

11. ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

11.1 งบการเงิน

1) ผู้สอบบัญชีที่ทำการตรวจสอบ หรือสอบทานงบการเงิน

งบการเงิน	บริษัท	ผู้สอบบัญชี
งบตรวจสอบสำหรับงวดบัญชีปี 2553	บมจ. เสนาดีเวลลอปเม้นท์ และบริษัทย่อย	<u>บจก.แกรนด์ ออดิท</u> โดยนายชนันท์กรณ์ สติระประภากุล ผู้สอบบัญชีรับ อนุญาตทะเบียนเลขที่ 6554 ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่ ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
งบตรวจสอบสำหรับงวดบัญชีปี 2552	บมจ. เสนาดีเวลลอปเม้นท์ และบริษัทย่อย	<u>บจก.แกรนด์ ออดิท</u> โดยนายชนันท์กรณ์ สติระประภากุล ผู้สอบบัญชีรับ อนุญาตทะเบียนเลขที่ 6554 ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่ ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
งบตรวจสอบสำหรับงวดบัญชีปี 2551	บมจ. เสนาดีเวลลอปเม้นท์ และบริษัทย่อย	<u>บจก.กรินทร์ ออดิท</u> โดยนายเจษฎา หังสพฤกษ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 3759 ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความ เห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

2) รายงานของผู้สอบบัญชี

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้รายงานการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดบัญชีปี 2551-2553 ของบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) สามารถสรุปได้ดังนี้

งบการเงิน	รายงานของผู้สอบบัญชี
งบตรวจสอบสำหรับงวดบัญชีปี 2553	ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นไว้ในรายงานผู้สอบบัญชีอย่างไม่มีเงื่อนไขว่างบการเงินเฉพาะบริษัทฯ และงบการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป
งบตรวจสอบสำหรับงวดบัญชีปี 2552	ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นไว้ในรายงานผู้สอบบัญชีอย่างไม่มีเงื่อนไขว่างบการเงินเฉพาะบริษัทฯ และงบการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป
งบตรวจสอบสำหรับงวดบัญชีปี 2551	ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นไว้ในรายงานผู้สอบบัญชีอย่างไม่มีเงื่อนไขว่างบการเงินเฉพาะบริษัทฯ และงบการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป

(1) ตารางสรุปฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน สำหรับงบการเงินรวมงวดบัญชีปี 2551-2553

(หน่วย : ล้านบาท)

สรุปรายการบุคคล	ตรวจสอบแล้ว					
	สิ้นสุด 31 ธ.ค. 51		สิ้นสุด 31 ธ.ค. 52		สิ้นสุด 31 ธ.ค. 53	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
สินทรัพย์						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	46.75	2.60%	380.84	17.48%	288.04	8.89%
ลูกหนี้การค้าและตัวเงินรับ	84.34	4.68%	1.04	0.05%	1.27	0.04%
เงินทดรองจ่ายแก่บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้อง	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้อง	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
สินค้าคงเหลือ-สุทธิ	900.73	50.01%	836.07	38.38%	1,522.07	46.98%
เงินลงทุนชั่วคราว	0.00	0.00%	20.00	0.92%	0.00	0.00%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	36.63	2.03%	15.14	0.70%	46.21	1.43%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	1,068.44	59.32%	1,253.09	57.53%	1,857.58	57.33%
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน	11.34	0.63%	36.74	1.69%	13.54	0.42%
ตัวเงินรับการค้า	18.88	1.05%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
ที่ดินรอการพัฒนา	464.03	25.76%	589.16	27.05%	871.17	26.89%
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์-สุทธิ	83.23	4.62%	89.91	4.13%	87.19	2.69%
สินทรัพย์เพื่อเช่าสุทธิ	127.43	7.07%	121.44	5.58%	311.32	9.61%
โครงการระหว่างก่อสร้าง	4.23	0.24%	8.74	0.40%	14.50	0.45%
สิทธิการเช่าที่ดิน	0.00	0.00%	55.53	2.55%	55.53	1.71%
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ไม่ใช้ดำเนินงาน	2.95	0.16%	2.95	0.14%	2.95	0.09%
ค่าความนิยม	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าหุ้น	5.00	0.28%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	15.70	0.87%	20.70	0.95%	26.34	0.81%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	732.79	40.68%	925.18	42.47%	1,382.54	42.67%
สินทรัพย์รวม	1,801.23	100.00%	2,178.26	100.00%	3,240.12	100.00%

(หน่วย : ล้านบาท)

