

11. ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

11.1 งบการเงิน

1) ผู้สอบบัญชีที่ทำการตรวจสอบ หรือสอบทานงบการเงิน

งบการเงิน	บริษัท	ผู้สอบบัญชี
งบตรวจสอบสำหรับงวดบัญชีปี 2554	บมจ. เสนาดีเวลลอปเม้นท์ และบริษัทย่อย	<u>บจก.กรินทร์ ออดิท</u> โดย นางสาวกรรณิการ์ วิภาณุรัตน์ ผู้สอบบัญชีรับ อนุญาตทะเบียนเลขที่ 7305 ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่ ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
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.

2) รายงานของผู้สอบบัญชี

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้รายงานการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดบัญชีปี 2552-2554 ของบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) สามารถสรุปได้ดังนี้

งบการเงิน	รายงานของผู้สอบบัญชี
งบตรวจสอบสำหรับงวดบัญชีปี 2554	ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นไว้ในรายงานผู้สอบบัญชีอย่างไม่มีเงื่อนไขว่างบการเงินเฉพาะบริษัทฯ และงบการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป
งบตรวจสอบสำหรับงวดบัญชีปี 2553	ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นไว้ในรายงานผู้สอบบัญชีอย่างไม่มีเงื่อนไขว่างบการเงินเฉพาะบริษัทฯ และงบการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป
งบตรวจสอบสำหรับงวดบัญชีปี 2552	ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นไว้ในรายงานผู้สอบบัญชีอย่างไม่มีเงื่อนไขว่างบการเงินเฉพาะบริษัทฯ และงบการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป

(1) ตารางสรุปฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน สำหรับงบการเงินรวมงวดบัญชีปี 2552-2554

(หน่วย : ล้านบาท)

สรุปรายการบุคคล	ตรวจสอบแล้ว					
	สิ้นสุด 31 ธ.ค. 52		สิ้นสุด 31 ธ.ค. 53		สิ้นสุด 31 ธ.ค. 54	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
สินทรัพย์						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	380.84	17.48%	288.04	8.89%	264.23	8.87%
ลูกหนี้การค้าและตัวเงินรับ	1.04	0.05%	1.27	0.04%	0.74	0.02%
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	836.07	38.38%	1,522.07	46.98%	1,614.60	54.22%
เงินลงทุนชั่วคราว	20.00	0.92%	0.00	0.00%	0.80	0.03%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	15.14	0.70%	46.21	1.43%	34.89	1.17%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	1,253.09	57.53%	1,857.58	57.33%	1,915.26	64.32%
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน	36.74	1.69%	13.54	0.42%	24.57	0.82%
ตัวเงินรับการค้า	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
ที่ดินรอการพัฒนา	589.16	27.05%	871.17	26.89%	500.95	16.82%
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์-สุทธิ	89.91	4.13%	87.19	2.69%	95.87	3.22%
สินทรัพย์เพื่อเช่าสุทธิ	121.44	5.58%	311.32	9.61%	320.70	10.77%
โครงการระหว่างก่อสร้าง	8.74	0.40%	14.50	0.45%		0.00%
สิทธิการเช่าที่ดิน	55.53	2.55%	55.53	1.71%	95.17	3.20%
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ไม่ใช้ดำเนินงาน	2.95	0.14%	2.95	0.09%	0.00	0.00%
ค่าความนิยม	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าหุ้น	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	20.70	0.95%	26.34	0.81%	25.22	0.85%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	925.18	42.47%	1,382.54	42.67%	1,062.48	35.68%
สินทรัพย์รวม	2,178.26	100.00%	3,240.12	100.00%	2,977.74	100.00%

(หน่วย : ล้านบาท)

