

# ANNUAL REPORT 2014

รายงานประจำปี 2557



© ส่องสว่าง ชัดเจน

© เปิด-ปิด ตามสถานการณ์



## สารบัญ

1. ข้อมูลสำคัญรายปี	1
2. สารจากประธานกรรมการ	2
3. สารจากประธานกรรมการบริหาร	4
4. รายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ	6
5. รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการในการจัดทำรายงานทางการเงิน	8
6. วิสัยทัศน์ พันธกิจ และคุณค่าขององค์กร	9
7. คณะกรรมการบริษัท	10
8. คณะผู้บริหาร	11
9. ข้อมูลทั่วไป	20
10. จุดเด่นการดำเนินงานในรอบปี 2557	21
11. ลักษณะการประกอบธุรกิจ	25
12. สรุปภาวะเศรษฐกิจและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ปี 2557 และแนวโน้ม ปี 2558	33
13. ปัจจัยความเสี่ยง	34
14. ข้อมูลทางการเงิน	38
15. โครงสร้างการถือหุ้น	39
16. โครงสร้างการจัดการ	41
17. การกำกับดูแลกิจการที่ดี	52
18. ความรับผิดชอบต่อสังคม	68
19. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	71
20. รายการระหว่างกัน	73
21. การวิเคราะห์และค่าอธิบายของฝ่ายจัดการ	99
22. รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	112

# 1. ข้อมูลสำคัญรายปี

(หน่วย : ล้านบาท)

ฐานะการเงิน (ณ วันที่ 31 ธันวาคม)	2557		2556		2555	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
สินทรัพย์รวม	6,709.25	100%	5,640.89	100.0%	4,298.30	100.0%
หนี้สินรวม	3,933.23	58.6%	3,226.11	57.2%	2,061.92	48.0%
ทุนจดทะเบียน	770.57	11.5%	857.71	15.2%	857.71	20.0%
ทุนชำระแล้ว	765.87	11.4%	714.70	12.7%	714.70	16.6%
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนใหญ่	2,763.38	41.2%	2,403.56	42.6%	2,227.44	51.8%
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (บาท/หุ้น)	3.61		3.36		3.12	

ผลการดำเนินงาน (สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม)						
รายได้จากการขายและหรือการให้บริการ	2,739.27	100%	2,038.47	100.0%	1,684.88	100.0%
ต้นทุนขายสินค้าและหรือต้นทุนการให้บริการ	1,620.15	59.1%	1,246.49	61.1%	930.29	55.2%
กำไรขั้นต้น	1,119.12	40.9%	791.98	38.9%	754.59	44.8%
รายได้อื่น	35.25	1.3%	36.49	1.8%	53.89	3.2%
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	563.24	20.3%	433.55	20.9%	398.88	22.9%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนต้นทุนทางการเงิน และภาษีเงินได้	591.13	21.3%	394.92	19.0%	409.60	23.6%
กำไรสุทธิ	434.58	15.7%	269.74	13.0%	296.30	17.0%
กำไรต่อหุ้น (บาท/หุ้น)	0.60*		0.38		0.41	

หมายเหตุ : \* กำไรขาดทุนต่อหุ้นปี 2557 คิดจากจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก 725.92 ล้านหุ้น

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ			
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	40.85	38.85	44.79
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	15.66	13.00	17.04
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	15.73	11.22	13.30
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ร้อยละ)	6.48	4.78	6.89
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	0.91	1.00	1.64
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.42	1.34	0.93
อัตราการจ่ายเงินปันผล (ร้อยละ)	40.00	40.00	40.00

หมายเหตุ : การจ่ายเงินปันผลในปี 2557 จ่ายจากกำไรสุทธิของงบการเงินเฉพาะกิจการ



## 2. สารจากประธานกรรมการ



นายวิเชียร รัตนพิระพงศ์  
ประธานกรรมการบริษัท  
ประธานกรรมการตรวจสอบ  
และกรรมการอิสระ

ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี พ.ศ. 2557 ยังคงชะลอตัวต่อเนื่องจากปี 2556 โดยเฉพาะในช่วงต้นปี 2557 สถานการณ์ทางการเมืองมีความรุนแรงขึ้น ส่งผลให้กิจกรรมการลงทุนและกิจกรรมการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ชะลอตัว โดยเฉพาะตลาดในกรุงเทพฯ ที่ได้รับผลกระทบโดยตรง รวมถึงปัจจัยด้านต้นทุนการดำเนินธุรกิจที่ปรับตัวสูงขึ้น ปัญหาการขาดแคลนแรงงาน การแข่งขันทางธุรกิจที่มีความรุนแรง ตลอดจนสถาบันการเงินมีความระมัดระวังการปล่อยสินเชื่อเพิ่มมากขึ้น

นอกจากนี้ ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในบางพื้นที่กำลังเผชิญกับปัญหาอุปทานส่วนเกิน โดยในปี 2557 อุปทานคงเหลือของทั้งตลาดอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้นจากปี 2556 คิดเป็นร้อยละ 16 โดยมีอุปทานตลาดคอนโดมิเนียมคงเหลือมากที่สุด (เพิ่มขึ้นจากปี 2556 คิดเป็นร้อยละ 24)

อย่างไรก็ตาม ท่ามกลางปัจจัยเสี่ยงหลายประการ แต่ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2557 นี้ ยังพอมีปัจจัยที่สนับสนุนธุรกิจอยู่บ้าง อาทิ ในช่วงครึ่งปีหลังทางการเมืองเริ่มคลี่คลาย อัตราดอกเบี้ยทรงตัว รวมถึงความคืบหน้าในการพัฒนารถไฟฟ้า เป็นต้น

แม้ว่า บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยจะประสบกับปัญหาดังที่กล่าวมา แต่ด้วยประสบการณ์ยาวนานกว่า 30 ปี ประกอบกับประสิทธิภาพของการบริหารจัดการของคณะกรรมการและผู้บริหาร รวมถึงความตั้งใจร่วมมือร่วมใจของพนักงาน ส่งผลให้ในปี 2557 บริษัทฯ ยังคงสามารถรักษาระดับกำไรขั้นต้นได้ที่ร้อยละ 40.85 ยอดขายกว่า 2,500 ล้านบาท และยอดโอนกว่า 2,700 ล้านบาท โดยมียอดขายได้รวม 2,773.67 ล้านบาท อีกทั้ง ยังคงมีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นในอัตราส่วนร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิเช่นเดิม

ในปี 2557 บริษัทฯ ยังคงตระหนักถึงความต้องการของลูกค้าเป็นสำคัญเสมอ ดังนั้นเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้า จึงยังเน้นเติบโตแบบ 360 องศา ซึ่งนอกจากมีการพัฒนาสินค้าให้ตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคแล้ว ยังเน้นการดูแลลูกค้าหลังการขายอย่างดี โดยมีแผนการดูแลลูกค้าในเชิงลึกและครบทุกมิติแบบ 360 องศา เพื่อสร้างมูลค่าสูงสุดให้แก่ลูกค้า ด้วยหลักคิด 4 Cores Value ซึ่งตรงกับสโลแกนบริษัทที่ว่า “**เสนา คือ ความภูมิใจ**” อันประกอบด้วย



1. ความเชื่อมั่นและความน่าเชื่อถือ (Trust)
2. การแบ่งปันความรู้และประสบการณ์ที่ดีให้แก่บุคคลรอบข้าง (Knowledge sharing)
3. ความเข้าใจลูกค้าโดยยึดถือลูกค้าเป็นศูนย์กลางของความคิด (Customer Centric)
4. การมีโอกาสดำเนินการตอบแทนคืนสู่สังคมและดูแลรักษาสังคม (Corporate Social Responsibility หรือ CSR)

สำหรับกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจในปี 2557 บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการวางแผนกระจายความเสี่ยงด้วยโมเดลธุรกิจใหม่ โดยการนำระบบการผลิตแบบ Pre-Cast มาใช้ในการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม เพื่อลดระยะเวลาในการก่อสร้าง และเริ่มต้นธุรกิจพลังงานแสงอาทิตย์กับโครงการพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคา หรือโซลาร์รูฟ (Solar Rooftop) เพื่อเพิ่มความหลากหลายของผลิตภัณฑ์ และเหมาะสมกับสถานะตลาด รวมถึงสร้างผลตอบแทนที่เป็นรายได้สม่ำเสมอ ขณะเดียวกันจะมุ่งเน้นกลยุทธ์ความยืดหยุ่น (Flexibility) เพื่อสอดคล้องกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป ทั้งในด้านเศรษฐกิจและการเมือง ด้วยโปรโมชั่นพิเศษสุดต่างๆ เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้า ภายใต้แนวคิด ความเข้าใจลูกค้าโดยยึดถือลูกค้าเป็นศูนย์กลางของความคิด (Customer Centric) ซึ่งเป็น 1 ใน 4 Cores Value หลักของบริษัท

นอกจากนี้ บริษัทฯ มีความตั้งใจจะสร้างบ้านที่จะลดการใช้พลังงานภายในบ้าน ประหยัดค่าใช้จ่าย และช่วยลดโลกร้อน จึงร่วมกับ ศูนย์นวัตกรรมและเทคโนโลยีทางอาคาร คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ ทำการทดลองจนได้นวัตกรรมใหม่ล่าสุด ที่ทำให้บ้านเย็นอย่างธรรมชาติ ในคอนเซ็ป “Green Smart Design” ภายใต้แนวความคิด การมีโอกาสดำเนินการตอบแทนคืนสู่สังคมและดูแลรักษาสังคม (Corporate Social Responsibility หรือ CSR) ซึ่งเป็นอีก 1 ใน 4 Core Value หลักของบริษัทฯ เช่นเดียวกัน

และอีกหนึ่งความภาคภูมิใจที่บริษัทฯ ตระหนักดีว่า “การสร้างสังคมให้น่าอยู่ คนต้องมีความสุข” โดยคุณธีรวัฒน์ วัฒนคุณาภรณ์ ประธานกรรมการบริหาร และ พศ.ดร.เกษรา วัฒนคุณาภรณ์ กรรมการบริหาร รวมถึงกลุ่มผู้บริหารของเสนาดีเวลลอปเม้นท์ที่ได้ร่วมมือร่วมใจกัน ใช้เวลานอกเหนือจากเวลาทำงานปกติ มาบริหารงาน **“โครงการบ้านร่วมทางฝัน”** เพื่อช่วยเหลือสังคมอย่างต่อเนื่อง ภายใต้แนวคิด “อยู่ เพื่อ ให้” ซึ่งดำเนินการไปแล้ว 3 โครงการ มียอดบริจาคให้โรงพยาบาลของรัฐไปแล้ว รวมทั้งสิ้น 120 ล้านบาท

สุดท้ายนี้ นอกจากการดำเนินธุรกิจเพื่อให้มีผลประกอบการที่ดี รักษามาตรฐานขององค์กร และมีการพัฒนาอย่างต่อเนื่องแล้ว บริษัทฯ ยังยึดมั่นและให้ความสำคัญในการยกระดับการดำเนินธุรกิจให้เติบโตอย่างยั่งยืน และทันต่อการเปลี่ยนแปลงทั้งทางสภาพเศรษฐกิจและสังคม ควบคู่ไปกับการยกระดับความโปร่งใสขององค์กร โดยได้กำหนดนโยบายการต่อต้านการทุจริต (Anti-corruption Policy) เพื่อให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ของบริษัทฯ ปฏิบัติตนเป็นพลเมืองดีของสังคมและประเทศชาติ

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ขอขอบคุณลูกค้า พันมิตร สถาบันการเงิน ผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียทุกท่าน รวมถึงพนักงาน และผู้บริหารของบริษัทฯ ที่มีส่วนร่วมในการผลักดันให้บริษัทฯ ประสบความสำเร็จมาด้วยดีตลอด และขอให้มั่นใจว่าบริษัทฯ จะยึดมั่นพร้อมทั้งกำกับดูแลกิจการให้มีความมั่นคง และเจริญเติบโตอย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างความยั่งยืนในระยะยาว



วิเชียร รัตนพิระพงศ์  
ประธานกรรมการ

### 3. สารจากประธานกรรมการบริหาร



นายธีรวัฒน์ รัญลักษณ์ภาคย์  
ประธานกรรมการบริหาร

นับตั้งแต่เริ่มก่อตั้งบริษัทเมื่อปี 2536 จนถึงปัจจุบัน บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ได้ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มากกว่า 30 ปี ภายใต้วิสัยทัศน์ขององค์กร คือ “บริษัทฯ มีความมุ่งมั่นที่จะเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ตอบสนองความต้องการของลูกค้าในระดับกลาง-ล่างโดยเน้นการพัฒนาสินทรัพย์ให้เกิดความภูมิใจสูงสุดทั้งในด้านคุณค่าของทรัพย์สินและคุณค่าทางจิตใจที่เพิ่มขึ้นแก่ลูกค้าและครอบครัว”

แม้ว่า ในปี 2557 เศรษฐกิจของประเทศไทยต้องเผชิญกับผลกระทบจากปัญหาต่างๆ อาทิ ความผันผวนของสภาพเศรษฐกิจ การขาดแคลนแรงงาน การปรับราคาของวัสดุก่อสร้าง ราคาที่ดินที่สูงขึ้นข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อม ตลอดจนปัญหาการเมือง แต่อย่างไรก็ตามเนื่องจากบริษัทฯ มีแผนการดำเนินธุรกิจที่มีความคล่องตัวและยืดหยุ่น จึงสามารถรองรับปัจจัยความไม่แน่นอนต่างๆ เหล่านั้นได้ ทำให้บริษัทยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้ในปี 2557 บริษัทฯ มีผลการดำเนินงานที่น่าพอใจ โดยสามารถเปิดโครงการต่างๆ ไปแล้วทั้งหมด 4 โครงการ มูลค่า 4,220 ล้านบาท ทำให้รับรู้รายได้รวม 2,774.52 ล้านบาท มีรายได้จากธุรกิจหลักรวม 2,739.27 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยรายได้จากการขาย 2,530.66 ล้านบาท รายได้จากการให้เช่าและบริการพาร์ทเมนต์ 33.97 ล้านบาท รายได้จากการให้เช่าและบริการพื้นที่ 117.12 ล้านบาท และรายได้สนามกอล์ฟ 57.52 ล้านบาท นอกจากนี้บริษัทยังมีรายได้อื่นอีก 35.25 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนที่มีรายได้รวม 2,074.95 ล้านบาท จะเห็นว่ารายได้จากธุรกิจหลักเพิ่มขึ้น 700.80 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 34.38 ซึ่งมีสัดส่วนรายได้จากโครงการแนวราบ ร้อยละ 14 โครงการคอนโดมิเนียม ร้อยละ 78 และธุรกิจเช่า ร้อยละ 8 นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังคงรักษาระดับกำไรขั้นต้นได้ที่ร้อยละ 40.85 และมีกำไรสุทธิ 435.99 ล้านบาท

สำหรับการดำเนินธุรกิจในปี 2557 จะเป็นปีแห่งการจัดระเบียบเพื่อคุณภาพของบริษัทฯ โดยสอดคล้องกับการให้ความสำคัญกับการวางแผนกระจายความเสี่ยงด้วยโมเดลธุรกิจใหม่ และกลยุทธ์ความยืดหยุ่น (Flexibility) ดังนี้

#### “จัดระเบียบ”

สร้างระบบ จัดระเบียบใหม่ให้รัดกุม เพื่อตอบรับการขยายตัวขององค์กรให้เติบโตอย่างมีประสิทธิภาพ วางระบบการทำงาน และการส่งต่อเอกสารให้ถูกต้อง และชัดเจน เพื่อความแม่นยำในการตัดสินใจในการขับเคลื่อนองค์กรไปให้ถูกทิศทาง

#### “ควบคุมคุณภาพ”

ตรวจสอบสินค้าและบริการอย่างละเอียดด้วยความเข้มงวด ให้ตรงตามมาตรฐาน เพื่อให้ลูกค้าเกิดความพึงพอใจสูงสุด

ทั้งนี้ จากความมุ่งมั่นในการยกระดับการดำเนินธุรกิจให้เติบโตอย่างยั่งยืน และทันต่อการเปลี่ยนแปลงทั้งทางสภาพเศรษฐกิจและสังคม ควบคู่ไปกับการยกระดับความโปร่งใสขององค์กร ทำให้บริษัทฯ ได้รับการประเมินคุณภาพการจัดประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปี 2557 (Annual General Shareholders Meeting: AGM) ในระดับ 100 คะแนน จากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย ซึ่งแสดงให้เห็นว่า บริษัทฯ มีบรรษัทภิบาลที่ดี

และในโอกาสนี้กระผมในนามของคณะกรรมการบริหารและพนักงานของบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน) ขอยืนยันว่าเราจะบริหารงานภายใต้หลักธรรมาภิบาลและจรรยาบรรณของผู้ประกอบการด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างเต็มความสามารถต่อไป



ธีรวัฒน์ รัญลักษณ์ภาคย์  
ประธานกรรมการบริหาร  
และกรรมการผู้จัดการ

## 4. รายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ



### เรียน ท่านผู้ถือหุ้น บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

คณะกรรมการตรวจสอบ บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วยกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิที่มีความเป็นอิสระต่อการบริหารงานของบริษัทฯ จำนวน 4 ท่าน โดยมีกรรมการ 2 ใน 4 ท่าน เป็นผู้มีความรู้และประสบการณ์ด้านการบัญชี ดังนี้

1. นายวิเชียร	รัตน์ะพีระพงศ์	ประธานกรรมการตรวจสอบ
2. นายกมล	ธรรมาณิชานท์	กรรมการตรวจสอบ
3. นายปราโมทย์	โชติมงคล	กรรมการตรวจสอบ
4. นางดวงพร	สุจริตานุกูล	กรรมการตรวจสอบ

กรรมการทุกท่านในคณะกรรมการตรวจสอบมีคุณสมบัติตามที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด และมี นางสาวอุสนี ไชยสงโท เป็นเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบฯ ปฏิบัติหน้าที่ตามขอบเขตความรับผิดชอบ ที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทฯ ในการกำกับดูแลการเงินเฉพาะบริษัทและงบการเงินรวมของบริษัทให้มีการปฏิบัติตามมาตรฐานบัญชีที่เหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจ สอบทานให้บริษัทมีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเพียงพอ และได้จัดให้มีระบบการควบคุมภายในและตรวจสอบภายในที่เหมาะสมมีประสิทธิภาพ มีการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์มีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ ให้

ความเห็นในการคัดเลือกและเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของบริษัท รวมทั้งหน้าที่อื่นๆ ตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย พร้อมทั้งให้ความสำคัญกับการปฏิบัติตามจริยธรรมความโปร่งใสและสามารถตรวจสอบได้

ในปี 2557 คณะกรรมการตรวจสอบได้มีการประชุมรวม 6 ครั้ง โดยร่วมกับผู้ตรวจสอบ ผู้สอบบัญชี พร้อมทั้งเชิญคณะกรรมการบริหารเข้าร่วมประชุมตามวาระอันควรเพื่อสอบทานรายงานทางการเงิน แลกเปลี่ยนข้อคิดเห็นและให้ข้อเสนอแนะ ที่เป็นประโยชน์ทั้งด้านการวิเคราะห์ถึงที่มาของข้อมูล ในงบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปี 2557 อย่างเป็นอิสระ และได้มีการรายงานผลการประชุมของคณะกรรมการตรวจสอบต่อคณะกรรมการบริษัททราบทุกครั้งที่มีการประชุม ซึ่งสามารถสรุปเป็นประเด็นสำคัญ ๆ ได้ดังต่อไปนี้



1. สอบทานงบการเงินรายไตรมาส และประจำปี ก่อนที่จะนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัท พิจารณา พร้อมให้คำแนะนำ รวมข้อคิดเห็นที่เป็นประโยชน์เพื่อให้มั่นใจว่า งบการเงินของบริษัทฯ มีความถูกต้องเชื่อถือได้ ทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญอย่างเพียงพอและทันเวลาต่อผู้ใช้งบการเงิน สอดคล้องกับกฎหมายและประกาศต่างๆที่เกี่ยวข้อง กฎเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมไปถึงเป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
2. สอบทานรายงานผลการตรวจสอบของผู้ตรวจสอบภายใน และประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน
3. ติดตามผลการปฏิบัติงานพร้อมทั้งให้คำแนะนำ เพื่อพัฒนางานของผู้ตรวจสอบภายใน
4. พิจารณาแผนการตรวจสอบของผู้ตรวจสอบภายในประจำปี 2557 โดยพิจารณาเป็นรายไตรมาสพร้อมทั้งให้ข้อเสนอแนะและข้อสังเกต
5. พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่างบการเงินเฉพาะบริษัท และงบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อยได้มีการปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป มีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอเหมาะสมกับสภาพธุรกิจ และไม่พบข้อบกพร่องเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เป็นสาระสำคัญ มีการปฏิบัติตามระเบียบข้อกำหนดของทางการทั้งนี้ตั้งอยู่บนพื้นฐานการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ในรอบปีบัญชี 2557 คณะกรรมการตรวจสอบจึงได้เสนอต่อคณะกรรมการบริษัท ให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น ให้แต่งตั้ง นางสาววิมลศรี จงอุดมสมบัติ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 3899 หรือ นางสาวกรรณิการ์ วัฒนาวัฒน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 7305 หรือ นายจิโรจ ศิริโรโรจน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 5113 หรือ นางสาวนงลักษณ์ พัฒนบัณฑิต ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 4713 แห่งบริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ เนื่องจากคณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาว่า ผู้สอบบัญชีทั้ง 4 ท่านนี้มีความเป็นอิสระ และไม่มีความสัมพันธ์ในลักษณะอื่นใดกับบริษัททั้งสิ้น และผู้สอบบัญชีที่เสนอให้แต่งตั้งข้างต้นนั้นได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ให้สอบบัญชีของบริษัทจดทะเบียนได้



(นายวิเชียร รัตนะพีระพงศ์)

ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ



(นายกมล ธรรมาณิชาพันธ์)

กรรมการตรวจสอบ



(นางดวงพร สุจริตานวัต)

กรรมการตรวจสอบ



(นายปราโมทย์ โชติมงคล)

กรรมการตรวจสอบ

## 5. รายงานความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการ ในการจัดทำรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการบริษัทฯ เป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินเฉพาะบริษัทและงบการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปี 2557 งบการเงินดังกล่าวจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป โดยเลือกใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ และใช้ดุลยพินิจอย่างระมัดระวังและประมาณการที่ดีที่สุดในการจัดทำ รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

ในการนี้ คณะกรรมการบริษัทฯ ได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งประกอบด้วยกรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหารเป็น

ผู้ดูแลเกี่ยวกับคุณภาพของรายงานทางการเงินและระบบควบคุมภายในและความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับเรื่องนี้ปรากฏในรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งได้แสดงไว้ในรายงานประจำปีแล้ว

คณะกรรมการมีความเห็นว่าระบบควบคุมภายในของบริษัทฯ โดยรวม อยู่ในระดับที่น่าพอใจ และสามารถสร้างความเชื่อถืออย่างมีเหตุผลต่อความน่าเชื่อถือได้ของงบการเงินเฉพาะบริษัท และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557



นายวิเชียร รัตนะพีระพงศ์  
ประธานกรรมการบริษัท



นายธีรวัฒน์ วัฒนลักษณ์ภาคย์  
ประธานกรรมการบริหาร

## 6. วิสัยทัศน์ พันธกิจ และคุณค่าขององค์กร

### วิสัยทัศน์ขององค์กร :

“บริษัทฯ มีความมุ่งมั่นที่จะเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ตอบสนองความต้องการของลูกค้าในระดับกลาง-ล่างโดยเน้นการพัฒนาสินทรัพย์ให้เกิดความภูมิใจสูงสุดทั้งในด้านคุณค่าของทรัพย์สินและคุณค่าทางจิตใจที่เพิ่มขึ้นแก่ลูกค้าและครอบครัว”

### พันธกิจขององค์กร :

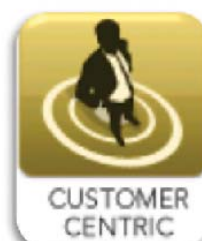
- เน้นพัฒนาโครงการที่ทำให้ลูกค้าเป็นเจ้าของได้ง่ายขึ้นด้วยราคาที่คุ้มค่ากับเงินที่ต้องจ่ายไปและบริการที่ครบวงจร
- เน้นออกแบบโครงการที่ทันกับการเปลี่ยนแปลงตามพฤติกรรมและความต้องการของผู้บริโภค
- เน้นลงทุนในโครงการขนาดกลางสามารถบ่งบอกถึงสถานะและรสนิยมจนก่อให้เกิดเป็นความภูมิใจเมื่อลูกค้าได้เป็นเจ้าของ
- เน้นความเป็นองค์กรแห่งการแบ่งปันความรู้พร้อมจะนำความรู้มาใช้ในการพัฒนาและสร้างความภูมิใจให้กับตนเองและลูกค้า
- เน้นการมีโอกาสดูแลตอบแทนคืนสู่สังคมดูแลรักษาสีเขียวและบริหารงานด้วยความโปร่งใส

### คุณค่าขององค์กร :

ในการพัฒนาสินค้าให้เกิด ความภูมิใจ สูงสุดต่อลูกค้า จำเป็นต้องอาศัยความเข้าใจและความร่วมมือของพนักงานทุกฝ่ายทุกระดับชั้น จึงจำเป็นต้องมีหลักคิดในการทำงานเพื่อให้พนักงานทุกคนมุ่งไปสู่จุดหมายเดียวกัน หลักคิดที่ว่านั้นมีอยู่ 4 ประการด้วยกัน ซึ่งหากเปรียบ เสนา คือ บ้าน หลักคิด 4 ประการที่ว่านั้นก็เปรียบเสมือนกับเสาหลัก 4 ต้นของบ้านหลังนี้ และนั่นคือ 4 Cores Value อันประกอบด้วย

- **Trust** ความเชื่อมั่นและความน่าเชื่อถือ ซึ่งทำให้บริษัทฯ ก้าวข้ามผ่านมาได้ทุกวิกฤต
- **Knowledge Sharing** การแบ่งปันความรู้และประสบการณ์ที่ดีแก่บุคคลรอบข้างที่ผู้ได้รับนอกจากจะได้ประโยชน์แล้ว ผู้ให้ก็มีแต่ความภูมิใจ
- **Customer Centric** ความเข้าใจลูกค้าโดยยึดถือลูกค้าเป็นศูนย์กลางของความคิด
- **CSR** การมีโอกาสดูแลตอบแทนคืนสู่สังคม และดูแลรักษาสีเขียวตลอดมา

## SENA : 4 Core Values



## 7. คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557

คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการ 11 ท่าน



**นายวิเชียร รัตนะพีระพงศ์**

ประธานกรรมการบริษัท

ประธานกรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ



**นายกมล ธรรมาณิชาพันธ์**

กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ



**นายปราโมทย์ โชติมงคล**

กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ



**นางดวงพร สุจริตานูวัต**

กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ



**ศาสตราจารย์ไชยยศ เหมะรัชตะ**

กรรมการและกรรมการอิสระ



**พลตำรวจเอกชिरวิทย์ สุพรรณเภสัช**

กรรมการและกรรมการอิสระ



**นายธีรวัฒน์ รัญลักษณ์ภาคย์**

กรรมการ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร



**นางสาวเบญจลักษณ์ รัญลักษณ์ภาคย์**

กรรมการ



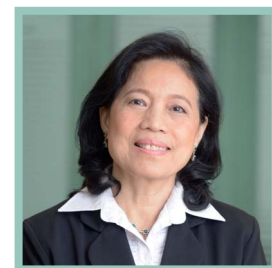
**นางสาวเกสร รัญลักษณ์ภาคย์**

กรรมการ



**นางสาวอุมาพร รัญลักษณ์ภาคย์**

กรรมการ



**นางวีรพร ไชยสิริยะสวัสดิ์**

กรรมการ และเลขานุการบริษัท



## 8. คณะผู้บริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557

มีผู้บริหารจำนวน 5 ท่าน

**นายธีรวัฒน์ วัฒนลักษณ์ภาคย์**  
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร



**นางสาวเบญจลักษณ์ วัฒนลักษณ์ภาคย์**  
รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร



**นางวีรพร ไชยลิริยะสวัสดิ์**  
รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร



**นางสาวเกษรา วัฒนลักษณ์ภาคย์**  
รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร



**นายปฐมพร ตีรณสวัสดิ์**  
ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร



## ประวัติกรรมการบริษัทและกรรมการบริหาร

### นายวิเชียร รัตนะพิระพงศ์

อายุ 73 ปี

#### ตำแหน่งในบริษัท

- ❖ ประธานกรรมการบริษัท
- ❖ ประธานกรรมการตรวจสอบ
- ❖ กรรมการอิสระ

วันที่ดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท : 23 ธันวาคม 2548

สัดส่วนการถือหุ้น (%) : 0.13

ความสัมพันธ์ทางครอบครัว : ไม่มี

#### ระหว่างผู้บริหาร

#### คุณวุฒิทางการศึกษา

- ❖ ปริญญาเอกกิตติมศักดิ์ศึกษาศาสตร์  
มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- ❖ ปริญญาโทรัฐศาสตร์ ศศ.ม. มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- ❖ ปริญญาตรีรัฐศาสตร์ ศศ.บ. มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- ❖ ปริญญาตรีกฎหมาย มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- ❖ ปริญญาตรี น.บ ปริญญาตรี กศบ.  
วิทยาลัยวิชาการศึกษาบางแสน

#### การอบรมเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่กรรมการ

- ❖ Director Accreditation Program (DAP)  
ปีที่เข้ารับการอบรม 2547 สมาคมส่งเสริมสถาบัน  
กรรมการบริษัทไทย (IOD)

#### ประสบการณ์การทำงาน

- ❖ 2548-ปัจจุบัน ประธานกรรมการ /  
ประธานกรรมการตรวจสอบ /  
กรรมการอิสระ  
บมจ.เสนาดีเวลลอปเม้นท์

#### บริษัทจดทะเบียนอื่น :

- ปัจจุบัน ประธานกรรมการ  
บมจ.เค-เทค คอนสตรัคชั่น  
รองประธานกรรมการ / กรรมการตรวจสอบ  
บริษัท แอปเพิลเวลท์ จำกัด

### นายคมล ธรรมานิชานนท์

อายุ 75 ปี

#### ตำแหน่งในบริษัท

- ❖ กรรมการบริษัท
- ❖ กรรมการตรวจสอบ
- ❖ กรรมการอิสระ

วันที่ดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท : 23 ธันวาคม 2548

สัดส่วนการถือหุ้น (%) : 0.05

ความสัมพันธ์ทางครอบครัว : ไม่มี

#### ระหว่างผู้บริหาร

#### คุณวุฒิทางการศึกษา

- ❖ ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ❖ พานิชยศาสตร์บัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

#### การอบรมเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่กรรมการ

- ❖ Director Accreditation Program (DAP)  
ปีที่เข้ารับการอบรม 2549 สมาคมส่งเสริมสถาบัน  
กรรมการบริษัทไทย (IOD)
- ❖ Audit Committee Program (ACP)  
ปีที่เข้ารับการอบรม 2547 สมาคมส่งเสริมสถาบัน  
กรรมการบริษัทไทย (IOD)

#### ประสบการณ์การทำงาน

- ❖ 2548-ปัจจุบัน กรรมการตรวจสอบ / กรรมการอิสระ  
บมจ.เสนาดีเวลลอปเม้นท์

#### บริษัทจดทะเบียนอื่น :

- ❖ 2547-ปัจจุบัน กรรมการตรวจสอบ  
บมจ.ซิงเกิ้ลพอยท์พาร์ท  
(ประเทศไทย)
- ❖ 2543-2547 ที่ปรึกษาฝ่ายบัญชี  
บจก.ฮอลพิทอล เน็ทเวิร์ค  
และการเงิน

## ประวัติกรรมการบริษัทและกรรมการบริหาร

### นางดวงพร สุริตานุกิต

อายุ 63 ปี

#### ตำแหน่งในบริษัท

- ❖ กรรมการบริษัท
- ❖ กรรมการตรวจสอบ
- ❖ กรรมการอิสระ

วันที่ดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท : 25 กันยายน 2557

สัดส่วนการถือหุ้น (%) : ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัว : ไม่มี

#### ระหว่างผู้บริหาร

#### คุณวุฒิทางการศึกษา

- ❖ ปริญญาโท บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ❖ ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

#### การอบรมเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่กรรมการ

- ❖ Directors Certification Program (DCP8) arrange By IOD
- ❖ The Financial and Macro Economic Effects of the new Basel Accord
- ❖ Customer Centricity and Enterprise Agility in Financial Service - Today's Global Industry Trends,
- ❖ Managing The Recovery : Challenges Ahead,
- ❖ DCP. Refresher Course (3/2006)
- ❖ Role of The Chairman Program (RCP)
- ❖ Capital Market Academy (CMA8) arrange By SET
- ❖ Leadership for Change
- ❖ Top Executive Program in Commerce and Trade (TEPCoT3) By Commerce Academy.
- ❖ Advanced Security Management Program : ASMP2 By The National Defence College Association of Thailand (NDCAT)

#### ประสบการณ์การทำงาน

- ❖ ปัจจุบัน กรรมการตรวจสอบ /กรรมการอิสระ บมจ.เสนาดีเวลลอปเม้นท์
- ❖ 2556-ปัจจุบัน กรรมการศรัทธาสัมพันธ์มูลนิธิโรงพยาบาล 50 พรรษามหาวิชราลงกรณ์ที่ปรึกษามูลนิธิยุทธศาสตร์ ณ นคร
- ❖ 2549-ปัจจุบัน

#### บริษัทจดทะเบียนอื่น :

- ❖ 2555-ปัจจุบัน ประธานกรรมการบริษัท และประธานคณะกรรมการตรวจสอบ บมจ.ลิซอิท
- ❖ 2554-ปัจจุบัน กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ บมจ.ไอ.ซี.ซี.อินเตอร์เนชั่นแนล
- ❖ 2545-2555 รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ ธนาคารซีไอเอ็มบีไทย จำกัด (มหาชน)
- ❖ 2547-2554 ประธานกรรมการ บล. บีที จำกัด
- ❖ 2539-2543 ประธานกรรมการ บ.เคทีที ลีสซิ่ง จก.
- ❖ 2539-2542 กรรมการรองผู้จัดการใหญ่ บงล.กรุงไทยธนกิจ จก.(มหาชน)
- ❖ 2535-2536 ผู้อำนวยการอาวุโสแผนกสินเชื่อและการตลาด บง.เอกธนกิจ จก. (มหาชน)
- ❖ 2532-2535 กรรมการผู้จัดการ บ.สินเอเชียลีสซิ่ง จก.
- ❖ 2532-2535 ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี บงล.สินเอเชีย จก.
- ❖ 2516-2521 ผู้ตรวจสอบบัญชีอาวุโส Price Waterhouse & Co., Ltd.

## ประวัติกรรมการบริษัทและกรรมการบริหาร

### นายปราโมทย์ โชติมงคล

อายุ 71 ปี

#### ตำแหน่งในบริษัท

- ❖ กรรมการบริษัท
- ❖ กรรมการตรวจสอบ
- ❖ ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
- ❖ กรรมการอิสระ

วันที่ดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท : 24 เมษายน 2554

สัดส่วนการถือหุ้น (%) : ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัว : ไม่มี

#### ระหว่างผู้บริหาร

#### คุณวุฒิทางการศึกษา

- ❖ เนติบัณฑิต สาขากฎหมาย  
สำนักอบรมศึกษากฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา
- ❖ ปริญญาตรีนิติศาสตร์บัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

#### การอบรมเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่กรรมการ

- ❖ Director Accreditation Program (DAP)  
ปีที่เข้ารับการอบรม 2557 สมาคมส่งเสริมสถาบัน  
กรรมการบริษัทไทย (IOD)

#### ประสบการณ์การทำงาน

- ❖ 2554-ปัจจุบัน กรรมการตรวจสอบ / กรรมการอิสระ  
ปัจจุบัน ประธานกรรมการสรรหาและ  
กำหนดค่าตอบแทน  
บมจ. เสนาดีเวลลอปเม้นท์
- ❖ 2553-2554 ประธานผู้ตรวจการแผ่นดิน  
สำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดิน
- ❖ 2548-2552 ผู้ตรวจการแผ่นดิน  
สำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดินของรัฐสภา
- ❖ 2543-2548 เลขาธิการ  
สำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดินของรัฐสภา
- ❖ 2539-2543 รองปลัดทบวงมหาวิทยาลัย  
ทบวงมหาวิทยาลัย

#### บริษัทจดทะเบียนอื่น :

--ไม่มี--

### ศาสตราจารย์ไวยยศ เหมะรัต

อายุ 68 ปี

#### ตำแหน่งในบริษัท

- ❖ กรรมการบริษัท
- ❖ กรรมการอิสระ

วันที่ดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท : 23 ธันวาคม 2548

สัดส่วนการถือหุ้น (%) : ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัว : ไม่มี

#### ระหว่างผู้บริหาร

#### คุณวุฒิทางการศึกษา

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

#### การอบรมเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่กรรมการ

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

#### ประสบการณ์การทำงาน

- ❖ 2548-ปัจจุบัน กรรมการอิสระ  
บมจ. เสนาดีเวลลอปเม้นท์
- ❖ 2551-ปัจจุบัน ราชบัณฑิตสาขากฎหมาย  
สำนักธรรมศาสตร์และการเมือง  
ราชบัณฑิตยสถาน
- ❖ 2540-ปัจจุบัน ศาสตราจารย์ระดับ 11  
คณะนิติศาสตร์  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

#### บริษัทจดทะเบียนอื่น :

--ไม่มี--



## ประวัติกรรมการบริหารและกรรมการบริหาร

### นายธีรวัฒน์ รัชลักษณะนาคย์

อายุ 64 ปี

#### ตำแหน่งในบริษัท

- ❖ กรรมการบริษัท
- ❖ กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม
- ❖ ประธานกรรมการบริหาร
- ❖ ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง
- ❖ กรรมการผู้จัดการ

วันที่ดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท : 23 ธันวาคม 2548

สัดส่วนการถือหุ้น (%) : 31.15

#### ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร :

พี่ชายของนางสาวเบญญาลักษณ์ และเป็นบิดาของดร.เกษรา และ นางสาวอุมาพร รัชลักษณะนาคย์

#### คุณวุฒิทางการศึกษา

- ❖ ปริญญาโทรัฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- ❖ ปริญญาตรีรัฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- ❖ ปริญญาตรีนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ❖ หลักสูตรผู้บริหารกระบวนการยุติธรรมระดับสูง (บ.ย.ส.) รุ่นที่ 13 สถาบันพัฒนาข้าราชการฝ่ายตุลาการศาลยุติธรรม
- ❖ ภาครัฐร่วมเอกชน รุ่นที่ 9 วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร
- ❖ หลักสูตรการบริหารจัดการด้าน ความมั่นคงขั้นสูง รุ่นที่ 1 วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร

#### การอบรมเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่กรรมการ

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

#### ประสบการณ์การทำงาน

- ❖ 2536-2548 กรรมการ / ประธานกรรมการบริหาร / กรรมการผู้จัดการ บริษัท กรุงเทพเคหะกรุ๊ป จำกัด
- ❖ 2548-ปัจจุบัน กรรมการ / ประธานกรรมการบริหาร / กรรมการผู้จัดการ บมจ. เสนาดีเวลลอปเม้นท์
- ❖ ปัจจุบัน ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง บมจ. เสนาดีเวลลอปเม้นท์

#### บริษัทจดทะเบียนอื่น :

- ❖ ปัจจุบัน กรรมการ บจก. โซลาร์วา
- ❖ 2553-ปัจจุบัน กรรมการและกรรมการผู้จัดการ บจก. พร็อพเพอร์ตี้เกทเวย์
- ❖ 2549-ปัจจุบัน กรรมการและกรรมการผู้จัดการ บจก. วิคตอรี แอสเซท แมเนจเม้นท์
- ❖ 2548-ปัจจุบัน กรรมการและกรรมการผู้จัดการ บจก. เอส เอ็น แอสเซท ดีเวลลอปเม้นท์
- ❖ 2548-ปัจจุบัน กรรมการและกรรมการผู้จัดการ บจก. บ้านร่วมทางฝัน
- ❖ 2539-ปัจจุบัน กรรมการและกรรมการผู้จัดการ ประธานมูลนิธิส่งเสริมและพัฒนาคนพิการ
- ❖ 2537-ปัจจุบัน กรรมการและกรรมการผู้จัดการ บจก. ที.เทร.เซอร์โวลด์

## ประวัติกรรมการบริษัทและกรรมการบริหาร

### พลตำรวจเอกอริสวิทย์ สุพรรณเภสัช

อายุ 67 ปี

#### ตำแหน่งในบริษัท

- ❖ กรรมการบริษัท
- ❖ กรรมการอิสระ

วันที่ดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท : 27 เมษายน 2554

สัดส่วนการถือหุ้น (%) : 0.04

ความสัมพันธ์ทางครอบครัว : ไม่มี

#### ระหว่างผู้บริหาร

#### คุณวุฒิทางการศึกษา

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

#### การอบรมเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่กรรมการ

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

#### ประสบการณ์การทำงาน

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

#### บริษัทจดทะเบียนอื่น :

--ไม่มี--

### นางสาวเบญญาลักษณ์ ธัญลักษณ์ภาคย์

อายุ 62 ปี

#### ตำแหน่งในบริษัท

- ❖ กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม
- ❖ กรรมการบริหาร
- ❖ รองกรรมการผู้จัดการฝ่ายจัดซื้อและธุรการ

วันที่ดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท : 23 ธันวาคม 2548

สัดส่วนการถือหุ้น (%) : 0.00

#### ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

น้องสาวของนายธีรวัฒน์ และเป็นอาของนางสาวเกษราและนางสาวอุมาพร ธัญลักษณ์ภาคย์

#### คุณวุฒิทางการศึกษา

- ❖ ปริญญาโทบริหารธุรกิจ (Mini MBA) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

#### การอบรมเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่กรรมการ

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

#### ประสบการณ์การทำงาน

- ❖ 2547-2548 กรรมการ บริษัท กรุงเทพเคหะกรู๊ป จำกัด
- ❖ 2547-ปัจจุบัน กรรมการและรองกรรมการผู้จัดการฝ่ายจัดซื้อและธุรการ บมจ. เสนาดีเวลลอปเม้นท์

#### บริษัทจดทะเบียนอื่น :

- ❖ 2549-ปัจจุบัน กรรมการ บจ. วิคตอรี แอสเซ็ท แมเนจเม้นท์ บจ. เอส.เอ็น.แอสเซ็ท ดีเวลลอปเม้นท์ บจ. พร็อพเพอร์ตี้เกทเวย์ บจ. ที.เทร.เซอร์วิสเซิลดิ้ง บจ. บ้านร่วมทางฝัน

## ประวัติกรรมการบริษัทและกรรมการบริหาร

### ดร.เกษรา ธัญลักษณ์ภาคย์

อายุ 40 ปี

#### ตำแหน่งในบริษัท

- ❖ กรรมการบริษัท
- ❖ กรรมการบริหาร
- ❖ กรรมการบริหารความเสี่ยง
- ❖ กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

วันที่ดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท : 23 ธันวาคม 2548

สัดส่วนการถือหุ้น (%) : 13.30

#### ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร :

บุตรนายธีรวัฒน์ และเป็นหลานนางสาวเบญญาลักษณ์ และเป็นพี่สาวนางสาวอุมาพร ธัญลักษณ์ภาคย์

#### คุณวุฒิทางการศึกษา

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

#### การอบรมเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่กรรมการ

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

#### ประสบการณ์การทำงาน

- ❖ 2547-ปัจจุบัน กรรมการ บมจ.เสนาดีเวลลอปเม้นท์
- ❖ ปัจจุบัน กรรมการบริหาร / กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน / กรรมการบริหารความเสี่ยง บมจ. เสนาดีเวลลอปเม้นท์
- ❖ ปัจจุบัน กรรมการสภาและกรรมการบริหาร มูลนิธิสถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย (TDRI)

- ❖ ปัจจุบัน กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ คณะกรรมการกำกับประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์ (ด้านการเงินหรือการบัญชี) สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง (สศค.) กระทรวงการคลัง
- ❖ 2541-ปัจจุบัน อาจารย์ภาควิชาการธนาคารและการเงิน คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ❖ 2553-ปัจจุบัน กรรมการบริหารอาคารจัตุรัสจามจุรี (Chamchuri Square) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ❖ ปัจจุบัน คณะกรรมการบริหารหลักสูตร วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิตสาขาวิชาการเงิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ❖ ปัจจุบัน คณะกรรมการบริหารสยามสแควร์วัน (Siam Square One) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ❖ ปัจจุบัน กรรมการศึกษาและระดมเงินทุน เพื่อการพัฒนาโครงการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ❖ ปัจจุบัน กรรมการพิจารณาทบทวน แผนแม่บทการพัฒนาเขตพาณิชย์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ❖ 2556-ปัจจุบัน อุปนายกฝ่ายวิชาการ สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร ที่ปรึกษา ตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ (mai), ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

#### บริษัทจดทะเบียนอื่น :

--ไม่มี--

## ประวัติกรรมการบริษัทและกรรมการบริหาร

### นางวิรส ไซยสิทธิ์สวัสดิ์

อายุ 59 ปี

#### ตำแหน่งในบริษัท

- ❖ กรรมการบริษัท
- ❖ กรรมการบริหาร
- ❖ กรรมการบริหารความเสี่ยง
- ❖ เลขานุการบริษัท
- ❖ รองกรรมการผู้จัดการฝ่ายบัญชีการเงิน

วันที่ดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท : 23 ธันวาคม 2548

สัดส่วนการถือหุ้น (%) : ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร : ไม่มี

#### คุณสมบัติทางการศึกษา

- ❖ ปริญญาตรี เศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- ❖ ปริญญาโท บริหารธุรกิจ (Mini MBA) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

#### การอบรมเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่กรรมการ

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

#### ประสบการณ์การทำงาน

- ❖ 2552-ปัจจุบัน กรรมการและรองกรรมการผู้จัดการ  
ฝ่ายบัญชีการเงิน  
บมจ. เสนาดีเวลลอปเม้นท์
- ❖ ปัจจุบัน กรรมการบริหารความเสี่ยง  
บมจ. เสนาดีเวลลอปเม้นท์

#### บริษัทจดทะเบียนอื่น :

--ไม่มี--

### นางสาวอุมาพร ธัญลักษณ์ภาคย์

อายุ 31 ปี

#### ตำแหน่งในบริษัท

- ❖ กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม
- ❖ กรรมการบริหาร

วันที่ดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท : 26 เมษายน 2553

สัดส่วนการถือหุ้น (%) : 2.71

#### ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร :

บุตรนายธีรวัฒน์, หลานนางสาวเบญญาลักษณ์ และเป็นน้องสาว  
นางสาวเกษรา ธัญลักษณ์ภาคย์

#### คุณสมบัติทางการศึกษา

- ❖ ปริญญาตรี ศิลปศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ❖ ปริญญาโท International Business (Marketing)  
University of Exeter

#### การอบรมเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่กรรมการ

- ❖ Director Accreditation Program (DAP)  
ปีที่เข้ารับการอบรม 2557 สมาคมส่งเสริมสถาบัน  
กรรมการบริษัทไทย (IOD)

#### ประสบการณ์การทำงาน

- ❖ 2553-ปัจจุบัน กรรมการ  
บมจ. เสนาดีเวลลอปเม้นท์

#### บริษัทจดทะเบียนอื่น :

- ❖ 2553-ปัจจุบัน กรรมการ  
บจ. เอส แอนด์ พี เอสเตท  
ดีเวลลอปเม้นท์  
บจ. วิคตอรี แอสเซ็ท แมเนจเม้นท์  
บจ. เอส.เอ็น.แอสเซ็ท ดีเวลลอปเม้นท์  
บจ. พร็อพเพอร์ตี้ไทเทเนียม  
บจ. ที.เทร.เซอร์โวลดิ้ง
- ❖ ปัจจุบัน กรรมการ  
บจ. บ้านร่วมทางฝัน  
บจ. นอร์มอลไลฟ์



## ประวัติกรรมการบริหารและกรรมการบริหาร

### นายปฐมพร ติรณสวัสดิ์

อายุ 53 ปี

#### ตำแหน่งในบริษัท

- ❖ กรรมการบริหาร
- ❖ ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กลุ่มงานกฎหมาย

สัดส่วนการถือหุ้น (%) : ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร : ไม่มี

#### คุณวุฒิทางการศึกษา

- ❖ ปริญญาตรีนิติศาสตร์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

#### ประสบการณ์การทำงาน

- ❖ 2553-ปัจจุบัน กรรมการบริหาร /  
ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร  
กลุ่มงานกฎหมาย  
บมจ. เสนาดีเวลลอปเม้นท์

#### บริษัทจดทะเบียนอื่น :

- ❖ 2536-2553 ผู้ช่วยผู้จัดการทั่วไป  
บจ.พี.พี.ฟู๊ดส์ ชัพพลาย  
ผู้จัดการฝ่ายจัดซื้อ  
บจ. สวนสัมทรายทอง เชียงใหม่  
กรรมการ  
บจ. ดินร่ำรวย
- ❖ 2526-2536 ผู้จัดการฝ่ายบุคคลและกฎหมาย  
บจ. อาคารพาณิชย์ราชดำริ,  
เดอะรีเจน์ท์ชะอำไฮเต็ล

## 9. ข้อมูลทั่วไป

**ชื่อบริษัทที่ออกหลักทรัพย์** : บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)  
**เลขทะเบียนบริษัท** : 0107548000684  
**ประเภทธุรกิจ** : ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย ได้แก่ บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์และอาคารพาณิชย์ อาคารชุด และอพาร์ทเมนต์ให้เช่า community mall และธุรกิจสนามกอล์ฟ

**ที่ตั้งสำนักงานใหญ่** : เลขที่ 524 ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10320  
โทรศัพท: 0-2541-4642  
โทรสาร: 0-2541-5164  
**นักลงทุนสัมพันธ์**  
โทรศัพท: 0-2541-4642 ต่อ 2404  
โทรสาร: 0-2938-9874  
E-mail: IR@senadevelopment.com  
**Home Page** : www.senadevelopment.com

**ทุนจดทะเบียน** : 770,574,976 บาท  
**ทุนชำระแล้ว** : 765,874,078 บาท  
จำนวนหุ้นสามัญ 765,874,078 หุ้น  
มูลค่าต่อหุ้นที่ตราไว้ 1.00 บาท

**นิติบุคคลที่บริษัทถือหุ้น** : รายละเอียดตามหัวข้อ 11. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

### บุคคลอ้างอิง

**1) นายทะเบียนหลักทรัพย์** : บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จำกัด  
ชั้น 4, 6-7 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย  
ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110  
โทรศัพท 0-2596-9311 โทรสาร 0-2832-4994-5

**2) ผู้สอบบัญชี** : บริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด  
138 อาคารบุญมิตร ชั้น 6 ห้องบี 1 ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500  
โทรศัพท 0-2634-2484-6 โทรสาร 0-2634-2668

**3) ผู้ตรวจสอบภายใน** : บริษัท ดี ไอ เอ ออดิท จำกัด  
958 ถนนอ่อนนุช แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร 10250  
โทรศัพท 0-2332-9806-9  
โทรสาร 0-2311-5556

**4) ที่ปรึกษากฎหมาย** : บริษัท สำนักงานกฎหมายสากล วีรคุปต์ จำกัด  
900 อาคารต้นสนทาวเวอร์ ชั้น 12 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10300  
โทรศัพท 0-2252-1588 โทรสาร 0-2257-0440

## 10. จุดเด่นการดำเนินงานในรอบปี 2557

### กิจกรรมทางธุรกิจ



คุณธีรวัฒน์ ธีญลักษณ์ภาคย์ ประธานกรรมการบริหารและกรรมการผู้จัดการ (คนที่ 7 จากซ้าย) บมจ.เสนาดีเวลลอปเม้นท์ (SENA) พร้อมด้วย ผศ.ดร.เกษรา ธีญลักษณ์ภาคย์ กรรมการ (คนที่ 9 จากซ้าย) นำคณะกรรมการและผู้บริหารบริษัท ถ่ายภาพร่วมกันในงานประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1 / 2557 ซึ่งที่ประชุมมีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติจ่ายเงินปันผลงวดระหว่างกลางของปี 2557 เป็นเงินสด-หุ้น พร้อมหนุนซื้อที่ดินจาก “ทุนเจริญ-สินทรัพย์ธัญญา” มูลค่ากว่า 641.97 ล้านบาท ขณะเดียวกันยังอนุมัติออกหุ้นกู้วงเงินไม่เกิน 1.5 พันล้านบาท อายุไม่เกิน 5 ปี ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนธุรกิจ รองรับการพัฒนาธุรกิจ



ผศ.ดร.เกษรา ธีญลักษณ์ภาคย์ กรรมการ (คนที่ 5 จากซ้าย) บมจ.เสนาดีเวลลอปเม้นท์ (SENA) และ คุณอุมาพร ธีญลักษณ์ภาคย์ กรรมการ (คนที่ 6 จากซ้าย) บมจ.เสนาดีเวลลอปเม้นท์ (SENA) จับมือกับคุณชัยโรจน์ ทิวัตถ์มันเจริญ รองกรรมการผู้จัดการอาวุโส (คนที่ 4 จากซ้าย) บมจ.ซีพี ออลล์ (CPALL) ร่วมลงนามสัญญาความร่วมมือในการจัดตั้งร้านอิมสวดก เซเว่น อีเลฟเว่น (7-Eleven) ที่โครงการเดอะนิช โมโน รัชวิภา เพื่อเพิ่มสิ่งอำนวยความสะดวกให้ผู้อยู่อาศัย ได้จับจ่ายใช้สอยมากขึ้น ณ ชั้น 11 อาคารซีพี ทาวเวอร์



พิธีลงนามในสัญญาสนับสนุนสินเชื่อวงเงิน 677 ล้านบาท โดยมี พศ.ดร.เกษรา ธัญลักษณ์ภาคย์ (ที่ 3 จากขวา) กรรมการบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ร่วมลงนามกับนางศศิธร พงศธร (ฉัตรศิริวิชัยกุล) กรรมการผู้จัดการ (ที่ 2 จากขวา) นางสุธาทิพย์ พิสิฐบัณฑิตกุล รองกรรมการผู้จัดการ กลุ่มสินเชื่อ (ที่ 4 จากขวา) นางสาวจินตนา ไกลสุวรรณ ผู้ช่วยสายงานสินเชื่อ 4 (ที่ 1 จากขวา) ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) (LH Bank) เพื่อใช้เป็นเงินทุนในการก่อสร้างและพัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย 27 ชั้น ภายใต้ชื่อ “THE NICHE MONO RATCHAVIPHA” (มหาชน) ร่วมลงนามเมื่อวันที่ 19 มิถุนายน 2557 ที่ผ่านมา



พศ.ดร.เกษรา ธัญลักษณ์ภาคย์ กรรมการ บมจ.เสนาดีเวลลอปเม้นท์ (SENA) ให้การต้อนรับสื่อมวลชน ในโอกาสเข้าเยี่ยมชมโครงการเดอะนิช ไอดี บางแค คอนโดมิเนียมของคอนกรีตใหม่ที่ตอบรับทุก Lifestyle ภายใต้คอนเซ็ปต์ “My Style, My ID ” สะท้อนตัวตนที่ใช่ ลงตัวทุกสไตล์ที่แตกต่าง อาคารสูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร 434 ยูนิต (เฟส 1) ติดถนนเทพอดิไท ใกล้สถานีรถไฟฟ้าบางแค พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน อาทิ สระว่ายน้ำระบบน้ำเกลือ ฟิตเนส และสันทนาการริมน้ำ มีให้เลือกทั้งแบบ 1-2 ห้องนอน ขนาดตั้งแต่ 28-60 ตร.ม. ราคาเริ่มต้น 1.29 ล้านบาท มูลค่าโครงการรวม 690 ล้านบาท





“สนามกอล์ฟพัตหยาคันทรืคัลบ” สนามกอล์ฟระดับมาตรฐาน 18 หลุม พาร์ 72 ในเนื้อที่ 800 ไร่ ภายใต้การบริหารงานโดย บมจ.เสนาดีเวลลอปเม้นท์ (SENA) ได้รับเกียรติจากชมรมพัฒนากอล์ฟไทยจัดการแข่งขัน A-Class Open 2014 ในวันที่ 1-2 พฤศจิกายน 2557 ที่ผ่านมา โดยมี คุณปารเมศ ธัญลักษณ์ภาคย์ (คนที่ 4 จากซ้าย) รองผู้จัดการทั่วไป สนามกอล์ฟพัตหยาคันทรืคัลบ เป็นผู้มอบรางวัล นพรัตน์ พานิชผล แชมป์เอ-คลาส สนามพัตหยาคันทรืคัลบ นับเป็นแชมป์ 3 สนามซ้อน

