับปรับปรุงและมาตรฐานการบัญชีใหม่ตามรายละเอียดข้างล่างนี้

ก) มาตรฐานการบัญชีที่มีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2554 (เว้นแต่แม้บทการบัญชีซึ่งมีผลบังคับใช้ทันที)

แม้บทการบัญชี (ปรับปรุง 2552)

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2552)

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 2 (ปรับปรุง 2552)

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2552)

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2552)

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2552)

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2552)

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 16 (ปรับปรุง 2552)

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2552)

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2552)

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 19

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 23 (ปรับปรุง 2552)

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 24 (ปรับปรุง 2552)

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 26

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 27 (ปรับปรุง 2552)

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 28 (ปรับปรุง 2552)

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 29

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 31 (ปรับปรุง 2552)

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 33 (ปรับปรุง 2552)

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2552)

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 36 (ปรับปรุง 2552)

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 37 (ปรับปรุง 2552)

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 38 (ปรับปรุง 2552)

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2552)

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 2

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 3

(ปรับปรุง 2552)

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 5

(ปรับปรุง 2552)

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 6

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15

การนำเสนองบการเงิน

สินค้าคงเหลือ

งบกระแสเงินสด

นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชี และข้อผิดพลาด

เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

สัญญาก่อสร้าง

ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

สัญญาเช่า

รายได้

ผลประโยชน์ของพนักงาน

ต้นทุนการกู้ยืม

การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

การบัญชีและการรายงานโครงการผลประโยชน์เมื่อออกจากงาน

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

เงินลงทุนในบริษัทร่วม

การรายงานทางการเงินในสภาพเศรษฐกิจที่เงินเฟ้อรุนแรง

ส่วนได้เสียในการร่วมค้า

กำไรต่อหุ้น

งบการเงินระหว่างกาล

การตัดจ่ายของสินทรัพย์

ประมาณการหนี้สิน หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น และสินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์

การรวมธุรกิจ

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก

การสำรวจและประเมินค่าแหล่งทรัพยากรแร่

สัญญาการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์



ข) มาตรฐานการบัญชีที่มีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2556

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 12	ภาษีเงินได้
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 20 (ปรับปรุง 2552)	การบัญชีสำหรับเงินอุดหนุนจากรัฐบาล และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับความช่วยเหลือจากรัฐบาล
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2552)	ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ

ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ เชื่อว่ามาตรฐานการบัญชีข้างต้นจะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อการเงินสำหรับปีที่เริ่มใช้มาตรฐานการบัญชีดังกล่าว

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 การรับรู้รายได้

รายได้จากการขายที่ดินและบ้าน

รายได้จากการขายที่ดินและบ้านรับรู้เมื่อบริษัทฯ ได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่เป็นสาระสำคัญของความเป็นเจ้าของในที่ดินและบ้านให้กับผู้ซื้อแล้ว

รายได้จากการให้เช่า

รายได้จากการให้เช่าสิ่งหาริมทรัพย์รับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง ซึ่งเป็นไปตามระยะเวลาที่ให้เช่า

รายได้ค่าบริการ

รายได้ค่าบริการรับรู้เมื่อได้ให้บริการแล้ว โดยพิจารณาถึงขั้นความสำเร็จของงาน

4.2 ต้นทุนขาย

ต้นทุนจากการขายที่ดินและบ้าน

ในการคำนวณต้นทุนจากการขายที่ดินและบ้าน บริษัทฯ ได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแล้วด้วย) ให้กับที่ดินและบ้านต่อหน่วยตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขาย แล้วจึงรับรู้ต้นทุนของที่ดินและบ้านที่ขายได้เป็นต้นทุนขายในงบกำไรขาดทุนตามการรับรู้รายได้

4.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

4.4 สินค้าคงเหลือ

สินค้าคงเหลือประกอบด้วย ที่ดินมีไว้ขาย ที่ดินระหว่างการพัฒนา ต้นทุนค่าพัฒนาที่ดินและบ้านที่อยู่ในระหว่างขั้นตอนการก่อสร้างซึ่งมีไว้เพื่อขาย สินค้าคงเหลือแสดงมูลค่าตามราคาทุนหรือมูลค่าที่ได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ต้นทุนค่าพัฒนาที่ดิน ต้นทุนงานสาธารณูปโภค ต้นทุนค่าก่อสร้างของบ้าน ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุนของโครงการและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง

ราคาทุนของสินค้าคงเหลือคำนวณตามวิธีดังต่อไปนี้

- ต้นทุนของที่ดินในแต่ละโครงการได้นำมาจัดสรรเป็นต้นทุนของที่ดินแต่ละแปลงในโครงการนั้น ๆ โดยเฉลี่ยตามเนื้อที่ของแปลงนั้น ๆ และต้นทุนที่ดินของแต่ละโครงการ
- ต้นทุนค่าพัฒนาที่ดินในแต่ละโครงการได้นำมาจัดสรรเป็นต้นทุนของที่ดินแต่ละแปลงตามที่ตั้งและตามเกณฑ์เนื้อที่ของแปลงนั้น ๆ ในแต่ละโครงการ
- ต้นทุนงานสาธารณูปโภคได้นำมาจัดสรรเป็นต้นทุนของที่ดินแต่ละแปลงตามเกณฑ์พื้นที่ของแปลงนั้น ๆ ในแต่ละโครงการ
- ต้นทุนค่าก่อสร้างของบ้านแต่ละหลังถือตามต้นทุนค่าก่อสร้างบ้านที่เกิดขึ้นจริงของหลังนั้น ๆ

วัสดุก่อสร้างแสดงมูลค่าตามราคาทุนถัวเฉลี่ยหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

4.5 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการจัดหาหรือก่อสร้างสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการทำให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

4.6 ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาเป็นที่ดินในแต่ละโครงการซึ่งเป็นส่วนที่บริษัทฯ ยังไม่ได้ขอใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรและจะพัฒนาต่อไปในอนาคต ที่ดินรอการพัฒนาแสดงมูลค่าตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

4.7 เงินลงทุน

ก) เงินลงทุนในบริษัทร่วมที่แสดงอยู่ในงบการเงินซึ่งแสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย แสดงมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย การแสดงตามวิธีส่วนได้เสียนี้เงินลงทุนในแต่ละงวดจะถูกปรับด้วยส่วนได้เสียที่เกิดจากผลการดำเนินงานของบริษัทร่วมตามอัตราส่วนการลงทุนของบริษัทฯ

เงินลงทุนในบริษัทร่วมที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุน

ข) เงินลงทุนในกิจการที่เกี่ยวข้องกันแสดงในราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อการด้อยค่า

4.8 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาทุน อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (หากมี) ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์เว้นแต่ยานพาหนะ คำนวณจากราคาทุน โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งานโดยประมาณดังนี้

อาคาร	-	20 ปี
ส่วนปรับปรุงอาคาร	-	5 ปี
อุปกรณ์และเครื่องใช้สำนักงาน	-	5 ปี

ค่าเสื่อมราคาของยานพาหนะคำนวณโดยวิธีผลบวกของลำดับปีที่ใช้งานภายใน 5 ปี

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง

บริษัทฯ ตัดรายการที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ออกจากบัญชี เมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจ ในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ (ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์กับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น) จะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเมื่อบริษัทฯ ตัดรายการสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี

4.9 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ หรือถูกบริษัทฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทฯ

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายถึงบริษัทร่วมและบุคคลที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่าง เป็นสาระสำคัญต่อบริษัทฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ

4.10 การด้อยค่าของสินทรัพย์

ทุกวันที่ในงบดุล บริษัทฯ จะทำการประเมินการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ของบริษัทฯ หากมีข้อสงสัยว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า บริษัทฯ รับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการจำหน่ายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ บริษัทฯ ประเมินการกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับจากสินทรัพย์และคำนวณคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนภาษีที่สะท้อนถึงการประเมินความเสี่ยงในสภาพตลาดปัจจุบันของเงินสดตามระยะเวลาและความเสี่ยง ซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของสินทรัพย์ที่กำลังพิจารณาอยู่ ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการจำหน่าย บริษัทฯ ใช้แบบจำลองการประเมินมูลค่าที่ดีที่สุดซึ่งเหมาะสมกับสินทรัพย์ ซึ่งสะท้อนถึงจำนวนเงินที่กิจการสามารถจะได้มาจากการจำหน่ายสินทรัพย์หักด้วยต้นทุนในการจำหน่าย โดยการจำหน่ายนั้นผู้ซื้อกับผู้ขายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน บริษัทฯ จะรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าในงบกำไรขาดทุน

4.11 ผลประโยชน์พนักงาน

บริษัทฯ บันทึกเงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมและกองทุนสำรองเลี้ยงชีพเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

บริษัทฯ บันทึกประมาณการหนี้สินเงินบำเหน็จพนักงานตามเงื่อนไขที่ระบุในระเบียบข้อบังคับว่าด้วยเงินบำเหน็จของบริษัทฯ เช่น พนักงานจะต้องปฏิบัติงานติดต่อกันเป็นเวลาไม่น้อยกว่าสิบปี เป็นต้น

บริษัทฯ จะจ่ายเงินบำเหน็จให้แก่พนักงาน เมื่อพนักงานที่มีสิทธิรับเงินบำเหน็จลาออกจากบริษัทฯ

บริษัทฯ บันทึกสำรองเงินชดเชยพนักงานเมื่อออกจากงานโดยการประเมินของนักคณิตศาสตร์ประกันภัยซึ่งคำนึงถึงอัตราเงินเดือน ระยะเวลาการจ้างงานและโอกาสที่พนักงานจะทำงานจนเกษียณอายุ

4.12 ประมาณการหนี้สิน

บริษัทฯ จะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทฯ จะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และบริษัทฯ สามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

4.13 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

บริษัทฯ บันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี

บริษัทบันทึกภาษีเงินได้รอตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันที่ในงบดุล กับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่บริษัทฯ จะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

บริษัทฯ จะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี ณ ทุกวันที่ในงบดุล และทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าบริษัทฯ จะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

4.14 กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยหารกำไรสุทธิสำหรับปีด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่อยู่ในระหว่างปี



5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป บ่อยครั้งที่ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอน การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการทางบัญชีที่สำคัญมีดังต่อไปนี้

ประมาณการต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯต้องประมาณต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ซึ่งประกอบด้วย ต้นทุนที่ดิน ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน ต้นทุนงานสาธารณูปโภค ค่าออกแบบและค่าก่อสร้าง และต้นทุนการกู้ยืมเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการ ฝ่ายบริหารได้ประมาณการต้นทุนดังกล่าวขึ้นจากประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจและจะทบทวนการประมาณการดังกล่าวเป็นระยะ ๆ หรือเมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการอย่างมีสาระสำคัญ

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และค่าเสื่อมราคา

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการใช้งานและมูลค่าซากเมื่อเลิกใช้งานของอาคารและอุปกรณ์ และต้องทบทวนอายุการใช้งานและมูลค่าซากใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเช่นนั้นเกิดขึ้น นอกจากนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการต่ออายุของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการต่ออายุหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวข้องกับสินทรัพย์นั้น

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี

บริษัทฯจะรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีในบัญชีเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทฯจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากสินทรัพย์ภาษีเงินได้นั้นได้ ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการว่าบริษัทฯควรรับรู้จำนวนสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใด โดยพิจารณาถึงจำนวนกำไรที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา

สำรองเงินชดเชยพนักงานเมื่อออกจากงาน

สำรองเงินชดเชยพนักงานเมื่อออกจากงานประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่างๆ ในการประมาณการนั้น เช่น จำนวนเงินเดือนที่จะคาดว่าจะเพิ่มขึ้นในอนาคตและอัตราคิดลด เป็นต้น

6. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี บริษัทฯมีรายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามสัญญาที่ตกลงกันระหว่างบริษัทฯและกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

				(หน่วย : ล้านบาท)
		สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม		
	ลักษณะความสัมพันธ์	2553	2552	นโยบายการกำหนดราคา
รายได้จากการให้เช่า				
บริษัทร่วม				
บริษัท เพียวสัสมากอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	การถือหุ้นและกรรมการร่วมกัน	2.6	2.1	ราคาตามสัญญา
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัท พรีเมียร์ สัมมากร จำกัด	การถือหุ้น	1.0	1.0	ราคาตามสัญญา
บริษัท ระยองเพียวรีฟายเออร์ จำกัด (มหาชน)	กรรมการร่วมกัน	0.5	0.5	ราคาตามสัญญา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 ยอดคงค้างของรายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังต่อไปนี้

		(หน่วย : บาท)	
		2553	2552
คำตอบแทนสิทธิการเช่าที่ยังไม่ถึงเป็นรายได้ (ดูหมายเหตุ 6.1)			
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน			
บริษัท พรีเมียร์ สัมมากร จำกัด			
ยอดยกมา ณ วันต้นปี		6,000,000	7,000,000
หัก รับรู้เป็นรายได้จากการให้เช่าสำหรับปี		(1,000,000)	(1,000,000)
ยอดยกไป ณ วันสิ้นปี		<u>5,000,000</u>	<u>6,000,000</u>

คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในปี 2553 บริษัทฯมีค่าใช้จ่ายสำหรับเงินเดือน โบนัส ค่าเบี้ยประชุมและเงินบำเหน็จของกรรมการและผู้บริหาร เป็นจำนวนเงิน 9.2 ล้านบาท (2552: 8.6 ล้านบาท)

6.1 ค่าตอบแทนสิทธิการเช่าที่ยังไม่ถึงเป็นรายได้

เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2537 บริษัทฯทำสัญญาให้เช่าที่ดินแก่บริษัท พรีเมียร์ สัมมากร จำกัด เป็นเวลา 20 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2539 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 โดยคิดค่าเช่าจำนวนทั้งสิ้น 132.64 ล้านบาท ซึ่งชำระเป็นรายเดือน ต่อมาเมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2544 บริษัทฯได้ทำสัญญาให้เช่าที่ดิน (เพิ่มเติม) กับบริษัท พรีเมียร์ สัมมากร จำกัด โดยยกเลิกอัตราค่าเช่าตามเงื่อนไขในสัญญาหลักและกำหนดอัตราค่าเช่าใหม่ดังนี้

ปี	ล้านบาทต่อปี
2544 - 2549	1.1
2550 - 2554	1.2
2555 - 2558	1.3

ณ วันที่สัญญา (วันที่ 1 ธันวาคม 2537) ผู้เช่าตกลงชำระค่าตอบแทนสิทธิการเช่าให้แก่บริษัทฯเป็นจำนวนเงิน 20 ล้านบาท และให้ถือว่าค่าตอบแทนสิทธิการเช่าที่ผู้เช่าได้ชำระไว้แล้วเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าในแต่ละปีข้างต้นตามสัญญานี้

6.2 รายได้จากการให้เช่า

ก) เมื่อวันที่ 13 กันยายน 2549 บริษัทฯทำสัญญาให้เช่าที่ดินแก่บริษัท เพียวสัสมากอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เป็นเวลา 25 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2550 สิ้นสุดวันที่ 30 เมษายน 2575 มีกำหนดชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน สัญญาดังกล่าวได้กำหนดอัตราค่าเช่าไว้ ดังนี้

ปีที่	บาทต่อเดือน
1 - 5	158,875
6 - 10	174,763
11 - 15	192,239
16 - 20	211,463
21 - 25	232,609

นอกจากนี้ เมื่อวันที่ 24 สิงหาคม 2550 บริษัทฯได้ทำสัญญาให้เช่าที่ดิน (ส่วนเพิ่มเติม) กับบริษัท เพียวสัสมากอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เป็นเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2550 สิ้นสุดวันที่ 30 พฤศจิกายน 2553 สัญญาดังกล่าวได้กำหนดอัตราค่าเช่าไว้เดือนละ 10,000 บาท ต่อมา เมื่อวันที่ 24 พฤศจิกายน 2553 บริษัทฯได้เช่าทำบ้านที่กต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าวออกไปอีกเป็นเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2553 สิ้นสุดวันที่ 30 พฤศจิกายน 2556 โดยกำหนดอัตราค่าเช่าไว้เดือนละ 11,000 บาท นอกจากนี้ เมื่อวันที่ 1 มกราคม 2552 บริษัทฯได้ทำสัญญาให้เช่าอาคารสำนักงานกับบริษัท เพียวสัสมากอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เป็นเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2552 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 สัญญาดังกล่าวได้กำหนดอัตราค่าเช่าไว้เดือนละ 10,000 บาท ต่อมา เมื่อวันที่ 1 มกราคม 2553 บริษัทฯได้ทำสัญญาใหม่เพื่อต่ออายุการให้เช่าอาคารสำนักงานดังกล่าวออกไปอีกเป็นเวลา 9 เดือน นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2553 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2553 โดยกำหนดอัตราค่าเช่าไว้เดือนละ 10,000 บาท

เมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2552 บริษัทฯทำสัญญาให้เช่าที่ดินแก่บริษัท เพียวสัสมากอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เป็นเวลา 30 ปี กำหนดอัตราค่าเช่าไว้เดือนละ 200,000 บาท เริ่มคิดค่าเช่าตั้งแต่วันที่การก่อสร้างโครงการศูนย์การค้าชุมชนแล้วเสร็จและเปิดให้บริการอย่างเป็นทางการ (เปิดให้บริการวันที่ 1 พฤศจิกายน 2553) ต่อมา เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2553 บริษัทฯได้ทำสัญญาเรียกเก็บค่าสิทธิการเช่าจากบริษัทดังกล่าว โดยกำหนดให้เรียกเก็บในอัตราร้อยละ 20 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่บริษัทดังกล่าวได้รับจากลูกค้าหลังหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องแล้ว คงเหลือเป็นจำนวนสุทธิเฉพาะส่วนที่เกินกว่า 4 ล้านบาท โดยให้ชำระเป็นรายเดือน

ข) เมื่อวันที่ 30 ธันวาคม 2548 บริษัทฯได้เช่าทำสัญญาให้เช่าพื้นที่เพื่อทำสถานีบริการน้ำมันกับบริษัท ระยองเพียวรีฟายเออร์ จำกัด (มหาชน) เป็นเวลา 6 ปี สัญญาดังกล่าวมีอัตราค่าเช่าขั้นต่ำรวมทั้งสิ้นประมาณ 2.16 ล้านบาท และปรับเปลี่ยนตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญา

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

บัญชีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ประกอบด้วย

	31 ธันวาคม 2553	31 ธันวาคม 2552
เงินสด	201,113	302,844
เงินฝากธนาคาร	935,407	25,955,124
รวม	<u>1,136,520</u>	<u>26,257,968</u>



8. สินค้ำคงเหลือ

สินค้ำคงเหลือประกอบด้วย

ที่ดินระหว่างการพัฒนา

- โครงการ บางกะปิ
- โครงการ มินบุรี 1
- โครงการ มินบุรี 2
- โครงการ นิมิตใหม่
- โครงการ รังสิตคลอง 2
- โครงการ รังสิตคลอง 7
- โครงการ นครอินทร์
- โครงการ ราชพฤกษ์ 1
- โครงการ ราชพฤกษ์ 2
- โครงการ หาดตะวนรอน (จังหวัดชลบุรี)
- โครงการ รามคำแหง 1
- โครงการ รามคำแหง 2

ค้ำก่อสร้างบ้านและค้ำพัฒนาที่ดิน

- โครงการ บางกะปิ
- โครงการ มินบุรี 1
- โครงการ มินบุรี 2
- โครงการ นิมิตใหม่
- โครงการ รังสิตคลอง 2
- โครงการ รังสิตคลอง 7
- โครงการ นครอินทร์
- โครงการ ราชพฤกษ์ 1
- โครงการ ราชพฤกษ์ 2
- โครงการ หาดตะวนรอน (จังหวัดชลบุรี)
- โครงการ รามคำแหง 1
- โครงการ รามคำแหง 2

ดอกเบียจ่ายที่ถือเป็นต้นทุน

วัสดุก่อสร้าง

รวมสินค้ำคงเหลือ

(หน่วย: บาท)

31 ธันวาคม 2553

31 ธันวาคม 2552

6,567,194	6,567,194
6,939,828	8,483,440
73,580,451	90,241,480
57,615,085	60,245,016
102,917,465	111,169,498
246,487,816	253,564,214
42,190,765	76,396,386
18,954,690	45,604,874
287,778,610	-
93,664,970	93,664,970
111,222,068	154,796,112
288,440,246	287,425,975
1,336,359,188	1,188,159,159

9,894,106	9,744,106
23,383,069	30,308,423
9,887,680	19,772,003
33,718,643	29,862,043
45,156,921	44,635,504
144,037,539	152,917,487
37,163,548	63,945,023
38,507,722	73,793,166
50,227,259	-
1,623,104	691,382
37,356,264	57,141,656
194,958,908	24,716,297
625,914,763	507,527,090
170,730,557	167,431,863
1,268,256	1,266,679
2,134,272,764	1,864,384,791

บริษัทนำที่ดินระหว่างการพัฒนาพร้อมสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดในโครงการรังสิต คลอง 7 โครงการราชพฤกษ์ 1 โครงการราชพฤกษ์ 2 โครงการ รามคำแหง 1 และโครงการรามคำแหง 2 ไปจดจำนองเป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อและเงินกู้ยืมที่บริษัทได้รับจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุ ข้อ 14 และข้อ 15)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทรวมต้นทุนการกู้ยืมจำนวนเงินประมาณ 8.4 ล้านบาท (2552 : 11.0 ล้านบาท) เข้าเป็นราคาทุนของที่ดินระหว่างการพัฒนาในโครงการรามคำแหง 2 และโครงการราชพฤกษ์ 2 ซึ่งเงินที่ใช้ในการจัดหาและพัฒนาที่ดินดังกล่าว บริษัทได้มาจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงินในประเทศ โดยคำนวณจากอัตราการจัดตั้งขึ้นเป็นทุนในอัตราเฉลี่ยร้อยละ 4.4 ต่อปี (2552 : ร้อยละ 4.5 ต่อปี)

9. ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาประกอบด้วยต้นทุนของที่ดินในโครงการดังต่อไปนี้

โครงการ	31 ธันวาคม 2553	31 ธันวาคม 2552
โครงการนิมิตใหม่	166,930,625	166,930,625
โครงการราชพฤกษ์ 2	-	269,654,890
โครงการบางกะปิ 2	17,126,824	-
รวม	184,057,449	436,585,515

ที่ดินรอการพัฒนาในโครงการนิมิตใหม่ได้นำไปจดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง (ดูหมายเหตุข้อ 15)

10. เงินลงทุนในบริษัทร่วม

10.1 รายละเอียดของบริษัทร่วม

ในปี 2549 บริษัทฯได้ร่วมทุนกับ บริษัท ระยองเพียวรีฟายเออร์ จำกัด (มหาชน) เพื่อจัดตั้งบริษัท เพียวลัมมาร ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“บริษัทร่วม”) เพื่อพัฒนาที่ดินในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑลให้เป็นศูนย์การค้าประชามแบบครบวงจร (community mall) โดยบริษัทฯลงทุน ร้อยละ 49 ในหุ้นสามัญของบริษัทร่วมดังกล่าว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 ยอดคงเหลือของบัญชีเงินลงทุนในบริษัทร่วมประกอบด้วย

	2553	2552
ราคาทุนของเงินลงทุนตามงบการเงินเฉพาะกิจการ	110,250,000	49,367,500
บวก ส่วนแบ่งขาดทุนสะสมจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(21,303,342)	(17,035,417)
มูลค่าตามบัญชีตามวิธีส่วนได้เสีย	88,946,658	32,332,083

10.2 ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของบริษัทร่วม

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญของบริษัทร่วมมีดังนี้

	31 ธันวาคม 2553	31 ธันวาคม 2552
ทุนเรียกชำระ	225	101
สินทรัพย์รวม	423	147
หนี้สินรวม	247	87
รายได้รวมสำหรับปี	35	20
ขาดทุนสุทธิสำหรับปี	(9)	(10)

11. เงินลงทุนในกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทมีเงินลงทุนในอัตราร้อยละ 19 ในหุ้นสามัญของบริษัท พรีเมียร์ สัมมาร จำกัด ซึ่งมีทุนจดทะเบียน 40 ล้านบาท (เรียกชำระแล้วเต็มจำนวน) บริษัทดังกล่าวดำเนินธุรกิจประเภทศูนย์การค้าให้เช่า เนื่องจากบริษัทดังกล่าวมีผลขาดทุนจากการดำเนินงานมาโดยตลอด บริษัทฯจึงบันทึกค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนทั้งจำนวน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 ยอดคงเหลือของบัญชีเงินลงทุนในกิจการที่เกี่ยวข้องกันตามงบการเงินซึ่งแสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย และงบการเงินเฉพาะกิจการประกอบด้วย

	2553	2552
ราคาทุนของเงินลงทุนในกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	7,600,000	7,600,000
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน	(7,600,000)	(7,600,000)
มูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในกิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	-	-

12. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

	ที่ดิน	อาคารและส่วน ปรับปรุงอาคาร	อุปกรณ์และ เครื่องใช้ สำนักงาน	ยานพาหนะ	สินทรัพย์ ระหว่าง ก่อสร้าง	รวม
ราคาทุน						
31 ธันวาคม 2552	231,669,153	110,314,554	25,570,334	10,246,902	588,907	378,389,850
ซื้อเพิ่ม	-	7,615,071	7,365,681	1,857,020	3,683,809	20,521,581
จำหน่าย/ ตัดจำหน่าย	-	-	(338,282)	(1,280,410)	-	(1,618,692)
โอน	-	23,947	-	-	(23,947)	-
31 ธันวาคม 2553	231,669,153	117,953,572	32,597,733	10,823,512	4,248,769	397,292,739
ค่าเสื่อมราคาสะสม						
31 ธันวาคม 2552	-	60,167,509	18,644,373	10,069,163	-	88,881,045
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	7,299,913	2,864,035	236,596	-	10,400,544
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่ จำหน่าย/ ตัดจำหน่าย	-	-	(240,176)	(598,428)	-	(838,604)
31 ธันวาคม 2553	-	67,467,422	21,268,232	9,707,331	-	98,442,985
มูลค่าสุทธิตามบัญชี						
31 ธันวาคม 2552	231,669,153	50,147,045	6,925,961	177,739	588,907	289,508,805
31 ธันวาคม 2553	231,669,153	50,486,150	11,329,501	1,116,181	4,248,769	298,849,754



