

## 11. ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

### 11.1 งบการเงิน

#### 1) ผู้สอบบัญชีที่ทำการตรวจสอบ หรือสอบทานงบการเงิน

งบการเงิน	บริษัท	ผู้สอบบัญชี
งบตรวจสอบสำหรับงวดบัญชีปี 2555	บมจ. เสนาดีเวลลอปเม้นท์ และบริษัทย่อย	<u>บจก. กรินทร์ ออดิท</u> โดย นางสาวกรรณิการ์ วิภาณรัตน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 7305 ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
งบตรวจสอบสำหรับงวดบัญชีปี 2553	บมจ. เสนาดีเวลลอปเม้นท์ และบริษัทย่อย	<u>บจก. แกรนด์ ออดิท</u> โดย นายชนันท์กรณ สติระประภากุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 6554 ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
งบตรวจสอบสำหรับงวดบัญชีปี 2552	บมจ. เสนาดีเวลลอปเม้นท์ และบริษัทย่อย	<u>บจก. แกรนด์ ออดิท</u> โดย นายชนันท์กรณ สติระประภากุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 6554 ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

#### 2) รายงานของผู้สอบบัญชี

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้รายงานการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดบัญชีปี 2552-2555 ของบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) สามารถสรุปได้ดังนี้

งบการเงิน	รายงานของผู้สอบบัญชี
งบตรวจสอบสำหรับงวดบัญชีปี 2555	ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นไว้ในรายงานผู้สอบบัญชีอย่างไม่มีเงื่อนไขว่างบการเงินเฉพาะบริษัท และงบการเงินรวมของบริษัท และบริษัทย่อย ได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป
งบตรวจสอบสำหรับงวดบัญชีปี 2553	ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นไว้ในรายงานผู้สอบบัญชีอย่างไม่มีเงื่อนไขว่างบการเงินเฉพาะบริษัท และงบการเงินรวมของบริษัท และบริษัทย่อย ได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป
งบตรวจสอบสำหรับงวดบัญชีปี 2552	ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นไว้ในรายงานผู้สอบบัญชีอย่างไม่มีเงื่อนไขว่างบการเงินเฉพาะบริษัท และงบการเงินรวมของบริษัท และบริษัทย่อย ได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป

(1) ตารางสรุปฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน สำหรับงบการเงินรวมงวดบัญชีปี 2553-2555

(หน่วย : ล้านบาท)

สรุปรายการบัญชี	ตรวจสอบแล้ว					
	สิ้นสุด 31 ธ.ค. 53		สิ้นสุด 31 ธ.ค. 54		สิ้นสุด 31 ธ.ค. 55	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
<b>สินทรัพย์</b>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	288.04	8.89%	264.23	8.87%	317.37	7.40%
ลูกหนี้การค้าและตัวเงินรับ	1.27	0.04%	31.40	1.05%	47.51	1.10%
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%
สินค้านคงเหลือ-สุทธิ	1,522.07	46.98%	1,614.60	54.22%	1,848.73	43.09%
เงินลงทุนชั่วคราว	0.00	0.00%	0.80	0.03%	0.00	0.00%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	46.21	1.43%	4.23	0.14%	18.28	0.43%
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>1,857.58</b>	<b>57.33%</b>	<b>1,915.26</b>	<b>64.32%</b>	<b>2,231.89</b>	<b>52.02%</b>
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน	13.54	0.42%	24.57	0.82%	33.37	0.78%
ตัวเงินรับการค้า	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
ที่ดินรอการพัฒนา	871.17	26.89%	500.95	16.82%	725.42	16.91%
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์-สุทธิ	87.19	2.69%	95.87	3.22%	605.40	14.11%
สินทรัพย์เพื่อเช่าสุทธิ	311.32	9.61%	320.70	10.77%	320.04	7.46%
โครงการระหว่างก่อสร้าง	14.50	0.45%		0.00%		0.00%
สิทธิการเช่าที่ดิน	55.53	1.71%	95.17	3.20%	339.05	7.90%
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ไม่ใช้ดำเนินงาน	2.95	0.09%	0.00	0.00%	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	26.34	0.81%	25.22	0.85%	35.42	0.83%
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>1,382.54</b>	<b>42.67%</b>	<b>1,062.48</b>	<b>35.68%</b>	<b>2,058.70</b>	<b>47.98%</b>
<b>สินทรัพย์รวม</b>	<b>3,240.12</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,977.74</b>	<b>100.00%</b>	<b>4,290.59</b>	<b>100.00%</b>

(หน่วย : ล้านบาท)

