

สารบัญ

สารจากประธานกรรมการบริษัท	2
สารจากประธานกรรมการบริหาร	3
รายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ	4
รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการในการจัดทำรายงานทางการเงิน	6
คณะกรรมการบริษัท	7
คณะกรรมการบริหาร	8
ข้อมูลทางการเงินโดยสรุป	9
ข้อมูลทั่วไป	10
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	11
สรุปภาวะเศรษฐกิจและธุรกิจของสังหาริมทรัพย์ ปี 2553 และแนวโน้ม ปี 2554	17
ปัจจัยความเสี่ยง	18
โครงสร้างการถือหุ้น	21
นโยบายการจ่ายเงินปันผล	21
โครงสร้างการจัดการ	22
การกำกับดูแลกิจการที่ดี	32
การควบคุมภายใน	38
รายการระหว่างกัน	40
การวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของฝ่ายจัดการ	45
รายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	50
งบการเงิน	51
หมายเหตุประกอบงบการเงิน	60

สารจากประธานกรรมการ



นายวิเชียร รัตนะพิรະพงศ์
ประธานกรรมการบริษัท
ประธานกรรมการตรวจสอบและการอิสระ

ท่ามกลางการแข่งขันกันอย่างรุนแรงของตลาดอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2553 ประกอบกับภาวะเหตุการณ์ทางการเมืองภายในประเทศ ภัยพิบัติทางธรรมชาติ สถานการเงินมีความระมัดระวังในการปล่อยเงินกู้ ซึ่งล้วนแล้วแต่ส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อของผู้บริโภค ทำให้ยอดขายโดยรวมในตลาดลดลง ภายใต้สถานการณ์ที่ไม่ค่อยเอื้ออำนวยนี้ บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) มีแผนรองรับล่วงหน้าต่อสถานการณ์ผันผวนได้เป็นอย่างดี และปรับตัวเปลี่ยนแปลงเพื่อให้เข้ากับสถานการณ์ โดยบริษัทยังคงสามารถรักษายอดขายได้ที่ใกล้เคียงกับปีที่ผ่านมา

อีกทั้งบริษัทมีการขยายฐานธุรกิจเพื่อตอบรับความต้องการของลูกค้า ด้วยธุรกิจให้บริการด้านนิติบุคคลอาคารชุด โดยเริ่มจากการให้บริการดูแลอาคารชุดในโครงการของบริษัทก่อน และบริษัทยังคงรักษามาตรฐานการเป็นผู้ประกอบการสร้างบ้านที่มีความน่าเชื่อถือ ไว้วางใจได้ พัฒนามีวินัยทางการเงินที่แข็งแรง

โดยในปี 2554 บริษัทมีนโยบายในการบริหารดำเนินการภายใต้ Brand Awareness ที่เข้มแข็ง และครองใจลูกค้า อีกเบรนด์หนึ่งอย่างถาวร บนเส้นทางที่มีความน่าเชื่อถือโปร่งใส มีประสบการณ์ความรู้ของบุคลากร การบริหารจัดการ และยังดำเนินโครงการที่ตอบโจทย์ลูกค้าเป็นสำคัญ รวมถึงโครงการบ้านร่วมทางผู้ที่แบ่งปันเวลาที่เหลือให้กับสังคมอีกด้วย หรือที่วาง Position แบรนด์ไว้ 4 Key Value to Success ได้แก่ Trust / Knowledge Driven & Sharing / Customer Centric และ CSR

ซึ่งเดือนมีนาคม 2554 นี้เป็นเดือนครบรอบ 30 ปีของบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งถือว่ามีการเปลี่ยนแปลงภาพลักษณ์องค์กรอย่างมากมา โดยเป็นการเปลี่ยนแปลงที่เห็นพัฒนาแบบค่อยเป็นค่อยไป อย่างมั่นคงยั่งยืนและยาวนาน

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ขอขอบพระคุณท่านผู้ถือหุ้น ลูกค้า สถาบันการเงิน สื่อมวลชน รวมถึงพันธมิตรทางธุรกิจ ที่ให้การสนับสนุนการดำเนินงาน และคณะกรรมการบริหาร ตลอดจนพนักงานทุกท่าน ที่เป็นกลไกสำคัญในการขับเคลื่อนองค์กรให้บริษัทฯ ประสบความสำเร็จด้วยดีมานด์ปัจจุบัน

วิเชียร รัตนะพิรະพงศ์
ประธานกรรมการ

สารจากประธานกรรมการบริหาร



นายธีรวัฒน์ รังษักษณ์ภาคย์
ประธานกรรมการบริหาร

ในปี 2553 ภาครัฐกิจอสังหาริมทรัพย์ มีสภาวะการณ์แข็งขันที่รุนแรงตามที่บริษัทได้คาดการณ์ไว้ เนื่องจากอุปทานที่เปิดขายใหม่ในตลาดเพิ่มมากขึ้นถึง 57% เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา และผู้ประกอบการรายใหญ่หลายรายที่หันมาสร้างคอนโดในระดับราคาที่ถูกลง เพื่อสนองต่อความต้องการของผู้บริโภคจนทำให้ราคายาวย่ำในปี 2553 อยู่ที่ 2.587 ล้านบาท/ยูนิต ซึ่งลดลงจากปี 2552 ถึง 19 % อย่างไรก็ตามได้สภาวะการณ์แข็งขันที่รุนแรงเช่นนี้ บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน) ยังคงสามารถสร้างยอดขายรวมในปี 2553 ได้ถึง 1,900 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2553 บริษัทมีนโยบายเน้นพัฒนาโครงการคอนโด BOI โดยมีการเปิดตัวแบรนด์ใหม่ The Kith ซึ่งมีระดับราคาขายตั้งแต่ 0.8 – 1.0 ล้านบาท ซึ่งเป็นช่วงราคาที่สามารถแข่งขันได้และอยู่ในความต้องการของลูกค้าในช่วงนั้น ๆ

สำหรับสิ้นสุดปี วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทเสนอกำไรสุทธิ จำกัด(มหาชน) มีรายได้รวม 1,248 ล้านบาท ซึ่งแบ่งเป็นรายได้จากการขายแนวราบ 743 ล้านบาท คอนโด 485 ล้านบาท และรายได้ค่าเช่า 19 ล้านบาท โดยบริษัทมีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 516 ล้านบาท คิดเป็น 41.3% ของรายได้รวม และบริษัทมีกำไรสุทธิเท่ากับ 317 ล้านบาท คิดเป็น 25.9% ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากกำไรสุทธิของปี 2552 เป็นสัดส่วน 11% โดยบริษัทยังคงนโยบายจ่ายเงินปันผล 40% ของกำไรสุทธิ สรุปในปี 2553 บริษัทจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นทั้งสิ้น 0.18768 บาท/หุ้น คิดเป็น Dividend Yield 8.77%

บริษัทคาดการณ์ว่า ในปี 2554 จะยังคงมีความผันผวนทางเศรษฐกิจ ทั้งปัจจัยภายในและภายนอก เช่น แนวโน้มการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย ปัจจัยราคาน้ำมันที่ผันผวนที่ส่งผลต่อราคาวัสดุก่อสร้าง อีกทั้งวิกฤตการเมืองภายในประเทศที่ยังไม่คลี่คลาย ผู้ประกอบการจำเป็นต้องมีการวางแผนการบริหารที่แข็งแกร่ง พร้อมรับมือกับทุกสถานการณ์ ดังนั้น บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน) วางแผนการเติบโตของบริษัทจากการขยายฐานธุรกิจ เพื่อลดความเสี่ยง โดยบริษัทกำหนดเป้าหมายเพิ่มฐานรายได้จากธุรกิจเช่ามากขึ้นในผลการดำเนินงานของปีต่อๆ ไป ทั้งนี้บริษัทวางแผนเปิดธุรกิจให้บริการและธุรกิจให้เช่าพื้นที่ พร้อมเตรียมรุกธุรกิจ Sale Agent ในปี 2554 นี้ เพื่อเป็นการเริ่มต้นในการขยายฐานรายได้จากธุรกิจเช่าให้เพิ่มขึ้นในอนาคต

สุดท้ายนี้ในนามของคณะกรรมการบริหารและพนักงานของบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน) ขออภัยนัยน์ในความมุ่งมั่นที่เต็มเปี่ยมไปด้วยอุดมการณ์ของทีมงาน ที่จะพัฒนาโครงการโดยยึดหลักลูกค้าเป็นจุดศูนย์กลาง ในการพัฒนาคุณภาพและสร้างสรรค์ผลงาน เพื่อตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้าอย่างสูงสุด โดยยึดหลักการบริหารที่เน้นความมีจรรยาบรรณของผู้ประกอบการด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการเติบโตที่มั่นคงต่อไป ...30 ปี เสนา คือความภูมิใจ

ธีรวัฒน์ รังษักษณ์ภาคย์
ประธานกรรมการบริหารและกรรมการผู้จัดการ

รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ



เรียน ท่านผู้ถือหุ้น บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

คณะกรรมการตรวจสอบ บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วยคณะกรรมการที่เป็นอิสระจาก การบริหารงานของบริษัทจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

- | | |
|---------------------------------|----------------------|
| 1. นายวิเชียร รัตนะพีระพงศ์ | ประธานกรรมการตรวจสอบ |
| 2. นายกมล ธรรมานิชานันท์ | กรรมการตรวจสอบ |
| 3. พลเอกบุญศักดิ์ กำแหงฤทธิรงค์ | กรรมการตรวจสอบ |

กรรมการทุกท่านในคณะกรรมการตรวจสอบมีคุณสมบัติตามที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด และมี นางสาวอุสานี ไชยลง โภเป็นเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการตรวจสอบได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการของบริษัท ให้กำกับดูแลงบการเงินเฉพาะบริษัทและงบการเงินรวมของบริษัทให้มีการปฏิบัติตามมาตรฐานบัญชีที่เหมาะสมลงกับการดำเนินธุรกิจ สอบถามให้บริษัทมีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเพียงพอ และได้จัดให้มีระบบการควบคุมภายในและตรวจสอบภายในที่เหมาะสมสมมีประสิทธิภาพ มีการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ มีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ ให้ความเห็นในการคัดเลือกและเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของบริษัท รวมทั้งหน้าที่อื่นๆ ตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย พร้อมทั้งให้ความสำคัญกับการปฏิบัติตามจริยธรรม ความโปร่งใสและสามารถตรวจสอบได้

ในปี 2553 คณะกรรมการตรวจสอบได้มีการประชุมรวม 4 ครั้ง โดยร่วมกับผู้ตรวจสอบ ผู้สอบบัญชี พร้อมทั้งเชิญคณะกรรมการบริหารเข้าร่วมประชุมตามวาระอันควร เพื่อสอบถามรายงานทางการเงิน และเปลี่ยนข้อคิดเห็นและให้ข้อเสนอแนะ ที่เป็นประโยชน์ทั้งด้านการวิเคราะห์ถึงที่มาของข้อมูล ในงบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปี 2553 อย่างเป็นอิสระ และได้มีการรายงานผลการประชุมของคณะกรรมการตรวจสอบต่อคณะกรรมการบริษัททราบทุกครั้งที่มีการประชุม ซึ่งสามารถสรุปเป็นประเด็นสำคัญ ๆ ได้ดังต่อไปนี้

1. สอบถามงบการเงินรายไตรมาส และประจำปีก่อนที่จะนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณา
2. สอบถามรายงานผลการตรวจสอบของผู้ตรวจสอบภายใน และประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน
3. ติดตามผลการปฏิบัติงานพร้อมทั้งให้คำแนะนำเพื่อพัฒนางานของผู้ตรวจสอบภายใน

4. พิจารณาแผนการตรวจสอบของผู้ตรวจสอบภายในประจำปี 2553 โดยพิจารณาเป็นรายไตรมาส พร้อมทั้งให้ข้อเสนอแนะและข้อลังก์เกต
5. พิจารณารายการที่เกี่ยวโยงกันหรือรายการที่อาจมีความชัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า งบการเงินเฉพาะบริษัท และงบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย ได้มีการปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป มีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอเหมาะสมกับสภาพธุรกิจ และไม่พบข้อบกพร่องเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในในที่เป็นสาระสำคัญ มีการปฏิบัติตามระเบียบข้อกำหนดของทางการทั้งนี้ดังอยู่นั้น พื้นฐานการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ในรอบปีบัญชี 2553 คณะกรรมการตรวจสอบจึงได้เสนอต่อคณะกรรมการบริษัท ให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นให้แต่งตั้ง นายชนันท์กรณ์ ลิตรประภากุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 6554 แห่งบริษัท แกรนด์ ออดิท จำกัด และ/หรือ นางสาววิมลศรี จงอุดมสมบัติ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 3899 และ/หรือ นางสาวกรรณิกา วิภาณุรัตน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 7305 แห่ง บริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท เนื่องจากคณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาว่า ผู้สอบบัญชีทั้ง 4 ท่านนี้มีความเป็นอิสระ และไม่มีความลับพ้น职 ในลักษณะอื่นใดกับบริษัททั้งสิ้น และผู้สอบบัญชีที่เสนอให้แต่งตั้งข้างต้นนั้นได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ให้สอบบัญชีของบริษัทฯ จดทะเบียนได้

(นายวิเชียร รัตนะพิรประพงศ์)
ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ

(พลเอกบุญศักดิ์ กำแหงฤทธิรงค์)
กรรมการตรวจสอบ

(นายกมล ธรรมานิชานนท์)
กรรมการตรวจสอบ

รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการในการจัดทำรายงานการเงิน

คณะกรรมการบริษัทฯ เป็นผู้รับผิดชอบต้องนับถ้วนเฉพาะบัญชีและงบการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปี 2553 งบการเงินดังกล่าวจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป โดยเลือกใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ และใช้ดุลยพินิจอย่างระมัดระวังและประณาณการที่ดีที่สุด ในการจัดทำ รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

ในการนี้ คณะกรรมการบริษัทฯ ได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งประกอบด้วยกรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหาร เป็นผู้ดูแลเกี่ยวกับคุณภาพของรายงานทางการเงินและระบบควบคุมภายในและความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ เกี่ยวกับเรื่องนี้ปรากฏในรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งได้แสดงไว้ในรายงานประจำปีแล้ว

คณะกรรมการมีความเห็นว่าระบบควบคุมภายในของบริษัทฯ โดยรวม อยู่ในระดับที่น่าพอใจ และสามารถสร้าง ความเชื่อถืออย่างมีเหตุผลต่อความน่าเชื่อถือได้ของงบการเงินเฉพาะบัญชี และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2553



วิรัตน์ นัยอุดม
ประธานกรรมการ



วิรัตน์ นัยอุดม
ประธานกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริษัท



นายวิเชียร รัตนะพีระพงศ์
ประธานกรรมการบริษัท
ประธานกรรมการตรวจสอบ
และกรรมการอิสระ



นายกมล ธรรมานิชานนท์
กรรมการตรวจสอบ
และกรรมการอิสระ



พลเอกบุญค้ำดี กำแหงกุหิรังค์
กรรมการตรวจสอบ
และกรรมการอิสระ



ศาสตราจารย์ไชยยศ เหงะรัชตะ^ศ
กรรมการ และ กรรมการอิสระ



พลตัวตรวจเอกสารพิชิต ควรเดชะคุปต์
กรรมการ และ กรรมการอิสระ



นายธีรวอน ษัญลักษณ์ภาควิช
กรรมการ ประธานกรรมการบริหาร
และการผู้จัดการ



นางสาวเมญ่าลักษณ์ ษัญลักษณ์ภาควิช
กรรมการ



นางสาวเกษรา ษัญลักษณ์ภาควิช
กรรมการ



นางสาวอุมาพร ษัญลักษณ์ภาควิช
กรรมการ



นางวีพร ไชยสิริยะสวัสดิ์
กรรมการ และเลขานุการบริษัท

คณะกรรมการบริหาร



นายวีรวัฒน์ ชัยลักษณ์ภาคย์
ประธานกรรมการบริหาร



นางสาวเบญจญาลักษณ์ ชัยลักษณ์ภาคย์
กรรมการบริหาร



นางสาวเกศรา ชัยลักษณ์ภาคย์
กรรมการบริหาร



นางวีรพร ไชยลักษณ์ภาคย์
กรรมการบริหาร



นายพนม ไตรสุวรรณ
กรรมการบริหาร

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุป

ข้อมูลฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

(หน่วย : ล้านบาท)

	ปี 2553		ปี 2552		ปี 2551	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
สินทรัพย์รวม	3,240.12	100.0%	2,178.26	100.0%	1,801.23	100.0%
หนี้สินรวม	1,524.95	47.1%	631.68	29.0%	755.80	42.0%
ทุนจดทะเบียน	700.00	21.6%	700.00	32.1%	700.00	38.8%
ทุนชำระแล้ว	675.00	20.8%	675.00	31.0%	500.00	27.7%
ส่วนของผู้ถือหุ้น	1,715.17	52.9%	1,546.58	71.0%	1,045.43	58.0%
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (บาท/หุ้น)	2.54		2.29		2.09	

(หน่วย : ล้านบาท)

	ปี 2553		ปี 2552		ปี 2551	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
รายได้จากการขายและรายได้ค่าเช่า	1,248.42	100.0%	1,365.97	100.0%	1,249.69	100.0%
ต้นทุนขาย	732.82	58.7%	806.19	59.0%	714.28	57.2%
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	222.71	17.8%	142.75	10.5%	150.02	12.0%
กำไรจากการดำเนินงาน	404.90	32.4%	438.39	32.1%	403.76	32.3%
กำไรสุทธิ	323.60	25.9%	286.51	21.0%	279.23	22.3%
กำไรต่อหุ้น (บาท/หุ้น)	0.47		0.42		0.56	

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

	งบการเงินรวม	
	2553	2552
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	41.3%	41.0%
อัตรากำไรสุทธิ (%)	25.4%	20.8%
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (%)	19.4%	21.9%
อัตราผลตอบแทนจากลินทรัพย์ (%)	11.7%	14.3%
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	1.35	3.40
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.89	0.41
อัตราการจ่ายเงินปันผล (%)	40.0%	40.1%

ข้อมูลก่อตัวไป

ชื่อบริษัทก่อตัวหลักทรัพย์	:	บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
เลขทะเบียนบอร์ด	:	0107548000684
ประเภทธุรกิจ	:	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ อาคารพาณิชย์ และอาคารชุด รวมทั้ง พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้เช่า และงานบริการด้านอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	เลขที่ 524 ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10320
ทุนจดทะเบียน	:	700,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	:	จำนวนหุ้นสามัญ 675,000,000 หุ้น มูลค่าต่อหุ้นที่ตราไว้ 1.00 บาท
โทรศัพท์	:	0-2541-4642
โทรสาร	:	0-2541-5164
Home page	:	www.senadevelopment.com
นิติบุคคลก่อตัวทัน	:	รายละเอียดตามหัวข้อ “ลักษณะการประกอบธุรกิจ”
บุคคลอ้างอิง	:	
1) นายทะเบียนหลักทรัพย์	:	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จำกัด ชั้น 4, 6 – 7 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ 0-2596-9311 โทรสาร 0-2832-4994-5
2) ผู้สอบบัญชี	:	บริษัท แกรนด์ ออดิท จำกัด 140/46-47 อาคารไอทีเอฟทาวเวอร์ ชั้น 21 ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500 โทรศัพท์ 0-2671-3181-2 โทรสาร 0-2671-3183

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

ประวัติความเป็นมา

บริษัท เสนาเดี๋ยวelloปมเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เดิมชื่อบริษัท กรุงเทพเคหะกรุ๊ป จำกัด จดทะเบียนก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2536 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มต้น 50.0 ล้านบาท โดยนายธีรวัฒน์ วัชญลักษณ์ภาควิชย์ ("คุณธีรวัฒน์") ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ คุณธีรวัฒน์ฯ เริ่มต้นดำเนินธุรกิจด้วยการจำหน่ายและติดตั้งวัสดุก่อสร้างประเภทไม้ ก่อนที่จะเข้าสู่การทำธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย โดยเริ่มต้นจากที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ ซึ่งโครงการแรก คือ "โครงการเสนา 84" ในปี 2527 เป็นโครงการทาวน์เฮ้าส์ขนาดเล็ก ราคาขายเฉลี่ยประมาณ 6 แสนบาท และเปิดโครงการที่เน้นที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์เป็นผลิตภัณฑ์หลักเพิ่มขึ้นอีกในช่วงต้น หลังจากนั้น จึงมีการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทอื่นเพิ่มมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และอาคารพาณิชย์

บริษัทฯ ได้แปลงสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด และเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนเป็นครั้งแรก (Initial Public Offering; IPO) เพื่อระดมเงินทุนไปใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ บริษัทฯ ได้นำหุ้นสามัญของบริษัทฯ เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 29 กรกฎาคม 2552 ณ วันที่ 31 มีนาคม 2553 บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียน 700 ล้านบาท ทุนชำระแล้ว 675 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 675 ล้านหุ้น มูลค่าต่อหุ้นที่ตราไว้ 1 บาท

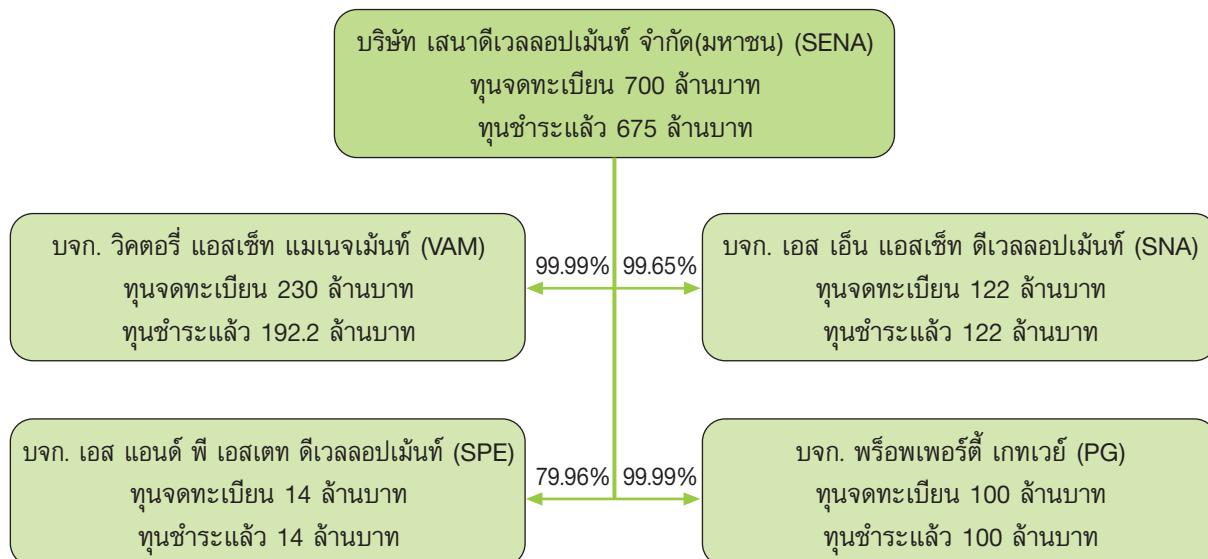
ภาพรวมธุรกิจของบริษัทฯ

บริษัทฯ และบริษัทย่อย เน้นการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบที่หลากหลาย ทั้งโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบและแนวสูง เพื่อให้ครอบคลุมและตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และโครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบอื่นที่ตอบสนองการใช้ชีวิตประจำวันของกลุ่มลูกค้า บริษัทฯ จะพิจารณาลงทุนซื้อที่ดินในทำเลที่มีศักยภาพในการพัฒนาโครงการในต้นทุนที่เหมาะสมและส่งผลถึงการกำหนดราคาขายในระดับที่สามารถแข่งขันได้และให้ผลตอบแทนการลงทุนที่คุ้มค่าการออกแบบที่อยู่อาศัยและผังโครงการที่ลงตัวในทุกมิติ การพัฒนาที่ดินและการก่อสร้างที่มีคุณภาพ การให้ข้อเสนอเงื่อนไขทางการเงินที่เหมาะสมเพื่อช่วยแบ่งเบาภาระทางการเงินให้แก่ลูกค้าและอีกหนึ่งวิธีการที่ดึงดูดลูกค้า อาทิ การดูแลด้านความปลอดภัย การร่วมสร้างคุณภาพสังคมที่อบอุ่นของแต่ละโครงการ การรับบริการดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลางและสภาพแวดล้อมโครงการ ภายหลังจากโอนกรรมสิทธิ์เพื่อที่ส่วนกลางให้แก่นิตบุคคลบ้านจัดสรรหรือนิตบุคคลอาคารชุดเป็นที่เรียบร้อยแล้ว รวมทั้งการเป็นสื่อกลางในการอำนวยความสะดวกในการขายบ้านให้แก่กลุ่มลูกค้าของโครงการเสนา เป็นต้น ทั้งนี้เพื่อสร้างความพึงพอใจสูงสุดให้กับกลุ่มลูกค้าภายใต้แนวคิด "Integrating Customer Experience" ซึ่งเป็นแนวคิดในการบริหารโครงการและบริการลูกค้าแบบครบวงจร ทั้งก่อนเลือกซื้อที่อยู่อาศัยในโครงการของบริษัทฯ ไปตลอดจนถึงหลังจากขายที่อยู่อาศัยของโครงการ (Integrated Solution) นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้จัดตั้งโครงการ "เสนา แฟมิลี่ การ์ด" (SENA Family Card) เพื่อสร้างสัมคมลูกค้าบ้านเสนาขึ้นมา ซึ่งกลุ่มลูกค้าสมาชิกนี้จะเป็นกลุ่มกำลังซื้อที่สำคัญต่อไป

ในการพิจารณาพัฒนาโครงการประเภทที่อยู่อาศัย บริษัทฯ จะเน้นความหลากหลายของที่อยู่อาศัยทั้งแนวราบและแนวสูง ในทำเลที่ดีที่มีศักยภาพและอยู่ในแนวสาธารณูปโภค โดยกำหนดระดับราคาซึ่งเป็นราคาที่สามารถแข่งขันได้ (ระหว่าง 500,000 – 6,000,000 บาท) ภายใต้แนวคิดความคุ้มค่าคุ้มราค เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าในกลุ่มเป้าหมายหลัก ได้แก่ กลุ่มผู้มีรายได้ระดับล่างถึงปานกลางซึ่งต้องการที่อยู่อาศัยในระดับราคาตั้งแต่ 500,000 ถึง 6,000,000 บาท และเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ มากกว่าร้อยละ 95 ของความต้องการที่อยู่อาศัยรวมในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล อีกทั้งกลุ่มดังกล่าวในสัดส่วนกว่าร้อยละ 35 เป็นกลุ่มที่ยังไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ก่อปรับกับจากแนวโน้ม

จำนวนคนต่อครัวเรือนที่ลดลงโดยต่อเนื่องส่งผลให้ความต้องการที่อยู่อาศัยของกลุ่มเป้าหมายมีจำนวนเพิ่มสูงขึ้นควบคู่ไปด้วย โดยบริษัทฯ เน้นการพัฒนาโครงการภายใต้การบริหารงานของบริษัทฯ เอง ซึ่งจากประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจมากกว่า 20 ปี ทำให้บริษัทฯ ทราบถึงความต้องการที่อยู่อาศัยของลูกค้าในกลุ่มดังกล่าวเป็นอย่างดี และนอกจากการพัฒนาที่อยู่อาศัย เพื่อจำหน่ายแล้ว บริษัทฯ ยังได้ดำเนินโครงการ อพาร์ทเม้นท์ให้เช่าซึ่งถือเป็นการขยายธุรกิจที่ก่อให้เกิดรายได้อย่างต่อเนื่อง (Recurring Income) ในทำเลที่เหมาะสม มีศักยภาพ สร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง และให้ผลตอบแทนที่คุ้มค่า อีกทั้งยังช่วยให้ บริษัทฯ สามารถลดความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจได้

โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัท (ณ 31 ธันวาคม 2553)



SENA ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 SENA มี โครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 13 โครงการ มูลค่าโครงการคงเหลือรวมทั้งสิ้นประมาณ 1,800 ล้านบาท

บริษัทที่อยู่

VAM จดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 12 มกราคม 2542 ดำเนินธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียน ปัจจุบัน VAM มีโครงการอพาร์ทเม้นท์ให้เช่าที่อยู่ภายใต้การบริหารได้แก่ “เสนาเข้าส์ รัชโยธิน” ตั้งอยู่ที่ ถนนพหลโยธิน ซอย 30 และโครงการ “เสนาเข้าส์ ลำลูกกา คลอง 2” บริเวณลำลูกกา คลอง 2 จังหวัดปทุมธานี

SNA จดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 22 พฤษภาคม 2548 ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย เพื่อขาย บริษัทฯ ถือหุ้นเป็นร้อยละ 99.65 ของทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 SNA มีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 3 โครงการ มูลค่าโครงการคงเหลือรวมทั้งสิ้นประมาณ 296.39 ล้านบาท

SPE จดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 12 เมษายน 2548 ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 79.96 ของทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 SPE มีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 1 โครงการ คือโครงการ “แพรมาร์ คลอง 7” มูลค่าโครงการคงเหลือ 128 ล้านบาท

PG (เดิมชื่อ บริษัท เอส.เอ.แอลเซ็ท จำกัด) จดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 5 มีนาคม 2553 ดำเนินธุรกิจพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 100.00 ของทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 PG มีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 1 โครงการ คือ โครงการบริเวณถนนรามอินทรา กม. 9

ผลิตภัณฑ์ของบริษัทฯ

บริษัทฯ และบริษัทฯ อย่างดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบที่หลากหลาย ทั้งประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย ในแนวราบและแนวสูง ที่อยู่อาศัยให้เช่า และโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นที่สามารถตอบสนองการใช้ชีวิตประจำวัน ของกลุ่มลูกค้า โดยเน้นพัฒนาโครงการในทำเลที่เหมาะสมและมีศักยภาพ ตามแนวระบบสาธารณูปโภคและการคมนาคม ซึ่งบริษัทฯ มีรูปแบบที่อยู่อาศัยที่หลากหลายจำนวน 6 รูปแบบ ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ อาคารพาณิชย์ คอนโดมิเนียม และอพาร์ทเม้นท์ให้เช่า ภายใต้ชื่อโครงการต่างๆ เพื่อให้เชื่อโครงการสามารถแยกลักษณะเฉพาะของโครงการ โดยกลุ่มลูกค้า อยู่ในกลุ่มระห่ำว่าง C- จนถึง B+ ปัจจุบันการดำเนินโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย บริษัทฯ มีนโยบายในการขายที่อยู่อาศัยแนวสูงในลักษณะขายก่อนสร้าง ทั้งนี้เพื่อลดความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจ สำหรับที่อยู่อาศัยแนวราบ บริษัทฯ และบริษัทฯ อย่างมีนโยบายในการขายทั้งประเภทสร้างเสร็จก่อนขายและประเภทลั่งสร้าง โดยในแต่ละโครงการจะมีบ้านตัวอย่าง ที่สร้างเสร็จเรียบร้อยแล้วให้ลูกค้าได้พิจารณา ก่อนตัดสินใจเลือกซื้อ

จากที่กล่าวมาข้างต้น นอกจากการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อขายแล้ว บริษัทฯ และบริษัทฯ อย่างยังดำเนินธุรกิจ อลังหาริมทรัพย์ที่สร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง (Recurring Income) ได้แก่ โครงการอพาร์ทเม้นท์ให้เช่า ซึ่งตั้งอยู่ในเขตชุมชน ใกล้ สถานที่ทำงานและสถานศึกษา โดยเน้นสภาพแวดล้อมโครงการและพื้นที่ใช้สอยพร้อมลิ่งอำนวยความสะดวกให้ลั่งชุมชน และมีรูปแบบอาคารที่ทันสมัย พร้อมลิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน เน้นกลุ่มลูกค้าที่เป็นข้าราชการ พนักงานบริษัท และ นักศึกษา โดยปัจจุบันบริษัทฯ มีโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่สร้างรายได้อย่างต่อเนื่องภายใต้การบริหารงานของบริษัทฯ อย่าง (VAM) ได้แก่ “โครงการเสนาเข้าส์” ซึ่งเป็นโครงการอพาร์ทเม้นท์ให้เช่าทั้งแบบรายเดือนและรายวัน ตั้งอยู่บริเวณถนนพหลโยธิน ซอย 30 กรุงเทพมหานคร โครงการประกอบด้วยอาคารอพาร์ทเม้นท์จำนวน 2 อาคาร รวม 159 ห้อง ก่อสร้างแล้วเสร็จและ เปิดดำเนินการตั้งแต่ปี 2550 เป็นต้นมา และปัจจุบันอยู่ระหว่างการก่อสร้างโครงการอพาร์ทเม้นท์ให้เช่าอีกแห่งหนึ่งบริเวณลำลูกกา คลอง 2 เพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าในพื้นที่บริเวณดังกล่าว

บริษัทฯ มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ได้แก่ กลุ่มผู้มีรายได้ระดับล่างถึงกลุ่มผู้มีรายได้ระดับปานกลาง ซึ่งต้องการที่อยู่อาศัย ในระดับราคาตั้งแต่ 500,000 ถึง 6,000,000 บาท และเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่มากกว่าร้อยละ 95 ของความต้องการที่อยู่อาศัยรวมในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล อีกทั้งกลุ่มดังกล่าวในสัดส่วนกว่าร้อยละ 35 เป็นกลุ่ม ที่ยังไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ก่อปรับกับจากแนวโน้มจำนวนคนต่อครัวเรือนที่ลดลงโดยต่อเนื่องส่งผลให้ความต้องการ ที่อยู่อาศัยของกลุ่มเป้าหมายมีจำนวนเพิ่มสูงขึ้นควบคู่ไปด้วย

บริษัทฯ มีแผนงานที่จะทำตลาดหลังการขายในลักษณะบริการหลังการขายเพื่อสร้างประสบการณ์ที่นำไปทับให้ กับกลุ่มลูกค้า อาทิ การดูแลด้านความปลอดภัย การร่วมสร้างคุณภาพสังคมที่อบอุ่นของเด็กระยะ การรับบริหารดูแล สาธารณูปโภคส่วนกลางและสภาพแวดล้อมโครงการภายหลังจากโอนกรรมสิทธิ์พื้นที่ส่วนกลางให้แก่นิติบุคคลบ้านจัดสรรหรือ นิติบุคคลอาคารชุดเป็นที่เรียบร้อยแล้ว รวมทั้งการเป็นสื่อกลางในการอำนวยความสะดวกในการขายบ้านให้แก่กลุ่มลูกค้าของ โครงการเล่น เป็นต้น ทั้งนี้เพื่อสร้างความพึงพอใจสูงสุดให้กับกลุ่มลูกค้าภายใต้แนวคิด “Integrating Customers Experience” ซึ่งเป็นแนวคิดในการบริหารโครงการและการบริการลูกค้าแบบครบวงจร ทั้งก่อนเลือกซื้อที่อยู่อาศัยในโครงการของบริษัทฯ ไปตลอดจนถึงหลังจากขายที่อยู่อาศัยของโครงการ (Integrated Solution)

บริษัทฯ มีแผนงานสำหรับโครงการในอนาคต ซึ่งจะใช้ชื่อโครงการ 6 ชื่อหลัก สำหรับที่อยู่อาศัยในแนวราบและแนวสูง โดยมีชื่อโครงการ แบบบ้านที่จำหน่าย ระดับราคา และกลุ่มลูกค้า ดังนี้

ชื่อโครงการ	ลักษณะที่อยู่อาศัย	ราคายา	กลุ่มลูกค้า
เสนารោនទីមេ	บ้านเดี่ยว	3 - 7 ล้านบาท	B ถึง B+
เสนารោនវិលីស	บ้านเดี่ยว และบ้านแฝด	ไม่เกิน 3 ล้านบาท	C+ ถึง B
เสนาวិលតា	บ้านแฝด และทาวน์เฮาส์	1 – 2.5 ล้านบาท	C ถึง C+
เดอะนិច	คอนโดมิเนียม	1.5 – 2.5 ล้านบาท	C ถึง B+
เดอะគិច	คอนโดมิเนียม	0.7- 0.9 ล้านบาท	C- ถึง C
เดอะកែច	คอนโดมิเนียม	0.5 - 0.6 ล้านบาท	C-

โดยบริษัทฯ แบ่งกลุ่มลูกค้าเป้าหมายตามรายได้ครัวเรือนต่อเดือน เพื่อประโยชน์ในการวางแผนนโยบายทางด้านผลิตภัณฑ์ และการตลาด โดยกลุ่มลูกค้าเป้าหมายแบ่งได้ดังนี้

กลุ่มลูกค้า	รายได้ครัวเรือน (บาทต่อเดือน)
A	100,000 – 150,000
B +	80,000 – 100,000
B	60,000 – 80,000
C +	40,000 – 60,000
C	20,000 – 40,000
C -	< 20,000

โครงสร้างรายได้ของบริษัท (ข้อมูลตามงบการเงินรวม)

ประเภทรายได้	ณ 31 ธ.ค. 2551		ณ 31 ธ.ค. 2552		ณ 31 ธ.ค. 2553	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
1. รายได้จากการขาย :						
- แนวราบ	969.0	77.6%	806.5	59.0%	743.4	59.5%
- แนวสูง	222.7	17.8%	530.3	38.8%	485.2	38.9%
รวมรายได้จากการขาย	1,191.7	95.4%	1,336.8	97.8%	1,228.6	98.4%
2. รายได้จากการขายที่ดิน ¹	41.0	3.3%	12.0	0.9%	0.0	0.0%
3. รายได้จากการให้เช่าและบริการ	16.9	1.4%	17.2	1.3%	19.8	1.6%
รวมรายได้	1,249.6	100.0%	1,365.9	100.0%	1,248.4	100.0%

หมายเหตุ: /1 - รายได้จากการขายที่ดินในปี 2551 เป็นการขายที่ดินเปล่าในโครงการวันยนต์ (ภายใต้การบริหารของ SRH) และรายได้จากการขายที่ดินในปี 2552 เป็นการขายที่ดินเปล่าที่ยังไม่มีการพัฒนาโครงการ

เป้าหมายการดำเนินธุรกิจ

เป้าหมาย : “บริษัทฯ มีความมุ่งมั่นที่จะเป็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์ที่ตอบสนองความต้องการลูกค้าในระดับกลาง-ล่าง โดยเน้นการพัฒนาลินทรัพย์ให้มีคุณค่าสูงสุด และเน้นการบริการที่ครบวงจร เพื่อให้ง่ายต่อการเป็นเจ้าของและสะดวกสบายต่อการอยู่อาศัย”

พันธกิจ :

- สร้างความน่าเชื่อถือและการลงทุนที่ทำให้บริษัทฯ มีความมั่นคงในการดำเนินงาน โดยลงทุนธุรกิจที่เกี่ยวข้อง
- ทำให้ลูกค้ามีความพึงพอใจกับลินค้ามากขึ้น
- เป็นองค์กรแห่งการให้ความรู้และพร้อมนำความรู้มาใช้ในการพัฒนาตนเองและอุตสาหกรรม
- การได้มีโอกาสตอบแทนคืนสู่สังคมอย่างต่อเนื่อง และบริหารงานด้วยความโปร่งใสตามหลักบรรษัทภิบาลที่ดี

การประเมินศักยภาพในการแข่งขัน

ปัจจุบันการแข่งขันระหว่างผู้ประกอบการในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีสูงมากขึ้น เนื่องจากผู้ประกอบการรายใหญ่หลายราย เน้นการให้ความสำคัญกับการเข้ามาควบคุมเรื่องต้นทุนวัสดุ โดยเป็นผู้จัดหาต่อรองเพื่อซื้อในปริมาณมาก ทำให้ได้ราคาต่ำกว่าที่ถูกกว่าและได้วัสดุดีมาในระยะเวลาที่รวดเร็ว ซึ่งทำให้ไม่เกิดความล่าช้าในการก่อสร้าง รวมทั้งผู้ประกอบการขนาดใหญ่ที่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์ฯ มีศักยภาพในการเข้าถึงแหล่งเงินกู้หรือแหล่งเงินทุนที่มีต้นทุนต่ำ อีกทั้งมีแบรนด์มีชื่อเสียง เป็นที่ยอมรับและมีความน่าเชื่อถือมากกว่าผู้ประกอบการรายเล็ก ทำให้ผู้ประกอบการขนาดเล็กหลายรายมีจำนวนลดลงอย่างมาก แต่อย่างไรก็ตามการแข่งขันระหว่างผู้ประกอบรายใหญ่ก็ยังทวีคุณเพิ่มมากขึ้น

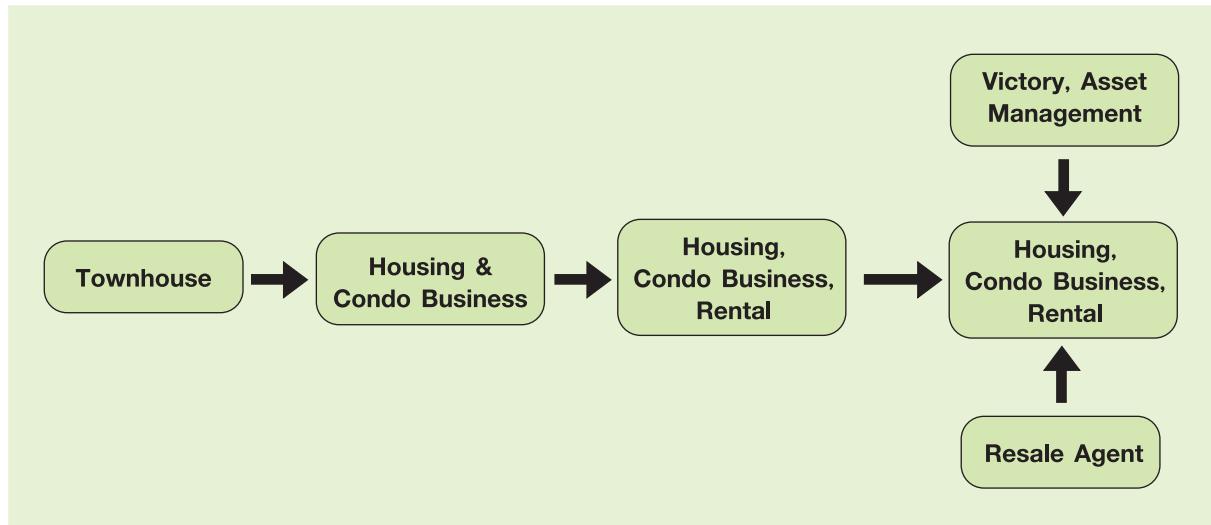
การตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย ราคาก็เป็นปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย ดังนั้น ผู้ประกอบการหลายราย จึงพยายามเพิ่มโอกาสทางธุรกิจโดยการบริหารต้นทุนและค่าใช้จ่ายให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น เพื่อให้มีข้อได้เปรียบในการกำหนดราคาให้ได้มากที่สุด โดยผู้ประกอบการรายใหญ่บางรายใช้กลยุทธ์ Backward Integration โดยลงทุนทำธุรกิจโรงงานผลิตวัสดุก่อสร้างเอง และศึกษาเทคนิคในการลดระยะเวลา ก่อสร้าง ควบคุมต้นทุนและขยายโอกาสทางธุรกิจ นอกจากนั้น ผู้ประกอบการรายใหญ่บางรายใช้กลยุทธ์ Forward Integration อาทิ การตั้งธนาคารของตนเอง เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ลูกค้า ในการสนับสนุนเงินกู้ซื้อบ้านและเสนออัตราดอกเบี้ยที่จุนใจ อีกปัจจัยที่กระบวนการต่อต้นทุนค่อนข้างมาก คือการเข้าสู่แหล่งวัสดุดี ซึ่งปัจจุบันผู้ประกอบการรายใหญ่พยายามที่จะมีการเปิดตัวโครงการอย่างต่อเนื่อง เพื่อประโยชน์ทางด้านการลดต้นทุน รวมทั้งสามารถที่จะใช้ผู้รับเหมา ก่อสร้างประจำได้ ซึ่งช่วยให้ต้นทุนในการก่อสร้างลดน้อยลง ถือเป็นข้อได้เปรียบที่สำคัญในการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ ได้กำหนดกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจเพื่อเพิ่มศักยภาพการแข่งขันในปี 2554 ดังนี้