ANNUAL REPORT 2010 SAMMAKORN PUBLIC COMPANY LIMITED

ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี

2552 (4.0 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนจากการให้เช่า ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)	13,502,261
2553 (1.7 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนจากการให้เช่า ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)	10,400,544

บริษัทฯ ได้จดจำนองที่ดินให้เช่าพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีประมาณ 194 ล้านบาท เพื่อเป็นหลักประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมและค้ำประกันสินเชื่ออื่นที่ได้รับจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง (ดูหมายเหตุข้อ 14 และข้อ 15)

13. ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 สรุปได้ดังนี้

	งบการเงิน		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ซึ่งแสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย		ซึ่งแสดงเงินลงทุนตามวิธีราคาทุน	
	2553	2552	2553	2552
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน :				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	34,470,279	39,024,078	34,470,279	39,024,078
รวม	34,470,279	39,024,078	34,470,279	39,024,078
ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี :				
การเปลี่ยนแปลงในภาษีเงินได้รอตัดบัญชี				
เนื่องจากอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลเปลี่ยนแปลง	(8,088,832)	(742,820)	(5,956,683)	453,398
รวม	(8,088,832)	(742,820)	(5,956,683)	453,398
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุน	26,381,447	38,281,258	28,513,596	39,477,476

รายการกระทบยอดจำนวนเงินระหว่างค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้กับผลคูณของกำไรทางบัญชีกับอัตราภาษีที่ใช้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 สามารถแสดงได้ดังนี้

	งบการเงิน		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ซึ่งแสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย		ซึ่งแสดงเงินลงทุนตามวิธีราคาทุน	
	2553	2552	2553	2552
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	115,585,706	144,990,275	119,853,631	149,775,147
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล	ร้อยละ 25 ต่อปี	ร้อยละ 25 ต่อปี	ร้อยละ 25 ต่อปี	ร้อยละ 25 ต่อปี
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล				
คูณอัตราภาษี	28,896,427	36,247,569	29,963,408	37,443,787
ผลกระทบทางภาษีสำหรับ:				
การเพิ่มขึ้นของภาษีเงินได้รอตัดบัญชี				
เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล	(5,455,709)	-	(4,390,541)	-
ตัดจำหน่ายสินทรัพย์	2,028,435	1,351,553	2,028,435	1,351,553
ค่าใช้จ่ายต้องห้าม	789,097	617,548	789,097	617,548
อื่นๆ	123,197	64,588	123,197	64,588
รวม	(2,514,980)	2,033,689	(1,449,812)	2,033,689
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุน	26,381,447	38,281,258	28,513,596	39,477,476

ANNUAL REPORT 2010 SAMMAKORN PUBLIC COMPANY LIMITED

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีในงบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย: บาท)

	งบการเงิน		งบการเงินเฉพาะกิจการซึ่งแสดง	
	ซึ่งแสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย		เงินลงทุนตามวิธีราคาทุน	
	2553	2552	2553	2552
ประมาณการหนี้สินเงินบำเหน็จพนักงาน	11,783,741	8,781,234	11,783,741	8,781,234
สำรองเงินชดเชยพนักงานเมื่อออกจากการ	4,237,556	2,500,000	4,237,556	2,500,000
สำรองค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งนิติบุคคล				
หมู่บ้านจัดสรรภายในโครงการของบริษัทฯ	1,296,424	540,177	1,296,424	540,177
ค่าเผื่อนหนี้สงสัยจะสูญ	2,515,477	1,974,149	2,515,477	1,974,149
เงินมัดจำรับ	3,142,995	2,989,084	3,142,995	2,989,084
ต้นทุนเงินกู้ยืมที่ยังไม่ได้ใช้สิทธิทางภาษี	3,367,061	3,601,927	3,367,061	3,601,927
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	6,391,003	4,258,854	-	-
รวม	32,734,257	24,645,425	26,343,254	20,386,571

14. เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินประกอบด้วย

			(หน่วย: บาท)	
	อัตราดอกเบี้ย	31 ธันวาคม 2553	31 ธันวาคม 2552	
	ร้อยละต่อปี			
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	MOR	14,330,434	-	
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	3.30	120,000,000	150,000,000	
รวม		134,330,434	150,000,000	

วงเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นค้ำประกัน โดยการจัดจำนองที่ดินระหว่างการพัฒนาพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนในโครงการรังสิต คลอง 7 และที่ดินให้เช่าพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่ของบริษัทฯ

15. เงินกู้ยืมระยะยาว

เงินกู้ยืมระยะยาวทั้งหมดของบริษัทฯเป็นเงินกู้ยืมที่มีหลักประกัน ซึ่งบริษัทฯได้รับจากธนาคารพาณิชย์ในประเทศ โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

เงินกู้	เงื่อนไขการชำระคืนเงินต้น	วันทำสัญญา	วงเงิน	31 ธันวาคม 2553		31 ธันวาคม 2552	
				อัตราดอกเบี้ยร้อยละต่อปี	จำนวนเงิน	อัตราดอกเบี้ยร้อยละต่อปี	จำนวนเงิน
1	ชำระคืนเป็นรายงวด 6 เดือน ตั้งแต่เดือนมกราคม 2553 ถึงเดือนธันวาคม 2555 (ดูหมายเหตุ 1 และ 3 ด้านล่าง)	11 พฤษภาคม 2538	300,000	MLR-0.5	33,731	MLR-0.5	60,902
2	ชำระคืนไม่น้อยกว่า 20 ล้านบาทในระหว่างเดือนมกราคม 2556 ถึงเดือนมิถุนายน 2556 ส่วนเงินกู้ส่วนที่เหลือต้องชำระให้หมดภายในเดือนธันวาคม 2556 (ดูหมายเหตุ 2 และ 3 ด้านล่าง)	24 มิถุนายน 2547	60,000	MLR-1	60,000	MLR-1	60,000
3	ชำระคืนตามการปลอดจำนองของที่ดินในอัตราร้อยละ 60 ของราคาขายบ้านและที่ดิน และต้องชำระให้หมดภายในวันที่ 18 กรกฎาคม 2553 (ดูหมายเหตุ 4 ด้านล่าง)	2 มีนาคม 2549	60,000	MLR-0.5	-	MLR-0.5	1
4	ชำระคืนตามการปลอดจำนองของที่ดินในอัตราร้อยละ 60 ของราคาขายบ้านและที่ดิน และต้องชำระให้หมดภายในวันที่ 28 ตุลาคม 2554 (ดูหมายเหตุ 4 ด้านล่าง)	2 มีนาคม 2549	200,000	MLR-0.5	-	MLR-0.5	1
5	ชำระคืนตามการปลอดจำนองของที่ดินในอัตราร้อยละ 65 ของราคาขายบ้านและที่ดิน และต้องชำระให้หมดภายในวันที่ 4 กันยายน 2555 (ดูหมายเหตุ 5 ด้านล่าง)	24 กันยายน 2550	125,000	MLR-0.75	4,366	MLR-0.75	50,306



ANNUAL REPORT 2010 SAMMAKORN PUBLIC COMPANY LIMITED

6	ชำระคืนตามการปลอดจำนองของที่ดินในอัตรา ร้อยละ 65 ของราคาขายบ้านและที่ดิน และต้อง ชำระให้หมดภายในวันที่ 3 ตุลาคม 2556 (ดูหมายเหตุ 6 ด้านล่าง)	4 กุมภาพันธ์ 2552	447,000	MLR-0.75	197,112	MLR-0.75	164,500
7	ชำระคืนเป็นรายเดือน ตั้งแต่เดือนมิถุนายน 2553 ถึงเดือนพฤษภาคม 2556 (ดูหมายเหตุ 7 ด้านล่าง)	18 พฤษภาคม 2552	100,000	MLR-0.5	82,500	MLR-0.5	60,000
8	ชำระคืนตามการปลอดจำนองของที่ดินในอัตรา ร้อยละ 65 ของราคาขายบ้านและที่ดิน และต้อง ชำระให้หมดภายในวันที่ 30 พฤศจิกายน 2557 (ดูหมายเหตุ 8 ด้านล่าง)	26 พฤษภาคม 2553	18,244	MLR-0.75	17,066	-	-
9	ชำระคืนตามการปลอดจำนองของที่ดินในอัตรา ร้อยละ 65 ของราคาขายบ้านและที่ดิน และต้อง ชำระให้หมดภายในวันที่ 31 พฤษภาคม 2559 (ดูหมายเหตุ 8 ด้านล่าง)	26 พฤษภาคม 2553	103,992	MLR-0.75	97,282	-	-
10	ชำระคืนตามการปลอดจำนองของที่ดินในอัตรา ร้อยละ 65 ของราคาขายบ้านและที่ดิน และต้อง ชำระให้หมดภายในวันที่ 31 พฤษภาคม 2558 (ดูหมายเหตุ 8 ด้านล่าง)	26 พฤษภาคม 2553	79,382	MLR-0.75	74,260	-	-
11	ชำระคืนให้หมดภายในวันที่ 31 สิงหาคม 2554 (ดูหมายเหตุ 9 ด้านล่าง)	12 กรกฎาคม 2553	83,320	MLR-0.75	33,633	-	-
รวม					599,950		395,710
หัก	ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี				(154,341)		(66,443)
	เงินกู้ยืมระยะยาว-สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี				445,609		329,267

หมายเหตุ

- (1) เมื่อวันที่ 20 พฤษภาคม 2552 บริษัทฯได้เข้าทำสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญากู้เงินกับผู้ให้กู้ เพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขในการชำระหนี้ จากการจ่ายชำระคืนเงินต้นตามการปลอดจำนองของที่ดินในอัตราร้อยละ 70 ของราคาขายบ้านและที่ดิน เป็นการผ่อนชำระเงินกู้ให้แก่ผู้ให้กู้เป็น รายงวด 6 เดือน โดยเริ่มผ่อนชำระงวดแรกตั้งแต่เดือนมกราคม 2553 และสิ้นสุดในเดือนธันวาคม 2555 โดยบริษัทฯจะต้องจ่ายชำระเงินกู้งวด ละไม่น้อยกว่า 13 ล้านบาท โดยที่เงื่อนไขยังคงมีผลบังคับใช้ตามที่ระบุในสัญญาเดิม
- (2) เมื่อวันที่ 20 พฤษภาคม 2552 บริษัทฯได้เข้าทำสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญากู้เงินกับผู้ให้กู้ เพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขในการชำระหนี้ จากการจ่ายชำระคืนเงินต้นตามการปลอดจำนองของที่ดินในอัตราร้อยละ 70 ของราคาขายบ้านและที่ดิน เป็นการผ่อนชำระเงินกู้ให้แก่ผู้ให้กู้ โดยบริษัทฯจะต้องจ่ายชำระเงินกู้ไม่น้อยกว่า 20 ล้านบาท ในระหว่างเดือนมกราคม 2556 ถึงเดือนมิถุนายน 2556 เงินกู้ส่วนที่เหลือบริษัทฯ จะต้องจ่ายชำระให้ครบทั้งจำนวนภายในเดือนธันวาคม 2556 โดยที่เงื่อนไขยังคงมีผลบังคับใช้ตามที่ระบุในสัญญาเดิม
- (3) บริษัทฯจดจำนองที่ดินระหว่างการพัฒนาพร้อมสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดในโครงการรังสิต คลอง 7 เป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินกู้ดังกล่าว
- (4) บริษัทฯจดจำนองที่ดินระหว่างการพัฒนาพร้อมสิ่งปลูกสร้างและที่ดินให้เช่าทั้งหมดในโครงการราชพฤกษ์ 1 เป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินกู้ดังกล่าว
- (5) บริษัทฯจดจำนองที่ดินระหว่างการพัฒนาพร้อมสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดในโครงการรามคำแหง 1 เป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินกู้ดังกล่าว
- (6) บริษัทฯจดจำนองที่ดินระหว่างการพัฒนาพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่แล้วในขณะนี้ และที่จะมีขึ้นต่อไปในภายหน้าทั้งหมดในโครงการรามคำแหง 2 เป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินกู้ดังกล่าว
- (7) บริษัทฯจดจำนองที่ดินรอกการพัฒนาทั้งหมดในโครงการนิมิตใหม่ และที่ดินให้เช่าบางส่วนในโครงการบางกะปิ เป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินกู้ดังกล่าว
- (8) บริษัทฯจดจำนองที่ดินระหว่างการพัฒนาพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่แล้วในขณะนี้ และที่จะมีขึ้นต่อไปในภายหน้าทั้งหมดในโครงการราชพฤกษ์ 2 เป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินกู้ดังกล่าว
- (9) บริษัทฯจดจำนองที่ดินระหว่างการพัฒนาบางส่วนในโครงการราชพฤกษ์ 1 และโครงการนครอินทร์ เป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินกู้ดังกล่าว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทฯมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาเงินกู้ที่ยังมิได้เบิกใช้จำนวน 601 ล้านบาท บริษัทฯได้จดจำนองที่ดินระหว่าง การพัฒนาในโครงการราชพฤกษ์ 2 เป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินกู้ดังกล่าว
- สัญญากู้ยืมส่วนใหญ่ของบริษัทฯระบุเงื่อนไขที่ต้องปฏิบัติตามเรื่องต่างๆ เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น การเปลี่ยนแปลงกรรมการ บริษัทฯ การก่อหนี้สินเพิ่มเติมและการรวมหรือควบบริษัทเข้ากับบริษัทอื่น เป็นต้น

