

ภูมิใจ
กับมูลค่าที่เพิ่มขึ้น



มั่นใจ
ตั้งแต่การพัฒนา ออกแบบ

อุ่นใจ
เพราะมีเราดูแล

สบายใจ
ทุกการซ่อมแซม

ANNUAL REPORT 2013

รายงานประจำปี 2556



เสนา คือความภูมิใจ



สารบัญ

หน้า

01 ข้อมูลการเงินสำคัญรายปี	1
02 สารจากประธานกรรมการบริษัท	2
03 สารจากประธานกรรมการบริหาร	4
04 รายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ	6
05 รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการในการจัดทำรายงานทางการเงิน	8
06 วิสัยทัศน์ พันธกิจ และคุณค่าขององค์กร	9
07 คณะกรรมการบริษัท	10
08 คณะผู้บริหาร	11
09 ข้อมูลทั่วไป	18
10 จุดเด่นการดำเนินงานในรอบปี 2556	19
11 ลักษณะการประกอบธุรกิจ	20
12 สรุปภาวะเศรษฐกิจและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ปี 2556 และแนวโน้ม ปี 2557	27
13 ปัจจัยความเสี่ยง	29
14 ข้อพิพาททางกฎหมาย	34
15 โครงสร้างการถือหุ้น	35
16 โครงสร้างการจัดการ	36
17 การกำกับดูแลกิจการที่ดี	48
18 ความรับผิดชอบต่อสังคม	58
19 การควบคุมภายใน	61
20 รายการระหว่างกัน	63
21 การวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของฝ่ายจัดการ	69
22 รายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาต และงบการเงิน	83



1. ข้อมูลการเงินสำคัญรายปี

(หน่วย : ล้านบาท)

ฐานะการเงิน (ณ วันที่ 31 ธันวาคม)	ปี 2556		ปี 2555		ปี 2554	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
สินทรัพย์รวม	5,640.89	100.0%	4,290.58	100.0%	2,977.74	100.0%
หนี้สินรวม	3,226.11	57.2%	2,051.84	47.8%	1,003.58	33.7%
ทุนจดทะเบียน	857.71	15.2%	857.71	20.0%	700.00	23.5%
ทุนชำระแล้ว	714.70	12.7%	714.70	16.7%	675.00	22.7%
ส่วนของผู้ถือหุ้น	2,414.78	42.8%	2,238.74	52.2%	1,974.16	66.3%
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (บาท/หุ้น)	3.38		3.12		2.93	
ผลการดำเนินงาน (สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม)						
รายได้จากการขายและหรือการให้บริการ	2,000.95	100.0%	1,684.88	100.0%	2,146.84	100.0%
ต้นทุนขายสินค้าและหรือต้นทุนการให้บริการ	1,173.28	58.6%	930.29	55.2%	1,221.85	56.9%
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	506.76	25.3%	398.88	23.7%	427.12	19.9%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนต้นทุนทางการเงิน และภาษีเงินได้	394.92	19.7%	409.60	24.3%	538.27	25.1%
กำไรสุทธิ	272.03	13.6%	295.19	17.5%	419.62	19.5%
กำไรต่อหุ้น (บาท/หุ้น)	0.38		0.41		0.62	
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ						
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	41.36		44.79		43.09	
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	13.00		16.91		19.12	
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	11.64		14.01		22.76	
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ร้อยละ)	7.95		11.27		17.31	
อัตราส่วนสภาพคล่อง(เท่า)	1.00		1.64		2.13	
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.34		0.92		0.51	
อัตราการจ่ายเงินปันผล (ร้อยละ)	40.0		40.0		40.0	



2. สารจากประธานกรรมการ

นายวิเชียร รัตนะพีระพงศ์

ประธานกรรมการบริษัท

ประธานกรรมการตรวจสอบ

และกรรมการอิสระ

ถึงแม้ว่าในปี 2556 ที่ผ่านมา บริษัทซึ่งอยู่ในกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และก่อสร้างจะได้รับผลกระทบจากสภาวะเศรษฐกิจ และสถานการณ์ทางการเมือง แต่ด้วยบริษัทมีการบริหารจัดการภายใต้การดำเนินงานที่รัดกุมและพร้อม เปลี่ยนแปลงตามสถานการณ์มาโดยตลอด บริษัทจึงยังสามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้ และยังสามารถทำได้ตามเป้าหมายที่วางไว้โดยมี ยอดขาย 2,500 ล้านบาท และยอดโอน 2,000 ล้านบาท มียอดขายได้รวมทั้งปี 2,074.95 ล้านบาท อีกทั้งยังคงมีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นในอัตราส่วน 40% ของ กำไรสุทธิเช่นเดิม

สำหรับในปี 2557 นี้ บริษัทฯ ยังเน้นการดำเนินธุรกิจตาม 4 Core Values อย่างต่อเนื่อง เพื่อให้เกิดความภูมิใจสูงสุดในมูลค่าของทรัพย์สิน ด้วยหลักการในการให้บริการแบบ 360°

“มั่นใจ” ตั้งแต่การพัฒนาออกแบบด้วยการใส่ใจกับทำเล และฟังก์ชันที่ตอบสนองผู้บริโภคมากที่สุด

“สบายใจ” ทุกการซ่อมแซมด้วยการบริการซ่อมแซมดูแลหลังการขายของ SENA WE CARE

“อุ่นใจ” เพราะมีเราดูแล ด้วยบริการบริหารงานนิติบุคคลของ Victory Assets Management

“ภูมิใจ” กับมูลค่าที่เพิ่มขึ้น ด้วยบริการดูแลด้านการฝากขาย และปล่อยเช่า ของ Living Agent



ด้วยการใส่ใจทุกไลฟ์สไตล์ เพราะที่อยู่อาศัยถือเป็น 1 ใน 4 ปัจจัยพื้นฐานของมนุษย์ บริษัทได้ตระหนักถึงความต้องการของลูกค้าเป็นสำคัญเสมอเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าในทุกมิติ เพราะเรามีใช่เพียงขายบ้านหรือปล่อยเช่าพื้นที่ แต่เราเน้นการบริการหลังการขายที่ตั้งใจจะเดินควบคู่และเติบโตไปด้วยกัน เพื่อให้เกิดความภาคภูมิใจที่เสนาได้รับโอกาส และเป็นสิ่งหนึ่งที่ถูกเลือกให้อยู่กับท่านไปตลอด ซึ่งก็ตรงกับสโลแกนบริษัทที่ว่า “เสนา คือความภูมิใจ”

และอีกหนึ่งความภูมิใจที่บริษัทตระหนักดีว่าการสร้างสังคมให้น่าอยู่ คนในสังคมต้องมีความสุข บริษัทยังคงสานต่อโครงการ “บ้านร่วมทางฝัน” Business Model รูปแบบใหม่ที่ทำขึ้นเพื่อการกุศล ผลกำไรทั้งหมดมอบให้โรงพยาบาลภาครัฐ และเป็นกิจกรรมเพื่อสังคม ภายใต้แนวคิดที่ว่า “อยู่เพื่อให้” เพื่อตอบแทนสังคมให้น่าอยู่ตลอดไป

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ขอขอบคุณทุกความร่วมมือที่มีให้บริษัทเสมอมา ทั้งลูกค้า ผู้มีอุปการคุณ พนักงานบริษัทที่ช่วยกันทำให้บริษัทเติบโต รวมถึงจากลูกค้า พันธมิตร สถาบันการเงิน ผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกๆ ท่านที่มีความสำคัญต่อบริษัทและร่วมกันสนับสนุนให้บริษัท

สามารถดำเนินงานไปได้ด้วยดี และยั่งยืนมาโดยตลอด บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ตระหนักดีว่ากิจการของบริษัทที่เจริญมีความรุ่งเรืองก้าวหน้ามาด้วยดีจนถึงปัจจุบันนั้น เป็นเพราะบริษัทได้รับการสนับสนุนและความร่วมมือด้วยดีจากทุกภาคส่วนและทุกท่านที่ได้กล่าวมาแล้ว บริษัทจึงขอกราบขอบพระคุณเป็นอย่างสูงมา ณ โอกาสนี้ ด้วยความจริงใจขอเรียนยืนยันว่าบริษัทมุ่งมั่นที่จะดำเนินธุรกิจด้วยความเป็นมืออาชีพ ยึดมั่นในหลักธรรมาภิบาล และดำเนินงานตามวิสัยทัศน์ของบริษัทที่มุ่งมั่นจะเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ตอบสนองความต้องการของลูกค้าในระดับกลาง-ล่าง โดยเน้นการพัฒนาสินทรัพย์ให้เกิดความภูมิใจสูงสุด ทั้งในด้านคุณค่าของทรัพย์สิน และคุณค่าทางจิตใจที่เพิ่มขึ้นแก่ลูกค้าและครอบครัว

วิเชียร รัตนะพีระพงศ์
ประธานกรรมการ



3. สารจากประธานกรรมการบริหาร

นายธีรวัฒน์ ธีญลักษณ์ภาคย์

ประธานกรรมการบริหาร

ในปี 2556 บริษัทเปิดโครงการต่างๆ ไปแล้วทั้งหมด 9 โครงการ มูลค่า 7,000 ล้านบาท โดยบริษัทสามารถรับรู้รายได้ 2,074.95 ล้านบาท มีรายได้จากธุรกิจหลักรวม 2,000.95 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยรายได้จากการขาย 1,877.31 ล้านบาท รายได้จากการให้เช่าและบริการอพาร์ทเมนต์ 24.21 ล้านบาท รายได้จากการให้เช่าและบริการพื้นที่ 69.32 ล้านบาท รายได้สนามกอล์ฟ 30.11 ล้านบาท นอกจากนี้บริษัทยังมี รายได้อื่นอีก 73.99 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของ ปีก่อนที่มีรายได้รวม 1,684.88 ล้านบาท จะเห็นว่ารายได้จาก ธุรกิจหลักเพิ่มขึ้น 316.07 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 18.76% ซึ่งมีสัดส่วนรายได้จากโครงการแนวราบ 13% โครงการคอนโดมิเนียม 80% และธุรกิจเช่า 7% ในขณะที่บรรยากาศการทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จากสถานการณ์ทางการเมืองในช่วง ครึ่งปีหลัง 2556 ที่ผ่านมาส่งผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในด้านของบรรยากาศการซื้อขายบ้านที่อยู่อาศัย แต่ก็ยังเป็นปัจจัยที่ส่งผลเพียงชั่วคราวด้วยเพราะเศรษฐกิจพื้นฐานของประเทศไทยที่ยังคงเอื้ออำนวยต่อการลงทุน การฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทยจึงฟื้นตัวได้ไม่ยาก ที่สำคัญบ้าน และที่อยู่อาศัย นอกจากจะใช้เพื่ออยู่อาศัยยังสร้างผลตอบแทนที่ดีนับเป็นการลงทุนอย่างหนึ่งโดยที่เราอาจไม่คาดคิด เพราะอสังหาริมทรัพย์เป็นสินทรัพย์ที่มีโอกาสขาดทุนน้อยมากหรือแทบจะไม่มีเลยก็ได้ แนวโน้มของราคาคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ในปี 2556 สูงขึ้นถึง 48% เมื่อเทียบกับปี 2552 ซึ่งส่วนใหญ่โซนที่เกาะตามแนวเส้นทางไฟฟ้าต่างๆ การขนส่งระบบรางจะทำให้เกิดการกระจายตัวของความเจริญและศูนย์กลางธุรกิจในพื้นที่อื่นๆ เพิ่มขึ้น ซึ่งทำให้ผู้ประกอบการมีต้นทุนต่ำลง และปัญหาแรงงานยังคงเป็นปัญหาระดับชาติเพราะกระทบทุกเซกเตอร์ การเปิดให้ผู้รับเหมาเข้ามาประมูลงานเพื่อการแข่งขันคงไม่มีแล้ว





สำหรับในปี 2556 จาก Business Model ที่ตั้งไว้ซึ่งเป็นแผนธุรกิจแบบ Diversify นั้น ถือว่าประสบความสำเร็จ เพราะธุรกิจเข้าได้ได้ถึง 7% ของรายได้รวม ซึ่งในอนาคตเราวางแผนสัดส่วนรายได้จากคอนโดมิเนียมร้อยละ 80 บ้านเดี่ยวและทาวน์โฮมร้อยละ 10 และธุรกิจเช่าร้อยละ 10 ข้อดีที่บริษัทจะได้รับจากการขยายฐานรายได้จากธุรกิจเช่าเพิ่มขึ้นจะช่วยเพิ่มสภาพคล่องด้านกระแสเงินสดให้แก่บริษัทด้วยการที่มีรายได้เข้ามาสม่ำเสมอ และเพิ่มความแข็งแกร่งทางการเงินได้ดียิ่งขึ้น

นอกจากนี้ในปี 2557 บริษัทยังมีแผนที่จะพัฒนาธุรกิจใหม่ โดยจะมีการผลิตทาวเฮาส์แบบสองชั้น เพื่อเพิ่มความหลากหลายของผลิตภัณฑ์และเหมาะสมกับสภาวะตลาด และการผลิตแบบ

Pre-Cast รวมทั้งโครงการพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคาหรือโซลาร์รูฟ (Solar Rooftop) เพื่อเพิ่มผลตอบแทนที่เป็นรายได้สม่ำเสมอ

และในโอกาสนี้กระผมในนามของคณะกรรมการบริหารและพนักงานของบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน)ขอยืนยันว่าเราจะบริหารงานภายใต้หลักธรรมาภิบาลและจรรยาบรรณของผู้ประกอบการด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างเต็มความสามารถต่อไป

ธีรวัฒน์ ชูลักษณ์ภาคย์

ประธานกรรมการบริหารและกรรมการผู้จัดการ



4. รายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ



เรียน ท่านผู้ถือหุ้น บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

คณะกรรมการตรวจสอบ บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ประกอบด้วยคณะกรรมการที่เป็นอิสระจากการบริหารงานของบริษัทจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

- | | | |
|----------------|----------------|----------------------|
| 1. นายวิเชียร | รัตน์พีระพงศ์ | ประธานกรรมการตรวจสอบ |
| 2. นายกมล | ธรรมาณิชาพันธ์ | กรรมการตรวจสอบ |
| 3. นายปราโมทย์ | โชติมงคล | กรรมการตรวจสอบ |

กรรมการทุกท่านในคณะกรรมการตรวจสอบมีคุณสมบัติตามที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด และมี นางสาวอุสนี ไชยสงโท เป็นเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการของบริษัท ให้กำกับดูแลทางการเงินเฉพาะบริษัทและงบการเงินรวมของบริษัทให้มีการปฏิบัติตามมาตรฐานบัญชีที่เหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจ สอบทานให้บริษัทมีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเพียงพอ และได้จัดให้มีระบบการควบคุมภายในและตรวจสอบภายในที่เหมาะสมมีประสิทธิภาพ มีการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ มีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ ให้ความเห็นในการคัดเลือกและเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของบริษัท รวมทั้งหน้าที่อื่น ๆ ตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย พร้อมทั้งให้ความสำคัญกับการปฏิบัติตามจริยธรรม ความโปร่งใสและสามารถตรวจสอบได้

ในปี 2556 คณะกรรมการตรวจสอบได้มีการประชุมรวม 7 ครั้ง โดยร่วมกับผู้ตรวจสอบ ผู้สอบบัญชี พร้อมทั้งเชิญคณะกรรมการบริหารเข้าร่วมประชุมตามวาระอันควร เพื่อสอบทานรายงานทางการเงิน แลกเปลี่ยนข้อคิดเห็นและให้ข้อเสนอแนะ



การเงิน แลกเปลี่ยนข้อคิดเห็นและให้ข้อเสนอแนะ ที่เป็นประโยชน์ทั้งด้านการวิเคราะห์ถึงที่มาของข้อมูล ในงบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปี 2556 อย่างเป็นอิสระ และได้มีการรายงานผลการประชุม ของคณะกรรมการตรวจสอบต่อคณะกรรมการบริษัท ทราบทุกครั้งที่มีการประชุม ซึ่งสามารถสรุปเป็น ประเด็นสำคัญ ๆ ได้ดังต่อไปนี้

1. สอบทานงบการเงินรายไตรมาส และประจำปี ก่อนที่จะนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัท พิจารณา
2. สอบทานรายงานผลการตรวจสอบของผู้ ตรวจสอบภายใน และประเมินความเพียงพอ ของระบบการควบคุมภายใน
3. ติดตามผลการปฏิบัติงานพร้อมทั้งให้คำแนะนำ เพื่อพัฒนางานของผู้ตรวจสอบภายใน
4. พิจารณาแผนการตรวจสอบของผู้ตรวจสอบ ภายในประจำปี 2556 โดยพิจารณาเป็นราย ไตรมาสพร้อมทั้งให้ข้อเสนอแนะและข้อสังเกต
5. พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่ อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้ มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็น ประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่างบการเงินเฉพาะบริษัท และงบการเงินรวมของบริษัท และบริษัทย่อย ได้มีการปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชี ที่รับรองทั่วไป มีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ เหมาะสมกับสภาพธุรกิจ และไม่พบข้อบกพร่อง เกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เป็นสาระสำคัญ มีการปฏิบัติตามระเบียบข้อกำหนดของทางราชการทั้งนี้ ตั้งอยู่บนพื้นฐานการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ในรอบปีบัญชี 2556 คณะกรรมการตรวจสอบ จึงได้เสนอต่อคณะกรรมการบริษัท ให้เสนอต่อที่ ประชุมผู้ถือหุ้นให้แต่งตั้ง นางสาววิมลศรี จงอุดม สมบัติ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 3899 และ/ หรือ นางสาวกรรณิกรณ์ วิภาณรัตน์ ผู้สอบบัญชีรับ อนุญาตเลขทะเบียน 7305 แห่ง บริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท เนื่องจาก คณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาว่า ผู้สอบบัญชีทั้ง 2 ท่านนี้มีความเป็นอิสระ และไม่มีความสัมพันธ์ใน ลักษณะอื่นใดกับบริษัททั้งสิ้น และผู้สอบบัญชีที่เสนอ ให้แต่งตั้งข้างต้นนั้นได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ให้ สอบบัญชีของบริษัทจดทะเบียนได้

(นายวิเชียร รัตน์พระพงศ์)
คณะกรรมการตรวจสอบ

(นายกมล ธรรมาณิชาพันธ์) กรรมการตรวจสอบ

(นายปราโมทย์ โชติมงคล) กรรมการตรวจสอบ

ประธาน



5. รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการในการจัดทำรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการบริษัท เป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินเฉพาะบริษัทและงบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย และสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปี 2556 งบการเงินดังกล่าวจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป โดยเลือกใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ และใช้ดุลยพินิจอย่างระมัดระวังและประมาณการที่ดีที่สุดในการจัดทำ รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

ในการนี้ คณะกรรมการบริษัท ได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งประกอบด้วยกรรมการที่

ไม่ได้เป็นผู้บริหารเป็นผู้ดูแลเกี่ยวกับคุณภาพของรายงานทางการเงินและระบบควบคุมภายในและความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ เกี่ยวกับเรื่องนี้ปรากฏในรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งได้แสดงไว้ในรายงานประจำปีแล้ว

คณะกรรมการมีความเห็นว่าระบบควบคุมภายในของบริษัท โดยรวม อยู่ในระดับที่น่าพอใจ และสามารถสร้างความเชื่อถืออย่างมีเหตุผลต่อความน่าเชื่อถือได้ของงบการเงินเฉพาะบริษัท และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556

นายวิเชียร รัตนะพีระพงศ์
ประธานกรรมการ

นายธีรวัฒน์ ชัญลักษณ์ภาคย์
ประธานกรรมการบริหาร



6. วิสัยทัศน์ พันธกิจ และคุณค่าขององค์กร

วิสัยทัศน์ขององค์กร:

“บริษัทมีความมุ่งมั่นที่จะเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ตอบสนองความต้องการของลูกค้าในระดับกลาง-ล่างโดยเน้นการพัฒนาสินทรัพย์ให้เกิดความภูมิใจสูงสุดทั้งในด้านคุณค่าของทรัพย์สินและคุณค่าทางจิตใจที่เพิ่มขึ้นแก่ลูกค้าและครอบครัว”

พันธกิจขององค์กร:

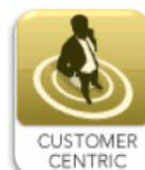
- เน้นพัฒนาโครงการที่ทำให้ลูกค้าเป็นเจ้าของได้ง่ายขึ้นด้วยราคาที่คุ้มค่ากับเงินที่ต้องจ่ายไปและบริการที่ครบวงจร
- เน้นออกแบบโครงการที่ทันกับการเปลี่ยนแปลงตามพฤติกรรมและความต้องการของผู้บริโภค
- เน้นลงทุนในโครงการขนาดกลางสามารถบ่งบอกถึงสถานะและรสนิยมจนก่อให้เกิดความภูมิใจเมื่อลูกค้าได้เป็นเจ้าของ
- เน้นความเป็นองค์กรแห่งการแบ่งปันความรู้พร้อมจะนำความรู้มาใช้ในการพัฒนาและสร้างความภูมิใจให้กับตนเองและลูกค้า
- เน้นการมีโอกาสดอบแทนคืนสู่สังคมดูแลรักษาสิ่งแวดล้อมและบริหารงานด้วยความโปร่งใส

คุณค่าขององค์กร:

ในการพัฒนาสินค้าให้เกิด ความภูมิใจ สูงสุดต่อลูกค้า จำเป็นต้องอาศัยความเข้าใจและความร่วมมือของพนักงานทุกฝ่ายทุกระดับชั้น จึงจำเป็นต้องมีหลักคิดในการทำงานเพื่อให้พนักงานทุกคนมุ่งไปสู่จุดมุ่งหมายเดียวกัน หลักคิดที่ว่านั้นมีอยู่ 4 ประการด้วยกัน ซึ่งหากเปรียบ เสนา คือ บ้าน หลักคิด 4 ประการที่ว่านั้น ก็เปรียบเสมือนกับเสาหลัก 4 ต้นของบ้านหลังนี้ และนั่นคือ 4 Cores Value อันประกอบด้วย

- Trust ความเชื่อมั่นและความน่าเชื่อถือ ซึ่งทำให้บริษัท ก้าวข้ามผ่านมาได้ทุกวิกฤต
- Knowledge Sharing การแบ่งปันความรู้และประสบการณ์ที่ดีแก่บุคคลรอบข้างที่ผู้ได้รับนอกจากจะได้ประโยชน์แล้วผู้ให้ก็มีแต่ความภูมิใจ
- Customer Centric ความเข้าใจลูกค้าโดยยึดถือลูกค้าเป็นศูนย์กลางของความคิด
- CSR การมีโอกาสดับแทนคืนสู่สังคม และดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม

SENA : 4 Core Values





4. คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556



นายวิเชียร รัตนะพีระพงศ์
ประธานกรรมการ
ประธานกรรมการตรวจสอบ
กรรมการอิสระ



นายกมล ธรรมาณิชานันท์
กรรมการตรวจสอบ
กรรมการอิสระ



นายปราโมทย์ โชติมงคล
กรรมการตรวจสอบ
กรรมการอิสระ



ศาสตราจารย์ไชยยศ เหมะรัชตะ
กรรมการ
กรรมการอิสระ



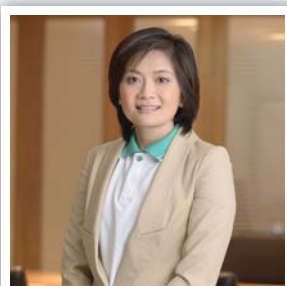
พลตำรวจเอกอชิรวิทย์ สุพรรณเภสัช
กรรมการ
กรรมการอิสระ



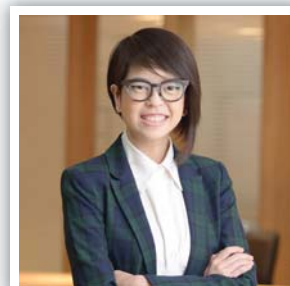
นายธีรวัฒน์ รัตนลักษณะภาคย์
กรรมการ
ประธานกรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ



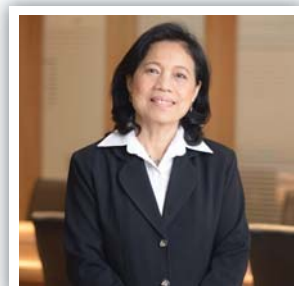
นางสาวเบญญาลักษณ์ รัตนลักษณะภาคย์
กรรมการและกรรมการบริหาร



ดร.เกษรา รัตนลักษณะภาคย์
กรรมการ



นางสาวอุมาพร รัตนลักษณะภาคย์
กรรมการ



นางวีรพร ไชยสิริยะสวัสดิ์
กรรมการ
กรรมการบริหารและเลขานุการบริษัท

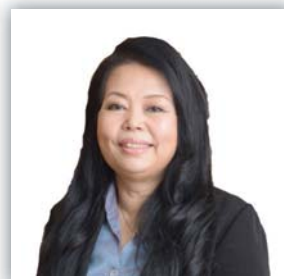


8. คณะผู้บริหาร

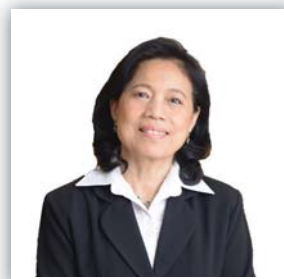
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556



นายธีรวัฒน์ วัฒนกุลชัย
ประธานกรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ



นางสาวเบญญาลักษณ์ วัฒนกุลชัย
กรรมการบริหาร



นางวีรพร ไชยสิริยะสวัสดิ์
กรรมการบริหาร



นายพนม ไตรสุวรรณ
กรรมการบริหาร



นายปฐมพร ตีรณสวัสดิ์
กรรมการบริหาร



ประวัติกรรมการบริษัทและกรรมการบริหาร

นายวิเชียร รัตนะพีระพงศ์

ตำแหน่งในบริษัท

- ประธานกรรมการบริษัท
- ประธานกรรมการตรวจสอบ
- กรรมการอิสระ

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาเอกกิตติมศักดิ์ศึกษาศาสตร์มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- ปริญญาโทรัฐศาสตร์ ศศ.ม. มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- ปริญญาตรีรัฐศาสตร์ ศศ.บ.มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- ปริญญาตรีกฎหมายมหาวิทยาลัยรามคำแหง
- ปริญญาตรี น.บ.ปริญญาตรี กศบ.วิทยาลัยวิชาการศึกษาบางแสน

การอบรมเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่กรรมการ

- Director Accreditation Program (DAP)
ปีที่เข้ารับการอบรม 2547
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

ประสบการณ์การทำงาน

- 2548-ปัจจุบัน ประธานกรรมการ /
ประธานกรรมการตรวจสอบ / กรรมการอิสระ
บมจ.เสนาดีเวลลอปเม้นท์
- ปัจจุบัน กรรมการบมจ.เค-เทค คอนสตรัคชั่น

นายกมล ธรรมาณิชานนท์

ตำแหน่งในบริษัท

- กรรมการบริษัท
- กรรมการตรวจสอบ
- กรรมการอิสระ

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- พานิชยศาสตร์บัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

การอบรมเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่กรรมการ

- Director Accreditation Program (DAP)
ปีที่เข้ารับการอบรม 2549
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- Audit Committee Program (ACP)
ปีที่เข้ารับการอบรม 2547
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

ประสบการณ์การทำงาน

- 2548-ปัจจุบัน กรรมการตรวจสอบ / กรรมการอิสระ
บมจ.เสนาดีเวลลอปเม้นท์
- 2547-ปัจจุบัน กรรมการตรวจสอบ
บมจ.ซิงเกิ้ลพอยท์พาร์ท (ประเทศไทย)
- 2543-2547 ที่ปรึกษาฝ่ายบัญชี และการเงิน
บจก.ฮอลพิทอล เน็ทเวิร์ค



ประวัติกรรมการบริษัทและกรรมการบริหาร

นายปราโมทย์ โชติมงคล

ตำแหน่งในบริษัท

- กรรมการบริษัท
- กรรมการตรวจสอบ
- กรรมการอิสระ

คุณวุฒิทางการศึกษา

- เนติบัณฑิต สาขากฎหมาย
สำนักอบรมศึกษากฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา
- ปริญญาตรีนิติศาสตร์บัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

การอบรมเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่กรรมการ

-

ประสบการณ์การทำงาน

- ปัจจุบัน กรรมการตรวจสอบ / กรรมการอิสระ
บมจ.เสนาดีเวลลอปเม้นท์
- 2553-2554 ประธานผู้ตรวจการแผ่นดิน
สำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดิน
- 2543-2553 เลขาธิการ
สำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดินของรัฐสภา
- 2542-2543 รองปลัดทบวงมหาวิทยาลัย
ทบวงมหาวิทยาลัย

ศาสตราจารย์ไชยยศ เหมะรัชตะ

ตำแหน่งในบริษัท

- กรรมการบริษัท
- กรรมการอิสระ

คุณวุฒิทางการศึกษา

- Master of Laws Columbia University, สหรัฐอเมริกา
- ปริญญาโท นิติศาสตรมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาตรี นิติศาสตรบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

การอบรมเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่กรรมการ

- Director Accreditation Program (DAP)
ปีที่เข้ารับการอบรม 2549
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

ประสบการณ์การทำงาน

- 2548-ปัจจุบัน กรรมการอิสระ
บมจ.เสนาดีเวลลอปเม้นท์
- 2551-ปัจจุบัน ราชบัณฑิตสาขากฎหมาย สำนักธรรมศาสตร์
และการเมือง ราชบัณฑิตยสถาน
- 2540-ปัจจุบัน ศาสตราจารย์ระดับ 11
คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- 2547 กรรมการข้าราชการพลเรือนในมหาวิทยาลัย
ผู้ทรงคุณวุฒิ (ก.ม.)



ประวัติกรรมการบริษัทและกรรมการบริหาร

พลตำรวจเอกอิทธิวิทย์ สุพรรณเภสัช

ตำแหน่งในบริษัท

- กรรมการบริษัท
- กรรมการอิสระ

คุณวุฒิทางการศึกษา

- หลักสูตร Senior Command Course ประเทศอังกฤษ
- หลักสูตร F.B.I. National Academy ประเทศสหรัฐอเมริกา
- หลักสูตรภาคีรัฐร่วมเอกชน วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร
- หลักสูตรบริหารงานตำรวจชั้นสูง รุ่นที่ 11 สถาบันพัฒนาข้าราชการตำรวจ
- หลักสูตรฝ่ายอำนวยการตำรวจ ชุดที่ 9 โรงเรียนเสนาธิการทหารบก
- พัฒนบริหารศาสตรมหาบัณฑิต (รัฐประศาสนศาสตร์) สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์
- รัฐประศาสนศาสตรบัณฑิต (การตำรวจ) โรงเรียนนายร้อยตำรวจรุ่นที่ 21
- วชิราวุธวิทยาลัย

การอบรมเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่กรรมการ

- Director Accreditation Program (DAP72/2008) ปีที่เข้ารับการอบรม 2551 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- Audit Committee Program (ACP22/2008) ปีที่เข้ารับการอบรม 2551 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- Directors Certification Program (DCP104/2008) ปีที่เข้ารับการอบรม 2551 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

ประสบการณ์การทำงาน

- 2554 - ปัจจุบัน กรรมการตรวจสอบ / กรรมการอิสระ บมจ.เสนาดีเวลลอปเม้นท์
- ปัจจุบัน กรรมการข้าราชการตำรวจผู้ทรงคุณวุฒิ (ก.ตร.) สำนักงานตำรวจแห่งชาติ

นายธีรวัฒน์ ธัญลักษณ์ภาคย์

ตำแหน่งในบริษัท

- กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม
- ประธานกรรมการบริหาร
- กรรมการผู้จัดการ

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโทรัฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- ปริญญาตรีรัฐศาสตรมหาวิทยลัยรามคำแหง
- ปริญญาตรีนิติศาสตรมหาวิทยลัยธรรมศาสตร์
- หลักสูตรผู้บริหารกระบวนการยุติธรรมระดับสูง (บ.ย.ส.) รุ่นที่ 13 สถาบันพัฒนาข้าราชการฝ่ายตุลาการศาลยุติธรรม
- ภาคีรัฐร่วมเอกชน รุ่นที่ 9 วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร
- หลักสูตรการบริหารจัดการด้านความมั่นคงชั้นสูง รุ่นที่ 1 วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร

การอบรมเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่กรรมการ

- Director Accreditation Program (DAP) ปีที่เข้ารับการอบรม 2549 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- Audit Committee Program (ACP) ปีที่เข้ารับการอบรม 2549 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- Directors Certification Program (DCP) ปีที่เข้ารับการอบรม 2548 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

ประสบการณ์การทำงาน

- 2542-ปัจจุบัน กรรมการ / ประธานกรรมการบริหาร / กรรมการผู้จัดการ บมจ.เสนาดีเวลลอปเม้นท์
- ปัจจุบัน กรรมการบจก.โซลาร์วา
- 2553-ปัจจุบัน กรรมการและกรรมการผู้จัดการ บจก.พร็อพเพอร์ตี้เกทเวย์
- 2549-ปัจจุบัน กรรมการและกรรมการผู้จัดการ บจก.วิคตอรี แอสเซ็ท แมเนจเม้นท์
- 2548-ปัจจุบัน กรรมการและกรรมการผู้จัดการ บจก.เอส เอ็น แอสเซ็ท ดีเวลลอปเม้นท์ บจก.บ้านร่วมทางฝัน
- 2539-ปัจจุบัน ประธานมูลนิธิส่งเสริมและพัฒนาคนพิการ
- 2537-ปัจจุบัน กรรมการและกรรมการผู้จัดการ บจก.ที.เทร.เซอร์โวลติง



ประวัติกรรมการบริษัทและกรรมการบริหาร

นางสาวเบญญาลักษณ์ ธัญลักษณ์ภาคย์

ตำแหน่งในบริษัท

- กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม
- กรรมการบริหาร

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโทบริหารธุรกิจ(Mini MBA)จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

การอบรมเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่กรรมการ

- Director Accreditation Program (DAP)
ปีที่เข้ารับการอบรม 2549สมาคมส่งเสริมสถาบัน
กรรมการบริษัทไทย (IOD)

ประสบการณ์การทำงาน

- 2547-ปัจจุบัน กรรมการ
และกรรมการและรองกรรมการ
ผู้จัดการฝ่ายจัดซื้อและธุรการบมจ.
เสนาดีเวลลอปเม้นท์
- 2549-ปัจจุบัน กรรมการ
บจ. วิกตอรี แอสเซ็ท แมเนจเม้นท์
บจ. เอส.เอ็น.แอสเซ็ท ดีเวลลอป
เม้นท์
บจ. พร็อพเพอร์ตี้เกทเวย์
บจ. ที.เทร.เซอร์วิสเซิลดิ้ง
บจ. บ้านร่วมทางฝัน

ดร.เกษราธัญลักษณ์ภาคย์

ตำแหน่งในบริษัท

- กรรมการบริษัท

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาตรีบัญชีการเงิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาโทบริหารธุรกิจ (MBA สาขา Finance and Accounting)
University of California, U.S.A.
- ปริญญาโทเศรษฐศาสตร์ Claremont Graduate University, U.S.A.
- ปริญญาเอกเศรษฐศาสตร์ Claremont Graduate University,
U.S.A. ศาสตราจารย์

การอบรมเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่กรรมการ

- Director Accreditation Program (DAP)
ปีที่เข้ารับการอบรม 2548สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

ประสบการณ์การทำงาน

- 2548-ปัจจุบัน กรรมการ บมจ.เสนาดีเวลลอปเม้นท์
- ปัจจุบัน กรรมการสภาและกรรมการบริหาร
มูลนิธิสถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย (TDRI)
กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิในคณะกรรมการกำกับประกอบ
กิจการดูแลผลประโยชน์ (ด้านการเงินหรือการบัญชี)
สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง (สศค.) กระทรวงการคลัง
ที่ปรึกษา
ตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ (mai),
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- 2554-2556 กรรมการ ทพส. ประธานกรรมการบริหาร
กรรมการพัฒนาธุรกิจบริษัทธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์
จำกัด สังกัดกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง (ทพส.)
- 2554-ปัจจุบัน ที่ปรึกษากิตติมศักดิ์ประจำคณะกรรมการการเงิน
การคลัง การธนาคารและสถาบันการเงิน
สภาผู้แทนราษฎร
- 2554-ปัจจุบัน นักวิชาการประจำคณะกรรมการการเงิน การคลัง
การธนาคารและสถาบันการเงินวุฒิสภา
- 2553-ปัจจุบัน กรรมการบริหารอาคารจัตุรัสจามจุรี (Chamchuri
Square)จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- 2552-ปัจจุบัน อุปนายกฝ่ายวิชาการ
อาจารย์ภาควิชาการธนาคารสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร
- 2541-ปัจจุบัน อาจารย์ภาควิชาการธนาคารและการเงินคณะพาณิชย
ศาสตร์และการบัญชีจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ประวัติกรรมการบริษัทและกรรมการบริหาร

นางวีรพร ไชยสิริยะสวัสดิ์

ตำแหน่งในบริษัท

- กรรมการบริษัท
- กรรมการบริหาร
- เลขานุการบริษัท

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาตรีเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- ปริญญาโทบริหารธุรกิจ (Mini MBA) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

การอบรมเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่กรรมการ

- Director Accreditation Program (DAP)
ปีที่เข้ารับการอบรม 2549สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

ประสบการณ์การทำงาน

- 2552-ปัจจุบัน กรรมการ
และรองกรรมการผู้จัดการฝ่ายบัญชี
การเงินและคอมพิวเตอร์
บมจ. เสนาดีเวลลอปเม้นท์

นางสาวอุมพร ธัญลักษณ์ภาคย์

ตำแหน่งในบริษัท

- กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาตรีศิลปศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาโท International Business
(Marketing) University of Exeter

การอบรมเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่กรรมการ

-

ประสบการณ์การทำงาน

- 2553-ปัจจุบัน กรรมการ
บมจ. เสนาดีเวลลอปเม้นท์
บจ. เอส แอนด์ พี เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์
บจ. วิคตอรี แอสเซ็ท แมเนจเม้นท์
บจ. เอส.เอ็น.แอสเซ็ท ดีเวลลอปเม้นท์
บจ. พร็อพเพอร์ตี้เกทเวย์
บจ. ที.เทร.เซอร์โวลด์
▪ ปัจจุบัน บจ. บ้านร่วมทางฝัน
บจ. นอร์มอลไลฟ์



ประวัติกรรมการบริษัทและกรรมการบริหาร

นายพนม ไตรสุวรรณ

ตำแหน่งในบริษัท

- กรรมการบริหาร

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ประกาศนียบัตรวิชาชีพชั้นสูงมหาวิทยาลัยศรีปทุม

ประสบการณ์การทำงาน

- 2549-ปัจจุบัน กรรมการบริหาร
และรองกรรมการผู้จัดการกลุ่มงาน
งานพัฒนาและสนับสนุนโครงการ
บมจ.เสนาดีเวลลอปเม้นท์

นายปฐมพร ติรณสวัสดิ์

ตำแหน่งในบริษัท

- กรรมการบริหาร

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาตรีนิติศาสตร์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประสบการณ์การทำงาน

- 2553-ปัจจุบัน กรรมการบริหาร
และผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายงาน
สนับสนุนโครงการ
บมจ. เสนาดีเวลลอปเม้นท์
- 2536-2553 ผู้ช่วยผู้จัดการทั่วไป
บจ.พี.พี.บุตส์ ซัพพลาย
ผู้จัดการฝ่ายจัดซื้อผ้า
บจ.สวนส้มทรายทอง เชียงใหม่
กรรมการ บจ.ดินร่ำรวย
- 2526-2536 ผู้จัดการฝ่ายบุคคลและกฎหมาย
บจ.อาคารพาณิชย์รัชดำริ,
เดอะรีเจนท์ชะอำไฮเต็ล



9. ข้อมูลทั่วไป

ชื่อบริษัทที่ออกหลักทรัพย์	:	บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
เลขทะเบียนบริษัท	:	0107548000684
ประเภทธุรกิจ	:	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย ได้แก่ บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์และอาคารพาณิชย์ อาคารชุด และอพาร์ทเมนต์ให้เช่า
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	เลขที่ 524 ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10320 โทรศัพท์: 0-2541-4642 โทรสาร: 0-2541-5164 นักลงทุนสัมพันธ์ โทรศัพท์: 0-2541-4642 ต่อ 2404 โทรสาร: 0-2938-9874 E-mail: IR@senadevelopment.com www.senadevelopment.com
Home page	:	
ทุนจดทะเบียน	:	857,711,687 บาท
ทุนชำระแล้ว	:	714,704,825 บาท จำนวนหุ้นสามัญ 714,704,825 หุ้น มูลค่าต่อหุ้นที่ตราไว้ 1.00 บาท
โทรศัพท์	:	0-2541-4642
โทรสาร	:	0-2541-5164
นิติบุคคลที่บริษัทถือหุ้น	:	รายละเอียดตามหัวข้อ 11. 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 กรินทร์ ออดิท จำกัด 138 อาคารบุญมิตร ชั้น 6 ห้องบี 1 ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500 โทรศัพท์ 0-2634-2484-6 โทรสาร 0-2634-2668 สำนักงาน วงศ์คณิตการบัญชี 7/372 หมู่ที่ 6 ถนนเลียบคลองสอง แขวงสามวาตะวันตก เขตคลองสามวา กรุงเทพมหานคร 10510 โทรศัพท์ 0-2373-8016-7 โทรสาร 0-2373-1277
3) ผู้ตรวจสอบภายใน	:	บริษัท สำนักงานกฎหมายสากล ซีรคูปต์ จำกัด 900 อาคารต้นสนทาวเวอร์ ชั้น 12 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10300 โทรศัพท์ 0-2252-1588 โทรสาร 0-2257-0440
3) ที่ปรึกษากฎหมาย	:	



10. จุดเด่นการดำเนินงานในรอบปี 2556

กิจกรรมทางธุรกิจ



ผศ.ดร.เกษรา ธัญลักษณ์ภาคย์ กรรมการ บมจ. เสนาดีเวลลอปเม้นท์ หรือ SENA ถ่ายภาพกับคุณเชิดศักดิ์ อัมพรสุขสกุล กรรมการผู้จัดการ บจก.แสงฟ้าก่อสร้าง ประกาศผนึก “แสงฟ้าก่อสร้าง” หนึ่งในยักษ์ใหญ่ด้านการก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์ร่วมเป็นพันธมิตรก่อสร้างคอนโด ช่วยลดความเสี่ยง ลดต้นทุน ลดระยะเวลาก่อสร้างโครงการ และเสริมความเชื่อมั่นต่อลูกค้า แยมปีนี้จะจับมือเดินไปด้วยกันหลายโครงการควบคู่ทำการวิจัยและพัฒนา หวังเพิ่มส่วนแบ่งตลาดदनอยดขายปีนี้จะลุยตามเป้า

คุณโสภาวดี เลิศมนัสชัย เลขาธิการคณะกรรมการ กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ (กลาง) นำทีมอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำ จัดสวัสดิการพิเศษเพื่อสมาชิก โดยในงาน ผศ.ดร.เกษรา ธัญลักษณ์ภาคย์ เสริมแคมเปญ “เสนา เพื่อข้าราชการ double Bonus” ซ้อปตามใจ 13 โครงการ-ฟรีทุกค่าใช้จ่ายวันโอน ฟรีเครื่องใช้ไฟฟ้า เพื่อให้การซื้อบ้านของสมาชิกเป็นเรื่องง่ายและจ่ายน้อยที่สุด” พร้อมรับเงินกู้อัตราดอกเบี้ยพิเศษ เปิดให้จองซื้อแล้ววันนี้ถึง 31 ธ.ค. นี้



กิจกรรมเพื่อสังคมและสิ่งแวดล้อม



ผู้บริหารโครงการบ้านร่วมทางฝัน
มอบเงินเพื่อนำไปซื้ออุปกรณ์การแพทย์
ให้กับ โรงพยาบาลตำรวจ

ผศ.ดร.เกษรา ธัญลักษณ์ภาคย์ กรรมการ บมจ.เสนาดีเวลลอปเม้นท์ หรือ SENA ผู้บริหารโครงการบ้านร่วมทางฝันมอบเงินรายได้โดยไม่หักค่าใช้จ่ายจากการจำหน่ายบัตรละครเวที โก้หลังวัง เดอะมิวสิคัล รักนี้คือนิรันดร์ RE-stage จำนวน 1,099,000 บาท เพื่อนำไปซื้ออุปกรณ์การแพทย์ให้กับโรงพยาบาลตำรวจ โดยมีพลตำรวจเอก สุวัฒน์ จันทร์อิทธิกุล รองผู้บัญชาการตำรวจแห่งชาติ และพลตำรวจโท อรรถพันธ์ พรหมนารถรัตน์ ที่ปรึกษานายแพทย์ใหญ่ (สบ ๘) โรงพยาบาลตำรวจ เป็นผู้รับมอบ



11. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

ความเป็นมาและพัฒนาการที่สำคัญ

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (บริษัทฯ) เดิมชื่อบริษัท กรุงเทพเคหะกรู๊ป จำกัด จดทะเบียนก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2536 โดยนายธีรวัฒน์ รัชญลักษณ์ภาคย์ (นายธีรวัฒน์) ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ นายธีรวัฒน์เริ่มต้นดำเนินธุรกิจด้วยการจำหน่ายและติดตั้งวัสดุก่อสร้างประเภทไม้ ก่อนที่จะเข้าสู่การทำธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นการดำเนินธุรกิจทั้งโดยนายธีรวัฒน์เอง และร่วมกับกลุ่มเครือญาติภายใต้บริษัทต่างๆ ในเครือมานานเกือบ 30 ปี โดยเริ่มต้นจากที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ โครงการแรก คือ “โครงการเสนา 84” ในปี 2527 เป็นโครงการทาวน์เฮ้าส์ขนาดเล็ก ราคาขายเฉลี่ยประมาณ 6 แสนบาท หลังจากนั้น บริษัทฯ ได้เปิดโครงการที่อยู่อาศัยประเภทอื่นเพิ่มมากขึ้นได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด คอนโดมิเนียมและอาคารพาณิชย์ และได้มีการพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องเรื่อยมา

ในปี 2552 บริษัทฯ ได้แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด และเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนเป็นครั้งแรก (Initial Public Offering หรือ IPO) เมื่อวันที่ 29 กรกฎาคม 2552 เพื่อระดมเงินทุนไปใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียน 857.7 ล้านบาท และทุนชำระแล้ว 714.7 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 714.7 ล้านหุ้น มูลค่าต่อหุ้นที่ตราไว้ 1 บาท และมีบริษัทย่อยที่ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ภายใต้การถือหุ้นของ

บริษัทฯ จำนวน 5 บริษัท คือ บริษัท วิคตอรีแอสเซท แมเนจเม้นท์จำกัด (VAM) บริษัท เอส.เอ็น.แอสเซทดีเวลลอปเม้นท์จำกัด (SNA) บริษัท เอสแอนด์พีเอสเตทดีเวลลอปเม้นท์จำกัด (SPE) บริษัท พร็อพเพอร์ตี้เทคเวย์ จำกัด (PG) และบริษัทที.ที.เธรเชอร์โฮลดิ้ง จำกัด (T.TRE)

จนวันนี้นานกว่า 30 ปี จากธุรกิจขนาดเล็กมาเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด เจ้าของกิจการก็ยังคงยึดหลักให้ความสำคัญกับลูกค้าตลอดมา โดยเห็นได้จากวิสัยทัศน์ พันธกิจ และแนวความคิดในการดำเนินธุรกิจ ด้วยความภูมิใจในการเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ดีมีคุณภาพ และเป็นส่วนหนึ่งในความภูมิใจที่ลูกค้าระดับชนชั้นกลาง-ล่าง สามารถจะเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยได้ในราคาที่คุ้มค่างบเงินที่ต้องจ่ายไป รวมถึงคราวที่เกิดปัญหาอุทกภัยครั้งร้ายแรง บริษัทฯ ยังได้มี ศูนย์เสนาอาสา ที่คอยให้ความช่วยเหลือ ดูแลลูกค้าบ้านในโครงการต่างๆ ทั้งที่ส่งมอบไปแล้วและยังไม่ได้ส่งมอบ ด้วยการมองว่าลูกค้าเสมือนหนึ่งเป็นบุคคลในครอบครัว

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้พัฒนาโครงการในนาม บ้านร่วมทางฝัน โดยรายได้ทั้งหมดหลังหักค่าใช้จ่าย มอบให้กับโรงพยาบาลเพื่อช่วยเหลือสังคม ซึ่งทั้งหมดนี้ไม่เพียงแต่เป็นความภูมิใจที่เสนามีต่อลูกค้า พนักงาน คู่ค้า หรือผู้ถือหุ้นเท่านั้น แต่ยังมีต่อชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม จนเป็นที่มาของประโยคที่ว่า “เสนา คือ ความภูมิใจ”



ตาราง 1: เหตุการณ์ที่สำคัญในอดีตของบริษัทฯ ในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา

เดือน/ปี	เหตุการณ์ที่สำคัญ
สิงหาคม 2551	ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2551 เมื่อวันที่ 30 สิงหาคม 2551 มีมติยืนยันการอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนจากเดิม 500.0 ล้านบาท เป็น 700.0 ล้านบาท โดยจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 175.0 ล้านหุ้น เพื่อเสนอขายให้กับประชาชนเป็นครั้งแรก และจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 25.0 ล้านหุ้นไว้รองรับการจัดสรรหุ้นส่วนเกิน (Over-allotment)
กรกฎาคม 2552	บริษัทฯ เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนจำนวน 175.0 ล้านหุ้น มูลค่าต่อหุ้นที่ตราไว้ 1 บาท ในราคาเสนอขายหุ้นละ 1.98 บาท ทำให้บริษัทฯ มีทุนชำระแล้วเพิ่มเป็น 675.0 ล้านบาท บริษัทฯ เข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเริ่มทำการซื้อขายหลักทรัพย์วันแรกเมื่อวันที่ 29 กรกฎาคม 2552 ใช้ชื่อย่อหลักทรัพย์ “SENA”
ตุลาคม 2553	สืบเนื่องมาจาก บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เกทเวย์ จำกัด (PG) ได้เข้าทำสัญญาซื้อขายที่ดิน 91-1-15 ไร่บริเวณถนนกาญจนาภิเษกจากบริษัท ทุนเจริญ จำกัด (TUN)(มารดาของน.ส.เกษรา ธัญลักษณ์ภาคย์ เป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่) ในราคา 500 ล้านบาท เมื่อวันที่ 19 มีนาคม 2553 ต่อมาไม่สามารถจัดหาเงินทุนให้เพียงพอสำหรับการพัฒนาโครงการบนที่ดินดังกล่าวได้ จึงเสนอขายที่ดินดังกล่าวให้แก่บริษัทฯ บริษัทฯได้พิจารณาถึงศักยภาพของที่ดินดังกล่าวแล้วเห็นว่าเหมาะสมในการพัฒนาเป็นโครงการ จึงเข้าซื้อหุ้น PG ในสัดส่วนร้อยละ 99 เมื่อวันที่ 21 ตุลาคม 2553 จากผู้ถือหุ้นเดิมของ PG จำนวน 3 ราย โดยชำระเป็นเงินสดจำนวน 100 ล้านบาทและรับภาระหนี้เงินกู้ยืมของ PG จำนวน 400 ล้านบาท ทั้งนี้ในช่วงเวลาการทำรายการซื้อขายดังกล่าว ผู้ถือหุ้นเดิมของ PG รวมทั้งหมด 3 รายนั้นไม่มีความสัมพันธ์ใดๆ กับผู้ถือหุ้นใหญ่ กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ(รวมผู้ที่เกี่ยวข้อง) โดยภายหลังการเข้าทำรายการ(ตั้งแต่ปี 2554 เป็นต้นมา) ผู้ถือหุ้นเดิมของ PG จำนวน 1 รายได้เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯด้วยสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 14.82 ซึ่งต่อมาได้ลดสัดส่วนการถือหุ้นลงเหลือเพียงร้อยละ 5.3 ณ วันที่ 11 กันยายน 2556



เดือนปี	เหตุการณ์ที่สำคัญ
ตุลาคม 2553 (ต่อ)	<p>ทั้งนี้ ราคาที่บริษัทเข้าทำรายการซื้อหุ้น PG ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวข้างต้นจำนวน 500 ล้านบาทนั้นเป็นการซื้อหุ้นซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินมูลค่า 548 ล้านบาทตามราคาประเมินโดย บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งให้ความเห็นเมื่อวันที่ 7 กรกฎาคม 2553 ว่า ที่ดินดังกล่าวนี้มีมูลค่าตลาดเท่ากับ 548 ล้านบาท โดยใช้วิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาดเป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า</p> <p>พื้นที่ทั้งหมดของโฉนดเลขที่ 6389 ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ PG ได้มีการจดทะเบียนการจำยอมโดยไม่มีกำหนดอายุเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆให้แก่ที่ดินใกล้เคียงซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท สินทรัพย์ธัญญา จำกัด (SSTY) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้บริหารของบริษัทโดยพื้นที่ทั้งหมดของโฉนดเลขที่ 1797 ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ SSTY ได้มีการจดทะเบียนการจำยอมโดยไม่มีกำหนดอายุเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆให้แก่ที่ดินของ PG เพื่อใช้เป็นทางเข้าออก</p> <p>นอกจากนี้พื้นที่บางส่วนของโฉนดเลขที่ 1889 ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ TUN ได้จดทะเบียนการจำยอมโดยไม่มีกำหนดอายุเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆให้แก่ที่ดินของ PG โดยผู้อยู่อาศัยในโครงการของ PG จะได้รับความสะดวกในการเดินทางโดยสามารถเข้าออกผ่านถนนกาญจนาภิเษกหรือใช้ถนนการะจำยอมของ TUN เพื่อตัดออกไปสู่ถนนรามอินทราได้ รวมทั้ง PG และ TUN ได้มีการทำสัญญาเช่าพื้นที่บางส่วนโฉนดเลขที่ 1889 เพื่อทำสวนสาธารณะและซุ้มประตูทางเข้าโครงการบ้านของ PG กำหนดระยะเวลาเช่า 5 ปี (16 เมษายน 2555 – 15 เมษายน 2560) ทั้งนี้ สิ่งปลูกสร้างใดๆบนพื้นที่เช่าซึ่งมีมูลค่าต้นทุนประมาณ 26.9 ล้านบาท จะตกเป็นกรรมสิทธิ์ของ TUN เมื่อครบกำหนดสัญญาเช่า</p>
ธันวาคม 2554	<p>ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2554 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทลงทุนซื้อหุ้น T.TRE จำนวน 40,000 หุ้นคิดเป็นร้อยละ 100.0 จากกลุ่มหลักทรัพย์ภาคย์ ด้วยเงินลงทุนทั้งสิ้น 590.0 ล้านบาท โดยตกลงชำระเป็นเงินสดจำนวน 100.0 ล้านบาท ที่เหลืออีก 490.0 ล้านบาท ออกเป็นตั๋วสัญญาใช้เงินแก่ผู้ถือหุ้นเดิมของ T.TRE จำนวน 4 ฉบับ ซึ่งจะครบกำหนดในวันที่ 5 มกราคม 2557 ไม่มีการติดดอกเบี้ยยระหว่างกันและไม่มีหลักประกัน บริษัทฯ ได้จดทะเบียนโอนหุ้นกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 6 มกราคม 2555 โดยบริษัทฯ มีแผนการลงทุนก่อสร้างและปรับปรุงโครงการสนามกอล์ฟ “พัตยาคันทริคคลับแอนด์รีสอร์ท” และก่อสร้างโรงแรมเพื่อรองรับกลุ่มลูกค้าสนามกอล์ฟและลูกค้าทั่วไป</p>
ตุลาคม 2555	<p>ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2555 เมื่อวันที่ 24 ตุลาคม 2555 มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ ออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ประชาชนทั่วไปจำนวนไม่เกิน 110.5 ล้านหุ้น ออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นที่ออกใหม่ครั้งที่ 1 (SENA-W1) จำนวนไม่เกิน 27.5 ล้านหน่วย ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมจำนวนไม่เกิน 23.8 ล้านหน่วย และประชาชนทั่วไปที่จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 3.7 ล้านหน่วย</p> <p>ออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ (SENA-WA) จำนวนไม่เกิน 5.0 ล้านหน่วยให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ</p>



เดือนปี	เหตุการณ์ที่สำคัญ
เมษายน 2556	<p>เดิม PCC, BRT, T.TRE, บริษัท ทรี แพลน เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด และ บริษัท ฉัตรสุตา จำกัด มีความสัมพันธ์กับผู้ถือหุ้นรายใหญ่และประกอบธุรกิจสหกรณ์ทรัพย์เช่นเดียวกับบริษัทฯ จึงได้มีการทำบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ 23 ธันวาคม 2548 (“MoU”) เพื่อกำหนดกรอบในการดำเนินธุรกิจของแต่ละบริษัทในลักษณะที่จะไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทฯ เนื่องจากคู่สัญญาดังกล่าวและบริษัทฯ มีกรรมการและ/หรือผู้ถือหุ้นร่วมกัน</p> <p>เมื่อวันที่ 6 มกราคม 2555 บริษัทฯ ได้เข้าซื้อหุ้นทั้งหมดใน T.TRE ดังนั้น T.TRE ไม่ถือเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ อีกต่อไป แต่กลายสถานะเป็นบริษัทย่อยแทน</p> <p>บริษัท ทรี แพลน เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด และ บริษัท ฉัตรสุตา จำกัด ได้เลิกบริษัทและชำระบัญชีแล้วเมื่อวันที่ 10 กรกฎาคม 2552 และ 23 มิถุนายน 2552 ตามลำดับตั้งนั้น เพื่อความโปร่งใสและเพื่อขจัดปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์ คณะกรรมการบริษัทจึงเห็นควรยกระดับจาก MoU เป็นสัญญา</p> <p>ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2556 เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2556 มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ ลงนามในสัญญายกเลิกบันทึกข้อตกลงและสัญญากำหนดกรอบในการดำเนินธุรกิจจำนวน 3 ฉบับ คือ สัญญายกเลิก MOU กับ T.TRE และสัญญากำหนดกรอบในการดำเนินธุรกิจกับ PCC และ BRT โดยได้มีการกำหนดและแก้ไขเพิ่มเติมเนื้อความต่าง ๆ ในสัญญากำหนดกรอบการดำเนินธุรกิจให้ชัดเจนยิ่งขึ้น มีสาระสำคัญดังนี้</p> <p><u>สัญญาระหว่างบริษัทฯ และ PCC</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● เพิ่มเติมขั้นตอนการปฏิบัติในการปฏิเสธข้อเสนอขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ● เพิ่มเติมการกำหนดค่าตอบแทนที่มีราคาและเงื่อนไขทางการค้าโดยทั่วไปสำหรับกรณีการใช้ทรัพยากรของคู่สัญญา <p><u>สัญญาระหว่างบริษัทฯ และ BRT</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● เพิ่มเติมการกำหนดค่าตอบแทนให้ชัดเจนขึ้น อาทิ การใช้ประโยชน์ในทรัพยากรบุคคล การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของบริษัทฯ การให้บริการระหว่างกัน ฯลฯ

ภาพรวมธุรกิจของบริษัทฯ

ในการพัฒนาสินค้าและบริการให้เกิดความภูมิใจสูงสุดต่อลูกค้ากลุ่มระดับกลาง-ล่างนั้น จำเป็นต้องอาศัยความเข้าใจและความร่วมมือของพนักงานทุกฝ่ายทุกระดับชั้นบริษัทฯ จึงได้มีหลักคิดในการทำงานเพื่อให้พนักงานทุกคนมุ่งไปสู่จุดมุ่งหมายเดียวกันหลักคิดที่ว่านั้นมียุทธศาสตร์ด้วยกันนั้นก็คือ 4Core Values อันประกอบด้วยความเชื่อมั่นและ

ความน่าเชื่อถือซึ่งทำให้บริษัทฯ ก้าวข้ามผ่านมาได้ทุกวิกฤต (Trust) การแบ่งปันความรู้และประสบการณ์ที่ดีให้แก่บุคคลรอบข้างอันจะเป็นประโยชน์ทั้งแก่ผู้ให้และผู้ได้รับ (Knowledge sharing) ความเข้าใจลูกค้าโดยยึดถือลูกค้าเป็นศูนย์กลางของความคิดทำให้บริษัทฯ เติบโตมาจนถึงทุกวันนี้ (Customer Centric) และการมีโอกาสดำเนินการตอบแทนคืนสู่สังคมและดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม (Corporate Social Responsibility หรือ CSR)



ทั้งนี้บริษัทฯ มีความใส่ใจต่อกลุ่มลูกค้าเป้าหมายในทุกขั้นตอนเริ่มตั้งแต่การเลือกทำเลที่ตั้งโครงการการวิเคราะห์ความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย การออกแบบที่อยู่อาศัย การกำหนดระดับราคาที่เหมาะสม การเป็นตัวกลางระหว่างธนาคารกับลูกค้าเพื่อแนะนำและจัดหาข้อเสนอทางการเงินที่เหมาะสม ตลอดจนการบริการหลังการขาย ซึ่งเกือบ 30 ปีที่ผ่านมาจนถึงปัจจุบัน มีโครงการที่ปิดโครงการไปแล้วภายใต้การบริหารงานของกลุ่มธัญลักษณ์ภาคย์ จำนวน 40 โครงการ มูลค่าโครงการรวมประมาณ 12,000 ล้านบาทแสดงให้เห็นถึงศักยภาพของบริษัทฯ ในการตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้เป็นอย่างดี และช่วยสร้างความรับรู้ต่อแบรนด์“เสนา” ให้เป็นที่รู้จักมากขึ้น

นโยบายการบริหารต้นทุนของบริษัทฯ จะพิจารณาลงทุนซื้อที่ดินในทำเลที่มีศักยภาพในการพัฒนาโครงการในต้นทุนที่เหมาะสมอันจะส่งผลถึงการกำหนดราคาขายในระดับที่สามารถแข่งขันได้และให้ผลตอบแทนการลงทุนที่คุ้มค่า สำหรับต้นทุนการก่อสร้างนั้น บริษัทฯจะเป็นผู้บริหารการจัดการงานก่อสร้างด้วยตนเอง โดยจะเป็นผู้จัดหาวัสดุก่อสร้างเอง ทำให้บริษัทฯ สามารถควบคุมคุณภาพของงานให้ได้มาตรฐาน ลดระยะเวลาการก่อสร้าง และบริหารต้นทุนการก่อสร้างได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ในการพิจารณาพัฒนาโครงการประเภทที่อยู่อาศัย บริษัทฯ จะเน้นความหลากหลายของที่อยู่อาศัยทั้งแนวราบและแนวสูง เลือกทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพและอยู่ในแนวสาธารณูปโภค โดยกำหนดระดับราคาซึ่งเป็นราคาที่สามารถแข่งขันได้ ภายใต้แนวคิดความคุ้มค่าคุ้มราคาเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าในกลุ่มเป้าหมายหลัก ได้แก่ กลุ่มผู้มีรายได้ระดับล่างถึงปานกลางซึ่งต้องการที่อยู่อาศัยในระดับราคาตั้งแต่ 0.5 – 3 ล้านบาทสำหรับโครงการแนวสูง และ 2.4 – 7.0 ล้านบาทสำหรับโครงการแนวราบ โดยบริษัทฯ เน้นการพัฒนาโครงการภายใต้การบริหารงานของบริษัทฯ เอง ประสบการณ์ในการทำธุรกรรมอสังหาริมทรัพย์ทำให้บริษัทฯ ทราบถึงความต้องการที่อยู่อาศัยของลูกค้าในกลุ่มดังกล่าวเป็นอย่างดี

ดี รวมทั้งการเป็นสื่อกลางในการอำนวยความสะดวกในการขายที่พักอาศัยให้แก่กลุ่มลูกค้าของโครงการเสนาซึ่งเป็นส่วนหนึ่งในการให้บริการแก่ลูกค้าและช่วยเสริมรายได้ของบริษัทฯได้เป็นอย่างดี

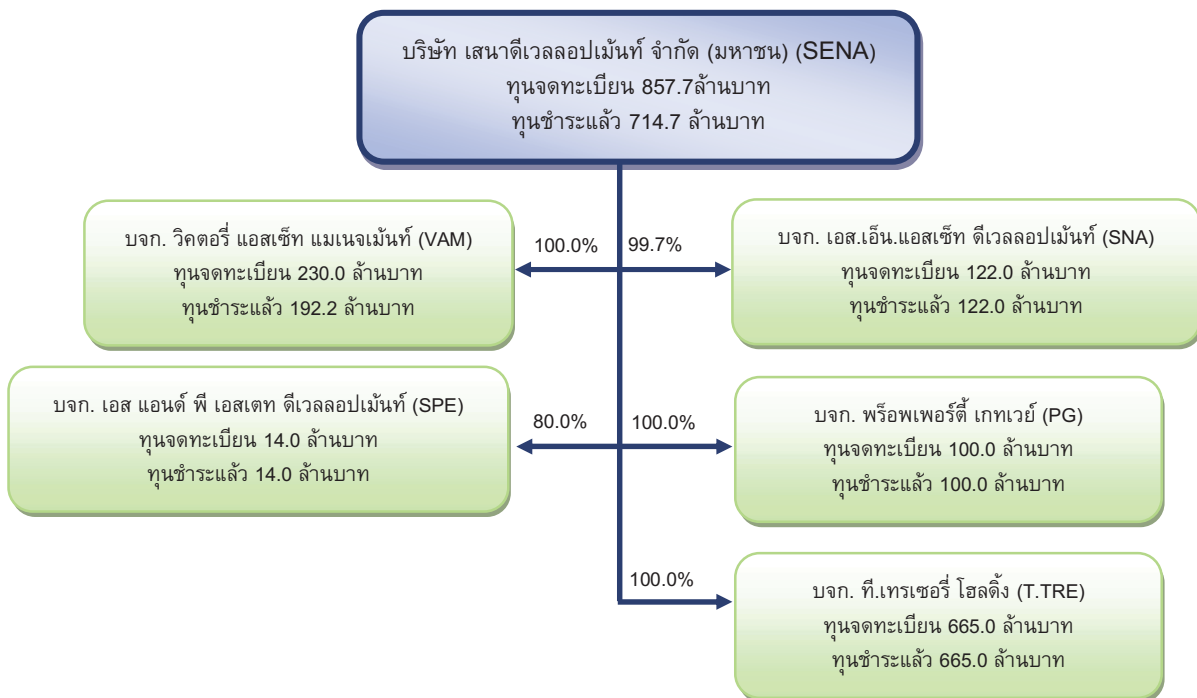
สำหรับเหตุการณ์อุทกภัยครั้งใหญ่ในช่วงปลายปี 2554 ได้ส่งผลกระทบต่อภาพรวมอุตสาหกรรมภาคอสังหาริมทรัพย์ของประเทศ ซึ่งบริษัทฯ ได้ยึดหลักลูกค้าเป็นจุดศูนย์กลาง โดยได้ดำเนินการช่วยเหลือลูกค้าที่ซื้อโครงการของบริษัทฯที่ได้รับผลกระทบทุกโครงการ ได้แก่ การแจกจ่ายอาหารและถุงยังชีพ การให้ความช่วยเหลือในการสัญจรเข้า-ออกโครงการ การให้คำแนะนำทางด้านการเงินและการซ่อมแซมบ้าน รวมถึงการช่วยเหลือทำความสะอาดบ้านของลูกค้าทุกรายด้วย

เหตุการณ์อุทกภัยเมื่อปลายปี 2554 ส่งผลให้พฤติกรรมผู้บริโภคเปลี่ยนไป โดยกลุ่มเป้าหมายจะเลือกซื้อที่อยู่อาศัยในพื้นที่ที่ไม่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์ดังกล่าว ดังนั้นในปี 2554 บริษัทฯ จึงลงทุนซื้อหุ้นสามัญของ T.TRE ซึ่งปัจจุบันได้ดำเนินธุรกิจสนามกอล์ฟ โรงแรม และบ้านพักตากอากาศในเขตเมืองพัทยาซึ่งเป็นเขตพื้นที่ไม่ประสบเหตุการณ์อุทกภัย ทั้งนี้บริษัทฯ มีแผนจะพัฒนาพื้นที่ภายในสนามกอล์ฟในลักษณะหมู่บ้านจัดสรร และปรับปรุงธุรกิจสนามกอล์ฟและโรงแรมไปควบคู่กันเพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับโครงการหมู่บ้านจัดสรรดังกล่าว

นอกจากนี้ VAM ยังได้ดำเนินโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าประกอบด้วยโครงการ เสนา เฮาส์ รัชโยธิน กรุงเทพฯ และเสนา เฮาส์ ลำลูกกาคลอง 2 ปทุมธานีซึ่งถือเป็นการขยายธุรกิจที่ก่อให้เกิดรายได้อย่างต่อเนื่อง (Recurring Income) ในเดือนมีนาคม 2556 บริษัทฯ ได้เปิดตัวโครงการ SENA Fest ซึ่งเป็นโครงการห้างสรรพสินค้าในย่านถนนเจริญนครที่มีทำเลที่เหมาะสม มีศักยภาพ สามารถสร้างรายได้อย่างต่อเนื่องและให้ผลตอบแทนที่คุ้มค่า ทั้งนี้ การเพิ่มสัดส่วนของรายได้จากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อเช่าจะช่วยให้อสังหาริมทรัพย์ลดความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจได้



โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัท (ณ 31 ธันวาคม 2556)



บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เพื่อเช่า และให้บริการด้านที่อยู่อาศัยแบบครบวงจร ภายใต้การบริหารบริษัทย่อยจำนวน 5 บริษัทคือ VAM SNA SPE PG และ T.TRE ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ และบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยสามารถแบ่งได้เป็น 4 ประเภทธุรกิจดังนี้

- ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 14 โครงการ มูลค่าโครงการรวมทั้งสิ้นประมาณ 12,813 ล้านบาท
- ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าจำนวน 4 โครงการ
- ธุรกิจให้บริการด้านที่อยู่อาศัยแบบครบวงจร
- ธุรกิจบ้านพักตากอากาศ สนามกอล์ฟและโรงแรม

รายละเอียดการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

SENA ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายทั้งแนวราบและแนวสูง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 SENA มีโครงการเพื่อขายที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 12โครงการ แบ่งเป็นโครงการแนวราบ 2โครงการ ได้แก่ โครงการเสนาแกรนด์โฮม, และ เอสวิลล์ รังสิต-ลำลูกกา สำหรับโครงการคอนโดมิเนียม 10 โครงการภายใต้ชื่อโครงการ The Niche, The Kith และ The Cache

VAM ดำเนินธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และให้บริการด้าน Living agent เป็นตัวแทนฝากขายและเช่าบ้านและคอนโดมิเนียมมือสองของบริษัทฯ บริษัทย่อย รวมทั้งโครงการของบริษัทอื่นๆ บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 100.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 VAM มีโครงการอพาร์ทเมนท์ให้เช่าที่อยู่ภายใต้การบริหารได้แก่ “เสนาเฮาส์ รัชโยธิน” ตั้งอยู่ที่ถนนพหลโยธิน ซอย 30 และโครงการ “เสนาเฮาส์ ลำลูกกาคลอง 2” บริเวณลำลูกกาคลอง 2 จังหวัดปทุมธานี



SNA ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายและเพื่อเช่า บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 99.7 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 SNA มีโครงการเพื่อขายที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 1 โครงการ คือ โครงการ The Kith ดิوانนท์ และโครงการเพื่อเช่า 1 โครงการคือ เซนา แวร์เฮาส์ สุขุมวิท 50

SPE ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 80.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 (นางสาวอุมาพร ัญญลักษณ์ ภาคย์ถือหุ้นร้อยละ 20.0 นางสาวเกษรา ัญญลักษณ์ ภาคย์ถือหุ้นร้อยละ 0.0 และนางสาวศรวิรัตน์ ัญญลักษณ์ ภาคย์ถือหุ้นร้อยละ 0.0) มีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 1 โครงการ คือ โครงการ “แพรมพร คลอง 7”

PG (เดิมชื่อ บริษัท เอส.เอ.แอสเซท จำกัด) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 100.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 PG มีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 1 โครงการ คือโครงการเสนาปาร์คแกรนด์

T.TRE ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทสนามกอล์ฟและโรงแรม บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 100.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 PG มีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 1 โครงการ คือ โครงการพัทยานันทรีคลับ แอนด์ รีสอร์ท โดยเริ่มพัฒนาในช่วงไตรมาส 1 ปี 2556 โดยประมาณการเงินลงทุน 264.5 ล้านบาท

โครงสร้างรายได้ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

ประเภทรายได้	ณ 31 ธ.ค. 2553		ณ 31 ธ.ค. 2554		ณ 31 ธ.ค. 2555		ณ 31 ธ.ค. 2556	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
1. รายได้จากการขาย :								
- แหรราบ	743.40	59.50%	491.20	22.90%	419.58	24.90%	487.30	24.35%
- แหสูง	485.20	38.90%	1,610.60	75.00%	1,197.80	71.09%	1,390.01	69.47%
รวมรายได้จากการขาย	1,228.60	98.40%	2,101.80	97.90%	1,617.38	95.99%	1,877.31	93.82%
2. รายได้จากการขายที่ดิน^{1/}	-	0.00%	0.30	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
3. รายได้จากการให้เช่าและบริการ	19.80	1.60%	44.80	2.10%	22.12	1.31%	93.53	4.67%
4. รายได้จากสนามกอล์ฟ	-	-	-	-	45.38	2.69%	30.10	1.50%
รวมรายได้	1,248.40	100.00%	2,146.90	100.00%	1,684.88	100.00%	2,000.94	100.00%
4. รายได้อื่น	112.00		40.40		53.90		74.00	



12. สรุปภาวะเศรษฐกิจและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ปี 2556 และแนวโน้ม ปี 2557

ภาพรวมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ปี 2556

ตลาดคอนโดฯ อุปทานคงเหลือมากที่สุด 51,260 หน่วย เพิ่มขึ้นจากปี 55 (25.5%) มียอดขายทั้งปี 73,843 หน่วย หากพิจารณายอดขายทั้งปี ต้องใช้เวลาขายอีกประมาณ 13 เดือน (ไม่รวมอุปทานใหม่) โดยเฉพาะที่ระดับราคา 1-2 ล้านบาท และราคา 2 – 3 ล้านบาท

ด้านอุปทานใหม่ปี 56 เมื่อเทียบกับปี 55 โดยรวมเพิ่มขึ้นทั้งในด้านจำนวนโครงการ จำนวนหน่วยมูลค่าโครงการ มีเพียงราคาขายเฉลี่ยที่ลดลงประมาณ -3% เนื่องจากผู้ประกอบการเน้นพัฒนาสินค้าราคาปานกลางถึงค่อนข้างถูกเป็นสำคัญ โดยเฉพาะกลุ่มคอนโดราคา 1-2 ล้านบาท ที่ออกนอกเมืองมากขึ้น

- อุปทานคงเหลือทั้งตลาดเพิ่มขึ้น 11.8% เนื่องจากมีจำนวนอุปทานเปิดใหม่จำนวนเพิ่มขึ้น
- ด้านอุปสงค์โดยรวมทั้งปี 56 มีจำนวน 116,481 หน่วย เพิ่มขึ้นจากทั้งปี 55 ประมาณ 8% เนื่องจากยอดที่ขายได้ส่วนใหญ่ 63% เป็นคอนโด รองลงมาคือทาวน์เฮ้าส์ 19% และอันดับ 3 คือ บ้านเดี่ยว 12% ส่วนที่เหลืออีกประมาณ 6% จะเป็นที่อยู่อาศัยอื่นๆ (บ้านแฝด อาคารพาณิชย์ และที่ดินจัดสรร)
- ราคาขายเฉลี่ยปี 56 ลดลงเล็กน้อย เพียง -3% เมื่อเทียบกับสิ้นปี 55 เนื่องมาจากการพัฒนาสินค้าราคาปานกลางถึงค่อนข้างถูกเป็นสำคัญ โดยเฉพาะการผลิตคอนโดต่ำกว่า 1 ล้านบาท และ 1-2 ล้านตามแนวส่วนต่อขยายรถไฟฟ้าสายใหม่ๆ และแหล่งงานหรือสถาบันการศึกษาเอกชน ที่ออกสู่เขตเมืองชั้นนอกมากขึ้น

ปัจจัยที่เป็นผลบวกและลบในปี 2557

ปัจจัยบวก

- อัตราดอกเบี้ยมีแนวโน้มทรงตัว
- ผู้บริโภคยังคงมีความต้องการอสังหาริมทรัพย์ในบางทำเล
- ผู้ประกอบการรายใหญ่ยังมีมุมมองเชิงบวกต่อการเปิดโครงการใหม่ในอนาคต
- การเปิดเสรีประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนหรือ เออีซี ในปี 2558

ปัจจัยลบ

- ภาครัฐชะลอการลงทุนโครงสร้างพื้นฐาน
- ความไม่สงบทางการเมือง
- การขาดแคลนแรงงานยังคงมีต่อเนื่อง
- ต้นทุนค่าแรง ค่าวัสดุก่อสร้างที่ยังคงเพิ่มขึ้น
- ความเชื่อมั่นผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยลดลง
- ภาระหนี้สินครัวเรือนเพิ่มสูงขึ้น ส่งผลให้กำลังซื้อของภาคประชาชนลดลงต่อเนื่อง
- ความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงิน

แนวโน้มปี 2557

- การพัฒนาอาคารชุด อาจชะลอความร้อนแรงลง เนื่องจากการเปิดกันเป็นจำนวนมากในปี 56 และส่วนใหญ่ที่เปิดขายใหม่ยังไม่มีการก่อสร้าง
- ผู้ประกอบการรายใหญ่ยังคงมีการกระจายแผนการลงทุนไปส่วนภูมิภาค เพื่อรองรับ AEC ในปี 2558 โดยเฉพาะจังหวัดที่อยู่ในเขต



พื้นที่ติดต่อชายแดน เช่น อุตราชันี ขอนแก่น นครราชสีมา เชียงใหม่ เชียงราย และ หาดใหญ่ เป็นต้น

- ราคาที่อยู่อาศัยที่สร้างใหม่มีแนวโน้มปรับราคาสูงขึ้น เนื่องจากต้นทุนราคาที่ดิน ต้นทุนวัสดุ การปรับค่าแรงงาน 300 บาท ผู้ประกอบการเผชิญปัญหาการขาดแคลนแรงงาน (ค่าแรงสูง) การเคลื่อนย้ายแรงงานต่างด้าวไม่สะดวก ก่อสร้างไม่ทัน โดยเฉพาะการพัฒนาอาคารสูง
- ต้นทุนราคาที่ดินปรับตัวสูงขึ้นทั้งในกรุงเทพฯ ปริมณฑล และต่างจังหวัด โดยเฉพาะจังหวัดที่

มีอาณาเขตติดกับประเทศเพื่อนบ้าน เนื่องจากกระแส AEC บางพื้นที่มีการปรับราคาสูงเป็นเท่าตัว

- แนวโน้มที่อยู่อาศัยในปี 57 ความต้องการซื้ออาจชะลอตัวลงจากปี 56 เล็กน้อย ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับปัจจัยด้านเศรษฐกิจ รวมถึงเสถียรภาพทางการเมืองของประเทศ

(แหล่งที่มา: ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย)



13. ปัจจัยความเสี่ยง

13.1 ความเสี่ยงจากการแข่งขันในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ คาดว่าน่าจะมีการเปิดขายโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลอย่างต่อเนื่องในปี 2555-2558 โดยปัจจัยหลักที่ยังคงส่งผลต่อการดำเนินธุรกิจของผู้ประกอบการและการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภค ได้แก่ การฟื้นตัวของเศรษฐกิจในกลุ่มประเทศยูโรและสหรัฐฯ ปัญหาความขัดแย้งทางการเมืองระหว่างประเทศตะวันตกกับประเทศผู้ผลิตน้ำมันในตะวันออกกลางรวมถึงความขัดแย้งทางการเมืองระหว่างกลุ่มประเทศในภูมิภาคเอเชีย ปัญหาความขัดแย้งทางการเมืองภายในประเทศ ตลอดจนกำลังซื้อและกำลังการผลิตบางส่วนที่หายไปจากผลกระทบของอุทกภัยในไตรมาสสุดท้ายของปี 2554 อย่างไรก็ตามสถานการณ์ในปัจจุบันได้ปรับตัวดีขึ้นในครึ่งหนึ่ง อีกทั้งการเปิดเสรีภายใต้กรอบของ AEC ในปี 2558 คาดว่าจะส่งผลให้ความต้องการที่อยู่อาศัยในไทยมีมากขึ้นเนื่องจากความพร้อมของระบบสาธารณูปโภคในไทยมีค่อนข้างสูงเมื่อเทียบกับประเทศเพื่อนบ้าน

บริษัทฯ ได้มีนโยบายในการพัฒนาประเภทโครงการที่บริษัทฯ มีประสบการณ์ มีความชำนาญ และเป็นที่ยอมรับของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นอันดับแรก ขณะเดียวกันก็ให้ความสำคัญกับการศึกษาวิจัยและวิเคราะห์ความต้องการของผู้บริโภคในแต่ละพื้นที่ การสำรวจวิเคราะห์โครงการของผู้ประกอบการรายอื่นๆ ในพื้นที่เดียวกัน และการประเมินศักยภาพของทำเลในด้านต่างๆ ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ สามารถพัฒนาโครงการและบริการที่มีคุณค่า ตอบสนองต่อความต้องการของผู้บริโภคอย่างแท้จริง อันนำไปสู่ความเชื่อมั่นที่มีต่อแบรนด์องค์กร (Corporate Brand) และความสำเร็จทางธุรกิจ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีการสำรวจวัดความพึงพอใจของลูกค้าอย่างต่อเนื่องในทุก

ขั้นตอน เช่น การขาย การโอนกรรมสิทธิ์ คุณภาพบ้าน การบริการ เป็นต้น เพื่อนำไปสู่การปรับปรุงการให้บริการและส่งมอบที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพของบริษัทฯ พร้อมทั้งปลูกฝังแนวคิดในการมีส่วนร่วมในการสร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้าพนักงานทุกฝ่ายและทุกระดับ

13.2 ความเสี่ยงจากความผันผวนของต้นทุนวัสดุก่อสร้าง

ในปี 2554 - 2556 ราคาวัสดุก่อสร้างปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ดังจะเห็นได้จากดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างเฉลี่ยที่เท่ากับ 120.4, 124.7 และ 125.8 ตามลำดับ (ที่มา:

www.indexpr.moc.go.th/price_present/csi/stat/other/conyear.asp)

การปรับตัวขึ้นดังกล่าวสะท้อนความต้องการวัสดุก่อสร้างที่เพิ่มสูงขึ้นสืบเนื่องจากการเร่งฟื้นฟูระบบสาธารณูปโภคและที่อยู่อาศัยภายหลังสถานการณ์อุทกภัยในหลายพื้นที่เริ่มเข้าสู่ภาวะปกติความผันผวนของต้นทุนวัสดุก่อสร้างย่อมส่งผลกระทบต่อศักยภาพการทำการกำไรของบริษัทฯ

ในปี 2553 ถึงปี 2556 ต้นทุนค่าก่อสร้างมีสัดส่วนเฉลี่ยประมาณร้อยละ 64 ของต้นทุนโครงการ โดยต้นทุนวัสดุก่อสร้างเป็นองค์ประกอบหลักของต้นทุนค่าก่อสร้างรวม ดังนั้นบริษัทฯ มีแนวทางการบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าว โดยการแต่งงานออกเป็นชิ้นงานย่อยๆ จากนั้นจะว่าจ้างผู้รับเหมาตามราคากลางที่บริษัทฯ กำหนดสำหรับแต่ละงานย่อยๆ นั้น และใช้กำหนดเวลา (Time Schedule) เป็นหลักในการควบคุมงานทั้งนี้ บริษัทฯ จะทำการประเมินจำนวนวัสดุก่อสร้างของทุกโครงการในแต่ละปีและวางแผนการสั่งซื้อวัสดุก่อสร้างล่วงหน้าโดยวัสดุก่อสร้างบางอย่าง เช่น กระเบื้อง สุขภัณฑ์ และวัสดุก่อสร้างอื่นๆ จะมีการกำหนดปริมาณและราคาล่วงหน้าเพื่อ



ประโยชน์ในการควบคุมต้นทุนการก่อสร้างและลดความเสี่ยงในการจัดหาวัสดุก่อสร้างสำหรับ ปูนซีเมนต์ เหล็ก อิฐ หิน และทราย นั้นจะมีการกำหนดปริมาณและส่วนลดจากราคาตลาด ณ ขณะที่สั่งสินค้าเป็นการล่วงหน้าเพื่อประโยชน์ในการลดความเสี่ยงในการจัดหาวัสดุก่อสร้างโดยบริษัทจะประสานงานอย่างใกล้ชิดกับผู้จำหน่ายวัสดุก่อสร้างในการจัดส่งวัสดุก่อสร้างให้สอดคล้องกับแผนการก่อสร้างของแต่ละโครงการ(ระยะเวลาการสั่งวัสดุล่วงหน้าอยู่ในช่วง 2-60 วันขึ้นอยู่กับประเภทของวัสดุก่อสร้าง) ทั้งนี้ การสั่งซื้อวัสดุล่วงหน้าที่มีการกำหนดปริมาณและราคาสำหรับโครงการแนวราบและแนวสูงคิดเป็นสัดส่วนเฉลี่ยประมาณร้อยละ 29 และร้อยละ 11 ตามลำดับ และการสั่งซื้อวัสดุล่วงหน้าที่มีการกำหนดปริมาณและส่วนลดจากราคาตลาดสำหรับโครงการแนวราบและแนวสูงคิดเป็นสัดส่วนเฉลี่ยประมาณร้อยละ 10 และร้อยละ 8

13.3 ความเสี่ยงด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

เนื่องจากกฎระเบียบและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้มีการปรับปรุงแก้ไขและเพิ่มเติมอยู่เสมอ บริษัทฯ จึงอาจมีความเสี่ยงหากมีการเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบดังกล่าว ดังเช่นกรณีของพ.ร.บ.ผังเมืองรวมกรุงเทพฯ ฉบับใหม่ที่จะส่งผลให้ผู้ประกอบการพัฒนาโครงการได้ยากขึ้น โดยการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินที่กำหนดให้มีการลด-เพิ่มการใช้ประโยชน์ที่ดินในบางพื้นที่ การกำหนดพื้นที่สีเขียวเพิ่มเติม การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) การกำหนดเงื่อนไขความกว้างของถนนหรือตรอกซอยที่จะสร้างอาคารที่พักอาศัยประเภทต่างๆ เช่น การสร้างคอนโดมิเนียม หอพัก ในพื้นที่ที่ถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (พื้นที่ ย.3) บนพื้นที่ไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร จะต้องอยู่บนถนนที่มีความกว้าง 16 เมตร ในขณะที่ผังเมืองรวม

กรุงเทพฯ ฉบับปัจจุบันกำหนดให้ตั้งอยู่บนถนนกว้างเพียง 10 เมตร เป็นต้น

บริษัทฯ ลดความเสี่ยงดังกล่าวโดยการศึกษาและติดตามการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับกฎระเบียบต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องเพื่อเตรียมความพร้อมสำหรับการปรับเปลี่ยนการดำเนินการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าว และบริษัทฯ จะไม่ซื้อที่ดินสะสมไว้หากยังไม่มีแผนที่จะทำโครงการบนที่ดินดังกล่าว เพื่อป้องกันการเปลี่ยนแปลงที่อาจมีผลต่อที่ดินที่มีอยู่ได้

13.4 ความเสี่ยงจากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย และกฎเกณฑ์ของธนาคารแห่งประเทศไทยที่เกี่ยวข้องกับภาคอสังหาริมทรัพย์

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยคาดว่าจะมีการขยายตัวต่อเนื่องโดยมีการบริโภคภาคเอกชนเป็นตัวขับเคลื่อนสำคัญเนื่องจากได้รับปัจจัยสนับสนุนจากรายได้ประชาชนซึ่งเพิ่มขึ้นตามการปรับค่าจ้างขั้นต่ำ การปรับเงินเดือนข้าราชการและพนักงานรัฐวิสาหกิจ ทั้งนี้การปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ยนโยบายย่อมส่งผลทำให้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของสถาบันการเงินปรับเพิ่มขึ้นในทิศทางเดียวกัน ภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ก็จะได้รับผลกระทบจากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยเช่นกัน โดยสามารถพิจารณาได้ 2 ประเด็น กล่าวคือ

- การปรับตัวเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยส่งผลกระทบต่อเงินเฟ้อด้านอุปสงค์ ลูกค้าโดยส่วนใหญ่จะขอสนับสนุนสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงิน (Housing Loan) ดังนั้นหากอัตราดอกเบี้ยปรับตัวสูงขึ้นย่อมส่งผลต่อยอดผ่อนชำระต่อเดือนที่ปรับเพิ่มขึ้นหรือระยะเวลาผ่อนชำระที่นานขึ้น ทำให้เมื่อเปรียบเทียบกับความสามารถในการผ่อนชำระของ



ลูกค้าแล้ว ลูกค้าบางรายอาจจะไม่สามารถซื้อที่อยู่อาศัยในระดับราคาที่ต้องการได้นอกจากนี้การปรับเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยยังทำให้วงเงินกู้ที่สถาบันการเงินจะให้การสนับสนุนลดลงตามไปด้วย

- การปรับตัวเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยส่งผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงินของบริษัท เนื่องจากบริษัท มีการขอรับการสนับสนุนวงเงินกู้จากสถาบันการเงินเพื่อใช้ในการขยายกิจการและรองรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ที่เกิดขึ้นในอนาคต ดังนั้น หากอัตราดอกเบี้ยมีการปรับตัวสูงขึ้นย่อมส่งผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงินของบริษัท เช่นกัน

13.5 ความเสี่ยงจากการมีสัดส่วนหนี้สินต่อทุนเกินกำหนด

ณ 31 ธันวาคม 2556 บริษัท มีสัดส่วนหนี้สินต่อทุนคิดเป็น 1.34 เท่า จึงอาจมีความเสี่ยงจากการผิดสัญญาหากสัดส่วนหนี้สินต่อทุนเกิน 1.5 เท่าตามเงื่อนไขที่กำหนดโดยสถาบันการเงินหลายรายที่ให้อำนาจเงินเพื่อพัฒนาโครงการอย่างไรก็ตาม เงินเพิ่มทุนที่จะได้จากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในครั้งนี้จะส่งผลให้ระดับหนี้สินต่อทุนปรับตัวลดลง โดยบริษัท เชื่อมั่นว่าจะยังคงรักษาระดับสัดส่วนหนี้สินต่อทุนให้อยู่ในระดับที่เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดดังกล่าว

13.6 ความเสี่ยงเกี่ยวกับสภาพคล่องและการเข้าถึงแหล่งเงินทุน

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ต้องใช้การลงทุนสูง เริ่มตั้งแต่การลงทุนซื้อที่ดิน การพัฒนาที่ดิน การก่อสร้าง และการขาย กิจกรรมดังกล่าวล้วนต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมากจนกว่าบริษัทจะได้รับชำระหนี้ส่วนใหญ่ของมูลค่าขายในวันโอน

กรรมสิทธิ์ซึ่งจะเกิดขึ้นเมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จ ทั้งนี้ บริษัทมีระยะเวลาในการการบริหารโครงการประมาณ 1-2 ปีขึ้นไปแล้วแต่ขนาดของโครงการ ดังนั้น ธุรกิจนี้จึงมีความเสี่ยงเกี่ยวกับการบริหารสภาพคล่องทางการเงินและการเข้าถึงแหล่งเงินทุนที่จะต้องใช้ในการดำเนินธุรกิจ

บริษัท และบริษัทย่อยได้ให้ความสำคัญในการบริหารสภาพคล่องทางการเงินด้วยการดำเนินธุรกิจอย่างระมัดระวังรอบคอบในการพิจารณาพัฒนาโครงการ ตั้งแต่การพิจารณาเลือกทำเลที่ดินที่จะลงทุนซื้อ การทำวิจัยเพื่อวิเคราะห์ศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการต่างๆ และการให้ความสำคัญในรายละเอียดของทุกส่วนงานที่สำคัญในแต่ละโครงการเพื่อให้ทุกโครงการประสบความสำเร็จ นอกจากแหล่งเงินทุนในตลาดทุนแล้ว บริษัท ยังมีความสัมพันธ์อันดีและได้รับความไว้วางใจจากสถาบันการเงินหลายแห่งที่ให้การสนับสนุนสินเชื่อเป็นอย่างต่อเนื่องตลอดมา ทั้งในส่วนของการสินเชื่อโครงการ (Project Finance) และการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Housing Loan) แก่ลูกค้าที่สนใจจะซื้อโครงการต่างๆ ของบริษัทและบริษัทย่อย

13.7 ความเสี่ยงจากการขาดแคลนผู้รับเหมา

ในปัจจุบัน ผู้ประกอบการมีแผนการพัฒนาโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หลายโครงการ รวมถึงงานก่อสร้างโครงการสาธารณูปโภคขนาดใหญ่อีกเป็นจำนวนมาก ภาวะการณ์เช่นนี้อาจส่งผลให้เกิดภาวะขาดแคลนผู้รับเหมาและอาจส่งผลกระทบต่อเนื่องให้งานก่อสร้างของบริษัท เกิดความล่าช้าจากกำหนดการที่วางไว้ได้ เพื่อลดความเสี่ยงจากกรณีดังกล่าว บริษัท ได้มีการคัดเลือกผู้รับเหมาที่มีคุณภาพได้มาตรฐานตามที่กำหนดจำนวนหนึ่งและติดตามให้มีความก้าวหน้าเป็นประจำอย่างต่อเนื่องเพื่อให้ผู้รับเหมาที่คัดเลือกแล้วดังกล่าวมีความมั่นคงในการดำเนินธุรกิจและยินดีที่จะร่วมงานกับบริษัทต่อไปในอนาคต นอกจากนี้ ได้มีการกำหนดให้ผู้รับเหมาต้องเสียค่าปรับล่าช้าเป็นรายวันเพื่อให้กำหนดการก่อสร้างเป็นไปตามแผนที่วางไว้ ทั้งนี้ ในการว่าจ้างผู้รับเหมาที่เป็นบุคคลที่



เกี่ยวข้องกันจำนวน 1 รายนั้น บริษัทฯใช้เกณฑ์การคัดเลือกเช่นเดียวกับเกณฑ์การคัดเลือกผู้รับเหมาซึ่งเป็นบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกัน และจำนวนผู้รับเหมาที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันคิดเป็นสัดส่วนเพียงร้อยละ 1 ของจำนวนผู้รับเหมาในรายชื่อผู้รับเหมาที่คัดสรรแล้วของบริษัทฯ (Approved Vendor List)

จำนวนเงินที่ชำระให้แก่ผู้รับเหมา 10 รายแรกซึ่งทุกรายไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 61 ของจำนวนเงินที่ชำระให้แก่ผู้รับเหมาทั้งหมดในปี 2556 โดยจำนวนเงินที่ชำระให้แก่ผู้รับเหมารายใหญ่ 3 อันดับแรกคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 24 ร้อยละ 9 และร้อยละ 8 ตามลำดับดังนี้ ผู้รับเหมารายใหญ่ 3 รายดังกล่าวเป็นผู้รับเหมาที่มีชื่อเสียง มีประสบการณ์ในด้านการก่อสร้างคอนกรีตเสริมเหล็กและความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ ต่อเนื่องกันมาเป็นระยะเวลาตั้งแต่ 1-6 ปี

13.8 ความเสี่ยงจากการสรรหาที่ดินเพื่อการพัฒนา

บริษัทฯ ไม่มีนโยบายในการสะสมที่ดินเปล่า (Land Bank) โดยยังไม่มีแผนการก่อสร้างโครงการที่ชัดเจนเนื่องจากจะทำให้บริษัทฯ มีภาระต้นทุนทางการเงิน ซึ่งอาจก่อให้เกิดปัญหาเกี่ยวกับสภาพคล่องทางการเงินของบริษัทฯ ได้ โดยที่ผ่านมาบริษัทฯ จะพิจารณาซื้อที่ดินต่อเมื่อบริษัทฯ ได้ทำการศึกษาและมั่นใจในศักยภาพของที่ดินในทำเลนั้นแล้ว ดังนั้น อาจมีความเสี่ยงกรณีต้องซื้อที่ดินในราคาที่สูงกว่าที่บริษัทฯ กำหนด หรืออาจไม่สามารถซื้อที่ดินได้ตามจำนวนที่ต้องการ หรืออาจไม่สามารถซื้อที่ดินได้เลย ซึ่งราคาที่ดินที่ซื้อมาในราคาตลาดจะสะท้อนในราคาขายที่หักอาสัยของบริษัทฯ แต่เนื่องจากบริษัทฯ จะเน้นเฉพาะทำเลที่มีศักยภาพในการเติบโตของราคาที่ดินสูง ดังนั้น กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัทฯ มักจะได้ประโยชน์จากการเพิ่มขึ้นของราคาที่ดินภายหลังจากที่ซื้อมา ส่งผลให้โอกาสในการขายของบริษัทฯ จึงมีมากกว่าผู้ประกอบการรายอื่น

การวางแผนพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่องส่งผลให้นายหน้าที่ดินมีความยินดีที่จะเสนอขายที่ดินให้กับบริษัทฯ เนื่องจากบริษัทฯ มีความต้องการที่ดินใหม่ๆ อย่างต่อเนื่องนอกจากการสร้างความสัมพันธ์อันดีกับนายหน้าที่ดินแล้ว บริษัทฯ ยังรับซื้อที่ดินจากเจ้าของที่ดินโดยตรงอีกด้วย

13.9 ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ

วิกฤตน้ำท่วมในปี 2554 ส่งผลกระทบต่อยอดขายของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ในวงกว้าง โดยมีการยกเลิกการจองและเกิดการชะลอการซื้อที่อยู่อาศัยใหม่เนื่องจากกำลังซื้อของผู้บริโภคลดลง นอกจากนี้ผู้ซื้อยังใช้เวลาเพิ่มขึ้นในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยเพื่อให้มั่นใจว่าทำเช่นนั้นจะไม่ถูกผลกระทบของวิกฤตน้ำท่วม พฤติกรรมของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไปนั้นส่งผลให้บริษัทฯ เน้นให้ความสำคัญอย่างยิ่งกับสภาพพื้นที่ของทำเล รวมถึงความเป็นไปได้ที่จะเกิดผลกระทบจากภัยธรรมชาติต่างๆ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังติดตามและอำนวยความสะดวกแก่ลูกค้าในโครงการที่ได้รับผลกระทบจากวิกฤตน้ำท่วมอย่างต่อเนื่อง

13.10 ความเสี่ยงจากการที่ผู้ถือหุ้นใหญ่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการบริหารงาน

บริษัทฯ มีกลุ่มตระกูลธวัชชัยลักษณ์ภาคย์ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ซึ่งถือหุ้นรวมกันจำนวนร้อยละ 52.34 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและเรียกชำระแล้ว ดังนั้น บริษัทฯ และ/หรือผู้ถือหุ้นรายย่อยจึงอาจมีความเสี่ยงจากการที่ผู้ถือหุ้นรายใหญ่สามารถควบคุมมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้เกือบทั้งหมด ยกเว้นเรื่องที่กฎหมายหรือข้อบังคับบริษัทกำหนดให้ต้องได้รับเสียงอนุมัติ 3 ใน 4 ของที่ประชุมผู้ถือหุ้น และผู้ถือหุ้นใหญ่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการบริหารงานเนื่องจากถือหุ้นรวมกันเกินกว่ากึ่งหนึ่ง และเป็นกรรมการบริษัทร่วมอยู่ในคณะกรรมการของบริษัทฯ เช่นกัน

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ มีนโยบายการถ่วงดุลอำนาจโดยจัดให้มีคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งเป็น



