

# ANNUAL REPORT 2011

รายงานประจำปี 2554



DEVELOPMENT

คือความภูมิใจ



# สารบัญ

|  |    |
|--|----|
| สารจากประธานกรรมการบริษัท.....   | 02 |
| รายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ.....  | 04 |
| รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการในการจัดทำรายงานทางการเงิน.....          | 06 |
| คณะกรรมการบริษัท.....  | 07 |
| คณะผู้บริหาร.....  | 08 |
| ข้อมูลทางการเงินโดยสรุป.....   | 11 |
| ข้อมูลทั่วไป.....  | 12 |
| ลักษณะการประกอบธุรกิจ.....   | 13 |
| สรุปภาวะเศรษฐกิจและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ปี 2553 และแนวโน้ม ปี 2554..... | 19 |
| ปัจจัยความเสี่ยง.....  | 20 |
| โครงสร้างการถือหุ้น.....   | 23 |
| นโยบายการจ่ายเงินปันผล.....  | 23 |
| โครงสร้างการจัดการ.....  | 24 |
| การกำกับดูแลกิจการที่ดี.....   | 34 |
| การควบคุมภายใน.....  | 41 |
| รายการระหว่างกัน.....  | 43 |
| การวิเคราะห์ฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของฝ่ายจัดการ.....              | 48 |
| รายงานพิสูจน์บัญชีรับอนุญาต.....   | 54 |
| งบการเงิน.....   | 55 |
| หมายเหตุประกอบงบการเงิน.....   | 64 |



## สารจากประธานกรรมการ

นายวิเชียร รัตนะพีระพงศ์

ประธานกรรมการบริษัท

ประธานกรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ



ในปี 2554 ที่ผ่านมาเกิดเหตุการณ์ต่างๆ มากมาย ทั้งมหาอุทกภัยที่เกิดขึ้นในช่วงปลายปี และความผันผวนของเศรษฐกิจที่เกิดต่อเนื่องตามมา ส่งผลให้ผู้บริหารจะต้องใช้ความรู้ ความสามารถ ประสบการณ์ และความชำนาญในการบริหารงานอย่างสูง เพื่อให้บริษัทฯ สามารถผ่านพ้นช่วงวิกฤตดังกล่าวไปได้ ซึ่งในที่สุดแล้วบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ก็สามารถผ่านพ้นช่วงวิกฤตดังกล่าวมาได้ด้วยดี

ผลประกอบการในปีที่ผ่านมาบริษัทฯ มียอดขายโดยรวมสูงถึง 2,147 ล้านบาท โดยการบริหารงานอย่างผู้ชำนาญในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ที่มีแผนรองรับต่อสถานการณ์ที่ผันผวนเป็นอย่างดี จึงสามารถทำให้ผู้ถือหุ้นได้รับผลตอบแทนจากกำไรที่สูงที่สุด เป็นประวัติการณ์

ในช่วงที่เกิดเหตุการณ์มหาอุทกภัยปลายปี 2554 นี้ บริษัทฯ ได้จัดตั้ง “ศูนย์เสนาอาสา” ขึ้น เพื่อช่วยเหลือลูกบ้านของโครงการทุกโครงการ ที่ได้รับผลกระทบจากอุทกภัย ไม่เว้นแม้กระทั่งโครงการที่บริษัทฯ ได้โอนกรรมสิทธิ์ไปหมดสิ้นเมื่อ 10-20 ปีที่แล้ว เพราะบริษัทฯ ดำเนินอยู่เสมอว่าทุกท่านไม่ว่าจะซื้อบ้านในโครงการของบริษัทฯ เมื่อใด ก็เป็นลูกค้าที่มีความสำคัญกับบริษัทฯ เหมือนๆ กัน ทุกโครงการซึ่งกิจกรรมนี้ก็เป็นหนึ่งในภารกิจ 4 Core Value ของบริษัทฯ ที่จะยังคงยึดถือเป็นหลักในการดำเนินธุรกิจต่อไป

สำหรับในปี 2555 นี้ บริษัทฯ จะใช้หลักการ “GREEN GIVING” เป็นหลักในการพัฒนาสินค้า และทำการตลาด โดยได้รับแรงบันดาลใจมาจากวิกฤตมหาอุทกภัย

ที่เกิดขึ้น โดยบริษัทฯ มีแนวคิดที่ว่า เราควรช่วยกันรักษาสมดุลของธรรมชาติเอาไว้ เพื่อป้องกันมิให้เกิดภัยธรรมชาติที่ร้ายแรงขึ้นมาอีก หลักการ “GREEN GIVING” นี้ เราสามารถเริ่มต้นได้ง่ายๆ จากการใช้ชีวิตประจำวันของเราเองจากครอบครัวเล็กๆ ไปจนถึงองค์กรขนาดใหญ่ ที่จะมีนโยบายในการดำเนินธุรกิจที่ช่วยกันดูแลรักษาภาวะสมดุลของธรรมชาติ

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ตระหนักอยู่เสมอว่า ความสำเร็จของบริษัทฯ มาจากความร่วมมือของทุกฝ่าย อาทิ ผู้ถือหุ้น ลูกค้าทุกโครงการของ บริษัทฯ สถาบันการเงิน และพันธมิตรทางการค้าทั้งหลาย บริษัทฯ จึงขอขอบพระคุณทุกท่านเป็นอย่างสูงไว้ ณ โอกาสนี้

( นายวิเชียร รัตนะพีระพงศ์ )  
ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ







## สารจากประธานกรรมการบริหาร



นายธีรวัฒน์ ธัญลักษณ์ภาคย์  
ประธานกรรมการบริหาร

สำหรับในปี 2554 ที่ผ่านมา บริษัท เสนา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน) มียอดขายได้รวมสูงถึง 2,147 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลมาจากการรับรู้รายได้โครงการห้องชุดของบริษัท 4 โครงการด้วยกัน คือ The Niche ห้วยขวาง, The Niche ตากสิน, The Niche Citi ลาดพร้าว 130 และ The Kith แจ้งวัฒนะ ซึ่งรายได้รวมของบริษัทในปีนี้ได้เพิ่มขึ้นจากปีที่ผ่านมาถึง 72% สัดส่วนรายได้ประกอบด้วย รายได้จากโครงการแนวราบ 23% คอนโดมิเนียม 76% และธุรกิจเช่าอีก 1% ถึงแม้ปัจจัยภายนอกในปี 2554 จะมีความผันผวนสูง แต่บริษัทก็สามารถบริหารงานภายใต้สภาวะผันผวนได้ดีเยี่ยมอย่างมีอาชีพที่คร่ำหวอดอยู่ในวงการอสังหาริมทรัพย์มายาวนานกว่า 30 ปี

และสำหรับแผนการดำเนินธุรกิจต่อเนื่องในปี 2555 นั้น บริษัทมีนโยบาย เน้นวางแผนบริหารธุรกิจแบบ Diversify กระจายความเสี่ยงขยายฐานการทำธุรกิจ จากธุรกิจบ้านจัดสรร คอนโดมิเนียม ไปสู่ธุรกิจเช่าเพิ่มมากขึ้น พร้อมเดินทางขยายทำเลการทำธุรกิจจากในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล ไปสู่เมืองพัทยา ด้วยธุรกิจบ้านจัดสรร สนามกอล์ฟ และโรงแรม แบบครบวงจรธุรกิจทั้งแนวราบ แนวสูง บริการ และธุรกิจเช่า เพื่อครอบคลุม ลูกค้าทุกประเภท

นอกจากนี้ความกังวลของผู้บริโภคที่มีต่ออุทกภัย คาดว่าจะทำให้เกิดการชะลอการตัดสินใจซื้อ โดยเฉพาะโครงการในทำเลที่เคยเกิดอุทกภัย ทางบริษัทจึงได้วางแผนพัฒนาตัวสินค้าเพื่อลดความกังวลของผู้บริโภคเรื่องภัยพิบัติน้ำท่วม เช่น วางแผนปรับถมที่ดินให้สูงขึ้นกว่าระดับน้ำท่วมเดิม ในกรณีที่มีโครงการใหม่ในพื้นที่ที่เคยถูกน้ำท่วม หรือออกแบบ

ให้ห้องควบคุมไฟฟ้าของคอนโดมิเนียมในที่ที่สูงขึ้น พร้อมทั้งให้ความมั่นใจแก่ลูกค้าว่าในยามที่เกิดเหตุภัยธรรมชาติ หรือเหตุการณ์ร้ายแรงใดๆ บริษัทยังคงให้ความดูแลและช่วยเหลือลูกค้าของเสนาเป็นอย่างดี เหมือนอย่างที่ศูนย์เสนาอาสาได้ดูแลลูกค้าจากเหตุการณ์น้ำท่วมที่ผ่านมา

ตลอดระยะเวลากว่า 30 ปี SENA ดำเนินธุรกิจด้วยความมุ่งมั่นที่จะสร้างสรรค์ผลงานที่ดีแก่ผู้ถือหุ้นและดูแลลูกค้าด้วยความใส่ใจเสมอมาและจะยังคงยึดมั่นในอุดมการณ์นี้ต่อไป กระผมในนามของคณะกรรมการบริหาร และพนักงานของบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน) ขอยืนยันด้วยปณิธานที่มุ่งมั่นว่าจะบริหารงานภายใต้หลักธรรมาภิบาล และจรรยาบรรณของผู้ประกอบการด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการเติบโตที่ยั่งยืนต่อไป

( นายธีรวัฒน์ ธัญลักษณ์ภาคย์ )  
ประธานกรรมการบริหาร



## เรียน ท่านผู้ถือหุ้น บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

คณะกรรมการตรวจสอบ บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วยคณะกรรมการที่เป็นอิสระจากการบริหารงานของบริษัทจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

1. นายวิเชียร รัตน์พีระพงศ์ ประธานกรรมการตรวจสอบ
2. นายกมล ธรรมาณิชาพันธ์ กรรมการตรวจสอบ
3. พลเอกบุญศักดิ์ กำแหงฤทธิ์รงค์ กรรมการตรวจสอบ

กรรมการทุกท่านในคณะกรรมการตรวจสอบ มีคุณสมบัติตามที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงาน คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด และมี นางสาวอุสนี ไชยสงโท เป็นเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการของบริษัท ให้กำกับดูแลการเงินเฉพาะบริษัทและงบการเงินรวมของบริษัทให้มีการปฏิบัติตามมาตรฐานบัญชีที่เหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจ สอบทานให้บริษัทมีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและ เพียงพอ และได้จัดให้มีระบบการควบคุมภายในและตรวจสอบภายใน ที่เหมาะสมมีประสิทธิภาพ มีการปฏิบัติตามกฎหมาย ว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ มีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ ให้ความเห็นในการคัดเลือกและเสนอแต่งตั้ง ผู้สอบบัญชีของบริษัท รวมทั้งหน้าที่อื่นๆ ตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย พร้อมทั้งให้ความสำคัญกับการปฏิบัติตามจริยธรรม ความโปร่งใสและสามารถตรวจสอบได้



ในปี 2554 คณะกรรมการตรวจสอบได้มีการประชุมรวม 5 ครั้ง โดยร่วมกับผู้ตรวจสอบ ผู้สอบบัญชี พร้อมทั้งเชิญคณะกรรมการบริหารเข้าร่วมประชุมตามวาระอันควรเพื่อสอบทานรายงานทางการเงิน แลกเปลี่ยนข้อคิดเห็นและให้ข้อเสนอแนะ ที่เป็นประโยชน์ทั้งด้านการวิเคราะห์ถึงที่มาของข้อมูล ในงบการเงิน รายไตรมาสและงบการเงินประจำปี 2554 อย่างเป็นอิสระ และได้มีการรายงานผลการประชุมของคณะกรรมการ ตรวจสอบต่อคณะกรรมการบริษัททราบ ทุกครั้งที่มีการประชุม ซึ่งสามารถสรุปเป็นประเด็นสำคัญๆ ได้ดังต่อไปนี้

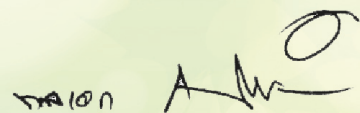
1. สอบทานงบการเงินรายไตรมาส และประจำปี ก่อนที่จะนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัท พิจารณา
2. สอบทานรายงานผลการตรวจสอบของผู้ตรวจสอบ ภายใน และประเมินความเพียงพอของระบบ การควบคุมภายใน
3. ติดตามผลการปฏิบัติงานพร้อมทั้งให้คำแนะนำ เพื่อพัฒนางานของผู้ตรวจสอบภายใน
4. พิจารณาแผนการตรวจสอบของผู้ตรวจสอบ ภายในประจำปี 2554 โดยพิจารณาเป็นราย ไตรมาสพร้อมทั้งให้ข้อเสนอแนะและข้อสังเกต
5. พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการ ที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้ มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็น ประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่างบการเงิน เฉพาะบริษัท และงบการเงินรวมของบริษัท และบริษัทย่อย ได้มีการปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป มีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอเหมาะสมกับสภาพธุรกิจ และไม่พบข้อบกพร่องเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายใน ที่เป็นสาระสำคัญ มีการปฏิบัติตามระเบียบข้อกำหนดของ ทางการทั้งนี้ตั้งอยู่บนพื้นฐานการกำกับดูแลกิจการที่ดี

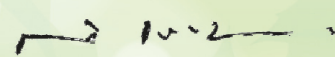
ในรอบปีบัญชี 2554 คณะกรรมการตรวจสอบ จึงได้เสนอต่อคณะกรรมการบริษัท ให้เสนอต่อที่ประชุม ผู้ถือหุ้นให้แต่งตั้ง นางสาววิมลศรี จงอุดมสมบัติ ผู้สอบบัญชี รับอนุญาตเลขทะเบียน 3899 และ/หรือ นางสาวกรรณิการ์ วิชาญรัตน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 7305 แห่ง บริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด เป็น ผู้สอบบัญชีของบริษัท เนื่องจากคณะกรรมการตรวจสอบ พิจารณาว่า ผู้สอบบัญชีทั้ง 2 ท่านนี้มีความเป็นอิสระ และ ไม่มีความสัมพันธ์ในลักษณะอื่นใดกับบริษัททั้งสิ้น และ ผู้สอบบัญชีที่เสนอให้แต่งตั้งข้างต้นนั้นได้รับความเห็นชอบ จากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และ ตลาดหลักทรัพย์ให้สอบบัญชีของบริษัทจดทะเบียนได้



( นายวิเชียร รัตนะพิระพงศ์ )  
ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ



( พลเอกบุญศักดิ์ กำแหงฤทธิ์รงค์ )  
กรรมการตรวจสอบ



( นายกมล ธรรมาณิชาพันธ์ )  
กรรมการตรวจสอบ

# รายงานความรับผิดชอบ

## ของคณะกรรมการในการจัดทำรายงานทางการเงิน



คณะกรรมการบริษัทฯ เป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินเฉพาะบริษัทและงบการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปี 2554 งบการเงินดังกล่าวจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป โดยเลือกใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ และใช้ดุลยพินิจอย่างระมัดระวังและประมาณการที่ดีที่สุดในการจัดทำ รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

ในการนี้ คณะกรรมการบริษัทฯ ได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งประกอบด้วยกรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหารเป็นผู้ดูแลเกี่ยวกับคุณภาพของรายงานทางการเงินและระบบควบคุมภายในและความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ เกี่ยวกับเรื่องนี้ปรากฏในรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งได้แสดงไว้ในรายงานประจำปีแล้ว

คณะกรรมการมีความเห็นว่าระบบควบคุมภายในของบริษัทฯ โดยรวม อยู่ในระดับที่น่าพอใจ และสามารถสร้างความเชื่อถืออย่างมีเหตุผลต่อความน่าเชื่อถือได้ของงบการเงินเฉพาะบริษัท และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554

( นายวิเชียร จิตนะพิระพงศ์ )  
ประธานกรรมการบริษัท

( นายธีรวัฒน์ ธัญลักษณ์ภาคย์ )  
ประธานกรรมการบริหาร





## คณะกรรมการบริษัท

นายวิเชียร รัตนะพีระพงศ์

ประธานกรรมการบริษัท

ประธานกรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ



นายคมล ธรรมานิชานนท์

กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ



พลเอกบุญศักดิ์ กำแหงฤทธิรงค์

กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ



ศาสตราจารย์ไชยยศ เหมะรัชตะ

กรรมการ และกรรมการอิสระ



พลตำรวจเอกอภิวิชญ์ สุพรรณเภสัช

กรรมการ และกรรมการอิสระ



นายธีรวัฒน์ รัชลักษณะนาคย์  
กรรมการ ประธานกรรมการบริหาร  
และกรรมการผู้จัดการ



นางสาวเบญจลักษณ์ รัชลักษณะนาคย์

กรรมการ



นางสาวเกษา รัชลักษณะนาคย์

กรรมการ



นางสาวอุมาพร รัชลักษณะนาคย์

กรรมการ



นางวิรสพร ไชยสิทธิ์สวัสดิ์

กรรมการ และเลขานุการบริษัท



นายธีรวัฒน์ รัชลักษณะนาคย์  
ประธานกรรมการบริหาร



นายพนม ไตรสุวรรณ  
กรรมการบริหาร



นางวิรสพร ไยศิริยะสวัสดิ์  
กรรมการบริหาร



นางสาวเบญจาลักษณ์ รัชลักษณะนาคย์  
กรรมการบริหาร





# บ้านร่วมทางฝัน

โดยเสนา



บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ตระหนักดีว่าการจะสร้างสังคมให้น่าอยู่ คนในสังคมต้องมีความสุข โครงการ **“บ้านร่วมทางฝัน”** เป็นโครงการ ที่สร้างขึ้นเป็นกิจกรรมเพื่อสังคมของบริษัทฯ ภายใต้แนวคิด **ปันเวลาส่วนเหลือเพื่อสังคม**

จุดเริ่มต้นของโครงการนี้เกิดจากการที่ผู้บริหารของ เสนาดีเวลลอปเม้นท์ได้เล็งเห็นถึงความทุกข์ของเจ้าหน้าที่พยาบาล ในโรงพยาบาลของรัฐที่ดูแลเอาใจใส่ผู้ป่วย ที่เข้ารับการรักษา ในขณะที่ผู้ป่วยมีจำนวนมากทุกๆ วัน ทางบริษัทฯ จึงเกิดแนวคิดที่จะเป็นอีกหนึ่งแรงในการ ช่วยพัฒนาให้โรงพยาบาลของรัฐได้มีเครื่องมือหรืออุปกรณ์ทางการแพทย์ที่ครบถ้วน เพื่อใช้ในการรักษาพยาบาล และสามารถอำนวยความสะดวกให้กับผู้ที่เข้ามาขอรับ การรักษาพยาบาลได้ดียิ่งขึ้น

การบริหารโครงการ **“บ้านร่วมทางฝัน”** ดำเนินการ โดยกลุ่มผู้บริหารของเสนาดีเวลลอปเม้นท์ที่ได้ร่วมมือ ร่วมแรง และร่วมใจกัน ใช้เวลานอกเหนือจากเวลาทำงาน ปกติมาบริหารงานโครงการโดยไม่คิดค่าทำงานแต่อย่างใด ตลอดจน ใช้ทีมงานเดิมของเสนา ในการดำเนินงาน เพื่อให้ได้ผลกำไรสูงสุดและนำไปมอบให้กับโรงพยาบาล ของรัฐ เพื่อช่วย ลดภาระของภาครัฐและสนับสนุนให้มี การบริการ ที่เพียงพอกับความต้องการ



- ① โครงการบ้านร่วมทางฝัน 1 มอบเงินจำนวน 40.05 ล้านบาท แก่ รพ.ศิริราช
- ② พิธีลงนามโครงการบ้านร่วมทางฝัน 2 กับ รพ.ตำรวจ
- ③ โครงการบ้านร่วมทางฝัน 2 มอบเงินจำนวน 40 ล้านบาท แก่ รพ.ตำรวจ
- ④ พิธีลงนามโครงการบ้านร่วมทางฝัน 3 กับ รพ.รามธิบดี





กว่า 30 ปีที่ผ่านมาที่บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ตั้งใจพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยที่ตอบสนองความต้องการของประชาชนคนไทย ด้วยความมุ่งมั่นที่จะเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพ มีความรับผิดชอบต่อสังคม และปฏิบัติกับลูกค้าเสมือนหนึ่งเป็นบุคคลในครอบครัวเดียวกัน ซึ่งบริษัทฯ ก็สามารถก้าวข้ามวิกฤตการณ์ที่สำคัญต่างๆ มาแล้วกว่า 6 วิกฤตการณ์ ด้วยความมุ่งมั่น ทุ่มเท และยืนหยัดต่อสู้เคียงข้างกับลูกค้าของเรา มาโดยตลอด จนถึงวันนี้ ประเทศไทย รวมถึงลูกค้าของเรา กำลังเผชิญกับมหาอุทกภัยครั้งร้ายแรง ที่บริษัทฯ มีอาจเพิกเฉย นั่งดูตาย หรือทอดทิ้งได้



เราจึงได้กำหนดให้เป็นวาระเร่งด่วนที่พนักงานทุกคนทุกระดับชั้น ต้องให้ความสำคัญและเร่งดำเนินการภายใต้มาตรการต่างๆ ที่สำคัญ เพื่อช่วยเหลือลูกค้าที่อาศัยอยู่ในโครงการต่างๆ ของเสนาที่ได้รับผลกระทบจากอุทกภัยครั้งนี้ ซึ่งประกอบด้วย

- 🌿 มาตรการป้องกัน
- 🌿 มาตรการเตรียมการอพยพ
- 🌿 มาตรการให้ความช่วยเหลือ
- 🌿 มาตรการให้คำปรึกษาด้านสินเชื่อบ้านและประกัน



## ข้อมูลฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

(หน่วย : ล้านบาท)

|                                  | ปี 2554  |         | ปี 2553  |         | ปี 2552  |         |
|----------------------------------|----------|---------|----------|---------|----------|---------|
|                                  | จำนวน    | %       | จำนวน    | %       | จำนวน    | %       |
| สินทรัพย์รวม                     | 2,977.74 | 100.0 % | 3,240.12 | 100.0 % | 2,178.26 | 100.0 % |
| หนี้สินรวม                       | 1,003.58 | 33.7 %  | 1,524.95 | 47.1 %  | 631.68   | 29.0 %  |
| ทุนจดทะเบียน                     | 700.00   | 23.5 %  | 700.00   | 21.6 %  | 700.00   | 32.1 %  |
| ทุนชำระแล้ว                      | 675.00   | 22.7 %  | 675.00   | 20.8 %  | 675.00   | 31.0 %  |
| ส่วนของผู้อถือหุ้น               | 1,974.16 | 66.3 %  | 1,715.17 | 52.9 %  | 1,546.58 | 71.0 %  |
| มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (บาท/หุ้น) | 2.93     |         | 2.54     |         | 2.29     |         |

(หน่วย : ล้านบาท)

|                                 | ปี 2554  |         | ปี 2553  |         | ปี 2552  |         |
|---------------------------------|----------|---------|----------|---------|----------|---------|
|                                 | จำนวน    | %       | จำนวน    | จำนวน   | %        | จำนวน   |
| รายได้จากการขายและรายได้ค่าเช่า | 2,146.84 | 100.0 % | 1,248.42 | 100.0 % | 1,365.97 | 100.0 % |
| ต้นทุนขาย                       | 1,221.85 | 56.9 %  | 732.82   | 58.7 %  | 806.19   | 59.0 %  |
| ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร     | 427.12   | 19.9 %  | 222.71   | 17.8 %  | 142.75   | 10.5 %  |
| กำไรจากการดำเนินงาน             | 538.27   | 25.1 %  | 404.90   | 32.4 %  | 438.39   | 32.1 %  |
| กำไรสุทธิ                       | 419.62   | 19.5 %  | 323.60   | 25.9 %  | 286.51   | 21.0 %  |
| กำไรต่อหุ้น (บาท/หุ้น)          | 0.62     |         | 0.47     |         | 0.42     |         |

## อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

|                                       |        | งบการเงินรวม |        |
|---------------------------------------|--------|--------------|--------|
|                                       |        | 2554         | 2553   |
| อัตรากำไรขั้นต้น                      | (%)    | 43.1 %       | 41.3 % |
| อัตรากำไรสุทธิ                        | (%)    | 19.5 %       | 25.4 % |
| อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้อถือหุ้น    | (%)    | 22.7 %       | 19.4 % |
| อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์             | (%)    | 13.5 %       | 11.7 % |
| อัตราส่วนสภาพคล่อง                    | (เท่า) | 2.13         | 1.35   |
| อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้อถือหุ้น | (เท่า) | 0.51         | 0.89   |
| อัตราการจัดจ่ายเงินปันผล              | (%)    | 40.0 %       | 40.0 % |



|                            |  |
|----------------------------|--|
| ชื่อบริษัทที่ออกหลักทรัพย์ | : บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)  |
| เลขทะเบียนบริษัท           | : 0107548000684  |
| ประเภทธุรกิจ               | : ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย ได้แก่ บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์และอาคารพาณิชย์ อาคารชุด และอพาร์ทเมนต์ให้เช่า   |
| ที่ตั้งสำนักงานใหญ่        | : เลขที่ 524 ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10320   |
| ทุนจดทะเบียน               | : 700,000,000 บาท  |
| ทุนชำระแล้ว                | : 675,000,000 บาท<br>จำนวนหุ้นสามัญ 675,000,000 หุ้น<br>มูลค่าต่อหุ้นที่ตราไว้ 1.00 บาท  |
| โทรศัพท์                   | : 0-2541-4642  |
| โทรสาร                     | : 0-2541-5164  |
| Home page                  | : <a href="http://www.senadevelopment.com">www.senadevelopment.com</a>   |
| นิติบุคคลที่บริษัทถือหุ้น  | : รายละเอียดตามหัวข้อ 3.1 ความเป็นมาและพัฒนาการที่สำคัญ  |
| บุคคลอ้างอิง :             |  |
| 1) นายทะเบียนหลักทรัพย์    | : บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จำกัด<br>ชั้น 4, 6 – 7 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย<br>ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110<br>โทรศัพท์ 0-2596-9311 โทรสาร 0-2832-4994-5 |
| 2) ผู้สอบบัญชี             | : บริษัท กรีนเนอร์ ออดิท จำกัด<br>138 อาคารบุญมิตร ชั้น 6 ห้องบี 1 ถนนสีลม แขวงสุริยวงค์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500   |

## ประวัติความเป็นมา

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เดิมชื่อบริษัท กรุงเทพเคหะกรู๊ป จำกัด จดทะเบียนก่อตั้งขึ้น เมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2536 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มต้น 50.0 ล้านบาท โดยนายธีรวัฒน์ ธัญลักษณ์ภาคย์ (“คุณธีรวัฒน์”) ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ คุณธีรวัฒน์ฯ เริ่มต้นดำเนินธุรกิจด้วยการจำหน่ายและติดตั้งวัสดุก่อสร้างประเภทไม้ ก่อนที่จะเข้าสู่การทำธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย โดยเริ่มต้นจากที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ ซึ่งโครงการแรก คือ “โครงการเสนา 84” ในปี 2527 เป็นโครงการทาวน์เฮ้าส์ขนาดเล็ก ราคาขายเฉลี่ยประมาณ 6 แสนบาท และเปิดโครงการที่เน้นที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์เป็นผลิตภัณฑ์หลักเพิ่มขึ้นอีกในช่วงต้น หลังจากนั้น จึงมีการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทอื่นเพิ่มมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และอาคารพาณิชย์

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

## ภาพรวมธุรกิจของบริษัทฯ

บริษัทฯ และบริษัทย่อย ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในหลายรูปแบบ ทั้งโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบและแนวสูง เพื่อให้ครอบคลุมและตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ซึ่งมีความต้องการที่หลากหลาย รวมทั้งโครงการอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ที่สามารถตอบสนองรูปแบบการใช้ชีวิตประจำวันของกลุ่มลูกค้าในเมืองใหญ่ ภายใต้แนวคิด 4 ข้อ (4 Core Value) ในการบริหารธุรกิจและการให้บริการลูกค้า คือ ลูกค้าเป็นจุดศูนย์กลาง (Customer Centric) อนุรักษ์นิยมและรอบคอบ เพื่อให้เกิดความมั่นคง (Trust) การแบ่งปันความรู้ ให้แก่สังคม (Knowledge sharing) และการตอบแทนคืนสู่สังคม (CSR) โดยบริษัทฯ ได้เน้นการตอบสนองความต้องการของลูกค้าในทุกขั้นตอน เช่น การออกแบบที่อยู่อาศัย รูปแบบการก่อสร้าง ข้อเสนอเงื่อนไขทางการเงินที่เหมาะสม ตลอดจนบริการหลังการขาย โดยหลักทั้ง 4 ข้อ สามารถสนองความต้องการของลูกค้าได้เป็นอย่างดี และช่วยสร้างความรับรู้ต่อตราสินค้า “เสนา” ให้เป็นที่รู้จักมากขึ้น จึงส่งผลให้บริษัทฯ มีผลการดำเนินงานในปี 2554 มีกำไรสูงสุดตั้งแต่ก่อตั้งบริษัทมากกว่า 30 ปี

นโยบายการบริหารต้นทุนของบริษัทฯ จะพิจารณาลงทุนซื้อที่ดินในทำเลที่มีศักยภาพในการพัฒนาโครงการในต้นทุนที่เหมาะสมอันจะส่งผลถึงการกำหนดราคาขายในระดับที่สามารถแข่งขันได้และให้ผลตอบแทนการลงทุนที่คุ้มค่า สำหรับต้นทุนการก่อสร้าง บริษัทฯ จะเป็นผู้บริหารการจัดการงานก่อสร้างด้วยตนเอง โดยจะเป็นผู้จัดหาวัสดุก่อสร้างเอง ทำให้บริษัทฯ สามารถควบคุมคุณภาพของงานให้ได้มาตรฐาน ลดระยะเวลาการก่อสร้าง และบริหารต้นทุนการก่อสร้างได้อย่างมีประสิทธิภาพ

การพิจารณาพัฒนาโครงการประเภทที่อยู่อาศัย บริษัทฯ ได้เน้นความหลากหลายของที่อยู่อาศัยทั้งแนวราบ และแนวสูง ในทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพและอยู่ในแนวสาธารณูปโภค โดยกำหนดระดับราคาซึ่งเป็นราคาที่สามารแข่งขันได้ (ระหว่าง 500,000 – 6,000,000 บาท) ภายใต้แนวคิดความคุ้มค่าคุ้มค่า เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าในกลุ่มเป้าหมายหลัก ได้แก่ กลุ่มผู้มีรายได้ระดับล่างถึงปานกลางซึ่งต้องการที่อยู่อาศัยในระดับราคาตั้งแต่ 500,000 ถึง 6,000,000 บาท และเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ มากกว่าร้อยละ 95 ของความต้องการที่อยู่อาศัยรวมในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล อีกทั้งกลุ่มดังกล่าวในสัดส่วนกว่าร้อยละ 35 เป็นกลุ่มที่ยังไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ก่อปรกจากแนวโน้มจำนวนคนต่อครัวเรือนที่ลดลงโดยต่อเนื่องส่งผลให้ความต้องการที่อยู่อาศัยของกลุ่มเป้าหมายมีจำนวนเพิ่มสูงขึ้นควบคู่ไปด้วย

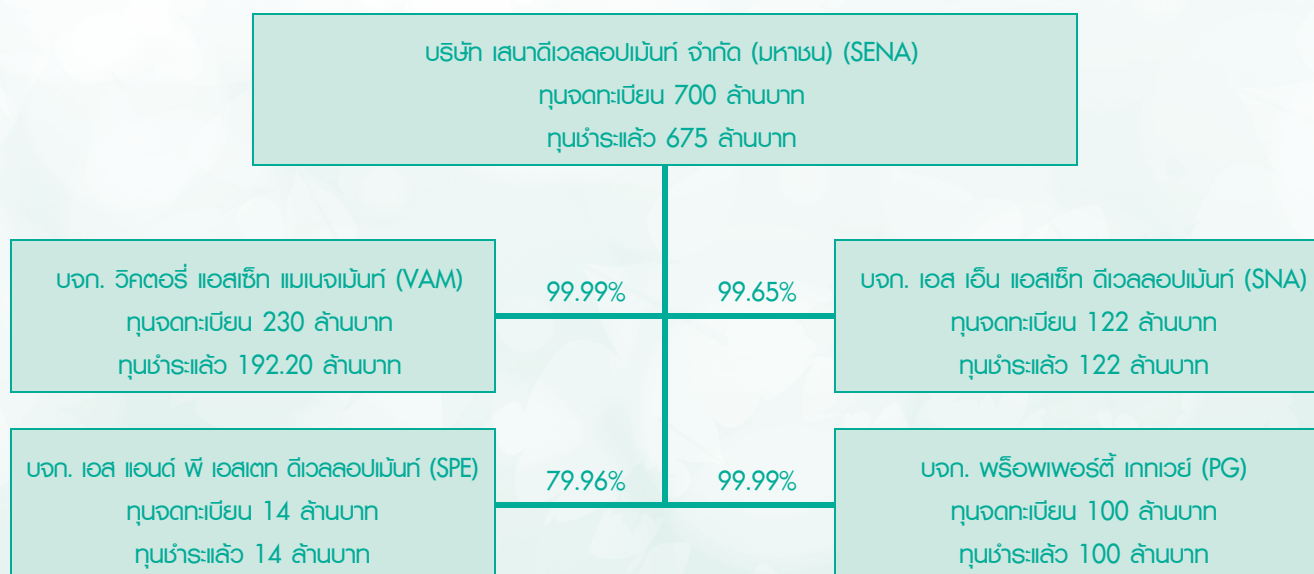
โดยบริษัทฯ เน้นการพัฒนาโครงการภายใต้การบริหารงานของบริษัทฯ เอง ซึ่งจากประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจมากกว่า 30 ปี ทำให้บริษัทฯ ทราบถึงความต้องการที่อยู่อาศัยของลูกค้าในกลุ่มดังกล่าวเป็นอย่างดี รวมทั้งการเป็นสื่อกลางในการอำนวยความสะดวกในการขายบ้านให้แก่กลุ่มลูกค้าของโครงการเสนาออกจากการพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อจำหน่ายแล้ว ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งในการให้บริการแก่ลูกค้าของบริษัทฯ และช่วยเสริมรายได้ของบริษัทฯ ได้เป็นอย่างดี

สำหรับเหตุการณ์อุทกภัยครั้งใหญ่ในช่วงปลายปี 2554 ได้ส่งผลกระทบต่อภาพรวมอุตสาหกรรมภาคอสังหาริมทรัพย์ของประเทศ ซึ่งบริษัทฯ ได้ยึดหลักลูกค้าเป็นจุดศูนย์กลาง โดยได้ดำเนินการช่วยเหลือลูกค้าที่ซื้อโครงการของบริษัทฯ ที่ได้รับผลกระทบทุกโครงการ ได้แก่ การแจกจ่ายอาหารและถุงยังชีพ การให้ความช่วยเหลือในการสัญจรเข้า-ออกโครงการ และให้คำแนะนำทางด้านการเงิน และการซ่อมแซมบ้าน รวมถึงการจัดกิจกรรม Big Cleaning Day เพื่อทำความสะอาดบ้านของลูกค้าทุกหลัง

เนื่องจากเหตุการณ์อุทกภัยเมื่อปลายปี 2554 ทำให้พฤติกรรมผู้บริโภคเปลี่ยนไป โดยกลุ่มเป้าหมายจะเลือกซื้อที่อยู่อาศัยในพื้นที่ที่ไม่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์ดังกล่าว ดังนั้นในปี 2554 บริษัทฯ จึงลงทุนซื้อหุ้นสามัญของ บริษัท ที. เทรเซอร์โฮลดิ้ง จำกัด ในสัดส่วน 99.99% ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว ซึ่งปัจจุบันได้ดำเนินธุรกิจสนามกอล์ฟ โรงแรม และบ้านพักตากอากาศ ในเขตเมืองพัทยา ซึ่งเป็นเขตพื้นที่ไม่ประสบเหตุการณ์อุทกภัย ทั้งนี้บริษัทฯ มีแผนจะพัฒนาพื้นที่ดินภายในสนามกอล์ฟ ในลักษณะหมู่บ้านจัดสรร และปรับปรุงธุรกิจสนามกอล์ฟ และโรงแรมไปควบคู่กัน เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับโครงการหมู่บ้านจัดสรรดังกล่าว

นอกจากนี้บริษัทย่อยยังได้ดำเนินโครงการอพาร์ทเมนต์ที่ให้เช่าซึ่งถือเป็นการขยายธุรกิจที่ก่อให้เกิดรายได้อย่างต่อเนื่อง (Recurring Income) และในปี 2555 บริษัทฯ จะทำการเปิดโครงการ SENA Fest ห้างสรรพสินค้าในย่านถนนเจริญนคร ซึ่งมีทำเลที่เหมาะสม มีศักยภาพ สร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง และให้ผลตอบแทนที่คุ้มค่า อีกทั้งยังช่วยให้บริษัทฯ สามารถลดความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจได้

### โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัท (ณ 31 ธันวาคม 2554)



SENA ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 SENA มีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 12 โครงการ มูลค่าโครงการคงเหลือรวมทั้งสิ้นประมาณ 2,922.59 ล้านบาท (รายละเอียดตามข้อ 4.1)

## บริษัทย่อย

VAM จดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 12 มกราคม 2542 ดำเนินธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียน ปัจจุบัน VAM มีโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าที่อยู่ภายใต้การบริหารได้แก่ “เสนาแฮร์ส รัชโยธิน” ตั้งอยู่ที่ ถนนพหลโยธิน ซอย 30 และโครงการ “เสนาแฮร์ส ลำลูกกาคลอง 2” บริเวณลำลูกกา คลอง 2 จังหวัดปทุมธานี

SNA จดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2548 ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย บริษัทฯ ถือหุ้นเป็นร้อยละ 99.65 ของทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 SNA มีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 2 โครงการ มูลค่าโครงการคงเหลือรวมทั้งสิ้นประมาณ 207.75 ล้านบาท

SPE จดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 12 เมษายน 2548 ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 79.96 ของทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 SPE มีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 1 โครงการ คือโครงการ “แพรมาพร คลอง 7” มูลค่าโครงการคงเหลือ 89.66 ล้านบาท

PG (เดิมชื่อ บริษัท เอส.เอ.แอสเซท จำกัด) จดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 5 มีนาคม 2553 ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 100.00 ของทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 PG มีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 1 โครงการ คือโครงการเสนาพาร์ค

## ผลิตภัณฑ์ของบริษัทฯ

บริษัทฯ และบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบที่หลากหลาย ทั้งประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายในแนวราบและแนวสูง ที่อยู่อาศัยให้เช่า และโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นที่สามารถตอบสนองการใช้ชีวิตประจำวันของกลุ่มลูกค้า โดยเน้นพัฒนาโครงการในทำเลที่เหมาะสมและมีศักยภาพ ตามแนวระบบสาธารณูปโภคและการคมนาคม ซึ่งบริษัทฯ มีรูปแบบที่อยู่อาศัยที่หลากหลายจำนวน 6 รูปแบบ ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ อาคารพาณิชย์ คอนโดมิเนียม และอพาร์ทเมนต์ให้เช่า ภายใต้ชื่อโครงการต่างๆ เพื่อให้ชื่อโครงการสามารถแยกลักษณะเฉพาะของโครงการ โดยกลุ่มลูกค้าอยู่ในกลุ่มระหว่าง C- จนถึง B+ ปัจจุบันการดำเนินโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย บริษัทฯ มินโยบายในการขายที่อยู่อาศัยแนวสูงในลักษณะขายก่อนสร้าง ทั้งนี้เพื่อลดความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจ สำหรับที่อยู่อาศัยแนวราบ บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีนโยบายในการขายทั้งประเภทสร้างเสร็จก่อนขายและประเภทสร้าง โดยในแต่ละโครงการจะมีบ้านตัวอย่างที่สร้างเสร็จเรียบร้อยแล้วให้ลูกค้าได้พิจารณาตัดสินใจเลือกซื้อ

จากที่กล่าวมาข้างต้น นอกจากการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อขายแล้ว บริษัทฯ และบริษัทย่อยยังดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง (Recurring Income) ได้แก่โครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่า ซึ่งตั้งอยู่ในเขตชุมชนใกล้สถานที่ทำงานและสถานศึกษา โดยเน้นสภาพแวดล้อมโครงการและพื้นที่ใช้สอยพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกใกล้แหล่งชุมชน และมีรูปแบบอาคารที่ทันสมัย พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน เน้นกลุ่มลูกค้าที่เป็นข้าราชการ พนักงานบริษัท และนักศึกษา โดยปัจจุบันบริษัทฯ มีโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่จะสร้างรายได้อย่างต่อเนื่องภายใต้การบริหารงานของบริษัทฯ ย่อย (VAM) ได้แก่ “โครงการเสนาแฮร์ส” ซึ่งเป็นโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าทั้งแบบรายเดือนและรายวัน ตั้งอยู่บริเวณถนนพหลโยธินซอย 30 กรุงเทพมหานคร โครงการประกอบด้วยอาคารอพาร์ทเมนต์จำนวน 2 อาคาร รวม 159 ห้อง ก่อสร้างแล้วเสร็จและเปิดดำเนินการตั้งแต่ปี 2550 เป็นต้นมา และปัจจุบันอยู่ระหว่างการก่อสร้างโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าอีกแห่งหนึ่ง บริเวณลำลูกกา คลอง 2 เพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าในพื้นที่บริเวณดังกล่าว

บริษัทฯ มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ได้แก่ กลุ่มผู้มีรายได้ระดับล่างถึงกลุ่มผู้มีรายได้ระดับปานกลางซึ่งต้องการที่อยู่อาศัยในระดับราคาตั้งแต่ 500,000 ถึง 6,000,000 บาท และเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่มากกว่าร้อยละ 95



ของความต้องการที่อยู่อาศัยรวมในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล อีกทั้งกลุ่มดังกล่าวในสัดส่วนกว่าร้อยละ 35 เป็นกลุ่มที่ยังไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ก่อปรกฏจากแนวโน้มจำนวนคนต่อครัวเรือนที่ลดลงอย่างต่อเนื่องส่งผลให้ความต้องการที่อยู่อาศัยของกลุ่มเป้าหมายมีจำนวนเพิ่มสูงขึ้นควบคู่ไปด้วย

บริษัทฯ มีแผนงานที่จะทำตลาดหลังการขายในลักษณะบริการหลังการขายเพื่อสร้างประสบการณ์ที่น่าประทับใจให้กับกลุ่มลูกค้า อาทิ การดูแลด้านความปลอดภัย การร่วมสร้างคุณภาพสังคมที่อบอุ่นของแต่ละโครงการ การรับบริหารจัดการสาธารณูปโภคส่วนกลางและสภาพแวดล้อมโครงการภายหลังจากโอนกรรมสิทธิ์พื้นที่ส่วนกลางให้แก่นิติบุคคลบ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลอาคารชุดเป็นที่เรียบร้อยแล้ว รวมทั้งการเป็นสื่อกลางในการอำนวยความสะดวกในการขายบ้านให้แก่กลุ่มลูกค้าของโครงการเสนา เป็นต้น ทั้งนี้เพื่อสร้างความพึงพอใจสูงสุดให้กับกลุ่มลูกค้าภายใต้แนวคิด “Integrating Customers Experience” ซึ่งเป็นแนวคิดในการบริหารโครงการและการบริการลูกค้าแบบครบวงจร ทั้งก่อนเลือกซื้อที่อยู่อาศัยในโครงการของบริษัทฯ ไปตลอดจนถึงหลังจากขายที่อยู่อาศัยของโครงการ (Integrated Solution)