16. ประมาณการหนี้สิน

ประมาณการหนี้สินประกอบด้วย	(หน่วย: บาท)	
	31 ธันวาคม 2553	31 ธันวาคม 2552
ประมาณการหนี้สินเงินบำเหน็จพนักงาน	39,279,136	35,124,934
สำรองเงินชดเชยพนักงานเมื่อออกจากงาน	14,125,187	10,000,000
สำรองค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้าน		
จัดสรรภายในโครงการของบริษัทฯ	4,321,414	2,160,707
รวมประมาณการหนี้สิน	57,725,737	47,285,641

ANNUAL REPORT 2010 SAMMAKORN PUBLIC COMPANY LIMITED

17. สำรองตามกฎหมาย

ภายใต้บทบัญญัติของมาตรา 116 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทฯต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็น ทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหักด้วยยอดขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน สำรองตามกฎหมายดังกล่าวไม่สามารถนำไปจ่ายเงินปันผลได้

18. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

ค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยค่าใช้จ่ายที่สำคัญมีดังต่อไปนี้

	(หน่วย : บาท)	
	2553	2552
ต้นทุนค่าที่ดิน	218,476,546	239,442,827
ต้นทุนงานก่อสร้าง	254,432,195	304,745,202
เงินเดือนและค่าแรงและผลประโยชน์อื่นของพนักงาน	78,201,316	80,302,906
ค่าเสื่อมราคา	10,400,544	13,502,938
ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย	15,893,107	12,695,356
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอน	26,335,025	7,433,571
ค่าพนักงานรักษาความปลอดภัย	24,642,274	23,484,786

19. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

บริษัทฯดำเนินกิจการใน 3 ส่วนงาน คือ ส่วนงานขายที่ดินและบ้าน ส่วนงานให้เช่า และส่วนงานอื่นซึ่งได้รวมส่วนงานบริการสาธารณูปโภค ข้อมูล การการเงินจำแนกตามส่วนงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)								
งบการเงินซึ่งแสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม								
ส่วนงานขาย ที่ดินและบ้าน		ส่วนงานให้เช่า		ส่วนงานอื่น		รวม		
2553	2552	2553	2552	2553	2552	2553	2552	
รายได้จากภายนอก	719	815	38	31	36	34	793	880
รายได้ระหว่างส่วนงาน	-	-	-	-	-	-	-	-
รายได้ทั้งสิ้น	719	815	38	31	36	34	793	880
กำไรจากการดำเนินงานตามส่วนงาน	239	264	34	25	36	34	309	323
รายได้และค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้ปันส่วน								
รายได้อื่น							10	6
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริการ							(84)	(62)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร							(83)	(89)
ค่าตอบแทนผู้บริหาร							(9)	(9)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม							(4)	(5)
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน							(23)	(19)
ภาษีเงินได้นิติบุคคล							(27)	(38)
กำไรสุทธิสำหรับปี							89	107

(หน่วย : ล้านบาท)								
งบการเงินเฉพาะกิจการซึ่งแสดงเงินลงทุนตามวิธีราคาทุน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม								
ส่วนงานขาย ที่ดินและบ้าน		ส่วนงานให้เช่า		ส่วนงานอื่น		รวม		
2553	2552	2553	2552	2553	2552	2553	2552	
รายได้จากภายนอก	719	815	38	31	36	34	793	880
รายได้ระหว่างส่วนงาน	-	-	-	-	-	-	-	-
รายได้ทั้งสิ้น	719	815	38	31	36	34	793	880
กำไรจากการดำเนินงานตามส่วนงาน	239	264	34	25	36	34	309	323

รายได้และค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้ปันส่วน

(หน่วย : ล้านบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการซึ่งแสดงเงินลงทุนตามวิธีราคาทุน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	ส่วนงานขาย ที่ดินและบ้าน		ส่วนงานให้เช่า		ส่วนงานอื่น		รวม	
	2553	2552	2553	2552	2553	2552	2553	2552
รายได้อื่น							10	6
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริการ							(84)	(62)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร							(83)	(89)
ค่าตอบแทนผู้บริหาร							(9)	(9)
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน							(23)	(19)
ภาษีเงินได้นิติบุคคล							(29)	(40)
กำไรสุทธิสำหรับปี							91	110
บริษัทฯมีสินทรัพย์ดำเนินงานจำแนกตามส่วนงานได้ดังนี้								

ณ วันที่ 31 ธันวาคม

(หน่วย : ล้านบาท)

	ส่วนงานขาย ที่ดินและบ้าน		ส่วนงานให้เช่า		ส่วนงานอื่น		รวม	
	2553	2552	2553	2552	2553	2552	2553	2552
สินค้าคงเหลือ	2,134	1,864	-	-	-	-	2,134	1,864
ที่ดินรอการพัฒนา	184	437	-	-	-	-	184	437
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	67	59	232	230	-	-	299	289
เงินลงทุนในบริษัทฯรวม	-	-	-	-	110	49	110	49
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	-	-	-	-	26	20	26	20
สินทรัพย์อื่น	-	-	-	8	21	32	21	40
รวมสินทรัพย์ตามงบการเงินเฉพาะกิจการ	2,385	2,360	232	238	157	101	2,774	2,699
หัก สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีตาม งบการเงินเฉพาะกิจการ	-	-	-	-	(26)	(20)	(26)	(20)
บวก สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีตาม งบการเงินซึ่งแสดงเงินลงทุนตามวิธี ส่วนได้เสีย	-	-	-	-	32	25	32	25
หัก ส่วนแบ่งขาดทุนสะสมจากเงินลงทุน ในบริษัทฯรวม	-	-	-	-	(21)	(17)	(21)	(17)
รวมสินทรัพย์ตามงบการเงินซึ่งแสดงเงิน ลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	2,385	2,360	232	238	142	89	2,759	2,687

20. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทฯและพนักงานบริษัทฯได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 โดยบริษัทฯและพนักงานจะจ่ายสมทบเข้ากองทุนเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 5 ของเงินเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้บริหารโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พริ้น ซีเฟิล จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน บีที จำกัด”) และจะจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อพนักงานนั้นออกจากราชการตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของบริษัทฯ ในระหว่างปี 2553 บริษัทฯได้จ่ายเงินสมทบกองทุนเป็นจำนวนเงิน 1.8 ล้านบาท (2552 : 1.5 ล้านบาท)

21. เงินปันผล

เมื่อวันที่ 8 เมษายน 2553 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นมีมติให้จ่ายเงินปันผลในอัตราหุ้นละ 0.10 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้นจำนวน 45 ล้านบาท จากผลการดำเนินงานประจำปี 2552 ให้แก่ผู้ถือหุ้นจำนวน 450 ล้านหุ้น บริษัทฯได้จ่ายเงินปันผลดังกล่าวแล้วในวันที่ 7 พฤษภาคม 2553
เมื่อวันที่ 2 เมษายน 2552 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นมีมติให้จ่ายเงินปันผลในอัตราหุ้นละ 0.07 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้นจำนวน 31.5 ล้านบาท จากผลการดำเนินงานประจำปี 2551 ให้แก่ผู้ถือหุ้นจำนวน 450 ล้านหุ้น บริษัทฯได้จ่ายเงินปันผลดังกล่าวแล้วในวันที่ 30 เมษายน 2552

22. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

22.1 การค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทฯมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามบริษัทฯเพื่อค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า การจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดินให้แล้วเสร็จตามแผนผังของแต่ละโครงการเป็นจำนวนเงินรวมประมาณ 163.7 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2552: 100.4 ล้านบาท)

22.2 ภาระผูกพันจากการพัฒนาโครงการที่ดำเนินการอยู่

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทฯมีโครงการที่อยู่ระหว่างการดำเนินการพัฒนาจำนวน 12 โครงการ (31 ธันวาคม 2552: 10 โครงการ) ซึ่งบริษัทฯมีมูลค่าการขายที่ดินและบ้านที่ได้มีการทำสัญญาซื้อขายกับลูกค้าของบริษัทฯแล้ว แต่ยังมีไดโอนกรรมสิทธิ์ คิดเป็นจำนวนเงินรวมประมาณ 312.1 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2552: 351.3 ล้านบาท)

ข้อมูลเกี่ยวกับโครงการที่อยู่ระหว่างการดำเนินการพัฒนาข้างต้นสามารถสรุปได้ดังนี้

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2553	2552
มูลค่าซื้อขายที่ได้ทำสัญญาแล้วในระหว่างปี (ล้านบาท)	680.1	778.6
มูลค่าซื้อขายที่ได้ทำสัญญาแล้วสะสมทั้งสิ้น (ล้านบาท)	9,638.1	8,958.0
คิดเป็นร้อยละของมูลค่าของโครงการรวม (%)	68.0	70.1
มูลค่าซื้อขายที่ได้ทำสัญญาแล้วแต่ยังไม่ไดโอนกรรมสิทธิ์คงเหลือ (ล้านบาท)	312.1	351.3
คิดเป็นร้อยละของยอดขายสำหรับปี (%)	43.4	43.1

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทฯมีภาระผูกพันที่จะต้องทำการพัฒนาที่ดินและบ้านที่ได้มีการทำสัญญาซื้อขายแล้ว ให้แล้วเสร็จเป็นจำนวนเงินประมาณ 104.6 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2552: 119.6 ล้านบาท)

22.3 ภาระผูกพันอื่น

- ก) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทฯมีภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่ดิน ยานพาหนะ และสัญญาบริการรักษาความปลอดภัยในโครงการของบริษัทฯที่จะต้องจ่ายในอนาคตเป็นจำนวนเงินประมาณ 23.4 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2552: 13.0 ล้านบาท)
- ข) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 มีบ้านพร้อมที่ดินจำนวน 12 หลัง ซึ่งบริษัทฯได้ขายไปในปี 2549 โดยลูกค้าของบริษัทฯได้รับเงินกู้ที่มีการจำนองเป็นประกันจากธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่งสำหรับการซื้อบ้านพร้อมที่ดินดังกล่าว เนื่องจากบ้านพร้อมที่ดินข้างต้นอยู่นอกผังจัดสรรในโครงการแห่งหนึ่งของบริษัทฯ ธนาคารจึงขอให้บริษัทฯให้ค้ำประกันกับธนาคารว่า บริษัทฯจะซื้อทรัพย์สินที่จำนองคืนจากลูกค้าในกรณีที่ลูกค้าไม่มีทางเข้า ออก หรือลูกค้าผิดนัดชำระหนี้กับธนาคารและจะชำระยอดหนี้ที่ค้างชำระของลูกค้าต่อธนาคารพาณิชย์ในราคาเท่ากับยอดหนี้ที่ค้างชำระหรือราคาตลาดของทรัพย์สินที่จำนองแล้วแต่จำนวนใดที่สูงกว่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 ยอดหนี้ที่ค้างชำระของลูกค้าคงเหลือ 33.0 ล้านบาท (2552: 39.5 ล้านบาท)

23. เครื่องมือทางการเงิน

23.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยง

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของบริษัทฯตามที่นิยามอยู่ในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 107 “การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน” ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุน เงินกู้ยืมระยะสั้น และเงินกู้ยืมระยะยาว บริษัทฯมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

ความเสี่ยงจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญา

บริษัทฯมีความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาและการกระจุกตัวของสินเชื่อบริษัทฯอยู่ในระดับต่ำ เนื่องจากลูกค้าการค้ำของ บริษัทฯไม่มีปัญหาในการชำระหนี้และกระจายอยู่ทั่วไปสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงในงบดุล มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่บันทึกในงบดุลถือเป็นมูลค่าสูงสุดของความเสี่ยงที่เกิดจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญา

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

บริษัทฯมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวข้องกับเงินฝากสถาบันการเงิน เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมที่มีดอกเบี้ย อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาดหรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยของบริษัทฯจึงอยู่ในระดับต่ำ

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

บริษัทฯไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเนื่องจากธุรกรรมทางการเงินของบริษัทฯอยู่รูปสกุลเงินบาท

23.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของบริษัทฯจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นและเงินกู้ยืมมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด บริษัทฯจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบดุล
มูลค่ายุติธรรม หมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์กันในขณะที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้ และเต็มใจในการแลกเปลี่ยน และสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน วิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมขึ้นอยู่กับลักษณะของเครื่องมือทางการเงิน มูลค่ายุติธรรมจะกำหนดจากราคาตลาดล่าสุด หรือกำหนดขึ้นโดยใช้เกณฑ์การวัดมูลค่าที่เหมาะสม

24. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของบริษัทฯ คือการจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทางการเงินที่เหมาะสมและการดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง
ตามงบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทฯมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.5:1 (2552: 0.5:1)

25. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2554

Report of Independent Auditor
To the Shareholders of Sammakorn Public Company Limited

I have audited the balance sheets in which the equity method is applied of Sammakorn Public Company Limited as at 31 December 2010 and 2009, the related statements of income, changes in shareholders' equity and cash flows for the years then ended, and the separate financial statements in which the cost method is applied of Sammakorn Public Company Limited for the same years. These financial statements are the responsibility of the Company's management as to their correctness and the completeness of the presentation. My responsibility is to express an opinion on these financial statements based on my audits.