กรรมการอิสระจำนวน 3 ท่าน และมีกรรมการอิสระอีกจำนวน 2 ท่าน รวมเป็นจำนวนกรรมการอิสระทั้งสิ้น 5 ท่าน จากจำนวนกรรมการบริษัททั้งหมด 10 ท่าน และประธานกรรมการตรวจสอบได้ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการบริษัทด้วย จึงเป็นการช่วยเพิ่มประสิทธิภาพและความโปร่งใสในการบริหารจัดการผ่านระบบการควบคุมตรวจสอบการดำเนินงานของบริษัท และการถ่วงดุลอำนาจของคณะกรรมการบริหารของบริษัท ดังนั้น บริษัท จึงมั่นใจว่าผู้ถือหุ้นทุกท่าน รวมถึงผู้มีส่วนได้เสียกับบริษัท จะได้รับการปฏิบัติอย่างเท่าเทียมและเป็นธรรม

13.11 ความเสี่ยงจากการลดลงของราคาหุ้น

ผู้ลงทุนอาจมีความเสี่ยงจากการลดลงของราคาหุ้นของบริษัท เมื่อผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นจำนวนรวม 32,506,862 หน่วย (ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมจำนวนไม่เกิน 23,823,529 หน่วยจัดสรรให้แก่ประชาชนทั่วไปที่จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนในครั้งนี้อาจไม่เกิน 3,683,333 หน่วย และจัดสรรให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทและ/หรือบริษัทย่อยจำนวน [●] หน่วย) ใช้สิทธิซื้อหุ้น และหุ้นดังกล่าวได้เข้าซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย



14. ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ เป็นจำเลยรวม 11 คดี โดยค่าเสียหายของแต่ละคดีและค่าเสียหายรวมของ 9 คดี (ไม่รวม 2 คดีซึ่ง บริษัท โซคชัย หรือ เพอร์ดี แอนด์ ลอว์ เซ็นเตอร์ จำกัด ทุนความผู้ดูแลและรับผิดชอบคดีความต่างๆของ

บริษัทฯ ได้ให้ความเห็นว่าโจทก์ไม่สามารถฟ้องบริษัทฯ ได้เนื่องจากบริษัทฯ ไม่ได้เกี่ยวข้องแต่อย่างใด) มีจำนวนไม่เกินกว่าร้อยละ 5 ของส่วนของผู้ถือหุ้นและไม่มีผลกระทบในด้านลบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ



15. โครงสร้างการถือหุ้น

15.1 หลักทรัพย์ของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 857,711,687 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 857,711,687 หุ้นมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยเป็นทุนชำระแล้วจำนวน 714,704,825 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 714,704,825 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และในระหว่างปีบริษัทยังคงดำเนินการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และร่างหนังสือชี้ชวน (แบบ filing) ให้แก่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ตาม

มติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2555 เมื่อวันที่ 24 ตุลาคม 2555

และเมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2556 บริษัทฯ ได้จัดสรรจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยครั้งที่ 1 (SENA-WA) จำนวน 2,200,000 หุ้น เรียบร้อยแล้ว

15.2 ผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 ลำดับแรก (รวมผู้ที่เกี่ยวข้องตามมาตรา 258 แห่ง พรบ. หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535) ณ วันที่ 30 สิงหาคม 2556 มีรายชื่อดังต่อไปนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น		การถือหุ้น	
		จำนวนหุ้น (หุ้น)	(%)
1	นายธีรวัฒน์ ธัญลักษณ์ภาคย์	223,676,458	31.30
2	นางสาวเกสรดา ธัญลักษณ์ภาคย์	101,911,764	14.26
3	นางจินดาชญา เต่นไพศาล	38,147,058	5.34
4	นางสาวอุมาพร ธัญลักษณ์ภาคย์	20,794,117	2.91
5	นางสาวศรวิรัตน์ ธัญลักษณ์ภาคย์	17,720,588	2.48
6	Mr. Kenneth Rudy Kamon	16,698,000	2.34
7	นายชัชวาลย์ เอื้ออารีธรรม	15,967,400	2.23
8	นางฉวี เจียรสุวรรณ	15,722,235	2.20
9	UBS (Luxembourg) S.A.	14,163,100	1.98
10	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	11,272,232	1.58
11	ผู้ถือหุ้นรายย่อย	283,631,873	33.38
รวมทั้งหมด		714,704,825	100.0
ทุนจดทะเบียน		857,711,687	บาท
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว		714,704,825	บาท

15.3 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

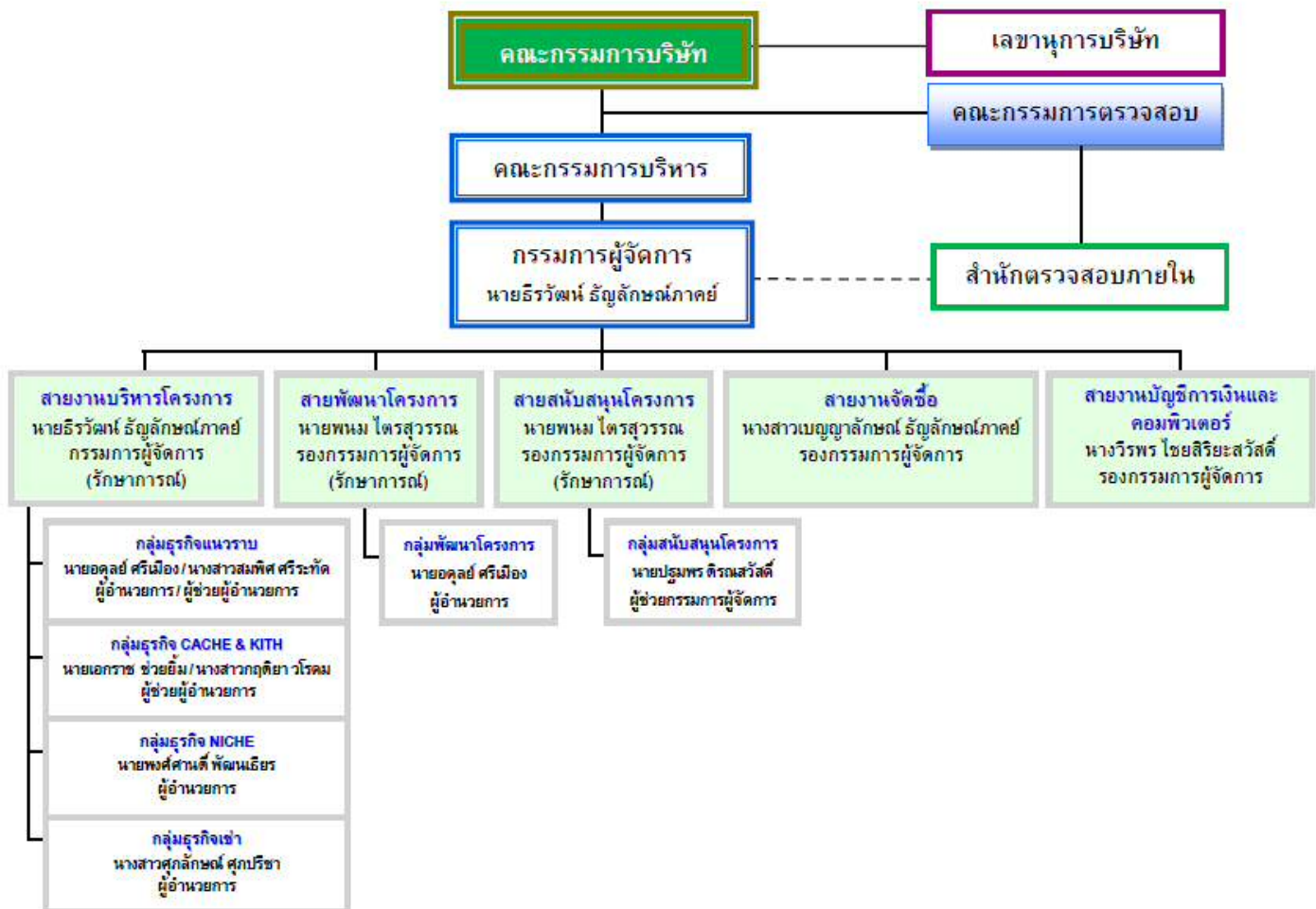
บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีนโยบายจ่ายเงินปันผลในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคลในแต่ละปีของงบการเงิน ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผลให้นำปัจจัยต่างๆ ต่อไปนี้มา

พิจารณาประกอบ เช่น ผลการดำเนินงาน และฐานะทางการเงินของบริษัทฯ สภาพคล่องของบริษัทฯ การขยายธุรกิจ และปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องในการบริหารงานของบริษัทฯ ซึ่งการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวข้างต้นจะต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัท หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี)



16. โครงสร้างการจัดการ

16.1 โครงสร้างองค์กร (Organization Chart)



หมายเหตุ : ปัจจุบัน บริษัทฯ ได้ว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญภายนอกในการตรวจสอบระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ (สำนักงานงศ์คณิตการบัญชี)



โครงสร้างการจัดการของบริษัทประกอบด้วย
คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบและ
คณะกรรมการบริหาร ซึ่งมีองค์ประกอบ คุณสมบัติ

และการแบ่งแยกหน้าที่และความรับผิดชอบอย่าง
ชัดเจน ดังรายละเอียดต่อไปนี้

★ คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการ 10 ท่าน ดังนี้

1. นายวิเชียร รัตนะพีระพงศ์	ประธานกรรมการบริษัท ประธานกรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ
2. นายกมล ธรรมาณิชาพันธ์	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ
3. พลเอกบุญศักดิ์ กำแหงฤทธิรงค์ ⁽¹⁾	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ
4. นายปราโมทย์ โชติมงคล ⁽²⁾	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ
5. ศาสตราจารย์ไชยยศ เหมะรัชตะ	กรรมการและกรรมการอิสระ
6. พลตำรวจเอกอภิวิชิต สุพรรณเภสัช	กรรมการและกรรมการอิสระ
7. นายธีรวัฒน์ รัชต์ลักษณ์ภาคย์	กรรมการ ประธานกรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ
8. นางสาวเบญจลักษณ์ รัชต์ลักษณ์ภาคย์	กรรมการ
9. นางสาวเกษรา รัชต์ลักษณ์ภาคย์	กรรมการ
10. นางวีรพร ไชยศิริยะสวัสดิ์	กรรมการ และเลขานุการบริษัท
11. นางสาวอุมาพร รัชต์ลักษณ์ภาคย์	กรรมการ

หมายเหตุ ⁽¹⁾พลเอกบุญศักดิ์ กำแหงฤทธิรงค์ ลาออกจากกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 10 เมษายน 2556

⁽²⁾นายปราโมทย์ โชติมงคลรับตำแหน่งกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2556

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

นายธีรวัฒน์ รัชต์ลักษณ์ภาคย์ หรือ นางสาว
เบญจลักษณ์ รัชต์ลักษณ์ภาคย์ หรือ นางสาวอุมาพร
รัชต์ลักษณ์ภาคย์ ลงลายมือชื่อร่วมกันสองคน และ
ประทับตราสำคัญของบริษัท

ตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือตามหน่วยงานอื่น ๆ
กำหนด เป็นต้น

ขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบ

ของคณะกรรมการ

1. ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์
ข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติของที่ประชุมผู้
ถือหุ้น เว้นแต่ในเรื่องที่ต้องได้รับอนุมัติจากที่
ประชุมผู้ถือหุ้น การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และ
การซื้อขายสินทรัพย์ที่สำคัญตามกฎหมายเกณฑ์ของ

2. พิจารณานุมัตินโยบายธุรกิจ เป้าหมาย
แผนการดำเนินงาน กลยุทธ์ธุรกิจ และ
งบประมาณประจำปี

3. พิจารณานุมัติแต่งตั้งบุคคลที่มีคุณสมบัติและไม่
มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดใน พ.ร.บ.บริษัท
มหาชนพ.ศ. 2535 และกฎหมายว่าด้วย
หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงประกาศ
ข้อบังคับ และ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องกับ
ตำแหน่งกรรมการ ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการ
ว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกจากออกตามวาระ



4. พิจารณาแต่งตั้งกรรมการบริหาร โดยเลือกจากกรรมการของบริษัท พร้อมทั้งกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการบริหาร
5. พิจารณาแต่งตั้งกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ โดยพิจารณาจากคุณสมบัติและลักษณะต้องห้ามของกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ ตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงประกาศข้อบังคับ และ/หรือ ระเบียบที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์ หรือเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบของบริษัท ต่อไป
6. พิจารณากำหนดและแก้ไขเปลี่ยนแปลงชื่อกรรมการซึ่งมีอำนาจผูกพันบริษัท ได้
7. แต่งตั้งบุคคลอื่นใดให้ดำเนินกิจการของบริษัท ภายใต้การควบคุมของคณะกรรมการ หรืออาจมอบอำนาจเพื่อให้บุคคลดังกล่าวมีอำนาจ และ/หรือ ภายในเวลาตามที่คณะกรรมการเห็นสมควร ซึ่งคณะกรรมการอาจยกเลิก เพิกถอน เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขอำนาจนั้นๆ ได้
8. พิจารณานุมัติการทำรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ เว้นแต่รายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ ในการพิจารณานุมัติดังกล่าวจะเป็นไปตามประกาศ ข้อบังคับ และ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องกับตลาดหลักทรัพย์
9. พิจารณานุมัติการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน เว้นแต่รายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ ในการพิจารณานุมัติดังกล่าวจะเป็นไปตามประกาศ ข้อบังคับ และ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องกับตลาดหลักทรัพย์
10. พิจารณานุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้น เมื่อเห็นได้ว่าบริษัท มีกำไรพอสมควรที่จะทำเช่นนั้น และรายงานการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมผู้ถือหุ้นคราวต่อไป

ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทนั้น จะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้คณะกรรมการบริษัท หรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริษัทสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต.) สำหรับทั้งบริษัท และบริษัทย่อย

★ คณะกรรมการตรวจสอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทประกอบด้วยกรรมการ 3 ท่าน ดังนี้

1. นายวิเชียร รัตนะพีระพงศ์	ประธานกรรมการตรวจสอบ
2. นายกมล ธรรมาณิชานนท์	กรรมการตรวจสอบ
3. พลเอกบุญศักดิ์ กำแหงฤทธิ์วงศ์ ⁽¹⁾	กรรมการตรวจสอบ
4. นายปราโมทย์ โชติมงคล ⁽²⁾	กรรมการตรวจสอบ

หมายเหตุ นายกมล ธรรมาณิชานนท์ เป็นกรรมการตรวจสอบผู้มีความรู้ประสบการณ์ในการสอบทานงบการเงิน

⁽¹⁾พลเอกบุญศักดิ์ กำแหงฤทธิ์วงศ์ ลาออกจากกรรมการตรวจสอบ เมื่อวันที่ 10 เมษายน 2556

⁽²⁾นายปราโมทย์ โชติมงคลรับตำแหน่งกรรมการตรวจสอบ เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2556



ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของ คณะกรรมการตรวจสอบ

1. สอบทานให้บริษัทมีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเปิดเผยอย่างเพียงพอ
2. สอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายใน (Internal Control) และระบบการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ โดยสอบทานร่วมกับผู้สอบบัญชีและพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายในตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้งโยกย้าย เลิกจ้างหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายในหรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน
3. สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
4. พิจารณาคัดเลือกเสนอแต่งตั้งบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทและเสนอคำตอบแทนของบุคคลดังกล่าวรวมทั้งเข้าร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
5. พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ทั้งนี้เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท
6. จัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัทซึ่ง

รายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบและต้องประกอบด้วยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (ก) ความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้องครบถ้วนเป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินของบริษัท
 - (ข) ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัท
 - (ค) ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
 - (ง) ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี
 - (จ) ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - (ฉ) จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบและการเข้าร่วมประชุมของกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน
 - (ช) ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมาย (Charter)
 - (ซ) รายการอื่นที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบภายใต้ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
7. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทมอบหมายด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ



★ คณะกรรมการบริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ มีกรรมการบริหารจำนวน 5 ท่าน ประกอบด้วย

1. นายธีรวัฒน์ ธัญลักษณ์ภาคย์	ประธานกรรมการบริหาร
2. นางสาวเบญจลักษณ์ ธัญลักษณ์ภาคย์	กรรมการบริหาร
3. นางวีรพร ไชยสิริยะสวัสดิ์	กรรมการบริหาร
4. นายพนม ไตรสุวรรณ	กรรมการบริหาร
5. นายปฐมพร ตีรณสวัสดิ์	กรรมการบริหาร

ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบ

ของคณะกรรมการบริหาร

- จัดทำและนำเสนอแผนนโยบายทางธุรกิจ เป้าหมาย แผนการดำเนินงาน กลยุทธ์ทางธุรกิจ และงบประมาณประจำปีของบริษัทฯ เพื่อขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริหาร
- กำหนดแผนธุรกิจ อำนาจการบริหารงาน และงบประมาณของบริษัทฯ เพื่อขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริหาร
- ควบคุมการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามนโยบายธุรกิจ เป้าหมาย แผนการดำเนินงาน กลยุทธ์ธุรกิจ และงบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและเอื้อต่อสภาพธุรกิจ
- มีอำนาจพิจารณาอนุมัติการกู้หรือการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน รวมตลอดถึงการชำระหรือการใช้จ่ายเงินเพื่อธุรกรรมตามปกติธุรกิจของบริษัทฯ เช่น การใช้จ่ายเงินเพื่อการลงทุน เพื่อการจัดซื้อที่ดินหรือจัดซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง การลงทุนก่อสร้าง และใช้จ่ายเพื่อการดำเนินงานต่างๆทั้งนี้ภายในวงเงินสำหรับแต่ละรายการไม่เกินกว่า 700 ล้านบาท หรือจำนวนเทียบเท่า หรือเป็นไปตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย
- กำหนดโครงสร้างองค์กรและการบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพ โดยครอบคลุมทั้งเรื่องการคัดเลือก
- การฝึกอบรม การว่าจ้าง และการเลิกจ้างของพนักงานของบริษัทฯ ที่เป็นคณะผู้บริหาร หรือผู้บริหารระดับสูง โดยอาจมอบหมายให้กรรมการผู้จัดการเป็นผู้มีอำนาจลงนามในสัญญาจ้างแรงงาน
- กำกับดูแล และอนุมัติเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯ และอาจแต่งตั้งหรือมอบหมายให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งหรือหลายคนกระทำการ อย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการบริหารตามที่เห็นสมควรได้ และคณะกรรมการบริหารสามารถยกเลิก เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขอำนาจนั้นๆ ได้
- ปฏิบัติหน้าที่อื่นใด ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวข้างต้นให้แก่คณะกรรมการบริหารนั้น ห้ามมิให้กรรมการบริหารซึ่งมีส่วนได้เสีย มีความขัดแย้ง หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัทหรือบริษัทย่อยในเรื่องใดออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้น ซึ่งการอนุมัติรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าวอาจต้องดำเนินการตามประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องหลักเกณฑ์ วิธีการ และการเปิดเผยรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทจดทะเบียน



★ คณะผู้บริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ มีผู้บริหารจำนวน 5 ท่าน ประกอบด้วย

1. นายธีรวัฒน์ ธีรลักษณ์ภาคย์	กรรมการผู้จัดการ กลุ่มงานบริหารโครงการ (รักษาการณ์)
2. นางสาวเบญจลักษณ์ ธีรลักษณ์ภาคย์	รองกรรมการผู้จัดการ กลุ่มงานจัดซื้อ
3. นางวีรพร ไชยสิริยะสวัสดิ์	รองกรรมการผู้จัดการ กลุ่มงานบัญชีการเงินและคอมพิวเตอร์
4. นายพนม ไตรสุวรรณ	รองกรรมการผู้จัดการ กลุ่มงานสนับสนุนโครงการ และ รองกรรมการผู้จัดการ กลุ่มงานพัฒนาโครงการ (รักษาการณ์)
5. นายปฐมพร ตีรณสวัสดิ์	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ ฝ่ายสนับสนุนโครงการ

ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของ กรรมการผู้จัดการ

- มีอำนาจควบคุมการบริหารงานของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามนโยบายที่คณะกรรมการบริษัท หรือคณะกรรมการบริหารกำหนดไว้ และรายงานผลการดำเนินงานต่อคณะกรรมการบริษัท หรือคณะกรรมการบริหาร ตามลำดับ
- พิจารณาการจัดสรรงบประมาณประจำปีให้ฝ่ายบริหารจัดทำเพื่อนำเสนอให้คณะกรรมการบริหารพิจารณาอนุมัติ รวมทั้งควบคุมการใช้จ่ายงบประมาณประจำปีของแต่ละหน่วยงาน
- พิจารณาประเมินการดำเนินงานของบริษัทฯ อย่างสม่ำเสมอ เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากปัจจัยต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นภายในหรือภายนอกบริษัทฯ
- มีอำนาจสั่งการ ออกระเบียบ ประกาศ บันทึก เพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปตามนโยบายของคณะกรรมการบริษัท หรือคณะกรรมการบริหาร หรือเพื่อผลประโยชน์ของบริษัทฯ
- มีอำนาจพิจารณาอนุมัติการจัดซื้อ และใช้จ่ายเงินในเรื่องที่เกี่ยวกับการดำเนินงานตามปกติของบริษัทฯ ซึ่งรวมถึง การจัดซื้อที่ดิน
- การอนุมัติการจัดซื้อสินค้าวัสดุก่อสร้างและบริการอื่นที่เกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร และรายจ่ายลงทุนให้เป็นตามงบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท หรือคณะกรรมการบริหาร ภายในวงเงินสำหรับแต่ละรายการไม่เกิน 100 ล้านบาท
- พิจารณาการนำสิทธิและทรัพย์สินของบริษัทฯ ไปก่อภาระผูกพันใดกับบุคคล บริษัท ห้างร้าน หรือสถาบันการเงิน เพื่อนำเสนอคณะกรรมการบริหารอนุมัติ
- พิจารณาผลกำไรและขาดทุนของบริษัทฯ การเสนอจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลหรือเงินปันผลประจำปี เพื่อเสนอคณะกรรมการบริษัทอนุมัติ
- ดำเนินการใดๆ เพื่อสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัทฯ ตามการให้อำนาจจากคณะกรรมการบริษัท ซึ่งอยู่ภายใต้นโยบายคณะกรรมการบริษัท

ทั้งนี้ การมอบอำนาจหน้าที่ของกรรมการผู้จัดการดังกล่าวข้างต้น จะไม่รวมถึงอำนาจที่ทำให้



กรรมการผู้จัดการสามารถอนุมัติรายการที่ดิน หรือ บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใด (ตามข้อบังคับ บริษัท และตามที่สำนักงาน ก.ล.ด. กำหนด) ทำกับ บริษัท หรือบริษัทย่อย

นอกจากนี้ สำหรับบริษัทย่อยของบริษัท กำหนดให้คณะกรรมการของบริษัทย่อยนั้นๆ มีอำนาจพิจารณาอนุมัติการจัดซื้อ และใช้จ่ายเงินในเรื่องที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท ซึ่งรวมถึงการจัดซื้อที่ดิน การอนุมัติการจัดซื้อสินค้าวัสดุก่อสร้างและ

บริการอื่นที่เกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร และรายจ่ายลงทุนให้เป็นตามงบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท หรือคณะกรรมการบริหารของบริษัท ภายในวงเงินสำหรับแต่ละรายการไม่เกิน 50 ล้านบาท โดยหากรายการดังกล่าวมีจำนวนเกินกว่า 50 ล้านบาท รายการดังกล่าวต้องได้รับการพิจารณาอนุมัติโดยคณะกรรมการบริหารของบริษัท และหากมีจำนวนเกินกว่า 100 ล้านบาท รายการดังกล่าว ต้องได้รับการพิจารณาอนุมัติโดยคณะกรรมการของบริษัท

✦ เลขานุการบริษัท

เลขานุการบริษัท ได้แก่ นางวีรพร ไชยสิริยะสวัสดิ์

ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของ เลขานุการบริษัท

1. จัดทำและเก็บรักษาเอกสารดังต่อไปนี้

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

2. เก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสียที่รายงานโดยกรรมการหรือผู้บริหาร และส่งสำเนารายงานดังกล่าวให้ประธานกรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบทราบภายในเจ็ดวันทำการ นับแต่วันที่บริษัทได้รับรายงานนั้น

3. จัดทำระบบการเก็บรักษาเอกสารและหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการแสดงข้อมูลดังต่อไปนี้ รวมทั้งดูแลให้มีการเก็บรักษาเอกสารหรือหลักฐานดังกล่าวให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ในระยะเวลาไม่น้อยกว่าห้าปีนับแต่

วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าวการเก็บรักษาเอกสารและหลักฐานข้างต้น หมายความว่ารวมถึงการเก็บรักษาด้วยระบบคอมพิวเตอร์หรือระบบอื่นใดที่สามารถเรียกดูได้โดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงข้อความ

- (ก) การให้ข้อมูลประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- (ข) งบการเงินและรายงานเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทหรือรายงานอื่นใดที่ต้องเปิดเผยตามมาตรา 56 มาตรา 57 มาตรา 58 หรือมาตรา 199 แห่ง พรบ.หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
- (ค) ความเห็นของบริษัทเมื่อมีผู้ทำคำเสนอซื้อหุ้นของบริษัทจากผู้ถือหุ้นเป็นการทั่วไป
- (ง) การให้ข้อมูลหรือรายงานอื่นใดเกี่ยวกับกิจการที่บริษัทจัดทำขึ้นเพื่อเผยแพร่ต่อผู้ถือหุ้นหรือประชาชนทั่วไป ตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนกำหนด

- ในกรณีที่เลขานุการบริษัทพ้นจากตำแหน่งไม่ว่าจะปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้คณะกรรมการแต่งตั้งเลขานุการบริษัทคนใหม่ภายในเก้าสิบวันนับแต่วันที่เลขานุการบริษัทคนเดิมพ้นจากตำแหน่งหรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้

รวมทั้งข้อพิพาทหรือการถูกฟ้องร้องที่อยู่ระหว่าง
ตัดสิน

องค์ประกอบและการสรรหา แต่งตั้ง ถอดถอน หรือพ้นจากตำแหน่งกรรมการบริษัทนั้น ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของบริษัท ซึ่งที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะเลือกตั้งกรรมการตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

1. ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับจำนวนหุ้นที่ตนถือ

2. ผู้ถือหุ้นแต่ละคนจะใช้คะแนนเสียงที่มีอยู่ทั้งหมดตาม 1. เลือกตั้งบุคคลคนเดียวหรือหลายคนเป็นกรรมการก็ได้ แต่จะแบ่งแยกคะแนนเสียงที่ตนมีอยู่ให้แก่บุคคลใดมากน้อยเพียงใดไม่ได้

3. บุคคลซึ่งได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับลงมาเป็นผู้ได้รับการเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่ากับจำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมามีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือ



พึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ให้ผู้เป็นประธานในที่ประชุมที่เลือกตั้งกรรมการคราวนั้นเป็นผู้มีสิทธิออกเสียงชี้ขาด

ในการประชุมสามัญประจำปีทุกครั้ง ให้กรรมการออกจากตำแหน่ง 1 ใน 3 เป็นอัตรา โดยให้กรรมการที่

อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดเป็นผู้ออกจากตำแหน่งก่อน ถ้าจำนวนกรรมการที่ออกแบ่งให้ตรงเป็น 3 ส่วนไม่ได้ ให้กรรมการออกตามจำนวนใกล้เคียงที่สุดกับส่วน 1 ใน 3

• องค์ประกอบและการสรรหากรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท จะต้องเป็นกรรมการบริษัทซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท และมีคุณสมบัติตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงประกาศ ข้อบังคับ และ/หรือระเบียบของตลาดหลักทรัพย์กำหนด โดยมีจำนวนไม่น้อยกว่า 3 ท่าน ทั้งนี้ กรรมการตรวจสอบอย่างน้อย 1 ท่าน ต้องเป็นผู้มีความรู้ด้านการบัญชีและการเงิน โดยคณะกรรมการตรวจสอบที่สรรหามาได้จะต้องมีคุณสมบัติเกี่ยวกับความเป็นอิสระ กล่าวคือ

1. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วมหรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ทั้งนี้ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้นๆ ด้วย

2. ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน พนักงาน ลูกจ้าง ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนวันที่ได้รับการแต่งตั้ง

3. ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิตหรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมาย ในลักษณะที่เป็นบิดามารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็น

ผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท หรือบริษัทย่อย

4. ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ หรือผู้บริหารของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนวันที่ได้รับการแต่งตั้ง

ความสัมพันธ์ทางธุรกิจตามวรรคหนึ่ง รวมถึงการทำรายการทางการค้าที่กระทำเป็นปกติเพื่อประกอบกิจการ การเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้กู้ยืม ค่าประกัน การใช้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติการณ์อื่นทำนองเดียวกัน ซึ่งเป็นผลให้บริษัท หรือคู่สัญญามีภาระหนี้ที่ต้องชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่ง ตั้งแต่ร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของผู้ขออนุญาตหรือตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า ทั้งนี้การคำนวณภาระหนี้ดังกล่าวให้เป็นไปตามวิธีการคำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ว่าด้วยการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยอนุโลมแต่ในการพิจารณาภาระหนี้ดังกล่าว ให้



นับรวมภาระหนี้ที่เกิดขึ้นในระหว่าง 1 ปีก่อนวันที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบุคคลเดียวกัน

5. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง และไม่เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหาร หรือหุ้นส่วนผู้จัดการของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งสังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนวันที่ได้รับการแต่งตั้ง

6. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมาย หรือที่ปรึกษาทางการเงิน หรือผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปีจากบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้บริการทางวิชาชีพเป็นนิติบุคคล ให้รวมถึงการเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหารหรือหุ้นส่วนผู้จัดการ ของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนวันที่ได้รับการแต่งตั้ง

• **องค์ประกอบและการสรรหากรรมการบริหาร**

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้เสนอการแต่งตั้งบุคคลเพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการบริหารในคณะ

7. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท

8. ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทหรือบริษัทย่อยหรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วนหรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงานลูกจ้าง พนักงานที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำหรือถือหุ้นเกินร้อยละหนึ่งของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่นซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทหรือบริษัทย่อย

9. ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท

กรรมการอิสระที่มีคุณสมบัติตาม 1-8 อาจได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทให้ตัดสินใจในการดำเนินกิจการของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง โดยมีการตัดสินใจในรูปแบบขององค์คณะ (Collective Decision) ได้

กรรมการบริหาร โดยเลือกตั้งจากกรรมการ และ/หรือผู้บริหารจำนวนหนึ่งตามที่เห็นสมควร



★ ค่าตอบแทนของกรรมการและผู้บริหาร

ค่าตอบแทนกรรมการ

ตารางแสดงค่าตอบแทนกรรมการของบริษัทฯในปี 2556 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง	ค่าเบี้ยประชุม (บาท)	
		ปี 2555	ปี 2556
1. นายวิเชียร รัตนะพีระพงศ์	ประธานกรรมการ	180,000	150,000
2. นายกมล ธรรมาณิชานนท์	กรรมการ	100,000	80,000
3. พลเอกบุญศักดิ์ กำแหงฤทธิ์รังค์ ⁽¹⁾	กรรมการ	100,000	20,000
4. นายปราโมทย์ โชติมงคล ⁽²⁾	กรรมการ	-	60,000
5. ศาสตราจารย์ไชยยศ เหมะรัชตะ	กรรมการ	80,000	80,000
6. พลตำรวจเอกอภิสิทธิ์ สุพรรณเภสัช	กรรมการ	120,000	80,000
7. นายธีรวัฒน์ รัชฎลักษณ์ภาคย์	กรรมการ	60,000	50,000
8. นางสาวเบญจลักษณ์ รัชฎลักษณ์ภาคย์	กรรมการ	60,000	50,000
9. นางสาวเกษรา รัชฎลักษณ์ภาคย์	กรรมการ	60,000	50,000
10. นางสาวอุมาพร รัชฎลักษณ์ภาคย์	กรรมการ	60,000	50,000
11. นางวีรพร ไชยสิริยะสวัสดิ์	กรรมการ	60,000	50,000
รวม		880,000	720,000

หมายเหตุ

⁽¹⁾พลเอกบุญศักดิ์ กำแหงฤทธิ์รังค์ ลาออกจากกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 10 เมษายน 2556

⁽²⁾นายปราโมทย์ โชติมงคลรับตำแหน่งกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2556

ตารางแสดงค่าตอบแทนกรรมการตรวจสอบในปี 2556 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง	ค่าเบี้ยประชุม (บาท)	
		ปี 2555	ปี 2556
1. นายวิเชียร รัตนะพีระพงศ์	ประธานกรรมการตรวจสอบ	100,000	140,000
2. นายกมล ธรรมาณิชานนท์	กรรมการตรวจสอบ	40,000	60,000
3. พลเอกบุญศักดิ์ กำแหงฤทธิ์รังค์ ⁽¹⁾	กรรมการตรวจสอบ	50,000	10,000
4. นายปราโมทย์ โชติมงคล ⁽²⁾	กรรมการตรวจสอบ	-	40,000
รวม		190,000	250,000

หมายเหตุ

⁽¹⁾พลเอกบุญศักดิ์ กำแหงฤทธิ์รังค์ ลาออกจากกรรมการตรวจสอบ เมื่อวันที่ 10 เมษายน 2556

⁽²⁾นายปราโมทย์ โชติมงคลรับตำแหน่งกรรมการตรวจสอบ เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2556



ค่าตอบแทนผู้บริหาร

ตารางแสดงค่าตอบแทนผู้บริหารของบริษัทฯ ในปี 2556 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

ประเภท	ปี 2555		ปี 2556	
	จำนวน (ราย)	ค่าตอบแทน (บาท)	จำนวน (ราย)	ค่าตอบแทน (บาท)
เงินเดือนและโบนัส	5	7,577,485	5	7,814,123
รวม	5	7,577,485	5	7,814,123

ค่าตอบแทนอื่นที่ไม่เป็นตัวเงิน

- ไม่มี -



17. การกำกับดูแลกิจการ

คณะกรรมการบริษัทยึดนโยบายการปฏิบัติตามหลักการบริหารจัดการที่มีระบบและกระบวนการกำกับดูแลกิจการที่ดีเป็นปัจจัยสำคัญในการเสริมสร้างองค์กรให้มีระบบและมีประสิทธิภาพ โดยยึดมั่นที่จะดำเนินธุรกิจตามแนวของบรรษัทภิบาลที่ดี เพื่อสร้างกลไก ในการนำมาซึ่งความสำเร็จในการดำเนินธุรกิจเพื่อให้เกิดประสิทธิภาพและประสิทธิผล และก่อให้เกิดความเป็นธรรมกับทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ ไม่ว่าจะเป็นผู้ถือหุ้น ผู้มีส่วนได้เสีย คณะกรรมการ คณะผู้บริหาร และบุคลากรของบริษัทฯ และเพื่อให้สอดคล้องกับทิศทางเดียวกับที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้กำหนด โดยแบ่งเป็น 5 หมวดดังต่อไปนี้

หมวดที่ 1 : สิทธิของผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญกับสิทธิของผู้ถือหุ้นโดยไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการละเมิดหรือการรอนสิทธิของผู้ถือหุ้น รวมถึงได้อำนวยความสะดวกแก่ผู้ถือหุ้นในการใช้สิทธิต่างๆ จึงได้มีการกำหนดแนวทางการดำเนินงาน เพื่อสร้างความมั่นใจว่าผู้ถือหุ้นได้รับการคุ้มครองสิทธิขั้นพื้นฐาน ดังนี้

- บริษัทฯ จะแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทุกท่านทราบถึงความคืบหน้าการดำเนินงานของกิจการอย่างสม่ำเสมอ โดยการแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบโดยตรงหรือผ่านทางตลาดหลักทรัพย์ฯ
- บริษัทฯ ได้จัดให้มีการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 1 ครั้ง ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี (31 ธันวาคมของปี) และหากมีวาระพิเศษเป็นกรณีเร่งด่วน บริษัทฯ อาจเรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นได้ตามความจำเป็น
- 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 ได้ถือปฏิบัติให้มีการแถลงแก่ผู้ถือหุ้นให้ทราบถึงสิทธิตามข้อบังคับบริษัท ในการเข้าร่วมประชุมและการลงมติใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนและสิทธิในการ



แสดงความเห็น และเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นที่มาประชุมล่าช้าสามารถเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนได้ รวมทั้งมีนโยบายละเว้นการกระทำใดๆ อันเป็นการจำกัดโอกาสของผู้ถือหุ้น และจัดขั้นตอนในการลงทะเบียนเข้าประชุม และวิธีการออกเสียงลงมติที่ไม่ยุ่งยากซับซ้อน เพื่ออำนวยความสะดวกในการใช้สิทธิต่อผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ ประธานกรรมการหรือประธานที่ประชุม จะจัดสรรเวลาในการประชุมอย่างเพียงพอและเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถาม และแสดงความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะต่างๆ อย่างเท่าเทียมกัน รวมทั้งมีการบันทึกการประชุมผู้ถือหุ้น ประเด็นต่างๆ ที่เห็นว่าสำคัญไว้ในรายงานการประชุมด้วย โดยประธานที่ประชุม คณะกรรมการ และกรรมการที่ดำรงตำแหน่งเฉพาะเรื่องต่างๆ ได้เข้าร่วมประชุมเพื่อให้ข้อมูลและตอบข้อซักถามในเรื่องที่เกี่ยวข้องด้วย

- หลังเสร็จสิ้นการประชุมผู้ถือหุ้นบริษัท จะทำการแจ้งมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นแก่ตลาดหลักทรัพย์ และจัดทำรายงานการประชุมให้แล้วเสร็จและเผยแพร่ผ่านเว็บไซต์ของบริษัท ภายใน 14 วันนับจากวันที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อให้ผู้ถือหุ้นแสดงความคิดเห็นและตรวจสอบได้

หมวดที่ 2 : การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียม

บริษัท ได้ตระหนักถึงการสร้างความเท่าเทียมกันให้เกิดกับผู้ถือหุ้นทุกราย ทุกกลุ่ม ไม่ว่าจะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นส่วนน้อย นักลงทุนสถาบัน หรือผู้ถือหุ้นต่างชาติ โดยบริษัท มีการกำหนดแนวทางปฏิบัติ ดังนี้

- กรณีที่ผู้ถือหุ้นรายใดแจ้งความประสงค์มายังบริษัท ในการที่จะขอเสนอให้เพิ่มวาระการประชุมผู้ถือหุ้นในเรื่องใดเรื่องหนึ่งไม่น้อยกว่า 3 วันทำการก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น ซึ่งทางคณะกรรมการบริษัทพิจารณาแล้วมีความเห็นว่าวาระดังกล่าวเป็นประโยชน์ต่อบริษัท และผู้ถือหุ้นบริษัท มีนโยบายที่จะอำนวยความสะดวกในการนำเสนอวาระดังกล่าวเข้าที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยจะดำเนินการแจ้งเพิ่มวาระการประชุมให้ผู้ถือหุ้นทราบผ่านทางตลาดหลักทรัพย์
- กรณีที่ผู้ถือหุ้นรายใดแจ้งความประสงค์มายังบริษัท ในการที่จะขอเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท โดยได้แจ้งความประสงค์ผ่านมายังบริษัท พร้อมจัดส่งข้อมูลประกอบการพิจารณาด้านคุณสมบัติ และหนังสือแสดงความยินยอมของบุคคลที่ได้รับการเสนอชื่อมาอย่างครบถ้วน ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 เดือนก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น บริษัท มีนโยบายที่จะพิจารณาบุคคลดังกล่าวเข้าดำรงตำแหน่งแทนกรรมการที่ครบกำหนดออกตามวาระในแต่ละปี และนำเสนอเข้าที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาลงมติต่อไป
- บริษัท ได้ดำเนินการให้ผู้ถือหุ้นทุกรายได้รับข้อมูลของบริษัทอย่างถูกต้องเพียงพอ ทันเวลา และเท่าเทียมกันเกี่ยวกับวันประชุม วาระการประชุม และรายละเอียดในแต่ละวาระเพื่อประกอบการตัดสินใจในการประชุมผู้ถือหุ้น ดังนั้นในการประชุมผู้ถือหุ้นทุกครั้ง บริษัท ได้จัดส่งหนังสือนัดประชุม



เกินกว่าระยะเวลาที่กำหนดไว้ตามกฎหมาย และยังสามารถเผยแพร่ข้อมูลประกอบวาระการประชุมผู้ถือหุ้นล่วงหน้าไว้บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ ก่อนจัดส่งเอกสาร เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีเวลาศึกษาข้อมูลดังกล่าวได้อย่างละเอียด

- สำหรับผู้ถือหุ้นที่ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองได้ ผู้ถือหุ้นสามารถมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าร่วมประชุมและลงมติแทนได้ พร้อมทั้งบริษัทฯ ยังได้มีการเสนอชื่อกรรมการอิสระหรือบุคคลใดบุคคลหนึ่งเป็นผู้รับมอบฉันทะ โดยได้แนบหนังสือมอบฉันทะแบบ ข. ซึ่งเป็นแบบที่ผู้ถือหุ้นสามารถกำหนดทิศทางการลงคะแนนเสียงได้เองในแต่ละวาระ ซึ่งเป็นรูปแบบของกระทรวงพาณิชย์กำหนดและระบุรายละเอียดของเอกสารประกอบหนังสือมอบฉันทะไว้อย่างชัดเจน ไปพร้อมกับหนังสือนัดประชุม พร้อมทั้งบริษัทฯ ยังได้เผยแพร่หนังสือมอบฉันทะแบบ ก แบบ ข และแบบ ค (สำหรับผู้ถือหุ้นต่างประเทศที่แต่งตั้งคัสโตเดียนในประเทศไทย) ไว้ในเว็บไซต์ของบริษัทฯ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถดาวน์โหลดได้อีกด้วย
- ในการประชุมผู้ถือหุ้นบริษัทฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสามารถลงทะเบียนเข้าร่วมประชุมก่อนเวลาที่กำหนดไว้ในการประชุมผู้ถือหุ้น
- ประทานที่ประชุมจะชี้แจงวิธีการลงมติออกเสียงและดำเนินการประชุมเรียงตามลำดับวาระที่ได้กำหนดไว้ในหนังสือเชิญประชุม โดยจะไม่เพิ่มวาระการประชุมที่ไม่ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้า โดยประธานในที่ประชุมจะ

ชี้แจงรายละเอียดของวาระต่างๆ และเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีสิทธิเท่าเทียมกันในการตรวจสอบการดำเนินงานของบริษัทฯ สอบถาม แสดงความคิดเห็น และเสนอข้อเสนอนั้นๆ ก่อนลงคะแนนและนับคะแนน โดยผู้ถือหุ้นทุกรายสามารถลงคะแนนได้อย่างเท่าเทียมกัน

- ในการประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทฯ ได้กำหนดให้สิทธิออกเสียงในที่ประชุมเป็นไปตามจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นถืออยู่ โดยนับหนึ่งหุ้นสิทธิเท่ากับหนึ่งเสียง ผู้ถือหุ้นทุกรายสามารถลงคะแนนได้อย่างเท่าเทียมกัน และได้มีการดำเนินการให้ผู้ถือหุ้นทุกรายได้รับข้อมูลของบริษัทที่ถูกต้อง เพียงพอทันเวลา และเท่าเทียมกันเกี่ยวกับวันประชุม วาระการประชุม และรายละเอียดในแต่ละวาระ เพื่อประกอบการตัดสินใจในการประชุมผู้ถือหุ้น ประชุมชี้แจงรายละเอียดของวาระต่างๆ แล้ว ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีสิทธิเท่าเทียมกันในการตรวจสอบการดำเนินงานของบริษัทฯ
- บริษัทฯ จัดให้มีการใช้แบบฟอร์มลงคะแนนเสียงและมีแนวทางปฏิบัติที่ชัดเจน เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ซึ่งกรรมการที่ถือหุ้นของบริษัทฯ ทุกท่านถือเป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียรวมถึงกรณีอื่นๆ ถ้าหากกรรมการท่านใดมีส่วนได้เสียในวาระดังกล่าว กรรมการท่านนั้นจะต้องเปิดเผยในที่ประชุมทราบ และไม่มีสิทธิในการออกเสียงในวาระนั้นๆ และสำหรับวาระที่ต้องการให้มีการลงคะแนนเสียง เพื่อให้เกิดความโปร่งใสและสามารถ



ตรวจสอบได้ ในวาระเลือกตั้งกรรมการ บริษัทฯ จะเสนอให้มีการลงมติเลือก กรรมการเป็นรายบุคคล ซึ่งรายชื่อที่ เสนอได้ผ่านการพิจารณาจาก คณะกรรมการของบริษัทแล้ว

- บริษัทฯ มีแนวทางในการป้องกันการใช้ ข้อมูลภายในของบริษัทฯ โดยกำหนด ในคู่มือการปฏิบัติงานของพนักงานใน หัวข้อจริยธรรมและบทลงโทษทางวินัย ซึ่งได้มีการเผยแพร่ให้พนักงานทุกคน ของบริษัทฯ ทราบ
- บริษัทฯ มีนโยบายและวิธีการป้องกันมิ ให้กรรมการ ผู้บริหาร ใช้ประโยชน์จาก ข้อมูลสำคัญอันมีผลต่อการลงทุน โดย บริษัทฯ จะแจ้งมติที่ประชุม คณะกรรมการบริษัททุกครั้งไปยังตลาด หลักทรัพย์ฯ ทันทีก่อนตลาด หลักทรัพย์ฯ เปิดทำการซื้อขาย หลักทรัพย์รอบถัดไป กรรมการและ ผู้บริหารบริษัทจึงไม่มีโอกาสใช้ข้อมูล ภายในเพื่อประโยชน์แห่งตน อีกทั้ง กรรมการและผู้บริหารบริษัทจะต้อง รายงานการถือครองหลักทรัพย์ทุกครั้ง เมื่อมีการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ภายใน 3 วันทำการต่อสำนักงาน ก.ล.ต.