บริษัทฯ มีแผนงานสำหรับโครงการในอนาคตซึ่งจะใช้ชื่อโครงการ 6 ชื่อหลัก สำหรับที่อยู่อาศัยในแนวราบและแนวสูง โดยมีชื่อโครงการ แบบบ้านที่จำหน่าย ระดับราคา และกลุ่มลูกค้า ดังนี้

| ชื่อโครงการ                              | ลักษณะที่อยู่อาศัย     | ราคาขาย           | กลุ่มลูกค้า |
|--|------------------------|-------------------|-------------|
| เสนาแกรนด์ไอโอบ                          | บ้านเดี่ยว             | 3 - 7 ล้านบาท     | B ถึง B+    |
| เสนารินวิลล์<br>บางนา-เทพารักษ์ low.sena | บ้านเดี่ยว และบ้านแฝด  | ไม่เกิน 3 ล้านบาท | C+ ถึง B    |
| เสนาวิลล่า<br>โกลด์ เสนา                 | บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์ | 1 - 2.5 ล้านบาท   | C ถึง C+    |
| เดอะนิช                                  | คอนโดมิเนียม           | 1.5 - 2.5 ล้านบาท | C ถึง B+    |
| เดอะคิทท์                                | คอนโดมิเนียม           | 0.7 - 0.9 ล้านบาท | C- ถึง C    |
| เดอะแคช                                  | คอนโดมิเนียม           | 0.5 - 0.6 ล้านบาท | C-          |

ด้วย โดยบริษัทฯ แบ่งกลุ่มลูกค้าเป้าหมายตามรายได้ครัวเรือนต่อเดือน เพื่อประโยชน์ในการวางนโยบายทางด้านผลิตภัณฑ์และการตลาด โดยกลุ่มลูกค้าเป้าหมายแบ่งได้ดังนี้

| ความต้องการที่อยู่อาศัย<br>แยกตามระดับรายได้ครัวเรือน | สัดส่วน<br>การครอบครองที่อยู่อาศัย | กลุ่มลูกค้า | รายได้ครัวเรือน<br>(บาทต่อเดือน) |
|---|------------------------------------|-------------|----------------------------------|
|   |                                    | A           | 100,000 – 150,000                |
|   |                                    | B+          | 80,000 – 100,000                 |
|   |                                    | B           | 60,000 – 80,000                  |
|   |                                    | C+          | 40,000 – 60,000                  |
|   |                                    | C           | 20,000 – 40,000                  |
|   |                                    | C-          | < 20,000                         |

ที่มา : สำนักงานสถิติแห่งชาติ กระทรวงเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร



## โครงสร้างรายได้ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย




| ประเภทรายได้                    | ณ 31 ธ.ค. 2552 |         | ณ 31 ธ.ค. 2553 |         | ณ 31 ธ.ค. 2554 |         |
|---------------------------------|----------------|---------|----------------|---------|----------------|---------|
|                                 | ล้านบาท        | ร้อยละ  | ล้านบาท        | ร้อยละ  | ล้านบาท        | ร้อยละ  |
| 1. รายได้จากการขาย :            |                |         |                |         |                |         |
| - ผนวราบ                        | 806.5          | 59.0 %  | 743.4          | 59.5 %  | 491.2          | 22.9 %  |
| - ผนวสูง                        | 530.3          | 38.8 %  | 485.2          | 38.9 %  | 1,610.6        | 75.0 %  |
| รวมรายได้จากการขาย              | 1,336.8        | 97.8 %  | 1,228.6        | 98.4 %  | 2,101.8        | 97.9 %  |
| 2. รายได้จากการขายที่ดิน/1      | 12.0           | 0.9 %   | 0.00           | 0.0 %   | 0.3            | 0.0 %   |
| 3. รายได้จากการให้เช่าและบริการ | 17.2           | 1.3 %   | 19.8           | 1.6 %   | 44.8           | 2.1 %   |
| รวมรายได้                       | 1,365.9        | 100.0 % | 1,248.4        | 100.0 % | 2,146.9        | 100.0 % |
| 4. รายได้อื่น                   | 21.4           |         | 112.0          |         | 40.4           |         |

หมายเหตุ : /1 -รายได้จากการขายที่ดินในปี 2552 และปี 2554 เป็นการขายที่ดินเปล่าที่ยังไม่มีการพัฒนาโครงการ

## เป้าหมายการดำเนินงานธุรกิจ

เป้าหมาย : “บริษัทฯ มีความมุ่งมั่นที่จะเป็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์ที่ตอบสนองความต้องการลูกค้าในระดับกลาง-ล่าง โดยเน้นการพัฒนาสินทรัพย์ให้มีคุณค่าสูงสุด และเน้นการบริการที่ครบวงจร เพื่อให้ง่ายต่อการเป็นเจ้าของและสะดวกสบายต่อการอยู่อาศัย”

พันธกิจ :

-  สร้างความน่าเชื่อถือและการลงทุนที่ทำให้บริษัทฯ มีความมั่นคงในการดำเนินงาน โดยลงทุนธุรกิจที่เกี่ยวข้อง
-  ทำให้ลูกค้ามีความพึงพอใจกับสินค้ามากขึ้น
-  เป็นองค์กรแห่งการเรียนรู้และพร้อมนำความรู้มาใช้ในการพัฒนาตนเองและอุตสาหกรรม
-  การได้มีโอกาสตอบแทนคืนสู่สังคมอย่างต่อเนื่อง และบริหารงานด้วยความโปร่งใสตามหลักบรรษัทภิบาลที่ดี

## การประเมินศักยภาพในการแข่งขัน

ปัจจุบันการแข่งขันระหว่างผู้ประกอบการในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีสูงมากขึ้น เนื่องจากผู้ประกอบการรายใหญ่หลายราย เน้นการให้ความสำคัญกับการเข้ามาควบคุมเรื่องต้นทุนวัสดุ โดยเป็นผู้จัดหาต่อรองเพื่อซื้อในปริมาณมาก ทำให้ได้ราคาต่อหน่วยที่ถูกกว่าและได้วัตถุดิบมาในระยะเวลาที่รวดเร็ว ซึ่งทำให้เกิดความล่าช้าในการก่อสร้าง รวมทั้งผู้ประกอบการขนาดใหญ่ที่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์ฯ มีศักยภาพในการเข้าถึงแหล่งเงินทุนหรือแหล่งเงินทุนที่มีต้นทุนต่ำ อีกทั้งมีแบรนด์มีชื่อเสียงเป็นที่ยอมรับและมีความน่าเชื่อถือมากกว่าผู้ประกอบการรายเล็ก ทำให้ผู้ประกอบการขนาดเล็กหลายรายมีจำนวนลดลงอย่างมาก แต่อย่างไรก็ตามการแข่งขันระหว่างผู้ประกอบการรายใหญ่ก็ยิ่งทวีคูณเพิ่มมากขึ้น

การตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย ราคาถือเป็นปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย ดังนั้น ผู้ประกอบการหลายรายจึงพยายามเพิ่มโอกาสทางธุรกิจโดยการบริหารต้นทุนและค่าใช้จ่ายให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น เพื่อให้มีข้อได้เปรียบในการกำหนดราคาให้ได้มากที่สุด โดยผู้ประกอบการรายใหญ่บางรายใช้กลยุทธ์ Backward Integration โดยลงทุนทำธุรกิจโรงงานผลิตวัสดุก่อสร้างเอง และศึกษาเทคนิคในการลดระยะเวลาก่อสร้าง ควบคุมต้นทุนและขยายโอกาสทางธุรกิจ นอกจากนี้ผู้ประกอบการรายใหญ่บางรายใช้กลยุทธ์ Forward Integration อาทิ การตั้งธนาคารของตนเอง เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ลูกค้า ในการสนับสนุนเงินกู้ซื้อบ้านและเสนออัตราดอกเบี้ยที่จูงใจ อีกปัจจัยที่กระทบต่อต้นทุนค่อนข้างมาก คือการเข้าสู่แหล่งวัตถุดิบ ซึ่งปัจจุบันผู้ประกอบการรายใหญ่พยายามที่จะมีการเปิดตัวโครงการอย่างต่อเนื่อง เพื่อประโยชน์ทางด้านการลดต้นทุนรวมทั้งสามารถที่จะใช้ผู้รับเหมาก่อสร้างประจำได้ ซึ่งช่วยให้ต้นทุนในการก่อสร้างลดน้อยลง ถือเป็นข้อได้เปรียบที่สำคัญในการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

## บริษัท ได้กำหนดกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจเพื่อเพิ่มศักยภาพการแข่งขันในปี 2555 ดังนี้

ตามที่ประเทศไทยได้ประสบอุทกภัยครั้งร้ายแรงในหลายพื้นที่ของกรุงเทพฯ และปริมณฑล เมื่อช่วงปลายปี 2554 ที่ผ่านมา และในวันแรกที่น้ำได้ท่วมมาถึงโครงการหนึ่งในย่านรังสิต บริษัทฯ ได้เข้าไปให้ความช่วยเหลือลูกบ้านที่ได้รับความเดือดร้อน ซึ่งยังไม่มีหน่วยงานใดได้เข้าไปดูแล ทำให้บริษัทฯ รับรู้ถึงความลำบากที่เกิดขึ้นกับลูกบ้านโครงการนั้น และต่อมาบริษัทฯ ได้จัดตั้ง “ศูนย์เสนาอาสา” ขึ้นเพื่อคอยให้ความช่วยเหลือลูกบ้านในโครงการทั้งหมด ทั้งโครงการเก่าที่ได้ส่งมอบไปแล้ว และโครงการที่กำลังพัฒนาอยู่ในขณะนั้น พร้อมทั้งจัดส่งทีมงานเสนาอาสาออกไปให้คำปรึกษากับลูกบ้านอย่างใกล้ชิด เพื่อให้ลูกบ้านเกิดความรู้สึกอุ่นใจว่าบริษัทฯ ไม่ได้ทอดทิ้ง หรือเพิกเฉย

ต่อเนื่องจนถึงปัจจุบัน ปี 2555 แม้สถานการณ์อุทกภัยจะผ่านพ้นไปแล้วก็ตาม แต่ในฐานะองค์กรภาคเอกชนที่พอจะสามารถตอบแทนสิ่งดีๆ คืนสู่สังคม จึงเป็นที่มาของแผนรณรงค์ในการช่วยกันดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม ภายใต้แนวคิด “Green Giving” มอบสีเขียวให้กับโลก มอบสิ่งดีๆ คืนกลับสู่ธรรมชาติ เพื่อสร้างคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นให้กับลูกค้า และสังคมไทย พร้อมเป็นการขยายขอบเขตการให้สิ่งดีๆ ในวงที่กว้างขึ้น ตามหนึ่งในสี่แนวทางหลักของการดำเนินงาน (4 Core Value) ที่บริษัทฯ ยึดถือมาโดยตลอด และเชื่อมั่นว่าเป็นสิ่งที่สร้างความภูมิใจให้เกิดขึ้นกับบริษัทฯ และบริษัทฯ มีความภูมิใจที่ได้ทำ

นอกจากนี้ เพื่อให้บริษัทฯ สามารถบรรลุตามเป้าหมายทางธุรกิจที่ได้วางไว้ บริษัทฯ จึงเน้นการวางแผนบริหารธุรกิจแบบกระจายความเสี่ยง (Diversify) ขยายฐานการทำธุรกิจจากธุรกิจบ้านจัดสรร คอนโดมิเนียม ไปสู่ธุรกิจเช่า (Retail) และสนามกอล์ฟ พร้อมวางแผนเตรียมเปิดโครงการใหม่อีก 6 โครงการ ซึ่งประกอบด้วย โครงการที่อยู่อาศัยแนวราบจำนวน 2 โครงการ โครงการคอนโดมิเนียม จำนวน 2 โครงการ และโครงการธุรกิจเช่าอีก 2 โครงการ มีมูลค่าโครงการรวมประมาณ 4,500 ล้านบาท พร้อมเดินทางขยายทำเลการทำธุรกิจเพิ่มเติมจากกรุงเทพฯ ไปสู่เมืองพัทยา ด้วยธุรกิจบ้านจัดสรร สนามกอล์ฟ และโรงแรม แบบครบวงจรธุรกิจทั้งแนวราบ แนวสูง บริการและธุรกิจเช่า เพื่อครอบคลุมลูกค้าทุกประเภท

# สรุปภาวะเศรษฐกิจและ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ปี 2554 และแนวโน้ม ปี 2555

## ภาพรวมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ปี 2554

- ในปี 2554 มียอดขายที่อยู่อาศัยจำนวน 81,816 หน่วย ลดลง 14,024 หน่วย (หรือลดลงร้อยละ 15) เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2553
- ประเภทของที่อยู่อาศัยที่มีสัดส่วนยอดขายสูงสุดยังคงเป็นอาคารชุด ที่มียอดขายประมาณ 37,797 หน่วย หรือคิดเป็น ร้อยละ 46 ของยอดขายได้ทั้งหมด รองลงมาเป็นทาวน์เฮาส์ บ้านเดี่ยว และที่อยู่อาศัยประเภทอื่น คิดเป็นร้อยละ 28, ร้อยละ 19 และร้อยละ 6 ตามลำดับ
- ราคาขายเฉลี่ยต่อหน่วยในปี 2554 ประมาณ 2.984 ล้านบาท (หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 15) เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2553 (2.587 ล้านบาท) เน้นสินค้าระดับกลางถึงบนมากขึ้น โดยเฉพาะอาคารชุดใจกลางเมือง และบ้านเดี่ยวระดับกลางถึงบน รวมถึงทาวน์เฮาส์กลางเมืองออกสู่ตลาดมากขึ้น
- อุปทานคงเหลือสะสม ณ สิ้นปี 2554 มีจำนวน 134,266 หน่วย แบ่งเป็นอาคารชุด ทาวน์เฮาส์ และบ้านเดี่ยว ซึ่งมีสัดส่วนใกล้เคียงกันที่ร้อยละ 32, ร้อยละ 30 และร้อยละ 29 ตามลำดับ ส่วนที่เหลืออีกร้อยละ 9 เป็นที่อยู่อาศัยประเภทอื่น ได้แก่ บ้านแฝด อาคารพาณิชย์ และที่ดินจัดสรร

## ปัจจัยที่เป็นพลบวกและลบในปี 2555

- ปัญหาน้ำท่วม จะส่งผลกระทบต่อภาคการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ของผู้บริโภค ซึ่งคาดว่าจะกำลังซื้อจะกลับมาเมื่อผ่านพ้นไตรมาส 3 ของปี 2555 ไปแล้ว
- ราคาน้ำมันมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นจากปัญหาการเมืองระหว่างประเทศตะวันตกกับประเทศผู้ผลิตน้ำมัน อันจะส่งผลกระทบต่อต้นทุนการผลิต และราคาวัสดุก่อสร้าง
- ปัญหาความขัดแย้งทางการเมืองภายในประเทศอาจส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นในการลงทุน และการบริโภค
- การปรับขึ้นค่าแรงตามนโยบายหาเสียงของรัฐบาล อาจเกิดผลกระทบต่อผู้ประกอบการต่างๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในภาคธุรกิจที่ต้องพึ่งพาแรงงานเป็นปัจจัยหลักในการผลิต
- ข้อกำหนดในผังเมืองรวมกรุงเทพฯ ฉบับใหม่ที่จะประกาศใช้ จะทำให้ผู้ประกอบการมีข้อจำกัดเพิ่มขึ้นในการพัฒนาโครงการ ทำให้ได้พื้นที่ขายน้อยลง
- โครงการก่อสร้างรถไฟฟ้าสายสีม่วง สีแดง และสีน้ำเงิน ยังคงดำเนินการต่อเนื่องในปี 2555 ทำให้เกิดการขยายตัวของความเจริญของเมือง
- ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ประกาศเลื่อนการบังคับใช้เกณฑ์ LTV สำหรับที่อยู่อาศัยแนวราบ ซึ่งเดิมกำหนดให้บังคับใช้ร้อยละ 95 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2555 เป็นวันที่ 1 มกราคม 2556
- นโยบายกระตุ้นเศรษฐกิจและภาคอสังหาริมทรัพย์ เช่น มาตรการบ้านหลังแรก
- การปรับเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเดือนผู้ที่จบปริญญาตรี เป็นการช่วยเพิ่มกำลังซื้อให้กับผู้บริโภคดังกล่าว



## ความเสี่ยงจากการแข่งขันในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2555 นี้ บริษัทฯ คาดว่าน่าจะมีการเปิดขายโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในระดับที่ใกล้เคียงกับปี 2554 และผู้ประกอบการส่วนใหญ่จะให้ความสนใจกับการพัฒนาโครงการแนวราบมากขึ้น ในขณะที่โครงการประเภทคอนโดมิเนียมน่าจะทรงตัว อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ คงจะต้องเผชิญกับความท้าทายในการทำตลาดมากขึ้น ซึ่งจะมีหลายปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของผู้ประกอบการและการตัดสินใจของผู้บริโภค เช่น วิกฤตหนี้สาธารณะในยุโรป และความเปราะบางของเศรษฐกิจสหรัฐฯ ปัญหาความขัดแย้งทางการเมืองระหว่างประเทศตะวันตกกับประเทศผู้ผลิตน้ำมันในตะวันออกกลาง ปัญหาความขัดแย้งทางการเมืองภายในประเทศ ตลอดจนกำลังซื้อและกำลังการผลิตที่หายไปบางส่วนจากผลกระทบของอุทกภัยในไตรมาสสุดท้ายของปี 2554 รวมถึงตลาดอสังหาริมทรัพย์ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ยังเป็นตลาดที่ผู้ประกอบการใหญ่ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ครองส่วนแบ่งตลาดมากกว่าร้อยละ 70 ทำให้บริษัทฯ ต้องมีความพร้อมมากขึ้น ทั้งเงินทุนในการดำเนินธุรกิจ กลยุทธ์ในการทำการตลาด และการจัดหาที่ดินในทำเลที่ดี เป็นต้น

บริษัทฯ จึงมีนโยบายจะพัฒนาโครงการที่บริษัทมีประสบการณ์และเป็นที่ยอมรับของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายก่อน เพื่อเป็นการรักษาภาพลักษณ์และความเชื่อถือ พร้อมให้ความสำคัญกับการศึกษาวิจัยและวิเคราะห์ความต้องการของผู้บริโภคในแต่ละพื้นที่ รวมทั้งสำรวจวิเคราะห์โครงการของผู้ประกอบการรายอื่นๆ ในพื้นที่เดียวกัน และประเมินศักยภาพของทำเลในด้านต่างๆ ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ สามารถพัฒนาโครงการและบริการที่มีคุณค่า ตอบสนองต่อความต้องการของผู้บริโภคอย่างแท้จริง อันนำไปสู่ความเชื่อมั่นที่มีต่อแบรนด์องค์กร (Corporate Brand) และความสำเร็จทางธุรกิจ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีการสำรวจวัดความพึงพอใจของลูกค้าอย่างต่อเนื่องในแต่ละด้าน เช่น การขาย การโอนกรรมสิทธิ์ คุณภาพบ้าน การบริการ เป็นต้น เพื่อนำไปสู่การปรับปรุงการให้บริการและส่งเสริมที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพของบริษัทฯ พร้อมทั้งปลูกฝังแนวคิดในการมีส่วนร่วมในการสร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้าแก่พนักงานทุกฝ่าย ทุกระดับ

## ความเสี่ยงจากความผันผวนของต้นทุนวัสดุก่อสร้าง

ในปี 2554 ราคาวัสดุก่อสร้างปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปี 2553 ดังจะเห็นได้จากดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างเฉลี่ยปี 2554 และ 2553 เท่ากับ 120.4 และ 113.3 ตามลำดับ (ที่มา : [www.indexpr.moc.go.th/price\\_present/csi/stat/other/conyear.asp](http://www.indexpr.moc.go.th/price_present/csi/stat/other/conyear.asp)) เนื่องจากมีความต้องการวัสดุก่อสร้างมากขึ้นเพื่อการฟื้นฟูระบบสาธารณูปโภคและที่อยู่อาศัย ภายหลังสถานการณ์อุทกภัยในหลายพื้นที่เริ่มเข้าสู่ภาวะปกติ ประกอบกับแหล่งผลิตวัสดุก่อสร้างบางจังหวัดในภาคกลางได้รับผลกระทบไม่สามารถผลิตได้เต็มกำลัง รวมถึงการขนส่งวัตถุดิบและสินค้ายังคงเป็นอุปสรรค ส่งผลให้ราคาวัสดุก่อสร้างปรับตัวสูงขึ้น แต่ความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้างดังกล่าวถือเป็นความเสี่ยงที่ผู้ประกอบการทุกรายรวมทั้งบริษัทฯ อาจได้รับผลกระทบ

บริษัทฯ มีแนวทางการบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าว โดยสำหรับโครงการที่อยู่อาศัยในแนวสูง บริษัทฯ ได้ว่าจ้างผู้รับเหมาแบบ Turn Key ผ่านการเปิดประมูลโครงการ ซึ่งผู้รับเหมาจะเป็นผู้รับผิดชอบเกี่ยวกับเรื่องของการจัดซื้อวัสดุก่อสร้าง และจะเป็นผู้รับความเสี่ยงดังกล่าวแทนบริษัทฯ สำหรับโครงการที่อยู่อาศัยในแนวราบ บริษัทฯ มีนโยบายวางแผนการสั่งซื้อวัสดุก่อสร้างล่วงหน้าให้ได้ปริมาณมากพอเพื่อให้เกิดการประหยัดต่อขนาด และมีการจองปริมาณและราคาโดยจะจ่ายชำระค่าสินค้าล่วงหน้าบางส่วน ซึ่งจะช่วยให้ทราบต้นทุนการก่อสร้างและลดความเสี่ยงในการจัดหาวัสดุก่อสร้างได้

## 🌿 ความเสี่ยงด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

เนื่องจากกฎระเบียบและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ได้มีการปรับปรุงแก้ไข และเพิ่มเติมอยู่เสมอ บริษัทฯ จึงอาจมีความเสี่ยงหากมีการเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบดังกล่าว ประเด็นที่ผู้ประกอบการยังคงต้องติดตามในปี 2555 ก็คือ พ.ร.บ.ผังเมืองรวมกรุงเทพฯ ฉบับใหม่ ซึ่งผังเมืองรวมกรุงเทพฯ ฉบับปัจจุบัน จะหมดอายุลงในวันที่ 15 พฤษภาคม 2555 โดยร่างผังเมืองรวมกรุงเทพฯ ฉบับใหม่ หรือ ฉบับแก้ไขครั้งที่ 3 นี้ จะมีผลกระทบต่อผู้ประกอบการในการพัฒนาโครงการยกขึ้น เช่น ประเด็นในเรื่องการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ให้มีการลด-เพิ่มการใช้ประโยชน์ที่ดินในบางพื้นที่ การกำหนดพื้นที่สีเขียวเพิ่มเติม การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) การกำหนดเงื่อนไขความกว้างของถนนหรือตรอกซอยที่จะสร้างอาคารที่พักอาศัยประเภทต่างๆ เช่น การสร้างคอนโดมิเนียม หอพัก ในพื้นที่ที่ถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (พื้นที่ ย.3) บนพื้นที่ไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร จะต้องอยู่บนถนนที่มีความกว้าง 16 เมตร ในขณะที่ผังเมืองรวมกรุงเทพฯ ฉบับปัจจุบันกำหนดให้ตั้งอยู่บนถนนกว้างเพียง 10 เมตร เป็นต้น

บริษัทฯ ลดความเสี่ยงโดยการศึกษาและติดตามการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับกฎระเบียบต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง เพื่อเตรียมความพร้อมสำหรับการปรับเปลี่ยนการดำเนินการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าว และบริษัทฯ จะไม่ซื้อที่ดินสะสมไว้หากยังไม่มีแผนที่จะทำโครงการบนที่ดินดังกล่าว เพื่อป้องกันการเปลี่ยนแปลงที่อาจมีผลต่อที่ดินที่มีอยู่ได้

## 🌿 ความเสี่ยงจากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย และกฎเกณฑ์ของธนาคารแห่งประเทศไทยที่เกี่ยวข้องกับภาคอสังหาริมทรัพย์

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2555 คาดว่า จะขยายตัวต่อเนื่องในช่วงร้อยละ 4.3 ถึง 4.9 โดยมีการบริโภคภาคเอกชนเป็นตัวขับเคลื่อนสำคัญ เนื่องจากได้รับปัจจัยสนับสนุนจากรายได้ประชาชน ซึ่งเพิ่มขึ้นตามการปรับค่าจ้างขั้นต่ำ การปรับเงินเดือนข้าราชการและพนักงานรัฐวิสาหกิจ คณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) ธนาคารแห่งประเทศไทย ส่งสัญญาณทิศทางดอกเบี้ยไม่ใช่ขาลงอีกต่อไป หากเศรษฐกิจฟื้นมีโอกาสดอกเบี้ยขาขึ้น ทั้งนี้การปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ยนโยบายย่อมส่งผลทำให้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของสถาบันการเงินปรับเพิ่มขึ้นในทิศทางเดียวกัน ภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ก็จะได้รับผลกระทบจากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยเช่นกัน โดยสามารถพิจารณาได้ 2 ประเด็น กล่าวคือ

- ❖ การปรับตัวเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยส่งผลกระทบต่อเงินเฟ้อด้านอุปสงค์ (Demand-pull Inflation) ทำให้ค่าของเงินลดลงหรือกล่าวอีกนัยหนึ่งว่ากำลังซื้อของผู้บริโภคลดลง (Purchasing Power) และลูกค้าโดยส่วนใหญ่จะขอสนับสนุนสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงิน (Housing Loan) ดังนั้นหากอัตราดอกเบี้ยปรับตัวสูงขึ้นย่อมส่งผลต่อทำให้วงเงินกู้ที่สถาบันการเงินจะให้การสนับสนุนก็จะลดลง รวมทั้งส่งผลต่อยอดผ่อนชำระต่อเดือนที่จะต้องปรับเพิ่มขึ้น ทำให้เมื่อเปรียบเทียบกับความสามารถในการผ่อนชำระของลูกค้าแล้วลูกค้าอาจจะไม่สามารถซื้อที่อยู่อาศัยในระดับราคาที่ต้องการได้และผลกระทบต่อการตลาดใจซื้อที่อยู่อาศัยของลูกค้า
- ❖ การปรับตัวเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยส่งผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ เนื่องจากบริษัทฯ มีการขอรับการสนับสนุนวงเงินกู้จากสถาบันการเงินเพื่อใช้ในการขยายกิจการ และรองรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ที่จะเกิดขึ้นในอนาคต ดังนั้น หากอัตราดอกเบี้ยมีการปรับตัวสูงขึ้นย่อมส่งผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ เช่นกัน



ตามที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศมาตรการกำหนดอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan to Value : “LTV Ratio”) สำหรับการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Housing Loan) สำหรับการซื้อที่อยู่อาศัยที่มีราคาไม่เกิน 10 ล้านบาท โดยกำหนด LTV ของคอนโดมิเนียมที่ 90% มีผลใช้เฉพาะการซื้อขายที่ทำตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2554 เป็นต้นไป และกำหนด LTV ของที่อยู่อาศัยแนวราบที่ 95% มีผลใช้เฉพาะการซื้อขายที่ทำตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2556 เป็นต้นไป ยกเว้นข้าราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจ ทั้งนี้ เพื่อป้องกันความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคต ซึ่งก็เป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่ส่งผลกระทบต่อตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค

## ความเสี่ยงเกี่ยวกับสภาพคล่องและการเข้าถึงแหล่งเงินทุน

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ต้องใช้การลงทุนสูง เริ่มตั้งแต่การลงทุนซื้อที่ดิน พัฒนาที่ดิน ดำเนินการก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร จนเสร็จเรียบร้อยจึงจะสามารถทยอยโอนกรรมสิทธิ์และมีกระแสเงินสดรับจากการขายที่อยู่อาศัย ซึ่งกิจกรรมดังกล่าวล้วนต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมากและประกอบกับมีระยะเวลาในการการบริหารโครงการนานกว่า 1-2 ปีขึ้นไปในแต่ละโครงการ ซึ่งขึ้นอยู่กับขนาดของโครงการ ดังนั้นธุรกิจนี้จึงมีความเสี่ยงเกี่ยวกับสภาพคล่องกระแสเงินสดและมีความเสี่ยงเกี่ยวกับการเข้าถึงแหล่งเงินทุนที่จะต้องใช้ในการดำเนินธุรกิจ

บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้ให้ความสำคัญในการบริหารกระแสเงินสด มีการดำเนินธุรกิจอย่างระมัดระวังรอบคอบในการพิจารณาพัฒนาโครงการ เริ่มตั้งแต่การพิจารณาเลือกทำเลที่ดินที่จะลงทุนซื้อ มีการทำวิจัยเพื่อวิเคราะห์ศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการต่างๆ ให้ความสำคัญในรายละเอียดของทุกส่วนงานที่สำคัญในแต่ละโครงการ ในด้านการเข้าถึงแหล่งเงินทุน บริษัทฯ ได้รับความไว้วางใจจากสถาบันการเงินหลายแห่งที่ให้สนับสนุนสินเชื่อเป็นอย่างดีตลอดมา ทั้งในส่วนของสินเชื่อโครงการ (Project Finance) และการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Housing Loan) แก่ลูกค้าที่สนใจจะซื้อโครงการต่างๆ ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังสามารถเข้าถึงแหล่งเงินทุนจากตลาดทุน

## ความเสี่ยงจากการที่ผู้ถือหุ้นใหญ่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการบริหารงาน

บริษัทฯ มีกลุ่มตระกูลธัญลักษณ์ภาคย์ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ซึ่งถือหุ้นรวมกันจำนวนร้อยละ 56.30 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและเรียกชำระแล้ว ดังนั้น บริษัทฯ และ/หรือผู้ถือหุ้นรายย่อยจึงอาจมีความเสี่ยงจากการที่ผู้ถือหุ้นรายใหญ่สามารถควบคุมมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้เกือบทั้งหมด ยกเว้นเรื่องที่กฎหมายหรือข้อบังคับบริษัทกำหนดให้ต้องได้รับเสียงอนุมัติ 3 ใน 4 ของที่ประชุมผู้ถือหุ้น และผู้ถือหุ้นใหญ่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการบริหารงานเนื่องจากถือหุ้นรวมกันเกินกว่ากึ่งหนึ่งและเป็นกรรมการบริหารร่วมอยู่ในคณะกรรมการของบริษัทฯ เช่นกัน

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



## หลักทรัพย์ของบริษัทฯ

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

## ผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 ลำดับแรก (รวมผู้ที่เกี่ยวข้องตามมาตรา 258 แห่ง พรบ.หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535) ณ วันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2555 มีรายชื่อดังต่อไปนี้

| ลำดับ                     | รายชื่อผู้ถือหุ้น            | การถือหุ้น  |         |
|---------------------------|------------------------------|-------------|---------|
|                           |                              | จำนวนหุ้น   | ร้อยละ  |
| 1.                        | นายธีรวัฒน์ ธัญลักษณ์ภาคย์   | 211,249,989 | 31.30%  |
| 2.                        | น.ส.เกษรา ธัญลักษณ์ภาคย์     | 96,250,000  | 14.26%  |
| 3.                        | นายสมศักดิ์ เหล่าวรวิทย์     | 61,125,400  | 9.06%   |
| 4.                        | นางจินดาชญา เด่นไพศาล        | 50,000,000  | 7.41%   |
| 5.                        | น.ส.ศรัทธา ธัญลักษณ์ภาคย์    | 46,250,000  | 6.85%   |
| 6.                        | น.ส.อุมาพร ธัญลักษณ์ภาคย์    | 26,250,000  | 3.89%   |
| 7.                        | MR.KENNETH RUDY KAMON        | 18,888,700  | 2.80%   |
| 8.                        | บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด | 18,180,500  | 2.69%   |
| 9.                        | นายชัชวาลย์ เอื้ออารียรรรม   | 16,256,800  | 2.41%   |
| 10.                       | นายเอกชัย สัตตบงกช           | 6,834,300   | 1.01%   |
| 11.                       | ผู้ถือหุ้นรายย่อย            | 123,714,311 | 18.32%  |
| รวมทั้งสิ้น               |                              | 675,000,000 | 100.00% |
| ทุนจดทะเบียน              |                              | 700,000,000 | ล้านบาท |
| ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว |                              | 675,000,000 | ล้านบาท |

## นโยบายการจ่ายเงินปันผล

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีนโยบายจ่ายเงินปันผลในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคลในแต่ละปีของงบการเงินรวม ทั้งนี้การจ่ายเงินปันผลให้นำปัจจัยต่างๆ ต่อไปนี้มาพิจารณาประกอบ เช่น ผลการดำเนินงาน และฐานะทางการเงินของบริษัทฯ สภาพคล่องของบริษัทฯ การขยายธุรกิจ และปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องในการบริหารงานของบริษัทฯ ซึ่งการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวข้างต้นจะต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัทหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี)

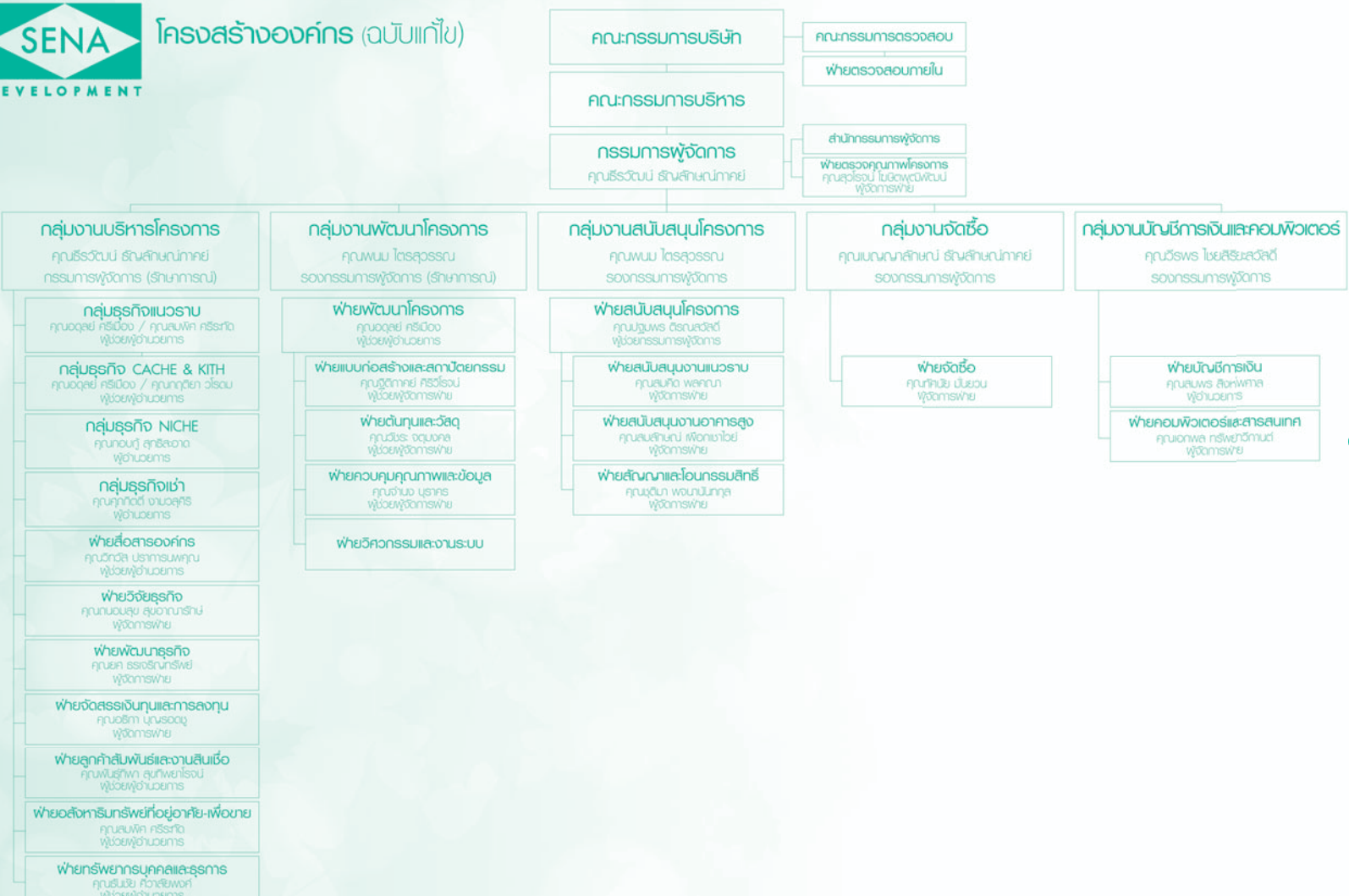
### ประวัติการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ ในปี 2553-2554 (งบการเงินรวม)

(หน่วย : ล้านบาท)

| รายการ                    | ปี 2553             | ปี 2554             |
|---------------------------|---------------------|---------------------|
| กำไรสุทธิ                 | 316.69              | 418.20              |
| เงินปันผลจ่าย             | 126.68 <sup>1</sup> | 167.28 <sup>2</sup> |
| อัตราการจ่ายเงินปันผล (%) | 40.00%              | 40.00%              |



## โครงสร้างองค์กร (Organization Chart)



หมายเหตุ : ปัจจุบัน บริษัทฯ ได้จ้างผู้เชี่ยวชาญภายนอกในการตรวจสอบระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ

(สำนักงานสถิติประชากรบัญชี)



โครงสร้างองค์กร (ฉบับแก้ไข)

## คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทฯ มีกรรมการจำนวน 10 ท่าน ประกอบด้วย

|                         |                  |  |
|-------------------------|------------------|--|
| 1. นายวิเชียร           | รัตนะพีระพงศ์    | ประธานกรรมการบริษัท ประธานกรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ |
| 2. นายกมล               | ธรรมานิพานนท์    | กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ                           |
| 3. พลเอกบุญศักดิ์       | กำแพงฤทธิ์       | กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ                           |
| 4. ศาสตราจารย์ไชยยศ     | เหมาะชะ          | กรรมการ และกรรมการอิสระ                                  |
| 5. พลตำรวจเอกอภิสิทธิ์* | สุพรรณเกษ        | กรรมการ และกรรมการอิสระ                                  |
| 6. นายธีรวัฒน์          | ธัญลักษณ์ภาคย์   | กรรมการ ประธานกรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ          |
| 7. นางสาวเบญญาลักษณ์    | ธัญลักษณ์ภาคย์   | กรรมการ  |
| 8. นางสาวเกสร           | ธัญลักษณ์ภาคย์   | กรรมการ  |
| 9. นางวีรพร             | ไชยสิทธิ์สวัสดิ์ | กรรมการ และเลขานุการบริษัท                               |
| 10. นางสาวอุมาพร        | ธัญลักษณ์ภาคย์   | กรรมการ  |

หมายเหตุ \* - ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2554 มีมติแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2554

## กรรมการซึ่งมีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัท

นายธีรวัฒน์ ธัญลักษณ์ภาคย์ หรือ นางสาวเบญญาลักษณ์ ธัญลักษณ์ภาคย์ หรือ นางสาวอุมาพร ธัญลักษณ์ภาคย์ ลงลายมือชื่อร่วมกันสองคน และประทับตราสำคัญของบริษัทฯ

## ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

1. ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น เว้นแต่ในเรื่องที่ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และการซื้อขายสินทรัพย์ที่สำคัญตามกฎหมายของตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือตามหน่วยงานอื่นๆ กำหนด เป็นต้น
2. พิจารณานุมัตินโยบายธุรกิจ เป้าหมาย แผนการดำเนินงาน กลยุทธ์ธุรกิจ และงบประมาณประจำปี
3. พิจารณานุมัติแต่งตั้งบุคคลที่มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดใน พ.ร.บ.บริษัทมหาชน พ.ศ. 2535 และกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงประกาศข้อบังคับ และ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องกับตำแหน่งกรรมการ ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกจากออกตามวาระ
4. พิจารณาแต่งตั้งกรรมการบริหาร โดยเลือกจากกรรมการของบริษัทฯ พร้อมทั้งกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการบริหาร
5. พิจารณาแต่งตั้งกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ โดยพิจารณาจากคุณสมบัติและลักษณะต้องห้ามของกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ ตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงประกาศข้อบังคับ และ/หรือ ระเบียบที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ ของบริษัทฯ ต่อไป
6. พิจารณากำหนดและแก้ไขเปลี่ยนแปลงชื่อกรรมการซึ่งมีอำนาจผูกพันบริษัทฯ ได้

7. แต่งตั้งบุคคลอื่นใดให้ดำเนินกิจการของบริษัทฯ ภายใต้การควบคุมของคณะกรรมการ หรืออาจมอบอำนาจ เพื่อให้บุคคลดังกล่าวมีอำนาจ และ/หรือ ภายในเวลาตามที่คณะกรรมการเห็นสมควร ซึ่งคณะกรรมการอาจ ยกเลิก เพิกถอน เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขอำนาจนั้นๆ ได้
8. พิจารณานุมัติการทำรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ เว้นแต่รายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจาก ที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ ในการพิจารณานุมัติดังกล่าวจะเป็นไปตามประกาศ ข้อบังคับ และ/หรือ ระเบียบ ที่เกี่ยวข้องกับตลาดหลักทรัพย์ฯ
9. พิจารณานุมัติการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน เว้นแต่รายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ ในการพิจารณานุมัติดังกล่าวจะเป็นไปตามประกาศ ข้อบังคับ และ/หรือ ระเบียบที่เกี่ยวข้องกับตลาดหลักทรัพย์ฯ
10. พิจารณานุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้น เมื่อเห็นได้ว่าบริษัทฯ มีกำไรพอสมควรที่จะทำเช่นนั้น และรายงานการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมผู้ถือหุ้นคราวต่อไป

ให้คณะกรรมการบริษัทเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานกรรมการ และเลือกกรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนเป็นรอง ประธานกรรมการก็ได้ ตามที่คณะกรรมการพิจารณาเห็นสมควร คณะกรรมการบริษัทจะต้องประชุมกันอย่างน้อย 3 เดือนต่อครั้ง

ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทนั้น จะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้คณะกรรมการบริษัท หรือ ผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริษัทสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือ บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต.) สำหรับทั้งบริษัทฯ และบริษัทย่อย

## คณะกรรมการตรวจสอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทฯ มีกรรมการตรวจสอบจำนวน 3 ท่าน ประกอบด้วย

|                |                |                      |
|----------------|----------------|----------------------|
| นายวิเชียร     | รัตน์ะพีระพงศ์ | ประธานกรรมการตรวจสอบ |
| นายกมล         | ธรรมาณีขานนท์  | กรรมการตรวจสอบ       |
| พลเอกบุญศักดิ์ | กำแหงฤทธิรงค์  | กรรมการตรวจสอบ       |

หมายเหตุ : กรรมการตรวจสอบผู้มีความรู้ประสบการณ์ในการสอบทานงบการเงิน คือ นายกมล ธรรมาณีขานนท์ โดยมี นางสาวอุสนี ไชยสงโท เป็นเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ

## ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

1. สอบทานให้บริษัทมีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเพียงพอ
2. สอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายใน (internal control) และระบบการตรวจสอบภายใน (internal audit) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ และพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจน ให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้งโยกย้าย เลิกจ้างหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน
3. สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ และ กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
4. พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้งบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท และเสนอ คำตอบแทนของบุคคลดังกล่าว รวมทั้งเข้าร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุม ด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

5. พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท
6. จัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบและต้องประกอบด้วยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้
  - (ก) ความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินของบริษัท
  - (ข) ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัท
  - (ค) ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
  - (ง) ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี
  - (จ) ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
  - (ฉ) จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ และการเข้าร่วมประชุมของกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน
  - (ช) ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมาย (charter)
  - (ฌ) รายการอื่นที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบภายใต้ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
7. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทมอบหมายด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ

## คณะกรรมการบริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทฯ มีกรรมการบริหารจำนวน 4 ท่าน ประกอบด้วย

- |                      |                  |                     |
|----------------------|------------------|---------------------|
| 1. นายธีรวัฒน์       | ธัญลักษณ์ภาคย์   | ประธานกรรมการบริหาร |
| 2. นางสาวเบญญาลักษณ์ | ธัญลักษณ์ภาคย์   | กรรมการบริหาร       |
| 3. นางวีรพร          | ไชยสิริยะสวัสดิ์ | กรรมการบริหาร       |
| 4. นายพนม            | ไตรสุวรรณ        | กรรมการบริหาร       |

## ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร

1. จัดทำและนำเสนอนโยบายทางธุรกิจ เป้าหมาย แผนการดำเนินงาน กลยุทธ์ทางธุรกิจ และงบประมาณประจำปีของบริษัทฯ เพื่อขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัท
2. กำหนดแผนธุรกิจ อำนาจการบริหารงาน และงบประมาณของบริษัทฯ เพื่อขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัท
3. ควบคุมการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามนโยบายธุรกิจ เป้าหมาย แผนการดำเนินงาน กลยุทธ์ธุรกิจ และงบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและเฝ้าต่อสภาพธุรกิจ
4. มีอำนาจพิจารณาอนุมัติการกู้หรือการขอสินเชื่อใดๆ จากสถาบันการเงิน รวมตลอดถึงการชำระหรือการใช้จ่ายเงินเพื่อธุรกรรมตามปกติธุรกิจของบริษัทฯ เช่น การใช้จ่ายเงินเพื่อการลงทุน เพื่อการจัดซื้อที่ดินหรือจัดซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง การลงทุนก่อสร้าง และใช้จ่ายเพื่อการดำเนินงานต่างๆ ทั้งนี้ ภายในวงเงินสำหรับแต่ละรายการไม่เกินกว่า 700 ล้านบาท หรือจำนวนเทียบเท่า หรือเป็นไปตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย
5. กำหนดโครงสร้างองค์กรและการบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพ โดยครอบคลุมทั้งเรื่องการคัดเลือก การฝึกอบรม การว่าจ้าง และการเลิกจ้างของพนักงานของบริษัทฯ ที่เป็นคณะผู้บริหาร หรือผู้บริหารระดับสูง โดยอาจมอบหมายให้กรรมการผู้จัดการเป็นผู้มีอำนาจลงนามในสัญญาจ้างแรงงาน



6. กำกับดูแล และอนุมัติเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯ และอาจแต่งตั้งหรือมอบหมายให้บุคคลใด บุคคลหนึ่งหรือหลายคนกระทำการ อย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการบริหารตามที่เห็นสมควรได้ และ คณะกรรมการบริหารสามารถยกเลิก เปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขอำนาจนั้นๆ ได้
7. ปฏิบัติหน้าที่อื่นใด ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวข้างต้นให้แก่คณะกรรมการบริหารนั้น กำหนดให้รายการที่กรรมการบริหาร หรือบุคคล ที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัทหรือบริษัทย่อย ให้กรรมการบริหาร ซึ่งมีส่วนได้เสียในเรื่องใด ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้น ซึ่งการอนุมัติรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ดังกล่าวอาจต้องดำเนินการตามประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องหลักเกณฑ์ วิธีการ และการเปิดเผยรายการ ที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทจดทะเบียน

## คณะผู้บริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทฯ มีผู้บริหารจำนวน 4 ท่าน ประกอบด้วย

|                   |                  |  |
|-------------------|------------------|--|
| นายธีรวัฒน์       | อัญลักษณ์ภาคย์   | กรรมการผู้จัดการ<br>รองกรรมการผู้จัดการ กลุ่มงานบริหารโครงการ (รักษาการ)                       |
| นางสาวเบญญาลักษณ์ | อัญลักษณ์ภาคย์   | รองกรรมการผู้จัดการ กลุ่มงานจัดซื้อและธุรการ   |
| นางวีรพร          | ไชยสิริยะสวัสดิ์ | รองกรรมการผู้จัดการ กลุ่มงานบัญชีการเงินและไอที  |
| นายพนม            | ไตรสุวรรณ        | รองกรรมการผู้จัดการ กลุ่มงานสนับสนุนโครงการ<br>รองกรรมการผู้จัดการ กลุ่มงานก่อสร้าง (รักษาการ) |

## ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการ

1. มีอำนาจควบคุมการบริหารงานของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามนโยบายที่คณะกรรมการบริษัท หรือคณะกรรมการบริหารกำหนดไว้ และรายงานผลการดำเนินงานต่อคณะกรรมการบริษัท หรือคณะกรรมการบริหาร ตามลำดับ
2. พิจารณาการจัดสรรงบประมาณประจำปีที่ย่อยบริหารจัดทำเพื่อนำเสนอให้คณะกรรมการบริหารพิจารณาอนุมัติ รวมทั้งควบคุมการใช้จ่ายงบประมาณประจำปีของแต่ละหน่วยงาน
3. พิจารณาประเมินการดำเนินงานของบริษัทฯ อย่างสม่ำเสมอ เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากปัจจัยต่างๆ ไม่ว่าจะภายในหรือภายนอกบริษัทฯ
4. มีอำนาจสั่งการ ออกระเบียบ ประกาศ บัญชี เพื่อให้เกิดการปฏิบัติงานเป็นไปตามนโยบายของคณะกรรมการบริษัท หรือคณะกรรมการบริหาร หรือเพื่อผลประโยชน์ของบริษัทฯ
5. มีอำนาจพิจารณาอนุมัติการจัดซื้อ และใช้จ่ายเงินในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานตามปกติของบริษัทฯ ซึ่งรวมถึง การจัดซื้อที่ดิน การอนุมัติการจัดซื้อสินค้าวัสดุก่อสร้างและบริการอื่นที่เกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร และรายจ่ายลงทุนให้เป็นไปตามงบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท หรือคณะกรรมการบริหาร ภายในวงเงินสำหรับแต่ละรายการไม่เกิน 100 ล้านบาท
6. พิจารณานำสิทธิและทรัพย์สินของบริษัทฯ ไปก่อภาระผูกพันใดกับบุคคล บริษัท ห้างร้าน หรือสถาบันการเงิน เพื่อนำเสนอคณะกรรมการบริหารอนุมัติ
7. พิจารณาผลกำไรและขาดทุนของบริษัทฯ การเสนอจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลหรือเงินปันผลประจำปี เพื่อเสนอคณะกรรมการบริษัทอนุมัติ

8. ดำเนินการใดๆ เพื่อสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัทฯ ตามการให้อำนาจจากคณะกรรมการบริษัท ซึ่งอยู่ภายใต้นโยบายคณะกรรมการบริษัท

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

นอกจากนี้ สำหรับบริษัทย่อยของบริษัทฯ กำหนดให้คณะกรรมการของบริษัทย่อยนั้นๆ มีอำนาจพิจารณาอนุมัติการจัดซื้อ และใช้จ่ายเงินในเรื่องที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ ซึ่งรวมถึงการจัดซื้อที่ดิน การอนุมัติการจัดซื้อสินค้าวัสดุ ก่อสร้างและบริการอื่นที่เกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร และรายจ่ายลงทุนให้เป็นตามงบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท หรือคณะกรรมการบริหารของบริษัทฯ ภายในวงเงินสำหรับแต่ละรายการไม่เกิน 50 ล้านบาท โดยหากรายการดังกล่าวมีจำนวนเกินกว่า 50 ล้านบาท รายการดังกล่าวต้องได้รับการพิจารณาอนุมัติโดยคณะกรรมการบริหารของบริษัทฯ และหากมีจำนวนเกินกว่า 700 ล้านบาท รายการดังกล่าวต้องได้รับการพิจารณาอนุมัติโดยคณะกรรมการของบริษัทฯ

## เลขานุการบริษัท

ตามข้อกำหนดในมาตรา 89/15 ของ พรบ.หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535 กำหนดให้คณะกรรมการต้องจัดให้มีเลขานุการบริษัท โดยเลขานุการบริษัท คือ นางวิพร ไชยศิริยะสวัสดิ์

## ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของเลขานุการบริษัท

- 1) จัดทำและเก็บรักษาเอกสารดังต่อไปนี้
  - (ก) ทะเบียนกรรมการ
  - (ข) หนังสือนัดประชุมคณะกรรมการ รายงานการประชุมคณะกรรมการ และรายงานประจำปีของบริษัท
  - (ค) หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นและรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น
- 2) เก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสียที่รายงานโดยกรรมการหรือผู้บริหาร และส่งสำเนารายงานดังกล่าวให้ประธานกรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบทราบภายในเจ็ดวันทำการนับแต่วันที่บริษัทได้รับรายงานนั้น
- 3) จัดทำระบบการเก็บรักษาเอกสารและหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการแสดงข้อมูลดังต่อไปนี้ รวมทั้งดูแลให้มีการเก็บรักษาเอกสารหรือหลักฐานดังกล่าวให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ในระยะเวลาไม่น้อยกว่าห้าปีนับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว

การเก็บรักษาเอกสารและหลักฐานข้างต้น ให้หมายความรวมถึงการเก็บรักษาด้วยระบบคอมพิวเตอร์หรือระบบอื่นใดที่สามารถเรียกดูได้โดยไม่มี การเปลี่ยนแปลงข้อความ

- (1) การให้ข้อมูลประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- (2) งบการเงินและรายงานเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท หรือรายงานอื่นใดที่ต้องเปิดเผยตามมาตรา 56 มาตรา 57 มาตรา 58 หรือ มาตรา 199 แห่ง พรบ.หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
- (3) ความเห็นของบริษัทเมื่อมีผู้ทำคำเสนอซื้อหุ้นของบริษัทจากผู้ถือหุ้นเป็นการทั่วไป
- (4) การให้ข้อมูลหรือรายงานอื่นใดเกี่ยวกับกิจการที่บริษัทจัดทำขึ้นเพื่อเผยแพร่ต่อผู้ถือหุ้นหรือประชาชนทั่วไป ตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนกำหนด

- 4) ดำเนินการอื่นๆ ตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนดต่อไป
- 5) ต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท มติคณะกรรมการ ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น และไม่กระทำการใดอันเป็นการขัดหรือแย้งกับประโยชน์ของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ
- 6) ต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบและความระมัดระวังเยี่ยงวิญญูชนผู้ประกอบธุรกิจเช่นนั้นจะพึงกระทำภายใต้สถานการณ์อย่างเดียวกัน โดย
  - (1) การตัดสินใจได้กระทำไปด้วยความเชื่อโดยสุจริตและสมเหตุสมผลว่าเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทเป็นสำคัญ
  - (2) การตัดสินใจได้กระทำบนพื้นฐานข้อมูลที่เชื่อโดยสุจริตว่าเพียงพอ และ
  - (3) การตัดสินใจได้กระทำไปโดยตนไม่มีส่วนได้เสีย ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมในเรื่องที่ตัดสินใจนั้น

ในกรณีที่เลขานุการบริษัทพ้นจากตำแหน่งไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้คณะกรรมการแต่งตั้งเลขานุการบริษัทคนใหม่ภายในเก้าสิบวันนับแต่วันที่เลขานุการบริษัทคนเดิมพ้นจากตำแหน่งหรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้

## การสรรหากรรมการและผู้บริหาร

บริษัทฯ ยังไม่มีคณะกรรมการสรรหาโดยเฉพาะ ซึ่งบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ จะต้องเป็นบุคคลที่มีคุณสมบัติครบตามมาตรา 68 แห่ง พรบ.บริษัทมหาชน พ.ศ.2535 และตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ กจ.12/2543 เรื่องหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการขออนุญาตเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่และการอนุญาต ฉบับลงวันที่ 22 มีนาคม 2543 ไม่เป็นบุคคลที่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยข้อกำหนดเกี่ยวกับผู้บริหารของบริษัทที่ออกหลักทรัพย์ ทั้งนี้ กรรมการทุกท่านและเจ้าหน้าที่บริหาร ไม่มีประวัติกระทำความผิดตามกฎหมายในระยะ 10 ปีย้อนหลังก่อนวันยื่นคำขออนุญาต รวมทั้งไม่มีประวัติถูกพิพากษาถึงที่สุดให้เป็นบุคคลล้มละลาย ไม่เป็นบุคคลที่ฝ่าฝืนข้อบังคับ ระเบียบ ประกาศ คำสั่ง มติคณะกรรมการ หรือข้อตกลงการจดทะเบียนหลักทรัพย์กับตลาดหลักทรัพย์ฯ ตลอดจนหนังสือเวียนที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนดให้ถือปฏิบัติ หรือกระทำความผิดเกี่ยวกับหลักทรัพย์โดยทุจริตหรือกระทำความผิดตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งข้อพิพาทหรือการถูกฟ้องร้องที่อยู่ระหว่างตัดสิน

### 1. องค์ประกอบและการสรรหากรรมการบริษัท

องค์ประกอบและการสรรหา แต่งตั้ง ถอดถอน หรือพ้นจากตำแหน่งกรรมการบริษัทนั้น ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของบริษัท ซึ่งที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะเลือกตั้งกรรมการตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

1. ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับจำนวนหุ้นที่ตนถือ
2. ผู้ถือหุ้นแต่ละคนจะใช้คะแนนเสียงที่มีอยู่ทั้งหมดตาม (1) เลือกตั้งบุคคลคนเดียวหรือหลายคนเป็นกรรมการก็ได้ แต่จะแบ่งแยกคะแนนเสียงที่ตนมีอยู่ให้แก่บุคคลใดมากน้อยเพียงใดไม่ได้
3. บุคคลซึ่งได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับลงมาเป็นผู้ได้รับการเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่ากับจำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมามีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ให้ผู้เป็นประธานในที่ประชุมที่เลือกตั้งกรรมการคราวนั้นเป็นผู้มีสิทธิออกเสียงชี้ขาด



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

## 2. องค์ประกอบและการสรรหากรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท จะต้องเป็นกรรมการบริษัทที่ได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท และมีคุณสมบัติตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงประกาศ ข้อบังคับ และ/หรือระเบียบของตลาดหลักทรัพย์กำหนด โดยมีจำนวนไม่น้อยกว่า 3 คน ทั้งนี้ กรรมการตรวจสอบอย่างน้อย 1 คน ต้องเป็นผู้มีความรู้ด้านการบัญชีและการเงิน โดยคณะกรรมการตรวจสอบที่สรรหามาได้ต้องมีคุณสมบัติเกี่ยวกับความเป็นอิสระ กล่าวคือ

- ❖ ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วมหรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ทั้งนี้ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้นๆ ด้วย
- ❖ ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน พนักงาน ลูกจ้าง ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนวันที่ได้รับการแต่งตั้ง
- ❖ ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิตหรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมาย ในลักษณะที่เป็นบิดามารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
- ❖ ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้อิสรภาพอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ หรือผู้บริหารของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนวันที่ได้รับการแต่งตั้ง
- ❖ ความสัมพันธ์ทางธุรกิจตามวรรคหนึ่ง รวมถึงการทำรายการทางการเงินที่กระทำเป็นปกติเพื่อประกอบกิจการ การเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้กู้ยืม ค่าประกัน การใช้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติกรรมอื่นทำนองเดียวกัน ซึ่งเป็นผลให้บริษัทฯ หรือคู่สัญญาที่มีภาระหนี้ที่ต้องชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่ง ตั้งแต่ร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของผู้ขออนุญาตหรือตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ทั้งนี้การคำนวณภาระหนี้ดังกล่าวให้เป็นไปตามวิธีการคำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ว่าด้วยการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยอนุโลมแต่ในการพิจารณาภาระหนี้ดังกล่าว ให้นับรวมภาระหนี้ที่เกิดขึ้นในระหว่าง 1 ปีก่อนวันที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบุคคลเดียวกัน
- ❖ ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง และไม่เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหาร หรือหุ้นส่วนผู้จัดการของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งสังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนวันที่ได้รับการแต่งตั้ง

- ❖ ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน หรือผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปีจากบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้บริการทางวิชาชีพเป็นนิติบุคคล ให้รวมถึงการเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหารหรือหุ้นส่วนผู้จัดการ ของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนวันที่ได้รับการแต่งตั้ง
- ❖ ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ
- ❖ ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ
- ❖ กรรมการอิสระที่มีคุณสมบัติตาม 1 – 8 อาจได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทให้ตัดสินใจในการดำเนินกิจการของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง โดยมีการตัดสินใจในรูปแบบขององค์คณะ (collective decision) ได้

### 3. องค์ประกอบและการสรรหากรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้เสนอการแต่งตั้งบุคคลเพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการบริหารในคณะกรรมการบริหาร โดยเลือกตั้งจากกรรมการ และ/หรือผู้บริหารจำนวนหนึ่งตามที่เห็นสมควร

#### การประชุมคณะกรรมการ

ในปี 2554 บริษัทฯ ได้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทจำนวน 7 ครั้ง และประชุมคณะกรรมการตรวจสอบจำนวน 5 ครั้ง โดยมีคณะกรรมการเข้าร่วมการประชุมในปี 2554 ดังนี้

| รายชื่อคณะกรรมการ                    | จำนวนครั้งที่เข้าประชุม / จำนวนครั้งการประชุม |                            |
|--------------------------------------|---|----------------------------|
|                                      | การประชุมคณะกรรมการบริษัท                     | การประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ |
| 1. นายวิเชียร รัตนะพิระพงศ์          | 7/7   | 5/5                        |
| 2. ศาสตราจารย์ไชยยศ เหมะรัชตะ        | 7/7   | --                         |
| 3. พลเอกบุญศักดิ์ กำแหงฤทธิรงค์      | 7/7   | 5/5                        |
| 4. นายกมล ธรรมานิชานนท์              | 6/7   | 4/5                        |
| 5. พลตำรวจเอกอภิรติวิทย์ สุพรรณเกสัช | 7/7   | --                         |
| 6. นายธีรวัฒน์ ธัญลักษณ์ภักย์        | 7/7   | --                         |
| 7. นางสาวเบญจลักษณ์ ธัญลักษณ์ภักย์   | 7/7   | --                         |
| 8. นางสาวเกสร ธัญลักษณ์ภักย์         | 7/7   | --                         |
| 9. นางวิรสว ไชยสิทธิ์สวัสดิ์         | 7/7   | --                         |
| 10. นางสาวอุมาพร ธัญลักษณ์ภักย์      | 7/7   | --                         |

## คำตอบแทนของกรรมการและผู้บริหาร

### 1. คำตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

#### 1.1 คำตอบแทนกรรมการบริษัท

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2554 อนุมัติการกำหนดคำตอบแทนกรรมการบริษัท และกรรมการตรวจสอบ สำหรับปี 2554 โดยมีรายละเอียดคำตอบแทนกรรมการบริษัทปี 2554 ดังนี้

(หน่วย: บาท)

| รายชื่อคณะกรรมการ                  | ค่าเบี้ยประชุม ปี 2553 |                | ค่าเบี้ยประชุม ปี 2554 |                |
|------------------------------------|------------------------|----------------|------------------------|----------------|
|                                    | กรรมการบริษัท          | กรรมการตรวจสอบ | กรรมการบริษัท          | กรรมการตรวจสอบ |
| 1. นายวิเชียร รัตนะพิระพงศ์        | 120,000                | 80,000         | 180,000                | 100,000        |
| 2. ศาสตราจารย์ไวยยศ เหมะธวัช       | 60,000                 | --             | 120,000                | --             |
| 3. พลเอกบุญศักดิ์ กำแหงฤทธิรงค์    | 80,000                 | 40,000         | 120,000                | 50,000         |
| 4. นายกมล ธรรมานิชานนท์            | 80,000                 | 40,000         | 100,000                | 40,000         |
| 5. พลตำรวจเอกพิชิต ควรรณะกุลปต์    | 80,000                 | --             | --                     | --             |
| 6. พลตำรวจเอกอภิรัชย์ สุพรรณเภสัช  | --                     | --             | 60,000                 | --             |
| 7. นายธีรวัฒน์ รัชลักษณะนาคย์      | 40,000                 | --             | 60,000                 | --             |
| 8. นางสาวเบญจลักษณ์ รัชลักษณะนาคย์ | 40,000                 | --             | 60,000                 | --             |
| 9. นางสาวเกษรา รัชลักษณะนาคย์      | 40,000                 | --             | 60,000                 | --             |
| 10. นางวิรสพร ไชยสิริยะสวัสดิ์     | 40,000                 | --             | 60,000                 | --             |
| 11. นางสาวอุมาพร รัชลักษณะนาคย์    | 30,000                 | --             | 60,000                 | --             |
| <b>รวม</b>                         | <b>610,000</b>         | <b>160,000</b> | <b>880,000</b>         | <b>190,000</b> |

หมายเหตุ : ปี 2554 มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทโดยเป็นวาระเวียน 1 ครั้ง ซึ่งไม่มีการจ่ายค่าเบี้ยประชุมให้แก่กรรมการ

#### 1.2 คำตอบแทนรวมของกรรมการบริหาร

กรรมการบริหารของบริษัทฯ ทุกท่าน ไม่ขอรับคำตอบแทนในฐานะกรรมการบริหาร โดยจะรับคำตอบแทนในตำแหน่งผู้บริหารเท่านั้น

### 2. คำตอบแทนผู้บริหาร

| คำตอบแทนผู้บริหาร | รอบบัญชีปี 2553 |                 | รอบบัญชีปี 2554 |                 |
|-------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                   | จำนวน (คน)      | จำนวนเงิน (บาท) | จำนวน (คน)      | จำนวนเงิน (บาท) |
| เงินเดือนและโบนัส | 4               | 6,692,482       | 4               | 5,231,094       |








### 2. คำตอบแทนอื่นที่ไม่เป็นตัวเงิน

- ไม่มี -

คณะกรรมการบริษัทมีนโยบายการปฏิบัติตามหลักการบริหารจัดการที่มีระบบและกระบวนการกำกับดูแลกิจการที่ดี เป็นปัจจัยสำคัญในการเสริมสร้างองค์กรให้มีระบบและมีประสิทธิภาพ โดยยึดมั่นที่จะดำเนินธุรกิจตามแนวของบรรษัทภิบาลที่ดี เพื่อสร้างกลไก ในการนำมาซึ่งความสำเร็จในการดำเนินธุรกิจเพื่อให้เกิดประสิทธิภาพและประสิทธิผล และก่อให้เกิดความเป็นธรรมกับทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ ไม่ว่าจะเป็นผู้ถือหุ้น ผู้มีส่วนได้เสีย คณะกรรมการ คณะผู้บริหาร และบุคลากรของบริษัทฯ และเพื่อให้สอดคล้องกับทิศทางเดียวกับที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้กำหนด โดยแบ่งเป็น 5 หมวด ดังต่อไปนี้

## หมวดที่ 1 : สิทธิของผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญกับสิทธิของผู้ถือหุ้นโดยไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการละเมิดหรือการรอนสิทธิของ ผู้ถือหุ้น รวมถึงได้อำนวยความสะดวกแก่ผู้ถือหุ้นในการใช้สิทธิต่างๆ จึงได้มีการกำหนดแนวทางการดำเนินงาน เพื่อสร้างความมั่นใจว่าผู้ถือหุ้นได้รับการคุ้มครองสิทธิขั้นพื้นฐาน ดังนี้

-  บริษัทฯ จะแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทุกท่านทราบถึงความคืบหน้าการดำเนินงานของกิจการอย่างสม่ำเสมอ โดยการแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบโดยตรงหรือผ่านทางตลาดหลักทรัพย์ฯ
-  บริษัทฯ ได้จัดให้มีการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 1 ครั้ง ภายใน 4 เดือน นับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี (31 ธันวาคมของปี) และหากมีวาระพิเศษเป็นกรณีเร่งด่วน บริษัทฯ อาจเรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นได้ตามความจำเป็น
-  บริษัทฯ จะจัดส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นพร้อมทั้งข้อมูลประกอบการประชุมตามวาระต่างๆ อย่างเพียงพอในการพิจารณาทราบล่วงหน้าก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่า 7-14 วัน ซึ่งเป็นไปตามข้อบังคับบริษัท และ/หรือตามที่กฎหมายกำหนด และกำหนดให้มีความเห็นของคณะกรรมการประกอบในการพิจารณาอนุมัติของผู้ถือหุ้นในทุกๆ วาระการประชุม รวมถึงกำหนดให้มีความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบประกอบในวาระสำคัญๆ หรือตามที่กฎหมายกำหนด
-  การจัดประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทฯ จะใช้และจัดเตรียมสถานที่ที่เดินทางไปสะดวก รวมถึงเลือกวันเวลาที่เหมาะสมต่อผู้ถือหุ้น
-  บริษัทฯ จะเผยแพร่หนังสือเชิญประชุมทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษล่วงหน้า 30 วันก่อนวันประชุม โดยผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทฯ [www.senadevelopment.com](http://www.senadevelopment.com) เรื่อง “ข้อมูลสำหรับนักลงทุน” ภายใต้หัวข้อ “การประชุมผู้ถือหุ้น” เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้มีเวลาศึกษาข้อมูลล่วงหน้าอย่างเพียงพอ โดยแจ้งผ่านระบบข่าวของตลาดหลักทรัพย์ฯ
-  ก่อนเริ่มการประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทฯ ได้ถือปฏิบัติให้มีการแถลงแก่ผู้ถือหุ้นให้ทราบถึงสิทธิตามข้อบังคับบริษัท ในการเข้าร่วมประชุมและ การลงมติใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนน และสิทธิในการแสดงความเห็น และเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นที่มาประชุมล่าช้าสามารถเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนได้ รวมทั้งมีนโยบายละเว้นการกระทำใดๆ อันเป็นการจำกัดโอกาสของผู้ถือหุ้น และจัดขั้นตอนในการลงทะเบียนเข้าประชุม และวิธีการออกเสียงลงมติที่ไม่ยุ่งยากซับซ้อน เพื่ออำนวยความสะดวกในการใช้สิทธิต่อผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ประธานกรรมการหรือประธานที่ประชุม จะจัดสรรเวลาในการประชุมอย่างเพียงพอและเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถาม และแสดงความเห็นหรือข้อเสนอแนะต่างๆ อย่างเท่าเทียมกัน รวมทั้งมีการบันทึกการประชุมผู้ถือหุ้นประเด็นต่างๆ ที่เห็นว่าสำคัญไว้ในรายงานการประชุมด้วย โดยประธานที่ประชุม คณะกรรมการ และกรรมการที่ดำรงตำแหน่งเฉพาะเรื่องต่างๆ ได้เข้าร่วมประชุมเพื่อให้ข้อมูลและตอบข้อซักถามในเรื่องที่เกี่ยวข้องด้วย
-  หลังเสร็จสิ้นการประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทฯ จะทำการแจ้งมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นแก่ตลาดหลักทรัพย์ฯ และจัดทำรายงานการประชุมให้แล้วเสร็จและเผยแพร่ผ่านเว็บไซต์ของบริษัทฯ ภายใน 14 วันนับจากวันที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อให้ผู้ถือหุ้นแสดงความคิดเห็นและตรวจสอบได้





## หมวดที่ 2 : การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียม

บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงการสร้างความเท่าเทียมกันให้เกิดขึ้นกับผู้ถือหุ้นทุกราย ทุกกลุ่ม ไม่ว่าจะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นส่วนน้อย นักลงทุนสถาบัน หรือผู้ถือหุ้นต่างชาติ โดยบริษัทฯ มีการกำหนดแนวทางปฏิบัติ ดังนี้

- ❧ กรณีที่ผู้ถือหุ้นรายใดแจ้งความประสงค์มายังบริษัทฯ ในการที่จะขอเสนอให้เพิ่มวาระการประชุมผู้ถือหุ้นในเรื่องใดเรื่องหนึ่งไม่น้อยกว่า 3 วันทำการก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น ซึ่งทางคณะกรรมการบริษัทพิจารณาแล้วมีความเห็นว่าการดังกล่าวเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้น บริษัทฯ มีนโยบายที่จะอำนวยความสะดวกในการนำเสนอวาระดังกล่าวเข้าที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยจะดำเนินการแจ้งเพิ่มวาระการประชุมให้ผู้ถือหุ้นทราบผ่านทางตลาดหลักทรัพย์ฯ
- ❧ กรณีที่ผู้ถือหุ้นรายใดแจ้งความประสงค์มายังบริษัทฯ ในการที่จะขอเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทฯ โดยได้แจ้งความประสงค์ผ่านมายังบริษัทฯ พร้อมจัดส่งข้อมูลประกอบการพิจารณาด้านคุณสมบัติและหนังสือแสดงความยินยอมของบุคคลที่ได้รับการเสนอชื่อมาอย่างครบถ้วน ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 เดือนก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทฯ มีนโยบายที่จะพิจารณาคัดเลือกบุคคลดังกล่าวเข้าดำรงตำแหน่งแทนกรรมการที่ครบกำหนดออกตามวาระในแต่ละปี และนำเสนอเข้าที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติต่อไป
- ❧ บริษัทฯ ได้ดำเนินการให้ผู้ถือหุ้นทุกรายได้รับข้อมูลของบริษัทอย่างถูกต้อง เพียงพอ ทันเวลา และเท่าเทียมกันเกี่ยวกับวันประชุม วาระการประชุม และรายละเอียดในแต่ละวาระเพื่อประกอบการตัดสินใจในการประชุมผู้ถือหุ้น ดังนั้นในการประชุมผู้ถือหุ้นทุกครั้ง บริษัทฯ ได้จัดส่งหนังสือนัดประชุมเกินกว่าระยะเวลาที่กำหนดไว้ตามกฎหมาย และยังได้เผยแพร่ข้อมูลประกอบวาระการประชุมผู้ถือหุ้นล่วงหน้าไว้บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ ก่อนจัดส่งเอกสารเพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีเวลาศึกษาข้อมูลดังกล่าวได้อย่างละเอียด
- ❧ สำหรับผู้ถือหุ้นที่ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองได้ ผู้ถือหุ้นสามารถมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าร่วมประชุมและลงมติแทนได้ พร้อมทั้งบริษัทฯ ยังได้มีการเสนอชื่อกรรมการอิสระหรือบุคคลใดบุคคลหนึ่งเป็นผู้รับมอบฉันทะ โดยได้แนบหนังสือมอบฉันทะแบบ ข. ซึ่งเป็นแบบที่ผู้ถือหุ้นสามารถกำหนดทิศทางการลงคะแนนเสียงได้เองในแต่ละวาระ ซึ่งเป็นรูปแบบของกระทรวงพาณิชย์กำหนดและระบุรายละเอียดของเอกสารประกอบหนังสือมอบฉันทะไว้อย่างชัดเจน ไปพร้อมกับหนังสือนัดประชุม พร้อมทั้งบริษัทฯ ยังได้เผยแพร่หนังสือมอบฉันทะแบบ ก แบบ ข และแบบ ค (สำหรับผู้ถือหุ้นต่างประเทศที่แต่งตั้งคัสโตเดียนในประเทศไทย) ไว้บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถดาวน์โหลดได้อีกด้วย
- ❧ ในการประชุมผู้ถือหุ้นบริษัทฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสามารถลงทะเบียนเข้าร่วมประชุมก่อนเวลาที่กำหนดไว้ในการประชุมผู้ถือหุ้น
- ❧ ประธานที่ประชุมจะชี้แจงวิธีการลงมติออกเสียงและดำเนินการประชุมเรียงตามลำดับวาระที่ได้กำหนดไว้ในหนังสือเชิญประชุม โดยจะไม่เพิ่มวาระการประชุมที่ไม่ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้า โดยประธานในที่ประชุมจะชี้แจงรายละเอียดของวาระต่างๆ และเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีสิทธิเท่าเทียมกันในการตรวจสอบการดำเนินงานของบริษัทฯ สอบถาม แสดงความคิดเห็นและเสนอข้อเสนอนี้ต่างๆ ก่อนลงคะแนนและนับคะแนน โดยผู้ถือหุ้นทุกรายสามารถลงคะแนนได้อย่างเท่าเทียมกัน
- ❧ ในการประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทฯ ได้กำหนดให้สิทธิออกเสียงในที่ประชุมเป็นไปตามจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นถืออยู่ โดยนับหนึ่งหุ้นสิทธิเท่ากับหนึ่งเสียง ผู้ถือหุ้นทุกรายสามารถลงคะแนนได้อย่างเท่าเทียมกัน และได้มีการดำเนินการให้ผู้ถือหุ้นทุกรายได้รับข้อมูลของบริษัทที่ถูกต้อง เพียงพอ ทันเวลา และเท่าเทียมกันเกี่ยวกับวันประชุม วาระการประชุม และรายละเอียดในแต่ละวาระ เพื่อประกอบการตัดสินใจในการประชุมผู้ถือหุ้น ประชุมชี้แจงรายละเอียดของวาระต่างๆ แล้ว ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีสิทธิเท่าเทียมกันในการตรวจสอบการดำเนินงานของบริษัทฯ

- ☞ บริษัทฯ จัดให้มีการใช้แบบฟอร์มลงคะแนนเสียงและมีแนวทางปฏิบัติที่ชัดเจน เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ซึ่งกรรมการที่ถือหุ้นของบริษัทฯ ทุกท่านถือเป็นผู้ที่มีส่วนได้เสีย รวมถึงกรณีอื่นๆ ถ้าหากกรรมการท่านใดมีส่วนได้เสียในวาระดังกล่าว กรรมการท่านนั้นจะต้องเปิดเผยในที่ประชุมทราบ และไม่มีสิทธิในการออกเสียงในวาระนั้นๆ และสำหรับวาระที่ต้องการให้มีการลงคะแนนเสียง เพื่อให้เกิดความโปร่งใสและสามารถตรวจสอบได้ ในวาระเลือกตั้งกรรมการ บริษัทฯ จะเสนอให้มีการลงมติเลือกกรรมการเป็นรายบุคคล ซึ่งรายชื่อที่เสนอได้ผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการของบริษัทฯ แล้ว
- ☞ บริษัทฯ มีแนวทางในการป้องกันการใช้อำนาจภายในของบริษัทฯ โดยกำหนดในคู่มือการปฏิบัติงานของพนักงานในหัวข้อจริยธรรมและบทลงโทษทางวินัย ซึ่งได้มีการเผยแพร่ให้พนักงานทุกคนของบริษัทฯ ทราบ
- ☞ บริษัทฯ มีนโยบายและวิธีการป้องกันมิให้กรรมการ ผู้บริหาร ใช้ประโยชน์จากข้อมูลสำคัญอันมีผลต่อการลงทุนโดยบริษัทฯ จะแจ้งมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัททุกครั้งไปยังตลาดหลักทรัพย์ฯ ทันทีก่อนตลาดหลักทรัพย์ฯ เปิดทำการซื้อขายหลักทรัพย์รอบถัดไป กรรมการและผู้บริหารบริษัทจึงไม่มีโอกาสใช้ข้อมูลภายในเพื่อประโยชน์แห่งตน อีกทั้งกรรมการและผู้บริหารบริษัทจะต้องรายงานการถือครองหลักทรัพย์ทุกครั้งเมื่อมีการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ภายใน 3 วันทำการต่อสำนักงาน ก.ล.ด.