สรุปรายการบุคคล	ตรวจสอบแล้ว					
	สิ้นสุด 31 ธ.ค. 53		สิ้นสุด 31 ธ.ค. 54		สิ้นสุด 31 ธ.ค. 55	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
<b>หนี้สิน</b>						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมสถาบันการเงิน	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
เจ้าหนี้และตัวเงินจ่ายการค้า	99.53	3.07%	76.17	2.56%	103.01	2.40%
ตัวสัญญาใช้เงินจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	147.04	4.54%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	630.43	19.46%	375.37	12.61%	303.98	7.08%
หนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงินที่ถึงกำหนดชำระใน 1 ปี	1.90	0.06%	1.18	0.04%	1.66	0.04%
ตัวสัญญาใช้เงินระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระใน 1 ปี	199.06	6.14%	289.44	9.72%	782.96	18.25%
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระใน 1 ปี	15.12	0.47%	15.99	0.54%	16.88	0.39%
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้อง	11.60	0.36%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	182.05	5.62%	29.29	0.98%	46.60	1.09%
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	22.80	0.70%	37.15	1.25%	33.99	0.79%
เงินประกันผลงาน	25.91	0.80%	23.01	0.77%	30.82	0.72%
เจ้าหนี้ค่าสิทธิการเช่าที่ดิน	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	42.10	1.30%	47.34	1.59%	38.22	0.82%
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>1,377.53</b>	<b>42.51%</b>	<b>894.94</b>	<b>30.05%</b>	<b>1,358.13</b>	<b>31.65%</b>
ตัวสัญญาใช้เงินระยะยาว-สุทธิ	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน-สุทธิ	144.45	4.46%	98.20	3.30%	172.14	4.01%
หนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน-สุทธิ	2.97	0.09%	0.97	0.03%	0.97	0.02%
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน			5.58	0.19%	8.80	0.21%
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	0.00	0.00%	3.89	0.13%	21.80	0.51%
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>147.42</b>	<b>4.55%</b>	<b>108.64</b>	<b>3.65%</b>	<b>693.71</b>	<b>16.17%</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>1,524.95</b>	<b>47.06%</b>	<b>1,003.58</b>	<b>33.70%</b>	<b>2,051.84</b>	<b>47.82%</b>
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
ทุนจดทะเบียน	700.00	21.60%	700.00	23.51%	857.71	19.99%
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	675.00	20.83%	675.00	22.67%	714.70	16.66%
ส่วนของเงินลงทุนที่ต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชี	(1.24)	-0.04%	(1.24)	-0.04%	67.19	1.57%
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	160.16	4.94%	160.16	5.38%	218.93	5.10%
สำรองตามกฎหมาย	50.64	1.56%	67.46	2.27%	71.47	1.67%
กำไรสะสมส่วนที่ยังไม่จัดสรร	824.32	25.44%	1,065.10	35.77%	1,157.56	26.98%
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	6.28	0.19%	7.68	0.26%	8.89	0.21%
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>1,715.17</b>	<b>52.94%</b>	<b>1,974.16</b>	<b>66.30%</b>	<b>2,238.74</b>	<b>52.18%</b>

หมายเหตุ : /1 - เงินกู้ระยะยาวที่มีการกำหนดเงื่อนไขการชำระคืนเงินกู้เป็นไปตามสัดส่วนของการขายอสังหาริมทรัพย์ จึงได้แสดงเงินกู้ระยะยาวดังกล่าวไว้ในส่วนของหนี้สินหมุนเวียน

(หน่วย : ล้านบาท)

สรุปรายการงบกำไรขาดทุน	ตรวจสอบแล้ว					
	สิ้นสุด 31 ธ.ค. 53		สิ้นสุด 31 ธ.ค. 54		ปี 2555	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการขาย	1,228.63	98.42%	2,127.51	99.10%	1,617.38	96.00%
รายได้จากการขายที่ดิน	0.00	0.00%	0.30	0.01%	0.0	0.0%
รายได้จากค่าเช่าและบริการ	19.79	1.58%	19.03	0.89%	22.11	1.31%
<b>รวมรายได้</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>		<b>45.38</b>	<b>2.69%</b>
ต้นทุนขาย	<b>1,248.42</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,146.84</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,684.88</b>	<b>100.00%</b>
ต้นทุนขายที่ดิน	720.24	57.69%	1,208.67	56.81%	884.66	54.70%
ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ	0.00	0.00%	0.22	73.70%	0.00	0.00%
<b>รวมต้นทุน</b>	<b>12.58</b>	<b>1.01%</b>	<b>12.96</b>	<b>68.14%</b>	<b>14.41</b>	<b>65.15%</b>
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00%</b>	<b>31.22</b>	<b>68.80%</b>
รายได้อื่น <sup>/1</sup>	<b>732.82</b>	<b>58.70%</b>	<b>1,221.85</b>	<b>56.91%</b>	<b>930.29</b>	<b>55.21%</b>
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่าย</b>	<b>515.60</b>	<b>41.30%</b>	<b>924.99</b>	<b>43.09%</b>	<b>754.59</b>	<b>44.79%</b>
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	112.01	8.97%	40.40	1.88%	53.89	3.21%
<b>กำไรจากการดำเนินงาน</b>	<b>627.61</b>	<b>50.27%</b>	<b>965.39</b>	<b>44.97%</b>	<b>808.48</b>	<b>47.98%</b>
ต้นทุนทางการเงิน	222.71	17.84%	427.12	19.90%	398.88	23.67%
ภาษีเงินได้	404.90	32.43%	538.27	25.07%	409.60	24.31%
<b>กำไรสุทธิ</b>	<b>14.95</b>	<b>1.20%</b>	<b>22.29</b>	<b>1.04%</b>	<b>36.59</b>	<b>2.17%</b>
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	66.35	5.31%	96.36	4.49%	77.82	4.62%
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	<b>323.60</b>	<b>25.92%</b>	<b>419.62</b>	<b>19.55%</b>	<b>295.19</b>	<b>17.52%</b>
<b>กำไรต่อหุ้น (บาท/หุ้น)</b>	<b>316.70</b>	<b>25.37%</b>	<b>418.20</b>	<b>19.48%</b>	<b>294.05</b>	<b>17.45%</b>
มูลค่าหุ้นสามัญที่ตราไว้ (บาท/หุ้น)	6.90	0.55%	1.42	0.07%	1.14	0.07%
<b>จำนวนหุ้นสามัญ (ล้านหุ้น)</b>	<b>0.47</b>		<b>0.62</b>		<b>0.41</b>	