#### กิจกรรมเพื่อสังคมและสิ่งแวดล้อม



มูลนิธิร่วมทางฝัน นำทีมโดย คุณธีรวัฒน์ ธัญลักษณ์ภาคย์ และ พศ.ดร.เกษรา ธัญลักษณ์ภาคย์ ยังคงทำดีไม่มีวันหยุด... เพื่อช่วยเหลือสังคมต่อเนื่อง กับ โครงการบ้านร่วมทางฝัน ดำเนินการภายใต้แนวคิด “อยู่ เพื่อให้” คนอยู่ก็ได้ ให้ คนทำก็ได้ให้ ...ซึ่งดำเนินการไปแล้ว 3 โครงการ มียอดบริจาครวมทั้งสิ้น 120 ล้านบาท ซึ่งเมื่อวันที่ 30 กันยายนที่ผ่านมา ได้จัดงาน “ร่วมทางฝัน Thank You Party” ในวันที่ 30 กันยายนนี้ ณ โรงแรมพลาซ่า แอทธินี เพื่อแทนคำขอบคุณผู้ที่เกี่ยวข้องที่ร่วมแรง ร่วมใจกันทำให้เงินบริจาคก่อนหน้านี้เกิดขึ้น ทั้งในส่วนของลูกค้าโครงการ พันธมิตรทางการค้า สถาบันทางการเงิน และพนักงานเสนา



คุณธีรวัฒน์ วัฒนลักษณะภาคย์ (คนที่ 6 จากซ้าย) พร้อมด้วยคุณอุมาพร วัฒนลักษณะภาคย์ (คนที่ 5 จากซ้าย) มูลนิธิร่วมทางฝัน มอบรถพยาบาลพร้อมอุปกรณ์ช่วยชีวิตตามมาตรฐาน ให้แก่โรงพยาบาลธรรมศาสตร์เฉลิมพระเกียรติ (รังสิต) ซึ่งเป็นหนึ่งในโรงพยาบาลภาครัฐ ที่โครงการบ้านร่วมทางฝันมอบเงินบริจาค เพื่อนำไปใช้ช่วยเหลือผู้ป่วยได้อย่างทันท่วงที โดยมีศาสตราจารย์ ดร.สมคิด เลิศไพฑูรย์ อธิการบดีมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ (คนที่ 7 จากซ้าย), รองศาสตราจารย์ ดร.กำพล รุจิวิชัยย์ คณบดีคณะสหเวชศาสตร์ (คนที่ 3 จากซ้าย), รองศาสตราจารย์ นายแพทย์จิตตินันต์ ทะวานนท์ ผอ.โรงพยาบาลธรรมศาสตร์ (คนที่ 8 จากซ้าย) พร้อมด้วยหัวหน้ากองยานยนต์และทีมแพทย์ เป็นผู้รับมอบ ณ โรงพยาบาลธรรมศาสตร์เฉลิมพระเกียรติ (รังสิต)



คุณอุมาพร วัฒนลักษณะภาคย์ กรรมการ (คนที่ 3 จากซ้าย) บมจ.เสนาดีเวลลอปเม้นท์ (SENA) มอบเงินบริจาคจำนวน 80,000 บาท เพื่อเป็นทุนในการจัดซื้อหนังสือใหม่ให้กับห้องสมุด โรงเรียนวัดรางบัว แขวงบางหว้า เขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร โดยมีนางบุษบง พรหมจันทร์ ผู้อำนวยการสถานศึกษาชำนาญพิเศษ (คนที่ 4 จากซ้าย) เป็นผู้รับมอบ โดย SENA หวังเป็นอย่างยิ่งว่าจะช่วยส่งเสริมให้นักเรียนได้ผลประโยชน์สูงสุดจากการค้นคว้าหาความรู้เพิ่มเติมจากหนังสือในห้องสมุด และเพื่อการพัฒนาในการเรียนการสอนได้อีกต่อไป ซึ่งหนึ่งใน Core Values ของบริษัท เกี่ยวกับการแบ่งปันความรู้ (Knowledge Sharing)

## 11. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

### ความเป็นมาและพัฒนาการที่สำคัญ

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (บริษัทฯ) เดิมชื่อบริษัท กรุงเทพมหานคร จำกัด จดทะเบียนก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2536 โดยนายธีรวัฒน์ ธัญลักษณ์ภาคย์ ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ นายธีรวัฒน์เริ่มต้นดำเนินธุรกิจด้วยการจำหน่ายและติดตั้งวัสดุก่อสร้างประเภทไม้ ก่อนที่จะเข้าสู่การทำธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นการดำเนินธุรกิจทั้งโดยนายธีรวัฒน์เองและร่วมกับกลุ่มเครือญาติภายใต้บริษัทต่างๆ ในเครือมานานกว่า 30 ปี โดยเริ่มต้นจากที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ โครงการแรก คือ “โครงการเสนา 84” ในปี 2527 เป็นโครงการทาวน์เฮ้าส์ขนาดเล็ก ราคาขายเฉลี่ยประมาณ 6 แสนบาทหลังจากนั้น บริษัทฯได้เปิดโครงการที่อยู่อาศัยประเภทอื่นเพิ่มมากขึ้นได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด คอนโดมิเนียมและอาคารพาณิชย์ และได้มีการพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องเรื่อยมา

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียน 770.5 ล้านบาท และทุนชำระแล้ว 765.9 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 765.9 ล้านหุ้น มูลค่าต่อหุ้นที่ตราไว้ 1 บาท และมีบริษัทย่อยที่ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ภายใต้การถือหุ้นของบริษัทฯจำนวน 5 บริษัท คือ บริษัท วิตอร์รี่แอสเซตแมนเนจเม้นท์ จำกัด (VAM) บริษัท เอส.เอ็น.แอสเซตดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (SNA) บริษัท เอสแอนด์พีเอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (SPE) บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เกทเวย์ จำกัด (PG) และบริษัท ที.เทรเซอร์รี โฮลดิ้ง จำกัด (T.TRE)

จนวันนี้นานกว่า 30 ปี จากธุรกิจขนาดเล็กมาเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด เจ้าของกิจการก็ยังคงยึดหลักให้ความสำคัญกับลูกค้าตลอดมา โดยเห็นได้จากวิสัยทัศน์ พันธกิจ และแนวความคิดในการดำเนินธุรกิจ ด้วยความภูมิใจในการเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ดีมีคุณภาพ และเป็นส่วนหนึ่งในความภูมิใจที่ลูกค้าระดับชนชั้นกลาง-ล่างสามารถจะเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยได้ในราคาที่คุ้มค่ากับเงินที่ต้องจ่ายไป รวมถึงคราวที่เกิดปัญหาอุทกภัยครั้งร้ายแรง บริษัทฯ ยังได้มี ศูนย์เสนาอาสา ที่คอยให้ความช่วยเหลือดูแลลูกบ้านในโครงการต่างๆ ทั้งที่ส่งมอบไปแล้วและยังไม่ได้ส่งมอบ ด้วยการมองว่าลูกค้าเสมือนหนึ่งเป็นบุคคลในครอบครัว

นอกจากนี้ บริษัทฯ ตระหนักดีว่า “การสร้างสังคมให้น่าอยู่ คนต้องมีความสุข” โดยคุณธีรวัฒน์ ธัญลักษณ์ภาคย์ ประธานกรรมการบริหาร และ ผศ.ดร.เกษรา ธัญลักษณ์ภาคย์ กรรมการบริษัท รวมถึงกลุ่มผู้บริหารของเสนาดีเวลลอปเม้นท์ ที่ได้ร่วมมือร่วมใจ และร่วมใจกัน ใช้เวลานอกเหนือจากเวลาทำงานปกติมาบริหารงาน “โครงการบ้านร่วมทางฝัน” เพื่อช่วยเหลือสังคมอย่างต่อเนื่อง ภายใต้แนวคิด “อยู่เพื่อ ให้” ซึ่งรายได้ทั้งหมดหลังหักค่าใช้จ่าย มอบให้กับโรงพยาบาลเพื่อช่วยเหลือสังคม ซึ่งทั้งหมดนี้ไม่เพียงแต่เป็นความภูมิใจที่คณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร รวมถึงพนักงานของเสนามีต่อลูกค้า พนักงาน คู่ค้า หรือผู้ถือหุ้นเท่านั้น แต่ยังมีต่อชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม จนเป็นที่มาของประโยคที่ว่า “เสนา คือ ความภูมิใจ”



## ตาราง 1: เหตุการณ์ที่สำคัญในอดีตของบริษัทในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา

เดือน/ปี	เหตุการณ์ที่สำคัญ
สิงหาคม 2551	ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2551 เมื่อวันที่ 30 สิงหาคม 2551 มีมติยืนยันการอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนจากเดิม 500.0 ล้านบาท เป็น 700.0 ล้านบาท โดยจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 175.0 ล้านหุ้น เพื่อเสนอขายให้กับประชาชนเป็นครั้งแรก และจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 25.0 ล้านหุ้นไว้รองรับการจัดสรรหุ้นส่วนเกิน (Over-allotment)
กรกฎาคม 2552	บริษัทฯ เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนจำนวน 175.0 ล้านหุ้น มูลค่าต่อหุ้นที่ตราไว้ 1 บาท ในราคาเสนอขายหุ้นละ 1.98 บาท ทำให้บริษัทฯ มีทุนชำระแล้วเพิ่มเป็น 675.0 ล้านบาท  บริษัทฯ เข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเริ่มทำการซื้อขายหลักทรัพย์วันแรกเมื่อวันที่ 29 กรกฎาคม 2552 ใช้ชื่อย่อหลักทรัพย์ “SENA”
ตุลาคม 2553	สืบเนื่องมาจาก บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เกทเวย์ จำกัด (PG) ได้เข้าทำสัญญาซื้อขายที่ดิน 91-1-15 ไร่ บริเวณถนนกาญจนาภิเษกจากบริษัท ทุนเจริญ จำกัด (TUN) (มารดาของ น.ส.เกษรา ธัญลักษณ์ภาคย์ เป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่) ในราคา 500 ล้านบาท เมื่อวันที่ 19 มีนาคม 2553 ต่อมาไม่สามารถจัดหาเงินทุนให้เพียงพอสำหรับการพัฒนาโครงการบนที่ดินดังกล่าวได้ จึงเสนอขายที่ดินดังกล่าวให้แก่บริษัทฯ บริษัทฯได้พิจารณาถึงศักยภาพของที่ดินดังกล่าวแล้วเห็นว่าเหมาะสมในการพัฒนาเป็นโครงการ จึงเข้าซื้อหุ้น PG ในสัดส่วนร้อยละ 99 เมื่อวันที่ 21 ตุลาคม 2553 จากผู้ถือหุ้นเดิมของ PG จำนวน 3 ราย โดยชำระเป็นเงินสดจำนวน 100 ล้านบาทและรับภาระหนี้เงินกู้ยืมของ PG จำนวน 400 ล้านบาท ทั้งนี้ในช่วงเวลาการทำรายการซื้อขายดังกล่าว ผู้ถือหุ้นเดิมของ PG รวมทั้งหมด 3 รายนั้นไม่มีความสัมพันธ์ใดๆ กับผู้ถือหุ้นใหญ่ กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ (รวมผู้ที่เกี่ยวข้อง) โดยภายหลังการเข้าทำรายการ (ตั้งแต่ปี 2554 เป็นต้นมา) ผู้ถือหุ้นเดิมของ PG จำนวน 1 รายได้เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯด้วยสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 14.82 ซึ่งต่อมาได้ลดสัดส่วนการถือหุ้นลงเหลือเพียงร้อยละ 5.3 ณ วันที่ 11 กันยายน 2556  ทั้งนี้ ราคาที่บริษัทฯเข้าทำรายการซื้อหุ้น PG ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวข้างต้นจำนวน 500 ล้านบาทนั้นเป็นการซื้อหุ้นซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินมูลค่า 548 ล้านบาทตามราคาประเมินโดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งให้ความเห็นเมื่อวันที่ 7 กรกฎาคม 2553 ว่าที่ดินดังกล่าวนี้มีมูลค่าตลาดเท่ากับ 548 ล้านบาท โดยใช้วิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาดเป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า  พื้นที่ทั้งหมดของโฉนดเลขที่ 6389 ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ PG ได้มีการจดทะเบียนภาระจำยอมโดยไม่มีกำหนดอายุเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ ให้แก่ที่ดินใกล้เคียง ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท สินทรัพย์ธัญญา จำกัด (SSTY) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้บริหารของบริษัทฯโดยพื้นที่ทั้งหมดของโฉนดเลขที่ 1797 ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ SSTY ได้มีการจดทะเบียนภาระจำยอมโดยไม่มีกำหนดอายุเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ ให้แก่ที่ดินของ PG เพื่อใช้เป็นทางเข้าออก  นอกจากนี้พื้นที่บางส่วนของโฉนดเลขที่ 1889 ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ TUN ได้จดทะเบียนภาระจำยอมโดยไม่มีกำหนดอายุเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ ให้แก่ที่ดินของ PG โดยผู้อยู่อาศัยในโครงการของ PG จะได้รับความสะดวกในการเดินทางโดยสามารถเข้าออกผ่านถนนกาญจนาภิเษกหรือใช้ถนนภาระจำยอมของ TUN เพื่อตัดออกไปสู่ถนนรามอินทราได้ รวมทั้ง PG และ TUN ได้มีการทำสัญญาเช่าพื้นที่บางส่วนของโฉนดเลขที่ 1889 เพื่อทำสวนสาธารณะและซุ้มประตูทางเข้าโครงการบ้านของ PG กำหนดระยะเวลาเช่า 5 ปี (16 เมษายน 2555 - 15 เมษายน 2560) ทั้งนี้ สิ่งปลูกสร้างใดๆบนพื้นที่เช่าซึ่งมีมูลค่าต้นทุนประมาณ 26.9 ล้านบาท จะตกเป็นกรรมสิทธิ์ของ TUN เมื่อครบกำหนดสัญญาเช่า

เดือน/ปี	เหตุการณ์ที่สำคัญ
ธันวาคม 2554	ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2554 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ ลงทุนซื้อหุ้น T.TRE จำนวน 40,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 100.0 จากกลุ่มหลักทรัพย์ภาคย์ ด้วยเงินลงทุนทั้งสิ้น 590.0 ล้านบาท โดยตกลงชำระเป็นเงินสดจำนวน 100.0 ล้านบาท ที่เหลืออีก 490.0 ล้านบาท ออกเป็นตั๋วสัญญาใช้เงินแก่ผู้ถือหุ้นเดิมของ T.TRE จำนวน 4 ฉบับ ซึ่งจะครบกำหนดในวันที่ 5 มกราคม 2557 ไม่มีการติดดอกเบี้ยระหว่างกัน และไม่มีหลักประกัน บริษัทฯ ได้จดทะเบียนโอนหุ้นกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 6 มกราคม 2555 โดยบริษัทฯ มีแผนการลงทุนก่อสร้างและปรับปรุงโครงการสนามกอล์ฟ“พญาคันทรี่คลับแอนด์รีสอร์ท” และก่อสร้างโรงแรมเพื่อรองรับกลุ่มลูกค้าสนามกอล์ฟและลูกค้าทั่วไป
ตุลาคม 2555	ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2555 เมื่อวันที่ 24 ตุลาคม 2555 มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ ออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ประชาชนทั่วไปจำนวนไม่เกิน 110.5 ล้านหุ้น ออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นที่ออกใหม่ครั้งที่ 1 (SENA-W1) จำนวนไม่เกิน 27.5 ล้านหน่วย ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมจำนวนไม่เกิน 23.8 ล้านหน่วย และประชาชนทั่วไปที่จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 3.7 ล้านหน่วย ออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ (SENA-WA) จำนวนไม่เกิน 5.0 ล้านหน่วยให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ
เมษายน 2556	เดิม PCC, BRT, T.TRE, บริษัท ทรี แพลน เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด และ บริษัท ฉัตรสุตา จำกัด มีความสัมพันธ์กับผู้ถือหุ้นรายใหญ่และประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เช่นเดียวกับบริษัทฯ จึงได้มีการทำบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ 23 ธันวาคม 2548 (“MOU”) เพื่อกำหนดกรอบในการดำเนินธุรกิจของแต่ละบริษัทในลักษณะที่จะไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทฯ เนื่องจากคู่สัญญาดังกล่าวและบริษัทฯ มีการรวมการและ/หรือผู้ถือหุ้นร่วมกัน  เมื่อวันที่ 6 มกราคม 2555 บริษัทฯ ได้เข้าซื้อหุ้นทั้งหมดใน T.TRE ดังนั้น T.TRE ไม่ถือเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ อีกต่อไป แต่กลายสถานะเป็นบริษัทย่อยแทน  บริษัท ทรี แพลน เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด และ บริษัท ฉัตรสุตา จำกัด ได้เลิกบริษัทและชำระบัญชีแล้ว เมื่อวันที่ 10 กรกฎาคม 2552 และ 23 มิถุนายน 2552 ตามลำดับดังนั้น เพื่อความโปร่งใสและเพื่อขจัดปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์ คณะกรรมการบริษัทจึงเห็นควรยกระดับจาก MOU เป็นสัญญา  ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2556 เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2556 มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ ลงนามในสัญญายกเลิกบันทึกข้อตกลงและสัญญากำหนดกรอบในการดำเนินธุรกิจจำนวน 3 ฉบับ คือ สัญญายกเลิก MOU กับ T.TRE และสัญญากำหนดกรอบในการดำเนินธุรกิจกับ PCC และ BRT โดยได้มีการกำหนดและแก้ไขเพิ่มเติมเนื้อความต่างๆ ในสัญญากำหนดกรอบการดำเนินธุรกิจให้ชัดเจนยิ่งขึ้น มีสาระสำคัญดังนี้  <u>สัญญาระหว่างบริษัทฯ และ PCC</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• เพิ่มเติมขั้นตอนการปฏิบัติในการปฏิเสธคำเสนอขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง</li> <li>• เพิ่มเติมนิยามการกำหนดค่าตอบแทนที่มีราคาและเงื่อนไขทางการค้าโดยทั่วไปสำหรับกรณีการใช้ทรัพยากรของคู่สัญญา</li> </ul> <u>สัญญาระหว่างบริษัทฯ และ BRT</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• เพิ่มเติมนิยามการกำหนดค่าตอบแทนให้ชัดเจนขึ้น อาทิ การใช้ประโยชน์ในทรัพยากรบุคคล การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของบริษัทฯ การให้บริการระหว่างกัน ฯลฯ</li> </ul>
ธันวาคม 2556	เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2556 บริษัททำสัญญาร่วมประกอบธุรกิจกับ บริษัท พญา คันทรี่ คลับ จำกัด เพื่อร่วมประกอบธุรกิจในการพัฒนาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ในโครงการพัทยารีสอร์ท เฟส 1 จำนวน 89 ไร่ ตั้งอยู่ที่ตำบลเขาไม้แก้ว อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี โดยมีผลบังคับตั้งแต่วันที่ทำสัญญา และสิ้นสุดสัญญาดำเนินตามโครงการเสร็จสิ้นลง



## เดือน/ปี

## เหตุการณ์ที่สำคัญ

- เมษายน 2557 ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2557 เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2557
- มีมติอนุมัติให้ยกเลิกมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2555 เมื่อวันที่ 24 ตุลาคม 2555 ที่ให้ออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ประชาชนทั่วไป และให้ออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 1 (SENA-W1) ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท และนักลงทุนทั่วไปที่จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน
  - มีมติอนุมัติให้ออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 2 (SENA-WB) จำนวนไม่เกิน 2,300,000 หน่วย โดยจัดสรรให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย จำนวนไม่เกิน 14 ท่าน โดยไม่คิดมูลค่า ซึ่งมีรายละเอียดข้อกำหนดสิทธิและการจัดสรรตามที่ระบุไว้ด้านล่างนี้ รวมทั้งมอบอำนาจให้คณะกรรมการบริษัท หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้พิจารณากำหนดหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และรายละเอียดอื่นๆ ของใบสำคัญแสดงสิทธิ รวมทั้งดำเนินการต่างๆ อันจำเป็นและสมควรอันเนื่องเกี่ยวกับการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ ครั้งที่ 2 (SENA-WB)
  - มีมติอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ ลงจำนวน 140,806,862 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 857,711,687 บาท ให้เหลือทุนจดทะเบียน 716,904,825 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 716,904,825 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยวิธีการตัดหุ้นสามัญจดทะเบียนที่บริษัทฯ ยังมิได้นำออกจำหน่ายจำนวน 140,806,862 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท
  - มติอนุมัติให้แก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิข้อ 4 เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ
  - มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ ขึ้นอีก จำนวน 2,300,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 716,904,825 บาท เป็นทุนจดทะเบียน 719,204,825 บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่ จำนวน 2,300,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท
  - มีมติอนุมัติให้แก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิข้อ 4 เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ
  - มีมติอนุมัติการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนเพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของ บริษัทฯ ที่จัดสรรให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 2 (SENA-WB) จำนวน 2,300,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท
- 
- กันยายน 2557 ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2557 เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2557
- มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ ขึ้นอีก 51,370,151 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 719,204,825 บาท เป็น 770,574,976 บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่ จำนวน 51,370,151 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการจ่ายหุ้นปันผลและการปรับสิทธิสำหรับใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ออกให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 1 (SENA-WA) และครั้งที่ 2 (SENA-WB)
  - มีมติอนุมัติให้แก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4 เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนเป็นดังนี้  
 “ข้อ 4 ทุนจดทะเบียน 770,574,976 บาท (เจ็ดร้อยเจ็ดสิบล้านห้าแสนเจ็ดหมื่นสี่พันเก้าร้อยเจ็ดสิบกบาท) แบ่งออกเป็น 770,574,976 หุ้น (เจ็ดร้อยเจ็ดสิบล้านห้าแสนเจ็ดหมื่นสี่พันเก้าร้อยเจ็ดสิบกบาท) มูลค่าหุ้นละ 1 บาท (หนึ่งบาท) โดยแยกออกเป็นหุ้นสามัญ 770,574,976 บาท (เจ็ดร้อยเจ็ดสิบล้านห้าแสนเจ็ดหมื่นสี่พันเก้าร้อยเจ็ดสิบกบาท) หุ้นบุริมสิทธิ - หุ้น (-หุ้น)”

## เดือน/ปี

## เหตุการณ์ที่สำคัญ

- มีมติอนุมัติให้จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน เพื่อรองรับการจ่ายหุ้นปันผลและการปรับสิทธิสำหรับใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ออกให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 1 (SENA-WA) และครั้งที่ 2 (SENA-WB) ดังนี้
- ให้จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวนไม่เกิน 51,050,651 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการจ่ายหุ้นปันผล โดยจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมในอัตรา 14 หุ้นเดิม ต่อ 1 หุ้นใหม่ ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นรายใดมีเศษของหุ้นเดิมหลังการจัดสรรหุ้นปันผลแล้ว ให้จ่ายเป็นเงินสดแทนการจ่ายเป็นหุ้นปันผลในอัตราหุ้นละ 0.071429 บาทต่อหุ้น
- ให้จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวนไม่เกิน 156,200 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการปรับสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ออกให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ครั้งที่ 1 (SENA-WA)
- ให้จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวนไม่เกิน 163,300 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการปรับสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ออกให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ครั้งที่ 2 (SENA-WB)
- อนุมัติให้ซื้อที่ดินจากบริษัท ทุนเจริญ จำกัด จำนวน 3 แปลงเนื้อที่รวม 2,286.30 ตารางวาพร้อมแบบก่อสร้างอาคารชุด และรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ในมูลค่ารวม 134,260,995 บาท โดยแบ่งเป็นมูลค่าซื้อขายที่ดินพร้อมแบบก่อสร้างอาคารชุดและรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมจำนวน 125,746,500 บาทหรือเท่ากับตารางวาละ 55,000 บาท และดอกเบี๋ยที่บริษัทต้องชำระตามตัวสัญญาใช้เงินที่ออกเพื่อชำระค่าที่ดินดังกล่าวจำนวน 8,514,495 บาท
- อนุมัติให้ซื้อที่ดินจากบริษัท สินทรัพย์ธัญญา จำกัด จำนวน 5 แปลงโดยแบ่งเป็นเนื้อที่สำหรับพัฒนาโครงการเฟส 1 จำนวน 15,492.50 ตารางวา และเป็นเนื้อที่สำหรับพัฒนาโครงการเฟส 2 จำนวน 16,349.50 ตารางวา เนื้อที่รวมทั้งสิ้น 31,842 ตารางวาพร้อมภาระจำยอมเพื่อใช้เป็นถนนสำหรับเข้าออกที่ดินดังกล่าว ในมูลค่ารวม 507,706,837.50 บาทโดยแบ่งเป็นมูลค่าซื้อขายที่ดินพร้อมภาระจำยอมจำนวน 477,630,000 บาทหรือเท่ากับตารางวาละ 15,000 บาท และเป็นดอกเบี๋ยที่ต้องชำระตามตัวสัญญาใช้เงินที่ออกเพื่อชำระค่าที่ดินดังกล่าวจำนวน 30,076,837.50 บาท
- อนุมัติกำหนดวงเงินออกและเสนอขายหุ้นกู้ ยอดเงินคงค้างแต่ละขณะไม่เกิน 1,500,000,000 บาท โดยบริษัทอาจออกและเสนอขายหุ้นกู้ในคราวเดียวกันหรือหลายคราว กล่าวคือ ขอให้ผู้ถือหุ้นอนุมัติวงเงินไว้ 1,500,000,000 บาท และคณะกรรมการบริษัทจะพิจารณาความเหมาะสมในการออกหุ้นกู้แต่ละครั้ง โดยจะเปรียบเทียบกับอัตราดอกเบี้ยการออกหุ้นกู้ในแต่ละครั้งกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของธนาคาร โดยแต่ละขณะต้องไม่เกิน 1,500,000,000 บาท

### ภาพรวมธุรกิจของบริษัทฯ

ในปี 2557 ถือเป็นปีที่มีสถานะเศรษฐกิจผันผวน ด้วยเหตุปัจจัยทางการเมืองส่งผลกระทบต่อการทำธุรกิจของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ แต่บริษัทก็สามารถผ่านช่วงเวลาดังกล่าวมาได้ โดยการดำเนินธุรกิจภายใต้หลักคิด 4 Core Value อันประกอบด้วย

1. Trust ความเชื่อมั่นและความน่าเชื่อถือ
2. Knowledge sharing การแบ่งปันความรู้และประสบการณ์ที่ดีให้แก่บุคคลรอบข้างอันจะเป็นประโยชน์ทั้งแก่ผู้ให้และผู้ได้รับ
3. Customer Centric ความเข้าใจลูกค้าโดยยึดถือลูกค้าเป็นศูนย์กลางของความคิด
4. Corporate Social Responsibility การมีโอกาสได้ตอบแทนคืนสู่สังคมและดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม

ด้วยหลัก 4 Core Value ตามข้างต้นทำให้บริษัทสามารถผ่านช่วงเวลาที่สถานะเศรษฐกิจผันผวนมาได้ด้วยดี และหนึ่งในหลักคิด 4 Core Value คือเรื่อง Customer Centric ที่ทำให้บริษัทได้เล็งเห็นถึงความต้องการของลูกค้าในเรื่องการบริการหลังการขาย จึงได้ริเริ่มโครงการบริการแบบครบวงจร 360 องศาขึ้น ภายใต้แนวความคิด “เราคิดครบเพื่ออนาคต” ซึ่งประกอบด้วย 4 บริการ ดังนี้

1. มั่นใจ ตั้งแต่การพัฒนาออกแบบ เพราะไม่ว่าจะเป็นทำเลที่มีศักยภาพ การออกแบบที่ทุกฟังก์ชันคำนึงความต้องการของผู้อยู่อาศัยเป็นสำคัญ ทั้งหมดนี้มั่นใจได้ว่าจะมาในราคาที่คุ้มค่า
2. สบายใจ ทุกการซ่อมแซม เพราะมีทีมงานของ SENA We Care ที่คอยให้คำปรึกษา ดูแลบ้านซ่อมแซมและบำรุงรักษา
3. อุ่นใจ เพราะมีเราดูแล เพราะเป็นชุมชนที่อบอุ่น ไม่แออัด และมีการบริหารดูแลนิติบุคคล จาก Victory Asset ซึ่งทำให้โครงการมีสภาพที่ดีอยู่เสมอ
4. ภูมิใจ มูลค่าที่เพิ่มขึ้น หากคุณคิดจะขยายไปสู่อสังหาริมทรัพย์ที่ใหญ่ขึ้น เรามีทีมงาน Sale Agent จาก Living Agent ที่คอยดูแล หาผู้รับมอบบ้านหลังนี้ต่อจากคุณด้วย

ทั้งนี้ การบริการแบบ 360 องศาเอง ที่ทำให้ลูกค้าของเราได้รับบริการที่แตกต่างจากการซื้อบ้านจากบริษัทอื่น

นอกจากนี้ ในปี 2557 บริษัทได้ขยายฐานรายได้จากธุรกิจบ้านและคอนโดไปยังธุรกิจเช่าได้ตามเป้าหมายที่ได้วางแผนไว้เมื่อปี 2553 ว่าต้องการกระจายความเสี่ยงจากการทำธุรกิจบ้านและคอนโด ไปยังธุรกิจเช่าและบริการ

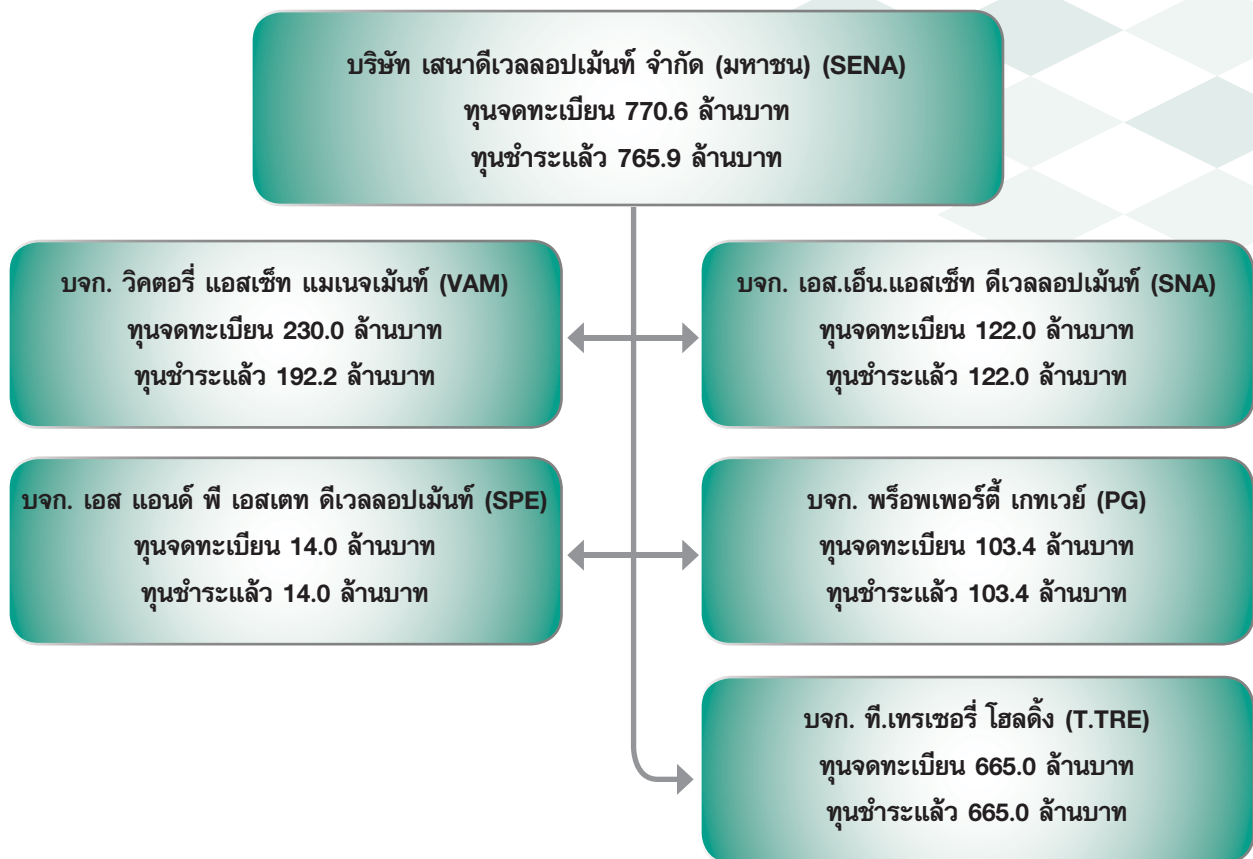
ซึ่งเป็นธุรกิจที่มีรายได้เข้ามาอย่างต่อเนื่องสม่ำเสมอ โดยบริษัทได้มีการลงทุนในโครงการคอมมูนิตีมอลล์ชื่อ “โครงการเสนาเฟสท์” และลงทุนในโครงการสนามกอล์ฟชื่อ “โครงการพัตย์คันทรีคลับแอนด์รีสอร์ท” อย่างต่อเนื่อง จนปัจจุบันในปี 2557 บริษัทมีสัดส่วนรายได้ จากธุรกิจบ้านและคอนโดคิดเป็น 91.21% และมีรายได้จากธุรกิจเช่าคิดเป็น 7.52% เมื่อเทียบกับรายได้รวมของบริษัท ซึ่งถือเป็นความสำเร็จในการกระจายฐานรายได้ไปสู่ธุรกิจเช่า เพื่อลดความเสี่ยงทางธุรกิจและเพิ่มความแข็งแกร่งทางการเงินของบริษัทในระยะยาว

สำหรับกลุ่มลูกค้าหลักของบริษัทยังคงอยู่ในกลุ่มผู้มีรายได้ระดับกลางถึงล่าง ซึ่งต้องการที่อยู่อาศัยในช่วงราคา 0.7-3 ลบ.สำหรับโครงการคอนโด และช่วงราคา 2.4-7.0 ลบ. สำหรับโครงการบ้าน โดยในปีที่ผ่านมาบริษัทได้เปิดโครงการเสนาพาร์คแกรนด์ เป็นโครงการบ้านเดี่ยวย่านรามอินทรา ซึ่งโครงการนี้จะมีเป็นโครงการบ้านที่ขยับฐานราคาขายบ้านของบริษัทให้สูงขึ้นกว่าเดิม โดยมีช่วงราคาขายตั้งแต่ 5.5-7.0 ลบ. และนอกจากนั้นยังเป็นโครงการที่บ้านประหยัดพลังงานด้วย ซึ่งเป็นโครงการที่ทางบริษัทได้ศึกษาร่วมกับมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ เพื่อออกแบบและสร้างบ้านให้เป็นบ้านที่ประหยัดพลังงาน

นอกจากนั้นบริษัทยังได้ทำการศึกษาเรื่องการก่อสร้างโดยใช้ระบบ Pre-Cast สำหรับโครงการคอนโด เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการก่อสร้างและร่นระยะเวลาในการพัฒนาโครงการให้น้อยลง และในปีนั้นบริษัทได้เริ่มศึกษาเกี่ยวกับธุรกิจพลังงานทดแทนเพิ่มขึ้น เนื่องจากเป็นธุรกิจที่มีแนวโน้มการเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยในช่วงปลายปีที่ผ่านมาได้เริ่มทำโครงการโซลาร์รูฟ ที่โครงการโกดังสุขุมวิท 50 คาดว่าจะเริ่มรับรู้รายได้ในปีต่อไป

สรุปภาพรวมในการดำเนินธุรกิจในปีนีถือว่าบริษัทดำเนินการได้ตามเป้าหมายที่วางไว้ในส่วนรายรับของบริษัท และสามารถขยายฐานรายได้ไปสู่ธุรกิจเช่าเพื่อกระจายความเสี่ยงได้สำเร็จ พร้อมทั้งได้มีการขยายฐานลูกค้าไปสู่ระดับบนเพิ่มขึ้นจากการเปิดโครงการเสนาพาร์คแกรนด์ อีกทั้งยังมีการศึกษาเกี่ยวกับธุรกิจพลังงานทดแทนซึ่งถือเป็นธุรกิจที่มีแนวโน้มดีมากในปีนี อย่างไรก็ตามบริษัทยังคงให้ความสำคัญกับระบบการทำงานภายในองค์กร โดยได้จัดให้ปีนี้ปีแห่งการจัดระเบียบเพื่อคุณภาพ เพื่อปรับปรุงระบบการทำงานภายในองค์กรให้สอดคล้องต่อสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไปทั้งในด้านเศรษฐกิจและการเมืองอย่างทันท่วงที โดยบริษัทจะยังคงใช้หลักคิด 4 Core Value เป็นหลักในการดำเนินธุรกิจต่อไป

### โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัท (ณ 31 ธันวาคม 2557)



บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เพื่อเช่า และให้บริการด้านที่อยู่อาศัยแบบครบวงจรภายใต้การบริหารบริษัทย่อยจำนวน 5 บริษัทคือ VAM SNA SPE PG และ T.TRE ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ และบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยสามารถแบ่งได้เป็น 4 ประเภทธุรกิจดังนี้

- ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายบริษัทฯและบริษัทย่อยมีโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 12 โครงการ มูลค่าโครงการรวมทั้งสิ้นประมาณ 9,161.56 ล้านบาท
- ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าจำนวน 4 โครงการ
- ธุรกิจให้บริการด้านที่อยู่อาศัยแบบครบวงจร
- ธุรกิจบ้านพักตากอากาศและสนามกอล์ฟ

**SENA** ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายทั้งแนวราบและแนวสูง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 SENA มีโครงการเพื่อขายที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 12 โครงการ แบ่งเป็นโครงการแนวราบ 4 โครงการ ได้แก่ โครงการเอสวิลล์ รังสิต-ลำลูกกา เสนาพาร์คแกรนด์เฟส 1 เสนาวิลล์คลองหลวง และเสนาทาวน์รามอินทราคู้บอน สำหรับโครงการคอนโดมิเนียม 8 โครงการภายใต้ชื่อโครงการ The Niche ID, The Niche Mono, The Kith Plus และ The Kith

**VAM** ดำเนินธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และให้บริการด้าน Living agent เป็นตัวแทนฝากขายและเช่าบ้านและคอนโดมิเนียมมือสองของบริษัทฯบริษัทย่อย รวมทั้งโครงการของบริษัทอื่นๆ บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 100.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 VAM มีโครงการอพาร์ทเมนท์ให้เช่าที่อยู่ภายใต้การบริหารได้แก่ “เสนาเฮ้าส์รัชโยธิน” ตั้งอยู่ที่ถนนพหลโยธิน ซอย 30 และโครงการ “เสนาเฮ้าส์ ลำลูกกาคลอง 2” บริเวณลำลูกกา คลอง 2 จังหวัดปทุมธานี

**SNA** ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายและเพื่อเช่า บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 99.7 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 SNA มีโครงการเพื่อขายที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 1 โครงการ คือ โครงการ The Kith ดิวนนท์ และโครงการเพื่อเช่า 1 โครงการคือ เซนา แวร์เฮาส์ สุขุมวิท 50

**SPE** ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 80.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 (นางสาวอุมาพร ัญญลักษณ์ภาคย์ถือหุ้นร้อยละ 20.0 นางสาวเกษรา ัญญลักษณ์ภาคย์ ถือหุ้นร้อยละ 0.01 และนางสาวศรีวิรัตน์ ัญญลักษณ์ภาคย์ถือหุ้นร้อยละ 0.01) มีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 1 โครงการ คือ โครงการ “แฟรมมาร์ คลอง 7”

**PG** (เดิมชื่อ บริษัท เอส.เอ.แอลเซท จำกัด) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 100.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 PG มีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 1 โครงการ คือโครงการเสนาพาร์คแกรนด์

**T.TRE** ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทสนามกอล์ฟ บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 100.0 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 T.TRE มีโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 1 โครงการ คือ โครงการพญา คันทรีคลับ แอนด์ รีสอร์ท

### โครงสร้างรายได้ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

ประเภทรายได้	ณ 31 ธ.ค. 2554		ณ 31 ธ.ค. 2555		ณ 31 ธ.ค. 2556		ณ 31 ธ.ค. 2557	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>1. รายได้จากการขาย :</b>								
- แนวราบ	491.20	22.90%	419.58	24.90%	487.30	24.35%	391.52	14.29%
- แนวสูง	1,610.60	75.00%	1,197.80	71.09%	1,390.01	69.47%	2,139.14	78.09%
<b>รวมรายได้จากการขาย</b>	<b>2,101.80</b>	<b>97.90%</b>	<b>1,617.38</b>	<b>95.99%</b>	<b>1,877.31</b>	<b>93.82%</b>	<b>2,530.66</b>	<b>92.39%</b>
<b>2. รายได้จากการขายที่ดิน<sup>1</sup></b>	0.30	0.00%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
<b>3. รายได้จากการให้เช่าและบริการ</b>	44.80	2.10%	22.12	1.31%	93.53	4.67%	151.09	5.51%
<b>4. รายได้จากสนามกอล์ฟ</b>	-	0.00%	45.38	2.69%	30.10	1.50%	57.52	2.10%
<b>รวมรายได้</b>	<b>2,146.90</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,684.88</b>	<b>100%</b>	<b>2,000.94</b>	<b>100%</b>	<b>2,739.27</b>	<b>100%</b>
<b>5. รายได้อื่น</b>	<b>40.40</b>		<b>53.90</b>		<b>74.00</b>		<b>35.25</b>	



## 12. สรุปภาวะเศรษฐกิจและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ปี 2557 และแนวโน้ม ปี 2558

### ภาพรวมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ปี 2557

ตลาดคอนโดฯ อุปทานคงเหลือมากที่สุด 63,536 หน่วย เพิ่มขึ้นจากปี 56 (24%) มียอดขายทั้งปี 53,022 หน่วย หากพิจารณายอดขายทั้งปี ต้องใช้เวลาขายอีกประมาณ 15 เดือน (ไม่รวมอุปทานใหม่)

ด้านอุปทานใหม่ปี 57 เมื่อเทียบกับปี 56 โดยรวมลดลง ทั้งในด้านจำนวนโครงการ จำนวนหน่วยมูลค่าโครงการ ขณะที่ราคาขายเฉลี่ยกลับเพิ่มขึ้น 3%

- ❖ อุปทานคงเหลือทั้งตลาดเพิ่มขึ้น 16% เนื่องจากมีจำนวนอุปทานเปิดใหม่จำนวนเพิ่มขึ้น
- ❖ ด้านอุปสงค์โดยรวมทั้งปี 57 มีจำนวน 90,635 หน่วย ลดลงจากทั้งปี 56 ประมาณ -22% เนื่องจาก ยอดที่ขายได้ส่วนใหญ่ 59% เป็นคอนโด รองลงมาคือทาวน์เฮ้าส์ 23% และอันดับ 3 คือ บ้านเดี่ยว 13% ส่วนที่เหลืออีกประมาณ 6% จะเป็นที่อยู่อาศัยอื่นๆ (บ้านแฝด อาคารพาณิชย์ และที่ดินจัดสรร)
- ❖ ราคาขายเฉลี่ยปี 57 เพิ่มขึ้นเพียง 3% เมื่อเทียบกับสิ้นปี 56 เนื่องมาจากมีการพัฒนาสินค้าราคาปานกลางมากขึ้น โดยเฉพาะการผลิตคอนโด 1-2 ล้านตามแนวส่วนต่อขยายรถไฟฟ้าสายใหม่ๆ และแหล่งงานหรือสถาบันการศึกษาเอกชน ที่ออกสู่เขตเมืองชั้นนอกมากขึ้น รวมถึงการพัฒนาทาวน์เฮ้าส์ระดับราคา 2-3 ล้านบาท ในเขตติดต่อเมืองมากขึ้น

### ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ปี 2557

#### ปัจจัยบวก

- ❖ การขยายตัวของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP)
- ❖ ความคืบหน้าในการพัฒนาแนวรถไฟฟ้า
- ❖ อัตราดอกเบี้ยมีแนวโน้มทรงตัว
- ❖ ความร่วมมือไทย - จีนด้านการพัฒนาทางรถไฟทางคู่
- ❖ ผู้ประกอบการค้าปลีกขยายตลาดสู่ต่างจังหวัดมากขึ้น
- ❖ การปรับลดลงของราคาน้ำมันภายในประเทศ
- ❖ การปรับขึ้นเงินเดือนของข้าราชการ
- ❖ ปัญหาทางการเมืองเริ่มคลี่คลาย
- ❖ การเปิดเสรีประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนหรือ เออีซี ในปี 2558

#### ปัจจัยลบ

- ❖ ภาระหนี้สินครัวเรือนเพิ่มสูงขึ้น ส่งผลให้กำลังซื้อของภาคประชาชนลดลงต่อเนื่อง
- ❖ ภาครัฐชะลอการลงทุนโครงสร้างพื้นฐาน
- ❖ การขาดแคลนแรงงาน และผู้รับเหมาก่อสร้าง ค่าแรงสูงขึ้นยังคงมีต่อเนื่อง
- ❖ การปรับตัวของราคาที่ดินที่เพิ่มขึ้น ทำให้ต้นทุนการพัฒนาโครงการสูง และราคาบ้านปรับเพิ่มขึ้น
- ❖ การปรับขึ้นอัตราภาษีมูลค่าเพิ่มเป็นร้อยละ 10
- ❖ ความไม่สงบทางการเมือง
- ❖ ต้นทุนค่าแรง ค่าวัสดุก่อสร้างที่ยังคงเพิ่มขึ้น
- ❖ ความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงิน

#### แนวโน้มปี 2558

- การพัฒนาอาคารชุด ยังคงมีการพัฒนามากเป็นอันดับ 1 เนื่องจากมีโครงการรอเปิดขายอยู่เกือบ 200 โครงการ
- ❖ ผู้ประกอบการรายใหญ่มักจะมีการทบทวนแผน / เป้าการลงทุน ทั้งในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล (BMR) และภูมิภาค
- ❖ ราคาที่อยู่อาศัยที่สร้างใหม่มีแนวโน้มปรับราคาสูงขึ้น เนื่องจากต้นทุนราคาที่ดิน ต้นทุนวัสดุ การปรับค่าแรงงาน 300 บาท ผู้ประกอบการเผชิญปัญหาการขาดแคลนแรงงาน (ค่าแรงสูง) การเคลื่อนย้ายแรงงานต่างด้าวไม่สะดวก ก่อสร้างไม่ทัน โดยเฉพาะการพัฒนาอาคารสูง
- ❖ ความไม่ชัดเจนของโครงการรถไฟฟ้า ส่งผลต่อการชะลอการพัฒนาโครงการในพื้นที่ ทั้งในส่วนของผู้ประกอบการและผู้ซื้อ
- ❖ ที่อยู่อาศัยในส่วนภูมิภาค บางจังหวัด บางประเภทที่อยู่อาศัยเริ่มอืดตัว เนื่องจากดีมานด์มีจำกัด รวมถึงการชะงักของโครงการรถไฟฟ้าความเร็วสูงเป็นรถไฟรางคู่แทน และการเลื่อนเปิด AEC
- ❖ แนวโน้มที่อยู่อาศัยในปี 58 ความต้องการซื้ออาจเพิ่มขึ้นจากปี 2557 ประมาณ 5-10% เนื่องจาก การเมืองเริ่มคลี่คลาย ภาครัฐมีการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานเพิ่มขึ้น รวมถึงราคาน้ำมันลดลง ภาวะเศรษฐกิจเริ่มปรับตัวดีขึ้น ผู้บริโภคจึงมีกำลังซื้อมากขึ้น

(แหล่งที่มา: ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย)

## 13. ปัจจัยความเสี่ยง

### 3.1 ความเสี่ยงจากการแข่งขันในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ คาดว่าน่าจะมีการเปิดขายโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลอย่างต่อเนื่องในปี 2555 - 2558 โดยปัจจัยหลักที่ยังคงส่งผลต่อการดำเนินธุรกิจของผู้ประกอบการและการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภคได้แก่การฟื้นตัวของเศรษฐกิจในกลุ่มประเทศยูโรและสหรัฐฯ ปัญหาความขัดแย้งทางการเมืองระหว่างประเทศตะวันตกกับประเทศผู้ผลิตน้ำมันในตะวันออกกลางรวมถึงความขัดแย้งทางการเมืองระหว่างกลุ่มประเทศในภูมิภาคเอเชีย ปัญหาความขัดแย้งทางการเมืองภายในประเทศ ตลอดจนกำลังซื้อและกำลังการผลิตบางส่วนที่หายไปจากผลกระทบของอุทกภัยในไตรมาสสุดท้ายของปี 2554 อย่างไรก็ตามสถานการณ์ในปัจจุบันได้ปรับตัวดีขึ้นในระดับหนึ่ง อีกทั้งการเปิดเสรีภายใต้กรอบของ AEC ในปี 2558 คาดว่าจะส่งผลให้ความต้องการที่อยู่อาศัยในไทยมีมากขึ้นเนื่องจากความพร้อมของระบบสาธารณูปโภคในไทยมีค่อนข้างสูงเมื่อเทียบกับประเทศเพื่อนบ้าน

บริษัทฯ ได้มีนโยบายในการพัฒนาประเภทโครงการที่บริษัทฯ มีประสบการณ์ มีความชำนาญ และเป็นที่ยอมรับของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นอันดับแรกขณะเดียวกันก็ให้ความสำคัญกับการศึกษาวิจัยและวิเคราะห์ความต้องการของผู้บริโภคในแต่ละพื้นที่ การสำรวจวิเคราะห์โครงการของผู้ประกอบการรายอื่นๆ ในพื้นที่เดียวกัน และการประเมินศักยภาพของทำเลในด้านต่างๆ ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ สามารถพัฒนาโครงการและบริการที่มีคุณค่า ตอบสนองต่อความต้องการของผู้บริโภคอย่างแท้จริง อันนำไปสู่ความเชื่อมั่นที่มีต่อแบรนด์องค์กร (Corporate Brand) และความสำเร็จทางธุรกิจ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีการสำรวจวัดความพึงพอใจของลูกค้าอย่างต่อเนื่องในทุกขั้นตอน เช่น การขาย การโอนกรรมสิทธิ์ คุณภาพบ้าน การบริการ เป็นต้น เพื่อนำไปสู่การปรับปรุงการให้บริการและส่งเสริมที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพของ บริษัทฯ พร้อมทั้งปลูกฝังแนวคิดในการมีส่วนร่วมในการสร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้าแก่พนักงานทุกฝ่ายและทุกระดับ

### 3.2 ความเสี่ยงจากความผันผวนของต้นทุนวัสดุก่อสร้าง

ต้นทุนค่าวัสดุก่อสร้างเฉลี่ยทั้งปี 2557 ปรับตัวสูงขึ้นเพียงเล็กน้อย ร้อยละ 0.7 เมื่อเทียบกับปี 2556 การก่อสร้างโดยภาพรวมชะลอตัว ในช่วงครึ่งปีแรกโครงการลงทุนก่อสร้างภาครัฐได้รับผลกระทบจากปัจจัยหลายๆ ด้าน เช่น ปัญหาการเมืองและสภาพเศรษฐกิจชะลอตัว มูลค่าการก่อสร้างภาครัฐจึงไม่ขยายตัว และในภาคเอกชนเองก็ชะลอตัว และช่วงไตรมาสสาม ราคาเหล็กในตลาดโลกผันผวนมากและมีแนวโน้มลดลง ราคาน้ำมันลดลง อีกทั้งเป็นช่วงฤดูฝนสภาพอากาศไม่เอื้ออำนวยในการก่อสร้าง ทำให้การก่อสร้างชะลอตัว นอกจากนี้ ช่วงไตรมาสสี่ ราคาเหล็กและราคาน้ำมันในตลาดโลกยังคงลดลงอย่างต่อเนื่อง อีกทั้งฝนที่ตกหนักในภาคใต้ทำให้น้ำท่วมในหลายจังหวัดทำให้ความต้องการใช้วัสดุก่อสร้างลดลง

อย่างไรก็ตามดัชนีราคาที่สูงขึ้นเป็นผลจากต้นทุนด้านวัตถุดิบที่ใช้ในการผลิตที่เป็นวัสดุจากธรรมชาติสูงขึ้นเนื่องจากปริมาณมีน้อยนับวันเริ่มหายากขึ้น ทำให้ภาพรวมดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างปี 2557 จึงปรับตัวสูงขึ้นไม่มากนัก

ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างเฉลี่ย มกราคม-ธันวาคม 2557 เทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สูงขึ้นร้อยละ 0.7 หมวดดัชนีที่ปรับตัวสูงขึ้นและลดลงมีดังนี้

หมวดดัชนีราคา ที่สูงขึ้นและลดลง	อัตราการเปลี่ยนแปลง ม.ค.-ธ.ค.57 เทียบกับ ม.ค.-ธ.ค.56
หมวดไม้และผลิตภัณฑ์ไม้	+0.3
หมวดซีเมนต์	+0.7
หมวดผลิตภัณฑ์คอนกรีต	+3.6
หมวดเหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็ก	-1.2
หมวดกระเบื้อง	+0.1
หมวดวัสดุฉนวนผิว	-0.2
หมวดสุขภัณฑ์	-0.1
หมวดอุปกรณ์ไฟฟ้าและประปา	-1.4
หมวดวัสดุก่อสร้างอื่นๆ	+3.2

ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีแนวทางในการบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าว โดยการสั่งซื้อสินค้าในปริมาณมากพอที่จะต่อรองราคาได้ อย่างเช่น ซีเมนต์ คอนกรีต กระเบื้อง ก็จะสามารถให้ใช้วัสดุที่เหมือนกันใน Brand เดียวกัน เพื่อช่วยลดต้นทุนในการสั่งซื้อวัสดุ และสำหรับหมวดเหล็ก หากเป็นช่วงเวลาที่เราลดลง ทางบริษัทก็จะสั่งเหล็ก โดยกำหนดปริมาณและสั่งล่วงหน้ากับร้านค้าเพื่อลดต้นทุนเช่นกัน

### 3.3 ความเสี่ยงด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

กฎระเบียบและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้มีการปรับปรุงแก้ไขและเพิ่มเติมอยู่เสมอ บริษัทฯ จึงอาจมีความเสี่ยงหากมีการเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบดังกล่าว ดังเช่นกรณีของ พ.ร.บ. พังเมืองรวม กรุงเทพฯ ฉบับใหม่ที่จะส่งผลให้ผู้ประกอบการพัฒนาโครงการได้ยากขึ้น โดยการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินที่กำหนดให้มีการลด-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 ลดความเสี่ยงดังกล่าวโดยการศึกษาและติดตามการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับกฎระเบียบต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องเพื่อเตรียมความพร้อมสำหรับการปรับเปลี่ยนการดำเนินการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าว และบริษัทฯ จะไม่ซื้อที่ดินสะสมไว้หากยังไม่มีแผนที่จะทำโครงการบนที่ดินดังกล่าว เพื่อป้องกันการเปลี่ยนแปลงที่อาจมีผลต่อที่ดินที่มีอยู่ได้

### 3.4 ความเสี่ยงจากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย และกฎเกณฑ์ของธนาคารแห่งประเทศไทยที่เกี่ยวข้องกับภาคอสังหาริมทรัพย์

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยคาดว่าจะมีการขยายตัวต่อเนื่องโดยมีการบริโภคภาคเอกชนเป็นตัวขับเคลื่อนสำคัญ เนื่องจากได้รับปัจจัยสนับสนุนจากรายได้ประชาชนซึ่งเพิ่มขึ้นตามการปรับค่าจ้างขั้นต่ำ การปรับเงินเดือนข้าราชการ และพนักงานรัฐวิสาหกิจ ทั้งนี้การปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ยนโยบายย่อมส่งผลทำให้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของสถาบันการเงินปรับเพิ่มขึ้นในทิศทางเดียวกัน ภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ก็จะได้รับผลกระทบจากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยเช่นกัน โดยสามารถพิจารณาได้ 2 ประเด็น กล่าวคือ

- การปรับตัวเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยส่งผลกระทบต่อเงินเพื่อด้านอุปสงค์ ลูกค้าโดยส่วนใหญ่จะขอสนับสนุนสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงิน (Housing Loan) ดังนั้นหากอัตราดอกเบี้ยปรับตัวสูงขึ้นย่อมส่งผลต่อยอดผ่อนชำระต่อเดือนที่ปรับเพิ่มขึ้นหรือระยะเวลาผ่อนชำระที่นานขึ้น ทำให้เมื่อเปรียบเทียบกับความสามารถในการผ่อนชำระของลูกค้าแล้วลูกค้าบางรายอาจไม่สามารถซื้อที่อยู่อาศัยในระดับราคาที่ต้องการได้นอกจากนี้การปรับเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยยังทำให้วงเงินกู้ที่สถาบันการเงินจะให้การสนับสนุนลดลงตามไปด้วย
- การปรับตัวเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยส่งผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ เนื่องจาก บริษัทฯ มีการขอรับการสนับสนุนวงเงินกู้จากสถาบันการเงินเพื่อใช้ในการขยายกิจการและรองรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ที่จะเกิดขึ้นในอนาคต ดังนั้น หากอัตราดอกเบี้ยมีการปรับตัวสูงขึ้นย่อมส่งผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ เช่นกัน