สรุปรายการบุคคล	ตรวจสอบแล้ว					
	สิ้นสุด 31 ธ.ค. 52		สิ้นสุด 31 ธ.ค. 53		สิ้นสุด 31 ธ.ค. 54	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
หนี้สิน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมสถาบันการเงิน	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
เจ้าหนี้และตัวเงินจ่ายการค้า	59.25	2.72%	99.53	3.07%	73.25	2.46%
ตัวสัญญาใช้เงินจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	80.96	3.72%	147.04	4.54%	0.00	0.00%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	26.01	1.19%	630.43	19.46%	375.37	12.61%
หนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	1.04	0.05%	1.90	0.06%	1.18	0.04%
ตัวสัญญาใช้เงินระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	21.13	0.97%	199.06	6.14%	289.44	9.72%
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	18.80	0.86%	15.12	0.47%	15.99	0.54%
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้อง	14.60	0.67%	11.60	0.36%	0.00	0.00%
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	36.78	1.69%	182.05	5.62%	29.29	0.98%
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	57.92	2.66%	22.80	0.70%	37.15	1.25%
เงินประกันผลงาน	6.63	0.30%	25.91	0.80%	23.01	0.77%
เจ้าหนี้ค่าสิทธิการเช่าที่ดิน	23.00	1.06%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	22.82	1.05%	42.10	1.30%	54.15	1.82%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	368.94	16.94%	1,377.53	42.51%	898.83	30.19%
ตัวสัญญาใช้เงินระยะยาว-สุทธิ	72.25	3.32%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน-สุทธิ	187.94	8.63%	144.45	4.46%	98.20	3.30%
หนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน-สุทธิ	2.49	0.11%	2.97	0.09%	0.97	0.03%
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน					5.58	0.19%
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	0.06	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	262.74	12.06%	147.42	4.55%	104.75	3.52%
รวมหนี้สิน	631.68	29.00%	1,524.95	47.06%	1,003.58	33.70%
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	700.00	32.14%	700.00	21.60%	700.00	23.51%
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	675.00	30.99%	675.00	20.83%	675.00	22.67%
ส่วนของเงินลงทุนที่ต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชี	15.59	0.72%	(1.24)	-0.04%	(1.24)	-0.04%
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	160.16	7.35%	160.16	4.94%	160.16	5.38%
สำรองตามกฎหมาย	38.19	1.75%	50.64	1.56%	67.46	2.27%
กำไรสะสมส่วนที่ยังไม่จัดสรร	640.18	29.39%	824.32	25.44%	1,065.10	35.77%
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	17.47	0.80%	6.28	0.19%	7.28	0.26%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	1,546.58	71.00%	1,715.17	52.94%	1,974.16	66.30%

หมายเหตุ : /1 - เงินกู้ระยะยาวที่มีการกำหนดเงื่อนไขการชำระคืนเงินกู้เป็นไปตามสัดส่วนของการขายอสังหาริมทรัพย์ จึงได้แสดงเงินกู้ระยะยาวดังกล่าวไว้ในส่วนของหนี้สินหมุนเวียน

(หน่วย : ล้านบาท)

สรุปรายการงบกำไรขาดทุน	ตรวจสอบแล้ว					
	ปี 2552		ปี 2553		ปี 2554	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการขาย	1,336.79	97.86%	1,228.63	98.42%	2,127.51	99.0%
รายได้จากการขายที่ดิน	12.00	0.88%	0.00	0.00%	0.30	0.01%
รายได้จากค่าเช่าและบริการ	17.17	1.26%	19.79	1.58%	19.03	0.89%
รวมรายได้	1,365.97	100.00%	1,248.42	100.00%	2,146.84	100.00%
ต้นทุนขาย	790.05	57.84%	720.24	57.69%	1,193.82	55.61%
ต้นทุนขายที่ดิน	4.80	0.35%	0.00	0.00%	0.22	0.01%
ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ	11.33	0.83%	12.58	1.01%	27.81	1.30%
รวมต้นทุน	806.19	59.02%	732.82	58.70%	1,221.85	56.91%
กำไรขั้นต้น	559.78	40.98%	515.60	41.30%	924.99	43.09%
รายได้อื่น ^{/1}	21.36	1.56%	112.01	8.97%	40.40	1.88%
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	581.14	42.54%	627.61	50.27%	965.39	44.97%
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	142.75	10.45%	222.71	17.84%	427.12	19.90%
กำไรจากการดำเนินงาน	438.39	32.09%	404.90	32.43%	538.27	25.07%
ต้นทุนทางการเงิน	24.07	1.76%	14.95	1.20%	22.29	1.04%
ภาษีเงินได้	127.81	9.36%	66.35	5.31%	96.36	4.49%
กำไรสุทธิ	286.51	20.98%	323.60	25.92%	419.62	19.55%
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	284.10	20.80%	316.70	25.37%	418.20	19.48%
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	2.41	0.18%	6.90	0.55%	1.42	0.07%
กำไรต่อหุ้น (บาท/หุ้น)	0.42		0.47		0.62	
มูลค่าหุ้นสามัญที่ตราไว้ (บาท/หุ้น)	1.00		1.00		1.00	
จำนวนหุ้นสามัญ (ล้านหุ้น)	675		675		675	

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

(หน่วย : ล้านบาท)