สรุปรายการบุคคล	ตรวจสอบแล้ว					
	สิ้นสุด 31 ธ.ค. 51		สิ้นสุด 31 ธ.ค. 52		สิ้นสุด 31 ธ.ค. 53	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
หนี้สิน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมสถาบันการเงิน	59.54	3.31%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
เจ้าหนี้และตัวเงินจ่ายการค้า	63.28	3.51%	59.25	2.72%	99.53	3.07%
ตัวสัญญาใช้เงินจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	117.59	6.53%	80.96	3.72%	147.04	4.54%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	174.06	9.66%	26.01	1.19%	630.43	19.46%
หนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงินที่ถึงกำหนดชำระใน 1 ปี	0.00	0.00%	1.04	0.05%	1.90	0.06%
ตัวสัญญาใช้เงินระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระใน 1 ปี	38.00	2.11%	21.13	0.97%	199.06	6.14%
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระใน 1 ปี	8.50	0.47%	18.80	0.86%	15.12	0.47%
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้อง	29.97	1.66%	14.60	0.67%	11.60	0.36%
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	40.27	2.24%	36.78	1.69%	182.05	5.62%
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	58.01	3.22%	57.92	2.66%	22.80	0.70%
เงินประกันผลงาน	15.86	0.88%	6.63	0.30%	25.91	0.80%
เจ้าหนี้ค่าสิทธิการเช่าที่ดิน	0.00	0.00%	23.00	1.06%	0.00	0.00%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	16.80	0.93%	22.82	1.05%	42.10	1.30%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	621.88	34.53%	368.94	16.94%	1,377.53	42.51%
ตัวสัญญาใช้เงินระยะยาว-สุทธิ	67.29	3.74%	72.25	3.32%	0.00	0.00%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน-สุทธิ	66.56	3.70%	187.94	8.63%	144.45	4.46%
หนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน-สุทธิ	0.00	0.00%	2.49	0.11%	2.97	0.09%
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	0.06	0.00%	0.06	0.00%	0.00	0.00%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	133.92	7.43%	262.74	12.06%	147.42	4.55%
รวมหนี้สิน	755.80	41.96%	631.68	29.00%	1,524.95	47.06%
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	700.00	38.86%	700.00	32.14%	700.00	21.60%
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	500.00	27.76%	675.00	30.99%	675.00	20.83%
ส่วนของเงินลงทุนที่ต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชี	15.59	0.87%	15.59	0.72%	(1.24)	-0.04%
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	0.00	0.00%	160.16	7.35%	160.16	4.94%
สำรองตามกฎหมาย	24.90	1.38%	38.19	1.75%	50.64	1.56%
กำไรสะสมส่วนที่ยังไม่จัดสรร	490.66	27.24%	640.18	29.39%	824.32	25.44%
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	14.28	0.79%	17.47	0.80%	6.28	0.19%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	1,045.43	58.04%	1,546.58	71.00%	1,715.17	52.94%

หมายเหตุ : /1 - เงินกู้ระยะยาวที่มีการกำหนดเงื่อนไขการชำระคืนเงินกู้เป็นไปตามสัดส่วนของการขายอสังหาริมทรัพย์ จึงได้แสดงเงินกู้ระยะยาวดังกล่าวไว้ในส่วนของหนี้สินหมุนเวียน

(หน่วย : ล้านบาท)

สรุปรายการงบกำไรขาดทุน	ตรวจสอบแล้ว					
	ปี 2551		ปี 2552		ปี 2553	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการขาย	1,191.73	95.36%	1,336.79	97.86%	1,228.63	98.42%
รายได้จากการขายที่ดิน	41.03	3.28%	12.00	0.88%	0.00	0.00%
รายได้จากค่าเช่าและบริการ	16.94	1.36%	17.17	1.26%	19.79	1.58%
รวมรายได้	1,249.69	100.00%	1,365.97	100.00%	1,248.42	100.00%
ต้นทุนขาย	688.69	55.11%	790.05	57.84%	720.24	57.69%
ต้นทุนขายที่ดิน	15.12	1.21%	4.80	0.35%	0.00	0.00%
ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ	10.47	0.84%	11.33	0.83%	12.58	1.01%
รวมต้นทุน	714.28	57.16%	806.19	59.02%	732.82	58.70%
กำไรขั้นต้น	535.41	42.84%	559.78	40.98%	515.60	41.30%
รายได้อื่น ^{/1}	18.36	1.47%	21.36	1.56%	112.01	8.97%
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	553.77	44.31%	581.14	42.54%	627.61	50.27%
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	150.02	12.00%	142.75	10.45%	222.71	17.84%
กำไรจากการดำเนินงาน	403.76	32.31%	438.39	32.09%	404.90	32.43%
ต้นทุนทางการเงิน	13.38	1.07%	24.07	1.76%	14.95	1.20%
ภาษีเงินได้	111.15	8.89%	127.81	9.36%	66.35	5.31%
กำไรสุทธิ	279.23	22.34%	286.51	20.98%	323.60	25.92%
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	274.35	21.95%	284.10	20.80%	316.70	25.37%
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	4.88	0.39%	2.41	0.18%	6.90	0.55%
กำไรต่อหุ้น (บาท/หุ้น)	0.56		0.42		0.47	
มูลค่าหุ้นสามัญที่ตราไว้ (บาท/หุ้น)	1.00		1.00		1.00	
จำนวนหุ้นสามัญ (ล้านหุ้น)	500		675		675	