1. อนุรักษ์นิยม และรอบคอบเพื่อให้เกิดความมั่นคง (Trust & Strong Financial)
2. ลูกค้าเป็นจุดศูนย์กลาง (Customer Centric Approaches)
3. การให้ความรู้แก่อุตสาหกรรม (Knowledge – Driven & Sharing to both industry & Customer)
4. การตอบแทนคืนสู่สังคมและมีความโปร่งใสในการดำเนินงาน (CSR)

นอกจากการสร้างภาพลักษณ์ลินค้าของกลุ่มเสนาที่มีคุณภาพสูงสุด ผ่านกลยุทธ์ทางการตลาดที่เหมาะสมและตรงกับความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายแล้ว ปี 2554 จะเป็นปีแห่งการสร้างตัวตนของเสนา “Brand Awareness” โดยจะผนวกร่วมกับกลยุทธ์ต่างๆ ที่จะเป็นกุญแจไปสู่เป้าหมายในการสร้าง Brand ของกลุ่ม SENA ให้เข้มแข็ง และครองใจลูกค้า

อย่างถาวร โดยกำหนดให้ลูกค้าคือจุดศูนย์กลาง บริษัทฯ จะวางแผนขยายฐานการทำธุรกิจด้านงานบริการที่ครบวงจรเพิ่มขึ้น ในปี 2554 อาทิ ส่วนงานสนับสนุนการซื้อขายเปลี่ยนมือ (Sale Agent) และส่วนบริหารงานนิติบุคคล เป็นต้น ทั้งนี้เพื่อตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้าให้ครบถ้วน ให้ง่ายต่อการเป็นเจ้าของ และอำนวยความสะดวกสบายต่อการอยู่อาศัย ดังนั้นภาพลักษณ์การพัฒนาการด้านผลิตภัณฑ์และการบริการของกลุ่มเสนาจะเป็นดังแผนภาพที่แสดง



สรุปภาวะเศรษฐกิจและธุรกิจสังหาริมทรัพย์ ปี 2553 และแนวโน้ม ปี 2554

ภาพรวมธุรกิจสังหาริมทรัพย์ปี 2553

- ในปี 2553 มียอดจำหน่ายที่อยู่อาศัยจำนวน 95,840 หน่วย คิดเป็นมูลค่าตลาดรวมประมาณ 258,714 ล้านบาท
- ประเภทของที่อยู่อาศัยที่มีสัดส่วนยอดขายสูงสุดยังคงเป็นอาคารชุด ที่มียอดขายประมาณ 49,442 ล้านบาท หรือคิดเป็น 52% ของมูลค่าตลาดรวม ถัดมาเป็นทาวน์เฮ้าส์ บ้านเดี่ยว และที่อยู่อาศัยประเภทอื่น ในสัดส่วน 28% 14% และ 6% ตามลำดับ
- จำนวนอุปทานเปิดตัวใหม่ในปี 2553 มีจำนวน 116,791 หน่วย เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า 103% คิดเป็นมูลค่ารวมโครงการเปิดตัวใหม่ประมาณ 302,140 ล้านบาท
- ราคายาเฉลี่ยในปี 2553 ประมาณ 2.7 ล้านบาทต่อหน่วย ลดลงจากประมาณ 3.1 ล้านบาทต่อหน่วย ในปี 2552 เนื่องจากผู้ประกอบการส่วนใหญ่นั้นสินค้าระดับล่าง-ปานกลางเป็นสำคัญ โดยเฉพาะบ้าน BOI ทาวน์เฮ้าส์ชานเมือง และส่วนต่อขยายแวนระถไฟฟ้า
- อุปทานคงเหลือทั้งตลาด ณ ลิปปี 2553 จำนวน 130,282 หน่วย โดยแบ่งเป็นทาวน์เฮ้าส์ อาคารชุด และบ้านเดี่ยว ซึ่งมีสัดส่วนใกล้เคียงกันที่ 33% 31% และ 29% ตามลำดับ ส่วนที่เหลืออีก 7% คือที่อยู่อาศัยประเภทอื่น อาทิ บ้านแฝด อาคารพาณิชย์ ที่ดินจัดสรร เป็นต้น

ปัจจัยที่เป็นพลังว กและลบในปี 2554

- ทิศทางเศรษฐกิจยังดีอยู่ แต่อาจจะชะลอตัวลงเล็กน้อย
- ดอกเบี้ยลินเชื้อที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มที่จะปรับอัตราดอกเบี้ยใหม่
- อัตราเงินเฟ้อสูงขึ้น
- แผนการกระตุ้นเศรษฐกิจผ่านโครงการลงทุนรถไฟฟ้าสายต่างๆ ยังมีอยู่
- กระแสเงินออกไอลเข้ามาลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มากขึ้น
- ปัจจัยราคาน้ำมันผันผวน แต่แนวโน้มสูงขึ้น ล่งผลต่อราคาวัสดุก่อสร้าง
- คนมีเงินยืนมาก (เงินฝาก 6.87 ล้านล้านบาท) ดอกเบี้ยเงินฝากต่ำ จะหันมาลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มากขึ้น
- วิกฤตการเมืองภายในประเทศที่อาจจะยังไม่คลี่คลาย
- เมกะโปรเจคจากการลงทุนของต่างชาติ
- คอนโดมิเนียมอาจจะล้นตลาด หากมีการเปิดขายใหม่เพิ่มมากขึ้น
- การเก็บกำไรง้อนอย่าง หรือซื้อได้ยากขึ้น เพราะมีมาตรการ LTV ในการปล่อยสินเชื่อ
- ผู้ประกอบการรายใหญ่มีส่วนแบ่งการตลาดสูงขึ้น เปิดบริษัทในเครือมากขึ้น ทำให้ผู้ประกอบการรายเล็กต้องปรับตัว

ที่มา : ศูนย์ข้อมูล วิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย

ปัจจัยความเสี่ยง

ความเสี่ยงจากการแข่งขันในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2553 การแข่งขันในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยังคงอยู่ในระดับสูง โดยเฉพาะในเขตจังหวัดกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ผู้ประกอบการรายใหญ่ต่างใช้กลยุทธ์การแข่งขันด้านราคาเป็นสำคัญ นอกจากนี้ สถาบันการเงินต่างๆ ได้นำบ้านมือสองออกจัดงานประมูลหรือเสนอขายในราคาย่อมเยา ทำให้การแข่งขันทวีความรุนแรงเพิ่มขึ้น ลั่นปลให้บริษัทฯ ได้รับผลกระทบโดยตรงจากการเพิ่มขึ้นของอุปทานในตลาด เนื่องจากมีกลุ่มลูกค้าเดียวทันกับโครงการของบริษัทฯ

บริษัทฯ จึงมีนโยบายจะพัฒนาโครงการที่บริษัทมีประสบการณ์และเป็นที่ยอมรับของกลุ่มลูกค้าก่อน เพื่อรักษาภาพลักษณ์และความเชื่อถือ พัฒนาทัพนักวิเคราะห์แบบผลิตภัณฑ์ใหม่ๆ ที่พัฒนาและนำเสนอสู่ตลาดได้ทันทีที่ตลาดต้องการ นอกจากนี้ บริษัทฯ ก็ยังคงเน้นกลุ่มลูกค้าผู้มีรายได้ระดับล่างถึงระดับปานกลางซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลัก เนื่องจากบริษัทฯ เข้าใจและทราบถึงความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักเป็นอย่างดี และเน้นการพัฒนาโครงการหลายโครงการในแต่ละพื้นที่ เพื่อให้เกิดการประยุกต์ต่อขนาดในการลงทุน และช่วยลดค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ บริษัทฯ มีนโยบายการบริหารงานที่ชัดเจน ทำให้สามารถบริหารโครงการแต่ละโครงการได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ความเสี่ยงจากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2553 ราคารัฐดูก่อสร้างปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปี 2552 ดังจะเห็นได้จากดัชนีราคารัฐดูก่อสร้างเฉลี่ยปี 2553 และ 2552 เท่ากับ 113.3 และ 110.8 ตามลำดับ และในระหว่างปี 2553 ดัชนีราคามีความผันผวนเพียงเล็กน้อยในระหว่างปี (ที่มา : www.indexpr.moc.go.th/price_present/csi/stat/other/conyear.asp) แต่ความผันผวนของราคารัฐดูก่อสร้าง ดังกล่าวถือเป็นความเสี่ยงที่ผู้ประกอบการทุกรายรวมทั้งบริษัทฯ อาจได้รับผลกระทบจากการที่ราคารัฐดูก่อสร้างเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางที่ปรับตัวสูงขึ้น อาจส่งผลทำให้ต้นทุนค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้น

บริษัทฯ มีแนวทางการบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าว โดยสำหรับโครงการที่อยู่อาศัยในแนวราบ บริษัทฯ จะว่าจ้างผู้รับเหมาแบบ Turn Key ผ่านการเปิดประมูลโครงการ ซึ่งผู้รับเหมาจะเป็นผู้รับผิดชอบเกี่ยวกับเรื่องของการจัดซื้อวัสดุก่อสร้าง และจะเป็นผู้รับความเสี่ยงดังกล่าวแทนบริษัทฯ สำหรับโครงการที่อยู่อาศัยในแนวราบ บริษัทฯ มีนโยบายวางแผนการลั่นซื้อวัสดุก่อสร้างล่วงหน้าให้ได้ปริมาณเพื่อให้เกิดการประยุกต์ต่อขนาด และมีการจ่องปั๊มน้ำและระบายน้ำโดยจะจ่ายชำระค่าลินค่าล่วงหน้าบางส่วน ซึ่งจะช่วยให้ทราบต้นทุนการก่อสร้างและลดความเสี่ยงในการจัดหาวัสดุก่อสร้างได้

ความเสี่ยงด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

เนื่องจากกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ได้มีการปรับปรุงแก้ไข และเพิ่มเติมอยู่เสมอ บริษัทฯ จึงอาจมีความเสี่ยงหากมีการเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบดังกล่าว อาทิ การเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดการจัดสรรที่ดินตาม พ.ร.บ.จัดสรรที่ดิน การประเมินและจัดทำรายงานผลกระทบล้วน เวเดล้อม การประเมินและจัดทำรายงานผลกระทบส่วนภูมิภาค อาคารสูง การเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบเกี่ยวกับการกำหนดเขตการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายผังเมือง ปัญหาการเรียก เวนคืนที่ดินเพื่อการก่อสร้างสาธารณูปโภคของภาครัฐ เป็นต้น ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อเนื้อที่ขายและรายได้ของโครงการ หรือ ส่งผลกระทบต่อต้นทุนและค่าใช้จ่ายโครงการ

บริษัทฯ ลดความเสี่ยงโดยการศึกษาและติดตามการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับกฎหมายต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง เพื่อเตรียมความพร้อมสำหรับการปรับเปลี่ยนการดำเนินการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าว และบริษัทฯ จะไม่ซื้อที่ดินสะสมไว้หากยังไม่มีแผนที่จะทำโครงการบนที่ดินดังกล่าว เพื่อป้องการเปลี่ยนแปลงที่อาจมีผลต่อที่ดินที่มีอยู่ได้

ความเสี่ยงจากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย และภัยคุกคามที่บ่องธนาการแห่งประเทศไทยที่เกี่ยวข้องกับภาคอสังหาริมทรัพย์

เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจไทยว่าด้วยมีการขยายตัวต่อเนื่องในปี 2553-2554 และแนวโน้มของภาวะเงินเพื่อประเทศไทยอาจจะเพิ่มขึ้นจากแรงกดดันด้านราคาน้ำมันและสินค้าโภคภัณฑ์ที่ปรับสูงขึ้น นักวิเคราะห์เศรษฐกิจส่วนใหญ่จึงวิเคราะห์ว่าคณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) ธนาคารแห่งประเทศไทย จะมีการปรับอัตราดอกเบี้ยนโยบายเพิ่มขึ้นโดยอาจมีการปรับอัตราดอกเบี้ยนโยบายเพิ่มขึ้น 0.5%-1.0% ในปี 2554 อย่างค่อยเป็นค่อยไป เพื่อคุ้มครองการคาดการณ์เงินเพื่อไม่ให้เร่งสูงขึ้นเกินไป และลดโอกาสที่จะเกิดความไม่สงบภายในระบบการเงินของประเทศไทยได้ ทั้งนี้การปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ยนโยบายย่อมส่งผลทำให้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของสถาบันการเงินปรับเพิ่มขึ้นในทิศทางเดียวกัน ภาคธุรกิจลังหาริมทรัพย์จะได้รับผลกระทบจากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยเช่นกัน โดยสามารถพิจารณาได้ 2 ประเด็น กล่าวคือ

- การปรับตัวเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยส่งผลกระทบต่อเงินทุนอุปสงค์ (Demand-pull Inflation) ทำให้ค่าของเงินลงทุนหรือกล่าวอีกนัยหนึ่งว่ากำลังซื้อของผู้บริโภคลดลง (Purchasing Power) และลูกค้าโดยส่วนใหญ่จะขอสับสนนุนลินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงิน (Housing Loan) ดังนั้นหากอัตราดอกเบี้ยปรับตัวสูงขึ้นย่อมส่งผลต่อทำให้วงเงินกู้ที่สถาบันการเงินจะให้การสนับสนุนก็จะลดลง รวมทั้งส่งผลต่อยอดผ่อนชำระต่อเดือนที่จะต้องปรับเพิ่มขึ้น ทำให้เมื่อเปรียบเทียบกับความสามารถในการผ่อนชำระของลูกค้าแล้ว ลูกค้าอาจจะไม่สามารถซื้อที่อยู่อาศัยในระดับราคาที่ต้องการได้และผลกระทบต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของลูกค้า
- การปรับตัวเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยส่งผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ เนื่องจากบริษัทฯ มีการขอรับการสนับสนุนวงเงินกู้จากสถาบันการเงินเพื่อใช้ในการขยายกิจการ และรองรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ที่จะเกิดขึ้นในอนาคต ดังนั้น หากอัตราดอกเบี้ยมีการปรับตัวสูงขึ้นย่อมส่งผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ เช่นกัน

ในปี 2553 ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศมาตรการกำหนดอัตราส่วนเงินให้ลินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan to Value : "LTV Ratio") สำหรับการให้ลินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Housing Loan) สำหรับการซื้อที่อยู่อาศัยที่มีราคาไม่เกิน 10 ล้านบาท โดยกำหนด LTV ของคอนโดมิเนียมที่ 90% มีผลใช้เฉพาะการซื้อขายที่ทำตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2554 เป็นต้นไป และกำหนด LTV ของที่อยู่อาศัยแนวราบที่ 95% มีผลใช้เฉพาะการซื้อขายที่ทำตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2555 เป็นต้นไป ยกเว้นข้าราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจ ทั้งนี้เพื่อเป็นการป้องกันปัญหาภาวะฟองสบู่เศรษฐกิจ ซึ่งก็เป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่ส่งผลกระทบต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของลูกค้า

ความเสี่ยงเกี่ยวกับสภาพคล่องและการเข้าถึงแหล่งเงินทุน

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ต้องใช้การลงทุนสูง เริ่มตั้งแต่การลงทุนซื้อที่ดิน พัฒนาที่ดิน ดำเนินการก่อสร้างค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารจนเสร็จเรียบร้อยจึงจะสามารถทยอยโอนกรรมสิทธิ์และมีกระแสเงินสดรับจากการขายที่อยู่อาศัย ซึ่งกิจกรรมดังกล่าวล้วนต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมากและประกอบกับมีระยะเวลาในการการบริหารโครงการนานกว่า 1-2 ปีขึ้นไป ในแต่ละโครงการ ซึ่งขึ้นอยู่กับขนาดของโครงการ ดังนั้นธุรกิจนี้จึงมีความเสี่ยงเกี่ยวกับสภาพคล่องกระแสเงินสดและความเสี่ยงเกี่ยวกับการเข้าถึงแหล่งเงินทุนที่จะต้องใช้ในการดำเนินธุรกิจ

บริษัทฯ และบริษัทที่อยู่ได้ให้ความสำคัญในการบริหารกระแสเงินสด มีการดำเนินธุรกิจอย่างระมัดระวังรอบคอบในการพิจารณาพัฒนาโครงการ เริ่มตั้งแต่การพิจารณาเลือกทำเลที่ดินที่จะลงทุนซื้อ มีการทำวิจัยเพื่อวิเคราะห์ศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการต่างๆ ให้ความสำคัญในรายละเอียดของทุกส่วนงานที่สำคัญในแต่ละโครงการ ในด้านการเข้าถึงแหล่งเงินทุน บริษัทฯ ได้รับความไว้วางใจจากสถาบันการเงินหลายแห่งที่ให้สนับสนุนลินเชื่อเป็นอย่างดีตลอดมา ทั้งในส่วนของลินเชื่อโครงการ (Project Finance) และการให้ลินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Housing Loan) แก่ลูกค้าที่สนใจจะซื้อโครงการต่างๆ ของบริษัทฯ และบริษัทที่อยู่ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังสามารถเข้าถึงแหล่งเงินทุนจากตลาดทุน โดยในช่วงปลายปี 2553 คณะกรรมการบริษัทได้มี

มติอนุมัติให้ออกและเสนอขายตั๋วแลกเงินระยะลับในวงจำกัด ภายในวงเงินไม่เกิน 500 ล้านบาท ซึ่งเป็นช่องทางในการเสริมสภาพคล่องและช่วยลดต้นทุนทางการเงินให้แก่บริษัทฯ ดังนั้นบริษัทฯ จึงมีความเสี่ยงเกี่ยวกับสภาพคล่องและการเข้าถึงแหล่งเงินทุนในระดับต่ำ

ความเสี่ยงจากการที่ผู้ถือหุ้นใหญ่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการบริหารงาน

บริษัทฯ มีกลุ่มตระกูลวัญลักษณ์ภาคย์ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ซึ่งถือหุ้นรวมกันจำนวนร้อยละ 74.08 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและเรียกชำระแล้ว ดังนั้น บริษัทฯ และ/หรือผู้ถือหุ้นรายย่อยจึงอาจมีความเสี่ยงจากการที่ผู้ถือหุ้นรายใหญ่สามารถควบคุมมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้เกือบทั้งหมด ยกเว้นเรื่องที่กฎหมายหรือข้อบังคับบริษัทกำหนดให้ต้องได้รับเสียงอนุมัติ 3 ใน 4 ของที่ประชุมผู้ถือหุ้น และผู้ถือหุ้นใหญ่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการบริหารงานเนื่องจากถือหุ้นรวมกันเกินกว่า กึ่งหนึ่ง และเป็นกรรมการบริษัทร่วมอยู่ในคณะกรรมการของบริษัทฯ เช่นกัน

อย่างไรก็ได้ บริษัทฯ นโยบายการถ่วงดุลอำนาจโดยจัดให้มีคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งเป็นกรรมการอิสระจำนวน 3 ท่าน และมีกรรมการอิสระอีกจำนวน 2 ท่าน รวมเป็นจำนวนกรรมการอิสระทั้งสิ้น 5 ท่าน จากจำนวนกรรมการบริษัททั้งหมด 10 ท่าน และประธานกรรมการตรวจสอบได้ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการบริษัทด้วย จึงเป็นการช่วยเพิ่มประสิทธิภาพและความโปร่งใสในการบริหารจัดการผ่านระบบการควบคุมตรวจสอบการดำเนินงานของบริษัทฯ และการถ่วงดุลอำนาจของคณะกรรมการบริหารของบริษัทฯ ดังนั้น บริษัทฯ จึงมั่นใจว่าผู้ถือหุ้นทุกท่าน รวมถึงผู้มีส่วนได้เสียกับบริษัทฯ จะได้รับการปฏิบัติอย่างเท่าเทียมและเป็นธรรม

โครงสร้างการก่อทุน

หลักทรัพย์ของบริษัทฯ

บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียน 700.00 ล้านบาท มีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 675.00 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวนทั้งสิ้น 675.00 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

ผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 ลำดับแรก (รวมผู้ที่เกี่ยวข้องตามมาตรา 258 แห่ง พรบ.หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535) ณ วันที่ 15 มีนาคม 2554 มีรายชื่อดังต่อไปนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	การถือหุ้น	
		จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1.	นายธีรวัฒน์ วัณลักษณ์ภาคย์	211,249,989	31.30%
2.	น.ส.เกศรา วัณลักษณ์ภาคย์	96,250,000	14.26%
3.	น.ส.ศรีวัฒน์ วัณลักษณ์ภาคย์	96,250,000	14.26%
4.	น.ส.อุมาพร วัณลักษณ์ภาคย์	76,250,000	11.30%
5.	นายชัชวาลย์ เอื้ออาเรียธรรม	20,036,500	2.97%
6.	Mr.Kenneth Rudy Kamon	18,888,700	2.80%
7.	นายสมเกียรติ ฉัตรสกุลวิไล	13,848,000	2.05%
8.	นางศรีอนงค์ กีรติวรานันท์	10,000,000	1.48%
9.	นายเอกชัย สัตบงกช	7,700,200	1.14%
10.	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	6,740,300	0.99%
11.	ผู้ถือหุ้นรายย่อย	117,786,311	17.45%
รวมทั้งสิ้น		675,000,000	100.00%
ทุนจดทะเบียน		700,000,000	ล้านบาท
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว		675,000,000	ล้านบาท

นโยบายการจ่ายเงินปันผล

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีนโยบายจ่ายเงินปันผลในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้ นิติบุคคลในแต่ละปีของงบการเงินรวม ทั้งนี้การจ่ายเงินปันผลให้นำปัจจัยต่างๆ ต่อไปนี้มาพิจารณาประกอบ เช่น ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของบริษัทฯ สภาพคล่องของบริษัทฯ การขยายธุรกิจ และปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องในการบริหารงานของบริษัทฯ ซึ่งการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวข้างต้นจะต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัทหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี)

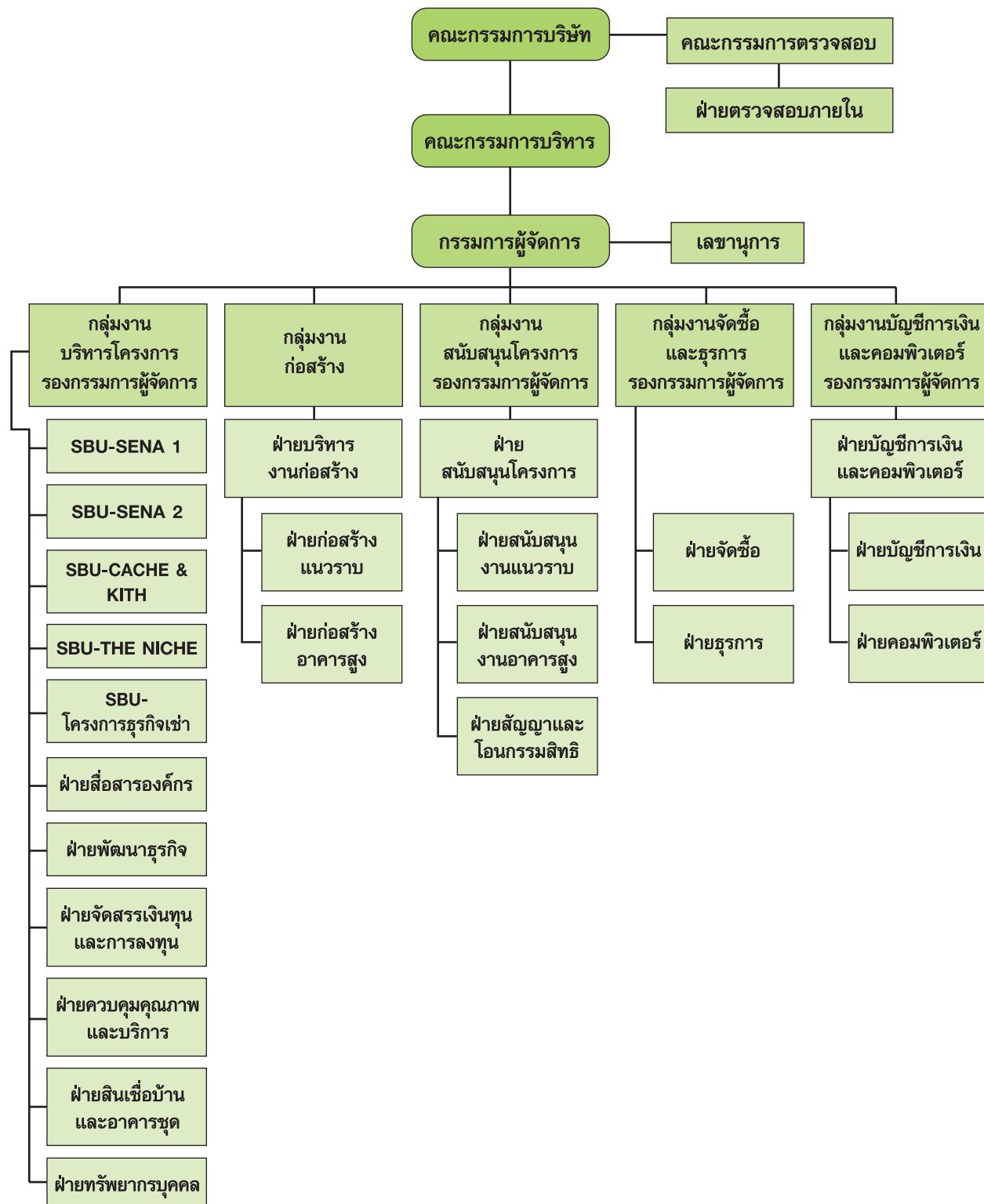
ประวัติการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ ในปี 2552-2553 (งบการเงินรวม)

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	ปี 2552	ปี 2553
กำไรสุทธิ	284.10	316.69
เงินปันผลจ่าย	113.87	126.68
อัตราการจ่ายเงินปันผล (%)	40.08%	40.00%

โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างองค์กร (Organization Chart)



หมายเหตุ : ปัจจุบัน บริษัทฯ ได้ว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญภายนอกในการตรวจสอบระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ (สำนักงานชุดที่กฤษณาจัดการบัญชี)

คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทฯ มีกรรมการจำนวน 10 ท่าน ประกอบด้วย

1. นายวิเชียร รัตนะพีระพงศ์	ประธานกรรมการบริษัท ประธานกรรมการตรวจสอบและการอิสระ
2. นายกมล บารามานิชานนท์	กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ
3. พลเอกนุญศักดิ์ กำแหงฤทธิรงค์	กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ
4. ศาสตราจารย์ไชยยศ เทมราษฎร์	กรรมการ และกรรมการอิสระ
5. พลตำรวจเอกพิชิต ควรเดชะคุปต์	กรรมการ และกรรมการอิสระ
6. นายธีรวัฒน์ วััญลักษณ์ภาคย์	กรรมการ ประธานกรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ
7. นางสาวเบญจญาลักษณ์ วััญลักษณ์ภาคย์	กรรมการ
8. นางสาวเกษรา วััญลักษณ์ภาคย์	กรรมการ
9. นางวีรพร ไชยสิริยะสวัสดิ์	กรรมการ และเลขานุการบริษัท
10. นางสาวอุมาพร* วััญลักษณ์ภาคย์	กรรมการ

หมายเหตุ * ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2553 มีมติแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2553

กรรมการซึ่งมีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัท

นายธีรวัฒน์ วััญลักษณ์ภาคย์ หรือ นางสาวเบญจญาลักษณ์ วััญลักษณ์ภาคย์ หรือ นางสาวอุมาพร วััญลักษณ์ภาคย์ ลงลายมือชื่อไว้ร่วมกันสองคน และประทับตราสำคัญของบริษัทฯ

ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

- ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนติดของที่ประชุมผู้ถือหุ้น เว้นแต่ ในเรื่องที่ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น การทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน และการซื้อขายสินทรัพย์ที่สำคัญ ตามกฎหมายที่ของตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือตามหน่วยงานอื่นๆ กำหนด เป็นต้น
- พิจารณาอนุมัติแต่งตั้งบุคคลที่มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดใน พ.ร.บ.บริษัทมหาชน พ.ศ. 2535 และกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงประกาศข้อบังคับ และ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องกับ ดำเนินการ ในกรณีที่ดำเนินการว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกจากตามวาระ
- พิจารณาแต่งตั้งกรรมการบริหาร โดยเลือกจากกรรมการของบริษัทฯ พร้อมทั้งกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และ ความรับผิดชอบของกรรมการบริหาร
- พิจารณาแต่งตั้งกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ โดยพิจารณาจากคุณสมบัติและลักษณะต้องห้ามของ กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ ตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงประกาศ ข้อบังคับ และ/หรือ ระเบียบที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณา แต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ ของบริษัทฯ ต่อไป
- พิจารณากำหนดและแก้ไขเปลี่ยนแปลงชื่อกรรมการซึ่งมีอำนาจพนับบริษัทฯ ได้
- แต่งตั้งบุคคลอื่นใดให้ดำเนินกิจการของบริษัทฯ ภายใต้การควบคุมของคณะกรรมการ หรืออาจมอบอำนาจเพื่อ ให้บุคคลดังกล่าวมีอำนาจ และ/หรือ ภายในเวลาตามที่คณะกรรมการเห็นสมควร ซึ่งคณะกรรมการอาจยกเลิก เพิกถอน เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขอำนาจนั้นๆ ได้
- พิจารณาอนุมัติการทำรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ เว้นแต่รายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ ในการพิจารณาอนุมัติดังกล่าวจะเป็นไปตามประกาศ ข้อบังคับ และ/หรือ ระเบียบที่ กี่ยวข้องกับตลาดหลักทรัพย์ฯ

9. พิจารณาอนุมัติการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน เว้นแต่รายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ ในการพิจารณาอนุมัติดังกล่าวจะเป็นไปตามประกาศ ข้อบังคับ และ/หรือ ระเบียบที่เกี่ยวข้องกับตลาดหลักทรัพย์ฯ
10. พิจารณาอนุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้น เมื่อเห็นได้ว่าบริษัทฯ มีกำไรพอสมควรที่จะทำเช่นนั้น และรายงานการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมผู้ถือหุ้นคราวต่อไป

ให้คณะกรรมการบริษัทเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานกรรมการ และเลือกกรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนเป็นรองประธานกรรมการได้ ตามที่คณะกรรมการพิจารณาเห็นสมควร คณะกรรมการบริษัทจะต้องประชุมกันอย่างน้อย 3 เดือน ต่อครั้ง

ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัททั้งนี้ จะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจซึ่งที่ทำให้คณะกรรมการบริษัท หรือ ผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริษัทสามารถถอนมติรายการที่ตน หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต.) สำหรับทั้งบริษัทฯ และบริษัทย่อย

คณะกรรมการตรวจสอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทฯ มีกรรมการตรวจสอบจำนวน 3 ท่าน ประกอบด้วย

1. นายวิเชียร รัตนะพิรพงศ์ ประธานกรรมการตรวจสอบ
2. นายกมล ธรรมานิชานนท์ กรรมการตรวจสอบ
3. พลเอกบุญศักดิ์ กำแหงฤทธิรงค์ กรรมการตรวจสอบ

หมายเหตุ : กรรมการตรวจสอบผู้มีความรู้ประสบการณ์ในการสอบทานงบการเงิน คือ นายกมล ธรรมานิชานนท์ โดยมี นางสาวอุสานี ไชยลงโภ เป็นเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ

ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

1. สอนทานให้บริษัทมีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเพียงพอ
2. สอนทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายใน (internal control) และระบบการตรวจสอบภายใน (internal audit) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิผล และพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้งโดยกัยยาย เลิกจ้างหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน
3. สอนทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
4. พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้งบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท และเสนอค่าตอบแทนของบุคคลดังกล่าว รวมทั้งเข้าร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
5. พิจารณารายการที่เกี่ยวโยงกันหรือรายการที่อาจมีความชัดແย়้งทางผลประโยชน์ ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท
6. จัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบโดยเบิดเผยแพร่ให้รายงานประจำปีของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบและต้องประกอบด้วยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้
 - (ก) ความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินของบริษัท
 - (ข) ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัท
 - (ค) ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
 - (ง) ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมสมของผู้สอบบัญชี

- (ก) ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- (ข) จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ และการเข้าร่วมประชุมของกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน
- (ช) ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมาย (charter)
- (ซ) รายการอื่นที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบภายใต้ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับ

7. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทมอบหมายด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการบริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทฯ มีกรรมการบริหารจำนวน 5 ท่าน ประกอบด้วย

1. นายธีรวัฒน์ ชัยลักษณ์ภาคย์	ประธานกรรมการบริหาร
2. นางสาวเบญจญาลักษณ์ ชัยลักษณ์ภาคย์	กรรมการบริหาร
3. นางสาวเกษรา ชัยลักษณ์ภาคย์	กรรมการบริหาร
4. นางวีพร ไชยลิริยะสวัสดิ์	กรรมการบริหาร
5. นายพนม ไตรสุวรรณ	กรรมการบริหาร

ข้อมูลอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร

1. จัดทำและนำเสนอนโยบายทางธุรกิจ เป้าหมาย แผนการดำเนินงาน กลยุทธ์ทางธุรกิจ และงบประมาณประจำปี ของบริษัทฯ เพื่อขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัท
2. กำหนดแผนธุรกิจ อำนาจการบริหารงาน และงบประมาณของบริษัทฯ เพื่อขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัท
3. ควบคุมการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามนโยบายธุรกิจ เป้าหมาย แผนการดำเนินงาน กลยุทธ์ธุรกิจ และ งบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและเอื้อต่อสภาพธุรกิจ
4. มีอำนาจพิจารณาอนุมัติการกู้หรือการขอสินเชื่อใดๆ จากสถาบันการเงิน รวมตลอดถึงการชำระหนี้และการใช้จ่ายเงิน เพื่อธุกรรมตามปกติธุรกิจของบริษัท เช่น การใช้จ่ายเงินเพื่อการลงทุน เพื่อการจัดซื้อที่ดินหรือจัดซื้อที่ดินพร้อม ลิ่งปลูกสร้าง การลงทุนก่อสร้าง และใช้จ่ายเพื่อการดำเนินงานต่างๆ ทั้งนี้ ภายในวงเงินสำหรับแต่ละรายการ ไม่เกินกว่า 700 ล้านบาท หรือจำนวนเทียบเท่า หรือเป็นไปตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย
5. กำหนดโครงสร้างองค์กรและการบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพ โดยครอบคลุมทั้งเรื่องการคัดเลือก การฝึกอบรม การว่าจ้าง และการเลิกจ้างของพนักงานของบริษัทฯ ที่เป็นคณะผู้บริหาร หรือผู้บริหารระดับสูง โดยอาจมอบหมาย ให้กรรมการผู้จัดการเป็นผู้มีอำนาจลงนามในสัญญาจ้างแรงงาน
6. กำกับดูแล และอนุมัติเรื่องที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ และอาจแต่งตั้งหรือมอบหมายให้บุคคลใด บุคคลหนึ่งหรือหลายคนกระทำการ อย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการบริหารตามที่เห็นสมควรได้ และ คณะกรรมการบริหารสามารถยกเลิก เปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขอำนาจหน้าที่ได้
7. ปฏิบัติหน้าที่อื่นใด ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวข้างต้นให้แก่คณะกรรมการบริหารนั้น กำหนดให้รายการที่กรรมการบริหาร หรือบุคคล ที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัทหรือบริษัทย่อย ให้กรรมการบริหาร ซึ่งมีส่วนได้เสียในเรื่องใด ไม่มีลิขสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้น ซึ่งการอนุมัติรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ดังกล่าวอาจต้องดำเนินการตามประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องหลักเกณฑ์ วิธีการ และการเปิดเผยรายการที่ เกี่ยวโยงกันของบริษัทจดทะเบียน

คณะพูเบริหาร

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2553 บริษัทฯ มีผู้บริหารจำนวน 4 ท่าน ประกอบด้วย

- | | |
|-------------------------------------|---|
| 1. นายธีรวัฒน์ ชัยลักษณ์ภาคย์ | กรรมการผู้จัดการ |
| | รองกรรมการผู้จัดการ กลุ่มงานบริหารโครงการ (รักษาการ) |
| 2. นางสาวเบญญาลักษณ์ ชัยลักษณ์ภาคย์ | รองกรรมการผู้จัดการ กลุ่มงานจัดซื้อและธุรการ |
| 3. นางวีพร ไชยลิริยะสวัสดิ์ | รองกรรมการผู้จัดการ กลุ่มงานบัญชีการเงิน และคอมพิวเตอร์ |
| 4. นายพนม ไตรสุวรรณ | รองกรรมการผู้จัดการ กลุ่มงานสนับสนุนโครงการ |
| | รองกรรมการผู้จัดการ กลุ่มงานก่อสร้าง (รักษาการ) |

ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการ

- มีอำนาจควบคุมการบริหารงานของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามนโยบายที่คณะกรรมการบริษัท หรือคณะกรรมการบริหารกำหนดได้ และรายงานผลการดำเนินงานต่อคณะกรรมการบริษัท หรือคณะกรรมการบริหาร ตามลำดับ
- พิจารณาการจัดสรรงบประมาณประจำปีที่ฝ่ายบริหารจัดทำเพื่อนำเสนอให้คณะกรรมการบริหารพิจารณาอนุมัติ รวมทั้งควบคุมการใช้จ่ายงบประมาณประจำปีของแต่ละหน่วยงาน
- พิจารณาประเมินการดำเนินงานของบริษัทฯ อย่างสม่ำเสมอ เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากปัจจัยต่างๆ ไม่ว่าจากภายในหรือภายนอกบริษัทฯ
- มีอำนาจสั่งการ ออกระเบียบ ประกาศ บันทึก เพื่อให้การปฏิบัติตามเป็นไปตามนโยบายของคณะกรรมการบริษัท หรือคณะกรรมการบริหาร หรือเพื่อผลประโยชน์ของบริษัทฯ
- มีอำนาจพิจารณาอนุมัติการจัดซื้อ และใช้จ่ายเงินในเรื่องที่เกี่ยวกับการดำเนินงานตามปกติของบริษัท ซึ่งรวมถึง การจัดซื้อที่ดิน การอนุมัติการจัดซื้อลินค้าวัสดุก่อสร้างและบริการอื่นที่เกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ และค่าใช้จ่ายในการ ดำเนินงาน ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร และรายจ่ายลงทุนให้เป็นตามงบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท หรือคณะกรรมการบริหาร ภายในวงเงินสำหรับแต่ละรายการไม่เกิน 100 ล้านบาท
- พิจารณาการนำสิทธิและทรัพย์สินของบริษัทฯ ไปก่อภาระผูกพันให้กับบุคคล บริษัท ห้างร้าน หรือสถาบันการเงิน เพื่อนำเสนอคณะกรรมการบริหารอนุมัติ
- พิจารณาผลกำไรและขาดทุนของบริษัทฯ การเสนอจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลหรือเงินปันผลประจำปี เพื่อเสนอคณะกรรมการบริษัทอนุมัติ
- ดำเนินการใดๆ เพื่อสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัทฯ ตามการให้อำนาจจากคณะกรรมการบริษัท ซึ่งอยู่ภายใต้นโยบายคณะกรรมการบริษัท

ทั้งนี้ การมอบอำนาจหน้าที่ของกรรมการผู้จัดการดังกล่าวข้างต้น จะไม่รวมถึงอำนาจที่ทำให้กรรมการผู้จัดการ สามารถอนุมัติรายการที่ตน หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใด (ตามข้อบังคับบริษัท และตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด) ทำกับบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย

นอกจากนี้ สำหรับบริษัทย่อยของบริษัทฯ กำหนดให้คณะกรรมการของบริษัทย่อยนั้นฯ มีอำนาจพิจารณาอนุมัติการจัดซื้อ และใช้จ่ายเงินในเรื่องที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท ซึ่งรวมถึงการจัดซื้อที่ดิน การอนุมัติการจัดซื้อลินค้าวัสดุก่อสร้าง และบริการอื่นที่เกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร และรายจ่ายลงทุนให้เป็นตามงบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ หรือคณะกรรมการบริหารของบริษัทฯ ภายในวงเงินสำหรับแต่ละรายการไม่เกิน 50 ล้านบาท โดยหากการการดังกล่าวมีจำนวนเงินกว่า 50 ล้านบาท รายการดังกล่าวต้องได้รับการพิจารณาอนุมัติโดยคณะกรรมการบริหารของบริษัทฯ และหากมีจำนวนเงินกว่า 700 ล้านบาท รายการดังกล่าวต้องได้รับการพิจารณาอนุมัติโดยคณะกรรมการของบริษัทฯ

เลขานุการบริษัท

ตามข้อกำหนดในมาตรา 89/15 ของ พรบ.หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535 กำหนดให้คณะกรรมการต้องจัดให้มีรายงานการบริษัท โดยเลขานุการบริษัท คือ นางวีรพร ไชยลิริยะลวัสดี

ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของเลขานุการบริษัท

1) จัดทำและเก็บรักษาเอกสารดังต่อไปนี้

- (ก) ทะเบียนกรรมการ
- (ข) หนังสือนัดประชุมคณะกรรมการ รายงานการประชุมคณะกรรมการ และรายงานประจำปีของบริษัท
- (ค) หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นและรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น

2) เก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสียที่รายงานโดยกรรมการหรือผู้บริหาร และส่งสำเนารายงานดังกล่าวให้ประธานกรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบทราบภายในเจ็ดวันทำการนับแต่วันที่บริษัทได้รับรายงานนั้น

3) จัดทำระบบการเก็บรักษาเอกสารและหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการแสดงข้อมูลดังต่อไปนี้ รวมทั้งดูแลให้มีการเก็บรักษาเอกสารหรือหลักฐานดังกล่าวให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ในระยะเวลาไม่น้อยกว่าห้าปีนับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว

การเก็บรักษาเอกสารและหลักฐานข้างต้น ให้หมายความรวมถึงการเก็บรักษาด้วยระบบคอมพิวเตอร์หรือระบบอื่นใดที่สามารถเรียกดูได้โดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงข้อความ

(1) การให้ข้อมูลประกอบการขออนุมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น

(2) งบการเงินและรายงานเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท หรือรายงานอื่นใดที่ต้องเปิดเผยตามมาตรา 56 มาตรา 57 มาตรา 58 หรือ มาตรา 199 แห่ง พรบ.หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

(3) ความเห็นของบริษัทเมื่อมีผู้ทำคำเสนอซื้อหุ้นของบริษัทจากผู้ถือหุ้นเป็นการทั่วไป

(4) การให้ข้อมูลหรือรายงานอื่นใดเกี่ยวกับกิจการที่บริษัทจัดทำขึ้นเพื่อเผยแพร่ต่อผู้ถือหุ้นหรือประชาชนทั่วไปตามที่คณะกรรมการกำหนด

4) ดำเนินการอื่นๆ ตามที่คณะกรรมการกำหนดทุนประกาศกำหนดต่อไป

5) ต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท มติคณะกรรมการ ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น และไม่กระทำการใดอันเป็นการชัดหรือแย้งกับประโยชน์ของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ

6) ต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบและความระมัดระวังเยี่ยงวิญญาณผู้ประกอบธุรกิจเช่นนั้นจะพึงกระทำภายใต้สถานการณ์อย่างเดียวแก่ โดย

(1) การตัดสินใจได้กระทำไปด้วยความเชื่อโดยสุจริตและสมเหตุสมผลว่าเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท เป็นสำคัญ

(2) การตัดสินใจได้กระทำนั้นฐานข้อมูลที่เชื่อโดยสุจริตว่าเพียงพอ และ

(3) การตัดสินใจได้กระทำไปโดยตนไม่มีส่วนได้เสีย ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมในเรื่องที่ตัดสินใจนั้น

ในการนี้ที่เลขานุการบริษัทพัฒนาจากตำแหน่งไม่อยู่ปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้คณะกรรมการแต่งตั้งเลขานุการบริษัทคนใหม่ภายในเก้าสิบวันนับแต่วันที่เลขานุการบริษัทคนเดิมพ้นจากตำแหน่งหรือไม่อยู่ปฏิบัติหน้าที่ได้

การสรรหากรรมการและผู้บริหาร

บริษัทฯ ยังไม่มีคณะกรรมการสรรหาโดยเฉพาะ ซึ่งบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ จะต้องเป็นบุคคลที่มีคุณสมบัติครบตามมาตรา 68 แห่ง พ.ร.บ.บริษัทมหาชน พ.ศ.2535 และตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ กจ.12/2543 เรื่องหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการขออนุญาตเสนอขาย

หุ้นที่ออกใหม่และการอนุญาต ฉบับลงวันที่ 22 มีนาคม 2543 ไม่เป็นบุคคลที่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยข้อกำหนดเกี่ยวกับผู้บริหารของบริษัทที่ออกหลักทรัพย์ ทั้งนี้ กรรมการทุกท่านและเจ้าหน้าที่บริหาร ไม่มีประวัติกระทำผิดตามกฎหมายในระยะเวลา 10 ปี ย้อนหลังก่อนวันยื่นคำขออนุญาต รวมทั้งไม่มีประวัติถูกพิพากษาลงโทษที่สุดให้เป็นบุคคลล้มละลาย ไม่เป็นบุคคลที่ฝ่าฝืนข้อบังคับ ระเบียบ ประกาศ คำสั่ง มติคณะกรรมการ หรือข้อตกลงการจดทะเบียนหลักทรัพย์กับตลาดหลักทรัพย์ฯ ตลอดจนหนังสือเวียนที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนดให้ถือปฏิบัติ หรือกระทำผิดเกี่ยวกับทรัพย์โดยทุจริตหรือกระทำผิดตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งข้อพิพาทหรือการถูกฟ้องร้องที่อยู่ระหว่างตัดสิน

1) องค์ประกอบและการสรรหากรรมการบริษัท

องค์ประกอบและการสรรหา แต่งตั้ง ถอน หรือพ้นจากตำแหน่งกรรมการบริษัทนั้น ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของบริษัท ซึ่งที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะเลือกตั้งกรรมการตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

1. ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับจำนวนหุ้นที่ตนถือ
2. ผู้ถือหุ้นแต่ละคนจะใช้คะแนนเสียงที่มีอยู่ทั้งหมดตาม (1) เลือกตั้งบุคคลคนเดียวหรือหลายคนเป็นกรรมการได้แต่จะแบ่งแยกคะแนนเสียงที่ตนมีอยู่ให้แก่บุคคลใดมากน้อยเพียงใดไม่ได้
3. บุคคลซึ่งได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับลงมาเป็นผู้ได้รับการเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่ากับจำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมามีคะแนนเสียงเท่ากัน เกินจำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ให้ผู้เป็นประธานในที่ประชุมที่เลือกตั้งกรรมการคราวนั้นเป็นผู้มีสิทธิออกเสียงชี้ขาด

ในการประชุมสามัญประจำปีทุกครั้ง ให้กรรมการออกจากตำแหน่ง 1 ใน 3 เป็นอัตรา โดยให้กรรมการที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดเป็นผู้ออกจากตำแหน่งก่อน ถ้าจำนวนกรรมการที่ออกແบ່ງให้ตรงเป็น 3 ส่วนไม่ได้ ให้กรรมการออกตามจำนวนใกล้เคียงที่สุดกับส่วน 1 ใน 3

2) องค์ประกอบและการสรรหากรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท จะต้องเป็นกรรมการบริษัทซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท และมีคุณสมบัติตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงประกาศ ข้อบังคับ และ/หรือระเบียบของตลาดหลักทรัพย์กำหนดโดยมีจำนวนไม่น้อยกว่า 3 คน ทั้งนี้ กรรมการตรวจสอบอย่างน้อย 1 คน ต้องเป็นผู้มีความรู้ด้านการบัญชีและการเงิน โดยคณะกรรมการตรวจสอบที่สรรหามาได้จะต้องมีคุณสมบัติเกี่ยวกับความเป็นอิสระ กล่าวคือ

- ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีลิขสิทธิ์ออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ทั้งนี้ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้นๆ ด้วย
- ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน พนักงาน ลูกจ้าง ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจจากความคุมของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง เว้นแต่จะได้พันจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนวันที่ได้รับการแต่งตั้ง
- ไม่เป็นบุคคลที่มีความล้มเหลวทางสายโลหิตหรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมาย ในลักษณะที่เป็นบิดามารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
- ไม่มีหรือเคยมีความล้มเหลวทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้ความสามารถอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ หรือผู้บริหารของผู้ที่มีความล้มเหลวทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง เว้นแต่จะได้พันจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนวันที่ได้รับการแต่งตั้ง

ความล้มเหลวทางธุรกิจตามวรรคหนึ่ง รวมถึงการทำรายการทางการค้าที่กระทำเป็นปกติเพื่อประกอบกิจการ การเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับลินทรัพย์หรือบริการ หรือการให้หรือรับความช่วยเหลือ

ทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้กู้ยืม ค้ำประกัน การใช้ลินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติกรรมอื่น ทำนองเดียวกัน ซึ่งเป็นผลให้บริษัทฯ หรือคู่สัญญามีภาระหนี้ที่ต้องชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่ง ตั้งแต่วันละ 3 ของ สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของผู้ขออนุญาตหรือดังต่อไปนี้ แล้วแต่จำนวนจะสูงกว่า ทั้งนี้การ คำนวณภาระหนี้ดังกล่าวให้เป็นไปตามวิธีการคำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวโยงกันตามประกาศคณะกรรมการการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ว่าด้วยการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียน ในรายการที่เกี่ยวโยงกัน โดยอนุโลมแต่ในการพิจารณาภาระหนี้ดังกล่าว ให้นับรวมภาระหนี้ที่เกิดขึ้นในระหว่าง 1 ปีก่อนวันที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบุคคลเดียวกัน

- ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง และไม่เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหาร หรือหุ้นส่วนผู้จัดการของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง สังกัดโดย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนวันที่ได้รับการแต่งตั้ง
- ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน หรือผู้ประเมินราคารัฐวิสาหกิจ ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปีจากบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้บริการทางวิชาชีพเป็นนิติบุคคล ให้รวมถึงการเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหารหรือหุ้นส่วนผู้จัดการ ของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนวันที่ได้รับการแต่งตั้ง
- ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่ง เป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ
- ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ
- กรรมการอิสระที่มีคุณสมบัติตาม 1 - 8 อาจได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทให้ตัดสินใจในการดำเนิน กิจการของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน หรือนิติบุคคลที่อาจมีความ ขัดแย้ง โดยมีการตัดสินใจในรูปแบบขององค์คุณ (collective decision) ได้

3) องค์ประกอบและสารหากรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้เสนอการแต่งตั้งบุคคลเพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการบริหารในคณะกรรมการบริหาร โดยเลือกตั้งจากการ แล/หรือผู้บริหารจำนวนหนึ่งตามที่เห็นสมควร

การประชุมคณะกรรมการ

ในปี 2553 บริษัทฯ ได้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทจำนวน 5 ครั้ง และประชุมคณะกรรมการตรวจสอบจำนวน 4 ครั้ง โดยมีคณะกรรมการเข้าร่วมการประชุมในปี 2553 ดังนี้

รายชื่อคณะกรรมการ	จำนวนครั้งที่เข้าประชุม / จำนวนครั้งการประชุม	
	การประชุม คณะกรรมการบริษัท	การประชุม คณะกรรมการตรวจสอบ
1. นายวิเชียร รัตนะพีระพงศ์	5/5	4/4
2. ศาสตราจารย์ไชยยศ เทมะรัชตะ	4/5	—
3. พลเอกบุญศักดิ์ กำแหงฤทธิรังค์	5/5	4/4
4. นายกมล ธรรมานิชานนท์	5/5	4/4
5. พลตำรวจเอกพิชิต ควรเดชะคุปต์	5/5	—
6. นายธีรวัฒน์ วัฒลักษณ์ภาคย์	5/5	—
7. นางสาวเบญญาลักษณ์ วัฒลักษณ์ภาคย์	5/5	—
8. นางสาวเกษรา วัฒลักษณ์ภาคย์	5/5	—
9. นางวีพร ไชยลิริยะสวัสดิ์	5/5	—
10. นางสาวอุมาพร วัฒลักษณ์ภาคย์	4/5	—

ค่าตอบแทนของกรรมการและผู้บริหาร

1) ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

1.1 ค่าตอบแทนกรรมการบริษัท

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2553 อนุมัติการกำหนดค่าตอบแทนกรรมการบริษัท และกรรมการตรวจสอบ สำหรับปี 2553 เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้นไม่เกิน 820,000 บาท โดยมีรายละเอียดค่าตอบแทนกรรมการบริษัทปี 2552-2553 ดังนี้

(หน่วย: บาท)

รายชื่อคณะกรรมการ	ค่าเบี้ยประชุม ปี 2552		ค่าเบี้ยประชุม ปี 2553	
	กรรมการ บริษัท	กรรมการ ตรวจสอบ	กรรมการ บริษัท	กรรมการ ตรวจสอบ
1. นายวิเชียร รัตนะพีระพงศ์	150,000	80,000	120,000	80,000
2. ศาสตราจารย์ไชยยศ เทมะรัชตะ	100,000	—	60,000	—
3. พลเอกบุญศักดิ์ กำแหงฤทธิรังค์	100,000	40,000	80,000	40,000
4. นายกมล ธรรมานิชานนท์	100,000	40,000	80,000	40,000
5. พลตำรวจเอกพิชิต ควรเดชะคุปต์	80,000	—	80,000	—
6. นายธีรวัฒน์ วัฒลักษณ์ภาคย์	—	—	40,000	—
7. นางสาวเบญญาลักษณ์ วัฒลักษณ์ภาคย์	—	—	40,000	—
8. นางสาวเกษรา วัฒลักษณ์ภาคย์	—	—	40,000	—
9. นางวีพร ไชยลิริยะสวัสดิ์	—	—	40,000	—
10. นางสาวอุมาพร วัฒลักษณ์ภาคย์	—	—	30,000	—
รวม	530,000	160,000	610,000	160,000

หมายเหตุ : ปี 2553 มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทโดยเป็นวาระเวียน 1 ครั้ง ซึ่งไม่มีการจ่ายค่าเบี้ยประชุมให้แก่กรรมการ

1.2 ค่าตอบแทนรวมของกรรมการบริหาร

กรรมการบริหารของบริษัทฯ ทุกท่าน ไม่ขอรับค่าตอบแทนในฐานะกรรมการบริหาร โดยจะรับค่าตอบแทนในตำแหน่งผู้บริหารเท่านั้น

2. ค่าตอบแทนผู้บริหาร

ค่าตอบแทนผู้บริหาร	รอบบัญชีปี 2552		รอบบัญชีปี 2553	
	จำนวน (คน)	จำนวนเงิน (บาท)	จำนวน (คน)	จำนวนเงิน (บาท)
เงินเดือนและโบนัส	5	6,224,422	4	6,692,482

2) ค่าตอบแทนอื่นที่ไม่เป็นตัวเงิน

- ไม่มี -

การกำกับดูแลกิจการที่ดี

คณะกรรมการบริษัทยืนยันนโยบายการปฏิบัติตามหลักการบริหารจัดการที่มีระบบและกระบวนการกำกับดูแลกิจการที่ดีเป็นปัจจัยสำคัญในการเสริมสร้างองค์กรให้มีระบบและมีประสิทธิภาพ โดยยึดมั่นที่จะดำเนินธุรกิจตามแนวของบรรษัทภิบาลที่ดี เพื่อสร้างกลไกในการนำมาซึ่งความสำเร็จในการดำเนินธุรกิจเพื่อให้เกิดประสิทธิภาพและประสิทธิผล และก่อให้เกิดความเป็นธรรมาภิบาลที่ดี ไม่ว่าจะเป็นผู้ถือหุ้น ผู้มีส่วนได้เสีย คณะกรรมการ คณะกรรมการผู้ดูแล บุคลากรของบริษัทฯ และเพื่อให้สอดคล้องกับทิศทางเดียวกันที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้กำหนด โดยแบ่งเป็น 5 หมวด ดังต่อไปนี้

หมวดที่ 1 : สิทธิของผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญกับสิทธิของผู้ถือหุ้นโดยไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการละเมิดหรือการรอนสิทธิของผู้ถือหุ้น รวมถึงได้อำนวยความสะดวกแก่ผู้ถือหุ้นในการใช้สิทธิต่างๆ จึงได้มีการกำหนดแนวทางการดำเนินงาน เพื่อสร้างความมั่นใจว่าผู้ถือหุ้นได้รับการคุ้มครองสิทธิขั้นพื้นฐาน ดังนี้

- บริษัทฯ จะแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทุกท่านทราบถึงความคืบหน้าการดำเนินงานของกิจการอย่างสม่ำเสมอ โดยการแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบโดยตรงหรือผ่านทางตลาดหลักทรัพย์ฯ

- บริษัทฯ ได้จัดให้มีการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 1 ครั้ง ภายใน 4 เดือน นับแต่วันล็อกสุดรอบระยะเวลาบัญชี (31 ธันวาคมของปี) และหากมีวาระพิเศษเป็นกรณีเร่งด่วน บริษัทฯ อาจเรียกประชุมสามัญผู้ถือหุ้นได้ตามความจำเป็น

- บริษัทฯ จะจัดส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นพร้อมทั้งข้อมูลประกอบการประชุมตามวาระต่างๆ อย่างเพียงพอในการพิจารณาทราบล่วงหน้าก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่า 7-14 วัน ซึ่งเป็นไปตามข้อบังคับบริษัท และ/หรือตามที่กฎหมายกำหนด และกำหนดให้มีความเห็นของคณะกรรมการประกอบในการพิจารณาลงมติของผู้ถือหุ้นในทุกๆ วาระการประชุม รวมถึงกำหนดให้มีความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบประกอบในวาระสำคัญๆ หรือตามที่กฎหมายกำหนด

- การจัดประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทฯ จะใช้และจัดเตรียมสถานที่ที่เดินทางไปสะดวก รวมถึงเลือกวันเวลาที่เหมาะสมต่อผู้ถือหุ้น

- บริษัทฯ จะเผยแพร่หนังสือเชิญประชุมทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษล่วงหน้า 30 วันก่อนวันประชุม โดยผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทฯ www.senadevelopment.com เรื่อง “ข้อมูลสำหรับนักลงทุน” ภายใต้หัวข้อ “การประชุมผู้ถือหุ้น” เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้มีเวลาศึกษาข้อมูลล่วงหน้าอย่างเพียงพอ โดยแจ้งผ่านระบบข่าวของตลาดหลักทรัพย์ฯ

- ก่อนเริ่มการประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทฯ ได้ถือปฏิบัติให้มีการแต่งตั้งผู้ถือหุ้นให้ทราบถึงสิทธิตามข้อบังคับบริษัท ใน การเข้าร่วมประชุมและ การลงมติใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนน และสิทธิในการแสดงความเห็น และเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นที่มาประชุมล่าช้าสามารถเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนได้ รวมทั้งมีนโยบายล่วงเวลาในการกระทำใดๆ อันเป็นการจำกัดโอกาสของผู้ถือหุ้น และจัดขั้นตอนในการลงคะแนนเสียง เน้นความโปร่งใส รวดเร็ว ตรวจสอบได้ รวมทั้งมีการบันทึกการประชุมผู้ถือหุ้นประเด็นต่างๆ ที่เห็นว่าสำคัญไว้ในรายงานการประชุมด้วย โดยประธานที่ประชุมจะจัดสรรเวลาในการประชุมอย่างเพียงพอ และเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถาม และแสดงความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะต่างๆ อย่างเท่าเทียมกัน รวมทั้งมีการบันทึกการประชุมผู้ถือหุ้นประเด็นต่างๆ ที่เห็นว่าสำคัญไว้ในรายงานการประชุมด้วย โดยประธานที่ประชุม คณะกรรมการ และกรรมการที่ดำเนินการตามที่ได้เข้าร่วมประชุมเพื่อให้ข้อมูลและตอบข้อซักถามในเรื่องที่เกี่ยวข้องด้วย

- หลังเสร็จสิ้นการประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทฯ จะทำการแจ้งมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นแก่ตลาดหลักทรัพย์ฯ และจัดทำรายงานการประชุมให้แล้วเสร็จและเผยแพร่ผ่านเว็บไซต์ของบริษัทฯ ภายใน 14 วันนับจากวันที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อให้ผู้ถือหุ้นแสดงความคิดเห็นและตรวจสอบได้

หมวดที่ 2 : การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียม

บริษัทฯ ได้ทราบถึงการสร้างความเท่าเทียมกันให้เกิดกับผู้ถือหุ้นทุกราย ทุกกลุ่ม ไม่ว่าจะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นส่วนน้อย นักลงทุนสถาบัน หรือผู้ถือหุ้นต่างชาติ โดยบริษัทฯ มีการกำหนดแนวทางปฏิบัติ ดังนี้

- กรณีที่ผู้ถือหุ้นรายได้แจ้งความประสงค์มาอย่างบริษัทฯ ในการที่จะขอเสนอให้เพิ่มวาระการประชุมผู้ถือหุ้นในเรื่องใดเรื่องหนึ่งไม่น้อยกว่า 3 วันทำการก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น ซึ่งทางคณะกรรมการบริษัทพิจารณาแล้วมีความเห็นว่าวาระดังกล่าวเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้น บริษัทฯ มีนโยบายที่จะอำนวยความสะดวกในการนำเสนอวาระดังกล่าวเข้าที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยจะดำเนินการแจ้งเพิ่มวาระการประชุมให้ผู้ถือหุ้นทราบผ่านทางตลาดหลักทรัพย์ฯ

- กรณีที่ผู้ถือหุ้นรายได้แจ้งความประสงค์มาอย่างบริษัทฯ ในการที่จะขอเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทฯ โดยได้แจ้งความประสงค์ผ่านมาอย่างบริษัทฯ พร้อมจัดส่งข้อมูลประกอบการพิจารณาด้านคุณสมบัติและหนังสือแสดงความยินยอมของบุคคลที่ได้รับการเสนอชื่อมาอย่างครบถ้วน ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 เดือนก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทฯ มีนโยบายที่จะพิจารณาบุคคลดังกล่าวเข้าดำรงตำแหน่งแทนกรรมการที่ครบกำหนดออกตามวาระในแต่ละปี และนำเสนอเข้าที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาลงมติต่อไป

- บริษัทฯ ได้ดำเนินการให้ผู้ถือหุ้นทุกรายได้รับข้อมูลของบริษัทอย่างถูกต้อง เพียงพอ ทันเวลา และเท่าเทียมกัน ก่อนวันประชุม วาระการประชุม และรายละเอียดในแต่ละวาระเพื่อประกอบการตัดสินใจในการประชุมผู้ถือหุ้น ดังนี้ใน การประชุมผู้ถือหุ้นทุกครั้ง บริษัทฯ ได้จัดส่งหนังสือนัดประชุมเกินกว่าระยะเวลาที่กำหนดไว้ตามกฎหมาย และยังได้เผยแพร่ ข้อมูลประกอบวาระการประชุมผู้ถือหุ้นล่วงหน้าไว้บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ ก่อนจัดส่งเอกสาร เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีเวลาศึกษาข้อมูลดังกล่าวได้อย่างละเอียด

- สำหรับผู้ถือหุ้นที่ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองได้ ผู้ถือหุ้นสามารถมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าร่วมประชุม และลงมติแทนได้ พร้อมทั้งบริษัทฯ ยังได้มีการเสนอชื่อกรรมการอิสระหรือบุคคลใดบุคคลหนึ่งเป็นผู้รับมอบฉันทะ โดยได้แนบ หนังสือมอบฉันทะแบบ ข. ซึ่งเป็นแบบที่ผู้ถือหุ้นสามารถกำหนดทิศทางการลงคะแนนเสียงได้อย่างในแต่ละวาระ ซึ่งเป็นรูปแบบ ของกระทรวงพาณิชย์กำหนดและระบุรายละเอียดของเอกสารประกอบหนังสือมอบฉันทะไว้อย่างชัดเจน ไปพร้อมกับหนังสือ นัดประชุม พร้อมทั้งบริษัทฯ ยังได้เผยแพร่หนังสือมอบฉันทะแบบ ก แบบ ข และแบบ ค (สำหรับผู้ถือหุ้นต่างประเทศที่แต่ง ตั้งคสส.โดยเดินในประเทศไทย) ไว้ในเว็บไซต์ของบริษัทฯ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถดาวน์โหลดได้อย่างด้วย

- ใน การประชุมผู้ถือหุ้นบริษัทฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสามารถลงคะแนนเสียงตามก่อนเวลาที่กำหนดไว้ ใน การประชุมผู้ถือหุ้น

- ประธานที่ประชุมจะชี้แจงวิธีการลงมติออกเสียงและดำเนินการประชุมเรียงตามลำดับวาระที่ได้กำหนดไว้ใน หนังสือเชิญประชุม โดยจะไม่เพิ่มวาระการประชุมที่ไม่ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้า โดยประธานในที่ประชุมจะชี้แจง รายละเอียดของวาระต่างๆ และเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีสิทธิเท่าเทียมกันในการตรวจสอบการดำเนินงานของบริษัทฯ สอบถาม และลงความคิดเห็นและเสนอข้อเสนอแนะต่างๆ ก่อนลงคะแนนและนับคะแนน โดยผู้ถือหุ้นทุกรายสามารถลงคะแนนได้อย่าง เท่าเทียมกัน

- ในการประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทฯ ได้กำหนดให้ลิฟธิออกเสียงในที่ประชุมเป็นไปตามจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นถืออยู่ โดยนับหนึ่งหุ้นลิฟธิเท่ากับหนึ่งเสียง ผู้ถือหุ้นทุกรายสามารถลงคะแนนได้อย่างเท่าเทียมกัน และได้มีการดำเนินการให้ผู้ถือหุ้น ทุกรายได้รับข้อมูลของบริษัทที่ถูกต้อง เพียงพอ ทันเวลา และเท่าเทียมกันก่อนวันประชุม วาระการประชุม และรายละเอียดใน แต่ละวาระ เพื่อประกอบการตัดสินใจในการประชุมผู้ถือหุ้น ประชุมชี้แจงรายละเอียดของวาระต่างๆ แล้ว ได้เปิดโอกาสให้ ผู้ถือหุ้นมีสิทธิเท่าเทียมกันในการตรวจสอบการดำเนินงานของบริษัทฯ

- บริษัทฯ จัดให้มีการใช้แบบฟอร์มลงคะแนนเสียงและมีแนวทางปฏิบัติที่ชัดเจน เพื่อป้องกันความขัดแย้งทาง ผลประโยชน์ ซึ่งกรรมการที่ถือหุ้นของบริษัทฯ ทุกท่านถือเป็นผู้ที่มีส่วนได้เสีย รวมถึงกรณีอื่นๆ ถ้าหากกรรมการท่านใดมีส่วน ได้เสียในวาระดังกล่าว กรรมการท่านนั้นจะต้องเปิดเผยให้ที่ประชุมทราบ และไม่มีสิทธิในการออกเสียงในวาระนั้นๆ และ สำหรับวาระที่ต้องการให้มีการลงคะแนนเสียง เพื่อให้เกิดความโปร่งใสและสามารถตรวจสอบได้ในวาระเลือกตั้งกรรมการ บริษัทฯ จะเสนอให้มีการลงมติเลือกกรรมการเป็นรายบุคคล ซึ่งรายชื่อที่เสนอได้ผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการของบริษัทฯ แล้ว

- บริษัทฯ มีแนวทางในการป้องกันการใช้ข้อมูลภายในของบริษัทฯ โดยกำหนดในคู่มือการปฏิบัติงานของพนักงาน ในหัวข้อจริยธรรมและบทลงโทษทางวินัย ซึ่งได้มีการเผยแพร่ให้พนักงานทุกคนของบริษัทฯ ทราบ

- บริษัทฯ มีนโยบายและวิธีการป้องกันมิให้กรรมการ ผู้บริหาร ใช้ประโยชน์จากข้อมูลสำคัญอันมีผลต่อการลงทุน

โดยบริษัทฯ จะแจ้งมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัททุกครั้งไปยังตลาดหลักทรัพย์ฯ ทันทีก่อนตลาดหลักทรัพย์ฯ เปิดทำการซื้อขายหลักทรัพย์รอบตัดไป กรรมการและผู้บริหารบริษัทจึงไม่มีโอกาสใช้ข้อมูลภายในเพื่อประโยชน์แห่งตน อีกทั้งกรรมการและผู้บริหารบริษัทจะต้องรายงานการถือครองหลักทรัพย์ทุกครั้งเมื่อมีการซื้อขายหลักทรัพย์ภายใน 3 วันทำการต่อสำนักงาน ก.ล.ต.

หมวดที่ 3 : บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทฯ เคารพในลิทธิ์ของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม และได้กำหนดเป็นแนวปฏิบัติไว้ในจรรยาบรรณของบริษัทฯ เพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าลิทธิ์ตามกฎหมายใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับผู้มีส่วนได้เสีย ไม่ว่าจะเป็นผู้มีส่วนได้เสียภายใน ได้แก่ พนักงานและผู้บริหารของบริษัทฯ และบริษัทย่อย หรือผู้มีส่วนได้เสียภายนอก ได้แก่ กลุ่มลูกค้า กิจการคู่ค้า ผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน ผู้สอบบัญชี อิสระ คู่แข่ง ชุมชน ตลอดจนหน่วยงานอื่นๆ ในสังคมจะได้รับการดูแล และบริษัทฯ ยังตระหนักรถึงแรงสนับสนุนจากผู้มีส่วนได้เสียในกลุ่มต่างๆ ซึ่งจะสร้างความสามารถในการแข่งขันและสร้างกำไรให้กับบริษัทฯ และถือเป็นการสร้างความสำเร็จในระยะยาวของบริษัทฯ และยังทำให้บริษัทฯ สามารถดำเนินกิจการต่อไปได้ด้วยดี มีความมั่นคงโดยตอบแทนผลประโยชน์ที่เป็นธรรมแก่ทุกฝ่าย โดยทั้งนี้บริษัทฯ จะปฏิบัติตามข้อกำหนดของกฎหมายและกฎระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง และจะตระหนักรถึงความรับผิดชอบต่อสังคมและผู้บริโภค และยังคำนึงถึงลิทธิ์ของผู้มีส่วนได้เสียเหล่านี้และจะดูแลอย่างเป็นธรรมโดยจะรับฟังความคิดเห็นหรือ ข้อเสนอแนะจากผู้มีส่วนได้เสียดังกล่าว ก่อนการกระทำใดๆ ที่มีผลกระทบกับผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- ปฏิบัติกับพนักงานอย่างเท่าเทียมเป็นธรรม และให้ผลตอบแทนที่เหมาะสม
- การชี้อัลลิค้าและบริการจากคู่ค้าเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้า รวมถึงปฏิบัติต่อคู่ค้าตามสัญญาที่ตกลงกัน
- เอาใจใส่และรับผิดชอบต่อลูกค้า มีความรับผิดชอบต่อลูกค้าทั้งในด้านคุณภาพของที่อยู่อาศัยและการให้บริการ
- ปฏิบัติตามเงื่อนไขการกู้ยืมเงินตามข้อตกลงกับเจ้าหนี้ที่ให้การสนับสนุนเงินกู้แก่บริษัทฯ
- ประพฤติตามกรอบกติกาการแข่งขันที่ดี หลีกเลี่ยงวิธีการที่ไม่สุจริต เพื่อทำลายคู่แข่งทางการค้า
- มีความรับผิดชอบต่อสภาพแวดล้อมของชุมชนและสังคม รวมทั้งให้การสนับสนุนกิจกรรมในชุมชนเพื่อเกื้อกูล สังคมในวาระและโอกาสที่เหมาะสม

หมวดที่ 4 : การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อการเปิดเผยที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน โปร่งใส ตรงต่อความเป็นจริง เชื่อถือได้สัมภัสרו และทันเวลา แก่ผู้ลงทุนและบุคคลที่เกี่ยวข้องอย่างเท่าเทียมกัน ภายใต้ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และสำนักงาน ก.ล.ต. โดยข้อมูลต่างๆ ได้ถูกนำไปใช้ภาษาไทยและภาษาอังกฤษ โดยทั้งนี้ในส่วนของข่าวสารข้อมูลทั่วไป ข้อมูลรายงานทางการเงิน ตลอดจนข้อมูลสำคัญอื่นที่มีผลต่อราคาหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ข้อมูลที่นำเสนอแก่นักวิเคราะห์และนักลงทุน บริษัทฯ จะมีช่องทางในการติดต่อกับนักลงทุนและช่องทางในการเปิดเผยข้อมูลผ่านช่องทางต่างๆ ดังนี้

- ผ่านระบบข่าวสารของตลาดหลักทรัพย์ฯ และทางเว็บไซต์ของบริษัทฯ www.senadevelopment.com
- ข้อมูลทางการเงินชี้งบบริษัทฯ จะนำส่งข้อมูลงบการเงินทุกครั้งพร้อมกับข้อมูลที่จัดส่งไปยังตลาดหลักทรัพย์ฯ และสำนักงาน ก.ล.ต.
- บริษัทฯ ได้ตั้งหน่วยงานเฉพาะเพื่อดูแลในการเผยแพร่ข้อมูลกับผู้ถือหุ้น นักวิเคราะห์ และสถาบันต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ผู้ลงทุนสามารถสอบถามข้อมูลต่างๆ ดังกล่าวได้ที่ หมายเลขอรือคัพท์ 0-2541-5014-22 หรือ Email address: IR@senadevelopment.com และบริษัทได้เพิ่มช่องทางการเข้าถึงข้อมูลของผู้ที่สนใจอย่างเท่าเทียม กันโดยเปิดเผยข้อมูลผ่านเว็บไซต์ www.senadevelopment.com
- ในปี 2553 บริษัทฯ ได้มีกิจกรรมในการนำเสนอข้อมูลทั้งทางตรงและทางอ้อม ซึ่งได้แก่
 - ประชุมนักวิเคราะห์ (Analyst Meeting)
 - การเข้าเยี่ยมชมกิจการของบริษัท (Site Visit)
 - การนำเสนอข้อมูลในงานบริษัทจดทะเบียนพบผู้ลงทุนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (Opportunity Day)

หมวดที่ 5 : ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

1. โครงสร้างคณะกรรมการบริษัท

บริษัทฯ กำหนดคุณสมบัติของผู้ที่จะมาดำรงตำแหน่งกรรมการเพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องโดยคำนึงถึงประสิทธิภาพและความเชี่ยวชาญจากหลากหลายวิชาชีพในธุรกิจต่างๆ และยังเป็นผู้มีความรู้ ความสามารถ เพื่อจะได้กำกับดูแลบริษัทฯ ให้มีประสิทธิภาพอย่างเพียงพอ การแต่งตั้งกรรมการและกรรมการบริหารจะมีหลักเกณฑ์ และกระบวนการสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติที่เหมาะสม ด้วยความโปร่งใส เชื่อมั่นได้ โดยผ่านการกลั่นกรองจากคณะกรรมการบริษัท และ/หรือผู้ถือหุ้นแต่งตั้งต่อไป โดยบริษัทฯ กำหนดหน้าที่ความรับผิดชอบของกรรมการ คณะกรรมการ คณะกรรมการ รวมถึงระบุวาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการไว้อย่างชัดเจนในโครงการจัดการของบริษัทแล้ว

โครงสร้างคณะกรรมการ ประกอบด้วยกรรมการ 10 ท่าน ซึ่งประกอบด้วย กรรมการซึ่งเป็นทั้งกรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระจำนวน 3 ท่าน กรรมการอิสระจำนวน 2 ท่าน และกรรมการบริหารจำนวน 5 ท่าน

ประธานกรรมการบริษัทเป็นบุคคลเดียวกันกับประธานกรรมการตรวจสอบ ซึ่งเป็นกรรมการที่มีความอิสระแยกจากผู้อำนวยการ อีกทั้งโครงสร้างคณะกรรมการบริษัทมีกรรมการอิสระรวมทั้งสิ้นจำนวน 5 ท่าน จากจำนวนกรรมการบริษัททั้งสิ้น 10 ท่าน ซึ่งทำให้มีการถ่วงดุลอำนาจและการสอนทานการบริหารงานได้

ภาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการ ซึ่งสามารถดำรงตำแหน่งได้คราวละ 3 ปี เมื่อครบกำหนดโดยตามวาระ คณะกรรมการจะเป็นผู้พิจารณาผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมที่จะเข้ามาเป็นกรรมการแทน โดยจะพิจารณาจากผู้ที่มีความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์เหมาะสมกับบริษัท ซึ่งกรรมการที่พ้นจากตำแหน่งตามวาระดังกล่าวอาจจะได้รับพิจารณาเลือกให้กลับมาเป็นกรรมการบริษัทต่อไปได้อีกคราวหนึ่ง

2. คณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อช่วยในการกำกับดูแลกิจกรรมของบริษัทฯ โดยอำนาจและหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบเป็นไปตามรายละเอียดในโครงสร้างการจัดการ

3. บทบาท หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทมีส่วนร่วมในการกำหนดนโยบาย เป้าหมาย แผนธุรกิจ และงบประมาณของบริษัทฯ ตลอดจนกำกับดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการให้เป็นไปตามแผน และงบประมาณที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล

บริษัทฯ กำหนดนโยบายให้คณะกรรมการบริษัทฯ เป็นผู้รับผิดชอบต่องบการเงินรวม และงบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ โดยจัดให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้สอนทาน และประเมินระบบการควบคุมภายในให้มีประสิทธิผล เพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย และคณะกรรมการบริษัทฯ ได้จัดทำรายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงินรวมถึงลาร์สนเทศทางการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปี งบการเงินดังกล่าวจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย โดยเลือกใช้ชนโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ และใช้ดุลยพินิจอย่างระมัดระวัง และประมาณการที่ดีที่สุดในการจัดทำ รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน เพื่อเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไป ที่จะได้รับทราบข้อมูลที่แสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานที่ครบถ้วนเป็นจริง และสมเหตุสมผล สำหรับคุณภาพของรายงานทางการเงิน ปรากฏอยู่ในรายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงินในรายงานประจำปี

นอกจากนี้ บริษัทฯ มีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการแต่ละคนไว้อย่างชัดเจน โดยเฉพาะคณะกรรมการบริหารและกรรมการผู้จัดการ จึงส่งผลให้คณะกรรมการหรือบุคคลดังกล่าวไม่มีอำนาจเบ็ดเสร็จ และมีการถ่วงดุลในมติที่สำคัญ ซึ่งจะต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) รวมทั้ง กรรมการจะไม่สามารถอนุมัติรายการใดๆ ที่ตนเองหรือบุคคลเกี่ยวโยงและญาติสนิทของตนเองมีส่วนได้เสียในการทำการนั้น

คณะกรรมการบริษัทได้จัดให้มีการดำรงรักษาไว้ซึ่งระบบควบคุมภายในที่มีประสิทธิผล เพื่อให้มั่นใจได้อย่างมีเหตุผล ว่าการบันทึกข้อมูลทางบัญชีมีความถูกต้อง ครบถ้วน และเพียงพอที่จะดำรงรักษาไว้ซึ่งทรัพย์สินและเพื่อให้ทราบจุดอ่อน เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดการทุจริตหรือการดำเนินการที่ผิดปกติอย่างมีสาระสำคัญ

คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ เป็นผู้ดูแลรับผิดชอบเกี่ยวกับคุณภาพของรายงานทางการเงินและระบบควบคุมภายใน โดยปัจจุบันบริษัทฯ ได้แต่งตั้งสำนักงานชุดกิจกรรมการบัญชี ซึ่งเป็นผู้เชี่ยวชาญจากการยกเว้นมาประเมินระบบควบคุมภายในของบริษัทฯ รวมถึงทำหน้าที่ให้คำปรึกษา ตรวจสอบ ประเมิน และติดตามผลของระบบควบคุมภายใน ระบบบริหารความเสี่ยง การกำกับดูแลกิจการ และรายงานตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ

4. การประชุมคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทจะมีการประชุมเป็นประจำทุก 3 เดือนต่อครั้ง หรืออย่างน้อยปีละ 4 ครั้ง ซึ่งในปี 2553 บริษัทฯ ได้ประชุมคณะกรรมการบริษัทจำนวน 5 ครั้งและมีวาระเรียนอีกจำนวน 1 ครั้ง รวมเป็น 6 ครั้ง และนอกจากนี้บริษัทฯ อาจมีการจัดการประชุมพิเศษเพิ่มเติมตามความจำเป็น โดยมีการกำหนดระยะเวลาเด่นล่วงหน้า และมีวาระพิจารณาติดตามผลการดำเนินงานเป็นประจำ โดยการประชุมแต่ละครั้งจะมีการจัดส่งหนังสือเชิญประชุมพร้อมระเบียบวาระการประชุมก่อนประชุมล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วัน เพื่อให้คณะกรรมการได้มีเวลาอย่างเพียงพอในการศึกษาข้อมูลก่อนการประชุมล่วงหน้า ในการประชุมประวานกรรมการจะจัดสรรเวลาให้คณะกรรมการแสดงความคิดเห็นอย่างอิสระในประเด็นต่างๆ อย่างเพียงพอ หากกรรมการท่านใดมีส่วนได้เสียกับเรื่องที่พิจารณาจะไม่ร่วมตัดสินใจ ในเรื่องดังกล่าว และมีการจัดทำรายงานการประชุม พร้อมจัดเก็บอย่างเป็นระบบ สามารถตรวจสอบได้

5. การประเมินตนเองของคณะกรรมการ

บริษัทฯ ได้จัดทำแบบประเมินตนเองของคณะกรรมการบริษัท ซึ่งแบบประเมินดังกล่าวเป็นแบบประเมินที่จัดทำโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยบริษัทฯ ได้มีการแก้ไขปรับปรุงให้สอดคล้องและเหมาะสมกับแบบประเมินตนเองของคณะกรรมการของบริษัทฯ โดยแบบการประเมินดังกล่าวเป็นการช่วยให้กรรมการแต่ละท่านและคณะกรรมการได้พิจารณาทบทวนปัญหาและอุปสรรคต่างๆ ในระหว่างปีที่ผ่านมา และมีประเด็นใดที่ควรปรับปรุงหรือไม่ เช่น การได้รับข้อมูล การเปิดโอกาสให้แสดงความเห็นของประธานกรรมการ หรือมีประเด็นที่ควรพัฒนาในอนาคต เป็นต้นและยังเป็นเครื่องมือในการช่วยตรวจสอบและวิเคราะห์ให้เห็นว่าการทำงานของคณะกรรมการมีประสิทธิภาพและปฏิบัติครบถ้วนตามหน้าที่ของกรรมการด้วย

6. ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

บริษัทฯ ยังไม่ได้แต่งตั้งคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ดังนั้น คณะกรรมการบริษัทจึงเป็นผู้กำหนดค่าตอบแทนกรรมการ แต่ทั้งนี้ได้กำหนดไว้อย่างชัดเจนและโปร่งใส โดยค่าตอบแทนจะอยู่ในระดับเดียวกับอุตสาหกรรมและเหมาะสมกับหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมาย รวมทั้งอยู่ในระดับที่สูงเพียงพอที่จะดึงดูดและรักษากรรมการที่มีคุณสมบัติที่ต้องการได้และได้รับข้อมูลจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นแล้ว ส่วนค่าตอบแทนผู้บริหารเป็นไปตามหลักการและนโยบายตามที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด ซึ่งเชื่อมโยงกับผลการดำเนินงานของบริษัทและผลการดำเนินงานของผู้บริหารแต่ละท่าน

7. การพัฒนากรรมการและผู้บริหาร

บริษัทฯ ส่งเสริมให้คณะกรรมการและผู้บริหารระดับสูงเข้าร่วมสัมมนาหลักสูตรที่เป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่ ซึ่งเป็นหลักสูตรที่จัดโดยหน่วยงานของรัฐ หรือองค์กรเอกชน สำหรับกรรมการบริษัทจะล่วงเสริมให้กรรมการทุกท่านเข้าอบรมหลักสูตรเกี่ยวกับกรรมการ ซึ่งจัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทฯ มีนโยบายห้ามกรรมการและผู้บริหารระดับสูงเข้าร่วมสัมมนาหลักสูตรที่เป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่ ซึ่งยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณะเพื่อประโยชน์ต่อตนเองหรือผู้อื่น รวมถึงการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ โดยมีวิธีการดูแลผู้บริหารในการนำข้อมูลภายในของบริษัทฯ ไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตนหรือผู้อื่น ดังนี้

- ดำเนินการแจ้งผู้บริหารในฝ่ายต่างๆ ให้เข้าใจถึงภาระหน้าที่ในการรายงานการถือหลักทรัพย์ของตนเอง คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ตลอดจนรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหุ้นตามมาตรา 59 และบทกำหนดโทษตามมาตรา 275 ของ พ.ร.บ.หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535

- ดำเนินการส่งหนังสือเวียนแจ้งให้ผู้บริหารทราบว่า ผู้บริหารที่ได้รับทราบข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งมีผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหลักทรัพย์ ควรหลีกเลี่ยงหรืองดการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ในช่วงระยะเวลา 1 เดือน

และห้ามไม่ให้เปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญนั้นต่อบุคคลอื่น ก่อนที่งบการเงินหรือข้อมูลภายในนั้นจะเปิดเผยต่อสาธารณะ พร้อมกับได้ทางมาตรการลงโทษและแจ้งให้ทราบถึงบทลงโทษซึ่งเริ่มตั้งแต่ ตักเตือนด้วยวาจา ตักเตือนเป็นลายลักษณ์อักษร พักงานชั่วคราว และออกจากงานตามลำดับ

3. กำหนดเวลาในการประกาศผลการดำเนินงาน และข้อมูลข่าวสารที่เป็นสาระสำคัญซึ่งมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงของราคาหลักทรัพย์ และมีผลกระทบต่องบการเงินของบริษัทฯ ภายใน 45 วันนับจากวันลิ้นไดร์มาส และ 60 วันนับจากวันลิ้นجادบัญชี

ทั้งนี้ เพื่อดำเนินการควบคุมดูแลและตรวจสอบการดำเนินการดังกล่าว บริษัทฯ มีนโยบายให้ผู้บริหารที่มีหน้าที่จัดทำรายงานการถือครองและการเปลี่ยนแปลงการถือหุ้นตามมาตรา 59 แจ้งให้คณะกรรมการบริหารทราบ นอกจากนั้น บริษัทฯ ได้แจ้งให้กรรมการและพนักงานที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับข้อมูลภายในทราบเป็นลายลักษณ์อักษรและให้ปฏิบัติตามโดยเคร่งครัด หากผู้ใดฝ่าฝืนจะถูกลงโทษตามข้อบังคับของบริษัทฯ

การควบคุมภายใน

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2554 ในวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2554 โดยมีคณะกรรมการตรวจสอบเข้าร่วมประชุมครบทั้ง 3 ท่าน ได้ประเมินความเพียงพอและความเหมาะสมของระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ ซึ่งบริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการจัดระบบการควบคุมภายใน ทั้งในระดับผู้บริหารและในระดับปฏิบัติการให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลโดยได้ว่าจ้างสำนักงานชุดที่ก้าวหน้าในการบัญชี ซึ่งเป็นผู้เชี่ยวชาญในการตรวจสอบระบบการควบคุมภายใน ให้ทำหน้าที่ตรวจสอบและจัดทำระบบตรวจสอบการควบคุมภายในของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับทุกไตรมาสนับตั้งแต่งวดไตรมาสที่ 3 ปี 2548 เป็นต้นมาจนถึงปัจจุบัน รวมทั้งคณะกรรมการบริษัทได้สอบถามผู้บริหารเพื่อติดตามผลการปฏิบัติงานภายใต้มาตรฐานที่ทางผู้ตรวจสอบภายในและคณะกรรมการบริษัทได้ประเมินไว้ ซึ่งผลการประเมินระบบการควบคุมภายในทุกไตรมาสในปี 2553 ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เป็นที่น่าพอใจ โดยสามารถสรุปผลการประเมินระบบการควบคุมภายในแยกตามองค์ประกอบ 5 ส่วน ตามแบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ได้ดังนี้

องค์กรและสภาพแวดล้อม

บริษัทฯ มีการจัดโครงสร้างองค์กรที่เหมาะสม และสนับสนุนให้ฝ่ายจัดการสามารถดำเนินงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ มีการกำหนดเป้าหมาย และแนวทางในการปฏิบัติงานที่ชัดเจน และวัดผลได้ จัดทำนโยบายและระเบียบวิธีปฏิบัติงาน รวมถึงข้อกำหนดเกี่ยวกับจริยธรรม (Code of Conduct) ที่เป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ เพื่อให้สามารถป้องกันความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นต่อทัวร์พ์ลินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย รวมทั้งป้องกันการแสวงหาผลประโยชน์โดยมิชอบของผู้บริหารและพนักงาน