### 3.5 ความเสี่ยงจากการมีสัดส่วนหนี้สินต่อทุนเกินกำหนด

ณ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ มีสัดส่วนหนี้สินต่อทุนคิดเป็น 1.42 เท่า จึงอาจมีความเสี่ยงจากการผิดสัญญาหากสัดส่วนหนี้สินต่อทุนเกิน 1.5 เท่าตามเงื่อนไขที่กำหนดโดยสถาบันการเงินหลายรายที่ให้กู้ยืมเงินเพื่อพัฒนาโครงการอย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ใช้นโยบายในการปันผลเป็นหุ้นบางขณะ และการออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น (SENA-WA และ SENA-WB) จะส่งผลให้ระดับหนี้สินต่อทุนปรับตัวลดลง โดยบริษัทฯ เชื่อมั่นว่าจะยังคงรักษาระดับสัดส่วนหนี้สินต่อทุนให้อยู่ในระดับที่เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดดังกล่าว

### 3.6 ความเสี่ยงเกี่ยวกับสภาพคล่องและการเข้าถึงแหล่งเงินทุน

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ต้องใช้การลงทุนสูง เริ่มตั้งแต่การลงทุนซื้อที่ดิน การพัฒนาที่ดิน การก่อสร้าง และการขาย กิจกรรมดังกล่าวล้วนต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมากจนกว่าบริษัทฯ จะได้รับชำระหนี้ส่วนใหญ่ของมูลค่าขายในวันโอนกรรมสิทธิ์ซึ่งจะเกิดขึ้นเมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จ ทั้งนี้ บริษัทฯ มีระยะเวลาในการบริหารโครงการประมาณ 1-2 ปีขึ้นไปแล้วแต่ขนาดของโครงการ ดังนั้นธุรกิจนี้จึงมีความเสี่ยงเกี่ยวกับการบริหารสภาพคล่องทางการเงินและการเข้าถึงแหล่งเงินทุนที่จะต้องใช้ในการดำเนินธุรกิจ

บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้ให้ความสำคัญในการบริหารสภาพคล่องทางการเงินด้วยการดำเนินธุรกิจอย่างระมัดระวังรอบคอบในการพิจารณาพัฒนาโครงการตั้งแต่การพิจารณาเลือกทำเลที่ดินที่จะลงทุนซื้อ การทำวิจัยเพื่อวิเคราะห์ศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการต่างๆ และการให้ความสำคัญในรายละเอียดของทุกส่วนงานที่สำคัญในแต่ละโครงการเพื่อให้ทุกโครงการประสบความสำเร็จนอกจากแหล่งเงินทุนในตลาดทุนแล้ว บริษัทฯ ยังมีความสัมพันธ์อันดีและได้รับความไว้วางใจจากสถาบันการเงินหลายแห่งที่ให้สนับสนุนสินเชื่อเป็นอย่างต่อเนื่องตลอดมา ทั้งในส่วนของการสินเชื่อโครงการ (Project Finance) และการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Housing Loan) แก่ลูกค้าที่สนใจจะซื้อโครงการต่างๆ ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

### 3.7 ความเสี่ยงจากการขาดแคลนผู้รับเหมา

ในปัจจุบัน ผู้ประกอบการมีแผนการพัฒนาโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หลายโครงการ รวมถึงงานก่อสร้างโครงการสาธารณูปโภคขนาดใหญ่อีกเป็นจำนวนมาก ภาพการณ์เช่นนี้อาจส่งผลให้เกิดภาวะขาดแคลนผู้รับเหมา และอาจส่งผลกระทบต่อเนื่องให้งานก่อสร้างของบริษัทฯ เกิดความล่าช้าจากกำหนดการที่วางไว้ได้ เพื่อลดความเสี่ยงจากกรณีดังกล่าว บริษัทฯ ได้มีการคัดเลือกผู้รับเหมาที่มีคุณภาพได้มาตรฐานตามที่กำหนดจำนวนหนึ่งและติดตามให้มีการว่าจ้างเป็นประจําอย่างต่อเนื่องเพื่อให้ผู้รับเหมาที่คัดเลือกแล้วดังกล่าวมีความมั่นคงในการดำเนินธุรกิจและยินดีที่จะร่วมงานกับบริษัทฯ ต่อไปในอนาคต นอกจากนี้ ได้มีการกำหนดให้ผู้รับเหมาต้องเสียค่ารับล่าช้าเป็นรายวันเพื่อให้กำหนดการก่อสร้างเป็นไปตามแผนที่วางไว้ ทั้งนี้ ในการว่าจ้างผู้รับเหมาที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 1 รายนั้น บริษัทฯ ใช้เกณฑ์การคัดเลือกเช่นเดียวกับเกณฑ์การคัดเลือกผู้รับเหมาซึ่งเป็นบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกัน และจำนวนผู้รับเหมาที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันคิดเป็นสัดส่วนเพียงร้อยละ 1 ของจำนวนผู้รับเหมาในรายชื่อผู้รับเหมาที่คัดสรรแล้วของบริษัทฯ (Approved Vendor List)

จำนวนเงินที่ชำระให้แก่ผู้รับเหมา 10 รายแรกซึ่งทุกรายไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 57 ของจำนวนเงินที่ชำระให้แก่ผู้รับเหมาทั้งหมดในปี 2557 โดยจำนวนเงินที่ชำระให้แก่ผู้รับเหมารายใหญ่ 3 อันดับแรกคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 29, ร้อยละ 5 และร้อยละ 4 ตามลำดับ ทั้งนี้ ผู้รับเหมารายใหญ่ 3 รายดังกล่าวเป็นผู้รับเหมาที่มีชื่อเสียง มีประสบการณ์ในด้านการก่อสร้างคอนกรีตเสริมเหล็กและความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ ต่อเนื่องกันมาเป็นระยะเวลาตั้งแต่ 1-6 ปี



### 3.8 ความเสี่ยงจากการสรรหาที่ดินเพื่อการพัฒนา

บริษัทฯ ไม่มีนโยบายในการสะสมที่ดินเปล่า (Land Bank) หากบริษัทฯ ยังไม่มีแผนการก่อสร้างโครงการที่ชัดเจนเนื่องจากจะทำให้บริษัทฯ มีภาระต้นทุนทางการเงินซึ่งอาจก่อให้เกิดปัญหาเกี่ยวกับสภาพคล่องทางการเงินของบริษัทฯ ได้ โดยที่ผ่านมา บริษัทฯ จะพิจารณาซื้อที่ดินต่อเมื่อบริษัทฯ ได้ทำการศึกษาและมั่นใจในศักยภาพของที่ดินในทำเลนั้นแล้ว ดังนั้น อาจมีความเสี่ยงกรณีต้องซื้อที่ดินในราคาที่สูงกว่าที่บริษัทฯ กำหนด หรืออาจไม่สามารถซื้อที่ดินได้ครบตามจำนวนที่ต้องการ หรืออาจไม่สามารถซื้อที่ดินได้เลย ซึ่งราคาที่ดินที่ซื้อมาในราคาตลาดจะสะท้อนในราคาขายที่พักอาศัยของบริษัทฯ แต่เนื่องจากบริษัทฯ จะเน้นเฉพาะทำเลซึ่งมีศักยภาพในการเติบโตของราคาที่ดินสูง ดังนั้น กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัทฯ มักจะได้ประโยชน์จากการเพิ่มขึ้นของราคาที่ดินภายหลังจากที่ซื้อมา ส่งผลให้โอกาสในการขายของบริษัทฯ จึงมีมากกว่าผู้ประกอบการรายอื่น

การวางแผนพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่องส่งผลให้นายหน้าที่ดินมีความยินดีที่จะเสนอขายที่ดินให้กับ บริษัทฯ เนื่องจากบริษัทฯ มีความต้องการที่ดินใหม่อย่างต่อเนื่อง นอกจากการสร้างความสัมพันธ์อันดีกับนายหน้าที่ดินแล้ว บริษัทฯ ยังรับซื้อที่ดินจากเจ้าของที่ดินโดยตรงอีกด้วย

### 3.9 ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ

วิกฤตน้ำท่วมในปี 2554 ส่งผลกระทบต่อยอดขายของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ในวงกว้าง โดยมีการยกเลิกการจองและเกิดการชะลอการซื้อที่อยู่อาศัยใหม่เนื่องจากกำลังซื้อของผู้บริโภคลดลง นอกจากนี้ผู้ซื้อยังใช้เวลาเพิ่มขึ้นในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยเพื่อให้มั่นใจว่าทำเลนั้นๆ จะไม่ถูกผลกระทบของวิกฤตน้ำท่วม พฤติกรรมของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไปนั้นส่งผลให้บริษัทฯ เน้นให้ความสำคัญอย่างยิ่งกับสภาพพื้นที่ของทำเล รวมถึงความเป็นไปได้ที่จะเกิดผลกระทบจากภัยธรรมชาติต่างๆ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังติดตามและอำนวยความสะดวกแก่ลูกบ้านในโครงการที่ได้รับผลกระทบจากวิกฤตน้ำท่วมอย่างต่อเนื่อง

### 3.10 ความเสี่ยงจากการที่ผู้ถือหุ้นใหญ่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการบริหารงาน

บริษัทฯ มีกลุ่มตระกูลธัญลักษณ์ภาคย์ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ซึ่งถือหุ้นรวมกันจำนวนร้อยละ 50.92 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและเรียกชำระแล้ว (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557) ดังนั้น บริษัทฯ และ/หรือผู้ถือหุ้นรายย่อยจึงอาจมีความเสี่ยงจากการที่ผู้ถือหุ้นรายใหญ่สามารถควบคุมมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้เกือบทั้งหมด ยกเว้นเรื่องที่กฎหมายหรือข้อบังคับบริษัทกำหนดให้ต้องได้รับเสียงอนุมัติ 3 ใน 4 ของที่ประชุมผู้ถือหุ้น และผู้ถือหุ้นใหญ่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการบริหารงานเนื่องจากถือหุ้นรวมกันเกินกว่ากึ่งหนึ่ง และเป็นกรรมการบริษัทร่วมอยู่ในคณะกรรมการของบริษัทฯ เช่นกัน

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ มีนโยบายการถ่วงดุลอำนาจโดยจัดให้มีคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งเป็นกรรมการอิสระจำนวน 4 ท่าน และมีกรรมการอิสระอีกจำนวน 2 ท่าน รวมเป็นจำนวนกรรมการอิสระทั้งสิ้น 6 ท่าน จากจำนวนกรรมการบริษัททั้งหมด 11 ท่าน และประธานกรรมการตรวจสอบได้ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการบริษัทด้วย จึงเป็นการช่วยเพิ่มประสิทธิภาพและความโปร่งใสในการบริหารจัดการผ่านระบบการควบคุมตรวจสอบการดำเนินงานของบริษัทฯ และการถ่วงดุลอำนาจของคณะกรรมการบริหารของบริษัทฯ ดังนั้น บริษัทฯ จึงมั่นใจว่าผู้ถือหุ้นทุกท่าน รวมถึงผู้มีส่วนได้เสียกับบริษัทฯ จะได้รับการปฏิบัติอย่างเท่าเทียมและเป็นธรรม

### 3.11 ความเสี่ยงจากการลดลงของราคาหุ้น

ผู้ลงทุนอาจมีความเสี่ยงจากการลดลงของราคาหุ้นของบริษัทฯ เมื่อผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นจำนวนรวม 4,380,000 หน่วย โดยจัดสรรให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ใช้สิทธิซื้อหุ้นและหุ้นดังกล่าวได้เข้าซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย



## 14. ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ เป็นจำเลยรวม 15 คดี โดยค่าเสียหายของแต่ละคดีและค่าเสียหายรวมของ 13 คดี (ไม่รวม 2 คดีซึ่ง บริษัท โซคซียพรีออฟเพอร์ตี แอนด์ ลอว์เซ็นเตอร์ จำกัด ทยายความผู้ดูแลและรับผิดชอบคดี ความต่างๆของบริษัทฯ ได้ให้ความเห็นว่า โจทก์ไม่สามารถ

ฟ้องบริษัทฯ ได้ เนื่องจากบริษัทฯ ไม่ได้เกี่ยวข้องแต่ อยางใด) มีจำนวนไม่เกินกว่าร้อยละ 5 ของส่วนของผู้ถือหุ้น และไม่มีผลกระทบในด้านลบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ

## 15. โครงสร้างการถือหุ้น

### 15.1 หลักทรัพย์ของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนจำนวน 770,574,976 บาท โดยเป็นทุนชำระแล้วจำนวน 765,874,078 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 765,874,078 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2557 เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2557 ได้จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 51,370,151 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการจ่ายหุ้นปันผล และการปรับสิทธิสำหรับใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ออกให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ครั้งที่ 1 (SENA-WA) และครั้งที่ 2 (SENA-WB)

### 15.2 ผู้ถือหุ้น

#### 1) ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

บริษัทฯ ได้รวบรวมรายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 1 กันยายน 2557 โดยวิธีปิดสมุดทะเบียนตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์มาตรา 225

บริษัทฯ มีผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นเกินกว่า 0.5% ของทุนเรียกชำระแล้วจำนวน 22 รายคิดเป็น 76.70% ของทุนเรียกชำระแล้ว และมีผู้ถือหุ้นรายย่อยที่ถือหุ้นไม่เกิน 0.5% ของทุนเรียกชำระแล้ว แต่ไม่ต่ำกว่า 100 หุ้น จำนวน 2,367 ราย คิดเป็น 23.30% ของทุนเรียกชำระแล้ว โดยมีรายชื่อผู้ถือหุ้น 10 รายแรก (รวมผู้ที่เกี่ยวข้องตามมาตรา 258 แห่ง พ.ร.บ.หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535) ดังต่อไปนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น	การถือหุ้น	
	จำนวนหุ้น (หุ้น)	(%)
1 นายธีรวัฒน์ ธัญลักษณ์ภาคย์	238,676,458	33.40
2 นางสาวเกษรา ธัญลักษณ์ภาคย์	101,911,764	14.26
3 นางจินดาชญา เด่นไพศาล	38,147,058	5.34
4 นางสาวอุมาพร ธัญลักษณ์ภาคย์	20,794,117	2.91
5 นางสาวศรวิรัตน์ ธัญลักษณ์ภาคย์	17,720,588	2.48
6 Mr. Kenneth Rudy Kamon	16,698,000	2.34
7 นางฉวี เจียรสุวรรณ	16,423,535	2.30
8 นางสาวอุมาพร จันทร์เสวีวิทยา	14,000,000	1.96
9 นายสุนทร คูหิรัตน์พิศาล	10,500,000	1.47
10 นายอภิสิทธิ์ พันธุ์พฤกษ์	10,220,000	1.43
11 ผู้ถือหุ้นรายย่อย	229,613,305	32.11
<b>รวมทั้งหมด</b>	<b>714,704,825</b>	<b>100.0</b>
<b>ทุนจดทะเบียน</b>	<b>857,711,687</b>	<b>บาท</b>
<b>ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว</b>	<b>714,704,825</b>	<b>บาท</b>

## 2) กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่โดยพฤตินัยมีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ

- ไม่มี -

### ข้อจำกัดการถือหุ้นของชาวต่างชาติ

ผู้ถือหุ้นที่เป็นชาวต่างชาติสามารถถือครองหุ้นของบริษัทฯ รวมกันได้ไม่เกินร้อยละ 35.00 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว โดย ณ วันที่ 1 กันยายน 2557 หุ้นของบริษัทฯ ที่ถือครองโดยชาวต่างชาติมีจำนวนร้อยละ 3.28

## 15.3 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

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

### รายละเอียดการจ่ายเงินปันผลของบริษัทในระยะเวลาที่ผ่านมา 5 ปีย้อนหลัง

(หน่วย : บาท)

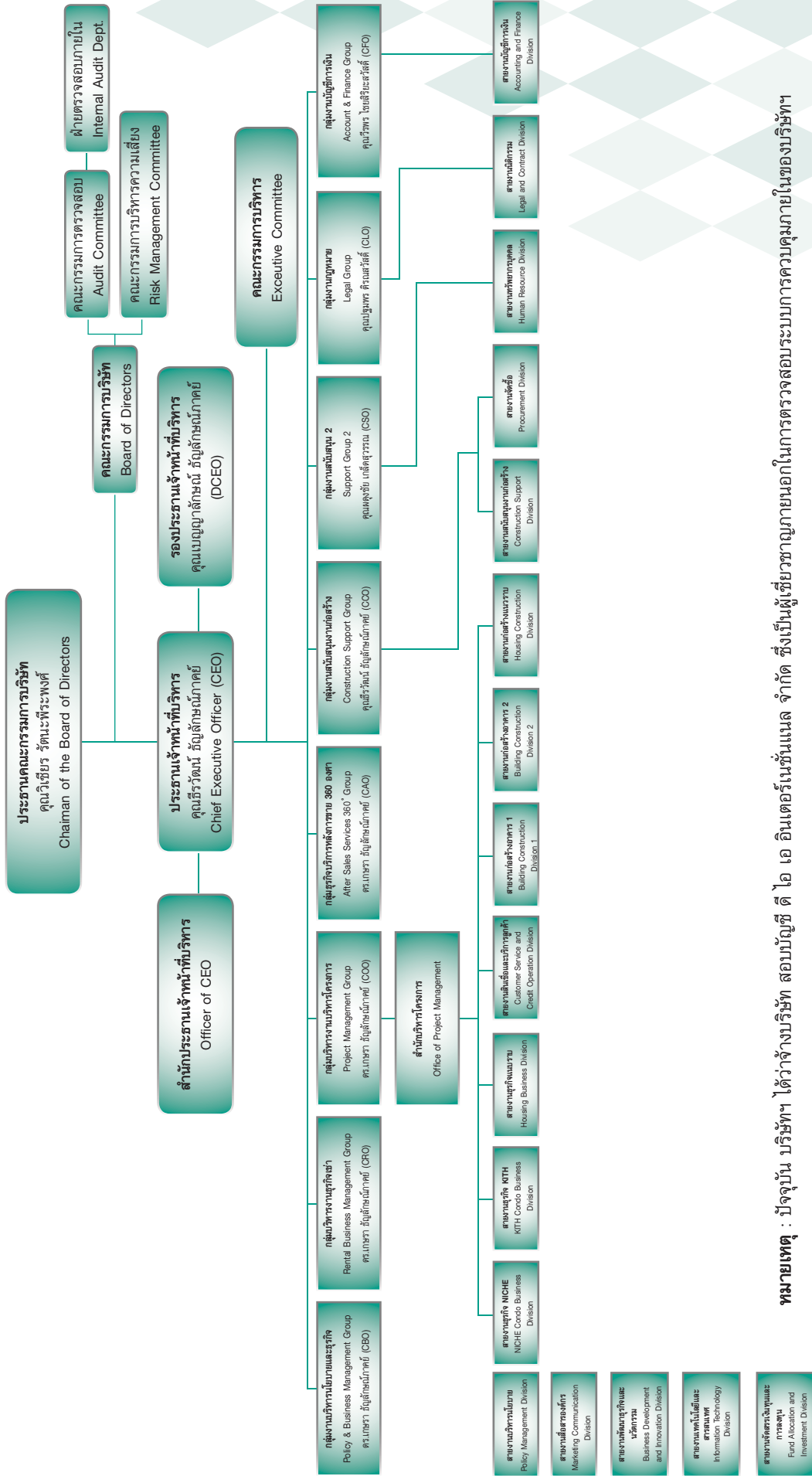
รายละเอียดการจ่ายเงินปันผล	ปี 2556	ปี 2555	ปี 2554	ปี 2553	ปี 2552
1. กำไรสุทธิ (บาท)					
(ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นรายใหญ่)	269,744,851	294,048,493**	418,198,931	316,697,124.65	284,099,975.17
2. กำไรสุทธิ/หุ้น (บาท)	0.38	0.41	0.62	0.47	0.42
3. จำนวนหุ้น	714,704,825	714,704,825	675,000,000	675,000,000	675,000,000
4. เงินปันผลจ่ายต่อหุ้น (บาท : หุ้น)	0.151	0.165	0.248	0.187	0.1687
5. รวมเป็นเงินปันผลจ่ายทั้งสิ้น (บาท)	107,920,428.58	117,926,296.13	167,280,087.50	126,684,000	113,872,500
6. อัตราการจ่ายเงินปันผล (%)	40.00	40.00	40.00	40.00	40.08

หมายเหตุ \*\*เป็นจำนวนกำไรสุทธิก่อนปรับปรุงงบการเงินตามมาตรฐานบัญชี

## 16. โครงสร้างการจัดการ

### โครงสร้างองค์กร

กลุ่มบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)



หมายเหตุ : ปัจจุบัน บริษัทฯ ได้จ้างบริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ซึ่งเป็นผู้เชี่ยวชาญภายนอกในการตรวจสอบระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ

โครงสร้างการจัดการของบริษัทฯ ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการเฉพาะเรื่อง เพื่อช่วยในการบริหารจัดการงานที่มีความสำคัญและงานต่างๆ ตามที่คณะกรรมการบริษัทได้มีมติ ได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ซึ่งมีองค์ประกอบ คุณสมบัติ และการแบ่งแยกหน้าที่และความรับผิดชอบอย่างชัดเจน ดังรายละเอียดต่อไปนี้

#### ❖ คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการ 11 ท่าน ดังนี้

1. นายวิเชียร รัตนะพีระพงศ์	ประธานกรรมการบริษัท ประธานกรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ
2. นายกมล ธรรมาณิชาพันธ์	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ
3. นายปราโมทย์ โชติมงคล	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ
4. นางดวงพร สุจริตานุกูต <sup>(1)</sup>	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ
5. ศาสตราจารย์ไชยยศ เหมะรัชตะ	กรรมการและกรรมการอิสระ
6. พลตำรวจเอกอชิรวิทย์ สุพรรณเภสัช	กรรมการและกรรมการอิสระ
7. นายธีรวัฒน์ ธีญลักษณ์ภาคย์	กรรมการ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
8. นางสาวเบญญลักษณ์ ธีญลักษณ์ภาคย์	กรรมการ
9. นางสาวเกษรา ธีญลักษณ์ภาคย์	กรรมการ
10. นางวีรพร ไชยสิทธิ์สวัสดิ์	กรรมการ และเลขานุการบริษัท
11. นางสาวอุมาพร ธีญลักษณ์ภาคย์	กรรมการ

หมายเหตุ <sup>(1)</sup> นางดวงพร สุจริตานุกูต รับตำแหน่งกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2557

#### กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

นายธีรวัฒน์ ธีญลักษณ์ภาคย์ หรือ นางสาวเบญญลักษณ์ ธีญลักษณ์ภาคย์ หรือ นางสาวอุมาพร ธีญลักษณ์ภาคย์ หรือนางสาวเกษรา ธีญลักษณ์ภาคย์ ลงลายมือชื่อร่วมกันสองคน และประทับตราสำคัญของบริษัทฯ

#### ขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

1. ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น เว้นแต่ในเรื่องที่ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และการซื้อขายหลักทรัพย์ที่สำคัญตามกฎหมายเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือตามหน่วยงานอื่นๆ กำหนด เป็นต้น
2. พิจารณออนุมัตินโยบายธุรกิจ เป้าหมาย แผนการดำเนินงาน กลยุทธ์ธุรกิจ และงบประมาณประจำปี
3. พิจารณออนุมัติแต่งตั้งบุคคลที่มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดใน พ.ร.บ.บริษัทมหาชน พ.ศ. 2535 และกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงประกาศข้อบังคับและ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องกับตำแหน่งกรรมการ

ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกจากออกตามวาระ

4. พิจารณาแต่งตั้งกรรมการบริหาร โดยเลือกจากกรรมการของบริษัทฯ พร้อมทั้งกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการบริหาร
5. พิจารณาแต่งตั้งกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ โดยพิจารณาจากคุณสมบัติและลักษณะต้องห้ามของกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ ตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงประกาศข้อบังคับ และ/หรือ ระเบียบที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ ต่อไป
6. พิจารณากำหนดและแก้ไขเปลี่ยนแปลงชื่อกรรมการซึ่งมีอำนาจผูกพันบริษัทฯ ได้
7. แต่งตั้งบุคคลอื่นใดให้ดำเนินกิจการของบริษัทฯ ภายใต้การควบคุมของคณะกรรมการ หรืออาจมอบอำนาจเพื่อให้บุคคลดังกล่าวมีอำนาจ และ/หรือภายในเวลาตามที่คณะกรรมการเห็นสมควร ซึ่งคณะกรรมการอาจยกเลิก เพิกถอน เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขอำนาจนั้นๆ ได้



8. พิจารณานุมัติการทำรายการได้มาหรือจำหน่ายไป ซึ่งสินทรัพย์ เว้นแต่รายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ ในการพิจารณาอนุมัติดังกล่าวจะเป็นไปตามประกาศ ข้อบังคับ และ/หรือ ระเบียบที่เกี่ยวข้องกับตลาดหลักทรัพย์ฯ
  9. พิจารณานุมัติการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน เว้นแต่รายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ ในการพิจารณาอนุมัติดังกล่าวจะเป็นไปตามประกาศ ข้อบังคับ และ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องกับตลาดหลักทรัพย์ฯ
  10. พิจารณานุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้น เมื่อเห็นได้ว่าบริษัทฯ มีกำไรพอสมควรที่จะทำเช่นนั้น และรายงานการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมผู้ถือหุ้นคราวต่อไป
- ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทนั้น จะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้คณะกรรมการบริษัท หรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริษัท สามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต.) สำหรับทั้งบริษัทฯ และบริษัทย่อย

#### ❖ คณะกรรมการตรวจสอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทประกอบด้วยกรรมการ 4 ท่าน ดังนี้

1. นายวิเชียร รัตนะพีระพงศ์	ประธานกรรมการตรวจสอบ
2. นายกมล ธรรมาณิชาพันธ์	กรรมการตรวจสอบ
3. นายปราโมทย์ โชติมงคล	กรรมการตรวจสอบ
4. นางดวงพร สุจริตานุกิต (1)	กรรมการตรวจสอบ

หมายเหตุ นายกมล ธรรมาณิชาพันธ์ เป็นกรรมการตรวจสอบผู้มีความรู้ ประสบการณ์ในการสอบทานการเงิน

(1) นางดวงพร สุจริตานุกิต รับตำแหน่งกรรมการตรวจสอบ เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2557

#### ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

1. สอบทานให้บริษัทมีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเปิดเผยอย่างเพียงพอ
2. สอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายใน (Internal Control) และระบบการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ โดยสอบทานร่วมกับผู้สอบบัญชีและพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายในตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้งโยกย้ายเลิกจ้างหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายในหรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน
3. สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ
4. พิจารณาคัดเลือกเสนอแต่งตั้งบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯและเสนอคำตอบแทนของบุคคลดังกล่าวรวมทั้งเข้าร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
5. พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ทั้งนี้เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ
6. จัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัทซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบและต้องประกอบด้วยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้
  - (ก) ความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้องครบถ้วนเป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินของบริษัทฯ
  - (ข) ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัทฯ

- (ค) ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ
- (ง) ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี
- (จ) ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- (ฉ) จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบและการเข้าร่วมประชุมของกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน

(ข) ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมาย (Charter)

(ช) รายการอื่นที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบภายใต้ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

7. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทมอบหมายด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ

### ❖ คณะกรรมการบริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ มีกรรมการบริหารจำนวน 5 ท่าน ประกอบด้วย

1. นายธีรวัฒน์ ธัญลักษณ์ภาคย์	ประธานกรรมการบริหาร
2. นางสาวเบญญาลักษณ์ ธัญลักษณ์ภาคย์	กรรมการบริหาร
3. นางวีรพร ไชยสิริยะสวัสดิ์	กรรมการบริหาร
4. นายพนม ไตรสุวรรณ	กรรมการบริหาร
5. นายปฐมพร ตีรณสวัสดิ์	กรรมการบริหาร
6. นางสาวเกษรา ธัญลักษณ์ภาคย์ <sup>(1)</sup>	กรรมการบริหาร

หมายเหตุ <sup>(1)</sup> นางสาวเกษรา ธัญลักษณ์ภาคย์ รับตำแหน่งกรรมการบริหาร เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2557

### ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร

1. จัดทำและนำเสนอนโยบายทางธุรกิจ เป้าหมาย แผนการดำเนินงาน กลยุทธ์ทางธุรกิจ และงบประมาณประจำปีของบริษัทฯ เพื่อขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัท
2. กำหนดแผนธุรกิจ อำนาจการบริหารงาน และงบประมาณของบริษัทฯ เพื่อขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัท
3. ควบคุมการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามนโยบายธุรกิจ เป้าหมาย แผนการดำเนินงาน กลยุทธ์ธุรกิจ และงบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ ให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและเฝ้าต่อสภาพธุรกิจ
4. มีอำนาจพิจารณาอนุมัติการกู้หรือการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน รวมตลอดถึงการชำระหรือการใช้จ่ายเงินเพื่อธุรกรรมตามปกติธุรกิจของบริษัทฯ เช่น การใช้จ่ายเงินเพื่อการลงทุน เพื่อการจัดซื้อที่ดินหรือจัดซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง การลงทุนก่อสร้าง และใช้จ่ายเงินเพื่อการดำเนินงานต่างๆทั้งนี้ ภายในวงเงินสำหรับแต่ละรายการไม่เกินกว่า 700 ล้านบาท หรือจำนวนเทียบเท่า หรือเป็นไปตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

5. กำหนดโครงสร้างองค์กรและการบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพ โดยครอบคลุมทั้งเรื่องการคัดเลือก การฝึกอบรม การว่าจ้าง และการเลิกจ้างของพนักงานของบริษัทฯ ที่เป็นคณะผู้บริหาร หรือผู้บริหารระดับสูง โดยอาจมอบหมายให้กรรมการผู้จัดการเป็นผู้มีอำนาจลงนามในสัญญาจ้างแรงงาน
6. กำกับดูแล และอนุมัติเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯ และอาจแต่งตั้งหรือมอบหมายให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งหรือหลายคนกระทำการ อย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการบริหารตามที่เห็นสมควรได้ และคณะกรรมการบริหารสามารถยกเลิก เปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขอำนาจนั้นๆ ได้
7. ปฏิบัติหน้าที่อื่นใด ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวข้างต้นให้แก่คณะกรรมการบริหารนั้น ห้ามมิให้กรรมการบริหารซึ่งมีส่วนได้เสีย มีความขัดแย้ง หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัทหรือบริษัทย่อยในเรื่องใดออกเสียงลงคะแนน

ในเรื่องนั้น ซึ่งการอนุมัติรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าวอาจต้องดำเนินการตามประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องหลักเกณฑ์ วิธีการ และการเปิดเผยรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทจดทะเบียน

#### ❖ คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ มีกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน จำนวน 3 ท่าน ประกอบด้วย

1. นายปราโมทย์ โชติมงคล	ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
2. นางสาวเกษรา ธัญลักษณ์ภาคย์	กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
3. นายพดุงชัย เกล็ดสุวรรณ	กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

#### ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

- คัดเลือกบุคคลที่สมควรได้รับการเสนอรายชื่อเป็นกรรมการใหม่ หรือ สรรหาผู้บริหารระดับสูง และผู้มีอำนาจในการจัดการบริษัท โดยกำหนดนโยบาย หลักเกณฑ์ และวิธีการ ในการสรรหาที่มีความโปร่งใส เพื่อเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ
- พิจารณาแนวทางในการกำหนดค่าตอบแทนรวมถึงผลประโยชน์อื่นๆ ของกรรมการบริษัท ผู้บริหารระดับสูง และผู้มีอำนาจในการจัดการบริษัทที่เป็นธรรมและสมเหตุสมผล เพื่อเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ
- ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

#### ❖ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ มีคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง จำนวน 5 ท่าน ประกอบด้วย

1. นายธีรวัฒน์ ธัญลักษณ์ภาคย์	ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง
2. นางสาวเกษรา ธัญลักษณ์ภาคย์	กรรมการบริหารความเสี่ยง
3. นางวีรพร ไชยสิริยะสวัสดิ์	กรรมการบริหารความเสี่ยง
4. นายปฐมพร ติรณสวัสดิ์	กรรมการบริหารความเสี่ยง
5. นายสุธรรม โอฬารกิจอนันต์	กรรมการบริหารความเสี่ยง

#### ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

- รับทราบและให้ข้อเสนอแนะต่อนโยบาย กลยุทธ์และแนวทางในการบริหารความเสี่ยงระดับองค์กร
- สอบทานแผนจัดการความเสี่ยงของฝ่ายจัดการ รวมทั้งกระบวนการบริหารความเสี่ยงในภาพรวมขององค์กร
- รับทราบถึงความเสี่ยงที่สำคัญๆ และพิจารณาว่าฝ่ายจัดการได้ตอบสนองต่อความเสี่ยงอย่างเหมาะสม
- ติดตามผลการปฏิบัติตามกรอบการบริหารความเสี่ยงระดับองค์กร
- ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

## ❖ คณะผู้บริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ มีผู้บริหารจำนวน 5 ท่าน ประกอบด้วย

1. นายธีรวัฒน์ ธัญลักษณ์ภาคย์	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2. นางสาวเบญญลักษณ์ ธัญลักษณ์ภาคย์	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
3. นางวีรพร ไชยสิริยะสวัสดิ์	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
4. นางสาวเกษรา ธัญลักษณ์ภาคย์ <sup>(1)</sup>	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
5. นายปฐมพร ตีรณสวัสดิ์	ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

หมายเหตุ <sup>(1)</sup> นางสาวเกษรา ธัญลักษณ์ภาคย์ รับตำแหน่ง ผู้บริหาร เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2557

### ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

- มีอำนาจควบคุมการบริหารงานของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามนโยบายที่คณะกรรมการบริษัท หรือคณะกรรมการบริหารกำหนดไว้ และรายงานผลการดำเนินงานต่อคณะกรรมการบริษัท หรือคณะกรรมการบริหารตามลำดับ
- พิจารณาการจัดสรรงบประมาณประจำปีให้ฝ่ายบริหารจัดทำเพื่อนำเสนอให้คณะกรรมการบริหารพิจารณาอนุมัติ รวมทั้งควบคุมการใช้จ่ายงบประมาณประจำปีของแต่ละหน่วยงาน
- พิจารณาประเมินการดำเนินงานของบริษัทฯ อย่างสม่ำเสมอ เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากปัจจัยต่างๆ ไม่ว่าจากภายในหรือภายนอกบริษัทฯ
- มีอำนาจสั่งการ ออกระเบียบ ประกาศ บัญชี เพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปตามนโยบายของคณะกรรมการบริษัท หรือคณะกรรมการบริหาร หรือเพื่อผลประโยชน์ของบริษัทฯ
- มีอำนาจพิจารณาอนุมัติการจัดซื้อ และใช้จ่ายเงินในเรื่องที่เกี่ยวกับการดำเนินงานตามปกติของบริษัทฯ ซึ่งรวมถึง การจัดซื้อที่ดิน การอนุมัติการจัดซื้อสินค้าวัสดุก่อสร้างและบริการอื่นที่เกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร และรายจ่ายลงทุนให้เป็นตามงบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท หรือคณะกรรมการบริหาร ภายในวงเงินสำหรับแต่ละรายการไม่เกิน 100 ล้านบาท
- พิจารณาการนำสิทธิและทรัพย์สินของบริษัทฯ ไปก่อภาระผูกพันใดกับบุคคล บริษัท ห้างร้าน หรือสถาบันการเงิน เพื่อนำเสนอคณะกรรมการบริหารอนุมัติ
- พิจารณาผลกำไรและขาดทุนของบริษัทฯ การเสนอจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลหรือเงินปันผลประจำปีเพื่อเสนอคณะกรรมการบริษัทอนุมัติ
- ดำเนินการใดๆ เพื่อสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัทฯ ตามการให้อำนาจจากคณะกรรมการบริษัท ซึ่งอยู่ภายใต้นโยบายคณะกรรมการบริษัท

ทั้งนี้ การมอบอำนาจหน้าที่ของประธานเจ้าหน้าที่บริหารดังกล่าวข้างต้น จะไม่รวมถึงอำนาจที่ทำให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสามารถอนุมัติรายการที่ตน หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใด (ตามข้อบังคับบริษัท และตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด) ทำกับบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย

นอกจากนี้ สำหรับบริษัทย่อยของบริษัทฯ กำหนดให้คณะกรรมการของบริษัทย่อยนั้นๆ มีอำนาจพิจารณาอนุมัติการจัดซื้อ และใช้จ่ายเงินในเรื่องที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ ซึ่งรวมถึงการจัดซื้อที่ดิน การอนุมัติการจัดซื้อสินค้าวัสดุก่อสร้างและบริการอื่นที่เกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร และรายจ่ายลงทุนให้เป็นตามงบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท หรือคณะกรรมการบริหารของบริษัทฯ ภายในวงเงินสำหรับแต่ละรายการไม่เกิน 50 ล้านบาท โดยหากรายการดังกล่าวมีจำนวนเกินกว่า 50 ล้านบาท รายการดังกล่าวต้องได้รับการพิจารณาอนุมัติโดยคณะกรรมการบริหารของบริษัทฯ และหากมีจำนวนเกินกว่า 100 ล้านบาท รายการดังกล่าวต้องได้รับการพิจารณาอนุมัติโดยคณะกรรมการของบริษัทฯ

## ❖ เลขานุการบริษัท

บริษัทได้แต่งตั้ง นางวีรพร ไชยสิริยะสวัสดิ์ ทำหน้าที่เลขานุการบริษัทฯ ตามข้อกำหนด ของ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทจดทะเบียนใน หมวดความรับผิดชอบของคณะกรรมการ โดยมี ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบ ดังนี้

## ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของ เลขานุการบริษัท

1. จัดทำและเก็บรักษาเอกสารดังต่อไปนี้
  - (ก) ทะเบียนกรรมการ
  - (ข) หนังสือนัดประชุมคณะกรรมการ รายงานการ ประชุมคณะกรรมการ และรายงานประจำปี ของบริษัทฯ
  - (ค) หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นและรายงานการ ประชุมผู้ถือหุ้น
2. เก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสียที่รายงานโดย กรรมการหรือผู้บริหาร และส่งสำเนารายงานดังกล่าว ให้ประธานกรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบ ทราบภายในเจ็ดวันทำการนับแต่วันที่บริษัทฯได้รับ รายงานนั้น
3. จัดทำระบบการเก็บรักษาเอกสารและหลักฐานที่ เกี่ยวข้องกับการแสดงข้อมูลดังต่อไปนี้ รวมทั้งดูแลให้ มีการเก็บรักษาเอกสารหรือหลักฐานดังกล่าวให้ถูก ต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ในระยะเวลา ไม่น้อยกว่าห้าปีนับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือ ข้อมูลดังกล่าว การเก็บรักษาเอกสารและหลักฐาน ข้างต้น ให้หมายความรวมถึงการเก็บรักษาด้วยระบบ คอมพิวเตอร์หรือระบบอื่นใดที่สามารถเรียกดูได้โดย ไม่มีการเปลี่ยนแปลงข้อความ
  - (ก) การให้ข้อมูลประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น
  - (ข) งบการเงินและรายงานเกี่ยวกับฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของบริษัท หรือรายงาน อื่นใดที่ต้องเปิดเผยตามมาตรา 56 มาตรา 57 มาตรา 58 หรือมาตรา 199 แห่ง พรบ. หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
  - (ค) ความเห็นของบริษัทเมื่อมีผู้ทำคำเสนอซื้อหุ้น ของบริษัทจากผู้ถือหุ้นเป็นการทั่วไป

(ง) การให้ข้อมูลหรือรายงานอื่นใดเกี่ยวกับกิจการ ที่บริษัทจัดทำขึ้นเพื่อเผยแพร่ต่อผู้ถือหุ้นหรือ ประชาชนทั่วไป ตามที่คณะกรรมการกำกับ ตลาดทุนกำหนด

4. ดำเนินการอื่นๆ ตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุน ประกาศกำหนดต่อไป
5. ต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไป ตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัทฯ มติคณะกรรมการ ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น และ ไม่กระทำการใดอันเป็นการขัดหรือแย้งกับประโยชน์ ของบริษัทฯอย่างมีนัยสำคัญ
6. ต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบและความ ระมัดระวังเกี่ยวถึงวินัยชนผู้ประกอบธุรกิจเช่นนั้นจะพึง กระทำภายใต้สถานการณ์อย่างเดียวกัน โดย
  - (ก) การตัดสินใจได้กระทำไปด้วยความเชื่อโดย สุจริตและสมเหตุสมผลว่าเป็นไปเพื่อประโยชน์ สูงสุดของบริษัทฯเป็นสำคัญ
  - (ข) การตัดสินใจได้กระทำบนพื้นฐานข้อมูลที่เชื่อ โดยสุจริตว่าเพียงพอ และ
  - (ค) การตัดสินใจได้กระทำไปโดยตนไม่มีส่วนได้เสีย ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมในเรื่องที่ตัดสินใจนั้น

ในกรณีที่เลขานุการบริษัทพ้นจากตำแหน่งไม่ว่าจะ ปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้คณะกรรมการแต่งตั้งเลขานุการบริษัท คนใหม่ภายในเก้าสิบวันนับแต่วันที่เลขานุการบริษัทคนเดิม พ้นจากตำแหน่งหรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้

## ❖ การสรรหากรรมการและผู้บริหาร

เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายการกำกับดูแล กิจการ คณะกรรมการบริษัทฯ จึงได้กำหนดนโยบาย หลักเกณฑ์ วิธีการสรรหากรรมการและผู้บริหาร ระดับสูงของบริษัทฯ ให้มีความหลากหลาย โดยมอบ หมายให้คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน เป็นผู้สรรหาบุคคลที่มีความเหมาะสมเข้ารับการ คัดเลือก โดยบุคคลที่เหมาะสมจะถูกคัดเลือกโดย คณะกรรมการสรรหาฯ ซึ่งจะเป็นผู้กำหนดหลักเกณฑ์ และวิธีการในการสรรหาคัดเลือก ทั้งนี้ จะพิจารณา จากทักษะที่จำเป็นที่ยังขาดอยู่ในคณะกรรมการ รวมทั้ง วิชาชีพ ความเชี่ยวชาญเฉพาะด้าน เพศ และความ เหมาะสมของสถานการณ์ของบริษัทฯ ในช่วงเวลานั้น



นอกจากนี้ บุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่ง กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ จะต้องเป็นบุคคลที่มี คุณสมบัติครบตามมาตรา 68 แห่ง พรบ.บริษัทมหาชน พ.ศ.2535 และตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.28/2551 เรื่องการขออนุญาตและการอนุญาตเสนอขาย หุ้นที่ออกใหม่ ฉบับลงวันที่ 15 ธันวาคม 2551 ไม่เป็น บุคคลที่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับ ตลาดทุนว่าด้วยข้อกำหนดเกี่ยวกับผู้บริหารของบริษัทที่ออก หลักทรัพย์ ทั้งนี้ กรรมการทุกท่านและเจ้าหน้าที่บริหาร ไม่มีประวัติกระทำความผิดตามกฎหมายในระยะ 10 ปีย้อนหลัง ก่อนวันยื่นคำขออนุญาต รวมทั้งไม่มีประวัติถูกพิพากษา ถึงที่สุดให้เป็นบุคคลล้มละลาย ไม่เป็นบุคคลที่ฝ่าฝืน ข้อบังคับ ระเบียบ ประกาศ คำสั่ง มติคณะกรรมการ หรือ ข้อตกลงการจดทะเบียนหลักทรัพย์กับตลาดหลักทรัพย์ฯ ตลอดจนหนังสือเวียนที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนดให้ถือ ปฏิบัติ หรือกระทำความผิดเกี่ยวกับทรัพย์สินโดยทุจริตหรือกระทำ ผิดตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งข้อพิพาทหรือการถูกฟ้องร้องที่อยู่ระหว่างตัดสิน

#### • องค์ประกอบและการสรรหากรรมการบริษัท

องค์ประกอบและการสรรหา แต่งตั้ง ถอดถอน หรือ พ้นจากตำแหน่งกรรมการบริษัทนั้น ได้กำหนดไว้ในข้อ บังคับของบริษัท ซึ่งที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะเลือกตั้งกรรมการ ตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

1. ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับจำนวนหุ้นที่ตนถือ
2. ผู้ถือหุ้นแต่ละคนจะใช้คะแนนเสียงที่มีอยู่ทั้งหมดตาม 1. เลือกตั้งบุคคลคนเดียว หรือหลายคนเป็นกรรมการ ก็ได้ แต่จะแบ่งแยกคะแนนเสียงที่ตนมีอยู่ให้แก่ บุคคลใดมากน้อยเพียงใดไม่ได้
3. บุคคลซึ่งได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับลงมาเป็น ผู้ได้รับการเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่ากับจำนวน กรรมการที่จะพึงมีหรือพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่ บุคคลซึ่งได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมา มี คะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนกรรมการที่จะพึงมี หรือพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ให้ผู้เป็นประธานในที่ ประชุมที่เลือกตั้งกรรมการคราวนั้นเป็นผู้มีสิทธิออก เสียงชี้ขาด

ในการประชุมสามัญประจำปีทุกครั้ง ให้กรรมการออก จากตำแหน่ง 1 ใน 3 เป็นอัตรา โดยให้กรรมการที่อยู่ใน ตำแหน่งนานที่สุดเป็นผู้ออกจากตำแหน่งก่อน ถ้าจำนวน กรรมการที่ออกแบ่งให้ตรงเป็น 3 ส่วนไม่ได้ ให้กรรมการ ออกตามจำนวนใกล้เคียงที่สุดกับส่วน 1 ใน 3

#### • องค์ประกอบและการสรรหากรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ จะต้องเป็น กรรมการบริษัทซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการ บริษัท และมีคุณสมบัติตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และ ตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงประกาศ ข้อบังคับ และ/หรือ ระเบียบของตลาดหลักทรัพย์กำหนด โดยมีจำนวนไม่น้อยกว่า 3 ท่าน ทั้งนี้ กรรมการตรวจสอบอย่างน้อย 1 ท่าน ต้อง เป็นผู้มีความรู้ด้านการบัญชีและการเงิน โดยคณะกรรมการ ตรวจสอบที่สรรหามาได้จะต้องมีคุณสมบัติเกี่ยวกับความ เป็นอิสระ

นิยามและคุณสมบัติของความเป็นกรรมการอิสระ ตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทฯ สอดคล้อง กับหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ (กลต.) และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลท.) ดังนี้

1. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออก เสี่ยงทั้งหมดของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วมหรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ทั้งนี้ให้ นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระ รายนั้นๆ ด้วย
2. ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน พนักงาน ลูกจ้าง ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือ ผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน หรือนิติบุคคลที่ อาจมีความขัดแย้ง เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะ ดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนวันที่ได้รับการ แต่งตั้ง
3. ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิตหรือโดย การจดทะเบียนตามกฎหมาย ในลักษณะที่เป็นบิดา มารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของ บุตร ของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจ ควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
4. ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่ อาจมีความขัดแย้ง ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวาง การใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็น หรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่ กรรมการอิสระ หรือผู้บริหารของผู้ที่มีความสัมพันธ์ ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง เว้นแต่จะได้พ้น

จากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนวันที่ได้รับการแต่งตั้ง

ความสัมพันธ์ทางธุรกิจตามวรรคหนึ่ง รวมถึงการทำรายการทางการเงินที่กระทำเป็นปกติเพื่อประกอบกิจการ การเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้กู้ยืม ค่าประกัน การใช้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติการณ์อื่นทำนองเดียวกัน ซึ่งเป็นผลให้บริษัทฯ หรือคู่สัญญาที่มีภาระหนี้ที่ต้องชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่ง ตั้งแต่ร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของผู้ขออนุญาตหรือตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า ทั้งนี้การคำนวณภาระหนี้ดังกล่าวให้เป็นไปตามวิธีการคำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ว่าด้วยการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยอนุโลมแต่ในการพิจารณาภาระหนี้ดังกล่าว ให้นับรวมภาระหนี้ที่เกิดขึ้นในระหว่าง 1 ปีก่อนวันที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบุคคลเดียวกัน

5. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง และไม่เป็นผูถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหาร หรือหุ้นส่วนผู้จัดการของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งสังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้ออกจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนวันที่ได้รับการแต่งตั้ง
6. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน หรือผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปีจากบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้บริการทางวิชาชีพเป็นนิติบุคคล ให้รวมถึงการเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหารหรือหุ้นส่วนผู้จัดการ ของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้ออกจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนวันที่ได้รับการแต่งตั้ง
7. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ

8. ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯหรือบริษัทย่อยหรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในทางหุ้นส่วนหรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงานลูกจ้างพนักงานที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำหรือถือหุ้นเกินร้อยละหนึ่งของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่นซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯหรือบริษัทย่อย
9. ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ กรรมการอิสระที่มีคุณสมบัติตาม 1-8 อาจได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทให้ตัดสินใจในการดำเนินกิจการของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง โดยมีการตัดสินใจในรูปแบบขององค์คณะ (Collective Decision) ได้

• **องค์ประกอบและการสรรหากรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน**

1. กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนส่วนใหญ่เป็นกรรมการอิสระ
2. กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนที่นอกเหนือจากข้อ 1. ควรเป็นกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร (Non-executive Director) เพื่อสามารถมีเวลาทำหน้าที่ ถ้าจำเป็นต้องมีกรรมการที่เป็นผู้บริหาร (Executive Director) อยู่ในคณะกรรมการก็ควรเป็นส่วนน้อยของจำนวนกรรมการทั้งหมด ทั้งนี้ กรรมการที่เป็นผู้บริหารดังกล่าวจะไม่ร่วมพิจารณาเรื่องค่าตอบแทนของกรรมการผู้จัดการ
3. กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนที่นอกเหนือจากข้อ 1.1 และ 1.2 ควรเป็นผู้บริหารระดับสูงที่มีความเชี่ยวชาญในสายงาน
4. ประกอบด้วยกรรมการอย่างน้อย 3 คน โดยประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนต้องเป็นกรรมการอิสระ เพื่อความโปร่งใสและเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่
5. ได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท

• **องค์ประกอบและการสรรหากรรมการบริหาร**

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้เสนอการแต่งตั้งบุคคลเพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการบริหารในคณะกรรมการบริหาร โดยเลือกตั้งจากกรรมการ และ/หรือผู้บริหารจำนวนหนึ่งตามที่เห็นสมควร

### ❖ ค่าตอบแทนของกรรมการและผู้บริหาร

บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายค่าตอบแทนกรรมการไว้อย่างชัดเจนและโปร่งใส โดยพิจารณาถึง ความเหมาะสม และสอดคล้องกับขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบ และเทียบเคียงกับอัตราค่าตอบแทนกรรมการในกลุ่มอุตสาหกรรมที่อยู่ในระดับเดียวกัน

#### ค่าตอบแทนกรรมการ

ตารางแสดงค่าตอบแทนคณะกรรมการของบริษัทฯ ในปี 2557 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557

ชื่อ-สกุล	ค่าเบี้ยประชุม (บาท)					รวม ค่าตอบแทน
	คณะกรรมการ บริษัท	คณะกรรมการ ตรวจสอบ	คณะกรรมการ สรรหาและ กำหนด ค่าตอบแทน	คณะกรรมการ บริหาร ความเสี่ยง	คณะกรรมการ บริหาร	
1. นายวิเชียร รัตนะพีระพงศ์	150,000	120,000				270,000
2. นายกมล ธรรมาณิขานนท์	100,000	60,000				160,000
3. นายปราโมทย์ โชติมงคล	100,000	60,000	-			160,000
4. นางดวงพร สุจริตานุวัต <sup>(1)</sup>	20,000	10,000				30,000
5. ศาสตราจารย์ไชยยศ เหมะรัชตะ	80,000					80,000
6. พลตำรวจเอกอิทธิวิทย์ สุพรรณเภสัช	100,000					100,000
7. นายธีรวัฒน์ อัญลักษณ์ภาคย์	50,000			-	-	50,000
8. นางสาวเบญจลักษณ์ อัญลักษณ์ภาคย์	50,000				-	50,000
9. นางสาวเกสร อัญลักษณ์ภาคย์	50,000		-	-	-	50,000
10. นางสาวอุมาพร อัญลักษณ์ภาคย์	50,000					50,000
11. นางวิพร ไชยสิริยะสวัสดิ์	50,000			-	-	50,000
12. นายผดุงชัย เกียรติสุวรรณ			-			-
13. นายปฐมพร ศิรินสวัสดิ์				-	-	-
14. นายสุธรรม โอฬารกิจอนันต์				-		-
<b>รวม</b>	<b>800,000</b>	<b>250,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,050,000</b>

<sup>(1)</sup> นางดวงพร สุจริตานุวัต รับตำแหน่งกรรมการและกรรมการตรวจสอบ เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2557

### สรุปเปรียบเทียบค่าตอบแทนกรรมการ ปี 2553 - 2557

ค่าตอบแทน	ปี 2553		ปี 2554		ปี 2555		ปี 2556		ปี 2557	
	จำนวน (ราย)	จำนวนเงิน (บาท)	จำนวน (ราย)	จำนวนเงิน (บาท)	จำนวน (ราย)	จำนวนเงิน (บาท)	จำนวน (ราย)	จำนวนเงิน (บาท)	จำนวน (ราย)	จำนวนเงิน (บาท)
ค่าเบี้ยประชุม	10	770,000	10	1,070,000	10	1,070,000	11	970,000	11	1,050,000

ค่าตอบแทนอื่นที่ไม่เป็นตัวเงิน :

-ไม่มี-

## คำตอบแทนผู้บริหาร

ตารางแสดงคำตอบแทนผู้บริหารของบริษัทฯ ในปี 2557 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557

คำตอบแทน	ปี 2553		ปี 2554		ปี 2555		ปี 2556		ปี 2557	
	จำนวน (ราย)	จำนวนเงิน (บาท)	จำนวน (ราย)	จำนวนเงิน (บาท)	จำนวน (ราย)	จำนวนเงิน (บาท)	จำนวน (ราย)	จำนวนเงิน (บาท)	จำนวน (ราย)	จำนวนเงิน (บาท)
เงินเดือนและโบนัส	4	6,692,482	4	5,231,094	5	7,577,485	5	7,814,123	5	8,618,265

## คำตอบแทนอื่นที่ไม่เป็นตัวเงิน

-ไม่มี-

## 17. การกำกับดูแลกิจการที่ดี

คณะกรรมการบริษัทฯ มีความมุ่งมั่นที่จะพัฒนาองค์กรให้เติบโตอย่างยั่งยืน เป็นองค์กรโปร่งใส และมี ธรรมาภิบาลที่แท้จริง จึงยึดนโยบายการปฏิบัติตามหลักการบริหารจัดการที่มีระบบและกระบวนการกำกับดูแลกิจการที่ดี ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญในการเสริมสร้างองค์กรให้มีระบบและมีประสิทธิภาพ นำมาซึ่งความสำเร็จในการดำเนินธุรกิจเพื่อให้เกิดประสิทธิภาพและประสิทธิผล และก่อให้เกิดความเป็นธรรมกับทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ ไม่ว่าจะเป็นผู้ถือหุ้น ผู้มีส่วนได้เสีย คณะกรรมการ คณะผู้บริหาร และบุคลากรของบริษัทฯ โดยได้จัดทำ “คู่มือจริยธรรมและจรรยาบรรณของกรรมการ ผู้บริหาร และของพนักงาน” อย่างเป็นลายลักษณ์อักษร โดยประกาศให้ผู้บริหาร พนักงานทุกคนของบริษัทฯ ทราบดีและยึดถือปฏิบัติดังนี้

### หมวดที่ 1 : สิทธิของผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการบริษัทฯ ให้ความสำคัญกับสิทธิของผู้ถือหุ้นโดยไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการละเมิดหรือการรอนสิทธิของผู้ถือหุ้น รวมถึงได้อำนวยความสะดวกแก่ผู้ถือหุ้นในการใช้สิทธิต่างๆ จึงได้มีการกำหนดแนวทางการดำเนินงาน เพื่อสร้างความมั่นใจว่าผู้ถือหุ้นได้รับการคุ้มครองสิทธิขั้นพื้นฐาน ดังนี้

- ❖ บริษัทฯ จะแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทุกท่านทราบถึงความคืบหน้าการดำเนินงานของกิจการอย่างสม่ำเสมอ โดยการแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบโดยตรงหรือผ่านทางตลาดหลักทรัพย์ฯ
- ❖ บริษัทฯ ได้จัดให้มีการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 1 ครั้ง ภายใน 4 เดือน นับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี (31 ธันวาคมของปี) และหากมีวาระพิเศษเป็นกรณีเร่งด่วน บริษัทฯ อาจเรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นได้ตามความจำเป็น
- ❖ บริษัทฯ จะจัดส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นพร้อมทั้งข้อมูลประกอบการประชุมตามวาระต่างๆ อย่างเพียงพอในการพิจารณาทราบล่วงหน้าก่อนวันประชุม ไม่น้อยกว่า 7-14 วัน ซึ่งเป็นไปตามข้อบังคับบริษัท และ/หรือตามที่กฎหมายกำหนด และกำหนดให้มีความเห็นของคณะกรรมการประกอบในการพิจารณาผลมติของผู้ถือหุ้นในทุกๆ วาระการประชุม รวมถึงกำหนดให้มีความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบประกอบในวาระสำคัญๆ หรือตามที่กฎหมายกำหนด