หมวดที่ 3 : บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทฯ เคารพในสิทธิของผู้มีส่วนได้เสีย ทุกกลุ่ม และได้กำหนดเป็นแนวปฏิบัติไว้ใน จรรยาบรรณของบริษัทฯ เพื่อให้เกิดความมั่นใจว่า สิทธิตามกฎหมายใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับผู้มีส่วนได้เสีย ไม่ว่าจะเป็นผู้มีส่วนได้เสียภายใน ได้แก่ พนักงานและ ผู้บริหารของบริษัทฯ และบริษัทย่อย หรือผู้มีส่วนได้ เสียภายนอก ได้แก่ กลุ่มลูกค้า กิจการคู่ค้า ผู้ถือหุ้น ผู้ ลงทุน ผู้สอบบัญชีอิสระ คู่แข่ง ชุมชน ตลอดจน หน่วยงานอื่นๆ ในสังคมจะได้รับการดูแล และบริษัทฯ

ยังตระหนักถึงแรงสนับสนุนจากผู้มีส่วนได้เสียในกลุ่ม ต่างๆ ซึ่งจะสร้างความสามารถในการแข่งขันและสร้าง กำไรให้กับบริษัทฯ และถือเป็นการสร้างความสำเร็จใน ระยะยาวของบริษัทฯ และยังทำให้บริษัทฯ สามารถ ดำเนินกิจการต่อไปได้ด้วยดี มีความมั่นคงโดยตอบ แทนผลประโยชน์ที่เป็นธรรมแก่ทุกฝ่าย โดยทั้งนี้ บริษัทฯ จะปฏิบัติตามข้อกำหนดของกฎหมายและ กฎระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง และจะตระหนักถึงความ รับผิดชอบต่อสังคมและผู้บริโภค และยังคงคำนึงถึงสิทธิ ของผู้มีส่วนได้เสียเหล่านี้และจะดูแลอย่างเป็นธรรม โดยจะรับฟังความคิดเห็นหรือ ข้อเสนอแนะจากผู้มี ส่วนได้เสียดังกล่าว ก่อนการกระทำใดๆ ที่มีผลกระทบต่อ กับผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- ปฏิบัติกับพนักงานอย่างเท่าเทียมเป็น ธรรม และให้ผลตอบแทนที่เหมาะสม
- การซื้อสินค้าและบริการจากคู่ค้าเป็นไป ตามเงื่อนไขทางการค้า รวมถึงปฏิบัติ ต่อคู่ค้าตามสัญญาที่ตกลงกัน
- เอาใจใส่และรับผิดชอบต่อลูกค้ามีความ รับผิดชอบต่อลูกค้าทั้งในด้านคุณภาพ ของที่อยู่อาศัยและการให้บริการ
- ปฏิบัติตามเงื่อนไขการกู้ยืมเงินตาม ข้อตกลงกับเจ้าหนี้ที่ให้การสนับสนุน เงินกู้แก่บริษัทฯ
- ประพฤติตามกรอบกติกาการแข่งขันที่ ดี หลีกเลี่ยงวิธีการที่ไม่สุจริต เพื่อ ทำลายคู่แข่งทางการค้า
- มีความรับผิดชอบต่อสภาพแวดล้อม ของชุมชนและสังคม รวมทั้งให้การ สนับสนุนกิจกรรมในชุมชนเพื่อเกื้อกูล สังคมในวาระและโอกาสที่เหมาะสม

หมวดที่ 4 : การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส



บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อการเปิดเผยที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน โปร่งใส ตรงต่อความเป็นจริง เชื่อถือได้สม่ำเสมอ และทันเวลา แก่ผู้ลงทุนและบุคคลที่เกี่ยวข้องอย่างเท่าเทียมกัน ภายใต้ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และสำนักงาน ก.ล.ต. โดยข้อมูลต่างๆ ได้ถูกเปิดเผยทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษ โดยทั้งนี้ในส่วนของการข่าวสารข้อมูลทั่วไป ข้อมูลรายงานทางการเงิน ตลอดจนข้อมูลสำคัญอื่นที่มีผลต่อราคาหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ข้อมูลที่น่าเสนอแก่นักวิเคราะห์และนักลงทุน บริษัทฯ จะมีช่องทางในการติดต่อกับนักลงทุนและช่องทางในการเปิดเผยข้อมูลผ่านช่องทางต่างๆ ดังนี้

- ผ่านระบบข่าวสารของตลาดหลักทรัพย์ฯ และทางเว็บไซต์ของบริษัทฯ
www.senadevelopment.com
- ข้อมูลทางการเงินซึ่งบริษัทฯ จะนำเสนอข้อมูลทางการเงินทุกครั้งพร้อมกับข้อมูลที่จัดส่งไปยังตลาดหลักทรัพย์ฯ และสำนักงาน ก.ล.ต.
- บริษัทฯ ได้ตั้งหน่วยงานเฉพาะเพื่อดูแลในการเผยแพร่ข้อมูลกับผู้ถือหุ้น นักวิเคราะห์ และสถาบันต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ผู้ลงทุนสามารถสอบถามข้อมูลต่างๆ ดังกล่าวได้ที่ หมายเลขโทรศัพท์ 0-2541-5014-22 หรือ Email address: IR@senadevelopment.com และบริษัทฯ ได้เพิ่มช่องทางการเข้าถึงข้อมูลของผู้ที่สนใจอย่างเท่าเทียมกันโดยเปิดเผยข้อมูลผ่านเว็บไซต์ www.senadevelopment.com
- ในปี 2556 บริษัทฯ ได้มีกิจกรรมในการนำเสนอข้อมูลทั้งทางตรงและทางอ้อม ซึ่งได้แก่การนำเสนอข้อมูลในงานบริษัทจดทะเบียนพบผู้ลงทุนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (Opportunity Day)

(1) โครงสร้างคณะกรรมการบริษัท

บริษัทฯ กำหนดคุณสมบัติของผู้ที่จะมาดำรงตำแหน่งกรรมการเพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยคำนึงถึงประสิทธิภาพและความเชี่ยวชาญจากหลากหลายวิชาชีพในธุรกิจต่างๆ และยังเป็นผู้มีความรู้ ความสามารถ เพื่อจะได้กำกับดูแลบริษัทฯ ให้มีประสิทธิภาพอย่างเพียงพอ การแต่งตั้งกรรมการและกรรมการบริหารจะมีหลักเกณฑ์และกระบวนการสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติที่เหมาะสมด้วยความโปร่งใส เชื่อมั่นได้ โดยผ่านการกลั่นกรองจากคณะกรรมการบริษัท และ/หรือผู้ถือหุ้นแต่งตั้งต่อไป โดยบริษัทฯ กำหนดหน้าที่ความรับผิดชอบของกรรมการ คณะอนุกรรมการ รวมถึงระบุงการดำรงตำแหน่งของกรรมการไว้อย่างชัดเจนในโครงการการจัดการของบริษัทแล้ว

โครงสร้างคณะกรรมการประกอบด้วย กรรมการ 10 ท่าน ซึ่งประกอบด้วย กรรมการอิสระจำนวน 5 ท่าน และมีกรรมการ 3 ท่านเป็นทั้งกรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ และกรรมการที่เป็นผู้บริหารจำนวน 3 ท่าน

ประธานกรรมการบริษัทเป็นบุคคลเดียวกันกับประธานกรรมการตรวจสอบ ซึ่งเป็นกรรมการที่มีความอิสระแยกจากฝ่ายบริหาร อีกทั้งโครงสร้างคณะกรรมการบริษัทมีกรรมการอิสระรวมทั้งสิ้นจำนวน 5 ท่าน จากจำนวนกรรมการบริษัททั้งสิ้น 10 ท่าน ซึ่งทำให้มีการถ่วงดุลอำนาจและการสอบทานการบริหารงานได้

วาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการ ซึ่งสามารถดำรงตำแหน่งได้คราวละ 3 ปี เมื่อครบกำหนดออกตามวาระ คณะกรรมการจะเป็นผู้พิจารณาผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมที่จะเข้ามาเป็นกรรมการแทน โดยจะพิจารณาจากผู้ที่มีความรู้ ความสามารถและประสบการณ์เหมาะสมกับบริษัท ซึ่งกรรมการที่พ้นจากตำแหน่งตามวาระดังกล่าวจะได้รับพิจารณา

หมวดที่ 5 : ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ



เลือกให้กลับมาเป็นกรรมการบริษัทต่อไปได้อีกวาระหนึ่ง

(2) คณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อช่วยในการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ โดยอำนาจและหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบเป็นไปตามรายละเอียดในโครงสร้างการจัดการ

(3) บทบาท หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทมีส่วนร่วมในการกำหนดนโยบาย เป้าหมาย แผนธุรกิจ และงบประมาณของบริษัทฯ ตลอดจนกำกับดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการให้เป็นไปตามแผน และงบประมาณที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล

บริษัทฯ กำหนดนโยบายให้คณะกรรมการบริษัทฯ เป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินรวม และงบประมาณเฉพาะของบริษัทฯ โดยจัดให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้สอบทาน และประเมินระบบการควบคุมภายในให้มีประสิทธิภาพ เพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย และคณะกรรมการบริษัทฯ ได้จัดทำรายงานความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน รวมถึงสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปี งบการเงินดังกล่าวจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย โดยเลือกใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ และใช้ดุลยพินิจอย่างระมัดระวัง และประมาณการที่ดีที่สุดในการจัดทำ รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน เพื่อเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปที่จะได้รับทราบข้อมูลที่แสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานที่ครบถ้วนเป็นจริงและสมเหตุสมผลสำหรับคุณภาพของรายงานทางการเงิน ปรากฏอยู่ในรายงาน ความรับผิดชอบต่อ

คณะกรรมการต่อรายงานทางการเงินในรายงานประจำปี

นอกจากนี้ บริษัทฯ มีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการแต่ละคณะไว้อย่างชัดเจน โดยเฉพาะคณะกรรมการบริหารและกรรมการผู้จัดการ จึงส่งผลให้คณะกรรมการหรือบุคคลดังกล่าวไม่มีอำนาจเบ็ดเสร็จ และมีการถ่วงดุลในมิติที่สำคัญ ซึ่งจะต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) รวมทั้ง กรรมการจะไม่สามารถอนุมัติรายการใดๆ ที่ตนเองหรือบุคคลเกี่ยวข้องและญาติสนิทของตนเองมีส่วนได้เสียในการทำรายการนั้น

คณะกรรมการบริษัทได้จัดให้มีการดำรงรักษาไว้ซึ่งระบบควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพ เพื่อให้มั่นใจได้อย่างมีเหตุผลว่าการบันทึกข้อมูลทางบัญชีมีความถูกต้อง ครบถ้วน และเพียงพอที่จะดำรงรักษาไว้ซึ่งทรัพย์สินและเพื่อให้ทราบจุดอ่อน เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดการทุจริตหรือการดำเนินการที่ผิดปกติดังมีสาระสำคัญ

คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ เป็นผู้ดูแลรับผิดชอบเกี่ยวกับคุณภาพของรายงานทางการเงินและระบบควบคุมภายใน โดยปัจจุบันบริษัทฯ ได้แต่งตั้งสำนักงานวงศ์คณิตการบัญชี ซึ่งเป็นผู้เชี่ยวชาญจากภายนอกเพื่อมาประเมินระบบควบคุมภายในของบริษัทฯ รวมถึงทำหน้าที่ให้คำปรึกษา ตรวจสอบ ประเมิน และติดตามผลของระบบควบคุมภายใน ระบบบริหารความเสี่ยง การกำกับดูแลกิจการ และรายงานตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ

(4) การประชุมคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทจะมีการประชุมเป็นประจำทุก 3 เดือนต่อครั้ง หรืออย่างน้อยปีละ 4 ครั้ง ซึ่งในปี 2556 บริษัทได้ประชุมคณะกรรมการบริษัทจำนวน 5 ครั้ง และนอกจากนี้บริษัทฯ อาจมีการ



จัดการประชุมพิเศษเพิ่มเติมตามความจำเป็น โดยมีการกำหนดวาระชัดเจนล่วงหน้า และมีวาระพิจารณาดิตตามผลการดำเนินงานเป็นประจำ โดยการประชุมแต่ละครั้งจะมีการจัดส่งหนังสือเชิญประชุมพร้อมระเบียบวาระการประชุมก่อนประชุมล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วัน เพื่อให้คณะกรรมการได้มีเวลาอย่างเพียงพอในการศึกษาข้อมูลก่อนการประชุมล่วงหน้าใน

การประชุมประธานกรรมการจะจัดสรรเวลาให้คณะกรรมการแสดงความคิดเห็นอย่างอิสระในประเด็นต่างๆ อย่างเพียงพอ หากกรรมการท่านใดมีส่วนได้เสียกับเรื่องที่พิจารณาจะไม่ร่วมตัดสินใจ ในเรื่องดังกล่าว และมีการจัดทำรายงานการประชุมพร้อมจัดเก็บอย่างเป็นระบบ สามารถตรวจสอบได้

รายละเอียดการเข้าประชุมคณะกรรมการบริษัทและประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ มีดังนี้

รายชื่อคณะกรรมการ	จำนวนครั้งที่เข้าประชุม / จำนวนครั้งการประชุม			
	ปี 2555		ปี 2556	
	การประชุม คณะกรรมการ บริษัท	การประชุม คณะกรรมการ ตรวจสอบ	การประชุม คณะกรรมการ บริษัท	การประชุม คณะกรรมการ ตรวจสอบ
1. นายวิเชียร รัตนะพีระพงศ์	7/7	5/5	5/5	7/7
2. นายกมล ธรรมาณิชาพันธ์	5/7	4/5	4/5	6/7
3. พลเอกบุญศักดิ์ กำแหงฤทธิ์รงค์	5/7	5/5	1/5	1/7
4. นายปราโมทย์ โชติมงคล	-	-	3/5	4/7
5. ศาสตราจารย์ไชยยศ เหมะรัชตะ	4/7	-	4/5	-
6. พลตำรวจเอกอภิสิทธิ์ สุพรรณเภสัช	6/7	-	4/5	-
7. นายธีรวัฒน์ รัชฎาลักษณ์ภาคย์	7/7	-	5/5	-
8. นางสาวเบญญาลักษณ์ รัชฎาลักษณ์ภาคย์	7/7	-	5/5	-
9. นางสาวเกษรา รัชฎาลักษณ์ภาคย์	7/7	-	5/5	-
10. นางสาวอุมาพร รัชฎาลักษณ์ภาคย์	7/7	-	5/5	-
11. นางวีรพร ไชยสิริยะสวัสดิ์	7/7	-	5/5	-

หมายเหตุ ⁽¹⁾พลเอกบุญศักดิ์ กำแหงฤทธิ์รงค์ ลาออกจากกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 10 เมษายน 2556

⁽²⁾นายปราโมทย์ โชติมงคลรับตำแหน่งกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2556

(5) การประเมินตนเองของคณะกรรมการ

บริษัทฯ มีนโยบายให้จัดทำแบบประเมินตนเองของคณะกรรมการบริษัทซึ่งแบบประเมินดังกล่าวเป็นแบบประเมินที่จัดทำโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและบริษัทฯ จะได้มีการแก้ไขปรับปรุงให้สอดคล้องและเหมาะสมกับแบบประเมิน

ตนเองของคณะกรรมการของบริษัทฯ โดยแบบการประเมินดังกล่าวเป็นการช่วยให้กรรมการแต่ละท่านและคณะกรรมการได้พิจารณาทบทวนปัญหาและอุปสรรคต่างๆ ในระหว่างปีที่ผ่านมา และมีประเด็นใดที่ควรปรับปรุงหรือไม่เช่น การได้รับข้อมูล การเปิดโอกาสให้แสดงความคิดเห็นของประธานกรรมการหรือมีประเด็นที่ควรพัฒนาในอนาคต เป็นต้นและยังเป็น



เครื่องมือในการช่วยตรวจสอบและวิเคราะห์ให้เห็นว่า
การทำงานของคณะกรรมการมีประสิทธิภาพและ
ปฏิบัติตามถ้อยคำตามหน้าที่ของกรรมการด้วย

(6) ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

บริษัทฯ ยังไม่ได้แต่งตั้งคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ดังนั้น คณะกรรมการบริษัทจึงเป็นผู้กำหนดค่าตอบแทนกรรมการ แต่ทั้งนี้ได้กำหนดไว้อย่างชัดเจนและโปร่งใส โดยค่าตอบแทนจะอยู่ในระดับเดียวกับอุตสาหกรรมและเหมาะสมกับหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมาย รวมทั้งอยู่ในระดับที่สูงเพียงพอที่จะดึงดูดและรักษากรรมการที่มีคุณสมบัติที่ต้องการได้และได้ขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นแล้ว ส่วนค่าตอบแทนผู้บริหารเป็นไปตามหลักการและนโยบายตามที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด ซึ่งเชื่อมโยงกับผลการดำเนินงานของบริษัทและผลการดำเนินงานของผู้บริหารแต่ละท่าน

(7) การพัฒนากรรมการและผู้บริหาร

บริษัทฯ ส่งเสริมให้คณะกรรมการและผู้บริหารระดับสูงเข้าร่วมสัมมนาหลักสูตรที่เป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่ ซึ่งเป็นหลักสูตรที่จัดโดยหน่วยงานของรัฐ หรือองค์กรเอกชน สำหรับกรรมการบริษัทจะส่งเสริมให้กรรมการทุกท่านเข้าอบรมหลักสูตรเกี่ยวกับกรรมการ ซึ่งจัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทฯ มีนโยบายห้ามกรรมการและผู้บริหารใช้ข้อมูลภายในที่มีสาระสำคัญของบริษัทฯ ซึ่งยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชนเพื่อประโยชน์ของตนเองหรือผู้อื่น รวมถึงการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ โดยมีวิธีการดูแลผู้บริหารในการนำข้อมูลภายในของบริษัทฯ ไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตนหรือผู้อื่น ดังนี้

1. ดำเนินการแจ้งผู้บริหารในฝ่ายต่าง ๆ ให้เข้าใจถึงภาระหน้าที่ในการรายงานการถือหลักทรัพย์

ของตนเอง คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ตลอดจนรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ตามมาตรา 59 และบทกำหนดโทษตามมาตรา 275 ของ พรบ.หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535

2. ดำเนินการส่งหนังสือเวียนแจ้งให้ผู้บริหารทราบว่า ผู้บริหารที่ได้รับทราบข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งมีผลกระทบต่อค่าการเปลี่ยนแปลงราคาหลักทรัพย์ ควรหลีกเลี่ยงหรืองดการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ในช่วงระยะเวลา 1 เดือน และห้ามไม่ให้เปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญนั้นต่อบุคคลอื่น ก่อนที่งบการเงินหรือข้อมูลภายในนั้นจะเปิดเผยต่อสาธารณชน พร้อมกับได้วางมาตรการลงโทษและแจ้งให้ทราบถึงบทลงโทษซึ่งเริ่มตั้งแต่ตักเตือนด้วยวาจา ตักเตือนเป็นลายลักษณ์อักษร พักงานชั่วคราว และออกจากงานตามลำดับ

3. กำหนดเวลาในการประกาศผลการดำเนินงาน และข้อมูลข่าวสารที่เป็นสาระสำคัญซึ่งมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงของราคาหลักทรัพย์ และมีผลกระทบต่องบการเงินของบริษัทฯ ภายใน 45 วันนับจากวันสิ้นไตรมาส และ 60 วันนับจากวันสิ้นงวดบัญชี

4. บริษัทฯ มีนโยบายและวิธีการป้องกันมิให้กรรมการและผู้บริหารใช้ประโยชน์จากข้อมูลสำคัญอันมีผลต่อการลงทุน โดยบริษัทฯ จะแจ้งมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัททุกครั้งไปยังตลาดหลักทรัพย์ฯ ทันทีก่อนตลาดหลักทรัพย์ฯ เปิดทำการซื้อขายหลักทรัพย์รอบถัดไป

ทั้งนี้เพื่อดำเนินการควบคุมดูแลและตรวจสอบการดำเนินการดังกล่าว บริษัทฯ มีนโยบายให้ผู้บริหารที่มีหน้าที่จัดทำรายงานการถือครองและการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ตามมาตรา 59 แจ้งให้คณะกรรมการบริหารทราบ นอกจากนั้น บริษัทฯ ได้แจ้งให้กรรมการและพนักงานที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับข้อมูลภายในทราบเป็นลายลักษณ์อักษรและให้ปฏิบัติตามโดยเคร่งครัด หากผู้ใดฝ่าฝืนจะถูกลงโทษตามข้อบังคับของบริษัทฯ



บุคลากร

■ จำนวนพนักงาน (ไม่รวมผู้บริหาร)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ มีจำนวนพนักงานจำนวน 406คน ดังต่อไปนี้

สายงานหลัก	จำนวนพนักงาน (คน)
ฝ่ายโครงการ	90
ฝ่ายก่อสร้าง/ออกแบบ/วางแผนโครงการ	33
ฝ่ายบัญชีและการเงิน	38
ฝ่ายการตลาด/ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ	25
ฝ่ายขาย	32
ฝ่ายพัฒนาบุคคล/ธุรการ	26
ฝ่ายการลงทุน	3
ฝ่ายจัดซื้อ	11
ฝ่ายกฎหมายและนิติกรรมสัญญา	14
ฝ่ายคอมพิวเตอร์	6
ฝ่ายสินเชื่อบ้านและอาคารชุด	19
ฝ่ายบริหาร	19
ฝ่ายสื่อสารองค์กร	14
ฝ่ายธุรกิจเช่า	36
ฝ่ายนิติบุคคลอาคารชุด	36
ฝ่ายวิจัยธุรกิจ	-
ฝ่ายอสังหาที่อยู่อาศัยเพื่อขาย	4
รวม	406

หมายเหตุ จำนวนพนักงานข้างต้นไม่รวมจำนวนพนักงานของ T.TRE จำนวน 39 คน



■ ผลตอบแทนรวมของพนักงานและลักษณะผลตอบแทน

(หน่วย : บาท)

ลักษณะค่าตอบแทน	ปี 2555	ปี 2556
เงินเดือน	107,386,035.00	121,400,371.38
เงินสมทบกองทุนประกันสังคม	1,836,221.00	2,595,235.00
เงินสมทบกองทุนทดแทน	219,168.00	184,251.00
เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	720,215.00	848,329.00
สวัสดิการรวม	1,618,098.00	3,942,472.96
ค่าอบรมสัมมนา	682,874.00	1,065,819.48
รวม	112,462,611.00	130,036,478.82

■ การเปลี่ยนแปลงจำนวนพนักงานอย่างมีนัยสำคัญ

ในงวดของปี 2556 บริษัทฯ ได้มีการจ้างงานเพิ่มจำนวน 78 อัตราเพื่อรองรับการขยายธุรกิจ

■ ข้อพิพาทด้านแรงงานที่สำคัญในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา

-ไม่มี-

■ นโยบายในการพัฒนาทรัพยากรบุคคล

บริษัทฯ มีความมุ่งมั่นที่จะเป็นหนึ่งในผู้ประกอบการธุรกิจสังหาริมทรัพย์ชั้นนำของประเทศไทย ซึ่งการจะเป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดนั้นทรัพยากรที่สำคัญที่สุดคือทรัพยากรบุคคล ดังนั้นบริษัทฯ จึงได้กำหนดแนวทางและเป้าหมายในการพัฒนาทรัพยากรบุคคลและให้ความสำคัญต่อการสร้างขวัญและกำลังใจของบุคลากร โดยพิจารณาปรับปรุงสวัสดิการของพนักงานอย่างต่อเนื่องตามความเหมาะสมโดยการฝึกอบรมเพื่อเสริมสร้างความรู้ให้แก่พนักงานทุกระดับอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งบริษัทฯ มีงบประมาณในการอบรมประมาณ 1,200,000 บาทต่อปี เพื่อรักษาประสิทธิภาพและพัฒนาความรู้ให้กับพนักงานของบริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง อันเป็นการสนับสนุนเป้าหมายการเติบโตของบริษัทฯ



18. ความรับผิดชอบต่อสังคม

กว่า 30 ปีของการเติบโตจากธุรกิจเล็กๆ อย่างการขายลอตช่อง สู่การเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีมูลค่ากว่าพันล้านบาท ภายใต้ชื่อ บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ผู้ก่อตั้งบริษัท คุณธีรวัฒน์ รัชฎลักษณ์ภักย์ ประธานกรรมการบริหาร ยังคงยึดหลักให้ความสำคัญกับลูกค้าตลอดมา โดยเห็นได้จากวิสัยทัศน์ พันธกิจ และแนวความคิดในการดำเนินธุรกิจ ด้วยความภูมิใจในการเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ดีมีคุณภาพ และเป็นส่วนหนึ่งในความภูมิใจที่ลูกค้าระดับชนชั้นกลาง-ล่าง สามารถเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยได้ในราคาที่เหมาะสมกับเงินที่ต้องจ่ายไป

บริษัทยึดมั่นเสมอในการดูแลลูกค้าในทุกโครงการทั้งที่ส่งมอบไปแล้วและยังไม่ได้ส่งมอบ ด้วยการให้ความสำคัญกับความต้องการของลูกค้าในทุกส่วน และมองลูกค้าเสมือนหนึ่งเป็นบุคคลในครอบครัว เสนาดี จึงคิดทุกเรื่องเพื่อให้ลูกค้าเกิดความพึงพอใจสูงสุด จนพูดได้ว่า “คิดครบเพื่ออนาคต” ด้วยการมอบความมั่นใจตั้งแต่เรื่องของการออกแบบ ก่อสร้าง เพื่อตอบสนองการใช้งานในทุกฟังก์ชัน ทุกพื้นที่ใช้สอย สบายใจด้วยการดูแลจากทีม SENA WE CARE ที่ให้คำปรึกษาในการซ่อมแซม และบำรุงรักษา อุ่นใจกับบริการจาก VICTORY ASSET MANAGEMENT ที่ดูแลความสวยงามของโครงการให้มีสภาพที่ดีอยู่เสมอ และภูมิใจกับ Living Agent บริการรับฝากขาย-ฝากเช่า เพิ่มมูลค่าให้กับสินทรัพย์ในอนาคต

และนอกจากนี้ บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ยังตระหนักดีว่าการจะสร้างสังคมให้น่าอยู่ คนในสังคมต้องมีความสุข โครงการ “บ้านร่วมทางฝัน” เป็นอีกหนึ่งโครงการที่สร้างขึ้นเป็นกิจกรรมเพื่อสังคมของบริษัท ภายใต้แนวคิด “อยู่เพื่อให้”

จากความตั้งใจของคุณธีรวัฒน์ รัชฎลักษณ์ภักย์ ประธานกรรมการบริหาร ที่จะคืนสิ่งดีๆ ให้กับสังคม โดยผ่านการทำโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

โดยโครงการ “บ้านร่วมทางฝัน” เป็นโครงการบ้านที่สร้างขึ้นเพื่อเป็นกิจกรรมเพื่อสังคมของบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ในชื่อ บริษัท บ้านร่วมทางฝัน จำกัด จุดเริ่มต้นของโครงการนี้เกิดจากการที่ผู้บริหารของเสนาดีเวลลอปเม้นท์ได้สังเกตเห็นว่ามีผู้ป่วยเข้ามาขอรับการรับการรักษาที่โรงพยาบาลวันละหลายพันคน มีความต้องการการสนับสนุนในหลายด้าน รวมถึงเห็นความทุกข์ของเจ้าหน้าที่พยาบาลในโรงพยาบาลของรัฐที่ดูแลเอาใจใส่ผู้ป่วยที่เข้ารับการรักษา ในขณะที่ผู้ป่วยมีจำนวนมากทุกวันทางบริษัทฯ จึงเกิดแนวคิดที่จะเป็นอีกหนึ่งแรงในการช่วยพัฒนาให้โรงพยาบาลของรัฐได้มีเครื่องมือหรืออุปกรณ์ทางการแพทย์ที่ครบถ้วน เพื่อใช้ในการรักษาพยาบาลและสามารถอำนวยความสะดวกให้กับผู้ที่เข้ามาขอรับการรักษาพยาบาลได้ดียิ่งขึ้น

การบริหารโครงการ “บ้านร่วมทางฝัน” ดำเนินการโดยกลุ่มผู้บริหารของเสนาดีเวลลอปเม้นท์ ที่ได้ร่วมมือ ร่วมแรง และร่วมใจกัน ใช้เวลานานเกินจากเวลาทำงานปกติมาบริหารงานโครงการโดยไม่คิดค่าแรงแต่อย่างใด ตลอดจนใช้ทีมงานเดิมของเสนาดี ในการดำเนินงาน เพื่อให้ได้ผลกำไรสูงสุดและนำไปมอบให้กับโรงพยาบาลของรัฐ เพื่อช่วยลดภาระของภาครัฐและสนับสนุนให้มีการบริการที่เพียงพอกับความต้องการ

แม้ว่าโครงการ บ้านร่วมทางฝัน จะเป็นโครงการที่มุ่งตอบแทนสังคมเป็นหลัก แต่การดำเนินงานของโครงการประสบความสำเร็จได้เป็นอย่างดี ด้วยรูปแบบบ้านและทำเลที่ดี ทำให้โครงการได้รับการตอบรับจากลูกค้าเป็นอย่างมาก

ในปี 2547 บริษัทริเริ่ม โครงการ “บ้านร่วมทางฝัน 1” ตั้งอยู่ย่านลำลูกกา คลอง 2 เป็นรูปแบบของทาวน์โฮมและโฮมออฟฟิศ จำนวน 254 ยูนิต มีระดับราคาเริ่มต้นตั้งแต่ 1.3 ล้านบาท โดยมีรายได้จากการบริหารและการดำเนินโครงการ ในระยะเวลา 1 ปีเศษมากถึง 340 ล้านบาท ทั้งนี้บริษัทได้รับการ



สนับสนุนทางการเงินจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ ธนาคารนครหลวงไทย รวมถึงร้านค้าที่ให้ความเอื้อเฟื้อ ในเงื่อนไขพิเศษต่างๆ สำหรับรายได้หลังจากหักค่าใช้จ่าย บริษัทเลือกที่จะมอบให้กับทางโรงพยาบาลภาครัฐในโครงการแรก และในปี 2550 ถือเป็นความภาคภูมิใจของคณะผู้บริหารในกลุ่มบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน) เมื่อทำพิธีมอบเงินสมทบทุนให้กับโรงพยาบาลศิริราช โดยมียอดเงินรวมทั้งสิ้น 40.05 ล้านบาท เพื่อสนับสนุนงบประมาณกิจกรรมทางการแพทย์ ให้ประชาชนทั่วไปมีคุณภาพชีวิตเท่าเทียมกัน

สานต่อความตั้งใจในโครงการ “บ้านร่วมทางฝัน 2” โดยตั้งอยู่ย่านลูกกา คลอง 4 จำนวน 184 ยูนิต โดยแบ่งเป็น ทาวน์เฮ้าส์ 90 ยูนิต บ้านแฝด 81 ยูนิต โฮมออฟฟิศ 13 ยูนิต รวมมูลค่าโครงการกว่า 372 ล้านบาท ซึ่งโครงการในครั้งนี้ได้ส่งมอบผลกำไรจากการดำเนินงานให้กับ โรงพยาบาลตำรวจ เพื่อจัดซื้ออุปกรณ์ทางการแพทย์ และปรับปรุงห้องฟอกไต มูลค่า 40 ล้านบาท



“บ้านร่วมทางฝัน 2”



ส่งมอบเงินให้กับ รพ. ตำรวจ มูลค่า 40 ล้านบาท

และในปี 2555 ที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้ดำเนินการต่อเนื่องในการเปิดตัว “บ้านร่วมทางฝัน 3” โดยตั้งอยู่ที่ถนนคลองหลวง ไกล่ตลาดไท เป็นคอนโดมิเนียมพักอาศัยขนาด 5 ชั้น 4 อาคาร รวม 282 ยูนิตห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ จำนวน 14 ยูนิต โฮมออฟฟิศ ขนาด 3.5 ชั้น จำนวน 14 ยูนิต โดยรายได้จากการดำเนินการทั้งหมด มอบให้กับโรงพยาบาลรามาริบัติ จำนวน 40 ล้านบาท



“บ้านร่วมทางฝัน 3”



ส่งมอบเงินให้ รพ.ศิริราช มูลค่า 40.059 ล้านบาท

อย่างไรก็ตาม โครงการบ้านร่วมทางฝัน ไม่อาจจะบรรลุตามจุดมุ่งหมายได้ หากขาดแรงสนับสนุนจากกับพันธมิตรในสาขาต่างๆ อย่าง ธนาคารอาคารสงเคราะห์, ธนาคารกสิกรไทย, ธนาคารนครหลวงไทย, บริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด, ธนาคารไทยเครดิต เพื่อรายย่อย รวมถึง บริษัทและร้านค้า การดำเนินโครงการ บ้านร่วมทางฝัน ในครั้งนี้

จึงถือเป็นตัวอย่างของแนวความคิดใหม่ ในการสร้างสรรค์บ้านที่มีคุณภาพควบคู่ไปกับการทำประโยชน์เพื่อสังคมไทยให้เข้มแข็งขึ้น ซึ่งการพยายามทำเพื่อสังคมของเราทุกคนนั้น ย่อมเป็นการลงทุนที่ไม่มีวันสูญเปล่า และผลกำไรตอบแทนที่คืนกลับมา อาจมิใช่เพียงการยอมรับนับถือจากสังคมเท่านั้น แต่เป็นการสร้างคุณภาพชีวิตที่เท่าเทียมกันและก่อให้เกิดสังคมที่น่าอยู่ขึ้น อย่างยั่งยืนต่อไป

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ตระหนักดีว่าการจะสร้างสังคมให้น่าอยู่ คนในสังคมต้องมีความสุข โครงการ “บ้านร่วมทางฝัน” เป็นโครงการที่สร้างขึ้นเป็นกิจกรรมเพื่อสังคมของบริษัท ภายใต้แนวคิด “อยู่ เพื่อ ให้” โดยบริษัทฯ ภูมิใจสูงสุดที่จะสร้างบ้านให้อยู่ เพื่อตอบโจทย์ให้คนซื้อบ้านได้มีบ้านดีๆ พักอาศัย และยังได้มีโอกาสช่วยให้คุณภาพการรักษาพยาบาลที่ดี เพราะถ้าไรทุทุกบาททุกสตางค์ ถูกนำไปบริจาคให้กับโรงพยาบาลของภาครัฐ เพื่อเป็นประโยชน์แก่คนป่วยตามโรงพยาบาล



19. การควบคุมภายใน

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2556 ในวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2556 โดยมีคณะกรรมการตรวจสอบเข้าร่วมประชุมครบทั้ง 3 ท่าน ได้ประเมินความเพียงพอและความเหมาะสมของระบบการควบคุมภายในของบริษัท ซึ่งบริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการจัดระบบการควบคุมภายใน ทั้งในระดับผู้บริหารและในระดับปฏิบัติการให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล โดยได้จ้างสำนักงานงศ์คณิตการบัญชี ซึ่งเป็นผู้เชี่ยวชาญในการตรวจสอบระบบการควบคุมภายใน ให้ทำหน้าที่ตรวจสอบและจัดทำระบบตรวจสอบการควบคุมภายในของบริษัท และบริษัทย่อย สำหรับรายไตรมาสประจำปี 2556 รวมทั้งคณะกรรมการบริษัทได้สอบถามฝ่ายบริหารเพื่อติดตามผลการปฏิบัติงานภายในตามข้อสังเกตที่ทางผู้ตรวจสอบภายในและคณะกรรมการบริษัทได้ประเมินไว้ ซึ่งผลการประเมินระบบการควบคุมภายในทุกไตรมาสในปี 2556 ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เป็นที่น่าพึงพอใจ โดยสามารถสรุปผลการประเมินระบบการควบคุมภายในแยกตามองค์ประกอบ 5 ส่วน ตามแบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ได้ดังนี้

องค์กรและสภาพแวดล้อม

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

การบริหารความเสี่ยง

ผู้บริหารของบริษัทฯ ให้ความสำคัญเกี่ยวกับการบริหารความเสี่ยง โดยได้ประเมินปัจจัยความเสี่ยงที่เป็นปัจจัยความเสี่ยงทั้งจากภายนอกและภายในบริษัทฯ ทั้งนี้ ผู้บริหารได้มีการวิเคราะห์อย่างสม่ำเสมอในการประชุมพิจารณาผลการดำเนินงานรายเดือน และมีการติดตามในที่ประชุมประจำเดือนเกี่ยวกับความคืบหน้าการปฏิบัติตามแผนการบริหารความเสี่ยง

การควบคุมการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร

บริษัทฯ ได้กำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และวงเงินในการอนุมัติของฝ่ายบริหารในแต่ละระดับไว้อย่างชัดเจน และเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ มีการแบ่งแยกหน้าที่อย่างชัดเจน รวมทั้งได้มีการระบุไว้ในข้อกำหนดเกี่ยวกับจริยธรรมในการปฏิบัติงาน นอกจากนี้ ในการทำธุรกรรมต่างๆ กับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว บริษัทฯ ได้กำหนดมาตรการที่รัดกุมเพื่อติดตาม และป้องกันการเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์เพื่อรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ รวมถึงมีการติดตามดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยอย่างสม่ำเสมอ รวมทั้งมีการกำหนดทิศทางให้บุคคลที่บริษัทฯ แต่งตั้งให้เป็นกรรมการหรือผู้บริหารในบริษัทฯ ดังกล่าวถือปฏิบัติด้วย

ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล เพื่อให้ข้อมูลของบริษัทฯ มีความถูกต้องสมบูรณ์เพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้บริหารและคณะกรรมการบริษัท และมีระบบการจัดเก็บเอกสารประกอบการบันทึกบัญชี การบันทึกบัญชีต่างๆ โดยจัดไว้ครบถ้วนเป็นหมวดหมู่ และใช้นโยบายบัญชี ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและเหมาะสมกับลักษณะธุรกิจของบริษัทฯ



ระบบการติดตาม

บริษัทฯ ได้ติดตามผลการดำเนินงานเปรียบเทียบกับเป้าหมายที่กำหนดอย่างสม่ำเสมอ ในกรณีที่ตรวจพบข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญ จะรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ คณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อสั่งการแก้ไขและรายงานความคืบหน้าในการปรับปรุงข้อบกพร่องดังกล่าว นอกจากนี้บริษัทฯ ยังกำหนดนโยบายให้ฝ่ายบริหารต้องรายงานต่อคณะกรรมการบริษัททันทีในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ทุจริต มีการปฏิบัติที่ฝ่าฝืนกฎหมาย และมีการกระทำที่ผิดปกติดอื่น ซึ่งอาจกระทบต่อชื่อเสียงและฐานะการเงินของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ

สรุปผลการตรวจสอบภายในของบริษัทฯ ตามความเห็นของผู้ตรวจสอบภายใน

ตามที่ สำนักงานงศ์คณิตการบัญชี ในฐานะผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ได้ทำการตรวจสอบการปฏิบัติงานของฝ่ายต่างๆ และประเมินผลการควบคุมภายในของแต่ละระบบงานสำหรับทุกไตรมาสในปี 2556 พบว่า บริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายในอย่างเพียงพอและมีการปฏิบัติตามอย่างต่อเนื่อง สำหรับประเด็นที่ผู้ตรวจสอบภายในเสนอข้อสังเกตต่างๆ เป็นเพียงประเด็นเรื่องของเอกสารการปฏิบัติงานภายในในแต่ละฝ่ายงาน ซึ่งข้อสังเกตดังกล่าวไม่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่อผลการดำเนินงานของบริษัทฯ อีกทั้งผู้บริหารแต่ละฝ่ายงานก็ได้มีการตรวจสอบและแก้ไขเป็นที่เรียบร้อยแล้ว



20. รายการระหว่างกัน

บริษัทฯ มีการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง ซึ่งเป็นการทำรายการกับบริษัทย่อยและบริษัทที่เกี่ยวข้อง บริษัทเหล่านี้เกี่ยวข้องกันโดยการมีผู้ถือหุ้นบางส่วนและ/หรือกรรมการร่วมกัน โดยรายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ตรวจสอบ/สอบทานโดยผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ และทางคณะกรรมการตรวจสอบได้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของการทำ

รายการดังกล่าวว่า เป็นรายการที่เป็นไปตามธุรกิจปกติของบริษัท มีความสมเหตุสมผล มีการกำหนดราคาและเงื่อนไขอื่นๆ ตามราคาตลาด เช่นเดียวกับการกำหนดราคาให้กับบุคคลหรือกิจการอื่นที่ไม่เกี่ยวข้องกัน และไม่มีการถ่ายเทผลประโยชน์ระหว่างบริษัทฯ บริษัทย่อย บริษัทที่เกี่ยวข้อง และบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง

ประจำปี 2556 และ 2555 บริษัทฯ มีรายการที่เกี่ยวข้องกัน สรุปได้ต่อไปนี้



ชื่อบริษัท/บุคคล	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่าของรายการ (พันบาท)		รายละเอียด	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ (ความจำเป็น/ ความสมเหตุสมผล)
			31-ธ.ค.-56	31-ธ.ค.-55		
			รายการระหว่างบริษัท กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง			
1. บจก. เอส พี อาร์ เอ็นจิเนียริง	มีการร่วมถือหุ้นร่วมกันกับบริษัท ย่อย คือ นางบุญเดือน สิบน้อย ถือหุ้น SPE 20% และถือหุ้น SPH 25%	- บริษัทฯ จ้าง บจก. เอส พี อาร์ เอ็นจิเนียริง เป็น - เจ้าหน้าที่การค้า/ผู้รับเหมา	0.00 0.00	1,452.76 758.00		- บจก. เอส พี อาร์ เอ็นจิเนียริง มีความชำนาญงานรับเหมาก่อสร้าง และเป็นกำลังในราคาตลาด (อัตราค่าจ้างทั่วไป) โดยมีภาระหักเงินค่างวดเพื่อประกันผลงาน
2. บจก. รัตนพล	เป็นบริษัทของเครือญาติกรรมการ (นายธีรวัฒน์ วัชรลักษณ์ภาคย์)	- บริษัทฯ ซื้อวัสดุก่อสร้าง บจก. รัตนพล - บจก. เอส. เอ็นห - บจก. พร็อพเพอร์ตี้ - บจก. วิคตอรี่ - บริษัทฯ เจ้าหน้าที่การค้า/ผู้รับเหมา - บจก. เอส. เอ็นห - บจก. วิคตอรี่ - บจก. พร็อพเพอร์ตี้ - บจก. วิคตอรี่	4,761.32 252.73 333.06 76.30 1,292.59 55.96 102.91 114.27 107.58	3,684.99 294.28 544.71 295.68 705.45 27.39 77.99 122.11 77.99		- ราคาดังกล่าวเป็นราคาตลาด



ชื่อบริษัท/บุคคล	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่าของรายการ (พันบาท)		รายละเอียด	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ (ความจำเป็น/ ความสมเหตุสมผล)
			31-ธ.ค.-56	31-ธ.ค.-55		
3. บริษัท พัทยา คันทรีดิลิป จำกัด	- เครือญาติกรรมการ	- เข้าอาคารสำนักงาน	201.60	69.00	บริษัทได้ให้บริการเช่าอาคารสำนักงาน เลขที่ 524 สัญญาเช่าเริ่มวันที่ 1 มกราคม 2555 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2555 เดือนละ 5,750 บาท และต่อสัญญาเช่า 3 ปี สัญญาเช่าเริ่มวันที่ 1 มกราคม 2556 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558 ค่าเช่าเดือนละ 10,100 บาท และค่าบริการเดือนละ 6,700 บาท	- อัตราค่าเช่าดังกล่าวเป็นอัตราที่สมเหตุสมผล มีเงื่อนไขการชำระเป็นปกติทั่วไป



ชื่อบริษัท/บุคคล	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่าของรายการ (พันบาท)		รายละเอียด	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ (ความจำเป็น/ ความสมเหตุสมผล)
			31-ธ.ค.-56	31-ธ.ค.-55		
4. บริษัท บ้านร่วมทางฝัน จำกัด	- ผู้ถือหุ้นและกรรมการร่วมกัน	- ค่าเช่าอาคารสำนักงาน	204.00	204.00	- บริษัทได้ให้บริษัท บ้านร่วมทางฝัน จำกัด เช่าอาคารสำนักงาน เลขที่ 484 สัญญาเช่าเมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2551 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2555 เดือนละ 17,000 บาท เมื่อวันที่ 31 พฤศจิกายน 2555 ได้ต่อสัญญาเช่าต่อไปอีกถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2557 เดือนละ 17,000 บาท	- อัตราค่าเช่าดังกล่าวเป็นอัตราที่สมเหตุสมผล มีเงื่อนไขการชำระเป็นปกติทั่วไป
		- ดินทุนที่ดินเพื่อยาย	150.00	-		- บริษัทฯ ทำบันทึกข้อตกลงเรื่องกรรมสิทธิ์รวม แบบมีค่าตอบแทน ณ. 163349 ค่าตอบแทน 75,000 บาท และณ. 163350 ค่าตอบแทน 75,000 บาท บริษัทฯ มีวัตถุประสงค์ในการซื้อ เพื่อใช้เป็นทางเข้าออก



ชื่อบริษัท/บุคคล	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่าของรายการ (พันบาท)		รายละเอียด	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ (ความจำเป็น/ ความสมเหตุสมผล)
			31-ธ.ค.-56	31-ธ.ค.-55		
		- รายได้ค่าตอบแทนผลประโยชน์การใช้ทรัพย์สินของ บมจ. เสนาฯ	79.05	-		<p>- บริษัทฯ ได้ทำสัญญากำหนดกรอบในการดำเนินธุรกิจ ในวันที่ 24 เมษายน 2556</p> <p>(2) ททรัพย์สิน</p> <p>(2.1) การใช้ประโยชน์โดยมีค่าตอบแทนตามตาราง รายการทรัพย์สินของเสนาฯ</p> <p>เวลลอปเม้นท์ที่ร่วมกันร่วมทางฝั่งใช้ประโยชน์</p> <p>1. แบบคอนโด The Cache</p> <p>2. ศูนย์บริการลูกค้าสัมพันธ์ Call Center</p> <p>3. โปรแกรมบัญชีสำเร็จรูป (RMS)</p> <p>4. แปรนต์ เสนาฯ ซึ่งราคาดังกล่าวเป็นราคาเหมาะสม/โครงการปี ช่วงเวลา มูลค่าผลตอบแทน 79,053 บาท ยังไม่รวม(เริ่ม 25/04/2556-25/04/2557) และได้บันทึกเป็นรายได้รับล่วงหน้าช่วง 01/01/2557-25/04/2557 ไว้แล้ว</p>



ชื่อบริษัท/บุคคล	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่าของรายการ (พันบาท)		รายละเอียด	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ (ความจำเป็น/ ความสมเหตุสมผล)
			31-ธ.ค.-56	31-ธ.ค.-55		
		- รายได้จากการขายที่ดิน				<p>1. เมื่อวันที่ 7 มีนาคม 2556 ได้มีการจัดบรรยายส่วนที่ดิน จ. 62165 จากการซื้อที่ดินบางแค พื้นที่ของเสนา 3,816 ส่วน เป็นของ บ้านร่วม 765 ส่วน เมื่อมีการปรับแบบและจัดเสร็จ ส่วนที่ดินของบ้านร่วมทางฝั่ง มีส่วนที่เพิ่มขึ้น จำนวน 41.7 ตารางวา เสนาฯ จึงได้รับเงินค่า ที่ดินเพิ่มจำนวน 1,183,362 บาท</p> <p>2. รับเงินค่าตอบแทนถือกรรมสิทธิ์ร่วม จ. 161422 คลองหลวง จำนวน 75,000 บาท</p>

นอกเหนือจากรายการดังกล่าวข้างต้นให้รวมถึงรายการระหว่างบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ได้เปิดเผยในงบการเงินสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556



21. การวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของฝ่ายจัดการ

1. ผลการดำเนินงาน

ภาพรวมผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

บริษัทฯ มีประสบการณ์ และความชำนาญในการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยมา ยาวนานกว่า 30 ปี โดยบริษัทฯ มีผลิตภัณฑ์ที่ครอบคลุมทุกความต้องการที่หลากหลายของลูกค้าทั้งที่อยู่อาศัยใน แนวราบ อาทิ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารพาณิชย์ และที่อยู่อาศัยในแนวสูง อาทิ คอนโดมิเนียม และ อพาร์ทเมนต์ ในทุกระดับราคาที่เหมาะสมกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักของบริษัทฯ และที่การพัฒนาโครงการในทุก ทำเลที่มีศักยภาพ อาทิ มีการขยายตัวของชุมชน มีระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานรองรับ เป็นต้น นอกจากนี้บริษัทฯ ยังมี โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่ารายเดือนและรายวันเพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าอีกด้วย

ในปี 2556 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้รวม 2,000.95 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีก่อน ร้อยละ 18.76 มี กำไรสุทธิ 272.03 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 13.59 ของรายได้รวม โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ และบริษัทย่อยยังคงมีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายระหว่างดำเนินการรวม ทั้งสิ้น 14 โครงการ คิดเป็นจำนวนที่อยู่อาศัยเมื่อโครงการเสร็จสมบูรณ์ทั้งสิ้น 7,514 ยูนิต ซึ่งมีการโอนกรรมสิทธิ์ไป แล้ว 2,527 ยูนิต ยังคงเหลือจำนวนที่พักอาศัยที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและที่อยู่อาศัยที่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ รวม ทั้งสิ้น 4,987 ยูนิต คิดเป็นมูลค่าโครงการคงเหลือซึ่งทางบริษัทจะทยอยปิดการขายและรับรู้รายได้ตั้งแต่ปี 2558-2560 รวมทั้งสิ้นประมาณ 9,064 ล้านบาทและมีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อเช่า ประกอบด้วย โครงการ “เสนาเฮ้าส์ รัชโยธิน” “เสนาเฮ้าส์ ลำลูกกาคลอง 2” อพาร์ทเมนต์ให้เช่ารายเดือน/รายวันรวมจำนวน 159 ยู นิต , 42 ยูนิต ตามลำดับ โครงการ “โกดังสุขุมวิท 50” คลังสินค้าให้เช่าจำนวน 22 หลัง และโครงการ “SENA Fest.” ที่ จะเปิดให้บริการในเดือนมีนาคม 2556 ซึ่งเป็น Lifestyle Community Mall 4 ชั้น บริเวณถนนเจริญนคร กรุงเทพมหานคร

ผลการดำเนินงานปี 2556

รายได้

บริษัทฯ มีเกณฑ์ในการรับรู้รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินและอาคารชุด เมื่องานก่อสร้างเสร็จตาม สัญญาและมีการโอนกรรมสิทธิ์และผลประโยชน์ที่มีนัยสำคัญในทรัพย์สินให้กับผู้ซื้อแล้ว ในส่วนของรายได้อื่นบริษัทฯ มีเกณฑ์ในการรับรู้รายได้ตามเกณฑ์คงค้าง โดยในปี 2554-2556 บริษัทฯ มีรายได้แยกตามประเภทโครงการ ดังนี้



ตารางแสดงรายได้จากการขายแยกตามประเภทโครงการ และรายได้รวม (งบการเงินรวม)

รายได้	ปี 2554		ปี 2555		ปี 2556	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<u>รายได้แนวราบ</u>						
เสนาแกรนด์โฮม	82.3	3.8	41.7	2.5	37.5	1.9
เสนากรีนวิลล์	177.3	8.3	175.9	10.4	125.3	6.3
เสนาวิลล่า	166.4	7.8	128.1	7.6	57.3	2.9
แพรมาพร คลอง 7	42.7	2.0	32.8	1.9	48.9	2.4
เสนาพาร์คแกรนด์	-	-	-	-	50.0	2.5
รวมรายได้แนวราบ	468.7	21.8	378.5	22.5	319.0	15.9
<u>รายได้แนวสูง</u>						
เดอะนิช	1,177.9	54.9	798.8	47.4	1,035.9	51.8
เดอะแคช	143.1	6.7	71.2	4.2	53.4	2.7
เดอะคิทท์	312.1	14.5	362.6	21.5	463.5	23.2
รายได้จากการตกแต่งที่อยู่อาศัย	25.7	1.2	6.3	0.4	0.2	0.0
รวมรายได้แนวสูง	1,658.8	77.3	1,238.87	73.5	1,553.0	77.6
รวมรายได้จากการขายที่อยู่อาศัย	2,127.5	99.1	1,617.4	96.0	1,871.9	93.6
รายได้จากการขายที่ดิน	0.3	0.0	-	-	5.4	0.3
รายได้จากค่าเช่าและบริการ	19.0	0.9	22.1	1.3	93.5	4.7
รายได้จากสนามกอล์ฟ	-	-	45.4	2.7	30.1	1.5
รวมรายได้จากการขายและบริการ	2,146.8	100.0	1,684.9	100.0	2,001.0	100.0

รายได้รวมจากการขายและบริการ

ในปี 2554 – 2556 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายและบริการจำนวน 2,146.8 ล้านบาท 1,684.9 ล้านบาทและ 2,001.0 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมาจากรายได้จากการขายที่อยู่อาศัยทั้งแนวราบและแนวสูงเป็นหลัก ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้จากการขายและบริการร้อยละ 99.1 ร้อยละ 96.0 และร้อยละ 93.6 ตามลำดับ การลดลงของสัดส่วนรายได้จากการขายที่อยู่อาศัยต่อรายได้รวมในปี 2555 และ 2556 เนื่องมาจากบริษัทฯ มีรายได้จากการให้บริการธุรกิจเช่าและบริการเพิ่มขึ้นจากโครงการเสนา เฟสท์ ซึ่งดำเนินการโดยบริษัทฯ และธุรกิจสนามกอล์ฟซึ่งดำเนินการโดยบริษัทย่อยคือ T.TRE

บริษัทฯ มีเกณฑ์ในการรับรู้รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินและอาคารชุด เมื่องานก่อสร้างเสร็จตามสัญญาและมีการโอนกรรมสิทธิ์และผลประโยชน์ที่มีนัยสำคัญในทรัพย์สินให้กับผู้ซื้อแล้ว ในส่วนของรายได้การให้บริการและรายได้อื่นของบริษัทฯ มีเกณฑ์ในการรับรู้รายได้ตามเกณฑ์ดังกล่าว