หมายเหตุ: /1 - รายได้อื่น หมายถึง ดอกเบี้ยรับ กำไรจากการขายทรัพย์สิน กำไรจากการขายเงินลงทุนบริษัทย่อย และรับรู้มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่สูงกว่าต้นทุนเงินลงทุนซื้อหุ้นสามัญบริษัทย่อย ณ วันที่ลงทุน เป็นต้น

(หน่วย : ล้านบาท)

สรุปรายการงบกระแสเงินสด	ตรวจสอบแล้ว		
	ปี 2551	ปี 2552	ปี 2553
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	390.38	414.32	389.95
รายการปรับปรุงกระทบกำไร (ขาดทุน) สุทธิ			
เป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน			
ค่าเสื่อมราคา	11.63	14.06	20.48
ตัดจำหน่ายทรัพย์สิน	0.00	0.00	0.08
หนี้สูญ (โอนกลับค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ)	0.42	(1.23)	0.00
ค่าความนิยมตัดจ่าย	3.24	0.22	0.00
ค่าความนิยมรับรู้เป็นรายได้	0.00	0.00	(47.66)
ขาดทุน (กำไร) จากการขายทรัพย์สินถาวร	(0.73)	0.09	(30.43)
ขาดทุน (กำไร) จากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	0.00	0.23	(17.21)
หนี้สงสัยจะสูญ-ภาษีเงินได้นิติบุคคลจ่ายล่วงหน้า	0.00	0.06	0.00
ขาดทุน (กำไร) สุทธิของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	0.00	0.00	0.00
ดอกเบี้ย(รับ)/จ่ายสุทธิ	0.57	7.59	14.52
กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงาน	405.50	435.33	329.73
ก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน			
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)			
ลูกหนี้การค้า	(1.95)	21.74	0.00
ตัวเงินรับการค้า	27.02	90.35	(0.01)
เงินทดรองจ่ายแก่บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	0.10	0.00	0.00
สินค้าคงเหลือ	(58.48)	327.51	(299.62)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	16.77	3.12	(24.09)
ที่ดินรอการพัฒนา	(210.43)	(297.11)	(413.54)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(31.10)	(5.06)	(2.92)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)			
เจ้าหนี้การค้าและตัวเงินจ่ายการค้า	30.92	(4.03)	40.28
เจ้าหนี้ค่าที่ดิน	0.00	0.00	(400.00)
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	0.55	(3.49)	145.26
เงินประกันผลงาน	9.15	(9.24)	19.28
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	5.22	4.69	20.60
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	0.00	0.00	(0.06)
จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคล	(76.86)	(127.89)	(104.19)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) กิจกรรมดำเนินงาน	116.42	435.92	(689.27)

สรุปรายการงบกระแสเงินสด	ตรวจสอบแล้ว		
	ปี 2551	ปี 2552	ปี 2553
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินลงทุนชั่วคราว	0.00	(20.00)	20.00
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องเพิ่มขึ้น	0.30	0.00	0.00
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน	38.43	(25.40)	22.02
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ถาวร	(47.20)	(9.61)	(13.41)
เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ถาวร	0.82	0.00	38.50
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์เพื่อเช่า	(2.57)	(0.23)	(2.30)
ลงทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง	(8.96)	(4.51)	(5.84)
เงินสดจ่ายค่าสิทธิการเช่า	0.00	(32.53)	(23.00)
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	0.00	0.29	0.54
ดอกเบี้ยรับจากการลงทุน	2.85	6.71	3.68
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าหุ้น	0.00	0.00	0.00
ค่างานก่อสร้างจ่ายล่วงหน้า	0.00	0.00	0.00
เงินสดรับจากการขายทรัพย์สิน-ไม่ใช้ดำเนินงาน	0.00	0.00	0.00
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) กิจกรรมลงทุน	(16.32)	(85.27)	40.20
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น	(12.87)	(59.54)	0.00
เจ้าหน้าที่สัญญาใช้เงินจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	0.22	0.00	(7.39)
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องเพิ่มขึ้น(ลดลง)	6.00	(49.39)	(11.53)
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ชำระคืน)	60.28	(16.37)	557.25
ตัวสัญญาใช้เงินระยะยาวเพิ่มขึ้น (ชำระคืน)	(5.42)	(79.60)	177.92
จ่ายชำระเจ้าหน้าที่เข้าซื้อ	0.00	(1.00)	1.34
จ่ายดอกเบี้ย	(24.67)	(24.77)	(24.49)
รับชำระค่าหุ้น	0.00	335.16	0.00
เงินสดรับ(จ่ายคืน)ส่วนทุนผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	0.00	0.26	0.18
เงินปันผลจ่าย	(100.00)	(121.30)	(120.10)
เงินปันผลจ่ายแก่ผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	(0.22)	0.00	(18.08)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) กิจกรรมจัดหาเงิน	(76.68)	(16.55)	555.11
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	23.42	334.10	(93.97)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด	23.33	46.75	382.01
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด	46.75	380.84	288.04