### หมวดที่ 3 : บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทฯ เคารพในสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม และได้กำหนดเป็นแนวปฏิบัติไว้ในจรรยาบรรณของบริษัทฯ เพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าสิทธิตามกฎหมายใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับผู้มีส่วนได้เสีย ไม่ว่าจะเป็นผู้มีส่วนได้เสียภายใน ได้แก่ พนักงานและผู้บริหารของบริษัทฯ และบริษัทย่อย หรือผู้มีส่วนได้เสียภายนอก ได้แก่ กลุ่มลูกค้า กิจการคู่ค้า ผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน ผู้สอบบัญชีอิสระ คู่แข่ง ชุมชน ตลอดจนหน่วยงานอื่นๆ ในสังคมจะได้รับการดูแล และบริษัทฯ ยังตระหนักถึงแรงสนับสนุนจากผู้มีส่วนได้เสียในกลุ่มต่างๆ ซึ่งจะสร้างความสามารถในการแข่งขันและสร้างกำไรให้กับบริษัทฯ และถือเป็นการสร้างความสำเร็จในระยะยาวของบริษัทฯ และยังทำให้บริษัทฯ สามารถดำเนินกิจการต่อไปได้ด้วยดี มีความมั่นคงโดยตอบแทนผลประโยชน์ที่เป็นธรรมแก่ทุกฝ่าย โดยทั้งนี้บริษัทฯ จะปฏิบัติตามข้อกำหนดของกฎหมายและกฎระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง และจะตระหนักถึงความรับผิดชอบต่อสังคมและผู้บริโภค และยังคงคำนึงถึงสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียเหล่านี้และจะดูแลอย่างเป็นธรรมโดยจะรับฟังความคิดเห็นหรือ ข้อเสนอแนะจากผู้มีส่วนได้เสียดังกล่าว ก่อนการกระทำใดๆ ที่มีผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- ☞ ปฏิบัติกับพนักงานอย่างเท่าเทียมเป็นธรรม และให้ผลตอบแทนที่เหมาะสม
- ☞ การซื้อสินค้าและบริการจากคู่ค้าเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้า รวมถึงปฏิบัติตามคู่ค้าตามสัญญาที่ตกลงกัน
- ☞ เอาใจใส่และรับผิดชอบต่อลูกค้า มีความรับผิดชอบต่อลูกค้าทั้งในด้านคุณภาพของที่อยู่อาศัยและการให้บริการ
- ☞ ปฏิบัติตามเงื่อนไขการกู้ยืมเงินตามข้อตกลงกับเจ้าหนี้ที่ให้การสนับสนุนเงินทุนแก่บริษัทฯ
- ☞ ประพฤติตามกรอบกติกาการแข่งขันที่ดี หลีกเลี่ยงวิธีการที่ไม่สุจริต เพื่อทำลายคู่แข่งทางการค้า
- ☞ มีความรับผิดชอบต่อสภาพแวดล้อมของชุมชนและสังคม รวมทั้งให้การสนับสนุนกิจกรรมในชุมชนเพื่อเกื้อกูลสังคมในวาระและโอกาสที่เหมาะสม

## ▼ 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](http://www.senadevelopment.com)
- ☞ ข้อมูลทางการเงินซึ่งบริษัทฯ จะนำส่งข้อมูลงบการเงินทุกครั้งพร้อมกับข้อมูลที่จัดส่งไปยังตลาดหลักทรัพย์ฯ และสำนักงาน ก.ล.ต.
- ☞ บริษัทฯ ได้ตั้งหน่วยงานเฉพาะเพื่อดูแลในการเผยแพร่ข้อมูลกับผู้ถือหุ้น นักวิเคราะห์ และสถาบันต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ผู้ลงทุนสามารถสอบถามข้อมูลต่างๆ ดังกล่าวได้ที่ หมายเลขโทรศัพท์ 0-2541-5014-22 หรือ Email address: [IR@senadevelopment.com](mailto:IR@senadevelopment.com) และบริษัทได้เพิ่มช่องทางการเข้าถึงข้อมูลของผู้ที่สนใจอย่างเท่าเทียมกันโดยเปิดเผยข้อมูลผ่านเว็บไซต์ [www.senadevelopment.com](http://www.senadevelopment.com)
- ☞ ในปี 2553 บริษัทฯ ได้มีกิจกรรมในการนำเสนอข้อมูลทั้งทางตรงและทางอ้อม ซึ่งได้แก่
  - ประชุมนักวิเคราะห์ (Analyst Meeting)
  - การเข้าเยี่ยมชมกิจการของบริษัท (Site Visit)
  - การนำเสนอข้อมูลในงานบริษัทจดทะเบียนพบผู้ลงทุนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (Opportunity Day)

## ▼ หมวดที่ 5 : ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

### 1. โครงสร้างคณะกรรมการบริษัท

บริษัทฯ กำหนดคุณสมบัติของผู้ที่จะมาดำรงตำแหน่งกรรมการเพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยคำนึงถึงประสบการณ์และความเชี่ยวชาญจากหลากหลายวิชาชีพในธุรกิจต่างๆ และยังเป็นผู้มีความรู้ความสามารถ เพื่อจะได้กำกับดูแลบริษัทฯ ให้มีประสิทธิภาพอย่างเพียงพอ การแต่งตั้งกรรมการและกรรมการบริหารจะมีหลักเกณฑ์ และกระบวนการสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติที่เหมาะสม ด้วยความโปร่งใส เชื่อมั่นได้ โดยผ่านการกลั่นกรองจากคณะกรรมการบริษัท และ/หรือผู้ถือหุ้นแต่งตั้งต่อไป โดยบริษัทฯ กำหนดหน้าที่ความรับผิดชอบของกรรมการ คณะอนุกรรมการ รวมถึงระบุนวาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการไว้อย่างชัดเจนในโครงการการจัดการของบริษัทแล้ว (รายละเอียดตามหัวข้อ 8.2)

โครงสร้างคณะกรรมการ ประกอบด้วยกรรมการ 10 ท่าน ซึ่งประกอบด้วย กรรมการซึ่งเป็นทั้งกรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระจำนวน 3 ท่าน กรรมการอิสระจำนวน 5 ท่าน และกรรมการบริหารจำนวน 4 ท่าน

ประธานกรรมการบริษัทเป็นบุคคลเดียวกันกับประธานกรรมการตรวจสอบ ซึ่งเป็นกรรมการที่มีความอิสระแยกจากฝ่ายบริหาร อีกทั้งโครงสร้างคณะกรรมการบริษัทมีกรรมการอิสระรวมทั้งสิ้นจำนวน 5 ท่าน จากจำนวนกรรมการบริษัททั้งสิ้น 10 ท่าน ซึ่งทำให้มีการถ่วงดุลอำนาจและการสอบทานการบริหารงานได้



วาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการ ซึ่งสามารถดำรงตำแหน่งได้คราวละ 3 ปี เมื่อครบกำหนดออกตามวาระ คณะกรรมการจะเป็นผู้พิจารณาผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมที่จะเข้ามาเป็นกรรมการแทน โดยจะพิจารณาจากผู้ที่มีความรู้ความสามารถและประสบการณ์เหมาะสมกับบริษัท ซึ่งกรรมการที่พ้นจากตำแหน่งตามวาระดังกล่าวจะได้รับพิจารณาเลือกให้กลับมาเป็นกรรมการบริษัทต่อไปได้อีกวาระหนึ่ง

## 2. คณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อช่วยในการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ โดยอำนาจและหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบเป็นไปตามรายละเอียดในโครงสร้างการจัดการ

## 3. บทบาท หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทมีส่วนร่วมในการกำหนดนโยบาย เป้าหมาย แผนธุรกิจ และงบประมาณของบริษัทฯ ตลอดจนกำกับดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการให้เป็นไปตามแผน และงบประมาณที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล

บริษัทฯ กำหนดนโยบายให้คณะกรรมการบริษัท เป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินรวม และการเงินเฉพาะของบริษัทฯ โดยจัดให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้สอบทาน และประเมินระบบการควบคุมภายในให้มีประสิทธิภาพ เพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย และคณะกรรมการบริษัท ได้จัดทำรายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน รวมถึงสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปี งบการเงินดังกล่าวจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย โดยเลือกใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ และใช้ดุลยพินิจอย่างระมัดระวัง และประมาณการที่ดีที่สุดในการจัดทำ รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน เพื่อเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไป ที่จะได้รับทราบข้อมูลที่แสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานที่ครบถ้วนเป็นจริงและสมเหตุสมผล สำหรับคุณภาพของรายงานทางการเงินปรากฏอยู่ในรายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงินในรายงานประจำปี

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

คณะกรรมการบริษัทได้จัดให้มีการดำรงรักษาไว้ซึ่งระบบควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพ เพื่อให้มั่นใจได้อย่างมีเหตุผลว่าการบันทึกข้อมูลทางบัญชีมีความถูกต้อง ครบถ้วน และเพียงพอที่จะดำรงรักษาไว้ซึ่งทรัพย์สินและเพื่อให้ทราบจุดอ่อน เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดการทุจริตหรือการดำเนินการที่ผิดปกติดังมีสาระสำคัญ

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





#### 4. การประชุมคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทจะมีการประชุมเป็นประจำทุก 3 เดือนต่อครั้ง หรืออย่างน้อยปีละ 4 ครั้ง ซึ่งในปี 2554 บริษัทได้ประชุมคณะกรรมการบริษัทจำนวน 6 ครั้งและมีวาระเวียนอีกจำนวน 1 ครั้ง รวมเป็น 7 ครั้ง และนอกจากนี้ บริษัทฯ อาจมีการจัดการประชุมพิเศษเพิ่มเติมตามความจำเป็น โดยมีการกำหนดวาระชัดเจนล่วงหน้า และมีวาระพิจารณาติดตามผลการดำเนินงานเป็นประจำ โดยการประชุมแต่ละครั้งจะมีการจัดส่งหนังสือเชิญประชุมพร้อมระเบียบวาระการประชุมก่อนประชุมล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วัน เพื่อให้คณะกรรมการได้มีเวลาอย่างเพียงพอในการศึกษาข้อมูลก่อนการประชุมล่วงหน้า ในการประชุมประธานกรรมการจะจัดสรรเวลาให้คณะกรรมการแสดงความคิดเห็นอย่างอิสระในประเด็นต่างๆ อย่างเพียงพอ หากกรรมการท่านใดมีส่วนได้เสียกับเรื่องที่พิจารณาจะไม่ร่วมตัดสินใจ ในเรื่องดังกล่าว และมีการจัดทำรายงานการประชุม พร้อมจัดเก็บอย่างเป็นระบบ สามารถตรวจสอบได้

#### 5. การประเมินตนเองของคณะกรรมการ

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

#### 6. คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

บริษัทฯ ยังไม่ได้แต่งตั้งคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ดังนั้น คณะกรรมาบริษัทจึงเป็นผู้กำหนดค่าตอบแทนกรรมการ แต่ทั้งนี้ได้กำหนดไว้อย่างชัดเจนและโปร่งใส โดยค่าตอบแทนจะอยู่ในระดับเดียวกับอุตสาหกรรมและเหมาะสมกับหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมาย รวมทั้งอยู่ในระดับที่สูงเพียงพอที่จะดึงดูดและรักษากรรมการที่มีคุณสมบัติที่ต้องการได้และได้ขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นแล้ว ส่วนค่าตอบแทนผู้บริหารเป็นไปตามหลักการและนโยบายตามที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด ซึ่งเชื่อมโยงกับผลการดำเนินงานของบริษัทและผลการดำเนินงานของผู้บริหารแต่ละท่าน

#### 7. การพัฒนากรรมการและผู้บริหาร

บริษัทฯ ส่งเสริมให้คณะกรรมการและผู้บริหารระดับสูงเข้าร่วมสัมมนาหลักสูตรที่เป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่ ซึ่งเป็นหลักสูตรที่จัดโดยหน่วยงานของรัฐ หรือองค์กรเอกชน สำหรับกรรมการบริษัทจะส่งเสริมให้กรรมการทุกท่านเข้าอบรมหลักสูตรเกี่ยวกับกรรมการ ซึ่งจัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

## การดูแลเรื่องการใช้อข้อมูลภายใน

บริษัทฯ มีนโยบายห้ามกรรมการและผู้บริหารใช้อข้อมูลภายในที่มีสาระสำคัญของบริษัทฯ ซึ่งยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชนเพื่อประโยชน์ต่อตนเองหรือผู้อื่น รวมถึงการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ โดยมีวิธีการดูแลผู้บริหารในการนำข้อมูลภายในของบริษัทฯ ไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตนหรือผู้อื่น ดังนี้

1. ดำเนินการแจ้งผู้บริหารในฝ่ายต่างๆ ให้เข้าใจถึงภาระหน้าที่ในการรายงานการถือหลักทรัพย์ของตนเอง คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ตลอดจนรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ตามมาตรา 59 และ บทกำหนดโทษตามมาตรา 275 ของ พรบ.หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535
2. ดำเนินการส่งหนังสือเวียนแจ้งให้ผู้บริหารทราบว่า ผู้บริหารที่ได้รับทราบข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งมีผลกระทบต่อเปลี่ยนแปลงราคาหลักทรัพย์ ควรหลีกเลี่ยงหรืองดการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ในช่วงระยะเวลา 1 เดือน และห้ามไม่ให้เปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญนั้นต่อบุคคลอื่น ก่อนที่งบการเงินหรือข้อมูลภายในนั้นจะเปิดเผยต่อสาธารณชน พร้อมกับได้วางมาตรการลงโทษและแจ้งให้ทราบถึงบทลงโทษซึ่งเริ่มตั้งแต่ดักเตือนด้วยวาจา ดักเตือนเป็นลายลักษณ์อักษร พักงานชั่วคราว และออกจากงานตามลำดับ
3. กำหนดเวลาในการประกาศผลการดำเนินงาน และข้อมูลข่าวสารที่เป็นสาระสำคัญซึ่งมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงของราคาหลักทรัพย์ และมีผลกระทบต่องบการเงินของบริษัทฯ ภายใน 45 วันนับจากวันสิ้นไตรมาส และ 60 วันนับจากวันสิ้นงวดบัญชี

ทั้งนี้ เพื่อดำเนินการควบคุมดูแลและตรวจสอบการดำเนินการดังกล่าว บริษัทฯ มีนโยบายให้ผู้บริหารที่มีหน้าที่จัดทำรายงานการถือครองและการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ตามมาตรา 59 แจ้งให้คณะกรรมการบริหารทราบ นอกจากนั้นบริษัทฯ ได้แจ้งให้กรรมการและพนักงานที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับข้อมูลภายในทราบเป็นลายลักษณ์อักษรและให้ปฏิบัติตามโดยเคร่งครัด หากผู้ใดฝ่าฝืนจะถูกลงโทษตามข้อบังคับของบริษัทฯ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2554 ในวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2554 โดยมีคณะกรรมการตรวจสอบเข้าร่วมประชุมครบทั้ง 3 ท่าน ได้ประเมินความเพียงพอและความเหมาะสมของระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ ซึ่งบริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการจัดระบบการควบคุมภายใน ทั้งในระดับผู้บริหารและในระดับปฏิบัติการให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล โดยได้ว่าจ้างสำนักงานวงศ์คณิตการบัญชี ซึ่งเป็นผู้เชี่ยวชาญในการตรวจสอบระบบการควบคุมภายใน ให้ทำหน้าที่ตรวจสอบและจัดทำระบบตรวจสอบการควบคุมภายในของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับรายไตรมาสประจำปี 2554 รวมทั้งคณะกรรมการบริษัทได้สอบถามฝ่ายบริหารเพื่อติดตามผลการปฏิบัติงานภายในตามข้อสังเกตที่ทางผู้ตรวจสอบภายในและคณะกรรมการบริษัทได้ประเมินไว้ ซึ่งผลการประเมินระบบการควบคุมภายในทุกไตรมาสในปี 2554 ของบริษัทฯ และบริษัทย่อยเป็นที่น่าพึงพอใจ โดยสามารถสรุปผลการประเมินระบบการควบคุมภายในแยกตามองค์ประกอบ 5 ส่วน ตามแบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ได้ดังนี้

## องค์กรและสภาพแวดล้อม

บริษัทฯ มีการจัดโครงสร้างองค์กรที่เหมาะสม และสนับสนุนให้ฝ่ายจัดการสามารถดำเนินงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ มีการกำหนดเป้าหมาย และแนวทางในการปฏิบัติงานที่ชัดเจน และวัดผลได้ จัดทำนโยบายและระเบียบวิธีปฏิบัติงาน รวมถึงข้อกำหนดเกี่ยวกับจรรยาบรรณ (Code of Conduct) ที่เป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ เพื่อให้สามารถป้องกันความเสียหายที่จะเกิดขึ้นต่อทรัพย์สินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย รวมทั้งป้องกันการแสวงหาผลประโยชน์โดยมิชอบของผู้บริหาร และพนักงาน

## การบริหารความเสี่ยง

ผู้บริหารของบริษัทฯ ให้ความสำคัญเกี่ยวกับการบริหารความเสี่ยง โดยได้ประเมินปัจจัยความเสี่ยงที่เป็นปัจจัยความเสี่ยงทั้งจากภายนอกและภายในบริษัทฯ ทั้งนี้ ผู้บริหารได้มีการวิเคราะห์อย่างสม่ำเสมอในการประชุมพิจารณาผลการดำเนินงานรายเดือน และมีการติดตามในที่ประชุมประจำเดือนเกี่ยวกับความคืบหน้าการปฏิบัติตามแผนการบริหารความเสี่ยง

## การควบคุมการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร

บริษัทฯ ได้กำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่ และวงเงินในการอนุมัติของฝ่ายบริหารในแต่ละระดับไว้อย่างชัดเจน และเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ มีการแบ่งแยกหน้าที่อย่างชัดเจน รวมทั้งได้มีการระบุไว้ในข้อกำหนดเกี่ยวกับจรรยาบรรณในการปฏิบัติงาน นอกจากนี้ ในการทำธุรกรรมต่างๆ กับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว บริษัทฯ ได้กำหนดมาตรการที่รัดกุมเพื่อติดตาม และป้องกันการเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์เพื่อรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ รวมถึงมีการติดตามดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยอย่างสม่ำเสมอ รวมทั้งมีการกำหนดทิศทางให้บุคคลที่บริษัทฯ แต่งตั้งให้เป็นกรรมการหรือผู้บริหารในบริษัทฯ ดังกล่าวถือปฏิบัติด้วย

## ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล เพื่อให้ข้อมูลของบริษัทฯ มีความถูกต้องสมบูรณ์เพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้บริหารและคณะกรรมการบริษัท และมีระบบการจัดเก็บเอกสารประกอบการบันทึกบัญชี การบันทึกบัญชีต่างๆ โดยจัดไว้ครบถ้วนเป็นหมวดหมู่ และใช้นโยบายบัญชี ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินเหมาะสมกับลักษณะธุรกิจของบริษัทฯ

## ระบบการติดตาม

บริษัทฯ ได้ติดตามผลการดำเนินงานเปรียบเทียบกับเป้าหมายที่กำหนดอย่างสม่ำเสมอ ในกรณีที่ตรวจพบข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญ จะรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทและ/หรือคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อสั่งการแก้ไขและรายงานความคืบหน้าในการปรับปรุงข้อบกพร่องดังกล่าว นอกจากนี้บริษัทฯ ยังกำหนดนโยบายให้ฝ่ายบริหารต้องรายงานต่อคณะกรรมการบริษัททันทีในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ทุจริต มีการปฏิบัติที่ฝ่าฝืนกฎหมาย และมีการกระทำที่ผิดปกติดอื่น ซึ่งอาจกระทบต่อชื่อเสียงและฐานะการเงินของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ

## สรุปผลการตรวจสอบภายในของบริษัทฯ ตามความเห็นของผู้ตรวจสอบภายใน

ตามที่ สำนักงานวงศ์คณิตการบัญชี ในฐานะผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ได้ทำการตรวจสอบการปฏิบัติงานของฝ่ายต่างๆ และประเมินผลการควบคุมภายในของแต่ละระบบงานสำหรับทุกไตรมาสในปี 2554 พบว่า บริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายในอย่างเพียงพอและมีการปฏิบัติตามอย่างต่อเนื่อง สำหรับประเด็นที่ผู้ตรวจสอบภายในเสนอข้อสังเกตต่างๆ เป็นเพียงประเด็นเรื่องของการเอกสารการปฏิบัติงานภายในในแต่ละฝ่ายงาน ซึ่งข้อสังเกตดังกล่าวไม่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่อผลการดำเนินงานของบริษัทฯ อีกทั้งผู้บริหารแต่ละฝ่ายงานก็ได้มีการตรวจสอบและแก้ไขเป็นที่เรียบร้อยแล้ว



## รายการระหว่างกัน

บริษัทฯ มีการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง ซึ่งเป็นการทำรายการกับบริษัทย่อยและบริษัทที่เกี่ยวข้อง บริษัทเหล่านี้เกี่ยวข้องกันโดยการมีผู้ถือหุ้นบางส่วนและ/หรือ กรรมการร่วมกัน โดยรายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ตรวจสอบ/สอบทานโดยผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ และทางคณะกรรมการตรวจสอบได้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของการทำรายการดังกล่าวว่า เป็นรายการที่เป็นไปตามธุรกิจปกติของบริษัท มีความสมเหตุสมผล มีการกำหนดราคาและเงื่อนไขอื่นๆ ตามราคาตลาด เช่นเดียวกับการกำหนดราคาให้กับบุคคลหรือกิจการอื่นที่ไม่เกี่ยวข้องกัน และไม่มีการถ่ายเทผลประโยชน์ระหว่างบริษัทฯ บริษัทย่อย บริษัทที่เกี่ยวข้อง และบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง

### บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีรายการกับบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง สำหรับงวดบัญชีปี 2554 ดังนี้

| บุคคลที่เกี่ยวข้อง    | ลักษณะความสัมพันธ์   | รายละเอียดรายการ   | มูลค่า (ล้านบาท) |           |          |          | ความจำเป็น / ความสมเหตุสมผล  |
|-----------------------|--|--|------------------|-----------|----------|----------|--|
|                       |  |  | 31ธ.ค.53         | เพิ่มขึ้น | ลดลง     | 31ธ.ค.54 |  |
| 1. บจก.สินทรัพย์ธัญญา | เป็นบริษัทของเครือญาติกรรมการ (นายธีรวัฒน์ ธัญลักษณ์ภาคย์) | - บริษัทฯ มียอดหนี้ตามตั๋วสัญญาใช้เงินที่ออกเพื่อชำระค่าซื้อที่ดินจาก บจก. สินทรัพย์ธัญญา              | 146.89           |           | (146.89) | 0.00     | - คิดดอกเบี้ยตามอัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำของธนาคารพาณิชย์ เพื่อชดเชยการขยายระยะเวลาครบกำหนดชำระหนี้ตามตั๋วสัญญาใช้เงิน |
|                       |  | - บริษัทฯ มีดอกเบี้ยจ่ายให้แก่ บจก.สินทรัพย์ธัญญา  | 2.41             |           |          | 0.00     |  |
|                       |  | - บริษัทฯ มีดอกเบี้ยค้างจ่ายจากหนี้ตั๋วสัญญาใช้เงิน  | 0.15             | 1.70      | (1.85)   | 0.00     |  |
|                       |  | - บริษัทฯ ให้ บจก.สินทรัพย์ธัญญา เช่าพื้นที่สำนักงาน คิดค่าเช่าเดือนละ 8,500 บาท สิ้นสุดสัญญา 31ธ.ค.53 | 0.10             |           |          | 0.10     | - อัตราค่าเช่าสมเหตุสมผลและมีเงื่อนไขการชำระเป็นปกติทั่วไป   |
|                       |  | - บริษัทฯ เช่าโกดังจาก บจก.สินทรัพย์ธัญญา คิดค่าเช่าเดือนละ 5,000 บาท สิ้นสุดสัญญา 31ธ.ค.53            | 0.06             |           |          | 0.12     | - อัตราค่าเช่าสมเหตุสมผลและมีเงื่อนไขการชำระเป็นปกติทั่วไป   |

| บุคคลที่เกี่ยวข้อง   | ลักษณะความสัมพันธ์  | รายละเอียดรายการ  | มูลค่า (ล้านบาท)                             |           |        |  | ความจำเป็น / ความสมเหตุผล   |
|--|---|---|--|-----------|--------|--|---|
|  |   |   | 31ธ.ค.53                                     | เพิ่มขึ้น | ลดลง   | 31ธ.ค.54                                     |   |
| 2. บจก.บ้านร่วมทางฝัน  | เป็นบริษัทของกรรมการ (นายธีรวัฒน์ / นส.เบญญลักษณ์ / นส.เกษรา ธัญลักษณ์ภาคย์)                                | - VAM ซึ่งเป็นบริษัทย่อยให้ บจก.บ้านร่วมทางฝัน เช่าพื้นที่สำนักงาน คิดค่าเช่าเดือนละ 17,000 บาท สิ้นสุดสัญญา 31ธ.ค.53   | 0.20   |           |        | 0.20   | - อัตราค่าเช่าสมเหตุผลและมีเงื่อนไขการชำระเป็นปกติทั่วไป  |
| 3. บจก.พทยา คันทรี่คลับ  | เป็นบริษัทของเครือญาติ กรรมการ (นายธีรวัฒน์ ธัญลักษณ์ภาคย์)   | - บริษัทฯ ให้ บจก.พทยา คันทรี่คลับ เช่าพื้นที่สำนักงาน คิดค่าเช่าเดือนละ 11,500 บาท สิ้นสุดสัญญา 31ธ.ค.53   | 0.14   |           |        | 0.14   | - อัตราค่าเช่าสมเหตุผลและมีเงื่อนไขการชำระเป็นปกติทั่วไป  |
| 4. คณะบุคคลโดยคุณศรีอนงค์ กิรติวานนท์ และ/หรือคุณเสาวลักษณ์ อวยพรส่ง | - เป็นคณะบุคคลของมารดา กรรมการ (นส.เกษรา ธัญลักษณ์ภาคย์)<br>- คุณเสาวลักษณ์ อวยพรส่ง พนักงานของ SPE และ SPH | - SPH ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ให้คณะบุคคลดังกล่าวเช่าโกดังพร้อมอาคารพาณิชย์ 4 คูหา คิดค่าเช่าเดือนละ 20,000 บาท สิ้นสุดสัญญา 31ก.ค.54 (ยกเลิกสัญญา มี.ค.53)  | 0.06   |           | (0.06) | 0.00   | - SPH ไม่ได้ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินดังกล่าว และอัตราค่าเช่าสมเหตุผล  |
| 5. บจก.เอส พี อาร์ เอ็นจิเนียริง                                     | มีกรรมการและผู้ถือหุ้นร่วมกันกับบริษัทย่อย คือ นางบุญเดือน สืบน้อย ถือหุ้น SPE 20% และถือหุ้น SPH 25%       | - บริษัทฯ จ้าง บจก.เอส พี อาร์ เอ็นจิเนียริง เป็นผู้รับเหมาบางโครงการ<br>- SNA มียอดเจ้าหนี้การค้า<br>- บริษัทฯ มียอดหนี้เงินประกันผลงานค้างจ่าย  | 10.14<br>1.46<br>0.22                        |           |        | 8.34<br>0.00<br>0.00                         | บจก.เอส พี อาร์ เอ็นจิเนียริง มีความชำนาญงานรับเหมาก่อสร้าง และเป็นการจ้างในราคาตลาด (อัตราค่าจ้างทั่วไป) โดยมีการหักเงินค่างวดเพื่อประกันผลงาน |
| 6. บจก.รัตนพล  | เป็นบริษัทของเครือญาติ กรรมการ (นายธีรวัฒน์ ธัญลักษณ์ภาคย์)   | - บริษัทฯ จ้าง บจก.รัตนพล เป็นผู้รับเหมาบางโครงการ<br>- SNA ซึ่งเป็นบริษัทย่อย จ้าง บจก.รัตนพล เป็นผู้รับเหมา<br>- VAM ซึ่งเป็นบริษัทย่อย จ้าง บจก.รัตนพล เป็นผู้รับเหมา<br>- บริษัทฯ มียอดเจ้าหนี้การค้า<br>- SNA มียอดเจ้าหนี้การค้า<br>- VAM มียอดเจ้าหนี้การค้า | 5.07<br>0.94<br>0.29<br>0.70<br>0.19<br>0.00 |           |        | 8.34<br>0.94<br>0.29<br>0.36<br>0.03<br>0.01 | บจก.รัตนพล มีความชำนาญงานรับเหมาก่อสร้าง และเป็นการจ้างในราคาตลาด (อัตราค่าจ้างทั่วไป) โดยมีการหักเงินค่างวดเพื่อประกันผลงาน                    |

| บุคคลที่เกี่ยวข้อง     | ลักษณะความสัมพันธ์                                     | รายละเอียดรายการ   | มูลค่า (ล้านบาท) |           |         |              | ความจำเป็น / ความสมเหตุสมผล   |
|------------------------|--|--|------------------|-----------|---------|--------------|---|
|                        |  |  | 31ธ.ค.53         | เพิ่มขึ้น | ลดลง    | 31ธ.ค.54     |   |
| 7. บจก.บี.วี. แอสเซท   | เป็นบริษัทของมารดากรรมการ (นส.เกษรา ธัญลักษณ์ภาคย์)    | - บริษัทย่อยขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการ แพรมาพร คลอง4 ให้แก่ บจก.บี.วี.แอสเซท<br>- บริษัทย่อยขายที่ดินพร้อมอาคารสำนักงานขายในโครงการแพรมาพร คลอง4 ให้แก่ บจก.บี.วี.แอสเซท | 3.00<br>38.00    |           |         | 0.00<br>0.00 | - ราคาขายสูงกว่าราคาประเมินของกรมที่ดิน<br>- ราคาขายสูงกว่าราคาประเมินของกรมที่ดิน แต่ต่ำกว่าราคาประเมินอิสระซึ่งเท่ากับ 54.39ล้านบาท   |
| 8. นส.บุญเดือน สืบน้อย | เป็นกรรมการบริษัทย่อย (SPE)                            | - บริษัทฯ ยืมเงินทดรองจาก นส.บุญเดือนฯ   | 11.60            |           | (11.60) | 0.00         | - บริษัทฯ ยืมเงินทดรองระยะสั้นเพื่อดำเนินงานปกติ และไม่คิดดอกเบี้ย ซึ่งบริษัทฯ ได้ประโยชน์จากการยืมเงินทดรองดังกล่าว  |
|                        |  | - บริษัทฯ ขายเงินลงทุนทั้งหมดใน SPH ซึ่งเป็นบริษัทย่อยให้ นส.บุญเดือนฯ   | 0.75             |           |         | 0.00         | - เพื่อเป็นการรับคืนเงินลงทุน และ SPH ไม่มีทรัพย์สินในการดำเนินธุรกิจแล้ว บริษัทฯ ขายในราคาพาร์ ซึ่งใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชี แต่สูงกว่าต้นทุนที่ได้มา   |
| 9. บจก.ทุนเจริญ        | เป็นบริษัทของมารดาของกรรมการ (นส.เกษรา ธัญลักษณ์ภาคย์) | PG ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินบริเวณคอสะพานข้ามคลองเกร็ด แขวงคันนายาว จาก บจก.ทุนเจริญ   | 500.00           |           |         | 0.00         | - ซื้อที่ดินที่มีศักยภาพในการนำไปพัฒนาเป็นโครงการที่อยู่อาศัย (บจก.ทุนเจริญ) ไม่ได้ประกอบ<br>- ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) ราคาซื้อต่ำกว่าราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระซึ่งเท่ากับ 548 ล้านบาท ทั้งนี้รายการดังกล่าวได้ผ่านมติที่ประชุมคณะกรรมการ PG ครั้งที่ 1/2553 เมื่อวันที่ 12 มีนาคม 2553 |

# ความเห็นของคณะกรรมการ การตรวจสอบ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท โดยคณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาและสอบทานร่วมกับผู้บริหารของบริษัทฯ แล้วมีความเห็นว่า รายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นกับบุคคล หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งกันที่เกิดขึ้นระหว่างปี 2554 เป็นไปอย่างสมเหตุสมผล ประกอบกับการกำหนดราคา หรือเงื่อนไขของรายการดังกล่าวถือเป็นราคายุติธรรมและได้มีการเปรียบเทียบกับราคาประเมินโดยบริษัทประเมินกลาง หรือราคาตลาดเปรียบเทียบแล้วแต่ความเหมาะสม จึงไม่ทำให้บริษัทฯ เสียประโยชน์แต่อย่างใด

## มาตรการหรือขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกัน

การทำธุรกรรมระหว่างบริษัทฯ และบริษัทย่อย กับกรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง โดยได้มีการกำหนดให้การทำรายการระหว่างกันของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยกับบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องดังกล่าว จะต้องเป็นไปตามเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไปหรือเป็นการทำธุรกรรมที่เป็นข้อตกลงทางการค้าในลักษณะเดียวกับที่วิญญูชนจะพึงกระทำกับคู่สัญญาทั่วไปในสถานการณ์เดียวกัน ด้วยอำนาจต่อรองทางการค้าที่ปราศจากอิทธิพลจากการมีสถานะเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี) ภายใต้เงื่อนไขที่สมเหตุสมผล สามารถตรวจสอบได้ และไม่ก่อให้เกิดการถ่ายเทผลประโยชน์

บริษัทฯ มีการกำหนดมาตรการในการทำรายการระหว่างกันของบริษัทฯ และบริษัทย่อย กับบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง สำหรับกรณีที่การทำรายการระหว่างกันดังกล่าวไม่เป็นรายการทางการค้าปกติ โดยผู้บริหารและผู้มีส่วนได้ส่วนเสียจะไม่สามารถเข้ามามีส่วนในการอนุมัติรายการดังกล่าว โดยบริษัทฯ จะจัดให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็น และความเหมาะสมของรายการนั้น โดยพิจารณาจากเงื่อนไขต่างๆ ทั้งนี้ ในกรณีที่คณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้น บริษัทฯ จะได้ให้ผู้เชี่ยวชาญอิสระ หรือ ผู้สอบบัญชี ของบริษัท หรือผู้ประเมินราคาอิสระ เป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าวต่อคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อให้คณะกรรมการตรวจสอบใช้ในการตัดสินใจและให้ความเห็นต่อคณะกรรมการบริษัท หรือผู้ถือหุ้นตามแต่กรณี เพื่ออนุมัติรายการดังกล่าวก่อนการเข้าทำรายการ

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทจะต้องดูแลให้บริษัทฯ ปฏิบัติให้เป็นตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมตลอดถึงการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการเกี่ยวโยงและการได้มาหรือจำหน่ายทรัพย์สินที่สำคัญของบริษัทฯ หรือ บริษัทย่อย นอกจากนี้ บริษัทฯ จะเปิดเผยรายการระหว่างกันไว้ในหมายเหตุประกอบงบที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชี โดยปฏิบัติให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี และในกรณีที่บริษัทฯ หรือบริษัทย่อยตกลงเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการเกี่ยวกับการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยตามความหมายที่กำหนดตามประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่ใช้บังคับ บริษัทฯ จะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และวิธีการตามที่ประกาศดังกล่าวกำหนดไว้ในเรื่องนั้นๆ

## นโยบายหรือแนวโน้มนการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2551 เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2551 คณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติในหลักการเกี่ยวกับข้อตกลงทางการค้าที่มีเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไปในการทำธุรกรรมระหว่างบริษัทฯ และบริษัทย่อย กับกรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง โดยในอนาคตบริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่มีนโยบายให้กู้ยืมเงิน / คำประกัน / จ่ายเงินทดรองจ่ายให้แก่ กรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือมีส่วนได้ส่วนเสีย เว้นแต่เป็นการให้ความช่วยเหลือกรณีการดำเนินธุรกิจที่เกี่ยวข้องกัน ตามสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อยเท่านั้น และบริษัทฯ ไม่มีนโยบายซื้อขายที่ดินโดยผ่านบุคคลที่เกี่ยวข้อง บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือมีส่วนได้ส่วนเสีย (ไม่มีการจ่าย



ค่าคอมมิชชั่น หรือให้เป็นตัวแทน (Agent) โดยได้รับผลประโยชน์) โดยในกรณีการทำรายการระหว่างกันภายใต้หลักการเกี่ยวกับข้อตกลงทางการค้าที่มีเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไป ฝ่ายบริหารสามารถดำเนินการได้ โดยบริษัทฯ จะต้องจัดทำรายงานสรุปเพื่อรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบทุกไตรมาส

## มาตรการในอนาคตเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

สำหรับบริษัทที่ประกอบธุรกิจสหสัมพันธ์ และเข้าเกณฑ์เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ เนื่องจากมีการและ/หรือผู้ถือหุ้นร่วมกัน ภายใต้กฎระเบียบที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งบริษัทฯ มิได้จัดโครงสร้างเพื่อรวมบริษัทดังกล่าวเข้าอยู่ภายใต้อำนาจการควบคุมของบริษัทฯ ดังนั้น เพื่อเพิ่มความโปร่งใสในการบริหารจัดการของบริษัทฯ และเพื่อให้สอดคล้องกับแนวทางปฏิบัติภายใต้กฎเกณฑ์ของ พ.ร.บ.หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535 เกี่ยวกับการคุ้มครองผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายย่อย บริษัทฯ จึงได้ลงนามข้อตกลงกับบริษัทดังกล่าว เพื่อกำหนดกรอบในการดำเนินธุรกิจของแต่ละบริษัทเพื่อขจัดโอกาสที่จะเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทฯ

ทั้งนี้ หากมีรายการธุรกรรมระหว่างบริษัทฯ กับบริษัทที่เกี่ยวข้องข้างต้น บริษัทฯ จะถือเสมือนเป็นการทำการกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งโดยจะผ่านความเห็นจากคณะกรรมการตรวจสอบ และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาการทำการนี้ ทั้งนี้ กรรมการท่านใดซึ่งเป็นผู้มีส่วนได้เสียหรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในรายการระหว่างกันจะไม่สามารถมีส่วนร่วมในการพิจารณาอนุมัติรายการระหว่างกันในลักษณะดังกล่าวได้ และปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ ว่าด้วยเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน และจะมีการเปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงิน แบบแสดงรายการประจำปี (56-1) และรายงานประจำปีอย่างต่อเนื่อง

สำหรับมาตรการในการป้องกันการทำผิดข้อตกลงของบริษัทต่างๆ นั้น คณะกรรมการบริษัทมีการติดตามและตรวจสอบการเกิดรายการดังกล่าว โดยพิจารณาจากรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งทำหน้าที่สอบทาน อีกทั้งมีการว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญภายนอกช่วยทำหน้าที่ตรวจสอบ ซึ่งได้แก่ สำนักงานวงศ์คณิตการบัญชี เข้ามาทำการตรวจสอบ และรายงานการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจที่เป็นรายการที่มีนัยสำคัญต่อคณะกรรมการตรวจสอบทุกไตรมาส

# การวิเคราะห์ฐานะการเงิน และ ผลการดำเนินงานของฝ่ายจัดการ



## 1. ผลการดำเนินงาน

### ภาพรวมผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

บริษัทฯ มีประสบการณ์ และความชำนาญในการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยมายาวนานกว่า 30 ปี โดยบริษัทฯ มีผลิตภัณฑ์ที่ครอบคลุมทุกความต้องการที่หลากหลายของลูกค้าทั้งที่อยู่อาศัยในแนวราบ อาทิ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารพาณิชย์ และที่อยู่อาศัยในแนวสูง อาทิ คอนโดมิเนียม และอพาร์ทเมนต์ ในทุกระดับราคาที่เหมาะสมกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักของบริษัทฯ และที่การพัฒนาโครงการในทุกทำเลที่มีศักยภาพ อาทิ มีการขยายตัวของชุมชน มีระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานรองรับ เป็นต้น นอกจากนี้บริษัทฯ ยังมีโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่ารายเดือน และรายวันเพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าอีกด้วย

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

### ผลการดำเนินงานปี 2554

#### รายได้

#### ตารางแสดงรายได้จากการขายแยกตามประเภทโครงการ และรายได้รวม (จบการเงินรวม)

บริษัทฯ มีเกณฑ์ในการรับรู้รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินและอาคารชุด เมื่อก่อนสร้างเสร็จตามสัญญาและมีการโอนกรรมสิทธิ์และผลประโยชน์ที่มีนัยสำคัญในทรัพย์สินให้กับผู้ซื้อแล้ว ในส่วนของรายได้อื่นบริษัทฯ มีเกณฑ์ในการรับรู้รายได้ตามเกณฑ์ดังกล่าว โดยในปี 2553-2554 บริษัทฯ มีรายได้แยกตามประเภทโครงการ ดังนี้

#### ตารางแสดงรายได้จากการขายแยกตามประเภทโครงการ และรายได้รวม (จบการเงินรวม)

| รายได้                      | ปี 2553 |               | ปี 2554  |               |
|-----------------------------|---------|---------------|----------|---------------|
|                             | ล้านบาท | %ของรายได้รวม | ล้านบาท  | %ของรายได้รวม |
| รายได้จากการขายที่อยู่อาศัย |         |               |          |               |
| เสนาแกรนด์โฮม               | 119.23  | 9.5%          | 82.30    | 3.8%          |
| เสนากรีนวิลล์               | 245.49  | 19.7%         | 177.26   | 8.2%          |
| เสนาวิลล่า                  | 285.87  | 22.9%         | 166.41   | 7.7%          |
| The Niche                   | 42.84   | 3.4%          | 1,177.93 | 54.8%         |
| The Cache/1                 | 379.44  | 30.4%         | 143.05   | 6.7%          |
| IIWSMAWS คลอง 4             | 5.99    | 0.5%          | 0.00     | 0.0%          |
| IIWSMAWS คลอง 7             | 38.41   | 3.1%          | 42.71    | 2.0%          |
| The Kith                    | 111.35  | 8.9%          | 312.11   | 93.7%         |



| รายได้                    | ปี 2553  |               | ปี 2554  |               |
|---------------------------|----------|---------------|----------|---------------|
|                           | ล้านบาท  | %ของรายได้รวม | ล้านบาท  | %ของรายได้รวม |
| รวมรายได้จากการขาย        | 1,228.63 | 98.4%         | 2,101.77 | 97.8%         |
| รายได้จากการขายที่ดิน     | 0.00     | 0.0%          | 0.31     | 0.01%         |
| รายได้จากค่าเช่าและบริการ | 19.79    | 1.6%          | 44.76    | 2.1%          |
| รวมรายได้                 | 1,248.42 | 100.0%        | 2,146.84 | 100.0%        |
| รายได้อื่น                | 112.01   |               | 40.40    |               |

หมายเหตุ : ปี 2553 มีรายได้อื่น จากการขายทรัพย์สิน การขายเงินลงทุนบริษัทย่อย และรับรู้มูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุนที่สูงกว่าต้นทุนเงินลงทุนซื้อหุ้นสามัญบริษัทย่อย ณ วันที่ลงทุน

บริษัทฯ มีรายได้รวมในปี 2554 จำนวน 2,146.84 ล้านบาท ประกอบด้วย รายได้จากการขายที่อยู่อาศัยจำนวน 2,101.77 ล้านบาท แบ่งเป็นรายได้จากโครงการแนวราบและแนวสูงเท่ากับ 491.15 ล้านบาท และ 1,610.62 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 23 และร้อยละ 75 ตามลำดับ มีรายได้จากค่าเช่าและบริการและรับจ้างตกแต่ง จำนวน 44.76 ล้านบาท

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

## ต้นทุนขาย

### ตารางแสดงต้นทุนขายแยกตามประเภทโครงการ และต้นทุนรวม (จบการเงินรวม)

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีเกณฑ์ในการรับรู้ต้นทุนขายตามเกณฑ์สิทธิ โดยในปี 2553-2554 บริษัทฯ มีรายละเอียดต้นทุนขายแยกตามประเภทโครงการ ดังนี้

### ตารางแสดงต้นทุนขายแยกตามประเภทโครงการ และต้นทุนรวม (จบการเงินรวม)

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

ต้นทุนขายประกอบด้วย ต้นทุนค่าที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้าง และค่าระบบสาธารณูปโภค ซึ่งในปี 2554 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีต้นทุนขายรวมเท่ากับ 1,221.85 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนต้นทุนขายร้อยละ 56.9 ของรายได้รวม ประกอบด้วยต้นทุนขายที่อยู่อาศัยเท่ากับ 1,193.81 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 56.8 ของรายได้จากการขายที่อยู่อาศัย ซึ่งใกล้เคียงกับปี 2553 ที่มีอัตราต้นทุนร้อยละ 58.7 ต้นทุนการให้เช่าและงานบริการเท่ากับ 27.81 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 62.2 ของรายได้จากค่าเช่าและบริการ ซึ่งลดลงจากปี 2553 ที่มีอัตราต้นทุนร้อยละ 63.5 เนื่องจากมีรายได้จากการให้เช่าและงานบริการนิติบุคคลอาคารชุด/นิติบุคคลบ้านจัดสรรเพิ่มขึ้น ในขณะที่ต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้นในสัดส่วนที่ต่ำกว่า และมีต้นทุนคงที่เพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อย

### ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

บริษัทฯ มีเกณฑ์ในการรับรู้ค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์ดังกล่าว โดยในปี 2553-2554 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารในงบการเงินรวม โดยมีรายละเอียดดังนี้

#### ตารางแสดงรายละเอียดค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร (งบการเงินรวม)

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

ในปี 2554 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเท่ากับ 416.94 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า 203.09 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 95 โดยบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า เนื่องจากมีค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขายและโฆษณาประชาสัมพันธ์ในโครงการที่ดำเนินการอยู่และโครงสร้างที่เปิดใหม่ เช่น “โครงการเอสวิลล์ รัชสิดลาลูกกา” “The Niche ID ลาดพร้าว 130” “The Niche Mono บางนา” “The Kith สุขุมวิท 113” เป็นต้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายภาษีธุรกิจเฉพาะที่เพิ่มสูงขึ้นเนื่องจากการโอนเพิ่มขึ้นมากจากปีก่อน สำหรับค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้นจากปีก่อน เนื่องจากมีค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคส่วนกลางที่ต้องโอนให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด/นิติบุคคลบ้านจัดสรร รวมทั้งมีค่าใช้จ่ายเงินเดือนและค่าตอบแทนพนักงานเพิ่มขึ้น เนื่องจากการจ้างบุคลากรและทีมบริหารมืออาชีพเพิ่มขึ้นเพื่อรองรับการขยายตัวของธุรกิจในอนาคต

### กำไรขั้นต้นและกำไรสุทธิ

#### ตารางสรุปกำไรขั้นต้นและกำไรสุทธิ (งบการเงินรวม)

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



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

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





### อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

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

## 2. ฐานะทางการเงิน

### สินทรัพย์

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

-  มีการเพิ่มขึ้นของสินค้าคงเหลือ จำนวน 92.53 ล้านบาท ซึ่งเป็นโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาเพื่อขาย และจะทยอยรับรู้รายได้ภายใน 1-2 ปี (รายละเอียดตามหัวข้อ 8)
-  มีการลดลงของที่ดินรอการพัฒนา จำนวน 370.22 ล้านบาท ซึ่งที่ดินบางส่วนที่ซื้อไว้เมื่อปี 2552 และ 2553 ได้ถูกพัฒนาเป็นโครงการที่เปิดตัวในปี 2554 ทั้งนี้ในปี 2554 บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้ลงทุนซื้อไว้เพื่อนำไปพัฒนาโครงการในอนาคต (รายละเอียดตามหัวข้อ 10)
-  มีการเพิ่มขึ้นของทรัพย์สินเพื่อการลงทุนสุทธิ จำนวน 18.06 ล้านบาท จากการลงทุนก่อสร้างในโครงการ “เสนาแฮร์ส ลาลูกกาคลอง2” ซึ่งได้เปิดดำเนินการและรับรู้รายได้ค่าเช่าในปี 2554 (รายละเอียดตามหัวข้อ 13)
-  สิทธิการเช่าที่ดิน ณ สิ้นปี 2554 บริษัทฯ มียอดสิทธิการเช่าที่ดินและค่าก่อสร้าง จำนวน 95.17 ล้านบาท มากกว่าปี 2553 จำนวน 39.64 ล้านบาท ตามมูลค่าก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น โดยเป็นสิทธิการเช่าระยะยาว 32 ปี เพื่อดำเนินโครงการ “SENA Fest.” ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการก่อสร้าง มีแผนกำหนดการเปิดให้เช่าพื้นที่เป็น Community Mall ในปี 2555