สรุปรายการงบกระแสเงินสด	ตรวจสอบแล้ว		
	ปี 2552	ปี 2553	ปี 2554
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	414.32	389.95	419.62
รายการปรับปรุงกระทบกำไร (ขาดทุน) สุทธิ			
เป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน			
ค่าเสื่อมราคา	14.06	20.48	22.61
ตัดจำหน่ายทรัพย์สิน	0.00	0.08	0.12
ประมาณการผลประโยชน์พนักงาน			1.18
หนี้สูญ (โอนกลับค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ)	(1.23)	0.00	0.00
ค่าความนิยมตัดจ่าย	0.22	0.00	0.00
ค่าความนิยมรับรู้เป็นรายได้	0.00	(47.66)	0.00
ขาดทุน (กำไร) จากการขายทรัพย์สินถาวร	0.09	(30.43)	(4.62)
ขาดทุน (กำไร) จากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	0.23	(17.21)	0.00
หนี้สงสัยจะสูญ-ภาษีเงินได้นิติบุคคลจ่ายล่วงหน้า	0.06	0.00	0.09
ขาดทุน (กำไร) สุทธิของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	0.00	0.00	0.00
ดอกเบี้ย(รับ)/จ่ายสุทธิ	7.59	14.52	(3.95)
ดอกเบี้ยจ่าย			20.26
ภาษีเงินได้นิติบุคคล			96.36
กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงาน	435.33	329.73	551.67
ก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน			
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)			
ลูกหนี้การค้า	21.74	0.00	0.52
ตัวเงินรับการค้า	90.35	(0.01)	0.00
เงินที่ตรงจ่ายแก่บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	0.00	0.00	0.00
สินค้าคงเหลือ	327.51	(299.62)	561.91
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	3.12	(24.09)	11.27
ที่ดินรอการพัฒนา	(297.11)	(413.54)	(254.28)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(5.06)	(2.92)	2.75
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)			
เจ้าหนี้การค้าและตัวเงินจ่ายการค้า	(4.03)	40.28	(26.28)
เจ้าหนี้ค่าที่ดิน	0.00	(400.00)	0.00
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(3.49)	145.26	(152.76)
เงินประกันผลงาน	(9.24)	19.28	(2.90)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	4.69	20.60	11.83
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	0.00	(0.06)	0.00
จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคล	(127.89)	(104.19)	(82.01)

เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) กิจกรรมดำเนินงาน	435.92	(689.27)	621.72
--	--------	----------	--------

(หน่วย: ล้านบาท)

สรุปรายการกระแสเงินสด	ตรวจสอบแล้ว		
	ปี 2552	ปี 2553	ปี 2554
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินลงทุนชั่วคราว	(20.00)	20	(0.80)
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องเพิ่มขึ้น	0	0	0
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค่าประกัน	(25.4)	22.02	(11.02)
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ถาวร	(9.61)	(13.41)	(19.22)
เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ถาวร	0	38.5	1.26
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์เพื่อเช่า	(0.23)	(2.3)	(2.19)
ลงทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง	(4.51)	(5.84)	(5.36)
เงินสดจ่ายค่าสิทธิการเช่า	(32.53)	(23)	(39.64)
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	0.29	0.54	0
ดอกเบี้ยรับจากการลงทุน	6.71	3.68	3.91
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าหุ้น	0	0	0
ค่างานก่อสร้างจ่ายล่วงหน้า	0	0	0
เงินสดรับจากการขายทรัพย์สิน-ไม่ใช้ดำเนินงาน	0	0	6.31
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) กิจกรรมลงทุน	(85.27)	40.2	(66.75)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น	(59.54)	0	0
เจ้าหนี้ตัวสัญญาใช้เงินจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	0	(7.39)	(146.89)
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องเพิ่มขึ้น(ลดลง)	(49.39)	(11.53)	0
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน			(255.06)
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ชำระคืน)	(16.37)	557.25	(45.38)
ตัวสัญญาใช้เงินระยะสั้นเพิ่มขึ้น(ชำระคืน)			84.14
ตัวสัญญาใช้เงินระยะยาวเพิ่มขึ้น (ชำระคืน)	(79.6)	177.92	0
จ่ายชำระเจ้าหนี้เข้าซื้อ	(1)	1.34	(2.72)
จ่ายเงินกู้จากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน			(11.6)
จ่ายดอกเบี้ย	(24.77)	(24.49)	(45.25)
รับชำระค่าหุ้น	335.16	0	0
เงินสดรับ(จ่ายคืน)ส่วนทุนผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	0.26	0.18	0
เงินปันผลจ่าย	(121.3)	(120.1)	(156.01)
เงินปันผลจ่ายแก่ผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	0	(18.08)	0
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) กิจกรรมจัดหาเงิน	(16.55)	555.11	(578.77)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	334.1	(93.97)	(23.8)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด	46.75	382.01	288.04

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด	380.84	288.04	264.23
---------------------------------------	--------	--------	--------