(2) ตารางแสดงอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงิน		ปี 2551	ปี 2552	ปี 2553
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity ratio)				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	1.72	3.40	1.35
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.21	1.04	0.21
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	0.22	0.88	-0.79
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	23.13	31.32	1,066.98
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	16	11	0
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	0.78	0.91	0.61
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	461	396	589
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	14.40	12.90	9.07
ระยะเวลารับหนี้	วัน	25	28	40
Cash cycle	วัน	452	379	550
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (Profitability ratio)				
อัตรากำไรขั้นต้น	%	42.84%	40.98%	41.30%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	%	32.31%	32.09%	32.43%
อัตรากำไรอื่น	%	0.00%	1.56%	8.97%
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	%	28.83%	99.44%	-170.23%
อัตรากำไรสุทธิ	%	21.95%	20.80%	25.37%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	%	28.70%	21.92%	19.42%
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency ratio)				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	%	17.46%	14.28%	11.69%
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	%	50.50%	35.97%	29.22%
อัตราหมุนของสินทรัพย์	เท่า	0.80	0.69	0.46
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial policy ratio)				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.72	0.41	0.89
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	18.01	24.42	-40.68
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน - Cash basis	เท่า	2.01	9.54	-3.07
อัตราการจ่ายเงินปันผล	%	0.00%	40.08%	40.00%

11.2 คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

11.2.1 ผลการดำเนินงาน

ภาพรวมผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

ในปี 2553 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้รวม 1,248.42 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากปีก่อนหน้าร้อยละ 8.60 มีกำไรสุทธิ 316.70 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 25.37 ของรายได้รวม โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทฯ และบริษัทย่อยยังคงมีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายระหว่างดำเนินการรวมทั้งสิ้น 17 โครงการ คิดเป็นมูลค่า

โครงการคงเหลือที่จะทยอยปิดการขายและรับรู้รายได้ รวมทั้งสิ้นประมาณ 2,144.93 ล้านบาท และมีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อเช่า ประกอบด้วย โครงการ “เสนาแฮสส์ รัชโยธิน” อพาร์ทเมนต์ให้เช่ารายเดือน/รายวันรวมจำนวน 159 ยูนิต และโครงการ “โกดังสุขุมวิท 50” คลังสินค้าให้เช่าจำนวน 22 หลัง ซึ่งปัจจุบันทั้ง 2 โครงการดังกล่าวเปิดดำเนินการเป็นที่เรียบร้อยแล้ว และในปี 2554 จะเปิดโครงการ “เสนาแฮสส์ ลำลูกกาคลอง 2” อพาร์ทเมนต์ให้เช่ารายเดือน/รายวัน จำนวน 40 ยูนิต และโครงการ “SENA Fest.” ให้เช่าพื้นที่ร้านค้าลักษณะ Community Mall บริเวณถนนเจริญนคร กรุงเทพมหานคร

ผลการดำเนินงานปี 2553

รายได้

บริษัทฯ มีเกณฑ์ในการรับรู้รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินและอาคารชุด เมื่องานก่อสร้างเสร็จตามสัญญา และมีการโอนกรรมสิทธิ์และผลประโยชน์ที่มีนัยสำคัญในทรัพย์สินให้กับผู้ซื้อแล้ว ในส่วนของรายได้ของบริษัทฯ มีเกณฑ์ในการรับรู้รายได้ตามเกณฑ์ดังกล่าว โดยในปี 2552-2553 บริษัทฯ มีรายได้แยกตามประเภทโครงการ ดังนี้

ตารางแสดงรายได้จากการขายแยกตามประเภทโครงการ และรายได้รวม (งบการเงินรวม)

รายได้	ปี 2552		ปี 2553	
	ล้านบาท	%ของรายได้	ล้านบาท	%ของรายได้
รายได้จากการขายที่อยู่อาศัย				
เสนาแกรนด์ไฮม์	113.80	8.3%	119.23	9.5%
เสนากรีนวิลล์	281.70	20.6%	245.49	19.7%
เสนาวิลล่า	240.90	17.6%	285.87	22.9%
The Niche	393.70	28.8%	42.84	3.4%
The Cache ¹	236.60	17.3%	379.44	30.4%
แพรวมาพร คลอง 4	8.00	0.6%	5.99	0.5%
แพรวมาพร คลอง 7	62.10	4.5%	38.41	3.1%
The Kith	0	0.0%	111.35	8.9%
รวมรายได้จากการขาย	1,336.80	97.9%	1,228.63	98.4%
รายได้จากการขายที่ดิน	12.00	0.9%	0.00	0.0%
รายได้จากค่าเช่าและบริการ	17.17	1.2%	19.79	1.6%
รวมรายได้	1,365.97	100.0%	1,248.42	100.0%
รายได้อื่น	21.4		112.01	