การบริหารความเสี่ยง

ผู้บริหารของบริษัทฯ ให้ความสำคัญเกี่ยวกับการบริหารความเสี่ยง โดยได้ประเมินปัจจัยความเสี่ยงที่เป็นปัจจัยความเสี่ยงทั้งจากภายในออกและภายนอกในบริษัทฯ ทั้งนี้ ผู้บริหารได้มีการวิเคราะห์อย่างสม่ำเสมอในการประชุมพิจารณาผลการดำเนินงานรายเดือน และมีการติดตามในที่ประชุมประจำเดือนเกี่ยวกับความคืบหน้าการปฏิบัติตามแผนการบริหารความเสี่ยง

การควบคุมการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร

บริษัทฯ ได้กำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่ และวงเงินในการอนุมัติของฝ่ายบริหารในแต่ละระดับไว้อย่างชัดเจน และเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ มีการแบ่งแยกหน้าที่อย่างชัดเจน รวมทั้งได้มีการระบุไว้ในข้อกำหนดเกี่ยวกับจริยธรรมในการปฏิบัติงาน นอกเหนือไปนี้ ในการทำธุกรรมต่างๆ กับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว บริษัทฯ ได้กำหนดมาตรการที่รัดกุมเพื่อติดตามและป้องกันการเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์เพื่อรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ รวมถึงมีการติดตามดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยอย่างสม่ำเสมอ รวมทั้งมีการกำหนดทิศทางให้บุคคลที่บริษัทฯ แต่งตั้งให้เป็นกรรมการหรือผู้บริหารในบริษัทฯ ดังกล่าวถือเป็นปัจจัยด้วย

ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล เพื่อให้ข้อมูลของบริษัทฯ มีความถูกต้องสมบูรณ์ เพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้บริหารและคณะกรรมการบริษัทฯ และมีระบบการจัดเก็บเอกสารประกอบการบันทึกบัญชี การบันทึกบัญชีต่างๆ โดยจัดไว้ครบถ้วนเป็นหมวดหมู่ และใช้นโยบายบัญชี ตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปและเหมาะสมกับลักษณะธุรกิจของบริษัทฯ

ระบบการติดตาม

บริษัทฯ ได้ติดตามผลการดำเนินงานเปรียบเทียบกับเป้าหมายที่กำหนดอย่างสม่ำเสมอ ในการนี้ที่ตรวจสอบข้อมูลพร้อมที่เป็นสาระสำคัญ จะรายงานต่อกคณะกรรมการบริษัทและ/หรือคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อส่งการแก้ไขและรายงานความคืบหน้าในการปรับปรุงข้อมูลพร้อมดังกล่าว นอกจากนี้บริษัทฯ ยังกำหนดนโยบายให้ฝ่ายบริหารต้องรายงานต่อกคณะกรรมการ

บริษัททันทีในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ทุจริต มีการปฏิบัติที่ฝ่าฝืนกฎหมาย และมีการกระทำที่ผิดปกติอื่น ซึ่งอาจกระทบต่อชื่อเสียง และฐานะการเงินของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ

สรุปผลการตรวจสอบภายในของบริษัทฯ ตามความเห็นของผู้ตรวจสอบภายใน

ตามที่ สำนักงานชุดติดตามนักบริหาร ในฐานะผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ได้ทำการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของฝ่ายต่างๆ และประเมินผลการควบคุมภายในของแต่ละระบบงานสำหรับทุกไตรมาสในปี 2553 พบว่า บริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายในอย่างเพียงพอและมีการปฏิบัติตามอย่างดี ต่อเนื่องสำหรับประเด็นที่ผู้ตรวจสอบภายในเสนอข้อสังเกตต่างๆ เป็นเพียงประเด็นเรื่องของเอกสารการปฏิบัติงานภายในในแต่ละฝ่ายงาน ซึ่งข้อสังเกตดังกล่าวไม่มีผลกระทบอย่างมีสาระ สำคัญต่อผลการดำเนินงานของบริษัทฯ อีกทั้งผู้บริหารแต่ละฝ่ายงานก็ได้มีการตรวจสอบและแก้ไขเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

รายงานระหว่างกัน

บริษัทฯ มีการนำรายการกับบุคลากรที่เกี่ยวข้อง ซึ่งเป็นการทำรายการกับบุรีรัชต์อย่างละเอียดพร้อมที่เกี่ยวข้องที่ได้รับทราบ บริษัทเหล่านี้ได้พยายามส่งเสริมการมีผู้อพยพแบบบุคคลภายนอก ให้สามารถดำเนินการได้โดยการร่วมมือกัน โดยรายจ่ายจะไม่เกิดขึ้นได้โดยไม่ทราบเหตุปัจจุบันของรายการเงินที่ตัวจ่ายลง/ส่วนบุคคลที่รับภาระค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระ แต่ทางคุณนายกรรมการต้องขอปฏิเสธ เนื่องจากบุคคลที่รับภาระค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระ ไม่สามารถชำระเงินได้ตามกำหนดเวลา แม้ความต้องการจะมีความจำเป็นจริงๆ ตามมาตราตลาดให้กับบุคคลหรือภาระที่จัดทำไม่ได้ตามที่ต้องการ ก็ตาม แต่บริษัทฯ ได้มีการร่วมมือกัน แล้วมีการร่วมมือกัน บริษัทฯ ที่เกี่ยวข้อง แล้วมีการร่วมมือกัน แม้จะมีความต้องการที่ต้องการจะจัดทำ

บริษัทฯ และบริษัทที่อยู่ มีรายจ่ายกับบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง สำหรับงวดบัญชี 2553 ดังนี้

บุคคลที่เกี่ยวข้อง	ลักษณะความสัมพันธ์	รายละเอียดรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)			ความดำเนิน / ความสมเหตุสมผล
			31 ม.ค. 2552	เพิ่มขึ้น	ลดลง	
1. บจก.สินทรัพเรียบยูนา (นายวิวัฒน์ รักษาสังคมากุล)	เป็นบุรีรัชต์ของเครือข่ายติดต่อภาระ	- บริษัทฯ มียอดหนี้ตามตัวลับบุญชาติเงินที่ต้องชำระเพื่อชำระค่าเชื้อต้นจาก บจก.สินทรัพเรียบยูนา - บริษัทฯ มียอดหนี้จ่ายให้แก่ บจก.สินทรัพเรียบยูนา - บริษัทฯ มีเดือนเบี้ยค้างจ่ายจากหนี้ตัวลับบุญชาติเงินส่วนเดือนสิ้นปี 31 ม.ค.53	153.21	125.86 (132.18)	146.89	- คิดดอทกับบุญชาติโดยตัวเองเป็นเงินก้าประจำจ่ายของบุญชาติเพื่อชดเชย การขยายระยะเวลาระบุกทำหนี้เดือนที่ระบุเดือนที่ตัวลับบุญชาติเงิน
	สำนักงาน คิตต์ราชาเดือนและ 8,500 บาท ส่วนเดือนสิ้นปี 31 ม.ค.53	- บริษัทฯ ให้ บจก.สินทรัพเรียบยูนา เช้าที่น้ำที่สำนักงาน คิตต์ราชาเดือนและ 8,500 บาท ส่วนเดือนสิ้นปี 31 ม.ค.53	0.10		0.10	- อัตร率为เช่าสมเหตุสมผลและมีเงื่อนไข การชำระเป็นปกติทั่วไป
2. บจก.บ้านร่วมทางผู้ดูแลเดือนละ 5,000 บาท สิ้นสุดสิ้นปี 31 ม.ค.53	เป็นบุรีรัชต์ของกรรมการ (นายธีรัชพล นัสบุญลักษณ์ / นส.กรรวา รัฐลักษณ์กุล)	- บริษัทฯ เช่าบ้านเดือนละ 5,000 บาท สิ้นสุดสิ้นปี 31 ม.ค.53	0.06		0.06	- อัตร率为เช่าสมเหตุสมผลและมีเงื่อนไข การชำระเป็นปกติทั่วไป
3. บจก.พัทยา คันทรีรีสอร์ฟ	เป็นบุรีรัชต์ของเครือข่ายติดต่อภาระ (นายวิวัฒน์ รักษาสังคมากุล)	- VAM ซึ่งเป็นบริษัทอยู่ในห้องน้ำบ้านร่วมทางผู้ดูแลเดือนละ 17,000 บาท สิ้นสุดสิ้นปี 31 ม.ค.53	0.20		0.20	- อัตร率为เช่าสมเหตุสมผลและมีเงื่อนไข การชำระเป็นปกติทั่วไป
	สำนักงาน คิตต์ราชาเดือนและ 11,500 บาท สิ้นสุดสิ้นปี 31 ม.ค.53	- บริษัทฯ ให้ บจก.พัทยา คันทรีรีสอร์ฟ เช้าที่น้ำที่สำนักงาน คิตต์ราชาเดือนและ 11,500 บาท สิ้นสุดสิ้นปี 31 ม.ค.53	0.14		0.14	- อัตร率为เช่าสมเหตุสมผลและมีเงื่อนไข การชำระเป็นปกติทั่วไป

บุคลลสที่ได้รับชื่อ	ลักษณะเดิมด้านสัมพันธ์	รายละเอียดรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)			ความดำเนิน / ความสมเหตุสมผล
			31 ม.ค. 2552	พฤษภาคม	ลสจ	
4. น.จก.ทรีเพลน เอ็นเตอร์เพรส	ฝ่ายการว่ารวมกับบริษัทฯ ศูนย์ธุรกิจวัสดุ เรือนักช่างมีนาคมฯ และ นส.นายรา รัตน์สังฆ์มาศบัญญัติ	- บริษัทฯ ให้ น.จก.ทรีเพลน เอ็มดิจิทัล เฟสท์ ดำเนินงาน ติดต่อซื้อขายโดยเงินสด 1,100 บาท สิ่งสุดท้าย 31 ม.ค. 53 (ยกเลิกสัญญา พ.ด.52)	0.005		0.00	- อัตราค่าเช่าสมเหตุสมผลและมีเงื่อนไข การชำระเป็นภารตัวทั้งไป
5. ศูนย์บุคลากรทั่วๆ	- ศูนย์บุคลากรของมาตรการร่วมกับ บริษัทฯ ที่ได้รับมอบหมาย 20,000 บาท สิ่งสุดท้าย 31 ก.พ. 54 (ยกเลิกสัญญา พ.ด.53)	- SPH ซึ่งเป็นบริษัทที่อยู่ให้ห้องน้ำบุคคลตั้งแต่กว่า 4 ถูก้า ติดต่อเข้ามา เตือนสินค้าคงเหลือ 31 ก.พ. 54 (ยกเลิกสัญญา พ.ด.53)	0.24		0.06	- SPH ไม่ได้ใช้ประโยชน์ไปทางพัสดุตั้งแต่กำลัง แล้วยังติดต่อเข้ามาเหมือนเดิม ตลอด
6. น.จก.เอกส. พี อาร์ เอ็นจิเนียริ่ง	ฝ่ายการและผู้ดูแลห้องน้ำกับบริษัทฯ ศูนย์น้ำดูดติดลม ล้างเคลือบ ตีอุปุน SPE 20% และตีอุปุน SPH 25%	- บริษัทฯ จ้าง บจก.เอกส. พี อาร์ เอ็นจิเนียริ่ง เป็นผู้รับเหมางานติดตั้งวัสดุ - SNA ซึ่งเป็นบริษัทที่อยู่ จ้าง บจก.เอกส. พี อาร์ เอ็นจิเนียริ่ง เป็นผู้รับเหมาโครงการส่วนบุคคล 2 ล้านบาท คิดอยู่ 2 - SNA มียอดจ้างหนี้การค้า - บริษัทฯ รับมอบหมายในร่างกันผลงานต้านทานจ่าย	0.69		0.16	10.14 บริษัทฯ จ้าง บจก.เอกส. พี อาร์ เอ็นจิเนียริ่ง สำหรับห้องน้ำติดตั้งวัสดุ แจ้ง บจก.เอกส. พี อาร์ เอ็นจิเนียริ่ง แจ้ง บจก.เอกส. พี อาร์ เอ็นจิเนียริ่ง เป็นผู้รับเหมาโครงการส่วนบุคคล 2 ล้านบาท คิดอยู่ 2 - SNA มียอดจ้างหนี้การค้า - บริษัทฯ รับมอบหมายในร่างกันผลงานต้านทานจ่าย
7. น.จก.รัตนพล	เป็นบริษัทของเครือข่ายเดิมร่วมกับ บริษัทฯ ที่ได้รับมอบหมาย	- บริษัทฯ จ้าง บจก.รัตนพล เป็นผู้รับเหมา งานโครงสร้าง - SNA ซึ่งเป็นบริษัทที่อยู่ จ้าง บจก.รัตนพล เป็นผู้รับเหมา - VAM ซึ่งเป็นบริษัทที่อยู่ จ้าง บจก.รัตนพล เป็นผู้รับเหมา - บริษัทฯ รับมอบหมายในร่างกันผลงานต้านทานจ่าย	4.60		0.85	5.07 น.จก.รัตนพล มีความชำนาญงานรับเหมา ก่อสร้าง และเป็นการจ้างในราคากลาง (อัตราค่าจ้างทั่วไป) โดยมีการเก็บเงินค้างไว้เพื่อรับภาระผลงาน
8. น.จก.บี.วี. แอลซีพี	เป็นบริษัทของมาตรการร่วมกับ นส.นายรา รัตน์สังฆ์มาศบัญญัติ	- บริษัทฯ รับมอบหมายที่ติดตั้งพื้นกระเบื้องสิ่งสูงสุดแล้วในโครงการ แพร่มาร์ท คลอง 4 ให้แก่ น.จก.บี.วี.แอลซีพี - บริษัทฯ รับมอบหมายที่ติดตั้งพื้นกระเบื้องสิ่งสูงสุดแล้วในโครงการ บี.วี.แอลซีพี โครงการเพรมพาร์ คลอง 4 ให้แก่ บจก.บี.วี.แอลซีพี	0.00		0.00	3.00 ราคานายสูงกว่าราคากปรับเมืองกรุงที่ติดตั้ง - ราคานายสูงกว่าราคากปรับเมืองกรุงที่ติดตั้ง - ราคานายสูงกว่าราคากปรับเมืองกรุงที่ติดตั้ง ชั้งทั่วไป 54.39 ล้านบาท

บุคลลที่ได้รับเชิญ	ผู้ขอแต่งตั้งความต้องการ	รายละเอียดรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)			ความดำเนิน / ความสมเหตุสมผล	
			31 ม.ค. 2552	เพิ่มขึ้น	ลดลง		
9. นส.บุญเตื่อม สีนาวอย	เป็นกรรมการบริษัทเบย์ (SPE)	- บริษัทฯ ปีมาเป็นห่วงของจาก นส.บุญเตื่อมฯ บริษัทอยู่ให้ นส.บุญเตื่อมฯ	14.60	0.00	(3.00)	11.60	- บริษัทฯ ปีมาเป็นห่วงของรับยอดสัมภาษณ์เพื่อใช้ ดำเนินงานปกติ และไม่ติดต่อประเมิน ชีวิต บริษัทฯ ได้ประเมินจากภาระปัจจุบัน เงินทรัพย์คงเหลือ
10. นงก.ท. เทราเซอร์ โภสัตถ์	เป็นบริษัทของกรรมการ (นายธีรัฐวงศ์) / นส.มนูญาตังกานนท์ / นส.กรรมา ธีรุณณะเน瓜ลักษ์	- บริษัทฯ มีต้องการเข้าร่วมจ่ายตามตัวสัญญาซื้อขาย 0.39				0.75	- เพื่อเป็นการรับเดินเรื่องลงทุน และ SPH ไม่มีทักษะสินในภาคดำเนินธุรกิจแล้ว บริษัทฯ ขายให้กรุงเทพฯ ซึ่งได้เตือนภัย มูลค่าตามบัญชี แต่สูงกว่าต้นทุนที่ได้มา
11. นจก.ทุนเจริญ	เป็นบริษัทของธนาคารออมสิน (นส.กรรมา) ที่ดินริมน้ำแม่น้ำปูน ขนาด 50 ไร่ บจก.ทุนเจริญ	- SNA ซึ่งเป็นบริษัทอยู่ ทำสัญญาจะซื้อขาย ที่ดินริมน้ำแม่น้ำปูน ขนาด 50 ไร่	200.00			0.00	- ข้อต่อตัวมีตัวยกขาดในกรณีไม่พัฒนา โครงการโดยนัดถัดไปเมื่อเข้ามา (ปจก.ทุนเจริญ ไม่ได้รับกอนหนักกิจ พัฒนาอย่างที่ต้องการ) คาดใช้ต่อห้ากว่า ราชบุรี เนื่องจากตั้งอยู่ในเขตเศรษฐกิจ ซึ่งทางกม 296 ล้านบาท ห้องรับน้ำภายนอก ตั้งแต่ 1 ล้านบาท สำหรับการขาย คงเหลือได้ประมาณ 1.5 ล้านบาท

ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท โดยคณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาและสอบถามร่วมกับผู้บริหารของบริษัทฯ แล้ว มีความเห็นว่า รายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นกับบุคคล หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งกันที่เกิดขึ้นระหว่างปี 2553 เป็นไปอย่างสมเหตุสมผล ประกอบกับการกำหนดราคา หรือเงื่อนไขของรายการดังกล่าวถือเป็นราคายุติธรรมและได้มีการเปรียบเทียบ กับราคายาประเมินโดยบริษัทประเมินกลาง หรือราคากลาง เปรียบเทียบแล้วแต่ความเหมาะสม จึงไม่ทำให้บริษัทฯ เสียประโยชน์ แต่อย่างใด

มาตรการหรือขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกัน

การทำธุกรรมระหว่างบริษัทฯ และบริษัทอื่น กับกรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง โดยได้มีการกำหนดให้การทำรายการระหว่างกันของบริษัทฯ หรือบริษัทอื่นกับบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องดังกล่าว จะต้องเป็นไปตามเงื่อนไข การค้าโดยทั่วไปหรือเป็นการทำธุกรรมที่เป็นข้อตกลงทางการค้าในลักษณะเดียวกับที่วิญญาณจะพึงกระทำกับคู่ลัญญาทั่วไปในสถานการณ์เดียวกัน ด้วยอำนาจต่อรองทางการค้าที่ปราศจากอิทธิพลจากการมีส่วนะเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี) ภายใต้เงื่อนไขที่สมเหตุสมผล สามารถตรวจสอบได้ และไม่ก่อให้เกิดการถ่ายเพลประโภชน์

บริษัทฯ มีการกำหนดมาตรการในการการทำรายการระหว่างกันของบริษัทฯ และบริษัทอื่น กับบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง สำหรับกรณีที่การทำรายการระหว่างกันดังกล่าวไม่เป็นรายการทางการค้าปกติ โดยผู้บริหารและผู้มีส่วนได้ส่วนเสียจะไม่สามารถเข้ามามีส่วนในการอนุมัติรายการดังกล่าว โดยบริษัทฯ จะจัดให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับ ความจำเป็น และความเหมาะสมของรายการนั้น โดยพิจารณาจากเงื่อนไขต่างๆ ทั้งนี้ ในกรณีที่คณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความช่วยเหลือในการพิจารณารายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้น บริษัทฯ จะได้ให้ผู้เชี่ยวชาญอิสระ หรือ ผู้สอบบัญชี ของบริษัท หรือผู้ประเมินราคายิสระ เป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าวต่อคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อให้คณะกรรมการตรวจสอบใช้ในการตัดสินใจและให้ความเห็นต่อคณะกรรมการบริษัทหรือผู้ถือหุ้นตามแต่กรณี เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการตรวจสอบ สำหรับการเข้าทำรายการ

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทจะต้องดูแลให้บริษัทฯ ปฏิบัติให้เป็นตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมตลอดถึงการปฏิบัติตามข้อกำหนด เกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการเกี่ยวโยงและการได้มาหรือจำหน่ายทรัพย์สินที่สำคัญของบริษัทฯ หรือ บริษัทอื่น กับบริษัทฯ จะเปิดเผยรายการระหว่างกันไว้ในหมายเหตุประกอบงบที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชี โดยปฏิบัติให้ เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดโดยสมาคมนักบัญชีและผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแห่งประเทศไทย และในกรณีที่บริษัทฯ หรือบริษัทอื่นตกลงเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน หรือรายการเกี่ยวกับการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งลินทรัพย์ของบริษัทฯ หรือ บริษัทอื่น ตามความหมายที่กำหนดตามประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่ใช้บังคับ บริษัทฯ จะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ และวิธีการตามที่ประกาศดังกล่าวกำหนดไว้ในเรื่องนั้นๆ

นโยบายหรือแนวโน้มการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2551 เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2551 คณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติ ในหลักการเกี่ยวกับข้อตกลงทางการค้าที่มีเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไปในการทำธุกรรมระหว่างบริษัทฯ และบริษัทอื่น กับกรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง โดยในอนาคตบริษัทฯ และบริษัทอื่นไม่มีนโยบายให้กู้ยืมเงิน / ค้ำประกัน / จ่ายเงิน ทดรองจ่ายให้แก่ กรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือมีส่วนได้ส่วนเสีย เว้นแต่เป็นการให้ความช่วยเหลือกรณีการดำเนินธุรกิจที่เกี่ยวข้องกัน ตามลักษณะการถือหุ้นในบริษัทอื่นเท่านั้น และบริษัท ไม่มีนโยบายซื้อขายที่ดินโดยผ่านบุคคลที่เกี่ยวข้อง บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือมีส่วนได้ส่วนเสีย (ไม่มีการ จ่ายค่าคอมมิชชั่น หรือให้เป็นตัวแทน (Agent) โดยได้รับผลประโยชน์) โดยในกรณีการทำรายการระหว่างกันภายใต้หลักการ

เกี่ยวกับข้อตกลงทางการค้าที่มีเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไป ฝ่ายบริหารสามารถดำเนินการได้ โดยบริษัทฯ จะต้องจัดทำรายงานสรุปเพื่อรายงานต่อกองการตรวจสอบทุกไตรมาส

มาตรการในอนาคตเพื่อป้องกันความชัดແย়้งทางผลประโยชน์

สำหรับบริษัทที่ประกอบธุรกิจลังหาริมทรัพย์ และเข้าเกณฑ์เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ เนื่องจากมีกรรมการและ/หรือผู้ถือหุ้นร่วมกัน ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งบริษัทฯ มิได้จดโคงลร้างเพื่อรวมบริษัทดังกล่าวเข้าอยู่ภายใต้อำนาจการควบคุมของบริษัทฯ ดังนั้น เพื่อเพิ่มความโปร่งใสในการบริหารจัดการของบริษัทฯ และเพื่อให้สอดคล้องกับแนวทางปฏิบัติภายใต้กฎหมายของ พระบ.หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535 เกี่ยวกับการคุ้มครองผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายย่อย บริษัทฯ จึงได้ลงนามข้อตกลงกับบริษัทดังกล่าว เพื่อกำหนดรกรอบในการดำเนินธุรกิจของแต่ละบริษัทเพื่อชัด��กาสที่จะเกิดความชัดແย়้งทางผลประโยชน์กับบริษัทฯ

ทั้งนี้ หากมีรายการธุกรรมระหว่างบริษัทฯ กับบริษัทที่เกี่ยวข้องข้างต้น บริษัทฯ จะถือเล่มเงินเป็นการทำรายการกับบุคคลที่อาจมีความชัดແย়้งโดยจะผ่านความเห็นจากคณะกรรมการตรวจสอบ และนำเสนอต่อกองกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาการทำรายการนี้ ทั้งนี้ กรรมการท่านใดซึ่งเป็นผู้มีส่วนได้เสียหรืออาจมีความชัดແย়้งทางผลประโยชน์ในรายการระหว่างกันจะไม่สามารถมีส่วนร่วมในการพิจารณาอนุมัติรายการระหว่างกันในลักษณะดังกล่าวได้ และปฏิบัติตามกฎหมายของตลาดหลักทรัพย์ฯ ว่าด้วยเรื่องรายการที่เกี่ยวโยงกัน และจะมีการเปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงิน แบบแสดงรายการประจำปี (56-1) และรายงานประจำปีอย่างต่อเนื่อง

สำหรับมาตรการในการป้องกันการทำผิดข้อตกลงของบริษัทดังนั้น คณะกรรมการบริษัทมีการติดตามและตรวจสอบการเกิดรายการดังกล่าว โดยพิจารณาจากรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งทำหน้าที่สอบทาน อีกทั้งมีการว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญภายนอกช่วยทำหน้าที่ตรวจสอบ ซึ่งได้แก่ สำนักงานชุดติราภูน์การบัญชี เข้ามาทำการตรวจสอบ และรายงานการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจที่เป็นรายการที่มีนัยสำคัญต่อกองกรรมการตรวจสอบทุกไตรมาส

การวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของฝ่ายจัดการ

1. ผลการดำเนินงาน

ภาพรวมผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

บริษัทฯ มีประสบการณ์ และความชำนาญในการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยมายาวนาน กว่า 20 ปี โดยบริษัทฯ มีผลิตภัณฑ์ที่ครอบคลุมทุกความต้องการที่หลากหลายของลูกค้าทั้งที่อยู่อาศัยในแนวราบ อาทิ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ และอาคารพาณิชย์ และที่อยู่อาศัยในแนวสูง อาทิ คอนโดมิเนียม และอพาร์ทเม้นท์ ในทุกรูระดับราคาที่เหมาะสมกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักของบริษัทฯ และที่การพัฒนาโครงการในทุกทำเลที่มีศักยภาพ อาทิ มีการขยายตัวของชุมชน มีระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานรองรับ เป็นต้น นอกจากนี้บริษัทฯ ยังมีโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่ารายเดือนและรายวัน เพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าอีกด้วย

ในปี 2553 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้รวม 1,248.42 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากปีก่อนหน้าร้อยละ 8.60 มีกำไรสุทธิ 316.70 ล้านบาท คิดเป็นอัตรารากรายได้สุทธิร้อยละ 25.37 ของรายได้รวม โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทฯ และบริษัทย่อย ยังคงมีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายระหว่างดำเนินการรวมทั้งสิ้น 17 โครงการ คิดเป็นมูลค่าโครงการคงเหลือซึ่งจะทยอยปิดการขายและรับรู้รายได้ รวมทั้งสิ้นประมาณ 2,144.93 ล้านบาท และมีโครงการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อเช่า ประกอบ “เสน่ห์รัชโยธิน” อพาร์ทเม้นท์ให้เช่ารายเดือน/รายวัน รวมจำนวน 159 ยูนิต และโครงการ “โกดังสุขุมวิท 50” คลังลินค์ให้เช่าจำนวน 22 หลัง ซึ่งปัจจุบันทั้ง 2 โครงการ ดังกล่าวเปิดดำเนินการเป็นที่เรียบร้อยแล้ว และในปี 2554 จะเปิดโครงการ “เสน่ห์ลำลูกกาคลอง 2” อพาร์ทเม้นท์ให้เช่ารายเดือน/รายวัน จำนวน 40 ยูนิต และโครงการ “SENA Fest.” ให้เช่าพื้นที่ร้านค้าลักษณะ Community Mall บริเวณถนนเจริญนคร กรุงเทพมหานคร

ผลการดำเนินงานปี 2553

รายได้

ตารางแสดงรายได้จากการขายแยกตามประเภทโครงการ และรายได้รวม (งบการเงินรวม)

รายได้	ปี 2552		ปี 2553	
	ล้านบาท	% ของรายได้	ล้านบาท	% ของรายได้
รายได้จากการขายที่อยู่อาศัย				
เสน่ห์แกรนด์ไฮม์	113.80	8.3%	119.23	9.5%
เสน่ห์รัชโยธิน	281.70	20.6%	245.49	19.7%
เสน่ห์วิลล่า	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%
แฟร์มาพร คลอง 4	8.00	0.6%	5.99	0.5%
แฟร์มาพร คลอง 7	62.10	4.5%	38.41	3.1%
The Kith	0.0	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%
รายได้จากการเช่าและบริการ	17.17	1.2%	19.79	1.6%
รวมรายได้	1,365.97	100.0%	1,248.42	100.0%
รายได้อื่น	21.40		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 แบ่งเป็นรายได้จากการแเนvrานและแนวสูงเท่ากับ 743.44 ล้านบาท และ 485.19 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 60 และร้อยละ 40 ตามลำดับ มีรายได้จากการเช่าและบริการ จำนวน 19.79 ล้านบาท

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้อื่นในปี 2553 จำนวน 112.01 ล้านบาท จากรายการมีรายการพิเศษต่างๆ ออาทิ กำไรจากการขายทรัพย์สิน, กำไรจากการขายเงินลงทุนบริษัทฯ อย และรับรู้มูลค่าดั้งตัวของเงินลงทุนที่สูงกว่าต้นทุนเงินลงทุนซึ่งหักลบภาษี ณ วันที่ลงทุน เป็นต้น (รายละเอียดตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 24)

ต้นทุนขาย

ตารางแสดงต้นทุนขายแยกตามประเภทโครงการ และต้นทุนรวม (งบการเงินรวม)

ต้นทุนขาย	ปี 2552		ปี 2553	
	ล้านบาท	%ของรายได้	ล้านบาท	%ของรายได้
ต้นทุนขายที่อยู่อาศัย เสนาแกรนด์ไฮม	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%
แพรมาพร คลอง 4	2.40	30.0%	2.04	34.1%
แพรมาพร 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 มีสัดส่วนรายได้จากการขายที่อยู่อาศัยแนวสูงต่อแนวราบใกล้เคียงกันที่ร้อยละ 40% : 60% ต้นทุนการให้เช่าและงานบริการเท่ากับ 12.58 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 63.5 ของรายได้จากการเช่าและบริการ ซึ่งลดลงจากปี 2552 ที่มีอัตราต้นทุนร้อยละ 66.0 เนื่องจากมีรายได้จากการให้เช่าและงานบริการนิติบุคคลอาคารชุด/นิติบุคคลบ้านจัดสรรเพิ่มขึ้น ในขณะที่ต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้นในสัดส่วนที่ต่ำกว่า

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

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 เนื่องจากมีค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินการอยู่และโครงสร้างที่เปิดใหม่ เช่น “เสนาแกรนด์ไฮม์” “The Niche รัชดา-ห้วยขวาง” “The Niche Citi ลาดพร้าว 130” “The Niche ตากลิน” “The Kith แจ้งวัฒนะ” เป็นต้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายภาษีธุรกิจเฉพาะที่เพิ่มสูงขึ้นเนื่องจากธุรกิจไม่ต่ออายุมาตราการลดอัตราภาษีเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจตั้งแต่สิ้นเดือนมีนาคม 2553 สำหรับค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้นจากปีก่อน เนื่องจากมีค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคส่วนกลางที่ต้องโอนให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด/นิติบุคคลบ้านจัดสรร โดยมีการปิดโครงการ 3 โครงการในปี 2553 รวมทั้งมีค่าใช้จ่ายเงินเดือนและค่าตอบแทนพนักงานเพิ่มขึ้น เนื่องจากการจ้างบุคคลภาระและทีมบริหารมืออาชีพเพิ่มขึ้นเพื่อรองรับการขยายตัวของธุรกิจในอนาคต

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 มีการควบคุมต้นทุนขายได้อย่างมีประสิทธิภาพส่งผลให้สามารถรักษา rate ดับอัตรากำไรขั้นต้นที่อยู่ในเกณฑ์ดีได้อย่างต่อเนื่อง

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

อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

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

2. ฐานะทางการเงิน

ลินทรัพย์

ณ ลิ้นปี 2553 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีลินทรัพย์หมุนเวียน 1,857.58 ล้านบาท และมีลินทรัพย์รวม 3,240.12 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากลิ้นปี 2552 ซึ่งมีลินทรัพย์หมุนเวียนและลินทรัพย์รวม 1,253.09 ล้านบาท และ 2,178.27 ล้านบาท ตามลำดับหนี้ลิน

ณ ลิ้นปี 2553 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีหนี้ลินหมุนเวียน 1,377.53 ล้านบาท และมีหนี้ลินรวม 1,524.95 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากลิ้นปี 2552 ซึ่งมีหนี้ลินหมุนเวียนและหนี้ลินรวม 368.94 ล้านบาท และ 631.68 ล้านบาท ตามลำดับ

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ ลิ้นปี 2553 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีส่วนของผู้ถือหุ้น 1,715.17 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากลิ้นปี 2552 ซึ่งเท่ากับ 1,546.58 ล้านบาท บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนชำระแล้วจำนวน 675.00 ล้านบาท มีส่วนเกินมูลค่าหุ้นหลังหักค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแก่ประชาชน 160.16 ล้านบาท และมีกำไรสะสมล่วงที่ยังไม่จัดสรรเพิ่มขึ้น 184.14 ล้านบาท เนื่องจากมีกำไรสะสมเพิ่มขึ้นจากผลประกอบการปี 2553 สุทธิหลังหักเงินปันผลจ่าย ทั้งนี้ในปี 2553 บริษัทฯ มีการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นรวมทั้งสิ้น 126.68 ล้านบาท

โครงสร้างเงินทุน

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E Ratio) ณ ลิ้นปี 2553 เท่ากับ 0.89 เท่า เพิ่มขึ้นจากลิ้นปี 2552 ซึ่งเท่ากับ 0.41 เท่า เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อย มีการจัดหากแหล่งเงินทุนสำหรับพัฒนาโครงการที่เปิดใหม่ ในปี 2553 โดยการขอสนับสนุนวงเงินลินเชื้อจากสถาบันการเงิน จึงมีหนี้เงินกู้จากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น รวมทั้งในช่วงปลายปี 2553 คณะกรรมการบริษัทได้มีมติออกและเสนอขายตัวแลกเงินระยะลิ้น วงเงินไม่เกิน 500 ล้านบาท โดยเสนอขายแก่นักลงทุนแบบเฉพาะเจาะจงและจำนวนไม่เกิน 10 ฉบับ ณ ขณะใดขณะหนึ่ง โดยในปี 2553 มีการออกและเสนอขายตัวแลกเงินระยะลิ้น 1 ฉบับ จำนวนเงิน 100 ล้านบาท เพื่อนำเงินไปลงทุนซึ่งที่ดินเพื่อเตรียมทำการพัฒนาโครงการในอนาคต แต่อย่างไรก็ตามบริษัทฯ และบริษัทย่อย ยังให้ความระมัดระวังในการจัดหากแหล่งเงินทุนสำหรับการดำเนินธุรกิจ และการขอสนับสนุนวงเงินลินเชื้อจากสถาบันการเงินเพื่อนำมาใช้ในการซื้อที่ดินและก่อสร้างโครงการต่างๆ ให้มีความเหมาะสมในแต่ละช่วงเวลา บริษัทฯ และบริษัทย่อยยังถือว่ามีโครงสร้างเงินทุนอยู่ในเกณฑ์ดี มีฐานะทางการเงินที่แข็งแกร่ง และมีความสามารถในการก่อหนี้เพื่อใช้ในการลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตได้

สภาพคล่อง

ณ ลิ้นปี 2553 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 1.35 เท่า ลดลงจากลิ้นปี 2552 ซึ่งเท่ากับ 3.40 เท่า เนื่องจากมีหนี้เงินกู้จากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นค่อนข้างมากตามที่กล่าวไว้ข้างต้น ซึ่งหนี้เงินกู้จากสถาบันการเงินส่วนใหญ่จะถูกบันทึกเป็นหนี้ลินหมุนเวียนตามมาตรฐานการบัญชี บริษัทฯ และบริษัทย่อยยังถือว่าอัตราส่วนสภาพคล่องอยู่ในเกณฑ์ดีโดยบริษัทฯ มีนโยบายในการวางแผนทางการเงินและการจัดสรรกระแสเงินสดเพื่อรักษาระดับสภาพคล่องทางการเงินตามนโยบายการบริหารความเสี่ยงและการรักษาภัยทางการเงิน เพื่อไม่ให้บริษัทฯ มีความเสี่ยงทางการเงินมากเกินไปในขณะที่ยังคงอัตราการเติบโตของรายได้ตามแผนงานที่กำหนดไว้ได้

รายจ่ายเพื่อการลงทุน

ในปี 2553 บริษัทฯ มีรายจ่ายเพื่อการลงทุน ดังนี้

- 1) มีการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินเพื่อให้เช่ารวมทั้งสิ้น 202.39 ล้านบาท ประกอบด้วย โครงการอพาร์ทเม้นท์ให้เช่า 2 แห่ง และโครงการโกดังให้เช่าที่ถนนสุขุมวิทซอย 50
- 2) ในปี 2553 บริษัทฯ มีการชำระเงินเพิ่มทุนในบริษัท วิคตอรี่ แอลเซ็ท แมเนจเม้นท์ จำกัด (VAM) และบริษัท เอส.เอ็น.แอลเซ็ท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (SNA) เป็นจำนวนเงิน 80.99 ล้านบาท และ 49.03 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเป็นการทยอยเรียกชำระเงินเพิ่มทุนส่วนที่ยังชำระไม่ครบ และมีการลงทุนซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดในบริษัท พรีอพเพอร์ตี้เกทเวย์ จำกัด (PG) เป็นจำนวนเงิน 100.00 ล้านบาท ในขณะเดียวกัน บริษัทฯ ได้มีการขายเงินลงทุนทั้งหมดในบริษัทฯ 2 แห่ง คือ บริษัท พี.เอส.จี.ที จำกัด (PSGT) และบริษัท เอล แอนด์ พี เอช.พี.ชิง จำกัด (SPH) เพื่อเป็นการรับคืนเงินทุนในปี 2553

3. ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

1. ค่าตอบแทนการสอบทานและการตรวจสอบการเงิน (Audit Fee)

บริษัทฯ ได้จ่ายค่าตอบแทนการสอบทานงบการเงินระหว่างกาลและการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดบัญชีปี 2553 ของบริษัทฯ และบริษัทฯ ให้แก่ นายชนันท์กรรณ์ สถิตประภากุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 6554 แห่งบริษัท แกรนด์ ออดิท จำกัด เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 1,855,000 บาท

2. ค่าบริการอื่นๆ (Non Audit Fee)

- ไม่มี -

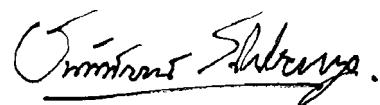
รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ คณะกรรมการและผู้ถือหุ้นของ บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบดุลรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 งบกำไรขาดทุนรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และงบกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของแต่ละปีของ บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และงบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น และงบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของแต่ละปีของบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งผู้บริหารของกิจการเป็นผู้รับผิดชอบต่อความถูกต้องและครบถ้วนของข้อมูลในงบการเงินเหล่านี้ ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีที่รับรองทั่วไป ซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าต้องวางแผนและปฏิบัติตามเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลว่า งบการเงินแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการทดสอบหลักฐานประกอบรายการทั้งที่เป็นจำนวนเงิน และการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน การประเมินถึงความเหมาะสมสมของหลักการบัญชีที่กิจการใช้ และการประมาณการเกี่ยวกับรายการทางการเงินที่เป็นสาระสำคัญซึ่งผู้บริหารเป็นผู้จัดทำขึ้น ตลอดจนการประเมินถึงความเหมาะสมสมของการแสดงรายการที่นำเสนอในงบการเงินโดยรวม ข้าพเจ้าเชื่อว่าการตรวจสอบงบการเงินดังกล่าวให้ข้อสรุปเป็นเกณฑ์อย่างเหมาะสมในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินโดยรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 ผลการดำเนินงานรวมและกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของแต่ละปีของ บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของแต่ละปีของ บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป



(นายชนันท์กรรณ์ ลิตรประภากุล)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 6554

บริษัท แกรนด์ ออดิท จำกัด

กรุงเทพมหานคร

วันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2554

งบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552

บาท

หมายเลข	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552	2553	2552
ลินทรัพย์				
ลินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินสดและรายการเที่ยบเท่าเงินสด	6	288,036,034.45	380,840,681.22	207,036,312.58
เงินลงทุนชั่วคราว	7	-	20,000,000.00	-
ลูกหนี้การค้า และตัวเงินรับ	8	1,265,647.48	1,255,022.36	-
ตัวเงินรับการค้า - สุทธิ	11	-	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับ				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5.1	-	-	258,453,461.33
ลินค้าคงเหลือ - สุทธิ	9	1,522,066,731.05	836,065,299.54	1,221,231,264.84
ลินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	10	46,214,001.00	14,925,905.98	28,715,612.13
รวมลินทรัพย์หมุนเวียน		1,857,582,413.98	1,253,086,909.10	1,715,436,650.88
				1,074,036,499.91
ลินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้างประกัน		13,541,308.91	36,738,888.15	10,160,012.65
ที่ดินรายการพัฒนา - สุทธิ	12	871,172,438.91	589,164,621.10	309,749,083.56
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	13	-	-	408,146,636.00
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	14	87,186,932.72	89,914,172.88	44,790,129.93
ลินทรัพย์เพื่อให้เช่า - สุทธิ	15	311,320,170.83	121,440,808.64	-
โครงการระหว่างก่อสร้าง	16	14,498,699.00	8,743,877.30	-
ลิทธิการเช่าที่ดิน	17	55,528,205.00	55,528,205.00	55,528,205.00
ที่ดินและลิ่งปลูกสร้างที่ไม่ใช้				
ในการดำเนินงาน	18	2,950,000.00	2,950,000.00	-
ค่าความนิยม - สุทธิ	19	-	-	-
ลินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	20	26,341,993.18	20,702,136.55	25,110,788.45
รวมลินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		1,382,539,748.55	925,182,709.62	853,484,855.59
รวมลินทรัพย์		3,240,122,162.53	2,178,269,618.72	2,568,921,506.47
				1,779,982,240.20

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 (ต่อ)

หมายเลข	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552	2553	2552
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน				
เจ้าหนี้และตัวเงินจ่ายการค้า	21	99,527,326.18	59,249,219.21	67,257,099.06
ตัวสัญญาใช้เงินแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				44,277,772.94
ส่วนที่ครบกำหนดภายในหนึ่งปี	5.5	147,039,152.00	80,961,877.00	147,039,152.00
ตัวสัญญาใช้เงินระยะลับ	22	199,055,887.60	21,133,875.00	199,055,887.60
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าซื้อและเช่าการเงิน				21,133,875.00
ส่วนที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		1,902,991.59	1,040,324.93	1,902,991.59
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	23	630,431,805.00	26,005,870.52	308,911,805.00
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน				5,870.52
ส่วนที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	23	15,116,455.47	18,803,501.58	-
เงินกู้ยืมระยะลับจากบุคคลและ				-
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5.6	11,600,000.00	14,600,000.00	-
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า		182,046,981.14	36,783,195.37	162,184,488.75
ภาระเงินได้尼ติบุคคลค้างจ่าย		22,804,187.56	57,922,146.45	22,765,905.87
เงินประกันผลงานค้างจ่าย		25,911,321.62	6,626,747.48	19,061,876.53
เจ้าหนี้ค่าลิขธิการเช่าที่ดิน		-	23,000,000.00	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		42,096,856.79	22,819,172.37	26,089,928.38
รวมหนี้สินหมุนเวียน		1,377,532,964.95	368,945,929.91	954,269,134.78
				262,557,915.59
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
ตัวสัญญาใช้เงินแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
ส่วนที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	5.5	-	72,248,837.50	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจาก				72,248,837.50
สถาบันการเงิน - สุทธิ	23	144,448,699.28	187,942,315.69	40,000,000.00
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าซื้อ				-
และเช่าการเงิน - สุทธิ		2,972,011.49	2,490,003.38	2,972,011.49
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		-	60,000.00	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		147,420,710.77	262,741,156.57	42,972,011.49
รวมหนี้สิน		1,524,953,675.72	631,687,086.48	997,241,146.27
				337,296,756.47

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ចំណាំ ន វិនក់ 31 ខែកញ្ញា ឆ្នាំ 2553 និង 2552 (ពេល)