(2) ตารางแสดงอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงิน		ปี 2552	ปี 2553	ปี 2554
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity ratio)				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	3.40	1.35	2.13
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	1.04	0.21	0.29
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	0.88	-0.79	0.55
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	31.32	1,066.98	2,120.19
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	11	0	0
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	0.91	0.61	0.76
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	396	589	473
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	12.90	9.07	13.82
ระยะเวลาชำระหนี้	วัน	28	40	26
Cash cycle	วัน	379	550	447
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (Profitability ratio)				
อัตรากำไรขั้นต้น	%	40.98%	41.30%	43.09%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	%	32.09%	32.43%	25.07%
อัตรากำไรอื่น	%	1.56%	8.97%	1.88%
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	%	99.44%	-170.23%	115.50%
อัตรากำไรสุทธิ	%	20.80%	25.37%	19.48%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	%	21.92%	19.42%	22.67%
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency ratio)				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	%	14.28%	11.69%	13.45%
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	%	35.97%	29.22%	36.06%
อัตราหมุนของสินทรัพย์	เท่า	0.69	0.46	0.69
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial policy ratio)				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.41	0.89	0.51
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	24.42	-40.68	33.22
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน - Cash basis	เท่า	9.54	-3.07	1.98
อัตราการจ่ายเงินปันผล	%	40.08%	40.00%	40.00%

11.2 คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

11.2.1 ผลการดำเนินงาน

ภาพรวมผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

ในปี 2554 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้รวม 2,146.84 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าร้อยละ 71.96 มีกำไรสุทธิ 419.62 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 19.55 ของรายได้รวม โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทฯ และบริษัทย่อยยังคงมีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายระหว่างดำเนินการรวมทั้งสิ้น 12 โครงการ คิดเป็นมูลค่าโครงการคงเหลือที่จะทยอยปิดการขายและรับรู้รายได้ รวมทั้งสิ้นประมาณ 3,205.40 ล้านบาท และมีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อเช่า ประกอบด้วย โครงการ “เสนาเ้าส์ รัชโยธิน” “เสนาเ้าส์ ลำลูกกาคลอง 2” อพาร์ทเมนต์ให้เช่ารายเดือน/รายวันรวมจำนวน 159 ยูนิต , 42 ยูนิต ตามลำดับ โครงการ “โกดังสุขุมวิท 50” คลังสินค้าให้เช่าจำนวน 22 หลัง และโครงการ “SENA Fest.” ที่จะเปิดให้บริการในปี 2555 เป็นลักษณะ Community Mall 4 ชั้น บริเวณถนนเจริญนคร กรุงเทพมหานคร

ผลการดำเนินงานปี 2554

รายได้

บริษัทฯ มีเกณฑ์ในการรับรู้รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินและอาคารชุด เมื่องานก่อสร้างเสร็จตามสัญญา และมีการโอนกรรมสิทธิ์และผลประโยชน์ที่มีนัยสำคัญในทรัพย์สินให้กับผู้ซื้อแล้ว ในส่วนของรายได้ของบริษัทฯ มีเกณฑ์ในการรับรู้รายได้ตามเกณฑ์ดังกล่าว โดยในปี 2553-2554 บริษัทฯ มีรายได้แยกตามประเภทโครงการ ดังนี้

ตารางแสดงรายได้จากการขายแยกตามประเภทโครงการ และรายได้รวม (งบการเงินรวม)

รายได้	ปี 2553		ปี 2554	
	ล้านบาท	%ของรายได้รวม	ล้านบาท	%ของรายได้รวม
รายได้จากการขายที่อยู่อาศัย				
เสนาแกรนด์ไฮม์	119.23	9.5%	82.30	3.8%
เสนากรีนวิลล์	245.49	19.7%	177.26	8.2%
เสนาวิลล่า	285.87	22.9%	166.41	7.7%
The Niche	42.84	3.4%	1,177.93	54.8%
The Cache ¹	379.44	30.4%	143.05	6.7%
แพรวมาพร คลอง 4	5.99	0.5%	0.00	0.0%
แพรวมาพร คลอง 7	38.41	3.1%	42.71	2.0%
The Kith	111.35	8.9%	312.11	93.7%
รวมรายได้จากการขาย	1,228.63	98.4%	2,101.77	97.8%
รายได้จากการขายที่ดิน	0.00	0.0%	0.31	0.01%
รายได้จากค่าเช่าและบริการ	19.79	1.6%	44.76	2.1%
รวมรายได้	1,248.42	100.0%	2,146.84	100.0%
รายได้อื่น	112.01		40.40	

หมายเหตุ : ปี 2553 มีรายได้อื่น จากการขายทรัพย์สิน การขายเงินลงทุนบริษัทย่อย และรับรู้มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่สูงกว่าต้นทุนเงินลงทุนซื้อหุ้นสามัญบริษัทย่อย ณ วันที่ลงทุน