หมายเหตุ : ปี 2553 มีรายได้จากการขายอาคารพาณิชย์ 48.44 ล้านบาท และอาคารชุด 331.00 ล้านบาท

บริษัทฯ มีรายได้รวมในปี 2553 จำนวน 1,248.42 ล้านบาท ประกอบด้วย รายได้จากการขายที่อยู่อาศัยจำนวน 1,228.63 ล้านบาท แบ่งเป็นรายได้จากโครงการแนวราบและแนวสูงเท่ากับ 743.44 ล้านบาท และ 485.19 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 60 และร้อยละ 40 ตามลำดับ มีรายได้จากค่าเช่าและบริการ จำนวน 19.79 ล้านบาท

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้อื่นในปี 2553 จำนวน 112.01 ล้านบาท จากรายการมีรายการพิเศษต่างๆ อาทิ กำไรจากการขายทรัพย์สิน, กำไรจากการขายเงินลงทุนบริษัทย่อย และรับรู้มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่สูงกว่าต้นทุนเงินลงทุนซื้อหุ้นสามัญบริษัทย่อย ณ วันที่ลงทุน เป็นต้น (รายละเอียดตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 24)

ต้นทุนขาย

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีเกณฑ์ในการรับรู้ต้นทุนขายตามเกณฑ์สิทธิ โดยในปี 2552-2553 บริษัทฯ มีรายละเอียดต้นทุนขายแยกตามประเภทโครงการ ดังนี้

ตารางแสดงต้นทุนขายแยกตามประเภทโครงการ และต้นทุนรวม (งบการเงินรวม)

ต้นทุนขาย	ปี 2552		ปี 2553	
	ล้านบาท	%ของรายได้	ล้านบาท	%ของรายได้
ต้นทุนขายที่อยู่อาศัย				
เสนาแกรนด์ไฮม์	73.21	64.3%	70.40	59.0%
เสนากรีนวิลล์	169.26	60.1%	151.00	61.5%
เสนาวิลล่า	147.55	61.2%	160.68	56.2%
The Niche	232.51	59.1%	26.07	60.9%
The Cache	118.92	50.3%	221.33	58.3%
แฟร์มาพร คลอง 4	2.40	30.0%	2.04	34.1%
แฟร์มาพร คลอง 7	46.20	74.4%	28.35	73.8%
The Kith	0.00	0.0%	60.38	54.2%
รวมต้นทุนขาย	790.05	59.1%	720.23	58.6%
ต้นทุนขายที่ดิน	4.81	40.1%	0.00	0.0%
ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ	11.33	66.0%	12.58	63.5%
ต้นทุนขายรวม	806.19	59.0%	732.82	58.7%

ต้นทุนขายประกอบด้วย ต้นทุนค่าที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้าง และค่าระบบสาธารณูปโภค ซึ่งในปี 2553 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีต้นทุนขายรวมเท่ากับ 732.82 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนต้นทุนขายร้อยละ 58.7 ของรายได้รวม ประกอบด้วยต้นทุนขายที่อยู่อาศัยเท่ากับ 720.23 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 58.6 ของรายได้จากการขายที่อยู่อาศัย ซึ่งใกล้เคียงกับปี 2552 ที่มีอัตราต้นทุนร้อยละ 59.1 เนื่องจากในปี 2552 และปี 2553 มีสัดส่วนรายได้จากการขายที่อยู่อาศัย แนวสูงต่อแนวราบใกล้เคียงกันที่ระดับ 40% : 60% ต้นทุนการให้เช่าและงานบริการเท่ากับ 12.58 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 63.5 ของรายได้จากค่าเช่าและบริการ ซึ่งลดลงจากปี 2552 ที่มีอัตราต้นทุนร้อยละ 66.0 เนื่องจากมีรายได้จากการให้เช่าและงานบริการนิติบุคคลอาคารชุด/นิติบุคคลบ้านจัดสรรเพิ่มขึ้น ในขณะที่ต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้นในสัดส่วนที่ต่ำกว่า

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

บริษัทฯ มีเกณฑ์ในการรับรู้ค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์คงค้าง โดยในปี 2552-2553 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารในงบการเงินรวม โดยมีรายละเอียดดังนี้

ตารางแสดงรายละเอียดค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร (งบการเงินรวม)

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	ปี 2552		ปี 2553	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายในการขาย	43.66	30.6%	109.19	49.0%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	91.54	64.1%	104.66	47.0%
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	7.33	5.1%	8.86	4.0%
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	0.22	0.2%	0.00	0.0%
รวมค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	142.75	100.0%	222.71	100.0%
อัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารต่อรายได้รวม	10.5%		17.8%	