รายได้จากการขายที่อยู่อาศัย

ในปี 2554 – 2556 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายที่อยู่อาศัยจำนวน 2,127.5 ล้านบาท 1,617.4 ล้านบาท และ 1,871.9 ล้านบาทตามลำดับ คิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 24.0 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.1 จากปีก่อนหน้า ตามลำดับ

ในปี 2554 บริษัทฯ มีการรับรู้รายได้เป็นนัยสำคัญจากโครงการแนวสูงได้แก่โครงการ “เดอะนิช” ได้แก่ “เดอะนิช ลาดพร้าว 130” “เดอะนิช รัชดา-ห้วยขวาง” “เดอะนิช วงเวียนใหญ่-ตากสิน” ซึ่งเป็นโครงการเปิดใหม่ในช่วงปี 2552-2553 และได้เริ่มมีการทยอยโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดให้แก่ลูกค้าในช่วงปลายปี 2553 และตลอดปี 2554 โดยเป็นการรับรู้รายได้สำหรับโครงการ “เดอะนิช” ทั้งหมดในปี 2554 จำนวน 1,177.9 ล้านบาท นอกจากนี้ ยังมีการทยอยรับรู้รายได้จากโครงการแนวราบเดิมได้แก่ โครงการ “เสนาวิลล่า งามอินทรา Exclusive” “เสนากรีนวิลล์ คลอง



11” “เสนากรีนวิลล์ เทพารักษ์” “เสนากรีนวิลล์ เอสวิลล์ ลำลูกกา คลอง 4” “เสนาแกรนด์โฮมเฟส 4” และ “แพรมาพร คลอง 7” เป็นจำนวนรวมทั้งหมด 468.7 ล้านบาท

ในปี 2555 รายได้จากการขายที่อยู่อาศัยมีอัตราการลดลง ร้อยละ 24.0 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ทั้งนี้เนื่องมาจากในช่วงดังกล่าว หลายโครงการของบริษัทอยู่ระหว่างการก่อสร้างจึงทำให้ไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์เพื่อรับรู้รายได้ได้อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ทอยอรรู้รายได้จากโครงการแนวสูงเป็นจำนวนเงิน 1,238.9 ล้านบาท โดยโครงการที่มีการรับรู้รายได้ อย่างมีนัยสำคัญ ได้แก่โครงการ “เดอะนิช” (“เดอะนิช ลาดพร้าว 130” “เดอะนิช รัชดา-ห้วยขวาง” และ “เดอะนิช วงเวียนใหญ่-ตากสิน”) และโครงการ “เดอะ คิทท์” (“เดอะ คิทท์ สุขุมวิท 113” และ “เดอะ คิทท์ แจ้งวัฒนะ”) ในส่วนของโครงการแนวราบ ยังมีการทอยอรรู้รายได้เป็นจำนวน 378.5 โดยหลักมาจากโครงการ “เสนากรีนวิลล์ เอสวิลล์ ลำลูกกา คลอง 4” และ “เสนาวิลล่า งามอินทรา Exclusive”

ในปี 2556 รายได้จากการขายที่อยู่อาศัยมีอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.1 จากปีก่อนหน้า บริษัทฯ ทอยอรรู้รายได้จากโครงการแนวสูงเป็นจำนวนเงิน 1,553.0 ล้านบาท โดยโครงการที่มีการรับรู้รายได้ อย่างมีนัยสำคัญ ได้แก่โครงการ “เดอะนิช” (โครงการใหม่ “เดอะนิช โมโน บางนา” และ “เดอะนิช วังหิน” ซึ่งเริ่มรับรู้รายได้ในปี 2556 และการรับรู้รายได้ต่อเนื่องของ “เดอะนิช ลาดพร้าว 130” “เดอะนิช รัชดา-ห้วยขวาง” และ “เดอะนิช ตากสิน”) และโครงการ “เดอะ คิทท์” (โครงการใหม่ “เดอะ คิทท์ คลองสอง” และ “เดอะ คิทท์ ดิวนนท์” ซึ่งเริ่มรับรู้รายได้ในปี 2556 และการรับรู้รายได้ต่อเนื่องของ “เดอะ คิทท์ สุขุมวิท 113” และ “เดอะ คิทท์ คลองหลวง”) ในส่วนของโครงการแนวราบ บริษัทฯ ทอยอรรู้รายได้จากโครงการแนวราบเป็นจำนวนเงิน 319.0 ล้านบาท โดยเป็นการทอยอรรู้รายได้โดยหลักๆ มาจากโครงการ “เสนากรีนวิลล์ เอสวิลล์ ลำลูกกา คลอง 4” “เสนาพาร์ค แกรนด์” “แพรมาพร คลอง 7” “เสนาแกรนด์โฮมเฟส 4” และ “เสนาวิลล่า งามอินทรา Exclusive”

รายได้จากค่าเช่าและบริการ

ในปี 2554 ถึง 2556 บริษัทฯ มีรายได้ค่าเช่าจำนวน 19.0 ล้านบาท 22.1 ล้านบาท และ 93.5 ล้านบาท ตามลำดับจากการให้เช่าพาร์กเม้นท์และคลังสินค้า ได้แก่ โครงการ “เสนาเฮ้าส์ พหลโยธิน” และ “เสนาเฮ้าส์ ลำลูกกา คลอง 2” ซึ่งเป็นอพาร์ทเม้นท์ให้เช่าจำนวน 159 ยูนิต และ 42 ยูนิต ตามลำดับ โครงการ “โกดังสุขุมวิท 50” ซึ่งเป็นคลังสินค้าให้เช่าจำนวน 22 หลัง และโครงการเสนา เฟสท์ ซึ่งเป็นคอมมูนิตีโมดูล 4 ชั้นตั้งอยู่บนถ.เจริญนครเปิดให้บริการในปี 2556 เป็นปีแรก โดยรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในปี 2556 ได้เพิ่มขึ้นอย่างเป็นสาระสำคัญจากปีก่อนหน้า มีสาเหตุหลักมาจากรายได้ค่าเช่าจากโครงการเสนา เฟสท์ ซึ่งในปี 2556 มีจำนวน 69.3 ล้านบาท

รายได้สนามกอล์ฟ

เนื่องจากบริษัทฯ เล็งเห็นว่าปัจจุบันธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีการแข่งขันค่อนข้างสูง อีกทั้งราคาที่ดินก็เพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง บริษัทฯ จึงมีแผนที่จะเพิ่มสัดส่วนของรายได้ประเภทอื่นที่นอกเหนือจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ในวันที่ 5 มกราคม 2555 บริษัทฯ จึงได้เข้าลงทุนในหุ้นร้อยละ 100.0 ใน T.TRE ซึ่งดำเนินกิจการให้บริการสนามกอล์ฟในพัตทิงคันทรีคลับ โดยบริษัทฯ ได้จัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่ 1 มกราคม 2555 ซึ่งได้รวมผลการดำเนินงานของ T.TRE ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและกระแสเงินสดรวม (เนื่องจากผลแตกต่างของผลการดำเนินงานในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ไม่แตกต่างอย่างมีสาระสำคัญ)

ในปี 2555 บริษัทฯ มีรายได้จากสนามกอล์ฟดังกล่าวเป็นปีแรกจำนวน 45.4 ล้านบาท ในปี 2556 บริษัทฯ มีรายได้จากสนามกอล์ฟจำนวน 30.1 ล้านบาท คิดเป็นการลดลงร้อยละ 33.6 จากปีก่อนหน้าเนื่องจากการปรับปรุง



สนามกอล์ฟคราวละครั้งหนึ่ง คือ 9 หลุมจากทั้งหมด 18 หลุม ตั้งแต่เดือนก.พ. 56 โดยได้ปรับปรุงแล้วเสร็จพร้อมเปิดให้บริการเต็มพื้นที่ในเดือน ธ.ค. 2556

รายได้อื่น

ในปี 2554 ถึง 2556 บริษัทฯ มีรายได้อื่นจำนวน 40.4 ล้านบาท 53.9 ล้านบาท และ 74.0 ล้านบาท ตามลำดับ รายได้อื่น ได้แก่ รายได้จากการยกเลิกสัญญาค่าไถ่จากการขายทรัพย์สิน และดอกเบี้ยรับ เป็นต้น รายได้อื่นในปี 2556 เพิ่มขึ้นจำนวน 20.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 37.3 จากปีก่อนหน้าสาเหตุหลักมาจากการมีรายได้จากการยกเลิกสัญญาเพิ่มขึ้นประมาณ 4 ล้านบาท เนื่องจากมีหลายโครงการที่ทยอยโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้ในปี 2556 รายได้อื่นๆ คือ รายได้จากการยึดเงินประกันผลงานผู้รับเหมา รายได้จากการขายเศษวัสดุก่อสร้าง เพิ่มขึ้นประมาณ 6 ล้านบาท และ รายได้อื่นที่เกี่ยวข้องโครงการเสนาเฟสท์เช่นรายได้ค่าภาษีโรงเรือนเพิ่มขึ้นประมาณ 6.6 ล้านบาท โดยรายได้ที่เกี่ยวข้องโครงการเสนาเฟสท์ส่วนนี้ หลักๆ คือรายได้ค่าภาษีโรงเรือนจำนวน 4.6 ล้านบาท ซึ่งได้บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2556 ด้วยเช่นกัน

ต้นทุนขาย

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีเกณฑ์ในการรับรู้ต้นทุนขายตามเกณฑ์สิทธิ โดยในปี 2554-2556 บริษัทฯ มีรายละเอียดต้นทุนขายแยกตามประเภทโครงการ ดังนี้

ตารางแสดงต้นทุนขายแยกตามประเภทโครงการ และต้นทุนรวม (งบการเงินรวม)

ต้นทุนขาย	ปี 2554		ปี 2555		ปี 2556	
	ล้านบาท	%รายได้	ล้านบาท	%รายได้	ล้านบาท	%รายได้
<u>ต้นทุนขายแนวราบ</u>						
เสนาแกรนด์โฮม	44.9	54.6	21.4	51.3	20.3	54.2
เสนากรีนวิลล์	115.8	65.3	106.8	60.7	75.7	60.5
เสนาวิลล์ล่า	94.6	56.9	72.2	56.4	32.9	57.5
แพรมาพร คลอง 7	29.1	68.1	22.5	68.6	28.8	58.8
เสนาพาร์ค แกรนด์	-	-	-	-	30.5	61.0
รวมต้นทุนขายแนวราบ	284.4	60.7	222.9	58.9	188.3	59.0
<u>ต้นทุนขายแนวสูง</u>						
เดอะนิซ	685.0	58.2	386.5	48.4	611.2	59.0
เดอะแคช	54.5	38.1	46.3	65.1	27.4	51.3
เดอะคิทท์	169.9	54.4	225.5	62.2	269.4	58.1
ต้นทุนการตกแต่งที่อยู่อาศัย	14.8	57.6	3.5	55.6	0.1	63.9
รวมต้นทุนขายแนวสูง	924.2	55.7	661.8	53.4	908.1	58.5
รวมต้นทุนขายที่อยู่อาศัย	1,208.7	56.8	884.7	54.7	1,096.4	58.6
ต้นทุนขายที่ดิน	0.2	66.7	-	-	3.1	58.0
ต้นทุนจากการให้เช่าและ บริการ	13.0	68.4	14.4	65.2	46.1	49.3
ต้นทุนสนามกอล์ฟ	-	-	31.2	68.7	27.6	91.7
รวมต้นทุนขาย	1,221.9	56.9	930.3	55.2	1,173.3	58.6

หมายเหตุ: ร้อยละของรายได้จากการขายและบริการประเภทนั้นๆ



ในปี 2554-2556 บริษัทฯ มีต้นทุนขายรวมจำนวน 1,221.9 ล้านบาท 930.3 ล้านบาท และ 1,173.3 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 56.9 ร้อยละ 55.2 และร้อยละ 58.6 ของรายได้จากการขายและบริการ ต้นทุนขายประกอบด้วย ต้นทุนค่าที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้าง และค่าระบบสาธารณูปโภค

ในปี 2554-2556 บริษัทฯ มีต้นทุนขายที่อยู่อาศัยจำนวน 1,208.7 ล้านบาท 884.7 ล้านบาท และ 1,096.4 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งต้นทุนขายที่อยู่อาศัยดังกล่าวคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 56.8 ร้อยละ 54.7 และร้อยละ 58.6 ของรายได้จากการขายที่อยู่อาศัย ตามลำดับ

กำไรขั้นต้น

กำไรขั้นต้น	ปี 2554		ปี 2555		ปี 2556	
	ล้านบาท	%รายได้	ล้านบาท	%รายได้	ล้านบาท	%รายได้
กำไรขั้นต้นแนวราบ	37.4	45.4	20.3	48.7	17.2	45.8
เสนากรีนวิลล์	1.5	34.7	69.1	39.3	49.5	39.5
เสนาวิลล่า	71.8	43.1	55.9	43.6	24.3	42.5
แพรมาพร คลอง 7	13.6	31.9	10.3	31.4	20.1	41.2
เสนาพาร์คแกรนด์	-	-	-	-	-	-
รวมกำไรขั้นต้นแนวราบ	184.3	39.3	155.6	41.1	130.6	41.0
กำไรขั้นต้นแนวสูง						
เดอะนิช	492.9	41.8	412.3	51.6	424.7	41.0
เดอะแคช	88.6	61.9	24.9	34.9	26.0	48.7
เดอะคิท์	142.2	45.6	137.1	37.8	194.1	41.9
กำไรจากการตกแต่งที่อยู่อาศัย	10.9	42.4	2.8	44.4	0.1	36.1
รวมกำไรขั้นต้นแนวสูง	734.6	44.3	577.1	46.6	644.9	41.5
รวมกำไรขั้นต้นโครงการ	918.9	43.2	732.7	45.3	775.5	41.4
กำไรขั้นต้นขายที่ดิน	0.1	33.3	-	-	2.3	42.0
กำไรขั้นต้นจากการให้เช่าและบริการ	6.0	31.6	7.7	34.8	47.4	50.7
กำไรขั้นต้นสนามกอล์ฟ	-	-	14.2	31.3	2.5	8.3
รวมกำไรขั้นต้น	925.0	43.1	754.6	44.8	827.7	41.4

หมายเหตุ: ร้อยละของรายได้จากการขายและบริการประเภทอื่นๆ

ในปี 2554-2556 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจำนวน 925.0 ล้านบาท 754.6 ล้านบาท และ 827.7 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 43.1 ร้อยละ 44.8 และร้อยละ 41.4 ของรายได้จากการขายและบริการ ตามลำดับ สำหรับในส่วนของกำไรขั้นต้นของโครงการที่อยู่อาศัยนั้นมีจำนวน 918.9 ล้านบาท 732.7 ล้านบาท และ 775.5 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 43.2 ร้อยละ 45.3 และร้อยละ 41.4 ตามลำดับ การเพิ่มขึ้นของอัตรากำไรขั้นต้นระหว่างปี 2554 - 2555 นั้นเนื่องจากบริษัทฯ มีการบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพด้วยการประหยัดจากขนาด (Economies of Scale) จากการวางแผนจัดซื้อวัสดุก่อสร้างและวัสดุตกแต่งโครงการที่อยู่อาศัยของหลายโครงการร่วมกัน รวมถึงมีการเปลี่ยนแนวทางการว่าจ้างผู้รับเหมาในรูปแบบประมูลงานเป็นการว่าจ้างตามงบประมาณที่บริษัทฯ กำหนดเนื่องจากในปี 2556 บริษัทฯ มีการปรับปรุงซ่อมแซมโครงการสนามกอล์ฟพัทยาคันทรี่คลับ โดยมีแผนการ



ปรับปรุงสนามทั้ง 18 หลุม ในช่วงไตรมาส 2-3 ของปี 2556 สนามเปิดให้บริการเพียง 9 หลุม ส่วนอีก 9 หลุมอยู่ในช่วงปรับปรุง อีกทั้งโครงการเริ่มงานก่อสร้างคลับเฮาส์ จึงเป็นเหตุทำให้กำไรขั้นต้นของโครงการลดลงอย่างมีนัยสำคัญ แต่อย่างไรก็ตามในปี 2557 โครงการเปิดให้บริการสนามกอล์ฟครบ 18 หลุม จะทำให้กำไรขั้นต้นปรับเพิ่มขึ้น โดยในปี 2558 โครงการพัตทิงคลับจะสามารถรับรู้รายได้ได้เต็มรูปแบบ เนื่องจากคลับเฮาส์จะเปิดให้บริการได้ในช่วงต้นปี ดังนั้นสาเหตุที่ทำให้กำไรขั้นต้นของโครงการพัตทิงคลับลดลงไม่ได้เกิดจากศักยภาพของโครงการแต่เกิดจากอยู่ในช่วงของการปรับปรุงซ่อมแซม กำไรขั้นต้นของโครงการจะสะท้อนศักยภาพของธุรกิจได้ก็ต่อเมื่อโครงการให้บริการและรับรู้รายได้ได้เต็มรูปแบบในปี 2558

ในปี 2554 มีการรับรู้รายได้ที่มีนัยสำคัญจากโครงการแนวสูง “เดอะนิช” ซึ่งมีอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 41.8 นอกจากนี้โครงการอื่นๆ ได้แก่ “เดอะแคช” “เดอะคิท” และ โครงการแนวราบ “เสนาแกรนด์โฮม” มีอัตรากำไรขั้นต้นสูงถึงร้อยละ 61.9 ร้อยละ 45.6 และร้อยละ 45.4 ตามลำดับ ในปี 2555 บริษัทฯ รับรู้รายได้จากโครงการที่อยู่อาศัยอย่างมีนัยสำคัญจากโครงการแนวสูง “เดอะนิช” ซึ่งประกอบไปด้วย “เดอะนิช ลาดพร้าว 130” “เดอะนิช วงเวียนใหญ่-ตากสิน” “เดอะนิช ห้วยขวาง” ซึ่งมีอัตรากำไรขั้นต้นเฉลี่ยร้อยละ 51.6

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

	ปี 2554		ปี 2554		ปี 2554	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร						
ค่าใช้จ่ายในการขาย	271.0	63.5	203.5	5.1	278.2	54.9
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	145.9	34.2	185.5	46.5	219.5	43.3
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	10.2	2.4	9.9	2.5	9.1	1.8
รวมค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	427.1	100.0	398.9	100.0	506.8	100.0
อัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารต่อรายได้รวม (ร้อยละ)	19.5		22.9		24.4	

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารหลักๆ ของบริษัทฯ ได้แก่ ค่าใช้จ่ายพนักงาน ค่าโฆษณาส่งเสริมการขาย ค่าเสื่อมราคา ค่าตอบแทนผู้บริหาร เป็นต้น ในปี 2554-2556 ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารมีจำนวน 427.1 ล้านบาท 398.9 ล้านบาท และ 506.8 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารต่อรายได้รวมร้อยละ 19.5 ร้อยละ 22.9 และร้อยละ 24.4 ตามลำดับ ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารในปี 2554 โดยหลักคือค่าใช้จ่ายในกิจกรรมส่งเสริมการขายและการโฆษณาประชาสัมพันธ์เพื่อประชาสัมพันธ์โครงการของบริษัทฯ ให้เป็นที่รู้จักและเข้าถึงกลุ่มตลาดเป้าหมายมากขึ้น นอกจากนี้ ในปี 2554 บริษัทฯ มีการว่าจ้างบุคลากรเพิ่มขึ้นในส่วนของทีมวิศวกรโครงการ ทีมงานฝ่ายขายโครงการ ฝ่ายก่อสร้าง/ออกแบบ/วางผังโครงการ เพื่อรองรับการขยายตัวของธุรกิจ

สำหรับปี 2555 อัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารต่อรายได้รวมมีสัดส่วนที่สูงขึ้นเป็นร้อยละ 22.9 เนื่องจากค่าใช้จ่ายโดยส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายคงที่ และในปี 2555 บริษัทฯ มีโครงการที่อยู่ระหว่างพัฒนาและยังไม่สามารถทยอยโอนกรรมสิทธิ์เพื่อรับรู้รายได้อยู่จำนวนหนึ่ง ส่งผลให้อัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารต่อรายได้รวมในปี 2555 มีอัตราส่วนเพิ่มขึ้น



สำหรับปี 2556 อัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารต่อรายได้รวมมีสัดส่วนที่สูงขึ้นเป็นร้อยละ 24.4 มีสาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการส่งเสริมการขายและการโฆษณาประชาสัมพันธ์ เนื่องจากบริษัทฯ มีหลายโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ จึงต้องมีการเน้นการส่งเสริมการขายและการโฆษณาประชาสัมพันธ์ ตลอดปี 2556 โดยค่าใช้จ่ายดังกล่าวได้แก่ค่าโฆษณาในสื่อประชาสัมพันธ์ทุกชนิด ค่าใช้จ่ายในการประชาสัมพันธ์ ค่าโปรโมชั่นของแถมต่างๆ

อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ มีอัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในปี 2556 เท่ากับร้อยละ 11.64 และคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการเสนอจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานปี 2556 ให้แก่ผู้ถือหุ้น รวมทั้งสิ้นจำนวน 107.89 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการจ่ายเงินปันผลเท่ากับร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิตามงบการเงินรวมปี 2556

2. ฐานะทางการเงิน

ณ สิ้นปี 2554-2556 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมจำนวน 2,986.3 ล้านบาท 4,298.3 ล้านบาท และ 5,640.9 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญดังนี้

สินค้างเหลือ

ณ สิ้นปี 2554-2556 บริษัทฯ มีสินค้างเหลือจำนวน 1,614.6 ล้านบาท 1,848.7 ล้านบาท และ 2,283.0 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งสินค้างเหลือในงบการเงินรวมหลักๆ ประกอบด้วย ที่ดินที่ใช้ดำเนินโครงการ ค่าพัฒนาที่ดิน ที่ดินและอาคารสโมสร ค่าสาธารณูปโภค ต้นทุนค่าก่อสร้าง ค่าบริหารงาน ต้นทุนการกู้ยืม ค่าใช้จ่ายในการติดต่อราชการ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ โดยแสดงยอดสุทธิหลังหักสินค้างเหลือส่วนที่โอนเป็นต้นทุนขายและค่าเผื่อการด้อยค่า สินค้างเหลือมีมูลค่าเพิ่มขึ้นทุกปีเนื่องจากบริษัทฯ มีการขยายธุรกิจและเปิดโครงการใหม่ๆ อย่างต่อเนื่อง รายละเอียดสินค้างเหลือแยกตามโครงการมีดังนี้

ลำดับ	ชื่อโครงการ / ที่ตั้ง	31 ธ.ค. 54	31 ธ.ค. 55	31 ธ.ค. 56
1	เสนาแกรนด์โฮม โซน 4 ลำลูกกา	67.2	45.8	26.5
2	วิลล่า งามอินทรา (โซน 1, 2, 4-6)	2.6	-	-
3	วิลล่า งามอินทรา Exclusive โซน A,C,D	92.1	27.3	18.4
4	เอสทาวน์ 2 งามอินทรา	-	-	0.8
5	เสนากรีนวิลล์ ลำลูกกา คลอง 11	2.1	1.3	1.3
6	เสนากรีนวิลล์ ลำลูกกา คลอง 2	4.7	4.7	4.7
7	เสนากรีนวิลล์ บางนา-เทพารักษ์	14.8	1.1	-
8	เสนากรีนวิลล์ งามอินทรา	1.2	1.2	0.3
9	เสนาวิลล่า ลำลูกกา คลอง 2	-	-	-
10	เอสวิลล์ รังสิต-ลำลูกกา	112.5	102.2	136.5
11	เดอะนิช สุขุมวิท 49	-	-	-
12	เดอะนิช ลาดพร้าว 48	2.0	2.0	2.0
13	เดอะนิช ตากสิน	106.1	2.4	1.0



ลำดับ	ชื่อโครงการ / ที่ตั้ง	31 ธ.ค. 54	31 ธ.ค. 55	31 ธ.ค. 56
14	เดอะนิช รัชดา-ห้วยขวาง	20.8	7.2	2.7
15	เดอะนิช ไอศูรี ลาดพร้าว 130	289.2	78.3	1.8
16	เดอะนิช โมโน บางนาเฟส 1	41.8	248.5	298.3
17	เดอะคิทท์ แจ่งวัฒนะ	42.5	2.5	1.9
18	เดอะคิทท์ สุขุมวิท 113	120.9	41.4	-
19	เดอะคิทท์ ลำลูกกาคลอง 2(เฟส 1,2)	1.3	134.4	181.0
20	เดอะแคช ลำลูกกาคลอง 2	16.8	31.9	2.4
21	เดอะแคช พระราม 3		0.4	0.4
22	แพรมาพร ลำลูกกา คลอง 7	95.7	74.2	46.2
23	เสนาพาร์คแกรนด์ เฟส 1*	578.5	659.2	468.5
24	เดอะคิทท์ คลองหลวง จ.ปทุมธานี	-	82.2	223.6
25	เดอะนิช ไอศูรี วังหิน	-	56.1	66.4
26	เดอะคิทท์ สวนกุหลาบ จ.นนทบุรี(แปลงหลัง)	-	1.9	199.0
27	เดอะนิช รัชวิภา	-	242.5	257.0
28	เดอะคิทท์ นวมินทร์ 163	-	-	236.3
29	เดอะนิช ไอศูรี พระราม 2	-	-	105.0
30	อื่นๆ สินค้าประเภทอาหาร เครื่องดื่มขาย ภายในสนามกอล์ฟ	-	-	1.0
	รวมสินค้าคงเหลือ	1,614.6	1,848.7	2,283.0

หมายเหตุ

*ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2554 และ 2555 มูลค่าสินค้าคงเหลือของเสนาพาร์คแกรนด์ แสดงมูลค่าที่ดินรวมทั้งหมดรวมอยู่ด้วย อย่างไรก็ตาม ในปี 2556 มีความชัดเจนในการพัฒนาโครงการจึงแบ่งที่ดินเป็นเฟส 1 และเฟส 2 มูลค่าสินค้าคงเหลือดังกล่าว ณ 31 ธ.ค.2556 จึงแสดงมูลค่าของเฟส 1 เท่านั้น ส่วนเฟส 2 ได้บันทึกเป็นที่ดินรอพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนา

ณ สิ้นปี2554-2556บริษัท มีที่ดินรอการพัฒนาจำนวน501.0ล้านบาท 725.4และ948.5ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2555 บริษัทฯ ได้ลงทุนซื้อที่ดินเปล่าในหลายทำเลที่มีศักยภาพในการพัฒนาโครงการในอนาคต เพื่อทำโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย เช่น ที่ดินบริเวณ ต.บางกะดี อ.เมือง จ.ปทุมธานี และบริเวณบางนา ซึ่งอยู่ในบริเวณเดียวกับโครงการเดิมของบริษัทฯ นอกจากนี้ ยังมีการซื้อที่ดินเปล่าสนามกอล์ฟพญามูลค่า 97.2 ล้านบาท ของบริษัทย่อยคือT.TRE ซึ่งบริษัทฯได้รวมเข้ามาในงบการเงินปี 2555 แล้วสำหรับในปี 2556บริษัทฯ มีที่ดินรอพัฒนาเพิ่มขึ้น223.1 ล้านบาทเนื่องมาจากการบันทึกที่ดินเสนาพาร์คแกรนด์ เฟส 2 ซึ่งเดิมบันทึกอยู่ในสินค้าคงเหลือมาบันทึกเป็นที่ดินรอพัฒนา และซื้อที่ดินใหม่ 2 แห่งที่ ต.บางแคและ ต.คันนายาว เพื่อนำมาพัฒนาโครงการในอนาคตของบริษัทฯ



	ชื่อโครงการ/ที่ตั้ง	31 ธ.ค. 54	31 ธ.ค. 55	31 ธ.ค. 56
1	วิลล่า รามอินทรา (ฝั่งซ้าย+Exclusive)	43.1	43.2	32.8
2	เสนาแกรนด์โฮม โซน 4	8.9	8.9	8.9
3	เสนากรีนวิลล์ รามอินทรา	1.0	1.0	-
4	เดอะคิท์ สุขุมวิท 113	0.1	-	-
5	เดอะแคช ลำลูกกา คลอง 2	2.7	-	-
6	เดอะคิท์ คลองหลวง	100.3	73.7	-
7	เกษรา รามอินทรา (โซน 6)	0.1	0.2	0.2
8	ที่ดินเปล่า กม. 9 ถ.รามอินทรา กทม.	30.2	30.2	30.2
9	ที่ดินเสนาพาร์คแกรนด์ เฟส 2	-	-	290.7
10	โครงการสุขุมวิท 50	-	-	-
11	ที่ดินเปล่าโครงการวังหิน	42.1	-	-
12	บางนา กม. 8	102.3	-	-
13	บางนา (ซื้อเพิ่ม)	-	74.6	41.4
14	ลาดพร้าว 130	4.0	4.0	-
15	บางนา-ตราด (กม.4)	3.0	3.0	3.0
16	อ.บางกะดี จ.ปทุมธานี	81.8	87.7	89.2
17	ที่ดินเปล่าสนามกอล์ฟพัทยา	-	97.2	97.2
18	เสนาเฟสท์ เจริญนคร	-	-	-
19	เดอะคิท์ นวมินทร์ 163	-	57.6	8.2
20	เดอะนิช ไอดีพระราม 2	-	47.6	1.3
21	ที่ดินโครงการเดอะคิท์ สวนกุหลาบ	-	167.3	112.2
22	ที่ดินบางแค	-	-	112.8
23	ที่ดินคันทนายาว	-	-	120.4
รวมที่ดินรอพัฒนา		501.0	725.4	948.5

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ณ สิ้นปี 2554-2556 บริษัทฯ มีที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์จำนวน 95.9 ล้านบาท 605.4 ล้านบาท และ 709.8 ล้านบาทตามลำดับ การเพิ่มขึ้นของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในปี 2555 มีสาเหตุจากการรวมที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ของ T.TRE จำนวน 507.1 ล้านบาท โดยที่ดิน อาคารและอุปกรณ์หลักของ T.TRE คือที่ดินสนามกอล์ฟพร้อมสิ่งปลูกสร้างในปี 2556 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นจำนวน 104.4 ล้านบาท มีสาเหตุหลักมาจากการปรับปรุงทางบัญชีโดยบันทึกสำนักงานขายและห้องตัวอย่างของโครงการเดอะนิช วังหิน เดอะนิช โมโน บางนา เดอะนิช ไอดีพระราม 2 เดอะคิท์ คลองหลวง เดอะคิท์ คลอง 2 เดอะคิท์ สวนกุหลาบ และเดอะคิท์ นวมินทร์ 163 เป็นสินทรัพย์ถาวรประมาณ 40.5 ล้านบาทและตัดจำหน่ายตามอายุการใช้งานตั้งแต่ 1-3 ปี และการลงทุนปรับปรุงสนามกอล์ฟของ T.TRE ในปี 2556 ประมาณ 20.5 ล้านบาท



อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ สิ้นปี 2554–2556 บริษัทฯ มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 320.7 ล้านบาท 320.0 ล้านบาท และ 809.5 ล้านบาท ตามลำดับ การเพิ่มขึ้นของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในปี 2556 มีสาเหตุหลักจากการโอนโครงการระหว่างพัฒนาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เนื่องจากโครงการเสนาเฟสท์ได้ก่อสร้างเสร็จและเปิดให้ดำเนินการแล้วในปี 2556 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทฯ ได้แก่

- 1) โครงการ “เสนาแฮส” เป็นอพาร์ทเมนต์จำนวน 3 อาคารได้แก่โครงการ “เสนาแฮสริชโยธินซอย 30” จำนวน 2 อาคารและโครงการ “เสนาแฮสลาลูกกาคลอง 2” จำนวน 1 อาคารที่ดินแสดงตามราคาทุนอาคารและสิ่งปลูกสร้างแสดงในราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมไม่เกินกว่าราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระซึ่งได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. คือ บริษัทที.เอ.มาเนจเม้นท์คอร์ปอเรชัน (1999) จำกัด ตามรายงานลงวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2552 และ วันที่ 23 มกราคม 2555 วัตถุประสงค์รายงานเพื่อประโยชน์สาธารณะ
- 2) โครงการ “โกดังสุขุมวิท 50” เป็นคลังสินค้าให้เช่าจำนวน 22 หลัง แสดงตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมโดยบริษัทย่อยประมาณอายุการใช้ประโยชน์ประมาณ 6 ปีตามที่บริษัทมีนโยบายให้บุคคลทั่วไปเช่าเป็นระยะเวลาประมาณ 6 ปี ทั้งนี้เมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2556 บริษัทย่อยดังกล่าวได้เปลี่ยนประมาณการอายุการใช้งานคลังสินค้าให้เช่าจากเดิมประมาณการอายุการใช้งาน 6 ปีเปลี่ยนเป็นประมาณการอายุการใช้งาน 20 ปี ทั้งนี้นับจากวันที่ 1 กรกฎาคม 2556 เป็นต้นไป
- 3) โครงการเสนาเฟสท์บริษัทฯ ได้เช่าที่ดินเพื่อก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินเพื่อให้เช่าช่วงหรือหาประโยชน์ในทางธุรกิจการค้าในโครงการ “เสนาเฟสท์” เป็นคอมมูนิตี้มอลล์ 4 ชั้นซึ่งปัจจุบันก่อสร้างแล้วเสร็จและได้เปิดให้เช่าพื้นที่แล้วเมื่อเดือนมีนาคมปี 2556

สัญญาเช่าเสนาเฟสท์

เมื่อวันที่ 10 กันยายน 2551 บริษัทฯ ได้ทำบันทึกข้อตกลงรับโอนสิทธิการเช่าจากบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง ในการเช่าที่ดินระยะยาวกับมูลนิธิธิดาภิธรรมมหาชาติวิทยาลัยเป็นระยะเวลา 32 ปี (สิ้นสุดปี 2584) โดยบริษัทฯ จะต้องชำระค่าเช่าส่วนแรกให้แก่มูลนิธิดังกล่าวจำนวน 30 ล้านบาทซึ่งบริษัทฯ ได้ชำระเสร็จสิ้นเรียบร้อยแล้ว และค่าเช่ารายเดือนๆ ละ 50,000 บาทเริ่มตั้งแต่เดือนกันยายน 2554 ทั้งนี้ บริษัทฯ มีภาระผูกพันที่จะดำเนินงานก่อสร้างโครงการในมูลค่าโครงการไม่ต่ำกว่า 300 ล้านบาท และจะต้องดำเนินการก่อสร้างโครงการให้เสร็จภายใน 10 ปี นับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่า โดยสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดจะตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าเมื่อสิ้นสุดอายุของสัญญา นอกจากนี้ บริษัทฯ จะต้องชำระเงินค่าผลประโยชน์ตอบแทนในอัตราร้อยละ 20 ของกำไรสุทธิหลังจากหักค่าใช้จ่ายทั้งหมดของโครงการนี้ให้แก่ผู้โอนสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวข้างต้น บริษัทฯ ได้จดทะเบียนสิทธิการเช่ากับมูลนิธิดังกล่าวเมื่อวันที่ 11 กันยายน 2552 และชำระเงินค่าโอนสิทธิการเช่าดังกล่าวแล้ว

การขยายอายุสัญญาเช่า

อย่างไรก็ตาม เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2555 บริษัทฯ และมูลนิธิดังกล่าวได้ตกลงยกเลิกสัญญาเช่าเมื่อวันที่ 11 กันยายน 2552 และสัญญาแนบท้ายฉบับลงวันที่ 10 กันยายน 2552 และได้จัดทำสัญญาใหม่ โดยมีระยะเวลาการเช่าและเงื่อนไขบางประการร่วมกันใหม่ โดยตกลงจดทะเบียนสิทธิการเช่าใหม่เป็นระยะเวลา 50 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2555 ถึงวันที่ 31 มกราคม 2605 และมีการชำระค่าตอบแทนพิเศษในการจดทะเบียนการเช่าเพิ่มให้กับ



มูลนิธิดังกล่าวเป็นจำนวนเงินทั้งหมด 15 ล้านบาทตามสัญญา และจ่ายค่าเช่าเดือนละ 50,000 บาท (เริ่มตั้งแต่เดือน กุมภาพันธ์ 2555 ถึงเดือนกันยายน 2584) และจ่ายค่าเช่าเดือนละ 100,000 บาท (ตั้งแต่เดือนตุลาคม 2584 ถึงเดือน มกราคม 2605) บริษัทฯ มีภาระผูกพันที่จะดำเนินงานก่อสร้างโครงการในมูลค่าโครงการไม่ต่ำกว่า 300 ล้านบาท และจะต้องดำเนินการก่อสร้างโครงการให้เสร็จภายใน 8 ปี นับตั้งแต่ 10 กุมภาพันธ์ 2555 บริษัทฯ ได้จดทะเบียนสิทธิการเช่าใหม่แล้วเมื่อวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2555 และได้จำนองสิทธิการเช่าดังกล่าวกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งด้วยวงเงินสินเชื่อจำนวน 372 ล้านบาท

ณ สิ้นปี 2554 – 2556 รายละเอียดของโครงการ “เสนาเฟสท์” มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

การชำระเงินตามสัญญา	2554	2555	2556
ค่าเช่า	30.2	30.0	30.0
ค่าโอนสิทธิการเช่า	25.0	25.0	25.0
ค่าตอบแทนเพื่อขยายระยะเวลาการเช่า	-	15.0	15.0
ค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียน	0.5	1.1	1.1
ค่าก่อสร้าง	39.5	273.7	441.6
รวม	95.2	344.8	512.7
หัก: สิทธิการเช่าตัดจ่าย	-	(5.7)	(7.4)
โอนออกเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	(505.3)
รวมทั้งหมด	95.2	339.0	-

ในปี 2554 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งคือ VAM ได้ทบทวนอายุการใช้งานของอาคารสำนักงานและส่วนปรับปรุงอาคาร จากเดิม 5-30 ปี เป็น 14-52 ปี โดยพิจารณาจากข้อมูลรายงานการประเมินโดยวิศวกรของบริษัทฯ โดยมีผลตั้งแต่ 1 มกราคม 2554 เป็นต้นไป การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชีดังกล่าวมีผลต่อค่าเสื่อมราคาสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 ดังนี้

ค่าเสื่อมราคา (ล้านบาท)	เดิม	ใหม่
อาคารสำนักงานและส่วนปรับปรุง	1.1	0.6
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	4.4	3.6

สำหรับบริษัทและบริษัทย่อยอื่นไม่มีการเปลี่ยนแปลง

หนี้สิน

ณ สิ้นปี 2554-2556 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมจำนวน 1,016.9 ล้านบาท 2,061.9 ล้านบาท และ 3,226.1 ล้านบาท ตามลำดับ แบ่งเป็นหนี้สินหมุนเวียนจำนวน 894.9 ล้านบาท 1,358.1 ล้านบาท และ 2,776.5 ล้านบาท ตามลำดับ หนี้สินไม่หมุนเวียนจำนวน 121.9 ล้านบาท 703.8 ล้านบาท และ 449.6 ล้านบาท ตามลำดับ โดยจำนวนหนี้สินที่เพิ่มขึ้น ณ สิ้นปี 2555 มีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของตัวสัญญาใช้เงินระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 490.0 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน (ตัวสัญญาใช้เงินระยะสั้น) เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนในบริษัท



ฯ จำนวน 493.5 ล้านบาท สำหรับหนี้สินที่เพิ่มขึ้น ณ สิ้นปี 2556 มีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนในบริษัทจำนวน 964.4 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นของตัวสัญญาใช้เงินจำนวน 78.3 ล้านบาท และการลดลงของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 72.2 ล้านบาท

รายละเอียดหนี้สินมีรายการที่มีนัยสำคัญดังนี้

1) เงินกู้ยืมระยะสั้น (ตัวสัญญาใช้เงินระยะสั้นแก่สถาบันการเงินตัวแลกเงิน และหุ้นกู้ระยะสั้น)

ณ สิ้นปี 2554-2555 บริษัทฯ มีตัวสัญญาใช้เงินระยะสั้นแก่สถาบันการเงินจำนวน 289.4 ล้านบาท และ 783.0 ล้านบาท ตามลำดับ มูลค่าตัวสัญญาใช้เงินระยะสั้นแก่สถาบันการเงิน ณ สิ้นปี 2555 เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2554 จำนวน 493.5 ล้านบาท เป็นผลจากการออกตัวสัญญาใช้เงินและตัวแลกเงินเพื่อชำระค่าที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการต่างๆ และเพื่อรองรับการขยายธุรกิจรวมถึงใช้เป็นเงินทุนเพื่อดำเนินกิจการของบริษัทฯ

ณ สิ้นปี 2556 บริษัทฯ มีตัวสัญญาใช้เงินจำนวน 1,130 ล้านบาท ครอบคลุมเดือนพฤษภาคม 2557 ถึงเดือนกันยายน 2557 อัตราดอกเบี้ยระหว่าง 5%, MLR-1% ถึง MLR-2% ต่อปี และ MOR-2.25% ต่อปี และตัวแลกเงินจำนวน 423.0 ล้านบาท ครอบคลุมระหว่างเดือนมกราคม 2557 ถึงเดือนพฤษภาคม 2557 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.35-5.85 ต่อปี นอกจากนี้ มีหุ้นกู้ระยะสั้นจำนวน 44.7 ล้านบาท อันเนื่องมาจากบริษัทย่อยคือ T.TRE ได้ออกหุ้นกู้ระยะสั้น มูลค่าที่ตราไว้ 1,000 บาทต่อหน่วย จำนวน 46,400 หน่วย เป็นเงิน 46.4 ล้านบาท ครอบคลุมก่อนวันที่ 14 มี.ค. 2557 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.1 ต่อปี และได้รับเงินจำนวน 44.7 ล้านบาท เพื่อนำมาใช้ในการปรับปรุงสนามกอล์ฟและสร้างคลับเฮาส์แห่งใหม่

ณ สิ้นปี 2556 บริษัทย่อยคือ PG มีเงินกู้ยืมจากบริษัทอื่นจำนวน 152.2 ล้านบาท (สุทธิหลังจากหักดอกเบี้ยแล้ว) ซึ่งเป็นการกู้ยืมประเภทตัวสัญญาใช้เงิน (B/E) จากบริษัทหลักทรัพย์แห่งหนึ่ง อัตราดอกเบี้ย 4.8% กำหนดชำระคืน 2 เม.ย. 2557 เพื่อนำมาใช้ในการก่อสร้างโครงการเสนาพาร์ค แกรนด์

2) เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

ณ สิ้นปี 2554-2555 บริษัทฯ มียอดเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินรวมทั้งสิ้น 114.2 ล้านบาท และ 493.0 ล้านบาทตามลำดับ โดย ณ สิ้นปี 2554 ยอดเงินกู้ยืมดังกล่าวได้ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2553 ประมาณ 45.4 ล้านบาท เนื่องจากการก่อสร้างของโครงการที่เปิดตัวในปี 2552 และ 2553 นั้นแล้วเสร็จในปี 2554 ส่งผลทำให้มียอดโอนกรรมสิทธิ์จำนวนมาก บริษัทฯ และบริษัทย่อยจึงได้ทยอยชำระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินของโครงการดังกล่าวตามยอดโอนในปี 2554

อย่างไรก็ตาม สำหรับโครงการใหม่ที่เพิ่งเริ่มในปี 2555 บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้มีการกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพิ่มเติมระหว่างปี ในขณะที่ยังคงทยอยจ่ายคืนเงินกู้ยืมของโครงการที่แล้วเสร็จควบคู่ไปบางส่วน ทำให้เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินไม่ได้เปลี่ยนไปอย่างมีนัยสำคัญ ณ สิ้นปี 2555 อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ และบริษัทย่อยยังคงให้ความสำคัญกับการระมัดระวังในการก่อหนี้ให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมในแต่ละช่วงเวลา

ณ สิ้นปี 2556 บริษัทฯ มียอดเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินรวมทั้งสิ้น 420.8 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้าเนื่องจากบริษัทฯ ได้ทยอยจ่ายคืนเงินต้นจากโครงการที่ปลอดจำนองและได้รับเงินแล้ว

3) ตัวสัญญาใช้เงินระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน



ณ สิ้นปี 2555 และ 2556 บริษัทฯ มีตัวสัญญาใช้เงินระยะยาว จำนวน 490.0 ล้านบาท แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งเป็นกรรมการและเครือญาติกรรมการจำนวน 4 ท่าน เพื่อชำระค่าหุ้นสามัญของ T.TRE โดยตัวสัญญาใช้เงินดังกล่าวจะครบกำหนดชำระภายในวันที่ 5 มกราคม 2557 และไม่มีการติดดอกเบี้ยระหว่างกัน (ปี 2553 และ 2554 ไม่มีตัวสัญญาใช้เงินระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน)

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นปี 2556 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีส่วนของผู้ถือหุ้น 2,414.78 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2555 เท่ากับ 176.04 ล้านบาท บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนชำระแล้วจำนวน 714.70 ล้านบาท มีส่วนเกินมูลค่าหุ้น 218.93 ล้านบาท และมีกำไรสะสมส่วนที่ยังไม่จัดสรรเพิ่มขึ้น 173.71 ล้านบาท เนื่องจากมีกำไรสะสมเพิ่มขึ้นจากผลประกอบการปี 2555 สุทธิหลังหักเงินปันผลจ่าย ทั้งนี้ในปี 2556 บริษัทฯ มีการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นรวมทั้งสิ้น 107.92 ล้านบาท

โครงสร้างเงินทุน

ณ สิ้นปี 2554-2556 บริษัทฯ มีอัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 0.5 เท่า 0.9 เท่า และ 1.3 เท่า ตามลำดับ อัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่เพิ่มขึ้น ณ สิ้นปี 2555 มีสาเหตุหลักมาจากหนี้สินไม่หมุนเวียนคือตัวสัญญาใช้เงินระยะยาวแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้นจำนวน 490.0 ล้านบาท เพื่อชำระค่าหุ้นสามัญของ T.TRE สำหรับ ณ สิ้นปี 2556 อัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นมีสาเหตุหลักมาจากเงินกู้ยืมสถาบันการเงินที่เพิ่มขึ้น

สภาพคล่อง

ในปี 2554-2556 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 621.7 ล้านบาท 344.9 ล้านบาท และเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานตามลำดับ โดยสำหรับปี 2554-2555 เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานมาจากกำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงานเป็นหลักสำหรับปี 2556 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 51.7 ล้านบาท เนื่องมาจากบริษัทฯ ได้มีการลงทุนในการซื้อที่ดินเพื่อนำพัฒนาเพิ่มเติมส่งผลให้สินทรัพย์ดำเนินงานประเภทที่ดินรอพัฒนาเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ

ในปี 2554-2556 เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนของบริษัทฯ มีจำนวน 66.8 ล้านบาท 326.1 ล้านบาท และ 545.6 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้กิจกรรมลงทุนที่มีนัยสำคัญในปี 2555 คือเงินสดจ่ายซื้อโครงการระหว่างก่อสร้าง “เสนาเฟสท์” จำนวน 234.1 ล้านบาท สำหรับปี 2556 เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนโดยหลักๆ เป็นการเพิ่มขึ้นของเงินฝากธนาคารที่ติดภาระค่าประกันจำนวน 302.7 ล้านบาท เนื่องจากส่วนหนึ่งเป็นเงินซึ่งนำเข้าบัญชีออมทรัพย์เพื่อสำรองไว้สำหรับวงเงินอวัลตัวสัญญาใช้เงินตามสัญญากู้ยืมเงินประเภทวงเงินอวัลตัวสัญญาใช้เงินซึ่งตัวสัญญาใช้เงินดังกล่าวจะถึงกำหนดชำระ 5 ม.ค. 2557 และการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโครงการเสนาเฟสท์ จำนวน 167.9 ล้านบาท

ในปี 2554-2556 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 578.8 ล้านบาท เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 34.4 ล้านบาท และ 652.1 ล้านบาท ตามลำดับ โดยรายการหลักของเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน ในปี 2554 ได้แก่ การชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวจากสถาบันการเงินและการชำระคืนตัวสัญญาใช้เงินระยะสั้น สำหรับปี 2555-2556 เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน โดยรายการหลักเป็นการเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน



ในปี2554-2556การเคลื่อนไหวของเงินสดในกิจกรรมดำเนินงาน กิจกรรมลงทุน และกิจกรรมจัดหาเงิน ส่งผลให้บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลง23.8 ล้านบาทเพิ่มขึ้น53.1ล้านบาทและเพิ่มขึ้น54.8 ล้านบาท ตามลำดับ

หน่วย: ล้านบาท	2554	2555	2556
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	621.7	344.9	(51.7)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุน	(66.8)	(326.1)	(545.6)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(578.8)	34.4	652.1
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(23.8)	53.1	54.8

อัตราส่วนสภาพคล่อง

ณ สิ้นปี 2554-2556บริษัทฯ มีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 2.1 เท่า1.6เท่า และ 1.0 เท่าตามลำดับ ณ สิ้นปี 2555 และ 2556 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นประมาณ 407.6 ล้านบาทและ964.4ล้านบาท ตามลำดับ ทำให้อัตราส่วนสภาพคล่อง ณ สิ้นปี 2555 ลดลงเหลือ 1.6 เท่า และ1.0 เท่า ตามลำดับ

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีนโยบายในการวางแผนทางการเงินและการจัดสรรกระแสเงินสดเพื่อรักษาระดับสภาพคล่องทางการเงินตามนโยบายการบริหารความเสี่ยงและการรักษาวินัยทางการเงิน เพื่อไม่ให้บริษัทฯ มีความเสี่ยงทางการเงินมากเกินไปในขณะที่ยังคงอัตราการเติบโตของรายได้ตามแผนงานที่กำหนดไว้ได้

ในปี 2554-2556 บริษัทฯมีระยะเวลาในการเก็บเงินจากลูกหนี้เฉลี่ย0.2 วัน0.3 วัน และ 0.2 วัน ตามลำดับ เนื่องจากบริษัทฯ ทำสัญญากับลูกค้าและเก็บเงินทันที

สำหรับระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ยในปี 2554-2556บริษัทฯ มีระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย467 วัน705 วันและ 676 วัน ตามลำดับในปี 2555ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ยเพิ่มขึ้นเป็น705 วันเนื่องจากการเริ่มพัฒนาโครงการใหม่ซึ่งอยู่ระหว่างพัฒนาสำหรับปี 2556 ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ยลดลงเป็น 676 วัน อันเนื่องมาจากระหว่างปีมีโครงการที่สร้างเสร็จหลายโครงการจึงมีการทยอยโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้

3. ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

- ค่าตอบแทนการสอบทานและการตรวจสอบงบการเงิน (Audit Fee)
บริษัทฯ ได้จ่ายค่าตอบแทนการสอบทานงบการเงินระหว่างกาลและการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดบัญชีปี 2556 ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ให้แก่ นางสาวกรรณิการ์ณ วิภาณุรัตน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 7305 แห่งบริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 2.80 ล้านบาท
- ค่าบริการอื่นๆ (Non Audit Fee)
- ไม่มี -



22. รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต และงบการเงิน

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้น บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ซึ่งประกอบด้วย งบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ และหมายเหตุเรื่องอื่น ๆ

ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่องบการเงิน

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชี

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของข้าพเจ้า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณ รวมถึงวางแผนและปฏิบัติตามตรวจสอบเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการตรวจสอบเพื่อให้ได้มาซึ่งหลักฐานการสอบบัญชีที่เกี่ยวกับจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน วิธีการตรวจสอบที่เลือกใช้นั้นขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้สอบบัญชี ซึ่งรวมถึงการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญของงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ในการประเมินความเสี่ยงดังกล่าว ผู้สอบบัญชีพิจารณาการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำและการนำเสนองบการเงินโดยถูกต้องตามที่ควรของกิจการเพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกิจการ การตรวจสอบรวมถึงการประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารและความสมเหตุสมผลของการประมาณการทางบัญชีที่จัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร รวมทั้งการประเมินการนำเสนองบการเงินโดยรวม

ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า



ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมของบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของแต่ละปี โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เห็น

โดยมิได้เป็นการแสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไข ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินข้อ 3 ซึ่งได้อธิบายถึงผลกระทบต่อบริษัทจากการนำนโยบายการบัญชีใหม่มาถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2556 งบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 ที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินที่ตรวจสอบแล้ว ณ วันที่และสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 และหลังจากปรับปรุงรายการตามที่ได้อธิบายไว้ในหมายเหตุข้อ 3 ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบรายการปรับปรุงแล้วและเห็นว่ามีความเหมาะสม และได้ปรับปรุงโดยถูกต้องแล้ว นอกจากนี้ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 ที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบได้ปรับปรุงรายการตามที่ได้อธิบายไว้ในหมายเหตุข้อ 3 แล้ว

เรื่องอื่น

งบการเงินของ บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ซึ่งประกอบด้วย งบแสดงฐานะการเงินรวมและ งบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 ที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบ ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีอื่นที่อยู่ในสำนักงานเดียวกัน

๗/๑ ๗๓/๗๗

(นายจิโรจ ศิริโรจน์)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5113

บริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด

กรุงเทพมหานคร

วันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2557



บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2556

	บาท					
	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	31 ธันวาคม 2556	31 ธันวาคม 2555	1 มกราคม 2555	31 ธันวาคม 2556	31 ธันวาคม 2555	1 มกราคม 2555
หมายเหตุ		"ปรับปรุงใหม่"	"ปรับปรุงใหม่"		"ปรับปรุงใหม่"	"ปรับปรุงใหม่"
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสด	6	372,173,095	317,365,122	264,233,576	190,909,543	143,892,582
เงินลงทุนชั่วคราว		-	-	797,806	-	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น						
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5	852,336	2,971,913	-	-	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	7	110,354,720	44,537,185	31,400,796	99,932,809	25,443,137
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและ						
ดอกเบี้ยค้างรับกิจการที่	5	-	-	-	507,693,303	255,196,055
สินค้านคงเหลือ - สุทธิ	8	2,283,007,632	1,848,732,462	1,614,600,969	1,106,880,777	821,902,411
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		8,399,734	18,281,400	4,232,556	1,551,500	-
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		2,774,787,517	2,231,888,082	1,915,265,703	1,576,172,613	1,246,434,185

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงฐานะการเงิน
วันที่ 31 ธันวาคม 2556

หมายเหตุ	บาท					
	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	31 ธันวาคม 2556	31 ธันวาคม 2555	1 มกราคม 2555	31 ธันวาคม 2556	31 ธันวาคม 2555	1 มกราคม 2555
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากธนาคารที่ติดการรับประกัน	336,045,672	33,365,654	24,565,526	333,181,880	17,878,386	21,961,463
ที่ดินรอการพัฒนา - สุทธิ	948,469,031	725,423,354	500,946,412	532,288,228	578,223,845	489,270,608
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	998,146,636	998,146,636	408,146,636
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน-สุทธิ	809,496,455	320,038,484	320,698,186	497,471,236	-	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	709,759,422	605,401,844	95,872,505	84,178,182	49,185,376	52,954,262
โครงการระหว่างพัฒนา	-	339,049,846	95,169,320	-	339,049,846	95,169,320
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	8,929,749	7,714,928	8,599,050	3,325,385	3,935,776	7,304,779
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	53,400,873	35,416,855	25,221,955	50,968,398	33,377,374	23,669,374
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	2,866,101,202	2,066,410,965	1,071,072,954	2,499,559,945	2,019,797,239	1,098,476,442
รวมสินทรัพย์	5,640,888,719	4,298,299,047	2,986,338,657	4,994,205,152	3,595,969,852	2,344,910,627

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2556

หมายเหตุ	บาท					
	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	31 ธันวาคม 2556	31 ธันวาคม 2555	1 มกราคม 2555	31 ธันวาคม 2556	31 ธันวาคม 2555	1 มกราคม 2555
หนี้สินและผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	1,201,607	-	-	1,201,607	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	231,076,309	103,005,988	76,169,400	205,998,437	88,557,776	66,395,617
ตั๋วสัญญาใช้เงินระยะยาวส่วนที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	568,290,766	-	289,438,587	568,290,766	-	289,438,587
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน						
ส่วนที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	20,934,843	320,867,032	15,988,566	3,057,576	45,000,000	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยจ่าย						
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	11,214,551	55,000,000	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	1,747,395,453	782,959,268	375,368,000	1,549,255,446	769,759,268	125,368,000
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าซื้อและเช่าการเงิน						
ส่วนที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	801,047	1,660,961	1,182,887	-	971,633	1,182,887
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	37,988,530	33,991,982	37,153,480	36,559,976	26,210,267	21,674,106
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	168,794,713	115,644,819	99,639,735	135,831,747	90,554,062	66,319,193
รวมหนี้สินหมุนเวียน	2,776,483,268	1,358,130,050	894,940,655	2,511,410,106	1,076,053,006	570,378,390

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน



บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2556

		บาท					
หมายเหตุ		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		31 ธันวาคม 2556	31 ธันวาคม 2555	1 มกราคม 2555	31 ธันวาคม 2556	31 ธันวาคม 2555	1 มกราคม 2555
				"ปรับปรุงใหม่"		"ปรับปรุงใหม่"	"ปรับปรุงใหม่"
หนี้สินไม่หมุนเวียน							
5	ตัวสัญญาใช้เงินระยะยาว	-	490,000,000	-	-	490,000,000	-
17	เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	399,882,347	172,140,690	98,200,430	346,116,924	100,500,000	9,740,100
	หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าซื้อและเช่าการเงิน - สุทธิ	697,755	966,840	971,632	-	-	971,632
	หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าซื้อและเช่าการเงิน - สุทธิ	10,502,524	10,078,695	13,272,739	-	-	-
18	ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	9,942,708	8,804,602	5,578,956	6,023,275	5,804,664	4,764,654
	หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	28,602,126	21,800,708	3,890,980	28,602,126	21,800,708	3,890,980
	รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	449,627,460	703,791,535	121,914,737	380,742,325	618,105,372	19,367,366
	รวมหนี้สิน	3,226,110,728	2,061,921,585	1,016,855,392	2,892,152,431	1,694,158,378	589,745,756

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงฐานะการเงิน
วันที่ 31 ธันวาคม 2556

หมายเหตุ	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2556	31 ธันวาคม 2555	31 ธันวาคม 2556	31 ธันวาคม 2555
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ 700,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท		700,000,000		700,000,000
หุ้นสามัญ 857,711,687 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท	857,711,687	857,711,687	857,711,687	857,711,687
หุ้นที่ออกและชำระแล้ว				
หุ้นสามัญ 675,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท		675,000,000		675,000,000
หุ้นสามัญ 714,704,825 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท	714,704,825	-	714,704,825	-
ผลกระทบจากการรวมกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกัน	67,187,460	(1,242,822)	-	-
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	218,926,491	160,163,350	218,926,491	160,163,350
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว				
สำรองตามกฎหมาย	71,470,483	71,470,483	71,470,483	71,470,483
ยังไม่ได้จัดสรร	1,331,268,822	1,155,150,303	1,096,950,922	852,546,210
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	2,403,558,081	2,227,439,562	2,102,052,721	1,901,811,474
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	11,219,910	8,937,900	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	2,414,777,991	2,236,377,462	2,102,052,721	1,901,811,474
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	5,640,888,719	4,298,299,047	4,994,205,152	3,595,969,852

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน



บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

หมายเหตุ	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555 (ปรับปรุงใหม่)	2556	2555 (ปรับปรุงใหม่)
รายได้จากการขาย	1,877,309,175	1,617,381,589	1,765,725,191	1,337,630,876
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	93,531,699	22,118,031	69,316,364	-
รายได้สนามกอล์ฟ	30,111,899	45,382,021	-	-
รวมรายได้	2,000,952,773	1,684,881,641	1,835,041,555	1,337,630,876
ต้นทุนขาย	1,099,521,495	884,659,841	1,028,492,757	731,568,076
ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ	46,132,828	14,409,169	33,235,141	-
ต้นทุนบริการสนามกอล์ฟ	27,622,060	31,223,580	-	-
รวมต้นทุนขาย	1,173,276,383	930,292,590	1,061,727,898	731,568,076
กำไรขั้นต้น	827,676,390	754,589,051	773,313,657	606,062,800
รายได้อื่น	73,999,631	53,890,060	38,190,517	16,257,031
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	901,676,021	808,479,111	811,504,174	622,319,831
ค่าใช้จ่ายในการขาย	278,097,457	203,524,035	259,626,380	169,054,209
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	219,544,465	185,455,931	139,798,450	110,918,056
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	9,117,124	9,898,277	8,682,419	9,464,590
รวมค่าใช้จ่าย	506,759,046	398,878,243	408,107,249	289,436,855
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	394,916,975	409,600,868	403,396,925	332,882,976
ต้นทุนทางการเงิน	(46,422,871)	(36,588,127)	(36,694,181)	(25,347,591)
กำไรก่อนภาษีเงินได้	348,494,104	373,012,741	366,702,744	307,535,385
ภาษีเงินได้	(76,467,243)	(75,519,796)	(72,835,165)	(61,782,724)
กำไรสำหรับปี	272,026,861	297,492,945	293,867,579	245,752,661
การแบ่งปันกำไร				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	269,744,851	296,302,873	293,867,579	245,752,661
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	2,282,010	1,190,072	-	-
	272,026,861	297,492,945	293,867,579	245,752,661
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาทต่อหุ้น)	0.38	0.41	0.41	0.34
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)	714,704,825	714,704,825	714,704,825	714,704,825

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวม
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

	บาท						
	ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่						
	ทุนที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนของผู้ถือหุ้น บริษัทย่อย ณ วันที่ สิ้นปี	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้นสามัญ	จัดสรรแล้ว	กำไรสะสม	ส่วนของผู้ถือหุ้น บริษัทใหญ่	รวมส่วนของผู้ ถือหุ้นบริษัทใหญ่
ยอดยกมา วันที่ 1 มกราคม 2555 ตามที่รายงานไว้เดิม	675,000,000	(1,242,822)	160,163,350	67,455,311	1,065,100,629	1,966,476,468	
ผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี (หมายเหตุ 3)	-	-	-	-	(4,686,310)	(4,686,310)	
ยอดยกมา วันที่ 1 มกราคม 2555 หลังปรับปรุง	675,000,000	(1,242,822)	160,163,350	67,455,311	1,060,414,319	1,961,790,158	
ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ต่ำกว่ามูลค่า							
ตามบัญชีสุทธิของบริษัทย่อย ณ วันที่		68,430,282	-	-	-	68,430,282	
เพิ่มทุนจดทะเบียน	39,704,825	-	-	-	-	39,704,825	
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	-	-	58,763,141	-	-	58,763,141	
สำรองตามกฎหมาย	-	-	-	4,015,172	(4,015,172)	-	
เงินปันผลจ่าย	-	-	-	-	(197,574,024)	(197,574,024)	
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	296,302,873	296,302,873	
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมจากการซื้อเงินลงทุน	-	-	-	-	-	-	
กำไรสุทธิของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-	-	-	
ยอดคงเหลือ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	714,704,825	67,187,460	218,926,491	71,470,483	1,155,127,996	2,227,417,255	
ยอดยกมา วันที่ 1 มกราคม 2556 ตามที่รายงานไว้เดิม	714,704,825	67,187,460	218,926,491	71,470,483	1,157,559,926	2,229,849,185	
ผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี (หมายเหตุ 3)	-	-	-	-	(2,409,623)	(2,409,623)	
ยอดยกมา วันที่ 1 มกราคม 2556 หลังปรับปรุง	714,704,825	67,187,460	218,926,491	71,470,483	1,155,150,303	2,227,439,562	
เงินปันผลจ่าย	-	-	-	-	(93,626,332)	(93,626,332)	
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	269,744,851	269,744,851	
กำไรสุทธิของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-	-	-	
ยอดคงเหลือ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	714,704,825	67,187,460	218,926,491	71,470,483	1,331,268,822	2,403,558,081	
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน							



บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

บาท	กำไรสะสม				
	ทุนที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้นสามัญ	จัดสรรแล้ว สำรองตามกฎหมาย	ยังไม่จัดสรร	รวม
ยอดยกมา วันที่ 1 มกราคม 2555 ตามที่รายงานไว้เดิม	675,000,000	160,163,350	67,455,311	845,241,431	1,747,860,092
ผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี (หมายเหตุ 3)	-	-	-	7,304,779	7,304,779
ยอดยกมา วันที่ 1 มกราคม 2555 หลังปรับปรุง	675,000,000	160,163,350	67,455,311	852,546,210	1,755,164,871
เพิ่มทุนจดทะเบียน	39,704,825	-	-	-	39,704,825
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	-	58,763,141	-	-	58,763,141
สำรองตามกฎหมาย	-	-	4,015,172	(4,015,172)	-
เงินปันผลจ่าย	-	-	-	(197,574,024)	(197,574,024)
กำไรสำหรับปี	-	-	-	245,752,661	245,752,661
ยอดคงเหลือ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	714,704,825	218,926,491	71,470,483	896,709,675	1,901,811,474
ยอดยกมา วันที่ 1 มกราคม 2556 ตามที่รายงานไว้เดิม	714,704,825	218,926,491	71,470,483	892,773,899	1,897,875,698
ผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี (หมายเหตุ 3)	-	-	-	3,935,776	3,935,776
ยอดยกมา วันที่ 1 มกราคม 2556 หลังปรับปรุง	714,704,825	218,926,491	71,470,483	896,709,675	1,901,811,474
เงินปันผลจ่าย	-	-	-	(93,626,332)	(93,626,332)
กำไรสำหรับปี	-	-	-	293,867,579	293,867,579
ยอดคงเหลือ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	714,704,825	218,926,491	71,470,483	1,096,950,922	2,102,052,721
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้					



บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555 (ปรับปรุงใหม่)	2556	2555 (ปรับปรุงใหม่)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไรสำหรับปี	272,026,861	297,492,945	293,867,579	245,752,661
รายการปรับกระทบกำไรเป็นเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน				
ค่าเสื่อมราคา	50,911,579	28,659,383	25,379,746	9,050,633
สิทธิการเช่าตัดจ่าย	1,656,144	5,711,668	1,656,144	5,711,668
ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์	-	3,864,368	-	3,864,368
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายและเลิกใช้ทรัพย์สิน	-	647,175	-	583,776
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	1,138,106	2,079,833	218,611	1,040,010
ดอกเบี้ยรับ	(23,466,772)	(5,587,686)	(16,240,100)	(10,625,894)
ดอกเบี้ยจ่าย	105,135,683	29,953,532	36,694,181	19,178,681
ภาษีเงินได้	76,465,657	75,519,796	72,835,165	61,782,724
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง				
ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	483,867,258	438,341,014	414,411,326	336,338,627
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(64,133,404)	(15,666,420)	(63,048,888)	(11,440,784)
สินค้าคงเหลือ	(68,787,089)	476,283,298	(248,978,737)	417,222,060
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	9,881,666	(13,418,632)	-	(1,551,500)
ที่ดินรอการพัฒนา	(509,208,152)	(498,158,434)	(221,691,937)	(474,656,360)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(17,984,018)	(15,294,761)	(17,591,024)	(14,830,860)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้และเจ้าหนี้อื่น	128,070,321	23,151,719	117,440,661	22,162,159
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	53,051,449	15,466,863	52,254,112	24,234,624
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	6,801,418	17,909,728	6,801,418	17,909,727
เงินสดรับจากกิจกรรมดำเนินงาน	21,559,449	428,614,375	39,596,931	315,387,693
เงินสดจ่ายภาษี	(73,260,101)	(83,744,254)	(61,875,065)	(53,877,560)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	(51,700,652)	344,870,121	(22,278,134)	261,510,133

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555 (ปรับปรุงใหม่)	2556	2555 (ปรับปรุงใหม่)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
รับดอกเบี้ย	23,902,218	5,557,535	16,743,928	1,559,458
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น	-	-	(188,334,640)	(55,600,000)
เงินลงทุนชั่วคราวลดลง	-	797,806	-	-
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน(เพิ่มขึ้น) ลดลง	(302,680,018)	(8,264,881)	(315,303,494)	4,083,076
จ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	(39,748,074)	-	(100,000,000)
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(169,486,280)	(4,336,936)	(167,888,059)	-
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ถาวร	(97,345,279)	(30,450,769)	(12,060,160)	(10,867,814)
เงินสดจ่ายค่าสิทธิการเช่า	-	(15,522,120)	-	(15,522,120)
เงินสดจ่ายค่างานก่อสร้างโครงการระหว่างพัฒนา	-	(234,137,824)	-	(234,137,824)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(545,609,359)	(326,105,263)	(666,842,425)	(410,485,224)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
จ่ายดอกเบี้ย	(146,573,945)	(54,717,151)	(76,952,693)	(35,506,524)
เงินปันผลจ่าย	(93,626,332)	(99,106,058)	(93,626,332)	(99,106,058)
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน เพิ่มขึ้น	1,201,607	-	1,201,607	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(43,785,449)	55,000,000
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	964,436,185	115,094,800	779,496,178	106,112,000
จ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเข้าซื้อและเข้าทางการเงิน	(1,129,000)	(1,740,828)	(971,633)	(1,182,885)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	939,114,431	190,500,000	941,284,293	190,500,000
เงินสดจ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(1,011,304,962)	(115,664,075)	(737,609,793)	(99,740,100)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	652,117,984	34,366,688	769,036,178	116,076,433
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลง - สุทธิ	54,807,973	53,131,546	79,915,619	(32,898,658)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	317,365,122	264,233,576	110,993,924	143,892,582
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	372,173,095	317,365,122	190,909,543	110,993,924

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย งบกระแสเงินสด (ต่อ) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556

การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดเพิ่มเติม :

- 1) ปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยได้โอนที่ดินรอพัฒนา จำนวน 345.92 ล้านบาท และ 18.53 ล้านบาทเป็นสินค้าคงเหลือเนื่องจากเริ่มมีการพัฒนา (2555 : 482.50 ล้านบาท)
- 2) ปี 2556 บริษัทย่อยได้โอนสินค้าคงเหลือ จำนวน 287.79 ล้านบาท เป็นที่ดินรอพัฒนา
- 3) ปี 2556 บริษัทได้ออกตั๋วสัญญาใช้เงินเพื่อชำระค่าที่ดินจำนวน 78.29 ล้านบาท (2555 : 296.80 ล้านบาท)
- 4) ปี 2556 บริษัทได้โอนสำนักงานขาย จากบัญชีสินค้าคงเหลือ จำนวน 40.50 ล้านบาท เป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์
- 5) ปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยบันทึกดอกเบี้ยเป็นต้นทุนของสินทรัพย์จำนวน 33.28 ล้านบาท และ 25.20 ล้านบาท ตามลำดับ
- 6) การซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย

ปี 2555 บริษัทมีการซื้อหุ้นสามัญของบริษัทย่อยเพิ่มอีก 1 แห่ง ซึ่ง ณ วันซื้อกิจการรายละเอียดของสินทรัพย์สุทธิที่ซื้อและการจ่ายชำระ มีดังนี้

มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สุทธิ	598,244,206
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(65,850)
ผลกระทบจากการรวมกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกัน	(68,430,282)
สิ่งตอบแทนที่ใช้ในการซื้อ	529,748,074
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	60,251,926
สุทธิ	590,000,000
ตั๋วสัญญาใช้เงินให้ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทย่อย	(490,000,000)
เงินจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	100,000,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556

1. เรื่องทั่วไป

1.1 ภูมิสำเนาและสถานะทางกฎหมายของบริษัท

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

บริษัทได้เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 29 กรกฎาคม 2552

1.2 ลักษณะการดำเนินงาน

บริษัทประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

2. หลักเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินและนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

2.1 หลักเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทได้จัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปภายใต้พระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543 ซึ่งหมายถึงมาตรฐานการบัญชีที่ออกภายใต้พระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 และข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการจัดทำและนำเสนอรายงานทางการเงินภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535

เพื่อความสะดวกของผู้อ่านงบการเงิน บริษัทได้จัดทำงบการเงินฉบับภาษาอังกฤษขึ้นจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้ ซึ่งได้นำเสนอเพื่อวัตถุประสงค์ของการรายงานทางการเงินเพื่อใช้ในประเทศ

การประกาศใช้มาตรฐานการบัญชีใหม่

สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกและปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงินหลายฉบับและมีผลบังคับใช้ตั้งแต่รอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2556 ดังต่อไปนี้

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 12	เรื่อง ภาษีเงินได้
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 20 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง การบัญชีสำหรับเงินอุดหนุนจากรัฐบาลและการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับความช่วยเหลือจากรัฐบาล
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 8	เรื่อง ส่วนงานดำเนินงาน
การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 10	เรื่อง ความช่วยเหลือจากรัฐบาล – กรณีที่ไม่มีความเกี่ยวข้องอย่างเฉพาะเจาะจงกับกิจกรรมดำเนินงาน
การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 21	เรื่อง ภาษีเงินได้ – การได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ที่ไม่ได้คิดค่าเสื่อมราคาที่ดีราคาใหม่
การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 25	เรื่อง ภาษีเงินได้ – การเปลี่ยนแปลงสถานภาพทางภาษีของกิจการหรือของผู้ถือหุ้น
ประกาศสภาวิชาชีพบัญชีฉบับที่ 34/2555	แนวปฏิบัติทางบัญชีเกี่ยวกับการโอนและการรับโอนสินทรัพย์ทางการเงิน



เปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีของกลุ่มบริษัท ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3

นอกเหนือจากมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ข้างต้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกและปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับอื่น ๆ ซึ่งมีผลบังคับสำหรับงบการเงินที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2557 เป็นต้นไป และไม่ได้มีการนำมาใช้สำหรับการจัดทำงบการเงินนี้

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ และกำหนดให้ถือปฏิบัติกับงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม ในปีดังต่อไปนี้

<u>มาตรฐานการรายงานทางการเงิน</u>	<u>เรื่อง</u>	<u>ปีที่มีผลบังคับใช้</u>
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2555)	การนำเสนองบการเงิน	2557
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2555)	งบกระแสเงินสด	2557
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2555)	ภาษีเงินได้	2557
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2555)	สัญญาเช่า	2557
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2555)	รายได้	2557
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 19 (ปรับปรุง 2555)	ผลประโยชน์ของพนักงาน	2557
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2555)	ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	2557
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 24 (ปรับปรุง 2555)	การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2557
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 28 (ปรับปรุง 2555)	เงินลงทุนในบริษัทร่วม	2557
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 31 (ปรับปรุง 2555)	ส่วนได้เสียในการร่วมค้า	2557
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2555)	งบการเงินระหว่างกาล	2557
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 36 (ปรับปรุง 2555)	การด้อยค่าของสินทรัพย์	2557
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 38 (ปรับปรุง 2555)	สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	2557
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 2 (ปรับปรุง 2555)	การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	2557
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2555)	การรวมธุรกิจ	2557
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 4	สัญญาประกันภัย	2559
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2555)	สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก	2557
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2555)	ส่วนงานดำเนินงาน	2557



มาตรฐานการรายงานทางการเงิน	เรื่อง	ปีที่มีผลบังคับใช้
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 1	การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการรื้อถอน การบูรณะและหนี้สินที่มีลักษณะที่คล้ายคลึงกัน	2557
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 4	การประเมินว่าข้อตกลงประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่	2557
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 5	สิทธิในส่วนได้เสียจากกองทุนการรื้อถอน การบูรณะและการปรับปรุงสภาพแวดล้อม	2557
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 7	การปรับปรุงย้อนหลังภายใต้มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 29 เรื่อง การรายงานทางการเงินในสภาพเศรษฐกิจที่มีภาวะเงินเฟ้อรุนแรง	2557
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 10	งบการเงินระหว่างกาลและการด้อยค่า	2557
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 12	ข้อตกลงสัมปทานบริการ	2557
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13	โปรแกรมสิทธิพิเศษแก่ลูกค้า	2557
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 17	การจ่ายสินทรัพย์ที่ไม่ใช่เงินสดให้เจ้าของ	2557
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 18	การโอนสินทรัพย์จากลูกค้า	2557
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 15	สิ่งจูงใจสัญญาเช่าดำเนินงาน	2557
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 27	การประเมินเนื้อหาของรายการที่เกี่ยวกับรูปแบบของกฎหมายตามสัญญาเช่า	2557
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 29	การเปิดเผยข้อมูลของข้อตกลงสัมปทานบริการ	2557
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 32	สินทรัพย์ไม่มีตัวตน – ดันทุนเว็บไซต์	2557
ผู้บริหารคาดว่าจะนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ตามประกาศสภาวิชาชีพบัญชีมาใช้และถือปฏิบัติ โดยผู้บริหารพิจารณาถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ดังกล่าวต้องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ซึ่งคาดว่าจะไม่มีผลกระทบที่มีสาระสำคัญต่องบการเงินในงวดที่ถือปฏิบัติ		

2.2 เกณฑ์การวัดมูลค่า

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นโดยถือหลักเกณฑ์การบันทึกตามราคาทุนเดิม (เว้นแต่ที่ได้เปิดเผยไว้แล้วในนโยบายบัญชี)

2.3 สกูลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและนำเสนองบการเงิน

งบการเงินแสดงหน่วยเงินตราเป็นเงินบาท ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัท ยกเว้นที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น



2.4 การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป ฝ่ายบริหารอาจต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการผลกระทบของเหตุการณ์ที่ไม่แน่นอนในอนาคตที่อาจมีผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ด้วยเหตุนี้ผลที่เกิดขึ้นจริงจึงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ ได้แก่

สัญญาเช่าการเงิน/สัญญาเช่าดำเนินงาน

บริษัทและบริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดิน และยานพาหนะซึ่งบริษัทและบริษัทย่อยได้พิจารณาและประเมินขอบเขตของความเสี่ยงและผลตอบแทนที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับจากสินทรัพย์ที่เช่าตามสัญญาแล้วพบว่า ความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดเป็นของผู้ให้เช่า สัญญาเช่าดังกล่าวจัดเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้

ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้เกิดจากการปรับมูลค่าของลูกหนี้จากความเสี่ยงด้านเครดิตที่อาจเกิดขึ้น ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละราย โดยใช้การวิเคราะห์สถานะของลูกหนี้รายตัว ประสิทธิภาพการเก็บเงินในอดีต การวิเคราะห์อายุลูกหนี้และการเปลี่ยนแปลงของสถานะเศรษฐกิจในปัจจุบัน อย่างไรก็ตาม การใช้ประมาณการและข้อสมมติฐานที่ต่างกันไป อาจมีผลต่อจำนวนค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ ดังนั้น การปรับปรุงค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญอาจมีขึ้นได้ในอนาคต

ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน

บริษัทและบริษัทย่อยพิจารณาค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน เมื่อพบว่ามูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวลดลงอย่างมีสาระสำคัญและเป็นระยะเวลานาน ซึ่งความมีสาระสำคัญและระยะเวลานั้นขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

ค่าเสื่อมราคา

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ ฝ่ายบริหารใช้ประมาณอายุการใช้งานและมูลค่าซากเมื่อเลิกใช้งานของอาคารและอุปกรณ์ และได้มีการทบทวนอายุการใช้งานและมูลค่าซากหากมีการเปลี่ยนแปลง

3. ผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี

- 3.1 เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยนำมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 12 เรื่อง ภาษีเงินได้ มาถือปฏิบัติ ตามที่กล่าวในหมายเหตุ 3.2 ผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีดังกล่าวแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
- 3.2 จำนวนเงินของรายการปรับปรุงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีและการปรับปรุงรายการของปีก่อนข้างต้นมีผลกระทบต่อรายการในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 ดังนี้



	บาท	
	ณ 31 ธันวาคม 2555	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
งบแสดงฐานะการเงิน		
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุมเพิ่มขึ้น	7,714,928	3,935,776
หนี้สินภายใต้การควบคุมเพิ่มขึ้น	10,078,695	-
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น	45,856	-
กำไรสะสมยังไม่ได้จัดสรรเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(2,409,623)	3,935,776

	บาท	
	สำหรับปีสิ้นสุด	
	วันที่ 31 ธันวาคม 2555	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ		
กำไรเงินได้สุทธิเบ็ดเสร็จเพิ่มขึ้น(ลดลง)	(2,298,744)	3,369,003
กำไรส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น	44,364	-
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่เพิ่มขึ้น (ลดลง)	2,254,380	(3,369,003)
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานเพิ่มขึ้น(ลดลง) (บาท)	0.003	(0.006)

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่นำเสนอต่อไปนี้ได้ถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอสำหรับงบการเงินทุกกรอบระยะเวลาที่รายงาน ยกเว้นที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3 เรื่อง การเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชี

4.1 หลักเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

งบการเงินรวมได้รวมงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อยดังต่อไปนี้ ซึ่งบริษัทมีอำนาจควบคุมอย่างเป็นสาระสำคัญในบริษัทนั้น

		อัตราร้อยละของการถือ หุ้น ทั้งทางตรงและ ทางอ้อม		ลักษณะธุรกิจ
	ที่ตั้งสำนักงาน ใหญ่	2556	2555	
บริษัท วิคตอรี แอสเซท แมเนจเม้นท์ จำกัด	กรุงเทพมหานคร	99.99	99.99	ให้เช่าและบริการอพาร์ท เมนต์และรับออกแบบตกแต่ง อาคารและติดตั้งเฟอร์นิเจอร์
บริษัท เอส.เอ็น.แอสเซท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	กรุงเทพมหานคร	99.65	99.65	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อ ขาย



บริษัท เอส แอนด์ พี เอสเตส ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ปทุมธานี	79.96	79.96	พัฒนาสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย
บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เกทเวย์ จำกัด	กรุงเทพมหานคร	99.99	99.99	พัฒนาสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย
บริษัท ที.เทรเซอร์ โฮลดิ้ง จำกัด*	กรุงเทพมหานคร	99.99	99.99	ให้บริการใช้สนามกอล์ฟ

เมื่อวันที่ 5 มกราคม 2555 บริษัทได้ซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าว และนำมาจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2555 ซึ่งได้รวมผลการดำเนินงานของบริษัทดังกล่าวในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม และกระแสเงินสดรวม (เนื่องจากผลแตกต่างของผลการดำเนินงานในช่วงระยะเวลาดังกล่าวไม่แตกต่างอย่างมีสาระสำคัญ)

รายการบัญชีที่มีสาระสำคัญกับบริษัทย่อยที่รวมในงบการเงินได้หักกลบกินแล้ว

งบการเงินรวมจัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีเดียวกันสำหรับรายการบัญชีที่เหมือนกันหรือเหตุการณ์ทางบัญชีที่คล้ายคลึงกัน

4.2 เครื่องมือทางการเงิน

บริษัทไม่มีนโยบายที่จะประกอบธุรกรรม ตราสารทางการเงินนอกงบดุลที่เป็นตราสารอนุพันธ์เพื่อการเก็งกำไรหรือเพื่อการค้า

เครื่องมือทางการเงินที่แสดงในงบดุลประกอบด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนชั่วคราว ลูกหนี้การค้าเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เงินให้กู้ยืมบริษัทที่เกี่ยวข้อง เงินกู้ยืมจากบริษัทที่เกี่ยวข้อง และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ซึ่งนโยบายการบัญชีเฉพาะสำหรับแต่ละรายการได้เปิดเผยแยกไว้ในแต่ละหัวข้อที่เกี่ยวข้อง

4.3 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

- บริษัทรับรู้รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินและอาคารชุด เมื่องานก่อสร้างเสร็จตามสัญญาและมีการโอนกรรมสิทธิ์และผลประโยชน์ที่มีนัยสำคัญในทรัพย์สินให้กับผู้ซื้อแล้ว
- บริษัทรับรู้รายได้อื่นและค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์คงค้าง

4.4 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้



4.5 เงินลงทุนชั่วคราว

เงินลงทุนชั่วคราว ได้แก่ เงินลงทุนที่กลุ่มบริษัทถือไว้ไม่เกินระยะเวลา 1 ปี

4.6 ลูกหนี้การค้าและค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ

บริษัทและบริษัทย่อยประมาณค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ โดยอาศัยการประเมินของฝ่ายบริหารเกี่ยวกับความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นจากยอดลูกหนี้ที่คงค้างการประเมินดังกล่าวได้คำนึงถึงประสบการณ์การชำระเงินในอดีต ฐานะการเงินของลูกหนี้ตลอดจนสภาวะทางเศรษฐกิจ

4.7 สินค้ำคงเหลือ

สินค้ำคงเหลือ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์เพื่อขายแสดงในราคาทุน หรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้าง และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการ

4.8 ที่ดินรอการพัฒนา

ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน แสดงในราคาทุน ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดินและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรง

4.9 เงินลงทุน

เงินลงทุนในบริษัทย่อยบันทึกในราคาทุนหักด้วยค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุนผลต่างระหว่างจำนวนเงินสุทธิที่ได้รับและมูลค่าตามบัญชีจะบันทึกเป็นกำไรขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุน

4.10 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและโครงการระหว่างก่อสร้าง

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

- ที่ดิน แสดงไว้ในราคาทุน

- อาคารและสิ่งปลูกสร้างและเครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน แสดงในราคาทุนหลังหักค่าเสื่อมราคาสะสม ค่าเสื่อมราคาคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งานโดยประมาณของสินทรัพย์ดังนี้

	อายุการใช้งาน	
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	20 -30	ปี
เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน	5	ปี
อาคารและส่วนควบอาคาร	30-50	ปี



- สิทธิการเช่าที่ดิน (ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า) แสดงตามราคาทุน และตัดเป็นค่าใช้จ่ายโดยวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่าที่ดิน (หมายเหตุ 11)

- อาคารระหว่างก่อสร้าง แสดงที่ราคาทุน และจะเริ่มคิดค่าเสื่อมราคาเมื่อสินทรัพย์ดังกล่าวพร้อมใช้งาน

4.11 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

ที่ดินแสดงในราคาทุน

อาคารและอุปกรณ์แสดงในราคาทุน หลังหักค่าเสื่อมราคาสะสม และขาดทุนจากการด้อยค่า (ถ้ามี) ค่าเสื่อมราคาคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งานโดยประมาณของสินทรัพย์ ดังนี้

	อายุการใช้งาน
อาคารสำนักงาน	13 - 50 ปี
ส่วนปรับปรุงสนามกอล์ฟ	10 ปี
ส่วนปรับปรุงสำนักงานขาย	ตามอายุสัญญาบริหารงาน
เครื่องใช้สำนักงาน	5 ปี
เครื่องมือและอุปกรณ์	5 ปี
ยานพาหนะ	5 ปี

4.12 การด้อยค่าของสินทรัพย์

สินทรัพย์คงเหลือตามบัญชี ณ วันที่ในงบดุล กลุ่มบริษัทจะทบทวนว่ามีข้อบ่งชี้การด้อยค่าหรือไม่ในกรณีที่ มีข้อบ่งชี้ กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่าสินทรัพย์ที่คาดว่าจะได้รับคืน

เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์หรือมูลค่าตามบัญชีของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดสูงกว่ามูลค่าที่จะได้รับคืน กลุ่มบริษัทจะรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าในงบกำไรขาดทุน

การคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน

มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์หมายถึงราคาขายสุทธิของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์ประมาณการกระแสเงินสดที่จะได้รับในอนาคตจะคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนคำนวณภาษีเงินได้เพื่อให้สะท้อนมูลค่าที่อาจประเมินได้ในตลาดปัจจุบันซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อสินทรัพย์สำหรับสินทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดกระแสเงินสดรับโดยอิสระจากสินทรัพย์อื่นจะพิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนให้สอดคล้องกับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดที่สินทรัพย์นั้นมีความเกี่ยวข้องด้วย

การกลับรายการด้อยค่า

กลุ่มบริษัทจะกลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่า หากมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน

กลุ่มบริษัทจะกลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่าเพียงเพื่อให้มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่เกินกว่ามูลค่าตามบัญชีภายหลังจากหักค่าเสื่อมราคาหรือค่าตัดจำหน่ายเสมือนหนึ่งไม่เคยมีการบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่ามาก่อน



4.13 ผลประโยชน์พนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

บริษัทและบริษัทย่อยรับรู้ เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการผลประโยชน์หลังจากออกจากงานของพนักงาน

โครงการผลประโยชน์หลังจากออกจากงาน

บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงาน ซึ่งบริษัทและบริษัทย่อยถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังจากออกจากงานสำหรับพนักงาน

บริษัทและบริษัทย่อยคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังจากออกจากงานของพนักงานโดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย (Actuarial gains and losses) สำหรับโครงการผลประโยชน์หลังจากออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในกำไรหรือขาดทุน

หนี้สินในช่วงการเปลี่ยนแปลงที่มากกว่าหนี้สินที่รับรู้ ณ วันเดียวกันตามนโยบายการบัญชีเดิม โดยบันทึกกับกำไรสะสม ณ วันต้นงวดของปีปัจจุบัน

4.14 การใช้ประมาณการทางบัญชี

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป บริษัทฯต้องใช้ในการประมาณและตั้งข้อสมมติฐานหลายประการซึ่งมีผลกระทบต่อจำนวนเงินที่เกี่ยวข้องกับรายได้ ค่าใช้จ่าย สินทรัพย์ และหนี้สินและการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ซึ่งผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากที่ประมาณไว้

4.15 ต้นทุนทางการเงินที่ถือเป็นต้นทุน

ต้นทุนการกู้ยืมจะตั้งเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ เมื่อบริษัทมีต้นทุนการกู้ยืมที่เกิดขึ้นจริงเกี่ยวกับสินทรัพย์ที่จะต้องอาศัยระยะเวลาช่วงหนึ่ง ก่อนที่สินทรัพย์นั้นพร้อมที่จะใช้งาน การตั้งต้นทุนการกู้ยืมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จะหยุดเมื่อสินทรัพย์นั้น พร้อมที่จะใช้ตามวัตถุประสงค์

4.16 สัญญาเช่าระยะยาว

กรณีที่กลุ่มบริษัทเป็นผู้เช่า

สัญญาเช่าที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ที่มีความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ได้โอนไปให้กับผู้เช่า ถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน สัญญาเช่าการเงินจะบันทึกเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนตามมูลค่ายุติธรรมของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า โดยจำนวนเงินที่ต้องจ่ายจะบันทึกเป็นหนี้สินและค่าใช้จ่ายทางการเงินเพื่อให้ได้อัตราราคาเบี่ยงต่อหนี้สินคงค้างอยู่ ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าหักค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกเป็นหนี้สินระยะยาว ส่วนดอกเบี้ยจ่ายจะบันทึกในงบกำไรขาดทุนตลอดอายุของสัญญาเช่า สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาเช่าการเงินจะคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้งานของสินทรัพย์นั้น



สัญญาเช่าสินทรัพย์โดยที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ตกอยู่กับผู้ให้เช่าจะจัดเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน เงินทั้งหมดที่ต้องจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานจะบันทึกในงบกำไรขาดทุนโดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่านั้น ในส่วนของสัญญาเช่าสินทรัพย์ที่กลุ่มบริษัทไม่ได้เข้าครอบครองพื้นที่ของสินทรัพย์นั้นทั้งหมดตั้งแต่ วันแรกที่ทำสัญญาเช่า เงินทั้งหมดที่ต้องจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานจะบันทึกในงบกำไรขาดทุนโดยใช้วิธีตัดจ่าย ที่เป็นระบบซึ่งอ้างอิงจากจำนวนพื้นที่ที่ได้ครอบครองในแต่ละปี

ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการยกเลิกสัญญาเช่าดำเนินงานก่อนหมดอายุการเช่า เช่น เบี้ยปรับที่ต้องจ่ายให้แก่ผู้ให้เช่า จะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในรอบระยะเวลาบัญชีที่การยกเลิกนั้นเกิดขึ้น

กรณีที่กลุ่มบริษัทเป็นผู้ให้เช่า

สินทรัพย์ที่ให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานแสดงรวมอยู่ในที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ในงบดุล และตัดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้งานของสินทรัพย์เช่นเดียวกับสินทรัพย์ถาวรที่มีลักษณะเหมือนกัน รายได้ค่าเช่ารับรู้โดยวิธีเส้นตรงตามระยะเวลาการให้เช่า

สัญญาเช่าสินทรัพย์โดยที่กลุ่มบริษัทได้มีการโอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไปให้กับผู้เช่าจะจัดเป็นสัญญาเช่าการเงิน และสินทรัพย์ที่ถือว่าภายใต้สัญญาเช่าการเงินจะบันทึกในงบดุลเป็นลูกหนี้ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน

รายได้จากการขายที่บันทึก ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่าการเงินของผู้ให้เช่าใช้ราคายุติธรรมของทรัพย์สินหรือราคาที่สูงกว่าของมูลค่าปัจจุบันของผลรวมของจำนวนขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแก่ผู้ให้เช่าซึ่งการคำนวณมูลค่าปัจจุบันนี้ ใช้อัตราดอกเบี้ยทางการค้าที่เหมาะสม ต้นทุนขายของสัญญาเช่าการเงิน บันทึกเป็นต้นทุน ณ วันที่เริ่มสัญญาเช่า โดยใช้ราคาทุนของสินทรัพย์ที่ให้เช่าหรือใช้ราคาตามบัญชี ถ้าราคาตามบัญชีต่างจากราคาทุนผลต่างระหว่างรายได้จากการขายและต้นทุนขาย บันทึกเป็นกำไรจากการขายซึ่งจะรับรู้ตามนโยบายการบัญชีที่กลุ่มบริษัทใช้รับรู้การขายตามปกติ

4.17 สัญญาเช่าการเงิน

สัญญาเช่าทรัพย์สินที่ได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนในความเป็นเจ้าของในทรัพย์สินให้กับบริษัทและบริษัทย่อยและบริษัทและบริษัทย่อยมีความตั้งใจจะใช้สิทธิในการซื้อทรัพย์สินเมื่อถึงวันที่ครบกำหนดของสัญญาเช่าถูกบันทึกเป็นสัญญาเช่าการเงิน

ณวันเริ่มต้นสัญญาเช่าทางการเงินต้นทุนของทรัพย์สินถูกบันทึกไว้พร้อมกับภาระผูกพันสำหรับการจ่ายค่าเช่าในอนาคตโดยไม่รวมจำนวนดอกเบี้ยค่าใช้จ่ายทางการเงินบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงวดปีปัจจุบันตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

4.18 การเช่าดำเนินงาน

การเช่าสินทรัพย์ซึ่งความเสี่ยงและกรรมสิทธิ์ของสินทรัพย์ที่เช่าเป็นของผู้ให้เช่า ได้จัดประเภทเป็นการเช่าดำเนินงานค่าเช่าที่จ่ายภายใต้การเช่าดำเนินงานได้บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบภายใต้อายุสัญญาเช่า



4.19 ภาษีเงินได้นิติบุคคล

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเว้นแต่ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับรายการที่เกี่ยวข้องในการรวมธุรกิจ หรือ รายการที่รับรู้โดยตรงในส่วนของผู้ถือหุ้นหรือกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ภาษีเงินได้ปัจจุบันได้แก่ภาษีที่คาดว่าจะจ่ายชำระหรือได้รับชำระ โดยคำนวณจากกำไรหรือขาดทุนประจำปีที่ต้องเสียภาษี โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันที่รายงาน ตลอดจนการปรับปรุงทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับรายการในปีก่อนๆ

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีบันทึกโดยคำนวณจากผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดขึ้นระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินและจำนวนที่ใช้เพื่อความมุ่งหมายทางภาษีภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะไม่ถูกรับรู้เมื่อเกิดจากผลแตกต่างชั่วคราวต่อไปนี้ การรับรู้ค่าความนิยมในครั้งแรก การรับรู้สินทรัพย์หรือหนี้สินในครั้งแรก ซึ่งเป็นรายการที่ไม่ใช่การรวมธุรกิจและรายการนั้น ไม่มีผลกระทบต่อกำไรขาดทุนทางบัญชีหรือทางภาษีและผลแตกต่างที่เกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในบริษัทย่อยและกิจการร่วมค้า หากเป็นไปได้ว่าจะไม่มีการกลับรายการในอนาคตอันใกล้

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีวัดมูลค่าโดยใช้อัตราภาษีที่คาดว่าจะใช้กับผลแตกต่างชั่วคราวเมื่อมีการกลับรายการโดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันที่รายงาน

ในการกำหนดมูลค่าของภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี บริษัทต้องคำนึงถึงผลกระทบของสถานการณ์ทางภาษีที่ไม่แน่นอนและอาจทำให้จำนวนภาษีที่ต้องจ่ายเพิ่มขึ้น และมีดอกเบี้ยที่ต้องชำระ บริษัทเชื่อว่าได้ตั้งภาษีเงินได้ค้างจ่ายเพียงพอสำหรับภาษีเงินได้ที่จะจ่ายในอนาคต ซึ่งเกิดจากการประเมินผลกระทบจากหลายปัจจัย รวมถึง การตีความทางกฎหมายภาษี และจากประสบการณ์ในอดีต การประเมินนี้อยู่บนพื้นฐานการประมาณการและข้อสมมติฐาน และอาจจะเกี่ยวข้องกับการตัดสินใจเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคต ข้อมูลใหม่ๆ อาจจะทำให้ บริษัทเปลี่ยนการตัดสินใจโดยขึ้นอยู่กับความเพียงพอของภาษีเงินได้ค้างจ่ายที่มีอยู่ การเปลี่ยนแปลงในภาษีเงินได้ค้างจ่ายจะกระทบต่อค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในงวดที่เกิดการเปลี่ยนแปลง

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสามารถหักกลบได้เมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันมาหักกลบกับหนี้สินภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้นี้ประเมินโดยหน่วยงานจัดเก็บภาษีหน่วยงานเดียวกันสำหรับหน่วยภาษีเดียวกันหรือหน่วยภาษีต่างกัน สำหรับหน่วยภาษีต่างกันนั้นกิจการมีความตั้งใจจะจ่ายชำระหนี้สินและสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันด้วยยอดสุทธิหรือตั้งใจจะรับคืนสินทรัพย์และจ่ายชำระหนี้สิน ในเวลาเดียวกัน สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะบันทึกต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากำไรเพื่อเสียภาษีในอนาคตจะมีจำนวนเพียงพอกับการใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวดังกล่าว สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะถูกทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานและจะถูกปรับลดลงเท่าที่ประโยชน์ทางภาษีจะมีโอกาสถูกใช้จริง

4.20 กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไร (ขาดทุน) สุทธิด้วยจำนวนหุ้นที่มีอยู่ ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน ในกรณีที่มีการเพิ่มทุน(ลดทุน) จะใช้จำนวนหุ้นถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่ได้รับชำระ (จ่ายคืน) ค่าหุ้น



4.21 ข้อมูลจำแนกส่วนงาน

ส่วนงานทางธุรกิจแสดงให้เห็นถึงผลิตภัณฑ์หรือบริการของแต่ละส่วนงานทางธุรกิจซึ่งมีความเสี่ยง และผลตอบแทนที่แตกต่างกัน ส่วนงานทางภูมิศาสตร์แสดงให้เห็นถึงผลิตภัณฑ์หรือบริการภายใต้สภาพแวดล้อม เศรษฐกิจที่เฉพาะเจาะจงซึ่งก่อให้เกิดความเสี่ยงและผลตอบแทนที่แตกต่างของส่วนที่ดำเนินงานภายใต้ สภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจอื่น

ข้อมูลจำแนกตามส่วนงานแสดงโดยแบ่งตามส่วนงานธุรกิจของกลุ่มบริษัทได้แก่ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย การให้บริการใช้สนามกอล์ฟ และการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งสัดส่วนรายได้ไม่ถึง ร้อยละ 10 ของรายได้รวม งบการเงินรวมของบริษัทจึงมิได้นำเสนอข้อมูลทางการเงินจำแนกตามสัดส่วนงาน ธุรกิจดังกล่าว

4.22 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หมายถึงบุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทถูกควบคุมโดยบริษัทไม่ว่า จะเป็นทางตรงหรือทางอ้อมหรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทรวมถึงบริษัทที่ทำหน้าที่ถือหุ้นบริษัท ย่อยและกิจการที่เป็นบริษัทย่อยในเครือเดียวกันนอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึง บริษัทร่วมและบุคคลซึ่งถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมและมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญ กับบริษัทผู้บริหารสำคัญกรรมการหรือพนักงานของบริษัทตลอดทั้งสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคล ดังกล่าวและกิจการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลเหล่านั้น