บริษัทฯ มีรายได้รวมในปี 2554 จำนวน 2,146.84 ล้านบาท ประกอบด้วย รายได้จากการขายที่อยู่อาศัยจำนวน 2,101.77 ล้านบาท แบ่งเป็นรายได้จากโครงการแนวราบและแนวสูงเท่ากับ 491.15 ล้านบาท และ 1,610.62 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 23 และร้อยละ 75 ตามลำดับ มีรายได้จากค่าเช่าและบริการและรับจ้างตกแต่ง จำนวน 44.77 ล้านบาท

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้อื่นในปี 2554 จำนวน 40.40 ล้านบาท จากรายการต่างๆ อาทิ การให้เช่าโกดัง การจำหน่ายทรัพย์สินของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง และการรับบริหารโครงการนิติบุคคล เป็นต้น

ต้นทุนขาย

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีเกณฑ์ในการรับรู้ต้นทุนขายตามเกณฑ์สิทธิ โดยในปี 2553-2554 บริษัทฯ มีรายละเอียดต้นทุนขายแยกตามประเภทโครงการ ดังนี้

ตารางแสดงต้นทุนขายแยกตามประเภทโครงการ และต้นทุนรวม (งบการเงินรวม)

ต้นทุนขาย	ปี 2553		ปี 2554	
	ล้านบาท	%ของรายได้	ล้านบาท	%ของรายได้
ต้นทุนขายที่อยู่อาศัย				
เสนาแกรนด์โฮม	70.40	59.0%	44.92	54.6%
เสนากรีนวิลล์	151.00	61.5%	115.83	65.4%
เสนาวิลล์ล่า	160.68	56.2%	94.55	56.8%
The Niche	26.07	60.9%	685.01	58.2%
The Cache	221.33	58.3%	54.47	38.1%
แฟรมาพร คลอง 4	2.04	34.1%	0.00	0.0%
แฟรมาพร คลอง 7	28.35	73.8%	29.12	68.2%
The Kith	60.38	54.2%	169.91	54.4%
รวมต้นทุนขาย	720.23	58.6%	1,193.81	56.8%
ต้นทุนขายที่ดิน	0.00	0.0%	0.23	74.2%
ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ	12.58	63.5%	27.81	62.2%
ต้นทุนขายรวม	732.82	58.7%	1,221.85	56.9%

ต้นทุนขายประกอบด้วย ต้นทุนค่าที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้าง และค่าระบบสาธารณูปโภค ซึ่งในปี 2554 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีต้นทุนขายรวมเท่ากับ 1,221.85 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนต้นทุนขายร้อยละ 56.9 ของรายได้รวม ประกอบด้วยต้นทุนขายที่อยู่อาศัยเท่ากับ 1,193.81 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 56.8 ของรายได้จากการขายที่อยู่อาศัย ซึ่งใกล้เคียงกับปี 2553 ที่มีอัตราต้นทุนร้อยละ 58.6 ต้นทุนการให้เช่าและงานบริการเท่ากับ 27.81 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 62.2 ของรายได้จากค่าเช่าและบริการ ซึ่งลดลงจากปี 2553 ที่มีอัตราต้นทุนร้อยละ 63.5 เนื่องจากมีรายได้จากการให้เช่าและงานบริการนิติบุคคลอาคารชุด/นิติบุคคลบ้านจัดสรรเพิ่มขึ้น ในขณะที่ต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้นในสัดส่วนที่ต่ำกว่า และมีต้นทุนคงที่เพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อย

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

บริษัทฯ มีเกณฑ์ในการรับรู้ค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์คงค้าง โดยในปี 2553-2554 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารในงบการเงินรวม โดยมีรายละเอียดดังนี้

ตารางแสดงรายละเอียดค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร (งบการเงินรวม)

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	ปี 2553		ปี 2554	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายในการขาย	109.19	49.0%	271.01	63.4%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	104.66	47.0%	145.93	34.2%
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	8.86	4.0%	10.18	2.4%
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	0.00	0.0%	0.00	0.0%
รวมค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	222.71	100.0%	427.12	100.0%
อัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารต่อรายได้รวม	17.8%		19.9%	

ในปี 2554 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเท่ากับ 416.94 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า 203.09 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 95 โดยบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า เนื่องจากมีค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขายและโฆษณาประชาสัมพันธ์ในโครงการที่ดำเนินการอยู่และโครงสร้างที่เปิดใหม่ เช่น “โครงการ เอสวิลล์ รังสิตลำลูกกา” “The Niche ID ลาดพร้าว 130” “The Niche Mono บางนา” “The Kith สุขุมวิท 113” เป็นต้น รวมทั้ง