I conducted my audits in accordance with generally accepted auditing standards. Those standards require that I plan and perform the audits to obtain reasonable assurance about whether the financial statements are free of material misstatement. An audit includes examining, on a test basis, evidence supporting the amounts and disclosures in the financial statements. An audit also includes assessing the accounting principles used and significant estimates made by management, as well as evaluating the overall financial statement presentation. I believe that my audits provide a reasonable basis for my opinion.

In my opinion, the financial statements referred to above present fairly, in all material respects, the financial position of Sammakorn Public Company Limited, as at 31 December 2010 and 2009, the results of its operations and cash flows for the years then ended, in accordance with generally accepted accounting principles.



Narong Puntawong
Certified Public Accountant (Thailand) No. 3315

Ernst & Young Office Limited
Bangkok: 17 February 2011

Sammakorn Public Company Limited
Balance sheets
As at 31 December 2010 and 2009

(Unit: Baht)

	Note	Financial statements in which equity method is applied		Separate financial statements in which cost method is applied	
		2010	2009	2010	2009
Assets					
Current assets					
Cash and cash equivalents	7	1,136,520	26,257,968	1,136,520	26,257,968
Inventories	8	2,134,272,764	1,864,384,791	2,134,272,764	1,864,384,791
Other current assets					
Accrued income – net		9,940,328	7,649,709	9,940,328	7,649,709
Others		6,384,440	3,491,665	6,384,440	3,491,665
Total current assets		<u>2,151,734,052</u>	<u>1,901,784,133</u>	<u>2,151,734,052</u>	<u>1,901,784,133</u>
Non-current assets					
Land held for development	9	184,057,449	436,585,515	184,057,449	436,585,515
Investment in associated company	10	88,946,658	32,332,083	110,250,000	49,367,500
Property, plant and equipment – net	12	298,849,754	289,508,805	298,849,754	289,508,805
Other non-current assets					
Deferred tax assets	13	32,734,257	24,645,425	26,343,254	20,386,571
Deposits		2,307,236	1,792,650	2,307,236	1,792,650
Total non-current assets		<u>606,895,354</u>	<u>784,864,478</u>	<u>621,807,693</u>	<u>797,641,041</u>
Total assets		<u>2,758,629,406</u>	<u>2,686,648,611</u>	<u>2,773,541,745</u>	<u>2,699,425,174</u>

The accompanying notes are an integral part of the financial statements.

Sammakorn Public Company Limited
Balance sheets (continued)
As at 31 December 2010 and 2009

(Unit: Baht)

		Financial statements in which equity method is applied		Separate financial statements in which cost method is applied	
	Note	2010	2009	2010	2009
Liabilities and shareholders' equity					
Current liabilities					
Bank overdrafts and short-term loans					
from financial institutions	14	134,330,434	150,000,000	134,330,434	150,000,000
Trade accounts payable		29,740,348	20,975,221	29,740,348	20,975,221
Other payable – land purchase		13,009,500	185,149,675	13,009,500	185,149,675
Current portion of long-term loans	15	154,340,690	66,443,340	154,340,690	66,443,340
Other current liabilities					
Retention for construction		22,249,004	17,231,128	22,249,004	17,231,128
Down payments received		25,741,005	29,947,971	25,741,005	29,947,971
Accrued corporate income tax		6,351,783	19,836,986	6,351,783	19,836,986
Unearned revenues		12,271,728	10,979,352	12,271,728	10,979,352
Others		28,931,666	25,769,686	28,931,666	25,769,686
Total current liabilities		<u>426,966,158</u>	<u>526,333,359</u>	<u>426,966,158</u>	<u>526,333,359</u>
Non-current liabilities					
Long-term loans, net of current portion	15	445,609,649	329,267,210	445,609,649	329,267,210
Provisions	16	57,725,737	47,285,641	57,725,737	47,285,641
Other non-current liabilities					
Unearned leasehold compensation	6	5,000,000	6,000,000	5,000,000	6,000,000
Others		12,318,250	10,958,188	12,318,250	10,958,188
Total non-current liabilities		<u>520,653,636</u>	<u>393,511,039</u>	<u>520,653,636</u>	<u>393,511,039</u>
Total liabilities		<u>947,619,794</u>	<u>919,844,398</u>	<u>947,619,794</u>	<u>919,844,398</u>

The accompanying notes are an integral part of the financial statements.

Sammakorn Public Company Limited
Balance sheets (continued)
As at 31 December 2010 and 2009

(Unit: Baht)

		Financial statements in which equity method is applied		Separate financial statements in which cost method is applied	
	Note	2010	2009	2010	2009
Shareholders' equity					
Share capital					
Registered					
530,000,000 ordinary shares					
of Baht 1 each		<u>530,000,000</u>	<u>530,000,000</u>	<u>530,000,000</u>	<u>530,000,000</u>
Issued and fully paid					
450,000,000 ordinary shares					
of Baht 1 each		450,000,000	450,000,000	450,000,000	450,000,000
Share premium		468,966,000	468,966,000	468,966,000	468,966,000
Retained earnings					
Appropriated—statutory reserve	17	53,000,000	53,000,000	53,000,000	53,000,000
Unappropriated		<u>839,043,612</u>	<u>794,838,213</u>	<u>853,955,951</u>	<u>807,614,776</u>
Total shareholders' equity		<u>1,811,009,612</u>	<u>1,766,804,213</u>	<u>1,825,921,951</u>	<u>1,779,580,776</u>
Total liabilities and shareholders' equity		<u>2,758,629,406</u>	<u>2,686,648,611</u>	<u>2,773,541,745</u>	<u>2,699,425,174</u>

The accompanying notes are an integral part of the financial statements.

Sammakorn Public Company Limited
Income statements
For the years ended 31 December 2010 and 2009

(Unit: Baht)

		Financial statements in which equity method is applied		Separate financial statements in which cost method is applied	
	Note	2010	2009	2010	2009
Revenues					
Sales of land and houses		719,334,132	815,305,524	719,334,132	815,305,524
Rental income		38,273,074	30,877,497	38,273,074	30,877,497
Other income					
Service income		36,076,420	34,116,551	36,076,420	34,116,551
Others		10,385,845	5,653,646	10,385,845	5,653,646
Total revenues		804,069,471	885,953,218	804,069,471	885,953,218
Expenses					
Cost of sales of land and houses		480,418,195	551,679,798	480,418,195	551,679,798
Cost of rental		4,141,293	5,981,884	4,141,293	5,981,884
Selling and servicing expenses		84,333,317	61,861,583	84,333,317	61,861,583
Administrative expenses		83,009,032	88,993,780	83,009,032	88,993,780
Management benefit expenses		9,218,910	8,596,732	9,218,910	8,596,732
Total expenses		661,120,747	717,113,777	661,120,747	717,113,777
Income before share of loss from investments in associates and finance cost and corporate income tax					
Share of loss from investment in associated company	10	(4,267,925)	(4,784,872)	–	–
Income before finance cost and corporate income tax					
Finance cost		(23,095,093)	(19,064,294)	(23,095,093)	(19,064,294)
Income before corporate income tax		115,585,706	144,990,275	119,853,631	149,775,147
Corporate income tax	13	(26,381,447)	(38,281,258)	(28,513,596)	(39,477,476)
Net income for the year		89,204,259	106,709,017	91,340,035	110,297,671
Earnings per share					
Basic earnings per share		0.20	0.24	0.20	0.25

The accompanying notes are an integral part of the financial statements.

Sammakorn Public Company Limited
Statements of changes in shareholders' equity
For the years ended 31 December 2010 and 2009

(Unit: Baht)

	Financial statements in which equity method is applied				
	Issued and paid-up share capital	Share premium	Retained earnings Appropriated – statutory reserve	Unappropriated	Total
Balance as at 31 December 2008	450,000,000	468,966,000	53,000,000	719,629,098	1,691,595,098
Net income for the year	-	-	-	106,709,017	106,709,017
Dividend paid (Note 21)	-	-	-	(31,499,902)	(31,499,902)
Balance as at 31 December 2009	450,000,000	468,966,000	53,000,000	794,838,213	1,766,804,213
Balance as at 31 December 2009	450,000,000	468,966,000	53,000,000	794,838,213	1,766,804,213
Net income for the year	-	-	-	89,204,259	89,204,259
Dividend paid (Note 21)	-	-	-	(44,998,860)	(44,998,860)
Balance as at 31 December 2010	450,000,000	468,966,000	53,000,000	839,043,612	1,811,009,612

(Unit: Baht)

	Separate financial statements in which cost method is applied				
	Issued and paid-up share capital	Share premium	Retained earnings Appropriated – statutory reserve	Unappropriated	Total
Balance as at 31 December 2008	450,000,000	468,966,000	53,000,000	728,817,007	1,700,783,007
Net income for the year	-	-	-	110,297,671	110,297,671
Dividend paid (Note 21)	-	-	-	(31,499,902)	(31,499,902)
Balance as at 31 December 2009	450,000,000	468,966,000	53,000,000	807,614,776	1,779,580,776
Balance as at 31 December 2009	450,000,000	468,966,000	53,000,000	807,614,776	1,779,580,776
Net income for the year	-	-	-	91,340,035	91,340,035
Dividend paid (Note 21)	-	-	-	(44,998,860)	(44,998,860)
Balance as at 31 December 2010	450,000,000	468,966,000	53,000,000	853,955,951	1,825,921,951

The accompanying notes are an integral part of the financial statements.

Sammakorn Public Company Limited
Cash flows statements
For the years ended 31 December 2010 and 2009

(Unit: Baht)

	Financial statements in which equity method is applied		Separate financial statements in which cost method is applied	
	2010	2009	2010	2009
Cash flows from operating activities				
Net income before tax	115,585,706	144,990,275	119,853,631	149,775,147
Adjustments to reconcile net income before tax to net cash provided by (paid from) operating activities:				
Allowance for doubtful accounts	488,327	346,952	488,327	346,952
Depreciation	10,400,544	13,502,261	10,400,544	13,502,261
Gain on sales of property, plant and equipment	(261,860)	(1,112,149)	(261,860)	(1,112,149)
Loss from writing-off of assets	33,565	5,428,452	33,565	5,428,452
Income from unearned leasehold compensation	(9,949,457)	(3,956,827)	(9,949,457)	(3,956,827)
Accrual of provisions	10,440,096	12,160,707	10,440,096	12,160,707
Share of loss from investment in associated company	4,267,925	4,784,872	-	-
Interest expenses	19,965,762	17,429,523	19,965,762	17,429,523
Income from operating activities before changes in operating assets and liabilities	150,970,608	193,574,066	150,970,608	193,574,066
Operating assets (increase) decrease				
Inventories and land held for development	(182,012,181)	(130,531,345)	(182,012,181)	(130,531,345)
Accrued income	(2,778,946)	(459,801)	(2,778,946)	(459,801)
Other current assets – others	(2,892,775)	4,233,484	(2,892,775)	4,233,484
Deposits	(514,586)	(209,231)	(514,586)	(209,231)
Operating liabilities increase (decrease)				
Trade accounts payable	8,765,127	7,056,594	8,765,127	7,056,594
Retention for construction	5,017,876	3,055,708	5,017,876	3,055,708
Down payments received	(4,206,966)	(27,571,185)	(4,206,966)	(27,571,185)
Unearned revenues	1,292,376	2,509,214	1,292,376	2,509,214
Other current liabilities	3,273,598	3,885,927	3,273,598	3,885,927
Provisions	-	471,379	-	471,379
Other non-current liabilities	10,309,519	10,151,760	10,309,519	10,151,760
Cash flows from (used in) operating activities	(12,776,350)	66,166,570	(12,776,350)	66,166,570
Cash paid for interest expenses	(27,565,281)	(29,055,015)	(27,565,281)	(29,055,015)
Cash paid for corporate income tax	(47,955,482)	(33,728,545)	(47,955,482)	(33,728,545)
Net cash flows from (used in) operating activities	(88,297,113)	3,383,010	(88,297,113)	3,383,010

The accompanying notes are an integral part of the financial statements.