### หนี้สิน

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

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

## ส่วนของผู้ถือหุ้น

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

## โครงสร้างเงินทุน

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E Ratio) ณ สิ้นปี 2554 เท่ากับ 0.51 เท่า ลดลงจากสิ้นปี 2553 เท่ากับ 0.89 เท่า เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อย มีการชำระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ตามยอดโอนในปี 2554 ซึ่งมากกว่าการจัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติมสำหรับพัฒนาโครงการใหม่ที่เคยคาดว่าจะเปิดในปี 2555 โดยการขอสนับสนุนวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงิน จึงทำให้หนี้เงินกู้จากสถาบันการเงินลดลง อย่างไรก็ดีในปี 2554 บริษัทฯ ได้เสนอขายตัวแลกเงินระยะสั้นวงเงินไม่เกิน 500 ล้านบาท โดยในปีดังกล่าวบริษัทฯ มีการออกและเสนอขายตัวแลกเงินระยะสั้น 7 ฉบับ จำนวนเงินรวม 150 ล้านบาท โดยจะครบกำหนดตั้งแต่เดือนมกราคม 2555 ถึงเดือนสิงหาคม 2555 อัตราคิดลด 4.75-6.00% ต่อปี เพื่อรองรับการขยายธุรกิจและเป็นแหล่งเงินทุนเพื่อดำเนินกิจการของบริษัทฯ อย่างไรก็ดีตามบริษัทฯ และบริษัทย่อย ยังให้ความสำคัญกับการจัดหาแหล่งเงินลงทุนสำหรับการดำเนินธุรกิจ และนำมาใช้ในการซื้อที่ดินและก่อสร้างโครงการต่างๆ โดยพิจารณาเลือกแหล่งเงินทุนที่มีความเหมาะสม มีต้นทุนทางการเงินที่ต่ำ และคำนึงถึงสภาพคล่องทางการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อยเป็นสำคัญ

บริษัทฯ และบริษัทย่อยยังถือว่ามีความเสี่ยงทางการเงินอยู่ในเกณฑ์ดี มีฐานะทางการเงินที่แข็งแกร่ง และมีความสามารถในการก่อหนี้ เพื่อให้ในการลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตได้

### สภาพคล่อง

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

ณ สิ้นปี 2554 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 2.13 เท่า เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2553 ซึ่งเท่ากับ 1.35 เท่า เนื่องจากมีหนี้เงินกู้จากสถาบันการเงินลดลงค่อนข้างมากตามที่กล่าวไว้ข้างต้น ซึ่งหนี้เงินกู้จากสถาบันการเงินส่วนใหญ่จะถูกบันทึกเป็นหนี้สินหมุนเวียนตามมาตรฐานการบันทึกบัญชี บริษัทฯ และบริษัทย่อยยังถือว่าอัตราส่วนสภาพคล่องอยู่ในเกณฑ์ดี โดยบริษัทฯ มีนโยบายในการวางแผนทางการเงินและการจัดสรรกระแสเงินสดเพื่อรักษาระดับสภาพคล่องทางการเงินตามนโยบายการบริหารความเสี่ยงและการรักษาวินัยทางการเงิน เพื่อให้ไม่ทำให้บริษัทฯ มีความเสี่ยงทางการเงินมากเกินไป ในขณะที่ยังคงอัตราการเติบโตของรายได้ตามแผนงานที่กำหนดไว้ได้

### รายจ่ายเพื่อการลงทุน

ในปี 2554 บริษัทฯ มีรายจ่ายเพื่อการลงทุน ดังนี้

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

### 3. ค่าตอบแทนของผูสอบบัญชี

ค่าตอบแทนการสอบทานและการตรวจสอบงบการเงิน (Audit Fee)

1. บริษัทฯ ได้จ่ายค่าตอบแทนการสอบทานงบการเงินระหว่างกาลและการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดบัญชีปี 2554 ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ให้แก่ นายเจษฎา หังสพฤกษ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 6554 และ นางสาวกรรณิการ์ วิจารณ์รัตน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 7305 แห่งบริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 1,855,000 บาท
2. ค่าบริการอื่นๆ (Non Audit Fee)  
- ไม่มี -



เสนอ คณะกรรมการและผู้ถือหุ้นของ บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และงบกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของแต่ละปีของ บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของ บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งผู้บริหารของกิจการเป็นผู้รับผิดชอบต่อความถูกต้องและครบถ้วนของข้อมูลในงบการเงินเหล่านี้ ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของข้าพเจ้า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 ได้ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีอื่นและเสนอรายงานไว้อย่างไม่มีเงื่อนไขตามรายงานลงวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2554

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีที่รับรองทั่วไป ซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าต้องวางแผนและปฏิบัติงานเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลว่า งบการเงินแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการทดสอบหลักฐานประกอบรายการทั้งที่เป็นจำนวนเงิน และการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน การประเมินความเหมาะสมของหลักการบัญชีที่กิจการใช้ และการประมาณการเกี่ยวกับรายการทางการเงินที่เป็นสาระสำคัญซึ่งผู้บริหารเป็นผู้จัดทำขึ้น ตลอดจนการประเมินถึงความเหมาะสมของการแสดงรายการที่นำเสนอในงบการเงินโดยรวม ข้าพเจ้าเชื่อว่าการตรวจสอบงบการเงินดังกล่าวให้ข้อสรุปเป็นเกณฑ์อย่างเหมาะสมในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินโดยรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 ผลการดำเนินงานรวมและกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของ บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของ บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป

ตามที่อธิบายไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3 และ 33 บริษัทได้ใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ เพื่อจัดทำและนำเสนองบการเงินนี้ ทั้งนี้ งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 ที่นำมาแสดงเปรียบเทียบกับแสดงตามรูปแบบใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 แล้ว

(นางสาวกรรณิการ์ วิภาณุรัตน์)  
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 7305

บริษัท กรีนท์ ออดิท จำกัด  
กรุงเทพมหานคร  
วันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2555



# งบแสดงฐานะการเงิน



ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553

|                                    |          | บาท           |               |                      |               |
|------------------------------------|----------|---------------|---------------|----------------------|---------------|
|                                    |          | งบการเงินรวม  |               | งบการเงินเฉพาะกิจการ |               |
|                                    | หมายเหตุ | 2554          | 2553          | 2554                 | 2553          |
| สินทรัพย์                          |          |               |               |                      |               |
| สินทรัพย์หมุนเวียน                 |          |               |               |                      |               |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด     | 6        | 264,233,576   | 288,036,035   | 143,892,582          | 207,036,313   |
| เงินลงทุนชั่วคราว                  |          | 797,806       | -             | -                    | -             |
| ลูกหนี้การค้าและตัวเงินรับ         | 7        | 741,907       | 1,265,647     | -                    | -             |
| เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ย   |          |               |               |                      |               |
| ค้างรับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน      | 5.2      | -             | -             | 255,196,055          | 258,453,461   |
| สินค้าคงเหลือ - สุทธิ              | 8        | 1,614,600,969 | 1,522,066,731 | 821,902,411          | 1,221,231,265 |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น             | 9        | 34,891,445    | 46,214,001    | 25,443,137           | 28,715,612    |
| รวมสินทรัพย์หมุนเวียน              |          | 1,915,265,703 | 1,857,582,414 | 1,246,434,185        | 1,715,436,651 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน              |          |               |               |                      |               |
| เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน   |          | 24,565,526    | 13,541,309    | 21,961,463           | 10,160,013    |
| ที่ดินรอการพัฒนา - สุทธิ           | 10       | 500,946,412   | 871,172,439   | 489,270,608          | 309,749,084   |
| เงินลงทุนในบริษัทย่อย              | 11       | -             | -             | 408,146,636          | 408,146,636   |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ     | 12       | 95,872,505    | 87,186,933    | 52,954,262           | 44,790,130    |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน-สุทธิ | 13       | 320,698,186   | 311,320,171   | -                    | -             |
| โครงการระหว่างก่อสร้าง             | 14       | -             | 14,498,699    | -                    | -             |
| ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า                | 15       | 95,169,320    | 55,528,205    | 95,169,320           | 55,528,205    |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น          | 16       | 25,221,955    | 29,291,993    | 23,669,374           | 25,110,788    |
| รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน           |          | 1,062,473,904 | 1,382,539,749 | 1,091,171,663        | 853,484,856   |
| รวมสินทรัพย์                       |          | 2,977,739,607 | 3,240,122,163 | 2,337,605,848        | 2,568,921,507 |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

# งบแสดงฐานะการเงิน



ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553

| หมายเหตุ  | บาท          |                      |                      |                    |
|---|--------------|----------------------|----------------------|--------------------|
|   | งบการเงินรวม |                      | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                    |
|   | 2554         | 2553                 | 2554                 | 2553               |
| <b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>                  |              |                      |                      |                    |
| <b>หนี้สินหมุนเวียน</b>                             |              |                      |                      |                    |
| เจ้าหนี้และตัวเงินจ่ายการค้า                        | 17           | 73,248,054           | 99,527,326           | 64,855,867         |
| ตัวสัญญาใช้เงินแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน            | 5.4          | -                    | 147,039,152          | -                  |
| ตัวสัญญาใช้เงินระยะสั้นแก่สถาบันการเงิน             | 18           | 289,438,587          | 199,055,888          | 289,438,587        |
| <b>หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าซื้อและเช่าการเงิน</b>     |              |                      |                      |                    |
| ส่วนที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี                     |              | 1,182,887            | 1,902,992            | 1,182,887          |
| เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน                          | 20           | 375,368,000          | 630,431,805          | 125,368,000        |
| <b>เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน</b>            |              |                      |                      |                    |
| ส่วนที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี                     | 20           | 15,988,566           | 15,116,455           | -                  |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 5.5          | -                    | 11,600,000           | -                  |
| เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า                            |              | 29,291,609           | 182,046,981          | 20,519,854         |
| ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย                        |              | 37,153,480           | 22,804,188           | 21,674,106         |
| เงินประกันผลงานค้างจ่าย                             |              | 23,007,749           | 25,911,322           | 18,736,373         |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น                                |              | 54,152,704           | 42,096,856           | 32,493,696         |
| <b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>                          |              | <b>898,831,636</b>   | <b>1,377,532,965</b> | <b>574,269,370</b> |
| <b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>                          |              |                      |                      |                    |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ           | 20           | 98,200,430           | 144,448,700          | 9,740,100          |
| หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าซื้อและเช่า การเงิน - สุทธิ   |              | 971,632              | 2,972,011            | 971,632            |
| ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน                   | 19           | 5,578,956            | -                    | 4,764,654          |
| <b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>                       |              | <b>104,751,018</b>   | <b>147,420,711</b>   | <b>15,476,386</b>  |
| <b>รวมหนี้สิน</b>                                   |              | <b>1,003,582,654</b> | <b>1,524,953,676</b> | <b>589,745,756</b> |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553

|                                |  | บาท           |               |                      |               |
|--------------------------------|--|---------------|---------------|----------------------|---------------|
|                                |  | งบการเงินรวม  |               | งบการเงินเฉพาะกิจการ |               |
|                                |  | 2554          | 2553          | 2554                 | 2553          |
| หมายเหตุ                       |  |               |               |                      |               |
| ส่วนของผู้ออกหุ้น              |  |               |               |                      |               |
| ทุนเรือนหุ้น                   |  |               |               |                      |               |
| ทุนจดทะเบียน                   |  |               |               |                      |               |
| หุ้นสามัญ 700,000,000 หุ้น     |  |               |               |                      |               |
| มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท          |  |               |               |                      |               |
|                                |  | 700,000,000   | 700,000,000   | 700,000,000          | 700,000,000   |
| ทุนที่ออกและชำระแล้ว           |  |               |               |                      |               |
| หุ้นสามัญ 675,000,000 หุ้น     |  |               |               |                      |               |
| มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท          |  |               |               |                      |               |
|                                |  | 675,000,000   | 675,000,000   | 675,000,000          | 675,000,000   |
| ผลกระทบจากการรวมกิจการที่อยู่  |  |               |               |                      |               |
| ภายใต้การควบคุมเดียวกัน        |  |               |               |                      |               |
|                                |  | (1,242,822)   | (1,242,822)   | -                    | -             |
| ส่วนเกินมูลค่าหุ้น             |  |               |               |                      |               |
|                                |  | 160,163,350   | 160,163,350   | 160,163,350          | 160,163,350   |
| กำไรสะสม                       |  |               |               |                      |               |
| จัดสรรแล้ว                     |  |               |               |                      |               |
| สำรองตามกฎหมาย                 |  |               |               |                      |               |
| 22                             |  | 67,455,310    | 50,641,216    | 67,455,311           | 50,641,216    |
| ยังไม่ได้จัดสรร                |  |               |               |                      |               |
|                                |  | 1,065,100,629 | 824,322,446   | 845,241,431          | 685,875,794   |
| รวมส่วนของผู้ออกหุ้นบริษัทใหญ่ |  |               |               |                      |               |
|                                |  | 1,966,476,467 | 1,708,884,190 | 1,747,860,092        | 1,571,680,360 |
| ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม |  |               |               |                      |               |
|                                |  | 7,680,486     | 6,284,297     | -                    | -             |
| รวมส่วนของผู้ออกหุ้น           |  |               |               |                      |               |
|                                |  | 1,974,156,953 | 1,715,168,487 | 1,747,860,092        | 1,571,680,360 |
| รวมหนี้สินและส่วนของผู้ออกหุ้น |  |               |               |                      |               |
|                                |  | 2,977,739,607 | 3,240,122,163 | 2,337,605,848        | 2,568,921,507 |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

# งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ



สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553

| หมายเหตุ                                     | บาท                  |                      |                      |                      |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|  | งบการเงินรวม         |                      | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                      |
|  | 2554                 | 2553                 | 2554                 | 2553                 |
| รายได้จากการขาย                              | 2,127,513,487        | 1,229,894,370        | 1,719,947,826        | 1,008,370,346        |
| รายได้จากการขายที่ดิน                        | 305,000              | -                    | 305,000              | 4,200,000            |
| รายได้จากการให้เช่าและบริการอพาร์ทเมนต์      | 19,025,276           | 18,525,325           | -                    | -                    |
| <b>รวมรายได้</b>                             | <b>2,146,843,763</b> | <b>1,248,419,695</b> | <b>1,720,252,826</b> | <b>1,012,570,346</b> |
| ต้นทุนขาย                                    | 1,208,664,611        | 720,786,112          | 978,256,736          | 590,746,976          |
| ต้นทุนขายที่ดิน                              | 224,795              | -                    | 224,795              | 4,013,717            |
| ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการอพาร์ทเมนต์      | 12,964,591           | 12,036,957           | -                    | -                    |
| <b>รวมต้นทุนขาย</b>                          | <b>1,221,853,997</b> | <b>732,823,069</b>   | <b>978,481,531</b>   | <b>594,760,693</b>   |
| กำไรขั้นต้น                                  | 924,989,766          | 515,596,626          | 741,771,295          | 417,809,653          |
| รายได้อื่น                                   | 40,399,512           | 112,011,622          | 16,920,438           | 62,848,923           |
| กำไรก่อนค่าใช้จ่าย                           | 965,389,278          | 627,608,248          | 758,691,733          | 480,658,576          |
| ค่าใช้จ่ายในการขาย                           | 271,009,166          | 109,191,658          | 221,842,642          | 91,491,751           |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร                        | 145,933,254          | 104,658,670          | 98,878,593           | 70,208,324           |
| ค่าตอบแทนผู้บริหาร                           | 10,176,086           | 8,862,482            | 9,743,426            | 8,442,482            |
| <b>รวมค่าใช้จ่าย</b>                         | <b>427,118,506</b>   | <b>222,712,810</b>   | <b>330,464,661</b>   | <b>170,142,557</b>   |
| กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้       | 538,270,772          | 404,895,438          | 428,227,072          | 310,516,019          |
| ต้นทุนทางการเงิน                             | (22,288,313)         | (14,947,544)         | (16,259,361)         | (6,336,742)          |
| กำไรก่อนภาษีเงินได้                          | 515,982,459          | 389,947,894          | 411,967,711          | 304,179,277          |
| ภาษีเงินได้                                  | (96,363,584)         | (66,347,661)         | (75,685,818)         | (55,088,401)         |
| <b>กำไรสำหรับปี</b>                          | <b>419,618,875</b>   | <b>323,600,233</b>   | <b>336,281,893</b>   | <b>249,090,876</b>   |
| <b>การแบ่งปันกำไร</b>                        |                      |                      |                      |                      |
| ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่                     | 418,198,931          | 316,697,125          | 336,281,893          | 249,090,876          |
| ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม | 1,419,944            | 6,903,108            | -                    | -                    |
|  | 419,618,875          | 323,600,233          | 336,281,893          | 249,090,876          |
| กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาทต่อหุ้น)          | 0.62                 | 0.47                 | 0.50                 | 0.37                 |
| จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)    | 675,000,000          | 675,000,000          | 675,000,000          | 675,000,000          |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



# งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553

|  |          | บาท                         |  |                             |                              |                 |                                    |                                    |               |
|--|----------|-----------------------------|--|-----------------------------|------------------------------|-----------------|------------------------------------|------------------------------------|---------------|
|  |          | ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ |  |                             |                              |                 |                                    |                                    |               |
|  |          | ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ต่ำกว่า |  |                             | กำไรสะสม                     |                 |                                    | ส่วนที่เป็นของ                     |               |
|  | หมายเหตุ | ทุนที่ออก<br>และชำระแล้ว    | มูลค่าตามบัญชีสุทธิของ<br>บริษัทย่อย ณ วันซื้อหุ้น | ส่วนเกิน<br>มูลค่าหุ้นสามัญ | จัดสรรแล้ว<br>สำรองตามกฎหมาย | ยังไม่ได้จัดสรร | รวมส่วนของผู้<br>ถือหุ้นบริษัทใหญ่ | ส่วนได้เสียที่ไม่มี<br>อำนาจควบคุม | รวม           |
| ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2553                         |          | 675,000,000                 | 15,587,569   | 160,163,350                 | 38,186,672                   | 640,175,865     | 1,529,113,456                      | 17,469,076                         | 1,546,582,532 |
| หุ้นสามัญเพิ่มทุนของส่วนได้เสีย<br>ที่ไม่มีอำนาจควบคุม |          | -                           | -  | -                           | -                            | -               | -                                  | 182,100                            | 182,100       |
| ส่วนของเงินลงทุนที่ต่ำกว่ามูลค่า                       |          |                             |  |                             |                              |                 |                                    |                                    |               |
| ตามบัญชีสุทธิของบริษัทย่อย ณ วันซื้อ                   |          | -                           | (16,830,391)                                       | -                           | -                            | -               | (16,830,391)                       | -                                  | (16,830,391)  |
| สำรองตามกฎหมาย   | 22       | -                           | -  | -                           | 12,454,544                   | (12,454,544)    | -                                  | -                                  | -             |
| เงินปันผลจ่าย  | 21       | -                           | -  | -                           | -                            | (120,096,000)   | (120,096,000)                      | -                                  | (120,096,000) |
| กำไรสำหรับปี   |          | -                           | -  | -                           | -                            | 316,697,125     | 316,697,125                        | -                                  | 316,697,125   |
| กำไรสุทธิของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม             |          | -                           | -  | -                           | -                            | -               | -                                  | 6,903,108                          | 6,903,108     |
| เงินปันผลจ่ายส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม            |          | -                           | -  | -                           | -                            | -               | -                                  | (18,079,500)                       | (18,079,500)  |
| ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในบริษัทที่ขาย           |          | -                           | -  | -                           | -                            | -               | -                                  | (190,487)                          | (190,487)     |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553                    |          | 675,000,000                 | (1,242,822)  | 160,163,350                 | 50,641,216                   | 824,322,446     | 1,708,884,190                      | 6,284,297                          | 1,715,168,487 |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2554 - ก่อนปรับปรุง       |          | 675,000,000                 | (1,242,822)  | 160,163,350                 | 50,641,216                   | 824,322,446     | 1,708,884,190                      | 6,284,297                          | 1,715,168,487 |
| รายการปรับปรุง-ผลประโยชน์พนักงาน                       | 33.1     | -                           | -  | -                           | -                            | (4,371,153)     | (4,371,153)                        | (23,755)                           | (4,394,908)   |
| ยอดคงเหลือที่ปรับปรุงแล้ว                              | -        | 675,000,000                 | (1,242,822)  | 160,163,350                 | 50,641,216                   | 819,951,293     | 1,704,513,037                      | 6,260,542                          | 1,710,773,579 |
| การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับปี              |          |                             |  |                             |                              |                 |                                    |                                    |               |
| สำรองตามกฎหมาย   | 22       | -                           | -  | -                           | 16,814,095                   | (16,814,095)    | -                                  | -                                  | -             |
| เงินปันผลจ่าย  | 21       | -                           | -  | -                           | -                            | (156,235,500)   | (156,235,500)                      | -                                  | (156,235,500) |
| กำไรสำหรับปี   |          | -                           | -  | -                           | -                            | 418,198,931     | 418,198,931                        | -                                  | 418,198,931   |
| กำไรสุทธิของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม             |          | -                           | -  | -                           | -                            | -               | -                                  | 1,419,944                          | 1,419,944     |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554                    |          | 675,000,000                 | (1,242,822)  | 160,163,350                 | 67,455,311                   | 1,065,100,629   | 1,966,476,468                      | 7,680,486                          | 1,974,156,954 |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

# งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553

| หมายเหตุ  | บาท                      |                             |                              |                 |               |
|---|--------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------|---------------|
|   | ทุนที่ออก<br>และชำระแล้ว | ส่วนเกิน<br>มูลค่าหุ้นสามัญ | กำไรสะสม                     |                 | รวม           |
|   |                          |                             | จัดสรรแล้ว<br>สำรองตามกฎหมาย | ยังไม่ได้จัดสรร |               |
| ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2553                      | 675,000,000              | 160,163,350                 | 38,186,672                   | 569,335,462     | 1,442,685,484 |
| สำรองตามกฎหมาย 22                                   | -                        | -                           | 12,454,544                   | (12,454,544)    | -             |
| เงินปันผลจ่าย 21                                    | -                        | -                           | -                            | (120,096,000)   | (120,096,000) |
| กำไรสำหรับปี  | -                        | -                           | -                            | 249,090,876     | 249,090,876   |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553                 | 675,000,000              | 160,163,350                 | 50,641,216                   | 685,875,794     | 1,571,680,360 |
| ยอดคงเหลือ<br>ณ วันที่ 1 มกราคม 2554 - ก่อนปรับปรุง | 675,000,000              | 160,163,350                 | 50,641,216                   | 685,875,794     | 1,571,680,360 |
| รายการปรับปรุง-ผลประโยชน์พนักงาน 33.1               | -                        | -                           | -                            | (3,866,661)     | (3,866,661)   |
| ยอดคงเหลือที่ปรับปรุงแล้ว                           | 675,000,000              | 160,163,350                 | 50,641,216                   | 682,009,133     | 1,567,813,699 |
| การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับปี           |                          |                             |                              |                 |               |
| สำรองตามกฎหมาย 22                                   | -                        | -                           | 16,814,095                   | (16,814,095)    | -             |
| เงินปันผลจ่าย 21                                    | -                        | -                           | -                            | (156,235,500)   | (156,235,500) |
| กำไรสำหรับปี  | -                        | -                           | -                            | 336,281,893     | 336,281,893   |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554                 | 675,000,000              | 160,163,350                 | 67,455,311                   | 845,241,431     | 1,747,860,092 |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

|  | บาท                 |                      |                      |                      |
|--|---------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|  | งบการเงินรวม        |                      | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                      |
|  | 2554                | 2553                 | 2554                 | 2553                 |
| <b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>                          |                     |                      |                      |                      |
| กำไรสำหรับงวด  | 419,618,875         | 323,600,233          | 336,281,893          | 249,090,876          |
| รายการปรับกระทบกำไรเป็นเงินสดได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน |                     |                      |                      |                      |
| ค่าเสื่อมราคา  | 22,607,438          | 20,480,549           | 7,204,784            | 5,246,289            |
| ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายและเลิกใช้ทรัพย์สิน                      | 119,348             | 80,590               | -                    | 76,980               |
| ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน                              | 1,184,049           | -                    | 897,993              | -                    |
| ค่าความนิยมนับรู้เป็นรายได้                                    |                     | (47,657,850)         |                      | -                    |
| กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน                                     | (1,261,681)         | (30,426,908)         | (1,261,681)          | (268,798)            |
| กำไรจากการจำหน่ายที่ดินไม่ใช่ดำเนินงาน                         | (3,363,234)         | -                    | -                    | -                    |
| (กำไร) ขาดทุนจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย                    | -                   | (17,207,755)         | -                    | -                    |
| หนี้สงสัยจะสูญ   | 90,681              | -                    | -                    | -                    |
| เงินปันผลรับ   | -                   | -                    | -                    | (52,820,500)         |
| ดอกเบี้ยรับ  | (3,947,885)         | (4,499,872)          | (10,555,911)         | (6,050,730)          |
| ดอกเบี้ยจ่าย   | 20,263,745          | 19,015,268           | 14,575,090           | 4,171,553            |
| ภาษีเงินได้  | 96,363,584          | 66,347,661           | 75,685,818           | 55,088,401           |
| <b>กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง</b>                   |                     |                      |                      |                      |
| ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน                                 | 551,674,920         | 329,731,916          | 422,827,986          | 254,534,071          |
| <b>สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)</b>                      |                     |                      |                      |                      |
| ลูกหนี้การค้า  | 523,740             | -                    | -                    | -                    |
| ตัวเงินรับการค้า   | -                   | (10,625)             | -                    | 458,545              |
| สินค้าคงเหลือ  | 561,910,547         | (299,622,332)        | 480,432,958          | (225,692,834)        |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น   | 11,273,896          | (24,089,604)         | 3,272,475            | (16,114,271)         |
| ที่ดินรอการพัฒนา   | (254,283,315)       | (413,544,679)        | (248,173,315)        | (305,046,711)        |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น                                      | 2,745,207           | (2,919,795)          | 3,066,584            | (5,552,585)          |
| <b>หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)</b>                        |                     |                      |                      |                      |
| เจ้าหนี้และตัวเงินจ่ายการค้า                                   | (26,279,272)        | 40,278,107           | (2,401,232)          | 22,979,326           |
| เจ้าหนี้ค่าที่ดินรอพัฒนา                                       | -                   | (400,000,000)        | -                    | -                    |
| เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า                                       | (152,755,372)       | 145,263,786          | (141,664,635)        | 139,983,018          |
| เงินประกันผลงานค้างจ่าย  | (2,903,573)         | 19,284,574           | (325,504)            | 14,609,523           |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น   | 11,825,607          | 20,597,594           | 6,173,527            | 14,782,801           |
| หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น  | -                   | (60,000)             | -                    | -                    |
| <b>เงินสดรับ(จ่าย)จากกิจกรรมดำเนินงาน</b>                      | <b>703,732,385</b>  | <b>(585,091,058)</b> | <b>523,208,844</b>   | <b>(105,059,117)</b> |
| <b>เงินสดจ่ายภาษี</b>  | <b>(82,014,328)</b> | <b>(104,185,682)</b> | <b>(76,777,618)</b>  | <b>(74,961,355)</b>  |
| <b>เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน</b>          | <b>621,718,057</b>  | <b>(689,276,740)</b> | <b>446,431,226</b>   | <b>(180,020,472)</b> |
| หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้            |                     |                      |                      |                      |

|   | บาท                  |                     |                      |                      |
|---|----------------------|---------------------|----------------------|----------------------|
|   | งบการเงินรวม         |                     | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                      |
|   | 2554                 | 2553                | 2554                 | 2553                 |
| <b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>                                     |                      |                     |                      |                      |
| เงินลงทุนชั่วคราว(เพิ่มขึ้น) ลดลง                                     | (797,806)            | 20,000,000          | -                    | 20,000,000           |
| เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง               | -                    | -                   | 11,700,000           | (156,100,000)        |
| เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง                     | (11,024,217)         | 22,022,579          | (11,801,450)         | 21,986,601           |
| เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ถาวร   | (19,223,484)         | (13,406,714)        | (15,368,917)         | (15,748,920)         |
| เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ถาวร                                       | 1,261,682            | 38,500,000          | 1,261,682            | 500,000              |
| เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน                            | (2,191,109)          | (2,296,897)         | -                    | -                    |
| เงินสดรับจากการขายที่ดินไม่ใช้ดำเนินงาน                               | 6,313,234            | -                   | -                    | -                    |
| เงินสดจ่ายซื้อโครงการระหว่างก่อสร้าง                                  | (5,355,322)          | (5,844,848)         | -                    | -                    |
| เงินสดจ่ายค่างานก่อสร้างโครงการเจริญนคร                               | (39,641,115)         | -                   | (39,641,115)         | -                    |
| เงินสดจ่ายค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า   | -                    | (23,000,000)        | -                    | (23,000,000)         |
| จ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย   | -                    | -                   | -                    | (230,017,900)        |
| เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย                               | -                    | 538,598             | -                    | 1,745,000            |
| เงินปันผลรับ  | -                    | -                   | -                    | 52,820,500           |
| รับดอกเบี้ย   | 3,905,900            | 3,684,383           | 2,113,318            | 2,747,841            |
| <b>เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน</b>                     | <b>(66,752,237)</b>  | <b>40,197,101</b>   | <b>(51,736,482)</b>  | <b>(325,066,878)</b> |
| <b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>                                 |                      |                     |                      |                      |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน                   | -                    | (11,530,200)        | -                    | (11,000,000)         |
| เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน                        | 314,748,333          | -                   | 209,868,333          | -                    |
| เงินสดจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน                      | (569,812,138)        | -                   | (393,412,138)        | -                    |
| เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน                         | 20,873,000           | 762,028,960         | 20,873,000           | 466,508,960          |
| เงินสดจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน                       | (66,249,159)         | (204,783,688)       | (51,132,900)         | (117,603,026)        |
| เงินสดจ่ายชำระตั๋วสัญญาใช้เงินระยะสั้นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน          | (146,889,442)        | (7,389,328)         | (146,889,442)        | (7,539,038)          |
| ตั๋วสัญญาใช้เงินระยะสั้นเพิ่มขึ้น                                     | 757,940,000          | -                   | 757,940,000          | -                    |
| ตั๋วสัญญาใช้เงินระยะสั้นลดลง  | (673,800,000)        | -                   | (673,800,000)        | -                    |
| ตั๋วสัญญาใช้เงินระยะยาวส่วนที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี เพิ่มขึ้น (ลดลง) | -                    | 177,922,013         | -                    | 177,922,013          |
| จ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าซื้อและเช่าทางการเงิน                      | (2,720,485)          | 1,344,675           | (2,720,485)          | 1,344,675            |
| เงินสดจ่ายคืนเงินกู้จากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน                 | (11,600,000)         | -                   | -                    | -                    |
| จ่ายดอกเบี้ย  | (45,253,127)         | (24,490,031)        | (22,559,583)         | (8,421,973)          |
| เงินสดรับจากการเพิ่มทุนจากส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม              | -                    | 182,100             | -                    | -                    |
| เงินปันผลจ่าย   | (156,005,260)        | (120,096,000)       | (156,005,260)        | (120,096,000)        |
| เงินปันผลที่บริษัทจ่ายคืนส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม               | -                    | (18,079,500)        | -                    | -                    |
| <b>เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน</b>                 | <b>(578,768,278)</b> | <b>555,109,001</b>  | <b>(457,838,475)</b> | <b>381,115,611</b>   |
| <b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) - สุทธิ</b>         | <b>(23,802,458)</b>  | <b>(93,970,638)</b> | <b>(63,143,731)</b>  | <b>(123,971,739)</b> |
| <b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ ต้นงวด</b>                        | <b>288,036,034</b>   | <b>380,840,681</b>  | <b>207,036,313</b>   | <b>331,008,052</b>   |
| <b>เงินสดของบริษัทย่อย ณ วันซื้อกิจการ</b>                            | <b>-</b>             | <b>1,165,992</b>    | <b>-</b>             | <b>-</b>             |
| <b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ สิ้นงวด</b>                       | <b>264,233,576</b>   | <b>288,036,035</b>  | <b>143,892,582</b>   | <b>207,036,313</b>   |
| หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้                   |                      |                     |                      |                      |



## การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดเพิ่มเติม :

- 1) ปี 2554 บริษัทได้อินที่ดินรอการพัฒนาจำนวน 78.03 ล้านบาท เป็นสินค้าคงเหลือ เนื่องจากเริ่มมีการพัฒนา ( 2553 : 374.42 ล้านบาท)  
ปี 2554 บริษัทย่อยได้อินที่ดินรอการพัฒนาจำนวน 508.34 ล้านบาท เป็นสินค้าคงเหลือ เนื่องจากเริ่มมีการพัฒนา
- 2) ปี 2554 บริษัทได้ออกตั๋วสัญญาใช้เงินเพื่อชำระค่าที่ดินจำนวน 9.38 ล้านบาท
- 3) ปี 2554 บริษัทย่อยได้อินโครงการระหว่างก่อสร้างจำนวน 19.85 ล้านบาท เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เนื่องจากทรัพย์สินสร้างแล้วเสร็จและทรัพย์สินดังกล่าวมี วัตถุประสงค์เพื่อเช่า (หมายเหตุ 13)
- 4) ปี 2554 บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการปรับปรุงประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงานกับกำไรสะสมจำนวน 3.87 ล้านบาทและ 0.14 ล้านบาทตามลำดับ (หมายเหตุ 19)
- 5) ปี 2553 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้จ่ายเงินปันผลทั้งสิ้นจำนวน 70.90 ล้านบาท
- 6) ปี 2553 บริษัทย่อยได้อินที่ดินรอการพัฒนาจำนวน 14.80 ล้านบาท เป็นสินค้าคงเหลือ เนื่องจากเริ่มมีการพัฒนา และได้โอนที่ดินจากสินค้าคงเหลือจำนวน 0.97 ล้านบาท เป็นที่ดินรอพัฒนาเนื่องจากเป็นส่วนที่ยังไม่มีการพัฒนา
- 7) ปี 2553 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้อินที่ดินรอการพัฒนาจำนวน 200 ล้านบาท เป็นสินทรัพย์เพื่อให้เช่า

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## 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. หลักเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

2.1 งบการเงินรวมได้รวมงบการเงินของบริษัท และบริษัทย่อยดังต่อไปนี้ ซึ่งบริษัทมีอำนาจควบคุมอย่างเป็นสาระสำคัญในบริษัทนั้น ถึงแม้ว่าจะไม่มีการถือเงินลงทุนในบางบริษัท

|   |                     | อัตราร้อยละของการถือหุ้น<br>ทั้งทางตรงและทางอ้อม |       |  |
|---|---------------------|--|-------|--|
|   | ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ | 2554   | 2553  | ลักษณะธุรกิจ   |
| บริษัท วิตดอรี แอสเซท แมเนจเม้นท์ จำกัด         | กรุงเทพมหานคร       | 99.99  | 99.99 | ให้เช่าและบริการอพาร์ทเมนท์และรับออกแบบตกแต่งอาคารและติดตั้งเฟอร์นิเจอร์ |
| บริษัท เอส.เอ็น.แอสเซท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด     | กรุงเทพมหานคร       | 99.65  | 99.65 | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย   |
| บริษัท เอส แอนด์ พี เอสเตส ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด | ปทุมธานี            | 79.96  | 79.96 | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย   |
| บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เกทเวย์ จำกัด*             | กรุงเทพมหานคร       | 99.99  | 99.99 | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย   |

\* ในระหว่างปี 2553 บริษัทได้ซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าว และนำมาจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่ 29 ตุลาคม 2553 ซึ่งบริษัทมีอำนาจควบคุมบริษัทย่อยดังกล่าว

2.2 รายการบัญชีที่มีสาระสำคัญกับบริษัทย่อยที่รวมในงบการเงินได้หักกลบกินแล้ว

2.3 งบการเงินรวมจัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีเดียวกันสำหรับรายการบัญชีที่เหมือนกันหรือเหตุการณ์ทางบัญชีที่คล้ายคลึงกัน

## 3. หลักเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินและสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

### 3.1 หลักเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

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

งบการเงินแสดงหน่วยเงินตราเป็นเงินบาท ยกเว้นที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยถือหลักเกณฑ์การบันทึกตามราคาทุนเดิม (เว้นแต่ที่ได้เปิดเผยไว้แล้วในนโยบายบัญชี)

เพื่อความสะดวกของผู้อ่านงบการเงิน บริษัทได้จัดทำงบการเงินฉบับภาษาอังกฤษขึ้นจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้ ซึ่งได้นำเสนอเพื่อวัตถุประสงค์ของการรายงานทางการเงินเพื่อใช้ในประเทศ

### 3.2 การประกาศใช้มาตรฐานการบัญชีใหม่

#### 3.2.1 มาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2554

|   |  |
|---|--|
| มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2552)  | การนำเสนองบการเงิน   |
| มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 2 (ปรับปรุง 2552)  | สินค้าคงเหลือ  |
| มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2552)  | งบกระแสเงินสด  |
| มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2552)  | นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชี และข้อผิดพลาด |
| มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2552) | เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน                            |
| มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2552) | สัญญาก่อสร้าง  |
| มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 16 (ปรับปรุง 2552) | ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์                                       |
| มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2552) | สัญญาเช่า  |
| มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2552) | รายได้   |
| มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 19                 | ผลประโยชน์ของพนักงาน   |
| มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 23 (ปรับปรุง 2552) | ต้นทุนการกู้ยืม  |
| มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 24 (ปรับปรุง 2552) | การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคล หรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน    |
| มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 26                 | การบัญชีและการรายงานโครงการผลประโยชน์เมื่อออกจากงาน          |
| มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 27 (ปรับปรุง 2552) | งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ                          |
| มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 28 (ปรับปรุง 2552) | เงินลงทุนในบริษัทร่วม  |
| มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 29                 | การรายงานทางการเงินในสภาพเศรษฐกิจที่เงินเฟ้อรุนแรง           |
| มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 31 (ปรับปรุง 2552) | ส่วนได้เสียในการร่วมค้า                                      |
| มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 33 (ปรับปรุง 2552) | กำไรต่อหุ้น  |
| มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2552) | งบการเงินระหว่างกาล  |
| มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 36 (ปรับปรุง 2552) | การด้อยค่าของสินทรัพย์                                       |

|   |  |
|---|--|
| มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 37 (ปรับปรุง 2552)           | ประมาณการหนี้สิน หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น และสินทรัพย์ ที่อาจเกิดขึ้น |
| มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 38 (ปรับปรุง 2552)           | สินทรัพย์ไม่มีตัวตน  |
| มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2552)           | อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน                                       |
| มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 2                 | การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์   |
| มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2552) | การรวมธุรกิจ   |
| มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2552) | สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย และการดำเนินงาน ที่ยกเลิก   |
| มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 6                 | การสำรวจและประเมินค่าแหล่งทรัพยากรแร่                              |
| การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15       | สัญญาการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์                                    |
| การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 31                  | รายได้-รายการแลกเปลี่ยนเกี่ยวกับบริการโฆษณา                        |

### 3.2.2 มาตรฐานการบัญชีที่ยังไม่มีผลบังคับใช้ในปัจจุบัน

ก. สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกประกาศสภาวิชาชีพบัญชี ฉบับที่ 5-8/2554 เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2554 เกี่ยวกับมาตรฐาน การบัญชี ดังต่อไปนี้

#### วันที่มีผลบังคับใช้

|                                     |  |               |
|-------------------------------------|--|---------------|
| การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 10 | ความช่วยเหลือจากรัฐบาล-กรณีที่ไม่มีความเกี่ยวข้องอย่างเฉพาะเจาะจงกับกิจกรรมดำเนินงาน | 1 มกราคม 2556 |
| การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 21 | ภาษีเงินได้ - การได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ที่ไม่ได้คิดค่าเสื่อมราคาใหม่ที่          | 1 มกราคม 2556 |
| การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 25 | ภาษีเงินได้ - การเปลี่ยนแปลงสภาพทางภาษีของกิจการหรือของผู้ถือหุ้น                    | 1 มกราคม 2556 |

ข. ในระหว่างปี 2553 มาตรฐานการบัญชีที่มีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2556 ดังต่อไปนี้

#### วันที่มีผลบังคับใช้

|   |   |               |
|---|---|---------------|
| มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 12                 | ภาษีเงินได้   | 1 มกราคม 2556 |
| มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 20 (ปรับปรุง 2552) | การบัญชีสำหรับเงินอุดหนุนจากรัฐบาล และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับความช่วยเหลือจากรัฐบาล | 1 มกราคม 2556 |
| มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2552) | ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ                           | 1 มกราคม 2556 |

ฝ่ายบริหารของบริษัทเชื่อว่ามาตรฐานการบัญชีข้างต้นจะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินสำหรับปีที่เริ่มใช้มาตรฐานการบัญชีดังกล่าว ยกเว้นมาตรฐานการบัญชีดังต่อไปนี้ที่ฝ่ายบริหารคาดว่าจะมีผลกระทบต่องบการเงินในปีที่นำมาตราฐานการบัญชีดังกล่าวมาถือปฏิบัติ



## มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 12 เรื่อง ภาษีเงินได้

มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้กำหนดให้กิจการระบุผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดจากความแตกต่างของมูลค่าสินทรัพย์และหนี้สินระหว่างเกณฑ์ทางบัญชีและภาษีอากร เพื่อรับรู้ผลกระทบทางภาษีเป็นสินทรัพย์หรือหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด

เนื่องจากมาตรฐานการบัญชีฉบับนี้จะมีผลบังคับใช้ในวันที่ 1 มกราคม 2556 ดังนั้น ฝ่ายบริหารของบริษัทจึงยังไม่สามารถประเมินผลกระทบต่อการเงินในปีที่เริ่มใช้มาตรฐานการบัญชีนี้ได้ในขณะนี้

## มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 (ปรับปรุง 2552) เรื่อง ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญจากการปรับปรุงมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 และกระทบต่อบริษัท ดังนี้ (ก) ต้นทุนการซื้อถอน การขนย้ายและการบูรณะสภาพของสินทรัพย์ ต้องถือเป็นต้นทุนของสินทรัพย์และอาจมีการคิดค่าเสื่อมราคาประจำปี (ข) การกำหนดค่าเสื่อมราคา ต้องพิจารณาแต่ละส่วนแยกต่างหากจากกันเมื่อแต่ละส่วนประกอบนั้นมีสาระสำคัญ (ค) มูลค่าคงเหลือของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ต้องมีการประมาณด้วยมูลค่าที่กิจการคาดว่าจะได้รับในปัจจุบันจากสินทรัพย์นั้น หากมีอายุและสภาพที่คาดว่าจะได้รับในปัจจุบันเมื่อสิ้นสุดอายุการให้ประโยชน์ นอกจากนี้ต้องมีการสอบทานมูลค่าคงเหลือและอายุการให้ประโยชน์อย่างน้อยทุกสิ้นปี

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 (ปรับปรุง 2552) อนุญาตให้กิจการเลือกปรับไปข้างหน้าสำหรับปีที่เริ่มนำมาถือปฏิบัติ บริษัทเลือกที่จะใช้ทางเลือกดังกล่าว ซึ่งผู้บริหารพิจารณาแล้วไม่มีผลกระทบที่เป็นสาระสำคัญต่อการเงิน

## มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 19 ผลประโยชน์พนักงาน

ผลประโยชน์พนักงานของกลุ่มบริษัทคำนวณโดยการประมาณยอดผลประโยชน์ในอนาคต (เงินชดเชยให้ออกจากงานเมื่อเกษียณอายุ) ที่พนักงานจะได้รับจากการทำงานในปีปัจจุบันและปีก่อนๆ โดยผลประโยชน์ดังกล่าวได้มีการคิดลดเพื่อหามูลค่าปัจจุบัน และอัตราคิดลดที่นำมาใช้ อ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนในตลาดของพันธบัตรรัฐบาล การคำนวณผลประโยชน์พนักงานคำนวณตามวิธี The Projected Unit Credit Method ทั้งนี้ ในระหว่างปี 2554 บริษัทได้บันทึกประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงานตามเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 19 เรื่องผลประโยชน์พนักงาน บริษัทเลือกที่จะบันทึกหนี้สินทั้งหมดดังกล่าวเป็นรายการปรับปรุงกำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม 2554 ตามวิธีปฏิบัติในช่วงเปลี่ยนแปลง ดังที่กล่าวในหมายเหตุ 19

## มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2552) เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

บริษัทถือปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2552) เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ภายใต้มาตรฐานฉบับปรับปรุงใหม่ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน หมายถึง อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า หรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์หรือทั้งสองอย่าง ทั้งนี้ได้เปิดเผยแยกต่างหากจากที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

บริษัทเลือกวิธีราคาทุนสำหรับการบันทึกบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนภายใต้มาตรฐานการบัญชีฉบับปรับปรุงใหม่ การเปลี่ยนนโยบายการบัญชีดังกล่าว ส่งผลให้มีการจัดประเภทรายการใหม่สำหรับงบการเงินเปรียบเทียบ ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2554 ค่าเสื่อมราคาและอายุการใช้งานของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้มีการประเมินใหม่ตามข้อกำหนดของมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 (ปรับปรุง 2552) การเปลี่ยนแปลงในเรื่องดังกล่าวได้ถือปฏิบัติโดยวิธีเปลี่ยนทันทีตามที่กล่าวในวิธีปฏิบัติในช่วงเปลี่ยนแปลงของมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 (ปรับปรุง 2552)

## 3.3 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

### 3.3.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

- บริษัทรับรู้รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินและอาคารชุด เมื่องานก่อสร้างเสร็จตามสัญญาและมีการโอนกรรมสิทธิ์และผลประโยชน์ที่มีนัยสำคัญในทรัพย์สินให้กับผู้ซื้อแล้ว
- บริษัทรับรู้รายได้อื่นและค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์คงค้าง

### 3.3.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

### 3.3.3 เงินลงทุนชั่วคราว

เงินลงทุนชั่วคราว ได้แก่ เงินลงทุนที่กลุ่มบริษัทถือไว้ไม่เกินระยะเวลา 1 ปี

### 3.3.4 ลูกหนี้การค้าและค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ

บริษัทและบริษัทย่อยประมาณค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ โดยอาศัยการประเมินของฝ่ายบริหารเกี่ยวกับความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากยอดลูกหนี้ที่คงค้าง การประเมินดังกล่าว ได้คำนึงถึงประสบการณ์การชำระเงินในอดีต ฐานะการเงินของลูกหนี้ ตลอดจนสถานะทางเศรษฐกิจ

### 3.3.5 สินค้าคงเหลือ

สินค้าคงเหลือ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์เพื่อขายแสดงในราคาทุน หรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้าง และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการ

### 3.3.6 ที่ดินรอการพัฒนา

ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน แสดงในราคาทุน ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรง

### 3.3.7 เงินลงทุน

เงินลงทุนในบริษัทย่อยบันทึกในราคาทุนหักด้วยค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างจำนวนเงินสุทธิที่ได้รับและมูลค่าตามบัญชี จะบันทึกเป็นกำไรขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุน

### 3.3.8 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

ที่ดินแสดงในราคาทุน

อาคารและอุปกรณ์แสดงในราคาทุน หลังหักค่าเสื่อมราคาสะสม และขาดทุนจากการด้อยค่า (ถ้ามี) ค่าเสื่อมราคาคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งานโดยประมาณของสินทรัพย์ ดังนี้

|                      | อายุการใช้งาน |    |
|----------------------|---------------|----|
| อาคารสำนักงาน        | 20            | ปี |
| เครื่องใช้สำนักงาน   | 5             | ปี |
| เครื่องมือและอุปกรณ์ | 5             | ปี |
| ยานพาหนะ             | 5             | ปี |

### 3.3.9 โครงการระหว่างก่อสร้างและสินทรัพย์เพื่อเช่า

- ที่ดิน แสดงไว้ในราคาทุน
- อาคารและสิ่งปลูกสร้างและเครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน แสดงในราคาทุนหลังหักค่าเสื่อมราคาสะสม ค่าเสื่อมราคาคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งานโดยประมาณของสินทรัพย์ดังนี้
- อาคารระหว่างก่อสร้าง แสดงที่ราคาทุน และจะเริ่มคิดค่าเสื่อมราคาเมื่อสินทรัพย์ดังกล่าวพร้อมใช้งาน

|                                 | อายุการใช้งาน |    |
|---------------------------------|---------------|----|
| อาคารและสิ่งปลูกสร้าง           | 20 - 30       | ปี |
| เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน | 5             | ปี |

### 3.3.10 สัญญาเช่าระยะยาว

#### กรณีที่ถูกบริษัทเป็นผู้เช่า

สัญญาเช่าที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ที่มีความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ได้โอนไปให้กับผู้เช่า ถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน สัญญาเช่าการเงินจะบันทึกเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนตามมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า โดยจำนวนเงินที่ต้องจ่ายจะบันทึกเป็นส่วนระหว่างหนี้สินและค่าใช้จ่ายทางการเงินเพื่อให้ได้อัตราดอกเบี้ยคงที่ต่อหนี้สินคงค้างอยู่ ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าหักค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกเป็นหนี้สินระยะยาว ส่วนดอกเบี้ยจ่ายจะบันทึกในงบกำไรขาดทุนตลอดอายุของสัญญาเช่า สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาเช่าการเงินจะคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุ การใช้งานของสินทรัพย์นั้น

สัญญาเช่าสินทรัพย์โดยที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ตกอยู่กับผู้ให้เช่าจะจัดเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน เงินทั้งหมดที่ต้องจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานจะบันทึกในงบกำไรขาดทุนโดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่านั้น ในส่วนของสัญญาเช่าสินทรัพย์ที่ถูกบริษัทไม่ได้เข้าครอบครองพื้นที่ของสินทรัพย์นั้นทั้งหมดตั้งแต่ วันที่ทำสัญญาเช่า เงินทั้งหมดที่ต้องจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานจะบันทึกในงบกำไรขาดทุนโดยใช้วิธีตัดจ่าย ที่เป็นระบบซึ่งอ้างอิงจากจำนวนพื้นที่ที่ได้ครอบครองในแต่ละปี

ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการยกเลิกสัญญาเช่าดำเนินงานก่อนหมดอายุการเช่า เช่น เบี้ยปรับที่ต้องจ่ายให้แก่ผู้ให้เช่า จะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในรอบระยะเวลาบัญชีที่การยกเลิกนั้นเกิดขึ้น

#### กรณีที่กลุ่มบริษัทเป็นผู้ให้เช่า

สินทรัพย์ที่ให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานแสดงรวมอยู่ในที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ในงบดุล และตัดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้งานของสินทรัพย์เช่นเดียวกับสินทรัพย์ถาวรที่มีลักษณะเหมือนกัน รายได้ค่าเช่ารับรู้โดยวิธีเส้นตรงตามระยะเวลาการให้เช่า

สัญญาเช่าสินทรัพย์โดยที่กลุ่มบริษัทได้มีการโอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไปให้กับ ผู้เช่าจะจัดเป็นสัญญาเช่าการเงิน และสินทรัพย์ที่ถือไว้ภายใต้สัญญาเช่าการเงินจะบันทึกในงบดุลเป็นลูกหนี้ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน

รายได้จากการขายที่บันทึก ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่าการเงินของผู้ให้เช่าใช้ราคายุติธรรมของทรัพย์สินหรือราคาที่ ต่ำกว่าของมูลค่าปัจจุบันของผลรวมของจำนวนขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแก่ผู้ให้เช่าซึ่งการคำนวณมูลค่าปัจจุบันนี้ ใช้อัตราดอกเบี้ยทางการค้าที่เหมาะสม ต้นทุนขายของสัญญาเช่าการเงินบันทึกเป็นต้นทุน ณ วันที่เริ่มสัญญาเช่า โดยใช้ราคาทุนของสินทรัพย์ที่ให้เช่าหรือใช้ราคาตามบัญชี ถ้าราคาตามบัญชีต่างจากราคาทุนผลต่างระหว่างรายได้จากการขายและต้นทุนขาย บันทึกเป็นกำไรจากการขายซึ่งจะรับรู้ตามนโยบายการบัญชีที่กลุ่มบริษัทใช้รับรู้การขายตามปกติ

### 3.3.11 การด้อยค่าของสินทรัพย์

สินทรัพย์คงเหลือตามบัญชี ณ วันที่ในงบดุล กลุ่มบริษัทจะทบทวนว่ามีข้อบ่งชี้การด้อยค่าหรือไม่ ในกรณีที่มีข้อบ่งชี้ กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่าสินทรัพย์ที่คาดว่าจะได้รับคืน

เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ หรือมูลค่าตามบัญชีของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด สูงกว่ามูลค่าที่จะได้รับคืน กลุ่มบริษัทจะรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าในงบกำไรขาดทุน

#### การคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน

มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ หมายถึงราคาขายสุทธิของสินทรัพย์ หรือมูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์ ประมาณการกระแสเงินสดที่จะได้รับในอนาคตจะคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนคำนวณภาษีเงินได้เพื่อให้สะท้อนมูลค่าที่อาจประเมินได้ในตลาดปัจจุบัน ซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อสินทรัพย์ สำหรับสินทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดกระแสเงินสดรับ โดยอิสระจากสินทรัพย์อื่น จะพิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนให้สอดคล้องกับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดที่สินทรัพย์นั้นมีความเกี่ยวข้องด้วย

#### การกลับรายการด้อยค่า

กลุ่มบริษัทจะกลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่า หากมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน

กลุ่มบริษัทจะกลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่าเพียงเพื่อให้มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่เกินกว่ามูลค่าตามบัญชีภายหลังจากหักค่าเสื่อมราคาหรือค่าตัดจำหน่าย เสมือนหนึ่งไม่เคยมีการบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่ามาก่อน

### 3.3.12 การใช้ประมาณการทางบัญชี

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป บริษัทฯต้องใช้ในการประมาณและตั้งข้อสมมติฐานหลายประการซึ่งมีผลกระทบต่อจำนวนเงินที่เกี่ยวข้องกับรายได้ ค่าใช้จ่าย สินทรัพย์ และหนี้สิน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ซึ่งผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากที่ประมาณไว้



### 3.3.13 ผลประโยชน์พนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

บริษัทและบริษัทย่อยรับรู้ เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ  
ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน

โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน

บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงาน  
ซึ่งบริษัทและบริษัทย่อยถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน

บริษัทและบริษัทย่อยคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน โดยใช้วิธีคิดลด  
แต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระ ได้ทำการประเมิน  
ภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย (Actuarial gains and losses)  
สำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในกำไรหรือขาดทุน

ในการปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 19 เรื่อง ผลประโยชน์ของพนักงาน เป็นครั้งแรก บริษัทและ  
บริษัทย่อยเลือกรับรู้หนี้สินในช่วงการเปลี่ยนแปลงที่มากกว่าหนี้สินที่รับรู้ ณ วันเดียวกันตามนโยบายการ  
บัญชีเดิม โดยบันทึกปรับกับกำไรสะสม ณ วันต้นงวดของปีปัจจุบัน

### 3.3.14 ภาษีเงินได้นิติบุคคล

ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับบริษัทและบริษัทย่อยอีกสามแห่ง คำนวณจากกำไรสุทธิสำหรับปีปรับปรุง  
ด้วยรายการที่กำหนดภายใต้ประมวลรัษฎากรไม่ให้หรือให้ถือเป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายทางภาษีเงินได้  
ในอัตราร้อยละ 30 ของกำไรสุทธิก่อนภาษีเงินได้

### 3.3.15 ต้นทุนทางการเงินที่ถือเป็นต้นทุน

ต้นทุนการกู้ยืมจะตั้งเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ เมื่อบริษัทมีต้นทุนการกู้ยืมที่เกิดขึ้นจริงเกี่ยวกับสินทรัพย์ที่  
จะต้องอาศัยระยะเวลาช่วงหนึ่ง ก่อนที่สินทรัพย์นั้นพร้อมที่จะใช้งาน การตั้งต้นทุนการกู้ยืมเป็นราคาทุน  
ของสินทรัพย์จะหยุดเมื่อสินทรัพย์นั้น พร้อมที่จะใช้ตามวัตถุประสงค์

### 3.3.16 กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไร(ขาดทุน)สุทธิด้วยจำนวนหุ้นที่มีอยู่ ณ วันที่ใน  
งบแสดงฐานะการเงิน ในกรณีที่มีการเพิ่มทุน(ลดทุน) จะใช้จำนวนหุ้นถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลา  
ที่ได้รับชำระ (จ่ายคืน) ค่าหุ้น

### 3.3.17 เครื่องมือทางการเงิน

บริษัทไม่มีนโยบายที่จะประกอบธุรกรรม ตราสารทางการเงินนอกงบดุลที่เป็นตราสารอนุพันธ์เพื่อการ  
เก็งกำไรหรือเพื่อการค้า

เครื่องมือทางการเงินที่แสดงในงบดุลประกอบด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนชั่วคราว ลูกหนี้การค้าเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เงินกู้ยืมบริษัทที่เกี่ยวข้อง เงินกู้ยืมจากบริษัทที่เกี่ยวข้อง และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ซึ่งนโยบายการบัญชีเฉพาะสำหรับแต่ละรายการได้เปิดเผยแยกไว้ในแต่ละหัวข้อที่เกี่ยวข้อง

### 3.3.18 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันหมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทถูกควบคุมโดยบริษัท ไม่ว่าจะเป็นทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท รวมถึงบริษัทที่ทำหน้าที่ถือหุ้น บริษัทย่อยและกิจการที่เป็นบริษัทย่อยในเครือเดียวกัน นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลซึ่งถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมและมีอิทธิพลอย่าง เป็นสาระสำคัญกับบริษัท ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทตลอดทั้งสมาชิกในครอบครัว ที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าวและกิจการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลเหล่านั้น

### 3.3.19 ข้อมูลจำแนกส่วนงาน

ส่วนงานทางธุรกิจแสดงให้เห็นถึงผลิตภัณฑ์หรือบริการของแต่ละส่วนงานทางธุรกิจซึ่งมีความเสี่ยง และผลตอบแทนที่แตกต่างกัน ส่วนงานทางภูมิศาสตร์แสดงให้เห็นถึงผลิตภัณฑ์หรือบริการภายใต้สภาพแวดล้อม เศรษฐกิจที่เฉพาะเจาะจงซึ่งก่อให้เกิดความเสี่ยงและผลตอบแทนที่แตกต่างของส่วนที่ดำเนินงานภายใต้ สภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจอื่น

ข้อมูลจำแนกตามส่วนงานแสดงโดยแบ่งตามส่วนงานธุรกิจของกลุ่มบริษัท ได้แก่ ธุรกิจพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งสัดส่วนรายได้ไม่ถึงร้อยละ 10 ของ รายได้รวม งบการเงินรวมของบริษัทจึงมิได้นำเสนอข้อมูลทางการเงินจำแนกตามสัดส่วนงานธุรกิจดังกล่าว

### 3.3.20 สัญญาเช่าการเงิน

สัญญาเช่าทรัพย์สินที่ได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนในความเป็นเจ้าของในทรัพย์สินให้กับบริษัทและ บริษัทย่อยและบริษัทและบริษัทย่อยมีความตั้งใจที่จะใช้สิทธิในการซื้อทรัพย์สินเมื่อถึงวันที่ครบกำหนดของ สัญญาเช่าถูกบันทึกเป็นสัญญาเช่าการเงิน

ณ วันเริ่มต้นสัญญาเช่าทางการเงิน ต้นทุนของทรัพย์สินถูกบันทึกไว้พร้อมกับภาระผูกพันสำหรับการจ่ายค่าเช่าในอนาคตโดยไม่รวมจำนวนดอกเบี้ย ค่าใช้จ่ายทางการเงินบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงวดปัจจุบันตาม อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

### 3.3.21 การเช่าดำเนินงาน

การเช่าสินทรัพย์ซึ่งความเสี่ยงและกรรมสิทธิ์ของสินทรัพย์ที่เช่าเป็นของผู้ให้เช่า ได้จัดประเภทเป็นการเช่าดำเนินงานค่าเช่าที่จ่ายภายใต้การเช่าดำเนินงานได้บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบภายใต้อายุสัญญาเช่า

## 4. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป ฝ่ายบริหารอาจต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการผลกระทบของเหตุการณ์ที่ไม่แน่นอนในอนาคตที่อาจมีผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ด้วยเหตุนี้ผลที่เกิดขึ้นจริงจึงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ ได้แก่

### สัญญาเช่าการเงิน/สัญญาเช่าดำเนินงาน

บริษัทและบริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดิน และยานพาหนะซึ่งบริษัทและบริษัทย่อยได้พิจารณาและประเมินขอบเขตของความเสี่ยงและผลตอบแทนที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับจากสินทรัพย์ที่เช่าตามสัญญาแล้วพบว่า ความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดเป็นของผู้ให้เช่า สัญญาเช่าดังกล่าวจัดเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

### ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้

ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้เกิดจากการปรับมูลค่าของลูกหนี้จากความเสี่ยงด้านเครดิตที่อาจเกิดขึ้น ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละราย โดยใช้การวิเคราะห์สถานะของลูกหนี้รายตัว ประสิทธิภาพการเก็บเงินในอดีต การวิเคราะห์อายุลูกหนี้และการเปลี่ยนแปลงของสถานะเศรษฐกิจในปัจจุบัน อย่างไรก็ตามการใช้ประมาณการและข้อสมมติฐานที่แตกต่างกัน อาจมีผลต่อจำนวนค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ ดังนั้น การปรับปรุงค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญอาจมีขึ้นได้ในอนาคต

### ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน

บริษัทและบริษัทย่อยพิจารณาค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน เมื่อพบว่ามูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวลดลงอย่างมีสาระสำคัญและเป็นระยะเวลานาน ซึ่งความมีสาระสำคัญและระยะเวลานั้นขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

### ค่าเสื่อมราคา

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ ฝ่ายบริหารใช้ประมาณอายุการใช้งานและมูลค่าซากเมื่อเลิกใช้งานของอาคารและอุปกรณ์ และได้มีการทบทวนอายุการใช้งานและมูลค่าซากหากมีการเปลี่ยนแปลง

## 5. รายการระหว่างบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทมีรายการบัญชีกับบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน สิ้นทรัพย์ หนี้สิน รายได้ ต้นทุนและค่าใช้จ่ายส่วนหนึ่งของบริษัทเกิดขึ้นจากรายการกับบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว บริษัทเหล่านี้เกี่ยวข้องกับกันโดยการมีผู้ถือหุ้นบางส่วนและ/หรือกรรมการร่วมกัน ผลของรายการดังกล่าวซึ่งเป็นรายการปกติธุรกิจได้รวมไว้ในงบการเงินตามมูลฐานที่ตกลงกันโดยบริษัทและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

### บุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

| ชื่อบริษัท / บุคคล                      | ประเภทธุรกิจ               | ลักษณะความสัมพันธ์                          |
|---|----------------------------|---|
| บริษัท เอชวายสร้างสรรค์ จำกัด           | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์       | เครือญาติของกรรมการ                         |
| บริษัท สิ้นทรัพย์สัญญา จำกัด            | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์       | เครือญาติของกรรมการ                         |
| บริษัท ที. เทอร์เซอร์โฮลดิ้ง จำกัด      | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์       | ผู้ถือหุ้นและกรรมการร่วมกัน                 |
| บริษัท บ้านร่วมทางฝัน จำกัด             | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์       | ผู้ถือหุ้นและกรรมการร่วมกัน                 |
| บริษัท พัทยา คันทรี คลับ จำกัด          | สนามกอล์ฟและรีสอร์ท        | ผู้ถือหุ้นและกรรมการร่วมกัน                 |
| บริษัท เอส.พี.อาร์. เอ็นจิเนียริง จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์       | ผู้ถือหุ้นและกรรมการร่วมกันกับบริษัทย่อย    |
| บริษัท รัตนพล จำกัด                     | ค้าวัสดุและอุปกรณ์ก่อสร้าง | เครือญาติกรรมการ                            |
| บริษัท ทุนเจริญ จำกัด                   | ธุรกิจการลงทุน (โฮลดิ้ง)   | เครือญาติกรรมการ                            |
| บริษัท บี.วี.แอลเซท จำกัด               | ขายบ้านและที่ดิน           | กรรมการร่วมกับบริษัทย่อย                    |
| บริษัท ศิรินทร์ทิพย์การเคหะ จำกัด       | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์       | เครือญาติกรรมการ                            |
| บริษัท พี.เอส.จี.ที จำกัด               | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์       | ผู้ถือหุ้นกลุ่มเดียวกับบริษัทย่อย *         |
| บริษัท เอส แอนด์ พี เ้าส์ซิ่ง จำกัด     | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์       | ผู้ถือหุ้นและกรรมการร่วมกันกับบริษัทย่อย ** |
| คณะบุคคลโดย                             |                            |   |
| คุณศรีอนงค์ กิรติวรานนท์และ/หรือ        |                            | มารดากรรมการ                                |
| คุณเสาวลักษณ์ อวยพรส่ง                  |                            | พนักงานบริษัทย่อย                           |
| คุณบุญเดือน สิบน้อย                     |                            | กรรมการบริษัทย่อย                           |
| คุณธีรวัฒน์ ัญญลักษณ์ภาคย์              |                            | กรรมการ                                     |
| คุณณัฐชยา ัญญลักษณ์ภาคย์                |                            | เครือญาติกรรมการ                            |
| คุณเบญญาลักษณ์ ัญญลักษณ์ภาคย์           |                            | กรรมการ                                     |

\* เมื่อวันที่ 7 มิถุนายน 2553 บริษัทได้จำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยแห่งหนึ่งให้กับบุคคลภายนอกทำให้บริษัทสิ้นสุดการควบคุมอย่างเป็นทางการ แต่ยังเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันเนื่องจากเป็นผู้ถือหุ้นกลุ่มเดียวกับบริษัทย่อยอีกแห่งหนึ่ง

\*\* เมื่อวันที่ 3 ธันวาคม 2553 บริษัทได้จำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยแห่งหนึ่งให้กับผู้ถือหุ้นเดิม ทำให้บริษัทสิ้นสุดการควบคุมอย่างเป็นทางการ แต่ยังเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันเนื่องจากมีกรรมการร่วมกันกับบริษัทย่อยอีกแห่งหนึ่ง

รายการบัญชีที่มีสาระสำคัญระหว่างกลุ่มบริษัทกับบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งได้รวมไว้ในงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 ดังนี้



### 5.1 เงินทดรองจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

| บริษัท เอส.เอ็น. แอสเซ็ท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด | ลักษณะความสัมพันธ์<br>บริษัทย่อย | บาท                  |           |             |                 |
|---|----------------------------------|----------------------|-----------|-------------|-----------------|
|   |                                  | งบการเงินเฉพาะกิจการ |           |             |                 |
|   |                                  | 1 มกราคม 2554        | เพิ่มขึ้น | ลดลง        | 31 ธันวาคม 2554 |
|   |                                  | -                    | 5,250,000 | (5,250,000) | -               |

### 5.2 เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

|  | ลักษณะความสัมพันธ์ | บาท                  |             |               |                 |
|--|--------------------|----------------------|-------------|---------------|-----------------|
|  |                    | งบการเงินเฉพาะกิจการ |             |               |                 |
|  |                    | 1 มกราคม 2554        | เพิ่มขึ้น   | ลดลง          | 31 ธันวาคม 2554 |
| 1. บริษัท เอส แอนด์ พี เอสเตส ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด | บริษัทย่อย         |                      |             |               |                 |
| เงินต้น  |                    | 76,665,360           | -           | (20,000,000)  | 56,665,360      |
| ดอกเบี้ยค้างรับ                                    |                    | 9,585,107            | 2,161,558   | -             | 11,746,665      |
|  |                    | 86,250,467           | 2,161,558   | (20,000,000)  | 68,412,025      |
| 2. บริษัท วิกตอรี แอสเซ็ท แมเนจเม้นท์ จำกัด        | บริษัทย่อย         |                      |             |               |                 |
| เงินต้น  |                    | 13,200,000           | -           | (13,200,000)  | -               |
| ดอกเบี้ยค้างรับ                                    |                    | 24,737               | 117,960     | (142,697)     | -               |
|  |                    | 13,224,737           | 117,960     | (13,342,697)  | -               |
| 3. บริษัท เอส.เอ็น. แอสเซ็ท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด   | บริษัทย่อย         |                      |             |               |                 |
| เงินต้น  |                    | -                    | 83,000,000  | (83,000,000)  | -               |
| ดอกเบี้ยค้างรับ                                    |                    | 16,977               | 204,751     | (221,728)     | -               |
|  |                    | 16,977               | 83,204,751  | (83,221,728)  | -               |
| 4. บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เกลเวย์ จำกัด              | บริษัทย่อย         |                      |             |               |                 |
| เงินต้น  |                    | 158,900,000          | 21,500,000  | -             | 180,400,000     |
| ดอกเบี้ยค้างรับ                                    |                    | 61,280               | 6,322,750   | -             | 6,384,030       |
|  |                    | 158,961,280          | 27,822,750  | -             | 186,784,030     |
| รวม  |                    | 258,453,461          | 113,307,019 | (116,564,425) | 255,196,055     |

# หมายเหตุประกอบงบการเงิน



วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553

|  |                    | บาท                  |             |              |                 |
|--|--------------------|----------------------|-------------|--------------|-----------------|
|  |                    | งบการเงินเฉพาะกิจการ |             |              |                 |
|  | ลักษณะความสัมพันธ์ | 1 มกราคม 2553        | เพิ่มขึ้น   | ลดลง         | 31 ธันวาคม 2553 |
| 1. บริษัท เอส แอนด์ พี เอสเตส ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด | บริษัทย่อย         |                      |             |              |                 |
| เงินต้น  |                    | 88,665,360           | -           | (12,000,000) | 76,665,360      |
| ดอกเบี้ยค้างรับ                                    |                    | 7,238,790            | 2,346,317   | -            | 9,585,107       |
|  |                    | 95,904,150           | 2,346,317   | (12,000,000) | 86,250,467      |
| 2. บริษัท วิคตอรี เอสซีเอ็ม แมเนจเม้นท์ จำกัด      | บริษัทย่อย         |                      |             |              |                 |
| เงินต้น  |                    | 4,000,000            | 9,200,000   | -            | 13,200,000      |
| ดอกเบี้ยค้างรับ                                    |                    | -                    | 78,660      | (53,923)     | 24,737          |
|  |                    | 4,000,000            | 9,278,660   | (53,923)     | 13,224,737      |
| 3. บริษัท เอส.เอ็น. เอสซีเอ็ม ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด | บริษัทย่อย         |                      |             |              |                 |
| เงินต้น  |                    | -                    | 62,000,000  | (62,000,000) | -               |
| ดอกเบี้ยค้างรับ                                    |                    | -                    | 159,470     | (142,493)    | 16,977          |
|  |                    | -                    | 62,159,470  | (62,142,493) | 16,977          |
| 4. บริษัท พร็อพเพอร์ตี้เกอเวย์ จำกัด               | บริษัทย่อย         |                      |             |              |                 |
| เงินต้น  |                    | -                    | 158,900,000 | -            | 158,900,000     |
| ดอกเบี้ยค้างรับ                                    |                    | -                    | 61,280      | -            | 61,280          |
|  |                    | -                    | 158,961,280 | -            | 158,961,280     |
| รวม  |                    | 99,904,150           | 232,745,727 | (74,196,416) | 258,453,461     |

บริษัทและบริษัทย่อยตกลงคิดดอกเบี้ยระหว่างกันในอัตราร้อยละ 1 - 4 ต่อปี เป็นการกู้ยืมเพื่อใช้ในการดำเนินงานปกติ

## 5.3 เจ้าหนี้การค้าและตั๋วเงินจ่าย

|                                   |                      | บาท          |           |                      |           |
|-----------------------------------|----------------------|--------------|-----------|----------------------|-----------|
|                                   |                      | งบการเงินรวม |           | งบการเงินเฉพาะกิจการ |           |
| ลักษณะ: ความสัมพันธ์              |                      | 2554         | 2553      | 2554                 | 2553      |
| เจ้าหนี้และตั๋วเงินจ่ายผู้รับเหมา |                      |              |           |                      |           |
| บริษัท เอส.พี.อาร์.               | กรรมการและ           |              |           |                      |           |
| เอ็นจีเนียริ่ง จำกัด              | ผู้ถือหุ้นร่วมกันกับ |              |           |                      |           |
|                                   | บริษัทย่อย           | -            | 1,465,012 | -                    | 1,465,012 |
| บริษัท รัตนพล จำกัด               | เครือข่าย            |              |           |                      |           |
|                                   | กรรมการ              | 398,945      | 895,524   | 359,783              | 704,957   |
| รวม                               |                      | 398,945      | 2,360,536 | 359,783              | 2,169,969 |

## 5.4 ตัวสัญญาใช้เงินแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

|                             |                  | บาท                                 |           |               |                 |
|-----------------------------|------------------|-------------------------------------|-----------|---------------|-----------------|
|                             |                  | งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ |           |               |                 |
| ลักษณะ: ความสัมพันธ์        |                  | 1 มกราคม 2554                       | เพิ่มขึ้น | ลดลง          | 31 ธันวาคม 2554 |
| บริษัท สินทรัพย์ธัญญา จำกัด | เครือข่ายกรรมการ |                                     |           |               |                 |
| เงินต้น                     |                  | 146,889,442                         | -         | (146,889,442) | -               |
| ดอกเบี้ยค้างรับ             |                  | 149,710                             | 1,699,974 | (1,849,684)   | -               |
| รวม                         |                  | 147,039,152                         | 1,699,974 | (148,739,126) | -               |

วันที่ 31 ธันวาคม 2553 ตัวสัญญาใช้เงินแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง จำนวน 22 ฉบับ อัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง โดยจะครบกำหนดชำระภายในเดือนกันยายน 2554 ปัจจุบันบริษัทจ่ายชำระตัวสัญญาใช้เงินดังกล่าวแล้ว

## 5.5 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

|                        |                    | บาท           |           |              |                 |
|------------------------|--------------------|---------------|-----------|--------------|-----------------|
|                        |                    | งบการเงินรวม  |           |              |                 |
|                        | ลักษณะความสัมพันธ์ | 1 มกราคม 2554 | เพิ่มขึ้น | ลดลง         | 31 ธันวาคม 2554 |
| กลุ่มบุคคลอื่น สืบน้อย | กรรมการ            |               |           |              |                 |
|                        | บริษัทย่อย         | 11,600,000    | -         | (11,600,000) | -               |
| กลุ่มเบญจมาภรณ์        | กรรมการ            | -             | 1,200,000 | (1,200,000)  | -               |
| ธวัชลักษณ์ภักย์        |                    | 11,600,000    | 1,200,000 | (12,800,000) | -               |

|                        |                    | บาท           |           |             |                 |
|------------------------|--------------------|---------------|-----------|-------------|-----------------|
|                        |                    | งบการเงินรวม  |           |             |                 |
|                        | ลักษณะความสัมพันธ์ | 1 มกราคม 2553 | เพิ่มขึ้น | ลดลง        | 31 ธันวาคม 2553 |
| กลุ่มบุคคลอื่น สืบน้อย | กรรมการ บริษัทย่อย | 14,600,000    | -         | (3,000,000) | 11,600,000      |

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เป็นการกู้ยืมโดยไม่มีหลักประกันมีกำหนดชำระคืนตามความสามารถของบริษัทย่อย และไม่มีการคิดดอกเบี้ยระหว่างกัน

|                      |                    | บาท                  |            |              |                 |
|----------------------|--------------------|----------------------|------------|--------------|-----------------|
|                      |                    | งบการเงินเฉพาะกิจการ |            |              |                 |
|                      | ลักษณะความสัมพันธ์ | 1 มกราคม 2554        | เพิ่มขึ้น  | ลดลง         | 31 ธันวาคม 2554 |
| บริษัท เอสเอ็ม.เอสซี | บริษัทย่อย         |                      |            |              |                 |
|                      |                    |                      |            |              |                 |
| ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด |                    |                      |            |              |                 |
| เงินต้น              |                    | -                    | 81,000,000 | (81,000,000) | -               |
| ดอกเบี้ยค้างจ่าย     |                    | -                    | 113,795    | (113,795)    | -               |
| รวม                  |                    | -                    | 81,113,795 | (81,113,795) | -               |



# หมายเหตุประกอบงบการเงิน



วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553

|                                      |                                 | บาท                  |           |              |                 |
|--------------------------------------|---------------------------------|----------------------|-----------|--------------|-----------------|
|                                      |                                 | งบการเงินเฉพาะกิจการ |           |              |                 |
|                                      | ลักษณะความสัมพันธ์              | 1 มกราคม 2553        | เพิ่มขึ้น | ลดลง         | 31 ธันวาคม 2553 |
| บริษัท เอส แอนด์ พี เค้าส์ซิ่ง จำกัด | กรรมการและ<br>ผู้ถือหุ้นร่วมกัน |                      |           |              |                 |
| เงินต้น                              |                                 | 11,000,000           | -         | (11,000,000) | -               |
| ดอกเบี้ยค้างจ่าย                     |                                 | 538,384              | 122,055   | (660,439)    | -               |
| รวม                                  |                                 | 11,538,384           | 122,055   | (11,660,439) | -               |

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน คิดดอกเบี้ยระหว่างกันในอัตราร้อยละ 1.9 และ ร้อยละ 3 ต่อปี เป็นการกู้ยืมเพื่อใช้ในการดำเนินงานปกติ

## 5.6 ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน

|                     |  | บาท          |      |                      |      |
|---------------------|--|--------------|------|----------------------|------|
|                     |  | งบการเงินรวม |      | งบการเงินเฉพาะกิจการ |      |
|                     |  | 2554         | 2553 | 2554                 | 2553 |
| กรรมการและผู้บริหาร |  | 3,919,605    | -    | 3,850,707            | -    |

กลุ่มบริษัทมีรายการระหว่างบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกันที่สำคัญ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 ดังนี้

## 5.7 รายได้จากการขายที่ดินเปล่าและบ้านพร้อมที่ดิน

|                                |                              | บาท                |           |
|--------------------------------|------------------------------|--------------------|-----------|
|                                |                              | งบการเงินรวม       |           |
|                                | ลักษณะความสัมพันธ์           | นโยบายกำหนดราคา    |           |
|                                |                              | 2554               | 2553      |
| รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน |                              |                    |           |
| บริษัท บี.อี.เอสเชก จำกัด      | กรรมการร่วมกับ<br>บริษัทย่อย | ราคาที่ตกลงร่วมกัน |           |
|                                |                              | -                  | 3,000,000 |
| รวม                            |                              | -                  | 3,000,000 |

วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 

บริษัทย่อยมีกำไรจากการขายให้บุคคลที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวจำนวน 3,226,982.70 บาท

ในไตรมาส 1 ปี 2553 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งทำสัญญาซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้กับบริษัท บี.วี.แอสเซท จำกัด (กรรมการร่วมกับบริษัทย่อย) ประกอบด้วย

|                                  | ราคาตามสัญญาซื้อขาย |
|----------------------------------|---------------------|
| ที่ดินและอาคาร *                 | 38,000,000.00       |
| ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการ ** | 3,000,000.00        |
| รวม                              | 41,000,000.00       |

\* ต่ำกว่าราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ 16.39 ล้านบาท (วันที่ 30 มิถุนายน 2551) แต่สูงกว่าราคาประเมินกรมที่ดิน

\*\* สูงกว่าราคาประเมินกรมที่ดิน (ไม่มีราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ)

ภายใต้สัญญาข้างต้นกำหนดให้จ่ายชำระเงินค่าทรัพย์สินจำนวน 10.25 ล้านบาท ในวันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ และส่วนที่เหลือจำนวน 30.75 ล้านบาท ชำระให้เสร็จสิ้นภายใน 31 มีนาคม 2554 และเมื่อวันที่ 26 มีนาคม 2553 บริษัทย่อยได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์เสร็จสิ้นแล้ว

ต่อมาเมื่อวันที่ 18 สิงหาคม 2553 บริษัทได้รับชำระเงินส่วนที่เหลือทั้งจำนวนแล้ว

บริษัทย่อยรับรู้ผลกำไรจากการขายทรัพย์สินและสินค้าคงเหลือข้างต้นในงบกำไรขาดทุนจำนวนเงิน 32.02 ล้านบาท

|                                   |                 | บาท                  |             |
|-----------------------------------|-----------------|----------------------|-------------|
|                                   |                 | งบการเงินเฉพาะกิจการ |             |
|                                   |                 | 2554                 | 2553        |
| ลักษณะความสัมพันธ์                | นโยบายกำหนดราคา |                      |             |
| <u>รายได้จากการขายที่ดินเปล่า</u> |                 |                      |             |
| บริษัท เอส.เอ็น.เอส.ซี            | บริษัทย่อย      | ราคาที่ตกลง          |             |
| ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด              |                 | ร่วมกัน*,**          | - 4,200,000 |

\* ราคาทุนของที่ดิน (เนื้อที่ 2 งาน 52.3 ตารางวา) มีมูลค่าไม่เกินกว่าราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ (บริษัท ไชมอน ลิ้ม และหุ้นส่วน จำกัด ลงวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2553)

\*\* ราคาทุนของที่ดิน 2 แปลง (เนื้อที่ 7 งาน 19 ตารางวา) มีมูลค่าไม่เกินกว่าราคาประเมินกรมที่ดิน

## 5.8 ดอกเบี้ยรับ

|                            |                    |                     | บาท                  |           |
|----------------------------|--------------------|---------------------|----------------------|-----------|
|                            |                    |                     | งบการเงินเฉพาะกิจการ |           |
|                            | ลักษณะความสัมพันธ์ | นโยบายกำหนดราคา     | 2554                 | 2553      |
| บริษัท เอส แอนด์ พี เอสเตส |                    |                     |                      |           |
| ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด       | บริษัทย่อย         | ร้อยละ 1-3 ต่อปี    | 2,161,558            | 2,346,317 |
| บริษัท วิกตอรี เอสซี       |                    |                     |                      |           |
| แมเนจเม้นท์ จำกัด          | บริษัทย่อย         | ร้อยละ 1-3 ต่อปี    | 117,960              | 78,660    |
| บริษัท เอส.เอ็น.เอสซี      |                    |                     |                      |           |
| ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด       | บริษัทย่อย         | ร้อยละ 2.15-3 ต่อปี | 204,751              | 159,470   |
| บริษัท พร็อพเพอร์ตี้       |                    |                     |                      |           |
| เทกเวย์ จำกัด              | บริษัทย่อย         | ร้อยละ 1.35-4 ต่อปี | 6,322,750            | 61,280    |
|                            |                    |                     | 8,807,019            | 2,645,727 |

## 5.9 ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

|                         |                    |                       | บาท          |             |                      |      |
|-------------------------|--------------------|-----------------------|--------------|-------------|----------------------|------|
|                         |                    |                       | งบการเงินรวม |             | งบการเงินเฉพาะกิจการ |      |
|                         | ลักษณะความสัมพันธ์ | นโยบายกำหนดราคา       | 2554         | 2553        | 2554                 | 2553 |
| บริษัท กุญชรวิชัย จำกัด | เครือญาติกรรมการ   | ราคาที่ได้ตกลงร่วมกัน | -            | 500,000,000 | -                    | -    |
| บริษัท เอส เอ็น เอสซี   |                    |                       |              |             |                      |      |
| ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด    | บริษัทย่อย         | ราคาที่ได้ตกลงร่วมกัน | -            | -           | 2,140,000            | -    |
|                         |                    |                       | -            | 500,000,000 | 2,140,000            | -    |

\* ราคาทุนของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (1 แปลง เนื้อที่ 15 ไร่ 17 ตารางวา) มีมูลค่าเกินกว่าราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ (บริษัท ท็อปไทย แอปพร้าซอล จำกัด ลงวันที่ 1 มิถุนายน 2552)

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

## 5.10 ค่าจ้างเหมาและค่าวัสดุก่อสร้าง

|   | ลักษณะความสัมพันธ์                               | นโยบายกำหนดราคา       | บาท          |            |                      |            |
|---|--|-----------------------|--------------|------------|----------------------|------------|
|   |  |                       | งบการเงินรวม |            | งบการเงินเฉพาะกิจการ |            |
|   |  |                       | 2554         | 2553       | 2554                 | 2553       |
| บริษัท เอส.พี.อาร์. เอ็นจิเนียริง จำกัด | กรรมการและ<br>ผู้ถือหุ้นร่วมกันกับ<br>บริษัทย่อย | ราคาที่ได้ตกลงร่วมกัน | 8,342,370    | 10,137,095 | 8,342,370            | 10,137,095 |
| บริษัท รัตนพล จำกัด                     | เครือญาติกรรมการ                                 | ราคาตลาด              | 6,669,932    | 6,299,261  | 5,329,266            | 5,074,377  |
|   |  |                       | 15,012,302   | 16,436,356 | 13,671,636           | 15,211,472 |

## 5.11 บริษัท สินทรัพย์ธัญญา จำกัด

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

- ตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้ลงวันที่ 15 ตุลาคม 2548 ระหว่างกลุ่มเจ้าหนี้รายใหญ่ 2 รายกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท สินทรัพย์ธัญญา จำกัด (นายธีรวัฒน์ ธัญลักษณ์ภาคย์) และบริษัท สินทรัพย์ธัญญา จำกัด ตกลงที่จะดำเนินการให้ผู้ถือหุ้นทุกรายของบริษัท สินทรัพย์ธัญญา จำกัด โอนหุ้นทั้งหมดในบริษัทดังกล่าวให้แก่เจ้าหนี้ดังกล่าว (ญาติของกรรมการ) ซึ่งมีผลทำให้กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่เดิมของบริษัท สินทรัพย์ธัญญา จำกัด (นายธีรวัฒน์ ธัญลักษณ์ภาคย์) ไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกับบริษัท สินทรัพย์ธัญญา จำกัด เพื่อให้เจ้าหนี้ในฐานะผู้ถือหุ้นของบริษัท สินทรัพย์ธัญญา จำกัด สามารถรับผลประโยชน์ใดๆ ที่บริษัทพึงจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทในอนาคต
- เมื่อวันที่ 9 ธันวาคม 2548 บริษัทได้ลงนามในสัญญาว่าด้วยความร่วมมือทางธุรกิจกับบริษัท สินทรัพย์ธัญญา จำกัด (โดยมีผู้ถือหุ้นและกรรมการกลุ่มใหม่เป็นผู้ลงนาม) ตามที่ระบุไว้ในสัญญาปรับโครงสร้างหนี้ข้างต้น โดยมีข้อตกลงที่สำคัญดังนี้
  - ร่วมกันบริหารจัดการโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัท สินทรัพย์ธัญญา จำกัด เป็นเจ้าของที่ดิน และบริษัทมีหน้าที่ก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างและดำเนินโครงการ
  - บริษัท สินทรัพย์ธัญญา จำกัด มีหน้าที่โอนขายที่ดินแก่ลูกค้าที่บริษัทจัดหาเท่านั้น ในราคาที่ระบุไว้ในสัญญา
  - บริษัทจะเป็นผู้กำหนดค่าพัฒนาที่ดินและค่าก่อสร้างบนที่ดินในโครงการแต่เพียงผู้เดียวโดยคำนึงถึงภาวะตลาดเงินลงทุนและความสำเร็จโดยรวมของโครงการเป็นสำคัญ
  - ในการทำสัญญากับลูกค้า ลูกค้าจะทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับบริษัท สินทรัพย์ธัญญา จำกัด และทำสัญญาจะซื้อจะขายสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินในโครงการกับบริษัท โดยบริษัท สินทรัพย์ธัญญา จำกัด และบริษัทจะได้รับชำระเงินคนละครึ่งของจำนวนที่ลูกค้าจ่าย ณ วันที่ทำสัญญา