ค่าใช้จ่ายภาษีธุรกิจเฉพาะที่เพิ่มสูงขึ้นเนื่องจากการโอนเพิ่มขึ้นมากจากปีก่อน สำหรับค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้นจากปีก่อน เนื่องจากมีค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคส่วนกลางที่ต้องโอนให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด/นิติบุคคลบ้านจัดสรร รวมทั้งมีค่าใช้จ่ายเงินเดือนและค่าตอบแทนพนักงานเพิ่มขึ้น เนื่องจากการจ้างบุคลากรและทีมบริหารมืออาชีพเพิ่มขึ้นเพื่อรองรับการขยายตัวของธุรกิจในอนาคต

กำไรขั้นต้นและกำไรสุทธิ

ตารางสรุปกำไรขั้นต้นและกำไรสุทธิ (งบการเงินรวม)

	ปี 2553	ปี 2554
กำไรขั้นต้น (ล้านบาท)	515.60	924.99
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	41.3%	43.1%
กำไรสุทธิ (ล้านบาท)	316.70	418.20
อัตรากำไรสุทธิ (%)	25.4%	19.5%

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีกำไรขั้นต้นในปี 2554 เท่ากับ 924.99 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 43.1 ของรายได้รวม ซึ่งใกล้เคียงกับปี 2553 แสดงให้เห็นว่าบริษัทฯ มีการควบคุมต้นทุนขายได้อย่างมีประสิทธิภาพส่งผลให้สามารถรักษาระดับอัตรากำไรขั้นต้นที่อยู่ในเกณฑ์ดีได้อย่างต่อเนื่อง

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิในปี 2554 เฉพาะส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่เท่ากับ 418.2 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 19.5 ของรายได้จากการขาย ซึ่งมีอัตรากำไรสุทธิลดลงจากปี 2553 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 25.4 เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้อื่นลดลง ต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้นิติบุคคลเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ โดยในปี 2554 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีภาษีเงินได้นิติบุคคลเท่ากับ 96.36 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเท่า 30.02 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 45.2 เกิดจากผลกำไรที่เพิ่มขึ้นจากปีก่อน และมีรายได้ส่วนใหญ่เกิดจากโครงการที่ไม่ได้รับสิทธิประโยชน์จากการส่งเสริมการลงทุน (BOI) ส่งผลให้ภาษีเงินได้นิติบุคคลปรับเพิ่มสูงขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อน

อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ มีอัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นในปี 2554 เท่ากับร้อยละ 22.67 และคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการเสนอจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานปี 2554 ให้แก่ผู้ถือหุ้น รวมทั้งสิ้นจำนวน 167.28 ล้านบาท คิดเป็นอัตราดอกเบี้ยเงินปันผลเท่ากับร้อยละ 40.00 ของกำไรสุทธิตามงบการเงินรวมปี 2554 (การจ่ายเงินปันผลขึ้นอยู่กับผลอนุมัติของที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2555)

11.2.2 ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

ณ สิ้นปี 2554 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีสินทรัพย์หมุนเวียน 1,915.27 ล้านบาท และมีสินทรัพย์รวม 2,977.74 ล้านบาท เพิ่มขึ้น และลดลงจากสิ้นปี 2553 ซึ่งมีสินทรัพย์หมุนเวียนและสินทรัพย์รวม 1,857.58 ล้านบาท และ 3,240.12 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีการเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์ดำเนินงานที่สำคัญ ดังนี้

- มีการเพิ่มขึ้นของสินค้าคงเหลือ จำนวน 92.53 ล้านบาท ซึ่งเป็นโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาเพื่อขาย และจะทยอยรับรู้รายได้ภายใน 1-2 ปี (รายละเอียดตามหัวข้อ 8)

- มีการลดลงของที่ดินรอการพัฒนา จำนวน 370.22 ล้านบาท ซึ่งที่ดินบางส่วนที่ซื้อไว้เมื่อปี 2552 และ 2553 ได้ถูกพัฒนาเป็นโครงการที่เปิดตัวในปี 2554 ทั้งนี้ในปี 2554 บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้ลงทุนซื้อไว้เพื่อนำไปพัฒนาโครงการในอนาคต (รายละเอียดตามหัวข้อ 10)
- มีการเพิ่มขึ้นของทรัพย์สินเพื่อการลงทุนสุทธิ จำนวน 18.06 ล้านบาท จากการลงทุนก่อสร้างในโครงการ “เสนา เอ็กซ์ ลาลูกกาคลอง2” ซึ่งได้เปิดดำเนินการและรับรู้รายได้ค่าเช่าในปี 2554 (รายละเอียดตามหัวข้อ 13)
- สิทธิการเช่าที่ดิน ณ สิ้นปี 2554 บริษัทฯ มียอดสิทธิการเช่าที่ดินและค่าก่อสร้าง จำนวน 95.17 ล้านบาท มากกว่าปี 2553 จำนวน 39.64 ล้านบาท ตามมูลค่าก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น โดยเป็นสิทธิการเช่าระยะยาว 32 ปี เพื่อดำเนินโครงการ “SENA Fest.” ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการก่อสร้าง มีแผนกำหนดการเปิดให้เช่าพื้นที่เป็น Community Mall ในปี 2555