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

สรุปรายการงบกระแสเงินสด	ตรวจสอบแล้ว		
	ปี 2553	ปี 2554	ปี 2555
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>			
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	389.95	419.62	295.19
รายการปรับปรุงกระทบกำไร (ขาดทุน) สุทธิ			
เป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน			
ค่าเสื่อมราคา	20.48	22.61	28.66
ขาดทุนจากการด้อยค่าทรัพย์สิน			3.86
สิทธิการเช่าตัดจ่าย			5.71
ตัดจำหน่ายทรัพย์สิน	0.08	0.12	0.65
ประมาณการผลประโยชน์พนักงาน		1.18	2.08
หนี้สูญ (โอนกลับค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ)	0.00	0.00	0.00
ค่าความนิยมตัดจ่าย	0.00	0.00	0.00
ค่าความนิยมรับรู้เป็นรายได้	(47.66)	0.00	0.00
ขาดทุน (กำไร) จากการขายทรัพย์สินถาวร	(30.43)	(4.62)	0.00
ขาดทุน (กำไร) จากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(17.21)	0.00	0.00
หนี้สงสัยจะสูญ-ภาษีเงินได้นิติบุคคลจ่ายล่วงหน้า	0.00	0.09	0.00
ขาดทุน (กำไร) สุทธิของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	0.00	0.00	0.00
ดอกเบี้ย(รับ)/จ่ายสุทธิ	14.52	(3.95)	(5.59)
ดอกเบี้ยจ่าย		20.26	29.95
ภาษีเงินได้นิติบุคคล		96.36	77.83
กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงาน	329.73	551.67	438.34
ก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน			
<b>สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)</b>			
ลูกหนี้การค้า	0.00	0.52	(15.67)
ตัวเงินรับการค้า	(0.01)	0.00	0.00
เงินตรงจ่ายแก่บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	0.00	0.00	0.00
สินค้าคงเหลือ	(299.62)	561.91	476.28
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(24.09)	11.27	(13.42)
ที่ดินรอการพัฒนา	(413.54)	(254.28)	(498.16)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(2.92)	2.75	(15.29)
<b>หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)</b>			
เจ้าหนี้การค้าและตัวเงินจ่ายการค้า	40.28	(26.28)	23.15
เจ้าหนี้ค่าที่ดิน	(400.00)	0.00	0.00
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	145.26	(152.76)	17.31
เงินประกันผลงาน	19.28	(2.90)	7.82
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	20.60	11.83	(9.66)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(0.06)	0.00	17.91
จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคล	(104.19)	(82.01)	(83.74)
<b>เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) กิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>(689.27)</b>	<b>621.72</b>	<b>344.87</b>

สรุปรายการงบกระแสเงินสด	ตรวจสอบแล้ว		
	ปี 2553	ปี 2554	ปี 2555
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>			
เงินลงทุนชั่วคราว	20.00	(0.80)	0.80
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องเพิ่มขึ้น	0.00	0.00	0.00
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน	22.02	(11.02)	(8.26)
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ถาวร	(13.41)	(19.22)	(30.45)
เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ถาวร	38.50	1.26	0.00
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์เพื่อการลงทุน	(2.30)	(2.19)	(4.34)
ลงทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง	(5.84)	(5.36)	0.00
เงินสดจ่ายสิทธิการเช่า	.00		(15.52)
เงินสดจ่ายค่างานก่อสร้างโครงการระหว่างพัฒนา	(23.00)	(39.64)	(234.14)
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	0.54	0.00	0.00
จ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย			(39.75)
ดอกเบี้ยรับจากการลงทุน	3.68	3.91	5.55
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าหุ้น	0.00	0.00	0.00
ค่างานก่อสร้างจ่ายล่วงหน้า	0.00	0.00	0.00
เงินสดรับจากการขายทรัพย์สิน-ไม่ใช้ดำเนินงาน	0.00	6.31	0.00
<b>เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) กิจกรรมลงทุน</b>	<b>40.20</b>	<b>(66.75)</b>	<b>(326.11)</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>			
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น	0.00	0.00	0.00
เจ้าหนี้ตัวสัญญาใช้เงินจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(7.39)	(146.89)	0.00
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องเพิ่มขึ้น(ลดลง)	(11.53)	0	0
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน		(255.06)	(71.39)
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ชำระคืน)	557.25	(45.38)	74.84
ตัวสัญญาใช้เงินระยะสั้นเพิ่มขึ้น(ชำระคืน)		84.14	186.48
ตัวสัญญาใช้เงินระยะยาวเพิ่มขึ้น (ชำระคืน)	177.92	0	0
จ่ายชำระเจ้าหนี้เข้าซื้อ	1.34	(2.72)	(1.74)
จ่ายคืนเงินกู้จากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน		(11.6)	0.00
จ่ายดอกเบี้ย	(24.49)	(45.25)	(54.72)
รับชำระค่าหุ้น	0	0	0
เงินสดรับ(จ่ายคืน)ส่วนทุนผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	0.18	0	0
เงินปันผลจ่าย	(120.1)	(156.01)	(99.11)
เงินปันผลจ่ายแก่ผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	(18.08)	0	0
<b>เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) กิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>555.11</b>	<b>(578.77)</b>	<b>34.37</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ</b>	<b>(93.97)</b>	<b>(23.8)</b>	<b>53.13</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด	382.01	288.04	264.23
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด</b>	<b>288.04</b>	<b>264.23</b>	<b>317.36</b>