បាន

ឈមាយទេព	របៀបបង់បាន		របៀបបង់បានដោយការងារ	
	2553	2552	2553	2552
សំណើនៃជូនអីអុំ				
ទុនវិវីតអីអុំ				
ទុនទំនាក់ទំនង				
ទុនសាម័ណ្ឌ 700,000,000 ទុន				
មូលគ្រាប់ទុនលេខ 1.00 បាហ៍	700,000,000.00	700,000,000.00	700,000,000.00	700,000,000.00
ទុនទៅការនិភ័យនៃការផ្តល់				
ទុនសាម័ណ្ឌ 675,000,000 ទុន				
មូលគ្រាប់ទុនលេខ 1.00 បាហ៍	31	675,000,000.00	675,000,000.00	675,000,000.00
ផលរាយទបនាការរំរាល់ការងារទីផ្សាយ				
រាយទីការគ្រប់គ្រងឱ្យរាយការ	(1,242,821.86)	15,587,569.02	-	-
សំណើនៃមូលគ្រាប់ទុន	31	160,163,350.00	160,163,350.00	160,163,350.00
ការបង់បាន				
ចំណាំសំណើនៃជូនអីអុំ				
ចំណាំសំណើនៃជូនអីអុំ	30	50,641,215.78	50,641,215.78	38,186,671.96
យ៉ាងណែនាំចំណាំសំណើនៃជូនអីអុំ		824,322,446.08	640,175,865.25	569,335,461.77
រាយទីការគ្រប់គ្រងឱ្យរាយការ		1,708,884,190.00	1,529,113,456.23	1,442,685,483.73
សំណើនៃជូនអីអុំ		6,284,296.81	-	-
រាយទីការគ្រប់គ្រងឱ្យរាយការ		1,715,168,486.81	1,546,582,532.24	1,442,685,483.73
រាយទីការងារសំណើនៃជូនអីអុំ		3,240,122,162.53	2,178,269,618.72	1,779,982,240.20

ឈមាយទេពប្រកបនៃការងារបានបង់បាននៃសំណើនៃជូនអីអុំ

งบกำไรขาดทุน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552

บาท

หมายเลข	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552	2553	2552
รายได้จากการขาย	1,228,633,865.25	1,336,794,628.33	1,008,370,346.00	1,116,308,770.74
รายได้จากการขายที่ดิน	5.8	-	4,200,000.00	33,302,400.00
รายได้จากการให้เช่าและบริการอพาร์ทเม้นท์	18,525,325.09	17,172,846.46	-	-
รายได้ค่าตากแต่ง	1,260,504.65	-	-	-
รวมรายได้	1,248,419,694.99	1,365,967,474.79	1,012,570,346.00	1,149,611,170.74
ต้นทุนขาย	720,238,247.69	790,054,424.11	590,746,975.62	653,947,048.83
ต้นทุนขายที่ดิน	-	4,804,981.40	4,013,716.80	17,990,403.36
ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการอพาร์ทเม้นท์	12,036,956.89	11,330,381.85	-	-
ต้นทุนรับจ้างตกแต่ง	547,864.16	-	-	-
รวมต้นทุนขาย	732,823,068.74	806,189,787.36	594,760,692.42	671,937,452.19
กำไรขั้นต้น	515,596,626.25	559,777,687.43	417,809,653.58	477,673,718.55
รายได้อื่น	24	112,011,621.38	21,361,008.19	62,848,923.60
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	627,608,247.63	581,138,695.62	480,658,577.18	497,506,615.57
ค่าใช้จ่ายในการขาย	109,191,657.54	43,657,568.04	91,491,751.14	36,664,161.62
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	104,658,670.00	91,482,759.93	70,208,324.36	62,462,002.13
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	8,862,482.00	7,334,421.00	8,442,482.00	6,914,421.00
ค่าความนิยมตัดจำหน่าย	-	220,639.03	-	-
รวมค่าใช้จ่าย	222,712,809.54	142,695,388.00	170,142,557.50	106,040,584.75
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	404,895,438.09	438,443,307.62	310,516,019.68	391,466,030.82
ต้นทุนทางการเงิน	(14,947,544.78)	(24,126,551.33)	(6,336,742.00)	(18,142,865.82)
กำไรก่อนภาษีเงินได้	389,947,893.31	414,316,756.29	304,179,277.68	373,323,165.00
ภาษีเงินได้	(66,347,660.82)	(127,805,238.54)	(55,088,401.21)	(108,136,281.47)
กำไรสุทธิ	323,600,232.49	286,511,517.75	249,090,876.47	265,186,883.53
การแบ่งปันกำไร				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	316,697,124.65	284,099,975.17	249,090,876.47	265,186,883.53
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	6,903,107.84	2,411,542.58	-	-
323,600,232.49	286,511,517.75	249,090,876.47	265,186,883.53	
กำไรต่อหุ้นชั้นพื้นฐาน (บาทต่อหุ้น)	0.47	0.49	0.37	0.46
จำนวนหุ้นสามัญถ้วนเฉลี่ยต่อห้าหนัก (หุ้น) 31	675,000,000	577,671,233	675,000,000	577,671,233

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ก่อทุบรวม
สำหรับปีสิบสุดท้าย 31 ธันวาคม 2553 ilate 2552

บาท

หมายเลข	จำนวนของผู้ก่อทุบรวมทั้งหมด						กำไรสะสม	
	จำนวนของเงินลงทุน			จำนวนของส่วนได้เสีย				
	หุ้นที่ออก และชำระแล้ว	หุ้นที่ออก บริษัทของ ตนนี้ซึ่งก่อให้เกิด ผลประโยชน์เพื่อตัวเอง	ส่วนแบ่ง มูลค่าหุ้นสามัญ	หุ้นที่ออก โดยไม่ได้จัดสรร	รวมส่วนของ ผู้ก่อทุบรวมที่เข้า มาในส่วนนี้โดย	รวมของ		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2552	500,000,000.00	15,587,569.02	-	24,902,716.56	490,659,845.48	1,031,150,131.06	14,284,284.01	
หุ้นสมญพิมพ์หนุน	175,000,000.00	-	160,163,350.00	-	-	335,163,350.00	-	
หุ้นสมญพิมพ์หนุนของผู้ก่อทุบรวมทั้งหมด	-	-	-	-	-	255,280.00	255,280.00	
เงินปันผลจ่าย	29	-	-	-	(121,300,000.00)	(121,300,000.00)	(121,300,000.00)	
กำไรสุทธิสำหรับงวด	-	-	-	-	284,099,975.17	284,099,975.17	-	
กำไรสุทธิสำหรับงวดที่ผ่านมา	-	-	-	-	-	-	2,411,542.58	
เงินปันผลจ่ายส่วนของผู้ก่อทุบรวมทั้งหมด	-	-	-	-	-	-	2,411,542.58	
เงินปันผลจ่ายส่วนของผู้ก่อทุบรวมทั้งหมด	-	-	-	-	-	-	(3,538.51) (3,538.51)	
ส่วนของผู้ก่อทุบรวมทั้งหมดในรัชกาลปัจจุบัน	-	-	-	-	-	-	521,507.93	
สำรองทางกฎหมาย	-	-	-	-	13,283,955.40	(13,283,955.40)	-	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	675,000,000.00	15,587,569.02	160,163,350.00	38,186,671.96	640,175,865.25	1,529,113,456.23	17,469,076.01	
หุ้นสมญพิมพ์หนุนของผู้ก่อทุบรวมทั้งหมด	-	-	-	-	-	-	182,100.00	
ส่วนของเงินลงทุนที่เข้ามาในรัชกาลปัจจุบัน	-	-	-	-	-	-	182,100.00	
กำไรสุทธิของผู้ก่อทุบรวมที่เข้ามาในรัชกาลปัจจุบัน	29	-	(16,830,390.88)	-	-	(16,830,390.88)	-	
เงินปันผลจ่าย	-	-	-	-	(120,096,000.00)	(120,096,000.00)	(120,096,000.00)	
กำไรสุทธิสำหรับงวด	-	-	-	-	316,697,124.65	316,697,124.65	316,697,124.65	
กำไรสุทธิสำหรับงวดที่ผ่านมา	-	-	-	-	-	-	6,903,107.84	
เงินปันผลจ่ายส่วนของผู้ก่อทุบรวมทั้งหมด	-	-	-	-	-	-	(18,079,500.00)	
ส่วนของผู้ก่อทุบรวมทั้งหมดในรัชกาลปัจจุบัน	-	-	-	-	-	-	(190,487.04) (190,487.04)	
สำรองทางกฎหมาย	-	-	-	-	12,454,543.82	(12,454,543.82)	-	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	675,000,000.00	(1,242,821.86)	160,163,350.00	50,641,215.78	824,322,446.08	1,708,884,190.00	6,284,296.81	
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน							1,715,168,486.81	

ចុះតម្លៃប័ណ្ណសម្រាប់ប្រព័ន្ធទូរសព្ទ និងការអភិវឌ្ឍន៍
សាធារណជនកម្ពុជា នៅថ្ងៃទី 31 ខែកុម្ភៈ ឆ្នាំ ២៥៥៣ និង ២៥៥៤

អមាយមធ្យ	នរណា					ការត្រួតពិនិត្យ
	ធម្មីទូទៅ	លេខាដរចនា	សៀវភៅ	ឯកសារការងារ	យ៉ាងដោតតែត្រួតពិនិត្យ	
ឯកតួកង់ទីលើ ន វិថី 1 ក្រុម 2552						
ផ្តុំមន្ត្រីបានក្នុងពេមុំខ្លួន	500,000,000.00	-	24,902,716.56	438,732,533.64	963,635,250.20	
ឯកតួកង់ទីលើ ន វិថី 1 ក្រុម 2553	175,000,000.00	160,163,350.00	-	-	335,163,350.00	(121,300,000.00)
29	-	-	-	-	265,186,883.53	265,186,883.53
ការសិក្សាឌាម៉ូល	-	-	-	-	(13,283,955.40)	-
សំរាប់ទាមព្រមទាំង	-	-	-	13,283,955.40		
ឯកតួកង់ទីលើ ន វិថី 31 វិថុនា ឆ្នាំ 2552	675,000,000.00	160,163,350.00	38,186,671.96	569,335,461.77	1,442,685,483.73	
ឯកតួកង់ទីលើ ន វិថី 31 វិថុនា ឆ្នាំ 2553	675,000,000.00	160,163,350.00	50,641,215.78	685,875,794.42	1,571,680,360.20	

ទម្ងនៃការត្រួតពិនិត្យប្រព័ន្ធទូរសព្ទ និងការអភិវឌ្ឍន៍

งบกำไรและเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552

บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552	2553	2552
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไรก่อนภาษีเงินได้	389,947,893.31	414,316,756.29	304,179,277.68	373,323,165.00
รายการปรับเปลี่ยนกำไรเป็นเงินสด ได้มาจากการดำเนินงาน				
ค่าเสื่อมราคา	20,480,548.55	14,058,379.98	5,246,288.55	5,386,066.52
ตัดจำหน่ายทรัพย์สิน	80,589.50	-	76,980.29	-
ค่าใช้จ่ายตัดจ่าย	-	88,286.79	-	63,718.79
กลับรายการหนี้สัมภาระสูญ	-	(1,231,478.27)	-	-
ค่าความนิยมตัดจำหน่าย	-	220,639.03	-	-
ค่าความนิยมรับรู้เป็นรายได้	(47,657,850.33)	-	-	-
กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน	(30,426,907.87)	-	(268,798.22)	-
ขาดทุนจากการต้องค่าทรัพย์สิน (กำไร) ขาดทุนจากการขาย	-	59,141.51	-	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	(17,207,755.23)	230,680.45	-	-
เงินปันผลรับ	-	-	(52,820,500.00)	(1,892,086.50)
ดอกเบี้ยรับ	(4,499,871.85)	(14,068,342.05)	(6,050,730.30)	(15,143,895.21)
ดอกเบี้ยจ่าย	19,015,268.09	21,656,045.26	4,171,552.78	15,334,568.93
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง ในลิฟทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	329,731,914.17	435,330,108.99	254,534,070.78	377,071,537.53
ลิฟทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)				
ลูกหนี้การค้า	-	21,739,267.91	-	18,245,414.99
ตัวเงินรับการค้า	(10,625.12)	90,570,810.33	458,545.44	90,741,302.89
ลินค้าคงเหลือ	(299,622,332.00)	327,507,117.38	(225,692,834.32)	249,736,862.80
ลิฟทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(24,089,604.12)	2,901,083.64	(16,114,271.08)	(3,763,931.22)
ที่ดินรอการพัฒนา	(413,544,679.08)	(297,111,117.63)	(305,046,711.39)	(76,179,433.50)
ลิฟทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(2,919,794.50)	(5,059,433.66)	(5,552,585.30)	(4,829,177.26)
หนี้ลิฟดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้และตัวเงินจ่ายการค้า	40,278,106.97	(4,027,329.53)	22,979,326.12	(13,403,742.62)
เจ้าหนี้ค่าที่ดินรอการพัฒนา	(400,000,000.00)	-	-	-
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	145,263,785.77	(3,487,293.02)	139,983,018.00	(12,250,432.25)
เงินประจำกันผลงานค้างจ่าย	19,284,574.14	(9,236,648.79)	14,609,523.09	(6,805,010.88)
หนี้ลิฟหมุนเวียนอื่น	20,597,593.92	4,686,761.20	14,782,800.89	1,674,124.75
หนี้ลิฟไม่หมุนเวียนอื่น	(60,000.00)	-	-	-
เงินสดรับ(จ่าย)จากการดำเนินงาน	(585,091,059.85)	563,813,326.82	(105,059,117.77)	620,237,515.23
เงินสดจ่ายภาษี	(104,185,681.75)	(127,889,830.71)	(74,961,355.05)	(113,769,230.15)
เงินสดสุทธิได้มาจากการดำเนินงาน	(689,276,741.60)	435,923,496.11	(180,020,472.82)	506,468,285.08

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

បច្ចន្ទះនិងការបង់ប្រាក់ ត្រូវបង់ប្រាក់ថ្មី 31 ខែកញ្ញា ឆ្នាំ 2553 និង 2552 (ពេល)

របាយការ

	របាយការ			
	របាយការបង់ប្រាក់		របាយការបង់ប្រាក់ក្នុងការបង់ប្រាក់	
	2553	2552	2553	2552
ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ចរាជធានីភ្នំពេញ				
បែងចែករាជធានីភ្នំពេញ	20,000,000.00	(20,000,000.00)	20,000,000.00	(20,000,000.00)
បែងចែករាជធានីភ្នំពេញ (ពេលថ្មី) លាត់ល	-	-	(156,100,000.00)	96,335,960.00
បែងចែករាជធានីភ្នំពេញ (ពេលថ្មី) លាត់ល	22,022,579.40	(25,395,570.77)	21,986,600.88	(30,181,373.53)
បែងចែកជាមួយសេនាបាយការ	(13,406,713.59)	(9,609,043.68)	(15,748,919.74)	(2,304,297.57)
បែងចែករាជក្រឹតាបាយការ	38,500,000.00	-	500,000.00	-
បែងចែកជាមួយសេនាបាយការដោយខ្លួន	(2,296,897.20)	(229,602.25)	-	-
បែងចែកជាមួយគ្រប់គ្រងការបង់ប្រាក់សំរាប់សាធារណៈ	(5,844,848.48)	(4,509,652.96)	-	-
បែងចែកជាមួយគ្រប់គ្រងការបង់ប្រាក់ដោយខ្លួន	(23,000,000.00)	(32,528,205.00)	(23,000,000.00)	(32,528,205.00)
បែងចែកជាមួយគ្រប់គ្រងការបង់ប្រាក់នៃប្រើប្រាស់ប្រាក់	-	-	(230,017,900.00)	(131,744,720.00)
បែងចែកជាមួយគ្រប់គ្រងការបង់ប្រាក់នៃប្រើប្រាស់ប្រាក់	538,598.36	290,827.48	1,745,000.00	3,743,000.00
បែងចែកជាមួយគ្រប់គ្រងការបង់ប្រាក់នៃប្រើប្រាស់ប្រាក់	-	-	52,820,500.00	1,892,086.50
បែងចែកជាមួយគ្រប់គ្រងការបង់ប្រាក់នៃប្រើប្រាស់ប្រាក់	3,684,383.39	6,711,421.40	2,747,841.20	7,004,338.12
បែងចែកសុទិន្ទីដែលបង់ប្រាក់នៃប្រើប្រាស់ប្រាក់	40,197,101.88	(85,269,825.78)	(325,066,877.66)	(107,783,211.48)
ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ចជាតិ				
បែងចែកជាតិ	59,544,959.87	-	-	(59,544,959.87)
បែងចែកជាតិ (ពេលថ្មី) លាត់ល	-	(59,544,959.87)	-	-
បែងចែកជាតិ (ពេលថ្មី) លាត់ល	(7,389,328.00)	-	(7,539,038.00)	-
បែងចែកជាតិ (ពេលថ្មី) លាត់ល	(11,530,200.00)	(49,393,940.00)	(11,000,000.00)	(47,981,800.00)
បែងចែកជាតិ (ពេលថ្មី) លាត់ល	762,028,960.00	288,745,903.00	466,508,960.00	146,745,903.06
បែងចែកជាតិ (ពេលថ្មី) លាត់ល	(204,783,688.04)	(305,118,857.34)	(117,603,025.64)	(294,800,616.51)
បែងចែកជាតិ (ពេលថ្មី) លាត់ល	177,922,012.60	(79,597,890.00)	177,922,012.60	(38,000,000.00)
បែងចែកជាតិ (ពេលថ្មី) លាត់ល	-	335,163,350.00	-	335,163,350.00
បែងចែកជាតិ (ពេលថ្មី) លាត់ល	182,100.00	255,280.00	-	-
បែងចែកជាតិ (ពេលថ្មី) លាត់ល	(120,096,000.00)	(121,300,000.00)	(120,096,000.00)	(121,300,000.00)
បែងចែកជាតិ (ពេលថ្មី) លាត់ល	(18,079,500.00)	(3,538.51)	-	-
បែងចែកសុទិន្ទីដែលបង់ប្រាក់	555,109,000.50	(16,563,313.99)	381,115,610.93	(98,152,401.38)
ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ចពេជ្យបាយការ				
បែងចែកជាមួយគ្រប់គ្រងការបង់ប្រាក់	(93,970,639.22)	334,090,356.34	(123,971,739.55)	300,532,672.22
បែងចែកជាមួយគ្រប់គ្រងការបង់ប្រាក់	380,840,681.22	46,745,270.58	331,008,052.13	30,475,379.91
បែងចែកជាមួយគ្រប់គ្រងការបង់ប្រាក់	1,165,992.45	5,054.30	-	-
បែងចែកជាមួយគ្រប់គ្រងការបង់ប្រាក់	288,036,034.45	380,840,681.22	207,036,312.58	331,008,052.13

អាមេរិកប្រកបនការបង់ប្រាក់ដែលបង់ប្រាក់នៃប្រើប្រាស់ប្រាក់

งบกำไรและเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 (ต่อ)

การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดเพิ่มเติม :

- 1) ปี 2553 บริษัทได้โอนที่ดินรอการพัฒนาจำนวน 374.42 ล้านบาท เป็นสินค้าคงเหลือ เนื่องจากเริ่มมีการพัฒนา (ปี 2552 : 13.88 ล้านบาท)
ปี 2553 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้โอนที่ดินรอการพัฒนาจำนวน 14.80 ล้านบาท เป็นสินค้าคงเหลือ เนื่องจากเริ่มมีการพัฒนา (ปี 2552 : 128.40 ล้านบาท)
และได้โอนที่ดินจากสินค้าคงเหลือจำนวน 0.97 ล้านบาท เป็นที่ดินรอการพัฒนา เนื่องจากเป็นส่วนที่ยังไม่มีการพัฒนา (ปี 2552 : 78.12 ล้านบาท)
- 2) ปี 2553 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้โอนที่ดินรอการพัฒนาจำนวน 200 ล้านบาท เป็นสินทรัพย์เพื่อให้เช่า
- 3) ปี 2553 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้จ่ายเงินปันผลทั้งสิ้น 70.90 ล้านบาท
- 4) การซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย

ปี 2553 บริษัทมีการซื้อหุ้นสามัญของบริษัทย่อยเพิ่มอีก 1 แห่ง ซึ่ง ณ วันซื้อกิจกรรมรายละเอียดของสินทรัพย์สุทธิที่ซื้อและ การจ่ายชำระมีดังต่อไปนี้

ที่ดิน	500,000,000.00
ปรับมูลค่า	48,000,000.00
สุทธิ	548,000,000.00
สินทรัพย์อื่นหักด้วยหนี้สินอื่น	(400,342,149.67)
มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สุทธิ	147,657,850.33
ค่าความนิยมติดลบ	(47,657,850.33)
ลิ้งตอบแทนที่ใช้ในการซื้อ	100,000,000.00
จ่ายชำระผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทย่อย	(100,000,000.00)
สุทธิ	-

- 5) ในไตรมาสที่ 2 ของปี 2553 บริษัทได้ขายเงินลงทุนทั้งหมดในบริษัท พี.เอส.จี.ที จำกัด
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	1,000,000.00
(หัก) เงินสดและเงินฝากสถาบันการเงิน	(353,148.47)
สุทธิ	646,851.53
(หัก) สินทรัพย์อื่นหักด้วยหนี้สินอื่น	(457,966.21)
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	188,885.32
- 6) ในไตรมาสที่ 4 ของปี 2553 บริษัทได้ขายเงินลงทุนทั้งหมดในบริษัท เอส แอนด์ พี เอ็กซ์ชิ่ง จำกัด
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	745,000.00
(หัก) เงินสดและเงินฝากสถาบันการเงิน	(853,253.19)
สุทธิ	(108,253.19)
(หัก) สินทรัพย์อื่นหักด้วยหนี้สินอื่น	296,732.22
	188,479.03

ส่วนของเงินลงทุนที่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีสุทธิ ของบริษัทย่อย ณ วันซื้อหุ้น	16,830,390.88
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	17,018,869.91

- 7) ปี 2553 บริษัทมีการซื้อยานพาหนะโดยการทำสัญญาเช่าทางการเงิน ราคาทุน 3.18 ล้านบาท (ปี 2552 : 4.53 ล้านบาท)
- 8) ปี 2552 บริษัทมีการปรับปรุงจัดผังโครงการใหม่ สำหรับที่ดินที่ยังไม่มีการพัฒนาเพื่อขาย โดยโอนต้นทุนที่ดินและต้นทุนอื่น ที่เกี่ยวข้องจำนวน 13.88 ล้านบาท เป็นที่ดินรอการพัฒนา
- 9) ปี 2552 บริษัทย่อยได้ออกตัวลัญญาใช้เงินให้แก่บริษัทเพื่อชำระค่าที่ดิน จำนวน 22.00 ล้านบาท

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

หมายเหตุประกอบงบการเงิน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552

1. เรื่องก้าวไป

1.1 ภูมิจำเนาและสถานะทางกฎหมายของบริษัท

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) จดทะเบียนแพรลูกฟ้าเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทฯ ประจำเดือนที่ 23 ธันวาคม 2548 ทะเบียนเลขที่ 0107548000684 มีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 524 ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร

บริษัทได้เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 29 กรกฎาคม 2552

1.2 ลักษณะการดำเนินงาน

บริษัทประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

2. หลักเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการดำเนินงาน

2.1 งบการเงินรวมได้รวมงบการเงินของบริษัท และบริษัทย่อยดังต่อไปนี้ ซึ่งบริษัทมีอำนาจควบคุมอย่างเป็นสาระสำคัญ ในบริษัทนั้น ถึงแม้ว่าจะไม่มีการถือเงินลงทุนในบางบริษัท

บริษัท วิคตอรี่ แอสเซ็ท เมเนจเม้นท์ จำกัด	ที่ตั้ง สำนักงานใหญ่	อัตราอ้อยละของ การถือหุ้น ทั้งทางตรงและ ทางอ้อม		ลักษณะธุรกิจ
		2553	2552	
	กรุงเทพมหานคร	99.99	99.99	ให้เช่าและบริการ อพาร์ทเม้นท์ และรับออกแบบ ตกแต่งอาคารและติดตั้ง เฟอร์นิเจอร์
บริษัท เอส แอนด์ อาร์ เอ็กซ์ซิค จำกัด *	นนทบุรี	-	-	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย
บริษัท เอส.เอ็น.แอสเซ็ท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	กรุงเทพมหานคร	99.65	99.65	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย
บริษัท เอส แอนด์ พี เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ปทุมธานี	79.96	79.96	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย
บริษัท เอส แอนด์ พี เอ็กซ์ซิค จำกัด **	ปทุมธานี	-	74.50	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย
บริษัท พี.เอส.จี.ที. จำกัด ***	กรุงเทพมหานคร	-	99.99	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย
บริษัท พี.อี.พี.เพอร์ฟ์ เกทเวย์ จำกัด ****	กรุงเทพมหานคร	99.99	-	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

* ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท วันที่ 29 เมษายน 2551 ได้อนุมัติให้บริษัทย่อยดังกล่าวจ่ายเงินปันผลและคืนทุน แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 บริษัทดังกล่าวได้ขายลินค้างเหลือทั้งหมดและได้จ่ายเงินปันผล จำนวน 36.00 ล้านบาทและคืนทุนแก่บริษัทแล้วจำนวน 56.25 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 23 พฤษภาคม 2552 บริษัทได้ จำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยให้กับผู้ถือหุ้นเดิมทำให้บริษัทลิ้นสุดการควบคุมอย่างเป็นสาระสำคัญในบริษัทดังกล่าว ตั้งแต่วันที่มีการขายเงินลงทุน

** เมื่อวันที่ 3 ธันวาคม 2553 บริษัทได้จำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยให้กับผู้ถือหุ้นเดิมทำให้บริษัทลิ้นสุดการควบคุมอย่างเป็นสาระสำคัญในบริษัทดังกล่าวตั้งแต่วันที่มีการขายเงินลงทุน

*** ในระหว่างปี 2552 บริษัทได้ซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าว และนำมายัดทำการเงินรวมตั้งแต่วันที่ 17 มิถุนายน 2552 ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2553 ได้อนุมัติให้บริษัทขายเงินลงทุนในบริษัท

ย่อยดังกล่าวและเมื่อวันที่ 7 มิถุนายน 2553 บริษัทได้จำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยให้กับบุคคลภายนอกทำให้บริษัท ล้วนสุดการควบคุมอย่างเป็นสาระสำคัญตั้งแต่วันที่มีการขายเงินลงทุน

**** ในระหว่างปี 2553 บริษัทได้ซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าว และนำมาจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่ 29 ตุลาคม 2553 ซึ่งบริษัทมีอำนาจควบคุมบริษัทย่อยดังกล่าว

2.2 รายการบัญชีที่มีสาระสำคัญกับบริษัทย่อยที่รวมในงบการเงินได้หักกลบกันแล้ว

2.3 งบการเงินรวมจัดทำขึ้นโดยใช้แนวโน้มการบัญชีเดียวกันสำหรับรายการบัญชีที่เหมือนกันหรือเหตุการณ์ทางบัญชีที่คล้ายคลึงกัน

3. หลักเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินและนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

3.1 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

งบการเงินบริษัทได้จัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปภายใต้พระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ.2543 ซึ่งหมายความถึงมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดโดยสภาฯ ซึ่งจัดตั้งตามพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 ได้มีผลให้ประกาศใช้แล้ว

บริษัทจัดทำงบการเงินเป็นภาษาไทยและมีหน่วยเงินตราเป็นเงินบาท โดยจัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป ในประเทศไทย ดังนั้นงบการเงินนี้จึงได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดตามหลักการบัญชีที่รับรอง ทั่วไปที่ใช้ในประเทศไทย

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นตามเกณฑ์มาตรฐานเดิม (เว้นแต่ที่ได้เปิดเผยไว้แล้วในนโยบายการบัญชี)

เพื่อความสะดวกของผู้อ่านงบการเงิน บริษัทได้แปลงงบการเงินฉบับภาษาอังกฤษจากการเงินฉบับภาษาไทยที่มีวัตถุประสงค์ของการรายงานภายใต้กฎหมายในประเทศไทย

การประกาศใช้มาตรฐานการบัญชีใหม่

ในระหว่างปีปัจจุบัน สภาฯ ได้ออกมาตรฐานการบัญชีฉบับปรับปรุงและมาตรฐานการบัญชีใหม่ตามที่ระบุ ข้างล่างนี้

ก) มาตรฐานการบัญชีที่มีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2554 (เว้นแต่แม่นบท การบัญชีซึ่งมีผลบังคับใช้ทันที)

แม่นบทการบัญชี (ปรับปรุง 2552)

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2552) การนำเสนอของงบการเงิน

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 2 (ปรับปรุง 2552) ลินคัคคงเหลือ

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2552) งบกระแสเงินสด

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2552) นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชี และข้อผิดพลาด

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2552) เหตุการณ์ภัยหลังรอบระยะเวลารายงาน

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2552) สัญญาเอกลักษณ์

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 16 (ปรับปรุง 2552) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2552) สัญญาเช่า

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2552) รายได้

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 19 ผลประโยชน์พนักงาน

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 23 (ปรับปรุง 2552) ต้นทุนการถ่ายทอด

- | | |
|---|---|
| มาตราฐานการบัญชีฉบับที่ 24 (ปรับปรุง 2552) | การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน |
| มาตราฐานการบัญชีฉบับที่ 26 (ปรับปรุง 2552) | การบัญชีและการรายงานโครงการผลประโยชน์เมื่อออกจากงาน |
| มาตราฐานการบัญชีฉบับที่ 27 (ปรับปรุง 2552) | งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ |
| มาตราฐานการบัญชีฉบับที่ 28 (ปรับปรุง 2552) | เงินลงทุนในบริษัทร่วม |
| มาตราฐานการบัญชีฉบับที่ 29 | การรายงานทางการเงินในสภาพเศรษฐกิจที่เงินเพื่อรุนเริง |
| มาตราฐานการบัญชีฉบับที่ 31 (ปรับปรุง 2552) | ส่วนได้เสียในการร่วมค้า |
| มาตราฐานการบัญชีฉบับที่ 33 (ปรับปรุง 2552) | กำไรต่อหุ้น |
| มาตราฐานการบัญชีฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2552) | งบการเงินระหว่างกาล |
| มาตราฐานการบัญชีฉบับที่ 36 (ปรับปรุง 2552) | การด้อยค่าของสินทรัพย์ |
| มาตราฐานการบัญชีฉบับที่ 37 (ปรับปรุง 2552) | ประมาณการหนี้สิน หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น และสินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น |
| มาตราฐานการบัญชีฉบับที่ 38 (ปรับปรุง 2552) | สินทรัพย์ไม่มีตัวตน |
| มาตราฐานการบัญชีฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2552) | อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน |
| มาตราฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 2 | การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ |
| มาตราฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 3
(ปรับปรุง 2552) | การรวมธุรกิจ |
| มาตราฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 5
(ปรับปรุง 2552) | สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก |
| มาตราฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 6 | การสำรวจและประเมินค่าเหล่งทรัพยากรร่วม |
| การตีความมาตราฐานการรายงานทางการเงิน
ฉบับที่ 15 | สัญญาการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ |
- ข) มาตราฐานการบัญชีที่มีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2556
- | | |
|--|---|
| มาตราฐานการบัญชีฉบับที่ 12 | ภาษีเงินได้ |
| มาตราฐานการบัญชีฉบับที่ 20 (ปรับปรุง 2552) | การบัญชีสำหรับเงินอุดหนุนจากรัฐบาล และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับความช่วยเหลือจากรัฐบาล |
| มาตราฐานการบัญชีฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2552) | ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ |

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบต่องบการเงินในปีที่เริ่มใช้มาตราฐานการบัญชีดังกล่าว ซึ่งยังไม่สามารถสรุปได้ในขณะนี้

3.2 เงินสดและรายการเที่ยบเท่าเงินสด ประกอบด้วย เงินสด บัตรภาษี เงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์ กระแสรายวัน และเงินฝากประจำไม่เกิน 3 เดือนที่ไม่ติดภาระค้าประจำ

3.3 เงินลงทุนชั่วคราว หมายถึง เงินฝากธนาคารประเภทฝากประจำ ตัวแลกเงิน และตัวลัญญาใช้เงิน ที่มีระยะเวลาถึงกำหนดเริ่มแรกมากกว่า 3 เดือน แต่ไม่เกิน 12 เดือน

3.4 เกณฑ์ในการรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

- บริษัทรับรู้รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินและอาคารชุด เมื่องานก่อสร้างเสร็จตามสัญญาและมีการโอนกรรมสิทธิ์และ ผลประโยชน์ที่มีนัยสำคัญในทรัพย์สินให้กับผู้ซื้อแล้ว
- บริษัทรับรู้รายได้อื่นและค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์คงค้าง

3.5 ค่าเพื่อหนี้สั้นจ่ายจะสูญ

บริษัทและบริษัทย่อยต้องคำนึงถึงสั้นจ่ายจะสูญสำหรับจำนวนหนี้ที่คาดว่าจะเก็บเงินไม่ได้โดยพิจารณาจากความสามารถในการชำระหนี้ของลูกหนี้แต่ละรายตามความเห็นของฝ่ายบริหาร

3.6 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมในงบการเงินรวม บันทึกตามวิธีส่วนได้เสีย (Equity Method)

เงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมในงบการเงินเฉพาะกิจการ บันทึกตามวิธีราคาทุนเดิม (Cost Method) และปรับด้วยค่าเพื่อการต้องค่าเมื่อมูลค่าของเงินลงทุนลดลงถาวร

3.7 ลินค้าคงเหลือ

ลินค้าคงเหลือ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์เพื่อขายแสดงในราคาน้ำ หรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่าราคาน้ำ ประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้าง ดอกเบี้ยจ่าย และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการ

3.8 ที่ดินของการพัฒนา

ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน แสดงในราคาน้ำ ราคาน้ำประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดินและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรง

3.9 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ

ที่ดินแสดงในราคาน้ำ

อุปกรณ์แสดงในราคาน้ำ หลังหักค่าเสื่อมราคасะสม

ค่าเสื่อมราคางานโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งานโดยประมาณของลินทรัพย์ ดังนี้

อายุการใช้งาน

อาคารสำนักงาน	20 ปี
เครื่องใช้สำนักงาน	5 ปี
เครื่องมือและอุปกรณ์	5 ปี
ยานพาหนะ	5 ปี

3.10 โครงการระหว่างก่อสร้างและลินทรัพย์เพื่อเช่า

โครงการระหว่างก่อสร้าง

ที่ดิน แสดงไว้ในราคาน้ำ

อาคารระหว่างก่อสร้าง แสดงที่ราคาน้ำ และจะเริ่มคิดค่าเสื่อมราคามีลินทรัพย์ดังกล่าวพร้อมใช้งาน

ลินทรัพย์เพื่อเช่า

ที่ดิน แสดงไว้ในราคาน้ำ

อาคารและลิ่งปลูกสร้างและเครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงานแสดงในราคาน้ำหลังหักค่าเสื่อมราคасะสม

ค่าเสื่อมราคางานโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งานโดยประมาณของลินทรัพย์ ดังนี้

อายุการใช้งาน

อาคารและลิ่งปลูกสร้าง	20 ปี
เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน	5 ปี

3.11 ที่ดินและลิ่งปลูกสร้างที่ไม่ใช้ดำเนินงาน

ที่ดินและลิ่งปลูกสร้างที่ไม่ใช้ดำเนินงานแสดงไว้ที่ราคางานตามบัญชี ณ วันที่ลินทรัพย์ดังกล่าวเลิกใช้งานโดยไม่สูงเกินกว่าราคประเมินโดยผู้ประเมินราคากิจกรรม

3.12 สัญญาเช่าซื้อ

บริษัทบันทึกยานพาหนะตามสัญญาเช่าซื้อด้วยราคายุติธรรมของยานพาหนะที่เช่าซื้อ ณ วันที่เริ่มต้นของสัญญา พร้อมกับภาระหนี้สินที่จะต้องจ่ายค่าเช่าซื้อในอนาคต (หักส่วนที่เป็นดอกเบี้ย) เป็นหนี้สิน บริษัทดัดจ่ายดอกเบี้ยเช่าซื้อด้วยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

3.13 สัญญาเช่าการเงิน

สัญญาเช่าทรัพย์สินที่ได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนในความเป็นเจ้าของในทรัพย์สินให้กับบริษัท และบริษัทมีความตั้งใจที่จะใช้สิทธิในการซื้อทรัพย์สินเมื่อถึงวันที่ครบกำหนดของสัญญาเช่า ถูกบันทึกเป็นสัญญาเช่าการเงิน

ณ วันเริ่มต้นสัญญาเช่าทางการเงิน ต้นทุนของทรัพย์สินถูกบันทึกไว้พร้อมกับภาระผูกพันสำหรับการจ่ายค่าเช่าในอนาคตโดยไม่รวมจำนวนดอกเบี้ย ค่าใช้จ่ายทางการเงินบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงวดปีปัจจุบันตามลักษณะของยอดคงเหลือ

3.14 การด้อยค่าของลินทรัพย์

บริษัทจะพิจารณาการด้อยค่าของลินทรัพย์ประเภท ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เงินลงทุนและลินทรัพย์ไม่มีตัวตน ต่างๆ เมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าราคามาตรฐานบัญชีของลินทรัพย์ดังกล่าวสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน โดยที่การประเมินจะพิจารณาแต่ละรายการ หรือพิจารณาจากหน่วยลินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดแล้วแต่กรณี

บริษัทได้สอบถามการด้อยค่าของลินทรัพย์เมื่อมีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงของสถานการณ์ที่เป็นข้อบ่งชี้ว่า มูลค่าตามบัญชีของลินทรัพย์อาจจะไม่ได้รับคืน เมื่อมูลค่าตามบัญชีของลินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน บริษัทจะรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าเป็นค่าใช้จ่ายของปี

3.15 ค่าความนิยม

บริษัทพิจารณาค่าเพื่อการด้อยค่าของลินทรัพย์ทุกวันล้วนงวด

3.16 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทหรือถูกควบคุมโดยบริษัทไม่ว่า จะเป็นทางตรงหรือทางอ้อมหรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท รวมถึงบริษัทที่ทำหน้าที่ถือหุ้นบริษัทอยู่ และกิจการที่เป็นบริษัทอยู่ในเครือเดียวกัน นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลซึ่งถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมและมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญกับบริษัท ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัท ตลอดทั้งสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าว และกิจการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลเหล่านั้น

ในการพิจารณาความล้มเหลวของบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทแต่ละรายการบริษัทคำนึงถึงเนื้อหาของความล้มเหลวมากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย

3.17 ภาษีเงินได้นิติบุคคล

ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับแต่ละปี (ถ้ามี) บันทึกตามเกณฑ์คงตัวโดยคำนวณจากกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีประจำปี

3.18 ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุน

ต้นทุนการกู้ยืมจะต้องเป็นราคากลางของลินทรัพย์ เมื่อบริษัทมีต้นทุนการกู้ยืมที่เกิดขึ้นจริงเกี่ยวกับลินทรัพย์ที่จะต้องอาศัยระยะเวลาช่วงหนึ่งก่อนที่ลินทรัพย์นั้นพร้อมที่จะใช้งานการตั้งต้นทุนการกู้ยืมเป็นราคากลางของลินทรัพย์จะหยุดเมื่อลินทรัพย์นั้นพร้อมที่จะมาใช้ตามวัตถุประสงค์

3.19 การใช้ประมาณการทางบัญชี

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป บริษัทฯต้องใช้การประมาณและตั้งข้อสมมติฐาน หลายประการซึ่งมีผลกระทบต่อจำนวนเงินที่เกี่ยวกับรายได้ ค่าใช้จ่าย ลินทรัพย์ และหนี้สินและการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับลินทรัพย์และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ซึ่งผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากที่ประมาณไว้

3.20 กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน คำนวณโดยการหารกำไรสุทธิประจำปีด้วยจำนวนหุ้นสามัญถ้วนเฉลี่ยที่ออกและเรียกชำระแล้วใน วันสิ้นงวด

4. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป ฝ่ายบริหารอาจต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการผลกระทบของเหตุการณ์ที่ไม่แน่นอนในอนาคตที่อาจมีผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบ งบการเงิน ด้วยเหตุนี้ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ ได้แก่

สัญญาเช่าการเงิน/สัญญาเช่าดำเนินงาน

บริษัทได้เข้าทำสัญญาเช่าอาคารและอุปกรณ์สำนักงาน ซึ่งบริษัทได้พิจารณาและประเมินขอบเขตของความเสี่ยงและผลตอบแทนที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับจากลินทรัพย์ที่เช่าตามสัญญาแล้วพบว่า ความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดเป็นของผู้ให้เช่า สัญญาเช่าดังกล่าวจัดเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

ค่าเพื่อหนี้สั้นจะสูญของลูกหนี้

ค่าเพื่อหนี้สั้นจะสูญของลูกหนี้เกิดจากการปรับบัญชีของลูกหนี้จากความเสี่ยงด้านเครดิตที่อาจเกิดขึ้น ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละราย โดยใช้การวิเคราะห์สถานะของลูกหนี้รายตัว ประสบการณ์การเก็บเงินในอดีต การวิเคราะห์อายุลูกหนี้และการเปลี่ยนแปลงของลักษณะเศรษฐกิจในปัจจุบัน อย่างไรก็ตาม การใช้ประมาณการและข้อสมมติฐานที่แตกต่างกัน อาจมีผลต่อจำนวนค่าเพื่อหนี้สั้นจะสูญ ดังนั้นการปรับปรุงค่าเพื่อหนี้สั้นจะสูญอาจมีขึ้นได้ในอนาคต

ค่าเสื่อมราคา

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ ฝ่ายบริหารใช้ประมาณอายุการใช้งานและมูลค่าหากเมื่อเลิกใช้งานของอาคารและอุปกรณ์ และได้มีการทบทวนอายุการใช้งานและมูลค่าหากหากมีการเปลี่ยนแปลง

5. รายการระหว่างบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทมีรายการบัญชีกับบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ลินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ ต้นทุนและค่าใช้จ่ายส่วนหนึ่งของบริษัท เกิดขึ้นจากการยกเว้นบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว บริษัทเหล่านี้เกี่ยวข้องกันโดยการมีผู้ถือหุ้นบางส่วนและ/หรือกรรมการร่วมกัน ผลของรายการดังกล่าวซึ่งเป็นรายการปกติธุรกิจได้รวมไว้ในงบการเงินตามมูลฐานที่ตกลงกันโดยบริษัทและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

ชื่อบริษัท / บุคคล	ประเภทธุรกิจ	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท เอเชียสร้างสรรค์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	เครือญาติของกรรมการ
บริษัท ลินทรัพย์ธัญญา จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	เครือญาติของกรรมการ
บริษัท ที. เทเรเซอร์โอลดิ้ง จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ผู้ถือหุ้นและกรรมการร่วมกัน
บริษัท บ้านร่วมทางฝัน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ผู้ถือหุ้นและกรรมการร่วมกัน
บริษัท พัทยา คันทรี คลับ จำกัด	สนามกอล์ฟและรีสอร์ท	ผู้ถือหุ้นและกรรมการร่วมกัน
บริษัท ทรีเพลน เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ผู้ถือหุ้นและกรรมการร่วมกัน
บริษัท ฉัตรสุดา จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ผู้ถือหุ้นและกรรมการร่วมกัน

ชื่อบริษัท / บุคคล	ประเภทธุรกิจ	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท อาร์.เอ็ม. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	เครือญาติกรรมการของบริษัทย่อย
บริษัท ต้นน้ำ แม่นเนjmเม้นท์ จำกัด	บริหารงานขายบ้าน	เครือญาติกรรมการของบริษัทย่อย *
บริษัท เอส.พี.อาร์. เอ็นจิเนียริ่ง จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ผู้ถือหุ้นและกรรมการร่วมกับบริษัทย่อย
บริษัท รัตนพล จำกัด	ค้าวัสดุและอุปกรณ์ก่อสร้าง	เครือญาติกรรมการ
บริษัท เอ อีน ซี คัวตต์ก่อสร้าง จำกัด	ค้าวัสดุและอุปกรณ์ก่อสร้าง	เครือญาติกรรมการของบริษัทย่อย
บริษัท ทุนเจริญ จำกัด	ธุรกิจการลงทุน (ไฮลิต)	เครือญาติกรรมการ
บริษัท มี.ว.แอลเซชั่น จำกัด	ขายบ้านและที่ดิน	กรรมการร่วมกับบริษัทย่อย
บริษัท คิรินทร์พิพิธ์การเคหะ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	เครือญาติกรรมการ
บริษัท เพพันทอง พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	เครือญาติกรรมการบริษัทย่อย *
บริษัท พี.เอล.จี.ที จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ผู้ถือหุ้นกลุ่มเดียวกับบริษัทย่อย**
บริษัท เอส แอนด์ พี เอ็กซ์ซิ่ง จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ผู้ถือหุ้นและกรรมการร่วมกับบริษัทย่อย ***
คณะบุคคลโดย		
คุณครุยองค์ กีรติวรรณนท์และ/หรือ		มารดากรรมการ
คุณสาวลักษณ์ อวยพรล่ำ		พนักงานบริษัทย่อย
คุณภิเชก ศักขวนิช		กรรมการบริษัทย่อย *
คุณบุญเตือน สีบัน้อย		กรรมการบริษัทย่อย
คุณธีรวัฒน์ ษัญลักษณ์ภาคย์		กรรมการ
คุณลุพิชชา สายพรชัย		ผู้ถือหุ้นบริษัทย่อย
คุณภรรภรัตน์ มงคลกรรณิก		เครือญาติกรรมการบริษัทย่อย
คุณวิริยะ เชawanасศัย		เครือญาติกรรมการบริษัทย่อย
คุณประวีรัตน์ เทวอักษร *		ผู้ถือหุ้นบริษัทย่อย *
คุณไพบูลย์ ศักขวนิช		ผู้ถือหุ้นบริษัทย่อย *
คุณภูมิชัย พร้าทม์ใหญ่ *		ผู้ถือหุ้นบริษัทย่อย *
คุณอัญชลี พุทธวงศ์ *		ผู้ถือหุ้นบริษัทย่อย *