หนี้สิน

ณ สิ้นปี 2554 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีหนี้สินหมุนเวียน 898.83 ล้านบาท และมีหนี้สินรวม 1,003.58 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2553 ซึ่งมีหนี้สินหมุนเวียนและหนี้สินรวม 1,377.53 ล้านบาท และ 1,524.95 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีการเปลี่ยนแปลงของหนี้สินรายการสำคัญ ดังนี้

- หนี้เงินกู้จากสถาบันการเงิน ณ สิ้นปี 2554 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มียอดเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินรวมทั้งสิ้น 489.56 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2553 เท่ากับ 300.43 ล้านบาท โดยได้แสดงไว้ในส่วนของหนี้สินหมุนเวียนจำนวน 391.36 ล้านบาท และหนี้ไม่หมุนเวียนจำนวน 98.20 ล้านบาท (รายละเอียดตามหมายเหตุประกอบงบข้อ 20) ทั้งนี้เนื่องจากโครงการที่เปิดตัวในปี 2552 และ 2553 ซึ่งมีผลตอบรับเป็นอย่างดี และได้ก่อสร้างเสร็จในปี 2554 ส่งผลทำให้มียอดโอนจำนวนมาก ทั้งนี้บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้ชำระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินของโครงการดังกล่าว ตามยอดโอนในปี 2554 นอกจากนี้บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้กู้ยืมจากสถาบันการเงินเพิ่มเติมจากโครงการที่ได้เปิดตัวในปี 2554 อย่างไรก็ตามบริษัทฯ และบริษัทย่อยยังคงให้ความสำคัญกับการระมัดระวังในการก่อหนี้ให้มีความเหมาะสมในแต่ละช่วงเวลา
- ตัวสัญญาใช้เงินจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ สิ้นปี 2554 บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้ชำระหนี้ตามตัวสัญญาใช้เงินจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันพร้อมดอกเบี้ย ตามระยะเวลาครบกำหนดของตัวสัญญาใช้เงินดังกล่าว จำนวน 148.74 ล้านบาท และไม่มีการออกตัวสัญญาใช้เงินฉบับใหม่ (รายละเอียดตามหมายเหตุประกอบงบข้อ 5.4) และได้ชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันจนหมดสิ้น พร้อมดอกเบี้ย เป็นเงินจำนวนรวม 12.80 ล้านบาท
- ตัวสัญญาใช้เงินระยะสั้นแก่สถาบันการเงิน ณ สิ้นปี 2554 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีหนี้ตามตัวสัญญาใช้เงินระยะสั้นแก่สถาบันการเงินจำนวน 289.44 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2553 ซึ่งเท่ากับ 90.39 ล้านบาท ประกอบด้วยหนี้ตามตัวสัญญาใช้เงินจำนวน 5 ฉบับ และตัวสัญญาใช้เงินอวัลโดยสถาบันการเงินแห่งหนึ่งจำนวน 1 ฉบับ มูลค่ารวมทั้งสิ้น 143.52 ล้านบาท ซึ่งนำไปใช้ซื้อที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการต่างๆ และหนี้ตามตัวแลกเงินระยะสั้นจำนวน 7 ฉบับ ซึ่งออกและเสนอขายแก่นักลงทุนในวงจำกัด มูลค่ารวม 150.00 ล้านบาท (รายละเอียดตามหมายเหตุประกอบงบข้อ 18)

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นปี 2554 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีส่วนของผู้ถือหุ้น 1,974.16 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2553 ซึ่งเท่ากับ 1,715.17 ล้านบาท บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนชำระแล้วจำนวน 675.00 ล้านบาท มีส่วนเกินมูลค่าหุ้นหลังหักค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแก่ประชาชน 160.16 ล้านบาท และมีกำไรสะสมส่วนที่ยังไม่จัดสรรเพิ่มขึ้น 240.78 ล้านบาท เนื่องจากมีกำไรสะสมเพิ่มขึ้นจากผลประกอบการปี 2554 สุทธิหลังหักเงินปันผลจ่าย ทั้งนี้ในปี 2554 บริษัทฯ มีการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นรวมทั้งสิ้น 167.28 ล้านบาท