ในปี 2553 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเท่ากับ 222.71 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า 79.96 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 56.0 โดยบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า เนื่องจากมีค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขายและโฆษณาประชาสัมพันธ์โครงการที่ดำเนินการอยู่และโครงสร้างที่เปิดใหม่ เช่น “เสนาแกรนด์ไฮม์” “The Niche รัชดา-ห้วยขวาง” “The Niche Citi ลาดพร้าว 130” “The Niche ตากสิน” “The Kith แจ้งวัฒนะ” เป็นต้น

รวมทั้งค่าใช้จ่ายภาษีธุรกิจเฉพาะที่เพิ่มสูงขึ้นเนื่องจากรัฐบาลไม่ต่ออายุมาตรการลดอัตราภาษีเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจตั้งแต่สิ้นเดือนมีนาคม 2553 สำหรับค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้นจากปีก่อน เนื่องจากมีค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคส่วนกลางที่ต้องโอนให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด/นิติบุคคลบ้านจัดสรร โดยมีการปิดโครงการ 3 โครงการในปี 2553 รวมทั้งมีค่าใช้จ่ายเงินเดือนและค่าตอบแทนพนักงานเพิ่มขึ้น เนื่องจากมีการจ้างบุคลากรและทีมบริหารมืออาชีพเพิ่มขึ้นเพื่อรองรับการขยายตัวของธุรกิจในอนาคต

กำไรขั้นต้นและกำไรสุทธิ

ตารางสรุปกำไรขั้นต้นและกำไรสุทธิ (งบการเงินรวม)

	ปี 2552	ปี 2553
กำไรขั้นต้น (ล้านบาท)	559.78	515.60
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	41.0%	41.3%
กำไรสุทธิ (ล้านบาท)	284.10	316.70
อัตรากำไรสุทธิ (%)	20.8%	25.4%

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีกำไรขั้นต้นในปี 2553 เท่ากับ 515.60 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 41.3 ของรายได้จากการขาย ซึ่งใกล้เคียงกับปี 2552 แสดงให้เห็นว่าบริษัทฯ มีการควบคุมต้นทุนขายได้อย่างมีประสิทธิภาพส่งผลให้สามารถรักษาระดับอัตรากำไรขั้นต้นที่อยู่ในเกณฑ์ดีได้อย่างต่อเนื่อง

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิในปี 2553 เฉพาะส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่เท่ากับ 316.70 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 25.37 ของรายได้รวม ซึ่งมีอัตรากำไรสุทธิเพิ่มขึ้นจากปี 2552 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 20.8 เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีอัตราการทำการกำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้น มีรายได้อื่นเพิ่มขึ้น ต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้นิติบุคคลลดลงอย่างมีนัยสำคัญ

อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ มีอัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นในปี 2553 เท่ากับร้อยละ 19.42 และคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการเสนอจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานปี 2553 ให้แก่ผู้ถือหุ้น รวมทั้งสิ้นจำนวน 126.68 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการจ่ายเงินปันผลเท่ากับร้อยละ 40.00 ของกำไรสุทธิตามงบการเงินรวมปี 2553 (การจ่ายเงินปันผลขึ้นอยู่กับผลอนุมัติของที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2554)

11.2.2 ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

ณ สิ้นปี 2553 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีสินทรัพย์หมุนเวียน 1,857.58 ล้านบาท และมีสินทรัพย์รวม 3,240.12 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2552 ซึ่งมีสินทรัพย์หมุนเวียนและสินทรัพย์รวม 1,253.09 ล้านบาท และ 2,178.27 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีการเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์ดำเนินงานที่สำคัญ ดังนี้

- มีการเพิ่มขึ้นของสินค้าคงเหลือ จำนวน 686.00 ล้านบาท ซึ่งเป็นโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาเพื่อขาย และจะทยอยรับรู้รายได้ภายใน 1-2 ปี (รายละเอียดตามหัวข้อ 5.1)
- มีการเพิ่มขึ้นของที่ดินรอการพัฒนา จำนวน 282.01 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ และบริษัทย่อยได้ลงทุนซื้อไว้เพื่อนำไปพัฒนาโครงการในอนาคต (รายละเอียดตามหัวข้อ 5.2)
- มีการเพิ่มขึ้นของทรัพย์สินเพื่อเช่าสุทธิ จำนวน 189.88 ล้านบาท จากการลงทุนเพิ่มเติมในโครงการ “โกดังสุขุมวิท 50” ซึ่งสามารถสร้างรายได้ค่าเช่าให้แก่บริษัทฯ ได้ตั้งแต่ปี 2553 และโครงการ “เสนาเฮาส์ ลำลูกกาคลอง 2” ซึ่งคาดว่าจะเปิดดำเนินงานและรับรู้รายได้ค่าเช่าในปี 2554 (รายละเอียดตามหัวข้อ 5.3)