- ❖ การจัดประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทฯ จะใช้และจัดเตรียมสถานที่ที่เดินทางไปสะดวก รวมถึงเลือกวันเวลาที่เหมาะสมต่อผู้ถือหุ้น
- ❖ บริษัทฯ จะเผยแพร่หนังสือเชิญประชุมทั้งภาษาไทย และภาษาอังกฤษล่วงหน้า 30 วันก่อนวันประชุม โดยผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทฯ [www.sena.co.th](http://www.sena.co.th) เรื่อง “ข้อมูลสำหรับนักลงทุน” ภายใต้หัวข้อ “การประชุมผู้ถือหุ้น” เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้มีเวลาศึกษาข้อมูลล่วงหน้าอย่างเพียงพอ โดยแจ้งผ่านระบบข่าวของตลาดหลักทรัพย์ฯ
- ❖ ก่อนเริ่มการประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทฯ ได้ถือปฏิบัติให้มีการแถลงแก่ผู้ถือหุ้นให้ทราบถึงสิทธิตามข้อบังคับบริษัท ในการเข้าร่วมประชุมและการลงมติใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนและสิทธิในการแสดงความเห็น และเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นที่มาประชุมล่าช้าสามารถเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนได้ รวมทั้งมีนโยบายละเว้นการกระทำใดๆ อันเป็นการจำกัดโอกาสของผู้ถือหุ้น และจัดขั้นตอนในการลงทะเบียนเข้าประชุม และวิธีการออกเสียงลงมติที่ไม่ยุ่งยากซับซ้อน เพื่ออำนวยความสะดวกในการใช้สิทธิต่อผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ประธานกรรมการหรือประธานที่ประชุมจะจัดสรรเวลาในการประชุมอย่างเพียงพอและเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถาม และแสดงความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะต่างๆ อย่างเท่าเทียมกัน รวมทั้งมีการบันทึกการประชุมผู้ถือหุ้นประเด็นต่างๆ ที่เห็นว่าสำคัญไว้ในรายงานการประชุมด้วย โดยประธานที่ประชุม คณะกรรมการ และกรรมการที่ดำรงตำแหน่งเฉพาะเรื่องต่างๆ ได้เข้าร่วมประชุมเพื่อให้ข้อมูลและตอบข้อซักถามในเรื่องที่เกี่ยวข้องด้วย
- ❖ หลังเสร็จสิ้นการประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทฯ จะทำการแจ้งมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นแก่ตลาดหลักทรัพย์ฯ และจัดทำรายงานการประชุมให้แล้วเสร็จและเผยแพร่ผ่านเว็บไซต์ของบริษัทฯ ภายใน 14 วันนับจากวันที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อให้ผู้ถือหุ้นแสดงความคิดเห็นและตรวจสอบได้



- ❖ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอเรื่องเพื่อบรรจุเป็นวาระการประชุมล่วงหน้า และการส่งคำถามที่เกี่ยวข้องกับวาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2557 รวมถึงเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอข้อบุคคลเพื่อพิจารณาแต่งตั้งเป็นกรรมการล่วงหน้า โดยแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบผ่านระบบข่าวของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย พร้อมทั้งประกาศหลักเกณฑ์ และระบุนขั้นตอนที่ชัดเจนไว้ในเว็บไซต์ของบริษัทฯ ที่ [www.sena.co.th](http://www.sena.co.th) เรื่อง “ข้อมูลสำหรับนักลงทุน” ภายใต้หัวข้อ “การประชุมผู้ถือหุ้น”
- ❖ บริษัทฯ ไม่ได้เพิ่มวาระการประชุม หรือเปลี่ยนแปลงข้อมูลสำคัญ โดยไม่ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้าในการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปี 2557
- ❖ บริษัทฯ ได้อำนวยความสะดวกและส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นทุกรายเข้าร่วมประชุมฯ โดยจัดสถานที่ประชุมฯ ที่สามารถเดินทางได้สะดวก ใกล้สถานีรถไฟฟ้าเป็นต้น
- ❖ บริษัทฯ ได้ดำเนินการให้ผู้ถือหุ้นทุกรายได้รับข้อมูลของบริษัทอย่างถูกต้อง เพียงพอ ทันเวลา และเท่าเทียมกันเกี่ยวกับวันประชุม วาระการประชุม และรายละเอียดในแต่ละวาระเพื่อประกอบการตัดสินใจในการประชุมผู้ถือหุ้น ดังนั้นในการประชุมผู้ถือหุ้นทุกครั้ง บริษัทฯ ได้จัดส่งหนังสือนัดประชุมเกินกว่าระยะเวลาที่กำหนดไว้ตามกฎหมาย และยังได้เผยแพร่ข้อมูลประกอบวาระการประชุมผู้ถือหุ้นล่วงหน้าไว้บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ ก่อนจัดส่งเอกสาร เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีเวลาศึกษาข้อมูลดังกล่าวได้อย่างละเอียด
- ❖ สำหรับผู้ถือหุ้นที่ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองได้ ผู้ถือหุ้นสามารถมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าร่วมประชุมและลงมติแทนได้ พร้อมทั้งบริษัทฯ ยังได้มีการเสนอชื่อกรรมการอิสระหรือบุคคลใดบุคคลหนึ่งเป็นผู้รับมอบฉันทะ โดยได้แนบหนังสือมอบฉันทะแบบ ข. ซึ่งเป็นแบบที่ผู้ถือหุ้นสามารถกำหนดทิศทางการลงคะแนนเสียงได้เองในแต่ละวาระ ซึ่งเป็นรูปแบบของกระทรวงพาณิชย์กำหนดและระบุรายละเอียดของเอกสารประกอบหนังสือมอบฉันทะไว้อย่างชัดเจน ไปพร้อมกับหนังสือนัดประชุม พร้อมทั้งบริษัทฯ ยังได้เผยแพร่หนังสือมอบฉันทะแบบ ก แบบ ข และแบบ ค (สำหรับผู้ถือหุ้นต่างประเทศที่แต่งตั้งคัสโตเดียนในประเทศไทย) ไว้ในเว็บไซต์ของบริษัทฯ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถดาวน์โหลดได้อีกด้วย

## หมวดที่ 2 : การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียม

บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงการสร้างความเท่าเทียมกันให้เกิดขึ้นกับผู้ถือหุ้นทุกราย ทุกกลุ่ม ไม่ว่าจะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้ถือหุ้นส่วนน้อย นักลงทุนสถาบัน หรือผู้ถือหุ้นต่างชาติ โดยบริษัทฯ มีการกำหนดแนวทางปฏิบัติ ดังนี้

- ❖ กรณีที่ผู้ถือหุ้นรายใดแจ้งความประสงค์มายังบริษัทฯ ในการที่จะขอเสนอให้เพิ่มวาระการประชุมผู้ถือหุ้นในเรื่องใดเรื่องหนึ่งไม่น้อยกว่า 3 วันทำการก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น ซึ่งทางคณะกรรมการบริษัทพิจารณาแล้วมีความเห็นว่าวาระดังกล่าวเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้น บริษัทฯ มีนโยบายที่จะอำนวยความสะดวกในการนำเสนอวาระดังกล่าวเข้าที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยจะดำเนินการแจ้งเพิ่มวาระการประชุมให้ผู้ถือหุ้นทราบผ่านทางตลาดหลักทรัพย์ฯ
- ❖ กรณีที่ผู้ถือหุ้นรายใดแจ้งความประสงค์มายังบริษัทฯ ในการที่จะขอเสนอข้อบุคคลเพื่อเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท โดยได้แจ้งความประสงค์ผ่านมายังบริษัทฯ พร้อมจัดส่งข้อมูลประกอบการพิจารณาด้านคุณสมบัติและหนังสือแสดงความยินยอมของบุคคลที่ได้รับการเสนอชื่อมาอย่างครบถ้วน ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 เดือนก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทฯ มีนโยบายที่จะพิจารณาบุคคลดังกล่าวเข้าดำรงตำแหน่งแทนกรรมการที่ครบกำหนดออกตามวาระในแต่ละปี และนำเสนอเข้าที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาลงมติต่อไป
- ❖ ในการประชุมผู้ถือหุ้นบริษัทฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสามารถลงทะเบียนเข้าร่วมประชุมก่อนเวลาที่กำหนดไว้ ในการประชุมผู้ถือหุ้น
- ❖ ประธานที่ประชุมจะชี้แจงวิธีการลงมติออกเสียงและดำเนินการประชุมเรียงตามลำดับวาระที่ได้กำหนดไว้ในหนังสือเชิญประชุม โดยจะไม่เพิ่มวาระการประชุมที่ไม่ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้า โดยประธานในที่ประชุมจะชี้แจงรายละเอียดของวาระต่างๆ และเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีสิทธิเท่าเทียมกันในการตรวจสอบการดำเนินงานของบริษัทฯ สอบถาม แสดงความคิดเห็นและเสนอข้อเสนอนะต่างๆ ก่อนลงคะแนนและนับคะแนน โดยผู้ถือหุ้นทุกรายสามารถลงคะแนนได้อย่างเท่าเทียมกัน

- ❖ ในการประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทฯ ได้กำหนดให้สิทธิออกเสียงในที่ประชุมเป็นไปตามจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นถืออยู่ โดยนับหนึ่งหุ้นสิทธิเท่ากับหนึ่งเสียง ผู้ถือหุ้นทุกรายสามารถลงคะแนนได้อย่างเท่าเทียมกัน และได้มีการดำเนินการให้ผู้ถือหุ้นทุกรายได้รับข้อมูลของบริษัทที่ถูกต้อง เพียงพอ ทันเวลา และเท่าเทียมกันเกี่ยวกับวันประชุม วาระการประชุม และรายละเอียดในแต่ละวาระ เพื่อประกอบการตัดสินใจในการประชุมผู้ถือหุ้น ประชุมชี้แจงรายละเอียดของวาระต่างๆ แล้ว ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีสิทธิเท่าเทียมกันในการตรวจสอบการดำเนินงานของบริษัทฯ
- ❖ บริษัทฯ จัดให้มีการใช้แบบฟอร์มลงคะแนนเสียง และมีแนวทางปฏิบัติที่ชัดเจน เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ซึ่งกรรมการที่ถือหุ้นของบริษัทฯ ทุกท่านถือเป็นผู้ที่มีส่วนได้เสีย รวมถึงกรณีอื่นๆ ถ้าหากกรรมการท่านใดมีส่วนได้เสียในวาระดังกล่าว กรรมการท่านนั้นจะต้องเปิดเผยในที่ประชุมทราบ และไม่มีสิทธิในการออกเสียงในวาระนั้นๆ และสำหรับวาระที่ต้องการให้มีการลงคะแนนเสียง เพื่อให้เกิดความโปร่งใสและสามารถตรวจสอบได้ ในวาระเลือกตั้งกรรมการ บริษัทฯ จะเสนอให้มีการลงมติเลือกกรรมการเป็นรายบุคคล ซึ่งรายชื่อที่เสนอได้ผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการของบริษัทฯ แล้ว
- ❖ บริษัทฯ มีแนวทางในการป้องกันการใช้อิทธิพลภายในของบริษัทฯ โดยกำหนดในคู่มือการปฏิบัติงานของพนักงานในหัวข้อจริยธรรมและบทลงโทษทางวินัย ซึ่งได้มีการเผยแพร่ให้พนักงานทุกคนของบริษัทฯ ทราบ
- ❖ บริษัทฯ มีนโยบายและวิธีการป้องกันมิให้กรรมการผู้บริหาร ใช้ประโยชน์จากข้อมูลสำคัญอันมีผลต่อการลงทุน โดยบริษัทฯ จะแจ้งมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัททุกครั้งไปยังตลาดหลักทรัพย์ฯ ทันทีก่อนตลาดหลักทรัพย์ฯ เปิดทำการซื้อขายหลักทรัพย์รอบถัดไป กรรมการและผู้บริหารบริษัทจึงไม่มีโอกาสใช้ข้อมูลภายในเพื่อประโยชน์แห่งตน อีกทั้งกรรมการและผู้บริหารบริษัทจะต้องรายงานการถือครองหลักทรัพย์ทุกครั้งเมื่อมีการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ภายใน 3 วันทำการต่อสำนักงาน ก.ล.ต.

### 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 ที่มีผลกระทบกับผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- ❖ กำหนดนโยบายเกี่ยวกับผู้มีส่วนได้เสีย ทั้งผู้ถือหุ้น ลูกค้า คู่ค้า สิ่งแวดล้อม และสังคมไว้อย่างชัดเจนในคู่มือจริยธรรมธุรกิจ รวมถึงการให้ความสำคัญกับสังคมและกิจกรรมเพื่อสังคมอย่างหลากหลาย
- ❖ เปิดเผยนโยบายและแนวปฏิบัติที่ชัดเจนของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม เช่น ด้านบุคลากร ด้านความปลอดภัย ด้านลูกค้า/ คู่ค้า/ เจ้าหนี้ ด้านสิ่งแวดล้อม ด้านผู้ถือหุ้น เป็นต้น
- ❖ กำหนดนโยบายการป้องกันการทุจริต คอร์รัปชัน ว่าด้วยการรับและการให้สิ่งของหรือประโยชน์อื่นใด เพื่อจูงใจให้ปฏิบัติในทางที่มิชอบ ก่อให้เกิดความขัดแย้ง โดยเปิดเผยถึงแนวทางการปฏิบัติให้กับคู่ค้าของบริษัทฯ รับทราบโดยทั่วกัน
- ❖ ปฏิบัติกับพนักงานอย่างเท่าเทียม เป็นธรรม และให้ผลตอบแทนที่เหมาะสม
- ❖ การซื้อสินค้าและบริการจากคู่ค้าเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้า รวมถึงปฏิบัติตามคู่ค้าตามสัญญาที่ตกลงกัน

- ❖ เอาใจใส่และรับผิดชอบต่อลูกค้ามีความรับผิดชอบต่อลูกค้าทั้งในด้านคุณภาพของที่อยู่อาศัยและการให้บริการ
- ❖ ปฏิบัติตามเงื่อนไขการกู้ยืมเงินตามข้อตกลงกับเจ้าหนี้ที่ให้การสนับสนุนเงินกู้แก่บริษัทฯ
- ❖ ประพฤติตามกรอบกติกาการแข่งขันที่ดี หลีกเลี่ยงวิธีการที่ไม่สุจริต เพื่อทำลายคู่แข่งทางการค้า
- ❖ มีความรับผิดชอบต่อสภาพแวดล้อมของชุมชนและสังคม รวมทั้งให้การสนับสนุนกิจกรรมในชุมชนเพื่อเกื้อกูลสังคมในวาระและโอกาสที่เหมาะสม
- ❖ จัดให้มีกองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับพนักงานและการเสนอขายหลักทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย (โครงการ ESOP Scheme)
- ❖ ไม่มีประวัติการถูกสั่งให้แก้ไขงบการเงินจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ฯ
- ❖ งบการเงินของบริษัทฯ ได้รับการรับรองโดยไม่มีเงื่อนไขจากผู้สอบบัญชี
- ❖ เปิดเผยหลักเกณฑ์การให้คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหารไว้ในรายงานประจำปี อย่างชัดเจน
- ❖ เปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการถือหุ้นของกรรมการและผู้บริหารไว้อย่างชัดเจน และกำหนดนโยบายให้กรรมการและผู้บริหารต้องรายงานการซื้อ-ขายหุ้นของบริษัทฯ ต่อสำนักงาน ก.ล.ต.
- ❖ บริษัทฯ ได้ตั้งหน่วยงานเฉพาะเพื่อดูแลในการเผยแพร่ข้อมูลกับผู้ถือหุ้น นักวิเคราะห์ และสถาบันต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ผู้ลงทุนสามารถสอบถามข้อมูลต่างๆ ดังกล่าวได้ที่ หมายเลขโทรศัพท์ 0-2541-5014-22 หรือ Email address: IR@senadevelopment.com และบริษัทฯ ได้เพิ่มช่องทางการเข้าถึงข้อมูลของผู้ที่สนใจอย่างเท่าเทียมกันโดยเปิดเผยข้อมูลผ่านเว็บไซต์ [www.senadevelopment.com](http://www.senadevelopment.com)

#### หมวดที่ 4 : การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อการเปิดเผยที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน โปร่งใส ตรงต่อความเป็นจริง เชื่อถือได้ สม่ำเสมอ และทันเวลา แก่ผู้ลงทุนและบุคคลที่เกี่ยวข้องอย่างเท่าเทียมกัน ภายใต้ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และสำนักงาน ก.ล.ต. โดยข้อมูลต่างๆ ได้ถูกเปิดเผยทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษ โดยทั้งนี้ในส่วนของการสื่อสารข้อมูลทั่วไป ข้อมูลรายงานทางการเงิน ตลอดจนข้อมูลสำคัญอื่นที่มีผลต่อราคาหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ข้อมูลที่นำเสนอแก่นักวิเคราะห์และนักลงทุน บริษัทฯ จะมีช่องทางในการติดต่อกับนักลงทุนและช่องทางในการเปิดเผยข้อมูลผ่านช่องทางต่างๆ ดังนี้

- ❖ ผ่านระบบข่าวสารของตลาดหลักทรัพย์ฯ และทางเว็บไซต์ของบริษัทฯ [www.sena.com](http://www.sena.com)
- ❖ เปิดเผยข้อมูลในรายงานประจำปี และเว็บไซต์ของบริษัทฯ ไว้ค่อนข้างครบถ้วน เช่น งบการเงิน นโยบายการกำกับดูแลกิจการและจริยธรรมธุรกิจ นโยบายความรับผิดชอบต่อสังคม บทวิเคราะห์จากนักวิเคราะห์สถาบันต่างๆ ลักษณะการประกอบธุรกิจ รายงานประจำปี แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี การประชุมผู้ถือหุ้น รายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ข่าวแจ้งตลาดหลักทรัพย์ฯ และข่าวจากสื่อสิ่งพิมพ์
- ❖ ข้อมูลทางการเงินซึ่งบริษัทฯ จะนำส่งข้อมูลงบการเงินทุกครั้งพร้อมกับข้อมูลที่จัดส่งไปยังตลาดหลักทรัพย์ฯ และสำนักงาน ก.ล.ต.

- ❖ ในปี 2557 บริษัทฯ ได้มีกิจกรรมในการนำเสนอข้อมูลทั้งทางตรงและทางอ้อม ซึ่งได้แก่ การนำเสนอข้อมูลในงานบริษัทจดทะเบียนพบผู้ลงทุนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (Opportunity Day)
- ❖ แต่งตั้งผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ผ่านความเห็นชอบจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2557 โดยผู้สอบบัญชีมีคุณสมบัติไม่ขัดกับหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ และมีคำตอบแทนการสอบบัญชีประจำปี 2557 จำนวน 1,200,000 บาท ซึ่งเท่ากับปี 2556 โดยได้รวมค่าตรวจสอบบัญชีตามสิทธิในบัตรส่งเสริมการลงทุน (BOI) แล้ว และผู้สอบบัญชีไม่ได้ให้บริการอื่นๆ แก่บริษัทฯ และไม่มีความสัมพันธ์ และ/หรือการมีส่วนได้เสียกับบริษัท/บริษัทย่อย/ ผู้บริหาร/ผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้ที่เกี่ยวข้อง

#### หมวดที่ 5 : ความรับผิดชอบต่อของคณะกรรมการ

##### (1) โครงสร้างคณะกรรมการบริษัท

บริษัทฯ กำหนดคุณสมบัติของผู้ที่จะมาดำรงตำแหน่งกรรมการเพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยคำนึงถึงประสบการณ์และความเชี่ยวชาญจากหลากหลายวิชาชีพในธุรกิจต่างๆ และยังเป็นผู้มีความรู้ ความสามารถ

เพื่อจะได้กำกับดูแลบริษัทฯ ให้มีประสิทธิภาพอย่างเพียงพอ การแต่งตั้งกรรมการและกรรมการบริหารจะมีหลักเกณฑ์และกระบวนการสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติที่เหมาะสมด้วยความโปร่งใส เชื่อมั่นได้ โดยผ่านการกลั่นกรองจากคณะกรรมการบริษัท และ/หรือผู้ถือหุ้นแต่งตั้งต่อไปโดยบริษัทฯ กำหนดหน้าที่ความรับผิดชอบของกรรมการ คณะอนุกรรมการ รวมถึงระบุมารการดำรงตำแหน่งของกรรมการไว้อย่างชัดเจนในโครงการการจัดการของบริษัทฯ แล้ว

โครงสร้างคณะกรรมการประกอบด้วยกรรมการ 11 ท่าน ซึ่งประกอบด้วย กรรมการอิสระจำนวน 6 ท่าน และมีกรรมการ 4 ท่านเป็นทั้งกรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ และกรรมการที่เป็นผู้บริหารจำนวน 5 ท่าน

ประธานกรรมการบริษัทเป็นบุคคลเดียวกันกับ ประธานกรรมการตรวจสอบ ซึ่งเป็นกรรมการที่มีความอิสระแยกจากฝ่ายบริหาร อีกทั้งโครงสร้างคณะกรรมการบริษัทมีกรรมการอิสระรวมทั้งสิ้นจำนวน 6 ท่าน จากจำนวนกรรมการบริษัททั้งสิ้น 11 ท่าน ซึ่งทำให้มีการถ่วงดุลอำนาจและการสอบทานการบริหารงานได้

วาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการ ซึ่งสามารถดำรงตำแหน่งได้คราวละ 3 ปี เมื่อครบกำหนดออกตามวาระ คณะกรรมการจะเป็นผู้พิจารณาผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมที่จะเข้ามาเป็นกรรมการแทน โดยจะพิจารณาจากผู้ที่มีความรู้ ความสามารถและประสบการณ์เหมาะสมกับบริษัท ซึ่งกรรมการที่พ้นจากตำแหน่งตามวาระดังกล่าวอาจจะได้รับพิจารณาเลือกให้กลับมาเป็นกรรมการบริษัทต่อไปได้อีกวาระหนึ่ง

คณะกรรมการบริษัทฯ ทุกท่านไม่มีประวัติการกระทำผิดกฎระเบียบของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์/ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เพื่อนำไปสู่การปฏิบัติอย่างจริงจัง บริษัทฯ ได้กำหนดให้คู่มือ “จริยธรรมฯ” เป็นวินัยอย่างหนึ่ง ซึ่งกรรมการผู้บริหาร และพนักงานทุกคนต้องปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด การฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตาม ถือเป็นการทำผิดวินัย ตามระเบียบว่าด้วยการบริหารงานบุคคล

## (2) คณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการบริษัทฯ ได้แต่งตั้งคณะกรรมการเฉพาะเรื่องต่างๆ ขึ้น เพื่อช่วยในการบริหารจัดการงานที่สำคัญ และกลั่นกรองงานตามความจำเป็นและเหมาะสม ดังนี้

1. คณะกรรมการบริหาร
2. คณะกรรมการตรวจสอบ
3. คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
4. คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

ทั้งนี้ อำนาจและหน้าที่ของคณะกรรมการเฉพาะเรื่องชุดต่างๆ เป็นไปตามรายละเอียดในโครงสร้างการจัดการ ซึ่งคุณสมบัติของคณะกรรมการแต่ละเรื่องให้เป็นไปตาม ตลท. กำหนด และกรรมการบริษัทได้กำหนดขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการเฉพาะเรื่องชุดต่างๆ อย่างชัดเจน และกำหนดให้มีรายงานผลให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ทราบทุกครั้ง

## (3) บทบาท หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทฯ

คณะกรรมการบริษัทฯ มีส่วนร่วมในการกำหนดนโยบาย เป้าหมาย แผนธุรกิจ และงบประมาณของบริษัทฯ ตลอดจนกำกับดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการให้เป็นไปตามแผน และงบประมาณที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล

บริษัทฯ กำหนดนโยบายให้คณะกรรมการบริษัทฯ เป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินรวม และงบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ โดยจัดให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้สอบทานและประเมินระบบการควบคุมภายในให้มีประสิทธิภาพ เพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย และคณะกรรมการบริษัทฯ ได้จัดทำรายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน รวมถึงสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปี งบการเงินดังกล่าวจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย โดยเลือกใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ และใช้ดุลยพินิจอย่างระมัดระวัง และประมาณการที่ดีที่สุดในการจัดทำ รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน เพื่อเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไป ที่จะได้รับทราบข้อมูลที่แสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานที่ครบถ้วนเป็นจริงและสมเหตุสมผลสำหรับคุณภาพของรายงานทางการเงินปรากฏอยู่ในรายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงินในรายงานประจำปี

นอกจากนี้ บริษัทฯ มีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการแต่ละคณะไว้อย่างชัดเจน โดยเฉพาะคณะกรรมการบริหารและกรรมการผู้จัดการ จึงส่งผลให้คณะกรรมการหรือบุคคลดังกล่าวไม่มีอำนาจเบ็ดเสร็จ และ



มีการถ่วงดุลในมิติที่สำคัญ ซึ่งจะต้องได้รับการอนุมัติจาก คณะกรรมการบริษัทหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) รวมทั้ง กรรมการจะไม่สามารถอนุมัติรายการใดๆ ที่ตนเอง หรือบุคคลเกี่ยวข้องและญาติสนิทของตนเองมีส่วนได้เสียใน การทำรายการนั้น

คณะกรรมการบริษัทฯ ได้จัดให้มีการดำรงรักษาไว้ซึ่ง ระบบควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพ เพื่อให้มั่นใจได้อย่างมี เหตุผลว่าการบันทึกข้อมูลทางบัญชีมีความถูกต้อง ครบถ้วน และเพียงพอที่จะดำรงรักษาไว้ซึ่งทรัพย์สินและเพื่อให้ทราบ จุดอ่อน เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดการทุจริตหรือการดำเนินการ ที่ผิดปกติดังกล่าวมีสาระสำคัญ

คณะกรรมการบริษัทฯ ได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ เป็นผู้ดูแลรับผิดชอบเกี่ยวกับคุณภาพของรายงานทางการเงิน

เงินและระบบควบคุมภายใน โดยปัจจุบันบริษัทฯ ได้แต่งตั้ง สำนักงานวงศ์คณิตการบัญชี ซึ่งเป็นผู้เชี่ยวชาญจาก ภายนอกเพื่อมาประเมินระบบควบคุมภายในของ บริษัทฯ รวมถึงทำหน้าที่ให้คำปรึกษา ตรวจสอบ ประเมิน และติดตามผลของระบบควบคุมภายใน ระบบบริหาร ความเสี่ยง การกำกับดูแลกิจการ และรายงานตรงต่อ คณะกรรมการตรวจสอบ

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทฯ มีการทบทวน วิสัยทัศน์ พันธกิจ เพื่อให้ผู้บริหารและพนักงานมีจุดมุ่ง หมายไปในทิศทางเดียวกัน และพิจารณาทบทวน และ อนุมัติวิสัยทัศน์ พันธกิจของบริษัทอย่างน้อยทุก 5 ปี เพื่อ ให้สอดคล้อง และทันต่อสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป

#### (4) การประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ

คณะกรรมการบริษัทฯ มีการกำหนดการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เป็นการล่วงหน้าทั้งปี และจะมีการประชุม เป็นประจำทุก 3 เดือนต่อครั้ง หรืออย่างน้อยปีละ 4 ครั้ง ซึ่งในปี 2557 บริษัทได้ประชุมคณะกรรมการบริษัทจำนวน 7 ครั้ง และนอกจากนี้ บริษัทฯ อาจมีการจัดการประชุมพิเศษเพิ่มเติมตามความจำเป็น โดยมีการกำหนดวาระชัดเจนล่วงหน้า และมีวาระพิจารณาติดตามผลการดำเนินงานเป็นประจำ โดยการประชุมแต่ละครั้งจะมีการจัดส่งหนังสือเชิญประชุมพร้อม ระเบียบวาระการประชุมก่อนประชุมล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วัน เพื่อให้คณะกรรมการได้มีเวลาอย่างเพียงพอในการศึกษา ข้อมูลก่อนการประชุมล่วงหน้า ในการประชุมประธานกรรมการจะจัดสรรเวลาให้คณะกรรมการแสดงความคิดเห็นอย่าง อิสระในประเด็นต่างๆ อย่างเพียงพอ หากกรรมการท่านใดมีส่วนได้เสียกับเรื่องที่พิจารณาจะไม่ร่วมตัดสินใจ ในเรื่อง ดังกล่าว และมีการจัดทำรายงานการประชุม พร้อมจัดเก็บอย่างเป็นระบบ สามารถตรวจสอบได้ โดยรายละเอียดการ เข้าร่วมประชุมของกรรมการแต่ละท่าน สรุปได้ดังนี้

รายละเอียดการเข้าประชุมคณะกรรมการ ประจำปี 2557 มีดังนี้

ชื่อ-สกุล	จำนวนครั้งที่เข้าประชุม / จำนวนครั้งการประชุม				
	คณะกรรมการ บริษัท	คณะกรรมการ ตรวจสอบ	คณะกรรมการ สรรหาและ กำหนด ค่าตอบแทน	คณะกรรมการ บริหาร ความเสี่ยง	คณะกรรมการ บริหาร
1. นายวิเชียร รัตนะพิระพงศ์	6/7	6/6			
2. นายกมล ธรรมาณิชานนท์	6/7	6/6			
3. นายปรโมทย์ โชติมงคล	6/7	6/6	1/1		
4. นางดวงพร สุจริตานุกูวดี <sup>(1)</sup>	1/6	1/6			
5. ศาสตราจารย์ไชยยศ เหมะรัชตะ	5/7				
6. พลตำรวจเอกอภิวิชิต สุพรรณเภสัช	5/7				
7. นายธีรวัฒน์ ธัญลักษณ์ภาคย์	7/7			1/1	13/13
8. นางสาวเบญญาลักษณ์ ธัญลักษณ์ภาคย์	7/7				13/13
9. นางสาวเกษรา ธัญลักษณ์ภาคย์	7/7		1/1	1/1	13/13
10. นางสาวอุมาพร ธัญลักษณ์ภาคย์	7/7				



ชื่อ-สกุล	จำนวนครั้งที่เข้าประชุม / จำนวนครั้งการประชุม				
	คณะกรรมการบริษัท	คณะกรรมการตรวจสอบ	คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง	คณะกรรมการบริหาร
11. นางวีรพร ไชยสิทธิ์สวัสดิ์	7/7			1/1	13/13
12. นายพดุงชัย เกียรติสุวรรณ			1/1		
13. นายพนม ไตรสุวรรณ					13/13
14. นายปฐมพร ศิรินสวัสดิ์				1/1	13/13
15. นายสุธรรม โอฬารกิจอนันต์				1/1	

หมายเหตุ <sup>(1)</sup> นางดวงพร สุจริตานุกูล รับตำแหน่งกรรมการและกรรมการตรวจสอบ เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2557

### (5) การประเมินตนเองของคณะกรรมการ

บริษัทฯ มีนโยบายให้จัดทำแบบประเมินตนเองของคณะกรรมการบริษัทฯ ซึ่งแบบประเมินดังกล่าวเป็นแบบประเมินที่จัดทำโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและบริษัทฯ จะได้มีการแก้ไขปรับปรุงให้สอดคล้องและเหมาะสมกับแบบประเมินตนเองของคณะกรรมการของบริษัทฯ โดยแบบการประเมินดังกล่าวเป็นการช่วยให้กรรมการแต่ละท่านและคณะกรรมการได้พิจารณาทบทวนปัญหาและอุปสรรคต่างๆ ในระหว่างปีที่ผ่านมา และมีประเด็นใดที่ควรปรับปรุงหรือไม่เช่น การได้รับข้อมูล การเปิดโอกาสให้แสดงความเห็นของประธานกรรมการหรือมีประเด็นที่ควรพัฒนาในอนาคต เป็นต้นและยังเป็นเครื่องมือในการช่วยตรวจสอบและวิเคราะห์ให้เห็นว่าการทำงานของคณะกรรมการมีประสิทธิภาพและปฏิบัติตามหน้าที่ของกรรมการด้วย

### (6) ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

คณะกรรมการบริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายค่าตอบแทนกรรมการไว้อย่างชัดเจนและโปร่งใส โดยมีคณะกรรมการสรรหาและค่าตอบแทนฯ เป็นผู้พิจารณาแนวทางในการกำหนดค่าตอบแทนรวมถึงผลประโยชน์อื่นๆ ของกรรมการบริษัท ผู้บริหารระดับสูง และผู้มีอำนาจในการจัดการบริษัท

#### 1. นโยบายและหลักเกณฑ์การจ่ายค่าตอบแทนคณะกรรมการบริษัท

การจ่ายผลตอบแทนแก่คณะกรรมการเป็นการจ่ายในลักษณะของเบี้ยประชุม โดยพิจารณาถึงภารกิจ ความรับผิดชอบ และการปฏิบัติหน้าที่ของ

คณะกรรมการ ที่ก่อให้เกิดประโยชน์กับบริษัทฯ โดยเปรียบเทียบกับบริษัทอื่นที่มีขนาดและลักษณะของธุรกิจที่ใกล้เคียงกัน และเป็นไปตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1. ค่าตอบแทนกรรมการบริษัท
  - ประธานกรรมการ 30,000 บาท ต่อการประชุม
  - กรรมการอิสระ 20,000 บาท ต่อการประชุม
  - กรรมการ 10,000 บาท ต่อการประชุม
2. ค่าตอบแทนกรรมการตรวจสอบ
  - ประธานกรรมการตรวจสอบ 20,000 บาท ต่อการประชุม
  - กรรมการตรวจสอบ 10,000 บาท ต่อการประชุม

#### 2. นโยบายและหลักเกณฑ์การจ่ายค่าตอบแทนผู้บริหาร

การจ่ายผลตอบแทนแก่ผู้บริหารระดับสูงได้จ่ายเป็นเงินเดือน โบนัสหรือผลตอบแทนรูปอื่นตามผลงานบริษัท และการปฏิบัติงานของผู้บริหาร ซึ่งเปรียบเทียบกับเกณฑ์มาตรฐานอุตสาหกรรมในอุตสาหกรรมเดียวกัน และเป็นไปตามหลักการ และนโยบายที่คณะกรรมการฯ กำหนด ซึ่งเชื่อมโยงผลการดำเนินงานของบริษัท และผลการดำเนินงานของผู้บริหารแต่ละท่าน

## (7) การพัฒนากรรมการและผู้บริหาร

บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญในเรื่องการอบรมและการพัฒนาอย่างสม่ำเสมอ โดยกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งใหม่ทุกท่านจะได้รับทราบการปฐมนิเทศเพื่อรับข้อมูลต่างๆ ของบริษัทฯ เช่น วิสัยทัศน์ พันธกิจ กลยุทธ์ เป้าหมาย หนังสือบริคณห์สนธิ ข้อบังคับบริษัท บทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี จริยธรรมทางธุรกิจ และกฎระเบียบต่างๆ อย่างเพียงพอ ก่อนปฏิบัติหน้าที่

นอกจากนี้ บริษัทฯ ส่งเสริมให้คณะกรรมการและผู้บริหารระดับสูงทุกท่านจะได้รับการอบรมและพัฒนาความรู้อย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะหลักสูตรที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่กรรมการ ทั้งที่จัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งในปี 2557 ได้มีการสนับสนุนให้กรรมการเข้าร่วมอบรม ดังนี้

ลำดับ	ชื่อ - สกุล	ตำแหน่ง	หลักสูตรที่เข้าอบรม ประจำปี 2557
1	นายปราโมทย์ โชติมงคล	กรรมการอิสระ และ กรรมการตรวจสอบ	หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP)
2	นางสาวอุมาพร ธีรลักษณ์ภาคย์	กรรมการ	หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP)

## (8) การถือหุ้นของกรรมการและผู้บริหารระดับสูง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557

กรรมการ / ผู้บริหารระดับสูง	จำนวนหุ้นที่ถือ ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2556	จำนวนหุ้นที่เปลี่ยนแปลงระหว่างปี 2557	จำนวนหุ้นที่ถือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557		
			ตนเอง	บุคคลที่เกี่ยวข้อง <sup>(2)</sup>	รวม
1. นายวิเชียร รัตนะพีระพงศ์	1,000,000	-	1,000,000	-	1,000,000
2. นายกมล ธรรมานิชานนท์	370,588	-	370,588	-	370,588
3. นายปราโมทย์ โชติมงคล	-	-	-	-	-
4. นางดวงพร สุจริตานุกิต <sup>(1)</sup>	-	-	-	-	-
5. ศาสตราจารย์ไชยยศ เหมะรัชตะ	-	-	-	-	-
6. พลตำรวจเอกอภิวิชิต สุพรรณเภสัช	317,647	-	-	317,647	317,647
7. นายธีรวัฒน์ ธีรลักษณ์ภาคย์	223,676,458	15,000,000	238,676,458	-	238,676,458
8. นางสาวเบญญาลักษณ์ ธีรลักษณ์ภาคย์	1	-	1	-	1
9. นางสาวเกษรา ธีรลักษณ์ภาคย์	101,911,764	-	101,911,764	-	101,911,764
10. นางสาวอุมาพร ธีรลักษณ์ภาคย์	20,794,117	-	20,794,117	-	20,794,117
11. นางวีรพร ไชยสิทธิ์สวัสดิ์	-	-	-	-	-
12. นายปฐมพร ธีรณสวัสดิ์	-	-	-	-	-

<sup>(1)</sup> นางดวงพร สุจริตานุกิต รับตำแหน่งกรรมการและกรรมการตรวจสอบ เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2557

<sup>(2)</sup> “ผู้ที่เกี่ยวข้อง” หมายความว่า บุคคลหรือห้างหุ้นส่วนตามมาตรา 258 (1) ถึง (7) แห่งพระราชบัญญัติ หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

## การดำเนินธุรกิจด้วยความเป็นธรรม

คณะกรรมการบริษัทฯ มีนโยบายและยึดถือปฏิบัติมาอย่างต่อเนื่อง ในเรื่องของการปฏิบัติต่อคู่ค้าอย่างเสมอภาคและเป็นธรรม ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต การเคารพสิทธิในทรัพย์สินทางปัญญา การส่งเสริมสิทธิทางการเมือง ตลอดจนการปฏิบัติตามพันธสัญญาต่อผู้มีส่วนได้เสียของบริษัทฯ ได้แก่

- ❖ ปฏิบัติต่อคู่แข่งทางการค้า โดยตั้งอยู่บนพื้นฐานของกติกาการแข่งขันที่ยุติธรรม ไม่แสวงหาข้อมูลที่เป็นความลับของคู่แข่งทางการค้าด้วยวิธีการที่ไม่สุจริต หรือไม่เหมาะสม โดยมีแนวทางปฏิบัติดังนี้
  - ปฏิบัติภายใต้กรอบกติกาของการแข่งขันที่ดี
  - ไม่พยายามทำลายชื่อเสียงของคู่แข่งทางการค้าด้วยการกล่าวหาในทางร้ายโดยปราศจากความจริง
  - ไม่ละเมิดความลับ หรือล่วงรู้ความลับทางการค้าของคู่แข่งทางการค้าด้วยวิธีฉ้อฉล
- ❖ สร้างความสัมพันธ์ที่ดีทางธุรกิจกับคู่ค้า และ/หรือ เจ้าหนี้ ดำเนินธุรกิจบนพื้นฐานของความเกื้อหนุนที่เป็นธรรมต่อทั้งสองฝ่าย ให้การปฏิบัติต่อคู่ค้า และ/หรือเจ้าหนี้อย่างเสมอภาค โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ หลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่ทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมทั้งปฏิบัติตามพันธสัญญาอย่างเคร่งครัด เพื่อบรรลุผลประโยชน์ร่วมกัน โดยมีแนวทางปฏิบัติดังนี้
  - มีการแข่งขันบนข้อมูลที่เท่าเทียมกัน
  - ไม่ดำเนินการที่ทุจริตในการค้ากับคู่ค้า และ/หรือ เจ้าหนี้ กรณีที่มีข้อมูลว่ามีการดำเนินการที่ไม่สุจริตเกิดขึ้น ต้องเปิดเผยรายละเอียดต่อคู่ค้า และ/หรือ เจ้าหนี้ เพื่อร่วมกันแก้ไขปัญหาอย่างรวดเร็ว และยุติธรรม
  - ปฏิบัติตามเงื่อนไขต่างๆ ที่มีต่อคู่ค้า และ/หรือ เจ้าหนี้อย่างเคร่งครัด กรณีที่ไม่สามารถปฏิบัติตามได้ ต้องรีบแจ้งให้คู่ค้า และ/หรือ เจ้าหนี้ทราบเพื่อหาแนวทางแก้ไข

## การต่อต้านการทุจริต

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ดำเนินธุรกิจภายใต้การกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยยึดหลักธรรมาภิบาล จรรยาบรรณธุรกิจ มีความรับผิดชอบต่องานและผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกฝ่าย รวมทั้งยังมี

ความมุ่งมั่นในการต่อต้านการทุจริตในทุกรูปแบบ ดังนั้นเพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ตามมาตรฐานสากลด้านการต่อต้านการทุจริต และเป็นกรอบปฏิบัติของการดำเนินธุรกิจ บริษัทฯ จึงกำหนดนโยบายต่อต้านการทุจริตไว้ ดังนี้

- ❖ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ จะต้องไม่เรียกรับ หรือรับของขวัญ ทรัพย์สิน หรือประโยชน์อื่นใด ซึ่งมีมูลค่าเกินปกติวิสัย จากผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับธุรกิจกับบริษัทฯ หรือบุคคลอื่นที่อาจได้รับประโยชน์จากการปฏิบัติงานของผู้บริหาร หรือพนักงานของบริษัทฯ เว้นแต่กรณีปกติประเพณีนิยมที่มีการให้ของขวัญแก่กัน และอยู่ในราคาที่เหมาะสม
- ❖ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ จะไม่ให้ของขวัญ ทรัพย์สิน หรือประโยชน์อื่นใดแก่บุคคลที่ตนติดต่อประสานงานทางธุรกิจ เพื่อให้ได้มาซึ่งประโยชน์ที่มิชอบ ทั้งนี้ ให้รวมถึงการบริจาคเพื่อการกุศล และการบริจาคให้แก่พรรคการเมือง เพื่อโน้มน้าวให้มีการกระทำที่ไม่เหมาะสมเกิดขึ้น
- ❖ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ มีหน้าที่ดูแลและป้องกันไม่ให้เกิดการทุจริตในทุกรูปแบบ หากพนักงานของบริษัทฯ พบเห็นเหตุการณ์ที่ส่อไปในทางทุจริต ให้แจ้งต่อผู้บังคับบัญชาหรือผู้บริหารทราบโดยเร็ว

### แนวทางในการปฏิบัติ

1. ห้ามกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ ดำเนินการ หรือยอมรับ หรือให้การสนับสนุนการทุจริตในทุกรูปแบบทั้งทางตรงและทางอ้อม และกำหนดให้มีการสอบทานการปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านการทุจริตอย่างสม่ำเสมอ ตลอดจนจนมีการทบทวนแนวทางการปฏิบัติให้สอดคล้องกับนโยบายระเบียบปฏิบัติ ข้อกำหนด ข้อบังคับ ประกาศ กฎหมาย และการเปลี่ยนแปลงทางธุรกิจ
2. แนวปฏิบัติการต่อต้านการทุจริตเป็นส่วนหนึ่งของการดำเนินธุรกิจ และเป็นหน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ ผู้บริหาร ผู้บังคับบัญชา และพนักงานของบริษัทฯ ทุกคนทุกระดับ
3. บริษัทฯ ต้องไม่กระทำ หรือสนับสนุนการให้สินบนในทุกรูปแบบทุกกิจกรรมที่อยู่ภายใต้การดูแลควบคุมของบริษัทฯ โดยรวมถึงการบริจาคเพื่อการกุศล และการบริจาคให้แก่พรรคการเมือง เพื่อโน้มน้าวให้มีการกระทำที่ไม่เหมาะสมเกิดขึ้น

4. บริษัทฯ ต้องจัดให้มีการควบคุมภายในที่เหมาะสมและสม่ำเสมอ เพื่อป้องกันไม่ให้พนักงานของบริษัทฯ มีการปฏิบัติที่ไม่เหมาะสม โดยเฉพาะงานการขาย การตลาด และการจัดซื้อจัดจ้าง
5. บริษัทฯ ต้องจัดให้มีกลไกการรายงานสถานะการเงินที่โปร่งใสและถูกต้องแม่นยำ
6. บริษัทฯ ต้องส่งเสริมให้มีการสื่อสารที่หลากหลายช่องทาง เพื่อให้พนักงานและผู้มีส่วนเกี่ยวข้องสามารถแจ้งเบาะแสอันควรสงสัย โดยมั่นใจได้ว่าผู้แจ้งเบาะแสจะได้รับการคุ้มครองไม่ให้ถูกลงโทษ ถูกโยกย้ายโดยไม่เป็นธรรม หรือถูกกีดกันแกล้งด้วยประการใด ซึ่งรวมถึงการแต่งตั้งบุคคลเพื่อตรวจสอบติดตามทุกเบาะแสที่มีการแจ้งเข้ามาด้วย
7. บริษัทฯ ต้องจัดให้ความรู้ด้านการต่อต้านการทุจริต แก่คณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ เพื่อให้พนักงานปฏิบัติให้เป็นไปตามนโยบายด้านการต่อต้านการทุจริต รวมถึงเป็นแบบอย่างที่ดีในเรื่องการมีความซื่อสัตย์ จริยธรรม และจรรยาบรรณ

### การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

คณะกรรมการบริษัทฯ ให้ความสำคัญและถือเป็นนโยบายหลักในการดำเนินธุรกิจไปสู่ความยั่งยืน โดยคำนึงถึงการเคารพสิทธิมนุษยชนและเคารพต่อศักดิ์ศรีในความเป็นมนุษย์ของพนักงานทุกคน ซึ่งเป็นรากฐานของการดำเนินธุรกิจอย่างมีคุณภาพและคุณค่า

บริษัทฯ ตระหนักว่าพนักงานเป็นทรัพยากรที่สำคัญของบริษัทฯ ในอันที่จะมีส่วนช่วยส่งเสริมและผลักดันให้องค์กรบรรลุถึงเป้าหมายในการดำเนินธุรกิจ จึงให้ความสำคัญในการปฏิบัติต่อพนักงานอย่างเป็นธรรม ทั้งในเรื่องการให้โอกาส ผลตอบแทน การแต่งตั้ง โยกย้าย และการพัฒนาศักยภาพควบคู่กับการพัฒนาคุณธรรม เพื่อให้พนักงานเป็นผู้มีความสามารถและเป็นคนดีของสังคม โดยมีแนวปฏิบัติ ดังนี้

### การเคารพสิทธิในการทำงานตามหลักสิทธิมนุษยชน

- ❖ กำหนดนโยบายว่าด้วยการไม่เลือกปฏิบัติและความเสมอภาคทางโอกาส โดยไม่จำกัดเชื้อชาติ สีผิว เพศ ศาสนา สัญชาติ ภูมิหลังของบุคคล ความคิดเห็นทางการเมือง อายุ หรือความทุพพลภาพ มาเป็นปัจจัยในการพิจารณาและตัดสินใจการจ้างงาน

- ❖ การจ้างงานที่เป็นธรรมสำหรับพนักงานและให้พนักงานได้รับค่าตอบแทนที่เหมาะสมตามศักยภาพ
- ❖ จัดให้มีช่องทางให้พนักงานสามารถร้องเรียน ในกรณีไม่ได้รับความเป็นธรรม หรือแจ้งเบาะแสเกี่ยวกับเรื่องที่น่าจะเป็นการกระทำผิดกฎหมาย และมีกระบวนการแก้ไข รวมถึงมาตรการคุ้มครองพนักงานผู้ร้อง ที่เป็นระบบและยุติธรรม
- ❖ พัฒนากฎหมายเพื่อฝึกทักษะและเพิ่มพูนศักยภาพอย่างทั่วถึง และให้พนักงานรับทราบข่าวสารของบริษัทฯ อย่างสม่ำเสมอ

### ให้ความคุ้มครองทางสังคมและสภาพการทำงานของพนักงาน

- ❖ ดูแลรักษาสภาพแวดล้อมและจัดระบบการทำงานให้พนักงานมีความปลอดภัยในชีวิต ทรัพย์สิน มีสุขอนามัยที่ดี
- ❖ มีเงื่อนไขการจ้างงานที่เป็นธรรมและให้พนักงานได้รับค่าตอบแทนที่เหมาะสมตามศักยภาพในรูปเงินเดือน โบนัส สวัสดิการ เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ และค่าตอบแทนอื่นๆ
- ❖ แต่งตั้ง โยกย้าย ให้รางวัลและลงโทษพนักงาน ด้วยความสุจริตใจ และตั้งอยู่บนพื้นฐานของความรู้ความสามารถ และความเหมาะสมของพนักงาน
- ❖ กำหนดนโยบายที่จะปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับพนักงานอย่างเคร่งครัด

### ให้ความคุ้มครองสุขภาพและความปลอดภัยในการทำงาน

ดูแลรักษาสภาพแวดล้อม และจัดระบบการทำงานให้พนักงานมีความปลอดภัยในชีวิต และทรัพย์สิน รวมถึงมีสุขอนามัยที่ดี โดยมีแนวปฏิบัติ ดังนี้

- ❖ กำหนดให้ความปลอดภัยในการทำงาน เป็นหน้าที่ความรับผิดชอบของพนักงานทุกคนเป็นลำดับแรกในการปฏิบัติงาน
- ❖ กำหนดให้พนักงานทุกคนดูแลความสะอาด และความเป็นระเบียบในพื้นที่ที่ตนปฏิบัติงานอยู่
- ❖ สนับสนุนให้มีกิจกรรมด้านความปลอดภัยในที่ทำงาน และแนวทางการป้องกัน
- ❖ กำหนดตามกฎหมายและข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวกับความปลอดภัย

ปี 2557 บริษัทฯ ไม่มีอุบัติเหตุจากการทำงานถึงขั้นหยุดงาน

## การใช้สิทธิทางสังคมและการเมือง

กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน มีสิทธิและเสรีภาพที่จะเข้าร่วมกิจกรรมต่างๆ ในสังคมได้ โดยหลีกเลี่ยงการกระทำใดๆ อันเป็นการไม่ถูกต้อง ขัดกับกฎหมายหรือศีลธรรม ทำให้สังคมไม่สงบสุข และรักษาไว้ซึ่งเกียรติและศักดิ์ศรีแห่งตน ให้เป็นที่ยอมรับตามควรแก่สถานะในสังคมและชุมชนที่บริษัทฯ ตั้งอยู่ ทั้งนี้ ได้กำหนดเป็นแนวทางปฏิบัติดังนี้

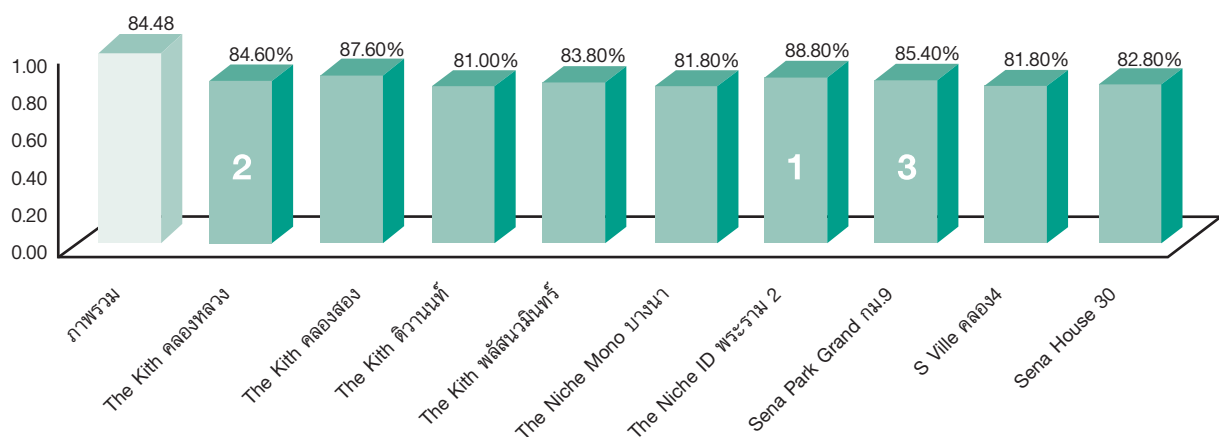
- ❖ ยึดมั่นในระบอบประชาธิปไตย ส่งเสริมให้ใช้สิทธิตามกฎหมายรัฐธรรมนูญ และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
- ❖ ไม่กระทำการใดๆ อันอาจทำให้เข้าใจได้ว่าบริษัทฯ มีส่วนเกี่ยวข้อง หรือให้การสนับสนุนพรรคการเมืองหนึ่งพรรคการเมืองใด

## ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค

บริษัทฯ ตระหนักถึงความต้องการและความพึงพอใจของลูกค้าเป็นสำคัญ โดยหนึ่งในหลักคิดในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ คือ “CUSTOMER CENTRIC : ความเข้าใจลูกค้าโดยยึดถือลูกค้าเป็นศูนย์กลางของความคิด” ทั้งนี้ ได้กำหนดแนวทางปฏิบัติไว้ดังนี้

- ❖ ติดต่อกับลูกค้าด้วยความสุภาพ สร้างความน่าเชื่อถือและความไว้วางใจให้กับลูกค้า
- ❖ ให้ข้อมูลข่าวสารที่ถูกต้อง เพียงพอ และทันต่อเหตุการณ์แก่ลูกค้า เพื่อให้ทราบข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับสินค้าและบริการ
- ❖ ส่งมอบสินค้าและให้บริการที่มีคุณภาพ รวดเร็ว ตรงตามความต้องการของลูกค้าในราคาที่เป็นธรรม
- ❖ ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ตกลงไว้กับลูกค้าอย่างเคร่งครัด กรณีที่ไม่สามารถปฏิบัติตามได้ ต้องรีบแจ้งให้ลูกค้าทราบเพื่อหาแนวทางแก้ไข
- ❖ จัดให้มีระบบรับข้อร้องเรียนจากลูกค้าเกี่ยวกับคุณภาพของสินค้าและบริการ รวมทั้งความรวดเร็วในการตอบสนองหรือ ส่งมอบ และดำเนินการให้ลูกค้าได้รับการตอบสนองอย่างรวดเร็ว
- ❖ รักษาความลับของลูกค้าและไม่นำไปใช้เพื่อประโยชน์ของตนเองหรือผู้ที่เกี่ยวข้องโดยมิชอบ

ในทุกๆ ปีบริษัทฯ จะมีการสำรวจความพึงพอใจของลูกค้าประจำปี เพื่อประเมินผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในด้านต่างๆ ได้แก่ คุณภาพ การส่งมอบ การจัดการ ราคา เพื่อนำมาปรับปรุงและพัฒนาให้ตอบสนองความต้องการของลูกค้าอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด โดยในปี 2557 ผลการสำรวจความพึงพอใจของลูกค้า ประจำปี 2557 ปรากฏว่าบริษัทฯ มีระดับความพึงพอใจของลูกค้าเฉลี่ย คือ 84.48%



นอกจากนี้ บริษัทยึดมั่นเสมอในการดูแลลูกค้าทุกโครงการทั้งที่ส่งมอบไปแล้วและยังไม่ได้ส่งมอบ ด้วยการให้ความสำคัญกับความต้องการของลูกค้าในทุกส่วน และมองลูกค้าเสมือนหนึ่งเป็นบุคคลในครอบครัว เสนาฯ จึงคิดทุกเรื่องเพื่อให้ลูกค้าเกิดความพึงพอใจสูงสุด จนพูดได้ว่า “คิดครบเพื่ออนาคต” ด้วยการมอบความมั่นใจตั้งแต่เรื่องของการออกแบบก่อสร้าง เพื่อตอบสนองการใช้งานในทุกฟังก์ชัน ทุกพื้นที่ใช้สอย สบายใจด้วยการดูแลจากทีม SENA WE CARE ที่ให้คำปรึกษาในการซ่อมแซม และบำรุงรักษา อุ่นใจกับบริการจาก VICTORY ASSET MANAGEMENT ที่ดูแลความสวยงามของโครงการให้มีสภาพที่ดีอยู่เสมอ และภูมิใจกับ Living Agent บริการรับฝากขาย-ฝากเช่า เพิ่มมูลค่าให้กับสินทรัพย์ในอนาคต



## การเคารพต่อสิทธิในทรัพย์สิน

บริษัทฯ ส่งเสริมการเคารพสิทธิในทรัพย์สินรวมทั้งทรัพย์สินทางปัญญา โดยไม่เข้าไปเกี่ยวข้องกับกิจกรรมใดๆ อันเป็นการละเมิดทรัพย์สิน ได้แก่ การใช้ตำแหน่งทางการตลาดที่เหนือกว่าในทางมิชอบ การผลิตของปลอมและการละเมิดทรัพย์สินทางปัญญา

## ความรับผิดชอบต่อชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม

- ❖ บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจโดยมีส่วนร่วมรับผิดชอบต่อชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม โดยให้ความสำคัญกับการปฏิบัติตามมาตรฐานต่างๆ ที่เกี่ยวกับความปลอดภัย ความมั่นคง สุขอนามัย และสิ่งแวดล้อมอย่างถูกต้องเหมาะสม โดยคำนึงถึงผลกระทบที่มีต่อทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม โดยมีแนวทางปฏิบัติดังนี้
- ❖ สร้างจิตสำนึกในเรื่องความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมให้เกิดขึ้นในหมู่พนักงานทุกระดับอย่างต่อเนื่อง
- ❖ คัดค้านการแสวงหาผลประโยชน์เพื่อกิจกรรมที่จะมีส่วนสร้างสรรค์สังคมและสิ่งแวดล้อมอย่างสม่ำเสมอ ภายใต้โครงการ “ปันเวลาส่วนเหลือ...เพื่อสังคม” โดยนำเวลานอกเหนือจากเวลาทำงานปกติมาบริหารงาน “โครงการบ้านร่วมทางฝัน” เพื่อช่วยเหลือสังคมอย่างต่อเนื่อง ภายใต้แนวคิด “อยู่ เพื่อ ให้” โดยผลกำไรจากการขายบ้านในโครงการบริจาคมอบให้กับโรงพยาบาลภาครัฐ
- ❖ ดำเนินธุรกิจโดยให้มีผลกระทบต่อความเสียหายของสังคม สิ่งแวดล้อม และคุณภาพชีวิตของประชาชนน้อยที่สุด
- ❖ ปฏิบัติและให้ความร่วมมือหรือควบคุมให้มีการปฏิบัติอย่างเคร่งครัดตามเจตนารมณ์ของกฎหมาย และกฎระเบียบที่ออกโดยหน่วยงานกำกับดูแล
- ❖ ให้ความสำคัญกับกิจกรรมของชุมชนและสังคม โดยมุ่งเน้นให้เกิดการพัฒนาสังคม ชุมชน สิ่งแวดล้อม มุ่งสร้างสรรค์ และอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติ รวมทั้ง สนับสนุนการศึกษาแก่เยาวชน และสนับสนุนกิจกรรมสาธารณประโยชน์แก่ชุมชนที่ด้อยโอกาสให้เป็นชุมชนที่เข้มแข็งพึ่งพาตนเองได้

## การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทฯ มีนโยบายห้ามกรรมการและผู้บริหารใช้ข้อมูลภายในที่มีสาระสำคัญของบริษัทฯ ซึ่งยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชนเพื่อประโยชน์ต่อตนเองหรือผู้อื่น รวมถึงการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ โดยมีวิธีการดูแลผู้บริหารในการนำข้อมูลภายในของบริษัทฯ ไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตนหรือผู้อื่น ดังนี้

1. ดำเนินการแจ้งผู้บริหารในฝ่ายต่างๆ ให้เข้าใจถึงภาระหน้าที่ในการรายงานการถือหลักทรัพย์ของตนเอง คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ตลอดจนรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ตามมาตรา 59 และบทกำหนดโทษตามมาตรา 275 ของ พรบ.หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535
2. ดำเนินการส่งหนังสือเวียนแจ้งให้ผู้บริหารทราบว่า ผู้บริหารที่ได้รับทราบข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญซึ่งมีผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหลักทรัพย์ควรหลีกเลี่ยงหรืองดการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ในช่วงระยะเวลา 1 เดือน และห้ามไม่ให้เปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญนั้นต่อบุคคลอื่น ก่อนที่งบการเงินหรือข้อมูลภายในนั้นจะเปิดเผยต่อสาธารณชน พร้อมกับได้วางมาตรการลงโทษและแจ้งให้ทราบถึงบทลงโทษซึ่งเริ่มตั้งแต่ตักเตือนด้วยวาจา ตักเตือนเป็นลายลักษณ์อักษร พักงานชั่วคราว และออกจากงานตามลำดับ
3. กำหนดเวลาในการประกาศผลการดำเนินงาน และข้อมูลข่าวสารที่เป็นสาระสำคัญซึ่งมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงของราคาหลักทรัพย์ และมีผลกระทบต่องบการเงินของบริษัทฯ ภายใน 45 วันนับจากวันสิ้นไตรมาส และ 60 วันนับจากวันสิ้นงวดบัญชี
4. บริษัทฯ มีแนวทางในการป้องกันการรั่วไหลข้อมูลภายในของบริษัทฯ โดยกำหนดในคู่มือการปฏิบัติงานของพนักงานในหัวข้อจริยธรรมและบทลงโทษทางวินัย ซึ่งได้มีการเผยแพร่ให้พนักงานทุกคนของบริษัทฯ ทราบ

5. บริษัทฯ มีนโยบายและวิธีการป้องกันมิให้กรรมการผู้บริหาร ใช้ประโยชน์จากข้อมูลสำคัญอันมีผลต่อการลงทุน โดยบริษัทฯ จะแจ้งมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัททุกครั้งไปยังตลาดหลักทรัพย์ฯ ทันทีก่อนตลาดหลักทรัพย์ฯ เปิดทำการซื้อขายหลักทรัพย์รอบถัดไป กรรมการและผู้บริหารบริษัทฯ จึงไม่มีโอกาสใช้ข้อมูลภายในเพื่อประโยชน์แห่งตน อีกทั้ง กรรมการและผู้บริหารบริษัทฯ จะต้องรายงานการถือครองหลักทรัพย์ทุกครั้งเมื่อมีการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ภายใน 3 วันทำการต่อสำนักงาน ก.ล.ต.