* ตามหมายเหตุประกอบการเงินข้อ 2.1 เมื่อวันที่ 23 พฤษภาคม 2552 บริษัทได้จำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย แห่งหนึ่งให้กับผู้ถือหุ้นเดิม ทำให้ลิ้นสุดการควบคุมอย่างเป็นสาระสำคัญรวมถึงลิ้นสุดการเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ตั้งแต่วันที่ตั้งก่อตั้ง

** ตามหมายเหตุประกอบการเงินข้อ 2.1 เมื่อวันที่ 7 มิถุนายน 2553 บริษัทได้จำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยแห่งหนึ่งให้กับบุคคลภายนอกทำให้บริษัทลิ้นสุดการควบคุมอย่างเป็นสาระสำคัญ แต่ยังเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันเนื่องจาก เป็นผู้ถือหุ้นกลุ่มเดียวกับบริษัทย่อยอีกด้วยแห่งหนึ่ง

*** ตามหมายเหตุประกอบการเงินข้อ 2.1 เมื่อวันที่ 3 ธันวาคม 2553 บริษัทได้จำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยแห่งหนึ่งให้กับผู้ถือหุ้นเดิม ทำให้บริษัทลิ้นสุดการควบคุมอย่างเป็นสาระสำคัญ แต่ยังเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันเนื่องจากมี กรรมการร่วมกับบริษัทย่อยอีกด้วยแห่งหนึ่ง

รายการบัญชีที่มีสาระสำคัญระหว่างกลุ่มบริษัทกับบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งได้รวมไว้ในงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 ดังนี้

5.1 เงินให้กู้ยืมระยะลั้นและดอกเบี้ยค้างรับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ลักษณะ ความสัมพันธ์	งบการเงินเฉพาะกิจการ			31 ธันวาคม 2553
	1 มกราคม 2553	เพิ่มขึ้น	ลดลง	
1. บริษัท เอส แอนด์ พี เอสเทล ดีเวลลอปเม้นท์				
จำกัด	บริษัทย่อย			
เงินต้น	88,665,360.00	-	(12,000,000.00)	76,665,360.00
ดอกเบี้ยค้างรับ	7,238,790.10	2,346,316.97	-	9,585,107.07
	95,904,150.10	2,346,316.97	(12,000,000.00)	86,250,467.07
2. บริษัท วิคตอรี่ เอสเซ็ท				
แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย			
เงินต้น	4,000,000.00	9,200,000.00	-	13,200,000.00
ดอกเบี้ยค้างรับ	-	78,660.28	(53,923.29)	24,736.99
	4,000,000.00	9,278,660.28	(53,923.29)	13,224,736.99
3. บริษัท เอส.เอ็น. เอสเซ็ท				
ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย			
เงินต้น	-	62,000,000.00	(62,000,000.00)	-
ดอกเบี้ยค้างรับ	-	159,470.55	(142,493.41)	16,977.14
	-	62,159,470.55	(62,142,493.41)	16,977.14
4. บริษัท พรีอพเพอร์ตี้				
เกทเวย์ จำกัด	บริษัทย่อย			
เงินต้น	-	158,900,000.00	-	158,900,000.00
ดอกเบี้ยค้างรับ	-	61,280.13	-	61,280.13
	-	158,961,280.13	-	158,961,280.13
รวม	99,904,150.10	232,745,727.93	(74,196,416.70)	258,453,461.33

ลักษณะ ความสัมพันธ์	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	1 มกราคม 2552		เพิ่มขึ้น	ลดลง
	31 ธันวาคม 2552			
1. บริษัท เอล แอนด์ พี เอสเตล ดีเวลลอปเม้นท์				
จำกัด	บริษัทย่อย			
เงินต้น	99,865,360.00	-	(11,200,000.00)	88,665,360.00
ดอกเบี้ยค้างรับ	4,435,771.63	2,803,018.47	-	7,238,790.10
	104,301,131.63	2,803,018.47	(11,200,000.00)	95,904,150.10
2. บริษัท เอล. เอ็น. แอลเซ็ท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย			
ตัวสัญญาใช้เงินจากบริษัท ที่เกี่ยวข้องกัน	3,200,000.00	22,000,000.00	(25,200,000.00)	-
หัก ดอกเบี้ยรับรองตัดบัญชี	-	1,580,000.00	(1,580,000.00)	-
	3,200,000.00	23,580,000.00	(26,780,000.00)	-
เงินต้น	20,845,960.00	149,600,000.00	(170,445,960.00)	-
ดอกเบี้ยค้างรับ	-	525,045.30	(525,045.30)	-
	20,845,960.00	150,125,045.30	(170,971,005.30)	-
	24,045,960.00	173,705,045.30	(197,751,005.30)	-
3. บริษัท วิคตอรี่ แอลเซ็ท แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย			
เงินต้น	65,090,000.00	15,931,807.00	(77,021,807.00)	4,000,000.00
ดอกเบี้ยค้างรับ	2,012,724.52	1,105,955.34	(3,118,679.86)	-
	67,102,724.52	17,037,762.34	(80,140,486.86)	4,000,000.00
4. บริษัท พี.เอ.ส.จี.ที. จำกัด	บริษัทย่อย			
เงินต้น	-	3,500,000.00	(3,500,000.00)	-
ดอกเบี้ยค้างรับ	-	3,068.50	(3,068.50)	-
	-	3,503,068.50	(3,503,068.50)	-
รวม	195,449,816.15	197,048,894.61	(292,594,560.66)	99,904,150.10

บริษัทและบริษัทย่อยตกลงคิดดอกเบี้ยระหว่างกันในอัตรา้อยละ 1 - 4 ต่อปี เป็นการถูกยึดเพื่อใช้ในการดำเนินงานปกติ

5.2 สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

ประกอบด้วย

ลักษณะ ความสัมพันธ์	บาท		บาท	
	งบการเงินรวม 2553	2552	งบการเงินเฉพาะกิจการ 2553	2552
<u>เงินทุนของผู้ถือหุ้น</u>				
บริษัท เอส. เอ็น. แอลซี				
ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทไทยอย	-	467,475.93	731,691.95
<u>ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า</u>				
บริษัท วิด托รี่ แอลซี				
ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทไทยอย	-	24,800.00	-
		-	492,275.93	731,691.95
<hr/>				

5.3 เจ้าหนี้การค้าและตัวเงินจ่าย

ลักษณะ ความสัมพันธ์	บาท		บาท	
	งบการเงินรวม 2553	2552	งบการเงินเฉพาะกิจการ 2553	2552
<u>เจ้าหนี้และตัวเงินจ่ายผู้รับเหมา</u>				
บริษัท เอส.พี.อาร์				
เอ็นจิเนียริ่ง จำกัด	กรรมการ และ ผู้ถือหุ้น	1,465,011.95	-	1,465,011.95
	ร่วมกันกับ			-
	บริษัทไทยอย			
บริษัท รัตนพล จำกัด	เครื่องกลูติ			
	ผู้ถือหุ้น	895,523.70	660,067.78	704,956.92
รวม		2,360,535.65	660,067.78	2,169,968.87
				596,804.22
<hr/>				

5.4 เงินประกันผลงานค้างจ่าย

5.5 ตัวสัญญาใช้เงินแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ส่วนที่ครบกำหนดชำรุดภายในหนึ่งปี :

ลักษณะ ความสัมพันธ์	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	1 มกราคม 2553	เพิ่มขึ้น	ลดลง	31 ธันวาคม 2553
บริษัท ลินทรัพย์อัญญา จำกัด	เครือญาติ			
	กรรมการ			
เงินต้น	80,872,400.00	125,856,402.00	(59,839,360.00)	146,889,442.00
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	89,477.00	1,103,613.00	(1,043,380.00)	149,710.00
รวม	80,961,877.00	126,960,015.00	(60,882,740.00)	147,039,152.00

บริษัทมีการเปลี่ยนแปลงวันครบกำหนดของตัวลัญญาใช้เงินข้างต้น จำนวน 55.00 ล้านบาท จากเดิมครบกำหนดภายในเดือนกันยายน 2552 เป็นภายในเดือนกันยายน 2553

ต่อมาเมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2553 บริษัทมีการเปลี่ยนแปลงวันครบกำหนดของตัวสัญญาใช้เงินข้างต้น จำนวน 24.84 ล้านบาทและ 72.01 ล้านบาท จากเดิมครบกำหนดภายในเดือนมีนาคม 2553 เป็นภายในเดือนมีนาคม 2554 และเมื่อวันที่ 29 กันยายน 2553 บริษัทมีการเปลี่ยนแปลงวันครบกำหนดของตัวสัญญาใช้เงินข้างต้น จำนวน 53.85 ล้านบาท จากเดิมครบกำหนดภายในเดือนกันยายน 2553 เป็นภายในเดือนมีนาคม 2554

ส่วนที่ครบกำหนดชำระเงินหนี้ปี :

บาท	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552
ลักษณะความสัมพันธ์		
เครื่องญาติกรรมการ	-	73,556,080.00
	-	(1,307,242.50)
	-	72,248,837.50

บริษัทมีการเปลี่ยนแปลงวันครบกำหนดของตัวสัญญาใช้เงินข้างต้น จำนวน 73.56 ล้านบาท จากเดิมครบกำหนดภายในเดือนมีนาคม 2553 เป็นภายในเดือนมีนาคม 2554

งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และวันที่ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทมีตัวสัญญาใช้เงินแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง จำนวน 24 ฉบับและ 27 ฉบับตามลำดับ อัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง ร้อยละ 0.50 - 7.50 ต่อปี โดยจะครบกำหนดชำระตั้งแต่เดือนกันยายน 2553 ถึงเดือนมีนาคม 2554

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทมีตัวสัญญาใช้เงินคงเหลือ ดังนี้

ตัวสัญญาใช้เงิน	จำนวน ฉบับ	จำนวนเงิน (บาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	ครบกำหนดชำระ
ส่วนที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี				
1. ส่วนที่เปลี่ยนวันครบกำหนด	9	-	-	ภายในเดือนกันยายน 2553
2. ส่วนที่เปลี่ยนวันครบกำหนด	7	21,033,040.00	เงินฝากประจำ ธนาคารพาณิชย์	ภายในเดือนมีนาคม 2554
3. ส่วนที่เปลี่ยนวันครบกำหนด	8	72,011,402.00	0.50 - 1.25 *	ภายในเดือนมีนาคม 2554
4. ส่วนที่เปลี่ยนวันครบกำหนด	9	53,845,000.00	เงินฝากประจำ ธนาคารพาณิชย์	ภายในเดือนมีนาคม 2554
		<u>146,889,442.00</u>		

* อ้างอิงอัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง

5.6 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ลักษณะ	บาท			
	งบการเงินรวม			
ความสัมพันธ์	2553	2552	2553	2552
คุณบุญเดือน สีบัน้อย				
กรรมการ				
บริษัทที่อยู่	<u>14,600,000.00</u>	<u>-</u>	<u>(3,000,000.00)</u>	<u>11,600,000.00</u>

ลักษณะ	บาท			
	งบการเงินรวม			
ความสัมพันธ์	1 มกราคม	เพิ่มขึ้น	ลดลง	31 ธันวาคม
2553	2552			
คุณบุญเดือน สีบัน้อย				
กรรมการ				
บริษัทที่อยู่	24,966,340.00	-	(10,366,340.00)	14,600,000.00
คุณธีรวัฒน์ ชัยลักษณ์ภาควิชัย	5,000,000.00	-	(5,000,000.00)	-
	<u>29,966,340.00</u>	<u>-</u>	<u>(15,366,340.00)</u>	<u>14,600,000.00</u>

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เป็นเงินกู้ยืมจากการของบริษัทที่อยู่ เป็นการกู้ยืมโดยไม่มีหลักประกันมีกำหนดชำระคืนตามความสามารถของบริษัทที่อยู่ และไม่มีการคิดดอกเบี้ยระหว่างกัน

ลักษณะ ความสัมพันธ์	บาท			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	1 มกราคม 2553	เพิ่มขึ้น	ลดลง	31 ธันวาคม 2552
บริษัท เอส แอนด์ พี เข้าส์ซิ่ง จำกัด (**)	กรรมการและผู้ถือหุ้นร่วมกัน			
เงินต้น	11,000,000.00	-	(11,000,000.00)	-
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	538,383.81	122,054.79	(660,438.60)	-
	11,538,383.81	122,054.79	(11,660,438.60)	-

ลักษณะ ความสัมพันธ์	บาท			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	1 มกราคม 2552	เพิ่มขึ้น	ลดลง	31 ธันวาคม 2552
บริษัท เอส แอนด์ พี เข้าส์ซิ่ง จำกัด (**)	บริษัทที่อยู่			
เงินต้น	11,000,000.00	-	-	11,000,000.00
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	208,383.78	330,000.03	-	538,383.81
	11,208,383.78	330,000.03	-	11,538,383.81
บริษัท เอส แอนด์ อาร์	บริษัทที่อยู่			
เข้าส์ซิ่ง จำกัด	8,954,200.00	-	(8,954,200.00)	-
คุณธีรวัฒน์ มัชญลักษณ์ภาคย์	กรรมการ			
	5,000,000.00	-	(5,000,000.00)	-
	13,954,200.00	-	(13,954,200.00)	-
	25,162,583.78	330,000.03	(13,954,200.00)	11,538,383.81

บริษัทได้ทำสัญญาภัยเงินจากบริษัทที่อย่างแห่งหนึ่ง (**) มีการคิดดอกเบี้ยในอัตรา้อยละ 3 ต่อปี กำหนดชำระ
ดอกเบี้ยเมื่อชำระเงินต้นงวดสุดท้ายแล้วเสร็จสิ้น

5.7 หนี้สินหมุนเวียนอื่น

ลักษณะความสัมพันธ์	บาท	
	2553	2552
<u>ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายอื่น</u>		
บริษัท วิคตอรี่ แอนด์ เชฟฟ์		
แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัทที่อยู่	149,359.98
		11,140.00

กลุ่มบริษัทมีรายการระหว่างบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกันที่สำคัญ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 ดังนี้

5.8 รายได้จากการขายที่ดินเปล่าและบ้านพร้อมที่ดิน

ลักษณะความสัมพันธ์	นโยบายกำหนดราคา	บาท		
		งบการเงินรวม	2553	2552
<u>รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน</u>				
คุณครีวองค์ กิริติราชนนท์	มาตรการรวม	ราคาที่ตกลง		
		ร่วมกัน*, **, ***, ****	-	16,020,000.00
บริษัท บี.วี.แอลเซชั่น จำกัด	กรรมการร่วมกับ	ราคาที่ตกลง		
		ร่วมกัน*, **, ***, ****	3,000,000.00	-
รวม			3,000,000.00	16,020,000.00

ในปี 2552 บริษัทย่อยมีรายได้จากการขายที่ดินพร้อมลิ่งปลูกสร้างรวม 5 แปลง จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว โดยกำหนดราคาขายระหว่างกัน ดังนี้

- * ราคาขายของบ้าน 1 แปลง (เนื้อที่ 27.6 ตารางวา) ต่ำกว่าราคาขายบุคคลทั่วไป 9,673.91 บาทต่อตารางวา
- ** ราคาขายของบ้าน 4 แปลง (เนื้อที่ 21.30 ตารางวา) ต่ำกว่าราคาประเมินกรมที่ดิน 1,877.93 บาทต่อตารางวา
- *** ราคาขายของบ้าน 4 แปลง (เนื้อที่ 110 ตารางวา) ต่ำกว่าราคาประเมินกรมที่ดิน 1,677.09 บาทต่อตารางวา
- **** ราคาขายของบ้าน 4 แปลง (เนื้อที่ 110 ตารางวา) ต่ำกว่าราคาประเมินกรมที่ดิน 10,420.51 บาทต่อตารางวา

บริษัทย่อยมีกำไรจากการขายให้บุคคลที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวจำนวน 3,226,982.70 บาท

ในไตรมาส 1 ปี 2553 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งทำลัญญาซื้อขายที่ดินพร้อมลิ่งปลูกสร้างให้กับบริษัท บี.วี.แอลเซชั่น จำกัด (กรรมการร่วมกับบริษัทย่อย) ประกอบด้วย

ราคาตามลัญญาซื้อขาย	
ที่ดินและอาคาร *	38,000,000.00
ที่ดินและลิ่งปลูกสร้างโครงการ **	3,000,000.00
รวม	41,000,000.00

- * ต่ำกว่าราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ 16.39 ล้านบาท (วันที่ 30 มิถุนายน 2551) แต่สูงกว่าราคาประเมินกรมที่ดิน
- ** สูงกว่าราคาประเมินกรมที่ดิน (ไม่มีราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ)

ภายใต้ลัญญาซื้อขายดังกำหนดให้จ่ายชำระเงินค่าทรัพย์ลินจำนวน 10.25 ล้านบาท ในวันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ และส่วนที่เหลือจำนวน 30.75 ล้านบาท ชำระให้เสร็จลิ้นภายใน 31 มีนาคม 2554 และเมื่อวันที่ 26 มีนาคม 2553 บริษัทฯ ยื่นขอได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์เสร็จลิ้นแล้ว

ต่อมาเมื่อวันที่ 18 สิงหาคม 2553 บริษัทฯ ได้รับชำระเงินส่วนที่เหลือทั้งจำนวนแล้ว

บริษัทย่อยรับรู้ผลกำไรจากการขายทรัพย์ลินและลิ่งค้างค้างเหลือซื้อขายด้วยจำนวนเงิน 32.02 ล้านบาท

ลักษณะความสัมพันธ์	งบการเงินเฉพาะกิจ	
	2553	2552
รายได้จากการขายที่ดินเปล่า		

บริษัท เอส.เอ็น.แอล.ซี.ที	บริษัทอยู่	ราคาที่ตกลง
ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด		ร่วมกัน*,**, 4,200,000.00

* ราคาทุนของที่ดิน (เนื้อที่ 2 งาน 52.3 ตารางวา) มีมูลค่าไม่เกินกว่าราคাประเมินโดยผู้ประเมินราคาก่อสร้าง (บริษัท ไซมอน ลิม และหุ้นส่วน จำกัด ลงวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2553)

** ราคาทุนของที่ดิน 2 แปลง (เนื้อที่ 7 งาน 19 ตารางวา) มีมูลค่าไม่เกินกว่าราคาก่อสร้างที่ดิน

5.9 รายได้ค่าเช่าและบริการ

ลักษณะ ความสัมพันธ์	นโยบาย กำหนดราคา	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2553	2552	2553	2552
คณบุคคล โดย					
คุณศรีองค์ กีรติวรรณนท์	มาตรการร่วมกับ				
และ / หรือ	พนักงาน	เดือนละ			
คุณสาวลักษณ์ อายพรลั่ง	บริษัทอยู่	20,000 บาท	60,000.00	240,000.00	-
บริษัท ลินทรัพย์	เครื่องญาติ	เดือนละ			
ธัญญา จำกัด	กรรมการ	8,500 บาท	102,000.00	102,000.00	102,000.00
บริษัท พัทยา	เครื่องญาติ	เดือนละ			
คันทรี คลับ จำกัด	กรรมการ	11,500 บาท	138,000.00	138,000.00	138,000.00
บริษัท ทรีเพลน		เดือนละ			
เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด	กรรมการร่วมกัน	1,100 บาท	-	5,500.00	-
บริษัท บ้านร่วม	ผู้ถือหุ้นและ	เดือนละ			
ทางผัน จำกัด	กรรมการร่วมกัน	17,000 บาท	200,074.80	200,074.80	-
บริษัท พี.เอ.ส.จ.ท. จำกัด	ผู้ถือหุ้นกลุ่มเดียว	เดือนละ			
	กับบริษัทอยู่	3,000 บาท	28,579.53	28,579.53	-
บริษัท พร็อพเพอร์ตี้		เดือนละ			
เกทเวย์ จำกัด	บริษัทอยู่	3,300 บาท	-	6,000.00	-
			528,654.33	714,154.33	246,000.00
					245,500.00

บริษัทได้ตกลงทำสัญญาให้เช่าอาคารสำนักงานกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันตามอัตราข้างต้นสัญญาเช่ามีระยะเวลาตั้งแต่ 1 ตุลาคม 2551 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2553

บริษัทได้ตกลงทำสัญญาให้เช่าอาคารสำนักงานกับบริษัทอยู่แห่งหนึ่ง ในอัตราค่าเช่าเดือนละ 2,000 บาท และค่าบริการเดือนละ 1,000 บาท สัญญาเช่ามีระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 10 พฤษภาคม 2553 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2554

บริษัทอยู่ได้ตกลงทำสัญญาให้เช่าอาคารแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ในอัตราค่าเช่าเดือนละ 20,000 บาท สัญญาลิ้นสุดวันที่ 31 กรกฎาคม 2554 เป็นระยะเวลา 3 ปี

เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2551 บริษัท บ้านร่วมทางผืน จำกัด มีการทำสัญญาเช่ากับบริษัท วิคตอรี่ แอลเซ็ท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในอัตราค่าเช่าเดือนละ 12,000 บาทและค่าบริการเดือนละ 5,000 บาท สัญญาเช่าดังกล่าวมีระยะเวลาเช่า 27 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2551 ลินสุดวันที่ 31 มีนาคม 2553

บริษัทย่อยได้ตกลงทำสัญญาให้เช่าอาคารแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ในอัตราค่าเช่าเดือนละ 2,000 บาท และค่าบริการเดือนละ 1,000 บาท สัญญาลิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2553 เป็นระยะเวลา 17 เดือน

5.10 ดอกเบี้ยรับ

	ลักษณะ ความสัมพันธ์	นโยบาย กำหนดราคา	บาท			
			งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
			2553	2552	2553	2552
บริษัท วิคตอรี่ แอลเซ็ท						
แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย	ร้อยละ 1-3 ต่อปี	-	-	78,660.28	1,105,955.33
บริษัท เอส แอนด์ พี เอสเดล						
ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย	ร้อยละ 1-3 ต่อปี	-	-	2,346,316.97	2,803,018.47
บริษัท เอส.เอ็น.แอลเซ็ท						
ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย	ร้อยละ 1-3 ต่อปี	-	-	159,470.55	2,105,119.27
บริษัท พี.เอล.จี.ที. จำกัด	ผู้ถือหุ้นกลุ่มเดียว					
	กับบริษัทย่อย	ร้อยละ 1 ต่อปี	-	-	-	3,068.50
บริษัท พี.เอล.จี.ที.						
เกทเวย์ จำกัด	บริษัทย่อย	1.75-4 ต่อปี	-	-	61,280.14	-
			-	-	2,645,727.94	6,017,161.57

5.11 ซื้อที่ดินและลิ้งปลูกสร้าง

	ลักษณะ ความสัมพันธ์	นโยบาย กำหนดราคา	บาท			
			งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
			2553	2552	2553	2552
บริษัท เอส เอ็น แอลเซ็ท		ราคาที่ตกลง				
ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย	ร่วมกัน****	-	-	-	7,002,880.00
บริษัท พี.เอล.จี.ที. จำกัด	ผู้ถือหุ้นกลุ่มเดียว	ราคาที่ตกลง				
	กับบริษัทย่อย	ร่วมกัน****	-	-	-	52,000,000.00
บริษัท ทุนเจริญ จำกัด	เครือญาติ	ราคาที่ตกลง				
	กรรมการ	ร่วมกัน*****	-	200,000,000.00	-	-
			-	200,000,000.00	-	59,002,880.00

* ราคาซื้อของที่ดิน (1 แปลง เนื้อที่ 1 ไร่ 10.4 ตารางวา) มีมูลค่าเท่ากับราคประมีนจากการที่ดิน

** ราคาซื้อของที่ดิน (9 แปลง เนื้อที่ 290 ตารางวา) มีมูลค่าเท่ากับราคประมีนจากการที่ดิน

*** ราคาซื้อของที่ดิน (2 แปลง เนื้อที่ 107.4 ตารางวา) มีมูลค่าสูงกว่าราคประมีนจากการที่ดิน

**** ราคาซื้อที่ของดิน (2 แปลง เนื้อที่ 1 ไร่ 319.1 ตารางวา) มีมูลค่าต่ำกว่าราคประมีนโดยผู้ประเมินราคาก่อสร้าง

***** ราคานุทุนของที่ดินและลิ้งปลูกสร้าง (1 แปลง เนื้อที่ 15 ไร่ 17 ตารางวา) มีมูลค่าเกินกว่าราคประมีนโดยผู้ประเมินราคาก่อสร้าง (บริษัท ห้อปไปไทย แอฟไฟรชอล จำกัด ลงวันที่ 1 มิถุนายน 2552)

5.12 ค่าจ้างเหมาและค่าวัสดุก่อสร้าง

	ลักษณะ ความสัมพันธ์	นโยบาย กำหนดราคา	บาท		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
			2553	2552	2553	2552	2553	2552
บริษัท เอส.พี.อาร์. เอ็นจิเนียริ่ง จำกัด	กรรมการและ ผู้ถือหุ้นร่วมกัน	ราคากล่อง ร่วมกัน						
	กับบริษัทย่อย		10,137,094.99	848,890.00	10,137,094.99	693,000.00		
บริษัท รัตนพล จำกัด	เครือญาติ	ราคากล่อง						
	กรรมการ		6,299,261.43	5,451,554.23	5,074,376.69	4,598,728.97		
			16,436,356.42	6,300,444.23	15,211,471.68	5,291,728.97		

5.13 ค่าเช่า

	ลักษณะ ความสัมพันธ์	นโยบาย กำหนดราคา	บาท		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
			2553	2552	2553	2552	2553	2552
ค่าเช่าอาคารสำนักงาน								
บริษัท ลินทรัพย์อัญญา จำกัด	เครือญาติ	เดือนละ						
	กรรมการ	5,000 บาท	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00		
บริษัท เอชายลรังสรรค จำกัด	เครือญาติ	ปีละ						
	กรรมการ	240,000 บาท	240,000.00	240,000.00	-	-		
บริษัท วิคตอรี่ แอลเซ็ท แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย	เดือนละ						
		17,000 บาท	-	-	204,000.00	170,000.00		
			300,000.00	300,000.00	264,000.00	230,000.00		

บริษัทได้ตกลงทำสัญญาเช่าโกดังกับบริษัท ลินทรัพย์อัญญา จำกัด ในอัตราค่าเช่าเดือนละ 10,000 บาท สัญญาเช่า ดังกล่าวมีระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2550 ลิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553 ต่อมาเมื่อวันที่ 10 ตุลาคม 2551 บริษัทได้ลดอัตราค่าเช่าเหลือเดือนละ 5,000 บาท และขยายระยะเวลาการเช่าเป็นลิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553

บริษัทได้ตกลงทำสัญญาเช่าอาคารกับบริษัท วิคตอรี่ แอลเซ็ท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในอัตราค่าเช่าเดือนละ 12,000 บาทและค่าบริการเดือนละ 5,000 บาท ระยะเวลาเช่า 34 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2552 ลิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553

บริษัท วิคตอรี่ แอลเซ็ท แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้ตกลงทำสัญญาเช่าที่ดิน เพื่อประกอบธุรกิจให้เช่าทำเต้นท์รถกับบริษัท เอชายลรังสรรค จำกัด ในอัตราค่าเช่าปีละ 240,000 บาท สัญญาเช่าดังกล่าวมีระยะเวลาเช่า 20 ปี ตั้งแต่วันที่ 28 ธันวาคม 2544 ลิ้นสุดวันที่ 28 ธันวาคม 2564 มูลค่าสัญญา 5.30 ล้านบาท

5.14 ดอกเบี้ยจ่าย

	ลักษณะ ความสัมพันธ์	นโยบาย กำหนดราคา	บาท		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
			2553	2552	2553	2552	2553	2552
บริษัท ที เทเรเชอร์ไฮลดิ้ง จำกัด	ผู้ถือหุ้นและ กรรมการร่วมกัน	ร้อยละ 5 ต่อปี ร้อยละ 1.75 ต่อปี	-	209,052.00	-	209,052.00	209,052.00	209,052.00
			-	180,946.00	-	180,946.00	180,946.00	180,946.00
			-	389,998.00	-	389,998.00	389,998.00	389,998.00
บริษัท เอส แอนด์ พี เข้าส์ชิ่ง จำกัด	บริษัทที่อยู่	ร้อยละ 3 ต่อปี	-	-	122,054.79	330,000.03		
บริษัท ลินทรัพย์ธัญญา จำกัด	เครื่องญาติ กรรมการ	ร้อยละ 7.50, 0.75-1.25 ต่อปี	2,410,855.50 2,410,855.50	5,218,965.00 5,608,963.00	2,410,855.50 2,532,910.29	5,218,965.00 5,938,963.03		

5.15 ค่าใช้จ่ายอื่นๆ

ประกอบด้วย

	ลักษณะความสัมพันธ์	นโยบายกำหนดราคา	บาท	
			งบการเงินเฉพาะกิจการ	งบการเงินรวม
			2553	2552
บริษัท วิคตอรี่ เอสเซ็ท แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัทที่อยู่	*	678,074.76	130,841.13

* บริษัทมีการทำสัญญารับจ้างบริหารและจัดการอาคารชุด รวมทั้งทรัพย์ส่วนกลางในอาคารชุด จำนวน 7 โครงการ กับบริษัทที่อยู่ดังกล่าว ดังนี้

สัญญาฉบับที่ 1 ในอัตราเดือนละ 20,000.00 บาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว) ระยะเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2552 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2553 และบวกเลิกสัญญาเมื่อวันที่ 1 กันยายน 2552 มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2552 เป็นต้นไป

สัญญาฉบับที่ 2 ในอัตราเดือนละ 20,000.00 บาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว) ระยะเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2553 ถึงวันที่ 31 มกราคม 2554 และบวกเลิกสัญญาเมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2553 มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2553 เป็นต้นไป

สัญญาฉบับที่ 3 ในอัตราเดือนละ 31,000.00 บาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว) ระยะเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2553 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2554 และบวกเลิกสัญญาเมื่อวันที่ 1 พฤษภาคม 2553 มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2553 เป็นต้นไป

สัญญาฉบับที่ 4 ในอัตราเดือนละ 31,000.00 บาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว) ระยะเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2553 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2554 และบวกเลิกสัญญาเมื่อวันที่ 1 สิงหาคม 2553 มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2553 เป็นต้นไป

สัญญาฉบับที่ 5 ในอัตราเดือนละ 31,000.00 บาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว) ระยะเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่ 25 สิงหาคม 2553 ถึงวันที่ 25 สิงหาคม 2554 และบวกเลิกสัญญาเมื่อวันที่ 1 มกราคม 2554 มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2554 เป็นต้นไป

สัญญาฉบับที่ 6 ในอัตราเดือนละ 85,600.00 บาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว) ระยะเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2553 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2554

สัญญาฉบับที่ 7 ในอัตราเดือนละ 87,740.00 บาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว) ระยะเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2553 ถึงวันที่ 30 พฤษภาคม 2554

5.16 บริษัท สินทรัพย์ธัญญา จำกัด

ก่อนวันที่ 9 ตุลาคม 2550 บริษัท สินทรัพย์ธัญญา จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่อยู่ระหว่างการปรับโครงสร้างหนี้กับสถาบันการเงินต่อมา เมื่อวันที่ 9 ตุลาคม 2550 บริษัท สินทรัพย์ธัญญา จำกัด ศาลล้มเหลวนั้นฟื้นฟูกิจการ และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2550 ยังอยู่ระหว่างทำแผนฟื้นฟู และอยู่ภายใต้การควบคุมทางการเงินของเจ้าหนี้ นอกจากนี้มีการแปลงหนี้เป็นทุนให้กับเจ้าหนี้ ตั้งแต่วันที่ 31 ธันวาคม 2548 บริษัทดังกล่าวไม่ได้เป็นบริษัทที่อยู่ของบริษัท เนื่องจาก

- ก. ตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้ลงวันที่ 15 ตุลาคม 2548 ระหว่างกลุ่มเจ้าหนี้รายใหญ่ 2 รายกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท สินทรัพย์ธัญญา จำกัด (นายธีรวัฒน์ ธัญลักษณ์ภาคย์) และบริษัท สินทรัพย์ธัญญา จำกัด ตกลงที่จะดำเนินการให้ผู้ถือหุ้นทุกรายของบริษัท สินทรัพย์ธัญญา จำกัด โอนหุ้นทั้งหมดในบริษัทดังกล่าวให้แก่เจ้าหนี้ดังกล่าว (ภาระของกรรมการ) ซึ่งมีผลทำให้กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่เดิมของบริษัท สินทรัพย์ธัญญา จำกัด (นายธีรวัฒน์ ธัญลักษณ์ภาคย์) ไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกับบริษัท สินทรัพย์ธัญญา จำกัด เพื่อให้เจ้าหนี้ในฐานะผู้ถือหุ้นของบริษัท สินทรัพย์ธัญญา จำกัด สามารถรับผลประโยชน์ได้ฯ ที่บริษัทพึงจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทนในอนาคต
- ข. เมื่อวันที่ 9 ธันวาคม 2548 บริษัทได้ลงนามในสัญญาว่าด้วยความร่วมมือทางธุรกิจกับบริษัท สินทรัพย์ธัญญา จำกัด (โดยมีผู้ถือหุ้นและกรรมการกลุ่มใหม่เป็นผู้ลงนาม) ตามที่ระบุไว้ในสัญญาปรับโครงสร้างหนี้ข้างต้น โดยมีข้อตกลงที่สำคัญดังนี้
 1. ร่วมกับบริหารจัดการโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัท สินทรัพย์ธัญญา จำกัด เป็นเจ้าของที่ดิน และบริษัทมีหน้าที่ก่อสร้างลิ้งปลูกสร้างและดำเนินโครงการ
 2. บริษัท สินทรัพย์ธัญญา จำกัด มีหน้าที่โอนขายที่ดินแก่ลูกค้าที่บริษัทจัดหาเท่านั้น ในราคาน้ำที่ระบุไว้ในสัญญา
 3. บริษัทจะเป็นผู้กำหนดค่าพัฒนาที่ดินและค่าก่อสร้างบนที่ดินในโครงการแต่เพียงผู้เดียวโดยคำนึงถึงภาวะตลาด เงินลงทุนและความสำเร็จโดยรวมของโครงการเป็นสำคัญ
 4. ในการทำสัญญากับลูกค้า ลูกค้าจะทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินกับบริษัท สินทรัพย์ธัญญา จำกัด และทำสัญญาจะซื้อขายลิ้งปลูกสร้างบนที่ดินในโครงการกับบริษัท โดยบริษัท สินทรัพย์ธัญญา จำกัด และบริษัท จะได้รับชำระเงินคงละครึ่งของจำนวนที่ลูกค้าจ่าย ณ วันที่ทำสัญญา
 5. บริษัท สินทรัพย์ธัญญา จำกัด จะได้รับเงินค่าที่ดินส่วนที่เหลือในวันที่โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินภายใต้โครงการให้แก่ลูกค้า
 6. บริษัทจะเป็นผู้รับชำระเงินผ่อนดาวน์ทั้งหมดที่ลูกค้าของโครงการจะชำระเป็นวดๆ ก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ ในที่ดินและลิ้งปลูกสร้างบนที่ดิน โดยกำหนดให้เงินค่างวดดังกล่าวเป็นเงินค่างวดที่จะต้องชำระภายใต้สัญญาว่าจ้างพัฒนาที่ดินและก่อสร้างบ้าน
 7. บริษัท สินทรัพย์ธัญญา จำกัด จะไม่ซื้อหรือดำเนินการพัฒนาที่ดิน หรือก่อสร้างบ้านเพื่อขายหรือเพื่อให้เช่า หรือดำเนินธุรกิจใดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ไม่ใช่โดยบริษัทที่เกี่ยวข้องกันเองหรือในโครงการความร่วมมือหรือร่วมลงทุนกับผู้ประกอบการอื่น ตลอดจนจะไม่ซื้อที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ได้ฯ เพิ่มขึ้นอีกในอนาคต ยกเว้นโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ระบุไว้ในสัญญา

ตั้งแต่วันที่ 31 พฤษภาคม 2551 บริษัทได้ทำบันทึกต่อท้ายสัญญาว่าด้วยความร่วมมือทางธุรกิจ เนื่องจากการโอนลิ้งปลูกสร้างส่วนของบริษัทบนที่ดินซึ่งถือกรรมสิทธิ์โดยบริษัท สินทรัพย์ธัญญา จำกัด ตามระเบียบของกรมที่ดินมีเงื่อนไขดังนี้

ประกาศขายลิ่งปลูกสร้างดังกล่าวล่วงหน้า 30 วันก่อนโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า เพื่อแก้ไขปัญหาดังกล่าวบริษัทและบริษัทสินทรัพย์อัญญา จำกัด ได้ตกลงร่วมกันที่จะโอนที่ดินให้กับบริษัทก่อนและบริษัทโอนที่ดินพร้อมลิ่งปลูกสร้างให้กับลูกค้าในวันเดียวกัน ต่อมาเมื่อวันที่ 10 ตุลาคม 2551 บริษัทได้รับเชื้อที่ดินพร้อมลิ่งปลูกสร้างทั้งหมดในโครงการดังกล่าวจากบริษัท สินทรัพย์อัญญา จำกัด มูลค่า 144.46 ล้านบาท ในราคาอ้างอิงตลาด

ผู้บริหารของบริษัทขออภัยน้ำ การโอนหุ้นให้กับเจ้าหนี้ดังกล่าวข้างต้น ไม่มีลักษณะเป็นการ杼ประง เพื่อไม่ให้บริษัท สินทรัพย์อัญญา จำกัด เป็นบริษัทที่อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกัน เนื่องจากการดำเนินการดังกล่าว เป็นส่วนหนึ่งของสัญญา ปรับโครงสร้างหนี้ที่บริษัท สินทรัพย์อัญญา จำกัด มีหนี้คงค้างกับเจ้าหนี้รายนี้

เมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน 2548 ผู้ถือหุ้นของบริษัท สินทรัพย์อัญญา จำกัดได้โอนหุ้นตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้ ดังกล่าวข้างต้นแล้ว และปัจจุบันบริษัทไม่มีกรรมการและผู้ถือหุ้นร่วมกัน และไม่มีอิทธิพลหรืออำนาจควบคุมอย่างเป็นสาระสำคัญ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม

รายการที่เกิดขึ้นภายใต้สัญญาความร่วมมือทางธุรกิจข้างต้น สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2551 มีดังนี้

มูลค่าตามสัญญาฯ จำนวน 281.62 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 67.54 ของยอดขายรวมของโครงการภายใต้สัญญาความร่วมมือ มูลค่าซื้อขายที่มีการโอนแล้วทั้งสิ้น จำนวน 254.28 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.58 ของยอดรับรู้รายได้รวมของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่ และร้อยละ 10.33 ของยอดขายรวมของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่โดยมีกำไรขั้นต้น จำนวน 151.65 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2551 บริษัทได้ลงนามในบันทึกข้อตกลงกับบริษัท สินทรัพย์อัญญา จำกัด เพื่อเพิ่มความโปร่งใส ในการบริหารจัดการของบริษัทและสอดคล้องกับแนวปฏิบัติภายใต้กฎหมายของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 เกี่ยวกับการคุ้มครองผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายย่อย โดยมีข้อตกลงที่สำคัญ ได้แก่ บริษัทที่เกี่ยวข้องกันจะไม่ซื้อ หรือดำเนินการพัฒนาที่ดิน หรือก่อสร้างบ้านเพื่อขายหรือเพื่อให้เช่าหรือดำเนินธุรกิจใดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ไม่ว่าโดยบริษัทที่เกี่ยวข้องกันเองหรือในโครงการความร่วมมือหรือร่วมลงทุนกับผู้ประกอบการอื่น ยกเว้นโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทที่เกี่ยวข้องกันได้ดำเนินการอยู่แล้วในปัจจุบัน

ในปี 2551 บริษัทได้เชื้อที่ดินพร้อมลิ่งปลูกสร้างบางส่วนจากบริษัท สินทรัพย์อัญญา จำกัด

5.17 การจัดความชัดเจ้งทางผลประโยชน์

เมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2548 บริษัทได้ลงนามในบันทึกข้อตกลงกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อเพิ่มความโปร่งใสในการบริหารจัดการของบริษัท และสอดคล้องกับแนวปฏิบัติภายใต้กฎหมายของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 เกี่ยวกับการคุ้มครองผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายย่อย โดยมีข้อตกลงที่สำคัญดังนี้

ระหว่างบริษัทกับบริษัท พัทยา คันทรี่ คลับ จำกัด (บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน)

- บริษัทที่เกี่ยวข้องกันจะไม่ซื้อหรือดำเนินการพัฒนาที่ดิน หรือก่อสร้างบ้านเพื่อขายหรือเพื่อให้เช่าหรือดำเนินธุรกิจใดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ไม่ว่าโดยบริษัทที่เกี่ยวข้องกันเองหรือในโครงการความร่วมมือหรือร่วมลงทุนกับผู้ประกอบการอื่น ยกเว้นโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทที่เกี่ยวข้องกันได้ดำเนินการอยู่แล้วในปัจจุบัน
- ในการนี้ที่บริษัทที่เกี่ยวข้องกันจะพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว ที่ตั้งอยู่บริเวณรอบนอกของสนามกอล์ฟพัทยาคันทรี่คลับ บริษัทที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวจะต้องเสนอให้บริษัทเป็นผู้พัฒนา หรือเข้าร่วมพัฒนาโครงการดังกล่าวเป็นอันดับแรก หากบริษัทปฏิเสธข้อเสนอดังกล่าว บริษัทที่เกี่ยวข้องกันอาจเข้าดำเนินการพัฒนาที่ดินดังกล่าวได้ ไม่ว่าโดยตนเองหรือโดยการเข้าร่วมโครงการร่วมมือหรือร่วมลงทุนกับผู้ประกอบการรายอื่น

3. ในกรณีที่บริษัทที่เกี่ยวข้องกับประสงค์จะขายที่ดินของบริษัทที่เกี่ยวข้องกับดังกล่าวที่ตั้งอยู่บริเวณรอบนอกของ สนามกอล์ฟพัทยาคันทรีคลับ บริษัทที่เกี่ยวข้องกับดังกล่าวทุกกลุ่มที่จะเสนอขายที่ดินดังกล่าวต่อบริษัทเป็นรายแรก ในราคามากกว่าราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับและ กำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งได้ประเมินไว้ไม่เกิน 6 เดือน ก่อนที่บริษัทจะซื้อที่ดินดังกล่าว
4. คู่ลัญญาตกลงว่า ในการดำเนินการใด ๆ ภายใต้ข้อลัญญาดังนี้ คู่ลัญญาทั้งสองฝ่ายมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อบังคับ ประกาศ รวมตลอดถึงข้อบังคับและประกาศที่ออกจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และ ตลาดหลักทรัพย์ หรือตลาดหลักทรัพย์ประจำที่หรือกำหนดโดยองค์กรคัดสรร โดยเฉพาะประกาศเกี่ยวกับการทำ รายการที่เกี่ยวโยงกัน หรือการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ หรือประกาศอื่นใดเพื่อคุ้มครองผลประโยชน์ ของผู้ถือหุ้นรายย่อยของบริษัท
5. คู่ลัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดไม่สามารถนำทรัพยารบุคคล ตลอดจนทรัพย์สินใด ๆ ของคู่ลัญญาอีกฝ่ายหนึ่งไปใช้ เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของตนโดยเด็ดขาด