(2) ตารางแสดงอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงิน		ปี 2553	ปี 2554	ปี 2555
<b>อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity ratio)</b>				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	1.35	2.14	1.64
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.21	0.33	0.27
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	-0.79	0.61	0.31
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	1,066.98	130.26	42.60
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	0	3	8
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	0.61	0.77	0.51
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	589	467	705
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	9.07	13.76	9.87
ระยะเวลาชำระหนี้	วัน	40	26	36
Cash cycle	วัน	550	444	677
<b>อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (Profitability ratio)</b>				
อัตรากำไรขั้นต้น	%	41.30%	43.09%	44.79%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	%	32.43%	25.07%	24.31%
อัตรากำไรอื่น	%	8.97%	1.88%	3.20%
อัตราส่วนเงินสดต่อการหากำไร	%	-170.23%	115.50%	84.20%
อัตรากำไรสุทธิ	%	25.37%	19.48%	17.45%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	%	19.42%	22.67%	13.96%
<b>อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency ratio)</b>				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	%	11.69%	13.45%	8.09%
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	%	29.22%	36.06%	20.68%
อัตราการหมุนของสินทรัพย์	เท่า	0.46	0.69	0.46
<b>อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial policy ratio)</b>				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.89	0.51	0.92
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	-40.68	33.22	3.13
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน - Cash basis	เท่า	-3.07	1.98	0.43
อัตราการจ่ายเงินปันผล	%	40.00%	40.00%	40.10%

## 11.2 คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

### 11.2.1 ผลการดำเนินงาน

#### ภาพรวมผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

ในปี 2555 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้รวม 1,684.88 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากปีก่อนหน้าร้อยละ 21.52 มีกำไรสุทธิ 295.19 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 17.52 ของรายได้รวม โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทฯ และบริษัทย่อยยังคงมีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายระหว่างดำเนินการรวมทั้งสิ้น 10 โครงการ คิดเป็นมูลค่าโครงการคงเหลือซึ่งจะทยอยปิดการขายและรับรู้รายได้ รวมทั้งสิ้นประมาณ 2,397.11 ล้านบาท และมีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อเช่า ประกอบด้วย โครงการ “เสนาเฮ้าส์ รัชโยธิน” “เสนาเฮ้าส์ ลำลูกกาคลอง 2” อพาร์ทเมนต์ให้เช่ารายเดือน/รายวันรวมจำนวน 159 ยูนิต , 42 ยูนิต ตามลำดับ โครงการ “โกดังสุขุมวิท 50” คลังสินค้าให้เช่าจำนวน 22 หลัง และโครงการ “SENA Fest.” ที่จะเปิดให้บริการในเดือนมีนาคม 2556 ซึ่งเป็น Lifestyle Community Mall 4 ชั้น บริเวณถนนเจริญนคร กรุงเทพมหานคร

#### ผลการดำเนินงานปี 2555

##### รายได้

บริษัทฯ มีเกณฑ์ในการรับรู้รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินและอาคารชุด เมื่องานก่อสร้างเสร็จตามสัญญา และมีการโอนกรรมสิทธิ์และผลประโยชน์ที่มีนัยสำคัญในทรัพย์สินให้กับผู้ซื้อแล้ว ในส่วนของรายได้ของบริษัทฯ มีเกณฑ์ในการรับรู้รายได้ตามเกณฑ์คงค้าง โดยในปี 2554-2555 บริษัทฯ มีรายได้แยกตามประเภทโครงการ ดังนี้

ตารางแสดงรายได้จากการขายแยกตามประเภทโครงการ และรายได้รวม (งบการเงินรวม)