5. รายการระหว่างบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทมีรายการบัญชีกับบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน สินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ ต้นทุนและค่าใช้จ่ายส่วน หนึ่งของบริษัทเกิดขึ้นจากรายการกับบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว บริษัทเหล่านี้เกี่ยวข้องกันโดย การมีผู้ถือหุ้นบางส่วนและ/หรือกรรมการร่วมกัน ผลของรายการดังกล่าวซึ่งเป็นรายการปกติธุรกิจได้รวมไว้ ในงบการเงินตามมูลฐานที่ตกลงกันโดยบริษัทและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

ชื่อบริษัท / บุคคล	ประเภทธุรกิจ	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท บ้านร่วมทางฝัน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ผู้ถือหุ้นและกรรมการร่วมกัน
บริษัท พัทยา คันทรี คลับ จำกัด	สนามกอล์ฟและรีสอร์ท	ผู้ถือหุ้นร่วมกัน
บริษัท เอส.พี.อาร์. เอ็นจิเนียริง จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ผู้ถือหุ้นและกรรมการร่วมกันกับบริษัทย่อย
บริษัท รัตนพล จำกัด	ค้าวัสดุและอุปกรณ์ก่อสร้าง	เครือญาติกรรมการ
บริษัท ทุนเจริญ จำกัด	ธุรกิจการลงทุน (โฮลดิ้ง)	เครือญาติกรรมการ
คณะบุคคลโดย		
คุณศรีอนงค์ กิระติวรานนท์และ/หรือ		มารดากรรมการ
คุณเสาวลักษณ์ อวยพรสง		พนักงานบริษัทย่อย
คุณบุญเดือน สืบน้อย		กรรมการบริษัทย่อย (ลาออกเมื่อวันที่ 26 ตุลาคม 2555)
คุณธีรวัฒน์ ธัญลักษณ์ภาคย์		กรรมการ
คุณณัฐชยา ธัญลักษณ์ภาคย์		เครือญาติกรรมการ
คุณเบญญาลักษณ์ ธัญลักษณ์ภาคย์		กรรมการ



ชื่อบริษัท / บุคคล	ประเภทธุรกิจ	ลักษณะความสัมพันธ์
คุณอุมาพร รัชฎ์ลักษณะภาคย์		กรรมการ
คุณเกษรา รัชฎ์ลักษณะภาคย์		กรรมการ
คุณศรีวิรัตน์ รัชฎ์ลักษณะภาคย์		เครือญาติกรรมการ
คุณเอกทวี รัชฎ์ลักษณะภาคย์		เครือญาติกรรมการ

รายการบัญชีที่มีสาระสำคัญระหว่างกลุ่มบริษัทกับบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันที่สำคัญ ซึ่งได้รวมไว้ในงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 ดังนี้

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะความสัมพันธ์	บาท	
		งบการเงินรวม	
		31 ธันวาคม 2556	31 ธันวาคม 2555
บริษัท พัทยา คันทรีคลับ จำกัด	ผู้ถือหุ้นร่วมกัน	723,534	2,953,200
บริษัท บ้านร่วมทางฝัน จำกัด	ผู้ถือหุ้นและกรรมการร่วมกัน	31,514	18,713
รวม		755,048	2,971,913

		บาท			
		งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ลักษณะความสัมพันธ์	1 มกราคม 2556	เพิ่มขึ้น	ลดลง	31 ธันวาคม 2556
<u>เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับ</u>					
<u>กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>					
บริษัท เอส แอนด์ พี เอสเตส	บริษัทย่อย				
ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด					
เงินต้น		21,665,360	1,019,066	(22,684,426)	-
ดอกเบี้ยค้างรับ		12,862,691	138,555	(13,001,246)	-
		34,528,051	1,157,621	(35,685,672)	-
บริษัท พร็อพเพอร์ตี้เกทเวย์ จำกัด	บริษัทย่อย				
เงินต้น		271,000,000	372,000,000	(170,000,000)	473,000,000
ดอกเบี้ยค้างรับ		14,334,440	12,339,678	-	26,674,118
		285,334,440	384,339,678	(170,000,000)	499,674,118
บริษัท ที.เทรเซอร์โฮลดิ้ง จำกัด	บริษัทย่อย				
เงินต้น		-	8,000,000	-	8,000,000
ดอกเบี้ยค้างรับ		-	19,185	-	19,185
		-	8,019,185	-	8,019,185
รวม		319,862,491	393,516,484	(205,685,672)	507,693,303



บาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ

	ลักษณะ ความสัมพันธ์	1 มกราคม 2555	เพิ่มขึ้น	ลดลง	31 ธันวาคม 2555
<u>เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับ</u>					
<u>กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>					
บริษัท เอส แอนด์ พี เอสเตส					
ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย				
เงินทุน		56,665,360	-	(35,000,000)	21,665,360
ดอกเบี้ยค้างรับ		11,746,665	1,116,026	-	12,862,691
		68,412,025	1,116,026	(35,000,000)	34,528,051
บริษัท พร็อพเพอร์ตี้เกทเวย์ จำกัด					
	บริษัทย่อย				
เงินทุน		180,400,000	90,600,000	-	271,000,000
ดอกเบี้ยค้างรับ		6,384,030	7,950,410	-	14,334,440
		186,784,030	98,550,410	-	285,334,440
รวม		255,196,055	99,666,436	(35,000,000)	319,862,491

บริษัทและบริษัทย่อยตกลงคิดดอกเบี้ยระหว่างกันให้อัตราร้อยละ 1.35-5.5 ต่อปี เป็นการกู้ยืมเพื่อใช้ในการดำเนินงานปกติ

บาท

งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ

	ลักษณะ	1 มกราคม	เพิ่มขึ้น	ลดลง	31 ธันวาคม
	ความสัมพันธ์	2556			2556
ตัวสัญญาใช้เงินกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน					
คุณธีรวัฒน์ รัชฎาลักษณ์ภาคย์	กรรมการ	343,010,317	-	-	343,010,317
คุณเกษรา รัชฎาลักษณ์ภาคย์	กรรมการ	49,001,474	-	-	49,001,474
คุณอุมาพร รัชฎาลักษณ์ภาคย์	กรรมการ	48,994,105	-	-	48,994,105
คุณศรวิรัตน์ รัชฎาลักษณ์ภาคย์	เครือญาติ				
	กรรมการ	48,994,104	-	-	48,994,104
รวม		490,000,000	-	-	490,000,000



		บาท			
		งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ลักษณะ ความสัมพันธ์	1 มกราคม		31 ธันวาคม	
		2555	เพิ่มขึ้น	ลดลง	2555
ตัวสัญญาใช้เงินแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน					
คุณธีรวัฒน์ รัชญลักษณ์ภาคย์	กรรมการ	-	343,010,317	-	343,010,317
คุณเกษรา รัชญลักษณ์ภาคย์	กรรมการ	-	49,001,474	-	49,001,474
คุณอุมาพร รัชญลักษณ์ภาคย์	กรรมการ	-	48,994,105	-	48,994,105
คุณศรีวิรัตน์ รัชญลักษณ์ภาคย์	เครือญาติ				
	กรรมการ	-	48,994,104	-	48,994,104
รวม		-	490,000,000	-	490,000,000

ตัวสัญญาใช้เงินแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 4 ฉบับ ครบกำหนดชำระภายในวันที่ 5 มกราคม 2557 และไม่มีการติดดอกเบี้ยระหว่างกันและเนื่องจากตัวสัญญาใช้เงินดังกล่าวจะครบกำหนดชำระคืนภายในหนึ่งปี ดังนั้นบริษัทจึงแสดงรายการดังกล่าวไว้ภายใต้หนี้สินหมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556

		บาท			
		งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ลักษณะความสัมพันธ์	1 มกราคม			31 ธันวาคม
		2556	เพิ่มขึ้น	ลดลง	2556
เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายกิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
1. บริษัท เอส.เอ็น.แอสเซ็ท					
ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย				
เงินทุน		55,000,000	345,000,000	(400,000,000)	-
ดอกเบี้ยค้างจ่าย		-	2,763,584	(2,763,584)	-
		55,000,000	347,763,584	(402,763,584)	-
2. บริษัท ที.เทรเซอร์โฮลดิ้ง					
จำกัด	บริษัทย่อย				
เงินทุน		-	50,000,000	(50,000,000)	-
ดอกเบี้ยค้างจ่าย		-	130,055	(130,055)	-
		-	50,130,055	(50,130,055)	-
3. บริษัท วิคตอรี แอสเซ็ท					
แมนเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย				
เงินทุน		-	11,000,000	(11,000,000)	-
ดอกเบี้ยค้างจ่าย		-	13,151	(13,151)	-
		-	11,013,151	(11,013,151)	-
4. บริษัท เอส แอนด์ พี เอสเตส					
ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย				
เงินทุน		-	13,000,000	(1,850,000)	11,150,000
ดอกเบี้ยค้างจ่าย		-	64,551	-	64,551



		บาท			
รวม					
		-	13,064,551	(1,850,000)	11,214,551
		55,000,000	421,971,341	(465,756,790)	11,214,551

		บาท			
		งบการเงินเฉพาะกิจการ			
ลักษณะความสัมพันธ์		1 มกราคม 2555	เพิ่มขึ้น	ลดลง	31 ธันวาคม 2555
		2555			2555
1. บริษัท เอส.เอ็น.แอสเซ็ท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย				
เงินทุน		-	466,000,000	(411,000,000)	55,000,000
ดอกเบี้ยค้างจ่าย		-	925,246	(925,246)	-
		-	466,925,246	(411,925,246)	55,000,000
2. บริษัท วิคตอรี แอสเซ็ท แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย				
เงินทุน		-	5,000,000	(5,000,000)	-
ดอกเบี้ยค้างจ่าย		-	2,049	(2,049)	-
		-	5,002,049	(5,002,049)	-
3. บริษัท ที.เทร เซอร์ โฮลดิ้ง จำกัด	บริษัทย่อย				
เงินทุน		-	3,000,000	(3,000,000)	-
ดอกเบี้ยค้างจ่าย		-	245	(245)	-
		-	3,000,245	(3,000,245)	-
รวม		-	474,927,540	(419,927,540)	55,000,000

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันคิดดอกเบี้ยระหว่างกันในอัตรา ร้อยละ 2.50-5.10 ต่อปี เป็นการกู้ยืมเพื่อใช้ในการดำเนินงานปกติ

		บาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน กรรมการและผู้บริหาร		31 ธันวาคม 2556	31 ธันวาคม 2555	31 ธันวาคม 2556	31 ธันวาคม 2555
		4,623,400	4,710,398	4,526,108	4,627,812



กลุ่มบริษัทมีรายการระหว่างบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกันที่สำคัญ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 ดังนี้

			บาท	
			งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ลักษณะความสัมพันธ์	นโยบายกำหนดราคา	2556	2555
<u>ดอกเบียร์</u>				
บริษัท เอส แอนด์ พี เอสเตส ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย	ร้อยละ 3.00 ต่อปี	138,555	1,116,026
บริษัท ที.เทร เซอร์ โฮลดิ้ง จำกัด	บริษัทย่อย	ร้อยละ 3.00 ต่อปี	19,185	-
บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เกทเวย์ จำกัด	บริษัทย่อย	ร้อยละ 1.35-4.00 ต่อปี	12,339,679	7,950,410
			12,497,419	9,066,436

			บาท	
			งบการเงินรวม	
	ลักษณะความสัมพันธ์	นโยบายกำหนดราคา	2556	2555
<u>รายได้บริหารงานโครงการ</u>				
บริษัท พัทยา คันทรีคลับ จำกัด	ผู้ถือหุ้นร่วมกัน	ตามสัญญาเดือนละ 230,000	2,760,000	2,760,000

			บาท			
			งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ลักษณะความสัมพันธ์	นโยบายกำหนดราคา	2556	2555	2556	2555
<u>ซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง</u>						
บริษัท เอส เอ็น แอสเซท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย	ราคาที่ตกลงร่วมกัน	-	-	3,105,000	-
		*	-	-	-	-

*ราคาขายของที่ดิน (3 แปลง เนื้อที่ 183 ตารางวา) มีมูลค่าสูงกว่าราคาประเมินจากกรมที่ดิน (ราคาทุนตามบัญชี 0.48 ล้านบาท)



		บาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
ลักษณะ	นโยบายกำหนด	2556	2555	2556	2555
ความสัมพันธ์	ราคา				
<u>ค่าจ้างเหมาและค่าวัสดุก่อสร้าง</u>					
บริษัท เอส.พี.อาร์. เอ็นจิเนียริง จำกัด	กรรมการและ				
	ผู้ถือหุ้น				
	รวมกันกับ				
บริษัท ย่อย		-	1,452,763	-	1,452,763
บริษัท รัตนพล จำกัด	เครือญาติ				
	กรรมการ	5,657,833	4,274,703	4,761,319	3,684,994
		5,657,833	5,727,466	4,761,319	5,137,757
		บาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
ลักษณะ	นโยบายกำหนด	2556	2555	2556	2555
ความสัมพันธ์	ราคา				
<u>ค่างานก่อสร้าง</u>					
บริษัท ทุนเจริญ จำกัด	เครือญาติ				
	กรรมการ	-	4,074,527	-	-
		บาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
ลักษณะ	นโยบายกำหนด	2556	2555	2556	2555
ความสัมพันธ์	ราคา				
<u>ค่าเช่า</u>					
บริษัท ทุนเจริญ จำกัด	เครือญาติ				
	กรรมการ	2,000,000	2,000,000	-	-



			บาท			
			งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ลักษณะความสัมพันธ์	นโยบายกำหนดราคา				
			2556	2555	2556	2555
<u>ดอกเบี้ยจ่าย</u>						
บริษัท เอส.เอ็น.แอสเซ็ทดี						
เวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย	ร้อยละ 3 ต่อปี	-	-	2,763,583	925,246
บริษัท วิคตอรี แอสเซ็ท						
แมนเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย	ร้อยละ 3 ต่อปี	-	-	13,151	2,049
บริษัท เอส แอนด์ พี เอสเตส						
ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย	ร้อยละ 3 ต่อปี	-	-	64,551	-
บริษัท ที.ที.เอช โฮลดิ้ง						
จำกัด	บริษัทย่อย	ร้อยละ 3 ต่อปี	-	-	130,055	245
			-	-	2,971,340	927,540

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
<u>ค่าใช้จ่ายของกรรมการและผู้บริหาร</u>				
ค่าใช้จ่ายโครงการผลประโยชน์พนักงาน	(86,998)	790,792	(101,704)	777,105
ค่าตอบแทนอื่นๆ	9,204,123	9,107,485	8,784,123	8,687,485
	9,117,125	9,898,277	8,682,419	9,464,590

ภาระผูกพัน

- เมื่อวันที่ 11 เมษายน 2555 บริษัทย่อยทำสัญญาเช่ากับบริษัทที่เกี่ยวข้องแห่งหนึ่ง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อก่อสร้างสวนสาธารณะสำหรับโครงการ ในอัตราค่าเช่า ปีละ 2 ล้านบาทรวม 10 ล้านบาท ตั้งแต่วันที่ 16 เมษายน 2555 ถึง วันที่ 15 เมษายน 2560
- เมื่อวันที่ 11 ธันวาคม 2551 บริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงความร่วมมือทางธุรกิจกับบริษัท วิคตอรี แอสเซ็ท แมนเนจเมนต์ จำกัด (บริษัทย่อย) เพื่อประชาสัมพันธ์บริษัทย่อยและส่งเสริมการขายบ้านและที่ดินของบริษัท โดยมีเงื่อนไขดังนี้
บริษัท วิคตอรี แอสเซ็ท แมนเนจเมนต์ จำกัด เป็นผู้ให้ส่วนลดกับลูกค้าที่ถือบัตรมาใช้บริการของสินทรัพย์เพื่อเช่าในอัตราร้อยละ 20 ของค่าเช่าและบริการที่บริษัทเก็บจากลูกค้าทั่วไป
บริษัทจะชำระค่าส่วนลดร้อยละ 20 ดังกล่าวให้แก่บริษัท วิคตอรี แอสเซ็ท แมนเนจเมนต์ จำกัด (ยกเลิกแล้ว ตั้งแต่วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2556)
- บริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่งตกลงทำสัญญาให้บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีอำนาจดูแลจัดการและเข้าใช้ประโยชน์บ้านพักในโครงการ พัทยา คันทรีคลับ แอนด์รีสอร์ท ส่วนที่เป็นของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว เพื่อนำไป



ให้บุคคลภายนอกเข้าพักอาศัย มีกำหนดระยะเวลา 2 ปี ตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2553 ถึง พฤษภาคม 2555 โดยบริษัทย่อยตกลงนำส่งเงินรายได้ให้บริษัทที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวในอัตราร้อยละ 30 ของรายได้ที่ได้รับจากการเข้าพักอาศัย

เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2555 ได้มีการขยายระยะเวลาต่อไปอีก 7 เดือน โดยจะครบกำหนดในวันที่ 31 ธันวาคม 2555 และต่อมาวันที่ 25 ธันวาคม 2555 ได้มีการขยายระยะเวลาอีก 1 ปี โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2556 ถึง ธันวาคม 2556 และเมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2556 ได้มีการขยายเวลาออกไปจนกว่าจะมีการบอกเลิกสัญญา

- บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้รับแต่งตั้งเป็นตัวแทนขายอสังหาริมทรัพย์จากบริษัทใหญ่และบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน 2 แห่ง ตามสัญญาและมีระยะเวลาตั้งแต่ 1 มกราคม 2556 ถึง 31 ธันวาคม 2556 ได้รับค่าตอบแทนในการขายและบริหารอัตราร้อยละ 3 ถึง 5 ของราคาขายทรัพย์สินทั้งนี้บริษัทจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญา

เมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2556 มีการขยายระยะเวลาอีก 1 ปี โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2557 ถึง 31 ธันวาคม 2557 ของบริษัทใหญ่และบริษัทที่เกี่ยวข้องแห่งหนึ่ง

- บริษัทย่อยแห่งหนึ่งรับจ้างบริหารงานโครงการพญาคันทรี่คลับ แอนด์ รีสอร์ท กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง มีกำหนดระยะเวลา 1 ปี ตั้งแต่เดือนมกราคม 2556 ถึง ธันวาคม 2556 ในอัตรา 230,000 บาทต่อเดือน หากไม่มีฝ่ายใดบอกเลิกสัญญาให้มีผลบังคับใช้จนกว่าจะมีการบอกเลิกสัญญา
- เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2556 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำสัญญาจ้างบริหารงานโครงการกับบริษัท มีระยะเวลา 1 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2556 ถึงวันที่ 30 เมษายน 2557 อัตราค่าบริการงานเดือนละ 50,000 บาท
- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2556 บริษัทและบริษัทย่อยบางแห่งมีการค้าประกันวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินระหว่างกัน (หมายเหตุ 29.1.4) โดยไม่มีการคิดค่าธรรมเนียมระหว่างกัน

การจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

เมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2548 บริษัทได้ลงนามในบันทึกข้อตกลงกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อเพิ่มความรู้ไปร่งในการบริหารจัดการของบริษัท และสอดคล้องกับแนวปฏิบัติภายใต้กฎเกณฑ์ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 เกี่ยวกับการคุ้มครองผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายย่อย โดยมีข้อตกลงที่สำคัญดังนี้

ระหว่างบริษัทกับบริษัท พญา คันทรี่ คลับ จำกัด (บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน)

1. บริษัทที่เกี่ยวข้องกันจะไม่ซื้อหรือดำเนินการพัฒนาที่ดิน หรือก่อสร้างบ้านเพื่อขายหรือเพื่อให้เช่าหรือดำเนินการธุรกิจใดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ไม่ว่าโดยบริษัทที่เกี่ยวข้องกันเองหรือในโครงการความร่วมมือหรือร่วมลงทุนกับผู้ประกอบการอื่น ยกเว้นโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทที่เกี่ยวข้องกันได้ดำเนินการอยู่แล้วในปัจจุบัน
2. ในกรณีที่บริษัทที่เกี่ยวข้องกันจะพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว ที่ตั้งอยู่บริเวณรอบนอกของสนามกอล์ฟพญาคันทรี่คลับ บริษัทที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวจะต้องเสนอให้บริษัทเป็นผู้พัฒนาหรือเข้าร่วมพัฒนาโครงการดังกล่าวเป็นอันดับแรก หากบริษัทปฏิเสธข้อเสนอดังกล่าว บริษัทที่เกี่ยวข้องกันอาจเข้าดำเนินการพัฒนาที่ดินดังกล่าวได้ ไม่ว่าโดยตนเองหรือโดยการเข้าร่วมโครงการร่วมมือหรือร่วมลงทุนกับผู้ประกอบการรายอื่น



3. ในกรณีที่บริษัทที่เกี่ยวข้องกันประสงค์จะขายที่ดินของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวที่ตั้งอยู่บริเวณรอบนอกของสนามกอล์ฟพญาคันทรี่คลับ บริษัทที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวตกลงที่จะเสนอขายที่ดินดังกล่าวต่อบริษัทเป็นรายแรก ในราคาที่ไม่สูงกว่าราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งได้ประเมินไว้ไม่เกิน 6 เดือน ก่อนที่บริษัทจะซื้อที่ดินดังกล่าว
4. คู่สัญญาตกลงว่า ในการดำเนินการใด ๆ ภายใต้ข้อสัญญานี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อบังคับ ประกาศ รวมตลอดถึงข้อบังคับและประกาศที่ออกจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือตลาดหลักทรัพย์ประกาศหรือกำหนดอย่างเคร่งครัด โดยเฉพาะประกาศเกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ หรือประกาศอื่นใดเพื่อคุ้มครองผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายย่อยของบริษัท
5. คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดไม่สามารถนำทรัพยากรบุคคล ตลอดจนทรัพย์สินใด ๆ ของคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งไปใช้เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของตนโดยเด็ดขาด

อย่างไรก็ตาม เมื่อวันที่ 3 เมษายน 2549 บริษัทได้ตกลงแก้ไขเพิ่มเติมข้อตกลงดังกล่าวกับบริษัท พญา คันทรี่คลับ จำกัด

สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมระหว่างบริษัทกับบริษัท พญา คันทรี่ คลับ จำกัด (บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน)

1. (แก้ไขข้อกำหนดข้อ 1.1) บริษัท พญาคันทรี่คลับ จำกัดจะไม่ซื้อที่ดินเพิ่มเติมหรือดำเนินการพัฒนาที่ดินหรือก่อสร้างบ้านเพื่อขายหรือเพื่อให้เช่า หรือดำเนินการธุรกิจใด ๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ไม่ว่าโดยบริษัท พญาคันทรี่คลับ จำกัด เองหรือในโครงการความร่วมมือหรือร่วมลงทุนกับผู้ประกอบการอื่นนอกเหนือจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ดำเนินการอยู่แล้วในปัจจุบัน
2. (แก้ไขข้อกำหนดข้อ 1.2) ในกรณีที่บริษัท พญาคันทรี่คลับ จำกัดประสงค์จะให้มีการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินของบริษัทที่ตั้งอยู่บริเวณรอบนอกของสนามกอล์ฟ บริษัท พญาคันทรี่คลับ จำกัดจะต้องเสนอให้เสนาดีเวลลอปเม้นท์เป็นผู้พัฒนาโครงการดังกล่าวเท่านั้น ทั้งนี้ หากเสนาดีเวลลอปเม้นท์ปฏิเสธข้อเสนอดังกล่าว บริษัท พญาคันทรี่คลับ จำกัดไม่มีสิทธิที่จะดำเนินการพัฒนาที่ดินดังกล่าวได้ ไม่ว่าโดยตนเองหรือโดยการเข้าร่วมโครงการความร่วมมือหรือร่วมลงทุนกับผู้ประกอบการอื่น ในกรณีนี้บริษัท พญาคันทรี่คลับ จำกัดมีสิทธิเพียงประการเดียวคือขายที่ดินดังกล่าว

เมื่อวันที่ 3 มกราคม 2555 บริษัทได้ตกลงแก้ไขเพิ่มเติมข้อตกลงกับบริษัท พญา คันทรี่ คลับ จำกัด ที่สำคัญ ดังนี้

3. (แก้ไขข้อกำหนดข้อ 1.2) บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) มีสิทธิในการขอซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของบริษัท พญา คันทรี่ คลับ จำกัด ที่ตั้งอยู่บริเวณรอบนอกของสนามกอล์ฟบริษัท พญา คันทรี่ คลับ จำกัด โดยบริษัท พญา คันทรี่ คลับ จำกัด ไม่มีสิทธิปฏิเสธ โดยทั้ง 2 ฝ่ายได้ตกลงกัน แต่ในวันนี้อาจจะขายที่ถูกกำหนดโดย บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) จะไม่สูงกว่าราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระและในกรณีที่มีการทำรายการหลังจาก 1 ปี นับจากวันที่ลงนามในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ ราคาดังกล่าวจะสามารถปรับเปลี่ยนได้ตามภาวะต้นทุน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 7 ต่อปี(จากเดิม ในกรณีที่บริษัท พญาคันทรี่คลับ จำกัดประสงค์จะให้มีการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินของบริษัทที่ตั้งอยู่บริเวณรอบนอกของสนามกอล์ฟ บริษัท พญาคันทรี่คลับ



จำกัดจะต้องเสนอให้เสนาดีเวลลอปเม้นท์เป็นผู้พัฒนาโครงการดังกล่าวเท่านั้น ทั้งนี้ หากเสนาดีเวลลอปเม้นท์ปฏิเสธข้อเสนอดังกล่าว บริษัท พัทธาคันทรีคลับ จำกัดไม่มีสิทธิที่จะดำเนินการพัฒนาที่ดินดังกล่าวได้ ไม่ว่าโดยตนเองหรือโดยการเข้าร่วมโครงการความร่วมมือหรือร่วมลงทุนกับผู้ประกอบการอื่น ในกรณีนี้บริษัท พัทธาคันทรีคลับ จำกัดมีสิทธิเพียงประการเดียวคือขายที่ดินดังกล่าว)

4. (แก้ไขข้อกำหนดข้อ 1.3) ในกรณีที่บริษัท พัทธาคันทรีคลับ จำกัด ประสงค์จะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของบริษัทที่ตั้งอยู่บริเวณรอบนอกของสนามกอล์ฟ บริษัท พัทธาคันทรีคลับ จำกัด ตกลงที่จะเสนอขายที่ดินดังกล่าวต่อ บริษัท เสนา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)เป็นรายแรกในราคาที่ไม่สูงกว่าราคาที่กำหนดในข้อ 1.2 ทั้งนี้ หาก บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)ไม่ประสงค์จะซื้อที่ดินดังกล่าว บริษัท พัทธาคันทรีคลับ จำกัด จึงจะมีสิทธิที่จะขายที่ดินดังกล่าวให้แก่บุคคลภายนอกได้ในราคาที่ไม่ต่ำกว่าราคาที่เสนอขายให้แก่ บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ระหว่างบริษัทกับบริษัท บ้านร่วมทางฝัน จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท กรุงเทพมหานครที่ดิน จำกัด) (บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน)

1. ตราบเท่าที่บริษัทที่เกี่ยวข้องกันได้นำกำไรทั้งหมดที่ได้รับจากการดำเนินกิจการหลังหักค่าใช้จ่ายและชำระภาษีตามกฎหมายแล้ว ไปบริจาคให้แก่องค์กรสาธารณกุศลต่าง ๆ ที่เป็นที่ยอมรับโดยทั่วไปหรือเพื่อการกุศลอื่น (ไม่ว่าการบริจาคมานั้นจะได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีหรือไม่ก็ตาม) บริษัทยินยอมให้บริษัทที่เกี่ยวข้องกันประกอบธุรกิจที่อาจมีลักษณะเป็นการแข่งขันกับบริษัทได้
2. คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดไม่สามารถนำทรัพยากรบุคคล ตลอดจนทรัพย์สินใด ๆ ของคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งไปใช้เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของตนโดยเด็ดขาด
3. บริษัทที่เกี่ยวข้องกันตกลงและรับรองว่า บริษัทที่เกี่ยวข้องกันจะไม่จ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้น หรือประโยชน์ใด ๆ ทั้งที่เป็นตัวเงินและไม่เป็นตัวเงินจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแก่ผู้ถือหุ้น กรรมการและผู้บริหารของบริษัท นอกจากเงินเดือนหรือค่าตอบแทนกรรมการตามอัตราปกติที่ได้กำหนดไว้ล่วงหน้า

นอกจากนี้บริษัทกับบริษัท บ้านร่วมทางฝัน จำกัด มีแนวทางปฏิบัติเพิ่มเติมดังนี้

1. กลุ่มผู้ถือหุ้นหลักของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันจะดำเนินโครงการในลักษณะการกุศลดังกล่าวเพียง 1 โครงการในหนึ่งช่วงเวลา และมูลค่าโครงการจะไม่เกินร้อยละ 5 ของมูลค่าโครงการทั้งหมดของบริษัท
2. คณะกรรมการตรวจสอบและผู้สอบบัญชีของบริษัทจะดำเนินการตรวจสอบถึงความถูกต้องของงบการเงินของบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน และจะนำกำไรมอบให้กับการกุศลทั้งหมด

ระหว่างบริษัทกับบริษัท ที เทรเซอร์โฮลดิ้ง จำกัด (บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน)

1. บริษัทที่เกี่ยวข้องกันจะไม่ซื้อหรือดำเนินการพัฒนาที่ดินหรือก่อสร้างบ้านเพื่อขาย หรือเพื่อให้เช่าหรือดำเนินธุรกิจใด ๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ไม่ว่าโดยบริษัทที่เกี่ยวข้องกันเอง หรือในโครงการความร่วมมือหรือร่วมลงทุนกับผู้ประกอบการอื่น นอกจากธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัท ที เทรเซอร์โฮลดิ้ง จำกัด ดำเนินการอยู่แล้วในปัจจุบัน

เมื่อวันที่ 3 และ 10 เมษายน 2549 บริษัทได้ลงนามในบันทึกข้อตกลงกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อเพิ่มความโปร่งใสในการบริหารจัดการของบริษัท และสอดคล้องกับแนวปฏิบัติภายใต้กฎเกณฑ์ของ



พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 เกี่ยวกับการคุ้มครองผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายย่อยเพิ่มเติม โดยมีข้อตกลงที่สำคัญดังนี้

ระหว่างบริษัทกับบริษัท ศิรินทิพย์การเคหะ จำกัด

1. บริษัท ศิรินทิพย์การเคหะ จำกัด จะไม่ซื้อที่ดินเพิ่มเติมหรือดำเนินการพัฒนาที่ดินหรือก่อสร้างบ้านเพื่อขายหรือเพื่อให้เช่า หรือดำเนินธุรกิจใดๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าโดยบริษัท ศิรินทิพย์การเคหะ จำกัดเองหรือในโครงการความร่วมมือหรือร่วมลงทุนกับผู้ประกอบการอื่นนอกเหนือจากที่ดินที่ศิรินทิพย์การเคหะถือกรรมสิทธิ์อยู่ในปัจจุบัน
2. ในกรณีที่บริษัท ศิรินทิพย์การเคหะ จำกัดประสงค์จะให้มีการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินของ บริษัท ศิรินทิพย์การเคหะ จำกัดจะต้องเสนอให้เสนาดีเวลลอปเม้นท์เป็นผู้พัฒนาโครงการดังกล่าวเท่านั้น ทั้งนี้ หากเสนาดีเวลลอปเม้นท์ปฏิเสธข้อเสนอดังกล่าว บริษัท ศิรินทิพย์การเคหะ จำกัดไม่มีสิทธิที่จะดำเนินการพัฒนาที่ดินดังกล่าวได้ไม่ว่าโดยตนเองหรือโดยการเข้าร่วมโครงการความร่วมมือหรือร่วมลงทุนกับผู้ประกอบการอื่นใน กรณีนี้บริษัท ศิรินทิพย์การเคหะ จำกัดมีสิทธิเพียงประการเดียวคือขายที่ดินดังกล่าว
3. บริษัท ศิรินทิพย์การเคหะ จำกัดจะต้องเสนอขายที่ดินดังกล่าวต่อเสนาดีเวลลอปเม้นท์เป็นรายแรกในราคาที่ไม่สูงกว่าราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งได้ประเมินไว้ไม่เกินระยะเวลา 6 เดือนก่อนที่บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) จะซื้อที่ดินดังกล่าว อย่างไรก็ดี หากบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ไม่ประสงค์จะซื้อที่ดินดังกล่าวจากบริษัท ศิรินทิพย์การเคหะ จำกัด บริษัท ศิรินทิพย์การเคหะ จำกัดจึงจะมีสิทธิที่จะขายที่ดินดังกล่าวให้แก่บุคคลภายนอกได้ในราคาที่ไม่ต่ำกว่าราคาที่เสนอขายให้แก่บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน)
4. คู่สัญญาตกลงว่า ในการดำเนินการใด ๆ ภายใต้ข้อสัญญานี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อบังคับ ประกาศ รวมตลอดถึงข้อบังคับและประกาศที่ออกจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือตลาดหลักทรัพย์ประกาศหรือกำหนดอย่างเคร่งครัด โดยเฉพาะประกาศเกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ หรือประกาศอื่นใดเพื่อคุ้มครอง

ระหว่างบริษัทกับบริษัท เจริญโรจน์แลนด์ จำกัด (บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน)

1. บริษัท เจริญโรจน์แลนด์ จำกัดตกลงและรับรองต่อเสนาดีเวลลอปเม้นท์ว่า บริษัท เจริญโรจน์แลนด์ จำกัดจะไม่ซื้อที่ดินเพิ่มเติมหรือดำเนินการพัฒนาที่ดินหรือก่อสร้างบ้านเพื่อขาย หรือเพื่อให้เช่า หรือดำเนินธุรกิจใด ๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าโดยบริษัท เจริญโรจน์แลนด์ จำกัดเองหรือในโครงการความร่วมมือหรือร่วมลงทุนกับผู้ประกอบการอื่นนอกเหนือจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัท เจริญโรจน์แลนด์ จำกัดได้ดำเนินอยู่แล้วในปัจจุบัน

ระหว่างบริษัทกับบริษัท บึงนารางค์ธนา จำกัด (บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน)



- บริษัท บึงนารางวรธานี จำกัดตกลงและรับรองต่อบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)ว่า บริษัท บึงนารางวรธานี จำกัด จะไม่ซื้อที่ดินเพิ่มเติมหรือดำเนินการพัฒนาที่ดินหรือก่อสร้างบ้านเพื่อขาย หรือเพื่อให้เช่า หรือดำเนินธุรกิจใด ๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าโดยบริษัท บึงนารางวรธานี จำกัด เองหรือในโครงการความร่วมมือหรือร่วมลงทุนกับผู้ประกอบการอื่นนอกเหนือจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัท บึงนารางวรธานี จำกัดได้ดำเนินอยู่แล้วในปัจจุบัน

ระหว่างบริษัทกับบริษัท จูติรัตน์วิศวกรรม จำกัด (บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน)

- บริษัท จูติรัตน์วิศวกรรม จำกัดตกลงและรับรองต่อบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ว่า บริษัท จูติรัตน์วิศวกรรม จำกัดจะไม่ซื้อที่ดินเพิ่มเติมหรือดำเนินการพัฒนาที่ดินหรือก่อสร้างบ้านเพื่อขาย หรือเพื่อให้เช่า หรือดำเนินธุรกิจใด ๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าโดย บริษัท จูติรัตน์วิศวกรรม จำกัดเองหรือในโครงการความร่วมมือหรือร่วมลงทุนกับผู้ประกอบการอื่นนอกเหนือจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัท จูติรัตน์วิศวกรรม จำกัดได้ดำเนินอยู่แล้วในปัจจุบัน

6. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 ประกอบด้วย

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
เงินสด	1,550,975	1,544,338	645,000	449,200
เงินฝากธนาคาร - ออมทรัพย์	251,084,954	182,920,380	127,216,634	65,556,963
เงินฝากธนาคาร - กระแสรายวัน	8,703,100	17,587,178	4,347,406	16,174,535
เช็คที่ถึงกำหนดชำระแต่ยังไม่นำฝาก	58,834,066	28,813,226	58,700,503	28,813,226
ตัวแลกเงิน	52,000,000	86,500,000	-	-
รวม	372,173,095	317,365,122	190,909,543	110,993,924

เงินฝากออมทรัพย์มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัวตามที่ธนาคารกำหนด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 บริษัทและบริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีตัวแลกเงินกับสถาบันการเงินสรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
จำนวนเงิน (ล้านบาท)	52.00	86.50	-	-
จำนวนฉบับ	4	12	-	-
ครบกำหนดอายุ	ภายในเดือนกุมภาพันธ์ 2557	ภายในเดือนมกราคม 2556 และเมื่อทางถาม	-	-
อัตราดอกเบี้ย	2.50% - 3.10%	2.50% - 2.60%	-	-
ภาระผูกพัน	ไม่มี	ไม่มี	-	-



7. การวิเคราะห์อายุลูกหนี้การค้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 ประกอบด้วย

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
ตัวเงินรับ	73,832	2,000	-	-
ลูกหนี้การค้า – อายุหนี้ที่ค้างชำระ				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	-	222,316	-	-
ไม่เกิน 3 เดือน	985,780	1,106,866	-	-
เกิน 3 – 6 เดือน	7,313	201,494	-	-
เกิน 6 เดือนไม่เกิน 1 ปี	24,123	111,101	-	-
รวม	1,091,048	1,643,777	-	-
ลูกหนี้อื่น				
เงินทดรองจ่าย	22,877,572	9,418,560	18,152,342	7,299,351
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	61,120,496	25,353,380	58,835,224	23,617,831
เงินมัดจำค่าที่ดิน (หมายเหตุ 29.3)	19,250,000	5,200,000	19,250,000	5,200,000
อื่นๆ	6,015,604	2,921,468	3,695,243	766,739
รวม	109,263,672	42,893,408	99,932,809	36,883,921
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	110,354,720	44,537,185	99,932,809	36,883,921

8. สินค้าคงเหลือ – สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 ประกอบด้วย:

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
ที่ดิน	2,397,167,427	2,340,687,121	1,868,273,518	1,588,197,326
ค่าพัฒนาที่ดิน	73,815,700	57,332,095	60,408,499	43,653,516
ที่ดินและอาคารสโมสร	12,873,426	12,873,426	12,873,429	12,873,426
ค่าสาธารณูปโภค	463,583,883	308,822,584	339,242,821	219,225,867
ค่าก่อสร้าง	4,688,986,039	3,451,940,145	3,868,008,673	2,749,343,551
ค่าบริหารงาน	34,319,036	22,070,411	26,757,934	14,509,309
ต้นทุนการกู้ยืม	119,797,868	97,144,033	93,902,437	54,490,523
ค่าใช้จ่ายอื่น	150,547,310	126,853,443	128,328,845	99,147,391
รวม	7,941,090,689	6,417,723,258	6,397,796,156	4,781,440,909
หัก จำนวนสะสมที่โอนเป็น				
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(5,691,210,492)	(4,565,809,540)	(4,736,365,538)	(3,675,463,839)
ดอกเบี้ยรอตัดจ่าย	(6,261,448)	(10,346,412)	(6,261,449)	(6,261,449)
สุทธิ	2,243,618,749	1,841,567,306	1,655,169,169	1,099,715,621



บ้านสร้างเสร็จพร้อมขาย - สุทธิ	39,388,883	7,165,156	39,388,883	7,165,156
รวม	2,283,007,632	1,848,732,462	1,694,558,052	1,106,880,777

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทและบริษัทย่อยได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างราคาทุนจำนวน 1,559.95 ล้านบาท และ 511.29 ล้านบาท ตามลำดับ ไปจดจำนองค้ำประกันเงินกู้(หมายเหตุ 29.1.4)

งบการเงินรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 บริษัทและบริษัทย่อยบันทึกต้นทุนทางการเงินเข้าเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนสินค้าคงเหลือจำนวน 49.46 ล้านบาท และ 25.60 ล้านบาท ตามลำดับ

งบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 บริษัทบันทึกต้นทุนทางการเงินเข้าเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนสินค้าคงเหลือจำนวน 39.41 ล้านบาท และ 15.62 ล้านบาท ตามลำดับ

กลุ่มบริษัทมีข้อมูลเกี่ยวกับโครงการดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
จำนวนโครงการที่ดำเนินการอยู่ต้นปี	20	18	17	15
จำนวนโครงการที่ปิดแล้ว	-	-	-	-
จำนวนโครงการที่เปิดใหม่	4	2	4	2
จำนวนโครงการที่ดำเนินการอยู่สิ้นปี	24	20	21	17
มูลค่าซื้อขายที่ได้ทำสัญญาแล้วทั้งสิ้น (ล้านบาท)	10,097	7,145	8,750	6,167
คิดเป็นร้อยละของยอดขายรวมของ โครงการที่เปิดดำเนินการอยู่	75	79	73	78

ราคาทุนของที่ดินแต่ละแปลงมีมูลค่าต่ำกว่าราคาประเมินตามวิธีราคาตลาดของผู้ประเมินราคาอิสระ

9. ที่ดินรอการพัฒนา – สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 ประกอบด้วย

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
ต้นทุนค่าที่ดิน	879,151,636	710,102,926	514,385,916	562,903,417
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่ดิน	25,455,141	6,425,181	17,622,774	6,425,181
ค่าพัฒนาสาธารณูปโภค	18,664,840	8,619,458	279,538	8,619,458
ต้นทุนกู้ยืม	25,197,415	275,789	-	275,789
รวม	948,469,031	725,423,354	532,288,228	578,223,845



ราคาทุนของที่ดินแต่ละแปลงมีมูลค่าไม่เกินกว่าราคาประเมินตามวิธีราคาตลาดของผู้ประเมินราคาอิสระและไม่ต่ำกว่าราคาประเมินโดยสำนักงานที่ดิน

ในปี 2556 บริษัทซื้อที่ดินส่วนหนึ่งจากมูลนิธิแห่งหนึ่ง จำนวน 108.29 ล้านบาท โดยได้จ่ายชำระเงินแล้วบางส่วน คงเหลือจำนวน 78,290,766 บาท ที่บริษัทจ่ายในรูปตั๋วสัญญาใช้เงิน ที่จะครบกำหนดชำระเงินในวันที่ 6 กันยายน 2557 และภายใต้เงื่อนไขของสัญญาซื้อขาย บริษัทมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่ารั้นถอนและค่าขนย้ายให้แก่ผู้พักอาศัยเดิมจำนวน 16.60 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 บริษัทได้นำที่ดินรอการพัฒนา ราคาทุนจำนวน 359.07 ล้านบาทและ 267.15 ล้านบาท ตามลำดับ ไปจดจำนองค้ำประกันเงินกู้ (หมายเหตุ 29.1.4)

10. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 ประกอบด้วย:

	(หน่วย : บาท)							
	งบการเงินเฉพาะกิจการ							
	ทุนชำระแล้ว(พันบาท)		สัดส่วนเงินลงทุน(ร้อยละ)		ราคาทุน		เงินปันผลรับสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
ชื่อบริษัท	2556	2555	2556	2555	2556	2555	2556	2555
บริษัท วิคตอรี แอสเซท								
แมนเนจเม้นท์ จำกัด	192,200	192,200	99.99	99.99	175,378,636	175,378,636	-	-
บริษัท เอส.เอ็น.แอสเซท								
ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	122,000	122,000	99.65	99.65	121,573,000	121,573,000	-	-
บริษัท เอส แอนด์ พี เอสเตส								
ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	14,000	14,000	79.96	79.96	11,195,000	11,195,000	-	-
บริษัท พร็อพเพอร์ตี้								
เกตเวย์ จำกัด	100,000	100,000	99.99	99.99	100,000,000	100,000,000	-	-
บริษัทที.เทรเซอร์โฮลดิ้งจำกัด	66,500	66,500	99.99	99.99	590,000,000	590,000,000	-	-
รวมเงินลงทุนในบริษัทย่อย					998,146,636	998,146,636	-	-

ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น เมื่อวันที่ 27 ธันวาคม 2554 ได้อนุมัติให้บริษัทลงทุนซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ที.เทรเซอร์โฮลดิ้ง จำกัด (บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน) เป็นจำนวน 40,000 หุ้น ในราคา 590 ล้านบาท และตกลงจ่ายชำระเป็นเงินสดจำนวน 100 ล้านบาท ที่เหลือออกตั๋วสัญญาใช้เงินแก่ผู้ถือหุ้นเดิมไม่มีดอกเบี่ยจำนวน 490 ล้านบาท

ในเดือนมกราคม 2555 บริษัทชำระค่าหุ้นเป็นเงินสดชำระให้ผู้ถือหุ้นเดิมจำนวนเงิน 100 ล้านบาท และออกตั๋วสัญญาใช้เงินแก่ผู้ถือหุ้นเดิม จำนวน 4 ฉบับ จำนวนเงิน 490 ล้านบาท (หมายเหตุ 5) ครบกำหนด 5 มกราคม 2557 ไม่คิดดอกเบี้ยระหว่างกันและไม่มีหลักประกัน บริษัทได้รับจดทะเบียนโอนหุ้นกับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 6 มกราคม 2555

และเมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2555 บริษัทได้นำหุ้นของบริษัท ที.เทรเซอร์ โฮลดิ้ง จำกัด จำนวน 66,498 หุ้น (คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของส่วนที่บริษัทถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวอยู่) ค้ำประกันวงเงินกู้ยืมระยะยาว (หมายเหตุ 29.1.3 และ 28.2)



1. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน-สุทธิ

รายการเคลื่อนไหวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 มีดังนี้

บาท

	งบการเงินรวม						มูลค่าตามบัญชีสุทธิ		
	ราคาทุน			ค่าเสื่อมราคาสะสม					
	2555	เพิ่มขึ้น	ลดลง	โอนเข้า	2556	2555	เพิ่มขึ้น	ลดลง	2556
				(ออก)				(ออก)	
ที่ดินสาธารณะประเภท	2,527,823	-	-	-	2,527,823	-	-	-	2,527,823
ที่ดิน	192,362.03	-	-	-	192,362.03	-	-	-	192,362.03
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	156,354.70	-	-	-	156,354.70	-	-	-	156,354.70
เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์	0	363,249	-	-	363,249	-	-	-	363,249
สำนักงาน	12,512,426	-	-	-	12,512,426	-	-	-	12,512,426
งานระหว่างทำ	6,763,633	1,234,972	-	-	7,998,605	-	-	-	7,998,605
รวม	372,560.62	1,598,221	-	-	1,970,781.62	-	-	-	1,970,781.62
บวก สิทธิการเช่า	3	1,598,221	-	-	1,598,224	-	-	-	1,598,224
หัก ค่าใช้จ่ายสิทธิการเช่า	-	-	-	-	-	-	-	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน-สุทธิ	-	-	-	-	-	-	-	-	-



	บาท									
	งบการเงินรวม					งบกำไรขาดทุนสุทธิ				
	รายการทุน		กำไรส่วนราคาสะสม			กำไรสุทธิ		กำไรสุทธิ		
	2554	เกินขึ้น	ลดลง	โอนเข้า	2555	2554	เกินขึ้น	ลดลง	โอนเข้า	2555
				(บาท)					(บาท)	
ที่ดินสาธารณูปโภค	2,527,823	-	-	-	2,527,823	-	-	-	-	2,527,823
ที่ดิน	183,762,039	-	-	8,620,000	192,382,039	-	-	-	-	192,382,039
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	3,593,878,413	33,050	-	(1,558,763)	1,583,354,700	32,024,326	10,162,592	-	-	116,146,782
เครื่องจักรและอุปกรณ์	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
สำนักงาน	12,195,697	316,731	-	-	12,512,428	8,416,938	1,877,283	-	10,294,221	2,218,207
งานระหว่างทำ	2,776,478	3,987,155	-	-	6,763,633	-	-	-	-	6,763,633
รวม	361,140,450	4,336,936	-	7,063,237	372,540,623	40,442,264	12,039,875	-	52,502,139	320,038,484

~ 125 ~



สุขุมวิท 50 แสดงตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม โดยบริษัทย่อยประมาณอายุการใช้ประโยชน์ประมาณ 6 ปี ตามที่บริษัทมีนโยบายให้บุคคลทั่วไปเช่าเป็นระยะเวลาประมาณ 6 ปีและ 3) โครงการห้างสรรพสินค้าแสดงตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและสิทธิการเช่าที่ดิน แสดงราคาทุนตัดเป็นค่าใช้จ่ายโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้ประโยชน์ประมาณ 30-50 ปี

เมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2556 บริษัทย่อยได้เปลี่ยนประมาณการอายุการใช้งานโกดังให้เช่า จากเดิมประมาณอายุการใช้งาน 6 ปี เปลี่ยนเป็นประมาณอายุการใช้งาน 20 ปี ทั้งนี้นับจากวันที่ 1 กรกฎาคม 2556 เป็นต้นไป โดยค่าเสื่อมราคาจะลดลง 2.62 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทและบริษัทย่อยสองแห่งได้นำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนราคาทุน 441.60 ล้านบาท และ 345.70 ล้านบาทตามลำดับไปคำนวณวงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน



1. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ
รายการเคลื่อนไหวของบัญชีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 มีดังนี้

บาท

	งบการเงินรวม					
	ราคาทุน			ค่าเสื่อมราคาสะสม		
	2555	เพิ่มขึ้น	ลดลง	โอนเข้า (ออก)	2556	2555
ที่ดิน	394,372,131	-	-	-	-	394,372,131
ค่าพัฒนาที่ดินก่อสร้าง	124,264,000	-	-	-	-	124,264,000
ส่วนปรับปรุงสนามกอล์ฟ	7,652,340	16,602,670	-	4,309,599	28,564,569	7,652,340
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	48,397,710	393,406	-	40,601,867	89,292,983	37,720,768
ส่วนปรับปรุงสำนักงานเช่า	1,304,253	-	-	-	1,304,253	441,035
เครื่องใช้สำนักงาน	55,596,935	14,339,893	(75,039)	-	69,861,589	25,811,114
ยานพาหนะ	42,332,139	3,800,000	-	(630,000)	45,553,139	15,023,123
งานระหว่างก่อสร้าง	4,300,509	63,850,610	-	(4,300,509)	63,850,610	4,300,509
รวม	678,279,107	98,995,338	(75,039)	39,862,867	817,062,273	609,266,212
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า	-	-	-	936,020	103,546,182	(3,864,368)
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์สุทธิ	-	-	-	-	-	605,401,844