Sammakorn Public Company Limited
Cash flows statements (continued)
For the years ended 31 December 2010 and 2009

(Unit: Baht)

	Financial statements in which equity method is applied		Separate financial statements in which cost method is applied	
	2010	2009	2010	2009
Cash flows from investing activities				
Cash payment for investing in associated company	(60,882,500)	(24,867,500)	(60,882,500)	(24,867,500)
Acquisition of property, plant and equipment	(20,521,581)	(9,275,946)	(20,521,581)	(9,275,946)
Proceeds from sales of property, plant and equipment	1,008,383	1,112,149	1,008,383	1,112,149
Net cash flows used in investing activities	(80,395,698)	(33,031,297)	(80,395,698)	(33,031,297)
Cash flows from financing activities				
Decrease in bank overdrafts and short-term loans from financial institutions	(15,669,566)	(12,027,700)	(15,669,566)	(12,027,700)
Dividend paid	(44,998,860)	(31,499,902)	(44,998,860)	(31,499,902)
Borrowing of long-term loans	204,239,789	80,636,816	204,239,789	80,636,816
Net cash flows from financing activities	143,571,363	37,109,214	143,571,363	37,109,214
Net increase (decrease) in cash and cash equivalents	(25,121,448)	7,460,927	(25,121,448)	7,460,927
Cash and cash equivalents at beginning of year	26,257,968	18,797,041	26,257,968	18,797,041
Cash and cash equivalents at end of year	1,136,520	26,257,968	1,136,520	26,257,968

The accompanying notes are an integral part of the financial statements

Sammakorn Public Company Limited

Notes to financial statements

For the years ended 31 December 2010 and 2009

1. General information

Sammakorn Public Company Limited (“the Company”) is a public company incorporated and domiciled in Thailand. Its major shareholder is the Office of His Majesty’s Private Property. The Company is principally engaged in the real estate development business. The registered office of the Company is at 195 Phayathai Road, Patumwan, Bangkok.

2. Basis of preparation

2.1 The financial statements have been prepared in accordance with accounting standards enunciated under the Accounting Professions Act B.E. 2547 and their presentation has been made in compliance with the stipulations of the Notification of the Department of Business Development dated 30 January 2009, issued under the Accounting Act B.E. 2543.

The financial statements in Thai language are the official statutory financial statements of the Company. The financial statements in English language have been translated from the Thai language financial statements.

The financial statements have been prepared on a historical cost basis except where otherwise disclosed in the accounting policies.

2.2 The separate financial statements, which present investment in associated company presented under the cost method, have been prepared solely for the benefit of the public.

3. Adoption of new accounting standards

During the current year, the Federation of Accounting Professions issued a number of revised and new accounting standards as listed below.

a) Accounting standards that are effective for fiscal years beginning on or after 1 January 2011 (except Framework for the Preparation and Presentation of Financial Statements, which is immediately effective) :

Framework for the Preparation and Presentation of Financial Statements (revised 2009)

TAS 1 (revised 2009)	Presentation of Financial Statements
TAS 2 (revised 2009)	Inventories
TAS 7 (revised 2009)	Statement of Cash Flows
TAS 8 (revised 2009)	Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors
TAS 10 (revised 2009)	Events after the Reporting Period
TAS 11 (revised 2009)	Construction Contracts
TAS 16 (revised 2009)	Property, Plant and Equipment
TAS 17 (revised 2009)	Leases
TAS 18 (revised 2009)	Revenue
TAS 19	Employee Benefits
TAS 23 (revised 2009)	Borrowing Costs
TAS 24 (revised 2009)	Related Party Disclosures
TAS 26	Accounting and Reporting by Retirement Benefit Plans
TAS 27 (revised 2009)	Consolidated and Separate Financial Statements
TAS 28 (revised 2009)	Investments in Associates
TAS 29	Financial Reporting in Hyperinflationary Economies
TAS 31 (revised 2009)	Interests in Joint Ventures
TAS 33 (revised 2009)	Earnings per Share
TAS 34 (revised 2009)	Interim Financial Reporting
TAS 36 (revised 2009)	Impairment of Assets
TAS 37 (revised 2009)	Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets
TAS 38 (revised 2009)	Intangible Assets
TAS 40 (revised 2009)	Investment Property
TFRS 2	Share-Based Payment
TFRS 3 (revised 2009)	Business Combinations
TFRS 5 (revised 2009)	Non-current Assets Held for Sale and Discontinued Operations
TFRS 6	Exploration for and Evaluation of Mineral Resources
TFRIC 15	Agreements for the Construction of Real Estate

b) Accounting standards that are effective for fiscal years beginning on or after 1 January 2013:

TAS 12	Income Taxes
TAS 20 (revised 2009)	Accounting for Government Grants and Disclosure of Government Assistance
TAS 21 (revised 2009)	The Effects of Changes in Foreign Exchange Rates

The Company’s management believes that these accounting standards will not have any significant impact on the financial statements for the year when they are initially applied.

4. Significant accounting policies**4.1 Revenue recognition**Sales of land and houses

Sales of land and houses are recognised when the significant risks and rewards of ownership of the land and houses have passed to the buyer.

Rental income

Rental income of real estate is recognised on an accrual basis in accordance with the rental period.

Rendering of services

Service income is recognised when services have been rendered taking into account the stage of completion.

4.2 Cost of salesCost of sales of land and houses

In determining the cost of sales of land and houses, the anticipated total development costs (after recording of actual costs incurred to date) per unit, allocated based on the saleable area, are attributed to units already sold, and then recognised as a cost of sales in the income statements.

4.3 Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents consist of cash in hand and at banks, and all highly liquid investments with an original maturity of three months or less and not subject to withdrawal restrictions.

4.4 Inventories

Inventories consist of land available for sale, land under development, costs of land development and housing construction at various stages of completion available for sale. Inventories are valued at the lower of the cost and its net realisable value. The cost consists of the cost of land, cost of land development, cost of utility development, cost of construction, capitalised interest of projects and related expenses.

Costs of inventories are determined as follows:

- Cost of land in each project is allocated to each plot of land in the project on the basis of area and the cost of the land of the project.
 - Cost of land development in each project is allocated to each plot of land on the basis of the location and the area of the plot of land.
 - Costs of utility development are allocated to each plot of land on the basis of the area of the plot of land.
 - Costs of individual houses are stated at the actual construction cost of the individual unit.
- Construction materials are valued at the lower of average cost and net realisable value.

4.5 Borrowing costs

Borrowing costs directly attributable to the acquisition, construction or production of an asset that necessarily takes a substantial period of time to get ready for its intended use or sale are capitalised as part of the cost of the respective assets. All other borrowing costs are expensed in the period they are incurred. Borrowing costs consist of interest and other costs that an entity incurs in connection with the borrowing of funds.

4.6 Land held for development

Land held for development represents the plots of land in the real estate projects for which the Company has not yet applied for development licenses and will be developed in the future. It is valued at the lower of the cost and net realisable value.

4.7 Investments

- Investment in associated company is accounted for in the financial statements in which equity method is applied using the equity method. Under this method, the investment is initially recorded at cost and each subsequent year the Company adjusts the value of investment to incorporate the Company’s proportionate share of the operating results of the associated company.
Investment in associated company is accounted for in the separate financial statements using the cost method.
- Investment in related company is stated at cost net of allowance for loss on diminution in value.

4.8 Property, plant and equipment/Depreciation

Land is stated at cost. Buildings and equipment are stated at cost less accumulated depreciation and allowance for loss on impairment of assets (if any).

Depreciation of buildings and equipment, except motor vehicles, is calculated by reference to their costs on the straight-line basis

over the following estimated useful lives:

Buildings	–	20 years
Building improvement	–	5 years
Equipment and tools	–	5 years

Motor vehicles are depreciated by the sum-of-the-years' digits method over 5 years.

Depreciation is included in determining income.

No depreciation is provided on land and assets under construction.

An item of property, plant and equipment is derecognised upon disposal or when no future economic benefits are expected from its use or disposal. Any gain or loss arising on disposal of an asset (calculated as the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the asset) is included in the income statement when the asset is derecognised.

4.9 Related party transactions

Related parties comprise enterprises and individuals that control, or are controlled by, the Company, whether directly or indirectly, or which are under common control with the Company.

They also include associated companies and individuals which directly or indirectly own a voting interest in the Company that gives them significant influence over the Company, key management personnel, directors, and officers with authority in the planning and direction of the Company's operations.

4.10 Impairment of assets

At each reporting date, the Company performs impairment reviews in respect of the property, plant and equipment whenever events or changes in circumstances indicate that an asset may be impaired. An impairment loss is recognised when the recoverable amount of an asset, which is the higher of the asset's fair value less costs to sell and its value in use, is less than the carrying amount. In determining value in use, the estimated future cash flows are discounted to their present value using a pre-tax discount rate that reflects current market assessments of the time value of money and the risks specific to the asset. In determining fair value less costs to sell, an appropriate valuation model is used. These calculations are corroborated by a valuation model that, based on information available, reflects the amount that the Company could obtain from the disposal of the asset in an arm's length transaction between knowledgeable, willing parties, after deducting the costs of disposal.

An impairment loss is recognised in the income statement.

4.11 Employee benefits

Salaries, wages, bonuses and contributions to the social security fund and provident fund are recognised as expenses when incurred.

The Company records provision for employees' pension in accordance with the Company's regulation relating to pension payment, such as when their consecutive service years are not less than ten years. The Company will pay the pension to the eligible employees upon their resignation.

The Company records provision for employee severance pay based on actuarial valuation made by an independent actuary, taking into account salary increase rates, length of services and the likelihood of employees working until retirement.

4.12 Provisions

Provisions are recognised when the Company has a present obligation as a result of a past event, it is probable that an outflow of resources embodying economic benefits will be required to settle the obligation, and a reliable estimate can be made of the amount of the obligation.

4.13 Income tax

Income tax expense represents the sum of corporate income tax currently payable and deferred tax.

Current tax

Current income tax is provided in the accounts at the amount expected to be paid to the taxation authorities, based on taxable profits determined in accordance with tax legislation.

Deferred Tax

Deferred income tax is provided on temporary differences between the tax bases of assets and liabilities at the balance sheet date and their tax bases. The Company recognises deferred tax liabilities for all taxable temporary differences while it recognises deferred tax assets for all deductible temporary differences and tax losses carried forward to the extent that it is probable that future taxable profit will be available against which such deductible temporary differences and tax losses carried forward can be utilised.

At each balance sheet date, the Company reviews and reduces the carrying amount of deferred tax assets to the extent that it is no longer probable that sufficient taxable profit will be available to allow all or part of the deferred tax asset to be utilised.

4.14 Earnings per share

Basic earnings per share is calculated by dividing the net income for the year by the weighted average number of ordinary shares in issue during the year.

5. Significant accounting judgments and estimates

The preparation of financial statements in conformity with generally accepted accounting principles at times requires management to make

subjective judgments and estimates regarding matters that are inherently uncertain. These judgements and estimates affect reported amounts and disclosures; and actual results could differ from these estimates. Significant judgments and estimates are as follows :

Estimation of project development costs

In recognising cost of real estate's sales, the Company needs to estimate all project development costs, including land costs, land development costs, costs of utility development, design and construction costs and borrowing costs for constructions. The management estimates these costs based on their business experience and revisit the estimation on a periodical basis or when the actual costs incurred significantly vary from the estimation.

Property plant and equipment / Depreciation

In determining depreciation of plant and equipment, the management is required to make estimates of the useful lives and salvage values of the Company's plant and equipment and to review estimate useful lives and salvage values when there are any changes. In addition, the management is required to review property, plant and equipment for impairment on a periodical basis and record impairment losses in the period when it is determined that their recoverable amount is lower than the carrying amount. This requires judgments regarding forecast of future revenues and expenses relating to the assets subject to the review.

Deferred tax assets

Deferred tax assets are recognised in respect of temporary differences only to the extent that it is probable that taxable profit will be available against which these differences can be utilised. Significant management judgement is required to determine the amount of deferred tax assets that can be recognised, based upon the likely timing and level of estimate future profits.

Provision for employee severance pay

Provision for employee severance pay costs are based on actuarial calculations. Inherent within these calculations are assumptions as to salary increases and discount rate, among others.

6. Related party transactions

During the years, the Company had certain business transactions with related parties. These transactions, which have been concluded on commercial terms and bases agreed upon in the ordinary course of business between the Company and those related parties, are summarised below.

(Unit: Million Baht)				
	Relationship	For the years ended		Pricing policy
		31 December		
		2010	2009	
Rental income				
Associated company				
Pure Sammakorn Development Co., Ltd.	Shareholding and common directors	2.6	2.1	Contract price
Related companies				
Premier Sammakorn Company Limited	Shareholding	1.0	1.0	Contract price
Rayong Purifier Public Company Limited	Common director	0.5	0.5	Contract price

As at 31 December 2010 and 2009, the balances of the accounts between the Company and those related parties are as follows:

	(Unit: Baht)	
	2010	2009
Unearned leasehold compensation (see Note 6.1)		
Related company		
Premier Sammakorn Co., Ltd.		
Balance brought forward at beginning of the year	6,000,000	7,000,000
Less: Recognised as rental income for the year	(1,000,000)	(1,000,000)
Balance carried forward at end of the year	5,000,000	6,000,000

Directors and management's benefits

In 2010 the Company had salaries, bonuses, meeting allowances and gratuities of their directors and management recognised as expenses totaling Baht 9.2 million (2009: Baht 8.6 million).

6.1 Unearned leasehold compensation

On 1 December 1994, the Company entered into a land lease agreement with Premier Sammakorn Co., Ltd. The term of the lease agreement is 20 years, from 1 January 1996 to 31 December 2015, and total rental fees of Baht 132.64 million are payable on a monthly basis. Subsequently, on 1 November 2001, the Company entered into a supplemental land lease agreement with Premier

Sammakorn Co., Ltd. to cancel the rental rate under the conditions of the original agreement and establish new rental rates as follows:

Year	Million Baht per year
2001 – 2006	1.1
2007 – 2011	1.2
2012 – 2015	1.3

On the date of the agreement (1 December 1994), the lessee agreed to pay leasehold compensation of Baht 20 million which was considered as a part of the above annual rental fee under the supplemental agreement.