รายได้	ปี 2554		ปี 2555	
	ล้านบาท	%ของรายได้รวม	ล้านบาท	%ของรายได้รวม
รายได้จากการขายที่อยู่อาศัย				
เสนาแกรนด์โฮม	82.30	3.8%	41.72	2.5%
เสนากรีนวิลล์	177.26	8.2%	175.93	10.4%
เสนาวิลล่า	166.41	7.7%	128.13	7.6%
The Niche	1,177.93	54.8%	798.75	47.4%
The Cache	143.05	6.7%	71.17	4.2%
แฟรมาพร คลอง 4	0.00	0.0%	0.00	0.0%
แฟรมาพร คลอง 7	42.71	2.0%	32.75	1.9%
The Kith	312.11	14.5%	362.61	21.5%
<b>รวมรายได้จากการขาย</b>	<b>2,101.77</b>	<b>97.8%</b>	<b>1,611.06</b>	<b>95.6%</b>
รายได้จากการขายที่ดิน	0.31	0.01%	0.00	0.0%
รายได้จากค่าเช่าและบริการ	44.76	2.1%	28.44	1.7%
รายได้จากสนามกอล์ฟ	0.00	0.0%	45.38	2.7%
<b>รวมรายได้</b>	<b>2,146.84</b>	<b>100.0%</b>	<b>1,684.88</b>	<b>100.0%</b>
รายได้อื่น	40.40		53.89	

บริษัทฯ มีรายได้รวมในปี 2555 จำนวน 1,684.88 ล้านบาท ประกอบด้วย รายได้จากการขายที่อยู่อาศัยจำนวน 1,611.06 ล้านบาท แบ่งเป็นรายได้จากโครงการแนวราบและแนวสูงเท่ากับ 378.53 ล้านบาท และ 1,232.53 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 23 และร้อยละ 73 ของรายได้รวม ตามลำดับ มีรายได้จากค่าเช่าและบริการ จำนวน 28.44 ล้านบาท และมีรายได้จากสนามกอล์ฟ จำนวน 45.38 ล้านบาท

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้อื่นในปี 2555 จำนวน 53.89 ล้านบาท จากรายการต่างๆ อาทิ การให้เช่า โกดัง ดอกเบี้ยรับ และการบริหารจัดการโครงการนิติบุคคล เป็นต้น



### ต้นทุนขาย

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีเกณฑ์ในการรับรู้ต้นทุนขายตามเกณฑ์สิทธิ โดยในปี 2554-2555 บริษัทฯ มีรายละเอียดต้นทุนขายแยกตามประเภทโครงการ ดังนี้

ตารางแสดงต้นทุนขายแยกตามประเภทโครงการ และต้นทุนรวม (งบการเงินรวม)

ต้นทุนขาย	ปี 2554		ปี 2555	
	ล้านบาท	%ของรายได้	ล้านบาท	%ของรายได้
ต้นทุนขายที่อยู่อาศัย				
เสนาแกรนด์โฮม	44.92	54.6%	21.43	51.4%
เสนากรีนวิลล์	115.83	65.4%	106.83	60.7%
เสนาวิลล์ล่า	94.55	56.8%	72.24	56.4%
The Niche	685.01	58.2%	386.49	48.4%
The Cache	54.47	38.1%	46.26	65.0%
แฟรมาพร คลอง 4	0.00	0.0%	0.00	0.0%
แฟรมาพร คลอง 7	29.12	68.2%	22.45	68.5%
The Kith	169.91	54.4%	225.45	62.2%
<b>รวมต้นทุนขาย</b>	<b>1,193.81</b>	<b>56.8%</b>	<b>881.15</b>	<b>54.7%</b>
ต้นทุนขายที่ดิน	0.23	74.2%	0.00	0.0%
ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ	27.81	62.2%	17.92	63.0%
ต้นทุนจากสนามกอล์ฟ	0.00	0.00	31.22	68.8%
<b>ต้นทุนขายรวม</b>	<b>1,221.85</b>	<b>56.9%</b>	<b>930.29</b>	<b>55.2%</b>

ต้นทุนขายประกอบด้วย ต้นทุนค่าที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้าง และค่าระบบสาธารณูปโภค ซึ่งในปี 2555 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีต้นทุนขายรวมเท่ากับ 930.29 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนต้นทุนขายร้อยละ 55.2 ของรายได้รวม ประกอบด้วยต้นทุนขายที่อยู่อาศัยเท่ากับ 881.15 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 54.7 ของรายได้จากการขายที่อยู่อาศัย ซึ่งต่ำลงเมื่อเทียบกับปี 2554 ที่มีอัตราต้นทุนร้อยละ 56.9 ต้นทุนการให้เช่าและบริการ และต้นทุนสนามกอล์ฟ เท่ากับ 17.92 ล้านบาท และ 31.22 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 63 ของรายได้จากค่าเช่าและบริการ และร้อยละ 68.8 ของรายได้จากสนามกอล์ฟ โดยต้นทุนการให้เช่าและบริการ เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากปี 2554 ที่มีอัตราต้นทุนร้อยละ 62.2 สำหรับต้นทุนจากสนามกอล์ฟ เนื่องจากเป็นธุรกิจที่เพิ่งลงทุนในปี 2555 โดยรายได้และต้นทุนที่เกิดขึ้น มาจากการดำเนินงานให้บริการในธุรกิจสนามกอล์ฟทั้งสิ้น

### ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

บริษัทฯ มีเกณฑ์ในการรับรู้ค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์คงค้าง โดยในปี 2554-2555 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารในงบการเงินรวม โดยมีรายละเอียดดังนี้

ตารางแสดงรายละเอียดค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร (งบการเงินรวม)

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	ปี 2554		ปี 2555	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายในการขาย	271.01	63.4%	203.52	51.0%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	145.93	34.2%	185.46	46.5%
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	10.18	2.4%	9.90	2.5%
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	0.00	0.0%	0.00	0.0%
<b>รวมค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร</b>	<b>427.12</b>	<b>100.0%</b>	<b>398.88</b>	<b>100.0%</b>
อัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารต่อรายได้รวม	19.9%		23.7	

ในปี 2555 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเท่ากับ 398.88 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้า 28.24 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 6.6 โดยบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายลดลงจากปีก่อนหน้า เนื่องจากมีโครงสร้างที่เปิดใหม่เพียง 2 โครงการ คือ “โครงการ The Kith ลำลูกกาคลอง 2” และ “The Niche ID ลาดพร้าว-วังหิน” ซึ่งน้อยกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2554 สำหรับค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้นจากปีก่อน โดยมีค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ส่วนกลางที่ต้องโอนให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด/นิติบุคคลบ้านจัดสรร, ค่าใช้จ่ายประจำสำนักงาน และค่าใช้จ่ายบริหารอื่นๆ รวมทั้งมีค่าใช้จ่ายเงินเดือนและค่าตอบแทนพนักงานเพิ่มขึ้น เนื่องจากการจ้างบุคลากรและทีมบริหารมืออาชีพเพิ่มขึ้นเพื่อรองรับการขยายตัวของธุรกิจในอนาคต

### กำไรขั้นต้นและกำไรสุทธิ

#### ตารางสรุปกำไรขั้นต้นและกำไรสุทธิ (งบการเงินรวม)

	ปี 2554	ปี 2555
กำไรขั้นต้น (ล้านบาท)	924.99	754.59
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	43.1%	44.8%
กำไรสุทธิ (ล้านบาท)	418.20	294.05
อัตรากำไรสุทธิ (%)	19.5%	17.5%

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีกำไรขั้นต้นในปี 2555 เท่ากับ 754.59 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 44.8 ของรายได้รวม ซึ่งสูงกว่าปี 2554 แสดงให้เห็นว่าบริษัทฯ มีการควบคุมต้นทุนขายได้อย่างมีประสิทธิภาพส่งผลให้สามารถรักษาระดับอัตรากำไรขั้นต้นที่อยู่ในเกณฑ์ดีได้อย่างต่อเนื่อง

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิในปี 2555 เฉพาะส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่เท่ากับ 294.05 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธिर้อยละ 17.5 ของรายได้จากการขาย ซึ่งมีอัตรากำไรสุทธิลดลงจากปี 2555 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 19.5 เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้รวมลดลง แต่ค่าใช้จ่ายในการบริหาร และต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ โดยในปี 2555 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีค่าใช้จ่ายในการบริหาร เพิ่มขึ้นจากปี 54 เท่ากับ 39.5 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 27.07 เกิดจากการเพิ่มขึ้นของเงินเดือนฝ่ายบริหารและเงินเดือนพนักงาน ค่าซ่อมแซมสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายบริหารอื่นๆ รวมถึงค่าเผื่อด้อยค่าทรัพย์สิน

### อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ มีอัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นในปี 2555 เท่ากับร้อยละ 13.96 และคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการเสนอจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานปี 2555 ให้แก่ผู้ถือหุ้น รวมทั้งสิ้นจำนวน 117.92 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการจ่ายเงินปันผลเท่ากับร้อยละ 40.10 ของกำไรสุทธิตามงบการเงินรวมปี 2555

## 11.2.2 ฐานะทางการเงิน

### สินทรัพย์

ณ สิ้นปี 2555 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีสินทรัพย์หมุนเวียน 2,231.89 ล้านบาท และมีสินทรัพย์รวม 4,290.58 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2554 ซึ่งมีสินทรัพย์หมุนเวียนและสินทรัพย์รวม 1,915.26 ล้านบาท และ 2,977.73 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีการเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์ดำเนินงานที่สำคัญ ดังนี้