โครงสร้างเงินทุน

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E Ratio) ณ สิ้นปี 2554 เท่ากับ 0.51 เท่า ลดลงจากสิ้นปี 2553 เท่ากับ 0.89 เท่า เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อย มีการชำระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ตามยอดโอนในปี 2554 ซึ่งมากกว่าการจัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติมสำหรับพัฒนาโครงการใหม่ที่คาดว่าจะเปิดในปี 2555 โดยการขอสนับสนุนวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงิน จึงทำให้หนี้เงินกู้จากสถาบันการเงินลดลง อย่างไรก็ตามในปี 2554 บริษัทฯ ได้เสนอขายตั๋วแลกเงินระยะสั้น วงเงินไม่เกิน 500 ล้านบาท โดยในปีดังกล่าวบริษัทฯ มีการออกและเสนอขายตั๋วแลกเงินระยะสั้น 7 ฉบับ จำนวนเงินรวม 150 ล้านบาท โดยจะครบกำหนดตั้งแต่เดือนมกราคม 2555 ถึงเดือนสิงหาคม 2555 อัตราคิดลด 4.75-6.00% ต่อปี เพื่อรองรับการขยายธุรกิจและเป็นแหล่งเงินทุนเพื่อดำเนินกิจการของบริษัทฯ อย่างไรก็ตามบริษัทฯ และบริษัทย่อย ยังให้ความระมัดระวังในการจัดหาแหล่งเงินทุนสำหรับการดำเนินธุรกิจ และนำมาใช้ในการซื้อที่ดินและก่อสร้างโครงการต่างๆ โดยพิจารณาเลือกแหล่งเงินทุนที่มีความเหมาะสม มีต้นทุนทางการเงินที่ต่ำ และคำนึงถึงสภาพคล่องทางการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อยเป็นสำคัญ บริษัทฯ และบริษัทย่อยยังถือว่ามีความมั่นคงทางการเงินที่มีฐานะทางการเงินที่แข็งแกร่ง และมีความสามารถในการก่อหนี้เพื่อใช้ในการลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตได้

สภาพคล่อง

		31 ธ.ค. 53	31 ธ.ค. 54
สินทรัพย์หมุนเวียน	ล้านบาท	1,857.58	1,915.27
หนี้สินหมุนเวียน	ล้านบาท	1,377.53	898.83
สภาพคล่องหมุนเวียน (สินทรัพย์หมุนเวียน - หนี้สินหมุนเวียน)	ล้านบาท	480.05	1,016.43
อัตราส่วนสภาพคล่อง (สินทรัพย์หมุนเวียน / หนี้สินหมุนเวียน)	เท่า	1.35	2.13

ณ สิ้นปี 2554 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 2.13 เท่า เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2553 ซึ่งเท่ากับ 1.35 เท่า เนื่องจากมีหนี้เงินกู้จากสถาบันการเงินลดลงค่อนข้างมากตามที่กล่าวไว้ข้างต้น ซึ่งหนี้เงินกู้จากสถาบันการเงินส่วนใหญ่จะถูกลดลงเป็นหนี้สินหมุนเวียนตามมาตรฐานการบันทึกบัญชี บริษัทฯ และบริษัทย่อยยังถือว่าอัตราส่วนสภาพคล่องอยู่ในเกณฑ์ดี โดยบริษัทฯ มีนโยบายในการวางแผนทางการเงินและการจัดสรรกระแสเงินสดเพื่อรักษาระดับสภาพคล่องทางการเงิน ตามนโยบายการบริหารความเสี่ยงและการรักษาวินัยทางการเงิน เพื่อไม่ให้บริษัทฯ มีความเสี่ยงทางการเงินมากเกินไป ในขณะที่ยังคงอัตราการเติบโตของรายได้ตามแผนงานที่กำหนดไว้ได้

รายจ่ายเพื่อการลงทุน

ในปี 2554 บริษัทฯ มีรายจ่ายเพื่อการลงทุน ดังนี้

- 1) มีการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินเพื่อให้เช่าสุทธิรวมทั้งสิ้น 55.70 ล้านบาท ประกอบด้วย โครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่า 2 แห่ง โครงการโกดังให้เช่าที่ถนนสุขุมวิทซอย 50 และโครงการ Community Mall “SENA Fest” (รายการค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าตามงบดุล)
- 2) ในปี 2554 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีการลงทุนเงินฝากธนาคาร จำนวน 11.60 ล้านบาท ซึ่งติดภาระค้ำประกันตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ของสถาบันการเงินนั้น

11.3 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

1. ค่าตอบแทนการสอบทานและการตรวจสอบงบการเงิน (Audit Fee)

บริษัทฯ ได้จ่ายค่าตอบแทนการสอบทานงบการเงินระหว่างกาลและการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดบัญชีปี 2554 ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ให้แก่ นายเจษฎา หังสพฤกษ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 6554 และ นางสาวกรรณิการ์ วิจารณ์รัตน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 7305 แห่งบริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 1,855,000 บาท

2. ค่าบริการอื่นๆ (Non Audit Fee)

- ไม่มี -