- สิทธิการเช่าที่ดิน ณ สิ้นปี 2553 บริษัทฯ มียอดสิทธิการเช่าที่ดิน 55.53 ล้านบาท เท่ากับปี 2552 ซึ่งเป็นสิทธิการเช่าระยะยาว 32 ปี เพื่อดำเนินโครงการ "SENA Fest." ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการออกแบบโครงการและมีแผนกำหนดการเปิดให้เช่าพื้นที่ในปี 2554

หนี้สิน

ณ สิ้นปี 2553 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีหนี้สินหมุนเวียน 1,377.53 ล้านบาท และมีหนี้สินรวม 1,524.95 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2552 ซึ่งมีหนี้สินหมุนเวียนและหนี้สินรวม 368.94 ล้านบาท และ 631.68 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีการเปลี่ยนแปลงของหนี้สินรายการสำคัญ ดังนี้

- หนี้เงินกู้จากสถาบันการเงิน ณ สิ้นปี 2553 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มียอดเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินรวมทั้งสิ้น 789.99 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2552 ซึ่งเท่ากับ 232.75 ล้านบาท โดยได้แสดงไว้ในส่วนของหนี้สินหมุนเวียนจำนวน 630.43 ล้านบาท และหนี้ไม่หมุนเวียนจำนวน 159.56 ล้านบาท (รายละเอียดตามหมายเหตุประกอบงบข้อ 23) ทั้งนี้เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีการเปิดโครงการใหม่หลายโครงการในปี 2553 และผู้บริหารมีนโยบายจัดหาแหล่งเงินกู้จากสถาบันการเงินในสัดส่วนเพิ่มขึ้นเพื่อนำมาลงทุนในโครงการทั้งส่วนของค่าที่ดินและค่าก่อสร้าง อย่างไรก็ตามบริษัทฯ และบริษัทย่อยยังคงให้ความสำคัญกับการระมัดระวังในการก่อหนี้ให้มีความเหมาะสมในแต่ละช่วงเวลา
- ตัวสัญญาใช้เงินจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ สิ้นปี 2553 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีหนี้ตามตัวสัญญาใช้เงินจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันรวมทั้งสิ้น 147.04 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2552 ซึ่งเท่ากับ 153.21 ล้านบาท ซึ่งภาระหนี้ตามตัวสัญญาใช้เงินทั้งหมดเป็นการชำระค่าซื้อที่ดินในโครงการเสนาแกรนด์โฮม จากบริษัท สินทรัพย์ธัญญา จำกัด (รายละเอียดตามหมายเหตุประกอบงบข้อ 5.5)
- ตัวสัญญาใช้เงินระยะสั้น ณ สิ้นปี 2553 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีหนี้ตามตัวสัญญาใช้เงินระยะสั้นจำนวน 199.06 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2552 ซึ่งเท่ากับ 21.13 ล้านบาท ประกอบด้วยหนี้ตามตัวสัญญาใช้เงินจำนวน 100.00 ล้านบาท ซึ่งนำไปประมูลซื้อที่ดินจากกรมบังคับคดี และหนี้ตามตัวแลกเงินระยะสั้นฉบับที่ 1 ซึ่งออกและเสนอขายแก่นักลงทุนในวงจำกัด มูลค่าหน้าตัว 100.00 ล้านบาท (รายละเอียดตามหมายเหตุประกอบงบข้อ 22)

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นปี 2553 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีส่วนของผู้ถือหุ้น 1,715.17 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2552 ซึ่งเท่ากับ 1,546.58 ล้านบาท บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนชำระแล้วจำนวน 675.00 ล้านบาท มีส่วนเกินมูลค่าหุ้นหลังหักค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแก่ประชาชน 160.16 ล้านบาท และมีกำไรสะสมส่วนที่ยังไม่จัดสรรเพิ่มขึ้น 184.14 ล้านบาท เนื่องจากมีกำไรสะสมเพิ่มขึ้นจากผลประกอบการปี 2553 สุทธิหลังหักเงินปันผลจ่าย ทั้งนี้ในปี 2553 บริษัทฯ มีการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นรวมทั้งสิ้น 126.68 ล้านบาท

โครงสร้างเงินทุน

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E Ratio) ณ สิ้นปี 2553 เท่ากับ 0.89 เท่า เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2552 ซึ่งเท่ากับ 0.41 เท่า เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อย มีการจัดหาแหล่งเงินทุนสำหรับพัฒนาโครงการที่เปิดใหม่ในปี 2553 โดยการขอสนับสนุนวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงิน จึงมีหนี้เงินกู้จากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น รวมทั้งในช่วงปลายปี 2553 คณะกรรมการบริษัทได้มีมติออกและเสนอขายตัวแลกเงินระยะสั้น วงเงินไม่เกิน 500 ล้านบาท โดยเสนอขายแก่นักลงทุนแบบเฉพาะเจาะจงและจำนวนไม่เกิน 10 ฉบับ ณ ขณะใดขณะหนึ่ง โดยในปี 2553 มีการออกและเสนอขายตัวแลกเงินระยะสั้น 1 ฉบับ จำนวนเงิน 100 ล้านบาท เพื่อนำเงินไปลงทุนซื้อที่ดินเพื่อเตรียมทำการพัฒนาโครงการในอนาคต แต่อย่างไรก็ตามบริษัทฯ และบริษัทย่อย ยังให้ความสำคัญระมัดระวังในการจัดหาแหล่งเงินลงทุนสำหรับการดำเนินธุรกิจ และการขอ

สนับสนุนวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินเพื่อนำมาใช้ในการซื้อที่ดินและก่อสร้างโครงการต่างๆ ให้มีความเหมาะสมในแต่ละช่วงเวลา บริษัทฯ และบริษัทย่อยยังถือว่ามีโครงสร้างเงินทุนอยู่ในเกณฑ์ดี มีฐานะทางการเงินที่แข็งแกร่ง และมีความสามารถในการก่อหนี้เพื่อใช้ในการลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตได้

สภาพคล่อง

		31 ธ.ค. 52	31 ธ.ค. 53
สินทรัพย์หมุนเวียน	ล้านบาท	1,253.09	1,857.58
หนี้สินหมุนเวียน	ล้านบาท	368.94	1,377.53
สภาพคล่องหมุนเวียน (สินทรัพย์หมุนเวียน - หนี้สินหมุนเวียน)	ล้านบาท	884.15	480.05
อัตราส่วนสภาพคล่อง (สินทรัพย์หมุนเวียน / หนี้สินหมุนเวียน)	เท่า	3.40	1.35

ณ สิ้นปี 2553 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 1.35 เท่า ลดลงจากสิ้นปี 2552 ซึ่งเท่ากับ 3.40 เท่า เนื่องจากมีหนี้เงินกู้จากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นค่อนข้างมากตามที่กล่าวไว้ข้างต้น ซึ่งหนี้เงินกู้จากสถาบันการเงินส่วนใหญ่จะถูกบันทึกเป็นหนี้สินหมุนเวียนตามมาตรฐานการบันทึกบัญชี บริษัทฯ และบริษัทย่อยยังถือว่าอัตราส่วนสภาพคล่องอยู่ในเกณฑ์ดี โดยบริษัทฯ มีนโยบายในการวางแผนทางการเงินและการจัดสรรกระแสเงินสดเพื่อรักษาระดับสภาพคล่องทางการเงิน ตามนโยบายการบริหารความเสี่ยงและการรักษาวิสัยทางการเงิน เพื่อไม่ให้บริษัทฯ มีความเสี่ยงทางการเงินมากเกินไป ในขณะที่ยังคงอัตราการเติบโตของรายได้ตามแผนงานที่กำหนดไว้ได้

รายจ่ายเพื่อการลงทุน

ในปี 2553 บริษัทฯ มีรายจ่ายเพื่อการลงทุน ดังนี้

- 1) มีการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินเพื่อให้เข้าร่วมทั้งสิ้น 202.39 ล้านบาท ประกอบด้วย โครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่า 2 แห่ง และโครงการโกดังให้เช่าที่ถนนสุขุมวิทซอย 50
- 2) ในปี 2553 บริษัทฯ มีการชำระเงินเพิ่มทุนในบริษัท วิคตอรี แอสเซต แมเนจเม้นท์ จำกัด (VAM) และบริษัท เอส.เอ็น. แอสเซต ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (SNA) เป็นจำนวนเงิน 80.99 ล้านบาท และ 49.03 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเป็นการทยอยเรียกชำระเงินเพิ่มทุนส่วนที่ยังชำระไม่ครบ และมีการลงทุนซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดในบริษัท พร็อพเพอร์ตี้เกทเวย์ จำกัด (PG) เป็นจำนวนเงิน 100.00 ล้านบาท ในขณะเดียวกัน บริษัทฯ ก็มีการขายเงินลงทุนทั้งหมดในบริษัทย่อย 2 แห่ง คือ บริษัท พี.เอส.จี.ที จำกัด (PSGT) และบริษัท เอส แอนด์ พี เอ้าส์ซิ่ง จำกัด (SPH) เพื่อเป็นการรับคืนเงินทุนในปี 2553

11.3 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

1. ค่าตอบแทนการสอบทานและการตรวจสอบงบการเงิน (Audit Fee)

บริษัทฯ ได้จ่ายค่าตอบแทนการสอบทานงบการเงินระหว่างกาลและการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดบัญชีปี 2553 ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ให้แก่ นายชนันภรณ์ สติระประภากุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 6554 แห่งบริษัท แกรนด์ ออดิท จำกัด เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 1,855,000 บาท

2. ค่าบริการอื่นๆ (Non Audit Fee)

- ไม่มี -