- มีการเพิ่มขึ้นของสินค้างเหลือ จำนวน 234.13 ล้านบาท ซึ่งเป็นโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาเพื่อขาย และจะทยอยรับรู้รายได้ภายใน 1-2 ปี (รายละเอียดตามตารางแสดงโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา ณ 31 ธันวาคม 2555)
- มีการเพิ่มขึ้นของที่ดินรอการพัฒนา จำนวน 224.47 ล้านบาท ซึ่งมีที่ดินที่ซื้อไว้ตั้งแต่ปี 2552 ถึง 2555 โดยในปี 2555 บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้ลงทุนซื้อไว้เพื่อนำไปพัฒนาโครงการในอนาคต จำนวน 476.05 ล้านบาท และมีที่ดินบางส่วนที่ได้เริ่มพัฒนา จึงทำให้ถูกบันทึกเป็นสินค้างเหลือ
- การลดลงของทรัพย์สินเพื่อการลงทุนสุทธิ จำนวน 0.66 ล้านบาท จากค่าเสื่อมของโครงการ เสนา เอ้าส์ ทั้ง 2 โครงการ และยังไม่มีการลงทุนในธุรกิจเช่าเพิ่มเติม
- สิทธิการเช่าที่ดิน ณ สิ้นปี 2555 บริษัทฯ มีสิทธิการเช่าที่ดินและค่าก่อสร้างโครงการเสนาเฟส จำนวน 339.05 ล้านบาท มากกว่าปี 2554 จำนวน 243.88 ล้านบาท ตามมูลค่าก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น โดยเป็นสิทธิการเช่าระยะยาว 50 ปี เพื่อดำเนินโครงการ "SENA Fest." ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการก่อสร้าง มีแผนกำหนดการเปิดให้เข้าพื้นที่เป็น Community Mall ในปี 2556

### หนี้สิน

ณ สิ้นปี 2555 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีหนี้สินหมุนเวียน 1,358.13 ล้านบาท และมีหนี้สินรวม 2,051.84 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2554 ซึ่งมีหนี้สินหมุนเวียนและหนี้สินรวม 894.94 ล้านบาท และ 1,003.58 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีการเปลี่ยนแปลงของหนี้สินรายการสำคัญ ดังนี้

- หนี้เงินกู้จากสถาบันการเงิน ณ สิ้นปี 2555 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินรวมทั้งสิ้น 476.12 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2554 เท่ากับ 2.55 ล้านบาท โดยได้แสดงไว้ในส่วนของหนี้สินหมุนเวียนจำนวน 303.98 ล้านบาท และหนี้ไม่หมุนเวียนจำนวน 172.14 ล้านบาท (รายละเอียดตามหมายเหตุประกอบบขบ 17) ทั้งนี้เนื่องจากในปี 2555 บริษัทฯ ได้เบิกเงินกู้ค่าที่ดินและก่อสร้างของโครงการต่างๆ ที่กำลังดำเนินการมากขึ้น และมีหลายโครงการที่การก่อสร้างแล้วเสร็จ และเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า ซึ่งได้คืนเงินกู้ยืมสถาบันการเงินของโครงการนั้นๆ ตามยอดโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2555 นอกจากนี้ค่าที่ดินของโครงการหนึ่งที่ได้ออวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ซึ่งได้เบิกใช้วงเงินสำหรับค่าที่ดิน จำนวน 250 ล้านบาท และมีกำหนดการชำระเงินกู้เมื่อมีการขอลดจำนวนยูนิตขาย อย่างไรก็ตามบริษัทฯ และบริษัทย่อยยังคงให้ความสำคัญกับการระมัดระวังในการก่อหนี้ให้มีความเหมาะสมในแต่ละช่วงเวลา
- ตัวสัญญาใช้เงินระยะสั้นแก่สถาบันการเงิน ณ สิ้นปี 2555 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีหนี้ตามตัวสัญญาใช้เงินระยะสั้นแก่สถาบันการเงินจำนวน 782.96 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2554 จำนวน 493.52 ล้านบาท ประกอบด้วยหนี้ตามตัวสัญญาใช้เงินจำนวน 5 ฉบับ และตัวสัญญาใช้เงิน / ออวัล โดยสถาบันการเงิน จำนวน 4 ฉบับ ซึ่งนำไปใช้ซื้อที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการต่างๆ และหนี้ตามตัวแลกเงินระยะสั้นจำนวน 8 ฉบับ ซึ่งออกและเสนอขายแก่นักลงทุนในวงจำกัด มูลค่ารวม 480.00 ล้านบาท (รายละเอียดตามหมายเหตุประกอบบขบ 15)

### ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นปี 2555 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีส่วนของผู้ถือหุ้น 2,238.74 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2554 เท่ากับ 264.58 ล้านบาท บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนชำระแล้วจำนวน 714.70 ล้านบาท มีส่วนเกินมูลค่าหุ้น 218.93 ล้านบาท และมีกำไรสะสมส่วนที่ยังไม่จัดสรรเพิ่มขึ้น 92.46 ล้านบาท เนื่องจากมีกำไรสะสมเพิ่มขึ้นจากผลประกอบการปี 2555 สุทธิหลังหักเงินปันผลจ่าย ทั้งนี้ในปี 2555 บริษัทฯ มีการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นรวมทั้งสิ้น 117.92 ล้านบาท