- บริษัท สินทรัพย์ธัญญา จำกัดจะได้รับเงินค่าที่ดินส่วนที่เหลือในวันที่โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินภายในโครงการให้แก่ลูกค้า
- บริษัทจะเป็นผู้รับชำระเงินผ่อนดาวน์ทั้งหมดที่ลูกค้าของโครงการจะชำระเป็นงวดๆ ก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน โดยกำหนดให้เงินค่างวดดังกล่าวเป็นเงินค่างวดที่จะต้องชำระภายใต้สัญญาว่าจ้างพัฒนาที่ดินและก่อสร้างบ้าน
- บริษัท สินทรัพย์ธัญญา จำกัดจะไม่ซื้อหรือดำเนินการพัฒนาที่ดิน หรือก่อสร้างบ้านเพื่อขายหรือเพื่อให้เช่าหรือดำเนินการธุรกิจใดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ไม่ว่าโดยบริษัทที่เกี่ยวข้องกันเองหรือในโครงการความร่วมมือหรือร่วมลงทุนกับผู้ประกอบการอื่น ตลอดจนจะไม่ซื้อที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ใดๆ เพิ่มขึ้นอีกในอนาคต ยกเว้นโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ระบุไว้ในสัญญา

ตั้งแต่วันที่ 31 พฤษภาคม 2551 บริษัทได้ทำบันทึกต่อท้ายสัญญาว่าด้วยความร่วมมือทางธุรกิจ เนื่องจากการโอนสิ่งปลูกสร้างส่วนของบริษัทบนที่ดินซึ่งถือกรรมสิทธิ์โดยบริษัท สินทรัพย์ธัญญา จำกัด ตามระเบียบของกรมที่ดินมีเงื่อนไขต้องประกาศขายสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวล่วงหน้า 30 วันก่อนโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า เพื่อแก้ไขปัญหาดังกล่าวบริษัทและบริษัท สินทรัพย์ธัญญา จำกัดได้ตกลงร่วมกันที่จะโอนที่ดินให้กับบริษัทก่อนและบริษัทโอนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้กับลูกค้าในวันเดียวกัน ต่อมาเมื่อวันที่ 10 ตุลาคม 2551 บริษัทได้รับซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดในโครงการดังกล่าวจากบริษัท สินทรัพย์ธัญญา จำกัด มูลค่า 144.46 ล้านบาท ในราคาอ้างอิงตลาด

ผู้บริหารของบริษัทขอยืนยันว่า การโอนหุ้นให้กับเจ้านัดดังกล่าวข้างต้น ไม่มีลักษณะเป็นการอำพราง เพื่อไม่ให้บริษัท สินทรัพย์ธัญญา จำกัด เป็นบริษัทที่อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกัน เนื่องจากการดำเนินการดังกล่าว เป็นส่วนหนึ่งของสัญญา ปรับปรุงโครงสร้างหนี้ที่บริษัท สินทรัพย์ธัญญา จำกัด มีหนี้คงค้างกับเจ้านัดรายนั้น

เมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน 2548 ผู้ถือหุ้นของบริษัท สินทรัพย์ธัญญา จำกัดได้โอนหุ้นตามสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้ดังกล่าวข้างต้นแล้ว และปัจจุบันบริษัทไม่มีกรรมการและผู้ถือหุ้นร่วมกัน และไม่มีอิทธิพลหรืออำนาจควบคุมอย่างเป็นสาระสำคัญ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม

## 5.12 การบริหารจัดการความเสี่ยงทางพลประโยชน์

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

### ระหว่างบริษัทกับบริษัท พัทยา คันทรี่ คลับ จำกัด (บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน)

- บริษัทที่เกี่ยวข้องกันจะไม่ซื้อหรือดำเนินการพัฒนาที่ดิน หรือก่อสร้างบ้านเพื่อขายหรือเพื่อให้เช่าหรือดำเนินการธุรกิจใดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ไม่ว่าโดยบริษัทที่เกี่ยวข้องกันเองหรือในโครงการความร่วมมือหรือร่วมลงทุนกับผู้ประกอบการอื่น ยกเว้นโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทที่เกี่ยวข้องกันได้ดำเนินการอยู่แล้วในปัจจุบัน
- ในกรณีที่บริษัทที่เกี่ยวข้องกันจะพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวที่ตั้งอยู่บริเวณรอบนอกของสนามกอล์ฟพัทธาคันทรีคลับ บริษัทที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวจะต้องเสนอให้บริษัทเป็นผู้พัฒนา หรือเข้าร่วมพัฒนาโครงการดังกล่าวเป็นอันดับแรก หากบริษัทปฏิเสธข้อเสนอดังกล่าว บริษัทที่เกี่ยวข้องกันอาจเข้าดำเนินการพัฒนาที่ดินดังกล่าวได้ ไม่ว่าโดยตนเองหรือโดยการเข้าร่วมโครงการร่วมมือหรือร่วมลงทุนกับผู้ประกอบการรายอื่น

3. ในกรณีที่บริษัทที่เกี่ยวข้องกันประสงค์จะขายที่ดินของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวที่ตั้งอยู่บริเวณรอบนอกของสนามกอล์ฟพัทยาคันทรี่คลับ บริษัทที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวตกลงที่จะเสนอขายที่ดินดังกล่าวต่อบริษัทเป็นรายแรก ในราคาที่ไม่สูงกว่าราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งได้ประเมินไว้ไม่เกิน 6 เดือน ก่อนที่บริษัทจะซื้อที่ดินดังกล่าว
4. คู่สัญญาตกลงว่า ในการดำเนินการใด ๆ ภายใต้ข้อสัญญานี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อบังคับ ประกาศ รวมตลอดถึงข้อบังคับและประกาศที่ออกจากร่างสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือตลาดหลักทรัพย์ประกาศหรือกำหนดอย่างเคร่งครัด โดยเฉพาะประกาศเกี่ยวกับการทำรายการที่ เกี่ยวโยงกัน หรือการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ หรือประกาศอื่นใดเพื่อคุ้มครองผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายย่อยของบริษัท
5. คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดไม่สามารถนำทรัพยากรบุคคล ตลอดจนทรัพย์สินใด ๆ ของคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งไปใช้เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของตนโดยเด็ดขาด

อย่างไรก็ตาม เมื่อวันที่ 3 เมษายน 2549 บริษัทได้ตกลงแก้ไขเพิ่มเติมข้อตกลงดังกล่าวกับบริษัท พัทยา คันทรี่คลับ จำกัด

**สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมระหว่างบริษัทกับบริษัท พัทยา คันทรี่ คลับ จำกัด (บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน)**

1. (แก้ไขข้อกำหนดข้อ 1.1) บริษัท พัทยา คันทรี่คลับ จำกัดจะไม่ซื้อที่ดินเพิ่มเติมหรือดำเนินการพัฒนาที่ดินหรือก่อสร้างบ้านเพื่อขายหรือเพื่อให้เช่า หรือดำเนินธุรกิจใด ๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ไม่ว่าโดยบริษัท พัทยา คันทรี่คลับ จำกัด เองหรือในโครงการความร่วมมือหรือร่วมลงทุนกับผู้ประกอบการอื่นนอกเหนือจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ดำเนินการอยู่แล้วในปัจจุบัน
2. (แก้ไขข้อกำหนดข้อ 1.2) ในกรณีที่บริษัท พัทยา คันทรี่คลับ จำกัดประสงค์จะให้มีการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินของบริษัทที่ตั้งอยู่บริเวณรอบนอกของสนามกอล์ฟ บริษัท พัทยา คันทรี่คลับ จำกัด จะต้องเสนอให้เสนาดีเวลลอปเม้นท์เป็นผู้พัฒนาโครงการดังกล่าวเท่านั้น ทั้งนี้ หากเสนาดีเวลลอปเม้นท์ปฏิเสธข้อเสนอดังกล่าว บริษัท พัทยา คันทรี่คลับ จำกัดไม่มีสิทธิที่จะดำเนินการพัฒนาที่ดินดังกล่าวได้ ไม่ว่าโดยตนเองหรือโดยการเข้าร่วมโครงการความร่วมมือหรือร่วมลงทุนกับผู้ประกอบการอื่น ในกรณีนี้บริษัท พัทยา คันทรี่คลับ จำกัด มีสิทธิเพียง ประการเดียวคือขายที่ดินดังกล่าว

**ระหว่างบริษัทกับบริษัท บ้านร่วมทางฝัน จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท กรุงเทพพัฒนาที่ดิน จำกัด) (บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน)**

1. ตราบเท่าที่บริษัทที่เกี่ยวข้องกันได้นำกำไรทั้งหมดที่ได้รับจากการดำเนินกิจการหลังหักค่าใช้จ่ายและชำระภาษีตามกฎหมายแล้ว ไปบริจาคให้แก่องค์กรสาธารณกุศลต่างๆ ที่เป็นที่ยอมรับโดยทั่วไป หรือเพื่อการกุศลอื่น (ไม่ว่าการบริจาดนั้นจะได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีหรือไม่ก็ตาม) บริษัทยินยอมให้บริษัทที่เกี่ยวข้องกันประกอบธุรกิจที่อาจมีลักษณะเป็นการแข่งขันกับบริษัทได้
2. คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดไม่สามารถนำทรัพยากรบุคคล ตลอดจนทรัพย์สินใด ๆ ของคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งไปใช้เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของตนโดยเด็ดขาด
3. บริษัทที่เกี่ยวข้องกันตกลงและรับรองว่า บริษัทที่เกี่ยวข้องกันจะไม่จ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้น หรือประโยชน์ใด ๆ ทั้งที่เป็นตัวเงินและไม่เป็นตัวเงินจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแก่ผู้ถือหุ้น กรรมการและผู้บริหารของบริษัท นอกจากเงินเดือนหรือค่าตอบแทนกรรมการตามอัตราปกติที่ได้กำหนดไว้ล่วงหน้า

นอกจากนี้บริษัทกับบริษัท บ้านร่วมทางฝัน จำกัด มีแนวทางปฏิบัติเพิ่มเติมดังนี้

1. กลุ่มผู้ถือหุ้นหลักของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันจะดำเนินโครงการในลักษณะการกุศลดังกล่าวเพียง 1 โครงการ ในหนึ่งช่วงเวลา และมูลค่าโครงการจะไม่เกินร้อยละ 5 ของมูลค่าโครงการทั้งหมดของบริษัท
2. คณะกรรมการตรวจสอบและผู้สอบบัญชีของบริษัทจะดำเนินการตรวจสอบถึงความถูกต้องของงบการเงินของบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน และจะนำกำไรมอบให้กับการกุศลทั้งหมด

ระหว่างบริษัทกับบริษัท ที เทรเซอร์ โฮลดิ้ง จำกัด บริษัท ทรีแพลน เอนเตอร์ไพรส์ จำกัด และบริษัท ฉัตรสุดา จำกัด (บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน)

1. บริษัทที่เกี่ยวข้องกันจะไม่ซื้อหรือดำเนินการพัฒนาที่ดินหรือก่อสร้างบ้านเพื่อขาย หรือเพื่อให้เช่า หรือดำเนินธุรกิจใดๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ไม่ว่าโดยบริษัทที่เกี่ยวข้องกันเอง หรือในโครงการความร่วมมือหรือร่วมลงทุนกับผู้ประกอบการอื่น นอกจากธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัท ที เทรเซอร์โฮลดิ้ง จำกัด ดำเนินการอยู่แล้ว ในปัจจุบัน (บริษัท ทรีแพลน เอนเตอร์ไพรส์ จำกัด เสร็จสิ้นการชำระบัญชีเมื่อวันที่ 10 กรกฎาคม 2552 และ บริษัท ฉัตรสุดา จำกัด เสร็จสิ้นการชำระบัญชีเมื่อวันที่ 24 เมษายน 2552)

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

ระหว่างบริษัทกับบริษัท ศิรินทิพย์การเคหะ จำกัด (บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน)

1. บริษัท ศิรินทิพย์การเคหะ จำกัด จะไม่ซื้อที่ดินเพิ่มเติมหรือดำเนินการพัฒนาที่ดินหรือก่อสร้างบ้านเพื่อขายหรือเพื่อให้เช่า หรือดำเนินธุรกิจใดๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าโดยบริษัท ศิรินทิพย์การเคหะ จำกัดเองหรือในโครงการความร่วมมือหรือร่วมลงทุนกับผู้ประกอบการอื่นนอกเหนือจากที่ดินที่ศิรินทิพย์การเคหะถือกรรมสิทธิ์อยู่ในปัจจุบัน
2. ในกรณีที่บริษัท ศิรินทิพย์การเคหะ จำกัดประสงค์จะให้มีการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินของบริษัท ศิรินทิพย์การเคหะ จำกัดจะต้องเสนอให้เสนาดีเวลลอปเม้นท์เป็นผู้พัฒนาโครงการดังกล่าวเท่านั้น ทั้งนี้ หากเสนาดีเวลลอปเม้นท์ปฏิเสธข้อเสนอดังกล่าว บริษัท ศิรินทิพย์การเคหะ จำกัดไม่มีสิทธิที่จะดำเนินการพัฒนาที่ดินดังกล่าวได้ไม่ว่าโดยตนเองหรือโดยการเข้าร่วมโครงการความร่วมมือหรือร่วมลงทุนกับผู้ประกอบการอื่นใน กรณีนี้บริษัท ศิรินทิพย์การเคหะ จำกัดมีสิทธิเพียงประการเดียวคือขายที่ดินดังกล่าว
3. บริษัท ศิรินทิพย์การเคหะ จำกัดจะต้องเสนอขายที่ดินดังกล่าวต่อเสนาดีเวลลอปเม้นท์เป็นรายแรกในราคาที่ไม่สูงกว่าราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งได้ประเมินไว้ไม่เกินระยะเวลา 6 เดือน ก่อนที่บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) จะซื้อที่ดินดังกล่าว อย่างไรก็ตาม หากบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ไม่ประสงค์จะซื้อที่ดินดังกล่าวจากบริษัท ศิรินทิพย์การเคหะจำกัด บริษัท ศิรินทิพย์การเคหะ จำกัดจึงจะมีสิทธิที่จะขายที่ดินดังกล่าวให้แก่บุคคลภายนอกได้ ในราคาที่ไม่ต่ำกว่าราคาข้อเสนอขายให้แก่บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
4. คู่สัญญาตกลงว่า ในการดำเนินการใดๆ ภายใต้ข้อสัญญานี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อบังคับ ประกาศ รวมตลอดถึงข้อบังคับและประกาศที่ออกจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับ



หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือตลาดหลักทรัพย์ประกาศหรือกำหนดอย่างเคร่งครัด โดยเฉพาะประกาศเกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ หรือประกาศอื่นใดเพื่อคุ้มครอง

## ระหว่างบริษัทกับบริษัท เจริญโรจน์แลนด์ จำกัด (บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน)

- บริษัท เจริญโรจน์แลนด์ จำกัดตกลงและรับรองต่อเสนาดีเวลลอปเม้นท์ว่า บริษัท เจริญโรจน์แลนด์ จำกัดจะไม่ซื้อที่ดินเพิ่มเติมหรือดำเนินการพัฒนาที่ดินหรือก่อสร้างบ้านเพื่อขาย หรือเพื่อให้เช่า หรือดำเนินธุรกิจใดๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าโดยบริษัท เจริญโรจน์แลนด์ จำกัดเองหรือในโครงการความร่วมมือหรือร่วมลงทุนกับผู้ประกอบการอื่นนอกเหนือจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัท เจริญโรจน์แลนด์ จำกัดได้ดำเนินอยู่แล้วในปัจจุบัน

## ระหว่างบริษัทกับบริษัท ปิงน้ำรักษธานี จำกัด (บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน)

- บริษัท ปิงน้ำรักษธานี จำกัดตกลงและรับรองต่อบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)ว่า บริษัท ปิงน้ำรักษธานี จำกัด จะไม่ซื้อที่ดินเพิ่มเติมหรือดำเนินการพัฒนาที่ดินหรือก่อสร้างบ้านเพื่อขาย หรือเพื่อให้เช่า หรือดำเนินธุรกิจใดๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าโดยบริษัท ปิงน้ำรักษธานี จำกัด เองหรือในโครงการความร่วมมือหรือร่วมลงทุนกับผู้ประกอบการอื่นนอกเหนือจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัท ปิงน้ำรักษธานี จำกัดได้ดำเนินอยู่แล้วในปัจจุบัน

## ระหว่างบริษัทกับบริษัท จูติรัตน์วิศวกรรม จำกัด (บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน)

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

## 5.13 ดอกเบี้ยจ่าย

|                        |                    |                                 | บาท          |           |                      |           |
|------------------------|--------------------|---------------------------------|--------------|-----------|----------------------|-----------|
|                        |                    |                                 | งบการเงินรวม |           | งบการเงินเฉพาะกิจการ |           |
|                        | ลักษณะความสัมพันธ์ | นโยบายกำหนดราคา                 | 2554         | 2553      | 2554                 | 2553      |
| บริษัท เอส.เอ็น.เอส.ซี |                    |                                 |              |           |                      |           |
| ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด   | บริษัทย่อย         | ร้อยละ 3 ต่อปี                  | -            | -         | 113,795              |           |
| บริษัท เอส.เอ็น.เอส.ซี |                    |                                 |              |           |                      |           |
| เอสซีจี จำกัด          | บริษัทย่อย         | ร้อยละ 3 ต่อปี                  | -            | -         | -                    | 122,055   |
| บริษัท สันทรัพย์ธัญญา  |                    |                                 |              |           |                      |           |
| จำกัด                  | เครือญาติกรรมการ   | ร้อยละ 7.50,<br>0.75-1.25 ต่อปี | 1,699,974    | 2,410,856 | 1,699,974            | 2,410,855 |
|                        |                    |                                 | 1,699,974    | 2,410,856 | 1,813,769            | 2,532,910 |



วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553

## 5.14 ค่าใช้จ่ายอื่นๆ

ประกอบด้วย

|                       |                     | บาท                  |         |
|-----------------------|---------------------|----------------------|---------|
|                       |                     | งบการเงินเฉพาะกิจการ |         |
|                       | ลักษณะ:ความสัมพันธ์ | นโยบายกำหนดราคา      |         |
|                       |                     | 2554                 | 2553    |
| บริษัท วิกตอรี แอสเซท |                     |                      |         |
| แมนเนจเม้นท์ จำกัด    | บริษัทย่อย          | 1,077,836            | 678,075 |

\* บริษัทมีการทำสัญญาจ้างบริหารและจัดการอาคารชุด รวมทั้งทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุด จำนวน 6 โครงการกับบริษัทย่อยดังกล่าว โดยมีระยะเวลา 1 ปี (ครบกำหนดเวลาดังแต่เดือนกันยายน 2554 ถึงเดือนสิงหาคม 2555) และในระหว่างปี 2554 บริษัทได้ยกเลิกสัญญาดังกล่าวแล้ว

5.15 เมื่อวันที่ 11 ธันวาคม 2551 บริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงความร่วมมือทางธุรกิจกับบริษัท วิกตอรี แอสเซท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อย) เพื่อประชาสัมพันธ์บริษัทย่อยและส่งเสริมการขายบ้านและที่ดินของบริษัท โดยมีเงื่อนไขดังนี้

- บริษัท วิกตอรี แอสเซท แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้ให้ส่วนลดกับลูกค้าที่ถือบัตรมาใช้บริการของสินทรัพย์เพื่อเช่าในอัตราร้อยละ 20 ของค่าเช่าและบริการที่บริษัทเก็บจากลูกค้าทั่วไป
- บริษัทจะชำระค่าส่วนลดร้อยละ 20 ดังกล่าวให้แก่บริษัท วิกตอรี แอสเซท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

## 5.16 ค่าใช้จ่ายของกรรมการและผู้บริหาร

|                                    |  | บาท                  |           |
|------------------------------------|--|----------------------|-----------|
|                                    |  | งบการเงินรวม         |           |
|                                    |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ |           |
|                                    |  | 2554                 | 2553      |
| ค่าใช้จ่ายโครงการผลประโยชน์พนักงาน |  | 694,991              | -         |
| ค่าตอบแทนอื่นๆ                     |  | 9,481,095            | 8,862,482 |
|                                    |  | 10,176,086           | 8,862,482 |

## 5.17 การเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้น

ในระหว่างปีบริษัทมีการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (มีการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นมากกว่าร้อยละ 10 ขึ้นไป) ดังนี้

|                               | เดิม   | ใหม่   |
|-------------------------------|--------|--------|
| น.ส.ศรีวรัตน์ ธัญลักษณ์ภักดิ์ | 14.26% | 6.85%  |
| น.ส.อุมาพร ธัญลักษณ์ภักดิ์    | 11.30% | 3.89%  |
| นางจินชญาดา เด่นไพศาล         | -      | 14.49% |

## 5.18 การค้าประกันระหว่างกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทและบริษัทย่อยบางแห่งมีการค้าประกันวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินระหว่างกัน (หมายเหตุ 29.2) โดยไม่มีการคิดค่าธรรมเนียมระหว่างกัน

## 6. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 ประกอบด้วย:

|                                   | บาท                |                    |                      |                    |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|----------------------|--------------------|
|                                   | งบการเงินรวม       |                    | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                    |
|                                   | 2554               | 2553               | 2554                 | 2553               |
| เงินสด                            | 1,124,336          | 537,200            | 459,943              | 397,700            |
| เงินฝากธนาคาร - ออมทรัพย์         | 77,876,564         | 223,062,502        | 40,057,455           | 191,825,273        |
| เงินฝากธนาคาร - กระแสรายวัน       | 2,816,383          | 11,693,398         | 198,022              | 5,136,184          |
| เงินฝากธนาคาร - ฝากประจำ          | 1,000              | -                  | 1,000                | -                  |
| เช็คที่ถึงกำหนดชำระแต่ยังไม่นำฝาก | 5,415,293          | 52,742,935         | 3,176,162            | 9,677,156          |
| ตัวแลกเงิน                        | 177,000,000        | -                  | 100,000,000          | -                  |
| <b>รวม</b>                        | <b>264,233,576</b> | <b>288,036,035</b> | <b>143,892,582</b>   | <b>207,036,313</b> |

## วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553

เงินฝากออมทรัพย์มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัวตามที่ธนาคารกำหนด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทและบริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีตัวแลกเปลี่ยนเงินกับสถาบันการเงินสรุปได้ดังนี้

|                     | งบการเงินรวม                            |      | งบการเงินเฉพาะกิจการ  |      |
|---------------------|---|------|-----------------------|------|
|                     | 2554                                    | 2553 | 2554                  | 2553 |
| จำนวนเงิน (ล้านบาท) | 177                                     | -    | 100                   | -    |
| จำนวนฉบับ           | 3                                       | -    | 1                     | -    |
| ครบกำหนดอายุ        | ภายในเดือนมกราคม 2555<br>และเมื่อทวงถาม | -    | ภายในเดือนมกราคม 2555 | -    |
| อัตราดอกเบี้ย       | 2.75 – 3%                               | -    | 2.85%                 | -    |
| ภาระผูกพัน          | ไม่มี                                   | -    | ไม่มี                 | -    |

## 7. ลูกหนี้การค้าและตัวเงินรับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 ประกอบด้วย:

|                                     | บาท          |           |                      |      |
|-------------------------------------|--------------|-----------|----------------------|------|
|                                     | งบการเงินรวม |           | งบการเงินเฉพาะกิจการ |      |
|                                     | 2554         | 2553      | 2554                 | 2553 |
| ตัวเงินรับ                          | 8,000        | 970,000   | -                    | -    |
| ลูกหนี้การค้า – อายุหนี้ที่ค้างชำระ |              |           |                      |      |
| ยังไม่ถึงกำหนดชำระ                  | 10,634       | -         | -                    | -    |
| ไม่เกิน 3 เดือน                     | 723,273      | 295,647   | -                    | -    |
| รวม                                 | 741,907      | 1,265,647 | -                    | -    |

วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553

## 8. สินค้ำคงเหลือ - สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 ประกอบด้วย:

|                                | บาท             |                 |                      |                 |
|--------------------------------|-----------------|-----------------|----------------------|-----------------|
|                                | งบการเงินรวม    |                 | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                 |
|                                | 2554            | 2553            | 2554                 | 2553            |
| ที่ดิน                         | 1,877,542,789   | 1,399,169,878   | 1,121,713,046        | 1,032,437,678   |
| ค่าพัฒนาที่ดิน                 | 38,886,179      | 34,599,568      | 25,379,886           | 20,453,514      |
| ที่ดินและอาคารสโมสร            | 12,873,426      | 12,873,426      | 12,873,426           | 12,873,426      |
| ค่าสาธารณูปโภค                 | 231,346,735     | 210,187,437     | 176,486,020          | 147,260,130     |
| ค่าก่อสร้าง                    | 2,987,674,183   | 2,859,773,996   | 2,326,657,422        | 1,903,350,291   |
| ค่าบริหารงาน                   | 29,096,649      | 26,157,529      | 10,409,309           | 9,628,852       |
| ต้นทุนการกู้ยืม                | 71,461,240      | 68,487,335      | 38,865,894           | 33,717,207      |
| ค่าใช้จ่ายอื่น                 | 64,032,195      | 32,791,166      | 60,281,105           | 32,534,022      |
| รวม                            | 5,312,913,396   | 4,644,040,335   | 3,772,666,108        | 3,192,255,120   |
| หัก จำนวนสะสมที่โอนเป็น        |                 |                 |                      |                 |
| ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์       | (3,699,216,134) | (3,122,877,311) | (2,951,667,404)      | (1,971,927,562) |
| ดอกเบี้ยรอตัดจ่าย              | (6,261,449)     | (6,261,449)     | (6,261,449)          | (6,261,449)     |
| สุทธิ                          | 1,607,435,813   | 1,514,901,575   | 814,737,255          | 1,214,066,109   |
| บ้านสร้างเสร็จพร้อมขาย - สุทธิ | 7,165,156       | 7,165,156       | 7,165,156            | 7,165,156       |
| รวม                            | 1,614,600,969   | 1,522,066,731   | 821,902,411          | 1,221,231,265   |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทและบริษัทย่อยได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างข้างต้นราคาทุนจำนวน 816 ล้านบาท และ 547 ล้านบาท ตามลำดับ ไปจดจำนองค้ำประกันเงินกู้ (หมายเหตุ 20)

### งบการเงินรวม

สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 บริษัทและบริษัทย่อยบันทึกต้นทุนทางการเงินเข้าเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนสินค้าคงเหลือจำนวน 28.15 ล้านบาท และ 5.96 ตามลำดับ

### งบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 บริษัทบันทึกต้นทุนทางการเงินเข้าเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนสินค้าคงเหลือจำนวน 5.15 ล้านบาท และ 4.53 ตามลำดับ



วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553

บริษัทมีข้อมูลเกี่ยวกับโครงการดังนี้

|   | บาท          |       |                      |       |
|---|--------------|-------|----------------------|-------|
|   | งบการเงินรวม |       | งบการเงินเฉพาะกิจการ |       |
|   | 2554         | 2553  | 2554                 | 2553  |
| จำนวนโครงการที่ดำเนินการอยู่ต้นปี/งวด                       | 17           | 17    | 15                   | 12    |
| จำนวนโครงการที่ปิดแล้ว                                      | (2)          | (3)   | (2)                  | (0)   |
| จำนวนโครงการที่เปิดใหม่                                     | 4            | 3     | 3                    | 3     |
| จำนวนโครงการที่ดำเนินการอยู่สิ้นปี/งวด                      | 19           | 17    | 16                   | 15    |
| มูลค่าซื้อขายที่ได้ทำสัญญาแล้วทั้งสิ้น<br>(ล้านบาท)         | 5,070        | 6,058 | 4,303                | 4,867 |
| คิดเป็นร้อยละของยอดขายรวมของ<br>โครงการที่เปิดดำเนินการอยู่ | 72           | 75    | 70                   | 73    |

ราคาทุนของที่ดินแต่ละแปลงมีมูลค่าต่ำกว่าราคาประเมินตามวิธีราคาตลาดของผู้ประเมินราคาอิสระ

## 9. สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 ประกอบด้วย:

|                        | บาท          |            |                      |            |
|------------------------|--------------|------------|----------------------|------------|
|                        | งบการเงินรวม |            | งบการเงินเฉพาะกิจการ |            |
|                        | 2554         | 2553       | 2554                 | 2553       |
| เงินทดรองจ่าย          | 3,557,231    | 8,815,207  | 2,781,967            | 3,608,033  |
| ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า | 27,583,557   | 28,357,884 | 21,838,450           | 19,756,346 |
| เงินมัดจำค่าที่ดิน     | 500,000      | 5,000,000  | 500,000              | 5,000,000  |
| อื่น ๆ                 | 3,250,657    | 4,040,910  | 322,720              | 351,233    |
| รวม                    | 34,891,445   | 46,214,001 | 25,443,137           | 28,715,612 |

วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553

## 10. ที่ดินรอการพัฒนา - สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 ประกอบด้วย:

|                           | บาท          |             |                      |             |
|---------------------------|--------------|-------------|----------------------|-------------|
|                           | งบการเงินรวม |             | งบการเงินเฉพาะกิจการ |             |
|                           | 2554         | 2553        | 2554                 | 2553        |
| ต้นทุนค่าที่ดิน           | 483,528,982  | 858,951,942 | 471,853,177          | 305,864,378 |
| ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่ดิน | 6,519,825    | 8,570,866   | 6,519,825            | 235,075     |
| ค่าพัฒนาสาธารณูปโภค       | 9,542,901    | 3,163,533   | 9,542,902            | 3,163,533   |
| ต้นทุนกู้ยืม              | 1,354,704    | 486,098     | 1,354,704            | 486,098     |
| รวม                       | 500,946,412  | 871,172,439 | 489,270,608          | 309,749,084 |

ราคาทุนของที่ดินแต่ละแปลงมีมูลค่าไม่เกินกว่าราคาประเมินตามวิธีราคาตลาดของผู้ประเมินราคาอิสระหรือราคาประเมินโดยสำนักงานที่ดิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 ที่ดินรอการพัฒนา ราคาทุน 236.17 ล้านบาทและ 100.95 ล้านบาท ตามลำดับ จดจำนองค้ำประกันเงินกู้ (หมายเหตุ 20)

## 11. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

งบการเงินเฉพาะกิจการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 ประกอบด้วย:

|  | ทุนชำระแล้ว<br>(พันบาท) | สัดส่วน<br>การลงทุน (%) | บาท         |             |              |            |
|--|-------------------------|-------------------------|-------------|-------------|--------------|------------|
|  |                         |                         | วิธีราคาทุน |             | รับเงินปันผล |            |
|  |                         |                         | 2554        | 2553        | 2554         | 2553       |
| บริษัท วิกตอรี แอสเซท                  |                         |                         |             |             |              |            |
| แมนเจเมนต์ จำกัด                       | 230,000.00              | 99.99                   | 175,378,636 | 175,378,636 | -            | -          |
| บริษัท เอส.เอ็น.เอส.เอช                |                         |                         |             |             |              |            |
| ดีเวลลอปเมนต์ จำกัด                    | 122,000.00              | 99.65                   | 121,573,000 | 121,573,000 | -            | -          |
| บริษัท เอส แอนด์ พี เอสเตส ดี          |                         |                         |             |             |              |            |
| เวลลอปเมนต์ จำกัด                      | 14,000.00               | 79.96                   | 11,195,000  | 11,195,000  | -            | -          |
| บริษัท เอส แอนด์ พี เอ้าส์ซิ่ง จำกัด * | 1,000.00                | 74.50                   | -           | -           | -            | 52,820,500 |
| บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เทกนอลยี จำกัด    | 100,000.00              | 99.99                   | 100,000,000 | 100,000,000 | -            | -          |
|  |                         |                         | 408,146,636 | 408,146,636 | -            | 52,820,500 |

\* เมื่อวันที่ 3 ธันวาคม 2553 บริษัทได้จำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยให้กับผู้ถือหุ้นเดิมทำให้บริษัทสิ้นสุดการควบคุมอย่างเป็นทางการในบริษัทดังกล่าวตั้งแต่วันที่มีการขายเงินลงทุน

## 12. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ

รายการเคลื่อนไหวของบัญชีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 มีดังนี้

|  | บาท          |                           |                        |             |                        |              |
|--|--------------|---------------------------|------------------------|-------------|------------------------|--------------|
|  | งบการเงินรวม |                           |                        |             |                        |              |
|  | ที่ดิน       | อาคารและ<br>สิ่งปลูกสร้าง | เครื่องใช้<br>สำนักงาน | ยานพาหนะ    | งานระหว่าง<br>ก่อสร้าง | รวม          |
| <b>ราคาทุน</b>                           |              |                           |                        |             |                        |              |
| ณ 1 มกราคม 2553                          | 42,623,932   | 33,733,596                | 24,442,249             | 21,375,913  | -                      | 122,175,690  |
| เพิ่มขึ้น                                | 1,838,808    | -                         | 6,174,665              | 3,632,595   | 1,760,646              | 13,406,714   |
| ลดลง                                     | (5,517,132)  | (4,733,011)               | (368,937)              | -           | -                      | (10,619,080) |
| ส่วนของบริษัทย่อยที่<br>สิ้นสุดการควบคุม | -            | -                         | (1,428,731)            | -           | -                      | (1,428,731)  |
| ณ 31 ธันวาคม 2553                        | 38,945,608   | 29,000,585                | 28,819,246             | 25,008,508  | 1,760,646              | 123,534,593  |
| เพิ่มขึ้น                                | -            | 17,227                    | 14,250,989             | 3,504,280   | 1,450,988              | 19,223,484   |
| ลดลง                                     | (478,240)    | (119,348)                 | -                      | (6,371,073) | -                      | (6,968,661)  |
| โอนเข้า(ออก)                             | -            | 3,211,634                 | 192,104                | -           | (3,211,634)            | 192,104      |
| ณ 31 ธันวาคม 2554                        | 38,467,368   | 32,110,098                | 43,262,339             | 22,141,715  | -                      | 135,981,520  |
| <b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>                 |              |                           |                        |             |                        |              |
| ณ 1 มกราคม 2553                          | -            | 6,378,509                 | 12,578,892             | 13,304,115  | -                      | 32,261,516   |
| เพิ่มขึ้น                                | -            | 1,534,105                 | 4,028,228              | 2,410,654   | -                      | 7,972,987    |
| ลดลง                                     | -            | (2,408,252)               | (57,146)               | -           | -                      | (2,465,398)  |
| ส่วนของบริษัทย่อยที่<br>สิ้นสุดการควบคุม | -            | -                         | (1,421,445)            | -           | -                      | (1,421,445)  |
| ณ 31 ธันวาคม 2553                        | -            | 5,504,362                 | 15,128,529             | 15,714,769  | -                      | 36,347,660   |
| เพิ่มขึ้น                                | -            | 680,843                   | 5,948,640              | 3,502,944   | -                      | 10,132,427   |
| ลดลง                                     | -            | -                         | -                      | (6,371,072) | -                      | (6,371,072)  |
| ณ 31 ธันวาคม 2554                        | -            | 6,185,205                 | 21,077,169             | 12,846,641  | -                      | 40,109,015   |
| <b>ราคาตามบัญชี</b>                      |              |                           |                        |             |                        |              |
| ณ 31 ธันวาคม 2554                        | 38,467,368   | 25,924,893                | 22,185,170             | 9,295,074   | -                      | 95,872,505   |
| ณ 31 ธันวาคม 2553                        | 38,945,608   | 23,496,223                | 13,690,717             | 9,293,739   | 1,760,646              | 87,186,933   |
| <b>ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี</b>             |              |                           |                        |             |                        |              |
| สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554            | -            | 680,843                   | 5,948,640              | 3,502,944   | -                      | 10,132,427   |
| สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553            | -            | 1,534,105                 | 4,028,228              | 2,410,654   | -                      | 7,972,987    |

# หมายเหตุประกอบงบการเงิน



วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553

รายการเคลื่อนไหวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 มีดังนี้

บาท

งบการเงินรวม

## ราคาทุน

|                               | ที่ดิน     | อาคารและ<br>สิ่งปลูกสร้าง | เครื่องใช้<br>สำนักงาน | ยานพาหนะ    | งานระหว่าง<br>ก่อสร้าง | รวม         |
|-------------------------------|------------|---------------------------|------------------------|-------------|------------------------|-------------|
| ณ 1 มกราคม 2553               | 19,482,500 | 5,517,500                 | 16,369,529             | 21,170,714  | -                      | 62,540,243  |
| เพิ่มขึ้น                     | 1,838,808  | -                         | 3,526,011              | 3,500,595   | 1,760,646              | 10,626,060  |
| ลดลง                          | -          | -                         | (360,037)              | -           | -                      | (360,037)   |
| ณ 31 ธันวาคม 2553             | 21,321,308 | 5,517,500                 | 19,535,503             | 24,671,309  | 1,760,646              | 72,806,266  |
| เพิ่มขึ้น                     | -          | -                         | 11,027,928             | 2,890,000   | 1,450,988              | 15,368,916  |
| ลดลง                          | -          | -                         | -                      | (6,371,073) | -                      | (6,371,073) |
| โอน                           | -          | 3,211,634                 | -                      | -           | (3,211,634)            | -           |
| ณ 31 ธันวาคม 2554             | 21,321,308 | 8,729,134                 | 30,563,431             | 21,190,236  | -                      | 81,804,109  |
| ค่าเสื่อมราคาสะสม             |            |                           |                        |             |                        |             |
| ณ 1 มกราคม 2553               | -          | 343,713                   | 9,301,899              | 13,176,090  | -                      | 22,821,702  |
| เพิ่มขึ้น                     | -          | 388,502                   | 2,504,807              | 2,352,980   | -                      | 5,246,289   |
| ลดลง                          | -          | -                         | (51,855)               | -           | -                      | (51,855)    |
| ณ 31 ธันวาคม 2553             | -          | 732,215                   | 11,754,851             | 15,529,070  | -                      | 28,016,136  |
| เพิ่มขึ้น                     | -          | 385,903                   | 3,421,508              | 3,397,373   | -                      | 7,204,784   |
| ลดลง                          | -          | -                         | -                      | (6,371,072) | -                      | (6,371,072) |
| ณ 31 ธันวาคม 2554             | -          | 1,118,118                 | 15,176,359             | 12,555,370  | -                      | 28,849,847  |
| ราคาตามบัญชี                  |            |                           |                        |             |                        |             |
| ณ 31 ธันวาคม 2554             | 21,321,308 | 7,611,016                 | 15,387,072             | 8,634,866   | -                      | 52,954,262  |
| ณ 31 ธันวาคม 2553             | 21,321,308 | 4,785,285                 | 7,780,652              | 9,142,240   | 1,760,646              | 44,790,130  |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี         |            |                           |                        |             |                        |             |
| สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 | -          | 385,903                   | 3,421,508              | 3,397,373   | -                      | 7,204,784   |
| สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 | -          | 388,502                   | 2,504,807              | 2,352,980   | -                      | 5,246,289   |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของบริษัทและบริษัทย่อยราคาทุน 37.62 ล้านบาท และ 37.73 ล้านบาท ไปด้วยประกันวงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (หมายเหตุ 20)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 บริษัทมีอุปกรณ์ที่ตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้วแต่ยังใช้งานอยู่ ราคาทุนจำนวน 9.77 ล้านบาท และ 14.93 ล้านบาท และส่วนของบริษัทย่อยจำนวน 2.67 ล้านบาท และ 2.67 ล้านบาท ตามลำดับ

ในไตรมาสที่ 1 ปี 2554 บริษัทย่อยได้ทบทวนอายุการใช้งานของสินทรัพย์ (หมายเหตุ 32)



## 13. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน-สุทธิ

รายการเคลื่อนไหวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 มีดังนี้

|                               | บาท                   |             |                           |                                     |              |             |
|-------------------------------|-----------------------|-------------|---------------------------|-------------------------------------|--------------|-------------|
|                               | งบการเงินรวม          |             |                           |                                     |              |             |
|                               | ที่ดิน<br>สาธารณูปโภค | ที่ดิน      | อาคารและ<br>สิ่งปลูกสร้าง | เครื่องตกแต่งและ<br>อุปกรณ์สำนักงาน | งานระหว่างทำ | รวม         |
| <b>ราคาทุน</b>                |                       |             |                           |                                     |              |             |
| ณ 1 มกราคม 2553               | 2,527,823             | 19,710,131  | 105,416,095               | 9,246,452                           | -            | 136,900,501 |
| เพิ่มขึ้น                     | -                     | -           | 329,207                   | 484,981                             | 1,482,709    | 2,296,897   |
| โอนเข้า                       | -                     | 162,583,000 | 37,507,027                | -                                   | -            | 200,090,027 |
| ณ 31 ธันวาคม 2553             | 2,527,823             | 182,293,131 | 143,252,329               | 9,731,433                           | 1,482,709    | 339,287,425 |
| เพิ่มขึ้น                     | -                     | -           | 606,875                   | 290,465                             | 1,293,769    | 2,191,109   |
| โอนเข้า                       | -                     | 1,468,908   | 16,019,209                | 2,173,799                           | -            | 19,661,916  |
| ณ 31 ธันวาคม 2554             | 2,527,823             | 183,762,039 | 159,878,413               | 12,195,697                          | 2,776,478    | 361,140,450 |
| <b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>      |                       |             |                           |                                     |              |             |
| ณ 1 มกราคม 2553               | -                     | -           | 11,262,825                | 4,196,867                           | -            | 15,459,692  |
| เพิ่มขึ้น                     | -                     | -           | 10,616,802                | 1,890,760                           | -            | 12,507,562  |
| ณ 31 ธันวาคม 2553             | -                     | -           | 21,879,627                | 6,087,627                           | -            | 27,967,254  |
| เพิ่มขึ้น                     | -                     | -           | 10,145,699                | 2,329,311                           | -            | 12,475,010  |
| ณ 31 ธันวาคม 2554             | -                     | -           | 32,025,326                | 8,416,938                           | -            | 40,442,264  |
| <b>ราคาตามบัญชี</b>           |                       |             |                           |                                     |              |             |
| ณ 31 ธันวาคม 2554             | 2,527,823             | 183,762,039 | 127,853,087               | 3,778,759                           | 2,776,478    | 320,698,186 |
| ณ 31 ธันวาคม 2553             | 2,527,823             | 182,293,131 | 121,372,702               | 3,643,806                           | 1,482,709    | 311,320,171 |
| <b>ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี</b>  |                       |             |                           |                                     |              |             |
| สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 | -                     | -           | 10,145,699                | 2,329,311                           | -            | 12,475,010  |
| สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 | -                     | -           | 10,616,802                | 1,890,760                           | -            | 12,507,562  |