บาท

	งบกำไรสุทธิรวม					งบกำไรสุทธิรวม					งบกำไรสุทธิรวม				
	ราคาหุ้น					ค่าเสื่อมราคาสะสม					มูลค่าตามบัญชีสุทธิ				
	2554	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ได้มาจาก การซื้อเงินลงทุน	โอนเข้า (ออก)	2555	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ได้มาจาก การซื้อเงินลงทุน	โอนเข้า (ออก)	2556	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ได้มาจาก การซื้อเงินลงทุน	โอนเข้า (ออก)
ที่ดิน	38,467,368	-	-	366,891,763	-	394,372,131	-	-	-	-	38,467,368	-	-	-	394,372,130
ค่าพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	-	-	124,204,000	-	124,204,000	-	-	-	-	-	-	-	-	124,204,000
ส่วนปรับปรุงโรงงานก่อสร้าง	-	7,662,340	-	-	-	7,662,340	-	-	-	-	-	-	-	-	7,662,340
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	32,110,098	462,000	-	16,963,635	(1,137,923)	48,397,710	2,237,593	-	2,254,154	-	25,924,893	10,376,952	-	-	37,720,758
ส่วนปรับปรุงโรงงานขยาย	-	1,304,253	-	-	-	1,304,253	663,218	-	-	-	-	363,218	-	-	441,035
เครื่องใช้สำนักงาน	43,762,339	9,323,390	-	3,897,465	(826,756)	56,586,336	7,530,797	-	1,146,939	-	27,185,170	29,375,821	-	-	25,611,114
ยานพาหนะ	22,141,715	7,399,187	-	12,851,237	-	42,392,139	5,405,812	-	5,116,563	-	9,295,074	27,369,016	-	-	15,023,123
งานระหว่างก่อสร้าง	-	4,303,599	-	-	-	4,303,599	-	-	-	-	-	-	-	-	4,303,599
รวม	36,981,520	30,460,769	-	513,811,000	(1,954,182)	678,279,107	16,565,308	-	12,517,856	-	96,872,606	69,312,895	-	-	609,266,212
หัก ค่าเสื่อมราคาสุทธิ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์สุทธิ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	606,101,814



บาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ

	รายได้			ต้นทุน			กำไรสุทธิสุทธิ		
	2555	เพิ่มขึ้น	ลดลง	2556	2555	เพิ่มขึ้น	ลดลง	2556	2555
ที่ดิน	21,321,308	-	-	21,321,308	-	-	-	21,321,308	21,321,308
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	7,591,211	-	-	40,501,867	1,418,908	275,875	-	6,172,245	46,398,237
เครื่องใช้สำนักงาน	39,315,892	9,549,160	-	42,865,052	19,583,931	13,827,070	-	13,751,961	9,774,051
ยานพาหนะ	28,583,873	3,150,000	-	31,094,873	16,779,643	4,405,275	-	11,804,230	10,548,954
รวม	90,812,284	12,699,160	-	143,374,311	37,782,640	18,208,220	-	53,049,744	88,042,550
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า								(3,864,368)	(3,864,368)
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์สุทธิ								49,185,376	84,178,182



บาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				มูลค่าตามบัญชีสุทธิ	
	ราคาทุน		ค่าเสื่อมราคาสะสม		2554	2555
	เพิ่ม	หัก	เพิ่ม	หัก		
2554	21,321,308	-	21,321,308	-	21,321,308	21,321,308
ที่ดิน	-	-	-	-	-	-
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	8,729,134	-	8,729,134	-	8,729,134	8,729,134
เครื่องมือสำนักงาน	30,563,431	(721,716)	29,841,715	(137,940)	29,703,775	29,565,835
ยานพาหนะ	21,190,236	-	21,190,236	-	21,190,236	21,190,236
งานระหว่างก่อสร้าง	-	-	-	-	-	-
รวม	81,804,109	(721,716)	81,082,393	(137,940)	80,944,453	80,806,513
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า	-	-	-	-	-	-
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์-สุทธิ	81,804,109	(721,716)	81,082,393	(137,940)	80,944,453	80,806,513

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของบริษัทและบริษัทที่ย่อยราคาทุน 28.91 ล้านบาท และ 410.49 ล้านบาท นำไปใช้ประโยชน์ระยะยาว

สถานการณ์เงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทมีอุปกรณ์ที่ตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้วแต่ยังใช้ได้อยู่ ราคาทุนจำนวน 22.41 ล้านบาท และ 17.15 ล้านบาท และบริษัทย่อย จำนวน 13.50 ล้านบาท และ 13.28 ล้านบาท ตามลำดับ



13. โครงการระหว่างพัฒนา

	บาท	
	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555
ค่าสิทธิการเช่า	30,000,000	30,000,000
ค่าโอนสิทธิการเช่า	25,000,000	25,000,000
ค่าตอบแทนเพื่อขยายระยะเวลาการเช่า	15,000,000	15,000,000
ค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียน	1,050,325	1,050,325
ค่าก่อสร้าง	441,599,248	273,711,189
	512,649,573	344,761,514
หัก สิทธิการเช่าตัดจ่าย	(7,367,812)	(5,711,668)
โอนออก	(505,281,761)	-
รวม	-	339,049,846

เมื่อวันที่ 2 กันยายน 2551 บริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงรับโอนสิทธิการเช่าจากบริษัทไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง ในการเช่าที่ดินระยะยาวกับมูลนิธิแห่งหนึ่งเป็นระยะเวลา 32 ปี (สิ้นสุดปี 2584) โดยบริษัทจะต้องจ่ายค่าเช่าส่วนแรกให้แก่มูลนิธิดังกล่าวจำนวน 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 โดยสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดจะตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าเมื่อสิ้นสุดอายุของสัญญา นอกจากนี้ บริษัทจะต้องจ่ายเงินค่าผลประโยชน์ตอบแทนในอัตราร้อยละ 20 ของกำไรสุทธิหลังจากหักค่าใช้จ่ายทั้งหมดของโครงการนี้แล้ว ให้แก่ผู้โอนสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวข้างต้น และบริษัทจะต้องจ่ายเงินค่าโอนสิทธิการเช่าจำนวน 25 ล้านบาท บริษัทได้จดทะเบียนสิทธิการเช่ากับมูลนิธิดังกล่าว เมื่อวันที่ 11 กันยายน 2552 และชำระเงินค่าโอนสิทธิการเช่าดังกล่าวแล้ว

การขยายอายุสัญญาเช่า

และเมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2555 บริษัทและมูลนิธิดังกล่าวได้ตกลงยกเลิกสัญญาเช่าเมื่อวันที่ 11 กันยายน 2552 และสัญญาแนบท้ายฉบับลงวันที่ 10 กันยายน 2552 และจัดทำสัญญาโดยมีระยะเวลาการเช่าและเงื่อนไขบางประการร่วมกันใหม่ โดยตกลงจดทะเบียนสิทธิการเช่าใหม่เป็นระยะเวลา 50 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2555 ถึงวันที่ 31 มกราคม 2605 และมีการชำระค่าตอบแทนพิเศษในการจดทะเบียนการเช่าเพิ่มให้กับมูลนิธิดังกล่าวจำนวน 10 ล้านบาท ตามสัญญา (และเมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2555 บริษัทได้จ่ายค่าตอบแทนเพื่อขยายระยะเวลาเช่าดังกล่าวเพิ่มเติม จำนวนเงิน 5 ล้านบาท แก่มูลนิธิดังกล่าว รวมเป็นค่าตอบแทนเพื่อขยายระยะเวลาเช่าจำนวน 15 ล้านบาท) และจ่ายค่าเช่าเดือนละ 50,000 บาท (เริ่มตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ 2555 ถึงเดือนกันยายน 2584) และจำนวน 100,000 บาท (ตั้งแต่เดือนตุลาคม 2584 ถึงเดือนมกราคม 2605) บริษัทได้จดทะเบียนสิทธิการเช่าใหม่แล้วเมื่อวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2555 และบริษัทได้จำนองสิทธิการเช่าดังกล่าวกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งมีวงเงินสินเชื่อ 372 ล้านบาท



บริษัทมีวัตถุประสงค์เช่าที่ดินดังกล่าวเพื่อก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินเพื่อให้เช่าช่วงหรือหาประโยชน์ในทางธุรกิจการค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทมีคดียุติความที่ถูกต้องร้องเกี่ยวกับการก่อสร้างโครงการระหว่างพัฒนา (ดูหมายเหตุ 29.4)

บริษัทบันทึกค่าสิทธิการเช่าตัดจ่ายในปี 2556 และ 2555 จำนวนเงินประมาณ 7.37 ล้านบาทและ 5.71 ล้านบาท (รวมผลกระทบจากการขยายอายุสัญญาเช่าดังกล่าว) ตามลำดับ ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ

14. ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 มีดังนี้

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2556	31 ธันวาคม 2555	31 ธันวาคม 2556	31 ธันวาคม 2555
รวม	8,929,749	7,714,928	3,325,385	3,935,776
การหักกลบรายการของภาษี	-	-	-	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสุทธิ	8,929,749	7,714,928	3,325,385	3,935,776

	บาท				
	งบการเงินรวม				
	บันทึกเป็น(รายจ่าย) / รายได้ใน				
		กำไร			ณ วันที่ 31
	ณ วันที่ 1	กำไรหรือ	ขาดทุน	ส่วนของผู้	ธันวาคม
มกราคม 2556	ขาดทุน	เบ็ดเสร็จอื่น	ถือหุ้น	2556	
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี					
ขาดทุนสะสม	2,581,735	546,666	-	-	3,128,401
การด้อยค่าของสินทรัพย์	888,805	(888,805)	-	-	-
ค่าเสื่อมราคาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(292,408)	(18,555)	-	-	(310,963)
ค่าเสื่อมราคาที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	233,292	2,829,255	-	-	3,062,547
เงินประกัน	498,959	(79,282)	-	-	419,677
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	1,906,703	35,434	-	-	1,942,137
หนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	1,897,842	(1,209,892)	-	-	687,950
รวม	7,714,928	1,214,821	-	-	8,929,749



	บาท				
	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	บันทึกเป็น(รายจ่าย) / รายได้ใน				ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2556	กำไรหรือ ขาดทุน	กำไร ขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	ส่วนของผู้ ถือหุ้น	
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม					
การด้อยค่าของสินทรัพย์	888,805	(888,805)	-	-	-
ค่าเสื่อมราคาที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	1,389,956	-	-	1,389,956
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	1,711,898	179,809	-	-	1,891,707
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	1,335,073	(1,291,351)	-	-	43,722
รวม	3,935,776	(610,391)	-	-	3,325,385

15. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 ประกอบด้วย

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
ตั๋วสัญญาใช้เงิน – ค่าที่ดิน*	1,130,000,000	310,000,000	1,130,000,000	296,800,000
ตั๋วแลกเงิน **	577,000,000	480,000,000	423,000,000	480,000,000
หุ้นกู้	46,400,000	-	-	-
หัก ดอกเบี้ยคิดลด	(6,004,547)	(7,040,732)	(3,744,554)	(7,040,732)
	617,395,453	472,959,268	419,255,446	472,959,268
รวม	1,747,395,453	782,959,268	1,549,255,446	769,759,268

* ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 ตั๋วสัญญาใช้เงินจำนวน 3 ฉบับ เป็นตั๋วสัญญาใช้เงินโดยสถาบันการเงินสองแห่ง จำนวน 2 ฉบับ จำนวนเงิน 1,130 ล้านบาท ครบกำหนดเดือนพฤษภาคม 2557 ถึงกันยายน 2557 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปี และ MLR-1 ถึง MLR-2 ต่อปี

** บริษัทออกตั๋วแลกเงินจำนวน 6 ฉบับ จำนวนเงิน 423 ล้านบาท โดยจะครบกำหนดตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2557 ถึงเดือนพฤษภาคม 2557 อัตราคิดลดร้อยละ 4.35-5.85 ต่อปีเพื่อการรองรับขยายธุรกิจ และเป็นแหล่งเงินทุนเพื่อดำเนินกิจการของบริษัท

วันที่ 19 มิถุนายน 2556 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งออกหุ้นกู้ระยะสั้น มูลค่าที่ตราไว้ 1,000 บาทต่อหน่วย จำนวน 46,400 หน่วย เป็นเงิน 46.40 ล้านบาท ครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 14 มีนาคม 2557 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.1 ต่อปี คิดเป็น 1.67 ล้านบาท และได้รับเงินจำนวน 44.73 ล้านบาท



วันที่ 2 สิงหาคม 2556 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ออกตั๋วแลกเงิน จำนวน 1 ฉบับ จำนวนเงิน 154 ล้านบาท โดยจะครบกำหนดเดือนเมษายน 2557 อัตราคิดลดร้อยละ 4.80% ต่อปี

วันที่ 11 ตุลาคม 2555 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งออกตั๋วสัญญาใช้เงินจำนวน 1 ฉบับ จำนวน 13.20 ล้านบาท ซึ่งจ่ายชำระคืนแล้วในเดือนเมษายน 2556 ค่าประกันโดยเงินฝากประจำของบริษัทย่อย

16. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 ประกอบด้วย

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
เจ้าหนี้การค้า	177,030,343	43,885,529	163,478,938	36,264,561
ตั๋วเงินจ่ายการค้า	33,160,790	48,844,038	30,175,752	45,203,983
เจ้าหนี้อื่น	20,885,176	10,276,421	12,343,747	7,089,232
รวม	231,076,309	103,005,988	205,998,437	88,557,776

17. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 ประกอบด้วย:

ส่วนที่แสดงภายใต้หนี้สินหมุนเวียน

	วงเงิน (ล้านบาท)	บาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2556	2555	2556	2555
เงินกู้ยืมระยะยาว					
จากสถาบันการเงิน					
ค่าที่ดิน	250	-	250,000,000	-	-
ค่าก่อสร้างและค่าพัฒนา					
สาธารณูปโภคโครงการ	757	13,000	53,982,800	11,000	45,000,000
รวม	1,007	13,000	303,982,800	11,000	45,000,000

รายการเคลื่อนไหว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 มีดังนี้

	บาท			
	งบการเงินรวม			
	1 มกราคม 2556	เพิ่มขึ้น	ลดลง	31 ธันวาคม 2556
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน				
- ค่าที่ดิน	250,000,000	-	250,000,000	-
- ค่าก่อสร้างและค่าพัฒนา				
สาธารณูปโภคโครงการ	53,982,800	628,009,078	681,978,878	13,000
รวม	303,982,800	628,009,078	931,978,878	13,000



	บาท			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	1 มกราคม 2556	เพิ่มขึ้น	ลดลง	31 ธันวาคม 2556
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน				
- ค่าที่ดิน	-	-	-	-
- ค่าก่อสร้างและค่าพัฒนาสาธารณูปโภค				
โครงการ	45,000,000	628,009,078	672,998,078	11,000
รวม	45,000,000	628,009,078	672,998,078	11,000

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทมีวงเงินกู้ยืมกับธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง เงื่อนไขการจ่ายชำระดังนี้

1. วงเงินกู้ยืม จำนวน 353 ล้านบาท

- ค่าก่อสร้างและพัฒนาสาธารณูปโภค คิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ MLR – 1.25 ต่อปี จ่ายชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นเดือน เงินต้นผ่อนชำระคืน ภายใน 30 เดือน และ 48 เดือน ตามลำดับ นับจากเดือนที่ลงนามในสัญญาภายใต้สัญญาเงินกู้

บริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีวงเงินกู้ยืมกับธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง ดังนี้

วงเงินกู้ยืมค่าที่ดิน จำนวน 250 ล้านบาท คิดดอกเบี้ยในปีที่ 1 และ 2 อัตราดอกเบี้ย MLR หักร้อยละ 1.25 ต่อปี หลังจากนั้นคิดอัตราดอกเบี้ย MLR หักด้วยร้อยละ 0.75 ต่อปี จ่ายชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นเดือน

วงเงินกู้ยืมค่าก่อสร้างและค่าพัฒนาสาธารณูปโภคโครงการ จำนวน 404 ล้านบาท คิดดอกเบี้ยในปีที่ 1 และ 2 อัตราดอกเบี้ย MLR หักร้อยละ 1 ต่อปี หลังจากนั้นคิดอัตราดอกเบี้ย MLR หักด้วยร้อยละ 0.75 ต่อปี จ่ายชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นเดือน

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยที่ดินโครงการ (หมายเหตุ 8) และบริษัทใหญ่

เนื่องจากข้อกำหนดการชำระคืนเงินกู้เป็นไปตามสัดส่วนของการขายอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นบริษัทจึงแสดงเงินกู้ยืมระยะยาวไว้ภายใต้หนี้สินหมุนเวียนทั้งจำนวน

ส่วนที่แสดงภายใต้หนี้สินไม่หมุนเวียน

	วงเงิน (ล้านบาท)	บาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2556	2555	2556	2555
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน					
ค่าที่ดิน	120	91,640,690	108,524,921	20,000,000	20,000,000
ค่าก่อสร้างและค่าพัฒนา	385	329,163,500	80,500,000	329,163,500	80,500,000

รายการเคลื่อนไหว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 มีดังนี้

คิดดอกเบี้ยในอัตรา MLR บวกร้อยละ 0.50 ต่อปี



เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจำนวน 1 โฉนด ราคาทุน 200 ล้านบาท (หมายเหตุ 10) และค้ำประกันโดยกรรมการของบริษัทใหญ่และบริษัทใหญ่

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 บริษัทและบริษัทย่อยคงเหลือจำนวนเงินที่ยังไม่ได้เบิกใช้ของวงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินดังนี้

	ล้านบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
วงเงินกู้ยืมที่ยังไม่เบิกใช้	3,790	2,050	3,059	1,392

เงินกู้ยืมข้างต้นค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 8 และหมายเหตุข้อ 9 และค้ำประกันโดยบริษัทใหญ่ และโดยกรรมการของบริษัท

ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืม บริษัทและบริษัทย่อยต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนไม่เกินกว่า 1.5 แต่ทั้งนี้ต้องไม่ต่ำกว่าศูนย์ ตลอดระยะเวลา การมีผลบังคับใช้ของสัญญาฉบับนี้ และในบางสัญญาบริษัทจะต้องเสียค่าธรรมเนียมการยกเลิกวงเงินกู้ในอัตราร้อยละ 2 ของวงเงินกู้ที่ไม่ได้เบิกใช้ เป็นต้น

วงเงินกู้บางสัญญาบริษัทได้ลงนามในสัญญาเงินกู้ร่วมกับบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ในสัญญาเงินกู้ได้ระบุเงื่อนไขบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนไม่เกินกว่า 1.5:1 บริษัทย่อยรับรองและตกลงว่าจะดำรงสัดส่วนโครงสร้างผู้ถือหุ้นให้บริษัทใหญ่ถือหุ้นบริษัทย่อยไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 ของทุนจดทะเบียน

18. ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน

ผู้เชี่ยวชาญอิสระรายหนึ่งได้ทำการประเมินภาระหนี้สินที่ต้องจ่ายสำหรับผลประโยชน์ระยะยาวอื่นๆ ของพนักงาน โดยใช้วิธีการ Projected unit credit ซึ่งบริษัทได้ตั้งสำรองผลประโยชน์ระยะยาวอื่นๆ ของพนักงานดังนี้

	บาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	2556	2555
ผลประโยชน์พนักงานต้นปี	8,804,602	5,804,664
บวก จำนวนที่รับรู้	1,138,106	218,611
ผลประโยชน์พนักงานปลายปี	9,942,708	6,023,275



บาท

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	2556	2556
มูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันที่ไม่ได้จัดให้มีกองทุน	9,942,708	6,023,275
จำนวนที่ควรรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนตามรายงานของ		
นักคณิตศาสตร์ประกันภัยมีดังนี้		
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	1,017,722	218,611
ดอกเบี้ยของภาระผูกพัน	120,384	-
จำนวนที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน	1,138,106	218,611

สมมติฐานตามเกณฑ์คณิตศาสตร์ประกันภัย (Actuarial basis)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	2556	2556
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	4	4
อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต (ร้อยละ)	2 - 6	2 - 6
อายุครบเกษียณ (ปี)	60	60

19. ทุนเรือนหุ้น

เมื่อวันที่ 24 ตุลาคม 2555 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2555 ของบริษัทมีมติให้ลดทุนจดทะเบียนจาก 714,705,882 บาท เป็น 714,704,825 บาท โดยตัดเป็นหุ้นสามัญจดทะเบียนที่ยังมิได้ออกจำหน่ายจำนวน 1,057 หุ้น และมีมติเพิ่มทุนจดทะเบียนจากเดิม 714,704,825 บาท (แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 714,704,825 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท) เป็น 857,711,687 บาท (แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 857,711,687 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท) เพื่อรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ บริษัทได้จดทะเบียนการลดทุนและเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 2 พฤศจิกายน 2555 และวันที่ 6 พฤศจิกายน 2555 ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังนี้

- จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 110,500,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่ประชาชนทั่วไปโดยราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนนี้ จะมีอัตราส่วนลดไม่เกินร้อยละ 5 จากราคาตลาดซึ่งอ้างอิงจากราคาซื้อขายถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นบริษัทในตลาดหลักทรัพย์ในช่วง 7-15 วัน ก่อนวันที่กำหนดราคาขาย
- จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 27,506,862 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทจำนวนไม่เกิน 27,506,862 หน่วย ซึ่งจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทและประชาชนทั่วไปที่จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามรายละเอียดที่กล่าวข้างล่าง



- จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 5,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทซึ่งจัดสรรให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัท และ/หรือบริษัทย่อย ครั้งที่ 1 ตามรายละเอียดที่กล่าวข้างล่าง

การเพิ่มและลดทุน

ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีของบริษัทเมื่อวันที่ 26 เมษายน 2555 ผู้ถือหุ้นของบริษัทมีมติอนุมัติให้บริษัท

- ก) ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทจาก 700 ล้านบาท (700,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท) เป็น 675 ล้านบาท (675,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท) โดยการตัดหุ้นสามัญจดทะเบียนไว้แล้วแต่ยังไม่ได้จำหน่ายจำนวน 25,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาทและเมื่อวันที่ 27 เมษายน 2555 บริษัทได้จดทะเบียนลดทุนกับกระทรวงพาณิชย์เสร็จสิ้นแล้ว
- ข) เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจาก 675 ล้านบาท (675,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท) (ภายหลังการลดทุนจดทะเบียนข้างต้น) เป็น 715 ล้านบาท (714,705,882 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท) โดยการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมจำนวน 39,705,882 หุ้น ในอัตราส่วน 17 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นใหม่ มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการจ่ายหุ้นปันผลและเมื่อวันที่ 30 เมษายน 2555 บริษัทได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์เสร็จสิ้นแล้ว

20. ใบสำคัญแสดงสิทธิ

ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะจัดสรรให้กับผู้ถือหุ้นเดิมและประชาชนทั่วไปมีรายละเอียดดังนี้

ชนิด	ชนิดระบุชื่อผู้ถือ และสามารถโอนเปลี่ยนมือได้
อายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ	2 ปี นับจากวันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ
จำนวนที่ออก	ไม่เกิน 27,506,862 หน่วย
อัตราการใช้สิทธิ	ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย มีสิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ 1 หุ้น (อาจเปลี่ยนแปลงในภายหลังตามเงื่อนไขการปรับสิทธิ)
ราคาการใช้สิทธิ	กำหนดราคาใช้สิทธิต่อหุ้นสามัญเพิ่มทุน 1 หุ้นที่มีอัตราส่วนลดไม่เกินร้อยละ 40 จากราคาตลาด
เงื่อนไขและระยะเวลาการใช้สิทธิ	สามารถใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิได้ทุกๆ วันทำการสุดท้ายของทุกๆ ไตรมาส ภายในกำหนดระยะเวลา 2 ปี นับแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ และผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิต้องแสดงความจำนงค์ในการใช้สิทธิ ภายในระยะเวลา 7 วันทำการของบริษัท ก่อนวันกำหนดการใช้สิทธิในแต่ละครั้ง ตลอดระยะเวลาการใช้สิทธิ



ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะจัดสรรให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัท และ/หรือบริษัทย่อย ครั้งที่ 1 มีรายละเอียดดังนี้

ชนิด	ชนิดระบุชื่อผู้ถือ และไม่สามารถโอนเปลี่ยนมือได้
อายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ	3 ปี นับจากวันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ
จำนวนที่ออก	ไม่เกิน 5,000,000 หน่วย
อัตราการใช้สิทธิ	ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย มีสิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ 1 หุ้น (อาจเปลี่ยนแปลงในภายหลังตามเงื่อนไขการปรับสิทธิ)
ราคาการใช้สิทธิ	บาทต่อหุ้น(อาจเปลี่ยนแปลงในภายหลังตามเงื่อนไขการปรับสิทธิ)
เงื่อนไขและระยะเวลาการใช้สิทธิ	สามารถใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิได้ทุกๆ วันทำการสุดท้ายของทุกๆ ไตรมาส โดยเริ่มใช้สิทธิภายหลังครบกำหนดระยะเวลา 1 ปีนับแต่วันที่ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทและ/หรือบริษัทย่อย (วันกำหนดใช้สิทธิ) ตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> 1) หลังจาก 12 เดือน นับแต่วันที่ได้รับการจัดสรร ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิสามารถใช้สิทธิได้ไม่เกินร้อยละ 20 ของจำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ได้รับการจัดสรร 2) เมื่อพ้น 24 เดือนนับแต่วันที่ได้รับการจัดสรร ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ สามารถใช้สิทธิได้โดยไม่จำกัดจำนวนจนกว่าจะครบอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ

ปัจจุบันอยู่ระหว่างการพิจารณาอนุมัติจากหน่วยงานราชการ

21. เงินปันผลจ่าย

ปี 2556

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 4/2556 เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2556 อนุมัติให้จ่ายเงินปันผลในระหว่างกาลปี 2556 จากกำไรสุทธิส่วนที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนแก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 0.012 บาท และจากกำไรสุทธิในส่วนที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนแก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 0.036 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 34.31 ล้านบาท และบริษัทได้จ่ายเงินปันผลดังกล่าว ในวันที่ 11 กันยายน 2556

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2556 เมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2556 อนุมัติให้จ่ายเงินปันผลประจำปี 2555 จากกำไรสุทธิส่วนที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนแก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 0.019 บาท และจากกำไรสุทธิในส่วนที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนแก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 0.064 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 59.32 ล้านบาท และบริษัทได้จ่ายเงินปันผลดังกล่าว ในวันที่ 22 พฤษภาคม 2556 การจ่ายเงินปันผลนี้ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นแล้วเมื่อวันที่ 24 เมษายน 2556

ปี 2555

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 4/2555 เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2555 อนุมัติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลปี 2555 จากกำไรสุทธิส่วนที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนแก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 0.029 บาท และจากกำไร



สุทธิในส่วนที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนแก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 0.053 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 58.61 ล้านบาท และบริษัทได้จ่ายเงินปันผลดังกล่าวแล้วเมื่อวันที่ 7 กันยายน 2555

เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2555 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นบริษัทได้มีมติอนุมัติจ่ายปันผลสำหรับผลการดำเนินงานประจำปี 2554 เป็นหุ้นสามัญให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทในอัตรา 17 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นปันผลรวมมูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน 39.71 ล้านบาทหรือคิดเป็นการจ่ายปันผลในอัตรา 0.059 บาทต่อหุ้นในกรณีที่ผู้ถือหุ้นรายใดมีเศษของหุ้นเดิมหลังการจัดสรรหุ้นปันผลแล้วให้จ่ายปันผลเป็นเงินสดแทนการจ่ายเป็นหุ้นปันผลในอัตรา 0.060 บาทต่อหุ้นและจ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 0.060 บาทโดยบริษัทจ่ายเงินปันผลดังกล่าวเมื่อวันที่ 8 พฤษภาคม 2555

22. สรรองตามกฎหมาย

ตามพระราชบัญญัติมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทต้องจัดสรรทุนสำรองอย่างน้อยร้อยละ 5 ของกำไรประจำปี หลังจากหักขาดทุนสะสมต้นปี (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองดังกล่าวมีจำนวนเท่ากับร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน ทุนสำรองนี้จะนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลไม่ได้

23. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายตามลักษณะที่สำคัญ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 ได้แก่

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
การเปลี่ยนแปลงในสินค้าสำเร็จรูปและงานระหว่างทำ	434,275,170	234,131,493	587,677,275	284,978,366
ต้นทุนที่ดิน ค่าก่อสร้างและพัฒนา				
สาธารณูปโภค	1,538,715,207	1,115,783,665	1,616,355,246	1,004,499,086
เงินเดือนและค่าแรงและผลประโยชน์อื่นของพนักงาน	130,036,479	112,323,590	80,528,450	64,325,704
ค่าเสื่อมราคา	37,783,346	19,995,664	16,862,256	7,781,813
ค่าโฆษณาส่งเสริมการขาย	191,877,000	125,351,555	177,624,072	104,883,023
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมโอน	75,992,480	65,969,584	71,731,984	54,914,294

24. ภาษีเงินได้นิติบุคคล

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 ประกอบด้วยรายการดังนี้



	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:				
ภาษีเงินได้สำหรับปี	77,258,235	77,818,540	72,224,774	58,413,721
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราว				
และการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	(790,992)	(2,298,744)	610,391	3,369,003
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุน				
เบ็ดเสร็จ	76,467,243	75,519,796	72,835,165	61,782,724

25. กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นคำนวณโดยการหารกำไรสุทธิสำหรับปีด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปีโดยคำนวณได้ดังนี้

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
กำไรสุทธิสำหรับปี (บาท)	269,744,851	296,302,873	293,867,580	245,752,661
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)	714,704,825	714,704,825	714,704,825	714,704,825
กำไรต่อหุ้น (บาทต่อหุ้น)	0.38	0.41	0.41	0.34

26. สิทธิประโยชน์จากการส่งเสริมการลงทุน

บริษัทและบริษัทย่อยได้รับการส่งเสริมการลงทุนตามพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ.2520 สำหรับการประกอบกิจการที่อยู่อาศัย สำหรับ ผู้มีรายได้น้อยหรือรายได้ปานกลาง จำนวน 5 บัตร 1 บัตร ตามลำดับ (พื้นที่ใช้สอยต่อหน่วยของที่อยู่อาศัยจะต้องมีขนาดไม่ต่ำกว่า 28 ตารางเมตรและมูลค่าซื้อขาย ตามสัญญาไม่เกิน 1,000,000 บาท) สิทธิพิเศษที่สำคัญ ได้แก่ การได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นเวลา 5 ปี นับแต่วันที่เริ่มมีรายได้จากการประกอบกิจการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน สิทธิพิเศษนี้จะสิ้นสุดในระยะเวลาต่างๆ กันตั้งแต่วันที่ 11 มกราคม 2558 จนถึงวันที่ 26 ธันวาคม 2561

เนื่องจากเป็นกิจการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน บริษัทและบริษัทย่อยจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามที่ระบุไว้ในบัตรส่งเสริมการลงทุน

รายได้แยกตามประเภทกิจการที่ได้รับส่งเสริมการลงทุนและกิจการที่ไม่ได้รับส่งเสริมการลงทุน

	บาท		
	งบการเงินรวม		
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556		
	กิจการที่ได้รับ ส่งเสริมการลงทุน	กิจการที่ไม่ได้รับ ส่งเสริมการลงทุน	รวม
รายได้จากการขาย	173,634,319	1,827,318,454	2,000,952,773



ต้นทุนขาย	110,558,303	1,062,718,080	1,173,276,383
กำไรขั้นต้น	63,076,016	764,600,374	827,676,390
รายได้อื่น	464,741	73,534,890	73,999,631
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	63,540,758	838,135,263	901,676,021
ค่าใช้จ่ายในการขาย	17,260,629	260,836,828	278,097,457
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	3,752,711	215,791,754	219,544,465
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	-	9,117,124	9,117,124
รวมค่าใช้จ่าย	21,013,340	485,745,706	506,759,046
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	42,527,418	352,389,557	394,916,975
ต้นทุนทางการเงิน	(264,163)	(46,158,708)	(46,422,871)
กำไรก่อนภาษีเงินได้	42,263,255	306,230,849	348,494,104
ภาษีเงินได้	-	(76,467,243)	(76,467,243)
กำไรสำหรับปี	42,263,255	229,763,606	272,026,861

บาท

งบการเงินรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555

	กิจการที่ได้รับ	กิจการที่ไม่ได้รับ	
	ส่งเสริมการลงทุน	ส่งเสริมการลงทุน	รวม
รายได้จากการขาย	365,822,466	1,319,059,175	1,684,881,641
ต้นทุนขาย	227,182,238	703,110,352	930,292,590
กำไรขั้นต้น	138,640,228	615,948,823	754,589,051
รายได้อื่น	1,988,574	51,901,487	53,890,060
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	140,628,802	667,850,310	808,479,111
ค่าใช้จ่ายในการขาย	31,140,243	172,383,792	203,524,035
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	6,252,800	179,203,130	185,455,930
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	-	9,898,277	9,898,277
รวมค่าใช้จ่าย	37,393,043	361,485,199	398,878,242
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	103,235,759	306,365,110	409,600,869
ต้นทุนทางการเงิน	(122,068)	(36,466,060)	(36,588,128)
กำไรก่อนภาษีเงินได้	103,113,691	269,899,050	373,012,741
ภาษีเงินได้	-	(75,519,796)	(75,519,796)
กำไรสำหรับปี	103,113,691	194,379,254	297,492,945

บาท



งบการเงินเฉพาะบริษัท			
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556			
	กิจการที่ได้รับ	กิจการที่ไม่ได้รับ	
	ส่งเสริมการลงทุน	ส่งเสริมการลงทุน	รวม
รายได้จากการขาย	169,160,007	1,665,881,548	1,835,041,555
ต้นทุนขาย	107,890,275	953,837,623	1,061,727,898
กำไรขั้นต้น	61,269,732	712,043,925	773,313,657
รายได้อื่น	460,937	37,729,580	38,190,517
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	61,730,670	749,773,504	811,504,174
ค่าใช้จ่ายในการขาย	16,669,877	242,956,503	259,626,380
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	3,434,767	136,363,683	139,798,450
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	-	8,682,419	8,682,419
รวมค่าใช้จ่าย	20,104,644	388,002,605	408,107,249
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	41,626,026	361,770,899	403,396,925
ต้นทุนทางการเงิน	(264,163)	(36,430,018)	(36,694,181)
กำไรก่อนภาษีเงินได้	41,361,863	325,340,881	366,702,744
ภาษีเงินได้	-	(72,835,165)	(72,835,165)
กำไรสำหรับปี	41,361,863	252,505,716	293,867,579

บาท			
งบการเงินเฉพาะบริษัท			
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555			
	กิจการที่ได้รับ	กิจการที่ไม่ได้รับ	
	ส่งเสริมการลงทุน	ส่งเสริมการลงทุน	รวม
รายได้จากการขาย	323,778,145	1,013,852,731	1,337,630,876
ต้นทุนขาย	202,000,360	529,567,716	731,568,076
กำไรขั้นต้น	121,777,785	484,285,015	606,062,800
รายได้อื่น	1,155,233	15,101,798	16,257,031
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	122,933,018	499,386,813	622,319,831
ค่าใช้จ่ายในการขาย	26,283,644	142,785,565	169,054,209
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	3,553,957	107,364,099	110,918,056
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	-	9,464,590	9,464,590
รวมค่าใช้จ่าย	29,822,601	259,614,254	289,436,855
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	93,110,417	239,772,559	332,882,976
ต้นทุนทางการเงิน	(121,237)	(25,226,354)	(25,347,591)



กำไรก่อนภาษีเงินได้	92,989,180	214,546,205	307,535,385
ภาษีเงินได้	-	(61,782,724)	(61,782,724)
กำไรสำหรับปี	92,989,180	152,763,481	245,752,661

27. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจในส่วนภูมิภาคเดียวคือในประเทศไทย และส่วนงานธุรกิจได้แก่ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ส่วนธุรกิจการให้บริการใช้สนามกอล์ฟ และการให้เช่าและบริการอพาร์ทเมนต์ บริษัทยังมีรายได้จากธุรกิจให้บริการสนามกอล์ฟ ไม่เกินร้อยละ 10 ของรายได้รวม ดังนั้นจึงไม่ได้มีการเสนอข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงานดังกล่าวในงบการเงินนี้

หน่วย: ล้านบาท

งบการเงินรวม								
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555								
	ธุรกิจอาคารสูง		ธุรกิจแนวราบ		อื่นๆ		รวม	
	2556	2555	2556	2555	2556	2555	2556	2555
รายได้จากการขาย	1,390.01	1,197.79	487.30	419.59	123.64	121.39	2,000.95	1,738.77
ต้นทุนขาย	840.72	639.93	255.52	244.73	77.03	45.63	1,173.28	930.29
กำไรขั้นต้น	549.29	557.86	231.78	174.86	46.61	75.76	827.18	808.48
กำไรสุทธิ							269.74	296.30

หน่วย: ล้านบาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ								
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555								
	ธุรกิจอาคารสูง		ธุรกิจแนวราบ		อื่นๆ		รวม	
	2556	2555	2556	2555	2556	2555	2556	2555
รายได้จากการขาย	1,380.51	957.04	385.22	380.59	69.32	-	1,835.04	1,337.63
ต้นทุนขาย	832.46	512.73	196.04	218.84	33.24	-	1,061.73	731.57
กำไรขั้นต้น	548.05	444.31	189.18	161.75	36.08	-	773.31	606.06
กำไรสุทธิ							293.87	245.75

28. การเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน

28.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน



บริษัทมีความเสี่ยงอันเกี่ยวเนื่องกับการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย ซึ่งบริษัทจะพิจารณาใช้เครื่องมือทางการเงินที่เหมาะสมอย่างไรก็ตามบริษัทไม่มีนโยบายที่จะถือหรือออกเครื่องมือทางการเงินเพื่อการเก็งกำไรหรือเพื่อการค้า

28.2 ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยเกิดจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยในอนาคต ซึ่งจะมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดของบริษัท ความเสี่ยงของบริษัทเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยซึ่งเกี่ยวเนื่องกับเงินฝากธนาคารและเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและจากสถาบันการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามอัตราตลาดอย่างไรก็ดีบริษัทไม่ได้ใช้เครื่องมือทางการเงินใดๆ เพื่อป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว

28.3 มูลค่ายุติธรรม

เนื่องจากสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่จัดอยู่ในประเภทระยะสั้น บริษัทจึงเชื่อว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินดังกล่าวแสดงมูลค่าไม่แตกต่างจากมูลค่ายุติธรรมอย่างมีสาระสำคัญ

29. หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นภายหน้าและภาระผูกพัน

29.1 ภาระผูกพันและหนี้สืบท่าประกันธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นภายหน้าและภาระผูกพันกับสถาบันการเงินดังนี้

29.1.1 บริษัทและบริษัทย่อยมีวงเงินเบิกเกินบัญชี จำนวน 35 ล้านบาท และ 8 ล้านบาท ตามลำดับ จดจำนองที่ดินโครงการเป็นประกัน

29.1.2 บริษัทมีภาระผูกพันกับธนาคารพาณิชย์ในการออกหนังสือค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า, สาธารณูปโภคและอื่น ๆ เป็นจำนวนเงิน 43.71 ล้านบาท ซึ่งค้ำประกันโดยบัญชีเงินฝากธนาคารกรรมสิทธิ์ของบริษัทและที่ดินโครงการและบริษัทย่อย 4 แห่ง มีภาระผูกพันกับธนาคารพาณิชย์ในการออกหนังสือค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า จำนวน 23.42 ล้านบาท

29.1.3 บริษัทนำที่ดิน อาคาร และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (วงเงินจำนอง 535 ล้านบาท) ของบริษัทย่อยแห่งหนึ่งและได้ จำนำหุ้นของ บริษัท ที.เทรเซอร์ จำกัด จำนวน 66,498 หุ้นค้ำประกันวงเงินสินเชื่อของบริษัทกับธนาคารพาณิชย์วงเงิน 780 ล้านบาท (หมายเหตุ 10)

29.1.4 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้เปลี่ยนแปลงวงเงินเพื่อการก่อสร้างอาคารจำนวน 113 ล้านบาท เป็นวงเงินเบิกเกินบัญชีจำนวน 3 ล้านบาทและวงเงินกู้ยืมระยะสั้นประเภทตั๋วสัญญาใช้เงินวงเงิน 110 ล้านบาท (วงเงิน 110 ล้านบาท ใช้ร่วมกับวงเงินของบริษัทจำนวนเงิน 100 ล้านบาท)

ในระหว่างปีบริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้เปลี่ยนแปลงวงเงินเป็นวงเงินเบิกเกินบัญชีจำนวน 13 ล้านบาทและวงเงินกู้ยืมระยะสั้นประเภทตั๋วสัญญาใช้เงินวงเงิน 210 ล้านบาทดังกล่าวค้ำประกันโดยที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อยกรรมการของบริษัทและบริษัท โดยไม่มีการคิดค่าธรรมเนียมระหว่างกัน



29.1.5 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีการผูกพันจากการนำส่งหามิตรทรัพย์เพื่อการลงทุน ราคาทุน 200 ล้านบาทและกรรมการของบริษัทค้าประกัน (ไม่มีการคิดค่าธรรมเนียมระหว่างกัน) วงเงินสินเชื่อกับธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่งจำนวน 18 ล้านบาท

29.1.6 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งนำที่ดิน อาคาร และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ราคาทุน 594.39 ล้านบาท และบริษัทใหญ่ (วงเงินค้าประกันไม่น้อยกว่า 310 ล้านบาท) ค้าประกันวงเงินสินเชื่อกับธนาคารพาณิชย์ จำนวน 245 ล้านบาท (หมายเหตุ 11, 12)

29.1.7 สัญญาว่าจ้างก่อสร้าง

บริษัทมีการผูกพันที่ต้องจ่ายค่าจ้างผู้รับเหมาภายใต้สัญญาจ้างรวมเป็นจำนวนเงิน 546.86 ล้านบาท และบริษัทย่อยสองแห่งมีการผูกพันที่ต้องจ่ายค่าจ้างผู้รับเหมาภายใต้สัญญาจ้างเป็นจำนวนเงินรวม 191.28 ล้านบาท

29.1.8 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำบันทึกข้อตกลงกับบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกัน 3 ราย โดยให้บริษัทย่อยเป็นผู้บริหารกิจการสนามไตรฟอล์ฟและแบ่งกำไรให้แก่บริษัทย่อยในอัตราร้อยละ 20 ของกำไรสุทธิหักค่าใช้จ่าย ส่วนกำไรที่เหลือแบ่งตามสัดส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินสนามไตรฟอล์ฟ

29.1.9 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ให้สัมปทานในการดำเนินการให้บริการเช่ารถกอล์ฟแก่บริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง มีระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2555 และสิ้นสุดวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2558 โดยแบ่งรายได้ระหว่างกันเท่ากับ 50 : 50 หากไม่มีการบอกเลิกสัญญาเข้าให้ถือว่าบริษัทขยายระยะเวลาเช่าออกไปอีกหนึ่งปี

29.2 สัญญาระยะยาว

29.2.1 บริษัทได้ว่าจ้างที่ปรึกษาบริหารพัฒนาโครงการและตัวแทนขายพื้นที่เข้ากับบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง โดยมีเงื่อนไขการจ่ายชำระ ดังนี้

	บาทต่อเดือน	ระยะเวลา
ค่าที่ปรึกษา	200,000	วันที่ 1 กันยายน 2553 – 31 ธันวาคม 2555
ค่าจ้างทีมงานฝ่ายขาย	100,000	วันที่ 1 มีนาคม 2554 – 31 ธันวาคม 2555
ค่าตอบแทนในการขายเป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญา		

เมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2554 บริษัทมีการเปลี่ยนแปลงสัญญาว่าจ้างที่ปรึกษาบริหารพัฒนาโครงการและตัวแทนขายพื้นที่เข้า โดยมีการแก้ไขกำหนดระยะเวลา 22 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2554 ถึงวันที่ 30 เมษายน 2556

29.2.2 เมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2554 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้เปลี่ยนแปลงสัญญาว่าจ้างตัวแทนขายกับบุคคลธรรมดา รายหนึ่ง (ไม่เกี่ยวข้องกัน) โดยตกลงจะจ่ายค่าตอบแทนอัตราร้อยละ 2 ของราคาขาย (เดิมจ่ายค่าตอบแทนอัตราร้อยละ 1.5 ของราคาขาย) โดยมีเงื่อนไขการจ่ายชำระ ดังนี้

เมื่อผู้ซื้อจองและทำสัญญา	ต้องชำระ อัตราร้อยละ 0.50 ของราคาขาย
เมื่อผ่อนดาวน์ครบ 3 งวด	ต้องชำระ อัตราร้อยละ 0.50 ของราคาขาย



เมื่อโอนกรรมสิทธิ์

ต้องชำระ อัตราร้อยละ 1.00 ของราคาขาย

ต่อมาเมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2555 บริษัทได้เปลี่ยนแปลงสัญญาว่าจ้างตัวแทนขายกับบุคคลดังกล่าวข้างต้นโดยมีเงื่อนไขการชำระตามเดิม และเพิ่มบางส่วนสำหรับกรณีขายเกินราคาที่กำหนด จะได้รับส่วนต่างที่ขายแทนค่าตอบแทน

วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายภายใต้สัญญาดังกล่าวอีกประมาณ 1.40 ล้านบาท

29.3 สัญญาที่สำคัญอื่นๆ

เมื่อวันที่ 11 มกราคม 2556 บริษัทได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกัน 2 รายและบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกัน 2 ราย ในราคา 385 ล้านบาท ปัจจุบันบริษัทยังไม่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ (ในปี 2556 บริษัทได้จ่ายชำระค่าดินบางส่วนแล้วจำนวน 19.25 ล้านบาท)

29.4 คดีความที่ถูกฟ้องร้อง

ในปี 2549 บริษัทถูกฟ้องร้องเป็นจำเลยร่วมกับกรรมการท่านหนึ่งของบริษัท สิทธิพรชัยสัญญา จำกัด เนื่องจากป้ายโฆษณาโครงการล้มสร้างความเสียหายให้กับโจทก์ โดยโจทก์ 2 ราย ได้ยื่นฟ้องเรียกค่าเสียหาย จำนวน 3.20 ล้านบาท และ 0.06 ล้านบาทตามลำดับ เมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2550 ศาลแพ่งพิพากษาให้บริษัทชำระค่าเสียหาย จำนวน 1.15 ล้านบาท ให้แก่โจทก์ที่ 1 และ 1.12 ล้านบาท ให้แก่โจทก์ที่ 2 ตามลำดับ พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 ต่อปี ตั้งแต่วันที่ฟ้องจนกว่าจะชำระเสร็จ และเมื่อวันที่ 4 กรกฎาคม 2555 ศาลอุทธรณ์ได้มีคำพิพากษายืนตามคำพิพากษาศาลชั้นต้น บริษัทยื่นฎีกาคัดค้านคำพิพากษาของศาลอุทธรณ์ และตามความเห็นของที่ปรึกษาทางกฎหมายของบริษัท บริษัทมิได้เป็นเจ้าขอและผู้ครอบครองหรือผู้โฆษณาและเห็นว่าไม่เป็นผลเสียหายต่อบริษัท ดังนั้นจึงไม่ได้บันทึกหนี้สินไว้ในบัญชี

ในปี 2555 บริษัทถูกฟ้องร้องเนื่องจากบริษัทดำเนินการก่อสร้างโครงการระหว่างพัฒนา (หมายเหตุ 13) ทำให้บ้านพักอาศัยของโจทก์ได้รับความเสียหาย โดยโจทก์ 11 ราย ได้ยื่นฟ้องเรียกค่าเสียหาย เป็นคดีแพ่งรวม 5 คดี คิดเป็นมูลค่ารวม จำนวน 60.04 ล้านบาท (ทุนเอาประกันตามกรมธรรม์ประกันภัยจำนวน 30 ล้านบาท) ปัจจุบันอยู่ระหว่างการพิจารณาตัดสินของศาล และตามความเห็นของที่ปรึกษาทางกฎหมายของบริษัท บริษัทยังไม่สามารถประมาณการค่าความเสียหายและบริษัทมีการทำประกันภัยทรัพย์สินดังกล่าว ดังนั้นจึงไม่ได้บันทึกหนี้สินไว้ในบัญชี

30. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ของบริษัทและบริษัทย่อยในการบริหารทางการเงิน คือการดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องและการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 งบการเงินรวมแสดงอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเป็น 1.34:1 (งบการเงินเฉพาะกิจการ: อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเป็น 1.36:1)

31. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลาที่รายงาน

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2557 เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2557 อนุมัติให้จ่ายเงินปันผลประจำปี 2556 จากกำไรสุทธิส่วนที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนแก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 0.019 บาท และจาก



กำไรสุทธิในส่วนที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนแก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 0.132 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 107.92 ล้านบาท บริษัทได้มีการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลแล้วในอัตราหุ้นละ 0.048 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 34.31 ล้านบาท (หมายเหตุ 21) และคงเหลือจะจ่ายเงินปันผลในอัตราหุ้นละ 0.103 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 73.61 ล้านบาท

32. การจัดประเภทรายการบัญชีใหม่

กลุ่มบริษัทได้มีการจัดประเภทรายการบัญชีบางรายการในงบการเงินงวดปี 2555 ใหม่ เพื่อให้สอดคล้องกับการจัดประเภทรายการบัญชีในปัจจุบัน ซึ่งไม่มีผลกระทบต่อ กำไรสุทธิหรือส่วนของผู้ถือหุ้นตามที่ได้รายงานไปแล้ว

33. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการของบริษัทเมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2557



บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
524 อาคาร ที.ที.โรดส์ ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10320

CALL CENTER
1775

โทรศัพท์ 0-2541-4642 (20 สาย)
โทรสาร 0-2541-5164

www.senadevelopment.com