ทั้งนี้ เพื่อดำเนินการควบคุมดูแลและตรวจสอบการดำเนินการดังกล่าว บริษัทฯ มีนโยบายให้ผู้บริหารที่มีหน้าที่จัดทำรายงานการถือครองและการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ตามมาตรา 59 แจ้งให้คณะกรรมการบริหารทราบ นอกจากนั้น บริษัทฯ ได้แจ้งให้กรรมการและพนักงานที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับข้อมูลภายในทราบเป็นลายลักษณ์อักษรและให้ปฏิบัติตามโดยเคร่งครัด หากผู้ใดฝ่าฝืนจะถูกลงโทษตามข้อบังคับของบริษัทฯ

## บุคลากร

### ❖ จำนวนพนักงาน (ไม่รวมผู้บริหาร)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ มีจำนวนพนักงานจำนวน 416 คน ดังต่อไปนี้

สายงานหลัก	จำนวนพนักงาน (คน)
ฝ่ายโครงการ	71
ฝ่ายก่อสร้าง/ออกแบบ/วางผังโครงการ	65
ฝ่ายบัญชีและการเงิน	39
ฝ่ายการตลาด/ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ	20
ฝ่ายขาย	31
ฝ่ายพัฒนาศูนย์ข้อมูล/ธุรการ	28
ฝ่ายจัดสรรเงินทุนและการลงทุน	4
ฝ่ายจัดซื้อ	7
ฝ่ายกฎหมายและนิติกรรมสัญญา	14
ฝ่ายคอมพิวเตอร์	8
ฝ่ายสินเชื่อบ้านและอาคารชุด	11
ฝ่ายบริหาร	11
ฝ่ายสื่อสารองค์กร	16
ฝ่ายธุรกิจเช่า	34
ฝ่ายนิติบุคคลอาคารชุด	64
ฝ่ายวิจัยธุรกิจ	2
ฝ่ายอสังหาที่อยู่อาศัยเพื่อขาย	1
<b>รวม</b>	<b>416</b>

หมายเหตุ : จำนวนพนักงานข้างต้น ไม่รวมจำนวนพนักงานของ T.TRE จำนวน 53 คน

#### ❖ ผลตอบแทนรวมของพนักงานและลักษณะผลตอบแทน

บริษัทฯ มีการจ่ายค่าตอบแทนที่เหมาะสม และสอดคล้องกับการจ่ายผลตอบแทนของอุตสาหกรรมเดียวกัน ตลอดจนจัดให้มีสวัสดิการต่างๆ ซึ่งมากกว่าที่กฎหมายกำหนด เช่น การจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เบี้ยขยัน โบนัสจากการทำงานที่ได้ตามเป้าหมาย ค่าล่วงเวลา การจัดการดูแลตรวจสุขภาพประจำปี การดูแลรักษาสุขภาพ แวดล้อมในการทำงานให้มีความปลอดภัยและถูกสุขลักษณะ การส่งเสริมกิจกรรมต่างๆ ให้กับพนักงาน สวัสดิการในการกู้ยืมเงิน สวัสดิการทุนเพื่อการศึกษาบุตรของพนักงาน รวมถึง การให้ความสำคัญกับการพัฒนาบุคลากรในระยะยาว การสร้างโอกาสและการเรียนรู้ และพัฒนาศักยภาพของพนักงาน เป็นต้น

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีค่าตอบแทนสูงในระยยาว คือ การออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ เพื่อเป็นการตอบแทนความตั้งใจ ททุ่มเท และเสียสละในการทำงานของผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ อีกทั้ง เพื่อเป็นการเสริมสร้างกำลังใจและจงใจบุคลากรที่มีความสามารถในการทำงาน ให้ร่วมงานกับบริษัทฯ ต่อไปในอนาคต

สำหรับปี 2557 บริษัทฯ ได้จ่ายค่าตอบแทน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

(หน่วย : บาท)

ลักษณะค่าตอบแทน	ปี 2556	ปี 2557
เงินเดือน	121,400,371.38	164,448,817.75
เงินสมทบกองทุนประกันสังคม	2,595,235.00	3,655,465.02
เงินสมทบกองทุนทดแทน	184,251.00	345,793.00
เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	848,329.00	1,133,861.98
สวัสดิการรวม	3,942,472.96	4,546,730.69
ค่าอบรมสัมมนา	1,065,819.48	834,380.85
ค่าตอบแทนพนักงานตามโครงการ Employee Stock Options	-	3,951,990
<b>รวม</b>	<b>130,036,478.82</b>	<b>178,917,039.29</b>

#### ❖ การเปลี่ยนแปลงจำนวนพนักงานอย่างมีนัยสำคัญ

ในงวดของปี 2557 บริษัทฯ ได้มีการจ้างงานเพิ่มจำนวน 10 อัตราเพื่อรองรับการขยายธุรกิจ

#### ❖ ข้อพิพาทด้านแรงงานที่สำคัญในระยะ 3 ปี ที่ผ่านมา

-ไม่มี-

### ❖ นโยบายในการพัฒนาทรัพยากรบุคคล

บริษัทฯ มีความมุ่งมั่นที่จะเป็นหนึ่งในผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำของประเทศไทย ซึ่งการจะเป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดนั้น ทรัพยากรที่สำคัญที่สุดคือ ทรัพยากรบุคคล ดังนั้น บริษัทฯ จึงได้กำหนดแนวทางและเป้าหมายในการพัฒนาทรัพยากรบุคคลและให้ความสำคัญต่อการสร้างขวัญและกำลังใจของบุคลากร โดยพิจารณาปรับปรุงสวัสดิการของพนักงานอย่างต่อเนื่องตามความเหมาะสม และการฝึกอบรมเพื่อเสริมสร้างความรู้ให้แก่พนักงานทุกระดับอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งบริษัทฯ มีงบประมาณในการอบรมประมาณ 1,200,000 บาทต่อปี เพื่อรักษาประสิทธิภาพและพัฒนาความรู้ให้กับพนักงานของบริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง อันเป็นการสนับสนุนเป้าหมายการเติบโตของบริษัทฯ

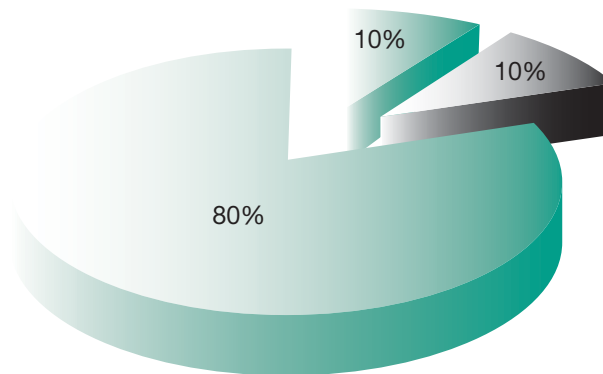
สำหรับปี 2557 บริษัทฯ ยังคงมุ่งเน้น พัฒนาความรู้ให้กับพนักงานของบริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง เพื่อส่งเสริมพนักงานทั้งชายและหญิงทุกระดับให้มีความพร้อมทั้งด้านทักษะ ความรู้ และสามารถนำความสามารถไปสร้างประโยชน์ให้แก่ตนเองและสังคมได้ โดยการกำหนดแผนการพัฒนาบุคคลบนศักยภาพของพนักงานและกำหนดคุณลักษณะของตำแหน่งงานที่สอดคล้องกับวิสัยทัศน์ พันธกิจและทิศทางขององค์กร โดยในปี 2557 ได้จัดหลักสูตรเรียนรู้แก่พนักงาน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

#### การอบรมเพื่อเพิ่มศักยภาพให้กับพนักงาน ประจำปี 2557 :

ระดับพนักงาน	จำนวนชั่วโมงการฝึกอบรมเฉลี่ยทั้งหมดต่อคน	เป้าหมายของการจัดหลักสูตร
ระดับผู้บริหาร	12 (ผู้เข้าร่วมอบรมทั้งสิ้น 84 คน)	มุ่งเน้นการพัฒนาทักษะการบริหารจัดการงานและบุคลากร เช่น หลักสูตรการสร้างวัฒนธรรมองค์กร สู่ความเปลี่ยนแปลง และหลักสูตรการกำหนดวิสัยทัศน์ พันธกิจ และเป้าหมายองค์กร
ระดับบังคับบัญชา	12 (ผู้เข้าร่วมอบรมทั้งสิ้น 60 คน)	มุ่งเน้นการพัฒนาทักษะการบริหารจัดการ เช่น หลักสูตร การเขียนและการจัดทำ Work Flow
ระดับปฏิบัติการ	96 (ผู้เข้าร่วมอบรมทั้งสิ้น 432 คน)	มุ่งเน้นการพัฒนาทักษะในเชิงเทคนิค และปฏิบัติ เพื่อให้พนักงานสามารถปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมาย เช่น หลักสูตรการนำตรวจรับมอบห้อง, หลักสูตร Customer Service Excellence, หลักสูตร Premium Brand Ambassador, หลักสูตรการสร้างทีมงาน, หลักสูตรมาตรฐานงานก่อสร้างคอนกรีต, หลักสูตรมาตรฐานการตรวจงานก่อสร้างบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และอาคารพาณิชย์, หลักสูตร Trust 1: การเสริมสร้างวินัยในการทำงาน
รวม	120 ชั่วโมง	

## สรุปภาพรวมแนวโน้มการฝึกอบรม

ระดับผู้บริหาร      ระดับบังคับบัญชา      ระดับปฏิบัติการ





## 18. ความรับผิดชอบต่อสังคม

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ก่อตั้งโดย คุณธีรวัฒน์ วัฒนลักษณ์ภาคย์ กรรมการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กว่า 30 ปีของการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์สู่การเป็นผู้เชี่ยวชาญด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัยคุณภาพกว่า 60 โครงการ ในทุกรูปแบบ ทั้งบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ คอนโดมิเนียม รวมถึงอาคารพาณิชย์ ตลอดเวลาของการดำเนินธุรกิจ บริษัทฯ ยึดหลักการสร้างสินค้าที่มีคุณภาพ และการบริการหลังการขายที่ดีแก่ลูกค้าเป็นหัวใจสำคัญ โดยเห็นได้จากปรัชญาองค์กร วิสัยทัศน์ พันธกิจ และคุณค่าขององค์กร เราดำเนินธุรกิจอยู่บนความภูมิใจในการเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ดีมีคุณภาพ และเป็นส่วนหนึ่งในความภูมิใจที่ลูกค้าระดับชนชั้นกลาง-ล่าง สามารถจะเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยได้ในราคาที่คุ้มค่ากับเงินที่ต้องจ่ายไป

จากปรัชญาขององค์กรที่ว่า **“ความไว้วางใจจากลูกค้าคือความภูมิใจของเรา”** เป็นหลักคิดสำคัญที่บริษัทยึดมั่นเสมอในการดูแลลูกค้าในทุกโครงการทั้งที่ส่งมอบไปแล้วและยังไม่ได้ส่งมอบ ให้ความสำคัญกับทุกความต้องการของลูกค้า เสมือนเป็นหนึ่งในบุคคลในครอบครัว บริษัทฯ จึงสร้างบริการหลังการขาย 360 องศาขึ้นมา เพื่อให้บริการอย่างครบวงจรสำหรับลูกค้าในทุกโครงการของเสนาฯ เริ่มตั้งแต่การแจ้งซ่อม Online ตลอด 24 ชั่วโมง บริการโดย SENA WE CARE ที่ให้คำปรึกษาในการซ่อมแซม และบำรุงรักษาที่อยู่อาศัยให้พร้อมอยู่เสมอ ดูแลโครงการให้อยู่สบาย และมีสภาพที่ดีอยู่เสมอ บริการโดย VICTORY ASSET MANAGEMENT และบริการรับฝากขาย-ฝากเช่า กับ Living Agent ที่เพิ่มมูลค่าให้กับสินทรัพย์ในอนาคต

นอกจากนี้ บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ยังตระหนักดีว่าการจะสร้างสังคมให้น่าอยู่ คนในสังคมต้องมีความสุข โครงการ **“บ้านร่วมทางฝัน”** เป็นอีกหนึ่งโครงการที่สร้างขึ้นเป็นกิจกรรมเพื่อสังคมของบริษัท ภายใต้แนวคิด **“อยู่ เพื่อ ให้”**

จากความตั้งใจของคุณธีรวัฒน์ วัฒนลักษณ์ภาคย์ กรรมการ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ที่จะคืนสิ่งดีๆ ให้กับสังคม โดยผ่านการทำโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้ชื่อ **“โครงการบ้านร่วมทางฝัน”** เป็นโครงการบ้านที่สร้างขึ้นเพื่อเป็นโครงการเพื่อสังคม ในนามบริษัท บ้านร่วมทางฝัน จำกัด จุดเริ่มต้นของโครงการนี้เกิดจาก

การที่ผู้บริหารของเสนาฯ ได้เล็งเห็นว่าผู้ป่วยจำนวนมากเข้ามาขอรับการรักษาพยาบาลที่โรงพยาบาลภาครัฐวันละหลายพันคน แต่สถานที่รับรองผู้ป่วยมีจำนวนน้อย และไม่เพียงพอต่อความต้องการ รวมถึงความขาดแคลนอุปกรณ์ทางการแพทย์ จึงเกิดแนวความคิดที่จะให้การสนับสนุนเงินบริจาค เพื่อพัฒนาปรับปรุงคุณภาพมาตรฐานโรงพยาบาลให้ดียิ่งขึ้น เพิ่มเติมในส่วนของเครื่องมือและอุปกรณ์ทางการแพทย์ให้ครบถ้วน เพื่อใช้ในการรักษาพยาบาลและสามารถอำนวยความสะดวกให้กับผู้ที่เข้ามารับการรักษาพยาบาล

การบริหารโครงการ **“บ้านร่วมทางฝัน”** ดำเนินการโดยกลุ่มผู้บริหารของเสนาดีเวลลอปเม้นท์ที่ได้ร่วมมือร่วมแรง และร่วมใจกันใช้เวลานอกเหนือจากเวลาทำงานปกติมาบริหารงานโครงการโดยไม่คิดค่าแรงแต่อย่างใด ตลอดจนถึงทีมงานของเสนาฯ ในการดำเนินงาน เพื่อให้ได้ผลกำไรสูงสุดและนำเงินกำไรทุกบาททุกสตางค์ไปบริจาคให้กับโรงพยาบาลของรัฐ เพื่อช่วยลดภาระของภาครัฐและสนับสนุนให้มีการบริการที่เพียงพอต่อความต้องการ แม้ว่าโครงการบ้านร่วมทางฝัน จะเป็นโครงการที่มุ่งตอบแทนสังคมเป็นหลัก แต่การดำเนินงานของโครงการประสบความสำเร็จได้เป็นอย่างดี ด้วยรูปแบบบ้านและทำเลที่ดี ทำให้โครงการได้รับการตอบรับจากลูกค้าเป็นอย่างมาก

ในปี 2547 บริษัทริเริ่ม โครงการ **“บ้านร่วมทางฝัน 1”** ตั้งอยู่ย่านลำลูกกา คลอง 2 เป็นรูปแบบของทาวน์โฮมและโฮมออฟฟิต จำนวน 254 ยูนิต มีระดับราคาเริ่มต้นตั้งแต่ 1.3 ล้านบาท โดยมีรายได้จากการบริหารและการดำเนินโครงการ ในระยะเวลา 1 ปีเศษมากถึง 340 ล้านบาท ทั้งนี้บริษัทได้รับการสนับสนุนทางการเงินจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ ธนาคารนครหลวงไทย รวมถึงร้านค้าที่ให้ความเอื้อเฟื้อ ในเงื่อนไขพิเศษต่างๆ สำหรับรายได้หลังจากหักค่าใช้จ่าย บริษัทเลือกที่จะมอบให้กับทางโรงพยาบาลภาครัฐในโครงการแรก และในปี 2550 ถือเป็นความภาคภูมิใจของคณะผู้บริหารในกลุ่มบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เมื่อทำพิธีมอบเงินสมทบทุนให้กับโรงพยาบาลศิริราช โดยมียอดเงินรวมทั้งสิ้น 40.059 ล้านบาท เพื่อสนับสนุนงบประมาณกิจกรรมทางการแพทย์ให้ประชาชนทั่วไปมีคุณภาพชีวิตเท่าเทียมกัน ซึ่งทางรพ.ศิริราช ได้นำเงินบริจาคไปสร้างห้องแพทย์ และอุปกรณ์ทางการแพทย์



สานต่อความตั้งใจในโครงการ “บ้านร่วมทางฝัน 2” โดยตั้งอยู่ลำลูกกา คลอง 4 จำนวน 184 หน่วย โดยแบ่งเป็น ทาวน์เฮ้าส์ 90 หน่วย บ้านแฝด 81 หน่วย โฮมออฟฟิศ 13 หน่วย รวมมูลค่าโครงการกว่า 372 ล้านบาท ซึ่งโครงการในครั้งนี้ได้ส่งมอบผลกำไรจากการดำเนินงานให้กับโรงพยาบาลตำรวจ เพื่อจัดซื้ออุปกรณ์ทางการแพทย์ และปรับปรุงห้องฟอกไต มูลค่า 40 ล้านบาท



ในปี 2555 บริษัทฯ ได้ดำเนินการต่อเนื่องในการเปิดตัว “บ้านร่วมทางฝัน 3” โดยตั้งอยู่ถนนคลองหลวง ใกล้ตลาดไท เป็นคอนโดมิเนียมพักอาศัยขนาด 5 ชั้น 4 อาคาร รวม 282 หน่วย ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ จำนวน 14 หน่วย โฮมออฟฟิศ ขนาด 3.5 ชั้น จำนวน 14 หน่วย โดยรายได้จากการดำเนินการทั้งหมด มอบให้กับโรงพยาบาลรามาริบัติ เพื่อจัดซื้อรถพยาบาล อุปกรณ์ทางการแพทย์ และสนับสนุนโครงการรักษาผู้ป่วยโรคหัวใจพิการแต่กำเนิด จำนวน 40 ล้านบาท



ทำให้ในปี 2557 บริษัทฯ สามารถมอบเงินบริจาค เพื่อสนับสนุนอุปกรณ์ทางการแพทย์ และกิจกรรมทางการแพทย์ให้กับโรงพยาบาลภาครัฐได้แล้วถึง 120 ล้านบาท นอกจากนี้ กำไรจากการดำเนินโครงการบ้านร่วมทางฝัน 3 (ในส่วนที่เกินจาก 40 ล้านบาท ที่มอบให้โรงพยาบาลรามาริบัติ) บริษัทฯ ยังนำไปจัดซื้อรถพยาบาล จำนวน 2 คัน เพื่อมอบให้กับโรงพยาบาลพระนั่งเกล้า และโรงพยาบาลเฉลิมพระเกียรติ รวมมูลค่า 3.52 ล้านบาท

อย่างไรก็ตาม โครงการบ้านร่วมทางฝัน ไม่อาจจะบรรลุตามจุดมุ่งหมายได้ หากขาดแรงสนับสนุนจากกับพันธมิตรในสาขาต่างๆ อย่าง ธนาคารอาคารสงเคราะห์, ธนาคารกรุงไทย, ธนาคารนครหลวงไทย, บริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด, ธนาคารไทยเครดิตรวมถึง บริษัทและร้านค้า การดำเนินโครงการ บ้านร่วมทางฝัน ในครั้งนี้ จึงถือเป็นตัวอย่างของแนวความคิดใหม่ในการสร้างสรรค์บ้านที่มีคุณภาพควบคู่ไปกับการทำประโยชน์เพื่อสังคมไทยให้เข้มแข็งขึ้น ซึ่งการพยายามทำเพื่อสังคมของเราทุกคนนั้น ย่อมเป็นการลงทุนที่ไม่มีวันสูญเปล่า และผลกำไรตอบแทนที่คืนกลับมา อาจมิใช่เพียงการยอมรับนับถือจากสังคมเท่านั้น แต่เป็นการสร้างคุณภาพชีวิตที่เท่าเทียมกันและก่อให้เกิดสังคมที่น่าอยู่ขึ้น อย่างยั่งยืนต่อไป

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ตระหนักดีว่าการจะสร้างสังคมให้น่าอยู่ คนในสังคมต้องมีความสุข โครงการ “บ้านร่วมทางฝัน” เป็นโครงการที่สร้างขึ้นเป็นกิจกรรมเพื่อสังคมของบริษัท ภายใต้แนวคิด “อยู่ เพื่อ ให้” โดยบริษัทฯ ภูมิใจสูงสุดที่จะสร้างบ้านให้น่าอยู่ เพื่อตอบโจทย์ให้คนซื้อบ้านได้มีที่อยู่อาศัยที่ดีมีคุณภาพ และยังสามารถเป็นส่วนหนึ่งของการสนับสนุนให้คุณภาพการรักษาพยาบาลของโรงพยาบาลภาครัฐดีขึ้น

## 19. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทและที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบครั้งที่ 1/2558 ในวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2558 ได้ประเมินความเพียงพอและความเหมาะสมของระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ ซึ่งบริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการจัดระบบการควบคุมภายในทั้งในระดับผู้บริหารและในระดับปฏิบัติการให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล โดยได้ว่าจ้าง บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ซึ่งเป็นผู้เชี่ยวชาญในการตรวจสอบระบบการควบคุมภายใน ให้ทำหน้าที่ตรวจสอบและจัดทำระบบตรวจสอบการควบคุมภายในของบริษัทฯ และบริษัทย่อย รวมทั้งคณะกรรมการบริษัทได้สอบถามฝ่ายบริหารเพื่อติดตามผลการปฏิบัติงานภายในตามข้อสังเกตที่ทางผู้ตรวจสอบภายในและคณะกรรมการบริษัทได้ประเมินไว้ ซึ่งผลการประเมินระบบการควบคุมในปี 2557 ของบริษัทฯ และบริษัทย่อยเป็นที่น่าพึงพอใจ โดยสามารถสรุปผลการประเมินระบบการควบคุมภายในแยกตามองค์ประกอบ 5 ส่วน ตามแบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ได้ดังนี้

### องค์กรและสภาพแวดล้อม

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

### การบริหารความเสี่ยง

ผู้บริหารของบริษัทฯ ให้ความสำคัญเกี่ยวกับการบริหารความเสี่ยง โดยได้ประเมินปัจจัยความเสี่ยงที่เป็นปัจจัยความเสี่ยงทั้งจากภายนอกและภายในบริษัทฯ ทั้งนี้ ผู้บริหารได้มีการวิเคราะห์อย่างสม่ำเสมอในการประชุมพิจารณาผลการดำเนินงานรายเดือน และมีการติดตามในที่ประชุมประจำเดือนเกี่ยวกับความคืบหน้าการปฏิบัติตามแผนการบริหารความเสี่ยง

### การควบคุมการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร

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

### ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล เพื่อให้ข้อมูลของบริษัทฯ มีความถูกต้อง สมบูรณ์เพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้บริหารและคณะกรรมการบริษัท และมีระบบการจัดเก็บเอกสารประกอบการบันทึกบัญชี การบันทึกบัญชีต่างๆ โดยจัดไว้ครบถ้วนเป็นหมวดหมู่ และใช้นโยบายบัญชี ตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปและเหมาะสมกับลักษณะธุรกิจของบริษัทฯ

### ระบบการติดตาม

บริษัทฯ ได้ติดตามผลการดำเนินงานเปรียบเทียบกับเป้าหมายที่กำหนดอย่างสม่ำเสมอ ในกรณีที่ตรวจพบข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญ จะรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทและ/หรือคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อสั่งการแก้ไข และรายงานความคืบหน้าในการปรับปรุงข้อบกพร่องดังกล่าว นอกจากนี้บริษัทฯ ยังกำหนดนโยบายให้ฝ่ายบริหารต้องรายงานต่อคณะกรรมการบริษัททันทีในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ทุจริต มีการปฏิบัติที่ฝ่าฝืนกฎหมาย และมีการกระทำที่ผิดปกติอื่น ซึ่งอาจกระทบต่อชื่อเสียงและฐานะการเงินของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ

## สรุปผลการตรวจสอบภายในของบริษัทฯ ตาม ความเห็นของผู้ตรวจสอบภายใน

ตามที่ บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ในฐานะผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทฯ และบริษัท ย่อย ได้ทำการตรวจสอบการปฏิบัติงานของฝ่ายต่างๆ และประเมินผลการควบคุมภายในของแต่ละระบบงานสำหรับปี 2557 มีบทสรุปดังนี้

จากการสุ่มทดสอบเพื่อประเมินการปฏิบัติเกี่ยวกับการควบคุมภายในของระบบ ควบคุมบัญชีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และระบบควบคุมบัญชีต้นทุนงานก่อสร้างโครงการ อยู่ในระดับดี สำหรับประเด็นที่ผู้ตรวจสอบภายในเสนอข้อสังเกตต่างๆ เป็นประเด็นเกี่ยวกับการอนุมัติรายการ และความครบถ้วนของข้อมูล ซึ่งมีระดับผลกระทบในเกณฑ์ต่ำ ซึ่งไม่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่อผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทจะดำเนินการตามข้อเสนอแนะอย่างเคร่งครัดต่อไป



## 20. รายการระหว่างกัน

ในปี 2557 บริษัทมีรายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นกับบริษัทย่อย และบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ที่ได้ทำการซื้อขาย หรือตกลงว่าจ้างกัน การทำรายดังกล่าวเป็นรายการที่เป็นไปตามธุรกิจปกติของบริษัท มีความสมเหตุสมผล มีการกำหนดราคา และเงื่อนไขอื่นๆ ตามราคาตลาด เช่นเดียวกับการกำหนดราคาให้กับบุคคล หรือกิจการอื่นที่ไม่เกี่ยวข้องกัน และไม่มีการถ่ายเทผลประโยชน์ระหว่างบริษัทฯ บริษัทย่อย บริษัทที่เกี่ยวข้อง และบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ซึ่งรายการดังกล่าวได้รับพิจารณาสอบทาน และรับรองการทำรายการระหว่างกันจากคณะกรรมการตรวจสอบ เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2558 สำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 ดังนี้

รายการระหว่างกันของ SENA กับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

ลำดับ	บุคคล/นิติบุคคล	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่าของรายการ (พันบาท)		รายละเอียด	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ (ความจำเป็น/ ความสมเหตุสมผล)
				31 ธ.ค.57	31 ธ.ค.56		
1	บริษัท เอส.แอนด์พี.เอส.เตช ดี เวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย	เงินกู้ยืม ดอกเบี้ยค้างจ่าย ดอกเบี้ยจ่าย	23,244.82 395.71 331.16	11,500.00 64.55 64.55		การกู้ยืมดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของบริษัท และอัตราดอกเบี้ยเป็นไปตามอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ตัวสัญญาใช้เงินร้อยละ 3-3.5 ต่อปี
2	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เกทเวย์ จำกัด	บริษัทย่อย	ดอกเบี้ยรับ ลูกหนี้เงินกู้ยืม ดอกเบี้ยค้างรับ ดอกเบี้ยรับ	0.00 495,000.00 20,969.22 19,547.63	138.56 473,000.00 26,674.12 12,339.68		การกู้ยืมดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของบริษัท และอัตราดอกเบี้ยเป็นไปตามอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ตัวสัญญาใช้เงินร้อยละ 3-3.5 ต่อปี
			ค่าเช่าอาคารสำนักงาน ค่าไฟฟ้า อาคารสำนักงาน ค่าโทรศัพท์ ค่าไฟฟ้า (รายได้ค้างรับ)	36.00 18.21 1.39	36.00 19.26 2.81	สัญญาเช่าอาคารสำนักงาน ชั้น 3 เนื้อที่ 16.20 ตรม. ของอาคารเลขที่ 524 แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร กำหนดเวลาเช่านับตั้งแต่วันที่ 10 พฤศจิกายน 2553 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2554 ต่อมาเมื่อมีการแก้ไขพื้นที่เช่าจากเดิมพื้นที่ "ชั้น 6" เป็นพื้นที่ชั้น 3 โดยต่อสัญญาเช่าออกไปอีก 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2556 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558 ในอัตราค่าเช่าเดือนละ 2,000 บาท และค่าบริการเดือนละ 1,000 บาท (185 บาทต่อ ตรม.) โดยค่าสาธารณูปโภคคำนวณผ่านเครื่องวัดในอัตราตามจริง	อัตราค่าเช่าดังกล่าวเป็นอัตราที่สมเหตุสมผล มีเงื่อนไขการชำระเป็นปกติทั่วไป

ลำดับ	บุคคล/นิติบุคคล	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่าของรายการ (พันบาท)		รายละเอียด	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ (ความจำเป็น/ ความสมเหตุผล)
				31 ธ.ค.57	31 ธ.ค.56		
3	บริษัท ที.เทรเซอร์ โฮลดิ้ง จำกัด	บริษัทย่อย	งานสาธารณูปโภคส่วนกลางโครงการพาร์คแกรนด์ (เงินลงทุนในที่ดิน)	29,434.76	0.00	งานสาธารณูปโภคเฉลี่ยต้นทุนในอัตราตามจริง ตามสัดส่วนพื้นที่ของเนื้อที่โครงการ	รายการดังกล่าวได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2557 เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2557 แล้ว โดยบริษัทฯ สามารถเฉลี่ยต้นทุนการพัฒนาเกี่ยวกับโครงการจากโครงการเดิมได้
			งานสาธารณูปโภคส่วนกลางโครงการพาร์คแกรนด์ (ค้างจ่าย)	29,434.76	0.00		การให้กู้ยืมดังกล่าวมีความสมเหตุผลและนำไปเพื่อประโยชน์ของบริษัท
3	บริษัท ที.เทรเซอร์ โฮลดิ้ง จำกัด	บริษัทย่อย	ลูกหนี้เงินกู้ยืม ดอกเบี้ยค้างรับ ดอกเบี้ยรับ ดอกเบี้ยจ่าย	44,700.00 611.51 592.32 0.00	8,000.00 19.18 19.18 130.05		อัตราค่าเช่าดังกล่าวเป็นอัตราที่สมเหตุผล มีเงื่อนไขการชำระเป็นปกติทั่วไป
			ค่าเช่าอาคารสำนักงาน ค่าไฟฟ้า อาคารสำนักงาน (ค้างจ่าย) ค่าไฟฟ้า อาคารสำนักงาน (ค้างจ่าย) ค่าโทรศัพท์ ค่าไฟฟ้า (รายได้ค้างรับ)	69.00 59.02 5.14 4.49	69.00 62.43 0.00 4.15	สัญญาเช่าอาคารสำนักงาน ชั้น 6 เนื้อที่ 52.50 ตรม. ของอาคารเลขที่ 524 แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร กำหนดเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2555 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2555 และมีการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีก 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2556 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558 ในอัตราค่าเช่าเดือนละ 4,000 บาท และค่าบริการเดือนละ 1,750 บาท (110 บาทต่อ ตรม.) โดยค่าสาธารณูปโภคคำนวณผ่านเครื่องวัดในอัตราตามจริง	

ลำดับ	บุคคล/นิติบุคคล	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่าของรายการ (พันบาท)		รายละเอียด	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ (ความเห็น/ ความสมเหตุสมผล)
				31 ธ.ค.57	31 ธ.ค.56		
			ค่าบริการโครงการพัฒนาศูนย์คลัสสิกรีสอร์ท	1,712.00	0.00	สัญญาบริหารงานสาธารณูปโภคส่วนกลางโครงการพัฒนาศูนย์คลัสสิกรีสอร์ท	รายการดังกล่าวเป็นรายการที่ดำเนินการตามเงื่อนไขการค้ำประกัน โดยมีอัตราผลตอบแทน
			ค่าบริการโครงการพัฒนาศูนย์คลัสสิกรีสอร์ท (ค้างจ่าย)	856.00	0.00	ค้ำประกัน เฟส 1 อำเภอบางละมุง จชลบุรี เป็นเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2557 ถึงวันที่ 30 เมษายน 2560 ในอัตราเดือนละ 214,000 บาทต่อเดือน และค่าใช้จ่ายต่างๆตามเกิดขึ้นจริงเพื่อให้การบริหารงานเป็นไปตามเป้าหมาย	
			ค่าสมาชิกของแอมบิเรียโครงการร่วมพัฒนาศูนย์คลัสสิกรีสอร์ท (ค้างรับ)	80.00	0.00		
			ค่าไฟฟ้าบ้านตัวอย่าง และสำนักงานช่วยโครงการร่วมพัฒนาศูนย์คลัสสิกรีสอร์ท	80.00	0.00		
			ค่าไฟฟ้าบ้านตัวอย่าง และสำนักงานช่วยโครงการร่วมพัฒนาศูนย์คลัสสิกรีสอร์ท (ค้างรับ)	22.57	0.00		
			ค่าไฟฟ้าบ้านตัวอย่าง และสำนักงานช่วยโครงการร่วมพัฒนาศูนย์คลัสสิกรีสอร์ท	5.14	0.00		
			ค่าไฟฟ้าบ้านตัวอย่าง และสำนักงานช่วยโครงการร่วมพัฒนาศูนย์คลัสสิกรีสอร์ท (ค้างรับ)	221.90	0.00		
			ค่าสมาชิกของแอมบิเรียโครงการร่วมพัฒนาศูนย์คลัสสิกรีสอร์ท	9.70	255.76		
			ค่าห้องพัก อาหาร เครื่องดื่ม	1.16	0.00		
			ค่าห้องพัก อาหาร เครื่องดื่ม (ค้างรับ)	303.06	0.00		
			ค่าห้องพัก อาหาร ค่าสมาชิกของแอมบิเรีย (ค้างจ่าย)				

ลำดับ	บุคคล/นิติบุคคล	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่าของรายการ (พันบาท)		รายละเอียด	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ (ความเป็น/ ความสมเหตุผล)
				31 ธ.ค.57	31 ธ.ค.56		
4	บริษัท เอส.เอ็น.แอลเซ็ท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย	ดอกเบี๋ยจ่าย	412.05	2,763.58	ดอกเบี้ยที่เกิดจากการกู้ยืมเงินเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน	คิดดอกเบี้ยในอัตราเงินกู้ตัวสัญญาใช้เงินร้อยละ 3-3.5
			ค่าบริการโครงการเดอะคิฟที่ดิวานนท์ A3 และ A4	300.00	350.00	สัญญาจ้างบริหารงานโครงการในโครงการอาคารชุดพักอาศัยเดอะคิฟที่ดิวานนท์ อาคาร A3 และ A4 มีกำหนดระยะเวลา 1 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2556 ถึงวันที่ 30 เมษายน 2557 เมื่อ 28 เมษายน 2557 ได้ต่อสัญญาออกไปอีก 2 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2557 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2557 ในอัตราเดือนละ 50,000 บาท	รายการดังกล่าวมีเหตุผลอันสมควรในการทำการ และการ และเป็นประโยชน์ต่อธุรกิจอาคารพักอาศัย โดย SNA จะได้รับผลประโยชน์จากค่าตอบแทนในการบริหารจัดการโครงการ
			ค่าบริการโครงการเดอะคิฟที่ดิวานนท์ สโมสรระวัญน้ำ	40.00	0.00	สัญญาจ้างบริหารงานก่อสร้างอาคารสำนักงานสโมสรระวัญน้ำโครงการ “เดอะคิฟที่ดิวานนท์” มีกำหนดระยะเวลา 4 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 ถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2557 ในอัตราเดือนละ 10,000 บาท	
			ค่าบริการโครงการเดอะคิฟที่ดิวานนท์ อาคาร A7	125.00	0.00	สัญญาจ้างบริหารโครงการ “เดอะคิฟที่ดิวานนท์” อาคาร A7 มีกำหนดระยะเวลา 5 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2557 ในอัตราเดือนละ 25,000 บาท	



ลำดับ	บุคคล/นิติบุคคล	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่าของรายการ (พันบาท)		รายละเอียด	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ (ความจำเป็น/ ความสมเหตุสมผล)
				31 ธ.ค. 57	31 ธ.ค. 56		
			ค่าบริการโครงการ เดอะคิตท์ติวานนท์ อาคาร A10 A11	400.00	0.00	สัญญาจ้างบริหารโครงการ “เดอะคิตท์ติวานนท์” อาคาร A10 และ A11 มีกำหนดระยะเวลา 8 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2557 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2557 และต่อมา มีการขยายระยะเวลาสัญญาออกไปอีก 3 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2558 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2558 ในอัตรา เดือนละ 25,000 บาท	
			ค่าจ้างบริหารโครงการ เดอะคิตท์ติวานนท์ (รายได้ค้างรับ)	50.00	50.00		
			งานกลับเข้าสัสโครงสร้างโครงการ ติวานนท์	5,931.93	0.00	จ่ายแทนค่าก่อสร้างโครงสร้างระวางน้ำ ค่าตอบแทนจากการให้บริการ	รายการธุรกิจปกติ ราคาทุน เรียกเก็บในอัตราจริง
			รายได้ค่าตอบแทนถือกรรมสิทธิ์ร่วม และจะจัดการจ่ายรวม (ติวานนท์)	0.00	553.00	เอส.เอ็น.เข้าถือกรรมสิทธิ์ร่วมและจะจัดการจ่ายรวมที่ดินเลขที่ จ. 52430 ถึง 2 ใน 9 ส่วน และโฉนด 52431 ถึง 5 ส่วน (ติวานนท์) จำนวน 553,000 บาท	กำหนดราคาร่วมกัน วัตถุประสงค์เพื่อให้ SENA ไม่ต้องจดทะเบียนในโครงการเป็นทางสาธารณะประโยชน์ และ SENA ไม่สามารถขายที่ดินดังกล่าวให้แก่บุคคลอื่นได้
			รายได้ค่าตอบแทนถือกรรมสิทธิ์ร่วม (บางแค)	0.00	105.00	ค่าตอบแทนจากการให้บริการ เอส.เอ็น. เข้าถือกรรมสิทธิ์ร่วม พื้นที่ 5 ส่วนใน 191 ส่วน ในที่ดิน จ. 17977 อำเภอบางแค กรุงเทพมหานคร มีค่าตอบแทนจำนวน 105,000 บาท	
			รายได้ค่าตอบแทนถือกรรมสิทธิ์ร่วม โฉนด 87076 ตำบลบางกะดี	60.00	0.00	ค่าตอบแทนจากการให้บริการ เอส.เอ็น. เข้าถือกรรมสิทธิ์ร่วม 5 ส่วน ใน 173 ส่วน โฉนดเลขที่ 87076 มีค่าตอบแทนจำนวน 60,000 บาท	

ลำดับ	บุคคล/นิติบุคคล	ลักษณะ ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่าของรายการ (พันบาท)		รายละเอียด	ความเห็นของ คณะกรรมการตรวจสอบ (ความเป็น/ ความสมเหตุสมผล)
				31 ธ.ค.57	31 ธ.ค.56		
5	บริษัท วิคตอรี แอสเซ็ท แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย	รายได้ค่าตอบแทนถือกรรมสิทธิ์ รวมโฉนด 18920 (บางแค)	105.00	0.00	ค่าตอบแทนให้บริษัท เอส.เอ็น.ฯ เข้า ถือกรรมสิทธิ์ร่วมจำนวน 5 ส่วนใน 78.1 ส่วน โฉนดเลขที่ 18920 อำเภอ บางแค กรุงเทพมหานคร โดยมี ค่าตอบแทนจำนวน 105,000 บาท	ราคาทุน เพื่อนำไปโอนห้องให้ลูกค้า โครงการ เป็นราคาทุน เพื่อพัฒนาโครงการ
			เจ้าหน้าที่ ค่าขยายเขตการใช้น้ำประปา	0.00	71.32	ค่าขยายเขตการใช้น้ำประปาเพื่อ พัฒนาโครงการ	
			ค่าแบบประกอบของอาคารก่อสร้าง โครงการสวนนันท	0.00	148.61	ค่าแบบประกอบของอาคารเพื่อพัฒนา โครงการ	
			ค่าเช่า อาคารสำนักงาน ค่าไฟฟ้า	204.00 238.87	204.00 229.93	สัญญาเช่าพื้นที่ในอาคาร ชั้นที่ 2 เนื้อที่ 151.20 ตรม. อาคารเลขที่ 484	
			ค่าไฟฟ้าค้างจ่าย	15.36	31.07	แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร มีกำหนดเวลา 22 เดือน นับตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2552 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2553 ต่อมาได้ การต่อสัญญาเช่าไปจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2554 และขยายเวลาต่อ สัญญาออกไปอีก 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2556 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558 ในอัตราค่าเช่า เดือนละ 12,000 บาท และค่าบริการ เดือนละ 5,000 บาท โดยค่า สาธารณูปโภคคำนวณผ่านเครื่องวัด ในอัตราตามจริง	

ลำดับ	บุคคล/นิติบุคคล	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่าของรายการ (พันบาท)		รายละเอียด	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ (ความจำเป็น/ ความสมเหตุสมผล)
				31 ธ.ค. 57	31 ธ.ค. 56		
			ค่าบริการงานนิติบุคคลต่อโครงการ - เดอะแควดคลอง 2 อาคาร B3 เดือนละ 35,310 บาท	0.00	54.67	สัญญาบริหารและจัดการอาคารชุด “เดอะแควด คลอง 2 อาคารบี 3” อำเภอลำลูกกา จปทุมธานี กำหนดเวลา 1 ปี นับแต่วันที่ 15 ธันวาคม 2555 ถึง 14 ธันวาคม 2556 ในอัตราเดือนละ 35,310 บาท และมีการบอกเลิก สัญญาดังกล่าวตั้งแต่ 1 กุมภาพันธ์ 2556 เป็นต้นไป	ราคาค่าบริหารเป็นราคาตลาดทั่วไป ที่ประเมินจากต้นทุนที่จัดสรรพนักงาน เข้าปฏิบัติงานในโครงการนั้นๆ รวมถึง ต้นทุนอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยพิจารณา ตามความเหมาะสม
			- เดอะคิฟท์ สุขุมวิท 113 เดือนละ 43,870 บาท	0.00	87.74	สัญญาบริหารและจัดการอาคารชุด “เดอะคิฟท์ สุขุมวิท 113 อาคารบี” สุขุมวิท กรุงเทพฯ กำหนดเวลา 1 ปี นับแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2555 ถึง 31 ตุลาคม 2556 ในอัตราเดือนละ 43,870 บาท และมีการบอกเลิก สัญญาดังกล่าวตั้งแต่ 1 มีนาคม 2556 เป็นต้นไป	
			- เดอะคิฟท์ ลำลูกกาคลอง 2 อาคาร A1 และ A2 เดือนละ 121,081.21 บาท	0.00	304.66	สัญญาบริหารและจัดการอาคารชุด “เดอะคิฟท์ ลำลูกกา อาคารเอ1 และ อาคารเอ 2” อำเภอลำลูกกา จปทุมธานี กำหนดเวลา 1 ปี นับแต่วันที่ 16 พฤษภาคม 2556 ถึง 15 พฤษภาคม 2557 ในอัตราเดือนละ 121,081.21 บาท และมีการบอกเลิก สัญญาดังกล่าวตั้งแต่ 1 กรกฎาคม 2556 เป็นต้นไป	

ลำดับ	บุคคล/นิติบุคคล	ลักษณะ ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่าของรายการ (พันบาท)		รายละเอียด	ความเห็นของ คณะกรรมการตรวจสอบ (ความจำเป็น/ ความสมเหตุผล)
				31 ธ.ค.57	31 ธ.ค.56		
			- เดบิตที่ ลำลูกกาคลอง 2 อาคาร บี1 และ บี2 เดือนละ 121,081.20 บาท	363.34	0.00	สัญญาบริหารและจัดการอาคารชุด “เดอะคิท์ ลำลูกกา อาคารบี1 และ บี2” อำเภอลำลูกกา จ.ปทุมธานี กำหนดเวลา 1 ปี นับแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2557 ถึง 30 เมษายน 2558 ในอัตราเดือนละ 121,081.20 บาท และมีการขอยกเลิกสัญญา ดังกล่าวตั้งแต่ 31 กรกฎาคม 2557 เป็นต้นไป	
			- เดบิตที่ ลำลูกกาคลอง 2 อาคาร ซี1 และ ซี2 เดือนละ 128,400 บาท	128.40	0.00	สัญญาบริหารและจัดการอาคารชุด “เดอะคิท์ ลำลูกกา อาคารบีซี1 และ ซี2” อำเภอลำลูกกา จ.ปทุมธานี กำหนดเวลา 1 ปี นับแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2557 ถึง 30 พฤศจิกายน 2558 ในอัตราเดือนละ 128,400 บาท	
			- เดบิตที่ ดิوانนท์ อาคาร เอ1 เดือนละ 42,800 บาท	42.80	42.80	สัญญาบริหารและจัดการอาคารชุด “เดอะคิท์ ดิوانนท์ อาคารเอ 1” อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี กำหนดเวลา 1 ปี นับแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2556 ถึง 30 พฤศจิกายน 2557 ในอัตราเดือนละ 44,034.62 บาท และมีการขอยกเลิกสัญญา ดังกล่าวตั้งแต่วันที่ 31 มกราคม 2557 เป็นต้นไป	

ลำดับ	บุคคล/นิติบุคคล	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่าของรายการ (พันบาท)		รายละเอียด	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ (ความจำเป็น/ ความสมเหตุสมผล)
				31 ธ.ค. 57	31 ธ.ค. 56		
			- เดบิตที่ ตีวานนท์ อาคาร เอ2 เดือนละ 42,800 บาท	42.80	42.80	สัญญาบริหารและจัดการอาคารชุด “เดบิตที่ ตีวานนท์ อาคารเอ 2” อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี กำหนดเวลา 1 ปี นับแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2556 ถึง 31 พฤศจิกายน 2557 ในอัตราเดือนละ 42,800 บาท และมีการบอกเลิกสัญญาดังกล่าวตั้งแต่วันที่ 31 มกราคม 2557 เป็นต้นไป	
			- เดบิตที่ ตีวานนท์ อาคาร เอ5 เดือนละ 42,800 บาท	64.89	0.00	สัญญาบริหารและจัดการอาคารชุด “เดบิตที่ ตีวานนท์ อาคารเอ 5” อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี กำหนดเวลา 1 ปี นับแต่วันที่ 16 สิงหาคม 2557 ถึง 15 กรกฎาคม 2558 ในอัตราเดือนละ 42,800 บาท และมีการบอกเลิกสัญญาดังกล่าวตั้งแต่วันที่ 30 กันยายน 2557 เป็นต้นไป	
			- เดบิตที่ ตีวานนท์ อาคาร เอ6 เดือนละ 42,800 บาท	64.20	0.00	สัญญาบริหารและจัดการอาคารชุด “เดบิตที่ ตีวานนท์ อาคารเอ 6” อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี กำหนดเวลา 1 ปี นับแต่วันที่ 15 พฤษภาคม 2557 ถึง 31 กรกฎาคม 2558 ในอัตราเดือนละ 44,034.62 บาท และมีการบอกเลิกสัญญาดังกล่าวตั้งแต่วันที่ 31 กรกฎาคม 2557 เป็นต้นไป	



ลำดับ	บุคคล/นิติบุคคล	ลักษณะ ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่าของรายการ (พันบาท)		รายละเอียด	ความเห็นของ คณะกรรมการตรวจสอบ (ความจำเป็น/ ความสมเหตุสมผล)
				31 ธ.ค.57	31 ธ.ค.56		
			- เดบิตที่ ตีวามที่ อาคาร เอ9 เดือนละ 42,800 บาท	42.80	0.00	สัญญาบริหารและจัดการอาคารชุด “เดอะคิฟ” ตีวามที่ อาคารเอ 9” อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี กำหนดเวลา 1 ปี นับแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2557 ถึง 30 พฤศจิกายน 2558 ในอัตราเดือนละ 42,800 บาท	
			- เดบิตที่คลองหลวง อาคาร บี5 เดือนละ 44,784.85 บาท	44.78	67.90	สัญญาบริหารและจัดการอาคารชุด “เดอะคิฟ” คลองหลวง อาคารบี 5” อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี กำหนดเวลา 1 ปี นับแต่วันที่ 16 พฤศจิกายน 2557 ถึง 15 พฤศจิกายน 2558 ในอัตราเดือนละ 44,784.85 บาท และมีการยกเลิกสัญญา ดังกล่าวตั้งแต่วันที่ 31 มกราคม 2557 เป็นต้นไป	
			- เดบิตที่คลองหลวง อาคาร บี5 เดือนละ 44,784.85 บาท (ค้างจ่าย)	0.00	23.11	สัญญาบริหารและจัดการอาคารชุด “เดอะคิฟ” คลองหลวง อาคารบี 6” อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี กำหนดเวลา 1 ปี นับแต่วันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2556 ถึง 31 ธันวาคม 2557 ในอัตราเดือนละ 44,784.85 บาท และมีการยกเลิกสัญญา ดังกล่าวตั้งแต่วันที่ 31 มกราคม 2557 เป็นต้นไป	
			- เดบิตที่คลองหลวง อาคาร บี6 เดือนละ 44,784.85 บาท	44.78	23.11		
			- เดบิตที่คลองหลวง อาคาร บี6 เดือนละ 44,784.85 บาท (จ่ายล่วงหน้า)	0.00	21.67		

ลำดับ	บุคคล/นิติบุคคล	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่าของรายการ (พันบาท)		รายละเอียด	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ (ความจำเป็น/ ความสมเหตุสมผล)
				31 ธ.ค.57	31 ธ.ค.56		
			-เดอเอคิฟท์คลองหลวง อาคาร บี7 เดือนละ 44,784.85 บาท	67.90	0.00	สัญญาบริหารและจัดการอาคารชุด “เดอเอคิฟท์ คลองหลวง อาคาร บี 7” อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี กำหนดเวลา 1 ปี นับแต่วันที่ 16 พฤษภาคม 2557 ถึง 15 พฤษภาคม 2558 ในอัตราเดือนละ 44,784.85 บาท และมีงบออกเหลือสัญญาดังกล่าวตั้งแต่วันที่ 30 มิถุนายน 2557 เป็นต้นไป	
			-เดอเอคิฟท์คลองหลวง อาคาร บี8 เดือนละ 37,450 บาท	74.90	0.00	สัญญาบริหารและจัดการอาคารชุด “เดอเอคิฟท์ คลองหลวง อาคาร บี 8” อำเภอคลองหลวง จ.ปทุมธานี กำหนด 1 ปี นับแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2557 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2557 ในอัตราเดือนละ 37,450 บาท และมีงบออกเหลือสัญญาดังกล่าวตั้งแต่วันที่ 31 ธันวาคม 2557 เป็นต้นไป	
			-เดอเอคิฟท์นิวมินทร์ อาคาร เอ และ บี เดือนละ 147,290.85 บาท	589.16	0.00	สัญญาบริหารและจัดการอาคารชุด “เดอเอคิฟท์ พลัส นิวมินทร์ อาคารเอ และอาคารบี” เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร กำหนดระยะเวลา ตั้งแต่ 1 พฤษภาคม 2557 - 30 เมษายน 2558 ในอัตราเดือนละ 147,290.85 บาท และมีการบอกเลิกสัญญาดังกล่าวตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2557 เป็นต้นไป	

ลำดับ	บุคคล/นิติบุคคล	ลักษณะ ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่าของรายการ (พันบาท)		รายละเอียด	ความเห็นของ คณะกรรมการตรวจสอบ (ความจำเป็น/ ความสมเหตุผล)
				31 ธ.ค.57	31 ธ.ค.56		
			- เสนากรีนวิลล์สำนักงานคลอง 4 เดือนละ 26,750 บาท	321.00	0.00	สัญญาบริหารจัดการประสาณงานโครงการเอสวิลล์ รัชสิทธิ์-ลำภูกา คลอง 4 กำหนดเวลา 1 ปี นับแต่วันที่ 1 มกราคม 2557 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2557 ในอัตราเดือนละ 26,750 บาท	
			- เดอะนิช โมโนบางนา อาคาร เอ และบี เดือนละ 166,385 บาท	0.00	418.65	สัญญาบริหารและจัดการอาคารชุด “เดอะนิช โมโน บางนา อาคารเอ และอาคารบี” เขตบางนา กรุงเทพมหานคร กำหนดระยะเวลา 1 ปีตั้งแต่ 1 กันยายน 2556 - 31 สิงหาคม 2557 ในอัตราเดือนละ 166,385 บาท และมีการบอกเลิกสัญญาดังกล่าวตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2557 เป็นต้นไป	
			- เดอะนิช โมโนบางนา อาคาร ซี และดี เดือนละ 121,115 บาท	665.99	0.00	สัญญาบริหารและจัดการอาคารชุด “เดอะนิช โมโน บางนา อาคารซี และอาคารดี” เขตบางนา กรุงเทพมหานคร กำหนดระยะเวลา 1 ปีตั้งแต่ 16 เมษายน 2557 - 15 เมษายน 2558 ในอัตราเดือนละ 121,445 บาท และมีการบอกเลิกสัญญาดังกล่าวตั้งแต่วันที่ 31 กันยายน 2557 เป็นต้นไป	