อย่างไรก็ตาม เมื่อวันที่ 3 เมษายน 2549 บริษัทได้ตกลงแก้ไขเพิ่มเติมข้อตกลงดังกล่าวกับบริษัท พัทยาคันทรีคลับ จำกัด คู่ลัญญาแก้ไขเพิ่มเติมระหว่างบริษัทกับบริษัท พัทยา คันทรี คลับ จำกัด (บริษัทที่เกี่ยวข้องกับ)

1. (แก้ไขข้อกำหนดข้อ 1.1) บริษัท พัทยาคันทรีคลับ จำกัดจะไม่ซื้อที่ดินเพิ่มเติมหรือดำเนินการพัฒนาที่ดินหรือ ก่อสร้างบ้านเพื่อขายหรือเพื่อให้เช่า หรือดำเนินธุรกิจใด ๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ไม่ว่าโดยบริษัท พัทยาคันทรี คลับ จำกัด เองหรือในโครงการความร่วมมือหรือร่วมลงทุนกับผู้ประกอบการอื่นนอกเหนือจากการ อสังหาริมทรัพย์ที่ได้ดำเนินการอยู่แล้วในปัจจุบัน
2. (แก้ไขข้อกำหนดข้อ 1.2) ในกรณีที่บริษัท พัทยาคันทรีคลับ จำกัดประสงค์จะให้มีการพัฒนาโครงการ อสังหาริมทรัพย์บนที่ดินของบริษัทที่ตั้งอยู่บริเวณรอบนอกของ สนามกอล์ฟ บริษัท พัทยาคันทรีคลับ จำกัดจะต้อง เสนอให้ เสนาดีเวลลอปเม้นท์เป็นผู้พัฒนาโครงการดังกล่าวเท่านั้น ทั้งนี้ หากเสนอดีเวลลอปเม้นท์ปฏิเสธข้อ เสนอดังกล่าว บริษัท พัทยาคันทรีคลับ จำกัดไม่มีสิทธิที่จะดำเนินการพัฒนาที่ดินดังกล่าวได้ ไม่ว่าโดยตนเอง หรือโดยการเข้าร่วมโครงการความร่วมมือหรือร่วมลงทุนกับผู้ประกอบการอื่น ในกรณีนี้บริษัท พัทยาคันทรีคลับ จำกัด มีสิทธิเพียงประการเดียวคือขายที่ดินดังกล่าว

ระหว่างบริษัทกับบริษัท บ้านร่วมทางฝั่น จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท กรุงเทพพัฒนาที่ดิน จำกัด) (บริษัทที่เกี่ยวข้องกับ)

1. ทราบเท่าที่บริษัทที่เกี่ยวข้องกันได้นำมาไว้ทั้งหมดที่ได้รับจากการดำเนินกิจการหลังหักค่าใช้จ่ายและชำระภาษี ตามกฎหมายแล้ว ไปบริจาคมให้แก่องค์กรสาธารณะกุศลต่างๆ ที่เป็นที่ยอมรับโดยทั่วไป หรือเพื่อการกุศลอื่น (ไม่ว่าการบริจาคนั้นจะได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีหรือไม่ก็ตาม) บริษัทยินยอมให้บริษัทที่เกี่ยวข้องกับประกอบ ธุรกิจที่อาจมีลักษณะเป็นการแข่งขันกับบริษัทได้
2. คู่ลัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดไม่สามารถนำทรัพยารบุคคล ตลอดจนทรัพย์สินใด ๆ ของคู่ลัญญาอีกฝ่ายหนึ่งไปใช้เพื่อ ประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของตนโดยเด็ดขาด
3. บริษัทที่เกี่ยวข้องกับตกลงและรับรองว่า บริษัทที่เกี่ยวข้องกันจะไม่จ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้น หรือประโยชน์ใดๆ ทั้งที่เป็นตัวเงินและไม่เป็นตัวเงินจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแก่ผู้ถือหุ้น กรรมการและผู้บริหารของบริษัท นอกจาก เงินเดือนหรือค่าตอบแทนกรรมการตามอัตราก固定ที่ได้กำหนดไว้ล่วงหน้า

นอกจากนี้บริษัทกับบริษัท บ้านร่วมทางฝั่น จำกัด มีแนวทางปฏิบัติเพิ่มเติมดังนี้

1. กลุ่มผู้ถือหุ้นหลักของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันจะดำเนินโครงการในลักษณะการกุศลดังกล่าวเพียง 1 โครงการใน หนึ่งช่วงเวลา และมูลค่าโครงการจะไม่เกินร้อยละ 5 ของมูลค่าโครงการทั้งหมดของบริษัท
2. คณะกรรมการตรวจสอบและผู้สอบบัญชีของบริษัทจะดำเนินการตรวจสอบถึงความถูกต้องของนการเงินของ บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน และจะนำกำไรมอบให้กับการกุศลทั้งหมด

ระหว่างบริษัทกับบริษัท ที่ เทเรเชอร์ โอลดิ้ง จำกัด บริษัท ทรีแพลน เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด และบริษัท ฉัตรสุดา จำกัด (บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน)

1. บริษัทที่เกี่ยวข้องกันจะไม่ซื้อหรือดำเนินการพัฒนาที่ดินหรือก่อสร้างบ้านเพื่อขาย หรือเพื่อให้เช่า หรือดำเนินธุรกิจใดๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ไม่ว่าโดยบริษัทที่เกี่ยวข้องกันเอง หรือในโครงการความร่วมมือหรือร่วมลงทุนกับผู้ประกอบการอื่น นอกจากธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัท ที่ เทเรเชอร์ โอลดิ้ง จำกัด ดำเนินการอยู่แล้วในปัจจุบัน (บริษัท ทรีแพลน เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด เสร็จสิ้นการชำระบัญชีเมื่อวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2552 และบริษัท ฉัตรสุดา จำกัด เสร็จสิ้นการชำระบัญชีเมื่อวันที่ 24 เมษายน 2552)

เมื่อวันที่ 3 และ 10 เมษายน 2549 บริษัทได้ลงนามในบันทึกข้อตกลงกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อเพิ่มความโปร่งใสในการบริหารจัดการของบริษัท และสอดคล้องกับแนวปฏิบัติภายใต้กฎหมายของพระราชนูญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 เกี่ยวกับการคุ้มครองผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายย่อยเพิ่มเติม โดยมีข้อตกลงที่สำคัญดังนี้

ระหว่างบริษัทกับบริษัท ศิรินทิพย์การเคหะ จำกัด (บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน)

- บริษัท ศิรินทิพย์การเคหะ จำกัด จะไม่ซื้อที่ดินเพิ่มเติมหรือดำเนินการพัฒนาที่ดินหรือก่อสร้างบ้านเพื่อขายหรือเพื่อให้เช่า หรือดำเนินธุรกิจใดๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าโดยบริษัท ศิรินทิพย์การเคหะ จำกัด เองหรือในโครงการความร่วมมือหรือร่วมลงทุนกับผู้ประกอบการอื่นนอกเหนือจากที่ดินที่ศิรินทิพย์การเคหะถือกรรมสิทธิ์อยู่ในปัจจุบัน
- ในการนี้ที่บริษัท ศิรินทิพย์การเคหะ จำกัด ประสงค์จะให้มีการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินของ บริษัท ศิรินทิพย์การเคหะ จำกัด จะต้องเสนอให้เสนอตัวเวลลوبเม้นท์เป็นผู้พัฒนาโครงการดังกล่าวเท่านั้น ทั้งนี้ หากเสนอตัวเวลลوبเม้นท์ปฏิเสธข้อเสนอตังกล่าว บริษัท ศิรินทิพย์การเคหะ จำกัด ไม่มีสิทธิที่จะดำเนินการพัฒนาที่ดินดังกล่าวได้ ไม่ว่าโดยตนเองหรือโดยการเข้าร่วมโครงการความร่วมมือหรือร่วมลงทุนกับผู้ประกอบการอื่นใน กรณีนี้บริษัท ศิรินทิพย์การเคหะ จำกัด มีสิทธิเพียงประการเดียวคือขายที่ดินดังกล่าว
- บริษัท ศิรินทิพย์การเคหะ จำกัด จะต้องเสนอขายที่ดินดังกล่าวต่อเสนอตัวเวลลوبเม้นท์เป็นรายแรกในราคาที่ไม่สูงกว่าราคากำไรเมินโดยผู้ประเมินราคาก่อสร้างที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งได้ประเมินไว้ไม่เกินระยะเวลา 6 เดือน ก่อนที่บริษัท เสนอดีเวลลوبเม้นท์ จำกัด (มหาชน) จะซื้อที่ดินดังกล่าว อย่างไรก็ได้ หากบริษัท เสนอดีเวลลوبเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ไม่ประสงค์จะซื้อที่ดินดังกล่าวจากบริษัท ศิรินทิพย์การเคหะจำกัด บริษัท ศิรินทิพย์การเคหะ จำกัดจึงจะมีสิทธิที่จะขายที่ดินดังกล่าวให้แก่บุคคลภายนอกได้ ในราคานี้ไม่ต่ำกว่าราคานี้ให้แก่บริษัท เสนอดีเวลลوبเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
- คู่ลัญญาตกลงว่า ในการดำเนินการใด ๆ ภายใต้ข้อสัญญานี้ คู่ลัญญาทั้งสองฝ่ายมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อบังคับ ประกาศ รวมตลอดถึงข้อบังคับและประกาศที่ออกจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือตลาดหลักทรัพย์ประกาศหรือกำหนดอย่างเคร่งครัด โดยเฉพาะประกาศเกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน หรือการได้มาหรือจำหน่ายไปชั่วคราวทรัพย์ หรือประกาศอื่นใดเพื่อตั้มครอง

ระหว่างบริษัทกับบริษัท เจริญโภจน์แลนด์ จำกัด (บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน)

- บริษัท เจริญโภจน์แลนด์ จำกัดตกลงและรับรองต่อเสนอตัวเวลลوبเม้นท์ว่า บริษัท เจริญโภจน์แลนด์ จำกัดจะไม่ซื้อ ที่ดินเพิ่มเติมหรือดำเนินการพัฒนาที่ดินหรือก่อสร้างบ้านเพื่อขาย หรือเพื่อให้เช่า หรือดำเนินธุรกิจใดๆ เกี่ยวกับ อสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าโดยบริษัท เจริญโภจน์แลนด์ จำกัดเองหรือในโครงการความร่วมมือหรือร่วมลงทุนกับผู้ประกอบการอื่นนอกเหนือจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัท เจริญโภจน์แลนด์ จำกัดได้ดำเนินอยู่แล้วในปัจจุบัน

ระหว่างบริษัทกับบริษัท บึงน้ำรักษ์ธานี จำกัด (บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน)

- บริษัท บึงน้ำรักษ์ธานี จำกัดตกลงและรับรองต่อบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ว่า บริษัท บึงน้ำรักษ์ธานี จำกัด จะไม่ซื้อที่ดินเพิ่มเติมหรือดำเนินการพัฒนาที่ดินหรือก่อสร้างบ้านเพื่อขาย หรือเพื่อให้เช่า หรือดำเนินธุรกิจใดๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าโดยบริษัท บึงน้ำรักษ์ธานี จำกัด เองหรือในโครงการความร่วมมือหรือร่วมลงทุนกับผู้ประกอบการอื่นนอกเหนือจากการอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัท บึงน้ำรักษ์ธานี จำกัดได้ดำเนินอยู่แล้วในปัจจุบัน

ระหว่างบริษัทกับบริษัท สูติรัตน์วิศวกรรม จำกัด (บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน)

- บริษัท สูติรัตน์วิศวกรรม จำกัดตกลงและรับรองต่อบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ว่า บริษัท สูติรัตน์วิศวกรรม จำกัดจะไม่ซื้อที่ดินเพิ่มเติมหรือดำเนินการพัฒนาที่ดินหรือก่อสร้างบ้านเพื่อขาย หรือเพื่อให้เช่า หรือดำเนินธุรกิจใดๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าโดย บริษัท สูติรัตน์วิศวกรรม จำกัดเองหรือในโครงการความร่วมมือหรือร่วมลงทุนกับผู้ประกอบการอื่นนอกเหนือจากการอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัท สูติรัตน์วิศวกรรม จำกัดได้ดำเนินอยู่แล้วในปัจจุบัน

5.18 ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 18 กันยายน 2549 ได้อนุมัติให้ดำเนินการจัดซื้อที่ดินจาก บริษัท ที.ເທຣເຊອຣີ່ ໂໂລດິ້ງ จำกัด เนื้อที่ 392 ตารางวา และดำเนินการจัดทำโครงการก่อสร้างอาคารชุดที่อยู่อาศัยเพื่อขาย มีการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเมื่อวันที่ 1 พฤษภาคม 2549 มูลค่า 32.50 ล้านบาท (ราคาระเบียนโดยผู้ประเมินราคากิจกรรม บริษัท ที.ເມ.ມາเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด วันที่ 27 ตุลาคม 2549 มูลค่า 39.20 ล้านบาท) โดยกำหนดโอนภายในวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2550 และมีเงื่อนไขการจ่ายชำระดังนี้

	จำนวนเงิน
เมื่อโอนกรรมสิทธิ์	1,000,000.00 บาท
วันที่ 31 กรกฎาคม 2550	15,750,000.00 บาท (ไม่คิดดอกเบี้ย)
วันที่ 31 มกราคม 2551	15,750,000.00 บาท (ไม่คิดดอกเบี้ย)
รวมเป็นเงิน	<u>32,500,000.00 บาท</u>

ต่อมาเมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2550 ซึ่งเป็นวันครบกำหนดชำระเงินตามตัวสัญญาใช้เงินฉบับหนึ่ง บริษัทได้ขอขยายเวลาใช้เงินออกไปเป็นวันที่ 31 มกราคม 2551 พร้อมทั้งให้คิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี นับตั้งแต่วันที่ 31 กรกฎาคม 2550 เป็นต้นไป

เมื่อวันที่ 15 มกราคม 2551 บริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติมกับบริษัท ที.ເທຣເຊອຣີ່ ໂໂລດິ້ງ จำกัด โดยตกลงขยายระยะเวลาการชำระหนี้ตามตัวสัญญาใช้เงินทั้งสองฉบับเป็นครบกำหนดวันที่ 31 ธันวาคม 2551 และวันที่ 31 มกราคม 2552 และคิดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปี ตั้งแต่วันที่ 31 มกราคม 2551 เป็นต้นไป และวันที่ 29 ธันวาคม 2551 บริษัทได้เปลี่ยนตัวสัญญาใช้เงิน ทั้ง 2 ฉบับ โดยขยายระยะเวลาการชำระเงินเป็นวันที่ 30 ธันวาคม 2552 และคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 1.75 ต่อปี ปัจจุบันบริษัทได้ชำระเงินกู้ดังกล่าวแล้ว

5.19 เมื่อวันที่ 11 ธันวาคม 2551 บริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงความร่วมมือทางธุรกิจกับบริษัท วิคตอรี่ แอลเซ็ท แมเนจเม้นท์ จำกัด (บริษัทที่อยู่) เพื่อประชาสัมพันธ์บริษัทอย่างและส่งเสริมการขายบ้านและที่ดินของบริษัท โดยมีเงื่อนไขดังนี้

- บริษัท วิคตอรี่ แอลเซ็ท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้ให้ส่วนลดกับลูกค้าที่เลือกตราชະໄশบริการของลินทรัพย์เพื่อเช่า ในอัตราร้อยละ 20 ของค่าเช่าและบริการที่บริษัทเก็บจากลูกค้าทั่วไป
- บริษัทจะชำระค่าส่วนลดร้อยละ 20 ดังกล่าวให้แก่บริษัท วิคตอรี่ แอลเซ็ท แมเนจเม้นท์ จำกัด

6. เงินสดและการเก็บกู้เงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 ประกอบด้วย:

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552	2553	2552
เงินสด	537,200.00	557,424.46	397,700.00	370,859.46
เงินฝากธนาคาร - ออมทรัพย์	223,062,501.96	154,607,992.88	191,825,272.63	109,215,858.01
เงินฝากธนาคาร - กระแสรายวัน	11,693,397.61	5,675,263.88	5,136,183.95	1,421,334.66
เงินฝากธนาคาร - ประจำ	-	10,000,000.00	-	10,000,000.00
ตัวแลกเงิน	-	210,000,000.00	-	210,000,000.00
เช็คที่ถึงกำหนดชำระแต่ยังไม่นำฝาก	52,742,934.88	-	9,677,156.00	-
รวม	288,036,034.45	380,840,681.22	207,036,312.58	331,008,052.13

เงินฝากออมทรัพย์มีอัตราดอกเบี้ยลอดอยตัวตามที่ธนาคารกำหนด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 ตัวแลกเงินจากสถาบันการเงินสองแห่งครบกำหนดในเดือนมกราคม 2553 และเมื่อทางสถาบันตามลำดับ อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1 ถึง 1.35 ต่อปี

7. เงินลงทุนชั่วคราว

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552	2553	2552
ตัวแลกเงิน	-	20,000,000.00	-	20,000,000.00

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทมีตัวแลกเงินสถาบันการเงิน (อายุตั้วันนับแต่วันที่ออกเกิน 3 เดือน แต่ไม่เกิน 1 ปี) สรุปได้ดังนี้

	บาท	
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552
จำนวนเงิน (ล้านบาท)	-	20
จำนวนฉบับ	-	2
ครบกำหนดอายุ	-	เมื่อทางสถาบัน
อัตราดอกเบี้ย	-	1.00%
ภาระผูกพัน	-	ไม่มี

8. ลูกหนี้การค้า และตัวเงินรับ

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2553 และ 2552 ประกอบด้วย:

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552	2553	2552
ตัวเงินรับ	969,999.94	1,027,000.00	-	-
ลูกหนี้การค้า - อายุหนึ่งที่ค้างชำระ				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	-	-	-	-
ไม่เกิน 3 เดือน	295,647.54	228,022.36	-	-
รวม	1,265,647.48	1,255,022.36	-	-

ในไตรมาส 1 ปี 2553 บริษัททำลัญญาชื้อขายที่ดินพร้อมลิ่งปลูกสร้าง และลัญญาชื้อขายห้องชุดกับบริษัทแห่งหนึ่งจำนวนเงิน 41.45 ล้านบาท (ไม่มีราคาประเมินผู้ประมีนราคากิจกรรมสูงกว่าราคาประเมินกรมที่ดิน) กำหนดชำระเงินจำนวน 8.30 ล้านบาท ในวันที่จะดัดแปลงโอนกรรมสิทธิ์ และส่วนที่เหลือต้องชำระให้เสร็จลิ้นภายในวันที่ 31 มีนาคม 2554 โดยจะจำนำองทรัพย์สินดังกล่าวเป็นหลักประกันการชำระหนี้ส่วนที่เหลือและบริษัทได้ดัดแปลงโอนกรรมสิทธิ์และจะจำนำองเรียบร้อยแล้ว และระหว่างวันที่ 19-23 มีนาคม 2553 บริษัทได้รับชำระค่าขายที่ดินพร้อมลิ่งปลูกสร้าง พร้อมทั้งได้ได้ถอนจากจำนำองครบถ้วนแล้ว

ในไตรมาส 1 ปี 2553 บริษัทรับรู้ผลกำไรจากการขายข้างต้นในงบกำไรขาดทุน จำนวนเงิน 15.53 ล้านบาท

ในไตรมาส 1 ปี 2553 บริษัทย่อยทำลัญญาชื้อขายที่ดินพร้อมลิ่งปลูกสร้างกับบริษัทแห่งหนึ่งจำนวนเงิน 13.69 ล้านบาท (ไม่มีราคาประเมินผู้ประมีนราคากิจกรรมสูงกว่าราคาประเมินกรมที่ดิน) กำหนดชำระเงินจำนวน 2.74 ล้านบาท ในวันที่จะดัดแปลงโอนกรรมสิทธิ์ และส่วนที่เหลือต้องชำระให้เสร็จลิ้นภายในวันที่ 31 มีนาคม 2554 โดยจะจำนำองทรัพย์สินดังกล่าวเป็นหลักประกันการชำระหนี้ส่วนที่เหลือและเมื่อวันที่ 23 มีนาคม 2553 บริษัทย่อยได้ดัดแปลงโอนกรรมสิทธิ์และจะจำนำองเรียบร้อยแล้ว

ในไตรมาส 1 ปี 2553 บริษัทย่อยรับรู้ผลกำไรจากการขายข้างต้นในงบกำไรขาดทุน จำนวนเงิน 8.54 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2553 และวันที่ 6 กรกฎาคม 2553 บริษัทย่อยรับชำระค่าขายที่ดินพร้อมลิ่งปลูกสร้าง พร้อมทั้งได้ได้ถอนจากจำนำองครบถ้วนแล้ว

9. สินค้าคงเหลือ - สุทธิ

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2553 และ 2552 ประกอบด้วย:

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552	2553	2552
ที่ดิน	1,399,169,878.17	1,013,799,082.39	1,032,437,678.44	672,357,679.12
ค่าพัฒนาที่ดิน	34,599,568.56	29,434,491.80	20,453,514.10	18,405,277.34
ที่ดินและอาคารสำนักงาน	12,873,425.56	12,873,425.56	12,873,425.56	12,873,425.56
ค่าสาธารณูปโภค	210,187,437.03	154,146,329.80	147,260,129.72	108,924,172.53
ค่าก่อสร้าง	2,859,773,995.59	1,808,949,973.55	1,903,350,290.92	1,139,530,406.18
ค่าวัสดุคงคลัง	26,157,528.86	11,485,659.92	9,628,852.23	5,244,038.40
ต้นทุนการถ่ายทอด	68,487,334.66	53,588,480.28	33,717,207.22	22,404,869.71
ค่าใช้จ่ายอื่น	32,791,165.97	13,952,543.39	32,534,021.97	13,691,424.99
รวม	4,644,040,334.40	3,098,229,986.69	3,192,255,120.16	1,993,431,293.83
<u>หัก</u> จำนวนสะสมที่โอนเป็น				
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(3,122,877,310.93)	(2,279,207,676.36)	(1,971,927,562.90)	(1,398,193,591.28)
ดอกเบี้ยรอตัดจ่าย	(6,261,448.50)	(6,261,448.50)	(6,261,448.50)	(6,261,448.50)
สุทธิ	1,514,901,574.97	812,760,861.83	1,214,066,108.76	588,976,254.05
บ้านสร้างเสร็จพร้อมขาย - สุทธิ	7,165,156.08	23,304,437.71	7,165,156.08	21,941,735.13
รวม	1,522,066,731.05	836,065,299.54	1,221,231,264.84	610,917,989.18

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2553 บริษัทและบริษัทย่อยได้นำที่ดินพร้อมลิ่งปลูกสร้างข้างต้นราคากลางจำนวน 402.72 ล้านบาท และ 47.36 ล้านบาท ตามลำดับ ไปจดจำนำของค้ำประกันเงินกู้ (หมายเหตุ 23)

งบการเงินรวม

สำหรับปีลิ้นสุด วันที่ 31 มีนาคม 2553 และ 2552 บริษัทและบริษัทย่อยบันทึกต้นทุนทางการเงินเข้าเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนลิ้นค้าคงเหลือจำนวน 10.08 ล้านบาท และ 2.78 ล้านบาท ตามลำดับ

งบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีลิ้นสุด วันที่ 31 มีนาคม 2553 และ 2552 บริษัทบันทึกต้นทุนทางการเงินเข้าเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนลิ้นค้าคงเหลือจำนวน 8.12 ล้านบาท และ 1.68 ล้านบาท ตามลำดับ

บริษัทมีข้อมูลเกี่ยวกับโครงการดังนี้

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552	2553	2552
จำนวนโครงการที่ดำเนินการอยู่ต้นปี/งวด	17	16	12	12
จำนวนโครงการที่ปิดแล้ว	(3)	(2)	(2)	(2)
จำนวนโครงการที่เปิดใหม่	3	3	3	2
จำนวนโครงการที่ดำเนินการอยู่ลิ้นปี/งวด	17	17	13	12
มูลค่าซื้อขายที่ได้ทำลัญญาแล้วทั้งลิ้น (ล้านบาท)	6,057.75	4,424.78	4,867.01	3,458.01
คิดเป็นร้อยละของยอดขายรวมของ โครงการที่เปิดดำเนินการอยู่	75	71	73	74

ราคาทุนของที่ดินแต่ละแปลงมีมูลค่าต่ำกว่าราคาประเมินตามวิธีราคากลาง ของผู้ประเมินราคาอิสระ

10. สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2553 และ 2552 ประกอบด้วย:

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552	2553	2552
เงินทุนของจ่าย	8,815,206.38	647,795.78	3,608,033.42	1,393,357.05
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	28,357,884.26	3,789,368.94	19,756,346.18	3,463,664.93
เงินมัดจำค่าที่ดิน อื่นๆ	5,000,000.00	7,000,000.00	5,000,000.00	7,000,000.00
รวม	40,409,103.6	14,588,741.26	351,232.53	349,286.52
	46,214,001.00	14,925,905.98	28,715,612.13	12,206,308.50

11. ตัวเงินรับการค้า - สุทธิ

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2553 และ 2552 ประกอบด้วย:

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552	2553	2552
ตัวลัญญาใช้เงิน <u>หาก</u> ดอกเบี้ยจ่าย(ขายลดตัว)	-	68,587,228.00	-	68,587,228.00
รอตัดบัญชี	-	458,545.46	-	458,545.46
<u>หาก</u> ดอกเบี้ยรับรองตัดบัญชี	-	(853,577.89)	-	(853,577.89)
<u>หาก</u> ตัวเงินรับขายลด	-	(68,192,195.57)	-	(68,192,195.57)
สุทธิ	-	-	-	-

ตัวเงินรับการค้าเป็นการรับชำระค่าสินค้าเป็นตัวลัญญาใช้เงินอ瓦ลโดยธนาคารอาคารสงเคราะห์ ระยะเวลา 2 ปี (ปัจจุบัน
ครบกำหนดแล้วทั้งจำนวน) และบันทึกดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้าด้วยอัตราคิดลดในอัตราอ้อยละ 4 ล้าน 5 ต่อปี ซึ่งเป็นอัตราดอกเบี้ย
จากการขายลดตราสารทางการเงินที่คล้ายคลึงกัน

12. ที่ดินของการพัฒนา - สุกติ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 ประกอบด้วย:

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552	2553	2552
ดันทุนค่าที่ดิน	858,951,942.13	569,821,719.21	305,864,377.67	359,777,539.41
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่ดิน	8,570,865.84	4,421,088.27	235,074.95	4,421,088.27
ค่าพัฒนาสาธารณูปโภค	3,163,532.57	12,682,384.28	3,163,532.57	12,682,384.28
ดันทุนภัยยืม	486,098.37	2,239,429.34	486,098.37	2,239,429.34
รวม	871,172,438.91	589,164,621.10	309,749,083.56	379,120,441.30

ราคานุของที่ดินแต่ละแปลงมีมูลค่าไม่เกินกว่าราคาระเมินตามวิธีราคาตลาดของผู้ประเมินราคากิจกรรมหรือราคาระเมินโดยสำนักงานที่ดิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทฯอย่างหนึ่งมีที่ดินของการพัฒนาจำนวน 5 โฉนด เนื้อที่รวม 3 ไร่ 2 งาน 42.20 ตารางวา โดยที่ดินดังกล่าวจำนวน 3 โฉนด (เนื้อที่รวม 2 ไร่ 1 งาน 26.5 ตารางวา) ได้ดำเนินการจดภาระจำยอมให้เป็นทางผ่านแก่ บริษัทใหญ่และบริษัทได้บันทึกค่าเพื่อการต้องค่าของที่ดินที่จดภาระจำยอมดังกล่าวแล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทฯอย่างหนึ่งซื้อที่ดินระหว่างติดภาระจำยอมซึ่งถือกรรมสิทธิ์ร่วมจำนวน 4.20 ล้านบาท และได้บันทึกค่าเพื่อการต้องค่าของที่ดินดังกล่าวเนื่องจากเป็นที่ดินที่เป็นทางสาธารณะประจำชื่อ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 ที่ดินของการพัฒนา ราคาทุน 100.95 ล้านบาทและ 104.18 ล้านบาท ตามลำดับ จดจำของค้ำประกันเงินภัย (หมายเหตุ 23)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 บริษัทฯอยได้นำที่ดินและลิ่งปลูกสร้างราคาทุน 508.34 ล้านบาท และ 200 ล้านบาท ได้นำไปจดจำของค้ำประกันเงินภัย (หมายเหตุ 23)

13. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

งบการเงินเฉพาะกิจการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 ประกอบด้วย:

บริษัท วิคตอรี่ แอลเซ็ท แมเนจเม้นท์ จำกัด *	ทุนชำระแล้ว (พันบาท)	สัดส่วน การลงทุน%	บาท			
			วิธีรากทุน		รับปันผล	
			2553	2552	2553	2552
บริษัท วิคตอรี่ แอลเซ็ท แมเนจเม้นท์ จำกัด *	230,000.00	99.99	175,378,636.00	94,388,536.00	-	-
บริษัท เอส แอนด์ อาร์ เข้าส์ซิ่ง จำกัด * ***	-	-	-	-	-	1,892,086.50
บริษัท พี.เอส.จี.ที. จำกัด **	100,000.00	100.00	-	1,000,000.00	-	-
บริษัท เอส.เอ็น.แอลเซ็ท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด *	122,000.00	99.65	121,573,000.00	72,545,200.00	-	-
บริษัท เอส แอนด์ พี เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	14,000.00	79.96	11,195,000.00	11,195,000.00	-	-
บริษัท เอส แอนด์ พี เข้าส์ซิ่ง จำกัด ****	1,000.00	74.50	-	745,000.00	52,820,500.00	-
บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เกทเวย์ จำกัด	100,000.00	99.99	100,000,000.00	-	-	-
			408,146,636.00	179,873,736.00	52,820,500.00	1,892,086.50

* การเพิ่มทุนและลดทุนของบริษัทย่อย (หมายเหตุ 26) โดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท

** ในระหว่างปี 2552 บริษัทได้ซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าว และนำมาจัดทำการเงินรวมตั้งแต่วันที่ 17 มิถุนายน 2552 และเมื่อวันที่ 7 มิถุนายน 2553 บริษัทได้จำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยให้กับบุคคลภายนอกทำให้บริษัทลิ้นสุดการควบคุมอย่างเป็นสาระสำคัญตั้งแต่วันที่มีการขายเงินลงทุน

*** เมื่อวันที่ 23 พฤศจิกายน 2552 บริษัทได้จำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยให้กับผู้ถือหุ้นเดิมทำให้บริษัทลิ้นสุดการควบคุมอย่างเป็นสาระสำคัญในบริษัทดังกล่าวตั้งแต่วันที่มีการขายเงินลงทุน

**** เมื่อวันที่ 3 ธันวาคม 2553 บริษัทได้จำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยให้กับผู้ถือหุ้นเดิมทำให้บริษัทลิ้นสุดการควบคุมอย่างเป็นสาระสำคัญในบริษัทดังกล่าวตั้งแต่วันที่มีการขายเงินลงทุน

14. ก่อสร้าง อาคารและอุปกรณ์ - สุก敌

รายการเคลื่อนไหวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2553 และ 2552 มีดังนี้

ที่ดิน	อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง	งบการเงินรวม				รวม
		เครื่องใช้ สำนักงาน	ยานพาหนะ	ก่อสร้าง		
		ราคาก่อสร้าง	ราคายานพาหนะ	ราคาก่อสร้าง		
ราคาทุน						
ณ 1 มกราคม 2552	42,145,691.58	22,823,393.71	20,690,699.63	16,761,413.45	5,419,024.42	107,840,222.79
เพิ่มขึ้น	478,240.00	187,299.05	4,226,772.09	4,614,500.00	5,303,878.72	14,810,689.86
ลดลง	-	-	(94,776.41)	-	-	(94,776.41)
โอน	-	10,722,903.14	-	-	(10,722,903.14)	-
ส่วนของบริษัทที่อยู่ที่						
สิ้นสุดการควบคุม	-	-	(380,446.48)	-	-	(380,446.48)
ณ 31 มีนาคม 2552	42,623,931.58	33,733,595.90	24,442,248.83	21,375,913.45	-	122,175,689.76
เพิ่มขึ้น	1,838,807.90	-	6,174,665.08	3,632,595.00	1,760,645.61	13,406,713.59
ลดลง	(5,517,131.58)	(4,733,011.00)	(368,937.43)	-	-	(10,619,080.01)
โอน	-	-	-	-	-	-
ส่วนของบริษัทที่อยู่ที่						
สิ้นสุดการควบคุม	-	-	(1,428,730.72)	-	-	(1,428,730.72)
ณ 31 มีนาคม 2553	38,945,607.90	29,000,584.90	28,819,245.76	25,008,508.45	1,760,645.61	123,534,592.62
ค่าเสื่อมราคาสะสม						
ณ 1 มกราคม 2552	-	4,897,794.95	8,806,892.58	10,909,406.22	-	24,614,093.75
เพิ่มขึ้น	-	1,480,714.45	3,967,530.29	2,394,708.31	-	7,842,953.05
ลดลง	-	-	(6,489.62)	-	-	(6,489.62)
ส่วนของบริษัทที่อยู่ที่						
สิ้นสุดการควบคุม	-	-	(189,040.30)	-	-	(189,040.30)
ณ 31 มีนาคม 2552	-	6,378,509.40	12,578,892.95	13,304,114.53	-	32,261,516.88
เพิ่มขึ้น	-	1,534,104.52	4,028,228.22	2,410,654.11	-	7,972,986.85
ลดลง	-	(2,408,252.23)	(57,146.15)	-	-	(2,465,398.38)
ส่วนของบริษัทที่อยู่ที่						
สิ้นสุดการควบคุม	-	-	(1,421,445.45)	-	-	(1,421,445.45)
ณ 31 มีนาคม 2553	-	5,504,361.69	15,128,529.57	15,714,768.64	-	36,347,659.90
ราคามาตรฐานชี้						
ณ 31 มีนาคม 2553	38,945,607.90	23,496,223.21	13,690,716.19	9,293,739.81	1,760,645.61	87,186,932.72
ณ 31 มีนาคม 2552	42,623,931.58	27,355,086.50	11,863,355.88	8,071,798.92	-	89,914,172.88
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี						
สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2553	-	1,534,104.52	4,028,228.22	2,410,654.11	-	7,972,986.85
สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2552	-	1,480,714.45	3,967,530.29	2,394,708.31	-	7,842,953.05

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯอยู่ราคานุ 37.73 ล้านบาท นำไปค้ำประกันวงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (หมายเหตุ 23)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 บริษัทมีอุปกรณ์ที่ตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้วแต่ยังใช้งานอยู่ ราคานุจำนวน 14.93 ล้านบาท และ 12.61 ล้านบาท และส่วนของบริษัทฯอยู่จำนวน 2.67 ล้านบาท และ 1.42 ล้านบาท ตามลำดับ

รายการเคลื่อนไหวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 มีดังนี้

ที่ดิน	อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	งบการเงินเฉพาะกิจการ			งานระหว่างก่อสร้าง	รวม
		เครื่องใช้สำนักงาน	ยานพาหนะ	รวม		
ราคานุ						
ณ 1 มกราคม 2552	19,482,500.00	5,517,500.00	14,216,485.21	16,556,214.45	-	55,772,699.66
เพิ่มขึ้น	-	-	2,221,797.57	4,614,500.00	-	6,836,297.57
ลดลง	-	-	(68,754.01)	-	-	(68,754.01)
ณ 31 ธันวาคม 2552	19,482,500.00	5,517,500.00	16,369,528.77	21,170,714.45	-	62,540,243.22
เพิ่มขึ้น	1,838,807.90	-	3,526,010.73	3,500,595.00	1,760,645.61	10,626,059.24
ลดลง	-	-	(360,037.43)	-	-	(360,037.43)
ณ 31 ธันวาคม 2553	21,321,307.90	5,517,500.00	19,535,502.07	24,671,309.45	1,760,645.61	72,806,265.03
ค่าเสื่อมราคасะสูญ						
ณ 1 มกราคม 2552	-	-	6,618,267.97	10,822,402.64	-	17,440,670.61
เพิ่มขึ้น	-	343,713.08	2,688,666.41	2,353,687.03	-	5,386,066.52
ลดลง	-	-	(5,035.22)	-	-	(5,035.22)
ณ 31 ธันวาคม 2552	-	343,713.08	9,301,899.16	13,176,089.67	-	22,821,701.91
เพิ่มขึ้น	-	388,501.75	2,504,807.11	2,352,979.69	-	5,246,288.55
ลดลง	-	-	(51,855.36)	-	-	(51,855.36)
ณ 31 ธันวาคม 2553	-	732,214.83	11,754,850.91	15,529,069.36	-	28,016,135.10
ราคานุมั่นคงชีวิตรับปี						
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553	-	388,501.75	2,504,807.11	2,352,979.69	-	5,246,288.55
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552	-	343,713.08	2,688,666.41	2,353,687.03	-	5,386,066.52

15. สินทรัพย์เพื่อให้เช่า – สุทธิ

รายการเคลื่อนไหวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 มีดังนี้

	บาท					
	งบการเงินรวม					
	ที่ดิน สาธารณูปโภค	ที่ดิน	อาคารและ ลิ้งปลูกสร้าง	เครื่องคอมพิวเตอร์และ อุปกรณ์สำนักงาน	งานระหว่างทำ	รวม
ราคาทุน						
ณ 1 มกราคม 2552	2,527,822.00	19,710,131.00	105,288,765.21	9,144,179.78	-	136,670,897.99
เพิ่มขึ้น	-	-	127,330.00	102,272.25	-	229,602.25
ณ 31 ธันวาคม 2552	2,527,822.00	19,710,131.00	105,416,095.21	9,246,452.03	-	136,900,500.24
เพิ่มขึ้น	-	-	329,206.90	484,981.05	1,482,709.20	2,296,897.15
โอนเข้า	-	162,583,000.00	37,507,026.78	-	-	200,090,026.78
ณ 31 ธันวาคม 2553	2,527,822.00	182,293,131.00	143,252,328.89	9,731,433.08	1,482,709.20	339,287,424.17
ค่าเสื่อมราคาสะสม						
ณ 1 มกราคม 2552	-	-	6,883,145.24	2,361,119.43	-	9,244,264.67
เพิ่มขึ้น	-	-	4,379,679.65	1,835,747.28	-	6,215,426.93
ณ 31 ธันวาคม 2552	-	-	11,262,824.89	4,196,866.71	-	15,459,691.60
เพิ่มขึ้น	-	-	10,616,801.50	1,890,760.24	-	12,507,561.74
ณ 31 ธันวาคม 2553	-	-	21,879,626.39	6,087,626.95	-	27,967,253.34
ราคาตามบัญชี						
ณ 31 ธันวาคม 2553	2,527,822.00	182,293,131.00	121,372,702.50	3,643,806.13	1,482,709.20	311,320,170.83
ณ 31 ธันวาคม 2552	2,527,822.00	19,710,131.00	94,153,270.32	5,049,585.32	-	121,440,808.64
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี						
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553	-	-	10,616,801.50	1,890,760.24	-	12,507,561.74
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552	-	-	4,379,679.65	1,835,747.28	-	6,215,426.93

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 สินทรัพย์เพื่อให้เช่า ได้แก่ อพาร์ทเม้นท์ จำนวน 2 หลัง และแสดงมูลค่าตามบัญชีไม่เกิน กว่าราคายาสเมินโดยผู้ประเมินอิสระ (บริษัท ที.เอ.มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด) ตามรายงานลงวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2552

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 ที่ดินและลิ้งปลูกสร้างของบริษัทฯ อยู่ราคากลาง 328.08 ล้านบาท และ 127.65 ล้านบาท ตามลำดับ นำไปคำนวณเงินกู้จากสถาบันการเงิน (หมายเหตุ 23)

สินทรัพย์เพื่อให้เช่า ได้แก่ ที่ดินและโกดังให้เช่าที่สุขุมวิท 50 โดยบริษัทฯ อยู่ประมาณอายุการใช้ประโยชน์ประมาณ 6 ปี ตามที่บริษัทมีนโยบายให้บุคคลทั่วไปเช่าเป็นระยะเวลาประมาณ 6 ปี

16. โครงการระหว่างก่อสร้าง

ที่ดิน	บาท		
	งบการเงินรวม		
	อาคารระหว่างก่อสร้าง		
ที่ดิน	ก่อสร้าง	รวม	
ราคากลุ่มของสินทรัพย์			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2552	2,528,000.00	1,706,224.34	4,234,224.34
เพิ่มขึ้น	-	4,509,652.96	4,509,652.96
ณ วันที่ 31 มีนาคม 2552	2,528,000.00	6,215,877.30	8,743,877.30
เพิ่มขึ้น	-	5,844,848.48	5,844,848.48
โอนออก	-	(90,026.78)	(90,026.78)
ณ 31 มีนาคม 2553	2,528,000.00	11,970,699.00	14,498,699.00

บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีโครงการระหว่างก่อสร้างเป็นการก่อสร้างอาคารอพาร์ทเม้นท์โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เช่า ณ วันที่ 31 มีนาคม 2553 ที่ดินและลิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อยราคาทุน 15.56 ล้านบาท นำไปค้าประภันวงเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน (หมายเหตุ 23)

17. สิทธิการเช่าที่ดิน

การชำระเงินตามสัญญา	บาท	
	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ	2553
ค่าเช่า		2552
ค่าโอนสิทธิการเช่า	30,000,000.00	30,000,000.00
ค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียน	25,000,000.00	25,000,000.00
รวม	528,205.00	528,205.00
	55,528,205.00	55,528,205.00

เมื่อวันที่ 2 กันยายน 2551 บริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงรับโอนสิทธิการเช่าจากบริษัทไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง ในการเช่าที่ดินระยะยาวกับมูลนิธิแห่งหนึ่งเป็นระยะเวลา 32 ปี (ลิ้นสุดปี 2584) โดยบริษัทจะต้องจ่ายค่าเช่าส่วนแรกให้แก่มูลนิธิตั้งแต่ล่วงหลังจำนวน 30 ล้านบาท (แบ่งจ่ายเป็นจำนวน 20 ล้านบาท ณ วันทำสัญญา และส่วนที่เหลืออีกจำนวน 10 ล้านบาท จ่ายภายในวันที่ 10 มกราคม 2553) และค่าเช่ารายเดือนๆ ละ 50,000 บาท เริ่มตั้งแต่เดือน กันยายน 2554 ทั้งนี้ บริษัทมีภาระผูกพันที่จะดำเนินงานก่อสร้างโครงการในมูลค่าโครงการไม่ต่ำกว่า 300 ล้านบาท และจะต้องดำเนินการก่อสร้างโครงการให้เสร็จภายใน 10 ปี นับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่า โดยลิ่งปลูกสร้างทั้งหมดจะตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าเมื่อลิ้นสุดอายุของสัญญา นอกเหนือนี้ บริษัทจะต้องจ่ายเงินค่าผลประโยชน์ตอบแทนในอัตรา้อยละ 20 ของกำไรสุทธิหลังจากหักค่าใช้จ่ายทั้งหมดของโครงการนี้แล้ว ให้แก่ผู้โอนสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวข้างต้น และบริษัทจะต้องจ่ายเงินค่าโอนสิทธิการเช่าจำนวน 25 ล้านบาท โดยชำระจำนวน 12 ล้านบาทในวันที่จดทะเบียนการเช่าที่ดิน และอีก 13 ล้านบาทชำระภายในเดือนกุมภาพันธ์ 2553

เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2553 บริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติม (ครั้งที่ 2) เปลี่ยนแปลงวันรับชำระเงินจำนวน 13 ล้านบาท ดังนี้

	จำนวนเงิน (บาท)
ภายในวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553	5,000,000.00
ภายในวันที่ 31 มีนาคม 2553	5,000,000.00
ภายในวันที่ 30 เมษายน 2553	3,000,000.00
	13,000,000.00

บริษัทได้จดทะเบียนสิทธิการเช่ากับมูลนิธิตั้งกล่าว เมื่อวันที่ 11 กันยายน 2552

บริษัทมีวัตถุประสงค์เช่าที่ดินดังกล่าวเพื่อก่อสร้างลิ้งปัลกสร้างบนที่ดินเพื่อให้เช่าช่วงหรือหาประโยชน์ในทางธุรกิจการค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทอยู่ระหว่างการจัดหาผู้ออกแบบและงานก่อสร้างอาคาร ซึ่งคาดว่าจะเริ่มงานก่อสร้างในเดือนมิถุนายน 2554 หลังจากที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องเรียบร้อย

18. ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ไม่ใช้ในการดำเนินงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 ประกอบด้วย:

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552	2553	2552
ที่ดิน	1,428,017.60	1,428,017.60	-	-
สิ่งปลูกสร้าง	1,521,982.40	1,521,982.40	-	-
รวม	2,950,000.00	2,950,000.00	-	-

19. ค่าความนิยม - สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 ประกอบด้วย:

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552	2553	2552
ค่าความนิยม	-	220,639.03	-	-
หัก ค่าความนิยมตัดจำหน่าย	-	(220,639.03)	-	-
สุทธิ	-	-	-	-

ในปี 2552 บริษัทได้ซื้อหุ้นสามัญในบริษัทอย่างแห่งหนึ่ง บริษัทดัดจำหน่ายค่าความนิยมทั้งจำนวน

20. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 ประกอบด้วย:

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552	2553	2552
เงินมัดจำและเงินประกัน	11,983,432.90	9,399,751.08	11,177,233.90	9,265,861.08
ลูกหนี้กรมสรรพากร	5,486,200.00	9,262,820.00	5,486,200.00	9,262,820.00
อื่นๆ	8,872,360.28	2,039,565.47	8,447,354.55	1,029,522.07
รวม	26,341,993.18	20,702,136.55	25,110,788.45	19,558,203.15

21. เจ้าหนี้และตัวเงินจ่ายการค้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 ประกอบด้วย:

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552	2553	2552
เจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง	84,365,687.01	56,274,580.37	57,888,119.41	41,876,268.63
ตัวเงินจ่ายการค้า	15,161,639.17	2,974,638.84	9,368,979.65	2,401,504.31
รวม	99,527,326.18	59,249,219.21	67,257,099.06	44,277,772.94

22. ตัวสัญญาใช้เงินระยะสั้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 ประกอบด้วย:

	บาท	
	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552
ตัวสัญญาใช้เงิน - ค่าที่ดิน *	-	38,000,000.00
หัก ค่าถมที่แลบปรับสภาพหน้าดิน	-	(38,000,000.00)
คงเหลือ	-	-
ตัวสัญญาใช้เงิน - ค่าที่ดิน**,***	100,000,000.00	21,133,875.00
ตัวแลกเงิน ****	100,000,000.00	-
หัก ดอกเบี้ยคิดลด	(944,112.40)	-
	99,055,887.60	-
รวม	199,055,887.60	21,133,875.00

* ในปี 2551 บริษัทออกตัวสัญญาใช้เงินไม่มีดอกเบี้ยอายุ 1 ปี จำนวน 3 ฉบับ ครบกำหนดชำระเดือนกรกฎาคม 2552 อาวัลโดยสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่ง จำนวนเงินรวม 38 ล้านบาท ให้แก่เจ้าหนี้เพื่อชำระค่าที่ดินตามสัญญาจะซื้อขาย ฉบับลงวันที่ 6 ธันวาคม 2549 ต่อมาเมื่อวันที่ 1 กันยายน 2552 บริษัทได้รับจดหมาย “บันทึกยินยอมให้หักเงิน” จากเจ้าหนี้ค่าที่ดินดังกล่าวโดยเจ้าหนี้ยินยอมให้บริษัทหักค่าถมดินและค่าปรับสภาพหน้าดินที่ต้องจ่ายให้กับผู้รับเหมา (เพื่อให้ที่ดินอยู่ในสภาพดามที่ตกลงไว้) จากค่าที่ดินที่บริษัทคงค้างอยู่ และบริษัทจะต้องจ่ายคืนส่วนที่เหลือให้แก่เจ้าหนี้ดังกล่าวต่อไป

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 ตัวสัญญาใช้เงินดังกล่าวค้ำประกันโดยเงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน อย่างไรก็ตาม บริษัทได้ดำเนินการถอนแล้วเสร็จและชำระเงินส่วนที่เหลือคืนเจ้าหนี้ที่ din ครบถ้วนแล้ว

** บริษัทได้ออกตัวสัญญาใช้เงินอวัลโดยสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่งคิดเป็น จำนวน 7 ฉบับ จำนวนเงินรวม 71.08 ล้านบาท โดยจะครบกำหนดในเดือนกันยายน 2554 (ไม่ระบุอัตราดอกเบี้ย) เพื่อชำระหนี้ค่าที่ din ตามสัญญาซื้อขาย ฉบับลงวันที่ 25 มีนาคม 2553 ปัจจุบันบริษัทได้ชำระเงินตามตัวสัญญาใช้เงินครบถ้วนแล้ว เมื่อวันที่ 20 กันยายน 2553

*** บริษัทได้ออกตัวสัญญาใช้เงินอวัลโดยสถาบันการเงินแห่งหนึ่งจำนวน 1 ฉบับ จำนวนเงิน 100 ล้านบาท โดยจะครบกำหนดในเดือนกุมภาพันธ์ 2554 อัตราดอกเบี้ย MLR -2% เพื่อชำระค่าที่ din จากการเข้าประมูลชื่อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์

**** บริษัทได้ออกตัวแลกเงินจำนวน 1 ฉบับ จำนวนเงิน 100 ล้านบาท โดยจะครบกำหนดในเดือนมีนาคม 2554 อัตราคิดลด 4% ต่อปี เพื่อรับการขยายธุรกิจและเป็นแหล่งเงินทุนเพื่อดำเนินกิจการของบริษัท

23. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 ประกอบด้วย:

ส่วนที่แสดงภายใต้หนี้ลินหมุนเวียน

วงเงิน (ล้านบาท)	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552	2553	2552
เงินกู้ยืมระยะยาว				
จากสถาบันการเงิน				
ค่าที่ din	543.72	443,720,000.00	26,000,000.00	162,200,000.00
ค่าก่อสร้างและค่าพัฒนา				-
สาธารณูปโภคโครงการ	361.85	186,711,805.00	5,870.52	146,711,805.00
รวม	905.57	630,431,805.00	26,005,870.52	308,911,805.00
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>

รายการเคลื่อนไหวสำหรับปีลิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 มีดังนี้

	บาท			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			31 ธันวาคม 2553
	1 มกราคม 2553	เพิ่มขึ้น	ลดลง	
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน				
ค่าที่ din	26,000,000.00	464,720,000.00	(47,000,000.00)	443,720,000.00
ค่าก่อสร้างและค่าพัฒนา				
สาธารณูปโภคโครงการ	5,870.52	257,308,960.00	(70,603,025.52)	186,711,805.00
รวม	26,005,870.52	722,028,960.00	(117,603,025.52)	630,431,805.00
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>

บาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ

1 มกราคม 2553	เพิ่มขึ้น	ลดลง	31 ธันวาคม 2553
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน			
- ค่าที่ดิน	-	209,200,000.00	(47,000,000.00)
- ค่าก่อสร้างและค่าพัฒนา			162,200,000.00
สาธารณูปโภคโครงการ	5,870.52	217,308,960.00	(70,603,025.52)
รวม	5,870.52	426,508,960.00	(117,603,025.52)
			308,911,805.00

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทมีวงเงินกู้ยืมกับธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง เงื่อนไขการจ่ายชำระดังนี้

1. วงเงินกู้ยืม จำนวน 37.20 ล้านบาท

- ค่าที่ดิน คิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ MLR ต่อปี จ่ายชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นเดือน เงินต้นผ่อนชำระคืนในอัตราร้อยละ 80 ของราคาราคาขายที่ระบุตามสัญญาจะซื้อจะขาย ค้ำประกันโดยที่ดินพร้อมลิ่งปลูกสร้าง (หมายเหตุ 9)

2. วงเงินกู้ยืม จำนวน 95.00 ล้านบาท

- ค่าที่ดิน คิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ MLR - 1.75 ต่อปี จ่ายชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นเดือน เงินต้นผ่อนชำระคืนภายในเดือนมิถุนายน 2555 ค้ำประกันโดยที่ดินพร้อมลิ่งปลูกสร้าง (หมายเหตุ 9)

3. วงเงินกู้ยืม จำนวน 30.00 ล้านบาท

- ค่าที่ดิน คิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ MLR-2 ต่อปี จ่ายชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นเดือน เงินต้นผ่อนชำระคืนภายในกำหนดเวลา 18 เดือน นับจากวันเบิกเงินกู้งวดแรก ค้ำประกันโดยที่ดินพร้อมลิ่งปลูกสร้าง (หมายเหตุ 12)

4. วงเงินกู้ยืม จำนวน 38.85 ล้านบาท

- ค่าก่อสร้าง คิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ BT'S MLR ต่อปี จ่ายชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นเดือน เงินต้นผ่อนชำระภายใน 3 ปี 6 เดือนนับตั้งแต่วันที่ลงนามในสัญญาภัยเงิน ค้ำประกันโดยที่ดินพร้อมลิ่งปลูกสร้าง (หมายเหตุ 9 และ 12)

5. วงเงินกู้ยืม จำนวน 163.00 ล้านบาท

- ค่าก่อสร้าง คิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ MLR - 1.75 ต่อปี จ่ายชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นเดือน เงินต้นผ่อนชำระคืนภายในเดือนมิถุนายน 2555 คงเหลือวงเงินที่ยังไม่ได้เบิกใช้ประมาณ 25.00 ล้านบาท ค้ำประกันโดยที่ดินพร้อมลิ่งปลูกสร้าง (หมายเหตุ 9)

6. วงเงินกู้ยืม จำนวน 120.00 ล้านบาท

- ค่าก่อสร้าง คิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ MLR - 0.50 ต่อปี จ่ายชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นเดือน เงินต้นผ่อนชำระคืนภายในเดือน 30 เดือน นับแต่วันทำสัญญาฉบับนี้ คงเหลือวงเงินที่ยังไม่ได้เบิกใช้ประมาณ 50.33 ล้านบาท ค้ำประกันโดยที่ดินพร้อมลิ่งปลูกสร้าง (หมายเหตุ 9)

บริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทฯยังสองแห่งมีวงเงินกู้ยืมกับธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง ดังนี้

1. วงเงินกู้ยืม จำนวน 176.40 ล้านบาท คิดดอกเบี้ยในปีที่ 1 อัตราดอกเบี้ย MLR หกร้อยละ 0.75 ต่อปี หลังจากนั้น คิดอัตราดอกเบี้ย MLR หักด้วยร้อยละ 0.50 ต่อปี จ่ายชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นเดือน และคงเหลือวงเงินยังไม่ได้เบิกใช้ประมาณ 104.88 ล้านบาท

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยที่ดินโครงการ (หมายเหตุ 9), กรรมการของบริษัทใหญ่และบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

2. วงเงินกู้ยืมค่าที่ดิน จำนวน 350.00 ล้านบาท คิดดอกเบี้ยในปีที่ 1 และ 2 อัตราดอกเบี้ย MLR หักร้อยละ 1.25 ต่อปี หลังจากนั้นคิดอัตราดอกเบี้ย MLR หักด้วยร้อยละ 0.75 ต่อปี จ่ายชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นเดือน และคงเหลือวงเงินยังไม่ได้เบิกใช้ประมาณ 100.00 ล้านบาท

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้าประกันโดยที่ดินโครงการ (หมายเหตุ 12) และบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

เนื่องจากข้อกำหนดการชำระคืนเงินกู้เป็นไปตามสัดส่วนของการขายอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นบริษัทจึงแสดงเงินกู้ยืมระยะยาวไว้ภายใต้หนี้สินหมุนเวียนทั้งจำนวน

ส่วนที่แสดงภายใต้หนี้สินไม่หมุนเวียน

วงเงิน (ล้านบาท)	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552	2553	2552
เงินกู้ยืมระยะยาวจาก				
สถาบันการเงิน				
ค่าที่ดิน	180.00	159,565,154.75	122,000,000.00	40,000,000.00
ค่าก่อสร้าง	113.00	-	84,745,817.27	-
ส่วนที่ถือกำหนดชำระ ในหนึ่งปี	-	(15,116,455.47)	(18,803,501.58)	-
สุทธิ	293.00	144,448,699.28	187,942,315.69	40,000,000.00

รายการเคลื่อนไหวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 มีดังนี้

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	บาท			
	งบการเงินรวม			
	1 มกราคม 2553	เพิ่มขึ้น	ลดลง	31 ธันวาคม 2553
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน				
- ค่าที่ดิน	122,000,000.00	40,000,000.00	(2,434,845.25)	159,565,154.75
- ค่าก่อสร้าง	84,745,817.27	-	(84,745,817.27)	-
	206,745,817.27	40,000,000.00	(87,180,662.52)	159,565,154.75
บาท				
งบการเงินเฉพาะกิจการ				
1 มกราคม 2553	เพิ่มขึ้น	ลดลง	31 ธันวาคม 2553	
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน				
- ค่าที่ดิน	-	40,000,000.00	-	40,000,000.00

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทมีวงเงินกู้ยืมกับธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง เงื่อนไขการจ่ายชำระดังนี้

1. วงเงินกู้ยืมจำนวน 40.00 ล้านบาท

- ค่าที่ดิน คิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ MLR ต่อปี จ่ายชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นเดือน ระยะเวลาจ่ายชำระคืน 42 เดือน นับจากวันเบิกเงินกู้ครั้งแรก กำหนดชำระคืนเงินต้นงวดแรกในวันครบกำหนดระยะเวลา 25 เดือน เงินกู้ยืม ดังกล่าวค้าประกันโดยที่ดินและลิ่งปลูกสร้าง (หมายเหตุ 9)

บริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทฯ อ่ายแห่งหนึ่ง วงเงินกู้ยืมกับธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง จำนวน 113 ล้านบาท เงื่อนไขการจ่ายชำระดังนี้

1. วงเงินกู้ยืม จำนวน 50 ล้านบาท

ตั้งแต่วันที่ 24 กรกฎาคม 2551 คิดอัตราดอกเบี้ย MLR หักด้วยร้อยละ 1.5 ต่อปี ระยะเวลาการชำระคืนเงินต้นงวดแรกตั้งแต่ เดือนมกราคม 2551 โดยมีเงื่อนไขชำระดังนี้

- | | |
|---------------------|---|
| - เดือนที่ 1 - 12 | ให้ชำระเงินต้นพร้อมดอกเบี้ย 560,000 บาทต่อเดือน |
| - เดือนที่ 13 - 111 | ให้ชำระเงินต้นพร้อมดอกเบี้ย 730,000 บาทต่อเดือน |

2. วงเงินกู้ยืม จำนวน 30 ล้านบาท

คิดอัตราดอกเบี้ย MLR หักด้วยร้อยละ 1.5 ต่อปี ระยะเวลาการชำระคืน 9 ปี กำหนดชำระคืนเงินต้นงวดแรกตั้งแต่ เดือนมิถุนายน 2551 โดยมีเงื่อนไขการชำระคืน ดังนี้

- | | |
|-------------|---|
| ปีที่ 1 | ให้ชำระเงินต้นพร้อมดอกเบี้ย 300,000 บาทต่อเดือน |
| ปีที่ 2 - 9 | ให้ชำระเงินต้นพร้อมดอกเบี้ย 420,000 บาทต่อเดือน |

3. วงเงินกู้ยืม จำนวน 25 ล้านบาท

คิดอัตราดอกเบี้ย MLR หักด้วยร้อยละ 1.5 ต่อปี ระยะเวลาการชำระคืน 9 ปี 6 เดือน กำหนดชำระคืนเงินต้นงวดแรกตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2552 ตั้งแต่วันที่ได้รับเงินกู้โดยชำระเงินต้นพร้อมดอกเบี้ย 320,000 บาทต่อเดือน คงเหลือวงเงินที่ยังไม่เบิกใช้ประมาณ 5 ล้านบาท

4. วงเงินกู้ยืม จำนวน 8 ล้านบาท

คิดอัตราดอกเบี้ย MLR หักด้วยร้อยละ 1.5 ต่อปี ระยะเวลาการชำระคืน 9 ปี 6 เดือน กำหนดชำระคืนเงินต้นงวดแรกใน 6 เดือน ตั้งแต่วันที่ได้รับเงินกู้ โดยมีเงื่อนไขชำระคืน ดังนี้

- | | |
|-------------|---|
| ปีที่ 1 | ให้ชำระเงินต้นพร้อมดอกเบี้ย 50,000 บาทต่อเดือน |
| ปีที่ 2 - 9 | ให้ชำระเงินต้นพร้อมดอกเบี้ย 115,000 บาทต่อเดือน |

คงเหลือวงเงินที่ยังไม่เบิกใช้ประมาณ 8 ล้านบาท

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยบริษัท ที่ดินและลิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ (หมายเหตุ 14 และ 16) กรรมการของบริษัทฯ และบริษัทใหญ่ภายใต้เงื่อนไขลัญญาสินเชื่อดังกล่าว บริษัทจะต้องดำเนินการถือหุ้น 100% ในบริษัทฯ อย่างดังกล่าว

ในไตรมาส 2 ปี 2553 บริษัทฯ อ่ายแห่งหนึ่งได้เปลี่ยนแปลงวงเงินดังกล่าวข้างต้น เป็นวงเงินเบิกเกินบัญชีจำนวน 3 ล้านบาท และวงเงินกู้ยืมระยะล้วนประเทตัวสัญญาใช้เงินวงเงิน 110 ล้านบาท (วงเงิน 110 ล้านบาท ใช้ร่วมกับวงเงินของบริษัทใหญ่ จำนวนเงิน 100 ล้านบาท) วงเงินดังกล่าวค้ำประกันโดยที่ดินและลิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ กรรมการของบริษัทใหญ่ และบริษัทใหญ่ โดยไม่มีการคิดค่าธรรมเนียมระหว่างกัน

5. วงเงินกู้ยืม จำนวน 140 ล้านบาท

ชำระคืนเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยเป็นรายเดือน เดือนละไม่น้อยกว่า 1,226,000 บาท กำหนดชำระคืนให้เสร็จล้วนภายในกำหนดเวลา 120 เดือน นับแต่เดือนที่ได้เบิกเงินกู้งวดแรกเป็นต้นไป โดยคิดดอกเบี้ยตั้งต้น

- | | |
|---------------------------------------|---|
| ปีที่ 1 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2557 | คิดดอกเบี้ยในอัตราคงที่ร้อยละ 5 ต่อปี |
| ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2558 เป็นต้นไป | คิดดอกเบี้ยในอัตรา MLR บวกร้อยละ 0.50 ต่อปี |

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยที่ดินและลิ่งปลูกสร้างจำนวน 1 โฉนด ราคาทุน 200 ล้านบาท (หมายเหตุ 15) และค้ำประกันโดยกรรมการของบริษัทใหญ่และบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

24. รายได้อื่น

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552	2553	2552
กำไรจากการขายทรัพย์สิน	30,158,109.65	-	268,798.22	-
มูลค่าด้วยตัวรวมสูงกว่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย				
(ณ วันที่ลงทุน)	47,657,850.33	-	-	-
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	17,207,755.22	-	-	-
เงินปันผลรับ	-	-	52,820,500.00	1,892,086.50
รายได้อื่น	16,987,906.18	21,361,008.19	9,759,625.38	17,940,810.52
รวม	112,014,174.38	21,361,008.19	62,848,923.60	19,832,897.02

25. สักอิประโยชน์จากการส่งเสริมการลงทุน

บริษัทและบริษัทย่อยได้รับการส่งเสริมการลงทุนตามพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520 สำหรับการประกอบกิจการที่อยู่อาศัยสำหรับ ผู้มีรายได้น้อยหรือรายได้ปานกลาง จำนวน 5 บัตร และ 3 บัตร ตามลำดับ (พื้นที่ใช้สอยต่อห้อง่วยของที่อยู่อาศัยจะต้องมีขนาดไม่ต่ำกว่า 28 ตารางเมตรและมูลค่าซื้อขาย ตามสัญญาไม่เกิน 1,000,000 บาท) ลิทธิพิเศษที่สำคัญได้แก่ การได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นเวลา 5 ปี นับแต่วันที่เริ่มมีรายได้จากการประกอบกิจการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน ลิทธิพิเศษนี้จะลินสุดในระยะเวลาต่าง ๆ กันตั้งแต่วันที่ 7 ตุลาคม 2552 จนถึงวันที่ 8 ตุลาคม 2558

เนื่องจากเป็นกิจการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน บริษัทและบริษัทย่อยจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามที่ระบุไว้ในบัตรส่งเสริมการลงทุน

26. การเพิ่มทุนของบริษัทย่อย

บริษัท วิคตอรี่ แอลเซ็ท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ตามมติการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2552 เมื่อวันที่ 31 สิงหาคม 2552 และมติการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2552 เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2552 มีมติให้มีการเพิ่มทุนจำนวน 180 ล้านบาท จากเดิม 50 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 50,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1,000 บาท) เป็น 230 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 230,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1,000 บาท) บริษัทย่อยตั้งกล่าวได้ จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้ว เมื่อวันที่ 4 กันยายน 2552 โดยได้รับชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนแล้วมูลค่าหุ้นละ 340 บาท ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2553 เมื่อวันที่ 27 พฤษภาคม 2553 มีมติให้ดำเนินการเรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มทุน จดทะเบียน (หุ้นสามัญ) ครั้งที่สอง โดยบริษัทได้รับชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนแล้ว มูลค่าหุ้นละ 450 บาท คิดเป็นเงิน 81 ล้านบาท

บริษัท เอส.เอ็น.แอลเซ็ท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

ตามมติการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2552 เมื่อวันที่ 31 สิงหาคม 2552 และมติการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8/2552 เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2552 มีมติให้มีการเพิ่มทุนจำนวน 120,000,000 บาท จากเดิม 2,000,000 บาท (แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 2,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1,000 บาท) เป็น 122,000,000 บาท (แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 122,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1,000 บาท) บริษัทได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้ว เมื่อวันที่ 4 กันยายน 2552 โดยบริษัทได้รับชำระค่าหุ้น เพิ่มทุนแล้วมูลค่าหุ้นละ 590 บาท และต่อมาตามมติการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 9/2553 เมื่อวันที่ 22 พฤษภาคม 2553 มีมติการประชุมให้เรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนจดทะเบียน (หุ้นสามัญ) ส่วนที่เหลือทั้งหมดของทุนจดทะเบียน ในราคาหุ้นละ 410 บาท

27. เครื่องมือทางการเงิน

27.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงอันเกี่ยวเนื่องกับการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย ซึ่งกลุ่มบริษัทจะพิจารณาใช้เครื่องมือทางการเงินที่เหมาะสมอย่างไรก็ตามกลุ่มบริษัทไม่มีนโยบายที่จะถือหรือออกเครื่องมือทางการเงินเพื่อการเก็บกำไรหรือเพื่อการค้า

27.2 ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยเกิดจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยในอนาคต ซึ่งจะมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกลุ่มบริษัท ความเสี่ยงของกลุ่มบริษัทเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยซึ่งเกี่ยวเนื่องกับเงินฝากธนาคาร ตัวสัญญาใช้เงินรับจากลูกค้าและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารที่มีอัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามอัตราตลาดและเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน อย่างไรก็ได้ กลุ่มบริษัทไม่ได้ใช้เครื่องมือทางการเงินใดๆ เพื่อป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว ยกเว้นแต่การป้องกันความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยในตลาดสำหรับตัวสัญญาใช้เงินรับจากลูกค้าและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งบริษัทได้นำไปขยายผลกับสถาบันการเงิน

27.3 ความเสี่ยงด้านการให้ลินเชื่อ

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากการให้ลินเชื่อที่เกี่ยวเนื่องกับลูกหนี้การค้าและตัวเงินรับจากลูกค้า เนื่องจากลูกหนี้อาจไม่สามารถชำระหนี้ตามเงื่อนไขที่ตกลงไว้ ซึ่งอาจทำให้เกิดความสูญเสียทางการเงินได้ ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทได้กำหนดนโยบายในการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว โดยวิเคราะห์ฐานทางการเงิน และพิจารณาความสามารถในการจ่ายชำระหนี้ของลูกค้าแต่ละรายในการพิจารณาให้ลินเชื่อ สำหรับลูกหนี้การค้าที่คาดว่าจะไม่ได้รับชำระหนี้ ตลอดจนการป้องกันความเสี่ยงจากการไม่ได้รับชำระหนี้จากลูกหนี้ตัวเงินรับ โดยการให้ลูกค้าออกตัวสัญญาใช้เงินอ瓦ลโดยสถาบันการเงิน (หมายเหตุ 11)

27.4 มูลค่ามุตติธรรม

เนื่องจากลินทรัพย์ทางการเงินและหนี้ลินทางการเงินล้วนใหญ่จัดอยู่ในประเภทระยะลั้น กลุ่มบริษัทจึงเชื่อว่ามูลค่าตามบัญชีของลินทรัพย์และหนี้ลินทางการเงินดังกล่าวแสดงมูลค่าไม่แตกต่างจากมูลค่ามุตติธรรมอย่างมีสาระสำคัญ

28. หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นภายหน้าและการพยุงพัน

28.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 กลุ่มบริษัทมีหนี้ลินที่อาจเกิดขึ้นภายหน้าและการผูกพันสถาบันการเงินดังนี้

- บริษัทมีวงเงินเบิกเกินบัญชี จำนวน 5.00 ล้านบาท จดจำนำองที่ดินโครงการเป็นประกัน
- เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้าประจำจำนวน 10.16 ล้านบาท ใช้ค้ำประกันจัดทำสาหรับมีโภคและค้ำประกัน การใช้ไฟฟ้าจำนวนเงิน 9.36 ล้านบาท

- ภาระผูกพันจากการให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกัน

	ค้ำประกัน สารญ์ปิโภค โครงการ	ค้ำประกันการเช่า หม้อแปลง และการใช้ไฟฟ้า	อื่นๆ	หลักประกัน
บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	27.88	3.30	-	เงินฝากธนาคารและที่ดินโครงการ
บริษัท เอส แอนด์ พี เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	2.12	-	-	ค้ำประกันโดยบัญชีเงินฝากธนาคาร ของบริษัทอยู่
บริษัท เอส.เอ็น.แอลเซ็ท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	0.76	-	-	ค้ำประกันโดยบัญชีเงินฝากธนาคาร ของบริษัทอยู่
บริษัท วิคตอรี่ แอลเซ็ท แมเนจเม้นท์ จำกัด	-	0.30	-	ค้ำประกันโดยบัญชีเงินฝากธนาคาร ของบริษัทอยู่

- บริษัทอยู่แห่งหนึ่งมีภาระผูกพันกับธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง ดังนี้

	ล้านบาท
วงเงินเบิกเกินบัญชี	5
วงเงินกู้ยืมระยะยาว (เบิกใช้แล้ว 250 ล้านบาท)	754
วงเงินหนังสือค้ำประกัน	50

วงเงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยที่ดินรอบพื้นที่ที่ดินรองรับบ้านเดี่ยว ขนาด 12 วา (หมายเหตุ 12) และบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

- ภาระผูกพันในที่ดินที่ถูกครอบครองปรับักษ์

กลุ่มบริษัทได้ซื้อที่ดินที่ถูกครอบครองปรับักษ์บางส่วน (282 ตารางวา) คิดเป็นจำนวนเงินเฉพาะส่วนที่ถูกครอบครองโดยปรับักษ์ 2.03 ล้านบาท และแสดงไว้เป็นส่วนหนึ่งของ “สินค้างเหลือ” โดยที่ดินดังกล่าวซื้อมาโดยการประมูลที่ดินการซื้อขายรวมทั้งสิ้น 10 โฉนด (23 ไร่ 2 งาน 44 ตารางวา) กลุ่มบริษัทจะได้รับประโยชน์คุ้มค่าจากการซื้อที่ดินดังกล่าวทั้งหมดรวมกันซึ่งราคานุของที่ดินดังกล่าวมีมูลค่าต่ำกว่าราคามาตรฐานตลาดโดยผู้ประเมินอิสระ อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันจากการซื้อไปผู้บุกรุกและรื้อถอนลิงปลูกสร้างบนที่ดินดังกล่าว

- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทอยู่แห่งหนึ่งได้เปลี่ยนแปลงวงเงินเพื่อการก่อสร้างอาคารจำนวน 113 ล้านบาท เป็นวงเงินเบิกเกินบัญชีจำนวน 3 ล้านบาทและวงเงินกู้ยืมระยะสั้นประเภทตัวลัญญาใช้เงินวงเงิน 110 ล้านบาท (วงเงิน 110 ล้านบาท ใช้ร่วมกับวงเงินของบริษัทจำนวนเงิน 100 ล้านบาท) วงเงินดังกล่าวค้ำประกันโดยที่ดินและลิงปลูกสร้างของบริษัท กรรมการของบริษัทใหญ่และบริษัทใหญ่ โดยไม่มีการคิดค่าธรรมเนียมระหว่างกัน (หมายเหตุ 23)

- บริษัทได้ค้ำประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินในวงเงิน 248 ล้านบาท ให้แก่บริษัท เอส.เอ็น. แอลเซ็ท ดีเวลลอปเม้นท์ ซึ่งเป็นบริษัทอยู่ โดยไม่มีการคิดค่าธรรมเนียมระหว่างกัน

- บริษัท เอส.เอ็น.แอลเซ็ท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด มีภาระผูกพันจากการนำที่ดินโครงการ (บางส่วน) ราคาทุน 47.36 ล้านบาทที่ดินรอบพื้นที่ (พร้อมลิงปลูกสร้าง) ราคาทุน 200 ล้านบาท และกรรมการของบริษัทค้ำประกันวงเงินสินเชื่อกับธนาคารพาณิชย์ 2 แห่ง ดังนี้

วงเงินเบิกเกินบัญชี	5.00	ล้านบาท
วงเงินกู้ยืมระยะยาว	162.88	ล้านบาท
วงเงินกู้ค้างประกัน	5.00	ล้านบาท

28.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันจากการทำสัญญาเงินกู้ที่ยังไม่เบิกใช้ ดังนี้

- บริษัทมีวงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่ยังไม่เบิกใช้จำนวน 539.80 ล้านบาท วงเงินดังกล่าวค้าประกันโดยที่ดิน และ สิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท
- บริษัท วิคตอรี่ แอลเซ็ท แมเนจเม้นท์ จำกัด มีวงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่ไม่เบิกใช้จำนวน 13 ล้านบาท วงเงินดังกล่าวค้าประกันโดยที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กรรมการของบริษัทใหญ่ และบริษัทใหญ่

28.3 สัญญาระยะยาวย

- บริษัท วิคตอรี่ แอลเซ็ท แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้ทำสัญญาเช่าที่ดิน เพื่อประกอบธุรกิจให้เช่าทำเดินธุรกิจ มีอายุ สัญญา 20 ปี เริ่มตั้งแต่ วันที่ 28 ธันวาคม 2544 มูลค่ารวมตามสัญญา 2.64 ล้านบาท อัตราค่าเช่าปีละ 240,000 บาท
- บริษัท เอส แอนด์ พี เอสเทล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ได้ทำสัญญาว่าจ้างตัวแทนขาย เมื่อวันที่ 10 เมษายน 2549 กับบุคคลธรรมดายหนึ่ง (ไม่เกี่ยวข้องกัน) โดยตกลงจะจ่ายค่าตอบแทนอัตราห้อยละ 3 ของราคากา回事 (คิดเป็น ประมาณ 12.53 ล้านบาท เมื่อจบโครงการ) โดยมีเงื่อนไขการจ่ายชำระดังนี้

เมื่อผู้ซื้อจองและทำสัญญา	ต้องชำระ อัตราห้อยละ	0.50	ของราคากา回事
เมื่อผ่อนดาวน์ครบ 3 งวด	ต้องชำระ อัตราห้อยละ	0.50	ของราคากา回事
เมื่อผ่อนดาวน์ครบ 6 งวด	ต้องชำระ อัตราห้อยละ	0.50	ของราคากา回事
เมื่อผ่อนดาวน์ครบ 9 งวด	ต้องชำระ อัตราห้อยละ	0.50	ของราคากา回事
เมื่อโอนกรรมสิทธิ์	ต้องชำระ อัตราห้อยละ	1.00	ของราคากา回事

เงื่อนไขต่อท้ายสัญญา บริษัทยื่อยตกลงจะจ่ายค่าตอบแทนอัตราห้อยละ 1.5 ของราคากา回事 (คิดเป็นประมาณ 6.26 ล้านบาท เมื่อจบโครงการ) โดยเริ่มตั้งแต่วันที่ 28 พฤษภาคม 2550 เป็นต้นไป

เมื่อวันที่ 1 เมษายน 2551 บริษัทได้มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาว่าจ้างตัวแทนขายรายดังกล่าว โดยตกลงจะจ่ายค่าตอบแทนอัตราห้อยละ 1.5 ของราคากา回事 (คิดเป็นประมาณ 5.69 ล้านบาท เมื่อจบโครงการ) โดยมีเงื่อนไขการจ่ายชำระดังนี้

เมื่อผู้ซื้อจองและทำสัญญา	ต้องชำระอัตราห้อยละ	0.50	ของราคากา回事
เมื่อผ่อนดาวน์ครบ 3 งวด	ต้องชำระอัตราห้อยละ	0.50	ของราคากา回事
เมื่อโอนกรรมสิทธิ์	ต้องชำระอัตราห้อยละ	0.50	ของราคากา回事

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายภาษีได้สัญญาดังกล่าวอีกประมาณ 2.79 ล้านบาท

- บริษัท เอส แอนด์ พี เอสเทล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ได้ทำสัญญาว่าจ้างควบคุมงานภายในโครงการ เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2550 กับบุคคลธรรมดายหนึ่ง (ไม่เกี่ยวข้องกัน) โดยตกลงจ่ายค่าตอบแทน อัตราเดือนละ 15,000 บาท จนจบโครงการ
- บริษัท เอส.เอ็น.แอลเซ็ท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ได้ทำสัญญาเช่ากับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2551 ในอัตราค่าเช่าเดือนละ 12,000 บาท และค่าบริการเดือนละ 5,000 บาท สัญญาเช่ามีระยะเวลาเช่า 27 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2551 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2553

28.4 สัญญาว่าจ้างก่อสร้าง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทมีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายค่าจ้างผู้รับเหมาภายนอกได้สัญญาจ้างรวมเป็นจำนวนเงิน 80.94 ล้านบาท และบริษัทที่อยู่สามแห่งมีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายค่าจ้างผู้รับเหมาภายนอกได้สัญญาจ้างเป็นจำนวนเงินรวม 78.52 ล้านบาท

28.5 สัญญาที่สำคัญอื่นๆ

- เมื่อวันที่ 5 เมษายน 2553 บริษัทได้ทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินกับบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกันโดยการประมูลในศาล ล้มละลายในราคา 41.92 ล้านบาท และ 2.55 ล้านบาท ปัจจุบันบริษัทยังไม่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ และอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลล้มละลายให้ขยายระยะเวลาการจ่ายชำระ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทได้จ่ายเงินมัดจำจำนวน 1.05 ล้านบาท)
- เมื่อวันที่ 22 กรกฎาคม 2553 บริษัทได้ทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินพร้อมใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินกับบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันรายหนึ่ง ในราคา 78 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทได้จ่ายเงินมัดจำจำนวน 5 ล้านบาท) และเมื่อวันที่ 25 มกราคม 2553 บริษัทได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินบางส่วน จำนวนเงิน 60.51 ล้านบาท
- เมื่อวันที่ 27 พฤษภาคม 2553 บริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงกับบริษัทที่ เทเรเชอร์รี่ โอลดิง จำกัด โดยบริษัทด้วยสิทธิในการซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการสนามกอล์ฟพัทยาคันทรีคลับ ภายใต้เงื่อนไขราคาก็จะต้องไม่สูงกว่าราคาย่อมโดยผู้ประเมินราคาวิเคราะห์ ซึ่งได้ประเมินไว้ไม่เกิน 6 เดือน อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทยังไม่ได้ดำเนินการซื้อโครงการดังกล่าวและคาดว่าจะดำเนินการภายในปี 2554
- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทยื่นเมียกระดูกพันจากการทำสัญญารับจ้างออกแบบตกแต่ง จัดทำพร้อมติดตั้ง เฟอร์นิเจอร์และวัสดุตกแต่งภายในห้องชุดจำนวน 16.53 ล้านบาท

28.6 คดีความที่ถูกฟ้องร้อง

ในปี 2549 บริษัทถูกฟ้องร้องเป็นจำเลยร่วมกับกรรมการท่านหนึ่งของบริษัท ลินทรัพย์สัญญา จำกัด เนื่องจากป้ายโฆษณาโครงการล้มสร้างความเสียหายให้กับโจทก์ โดยโจทก์ 2 ราย ได้ยื่นฟ้องเรียกค่าเสียหาย จำนวน 3.20 ล้านบาท และ 0.06 ล้านบาท ตามลำดับ เมื่อวันที่ 8 ธันวาคม 2550 ศาลแพ่งพิพากษาให้บริษัทชำระค่าเสียหาย จำนวน 1.15 ล้านบาทและ 1.12 ล้านบาทตามลำดับ พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 ต่อปี ตั้งแต่วันที่ฟ้องจนกว่าจะชำระเสร็จ บริษัทยื่นอุทธรณ์และตามความเห็นของทนายความบริษัทมิได้เป็นเจ้าของและผู้ครอบครองหรือผู้โฆษณาและเห็นว่าไม่เป็นผลเสียหายต่อบริษัท ดังนั้นจึงไม่ได้บันทึกหนี้สินไว้ในบัญชี

29. เงินปันผลจ่าย

ปี 2553

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2554 เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2554 อนุมัติให้จ่ายเงินปันผลประจำปี 2553 ในอัตราหุ้นละ 0.18768 บาท จำนวน 675 ล้านหุ้น รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 126.68 ล้านบาท ซึ่งบริษัทได้มีการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลแล้วในอัตราหุ้นละ 0.08522 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 57.52 ล้านบาท เมื่อวันที่ 10 กันยายน 2553 คงเหลือจ่ายเงินปันผลในอัตราหุ้นละ 0.10246 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 69.16 ล้านบาท

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 3/2553 เมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2553 อนุมัติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลปี 2553 ในอัตราหุ้นละ 0.08522 บาท จำนวน 675 ล้านหุ้น รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 57.52 ล้านบาท บริษัทได้จ่ายเงินปันผลดังกล่าวแล้ว เมื่อวันที่ 10 กันยายน 2553

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2553 เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2553 อนุมัติให้จ่ายเงินปันผลประจำปี 2552 โดยได้รับอนุมัติในที่ประชุมผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2553 เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2553 ในอัตราหุ้นละ 0.0927 บาท จำนวน 675 ล้านหุ้น รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 62.57 ล้านบาท บริษัทได้จ่ายเงินปันผลดังกล่าวแล้ว เมื่อวันที่ 26 พฤษภาคม 2553

ปี 2552

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 5/2552 เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2552 อนุมัติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลปี 2552 ในอัตราหุ้นละ 0.076 บาท จำนวน 675 ล้านหุ้น รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 51.30 ล้านบาท บริษัทได้จ่ายเงินปันผลดังกล่าวแล้ว เมื่อวันที่ 9 กันยายน 2552

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 3/2552 เมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2552 อนุมัติให้จ่ายเงินปันผลประจำปี 2551 ในอัตราหุ้นละ 0.14 บาท จำนวน 500 ล้านหุ้น รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 70.00 ล้านบาท บริษัทได้จ่ายเงินปันผลดังกล่าวแล้วเมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2552

30. สำรองตามกฎหมาย

ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน จำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทจะต้องจัดสรรเงินสำรองอย่างน้อย ร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหลังจากหักขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าสำรองดังกล่าวมีจำนวนเท่ากับร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน สำรองตามกฎหมายดังกล่าวไม่สามารถนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลได้

31. ทุนเรือนหุ้น

มูลค่าที่ตราไว้ ต่อหุ้น (บาท)	(หุ้น/บาท)			2552
	จำนวน (หุ้น)	มูลค่า (บาท)	จำนวน (หุ้น)	
ทุนจดทะเบียน				
ณ วันต้นปี				
- หุ้นสามัญ	1.00	700,000,000.00	700,000,000.00	700,000,000.00
ณ วันสิ้นปี				
- หุ้นสามัญ	1.00	700,000,000.00	700,000,000.00	700,000,000.00
ทุนที่ออกและชำระแล้ว				
ณ วันต้นปี				
- หุ้นสามัญ	1.00	500,000,000.00	500,000,000.00	500,000,000.00
ณ วันสิ้นปี				
- หุ้นสามัญ	1.00	675,000,000.00	675,000,000.00	675,000,000.00
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น		160,163,350.00		160,163,350.00

เมื่อวันที่ 16 กรกฎาคม 2552 บริษัทเสนอขายหุ้นสามัญจำนวน 175 ล้านหุ้นแก่ประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก หุ้นสามัญดังกล่าว มีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยเสนอขายในราคาหุ้นละ 1.98 บาท ในการนี้บริษัทได้บันทึกค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดจำหน่ายหุ้นจำนวนเงิน 11.34 ล้านบาท เป็นรายการหักในบัญชีส่วนเกินมูลค่าหุ้น และเมื่อวันที่ 23 กรกฎาคม 2552 บริษัทได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้วกับกระทรวงพาณิชย์จากเดิมจำนวน 500 ล้านบาท เป็น 675 ล้านบาท เสร็จสิ้นแล้ว

จำนวนหุ้นสามัญวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ขั้นพื้นฐาน)

	หุ้น	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2553	2552
จำนวนหุ้นสามัญที่มีอยู่ ณ ต้นปี	675,000,000	500,000,000
ผลกระทบจากการหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายในระหว่างปี	-	77,671,233
จำนวนหุ้นสามัญที่มีอยู่ในระหว่างงวด		
ตามวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ขั้นพื้นฐาน)	675,000,000	577,671,233

32. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายตามลักษณะที่สำคัญ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 ได้แก่

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552	2553	2552
การเปลี่ยนแปลงในลินค้าสำรองและ				
งานระหว่างทำ	(686,001,431.51)	1,958,433,328.54	(610,313,275.66)	1,967,154,310.19
ต้นทุนที่ดิน ค่าก่อสร้างและ				
พัฒนาสาธารณูปโภค	1,494,953,095.37	2,165,874,785.73	1,303,862,354.15	1,984,322,619.79
เงินเดือนและค่าแรงและ				
ผลประโยชน์อื่นของพนักงาน	60,371,350.05	26,937,373.08	42,226,605.46	16,006,651.70
ค่าเสื่อมราคา	20,480,548.55	14,058,379.98	5,246,288.55	5,386,066.52
ค่าวัสดุและ耗材	45,316,314.30	20,755,784.28	40,223,543.94	17,245,264.72

33. การลงทุนที่สำคัญ

- ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น เมื่อวันที่ 30 สิงหาคม 2551 ได้อนุมัติให้บริษัทลงทุนซื้อหุ้นในบริษัท ศิรินทิพย์ การเดชะ จำกัด ในราคา 300 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทได้ชำระลอกการซื้อหุ้นในบริษัทดังกล่าว

34. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ของบริษัทและบริษัทย่อยในการบริหารทางการเงิน คือ การดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง และการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 งบการเงินรวมแสดงอัตราส่วนหนี้ลินต่อทุนเป็น 0.89: 1 (งบการเงินเฉพาะกิจการ: อัตราส่วนหนี้ลินต่อทุนเป็น 0.63: 1)

35. การจัดประเภทรายการบัญชีใหม่

กลุ่มบริษัทได้มีการจัดประเภทรายการบัญชีบางรายการในงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 ใหม่ เพื่อให้สอดคล้องกับการจัดประเภทรายการบัญชีในปีจดทะเบียน ซึ่งไม่มีผลกระทบต่อ กำไรสุทธิหรือล้วนของผู้ถือหุ้นตามที่ได้รายงานไปแล้ว การจัดประเภทรายการใหม่มีดังต่อไปนี้

งบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	บาท	
	งบการเงินรวม	
	ตามที่จัดประเภทใหม่	ตามที่เคยรายงานไว้
ลูกหนี้การค้า	1,255,022.36	1,038,140.00
ลินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	14,925,905.98	15,142,788.34
งบกำไรขาดทุน สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2552		
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	91,482,759.93	91,541,142.43
ต้นทุนทางการเงิน	24,126,551.33	24,068,168.83

36. การอุบัติเหตุการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการของบริษัทเมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2554