### โครงสร้างเงินทุน

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E Ratio) ณ สิ้นปี 2554 เท่ากับ 0.92 เท่า เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2554 ที่มีอัตราส่วนเท่ากับ 0.51 เท่า เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อย มีการขอกู้เงินสินเชื่อเพิ่มเติมจากสถาบันการเงิน เพื่อใช้พัฒนาโครงการ และลงทุนในที่ดิน สำหรับรองรับโครงการในอนาคต จึงทำให้หนี้เงินกู้จากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น และในปี 2555 บริษัทฯ ได้ออกตั๋วสัญญาใช้เงินแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 490 ล้านบาท สำหรับการซื้อหุ้นของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง อย่างไรก็ตามในปี 2555 บริษัทฯ ได้เสนอขายตั๋วแลกเงินระยะสั้น วงเงินไม่เกิน 500 ล้านบาท โดยในปีดังกล่าวบริษัทฯ มีการออกและเสนอขายตั๋วแลกเงินระยะสั้น 8 ฉบับ จำนวนเงินรวม 480 ล้านบาท โดยจะครบกำหนดตั้งแต่เดือนมีนาคม 2556 ถึงเดือนพฤษภาคม 2556 อัตราคิดลด 5.10-5.35% ต่อปี เพื่อรองรับการขยายธุรกิจและเป็นแหล่งเงินทุนเพื่อดำเนินกิจการของบริษัทฯ อย่างไรก็ตามบริษัทฯ และบริษัทย่อย ยังให้ความระมัดระวังในการจัดหาแหล่งเงินลงทุนสำหรับการดำเนินธุรกิจ และนำมาใช้ในการซื้อที่ดินและก่อสร้างโครงการต่างๆ โดยพิจารณาเลือกแหล่งเงินทุนที่มีความเหมาะสม มีต้นทุนทางการเงินที่ต่ำ และคำนึงถึงสภาพคล่องทางการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อยเป็นสำคัญ บริษัทฯ และบริษัทย่อยยังถือว่าโครงสร้างเงินทุนอยู่ในเกณฑ์ดี มีฐานะทางการเงินที่แข็งแกร่ง และยังคงมีความสามารถในการก่อหนี้เพื่อใช้ในการลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตได้

### สภาพคล่อง

		31 ธ.ค. 54	31 ธ.ค. 55
สินทรัพย์หมุนเวียน	ล้านบาท	1,915.27	2,231.89
หนี้สินหมุนเวียน	ล้านบาท	894.94	1,358.13
สภาพคล่องหมุนเวียน (สินทรัพย์หมุนเวียน - หนี้สินหมุนเวียน)	ล้านบาท	1,020.33	873.76
อัตราส่วนสภาพคล่อง (สินทรัพย์หมุนเวียน / หนี้สินหมุนเวียน)	เท่า	2.14	1.64

ณ สิ้นปี 2555 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 1.64 เท่า ลดลงจากสิ้นปี 2554 ซึ่งเท่ากับ 2.14 เท่า เนื่องจากมีหนี้เงินกู้จากสถาบันการเงินมากขึ้นตามที่กล่าวไว้ข้างต้น ซึ่งหนี้เงินกู้จากสถาบันการเงินส่วนใหญ่จะถูกบันทึกเป็นหนี้สินหมุนเวียนตามมาตรฐานการบันทึกบัญชี บริษัทฯ และบริษัทย่อยยังถือว่าอัตราส่วนสภาพคล่องอยู่ในเกณฑ์ดี (อัตราส่วนสภาพคล่องมากกว่า 1.5) โดยบริษัทฯ มีนโยบายในการวางแผนทางการเงินและการจัดสรรกระแสเงินสดเพื่อรักษาระดับสภาพคล่องทางการเงิน ตามนโยบายการบริหารความเสี่ยงและการรักษาวินัยทางการเงิน เพื่อไม่ให้บริษัทฯ มีความเสี่ยงทางการเงินมากเกินไป ในขณะที่ยังคงอัตราการเติบโตของสินทรัพย์ตามแผนงานที่กำหนดไว้ได้

### รายจ่ายเพื่อการลงทุน

ในปี 2555 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีรายจ่ายเพื่อการลงทุน ดังนี้

- 1) มีการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินเพื่อให้เช่าสุทธิรวมทั้งสิ้น 339.05 โดยเป็นโครงการ Community Mall “SENA Fest” ซึ่งมีแผนจะเปิดดำเนินงานในเดือน มีนาคม 2556 นอกจากนี้ในปี 2555 บริษัทฯ ได้ลงทุนซื้อหุ้นของบริษัทแห่งหนึ่ง ซึ่งได้ประกอบกิจการ “สนามกอล์ฟ” มีเงินลงทุนทั้งสิ้น 590 ล้านบาท และได้สินทรัพย์ของกิจการที่ซื้อมาได้ถูกบันทึกอยู่ในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์-สุทธิ
- 2) ในปี 2555 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีการลงทุนตัวแลกเงินกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง จำนวน 86.50 ล้านบาท

### 11.3 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

1. ค่าตอบแทนการสอบทานและการตรวจสอบงบการเงิน (Audit Fee)

บริษัทฯ ได้จ่ายค่าตอบแทนการสอบทานงบการเงินระหว่างกาลและการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดบัญชีปี 2555 ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ให้แก่ นางสาวกรรณิการ์ณ วิภาณุรัตน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 7305 แห่ง บริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 1,070,000 บาท

2. ค่าบริการอื่นๆ (Non Audit Fee)

- ไม่มี -