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ได้แก่ 1) อพาร์ทเมนต์ จำนวน 3 หลัง และแสดงมูลค่าตามบัญชีไม่เกินกว่าราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ (บริษัท ที.เอ.มาเนจเม้นท์ คอนโซลิเตชั่น (1999) จำกัด) ตามรายงานลงวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2552 และ 2) ที่ดินแสดงตามราคาทุน(ราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2552 จำนวนเงิน 240.68 ล้านบาท) และก่อตั้งให้เช่าที่สุขุมวิท 50 แสดงตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม โดยบริษัทย่อยประมาณอายุการใช้ประโยชน์ประมาณ 6 ปี ตามที่บริษัทมีนโยบายให้บุคคลทั่วไปเช่าเป็นระยะเวลาประมาณ 6 ปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อยราคาทุน 347.03 ล้านบาท และ 328.08 ล้านบาท ตามลำดับ นำไปคำนวณวงเงินกู้จากสถาบันการเงิน (หมายเหตุ 20)

ในไตรมาสที่ 1 ปี 2554 บริษัทย่อยได้ทบทวนอายุการใช้งานของสินทรัพย์ (หมายเหตุ 32)

## 14. โครงการระหว่างก่อสร้าง

|                          | บาท          |                      |              |
|--------------------------|--------------|----------------------|--------------|
|                          | งบการเงินรวม |                      |              |
|                          | ที่ดิน       | อาคารระหว่างก่อสร้าง | รวม          |
| ราคาทุนของสินทรัพย์      |              |                      |              |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2553   | 2,528,000    | 6,215,877            | 8,743,877    |
| เพิ่มขึ้น                | -            | 5,844,849            | 5,844,849    |
| โอนออก                   | -            | (90,027)             | (90,027)     |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 | 2,528,000    | 11,970,699           | 14,498,699   |
| เพิ่มขึ้น                | -            | 5,355,321            | 5,355,321    |
| โอนออก                   | (2,528,000)  | (17,326,020)         | (19,854,020) |
| ณ 31 ธันวาคม 2554        | -            | -                    | -            |

บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีโครงการระหว่างก่อสร้างเป็นการก่อสร้างอาคารอพาร์ทเมนต์โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เช่า โดยในระหว่างปี 2554 ได้โอนจัดประเภทเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาตามบัญชี ณ วันที่ก่อสร้างเสร็จ โดยเริ่มคิดค่าเสื่อม ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2554

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อยราคาทุน 15.56 ล้านบาท นำไปค้ำประกันวงเงินกู้ระยะยาวจาก สถาบันการเงิน (หมายเหตุ 20)

## 15. ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า

| การชำระเงินตามสัญญา      | บาท                                 |                   |
|--------------------------|-------------------------------------|-------------------|
|                          | งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ |                   |
|                          | 2554                                | 2553              |
| ค่าเช่า                  | 30,000,000                          | 30,000,000        |
| ค่าโอนสิทธิการเช่า       | 25,000,000                          | 25,000,000        |
| ค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียน | 678,205                             | 528,205           |
| ค่าก่อสร้าง              | 39,491,115                          | -                 |
| <b>รวม</b>               | <b>95,169,320</b>                   | <b>55,528,205</b> |

เมื่อวันที่ 2 กันยายน 2551 บริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงรับโอนสิทธิการเช่าจากบริษัทไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง ในการเช่าที่ดิน ระยะยาวกับมูลนิธิแห่งหนึ่งเป็นระยะเวลา 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 นับตั้งแต่วันที่ จดทะเบียนสิทธิการเช่า โดยสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดจะตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าเมื่อสิ้นสุดอายุของสัญญา นอกจากนี้ บริษัทจะต้องจ่ายเงินค่าผลประโยชน์ตอบแทนในอัตราร้อยละ 20 ของกำไรสุทธิหลังจากหักค่าใช้จ่ายทั้งหมดของโครงการนี้แล้ว ให้แก่ผู้โอนสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวข้างต้น และบริษัทจะต้องจ่ายเงินค่าโอนสิทธิการเช่าจำนวน 25 ล้านบาท บริษัทได้จดทะเบียนสิทธิการเช่ากับมูลนิธิดังกล่าวเมื่อวันที่ 11 กันยายน 2552 และชำระเงินค่าโอนสิทธิการเช่าดังกล่าวแล้ว

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 ซึ่งจ่ายค่าเช่าเดือนละ 50,000 บาท (เริ่มตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ 2555 ถึงเดือนกันยายน 2584) และจำนวน 100,000 บาท (ตั้งแต่เดือนตุลาคม 2584 ถึงเดือนมกราคม 2605) บริษัทได้จดทะเบียนสิทธิการเช่าใหม่แล้วเมื่อวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2555 และบริษัทได้จ้างองสิทธิการเช่าดังกล่าวกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งมีวงเงินสินเชื่อ 372 ล้านบาท

บริษัทมีวัตถุประสงค์เช่าที่ดินดังกล่าวเพื่อก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินเพื่อให้เช่าช่วงหรือหาประโยชน์ในทางธุรกิจการค้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทอยู่ระหว่างการก่อสร้าง โดยคาดว่าจะเริ่มเปิดดำเนินการในปี 2555 และเริ่มทยอยตัดค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าตามวิธีเส้นตรง เมื่อเริ่มดำเนินการ

วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553

## 16. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 ประกอบด้วย:

|                        | บาท               |                   |                      |                   |
|------------------------|-------------------|-------------------|----------------------|-------------------|
|                        | งบการเงินรวม      |                   | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                   |
|                        | 2554              | 2553              | 2554                 | 2553              |
| เงินมัดจำและเงินประกัน | 10,334,878        | 11,983,433        | 9,208,813            | 11,177,233        |
| ลูกหนี้กรมสรรพากร      | 5,987,472         | 5,486,200         | 5,987,472            | 5,486,200         |
| อื่นๆ                  | 8,899,605         | 11,822,360        | 8,473,089            | 8,447,355         |
| <b>รวม</b>             | <b>25,221,955</b> | <b>29,291,993</b> | <b>23,669,374</b>    | <b>25,110,788</b> |

## 17. เจ้าหนี้และตั๋วเงินจ่ายการค้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 ประกอบด้วย:

|                     | บาท               |                   |                      |                   |
|---------------------|-------------------|-------------------|----------------------|-------------------|
|                     | งบการเงินรวม      |                   | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                   |
|                     | 2554              | 2553              | 2554                 | 2553              |
| เจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง | 54,590,291        | 84,365,687        | 46,999,371           | 57,888,119        |
| ตั๋วเงินจ่ายการค้า  | 18,657,763        | 15,161,639        | 17,856,496           | 9,368,980         |
| <b>รวม</b>          | <b>73,248,054</b> | <b>99,527,326</b> | <b>64,855,867</b>    | <b>67,257,099</b> |

## 18. ตั๋วสัญญาใช้เงินระยะสั้นแก่สถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 ประกอบด้วย:

|                               | บาท                                 |                    |
|-------------------------------|-------------------------------------|--------------------|
|                               | งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ |                    |
|                               | 2554                                | 2553               |
| ตั๋วสัญญาใช้เงิน - ค่าที่ดิน* | 143,520,000                         | 100,000,000        |
| ตั๋วแลกเงิน **                | 150,000,000                         | 100,000,000        |
| หัก ดอกเบี้ยคิดลด             | (4,081,413)                         | (944,112)          |
| <b>รวม</b>                    | <b>289,438,587</b>                  | <b>199,055,888</b> |





\* ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทได้ออกตั๋วสัญญาใช้เงิน 5 ฉบับ และตั๋วสัญญาใช้เงินอาวัลโดยสถาบันการเงินแห่งหนึ่งจำนวน 1 ฉบับ จำนวนเงิน 143.52 ล้านบาท โดยจะครบกำหนดตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2555 ถึงเดือนกันยายน 2555 อัตราดอกเบี้ย MLR -2% และ 5% ต่อปี เพื่อชำระค่าที่ดิน (วงเงินตั๋วสัญญาใช้เงินคงเหลือ 220 ล้านบาท)

\*\*บริษัทออกตั๋วแลกเงินจำนวน 7 ฉบับ จำนวนเงิน 150 ล้านบาท โดยจะครบกำหนดตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2555 ถึงเดือนสิงหาคม 2555 อัตราคิดลด 4.75-6.00% ต่อปี เพื่อรองรับการขยายธุรกิจและเป็นแหล่งเงินทุนเพื่อดำเนินกิจการของบริษัท

### 19. ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน

ผู้เชี่ยวชาญอิสระรายหนึ่งได้ทำการประเมินภาระหนี้สินที่ต้องจ่ายสำหรับผลประโยชน์ระยะยาวอื่นๆ ของพนักงาน โดยใช้วิธีการ Projected unit credit ซึ่งบริษัทได้ตั้งสำรองผลประโยชน์ระยะยาวอื่นๆ ของพนักงาน ดังนี้

|                         | บาท          |                      |
|-------------------------|--------------|----------------------|
|                         | งบการเงินรวม | งบการเงินเฉพาะกิจการ |
|                         | 2554         | 2554                 |
| ผลประโยชน์พนักงานต้นปี  | 4,394,907    | 3,866,661            |
| บวก จำนวนที่รับรู้      | 1,184,049    | 897,993              |
| ผลประโยชน์พนักงานปลายปี | 5,578,956    | 4,764,654            |

|  | บาท          |                      |
|--|--------------|----------------------|
|  | งบการเงินรวม | งบการเงินเฉพาะกิจการ |
|  | 2554         | 2554                 |
| มูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันที่ไม่ได้จัดให้มีกองทุน | 5,578,956    | 4,764,654            |
| จำนวนที่ควรรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนตามรายงานของ      |              |                      |
| นักคณิตศาสตร์ประกันภัยมีดังนี้                     |              |                      |
| ต้นทุนบริการปัจจุบัน                               | 1,008,256    | 743,327              |
| ดอกเบี้ยของภาระผูกพัน                              | 175,793      | 154,666              |
| จำนวนที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน                       | 1,184,049    | 897,993              |

สมมติฐานตามเกณฑ์คณิตศาสตร์ประกันภัย (Actuarial basis)

|                                       | งบการเงินรวม    | งบการเงินเฉพาะกิจการ |
|---------------------------------------|-----------------|----------------------|
|                                       | 31 ธันวาคม 2554 | 31 ธันวาคม 2554      |
| อัตราคิดลด (ร้อยละ)                   | 4               | 4                    |
| อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต (ร้อยละ) | 2 - 6           | 2 - 6                |
| อายุครบเกษียณ (ปี)                    | 60              | 60                   |

วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553

## 20. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 ประกอบด้วย:

ส่วนที่แสดงภายใต้หนี้สินหมุนเวียน

|  | วงเงิน<br>(ล้านบาท) | บาท                |                    |                      |                    |
|--|---------------------|--------------------|--------------------|----------------------|--------------------|
|  |                     | งบการเงินรวม       |                    | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                    |
|  |                     | 2554               | 2553               | 2554                 | 2553               |
| เงินกู้ยืมระยะยาว จากสถาบันการเงิน           |                     |                    |                    |                      |                    |
| ค่าที่ดิน                                    | 413.60              | 283,610,000        | 443,720,000        | 33,610,000           | 162,200,000        |
| ค่าก่อสร้างและค่าพัฒนาสาธารณูปโภค<br>โครงการ | 315.30              | 91,758,000         | 186,711,805        | 91,758,000           | 146,711,805        |
| <b>รวม</b>                                   | <b>728.90</b>       | <b>375,368,000</b> | <b>630,431,805</b> | <b>125,368,000</b>   | <b>308,911,805</b> |

รายการเคลื่อนไหว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 มีดังนี้

|  | บาท                |                    |                      |                    |
|--|--------------------|--------------------|----------------------|--------------------|
|  | งบการเงินรวม       |                    |                      |                    |
|  | 1 มกราคม 2554      | เพิ่มขึ้น          | ลดลง                 | 31 ธันวาคม 2554    |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน              |                    |                    |                      |                    |
| - ค่าที่ดิน                                    | 443,720,000        | 33,600,000         | (193,710,000)        | 283,610,000        |
| - ค่าก่อสร้างและค่าพัฒนา<br>สาธารณูปโภคโครงการ | 186,711,805        | 281,148,333        | (376,102,138)        | 91,758,000         |
| <b>รวม</b>                                     | <b>630,431,805</b> | <b>314,748,333</b> | <b>(569,812,138)</b> | <b>375,368,000</b> |

|  | บาท                |                    |                      |                    |
|--|--------------------|--------------------|----------------------|--------------------|
|  | งบการเงินรวม       |                    |                      |                    |
|  | 1 มกราคม 2554      | เพิ่มขึ้น          | ลดลง                 | 31 ธันวาคม 2554    |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน              |                    |                    |                      |                    |
| - ค่าที่ดิน                                    | 162,200,000        | 33,600,000         | (162,190,000)        | 33,610,000         |
| - ค่าก่อสร้างและค่าพัฒนา<br>สาธารณูปโภคโครงการ | 146,711,805        | 176,268,333        | (231,222,138)        | 91,758,000         |
| <b>รวม</b>                                     | <b>308,911,805</b> | <b>209,868,333</b> | <b>(393,412,138)</b> | <b>125,368,000</b> |



ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทมีวงเงินกู้ยืมกับธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง เงื่อนไขการจ่ายชำระดังนี้

1. วงเงินกู้ยืม จำนวน 30.00 ล้านบาท

- ค่าที่ดิน คิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ MLR-2 ต่อปี จ่ายชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นเดือน เงินต้นผ่อนชำระคืนภายในกำหนดเวลา 18 เดือน นับจากวันเบิกเงินกู้งวดแรก ค่าประกันโดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (หมายเหตุ 11)

2. วงเงินกู้ยืม จำนวน 168.90 ล้านบาท

- ค่าที่ดินและค่าก่อสร้าง เงินต้นผ่อนชำระคืนให้เสร็จสิ้นภายใน 30 เดือน นับตั้งแต่วันที่ลงนามในสัญญากู้เงิน โดยคิดดอกเบี้ยดังนี้

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| ปีที่ 1                       | คิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ MLR-1 ต่อปี    |
| ปีที่ 2                       | คิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ MLR-0.50 ต่อปี |
| ปีที่ 3 จนถึงสิ้นสุดอายุสัญญา | คิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ MLR ต่อปี      |

เงินกู้ยืมดังกล่าวค่าประกันโดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (หมายเหตุ 8)

3. วงเงินกู้ยืม จำนวน 180.00 ล้านบาท

- ค่าก่อสร้าง คิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ MLR - 1.75 ต่อปี จ่ายชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นเดือน เงินต้นผ่อนชำระคืนภายในเดือนมิถุนายน 2555 ค่าประกันโดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (หมายเหตุ 8)

### บริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทย่อยสองแห่งมีวงเงินกู้ยืมกับธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง ดังนี้

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

เงินกู้ยืมดังกล่าวค่าประกันโดยที่ดินโครงการ (หมายเหตุ 8) และบริษัทใหญ่

เนื่องจากข้อกำหนดการชำระคืนเงินกู้เป็นไปตามสัดส่วนของการขายอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นบริษัทจึงแสดงเงินกู้ยืมระยะยาวไว้ภายใต้หนี้สินหมุนเวียนทั้งจำนวน

# หมายเหตุประกอบงบการเงิน



วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553

ส่วนที่แสดงภายใต้หนี้สินไม่หมุนเวียน

|  | วงเงิน<br>(ล้านบาท) | บาท          |              |                      |            |
|--|---------------------|--------------|--------------|----------------------|------------|
|  |                     | งบการเงินรวม |              | งบการเงินเฉพาะกิจการ |            |
|  |                     | 2554         | 2553         | 2554                 | 2553       |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน        |                     |              |              |                      |            |
| ค่าที่ดิน                                | 140                 | 104,448,896  | 159,565,155  | -                    | 40,000,000 |
| ค่าก่อสร้างและค่าพัฒนาสาธารณูปโภคโครงการ | 180                 | 9,740,100    | -            | 9,740,100            | -          |
| รวม                                      |                     | 114,188,996  | 159,565,155  | 9,740,100            | 40,000,000 |
| ส่วนที่ถึงกำหนดชำระในปี                  | -                   | (15,988,566) | (15,116,455) | -                    | -          |
| สุทธิ                                    | 320                 | 98,200,430   | 144,448,700  | 9,740,100            | 40,000,000 |

รายการเคลื่อนไหว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 มีดังนี้

|  | บาท           |            |              |                 |
|--|---------------|------------|--------------|-----------------|
|  | งบการเงินรวม  |            |              |                 |
|  | 1 มกราคม 2554 | เพิ่มขึ้น  | ลดลง         | 31 ธันวาคม 2554 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน          |               |            |              |                 |
| - ค่าที่ดิน                                | 159,565,155   | -          | (55,116,259) | 104,448,896     |
| - ค่าก่อสร้างและค่าพัฒนาสาธารณูปโภคโครงการ | -             | 20,873,000 | (11,132,900) | 9,740,100       |
| รวม  | 159,565,155   | 20,873,000 | (66,249,159) | 114,188,996     |

|  | บาท           |            |              |                 |
|--|---------------|------------|--------------|-----------------|
|  | งบการเงินรวม  |            |              |                 |
|  | 1 มกราคม 2554 | เพิ่มขึ้น  | ลดลง         | 31 ธันวาคม 2554 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน          |               |            |              |                 |
| ค่าที่ดิน                                  | 40,000,000    | -          | (40,000,000) | -               |
| - ค่าก่อสร้างและค่าพัฒนาสาธารณูปโภคโครงการ | -             | 20,873,000 | (11,132,900) | 9,740,100       |
| รวม  | 40,000,000    | 20,873,000 | (51,132,900) | 9,740,100       |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทมีวงเงินกู้ยืมกับธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง เงื่อนไขการจ่ายชำระดังนี้

1. วงเงินกู้ยืมจำนวน 180.00 ล้านบาท

- ค่าก่อสร้างและสาธารณูปโภค คิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ MLR ต่อปี จ่ายชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นเดือน ระยะเวลาจ่ายชำระคืน 42 เดือน นับจากวันเบิกเงินกู้ครั้งแรก กำหนดชำระคืนเงินต้นงวดแรกในวันครบกำหนดระยะเวลา 25 เดือน เงินกูยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (หมายเหตุ 8)



### บริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีเงินกู้ยืมกับธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง เงื่อนไขการจ่ายชำระดังนี้

1. วงเงินกู้ยืม จำนวน 140 ล้านบาท

ชำระคืนเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยเป็นรายเดือน เดือนละไม่น้อยกว่า 1,226,000 บาท กำหนดชำระคืนให้เสร็จสิ้นภายในกำหนดเวลา 120 เดือน นับแต่เดือนที่ได้เบิกเงินกู้งวดแรกเป็นต้นไป โดยคิดดอกเบี้ยดังนี้

ปีที่ 1 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2557 คิดดอกเบี้ยในอัตราคงที่ร้อยละ 5 ต่อปี

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2558 เป็นต้นไป คิดดอกเบี้ยในอัตรา MLR บวกร้อยละ 0.50 ต่อปี

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจำนวน 1 โฉนด ราคาทุน 200 ล้านบาท (หมายเหตุ 13) และค้ำประกันโดยกรรมการของบริษัทใหญ่และบริษัทใหญ่

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 บริษัทและบริษัทย่อยคงเหลือจำนวนเงินที่ยังไม่ได้เบิกใช้ของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินดังนี้

|                              | ล้านบาท      |       |                      |      |
|------------------------------|--------------|-------|----------------------|------|
|                              | งบการเงินรวม |       | งบการเงินเฉพาะกิจการ |      |
|                              | 2554         | 2553  | 2554                 | 2553 |
| วงเงินกู้ยืมที่ยังไม่เบิกใช้ | 2,460        | 1,324 | 1,938                | 684  |

## 21. เงินปันผลจ่าย

### ปี 2554

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 6/2554 เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2554 อนุมัติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลปี 2554 จากกำไรสุทธิส่วนที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนแก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 0.022 บาท และจากกำไรสุทธิในส่วนที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนแก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 0.107 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 87.08 ล้านบาท และบริษัทได้จ่ายเงินปันผลดังกล่าวแล้วเมื่อวันที่ 9 กันยายน 2554

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2554 เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2554 อนุมัติให้จ่ายเงินปันผลประจำปี 2553 โดยได้รับอนุมัติในที่ประชุมผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2554 เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2554 ในอัตราหุ้นละ 0.18768 บาท จำนวน 675 ล้านหุ้น รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 126.68 ล้านบาท บริษัทได้มีการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลแล้วในอัตราหุ้นละ 0.08522 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 57.52 ล้านบาท เมื่อวันที่ 10 กันยายน 2553 คงเหลือจ่ายเงินปันผลในอัตราหุ้นละ 0.10246 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 69.16 ล้านบาท บริษัทได้จ่ายเงินปันผลดังกล่าวแล้ว เมื่อวันที่ 26 พฤษภาคม 2554

### ปี 2553

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

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

## 22. สำรองตามกฎหมาย

เพื่อให้เป็นไปตามมาตรา 1202 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บริษัทต้องจัดสมทบทุนสำรองไม่ น้อยกว่าร้อยละ 5 ของจำนวนผลกำไร ซึ่งบริษัททำมาหาได้ทุกราวที่จ่ายเงินปันผลจนกว่าทุนสำรองนั้นจะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนทุนของบริษัท สำรองดังกล่าวจะนำไปจ่ายเงินปันผลไม่ได้

## 23. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายตามลักษณะที่สำคัญ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 ได้แก่

|   | บาท           |               |                      |               |
|---|---------------|---------------|----------------------|---------------|
|   | งบการเงินรวม  |               | งบการเงินเฉพาะกิจการ |               |
|   | 2554          | 2553          | 2554                 | 2553          |
| การเปลี่ยนแปลงในสินค้าสำเร็จรูป และงานระหว่างทำ | (92,534,238)  | (686,001,432) | 399,328,854          | (610,313,276) |
| ต้นทุนที่ดิน ค่าก่อสร้างและพัฒนาสาธารณูปโภค     | 1,233,751,738 | 1,494,953,095 | 568,055,555          | 1,303,862,354 |
| เงินเดือนและค่าแรงและผลประโยชน์อื่นของพนักงาน   | 99,887,895    | 60,371,350    | 71,126,605           | 42,226,605    |
| ค่าเสื่อมราคา                                   | 22,607,883    | 20,480,549    | 7,204,785            | 5,246,289     |
| ค่าโฆษณาส่งเสริมการขาย                          | 165,660,049   | 45,316,314    | 134,439,232          | 51,989,278    |
| ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมโอน            | 87,235,931    | -             | 70,960,192           | 31,116,264    |

## 24. ภาษีเงินได้นิติบุคคล

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 ภาษีเงินได้นิติบุคคลคำนวณขึ้นจากกำไรของบริษัทหรือบริษัทย่อยหลังจากบวกกลับด้วยค่าใช้จ่ายและรายการสำรองซึ่งยังไม่สามารถถือเป็นรายจ่ายในการคำนวณภาษีและหักด้วยผลขาดทุนทางภาษียกมาจากปีก่อน (ถ้ามี)

## 25. กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นคำนวณโดยการหารกำไรสุทธิสำหรับปีด้วยจำนวนตัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปี โดยคำนวณได้ดังนี้

|  | บาท          |             |                      |             |
|--|--------------|-------------|----------------------|-------------|
|  | งบการเงินรวม |             | งบการเงินเฉพาะกิจการ |             |
|  | 2554         | 2553        | 2554                 | 2553        |
| กำไรสุทธิสำหรับปี (บาท)                | 418,198,931  | 323,600,233 | 336,281,893          | 249,090,876 |
| จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น) | 675,000,000  | 675,000,000 | 675,000,000          | 675,000,000 |
| กำไรต่อหุ้น (บาทต่อหุ้น)               | 0.62         | 0.47        | 0.50                 | 0.37        |

## 26. สิทธิประโยชน์จากการส่งเสริมการลงทุน

บริษัทและบริษัทย่อยได้รับการส่งเสริมการลงทุนตามพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ.2520 สำหรับการประกอบกิจการที่อยู่อาศัย สำหรับ ผู้มีรายได้ไม่น้อยหรือรายได้ปานกลาง จำนวน 9 บัตร 4 บัตร ตามลำดับ (พื้นที่ใช้สอยต่อหน่วยของที่อยู่อาศัยจะต้องมีขนาดไม่ต่ำกว่า 28 ตารางเมตรและมูลค่าซื้อขาย ตามสัญญาไม่เกิน 1,000,000 บาท) สิทธิพิเศษที่สำคัญ ได้แก่ การได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นเวลา 5 ปี นับแต่วันที่เริ่มมีรายได้จากการประกอบกิจการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน สิทธิพิเศษนี้จะสิ้นสุดในระยะเวลาต่าง ๆ กันตั้งแต่วันที่ 7 ตุลาคม 2552 จนถึงวันที่ 2 ธันวาคม 2559

เนื่องจากเป็นกิจการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน บริษัทและบริษัทย่อยจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามที่ระบุไว้ในบัตรส่งเสริมการลงทุน

# หมายเหตุประกอบงบการเงิน



วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553

รายได้แยกตามประเภทกิจการที่ได้รับส่งเสริมการลงทุนและกิจการที่ไม่ได้รับส่งเสริมการลงทุน

(หน่วย: บาท)

|  | งบการเงินรวม                          |                                    |               |
|--|---------------------------------------|------------------------------------|---------------|
|  | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 |                                    |               |
|  | กิจการที่ได้รับ ส่งเสริมการลงทุน      | กิจการที่ไม่ได้รับส่งเสริมการลงทุน | รวม           |
| รายได้จากการขาย                        | 365,783,087                           | 1,781,060,676                      | 2,146,843,763 |
| ต้นทุนขาย                              | 202,078,333                           | 1,019,775,664                      | 1,221,853,997 |
| กำไรขั้นต้น                            | 163,704,754                           | 761,285,012                        | 924,989,766   |
| รายได้อื่น                             | 714,171                               | 39,685,341                         | 40,399,512    |
| กำไรก่อนค่าใช้จ่าย                     | 164,418,925                           | 800,970,353                        | 965,389,278   |
| ค่าใช้จ่ายในการขาย                     | 29,452,382                            | 241,556,784                        | 271,009,166   |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร                  | 8,705,745                             | 137,227,509                        | 145,933,254   |
| ค่าตอบแทนผู้บริหาร                     | -                                     | 10,176,086                         | 10,176,086    |
| รวมค่าใช้จ่าย                          | 38,158,127                            | 388,960,379                        | 427,118,506   |
| กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้ | 126,260,798                           | 412,009,974                        | 538,270,772   |
| ต้นทุนทางการเงิน                       | 100,359                               | 22,187,954                         | 22,288,313    |
| กำไรก่อนภาษีเงินได้                    | 126,160,439                           | 389,822,020                        | 515,982,459   |
| ภาษีเงินได้                            | -                                     | 96,363,584                         | 96,363,584    |
| กำไรสำหรับปี                           | 126,160,439                           | 293,458,436                        | 419,618,875   |
| รายได้จากการขาย                        | 313,214,987                           | 1,407,037,839                      | 1,720,252,826 |
| ต้นทุนขาย                              | 173,507,838                           | 804,973,693                        | 978,481,531   |
| กำไรขั้นต้น                            | 139,707,149                           | 602,064,146                        | 741,771,295   |
| รายได้อื่น                             | 700,516                               | 16,219,922                         | 16,920,438    |
| กำไรก่อนค่าใช้จ่าย                     | 140,407,665                           | 618,284,068                        | 758,691,733   |
| ค่าใช้จ่ายในการขาย                     | 21,913,602                            | 199,929,040                        | 221,842,642   |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร                  | 7,658,799                             | 91,219,794                         | 98,878,593    |
| ค่าตอบแทนผู้บริหาร                     | -                                     | 9,743,426                          | 9,743,426     |
| รวมค่าใช้จ่าย                          | 29,572,401                            | 300,892,260                        | 330,464,661   |
| กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้ | 110,835,264                           | 317,391,808                        | 428,227,072   |
| ต้นทุนทางการเงิน                       | 97,643                                | 16,161,718                         | 16,259,361    |
| กำไรก่อนภาษีเงินได้                    | 110,737,621                           | 301,230,090                        | 411,967,711   |
| ภาษีเงินได้                            | -                                     | 75,685,818                         | 75,685,818    |
| กำไรสำหรับปี                           | 110,737,621                           | 225,544,272                        | 336,281,893   |



## 27. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

บริษัทดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยดำเนินธุรกิจในส่วนภูมิภาคเดียวคือในประเทศไทย จึงไม่ได้มีการเสนอข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงานในงบการเงินนี้

## 28. การเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน

### 28.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

บริษัทมีความเสี่ยงอันเกี่ยวเนื่องกับการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย ซึ่งบริษัทจะพิจารณาใช้เครื่องมือทางการเงินที่เหมาะสมอย่างไรก็ตามบริษัทไม่มีนโยบายที่จะถือหรือออกเครื่องมือทางการเงินเพื่อการเก็งกำไรหรือเพื่อการค้า

### 28.2 ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยเกิดจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยในอนาคต ซึ่งจะมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดของบริษัท ความเสี่ยงของบริษัทเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยซึ่งเกี่ยวเนื่องกับเงินฝากธนาคารและเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและจากสถาบันการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามอัตราตลาดอย่างไรก็ดี บริษัทไม่ได้ใช้เครื่องมือทางการเงินใดๆ เพื่อป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว

### 28.3 มูลค่ายุติธรรม

เนื่องจากสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่จัดอยู่ในประเภทระยะสั้น บริษัทจึงเชื่อว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินดังกล่าวแสดงมูลค่าไม่แตกต่างจากมูลค่ายุติธรรมอย่างมีสาระสำคัญ

## 29. หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นภายหลังและภาระผูกพัน

### 29.1 ภาระผูกพันและหนังสือค้ำประกันธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นภายหลังและภาระผูกพันกับสถาบันการเงิน ดังนี้

29.1.1 บริษัทมีวงเงินเบิกเกินบัญชี จำนวน 27 ล้านบาท จดจำนองที่ดินโครงการเป็นประกัน

29.1.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทมีภาระผูกพันกับธนาคารพาณิชย์ในการออกหนังสือค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า, สาธารณูปโภค และอื่นๆ เป็นจำนวนเงิน 24.57 ล้านบาท ซึ่งค้ำประกันโดยบัญชีเงินฝากธนาคารกรรมสิทธิ์ของบริษัทและที่ดินโครงการ

29.1.3 ภาระผูกพันในที่ดินที่ถูกครอบครองปรปักษ์

บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ซื้อที่ดินที่ถูกครอบครองปรปักษ์บางส่วน (282 ตารางวา) คิดเป็นจำนวนเงินเฉพาะส่วนที่ถูกครอบครองโดยปรปักษ์ 2.03 ล้านบาท และแสดงไว้เป็นส่วนหนึ่งของ “สินค้าคงเหลือ” โดยที่ดินดังกล่าวซื้อมาโดยการประมูลที่ดินการซื้อขายรวมทั้งสิ้น 10 โฉนด (23 ไร่ 2 งาน 44 ตารางวา) บริษัทย่อยจะได้รับประโยชน์ค้ำค่าจากการซื้อที่ดินดังกล่าวทั้งหมดรวมกันซึ่งราคาทุนของที่ดินดังกล่าวมีมูลค่าต่ำกว่าราคาประเมินตามวิธีราคาตลาดโดยผู้ประเมินอิสระ อย่างไรก็ตาม บริษัทย่อยมีภาระผูกพันจากการขับไล่ผู้บุกรุกและรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินดังกล่าว

ในไตรมาสที่ 2 ปี 2554 บริษัทได้ทำสัญญาประนีประนอมยอมความตกลงชำระค่ารื้อถอนรวม 4 โฉนด มูลค่าทั้งสิ้น 1 ล้านบาท โดยบริษัทได้จ่ายชำระแล้วจำนวน 0.75 ล้านบาท

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

29.1.5 บริษัท เอส.เอ็น.แอสเซต ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด มีการระงับจากการนำที่ดินโครงการ (บางส่วน) ราคาทุน 47.36 ล้านบาทที่ดินรอพัฒนา (พร้อมสิ่งปลูกสร้าง) ราคาทุน 200 ล้านบาท และกรรมการของบริษัทค้าประกันวงเงิน สิ้นเชื้อกับธนาคารพาณิชย์ 2 แห่ง ดังนี้

วงเงินเบิกเกินบัญชี 5.00 ล้านบาท

วงเงินกู้ยืมระยะยาว 18.00 ล้านบาท

วงเงินกู้ค้ำประกัน 5.00 ล้านบาท

29.1.6 สัญญาว่าจ้างก่อสร้าง

บริษัทมีการระงับที่ต้องจ่ายค่าจ้างผู้รับเหมาภายใต้สัญญาจ้างรวมเป็นจำนวนเงิน 138.45 ล้านบาท และบริษัทย่อยสองแห่งมีการระงับที่ต้องจ่ายค่าจ้างผู้รับเหมาภายใต้สัญญาจ้างเป็นจำนวนเงินรวม 0.15 ล้านบาท

29.1.7 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีการระงับจากการทำสัญญาจ้างออกแบบตกแต่งจัดทำพร้อมติดตั้งเฟอร์นิเจอร์และวัสดุตกแต่งภายในห้องชุดจำนวน 13.81 ล้านบาท

## 29.2 การค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการค้ำประกันสินเชื่อกับสถาบันการเงินระหว่างกัน (หมายเหตุ 5.18) ดังนี้

| ผู้ค้ำประกัน                            | ผู้ถูกค้ำประกัน                              | วงเงิน (ล้านบาท) |
|---|--|------------------|
| บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) | บริษัท เอส.เอ็น. แอสเซต ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด | 248              |
| บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) | บริษัท วิคตอรี แอสเซต แมเนจเม้นท์ จำกัด      | 113              |
| บริษัท วิคตอรี แอสเซต แมเนจเม้นท์ จำกัด | บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)      | 70               |

## 29.3 ลักษณะยาว

29.3.1 บริษัทได้ว่าจ้างที่ปรึกษาบริหารพัฒนาโครงการ และตัวแทนขายพื้นที่เข้ากับบริษัทไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง 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 |             |   |

29.3.2 บริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ได้ทำสัญญาเช่าที่ดิน เพื่อประกอบธุรกิจให้เช่าทำเดินเทรด มีอายุสัญญา 20 ปี เริ่มตั้งแต่ วันที่ 28 ธันวาคม 2544 อัตราค่าเช่าปีละ 240,000 บาท มูลค่าคงเหลือตามสัญญา 2.40 ล้านบาท

29.3.3 เมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2554 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้เปลี่ยนแปลงสัญญาว่าจ้างตัวแทนขายกับบุคคลธรรมดาคนหนึ่ง (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 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายภายใต้สัญญาดังกล่าวอีกประมาณ 2.96 ล้านบาท

29.3.4 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำสัญญาจ้างควบคุมงานภายในโครงการ เมื่อวันที่ 1 สิงหาคม 2550 กับบุคคลธรรมดาคนหนึ่ง (ไม่เกี่ยวข้องกัน) โดยตกลงจ่ายค่าตอบแทน อัตราเดือนละ 15,000 บาท จนจบโครงการ

## 29.4 ลักษณะที่สำคัญอื่นๆ

29.4.1 เมื่อวันที่ 5 เมษายน 2553 บริษัทได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกันโดยการประมูลในศาลล้มละลายในราคา 41.92 ล้านบาท และ 2.55 ล้านบาท ปัจจุบันบริษัทยังไม่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ และอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลล้มละลายให้ขยายระยะเวลาการจ่ายชำระ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทได้จ่ายเงินมัดจำแล้วจำนวน 1.05 ล้านบาท)

29.4.2 เมื่อวันที่ 15 มิถุนายน 2554 บริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงจะซื้อจะขายหุ้นกับผู้ถือหุ้นของบริษัทที่ เทรเซอร์รี โฮลดิ้ง จำกัด จำนวน 40,000 หุ้น ในราคา 590 ล้านบาท และตกลงจ่ายชำระเป็นเงินสดจำนวน 100 ล้านบาท และออกตั๋วสัญญาใช้เงินแก่ผู้ถือหุ้นเดิมไม่มีดอกเบี้ย โดยราคาดังกล่าวได้รับอนุมัติในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น เมื่อวันที่ 27 ธันวาคม 2554 (ดูหมายเหตุ 30.2) จำนวนเงิน 490 ล้านบาท

## 29.5 คดีความที่ถูกฟ้องร้อง

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

## 30. การลงทุนที่สำคัญ

30.1 ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น เมื่อวันที่ 30 สิงหาคม 2551 ได้อนุมัติให้บริษัทลงทุนซื้อหุ้นในบริษัท ศิริรินทร์การณิศ จำกัด ในราคา 300 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม บริษัทได้ระงับการลงทุนในบริษัทดังกล่าว

30.2 ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น เมื่อวันที่ 27 ธันวาคม 2554 ได้อนุมัติให้บริษัทลงทุนซื้อหุ้นสามัญของ บริษัทที.ที.เอสซีเอสดี จำกัด (บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน)

### การชำระเงินค่าซื้อหุ้น

ในเดือนมกราคม 2555 บริษัทชำระค่าหุ้น เป็นเช็คเช็คเงินสดจ่ายผู้ถือหุ้นเดิมจำนวนเงิน 100 ล้านบาท และออกตั๋วสัญญาใช้เงินแก่ผู้ถือหุ้นเดิม จำนวน 4 ฉบับ จำนวนเงิน 490 ล้านบาท ครบกำหนด 5 มกราคม 2557 ไม่คิดดอกเบี้ยระหว่างกันและไม่มีหลักประกัน บริษัทได้รับจดทะเบียนโอนหุ้นกับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 6 มกราคม 2555

## 31. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ของบริษัทและบริษัทย่อยในการบริหารทางการเงิน คือ การดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง และการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 งบการเงินรวมแสดงอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเป็น 0.51:1 (งบการเงินเฉพาะกิจการ: อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเป็น 0.34:1)

## 32. การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชี

### สำหรับงบการเงินรวม

บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทบทวนอายุการใช้งานของอาคารสำนักงานและส่วนปรับปรุงอาคาร จากเดิม 5-30 ปี เป็น 14-52 ปี โดยพิจารณาจากข้อมูลรายงานการประเมินโดยวิศวกรของบริษัท โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2554 เป็นต้นไป

การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชีดังกล่าวข้างต้นมีผลต่อค่าเสื่อมราคาสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 ดังนี้





|                                | เดิม      | ใหม่      |
|--------------------------------|-----------|-----------|
| ค่าเสื่อมราคา                  |           |           |
| - อาคารสำนักงานและส่วนปรับปรุง | 1,082,635 | 629,263   |
| - อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 4,407,158 | 3,574,616 |

## 33. ผลกระทบจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินมาใช้เป็นครั้งแรก

### 33.1 การบัญชีเกี่ยวกับผลประโยชน์พนักงาน

#### สำหรับงบการเงินรวม

กลุ่มบริษัทได้มีการปรับปรุงงบการเงิน จากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบันทึกบัญชีเกี่ยวกับผลประโยชน์พนักงาน กลุ่มบริษัทบันทึกประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงานเพิ่มขึ้นจำนวน 4.37 ล้านบาท โดยปรับปรุงกำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม 2554 ลดลงด้วยจำนวนเท่ากัน

#### สำหรับงบการเงินเฉพาะบริษัท

บริษัทได้มีการปรับปรุงงบการเงิน จากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบันทึกบัญชีเกี่ยวกับผลประโยชน์พนักงาน บริษัทบันทึกประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงานเพิ่มขึ้นจำนวน 3.87 ล้านบาท โดยปรับปรุงกำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม 2554 ลดลงด้วยจำนวนเท่ากัน

### 33.2 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

#### การจัดประเภทใหม่

|                              | งบการเงินรวม (บาท) |               |                   |
|------------------------------|--------------------|---------------|-------------------|
|                              | ปี 2553            |               |                   |
|                              | ก่อนจัดประเภทใหม่  | จัดประเภทใหม่ | หลังจัดประเภทใหม่ |
| งบแสดงฐานะการเงิน            |                    |               |                   |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | -                  | 309,184,231   | 309,184,231       |
| สินทรัพย์เพื่อให้เช่า        | 309,184,231        | (309,184,231) | -                 |

## 34. การจัดประเภทรายการบัญชีใหม่

กลุ่มบริษัทได้มีการจัดประเภทรายการบัญชีบางรายการในงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 ใหม่ เพื่อให้สอดคล้องกับการจัดประเภทรายการบัญชีในปัจจุบัน ซึ่งไม่มีผลกระทบต่อ กำไรสุทธิหรือส่วนของผู้ถือหุ้นตามที่ได้รายงานไปแล้ว

วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553

รายการจัดประเภทที่สำคัญ ได้แก่

|                                | บาท                 |                    |
|--------------------------------|---------------------|--------------------|
|                                | งบการเงินรวม        |                    |
|                                | ตามที่จัดประเภทใหม่ | ตามที่เคยรายงานไว้ |
| งบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 |                     |                    |
| ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า            | 55,528,205          | -                  |
| สิทธิการเช่าที่ดิน             | -                   | 55,528,205         |

## 35. เหตุการณ์ภายหลังวันที่รอบระยะเวลาการรายงาน

35.1 เมื่อวันที่ 10 ตุลาคม 2554 บริษัทได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกันรายหนึ่ง ในราคา 7.56 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 19 มกราคม 2555 บริษัทได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวแล้ว

## 36. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการของบริษัทเมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2555







คือความภูมิใจ

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

524 ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10320  
โทร. 02-541-4642 (20 สาย) แฟกซ์ 02-541-5164 [www.senadevelopment.com](http://www.senadevelopment.com)

SENA DEVELOPMENT PUBLIC COMPANY LIMITED

524 Ratchadapisek Road, Sam Saen Nok, Huaykwang, Bangkok 10320  
Tel. 02-541-4642 (20 Lines) Fax 02-541-5164 [www.senadevelopment.com](http://www.senadevelopment.com)