6.2 Rental income

- a) On 13 September 2006, the Company entered into a land lease agreement with Pure Sammakorn Development Company Limited. The period of the lease agreement is 25 years, from 1 May 2007 to 30 April 2032. Rental is payable on a month basis at the following rates:

Year	Baht per month
1 – 5	158,875
6 – 10	174,763
11 – 15	192,239
16 – 20	211,463
21 – 25	232,609

In addition, on 24 August 2007, the Company entered into a supplemental land lease agreement with Pure Sammakorn Development Company Limited. The period of the lease agreement is 3 years from 1 December 2007 to 30 November 2010, with the rental fee of Baht 10,000 per month. Subsequently, on 24 November 2010, the Company entered into an amendment of the agreement to extend the rental period for a further 3 years as from 1 December 2010 to 30 November 2013, with the rental fee of Baht 11,000 per month.

In addition, on 1 January 2009, the Company entered into office buildings lease agreement with Pure Sammakorn Development Company Limited. The period of the lease agreement is 1 year from 1 January 2009 to 31 December 2009, with the rental fee of Baht 10,000 per month. Subsequently, on 1 January 2010, the Company extended the rental period for 9 months by entering into the new office buildings lease agreement, as from 1 January 2010 to 30 September 2010, with the rental fee of Baht 10,000 per month.

On 1 July 2009, the Company entered into a land rental agreement with Pure Sammakorn Development Company Limited, for 30 years whereby it is to pay rental at Baht 200,000 per month commencing from the date that construction of the community mall project is completed and the mall is officially opened (the opening date was 1 November 2010). Subsequently, on 1 October 2010, the Company entered into a leasehold agreement with that company to charge a leasehold fee at a rate of 20% of the portion of rental and service income received from customers in excess of Baht 4 million per month, after deducting related expenses.

- b) On 30 December 2005, the Company entered into an agreement to lease its land with the gas station thereon to Rayong Purifier Public Company Limited for a period of 6 years. The total minimum rental fee under this agreement is Baht 2.16 million, which is subject to upward adjustment based on the rates stipulated in the agreement.

7. Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents consists of the following.

	31 December 2010	(Unit: Baht) 31 December 2009
Cash	201,113	302,844
Bank deposits	935,407	25,955,124
Total	1,136,520	26,257,968

8. Inventories

Inventories consist of the following:

	31 December 2010	(Unit: Baht) 31 December 2009
Land under development		
– Bangkapi Project	6,567,194	6,567,194
– Minburi 1 Project	6,939,828	8,483,440
– Minburi 2 Project	73,580,451	90,241,480
– Nimithmai Project	57,615,085	60,245,016
– Rangsit Klong 2 Project	102,917,465	111,169,498

	31 December 2010	(Unit: Baht) 31 December 2009
– Rangsit Klong 7 Project	246,487,816	253,564,214
– Nakorn-Intr Project	42,190,765	76,396,386
– Rajapruek Project 1	18,954,690	45,604,874
– Rajapruek Project 2	287,778,610	–
– Hat Ta Waen Ron Project (Chonburi province)	93,664,970	93,664,970
– Ramkhamhaeng 1 Project	111,222,068	154,796,112
– Ramkhamhaeng 2 Project	288,440,246	287,425,975
	1,336,359,188	1,188,159,159

Housing and land development costs

– Bangkapi Project	9,894,106	9,744,106
– Minburi 1 Project	23,383,069	30,308,423
– Minburi 2 Project	9,887,680	19,772,003
– Nimithmai Project	33,718,643	29,862,043
– Rangsit Klong 2 Project	45,156,921	44,635,504
– Rangsit Klong 7 Project	144,037,539	152,917,487
– Nakorn-Intr Project	37,163,548	63,945,023
– Rajapruek Project 1	38,507,722	73,793,166
– Rajapruek Project 2	50,227,259	–
– Hat Ta Waen Ron Project (Chonburi province)	1,623,104	691,382
– Ramkhamhaeng 1 Project	37,356,264	57,141,656
– Ramkhamhaeng 2 Project	194,958,908	24,716,297
	625,914,763	507,527,090
Capitalised interest	170,730,557	167,431,863
Construction materials	1,268,256	1,266,679
Total inventories	2,134,272,764	1,864,384,791

All plots of land under development together with constructions thereon of Rangsit Klong 7 Project, Rajapruek 1 Project, Rajapruek 2 Project, Ramkhamhaeng 1 Project and Ramkhamhaeng 2 Project have been mortgaged as collateral for credit facilities and loans from financial institutions (see Notes 14 and 15).

For the year ended 31 December 2010, the Company has capitalised borrowing costs totaling approximately Baht 8.4 million (2009: Baht 11.0 million) as a part of costs of land under development of Ramkhamhaeng 2 Project and Rajapruek 2 Project since the acquisitions and development costs of these plots of land were financed with loans from local financial institutions. The average rate used to determine the amount of borrowing costs eligible for capitalisation was 4.4 percent per annum (2009: 4.5 percent per annum).

9. Land held for development

Land held for development consists of costs of the land in the following projects:

Project	31 December 2010	(Unit: Baht) 31 December 2009
Nimithmai Project	166,930,625	166,930,625
Rajapruek 2 Project	–	269,654,890
Bangkapi Project	17,126,824	–
Total	184,057,449	436,585,515

All plots of land held for development of Nimithmai Project have been mortgaged as collateral for loans from a financial institution (see Note 15).

10. Investment in associated company

10.1 Details of associated company

In 2006, the Company entered into a joint venture agreement with Rayong Purifier Plc. to form a new company called Pure Sammakorn Development Co., Ltd. (“the associated company”), in which the Company holds 49 percent of the ordinary shares. Pure Sammakorn Development Co., Ltd. is engaged in developing land in Bangkok and its environs into community malls.

As at 31 December 2010 and 2009, the balance of investment in the associated company is made up as follows:

(Unit: Baht)

	2010	2009
Cost of investment per separate financial statements	110,250,000	49,367,500
Add: Cumulative loss sharing from investment in associated company	(21,303,342)	(17,035,417)
Carrying amounts based on equity method	<u>88,946,658</u>	<u>32,332,083</u>

10.2 Summarised financial information of associated company

Significant financial information of the associated company is summarised below.

(Unit: Million Baht)

	31 December 2010	31 December 2009
Paid-up capital	225	101
Total assets	423	147
Total liabilities	247	87
Total revenues for the year	35	20
Net loss for the year	(9)	(10)

11. Investment in a related company

The Company holds 19 percent of the ordinary shares of Premier Sammakorn Co., Ltd., which has a registered capital of Baht 40 million (fully paid-up) and is engaged in real estate rental. Because this company has suffered recurring operating losses, the Company has recorded full provision for impairment of this investment.

As at 31 December 2010 and 2009, the balance of investment in a related company in financial statements in which equity method is applied and separate financial statements comprises the following:

(Unit: Baht)

	2010	2009
Cost of investment in a related company	7,600,000	7,600,000
Less: Provision for impairment of investment	(7,600,000)	(7,600,000)
Carrying amounts of investment in a related company – net	<u>-</u>	<u>-</u>

12. Property, plant and equipment

(Unit: Baht)

	Land	Buildings and building improvement	Equipment and tools	Motor vehicles	Assets under construction	Total
Cost :						
31 December 2009	231,669,153	110,314,554	25,570,334	10,246,902	588,907	378,389,850
Additions	-	7,615,071	7,365,681	1,857,020	3,683,809	20,521,581
Disposals/ write-off	-	-	(338,282)	(1,280,410)	-	(1,618,692)
Transfers	-	23,947	-	-	(23,947)	-
31 December 2010	<u>231,669,153</u>	<u>117,953,572</u>	<u>32,597,733</u>	<u>10,823,512</u>	<u>4,248,769</u>	<u>397,292,739</u>
Accumulated depreciation:						
31 December 2009	-	60,167,509	18,644,373	10,069,163	-	88,881,045
Depreciation for the year	-	7,299,913	2,864,035	236,596	-	10,400,544
Depreciation on disposals/ write-off	-	-	(240,176)	(598,428)	-	(838,604)
31 December 2010	<u>-</u>	<u>67,467,422</u>	<u>21,268,232</u>	<u>9,707,331</u>	<u>-</u>	<u>98,442,985</u>
Net book value:						
31 December 2009	<u>231,669,153</u>	<u>50,147,045</u>	<u>6,925,961</u>	<u>177,739</u>	<u>588,907</u>	<u>289,508,805</u>
31 December 2010	<u>231,669,153</u>	<u>50,486,150</u>	<u>11,329,501</u>	<u>1,116,181</u>	<u>4,248,769</u>	<u>298,849,754</u>

Depreciation for the year:

2009 (Baht 4.0 million included in costs of rental, and the balance in administrative expenses)	<u>13,502,261</u>
2010 (Baht 1.7 million included in costs of rental, and the balance in administrative expenses)	<u>10,400,544</u>

Land for lease with structures thereon with a total net book value of Baht 194 million has been mortgaged to secure bank overdrafts, loans and credit facilities granted by a financial institution (see Notes 14 and 15).

13. Income tax

Income tax expenses for the years ended 31 December 2010 and 2009 are made up as follows:

(Unit: Baht)

	Financial statements in which equity method is applied		Separate financial statements in which cost method is applied	
	2010	2009	2010	2009
Current income tax :				
Current income tax charge	<u>34,470,279</u>	<u>39,024,078</u>	<u>34,470,279</u>	<u>39,024,078</u>
Total	<u>34,470,279</u>	<u>39,024,078</u>	<u>34,470,279</u>	<u>39,024,078</u>
Deferred tax :				
Change in deferred tax assets because of corporate income tax rate changed	<u>(8,088,832)</u>	<u>(742,820)</u>	<u>(5,956,683)</u>	<u>453,398</u>
Total	<u>(8,088,832)</u>	<u>(742,820)</u>	<u>(5,956,683)</u>	<u>453,398</u>
Income tax expense reported in the income statement	<u>26,381,447</u>	<u>38,281,258</u>	<u>28,513,596</u>	<u>39,477,476</u>

The income tax expenses for the years ended 31 December 2010 and 2009 differ from the amount computed by applying the standard tax rate to income before tax for the following reasons:

(Unit: Baht)

	Financial statements in which equity method is applied		Separate financial statements in which cost method is applied	
	2010	2009	2010	2009
Accounting profit before tax	<u>115,585,706</u>	<u>144,990,275</u>	<u>119,853,631</u>	<u>149,775,147</u>
Applicable tax rate	25% per annum	25% per annum	25% per annum	25% per annum
Accounting profit before tax multiply with applicable tax rate	<u>28,896,427</u>	<u>36,247,569</u>	<u>29,963,408</u>	<u>37,443,787</u>
Effects of:				
Increase in deferred tax assets because of corporate income tax rate increased	(5,455,709)	-	(4,390,541)	-
Write-off of assets	2,028,435	1,351,553	2,028,435	1,351,553
Non-deductible expenses	789,097	617,548	789,097	617,548
Others	<u>123,197</u>	<u>64,588</u>	<u>123,197</u>	<u>64,588</u>
Total	<u>(2,514,980)</u>	<u>2,033,689</u>	<u>(1,449,812)</u>	<u>2,033,689</u>
Income tax expenses reported in the income statements	<u>26,381,447</u>	<u>38,281,258</u>	<u>28,513,596</u>	<u>39,477,476</u>

As of 31 December 2010 and 2009, the components of deferred tax assets are as follows:

(Unit: Baht)

	Financial statements in which equity method is applied		Separate financial statements in which cost method is applied	
	2010	2009	2010	2009
Provision for employees' pension	11,783,741	8,781,234	11,783,741	8,781,234
Provision for employee severance pay	4,237,556	2,500,000	4,237,556	2,500,000
Provision for establishing the Justice Persons for housing estate in projects of the Company	1,296,424	540,177	1,296,424	540,177
Allowance for doubtful accounts	2,515,477	1,974,149	2,515,477	1,974,149
Down payments received	3,142,995	2,989,084	3,142,995	2,989,084
Interest expenses, unclaimed as taxable expenses	3,367,061	3,601,927	3,367,061	3,601,927
Share of loss from investment in associated company	<u>6,391,003</u>	<u>4,258,854</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total	<u>32,734,257</u>	<u>24,645,425</u>	<u>26,343,254</u>	<u>20,386,571</u>

14. Bank overdrafts and short-term loans from financial institutions

Bank overdrafts and short-term loans from financial institutions comprise the following :

	Interest rate p.a. (%)	(Unit: Baht)	
		31 December 2010	31 December 2009
Bank overdrafts	MOR	14,330,434	-
Short-term loans from financial institutions	3.30	120,000,000	150,000,000
Total		134,330,434	150,000,000

Bank overdrafts and short-term loans are secured by the mortgage of some plots of land under development with constructions thereon of Rangsit Klong 7 Project, and plots of land for lease with constructions thereon of the Company.

15. Long-term loans

Long-term loans are the secured loans from local commercial banks as follows :

							(Unit: Thousand Baht)
Loans	Principal repayment	Date on agreement	Facilities	31 December 2010		31 December 2009	
				Interest rate	Amount	Interest rate	Amount
				p.a. (%)		p.a. (%)	
1.	Repayment in installments every 6 months as from January 2010 to December 2012 (See Notes 1 and 3 below).	11 May 1995	300,000	MLR-0.5	33,731	MLR-0.5	60,902
2.	Repayment of Baht 20 million as from January 2013 to June 2013. The rest of the principal will be fully repaid within December 2013 (See Notes 2 and 3 below).	24 June 2004	60,000	MLR-1	60,000	MLR-1	60,000
3.	Repayment 60% of selling price of land and houses at the time the land mortgage is released and will be fully repaid within 18 July 2010 (See Note 4 below).	2 March 2006	60,000	MLR-0.5	-	MLR-0.5	1
4.	Repayment 60% of selling price of land and houses at the time the land mortgage is released and will be fully repaid within 28 October 2011 (See Note 4 below).	2 March 2006	200,000	MLR-0.5	-	MLR-0.5	1
5.	Repayment 65% of selling price of land and houses at the time the land mortgage is released and will be fully repaid within 4 September 2012 (See Note 5 below).	24 September 2007	125,000	MLR-0.75	4,366	MLR-0.75	50,306
6.	Repayment 65% of selling price of land and houses at the time the land mortgage is released and will be fully repaid within 3 October 2013 (See Note 6 below).	4 February 2009	447,000	MLR-0.75	197,112	MLR-0.75	164,500
7.	Repayment in installments monthly as from July 2010 to May 2013 (See Note 7 below).	18 May 2009	100,000	MLR-0.5	82,500	MLR-0.5	60,000
8.	Repayment at 65% of selling price of land and houses at the time the land mortgage is released and will be fully repaid within 30 November 2014 (See Note 8 below).	26 May 2010	18,244	MLR-0.75	17,066	-	-

(Unit: Thousand Baht)

Loans	Principal repayment	Date on agreement	Facilities	31 December 2010		31 December 2009	
				Interest rate p.a. (%)	Amount	Interest rate p.a. (%)	Amount
9.	Repayment at 65% of selling price of land and houses at the time the land mortgage is released and will be fully repaid within 31 May 2016 (See Note 8 below).	26 May 2010	103,992	MLR-0.75	97,282	-	-
10.	Repayment at 65% of selling price of land and houses at the time the land mortgage is released and will be fully repaid within 31 May 2015 (See Note 8 below).	26 May 2010	79,382	MLR-0.75	74,260	-	-
11.	Repayment in full within 31 August 2011 (See Note 9 below).	12 July 2010	83,320	MLR-0.75	33,633	-	-
Total					599,950		395,710
Less: Current portion of long-term loans					(154,341)		(66,443)
Long-term loans, net current portion					445,609		329,267

Notes

- (1) On 20 May 2009, the Company entered into an amendment of loan contract with the lender to change the principal repayment, from repayment at 70% of selling price of the land and houses at the time the land mortgage is released to repayment in installments every 6 months as from January 2010 to December 2012. The Company is to pay a minimum of Baht 13 million in each payment. The other conditions of the original loan agreement are to in force.
- (2) On 20 May 2009, the Company entered into an amendment of loan contract with the lender to change the principal repayment, from repayment at 70% of selling price of the land and houses at the time the land mortgage is released to repayment of Baht 20 million as from January 2013 to June 2013. The rest of the principal will be fully repaid within December 2013. The other conditions of the original loan agreement are to remain in force.
- (3) The Company has mortgaged all plots of land under development with constructions thereon of Rangsit Klong 7 Project as collateral for such loan.
- (4) The Company has mortgaged all plots of land under development with constructions thereon and all lands for lease of Rajapruek 1 Project as collateral for such loan.
- (5) The Company has mortgaged all plots of land under development with constructions thereon of Ramkhamhaeng 1 Project as collateral for such loan.
- (6) The Company has mortgaged all plots of land under development with existing and future construction developed thereon of Ramkhamhaeng 2 Project as collateral for such loan.
- (7) The Company has mortgaged all plots of land held for development of Nimithmai Project and some plots of land for lease with structures thereon of Bangkapi Project as collateral for such loan.
- (8) The Company has mortgaged all plots of land under development with existing and future construction developed thereon of Rajapruek 2 Project as collateral for such loan.
- (9) The Company has mortgaged some plots of land under development of Rajapruek 1 Project and Nakorn-Intr Project as collateral for such loan.

As at 31 December 2010, the long-term credit facilities of the Company which have not yet been drawn down amounted to Baht 601 million. The Company has mortgaged all plots of land under development with constructions thereon of Rajapruek 2 Project as collateral.

The majority of loan agreements contain covenants relating the following matters: maintenance of certain debt-to-equity ratio, changes of directors, incurrence of additional indebtedness and company amalgamation, etc.

16. Provisions

	(Unit: Baht)	
	31 December 2010	31 December 2009
Provision for employees' pension	39,279,136	35,124,934
Provision for employee severance pay	14,125,187	10,000,000
Provision for establishing the Justice Persons for housing estate in projects of the Company	4,321,414	2,160,707
Total provisions	57,725,737	47,285,641

17. Statutory reserve

Pursuant to Section 116 of the Public Limited Companies Act B.E. 2535, the Company is required to set aside to a statutory reserve at least 5 percent of its net income after deducting accumulated deficit brought forward (if any), until the reserve reaches 10 percent of the registered capital. The statutory reserve is not available for dividend distribution.

18. Expenses by nature

Significant expenses by nature are summarised below.

	(Unit: Baht)	
	2010	2009
Costs of land	218,476,546	239,442,827
Construction costs	254,432,195	304,745,202
Salaries and wages and other employee benefits	78,201,316	80,302,906
Depreciation	10,400,544	13,502,938
Advertising and promotion expenses	15,893,107	12,695,356
Specific business tax and transferring fee	26,335,025	7,433,571
Security service expenses	24,642,274	23,484,786

19. Financial information by segment

The Company is engaged in three business segments, namely, sales of land and house, rental, and other segments, including utility services. The financial information by business segments for the years ended 31 December 2010 and 2009 are as follows:

(Unit: Million Baht)

Financial statements in which equity method is applied
for the years ended 31 December

	Sales of land and house segment		Rental segment		Other segments		Total	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Revenues from external customers	719	815	38	31	36	34	793	880
Inter-segment revenues	-	-	-	-	-	-	-	-
Total revenues	719	815	38	31	36	34	793	880
Segment income	239	264	34	25	36	34	309	323
Unallocated income and expenses								
Other income							10	6
Selling and servicing expenses							(84)	(62)
Administrative expenses							(83)	(89)
Management benefit expenses							(9)	(9)
Share of loss from investment in associated company							(4)	(5)
Finance cost							(23)	(19)
Corporate income tax							(27)	(38)
Net income for the year							89	107

(Unit: Million Baht)

Separate financial statements in which cost method is applied
for the years ended 31 December

	Sales of land and house segment		Rental segment		Other segments		Total	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Revenues from external customers	719	815	38	31	36	34	793	880
Inter-segment revenues	-	-	-	-	-	-	-	-
Total revenues	719	815	38	31	36	34	793	880
Segment income	239	264	34	25	36	34	309	323
Unallocated income and expenses								
Other income							10	6
Selling and servicing expenses							(84)	(62)
Administrative expenses							(83)	(89)
Management benefit expenses							(9)	(9)

(Unit: Million Baht)

Separate financial statements in which cost method is applied
for the years ended 31 December

	Sales of land and house segment		Rental segment		Other segments		Total	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Finance cost							(23)	(19)
Corporate income tax							(29)	(40)
Net income for the year							91	110

Operating assets of the Company by business segments are as follows:

(Unit: Million Baht)

As at 31 December

	Sales of land and house segment		Rental segment		Other segments		Total	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Inventories	2,134	1,864	-	-	-	-	2,134	1,864
Land held for development	184	437	-	-	-	-	184	437
Property, plant and equipment - net	67	59	232	230	-	-	299	289
Investment in associated company	-	-	-	-	110	49	110	49
Deferred tax assets	-	-	-	-	26	20	26	20
Other assets	-	-	-	8	21	32	21	40
Total assets per separate financial statements	2,385	2,360	232	238	157	101	2,774	2,699
Less: Deferred tax assets per separate financial statements	-	-	-	-	(26)	(20)	(26)	(20)
Add: Deferred tax assets per financial statements in which the equity method is applied	-	-	-	-	32	25	32	25
Less: Cumulative loss sharing from investment in associated company	-	-	-	-	(21)	(17)	(21)	(17)
Total assets per financial statements in which the equity method is applied	2,385	2,360	232	238	142	89	2,759	2,687

20. Provident fund

The Company and its employees have jointly established a provident fund in accordance with the Provident Fund Act B.E. 2530. Both employees and the Company contribute to the fund monthly at the rate of 5 percent of basic salary. The fund, which is managed by CIMB-Principal Asset management Company Limited (formerly known as "BT Asset Management Company Limited"), will be paid to employees upon termination in accordance with the fund rules. During the year 2010, the Company contributed Baht 1.8 million (2009: Baht 1.5 million) to the fund.

21. Dividend payment

On 8 April 2010, the Annual General Meeting of the Company's shareholders passed a resolution to pay a dividend of Baht 0.10 per share, or a total of Baht 45 million, to the holders of its 450 million shares, in respect of the 2009 operating results. The dividend was paid on 7 May 2010.

On 2 April 2009, the Annual General Meeting of the Company's shareholders passed a resolution to pay a dividend of Baht 0.07 per share, or a total of Baht 31.5 million, to the holders of its 450 million shares, in respect of the 2008 operating results. The dividend was paid on 30 April 2009.

22. Commitment and contingent liabilities**22.1 Guarantees**

As at 31 December 2010, there were outstanding letters of guarantee for a total of Baht 163.7 million (31 December 2009: Baht 100.4 million) issued by the banks to guarantee electricity use and commitment to make available public utilities and to improve the land in accordance with real estate project plans.

22.2 Obligation and commitment to complete projects on hand

As at 31 December 2010, the Company has 12 projects on hand (31 December 2009: 10 projects). The aggregate sales value of land and houses contracted, which the ownership has not yet been transferred to the customers, are amounting to Baht 312.1 million (31 December 2009: Baht 351.3 million).

Pertinent information about the above-mentioned projects is summarised below.

	For the years ended 31 December	
	2010	2009
Value of sales contracted during the year (Million Baht)	680.1	778.6
Accumulated value of sales contracted to date (Million Baht)	9,638.1	8,958.0
– As percentage of the total project value (%)	68.0	70.1
Value of sales contracted pending transfer of ownership (Million Baht)	312.1	351.3
– As percentage of total sales for the year (%)	43.4	43.1

As at 31 December 2010, the Company had outstanding commitments of Baht 104.6 million in respect of its obligations to develop the land and houses which are contracted to be completed (31 December 2009: Baht 119.6 million).

22.3 Other commitments

- As at 31 December 2010, the Company had outstanding commitments which future payments are required amounting to Baht 23.4 million in respect of land and motor vehicle rental agreements and security service agreements provided in real estate projects of the Company (31 December 2009: Baht 13.0 million).
- As at 31 December 2010, there were 12 houses which the Company had sold in 2006 for which the home buyers had obtained mortgage loans from a commercial bank to fund their purchases. Since the houses are located outside the area covered by a land development license, as a condition of providing mortgage loans to the home buyers, the bank requires that the Company provide it with undertakings to buy the houses back from the home buyers in the event they default on payment of their debts or their access is blocked. The buyback price is the higher of the market value of the house and the home buyer's outstanding debt to the bank. As at 31 December 2010, the home buyers' outstanding debts totaled Baht 33.0 million (2009: Baht 39.5 million).

23 Financial instruments

23.1 Financial risk management

The Company's financial instruments, as defined under Thai Accounting Standard No.107 "Financial Instruments: Disclosure and Presentations", principally comprise cash and cash equivalents, investments, accounts payable, and short-term and long-term loans. The financial risks associated with these financial instruments and how they are managed is described below.

Credit risk

Credit risk and concentrations of the credit risk are expected to be minimal because the Company's customers have no repayment problems and are diversified. The financial assets presented in the balance sheet, the carrying amount of the assets recorded in the balance sheet, represents the Company maximum exposure to credit risk.

Interest rate risk

The Company's exposure to interest rate risk relates primarily to its cash at banks, bank overdrafts, and borrowings. However, since most of the Company's financial assets and liabilities bear floating interest rates or fixed interest rates which are close to the market rate, the interest rate risk is expected to be minimal.

Foreign currency risk

The Company considers itself not to be exposed to foreign currency risk because the majority of financial transactions are in Baht currency.

23.2 Fair values of financial instruments

Since the majority of the Company's financial instruments are short-term in nature or bear floating interest rates, their fair value is not expected to be materially different from the amounts presented in the balance sheets.

A fair value is the amount for which an asset can be exchanged or a liability settled between knowledgeable, willing parties in an arm's length transaction. The fair value is determined by reference to the market price of the financial instrument or by using an appropriate valuation technique, depending on the nature of the instrument.

24 Capital management

The primary objective of the Company's capital management is to ensure that it has an appropriate financial structure and preserves the ability to continue its business as a going concern.

According to the balance sheet as at 31 December 2010, the Company had a debt-to-equity ratio of 0.5:1 (2009: 0.5:1).

25. Approval of financial statements

These financial statements were authorised for issue by the Company's Board of Directors on 17 February 2011.