ลำดับ	บุคคล/นิติบุคคล	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่าของรายการ (พันบาท)		รายละเอียด	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ (ความจำเป็น/ ความสมเหตุสมผล)
				31 ธ.ค. 57	31 ธ.ค. 56		
			-เดอเน็กซ์ วังหิน เดือนและ 147,290.85 บาท	0.00	441.87	สัญญาบริหารและจัดการอาคารชุด “เดอเน็กซ์ ไอดี ลาดพร้าว-วังหิน” เขตตลาดพร้าว กรุงเทพมหานคร กำหนดระยะเวลา 1 ปี ตั้งแต่ 1 ตุลาคม 2556 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2557 ในอัตราเดือนละ 147,290.85 บาท ต่อมา มีการยกเลิกสัญญาดังกล่าวตั้งแต่วันที่ 31 ธันวาคม 2556 เป็นต้นไป	
			-เดอเน็กซ์พระราม 2 เดือนและ 147,660 บาท	516.81	0.00	สัญญาบริหารและจัดการอาคารชุด “เดอเน็กซ์ ไอดี พระราม 2 เฟส 1” แขวงบางมด เขตจอมทอง กรุงเทพมหานคร กำหนดระยะเวลา 1 ปี ตั้งแต่ 16 กันยายน 2557 ถึงวันที่ 15 กันยายน 2558 ในอัตราเดือนละ 147,660 บาท	
			การบริหารงานนิติบุคคล 4 โครงการ (ค้างจ่าย) ได้แก่ เดอเน็กซ์วังหิน เดอเน็กซ์พระราม 2 เดอเน็กซ์คัลองหลวง และเอสวิลล์สร้างติด-ล้ำลูกกาคลอง 4	383.06	0.00		

ลำดับ	บุคคล/นิติบุคคล	ลักษณะ ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่าของรายการ (พันบาท)		รายละเอียด	ความเห็นของ คณะกรรมการตรวจสอบ (ความจำเป็น/ ความสมเหตุสมผล) เป็นราคาสมเหตุสมผล โดยเป็นราคา ตลาดโดยทั่วไป
				31 ธ.ค.57	31 ธ.ค.56		
			คำแนะนำ/ค่านายหน้า	497.68	445.55	สัญญาแต่งตั้งตัวแทนขาย อสังหาริมทรัพย์ เพื่อขายห้องชุดและ บ้านพร้อมที่ดินในโครงการต่างๆ <b>4.1 รับบริการเฉพาะการบริหารงานขาย</b> ร้อยละ 3 ของทรัพย์สินที่ขายได้ (ทรัพย์สินที่ขายต่ำกว่า 1 ล้านบาท ค่านายหน้าขั้นต่ำ 30,000 บาท แบ่ง เป็น 2 งวด - ร้อยละ 1 เมื่อจัดหาผู้ซื้อ และ ทำสัญญาจะซื้อขายแล้ว - ร้อยละ 2 เมื่อจดทะเบียนโอน กรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ขาย ณ สำนักงานที่ดิน <b>4.2 รับการบริหารงานขาย และ</b> <b>บริการการตลาด</b> ร้อยละ 5 ของราคาทรัพย์สินที่ขายได้ แบ่งเป็น 2 งวด - ร้อยละ 2 เมื่อจัดหาผู้ซื้อ และ ทำสัญญาจะซื้อขายแล้ว - ร้อยละ 3 เมื่อจดทะเบียนโอน กรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ขาย ณ สำนักงานที่ดิน	
		ดอกเบี้ยจ่าย		0.00	13.15	ดอกเบี้ยที่เกิดจากการกู้ยืมเงินเพื่อใช้ เป็นเงินทุนหมุนเวียน	คิดดอกเบี้ยเงินกู้ด้วยสัญญาใช้ เงินร้อยละ 3-3.5 ต่อปี



ลำดับ	บุคคล/นิติบุคคล	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่าของรายการ (พันบาท)		รายละเอียด	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ (ความเห็น/ ความสมเหตุสมผล)
				31 ธ.ค. 57	31 ธ.ค. 56		
6	บริษัท รัตนพล จำกัด	เครือข่ายกรรมการ	ค่าวัสดุก่อสร้าง เจ้าหน้าที่การค้า และตั้งเงินผู้รับเหมา	2,978.09	4,761.32	ซื้อวัสดุก่อสร้างเพื่อนำมาพัฒนาโครงการ	ราคาดังกล่าวเป็นราคาตลาดทั่วไป
7	บริษัท สันทิพย์วิทยุ จำกัด	เครือข่ายกรรมการ	ค่าเช่าโกดังโครงการบางขุน	60.00	60.00	สัญญาเช่าโกดัง ตั้งอยู่บริเวณ 55069 ต.บางขุน อ.เมืองปทุมธานี ขนาดกว้าง 10 x ยาว 12 เมตร มีกำหนดเวลาเช่า 3 ปี นับแต่วันที่ 1 มีนาคม 2550 และได้มีขยายเวลาการเช่าจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2557 เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2557 ได้ทำสัญญาเช่าขยายเวลาออกไปอีก 3 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ในอัตราค่าเช่าเดือนละ 5,000 บาท	อัตราค่าเช่าดังกล่าวเป็นอัตราที่สมเหตุสมผล มีเงื่อนไขการชำระเป็นปกติทั่วไป
			ค่าเช่าอาคารสำนักงาน ค่าไฟฟ้าอาคารสำนักงาน ค่าไฟฟ้า ค่าเช่า ค่าบริการ (รายได้ต่างรับ)	62.40 18.21 2.91	62.40 18.00 2.81	สัญญาเช่าอาคารสำนักงาน ชั้นที่ 2 เนื้อที่ 16.2 ตรม. เลขที่ 524 แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร มีกำหนดเวลา 13 เดือน นับตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2554 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2555 และต่อสัญญาเช่าออกไปอีก 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2556 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558 ในอัตราค่าเช่าเดือนละ 2,000 บาทและค่าบริการเดือนละ 1,000 บาท โดยค่าสาธารณูปโภคคำนวณผ่านเครื่องวัดในอัตราตามจริง	อัตราค่าเช่าดังกล่าวเป็นอัตราที่สมเหตุสมผล มีเงื่อนไขการชำระเป็นปกติทั่วไป

ลำดับ	บุคคล/นิติบุคคล	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่าของรายการ (พันบาท)		รายละเอียด	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ (ความจำเป็น/ ความสมเหตุผล)
				31 ธ.ค.57	31 ธ.ค.56		
			เงินมัดจำค่าซื้อที่ดินโฉนด 11408, 127806-127808 ค่าซื้อที่ดิน โฉนด 11409 เฟส 1	49,048.50 242,844.94	0.00 0.00	สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน จำนวน 5 แปลง เพื่อพัฒนาโครงการ กม.9 เฟส 1 เนื้อที่ 15,492.5 ตร.วา และ เนื้อที่พัฒนาโครงการเฟส 2 จำนวน 16,349.5 ตร.วา รวมทั้งสิ้น 31,842 ตร.วา ทรัพย์สินที่ซื้อขายมีราคารวมทั้งสิ้น 477,630,000 บาท (ตร.วาละ 15,000 บาท)	รายการดังกล่าวได้รับการอนุมัติจาก ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2557 เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2557 แล้ว โดยบริษัทฯ ซื้อที่ดินในราคาต่ำกว่า ราคาประเมินของผู้ประเมินอิสระ 2 ราย คือ บริษัท โนนท์เฟรนด์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทยจำกัด) และ บริษัท ที.เอ.มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด
8	บริษัท บ้านร่วมทางฝัน จำกัด	ผู้ถือหุ้นและกรรมการร่วมกัน	รายได้ค่าตอบแทนผลประโยชน์จากการใช้ทรัพย์สินรับล่วงหน้า รายได้ค่าตอบแทนผลประโยชน์จากการใช้ทรัพย์สิน	24.69 84.95	25.03 54.02	สัญญากำหนดกรอบในการดำเนินธุรกิจ คิดค่าตอบแทนราคาเหมาจ่าย คือค่าเฉลี่ยของมูลค่ารวมของต้นทุน และค่าใช้จ่ายอื่นของทรัพย์สินที่ถูกใช้ประโยชน์ต่อ 1 โครงการ ซึ่งประมาณการระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง นับแต่ปี 2552 ถึงปี 2556 เช่น ค่าแบบคอนโด, Call Center, โปรแกรมบัญชีสำเร็จรูป และค่าแบรินด์ SENA (โครงการเดอะคิตซ์คลองหลวง)	รายการดังกล่าวได้รับการอนุมัติจาก การประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปี 2556 เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2556 แล้ว โดยกำหนดกรอบในลักษณะที่จะไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกัน
9	บริษัท พัทธาดันที่รีดล๊อป จำกัด	ผู้ถือหุ้นร่วมกัน	ค่าเช่าอาคารสำนักงาน ค่าบริการอาคารสำนักงาน ค่าไฟฟ้าอาคารสำนักงาน ค่าไฟฟ้า ค่าเช่า ค่าบริการ (รายได้ดำรงรับ)	121.20 80.40 59.02 4.40	121.20 80.40 58.35 4.15	สัญญาเช่าอาคารสำนักงานเลขที่ 524 สัญญาเช่าเริ่มวันที่ 1 มกราคม 2555 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2555 เดือนละ 5,750 บาท และต่อสัญญาเช่า 3 ปี สัญญาเช่าเริ่มวันที่ 1 มกราคม 2556 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558 ค่าเช่า เดือนละ 10,100 บาท และค่าบริการ เดือนละ 6,700 และค่าสาธารณูปโภค เก็บตามอัตราจริง	อัตราค่าเช่าดังกล่าวเป็นอัตราที่ สมเหตุผลสมผล มีเงื่อนไขการชำระ เป็นปกติทั่วไป

ลำดับ	บุคคล/นิติบุคคล	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่าของรายการ (พันบาท)		รายละเอียด	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ (ความจำเป็น/ ความสมเหตุผล)
				31 ธ.ค. 57	31 ธ.ค. 56		
			การบริหารงานโครงการพัฒนาศูนย์คลัสเตอร์ 3 แปลง ได้แก่ 0088G, 0091 และ 0273 (รายได้ค้างรับ)	1,259.74	0.00	สัญญาว่าจ้างพัฒนาโครงการพัฒนาศูนย์คลัสเตอร์ 1 โดยรับจ้างพัฒนาซ่อมแซมปรับปรุง ดูแลการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้าง และระบบสาธารณูปโภค บริหารจัดการโครงการ ดำเนินงานด้านการตลาด การโฆษณา ด้านการขาย และดำเนินการใดๆ ที่เห็นว่าเห็นว่าจะเป็นประโยชน์ต่อโครงการ เริ่มตั้งแต่ 1 ธันวาคม 2556 และสิ้นสุดเมื่อการดำเนินการตามโครงการเสร็จสิ้นลง	รายการดังกล่าวได้รับการอนุมัติจากการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปี 2556 เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2556 แล้ว โดยกำหนดกรอบในลักษณะที่จะไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกัน
			ค่าส่วนกลางโครงการพัฒนาศูนย์คลัสเตอร์ 3 แปลง ได้แก่ 0088G, 0091 และ 0273 (รายได้ค้างรับ)	23.87	0.00		
			ค่าส่วนกลางโครงการพัฒนาศูนย์คลัสเตอร์ 3 แปลง ได้แก่ 0088G, 0091 และ 0273 (รายได้ค้างรับ)	69.58	0.00		
10	บริษัท พูนเจริญ จำกัด	เครือข่ายกรรมการ	คำซื้อที่ดินโฉนด 20516 20517 และ 21250 (เงินลงทุนในที่ดิน)	134,489.63	0.00	สัญญาซื้อขายที่ดินจำนวน 3 แปลง เนื้อที่รวม 2,286.30 ตร.วา โฉนดที่ดินเลขที่ 20516, 20517, 21250 ในราคา 125,746,500 บาท	รายการดังกล่าวได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2557 เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2557 แล้ว โดยบริษัทฯ ซื้อที่ดินในราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินของผู้ประเมินอิสระ 2 ราย คือ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทยจำกัด) และ บริษัท ที.เอ.มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด

รายการระหว่างกันของกับบริษัทย่อย และรายการที่บริษัทย่อยทำกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

ลำดับ	บุคคล/นิติบุคคล	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่าของรายการ (พันบาท)		รายละเอียด	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ (ความเป็น/ ความสมเหตุสมผล)
				31 ธ.ค.57	31 ธ.ค.56		
1	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เกทเวย์ จำกัด กับ บริษัท พูนเจริญ จำกัด	นางศรีอนงค์ กิรติวรานนท์ กรรมการและผู้ถือหุ้นในบริษัท พูนเจริญ จำกัด เป็นมารดาของ ดร.เกษรา วัลลภลักษณ์ กรรมการ และผู้ถือหุ้น บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เกทเวย์ จำกัด	ค่าเช่าที่ดินบางส่วน โฉนดเลขที่ 1889 เลขที่ดิน 675 เนื้อที่ประมาณ 12-0-53.9 ไร่ ตำบลคันนายาว (คลองเกร็ด) อำเภอบางกะปิ กรุงเทพมหานคร  ค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้า เงินมัดจำค่าเช่าที่ดิน	2,000.00	2,000.00	สัญญาเช่าที่ดินบางส่วน โฉนดเลขที่ 1889 เลขที่ดิน 675 เนื้อที่ประมาณ 12-0-53.9 ไร่ ตำบลคันนายาว (คลองเกร็ด) อำเภอบางกะปิ กรุงเทพมหานคร กำหนดเวลา 5 ปี นับจากวันที่ 16 ธันวาคม 2555 ถึงวันที่ 15 เมษายน 2560 ในอัตราค่าเช่าปีละ 2,000,000 ล้านบาท	อัตราค่าเช่าดังกล่าวเป็นราคาสมเหตุสมผล เป็นราคาตลาดโดยทั่วไป อ้างอิงจากราคาประเมินอิสระ บริษัท แอควาซ์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ คอนซัลแทนท์ จำกัด
2	บริษัท วิคตอรี แอสเซท แมเนจเม้นท์ กับ บริษัท เอส.เอ็น.แอสเซท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ค่าเช่า และค่าบริการอาคารสำนักงาน และค่าสาธารณูปโภค ค่าเช่า และค่าบริการ อาคาร 484 รัชดาภิเษก ชั้น 4 (บางส่วน) เนื้อที่ 151.20 ตรม.  ค่าสาธารณูปโภค (ค่าไฟฟ้า/ ค่าโทรศัพท์) ค่าสาธารณูปโภค ค่าไฟฟ้า/ ค่าโทรศัพท์ (ค้างรับ)	204.00	204.00	บริษัทฯ ให้บริษัท เอส.เอ็น. แอสเซท ดีเวลลอปเม้นท์ เช่าอาคารสำนักงาน เลขที่ 484 ซอยรัชดาภิเษก 26 แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ พื้นที่ชั้น 4 เนื้อที่ 151.20 ตรม. มีกำหนดเวลา 27 เดือน นับตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2551 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และต่อมาได้มีการต่อสัญญาเช่าไปจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2554 จนกว่าจะมีการยกเลิกสัญญา ต่อมาได้ต่อสัญญาเช่าออกไปอีก 3 ปี นับแต่วันที่ 1 มกราคม 2556 ถึงวันที่	อัตราค่าเช่าดังกล่าวเป็นอัตราที่สมเหตุสมผล มีเงื่อนไขการชำระเป็นปกติทั่วไป

ลำดับ	บุคคล/นิติบุคคล	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่าของรายการ (พันบาท)		รายละเอียด	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ (ความจำเป็น/ ความสมเหตุผล)
				31 ธ.ค.57	31 ธ.ค.56		
2.2	บริษัท วิคตอรี แอสเซ็ท แมเนจเม้นท์ กับ บริษัท บ้านร่วมทางฝัน จำกัด	ผู้ถือหุ้นและกรรมการร่วมกัน	ค่าเช่า และค่าบริการอาคาร 484 รัชดาภิเษก ชั้น 3 (บางส่วน) เนื้อที่ 151.20 ตรม.  ค่าสาธารณูปโภค (ค่าไฟฟ้า) ค่าสาธารณูปโภค ค่าไฟฟ้า(ค้างรับ)	204.00	204.00	บริษัทฯ ได้ให้บริษัท บ้านร่วมทางฝัน จำกัด เช่าอาคารสำนักงาน เลขที่ 484 สัญญาเช่าเริ่มต้นที่ 1 ตุลาคม 2551 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2555 เดือนละ 17,000 บาท เมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2555 ได้ต่อไปอีกถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2557 เดือนละ 17,000 บาท โดยคิดค่าสาธารณูปโภคจากเครื่องวัดเฉพาะในอัตราจริง	อัตราค่าเช่าดังกล่าวเป็นอัตราที่สมเหตุผล มีเงื่อนไขการชำระเป็นปกติทั่วไป
3	บริษัท วิคตอรี แอสเซ็ท แมเนจเม้นท์ จำกัด กับ บริษัท ที.เทรเซอร์โฮลดิ้ง จำกัด  บริษัท วิคตอรี แอสเซ็ท แมเนจเม้นท์ จำกัด กับ บริษัท บ้านร่วมทางฝัน จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน  บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ค่าบริการห้องพัก  ค่าอาหาร เครื่องดื่ม จัดอบรม สัมมนา ค่าบริการห้องพัก	0.00 59.30 0.00	28.60 0.00 24.03	เป็นค่าใช้จ่ายสำหรับพนักงานไปปฏิบัติงาน เป็นค่าใช้จ่ายสำหรับพนักงานไปปฏิบัติงาน เป็นค่าใช้จ่ายสำหรับพนักงานไปปฏิบัติงาน	อัตราราคาคาดตลาด เป็นไปเพื่อประโยชน์ของบริษัท



ลำดับ	บุคคล/นิติบุคคล	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่าของรายการ (พันบาท)		รายละเอียด	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ (ความจำเป็น/ ความสมเหตุสมผล)
				31 ธ.ค.57	31 ธ.ค.56		
4	บริษัท วิคตอรี แอสเซ็ท แมนเนจเม้นท์ กับ บริษัท พร็อพเพ อร์ตี้ เกทเวย์ จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	<b>การบริหารงานและจัดการหมู่บ้าน และโครงการ</b> บริหารจัดการหมู่บ้านโครงการ เสนาพาร์คแกรนด์ งามอินทรา - ระยะเริ่มต้น 3 เดือนนับจากการ โอนกรรมสิทธิ์ และสมาชิกเข้า พักอาศัยไม่เกิน 10% หรือไม่เกิน 20 หลังคาเรือน - ระยะที่สอง เมื่อสมาชิกเข้าพัก อาศัยเกิน 10% หรืออยู่เกิน 20 หลังคาเรือนขึ้นไป - ระยะที่สาม เมื่อสมาชิกเข้าพัก อาศัยเกิน 30% หรือตั้งแต่ 50 หลังคาเรือนขึ้นไป - ระยะที่สี่ เมื่อสมาชิกเข้าพักอาศัย เกิน 50% หรือตั้งแต่ 90 หลังคา เรือนขึ้นไป - เมื่อครบกำหนดเวลาแล้ว เหม บริหารจัดการรวม	186.18	0.00	อัตราค่าบริการ 31,030 บาทต่อเดือน  อัตราค่าบริการ 62,020 บาทต่อเดือน  อัตราค่าบริการ 93,090 บาทต่อเดือน  อัตราค่าบริการ 124,120 บาทต่อเดือน  อัตราค่าบริการ 124,120 บาทต่อเดือน	ราคาการบริหารเป็นราคาตลาดทั่วไป ที่ ประเมินจากต้นทุนที่จัดสรรพนักงาน เข้าปฏิบัติงานในโครงการนั้นๆ รวมถึง ต้นทุนอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยพิจารณา ตามความเหมาะสม

ลำดับ	บุคคล/นิติบุคคล	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่าของรายการ (พันบาท)		รายละเอียด	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ (ความจำเป็น/ ความสมเหตุสมผล)
				31 ธ.ค.57	31 ธ.ค.56		
4.2	บริษัท วิคตอรี แอสเซ็ท แมเนจเม้นท์ จำกัด กับบริษัท เอส.เอ็น.แอสเซ็ท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	การบริหารและการจัดการอาคารชุดโครงการ “เดอะคิท์ที่ดิวานนท์” A3	64.20	0.00	สัญญาบริหารและจัดการอาคารชุด “เดอะคิท์ที่ดิวานนท์ อาคารเอ 3” อำเภอปากเกร็ด จ.นนทบุรี กำหนดเวลา 1 ปี นับแต่วันที่ 16 กันยายน 2557 ถึง 15 กันยายน 2558 ในอัตราเดือนละ 42,800 บาท และมีการบอกเลิกสัญญาดังกล่าวตั้งแต่ 31 ตุลาคม 2557 เป็นต้นไป	ราคาค่าบริการเป็นราคาตลาดทั่วไปที่ประเมินจากต้นทุนที่จัดอัตราพนักงานเข้าปฏิบัติงานในโครงการนั้นๆ รวมถึงต้นทุนอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องโดยพิจารณาตามความเหมาะสม
			การบริหารและการจัดการอาคารชุดโครงการ “เดอะคิท์ที่ดิวานนท์” A4	64.20	0.00	สัญญาบริหารและจัดการอาคารชุด “เดอะคิท์ที่ดิวานนท์ อาคารเอ 4” อำเภอปากเกร็ด จ.นนทบุรี กำหนดเวลา 1 ปี นับแต่วันที่ 16 มิถุนายน 2557 ถึง 15 มิถุนายน 2558 ในอัตราเดือนละ 42,800 บาท และมีการบอกเลิกสัญญาดังกล่าวตั้งแต่ 31 กรกฎาคม 2557 เป็นต้นไป	
			การบริหารและการจัดการอาคารชุดโครงการ “เดอะคิท์ที่ดิวานนท์” A7	42.80	0.00	สัญญาบริหารและจัดการอาคารชุด “เดอะคิท์ที่ดิวานนท์ อาคารเอ 7” อำเภอปากเกร็ด จ.นนทบุรี กำหนดเวลา 1 ปี นับแต่วันที่ 16 ธันวาคม 2557 ถึง 15 ธันวาคม 2558 ในอัตราเดือนละ 42,800 บาท ดังกล่าวตั้งแต่ 31 ธันวาคม 2557 เป็นต้นไป	

ลำดับ	บุคคล/นิติบุคคล	ลักษณะ ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่าของรายการ (พันบาท)		รายละเอียด	ความเห็นของ คณะกรรมการตรวจสอบ (ความจำเป็น/ ความสมเหตุผล)
				31 ธ.ค.57	31 ธ.ค.56		
4.3	บริษัท วิดอร์ แอสเซท แมนเนจเม้นท์ กับ บริษัท บ้านร่วม ทางฝัน จำกัด	กรรมการและผู้ถือหุ้น ร่วมกัน	การบริหารนิติบุคคลโครงการบ้าน ร่วมทางฝัน	0.00	59.82	สัญญาบริหารและจัดการอาคารชุด “บ้านร่วมทางฝัน 3 อาคาร B1” อำเภอดงหลวง จ.ปทุมธานี กำหนดเวลา 1 ปี นับแต่วันที่ 15 มีนาคม 2556 ถึง 14 มีนาคม 2557 ในอัตราเดือนละ 24,150.24 บาท และมีการบอกเลิกสัญญาดังกล่าว ตั้งแต่ 1 มิถุนายน 2556 เป็นต้นไป	ราคาค่าบริการเป็นราคาตลาดทั่วไป ที่ ประเมินจากต้นทุนที่จัดสรรพนักงาน เข้าปฏิบัติงานในโครงการนั้นๆ รวมถึง ต้นทุนอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยพิจารณา ตามความเหมาะสม
			- โครงการบ้านร่วมทางฝัน อาคาร B2	0.00	36.51	สัญญาบริหารและจัดการอาคารชุด “บ้านร่วมทางฝัน 3 อาคาร B2” อำเภอดงหลวง จ.ปทุมธานี กำหนดเวลา 1 ปี นับแต่วันที่ 16 พฤษภาคม 2556 ถึง 15 พฤษภาคม 2557 ในอัตราเดือนละ 25,044.69 บาท และมีการบอกเลิกสัญญา ดังกล่าวตั้งแต่ 1 กรกฎาคม 2556 เป็นต้นไป	
			- โครงการบ้านร่วมทางฝัน อาคาร B3	0.00	67.18	สัญญาบริหารและจัดการอาคารชุด “บ้านร่วมทางฝัน 3 อาคาร B3” อำเภอดงหลวง จ.ปทุมธานี กำหนดเวลา 1 ปี นับแต่วันที่ 16 สิงหาคม 2556 ถึง 15 สิงหาคม 2557 ในอัตราเดือนละ 46,076.72 บาท และมีการบอกเลิกสัญญา ดังกล่าวตั้งแต่ 1 ตุลาคม 2556 เป็นต้นไป	

ลำดับ	บุคคล/นิติบุคคล	ลักษณะ ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่าของรายการ (พันบาท)		รายละเอียด	ความเห็นของ คณะกรรมการตรวจสอบ (ความจำเป็น/ ความสมเหตุสมผล)
				31 ธ.ค.57	31 ธ.ค.56		
			- โครงการบ้านร่วมทางฝัน อาคาร B4	0.00	89.57	สัญญาบริหารและจัดการอาคารชุด “บ้านร่วมทางฝัน 3 อาคาร B4” อำเภอคลองหลวง จ.ปทุมธานี กำหนดเวลา 1 ปี นับแต่วันที่ 1 กันยายน 2556 ถึง 31 สิงหาคม 2557 ในอัตราเดือนละ 46,076.72 บาท และมีการบอกเลิกสัญญาดังกล่าวตั้งแต่ 1 พฤศจิกายน 2556 เป็นต้นไป	
4.4	บริษัท ที.เทรเซอร์โฮลดิ้ง จำกัด กับ บริษัท พัทธาคันทรีคลับ จำกัด	กรรมการและผู้ถือหุ้น ร่วมกัน	การบริหารโครงการ	984.40	2,760.00	สัญญาบริหารงานโครงการพัทยาคันทรีคลับ ตั้งอยู่ตำบลเขาไม้แก้ว อำเภอบางละมุง จ.ชลบุรี เป็นเวลา 1 ปี ตั้งแต่ มกราคม 2555 ถึงเดือน ธันวาคม 2555 ในอัตราเดือนละ 246,100 บาท และมีการต่ออายุสัญญาออกไปอีก 1 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2556 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2556 ต่อมา มีการขยายระยะเวลาอีก 1 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2557 ถึง 31 ธันวาคม 2557 และมีการบอกเลิกสัญญาดังกล่าวตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2557 เป็นต้นไป	

ลำดับ	บุคคล/นิติบุคคล	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่าของรายการ (พันบาท)		รายละเอียด	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ (ความจำเป็น/ ความสมเหตุสมผล)
				31 ธ.ค.57	31 ธ.ค.56		
5	บริษัท ที.เทรเซอร์โฮลดิ้ง จำกัด กับ บริษัท พัทธาดันทรียะกิจ จำกัด	กรรมการและผู้ถือหุ้นร่วมกัน	ค่าบริการบ้านพัก รายได้บริหารบ้านพัก	206.53	566.67	ดูแลจัดการและเช่าใช้ประโยชน์บ้านพักในโครงการพัทยาคันทรีคลับ แอนด์รีสอร์ท ตำบลเขาไม้แก้ว อ.บางละมุง จ.ชลบุรี จำนวน 52 หลัง	
	บริษัท ที.เทรเซอร์โฮลดิ้ง จำกัด กับ บริษัท วิคตอรีเอสเชท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ต้นทุนบริหารบ้านพัก ค่าใช้จ่าย(ค้างจ่าย)	61.96 4.08	158.88		
	บริษัท ที.เทรเซอร์โฮลดิ้ง จำกัด กับ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เทอเวย์ จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	รายได้บริการบ้านพัก	59.30	0.00	เป็นค่าใช้จ่ายสำหรับพนักงานไปปฏิบัติงาน	ราคาเท่าทุน รายการดังกล่าวเพื่อประโยชน์ต่อบริษัท
	บริษัท ที.เทรเซอร์โฮลดิ้ง จำกัด กับ บริษัท บ้านร่วมทางฝัน จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	รายได้บริการบ้านพัก	292.58	0.00	เป็นค่าใช้จ่ายสำหรับพนักงานไปปฏิบัติงาน	
6	บริษัท ที.เทรเซอร์โฮลดิ้ง จำกัด กับ บริษัท บ้านร่วมทางฝัน จำกัด	กรรมการและผู้ถือหุ้นร่วมกัน	ซื้อรถยนต์ ซื้อรถยนต์ (เจ้าหนี้)	200.00 200.00	0.00 0.00	ซื้อรถยนต์เพื่อใช้ในการปฏิบัติงาน	เป็นราคาตลาดทั่วไป เพื่อนำมาใช้ในการปฏิบัติงาน
7	บริษัท วิคตอรี เอสเชท แมนเนจเม้นท์ จำกัด กับ บริษัท เอส.เอ็น.เอสเชท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ค่าแต่งตั้งตัวแทนขายอสังหาริมทรัพย์ ตัวแทนขายห้องชุดและบ้านพร้อมที่ดินในโครงการต่างๆ	0.00	214.35	สัญญาแต่งตั้งตัวแทนขายอสังหาริมทรัพย์ที่จะขายห้องชุดหรือบ้านพร้อมที่ดินในโครงการต่างๆ กำหนดระยะเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2556 - 1 กรกฎาคม 2557 และมีการขยายเวลาออกไปอีก 1 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2558 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558	รายการดังกล่าวสมเหตุสมผล เป็นราคาตลาดโดยทั่วไป

ลำดับ	บุคคล/นิติบุคคล	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่าของรายการ (พันบาท)		รายละเอียด	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ (ความจำเป็น/ ความสมเหตุสมผล)
				31 ธ.ค.57	31 ธ.ค.56		
8							
8.1	บริษัท เอส.เอ็น.แอล.โฮมส์ จำกัด กับ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้เกาเวย์ จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	สัญญาเช่าพื้นที่บนหลังคาอาคารเช่าพื้นที่บนหลังคาอาคารเลขที่ 2038, 2040, 2042, 2044 และ 2046 (โกดังเลขที่ K17 ถึง K21) พื้นที่ประมาณ 3,635 ตรม. เพื่อดัดแปลงโครงสร้างผลิตไฟฟ้า พลังงานแสงอาทิตย์ ในอัตราค่าเช่าเดือนละ 40 บาทต่อตรม.		0.00	บริษัทฯ ให้บริษัท เอส.เอ็น.แอล.โฮมส์ โฮลดิ้ง จำกัด เช่าพื้นที่บนหลังคาอาคาร มีกำหนดระยะเวลา 3 ปี นับจากวันที่ 1 มกราคม 2558 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560	
8.2	บริษัท เอส.เอ็น.แอล.โฮมส์ โฮลดิ้ง จำกัด กับ บริษัท ที.เทรเซอร์โฮลดิ้ง จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	เช่าพื้นที่บนหลังคาอาคารเลขที่ 2048, 2050, 2052, 2054 และ 2056 (โกดังเลขที่ K12 ถึง K16) พื้นที่ประมาณ 3,693 ตรม. เพื่อดัดแปลงโครงสร้างผลิตไฟฟ้า พลังงานแสงอาทิตย์ ในอัตราค่าเช่าเดือนละ 40 บาทต่อตรม.		0.00	บริษัทฯ ให้บริษัท เอส.เอ็น.แอล.โฮมส์ โฮลดิ้ง จำกัด เช่าพื้นที่บนหลังคาอาคาร มีกำหนดระยะเวลา 3 ปี นับจากวันที่ 1 มกราคม 2558 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560	
9							
9.1	บริษัท เอส.เอ็น.แอล.โฮมส์ โฮลดิ้ง จำกัด กับบริษัท รัตนพล จำกัด	บริษัท รัตนพลเป็นของเครือญาติกรรมการ (นายธีรวัฒน์ วัฒนคุณาภักย์)	ซื้อวัสดุก่อสร้าง ซื้อวัสดุก่อสร้าง เจ้าหน้าที่การค้า ซื้อวัสดุก่อสร้าง เจ้าหน้าที่การค้า	367.82 53.42	252.73 55.96	ซื้อวัสดุก่อสร้างเพื่อการพัฒนาโครงการ ซื้อวัสดุก่อสร้างเพื่อการพัฒนาโครงการ เจ้าหน้าที่การค้า ซื้อวัสดุก่อสร้างเพื่อการพัฒนาโครงการ เจ้าหน้าที่การค้า	รายการดังกล่าวมีเหตุผลอันสมควร เงื่อนไขและราคาซื้อสินค้าเป็นราคาตลาดทั่วไป
9.2	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เกาเวย์ จำกัด กับบริษัท รัตนพล จำกัด		ซื้อวัสดุก่อสร้าง เจ้าหน้าที่การค้า	682.80 167.36	333.06 114.27	ซื้อวัสดุก่อสร้างเพื่อการพัฒนาโครงการ ซื้อวัสดุก่อสร้างเพื่อการพัฒนาโครงการ เจ้าหน้าที่การค้า ซื้อวัสดุก่อสร้างเพื่อการพัฒนาโครงการ เจ้าหน้าที่การค้า	รายการดังกล่าวมีเหตุผลอันสมควร เงื่อนไขและราคาซื้อสินค้าเป็นราคาตลาดทั่วไป
9.3	บริษัท รัตนพล จำกัด กับบริษัท รัตนพล จำกัด		ซื้อวัสดุก่อสร้าง เจ้าหน้าที่การค้า	0.00 0.00	76.3 102.91	ซื้อวัสดุก่อสร้างเพื่อการพัฒนาโครงการ ซื้อวัสดุก่อสร้างเพื่อการพัฒนาโครงการ เจ้าหน้าที่การค้า ซื้อวัสดุก่อสร้างเพื่อการพัฒนาโครงการ เจ้าหน้าที่การค้า	รายการดังกล่าวมีเหตุผลอันสมควร เงื่อนไขและราคาซื้อสินค้าเป็นราคาตลาดทั่วไป



## 21. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

ในปี 2557 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้รวม 2,774.5 ล้านบาท มีกำไรสุทธิ 436.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15.7 ของรายได้รวม โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ และบริษัทย่อยยังคงมีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายระหว่างดำเนินการรวมทั้งสิ้น 12 โครงการ คิดเป็นจำนวนที่อยู่อาศัยเมื่อโครงการเสร็จสมบูรณ์ทั้งสิ้น 4,979 หน่วย ซึ่งมีการโอนกรรมสิทธิ์ไปแล้ว 2,439 หน่วย ยังคงเหลือจำนวนที่พักอาศัยที่อยู่ระหว่างรอการขาย 1,810 หน่วย และที่อยู่อาศัยที่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 730 หน่วย รวมทั้งสิ้น 2,540 หน่วย คิดเป็นมูลค่าโครงการคงเหลือซึ่งทางบริษัทจะทยอยปิดการขายและรับรู้รายได้ตั้งแต่ปี 2558-2560 รวมทั้งสิ้นประมาณ 5,454.94 ล้านบาท และมีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อเช่า ประกอบด้วย โครงการ “เสนาแฮลส์ พหลโยธิน30” “เสนาแฮลส์ ลำลูกกา คลอง 2” อพาร์ทเมนต์ให้เช่ารายเดือน/รายวันรวมจำนวน 159 หน่วย , 42 หน่วย ตามลำดับ โครงการ “โกดังสุขุมวิท 50” คลังสินค้าให้เช่าจำนวน 22 หลัง และโครงการ “SENA Fest” ที่ได้เปิดให้บริการในเดือนมีนาคม 2556 เป็นต้นมาซึ่งเป็น Lifestyle Community Mall 4 ชั้น บริเวณถนนเจริญนคร กรุงเทพมหานคร

### ผลการดำเนินงาน สำหรับปี สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2557

#### รายได้

บริษัทฯ มีเกณฑ์ในการรับรู้รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินและอาคารชุด เมื่องานก่อสร้างเสร็จตามสัญญาและมีการโอนกรรมสิทธิ์และผลประโยชน์ที่มีนัยสำคัญในทรัพย์สินให้กับผู้ซื้อแล้ว ในส่วนของรายได้อื่นบริษัทฯ มีเกณฑ์ในการรับรู้รายได้ตามเกณฑ์คงค้าง โดยในปี 2555 ถึง ปี 2557 บริษัทฯ มีรายได้แยกตามประเภทโครงการ ดังนี้

ตารางแสดงรายได้จากการขายแยกตามประเภทโครงการ และรายได้รวม (งบการเงินรวม)

รายได้	ปี 2555		ปี 2556(ใหม่)		ปี 2557	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>รายได้แนวราบ</b>						
เสนาแกรนด์โฮม	41.7	2.5	37.5	1.8	24.4	0.9
เสนากรีนวิลล์	175.9	10.4	125.3	6.1	177.6	6.5
เสนาวิลล่า	128.1	7.6	61.1	3.0	0.0	0.0
เสนาอเวนิว	0.0	0.0	68.6	3.4	0.0	0.0
แพรมาพร คลอง 7	32.8	2.0	48.9	2.4	19.4	0.7
เสนาพาร์คแกรนด์	0.0	0.0	50.0	2.5	168.9	6.2
<b>รวมรายได้แนวราบ</b>	<b>378.5</b>	<b>22.5</b>	<b>391.4</b>	<b>19.2</b>	<b>390.3</b>	<b>14.3</b>
<b>รายได้แนวสูง</b>						
เดอะนิช	798.8	47.4	968.7	47.6	783.1	28.6
เดอะแคช	71.2	4.2	53.3	2.6	1.4	-
เดอะคิท์	362.6	21.5	463.7	22.7	1,353.4	49.4
รายได้จากการตกแต่งที่อยู่อาศัย	6.3	0.4	0.2	0.0	2.5	0.1
<b>รวมรายได้แนวสูง</b>	<b>1,238.9</b>	<b>73.5</b>	<b>1,485.9</b>	<b>72.9</b>	<b>2,140.4</b>	<b>78.1</b>
<b>รวมรายได้จากการขายที่อยู่อาศัยอาศัย</b>	<b>1,617.4</b>	<b>96.0</b>	<b>1,877.3</b>	<b>92.1</b>	<b>2,530.7</b>	<b>92.4</b>
รายได้จากค่าเช่าและบริการ	22.1	1.3	131.0	6.4	151.0	5.5
รายได้จากสนามกอล์ฟ	45.4	2.7	30.1	1.5	57.5	2.1
<b>รวมรายได้จากการขายและบริการ</b>	<b>1,684.9</b>	<b>100.0</b>	<b>2,038.4</b>	<b>100.0</b>	<b>2,739.2</b>	<b>100.0</b>

**หมายเหตุ** ในปี 2557 และ 2556 มีการจัดประเภทรายได้ธุรกิจเช่าโกดัง และบริหารงานนิติบุคคล เป็นรายได้หลักของบริษัทฯ

### รายได้รวมจากการขายและบริการ

ในปี 2555 2556 และ 2557 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายและบริการจำนวน 1,684.9 ล้านบาท 2,038.4 ล้านบาท และ 2,739.2 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมาจากรายได้จากการขายที่อยู่อาศัยทั้งแนวราบและแนวสูงเป็นหลัก ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้จากการขายและบริการร้อยละ 96.0 ร้อยละ 92.1 และร้อยละ 92.4 ตามลำดับ การลดลงของสัดส่วนรายได้จากการขายที่อยู่อาศัยต่อรายได้รวมในปี 2555 - 2557 เนื่องมาจากบริษัทฯ มีรายได้จากการให้บริการธุรกิจเช่าและบริการเพิ่มขึ้นจากโครงการเสนา เฟสท์ ซึ่งดำเนินการโดยบริษัทฯ และธุรกิจสนามกอล์ฟซึ่งดำเนินการโดยบริษัทย่อยคือ T.TRE

บริษัทฯ มีเกณฑ์ในการรับรู้รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินและอาคารชุด เมื่องานก่อสร้างเสร็จตามสัญญา และมีการโอนกรรมสิทธิ์และผลประโยชน์ที่มีนัยสำคัญในทรัพย์สินให้กับผู้ซื้อแล้ว ในส่วนของรายได้การให้บริการและรายได้อื่นบริษัทฯ มีเกณฑ์ในการรับรู้รายได้ตามเกณฑ์คงค้าง

### รายได้จากการขายที่อยู่อาศัย

ในปี 2555 2556 และ 2557 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายที่อยู่อาศัยจำนวน 1,617.4 ล้านบาท 1,877.3 ล้านบาท และ 2,530.7 ล้านบาท ตามลำดับ

ในปี 2555 บริษัทฯ มีการรับรู้รายได้จากโครงการแนวสูงเป็นจำนวนเงิน 1,238.9 ล้านบาท โดยโครงการที่มีการรับรู้รายได้อย่างมีนัยสำคัญ ได้แก่โครงการ “เดอะนิช” (“เดอะนิช ลาดพร้าว 130” “เดอะนิช รัชดา-ห้วยขวาง” และ “เดอะนิช ตากสิน”) และโครงการ “เดอะคิท์” (“เดอะคิท์ สุขุมวิท 113” และ “เดอะคิท์ แจ้งวัฒนะ”) ในส่วนของโครงการแนวราบ ยังมีการทยอยรับรู้รายได้เป็นจำนวน 378.5 โดยหลักมาจากโครงการ “เสนากรีนวิลล์” “เอสวิลล์ รังสิต-ลำลูกกา คลอง 4” และ “เสนาวิลล่า รามอินทรา Exclusive”

ในปี 2556 รายได้จากการขายที่อยู่อาศัยมีอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.1 จากปีก่อนหน้า บริษัทฯ ทยอยรับรู้รายได้จากโครงการแนวสูงเป็นจำนวนเงิน 1,486.0 ล้านบาท โดยโครงการที่มีการรับรู้รายได้อย่างมีนัยสำคัญ ได้แก่โครงการ “เดอะนิช” (โครงการใหม่ “เดอะนิช โมโน บางนา” และ “เดอะนิช ไอที วังหิน” ซึ่งเริ่มรับรู้รายได้ในปี 2556 และการรับรู้รายได้ต่อเนื่องของ “เดอะนิช ลาดพร้าว 130” “เดอะนิช รัชดา-ห้วยขวาง” และ “เดอะนิช ตากสิน”) และโครงการ “เดอะคิท์” (โครงการใหม่ “เดอะคิท์ ลำลูกกา คลองสอง” และ “เดอะคิท์ ดิวนนท์” ซึ่งเริ่มรับรู้รายได้ในปี 2556 และการรับรู้รายได้ต่อเนื่องของ “เดอะคิท์ สุขุมวิท 113” และ “เดอะคิท์ คลองหลวง”) ในส่วนของโครงการแนวราบ บริษัทฯ ทยอยรับรู้รายได้จากโครงการแนวราบเป็นจำนวนเงิน 391.4 ล้านบาท โดยเป็นการทยอยรับรู้รายได้โดยหลักๆ มาจากโครงการ “เสนา เอสวิลล์ รังสิต-ลำลูกกา คลอง 4” “เสนา พาร์ค แกรนด์ รามอินทรา” “แพรมาพร คลอง 7” “เสนาแกรนด์โฮม เฟส 4” และ “เสนาวิลล่า รามอินทรา Exclusive”

สำหรับปี 2557 มีการรับรู้รายได้อย่างมีนัยสำคัญจากโครงการแนวสูง จำนวน 2,140.4 ล้านบาท ได้แก่โครงการ “เดอะนิช” และ “เดอะคิท์” ได้แก่ “เดอะนิช ไอที วังหิน” “เดอะนิช ไอที พระราม 2” “เดอะคิท์ พลัส นวมินทร์” และโครงการแนวราบ “เอสวิลล์ คลองหลวง” ซึ่งเป็นโครงการเปิดใหม่ในช่วงปี 2555-2556 และได้เริ่มทยอยโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดให้แก่ลูกค้าในช่วงต้นปี 2557 เป็นต้นมา และมีการรับรู้รายได้ต่อเนื่องจากโครงการ “เดอะนิช โมโนบางนา” “เดอะคิท์ ดิวนนท์” “เดอะคิท์ ลำลูกกา คลอง 2” และ “เดอะคิท์ คลองหลวง อาคารพาณิชย์” ซึ่งเริ่มรับรู้รายได้ในช่วงปลายปี 2556

นอกจากนี้ยังมีการทยอยรับรู้รายได้ต่อเนื่องจากโครงการแนวราบ “เอสวิลล์ รังสิต-ลำลูกกา คลอง 4” และโครงการขนาดใหญ่ ได้แก่ โครงการ “เสนาพาร์ค แกรนด์ รามอินทรา” ซึ่งเริ่มมีการรับรู้รายได้ในช่วงปลายปี 2556

### รายได้จากค่าเช่าและบริการ

ในปี 2555 2556 และ 2557 บริษัทฯ มีรายได้ค่าเช่าจำนวน 22.1 ล้านบาท 131.0 ล้านบาท และ 151.0 ล้านบาท ตามลำดับ จากการให้เช่า อพาร์ทเมนต์และคลังสินค้า ได้แก่ โครงการ “เสนาเฮ้าส์ พหลโยธิน 30” และ “เสนาเฮ้าส์ ลำลูกกาคลอง 2” ซึ่งเป็นอพาร์ทเมนต์ให้เช่าจำนวน 159 ยูนิต และ 42 ยูนิต ตามลำดับ โครงการ “โกดังสุขุมวิท 50” ซึ่งเป็นคลังสินค้าให้เช่าจำนวน 22 หลัง และโครงการเสนาเฟสท์ ซึ่งเป็นคอมมูนิตี้มอลล์ 4 ชั้น ตั้งอยู่บน ถ.เจริญนครเปิดให้บริการในปี 2556 เป็นปีแรก โดยรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในปี 2556 และ 2557 ได้เพิ่มขึ้นอย่างเป็นสาระสำคัญจากปีก่อนหน้า มีสาเหตุหลักมาจากรายได้ค่าเช่าจากโครงการเสนาเฟสท์ ซึ่งในปี 2556 มีจำนวน 69.3 ล้านบาท และ 91.5 ล้านบาทตามลำดับ

### รายได้สนามกอล์ฟ

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

ในปี 2555 บริษัทฯ มีรายได้จากสนามกอล์ฟดังกล่าวเป็นปีแรกจำนวน 45.4 ล้านบาท ในปี 2556 บริษัทฯ มีรายได้จากสนามกอล์ฟจำนวน 30.1 ล้านบาท คิดเป็นการลดลงร้อยละ 33.7 จากปีก่อนหน้าเนื่องจากการปรับปรุงสนามกอล์ฟคราวละครั้งหนึ่ง คือ 9 หลุมจากทั้งหมด 18 หลุม ตั้งแต่เดือนก.พ. 56 โดยได้ปรับปรุงแล้วเสร็จพร้อมเปิดให้บริการเต็มพื้นที่ในเดือน ธ.ค. 2556

และในปี 2557 บริษัทฯ มีรายได้จากสนามกอล์ฟ จำนวน 57.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 56 จำนวน 27.4 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 91.0 เนื่องจากสนามกอล์ฟเปิดให้บริการเต็มพื้นที่ในช่วงเดือนธันวาคม 2556 เป็นต้นมา

### รายได้อื่น

ในปี 2555 - 2556 และ 2557 บริษัทฯ มีรายได้อื่นจำนวน 53.9 36.5 ล้านบาท และ 35.3 ล้านบาท ตามลำดับรายได้อื่น ได้แก่ รายได้จากการยกเลิกสัญญา กำไรจากการขายทรัพย์สิน และดอกเบี้ยรับ เป็นต้น

รายได้อื่นในปี 2556 และ 2557 ลดลงจากปี 2555 อันเนื่องมาจากสาเหตุการจัดประเภทรายได้ค่าเช่าโกดังและรายได้บริหารนิติบุคคลเช่ารายได้หลักของบริษัทฯ

### ต้นทุนขาย

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีเกณฑ์ในการรับรู้ต้นทุนขายตามเกณฑ์สิทธิ โดยในปี 2555 2556 และปี 2557 บริษัทฯ มีรายละเอียดต้นทุนขายแยกตามประเภทโครงการ ดังนี้

### ตารางแสดงต้นทุนขายแยกตามประเภทโครงการ และต้นทุนรวม (งบการเงินรวม)

ต้นทุนขาย	ปี 2555		ปี 2556		ปี 2557	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>ต้นทุนขายแนวราบ</b>						เสนา แก
รันดีโฮม	21.4	51.3	20.4	54.4	13.4	54.9
เสนากรีนวิลล์	106.8	60.7	76.0	60.7	121.6	68.5
เสนาวิลล่า	72.2	56.4	34.6	56.6	0.0	0.0
เสนาอเวนิว	0.0	0.0	31.8	46.4	0.0	0.0
แพรมาพร คลอง 7	22.5	68.6	28.8	58.9	11.4	58.8
เสนาพาร์ค แกรนด์	0.0	0.0	30.5	61.0	119.5	70.8
<b>รวมต้นทุนขายแนวราบ</b>	<b>222.9</b>	<b>58.9</b>	<b>222.1</b>	<b>56.7</b>	<b>265.9</b>	<b>68.1</b>
<b>ต้นทุนขายแนวสูง</b>						
เดอะนิช	386.5	48.4	616.0	63.6	474.8	60.6
เดอะแคช	46.3	65.0	30.4	57.0	0.7	50.0
เดอะคิท์	225.5	62.2	284.5	61.4	762.8	56.4
ต้นทุนการตกแต่งที่อยู่อาศัย	3.5	55.6	0.1	50.0	0.7	28.0
<b>รวมต้นทุนขายแนวสูง</b>	<b>661.8</b>	<b>53.4</b>	<b>931.0</b>	<b>62.7</b>	<b>1,239.0</b>	<b>57.9</b>
<b>รวมต้นทุนขายที่อยู่อาศัย</b>	<b>884.7</b>	<b>54.7</b>	<b>1,153.1</b>	<b>61.4</b>	<b>1,504.9</b>	<b>59.5</b>
ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ	14.4	65.2	65.8	50.2	71.6	47.4
ต้นทุนสนามกอล์ฟ	31.2	68.7	27.6	91.7	43.6	75.8
<b>รวมต้นทุนขาย</b>	<b>930.3</b>	<b>55.2</b>	<b>1,246.5</b>	<b>61.2</b>	<b>1,620.1</b>	<b>59.1</b>

ในปี 2555 2556 และ 2557 บริษัทฯ มีต้นทุนขายรวมจำนวน 930.3 ล้านบาท 1,246.5 ล้านบาท และ 1,620.1 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 55.2 ร้อยละ 61.2 และร้อยละ 59.1 ของรายได้จากการขายและบริการ ต้นทุนขายประกอบด้วย ต้นทุนค่าที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้าง และค่าระบบสาธารณูปโภค

ในปี 2555 2556 และ 2557 บริษัทฯ มีต้นทุนขายที่อยู่อาศัยจำนวน 884.7 ล้านบาท 1,153.1 ล้านบาท และ 1,504.9 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งต้นทุนขายที่อยู่อาศัยดังกล่าวคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 54.7 ร้อยละ 61.4 และร้อยละ 59.5 ของรายได้จากการขายที่อยู่อาศัย ตามลำดับ

### กำไรขั้นต้น

กำไรขั้นต้น	ปี 2555		ปี 2556		ปี 2557	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>กำไรขั้นต้นแนวราบ</b>						
เสนาแกรนด์โฮม	20.3	48.7	17.1	45.6	11.0	45.1
เสนากรีนวิลล์	69.1	39.3	49.3	39.3	56.0	31.5
เสนาวิลล่า	55.9	43.6	26.5	43.4	0.0	0.0
เสนาอเวนิว	0.0	0.0	36.8	53.6	0.0	0.0
แพรมาพร คลอง 7	10.3	31.4	20.1	41.1	8.0	41.2
เสนาพาร์คแกรนด์	0.0	0.0	19.5	39.0	49.4	29.2
<b>รวมกำไรขั้นต้นแนวราบ</b>	<b>155.6</b>	<b>41.1</b>	<b>169.3</b>	<b>43.3</b>	<b>124.4</b>	<b>32.0</b>

กำไรขั้นต้น	ปี 2555		ปี 2556		ปี 2557	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
กำไรขั้นต้นแนวสูง						
เดอนิซ	412.3	51.6	352.7	36.4	308.3	39.4
เดอะแคช	24.9	35.0	23.0	43.1	0.7	50.0
เดอะคิทท์	137.1	37.8	179.2	38.6	590.6	43.6
กำไรจากการตกแต่งที่อยู่อาศัย	2.8	44.4	0.1	50.0	1.8	72.0
รวมกำไรขั้นต้นแนวสูง	577.1	46.6	555.0	37.3	901.4	42.1
รวมกำไรขั้นต้นโครงการ	732.7	45.3	724.3	38.6	1,025.8	40.5
กำไรขั้นต้นจากการให้เช่าและบริการ	7.7	34.8	65.2	49.8	79.4	52.6
กำไรขั้นต้นสนามกอล์ฟ	14.2	31.3	2.5	8.3	13.9	24.2
รวมกำไรขั้นต้น	754.6	44.8	792.0	38.9	1,119.1	40.9

ในปี 2555 2556 และ 2557 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจำนวน 754.6 ล้านบาท 792.0 ล้านบาท และ 1,119.1 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 44.8 ร้อยละ 38.9 และร้อยละ 40.9 ของรายได้จากการขายและบริการ ตามลำดับ สำหรับในส่วนของกำไรขั้นต้นของโครงการที่อยู่อาศัยนั้นมีจำนวน 732.7 ล้านบาท 724.3 ล้านบาท และ 1,025.8 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 45.3 ร้อยละ 38.6 และร้อยละ 40.5 ตามลำดับ การเพิ่มขึ้นของอัตรากำไรขั้นต้นระหว่างปี 2556 - 2557 นั้น เนื่องจากบริษัทฯ มีการบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพด้วยการประหยัดจากขนาด (Economies of Scale) จากการวางแผนจัดซื้อวัสดุก่อสร้างและวัสดุตกแต่งโครงการที่อยู่อาศัยของหลายโครงการร่วมกัน รวมถึงมีการเปลี่ยนแนวทางการว่าจ้างผู้รับเหมาในรูปแบบประมูลงานเป็นการว่าจ้างตามงบประมาณที่บริษัทฯ กำหนด

เนื่องจากในปี 2556 บริษัทมีการปรับปรุงซ่อมแซมโครงการสนามกอล์ฟพัตตาณท์รีคลับ โดยมีแผนการปรับปรุงสนามทั้ง 18 หลุม ในช่วงไตรมาส 2-3 ของปี 2556 สนามเปิดให้บริการเพียง 9 หลุม ส่วนอีก 9 หลุมอยู่ในช่วงปรับปรุง อีกทั้งโครงการเริ่มงานก่อสร้างคลับเฮาส์ จึงเป็นเหตุทำให้กำไรขั้นต้นของโครงการลดลงจากปี 2555 อย่างมีนัยสำคัญ แต่อย่างไรก็ตามในปี 2557 โครงการเปิดให้บริการสนามกอล์ฟครบ 18 หลุม ทำให้กำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้น และในปี 2558 โครงการพัตตาณท์รีคลับจะสามารถรับรู้รายได้ได้เต็มรูปแบบ เนื่องจากคลับเฮาส์จะเปิดให้บริการได้ในช่วงต้นปี

### ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

	ปี 2555		ปี 2556		ปี 2557	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร						
ค่าใช้จ่ายในการขาย	203.5	51.0	228.2	52.6	290.2	51.5
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	185.5	46.5	196.2	45.3	261.9	46.5
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	9.9	2.5	9.1	2.1	11.1	2.0
รวมค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	398.9	100.0	433.5	100.0	563.2	100.0
อัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารต่อรายได้รวม (ร้อยละ)	22.9		20.9		20.3	

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารหลักๆ ของบริษัทฯ ได้แก่ ค่าใช้จ่ายพนักงาน ค่าโฆษณาส่งเสริมการขาย ค่าเสื่อมราคา ค่าตอบแทนผู้บริหาร เป็นต้น ในปี 2555 2556 และ ปี 2557 ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร มีจำนวน 398.9 ล้านบาท 433.5 ล้านบาท และ 563.2 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารต่อรายได้รวมร้อยละ 22.9 ร้อยละ 20.9 และ ร้อยละ 20.3 ตามลำดับ

สำหรับปี 2556 และ 2557 อัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารต่อรายได้รวมมีสัดส่วนที่ลดลงจากปีก่อนหน้า เป็นร้อยละ 20.9 และ 20.3 ตามลำดับ เนื่องจากบริษัทฯ มีการบริหารงานค่าใช้จ่ายได้ดีขึ้น

### อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ มีอัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นในปี 2557 ร้อยละ 16.80 คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการเสนอจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานปี 2557 ให้แก่ผู้ถือหุ้น รวมทั้งสิ้นจำนวน 178.33 ล้านบาท คิดเป็นอัตรา การจ่ายเงินปันผลไม่ต่ำกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิตามงบการเงินเฉพาะปี 2557

## ฐานะทางการเงิน

ณ สิ้นปี 2555 2556 และ 2557 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมจำนวน 4,298.3 ล้านบาท 5,640.9 ล้านบาท และ 6,709.2 ล้านบาทตามลำดับ โดยมีรายละเอียดสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญดังนี้

### สินค้ายคงเหลือ

ณ สิ้นปี 2555 2556 และ 2557 บริษัทฯ มีสินค้ายคงเหลือจำนวน 1,848.7 ล้านบาท 2,283.0 ล้านบาท และ 2,578.3 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งสินค้ายคงเหลือในงบการเงินรวมหลักๆ ประกอบด้วย ที่ดินที่ใช้ดำเนินโครงการ ค่าพัฒนาที่ดิน ที่ดินและอาคารสโมสร ค่าสาธารณูปโภค ต้นทุนค่าก่อสร้าง ค่าบริหารงาน ต้นทุนการกู้ยืม ค่าใช้จ่าย ในการติดต่อราชการ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ โดยแสดงยอดสุทธิหลังหักสินค้ายคงเหลือส่วนที่โอนเป็นต้นทุนขายและ ค่าเพื่อการด้อยค่า สินค้ายคงเหลือมีมูลค่าเพิ่มขึ้นทุกปีเนื่องมาจากบริษัทฯ มีการขยายธุรกิจและเปิดโครงการใหม่ๆ อย่างต่อเนื่อง รายละเอียดสินค้ายคงเหลือแยกตามโครงการมีดังนี้

ลำดับ	ชื่อโครงการ / ที่ตั้ง	31 ธ.ค. 55	31 ธ.ค. 56	31 ธ.ค. 57
1	เสนาแกรนด์โฮม โซน4 ลำลูกกา	45.8	26.5	14.6
2	วิลล่ารามอินทรา Exclusive โซน A,C,D	27.3	18.4	37.0
3	เอสทาวน์ 2 รามอินทรา	-	0.8	21.6
4	เสนาวิลล์ รามอินทรา	-	-	32.2
5	เสนากรีนวิลล์ ลำลูกกา คลอง 11	1.3	1.3	1.3
6	เสนากรีนวิลล์ ลำลูกกาคลอง 2	4.7	4.7	4.7
7	เสนากรีนวิลล์ บางนา-เทพารักษ์	1.1	-	-
8	เสนากรีนวิลล์ รามอินทรา	1.2	0.3	-
9	เอสวิลล์ รัชสีต-ลำลูกกา	102.2	136.5	106.1
10	ศาลายา	-	-	113.5
11	เดอะนิช ลาดพร้าว 48	2.0	2.0	-
12	เดอะนิช ตากสิน	2.4	1.0	1.0
13	เดอะนิช รัชดา-ห้วยขวาง	7.2	2.7	1.3
14	เดอะนิช ไอศ ลาดพร้าว 130	78.3	1.8	-
15	เดอะนิช โมโน บางนาเฟส 1 และ 2	248.5	298.3	204.8
16	เดอะนิช ไอศ วังหิน	56.1	66.4	0.5
17	เดอะนิช รัชวิภา	242.5	257.0	437.2



ลำดับ	ชื่อโครงการ / ที่ตั้ง	31 ธ.ค. 55	31 ธ.ค. 56	31 ธ.ค. 57
18	เดอะนิช ไอดี บางแค	-	-	67.4
19	เดอะนิช ไอดี พระราม 2	-	105.0	298.5
20	เดอะคิท์ แจ้งวัฒนะ	2.5	1.9	1.9
21	เดอะคิท์ สุขุมวิท 113	41.4	-	-
22	เดอะคิท์ ลำลูกกาคลอง 2(เฟส 1,2,3)	134.4	181.0	164.4
23	เดอะคิท์ คลองหลวง จ.ปทุมธานี	82.2	223.6	124.2
24	เดอะคิท์ พลัส นวมินทร์	-	236.3	94.5
25	เดอะคิท์ บางกะดี	-	-	4.3
26	เดอะแคช ลำลูกกาคลอง 2	31.9	2.4	1.5
27	เดอะแคช พระราม 3	0.4	0.4	0.4
28	แพรมาพร ลำลูกกา คลอง 7	74.2	46.2	36.4
29	เสนาพาร์ค แกรนด์ รามอินทรา เฟส 1*	659.2	468.5	489.4
30	เดอะคิท์ สวนกุหลาบ จ.นนทบุรี (แปลงหลัง)	1.9	199.0	317.9
31	อื่นๆ สินค้าประเภทอาหาร เครื่องดื่มขายภายในสนามกอล์ฟ	-	1.0	1.69
รวมสินค้าคงเหลือ		1,848.7	2,283.0	2,578.3

#### หมายเหตุ

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

#### ที่ดินรอการพัฒนา

ณ สิ้นปี 2555 2556 และ 2557 บริษัทฯ มีที่ดินรอการพัฒนาจำนวน 725.5 ล้านบาท 948.5 ล้านบาท และ 1,631.5 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2555 บริษัทฯ ได้ลงทุนซื้อที่ดินเปล่าในหลายทำเลที่มีศักยภาพในการพัฒนาโครงการในอนาคตเพื่อทำโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย เช่น ที่ดินบริเวณ ต.บางกะดี อ.เมือง จ.ปทุมธานี และบริเวณบางนา ซึ่งอยู่ในบริเวณเดียวกับโครงการเดิมของบริษัทฯ นอกจากนี้ ยังมีการซื้อที่ดินเปล่าสนามกอล์ฟพญามูลค่า 97.2 ล้านบาท ของบริษัทย่อยคือ T.TRE ซึ่งบริษัทฯ ได้รวมเข้ามาในงบการเงินปี 2555 แล้ว สำหรับในปี 2556 บริษัทฯ มีที่ดินรอพัฒนาเพิ่มขึ้น 223.0 ล้านบาท เนื่องมาจากการบันทึกที่ดินเสนาพาร์คแกรนด์ เฟส 2 ซึ่งเดิมบันทึกอยู่ในสินค้าคงเหลือมาบันทึกเป็นที่ดินรอพัฒนา และซื้อที่ดินใหม่ 2 แห่งที่ ต.บางแค และ ต.คันนายาว เพื่อนำมาพัฒนาโครงการในอนาคตของบริษัทฯ

ณ สิ้นปี 2557 ที่ดินรอพัฒนาเพิ่มขึ้น 683.0 ล้านบาท จากการซื้อที่ดินใหม่ 2 แห่ง ได้แก่ ต.บางกะปิ-ห้วยขวาง และกม.9 รามอินทรา

ลำดับ	ชื่อโครงการ/ที่ตั้ง	31 ธ.ค. 55	31 ธ.ค. 56	31 ธ.ค. 57
1	วิลล่า รามอินทรา (ฝั่งซ้าย+Exclusive)	43.2	32.8	11.4
2	เสนาแกรนด์โฮม โซน 4	8.9	8.9	8.9
3	เสนากรีนวิลล์ รามอินทรา	1.0	-	0.7
4	เดอะคิท์ คลองหลวง	73.7	-	-
5	เกษรา รามอินทรา (โซน 6)	0.2	0.2	0.2
6	ที่ดินเปล่า กม. 9 ถ.รามอินทรา กทม.	30.2	30.2	33.2
7	ที่ดินเสนาพาร์คแกรนด์ เฟส 2	-	290.7	294.3

ลำดับ	ชื่อโครงการ/ที่ตั้ง	31 ธ.ค. 55	31 ธ.ค. 56	31 ธ.ค. 57
8	บางนา (ซื้อเพิ่ม)	74.6	41.4	41.4
9	ลาดพร้าว 130	4.0	-	-
10	บางนา-ตราด (กม.4)	3.0	3.0	-
11	ลำลูกกาคลอง 2	29.3	-	-
12	อ.บางกะดี จ.ปทุมธานี	87.7	89.2	99.7
13	ที่ดินเปล่าสนามกอล์ฟพัทยา	97.2	97.2	97.2
14	ที่ดินนวนินทร์ 163	57.6	8.2	8.2
15	ที่ดินพระราม 2	47.6	1.3	131.2
16	ที่ดินโครงการเดอะคิท์ สวนกุหลาบ	167.3	112.2	89.0
17	ที่ดินบางแค	-	112.8	68.2
18	ที่ดินคันทนา	-	120.4	128.7
19	ที่ดินเพชรบุรี	-	-	386.2
20	ที่ดิน กม.9 รามอินทรา (ซื้อเพิ่ม)	-	-	233.0
รวมที่ดินรอพัฒนา		725.5	948.5	1,631.5

### ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ณ สิ้นปี 2555 - 2556 และ 2557 บริษัทฯ มีที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์จำนวน 605.4 ล้านบาท 645.9 ล้านบาท และ 645.1 ล้านบาท ตามลำดับ ในปี 2556 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นจำนวน 40.5 ล้านบาท มีสาเหตุหลักมาจากการปรับปรุงทางบัญชีโดยบันทึกสำนักงานขายและห้องตัวอย่างของโครงการ "เดอะนิช ไอ ดี วังหิน" "เดอะนิช โมโน บางนา" "เดอะนิช ไอ ดี พระราม 2" "เดอะคิท์ คลองหลวง" "เดอะคิท์ คลอง 2" "เดอะคิท์ สวนกุหลาบ" และ"เดอะคิท์ พลัส นวมินทร์" เป็นสินทรัพย์ถาวรประมาณ 40.5 ล้านบาท ตัดจำหน่ายตามอายุการใช้งานตั้งแต่ 1-3 ปี

### อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ สิ้นปี 2555 - 2556 และ 2557 บริษัทฯ มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 320.0 ล้านบาท 809.5 ล้านบาท และ 792.7 ล้านบาทตามลำดับ การเพิ่มขึ้นของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในปี 2556 มีสาเหตุหลักจากการโอนโครงการระหว่างพัฒนาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เนื่องจากโครงการเสนาเฟสที่ได้ก่อสร้างเสร็จและเปิดให้ดำเนินการแล้วในปี 2556 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทฯ ได้แก่

- 1) โครงการ "เสนาแฮร์ส"เป็นอพาร์ทเมนต์ จำนวน 3 อาคารได้แก่โครงการ "เสนาแฮร์ส พหลโยธิน 30" จำนวน 2 อาคาร และโครงการ "เสนาแฮร์สลำลูกกาคลอง 2" จำนวน 1 อาคารที่ดินแสดงตามราคาทุนอาคารและสิ่งปลูกสร้างแสดงในราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมไม่เกินกว่าราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระซึ่งได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. คือ บริษัทที.เอ.มาเนจเม้นท์คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด ตามรายงานลงวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2552 และ วันที่ 23 มกราคม 2555 วัตถุประสงค์รายงานเพื่อประโยชน์สาธารณะ
- 2) โครงการ "โกดังสุขุมวิท 50" เป็นคลังสินค้าให้เช่าจำนวน 22 หลัง แสดงตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมโดยบริษัทย่อยประมาณอายุการใช้ประโยชน์ประมาณ 6ปีตามที่บริษัทฯมีนโยบายให้บุคคลทั่วไปเช่าเป็นระยะเวลาประมาณ 6 ปี ทั้งนี้เมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2556 บริษัทย่อยดังกล่าวได้เปลี่ยนประมาณการอายุการใช้งานคลังสินค้าให้เช่าจากเดิมประมาณการอายุการใช้งาน 6ปีเปลี่ยนเป็นประมาณการอายุการใช้งาน 20 ปี ทั้งนี้นับจากวันที่ 1 กรกฎาคม 2556 เป็นต้นไป

- 3) โครงการเสนาเฟสท์ บริษัทฯ ได้เช่าที่ดินเพื่อก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินเพื่อให้เช่าช่วงหรือหาประโยชน์ในทางธุรกิจการค้าในโครงการ “เสนาเฟสท์” เป็นคอมมูนิตีมอลล์ 4 ชั้นซึ่งปัจจุบันก่อสร้างแล้วเสร็จและได้เปิดให้เช่าพื้นที่แล้วเมื่อเดือนมีนาคมปี 2556

#### สัญญาเช่าเสนาเฟสท์

เมื่อวันที่ 10 กันยายน 2551 บริษัทฯได้ทำบันทึกข้อตกลงรับโอนสิทธิการเช่าจากบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง ในการเช่าที่ดินระยะยาวกับมูลนิธิธรรมาภิบาลศึกษาเป็นระยะเวลา 32 ปี (สิ้นสุดปี 2584) โดยบริษัทฯจะต้องชำระค่าเช่าส่วนแรกให้แก่มูลนิธิดังกล่าวจำนวน 30ล้านบาทซึ่งบริษัทฯได้ชำระเสร็จสิ้นเรียบร้อยแล้ว และค่าเช่ารายเดือนๆ ละ 50,000 บาทเริ่มตั้งแต่เดือนกันยายน 2554ทั้งนี้ บริษัทฯ มีภาระผูกพันที่จะดำเนินงานก่อสร้างโครงการในมูลค่าโครงการไม่ต่ำกว่า 300 ล้านบาท และจะต้องดำเนินการก่อสร้างโครงการให้เสร็จภายใน 10 ปี นับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่า โดยสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดจะตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าเมื่อสิ้นสุดอายุของสัญญา นอกจากนี้ บริษัทฯจะต้องชำระเงินค่าผลประโยชน์ตอบแทนในอัตราร้อยละ 20ของกำไรสุทธิหลังจากหักค่าใช้จ่ายทั้งหมดของโครงการนี้ให้แก่ผู้โอนสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวข้างต้น บริษัทฯ ได้จดทะเบียนสิทธิการเช่ากับมูลนิธิดังกล่าวเมื่อวันที่ 11 กันยายน 2552 และชำระเงินค่าโอนสิทธิการเช่าดังกล่าวแล้ว

#### การขยายอายุสัญญาเช่า

อย่างไรก็ตาม เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2555 บริษัทฯและมูลนิธิดังกล่าวได้ตกลงยกเลิกสัญญาเช่าเมื่อวันที่ 11 กันยายน 2552 และสัญญาแนบท้ายฉบับลงวันที่ 10 กันยายน 2552 และได้จัดทำสัญญาใหม่ โดยมีระยะเวลาการเช่าและเงื่อนไขบางประการร่วมกันใหม่ โดยตกลงจดทะเบียนสิทธิการเช่าใหม่เป็นระยะเวลา 50 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2555 ถึงวันที่ 31 มกราคม 2605 และมีการชำระค่าตอบแทนพิเศษในการจดทะเบียนการเช่าเพิ่มให้กับมูลนิธิดังกล่าวเป็นจำนวนเงินทั้งหมด15 ล้านบาทตามสัญญา และจ่ายค่าเช่าเดือนละ 50,000 บาท (เริ่มตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ 2555 ถึงเดือนกันยายน 2584) และจ่ายค่าเช่าเดือนละ 100,000 บาท (ตั้งแต่เดือนตุลาคม 2584 ถึงเดือนมกราคม 2605)บริษัทฯ มีภาระผูกพันที่จะดำเนินงานก่อสร้างโครงการในมูลค่าโครงการไม่ต่ำกว่า 300 ล้านบาท และจะต้องดำเนินการก่อสร้างโครงการให้เสร็จภายใน 8 ปี นับตั้งแต่ 10 กุมภาพันธ์ 2555 บริษัทฯได้จดทะเบียนสิทธิการเช่าใหม่แล้วเมื่อวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2555 และได้จำหน่ายสิทธิ การเช่าดังกล่าวกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งด้วยวงเงินสินเชื่อจำนวน 372 ล้านบาท

ณ สิ้นปี 2554 - 2556 รายละเอียดของโครงการ “เสนาเฟสท์” มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

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

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

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

สำหรับบริษัทฯ และบริษัทย่อยอื่นไม่มีการเปลี่ยนแปลง

### หนี้สิน

ณ สิ้นปี 2555 2556 และ 2557 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมจำนวน 2,061.9 ล้านบาท 3,226.1 ล้านบาท และ 3,933.2 ล้านบาท ตามลำดับ แบ่งเป็นหนี้สินหมุนเวียนจำนวน 1,358.1 ล้านบาท 2,776.5 ล้านบาท และ 3,721.7 ล้านบาท ตามลำดับ หนี้สินไม่หมุนเวียนจำนวน 703.8 ล้านบาท 449.6 ล้านบาท และ 211.5 ล้านบาท ตามลำดับ โดยจำนวนหนี้สินที่เพิ่มขึ้น ณ สิ้นปี 2556 มีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของตั๋วสัญญาใช้เงินระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนในบริษัทฯ จำนวน 964.5 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน 227.8 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นของตั๋วสัญญาใช้เงินจำนวน 568.3 ล้านบาทและการลดลงของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 300.0 ล้านบาท การลดลงจากการชำระหนี้ตั๋วสัญญาใช้เงินระยะยาวแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 490.0 ล้านบาท

และ ณ สิ้นปี 2557 จำนวนหนี้สินที่เพิ่มขึ้นจำนวน 707.1 ล้านบาท มีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของตั๋วสัญญาใช้เงินจากสถาบันการเงิน จำนวน 1,489.4 ล้านบาทเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน และพัฒนาโครงการการลดลงของตั๋วสัญญาใช้เงินระยะยาว และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 568.3 ล้านบาท และ 300.2 ล้านบาท ตามลำดับ

รายละเอียดหนี้สินมีรายการที่มีนัยสำคัญดังนี้

#### 1) เงินกู้ยืมระยะสั้น (ตั๋วสัญญาใช้เงินระยะสั้นแก่สถาบันการเงินตัวแลกเงิน และหุ้นกู้ระยะสั้น)

ณ สิ้นปี 2555 บริษัทฯ มีตั๋วสัญญาใช้เงินระยะสั้นแก่สถาบันการเงินจำนวน 782.9 ล้านบาท มูลค่าตั๋วสัญญาใช้เงินระยะสั้นแก่สถาบันการเงิน ณ สิ้นปี 2555 เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2554 จำนวน 493.5 ล้านบาท เป็นผลจากการออกตั๋วสัญญาใช้เงินและตัวแลกเงินเพื่อชำระค่าที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการต่างๆและเพื่อรองรับการขยายธุรกิจรวมถึงใช้เป็นเงินทุนเพื่อดำเนินกิจการของบริษัทฯ

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

ณ สิ้นปี 2556 บริษัทย่อยคือ PG มีเงินกู้ยืมจากบริษัทอื่นจำนวน 152.2 ล้านบาท (สุทธิหลังจากหักดอกเบี้ยแล้ว) ซึ่งเป็นการกู้ยืมประเภทตั๋วสัญญาใช้เงิน (B/E) จากบริษัทหลักทรัพย์แห่งหนึ่ง อัตราดอกเบี้ย 4.8% กำหนดชำระคืน 2 เม.ย. 2557 เพื่อนำมาใช้ในการก่อสร้างโครงการเสนาพาร์ค แกรนด์ ซึ่งได้ชำระคืนตั๋วสัญญาใช้เงินดังกล่าวแล้ว และ ณ สิ้นปี 2557 บริษัทย่อยดังกล่าวได้ออกตัวแลกเงิน จำนวนเงิน 154 ล้านบาท โดยจะครบกำหนดเดือนเมษายน 2558 อัตราคิดลดร้อยละ 3.50 ต่อปี

ณ สิ้นปี 2557 บริษัทฯ มีตัวสัญญาใช้เงินจำนวน 1,410.56 ล้านบาท ครบกำหนดเดือน กันยายน 2558 ถึงธันวาคม 2558 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปี ถึง 5.5 ต่อปี และ MLR-2.00 ต่อปี และออกตั๋วแลกเงินจำนวนเงิน 1,600 ล้านบาท โดยจะครบกำหนดตั้งแต่เดือนมกราคม 2558 ถึงเดือนสิงหาคม 2558 อัตราคิดลดร้อยละ 3.20 -3.65 ต่อปีเพื่อการรองรับขยายธุรกิจ และเป็นแหล่งเงินทุนเพื่อดำเนินกิจการของบริษัท

ณ สิ้นปี 2557 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งคือ T.TRE ออกหุ้นกู้ระยะสั้น มูลค่าที่ตราไว้ 1,000 บาทต่อหน่วยจำนวน 46,400 หน่วย เป็นเงิน 46.40 ล้านบาท ครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 16 มีนาคม 2558 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.50 ต่อปี คิดเป็น 0.80 ล้านบาท และได้รับเงินจำนวน 45.60 ล้านบาท

## 2) เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

ในปี 2555 บริษัทฯ และบริษัทย่อยฯ มีการขยายพัฒนาโครงการใหม่เพิ่มขึ้น ได้มีการกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพิ่มเติมระหว่างปี ในขณะที่ยังคงทยอยจ่ายคืนเงินกู้ยืมของโครงการที่แล้วเสร็จควบคู่ไปบางส่วน ทำให้เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินไม่ได้เปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ ณ สิ้นปี 2555 อย่างไรก็ตามบริษัทฯ และบริษัทย่อยยังคงให้ความสำคัญกับการระมัดระวังในการก่อหนี้ให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมในแต่ละช่วงเวลา

ณ สิ้นปี 2556 และ 2557 บริษัทฯ มียอดเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินรวมทั้งสิ้น 420.8 ล้านบาท และ 199.3 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจากปีก่อนหน้าเนื่องจากบริษัทฯ ได้ทยอยจ่ายคืนเงินต้นจากโครงการที่ปลอดจำนองและได้รับเงินแล้ว

## 3) ตัวสัญญาใช้เงินระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ สิ้นปี 2555 และ 2556 บริษัทฯ มีตัวสัญญาใช้เงินระยะยาว จำนวน 490.0 ล้านบาทแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันซึ่งเป็นกรรมการและเครือญาติกรรมการจำนวน 4 ท่าน เพื่อชำระค่าหุ้นสามัญของ T.TRE โดยตัวสัญญาใช้เงินดังกล่าวจะครบกำหนดชำระภายในวันที่ 5 มกราคม 2557 และไม่มีการคิดดอกเบี้ยระหว่างกัน (ปี 2553 และ 2554 ไม่มีตัวสัญญาใช้เงินระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน) และเมื่อเดือนมกราคม 2557 บริษัทฯ ได้จ่ายชำระตัวสัญญาใช้เงินแล้ว

## ส่วนของผู้ถือหุ้น

เมื่อวันที่ 24 ตุลาคม 2555 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2555 ของบริษัทฯ มีมติให้ลดทุนจดทะเบียนจาก 714,705,882 บาท เป็น 714,704,825 บาท โดยตัดเป็นหุ้นสามัญจดทะเบียนที่ยังมิได้ออกจำหน่ายจำนวน 1,057 หุ้น และมีมติเพิ่มทุนจดทะเบียนจากเดิม 714.7 ล้านบาท (แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 714,704,825 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท) เป็น 857.7 ล้านบาท (แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 857,711,687 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท) เพื่รองรับใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีของบริษัทฯ เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2557 เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2557 ได้มีมติให้บริษัทฯ ลดทุนจดทะเบียนลงจำนวน 140.8 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 857.7 ล้านบาท ให้เหลือทุนจดทะเบียน 716.9 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 716,904,825 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยวิธีการตัดหุ้นสามัญจดทะเบียนที่บริษัทฯ ยังมีได้นำออกจำหน่ายจำนวน 140,806,862 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และมีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ ขึ้นอีกจำนวน 2.3 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 716.9 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียน 719.2 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่ จำนวน 2,300,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

อนุมัติการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนเพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของ บริษัทฯ ที่จัดสรรให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 2 (SENA-WB) จำนวน 2,300,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2557 เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2557 มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ ขึ้นอีก 51.4 ล้านบาทบาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 719.2 บาท เป็น 770.6 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่ จำนวน 51,370,151 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการจ่ายหุ้นปันผลและการปรับสิทธิสำหรับใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ออกให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 1 (SENA-WA) และครั้งที่ 2 (SENA-WB)

และที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติให้จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน เพื่อรองรับการจ่ายหุ้นปันผลและการปรับสิทธิสำหรับใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ออกให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 1 (SENA-WA) และครั้งที่ 2 (SENA-WB)

ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ณ สิ้นปี 2555-2557 เท่ากับ 2,236.4 ล้านบาท 2,414.8 ล้านบาท และ 2,776.0 ล้านบาท ตามลำดับ

ณ สิ้นปี 2557 ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2556 เท่ากับ 361.2 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องทุกปี เนื่องจากบริษัทฯ มีผลการดำเนินงานกำไรมาโดยต่อเนื่อง จึงส่งผลให้บริษัทฯ มีกำไรสะสมส่วนที่ยังไม่จัดสรรเพิ่มขึ้น 290.2 ล้านบาท ทั้งนี้ในปี 2557 บริษัทฯ มีการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นรวมทั้งสิ้น 178.33 ล้านบาท

### **โครงสร้างเงินทุน**

ณ สิ้นปี 2555, 2556 และ 2557 บริษัทฯ มีอัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 0.9 เท่า 1.3 เท่า และ 1.4 เท่า ตามลำดับ อัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่เพิ่มขึ้น ณ สิ้นปี 2555 มีสาเหตุหลักมาจากหนี้สินไม่หมุนเวียนคือตั๋วสัญญาใช้เงินระยะยาวแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้นจำนวน 490.0 ล้านบาท เพื่อชำระค่าหุ้นสามัญของ T.TRE สำหรับ ณ สิ้นปี 2556 อัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นมีสาเหตุหลักมาจากเงินกู้ยืมสถาบันการเงินที่เพิ่มขึ้น

ณ สิ้นปี 2557 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น มีสาเหตุหลักจากตั๋วสัญญาใช้เงินระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพื่อการรองรับขยายธุรกิจ และเป็นแหล่งเงินทุนเพื่อดำเนินกิจการของบริษัท

### **สภาพคล่อง**

ในปี 2555 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 344.9 ล้านบาท และปี 2556 - 2557 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 51.7 ล้านบาท บาท และ 117.3 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสำหรับปี 2555 เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานมาจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงานเป็นหลัก สำหรับปี 2556 และ 2557 บริษัทฯ ได้มีการลงทุนในการซื้อที่ดินเพื่อนำพัฒนาเพิ่มเติมส่งผลให้สินทรัพย์ดำเนินงานประเภทที่ดินรอพัฒนาเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ

ในปี 2555, 2556 และ 2557 เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนของบริษัทฯ มีจำนวน 326.1 ล้านบาท และ 545.6 ล้านบาท และ 29.3 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้กิจกรรมลงทุนที่มีนัยสำคัญในปี 2555 คือเงินสดจ่ายซื้อโครงการระหว่างก่อสร้าง “เสนาเฟสท์” จำนวน 234.1 ล้านบาท สำหรับปี 2556 เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนโดยหลักๆ เป็นการเพิ่มขึ้นของเงินฝากธนาคารที่ติดภาระค่าประกันจำนวน 302.7 ล้านบาท เนื่องจากส่วนหนึ่งเป็นเงินซึ่งนำเข้าบัญชีออมทรัพย์เพื่อสำรองไว้สำหรับวงเงินอวัลตั๋วสัญญาใช้เงินตามสัญญากู้ยืมเงินประเภทวงเงินอวัลตั๋วสัญญาใช้เงินซึ่งตั๋วสัญญาใช้เงินดังกล่าวจะถึงกำหนดชำระ 5 ม.ค. 2557 และการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโครงการเสนาเฟสท์ จำนวน 167.9 ล้านบาท

ในปี 2555, 2556 และ 2557 บริษัทฯ เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 34.4 ล้านบาท 652.1 ล้านบาท และ 162.0 ล้านบาทตามลำดับ โดยรายการหลักเพิ่มขึ้นจากตั๋วสัญญาใช้เงินระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพื่อใช้ในการขยายธุรกิจ



ในปี 2555, 2556 และ 2557 การเคลื่อนไหวของเงินสดในกิจกรรมดำเนินงาน กิจกรรมลงทุน และ กิจกรรมจัดหาเงินส่งผลให้บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น 53.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 54.8 ล้านบาท และเพิ่มขึ้น 15.3 ล้านบาทตามลำดับ

หน่วย: ล้านบาท	2555	2556	2557
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	344.9	(51.7)	(117.3)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุน	(326.1)	(545.6)	(29.3)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	34.4	652.1	162.0
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	53.1	54.8	15.3

#### อัตราส่วนสภาพคล่อง

ณ สิ้นปี 2555, 2556 และ 2557 มีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 1.6 เท่า 1.0 เท่า และ 0.9 เท่า ตามลำดับ บริษัทฯ มีตัวสัญญาใช้เงินระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นประมาณ 964.5 ล้านบาท และ 1,432.2 ล้านบาท ตามลำดับ ทำให้อัตราส่วนสภาพคล่อง ณ สิ้นปี 2556 และ 2557 ลดลงเหลือ 1.0 เท่า และ 0.9 เท่า ตามลำดับ

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีนโยบายในการวางแผนทางการเงินและการจัดสรรกระแสเงินสดเพื่อรักษาระดับสภาพคล่องทางการเงินตามนโยบายการบริหารความเสี่ยงและการรักษาวินัยทางการเงิน เพื่อไม่ให้บริษัทฯ มีความเสี่ยงทางการเงินมากเกินไปในขณะที่ยังคงอัตราการเติบโตของรายได้ตามแผนงานที่กำหนดไว้ได้

ในปี 2555 2556 และ 2557 บริษัทฯ มีระยะเวลาในการเก็บเงินจากลูกหนี้เฉลี่ย 0.3 วัน 0.2 วัน และ 0.2 วัน ตามลำดับเนื่องจากบริษัทฯ ทำสัญญากับลูกค้าและเก็บเงินทันที

สำหรับระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ยในปี 2555 2556 และ 2557 บริษัทฯ มีระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย 705 วัน 676 วัน และ 581 วัน ตามลำดับ ในปี 2556-2557 ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ยลดลงเป็น 676 วัน และ 581 วัน อันเนื่องมาจากระหว่างปีมีโครงการที่สร้างเสร็จหลายโครงการจึงมีการทยอยโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้

### 3. ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

#### 1. ค่าตอบแทนการสอบทานและการตรวจสอบงบการเงิน (Audit Fee)

บริษัทฯ ได้จ่ายค่าตอบแทนการสอบทานงบการเงินระหว่างกาลและการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดบัญชีปี 2557 ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ให้แก่ นางสาวกรรณิการ์ณ วิภาณุรัตน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 7305 แห่งบริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 2.76 ล้านบาท

#### 2. ค่าบริการอื่นๆ (Non Audit Fee)

- ไม่มี -

## 22. รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต และงบการเงิน

เสนอ ผู้ถือหุ้น บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ และหมายเหตุเรื่องอื่น ๆ

### ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่องบการเงิน

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

### ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชี

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของข้าพเจ้า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณ รวมถึงวางแผนและปฏิบัติงานตรวจสอบเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการตรวจสอบเพื่อให้ได้มาซึ่งหลักฐานการสอบบัญชีที่เกี่ยวกับจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน วิธีการตรวจสอบที่เลือกใช้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้สอบบัญชี ซึ่งรวมถึงการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญของงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ในการประเมินความเสี่ยงดังกล่าว ผู้สอบบัญชีพิจารณาการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำและการนำเสนองบการเงินโดยถูกต้องตามที่ควรของกิจการเพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อประสิทธิผลของการควบคุมภายในของกิจการ การตรวจสอบรวมถึงการประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารและความสมเหตุสมผลของการประมาณการทางบัญชีที่จัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร รวมทั้งการประเมินการนำเสนองบการเงินโดยรวม

ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมของบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของแต่ละปี โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ศ/จ ๗๓/๗๗

(นายจิโรจ ศิริโรโรจน์)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5113

บริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด

กรุงเทพมหานคร

วันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2558

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2557

		บาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
หมายเหตุ		ธันวาคม 2557	ธันวาคม 2556	ธันวาคม 2557	ธันวาคม 2556
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5	387,504,087	372,173,095	204,190,370	190,909,543
เงินลงทุนชั่วคราว		180,280,439	-	180,280,439	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4	15,580	852,336	-	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	6	210,043,615	110,354,720	196,210,524	99,932,809
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4	-	-	561,280,728	507,693,303
สินค้าคงเหลือ - สุทธิ	7	2,578,314,384	2,283,007,632	1,902,917,700	1,694,558,052
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		14,421,936	8,399,734	-	1,551,500
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		3,370,580,041	2,774,787,517	3,044,879,761	2,494,645,207
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากธนาคารที่คิดการค่าประกัน		61,495,132	336,045,672	58,592,428	333,181,880
ที่ดินรอการพัฒนา - สุทธิ	8	1,631,470,228	948,469,031	1,264,170,468	532,288,228
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	9	-	-	1,001,546,636	998,146,636
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน-สุทธิ	10	792,683,264	809,496,455	485,441,718	497,471,236
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	11	645,112,545	645,899,803	79,781,436	84,178,182
โครงการระหว่างพัฒนา	12	156,400,416	63,859,619	-	-
สินทรัพย์ถาวรอื่นที่ได้รับดัดบัญชี	13	374,177	8,929,749	-	3,325,385
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		51,130,032	53,400,873	48,060,734	50,968,398
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		3,338,665,794	2,866,101,202	2,937,593,420	2,499,559,945
รวมสินทรัพย์		6,709,245,835	5,640,888,719	5,982,473,181	4,994,205,152

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2557

หมายเหตุ	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2557	ธันวาคม 2556	ธันวาคม 2557	ธันวาคม 2556
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>				
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>				
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	-	1,201,607	-	1,201,607
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	14	226,369,050	231,076,309	194,391,507
เจ้าหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้อง	4	216,023	-	34,566,028
ตัวสัญญาใช้เงินระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	15	3,179,605,973	1,747,395,453	2,980,838,400
ตัวสัญญาใช้เงินระยะยาวส่วนที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	4	-	568,290,766	-
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	17	67,540,000	13,000	67,539,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน				
ส่วนที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	17	32,118,563	20,921,843	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4	-	-	23,640,527
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าซื้อและเช่าการเงิน				
ส่วนที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		570,346	801,047	-
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		46,660,613	37,988,530	37,210,624
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		168,646,430	168,794,713	130,283,333
รวมหนี้สินหมุนเวียน		3,721,726,998	2,776,483,268	3,468,469,419
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>				
ตัวสัญญาใช้เงินระยะยาว	16	57,240,555	-	57,240,555
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	17	99,663,894	399,882,347	-
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าซื้อและเช่าการเงิน - สุทธิ		182,813	697,755	-
หนี้สินภายใต้เงินได้รอตัดบัญชี	13	14,092,727	10,502,524	2,916,413
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	18	14,078,778	9,942,708	10,160,944
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		26,249,072	28,602,126	26,249,073
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		211,507,839	449,627,460	96,566,985
รวมหนี้สิน		3,933,234,837	3,226,110,728	3,565,036,404

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เสนาคีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2557

หมายเหตุ	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2557	ธันวาคม 2556	ธันวาคม 2557	ธันวาคม 2556
ส่วนของผู้อถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ 857,711,687 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท		857,711,687		857,711,687
หุ้นสามัญ 770,574,976 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท	19	770,574,976	770,574,976	
ทุนที่ออกและชำระแล้ว				
หุ้นสามัญ 714,704,825 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท		714,704,825		714,704,825
หุ้นสามัญ 765,874,078 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท		765,874,078	765,874,078	
ผลกระทบจากการรวมกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกัน		67,187,460	-	-
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น		219,107,691	219,107,691	218,926,491
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว				
สำรองตามกฎหมาย	22	85,771,169	71,470,483	85,771,169
การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์		3,902,790	-	3,902,790
ยังไม่ได้จัดสรร		1,621,532,280	1,331,268,822	1,342,781,049
รวมส่วนของผู้อถือหุ้นบริษัทใหญ่		2,763,375,468	2,403,558,081	2,417,436,777
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		12,635,530	11,219,910	-
รวมส่วนของผู้อถือหุ้น		2,776,010,998	2,414,777,991	2,417,436,777
รวมหนี้สินและส่วนของผู้อถือหุ้น		6,709,245,835	5,982,473,181	4,994,205,152

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557

หมายเหตุ	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2557	2556	2557	2556
รายได้จากการขาย	2,530,663,014	1,877,309,175	2,194,751,276	1,765,725,191
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	151,091,253	131,044,932	91,467,767	69,316,364
รายได้สนามกอล์ฟ	57,515,954	30,111,899	-	-
รวมรายได้	2,739,270,221	2,038,466,006	2,286,219,043	1,835,041,555
ต้นทุนขาย	1,504,897,961	1,153,216,706	1,305,183,335	1,081,541,535
ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ	71,623,765	65,650,027	45,211,963	36,204,655
ต้นทุนบริการสนามกอล์ฟ	43,631,153	27,622,060	-	-
รวมต้นทุนขาย	1,620,152,879	1,246,488,793	1,350,395,298	1,117,746,190
กำไรขั้นต้น	1,119,117,342	791,977,213	935,823,745	717,295,365
รายได้อื่น	35,254,307	36,486,398	44,647,364	38,190,517
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	1,154,371,649	828,463,611	980,471,109	755,485,882
ค่าใช้จ่ายในการขาย	290,190,489	228,237,689	260,175,872	210,229,573
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	261,906,993	196,191,823	189,055,471	133,176,965
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	11,142,718	9,117,124	10,782,718	8,682,419
รวมค่าใช้จ่าย	563,240,200	433,546,636	460,014,061	352,088,957
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	591,131,449	394,916,975	520,457,048	403,396,925
ต้นทุนทางการเงิน	(45,596,848)	(46,422,871)	(41,729,371)	(36,694,181)
กำไรก่อนภาษีเงินได้	545,534,601	348,494,104	478,727,677	366,702,744
ภาษีเงินได้	(109,547,893)	(76,467,243)	(86,002,268)	(72,835,165)
กำไรสุทธิสำหรับปี	435,986,708	272,026,861	392,725,409	293,867,579
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น				
กำไร(ขาดทุน)จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์				
ประกันภัยสำหรับโครงการผลประ โชน์พนังงาน	18	(1,294,330)	-	-
ภาษีเงินได้เกี่ยวกับองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		1,625,246	-	-
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี-สุทธิจากภาษี		330,916	(2,256,736)	-
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นรวมสำหรับปี		436,317,624	390,468,673	293,867,579
การแบ่งปันกำไร				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่		434,578,775	269,744,851	392,725,409
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		1,407,933	2,282,010	-
กำไรสุทธิสำหรับปี		435,986,708	392,725,409	293,867,579
การแบ่งกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่		434,902,004	269,744,851	390,468,673
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		1,415,620	2,282,010	-
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		436,317,624	390,468,673	293,867,579
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาทต่อหุ้น)	25	0.60	0.38	0.54
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)		725,923,291	714,704,825	725,923,291
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้				

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวม  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557

บาท									
ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่									
ทุนที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ต่ำกว่า			กำไรสะสม			ส่วนที่เป็นของส่วน ได้เสียที่ไม่มีอำนาจ ควบคุม		
	มูลค่าตามบัญชีสุทธิของ บริษัทย่อย ณ วันซื้อหุ้น	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้นสามัญ	จัดสรรแล้ว สำรองตามกฎหมาย	ทุนสำรองเงินจ่าย โดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	ยังไม่ได้จัดสรร	รวมส่วนของผู้ ถือหุ้นบริษัทใหญ่	ส่วนที่เป็นของส่วน ได้เสียที่ไม่มีอำนาจ ควบคุม	รวม	
ยอดยกมา วันที่ 1 มกราคม 2556	714,704,825	67,187,460	218,926,491	71,470,483	-	1,155,150,303	2,227,439,562	8,937,900	2,236,377,462
เงินปันผลจ่าย	-	-	-	-	-	(93,626,332)	(93,626,332)	-	(93,626,332)
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	-	269,744,851	269,744,851	-	269,744,851
กำไรสุทธิของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-	-	-	-	2,282,010	2,282,010
ยอดคงเหลือ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	714,704,825	67,187,460	218,926,491	71,470,483	-	1,331,268,822	2,403,558,081	11,219,910	2,414,777,991
ยอดยกมา วันที่ 1 มกราคม 2557	714,704,825	67,187,460	218,926,491	71,470,483	-	1,331,268,822	2,403,558,081	11,219,910	2,414,777,991
เพิ่มทุนจดทะเบียน	51,049,253	-	-	-	-	-	51,049,253	-	51,049,253
หุ้นทุนออกให้ตามสิทธิ	120,000	-	181,200	-	-	-	301,200	-	301,200
สำรองตามกฎหมาย	-	-	-	14,300,686	-	(14,300,686)	-	-	-
การจ่ายโดยให้หุ้นเป็นเกณฑ์	-	-	-	-	3,902,790	-	3,902,790	-	3,902,790
เงินปันผลจ่าย	-	-	-	-	-	(130,337,860)	(130,337,860)	-	(130,337,860)
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	-	434,902,004	434,902,004	-	434,902,004
กำไรสุทธิของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-	-	-	-	1,415,620	1,415,620
ยอดคงเหลือ วันที่ 31 ธันวาคม 2557	765,874,078	67,187,460	219,107,691	85,771,169	3,902,790	1,621,532,280	2,763,375,468	12,635,530	2,776,010,998

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557

	บาท				
	ทุนที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้นสามัญ	กำไรสะสม		
			จัดสรรแล้ว	ทุนสำรองอื่นการจ่าย โดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	ยังไม่จัดสรร
ยอดยกมา วันที่ 1 มกราคม 2556	714,704,825	218,926,491	71,470,483	-	896,709,675
เงินปันผลจ่าย	-	-	-	-	(93,626,332)
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	293,867,579
ยอดคงเหลือ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	714,704,825	218,926,491	71,470,483	-	1,096,950,922
ยอดยกมา วันที่ 1 มกราคม 2557	714,704,825	218,926,491	71,470,483	-	1,096,950,922
เพิ่มทุนจดทะเบียน	51,049,253	-	-	-	-
หุ้นทุนออกให้ตามสิทธิ	120,000	181,200	-	-	-
สำรองตามกฎหมาย	-	-	14,300,686	-	(14,300,686)
การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	-	-	-	3,902,790	-
เงินปันผลจ่าย	-	-	-	-	(130,337,860)
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	390,468,673
ยอดคงเหลือ วันที่ 31 ธันวาคม 2557	765,874,078	219,107,691	85,771,169	3,902,790	1,342,781,049

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2557	2556	2557	2556
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>				
กำไรสำหรับปี	435,986,708	272,026,861	392,725,409	293,867,579
รายการปรับกระทบกำไรเป็นเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน				
ค่าเสื่อมราคา	61,175,016	50,911,579	41,822,828	25,379,746
สิทธิการเช่าตัดจ่าย	1,656,144	1,656,144	1,656,144	1,656,144
ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์	-	-	-	-
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายและเลิกใช้ทรัพย์สิน	744,438	-	49,604	-
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	2,841,740	1,138,106	1,880,933	218,611
ดอกเบี้ยรับ	(4,891,967)	(23,466,772)	(22,655,494)	(16,240,100)
การจ่ายหุ้นเป็นเกณฑ์	3,902,790	-	3,902,790	-
ดอกเบี้ยจ่าย	45,178,271	105,135,683	41,729,371	36,694,181
ภาษีเงินได้	109,547,894	76,465,657	86,002,268	72,835,165
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง				
ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	656,141,034	483,867,258	547,113,853	414,411,326
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(98,909,814)	(64,133,404)	(96,277,715)	(63,048,888)
สินค้าคงเหลือ	1,844,599	(68,787,089)	69,451,429	(248,978,737)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(6,022,201)	9,881,666	1,551,500	-
ที่ดินรอการพัฒนา	(578,546,477)	(509,208,152)	(604,222,320)	(221,691,937)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	2,270,841	(17,984,018)	2,907,664	(17,591,024)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้และเจ้าหนี้อื่น	(4,479,392)	128,070,321	22,959,098	117,440,661
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(148,283)	53,051,449	(5,548,414)	52,254,112
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(2,353,053)	6,801,418	(2,353,053)	6,801,418
เงินสดรับจากกิจกรรมดำเนินงาน	(30,202,746)	21,559,449	(64,417,958)	39,596,931
เงินสดจ่ายภาษี	(87,104,790)	(73,260,101)	(79,109,820)	(61,875,065)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	(117,307,536)	(51,700,652)	(143,527,778)	(22,278,134)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2557	2556	2557	2556
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>				
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนระยะสั้น	(180,280,439)	-	(180,280,439)	-
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น	-	-	(58,700,000)	(188,334,640)
เงินฝากธนาคารที่คิดการต่ำประกัน(เพิ่มขึ้น) ลดลง	274,550,540	(302,680,018)	274,589,452	(315,303,494)
จ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	(3,400,000)	-
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ถาวร	(34,638,443)	(97,345,279)	(17,174,194)	(12,060,160)
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(1,395,749)	(169,486,280)	-	(167,888,059)
เงินสดจ่ายค่างานก่อสร้างโครงการระหว่างพัฒนา	(92,540,797)	-	-	-
รับดอกเบี้ย	4,949,643	23,902,218	27,768,068	16,743,928
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(29,355,245)	(545,609,359)	42,802,887	(666,842,425)
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>				
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน เพิ่มขึ้น	(1,201,607)	1,201,607	(1,201,607)	1,201,607
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	154,200,000	421,971,341
เงินสดจ่ายชำระหนี้ระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(142,105,179)	(465,756,790)
เงินสดรับจากคำสัญญาใช้เงินบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(568,290,766)	-	(568,290,766)	-
เงินสดรับจากคำสัญญาใช้เงินระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	4,757,396,128	3,418,520,145	4,757,396,128	3,235,750,000
เงินสดจ่ายคำสัญญาใช้เงินระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	(3,565,040,820)	(2,456,253,822)	(3,565,040,820)	(2,456,253,822)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	590,838,404	628,009,078	590,838,404	628,009,078
เงินสดจ่ายชำระหนี้ระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	(523,311,404)	(931,978,878)	(523,310,404)	(672,998,078)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	111,230,964	313,275,215	-	313,275,215
เงินสดจ่ายชำระหนี้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(400,252,697)	(79,326,084)	(349,163,500)	(64,611,715)
จ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าซื้อและเช่าทางการเงิน	(745,644)	(1,129,000)	-	(971,633)
จ่ายดอกเบี้ย	(159,641,378)	(146,573,945)	(160,329,131)	(76,952,693)
เงินปันผลจ่าย	(78,987,407)	(93,626,332)	(78,987,407)	(93,626,332)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	161,993,773	652,117,984	114,005,718	769,036,178
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลง - สุทธิ</b>	15,330,992	54,807,973	13,280,827	79,915,619
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ ต้นปี	372,173,095	317,365,122	190,909,543	110,993,924
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ สิ้นปี	387,504,087	372,173,095	204,190,370	190,909,543

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557

---

การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดเพิ่มเติม :

- 1) ปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยได้โอนที่ดินรอพัฒนา จำนวน 194.66 ล้านบาท และ 23.21 ล้านบาทเป็นสินค้าย่อยเนื่องจากเริ่มมีการพัฒนา (2556 : 364.45 ล้านบาท)
- 2) ปี 2557 บริษัทได้ออกตั๋วสัญญาใช้เงินเพื่อชำระค่าที่ดินจำนวน 322.32 ล้านบาท (2556 : 78.29 ล้านบาท)
- 3) ปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยได้โอนสินค้าย่อยจำนวน 9.93 ล้านบาทและ 0.01 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นที่ดินอาคารและอุปกรณ์
- 4) ปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยบันทึกดอกเบี้ยเป็นต้นทุนของสินทรัพย์จำนวน 93.07 ล้านบาท และ 21.15 ล้านบาท ตามลำดับ

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2557

## 1. เรื่องทั่วไป

### 1.1 ภูมิฐานะและสถานะทางกฎหมายของบริษัท

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

บริษัทได้เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 29 กรกฎาคม 2552

### 1.2 ลักษณะการดำเนินงาน

บริษัทประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

## 2. หลักเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินและนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

### 2.1 หลักเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

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

เพื่อความสะดวกของผู้อ่านงบการเงิน บริษัทได้จัดทำงบการเงินฉบับภาษาอังกฤษขึ้นจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้ ซึ่งได้นำเสนอเพื่อวัตถุประสงค์ของการรายงานทางการเงินเพื่อใช้ในประเทศ

### 2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ยังไม่ได้ใช้

กลุ่มบริษัทยังไม่ได้ถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ เนื่องจากยังไม่มีผลบังคับใช้ ทั้งนี้ มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่และอาจเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท ซึ่งมีผลบังคับใช้กับงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2558 มีดังต่อไปนี้

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน	เรื่อง
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2557)	การนำเสนองบการเงิน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 2 (ปรับปรุง 2557)	สินค้าคงเหลือ
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2557)	งบกระแสเงินสด
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2557)	นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชีและข้อผิดพลาด
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2557)	เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2557)	สัญญาก่อสร้าง
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2557)	ภาษีเงินได้
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 (ปรับปรุง 2557)	ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

## บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2557

#### มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2557)

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2557)

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 19 (ปรับปรุง 2557)

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 20 (ปรับปรุง 2557)

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2557)

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 23 (ปรับปรุง 2557)

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 24 (ปรับปรุง 2557)

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 26 (ปรับปรุง 2557)

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 27 (ปรับปรุง 2557)

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 28 (ปรับปรุง 2557)

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 29 (ปรับปรุง 2557)

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 33 (ปรับปรุง 2557)

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2557)

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 36 (ปรับปรุง 2557)

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 37 (ปรับปรุง 2557)

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 38 (ปรับปรุง 2557)

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2557)

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 2  
(ปรับปรุง 2557)

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 3  
(ปรับปรุง 2557)

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 4  
(ปรับปรุง 2557)

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 5  
(ปรับปรุง 2557)

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 6  
(ปรับปรุง 2557)

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 8  
(ปรับปรุง 2557)

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 10

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 11

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 12

#### เรื่อง

สัญญาเช่า

รายได้

ผลประโยชน์ของพนักงาน

การบัญชีสำหรับเงินอุดหนุนจากรัฐบาลและการเปิดเผยข้อมูล  
เกี่ยวกับความช่วยเหลือจากรัฐบาล

ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา  
ต่างประเทศ

ต้นทุนการกู้ยืม

การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

การบัญชีและการรายงานโครงการผลประโยชน์เมื่อออกจากงาน  
งบการเงินเฉพาะกิจการ

เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า

การรายงานทางการเงินในสภาพเศรษฐกิจที่เงินเฟ้อรุนแรง

กำไรต่อหุ้น

งบการเงินระหว่างกาล

การด้อยค่าของสินทรัพย์

ประมาณการหนี้สิน หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น และสินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์

การรวมธุรกิจ

สัญญาประกัน

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก

การสำรวจและประเมินค่าแหล่งทรัพยากรแร่

ส่วนงานดำเนินงาน

งบการเงินรวม

การร่วมการงาน

การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับส่วนได้เสียในกิจการอื่น

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2557

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน	เรื่อง
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13	การวัดมูลค่ายุติธรรม
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2557)	ความช่วยเหลือจากรัฐบาล-กรณีที่ไม่มีความเกี่ยวข้องอย่างเฉพาะเจาะจงกับกิจกรรมดำเนินงาน
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 15 (ปรับปรุง 2557)	สัญญาเช่าดำเนินงาน-สิ่งจูงใจที่ให้แก่ผู้เช่า
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 25 (ปรับปรุง 2557)	ภาษีเงินได้-การเปลี่ยนแปลงสภาพทางภาษีของกิจการหรือผู้ถือหุ้น
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 27 (ปรับปรุง 2557)	การประเมินเนื้อหาสัญญาเช่าที่สร้างขึ้นตามรูปแบบกฎหมาย
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 29 (ปรับปรุง 2557)	การเปิดเผยข้อมูลของข้อตกลงสัมปทานบริการ
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 31 (ปรับปรุง 2557)	รายได้-รายการแลกเปลี่ยนเกี่ยวกับบริการโฆษณา
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 32 (ปรับปรุง 2557)	สินทรัพย์ไม่มีตัวตน-ต้นทุนเว็บไซต์
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2557)	การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการรีดถอน การบูรณะ และหนี้สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 4 (ปรับปรุง 2557)	การประเมินว่าข้อตกลงประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2557)	สิทธิในส่วนได้เสียจากกองทุนการรีดถอน การบูรณะ และการปรับปรุงสภาพแวดล้อม
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2557)	การปรับปรุงย้อนหลังภายใต้มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 29 (ปรับปรุง 2557) เรื่อง การรายงานทางการเงินในสภาพเศรษฐกิจที่เงินเฟ้อรุนแรง
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2557)	งบการเงินระหว่างกาลและการด้อยค่า
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2557)	ข้อตกลงสัมปทานบริการ
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 (ปรับปรุง 2557)	โปรแกรมสิทธิพิเศษแก่ลูกค้า
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 14	ข้อจำกัดสินทรัพย์ตามโครงการผลประโยชน์ ข้อกำหนดเงินทุนขั้นต่ำ และปฏิสัมพันธ์ของรายการเหล่านี้ สำหรับมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 19 (ปรับปรุง 2557) เรื่อง ผลประโยชน์ของพนักงาน

## บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2557

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน	เรื่อง
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 (ปรับปรุง 2557)	สัญญาสำหรับการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2557)	การจ่ายสินทรัพย์ที่ไม่ใช่เงินสดให้เจ้าของ
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2557)	การโอนสินทรัพย์จากลูกค้า
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 20	ต้นทุนการเปิดหน้าดินในช่วงการผลิตสำหรับเหมืองแบบเปิด

กลุ่มบริษัทได้ประเมินเบื้องต้นถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่องบการเงินรวมหรืองบการเงินเฉพาะกิจการจากการถือปฏิบัติ ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่เหล่านี้ ซึ่งคาดว่าจะไม่มีผลกระทบที่มีสาระสำคัญต่องบการเงินในงวดที่ถือปฏิบัติ

#### มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 10 (“TFRS 10”) – งบการเงินรวม

TFRS 10 ให้คำนิยามหลักการการควบคุม เพื่อนำไปใช้เป็นเกณฑ์ในการกำหนดว่า กิจการใดจะถูกนำมารวมในงบการเงินรวม ส่งผลให้ผู้ลงทุนต้องพิจารณาและทบทวนข้อสรุปเกี่ยวกับกิจการที่ลงทุนที่ต้องนำมาจัดทำงบการเงินรวม ซึ่งอาจทำให้ต้องเปลี่ยน วิธีการบัญชีที่ใช้สำหรับกิจการที่ลงทุนเหล่านั้น

#### มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 11 (“TFRS 11”) - การร่วมการงาน

TFRS 11 กำหนดให้ผู้ร่วมค้าที่ซื้อตกลงถือเป็นการร่วมค้า (Joint Venture) ต้องรับรู้และบันทึกเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย (Equity Method) โดยทางเลือกตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 31 (ปรับปรุง 2555) (“TAS 31”) – ส่วนได้เสียในการร่วมค้า ที่ให้ ใช้วิธีรวมตามสัดส่วน (proportionately consolidate) จะถูกยกเลิก

#### มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 12 (“TFRS 12”) - การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับส่วนได้เสียในกิจการอื่น

TFRS 12 ได้นำข้อกำหนดในการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับส่วนได้เสียในบริษัทย่อย การร่วมการงาน บริษัทร่วม และกิจการอื่นที่ไม่ได้นำมาจัดทำงบการเงินรวม เข้าไว้ด้วยกันเป็นมาตรฐานเดียว และกำหนดให้เปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับลักษณะ ความเสี่ยง และผลกระทบทางการเงินของส่วนได้เสียเหล่านี้

กลุ่มบริษัทจะถือปฏิบัติ TFRS 12 สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2558 เป็นต้นไป

## บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2557

#### 2.3 เกณฑ์การวัดมูลค่า

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยถือหลักเกณฑ์การบันทึกตามราคาทุนเดิม (เว้นแต่ที่ได้เปิดเผยไว้แล้วในนโยบายบัญชี)

#### 2.4 สตักเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและนำเสนองบการเงิน

งบการเงินแสดงหน่วยเงินตราเป็นเงินบาท ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัท ยกเว้นที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น

#### 2.5 การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป ฝ่ายบริหารอาจต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการผลกระทบของเหตุการณ์ที่ไม่แน่นอนในอนาคตที่อาจมีผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ด้วยเหตุนี้ผลที่เกิดขึ้นจริงจึงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ ได้แก่

##### สัญญาเช่าการเงิน/สัญญาเช่าดำเนินงาน

บริษัทและบริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดิน และยานพาหนะซึ่งบริษัทและบริษัทย่อยได้พิจารณาและประเมินขอบเขตของความเสี่ยงและผลตอบแทนที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับจากสินทรัพย์ที่เช่าตามสัญญาแล้วพบว่า ความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดเป็นของผู้ให้เช่า สัญญาเช่าดังกล่าวจัดเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

##### ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้

ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้เกิดจากการปรับมูลค่าของลูกหนี้จากความเสี่ยงด้านเครดิตที่อาจเกิดขึ้น ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละราย โดยใช้การวิเคราะห์สถานะของลูกหนี้รายตัว ประสิทธิภาพการเก็บเงินในอดีต การวิเคราะห์อายุลูกหนี้และการเปลี่ยนแปลงของสถานะเศรษฐกิจในปัจจุบัน อย่างไรก็ตาม การใช้ประมาณการและข้อสมมติฐานที่แตกต่างกัน อาจมีผลต่อจำนวนค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ ดังนั้น การปรับปรุงค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญอาจมีขึ้นได้ในอนาคต

##### ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน

บริษัทและบริษัทย่อยพิจารณาค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน เมื่อพบว่ามูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวลดลงอย่างมีสาระสำคัญและเป็นระยะเวลานาน ซึ่งความมีสาระสำคัญและระยะเวลานั้นขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

##### ค่าเสื่อมราคา

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ ฝ่ายบริหารใช้ประมาณอายุการใช้งานและมูลค่าซากเมื่อเลิกใช้งานของอาคารและอุปกรณ์ และได้มีการทบทวนอายุการใช้งานและมูลค่าซากหากมีการเปลี่ยนแปลง

## บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2557

### 3. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่นำเสนอต่อไปนี้ได้อธิบายโดยย่อสำหรับงบการเงินทุกกรอบระยะเวลาที่รายงาน

#### 3.1 หลักเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

งบการเงินรวมได้รวมงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อยดังต่อไปนี้ ซึ่งบริษัทมีอำนาจควบคุมอย่างเป็นสาระสำคัญในบริษัทนั้น

	ที่ตั้งสำนักงาน	อัตราร้อยละของการถือหุ้น ทั้งทางตรงและทางอ้อม		ลักษณะธุรกิจ
		2557	2556	
บริษัท	ใหญ่			
บริษัท วิคตอรี แอสเซต แมเนจเม้นท์ จำกัด	กรุงเทพมหานคร	99.99	99.99	ให้เช่าและบริการอพาร์ทเมนต์และรับออกแบบตกแต่งอาคารและติดตั้งเฟอร์นิเจอร์
บริษัท เอส.เอ็น.แอสเซต ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	กรุงเทพมหานคร	99.65	99.65	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย
บริษัท เอส แอนด์ ที เอสเตส ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ปทุมธานี	79.96	79.96	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย
บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เกทเวย์ จำกัด	กรุงเทพมหานคร	99.99	99.99	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย
บริษัท ที.ที.เอส.โฮลดิ้ง จำกัด*	กรุงเทพมหานคร	99.99	99.99	ให้บริการใช้สนามกอล์ฟ

รายการบัญชีที่มีสาระสำคัญกับบริษัทย่อยที่รวมในงบการเงินได้หักกลบกินแล้ว

งบการเงินรวมจัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีเดียวกันสำหรับรายการบัญชีที่เหมือนกันหรือเหตุการณ์ทางบัญชีที่คล้ายคลึงกัน

#### 3.2 เครื่องมือทางการเงิน

บริษัทไม่มีนโยบายที่จะประกอบธุรกรรม ตราสารทางการเงินนอกงบดุลที่เป็นตราสารอนุพันธ์เพื่อการเก็งกำไรหรือเพื่อการค้า

เครื่องมือทางการเงินที่แสดงในงบดุลประกอบด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนชั่วคราว ลูกหนี้การค้าเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เงินให้กู้ยืมบริษัทที่เกี่ยวข้อง เงินกู้ยืมจากบริษัทที่เกี่ยวข้อง และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ซึ่งนโยบายการบัญชีเฉพาะสำหรับแต่ละรายการได้เปิดเผยแยกไว้ในแต่ละหัวข้อที่เกี่ยวข้อง



## บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2557

#### 3.3 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

- บริษัทรับรู้รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินและอาคารชุด เมื่องานก่อสร้างเสร็จตามสัญญาและมีการโอนกรรมสิทธิ์และผลประโยชน์ที่มีนัยสำคัญในทรัพย์สินให้กับผู้ซื้อแล้ว
- บริษัทรับรู้รายได้อื่นและค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์คงค้าง

#### 3.4 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

#### 3.5 เงินลงทุนชั่วคราว

เงินลงทุนชั่วคราว ได้แก่ เงินลงทุนที่กลุ่มบริษัทถือไว้ไม่เกินระยะเวลา 1 ปี

#### 3.6 ลูกหนี้การค้าและค่าเผื่อนี่สงสัยจะสูญ

บริษัทและบริษัทย่อยประมาณค่าเผื่อนี่สงสัยจะสูญ โดยอาศัยการประเมินของฝ่ายบริหารเกี่ยวกับความสูญเสียที่อาจจะเกิดขึ้นจากยอดลูกหนี้ที่คงค้าง การประเมินดังกล่าว ได้คำนึงถึงประสบการณ์การชำระเงินในอดีต ฐานะการเงินของลูกหนี้ ตลอดจนสถานะทางเศรษฐกิจ

#### 3.7 สินค้าคงเหลือ

สินค้าคงเหลือ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์เพื่อขายแสดงในราคาทุน หรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ราคาทุน ประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้าง และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการ

#### 3.8 ที่ดินรอการพัฒนา

ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน แสดงในราคาทุน ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดินและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรง

#### 3.9 เงินลงทุน

เงินลงทุนในบริษัทย่อยบันทึกในราคาทุนหักด้วยค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างจำนวนเงินสุทธิที่ได้รับและมูลค่าตามบัญชี จะบันทึกเป็นกำไรขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุน

## บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2557

#### 3.10 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและโครงการระหว่างก่อสร้าง

##### อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

- ที่ดิน แสดงไว้ในราคาทุน

- อาคารและสิ่งปลูกสร้างและเครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน แสดงในราคาทุนหลังหักค่าเสื่อมราคาสะสม ค่าเสื่อมราคาคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งานโดยประมาณของสินทรัพย์ดังนี้

##### อายุการใช้งาน

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

- สิทธิการเช่าที่ดิน (ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า) แสดงตามราคาทุน และตัดเป็นค่าใช้จ่ายโดยวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่าที่ดิน (หมายเหตุ 12)

- อาคารระหว่างก่อสร้าง แสดงที่ราคาทุน และจะเริ่มคิดค่าเสื่อมราคาเมื่อสินทรัพย์ดังกล่าวพร้อมใช้งาน

#### 3.11 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

ที่ดินแสดงในราคาทุน

อาคารและอุปกรณ์แสดงในราคาทุน หลังหักค่าเสื่อมราคาสะสม และขาดทุนจากการด้อยค่า (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งานโดยประมาณของสินทรัพย์ ดังนี้

##### อายุการใช้งาน

อาคารสำนักงาน	13 - 30	ปี
สนามกอล์ฟและระบบงานต่างๆ	32, 52	ปี
ส่วนปรับปรุงสนามกอล์ฟ	10	ปี
ส่วนปรับปรุงสำนักงานขาย	ตามอายุสัญญาบริหารงาน	
เครื่องใช้สำนักงาน	5	ปี
เครื่องมือและอุปกรณ์	5	ปี
ยานพาหนะ	5	ปี

## บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2557

#### 3.12 การค้ำยของสินทรัพย์

สินทรัพย์คงเหลือตามบัญชี ณ วันที่ในงบดุล กลุ่มบริษัทจะทบทวนว่ามีข้อบ่งชี้การค้ำยหรือไม่ ในกรณีที่มีข้อบ่งชี้ กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่าสินทรัพย์ที่คาดว่าจะได้รับคืน

เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ หรือมูลค่าตามบัญชีของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด สูงกว่ามูลค่าที่จะได้รับคืนกลุ่มบริษัทจะรับรู้ขาดทุนจากการค้ำยในงบกำไรขาดทุน

##### การคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน

มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ หมายถึงราคาขายสุทธิของสินทรัพย์ หรือมูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์ ประมาณการกระแสเงินสดที่จะได้รับในอนาคตจะคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนคำนวณภาษีเงินได้เพื่อให้สะท้อนมูลค่าที่อาจประเมินได้ในตลาดปัจจุบัน ซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อสินทรัพย์ สำหรับสินทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดกระแสเงินสดรับ โดยอิสระจากสินทรัพย์อื่น จะพิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนให้สอดคล้องกับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดที่สินทรัพย์นั้นมีความเกี่ยวข้องด้วย

##### การกลับรายการค้ำย

กลุ่มบริษัทจะกลับรายการขาดทุนจากการค้ำย หากมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าที่

คาดว่าจะได้รับคืน

กลุ่มบริษัทจะกลับรายการขาดทุนจากการค้ำยเพียงเพื่อให้มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่เกินกว่ามูลค่าตามบัญชีภายหลังจากหักค่าเสื่อมราคาหรือค่าตัดจำหน่าย เสมือนหนึ่งไม่เคยมีการบันทึกขาดทุนจากการค้ำยมาก่อน

#### 3.13 ผลประโยชน์พนักงาน

##### ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

บริษัทและบริษัทย่อยรับรู้ เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

##### ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน

##### โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน

บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงาน ซึ่งบริษัทและบริษัทย่อยถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน

บริษัทและบริษัทย่อยคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน โดยใช้วิธีคิดลด แต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระ ได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย (Actuarial gains and losses) สำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในกำไรหรือขาดทุน

**บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย****หมายเหตุประกอบงบการเงิน****วันที่ 31 ธันวาคม 2557**

ในการปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 19 เรื่อง ผลประโยชน์ของพนักงาน เป็นครั้งแรก บริษัทและบริษัทย่อยเลือกรับรู้หนี้สินในช่วงการเปลี่ยนแปลงที่มากกว่าหนี้สินที่รับรู้ ณ วันเดียวกันตามนโยบายการบัญชีเดิม โดยบันทึกปรับกับกำไรสะสม ณ วันต้นงวดของปีปัจจุบัน

**3.14 การใช้ประมาณการทางบัญชี**

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป บริษัทฯต้องใช้การประมาณและตั้งข้อสมมติฐานหลายประการซึ่งมีผลกระทบต่อจำนวนเงินที่เกี่ยวข้องกับรายได้ ค่าใช้จ่าย สินทรัพย์ และหนี้สินและการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ซึ่งผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากที่ประมาณไว้

**3.15 ต้นทุนทางการเงินที่ถือเป็นต้นทุน**

ต้นทุนการกู้ยืมจะตั้งเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ เมื่อบริษัทมีต้นทุนการกู้ยืมที่เกิดขึ้นจริงเกี่ยวกับสินทรัพย์ที่จะต้องอาศัยระยะเวลาช่วงหนึ่ง ก่อนที่สินทรัพย์นั้นพร้อมที่จะใช้งาน การตั้งต้นทุนการกู้ยืมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จะหยุดเมื่อสินทรัพย์นั้นพร้อมที่จะใช้ตามวัตถุประสงค์

**3.16 สัญญาเช่าระยะยาว****กรณีในกลุ่มบริษัทเป็นผู้เช่า**

สัญญาเช่าที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ได้โอนไปให้กับผู้เช่า ถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน สัญญาเช่าการเงินจะบันทึกเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนตามมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า โดยจำนวนเงินที่ต้องจ่ายจะป็นส่วนระหว่างหนี้สินและค่าใช้จ่ายทางการเงินเพื่อให้ได้อัตราดอกเบี้ยคงที่ต่อหนี้สินคงค้างอยู่ ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าหักค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกเป็นหนี้สินระยะยาว ส่วนดอกเบี้ยจ่ายจะบันทึกในงบกำไรขาดทุนตลอดอายุของสัญญาเช่า สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาเช่าการเงินจะคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้งานของสินทรัพย์นั้น

สัญญาเช่าสินทรัพย์โดยที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ตกอยู่กับผู้ให้เช่าจะจัดเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน เงินทั้งหมดที่ต้องจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานจะบันทึกในงบกำไรขาดทุนโดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า นั้น ในส่วนของสัญญาเช่าสินทรัพย์ที่กลุ่มบริษัทไม่ได้เข้าครอบครองพื้นที่ของสินทรัพย์นั้นทั้งหมดตั้งแต่ วันแรกที่ทำสัญญาเช่า เงินทั้งหมดที่ต้องจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานจะบันทึกในงบกำไรขาดทุน โดยใช้วิธีคิดจ่าย ที่เป็นระบบซึ่งอ้างอิงจากจำนวนพื้นที่ที่ได้ครอบครองในแต่ละปี

ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการยกเลิกสัญญาเช่าดำเนินงานก่อนหมดอายุการเช่า เช่น เบี้ยปรับที่ต้องจ่ายให้แก่ผู้ให้เช่า จะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในรอบระยะเวลาบัญชีที่การยกเลิกนั้นเกิดขึ้น

**กรณีในกลุ่มบริษัทเป็นผู้ให้เช่า**

สินทรัพย์ที่ให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานแสดงรวมอยู่ในที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ในงบดุล และตัดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้งานของสินทรัพย์เช่นเดียวกับสินทรัพย์ถาวรที่มีลักษณะเหมือนกัน รายได้ค่าเช่ารับรู้โดยวิธีเส้นตรงตามระยะเวลาการให้เช่า

## บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2557

สัญญาเช่าสินทรัพย์โดยที่กลุ่มบริษัทได้มีการโอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไปให้กับ ผู้เช่าจะจัดเป็นสัญญาเช่าการเงิน และสินทรัพย์ที่ถือไว้ภายใต้สัญญาเช่าการเงินจะบันทึกในงบดุลเป็นลูกหนี้ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน

รายได้จากการขายที่บันทึก ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่าการเงินของผู้ให้เช่าใช้ราคายุติธรรมของทรัพย์สินหรือราคาที่สูงกว่าของมูลค่าปัจจุบันของผลรวมของจำนวนขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแก่ผู้ให้เช่าซึ่งการคำนวณมูลค่าปัจจุบันนี้ ใช้อัตราดอกเบี้ยทางการค้าที่เหมาะสม ต้นทุนขายของสัญญาเช่าการเงิน บันทึกเป็นต้นทุน ณ วันที่เริ่มสัญญาเช่า โดยใช้ราคาทุนของสินทรัพย์ที่ให้เช่าหรือใช้ราคาตามบัญชี ถ้าราคาตามบัญชีต่างจากราคาทุนผลต่างระหว่างรายได้จากการขายและต้นทุนขาย บันทึกเป็นกำไรจากการขายซึ่งจะรับรู้ตามนโยบายการบัญชีที่กลุ่มบริษัทใช้รับรู้การขายตามปกติ

#### 3.17 สัญญาเช่าการเงิน

สัญญาเช่าทรัพย์สินที่ได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนในความเป็นเจ้าของในทรัพย์สินให้กับบริษัทและบริษัทย่อยและบริษัทและบริษัทย่อยมีความตั้งใจที่จะใช้สิทธิในการซื้อทรัพย์สินเมื่อถึงวันที่ครบกำหนดของสัญญาเช่าลูกหนี้บันทึกเป็นสัญญาเช่าการเงิน

ณ วันเริ่มต้นสัญญาเช่าทางการเงิน ต้นทุนของทรัพย์สินลูกหนี้บันทึกไว้พร้อมกับภาระผูกพันสำหรับการจ่ายค่าเช่าในอนาคตโดยไม่รวมจำนวนดอกเบี้ย ค่าใช้จ่ายทางการเงินบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงวดปีปัจจุบันตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

#### 3.18 การเช่าดำเนินงาน

การเช่าสินทรัพย์ซึ่งความเสี่ยงและกรรมสิทธิ์ของสินทรัพย์ที่เช่าเป็นของผู้ให้เช่า ได้จัดประเภทเป็นการเช่าดำเนินงานค่าเช่าที่จ่ายภายใต้การเช่าดำเนินงานได้บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบภายใต้อายุสัญญาเช่า

#### 3.19 ภาษีเงินได้นิติบุคคล

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเว้นแต่ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับรายการที่เกี่ยวข้องในการรวมธุรกิจ หรือ รายการที่รับรู้โดยตรงในส่วนของผู้ถือหุ้นหรือกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ภาษีเงินได้ปัจจุบันได้แก่ภาษีที่คาดว่าจะจ่ายชำระหรือได้รับชำระ โดยคำนวณจากกำไรหรือขาดทุนประจำปีที่ต้องเสียภาษี โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันที่รายงาน ตลอดจนการปรับปรุงทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับรายการในปีก่อนๆ

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีบันทึกโดยคำนวณจากผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดขึ้นระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินและจำนวนที่ใช้เพื่อความมุ่งหมายทางภาษี ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะไม่ถูกรับรู้เมื่อเกิดจากผลแตกต่างชั่วคราวต่อไปนี้ การรับรู้ค่าความนิยมในครั้งแรก การรับรู้สินทรัพย์หรือหนี้สินในครั้งแรก ซึ่งเป็นรายการที่ไม่ใช่การรวมธุรกิจและรายการนั้น ไม่มีผลกระทบต่อกำไรขาดทุนทางบัญชีหรือทางภาษีและผลแตกต่างที่เกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในบริษัทย่อยและกิจการร่วมค้า หากเป็นไปได้ว่าจะไม่มีการกลับรายการในอนาคตอันใกล้

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีวัดมูลค่าโดยใช้อัตราภาษีที่คาดว่าจะใช้กับผลแตกต่างชั่วคราวเมื่อมีการกลับรายการ โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันที่รายงาน

**บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย****หมายเหตุประกอบงบการเงิน****วันที่ 31 ธันวาคม 2557**

ในการกำหนดมูลค่าของภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี บริษัทต้องคำนึงถึงผลกระทบของสถานการณ์ทางภาษีที่ไม่แน่นอนและอาจทำให้จำนวนภาษีที่ต้องจ่ายเพิ่มขึ้น และมีดอกเบี้ยที่ต้องชำระ บริษัทเชื่อว่าได้ตั้งภาษีเงินได้ค้างจ่ายเพียงพอสำหรับภาษีเงินได้ที่จะจ่ายในอนาคต ซึ่งเกิดจากการประเมิน ผลกระทบจากหลายปัจจัย รวมถึง การตีความทางกฎหมายภาษี และจากประสบการณ์ในอดีต การประเมินนี้อยู่บนพื้นฐานการประมาณการและข้อสมมติฐาน และอาจจะเกี่ยวข้องกับการตัดสินใจเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคต ข้อมูลใหม่ๆอาจจะทำให้ บริษัทเปลี่ยนการตัดสินใจ โดยขึ้นอยู่กับความเพียงพอของภาษีเงินได้ค้างจ่ายที่มีอยู่ การเปลี่ยนแปลงในภาษีเงินได้ค้างจ่ายจะกระทบต่อค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในงวดที่เกิดการเปลี่ยนแปลง

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสามารถหักกลับได้เมื่อกิจการมีสิทธิ ตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันมาหักกลับกับหนี้สินภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและ ภาษีเงินได้นี้ประเมินโดยหน่วยงานจัดเก็บภาษีหน่วยงานเดียวกันสำหรับหน่วยภาษีเดียวกันหรือหน่วยภาษีต่างกัน สำหรับหน่วย ภาษีต่างกันนั้นกิจการมีความตั้งใจจะจ่ายชำระหนี้สินและสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันด้วยยอดสุทธิหรือตั้งใจจะรับคืน สินทรัพย์และจ่ายชำระหนี้สิน ในเวลาเดียวกัน สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะบันทึกต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้าง แน่น่อนว่ากำไรเพื่อเสียภาษีในอนาคตจะมีจำนวนเพียงพอกับการใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวดังกล่าว สินทรัพย์ภาษีเงิน ได้รอการตัดบัญชีจะถูกทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานและจะถูกปรับลดลงเท่าที่ประโยชน์ทางภาษีจะมีโอกาสถูกใช้จริง

**3.20 กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน**

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

**3.21 ข้อมูลจำแนกส่วนงาน**

ส่วนงานทางธุรกิจแสดงให้เห็นถึงผลิตภัณฑ์หรือบริการของแต่ละส่วนงานทางธุรกิจซึ่งมีความเสี่ยง และผลตอบแทนที่แตกต่าง กัน ส่วนงานทางภูมิศาสตร์แสดงให้เห็นถึงผลิตภัณฑ์หรือบริการภายใต้สภาพแวดล้อมเศรษฐกิจที่เฉพาะเจาะจงซึ่งก่อให้เกิดความ เสี่ยงและผลตอบแทนที่แตกต่างของส่วนที่ดำเนินงานภายใต้สภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจอื่น

ข้อมูลจำแนกตามส่วนงานแสดงโดยแบ่งตามส่วนงานธุรกิจของกลุ่มบริษัท ได้แก่ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย การ ให้บริการใช้สนามกอล์ฟ และการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งสัดส่วนรายได้ไม่ถึงร้อยละ 10 ของรายได้รวม งบ การเงินรวมของบริษัทจึงมิได้นำเสนอข้อมูลทางการเงินจำแนกตามสัดส่วนงานธุรกิจดังกล่าว

**3.22 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน**

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทถูกควบคุมโดยบริษัทไม่ว่าจะเป็นทางตรงหรือ ทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท รวมถึงบริษัทที่ทำหน้าที่ถือหุ้นบริษัทย่อยและกิจการที่เป็นบริษัทย่อยใน เครือเดียวกัน นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลซึ่งถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงไม่ว่า ทางตรงหรือทางอ้อมและมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญกับบริษัท ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทตลอดทั้ง สมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าวและกิจการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลเหล่านั้น



บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2557

4. รายการระหว่างบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทมีรายการบัญชีกับบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน สิ้นทรัพย์ หนี้สิน รายได้ ต้นทุนและค่าใช้จ่ายส่วนหนึ่งของบริษัทเกิดขึ้นจากรายการกับบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว บริษัทเหล่านี้เกี่ยวข้องกับกิจการที่มีผู้ถือหุ้นบางส่วนและ/หรือกรรมการร่วมกัน ผลของรายการดังกล่าวซึ่งเป็นรายการปกติธุรกิจได้รวมไว้ในงบการเงินตามมูลฐานที่ตกลงกันโดยบริษัทและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

ชื่อบริษัท / บุคคล	ประเภทธุรกิจ	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท บ้านร่วมทางฝัน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ผู้ถือหุ้นและกรรมการร่วมกัน
บริษัท สิ้นทรัพย์ชัยญา จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	เครือญาติของกรรมการ
บริษัท พัทธยา คันทรี่ คลับ จำกัด	สนามกอล์ฟและรีสอร์ท	ผู้ถือหุ้นร่วมกัน
บริษัท รัตนพล จำกัด	ค้าวัสดุและอุปกรณ์ก่อสร้าง	เครือญาติกรรมการ
บริษัท ทุนเจริญ จำกัด	ธุรกิจการลงทุน (โฮลดิ้ง)	เครือญาติกรรมการ
คณะบุคคลโดย		
คุณศรีอนงค์ กิรติวรานนท์และ/หรือ		มารดากรรมการ
คุณเสาวลักษณ์ อวยพรส่ง		พนักงานบริษัทย่อย
คุณบุญเดือน สืบน้อย		กรรมการบริษัทย่อย (ลาออกเมื่อวันที่ 26 ตุลาคม 2555)
คุณธีรวัฒน์ ธัญลักษณ์ภาคย์		กรรมการ
คุณณัฐชา ธัญลักษณ์ภาคย์		เครือญาติกรรมการ
คุณเบญญาลักษณ์ ธัญลักษณ์ภาคย์		กรรมการ
คุณอุมาพร ธัญลักษณ์ภาคย์		กรรมการ
คุณเกษรา ธัญลักษณ์ภาคย์		กรรมการ
คุณศรีวิรัตน์ ธัญลักษณ์ภาคย์		เครือญาติกรรมการ
คุณเอกทวี ธัญลักษณ์ภาคย์		เครือญาติกรรมการ

รายการบัญชีที่มีสาระสำคัญระหว่างกลุ่มบริษัทกับบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันที่สำคัญ ซึ่งได้รวมไว้ในงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 ดังนี้

		บาท	
		งบการเงินรวม	
	ลักษณะความสัมพันธ์	31 ธันวาคม 2557	31 ธันวาคม 2556
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน			
บริษัท พัทธยา คันทรี่คลับ จำกัด	ผู้ถือหุ้นร่วมกัน	-	723,534
บริษัท บ้านร่วมทางฝัน จำกัด	ผู้ถือหุ้นและกรรมการร่วมกัน	15,580	31,514
รวม		15,580	755,048

## บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2557

		บาท			
		งบการเงินเฉพาะกิจการ			
ลักษณะ ความสัมพันธ์		1 มกราคม			31 ธันวาคม
		2557	เพิ่มขึ้น	ลดลง	2557
<u>เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับ</u>					
<u>กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>					
บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เกทเวย์ จำกัด	บริษัทย่อย				
เงินต้น		473,000,000	22,000,000	-	495,000,000
ดอกเบี้ยค้างรับ		26,674,118	19,547,628	(25,252,525)	20,969,221
		499,674,118	41,547,628	(25,252,525)	515,969,221
บริษัท ที.เทรเซอร์ โฮลดิ้ง จำกัด	บริษัทย่อย				
เงินต้น		8,000,000	36,700,000	-	44,700,000
ดอกเบี้ยค้างรับ		19,185	592,322	-	611,507
		8,019,185	37,292,322	-	45,311,507
รวม		507,693,303	78,839,950	(25,252,525)	561,280,728
บาท					
งบการเงินเฉพาะกิจการ					
ลักษณะ ความสัมพันธ์		1 มกราคม			31 ธันวาคม
		2556	เพิ่มขึ้น	ลดลง	2556
<u>เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับ</u>					
<u>กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>					
บริษัท เอส แอนด์ พี เอสเตส					
ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย				
เงินต้น		21,665,360	1,019,066	(22,684,426)	-
ดอกเบี้ยค้างรับ		12,862,691	138,555	(13,001,246)	-
		34,528,051	1,157,621	(35,685,672)	-
บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เกทเวย์ จำกัด	บริษัทย่อย				
เงินต้น		271,000,000	372,000,000	(170,000,000)	473,000,000
ดอกเบี้ยค้างรับ		14,334,440	12,339,678	-	26,674,118
		285,334,440	384,339,678	(170,000,000)	499,674,118
บริษัท ที.เทรเซอร์ โฮลดิ้ง จำกัด	บริษัทย่อย				
เงินต้น		-	8,000,000	-	8,000,000
ดอกเบี้ยค้างรับ		-	19,185	-	19,185
		-	8,019,185	-	8,019,185
รวม		319,862,491	393,516,484	(205,685,672)	507,693,303

บริษัทและบริษัทย่อยตกลงคิดดอกเบี้ยระหว่างกันในอัตราร้อยละ 1.35-5.50 ต่อปี เป็นการกู้ยืมเพื่อใช้ในการดำเนินงานปกติ

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2557

		บาท	
		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ลักษณะ	
ความสัมพันธ์		31 ธันวาคม 2557	31 ธันวาคม 2556
<u>เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นๆกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>			
บริษัท เอส.เอ็น.แอสเซ็ท	บริษัทย่อย		
ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด		5,131,268	
บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เกทเวย์ จำกัด	บริษัทย่อย	29,434,760	
		34,566,028	

บริษัทจ่ายค่าใช้จ่ายในส่วนของการใช้สาธารณูปโภคร่วมกันกับบริษัทย่อย(บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เกทเวย์ จำกัด) ตามราคาทุนที่บริษัทย่อยได้ลงทุนในส่วนสาธารณูปโภคของโครงการ

		บาท			
		งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		1 มกราคม		31 ธันวาคม	
		2557	เพิ่มขึ้น	ลดลง	2557
<u>ตัวสัญญาใช้เงินแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน</u>					
คุณธีรวัฒน์ ธัญลักษณ์ภักย์	กรรมการ	343,010,317	-	(343,010,317)	
คุณเกษรา ธัญลักษณ์ภักย์	กรรมการ	49,001,474	-	(49,001,474)	
คุณอุมาพร ธัญลักษณ์ภักย์	กรรมการ	48,994,105	-	(48,994,105)	
คุณศรีวิรัตน์ ธัญลักษณ์ภักย์	เครือญาติ				
	กรรมการ	48,994,104	-	(48,994,104)	
รวม		490,000,000	-	(490,000,000)	

## บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2557

		บาท			
		งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		1 มกราคม		31 ธันวาคม	
		2556	เพิ่มขึ้น	ลดลง	2556
ลักษณะความสัมพันธ์					
ตัวสัญญาใช้เงินแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน					
คุณธีรวัฒน์ รัชฎลักษณ์ภักย์	กรรมการ	343,010,317	-	-	343,010,317
คุณเกษรา รัชฎลักษณ์ภักย์	กรรมการ	49,001,474	-	-	49,001,474
คุณอุมาพร รัชฎลักษณ์ภักย์	กรรมการ	48,994,105	-	-	48,994,105
คุณศรวิรัตน์ รัชฎลักษณ์ภักย์	เครือญาติ				
	กรรมการ	48,994,104	-	-	48,994,104
รวม		490,000,000	-	-	490,000,000

ตัวสัญญาใช้เงินแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 4 ฉบับ ครบกำหนดชำระภายในวันที่ 5 มกราคม 2557 และไม่มีการติดดอกเบี้ยระหว่างกัน และเมื่อวันที่ 3 มกราคม 2557 กิจการได้จ่ายชำระตัวสัญญาใช้เงินแล้ว

		บาท			
		งบการเงินเฉพาะกิจการ			
ลักษณะ ความสัมพันธ์		1 มกราคม			31 ธันวาคม
		2557	เพิ่มขึ้น	ลดลง	2557
เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายกิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
1. บริษัท เอส.เอ็น.เอส.ซี					
ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย				
เงินต้น		-	141,000,000	(141,000,000)	-
ดอกเบี้ยค้างจ่าย		-	412,050	(412,050)	-
		-	141,412,050	(141,412,050)	-
2. บริษัท เอส แอนด์ พี เอสเตส ดีเวลล					
อปเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย				
เงินต้น		11,150,000	13,200,000	(1,105,179)	23,244,821
ดอกเบี้ยค้างจ่าย		64,551	331,155	-	395,706
		11,214,551	13,531,155	(1,105,179)	23,640,527
รวม		11,214,551	154,943,205	(142,517,229)	23,640,527

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2557

		บาท			
		งบการเงินเฉพาะกิจการ			
ลักษณะ ความสัมพันธ์		1 มกราคม 2556	เพิ่มขึ้น	ลดลง	31 ธันวาคม 2556
1. บริษัท เอส.เอ็น.แอสเซท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย				
เงินต้น		55,000,000	345,000,000	(400,000,000)	-
ดอกเบี้ยค้างจ่าย		-	2,763,584	(2,763,584)	-
		55,000,000	347,763,584	(402,763,584)	-
2. บริษัท ที.เมทเซอร์โฮลดิ้ง จำกัด	บริษัทย่อย				
เงินต้น		-	50,000,000	(50,000,000)	-
ดอกเบี้ยค้างจ่าย		-	130,055	(130,055)	-
		-	50,130,055	(50,130,055)	-
3. บริษัท วิคตอรี แอสเซท แมเนจ เม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย				
เงินต้น		-	11,000,000	(11,000,000)	-
ดอกเบี้ยค้างจ่าย		-	13,151	(13,151)	-
		-	11,013,151	(11,013,151)	-
4. บริษัท เอส แอนด์ พี เอสเตส ดีเวลล อปเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย				
เงินต้น		-	13,000,000	(1,850,000)	11,150,000
ดอกเบี้ยค้างจ่าย		-	64,551	-	64,551
		-	13,064,551	(1,850,000)	11,214,551
รวม		55,000,000	421,971,341	(465,756,790)	11,214,551

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน คิดดอกเบี้ยระหว่างกันใช้อัตรา ร้อยละ 1.70 - 2.00 ต่อปี เป็นการกู้ยืมเพื่อใช้ในการดำเนินงานปกติ

		บาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		31 ธันวาคม 2557	31 ธันวาคม 2556	31 ธันวาคม 2557	31 ธันวาคม 2556
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน กรรมการและผู้บริหาร		6,881,560	4,623,400	6,772,892	4,526,108

## บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2557

กลุ่มบริษัทมีรายการระหว่างบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกันที่สำคัญ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 ดังนี้

			บาท	
			งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ลักษณะความสัมพันธ์	นโยบายกำหนดราคา	2557	2556
ดอกเบี้ยรับ				
บริษัท เอส แอนด์ พี เอสเตส				
ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย	ร้อยละ 3.00 ต่อปี	-	138,555
บริษัท ที.เทร เซอร์ โฮลดิ้ง จำกัด	บริษัทย่อย	ร้อยละ 3.00 ต่อปี	592,322	19,185
บริษัท พร็อพเพอร์ตี้				
เกตเวย์ จำกัด	บริษัทย่อย	ร้อยละ 1.35-4.00 ต่อปี	19,547,628	12,339,679
			20,139,950	12,497,419

			บาท	
			งบการเงินรวม	
	ลักษณะความสัมพันธ์	นโยบายกำหนดราคา	2557	2556
รายได้บริหารงานโครงการ				
บริษัท พัทยา คันทรีคลับ จำกัด	ผู้ถือหุ้นร่วมกัน	ตามสัญญาเดือนละ 200,000-230,000	4,708,322	2,760,000

			บาท			
			งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ลักษณะความสัมพันธ์	นโยบายกำหนดราคา	2557	2556	2557	2556
<u>ซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง</u>						
บริษัท เอส เอ็น แอสเซท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด		ราคาที่ตกลง				
	บริษัทย่อย	ร่วมกัน				
		*	-	-	-	3,105,000
<u>ซื้อขายพาหนะ</u>						
บริษัท บ้านร่วมทางฟีน จำกัด	ผู้ถือหุ้นและกรรมการร่วมกัน	ราคาที่ตกลงร่วมกัน				
			200,000	-	-	-

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



บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2557

		บาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
ลักษณะความสัมพันธ์	นโยบายกำหนดราคา	2557	2556	2557	2556
<u>ค่าจ้างเหมาและค่าวัสดุก่อสร้าง</u>					
<u>บริษัท รัตนพล จำกัด</u>					
เครื่องมือ	ราคาตลาด	4,028,713	5,657,833	2,978,093	4,761,319
กรรมกร		4,028,713	5,657,833	2,978,093	4,761,319
		บาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
ลักษณะความสัมพันธ์	นโยบายกำหนดราคา	2557	2556	2557	2556
<u>ค่าเช่า</u>					
<u>บริษัท ทุนเจริญ จำกัด</u>					
เครื่องมือ	ปีละ 2	2,000,000	2,000,000	-	-
กรรมกร	ล้านบาท				
		บาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
ลักษณะความสัมพันธ์	นโยบายกำหนดราคา	2557	2556	2557	2556
<u>ค่าบริการงานนิติบุคคลและ</u>					
<u>บริหารงานโครงการ</u>					
<u>บริษัท วิกตอรี แอสเซท แมเนจเม้นท์</u>					
จำกัด จำกัด	บริษัทย่อย	-	-	2,873,331	1,387,106
<u>บริษัท ที.เทรเซอร์ โฮลดิ้ง จำกัด</u>					
บริษัทย่อย	ตามสัญญา	-	-	1,600,000	-
		-	-	4,473,331	1,387,106

## บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2557

			บาท			
			งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
ลักษณะความสัมพันธ์	นโยบายกำหนดราคา		2557	2556	2557	2556
ดอกเบี้ยจ่าย						
บริษัท เอส.เอ็น.แอสเซท						
ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย	ร้อยละ 3 ต่อปี	-	-	412,051	2,763,583
บริษัท วิคตอรี แอสเซท						
แมนเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย	ร้อยละ 3 ต่อปี	-	-	-	13,151
บริษัท เอส แอนด์ พี เอสเตส						
ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย	ร้อยละ 2 ต่อปี	-	-	331,155	64,551
บริษัท ที.ทร เซอร์ โฮลดิ้ง						
จำกัด	บริษัทย่อย	ร้อยละ 3 ต่อปี	-	-	-	130,055
			-	-	743,206	2,971,340

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2557	2556	2557	2556
<b>ค่าใช้จ่ายของกรรมการและผู้บริหาร</b>				
ค่าใช้จ่ายโครงการผลประโยชน์พนักงาน	1,114,453	(86,998)	1,114,453	(101,704)
ค่าตอบแทนอื่นๆ	10,028,265	9,204,123	9,668,265	8,784,123
	11,142,718	9,117,125	10,782,718	8,682,419

### ภาระผูกพัน

- เมื่อวันที่ 11 เมษายน 2555 บริษัทย่อยทำสัญญาเช่ากับบริษัทที่เกี่ยวข้องแห่งหนึ่ง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อก่อสร้างสวนสาธารณะสำหรับโครงการ ในอัตราค่าเช่า ปีละ 2 ล้านบาทรวม 10 ล้านบาท ตั้งแต่วันที่ 16 เมษายน 2555 ถึง วันที่ 15 เมษายน 2560
- เมื่อวันที่ 11 ธันวาคม 2551 บริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงความร่วมมือทางธุรกิจกับบริษัท วิคตอรี แอสเซท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อย) เพื่อประชาสัมพันธ์บริษัทย่อยและส่งเสริมการขายบ้านและที่ดินของบริษัท โดยมีเงื่อนไขดังนี้  
บริษัท วิคตอรี แอสเซท แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้ให้ส่วนลดกับลูกค้าที่ถือบัตรมาใช้บริการของสินทรัพย์เพื่อเช่าในอัตราร้อยละ 20 ของค่าเช่าและบริการที่บริษัทเก็บจากลูกค้าทั่วไป  
บริษัทจะชำระค่าส่วนลดร้อยละ 20 ดังกล่าวให้แก่บริษัท วิคตอรี แอสเซท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (ยกเลิกแล้วตั้งแต่วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2556)

## บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2557

- บริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่งตกลงทำสัญญาให้บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีอำนาจดูแลจัดการและเข้าใช้ประโยชน์บ้านพักในโครงการพัทยา คันทรีคลับ แอนด์ รีสอร์ท ส่วนที่เป็นของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว เพื่อนำไปให้บุคคลภายนอกเข้าพักอาศัย มีกำหนดระยะเวลา 1 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2557 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2557 โดยบริษัทย่อยตกลงนำส่งเงินรายได้ให้บริษัทที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวในอัตราร้อยละ 30 ของรายได้ที่ได้รับจากการเข้าพักอาศัย
- บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้รับแต่งตั้งเป็นตัวแทนขายอสังหาริมทรัพย์จากบริษัทใหญ่และบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน 2 แห่ง ตามสัญญาและมีระยะเวลาตั้งแต่ 1 มกราคม 2556 ถึง 31 ธันวาคม 2556 ได้รับค่าตอบแทนในการขายและบริหารอัตราร้อยละ 3 ถึง 5 ของราคาขายทรัพย์สินทั้งนี้บริษัทจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญา  
เมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2556 มีการขายระยะเวลาอีก 1 ปี โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2557 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2557 ของบริษัทใหญ่และบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง
- บริษัทย่อยแห่งหนึ่งรับจ้างบริหารงานโครงการพัทยานท์รีคลับ แอนด์ รีสอร์ท กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง มีกำหนดระยะเวลา 1 ปี ตั้งแต่เดือนมกราคม 2557 ถึง ธันวาคม 2557 ในอัตรา 230,000 บาทต่อเดือน และในระหว่างปี 2557 ได้ยกเลิกสัญญาดังกล่าวแล้ว
- บริษัททำสัญญาจ้างบริหารงานโครงการพัทยานท์รีคลับแอนด์รีสอร์ทกับบริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีระยะเวลา 3 ปีตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2557 ถึงวันที่ 30 เมษายน 2560 ในอัตรา 200,000 บาทต่อเดือน
- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำสัญญาจ้างบริหารงานโครงการกับบริษัทจำนวน 1 ฉบับ มีระยะเวลา 8 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2557 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2557 อัตราค่าบริหารงานเดือนละ 50,000 บาท
- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีการทำสัญญาจ้างบริหารและจัดการอาคารชุด รวมทั้งทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุดกับบริษัท จำนวน 5 ฉบับ และบริษัทย่อยสองแห่งจำนวน 2 ฉบับโดยมีระยะเวลา 1 ปี (ครบกำหนดเดือนธันวาคม 2557 ถึงเดือนธันวาคม 2558)
- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และวันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทและบริษัทย่อยบางแห่งมีการค้าประกันวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินระหว่างกัน (หมายเหตุ 29.1.5) โดยไม่มีการคิดค่าธรรมเนียมระหว่างกัน

## บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2557

#### การจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

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

#### ระหว่างบริษัทกับบริษัท พัทธา คันทรี คลับ จำกัด (บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน)

1. บริษัทที่เกี่ยวข้องกันจะไม่ซื้อหรือดำเนินการพัฒนาที่ดิน หรือก่อสร้างบ้านเพื่อขายหรือเพื่อให้เช่าหรือดำเนินการธุรกิจใดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ไม่ว่าโดยบริษัทที่เกี่ยวข้องกันเองหรือในโครงการความร่วมมือหรือร่วมลงทุนกับผู้ประกอบการอื่น ยกเว้นโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทที่เกี่ยวข้องกันได้ดำเนินการอยู่แล้วในปัจจุบัน
2. ในกรณีที่บริษัทที่เกี่ยวข้องกันจะพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว ที่ตั้งอยู่บริเวณรอบนอกของสนามกอล์ฟพัทธาคันทรีคลับ บริษัทที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวจะต้องเสนอให้บริษัทเป็นผู้พัฒนา หรือเข้าร่วมพัฒนาโครงการดังกล่าวเป็นอันดับแรก หากบริษัทปฏิเสธข้อเสนอดังกล่าว บริษัทที่เกี่ยวข้องกันอาจเข้าดำเนินการพัฒนาที่ดินดังกล่าวได้ ไม่ว่าโดยตนเองหรือโดยการเข้าร่วมโครงการร่วมมือหรือร่วมลงทุนกับผู้ประกอบการรายอื่น
3. ในกรณีที่บริษัทที่เกี่ยวข้องกันประสงค์จะขายที่ดินของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวที่ตั้งอยู่บริเวณรอบนอกของสนามกอล์ฟพัทธาคันทรีคลับ บริษัทที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวตกลงที่จะเสนอขายที่ดินดังกล่าวต่อบริษัทเป็นรายแรก ในราคาที่ไม่สูงกว่าราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งได้ประเมินไว้ไม่เกิน 6 เดือน ก่อนที่บริษัทจะซื้อที่ดินดังกล่าว
4. คู่สัญญาตกลงว่า ในการดำเนินการใด ๆ ภายใต้สัญญานี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อบังคับ ประกาศ รวมตลอดถึงข้อบังคับและประกาศที่ออกจากร่างงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือตลาดหลักทรัพย์ประกาศหรือกำหนดอย่างเคร่งครัด โดยเฉพาะประกาศเกี่ยวกับการทำรายการที่ เกี่ยวโยงกัน หรือการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ หรือประกาศอื่นใดเพื่อคุ้มครองผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายย่อยของบริษัท
5. คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดไม่สามารถนำทรัพยากรบุคคล ตลอดจนทรัพย์สินใด ๆ ของคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งไปใช้เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของตนโดยเด็ดขาด

อย่างไรก็ตาม เมื่อวันที่ 3 เมษายน 2549 บริษัทได้ตกลงแก้ไขเพิ่มเติมข้อตกลงดังกล่าวกับบริษัท พัทธา คันทรีคลับ จำกัด

## บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2557

## สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมระหว่างบริษัทกับบริษัท พัทยา คันทรี คลับ จำกัด (บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน)

1. (แก้ไขข้อกำหนดข้อ 1.1) บริษัท พัทยา คันทรี คลับ จำกัดจะไม่ซื้อที่ดินเพิ่มเติมหรือดำเนินการพัฒนาที่ดินหรือก่อสร้างบ้านเพื่อขายหรือเพื่อให้เช่า หรือดำเนินการธุรกิจใด ๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ไม่ว่าโดยบริษัท พัทยา คันทรี คลับ จำกัด เองหรือในโครงการความร่วมมือหรือร่วมลงทุนกับผู้ประกอบการอื่นนอกเหนือจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ดำเนินการอยู่แล้วในปัจจุบัน
2. (แก้ไขข้อกำหนดข้อ 1.2) ในกรณีที่บริษัท พัทยา คันทรี คลับ จำกัดประสงค์จะให้มีการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินของบริษัทที่ตั้งอยู่บริเวณรอบนอกของสนามกอล์ฟ บริษัท พัทยา คันทรี คลับ จำกัดจะต้องเสนอให้ เสนาดีเวลลอปเม้นท์เป็นผู้พัฒนาโครงการดังกล่าวเท่านั้น ทั้งนี้ หากเสนาดีเวลลอปเม้นท์ปฏิเสธข้อเสนอดังกล่าว บริษัท พัทยา คันทรี คลับ จำกัดไม่มีสิทธิที่จะดำเนินการพัฒนาที่ดินดังกล่าวได้ ไม่ว่าโดยตนเองหรือโดยการเข้าร่วมโครงการความร่วมมือหรือร่วมลงทุนกับผู้ประกอบการอื่น ในกรณีนี้บริษัท พัทยา คันทรี คลับ จำกัดมีสิทธิเพียง ประการเดียวคือขายที่ดินดังกล่าว

เมื่อวันที่ 3 มกราคม 2555 บริษัทได้ตกลงแก้ไขเพิ่มเติมข้อตกลงกับบริษัท พัทยา คันทรี คลับ จำกัด ที่สำคัญ ดังนี้

3. (แก้ไขข้อกำหนดข้อ 1.2) บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) มีสิทธิในการขอซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของบริษัท พัทยา คันทรี คลับ จำกัด ที่ตั้งอยู่บริเวณรอบนอกของสนามกอล์ฟบริษัท พัทยา คันทรี คลับ จำกัด โดยบริษัท พัทยา คันทรี คลับ จำกัด ไม่มีสิทธิปฏิเสธ โดยทั้ง 2 ฝ่ายได้ตกลงกัน แต่วินิจฉัยว่าราคาที่ซื้อจะขายที่ถูกกำหนดโดย บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) จะไม่สูงกว่าราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระและในกรณีที่มีการทราขายหลังจาก 1 ปี นับจากวันที่ลงนามในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ ราคาดังกล่าวจะสามารถปรับเพิ่มขึ้นได้ตามการระดมทุน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 7 ต่อปี (จากเดิม ในกรณีที่บริษัท พัทยา คันทรี คลับ จำกัดประสงค์จะให้มีการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินของบริษัทที่ตั้งอยู่บริเวณรอบนอกของสนามกอล์ฟ บริษัท พัทยา คันทรี คลับ จำกัดจะต้องเสนอให้เสนาดีเวลลอปเม้นท์เป็นผู้พัฒนาโครงการดังกล่าวเท่านั้น ทั้งนี้ หากเสนาดีเวลลอปเม้นท์ปฏิเสธข้อเสนอดังกล่าว บริษัท พัทยา คันทรี คลับ จำกัดไม่มีสิทธิที่จะดำเนินการพัฒนาที่ดินดังกล่าวได้ ไม่ว่าโดยตนเองหรือโดยการเข้าร่วมโครงการความร่วมมือหรือร่วมลงทุนกับผู้ประกอบการอื่น ในกรณีนี้บริษัท พัทยา คันทรี คลับ จำกัดมีสิทธิเพียง ประการเดียวคือขายที่ดินดังกล่าว)
4. (แก้ไขข้อกำหนดข้อ 1.3) ในกรณีที่บริษัท พัทยา คันทรี คลับ จำกัด ประสงค์จะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของบริษัทที่ตั้งอยู่บริเวณรอบนอกของสนามกอล์ฟ บริษัท พัทยา คันทรี คลับ จำกัด ตกลงที่จะเสนอขายที่ดินดังกล่าวต่อ บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นรายแรกในราคาที่ต่ำกว่าราคาที่กำหนดในข้อ 1.2 ทั้งนี้ หาก บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ไม่ประสงค์จะซื้อที่ดินดังกล่าว บริษัท พัทยา คันทรี คลับ จำกัด จึงจะมีสิทธิที่จะขายที่ดินดังกล่าวให้แก่บุคคลภายนอกได้ในราคาที่ต่ำกว่าราคาที่เสนอขายให้แก่ บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

## บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2557

เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2556 บริษัท และบริษัท พัทธาคันทรีคลับ มีความประสงค์ที่จะยกเลิกบันทึกข้อตกลงฉบับเดิม และเข้าทำสัญญาฉบับใหม่เพื่อกำหนดกรอบในการดำเนินธุรกิจในลักษณะที่จะไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกันให้ชัดเจนยิ่งขึ้น

1. บริษัท พัทธาคันทรีคลับ จำกัด ตกลงจะไม่ซื้อที่ดินเพิ่มเติมหรือดำเนินการพัฒนาที่ดินหรือก่อสร้างบ้านเพื่อขาย หรือเพื่อให้เช่า หรือดำเนินธุรกิจใดๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าโดย บริษัท พัทธาคันทรีคลับ จำกัด เองหรือในโครงการความร่วมมือหรือร่วมลงทุนกับผู้ประกอบการอื่นนอกเหนือจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัท พัทธาคันทรีคลับ จำกัด ได้ดำเนินการอยู่ ณ วันที่ทำสัญญา
2. บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) มีสิทธิในการขอซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของบริษัท พัทธาคันทรีคลับ จำกัด ที่ตั้งอยู่บริเวณรอบนอกของสนามกอล์ฟพัทธาคันทรีคลับ โดยบริษัท พัทธาคันทรีคลับ จำกัด ไม่มีสิทธิปฏิเสธ โดยทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกันแต่กันนี้ว่า ราคาที่ซื้อขายจะถูกกำหนดโดยบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) จะไม่สูงกว่าราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ และในกรณีที่มีการทำรายการหลังจาก 1 ปี นับจากวันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้ ราคาดังกล่าวอาจถูกปรับเพิ่มขึ้นได้ตามภาระต้นทุน (Carrying Cost) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 7 ต่อปี
3. บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) มีสิทธิในการขอประกอบธุรกิจร่วมกับบริษัท พัทธาคันทรีคลับ จำกัด ในการพัฒนาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแทนการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามข้อ 2 โดยบริษัท พัทธาคันทรีคลับ จำกัด ไม่มีสิทธิปฏิเสธ และสิ่งตอบแทนที่บริษัท พัทธาคันทรีคลับ จำกัด จะได้รับต้องไม่สูงกว่าราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามราคาที่ดินที่ระบุใน ข้อ 2
4. บริษัท พัทธาคันทรีคลับ จำกัด ตกลงจะเสนอขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวต่อ บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ในราคาที่ไม่สูงกว่าราคาที่กำหนดตามข้อ 2 ของสัญญา หากบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ประสงค์ที่จะซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ต้องตอบรับคำเสนอภายใน 90 วันนับแต่วันที่ได้รับคำเสนอขายดังกล่าว แต่หากได้ปฏิเสธคำเสนอขาย บริษัท พัทธาคันทรีคลับ จำกัด จึงจะมีสิทธิซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวและขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้นแก่บุคคลภายนอกได้

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

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



## บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2557

นอกจากนี้บริษัทกับบริษัท บ้านร่วมทางฝัน จำกัด มีแนวทางปฏิบัติเพิ่มเติมดังนี้

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

เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2556 ผู้สัญญาประสงค์ที่จะยกเลิกบันทึกข้อตกลงและเข้าทำสัญญากำหนดกรอบในการดำเนินธุรกิจของแต่ละฝ่ายในลักษณะที่จะไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกันให้ชัดเจนยิ่งขึ้น โดยมีข้อความดังต่อไปนี้

1. ตราบเท่าที่บริษัทที่เกี่ยวข้องกันได้นำกำไรทั้งหมดที่ได้รับจากการดำเนินกิจการหลังหักค่าใช้จ่ายและชำระภาษีตามกฎหมายแล้ว ไปบริจาคให้แก่องค์กรสาธารณกุศลต่าง ๆ ที่เป็นที่ยอมรับโดยทั่วไป หรือเพื่อการกุศลอื่น (ไม่ว่าการบริภานั้นจะได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีหรือไม่ก็ตาม) บริษัทยินยอมให้บริษัทที่เกี่ยวข้องกันประกอบธุรกิจที่อาจมีลักษณะเป็นการแข่งขันกับบริษัทได้
2. ผู้สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดไม่สามารถนำทรัพย์สินบุคคล ตลอดจนทรัพย์สินใดๆ ของผู้สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งไปใช้เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของตนโดยเด็ดขาด เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้
  - (1) ทรัพย์สินบุคคล ผู้สัญญาอาจได้รับความช่วยเหลือจากผู้บริหารหรือพนักงานของบริษัทฯ ได้ เฉพาะกรณีที่ผู้บริหารหรือพนักงานสมัครใจโดยไม่ได้รับค่าตอบแทนใดๆ และการช่วยเหลือดังกล่าวไม่กระทบต่อหน้าที่การทำงานของ บริษัท
  - (2) ทรัพย์สิน โดยเสียค่าตอบแทน ผู้สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดอาจใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินใดๆ โดยเสียค่าตอบแทนให้แก่ผู้สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งตามที่ได้ตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้า
  - (3) บริษัทสามารถให้บริษัท บ้านร่วมทางฝัน จำกัด ใช้ทรัพย์สินที่บริษัทไม่สามารถ(หรือไม่มีนโยบาย) จำหน่ายจ่ายโอนให้บุคคลที่สามเพื่อหารายได้ได้อีก และการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวไม่ทำให้บริษัทมีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น ซึ่งบริษัทอาจเรียกเก็บค่าตอบแทนแบบราคาเหมาจ่ายในอัตราที่จะตกลงกัน
3. บริษัท บ้านร่วมทางฝัน จำกัด ตกลงและรับรองต่อบริษัทว่าบริษัท บ้านร่วมทางฝัน จำกัด ไม่มีนโยบายในการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้น หรือประโยชน์ใดๆ ทั้งที่เป็นตัวเงินและไม่เป็นตัวเงินจากบริษัทแก่ผู้ถือหุ้น กรรมการและผู้บริหารของบริษัท นอกเหนือจากเงินเดือน โบนัส หรือค่าตอบแทนกรรมการตามอัตราปกติที่ได้กำหนดไว้ล่วงหน้า

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

**บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย****หมายเหตุประกอบงบการเงิน****วันที่ 31 ธันวาคม 2557****ระหว่างบริษัทกับบริษัท ศิริทิพย์การเคหะ จำกัด**

1. บริษัท ศิริทิพย์การเคหะ จำกัด จะไม่ซื้อที่ดินเพิ่มเติมหรือดำเนินการพัฒนาที่ดินหรือก่อสร้างบ้านเพื่อขายหรือเพื่อให้เช่า หรือดำเนินธุรกิจใด ๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าโดยบริษัท ศิริทิพย์การเคหะ จำกัดเองหรือในโครงการความร่วมมือหรือร่วมลงทุนกับผู้ประกอบการอื่นนอกเหนือจากที่ดินที่ศิริทิพย์การเคหะถือกรรมสิทธิ์อยู่ในปัจจุบัน
2. ในกรณีที่บริษัท ศิริทิพย์การเคหะ จำกัดประสงค์จะให้มีการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินของ บริษัท ศิริทิพย์การเคหะ จำกัดจะต้องเสนอให้เสนาดีเวลลอปเม้นท์เป็นผู้พัฒนาโครงการดังกล่าวเท่านั้น ทั้งนี้ หากเสนาดีเวลลอปเม้นท์ปฏิเสธข้อเสนอดังกล่าว บริษัท ศิริทิพย์การเคหะ จำกัดไม่มีสิทธิที่จะดำเนินการพัฒนาที่ดินดังกล่าวได้ไม่ว่าโดยตนเองหรือโดยการเข้าร่วมโครงการความร่วมมือหรือร่วมลงทุนกับผู้ประกอบการอื่นใน กรณีนี้บริษัท ศิริทิพย์การเคหะ จำกัดมีสิทธิเพียงประการเดียวคือขายที่ดินดังกล่าว
3. บริษัท ศิริทิพย์การเคหะ จำกัดจะต้องเสนอขายที่ดินดังกล่าวต่อเสนาดีเวลลอปเม้นท์เป็นรายแรกในราคาที่ไมสูงกว่าราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งได้ประเมินไว้ไม่เกินระยะเวลา 6 เดือน ก่อนที่บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) จะซื้อที่ดินดังกล่าว อย่างไรก็ตาม หากบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ไม่ประสงค์จะซื้อที่ดินดังกล่าวจากบริษัท ศิริทิพย์การเคหะจำกัด บริษัท ศิริทิพย์การเคหะ จำกัดจึงจะมีสิทธิที่จะขายที่ดินดังกล่าวให้แก่บุคคลภายนอกได้ในราคาที่ไมต่ำกว่าราคาที่เสนอขายให้แก่บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
4. คู่สัญญาตกลงว่า ในการดำเนินการใด ๆ ภายใต้อสัญญานี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อบังคับ ประกาศ รวมตลอดถึงข้อบังคับและประกาศที่ออกจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือตลาดหลักทรัพย์ประกาศหรือกำหนดอย่างเคร่งครัด โดยเฉพาะประกาศเกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ หรือประกาศอื่นใดเพื่อคุ้มครอง

**ระหว่างบริษัทกับบริษัท เจริญโรจน์แลนด์ จำกัด (บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน)**

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

**ระหว่างบริษัทกับบริษัท บิณารักษ์ธานี จำกัด (บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน)**

1. บริษัท บิณารักษ์ธานี จำกัดตกลงและรับรองต่อบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)ว่า บริษัท บิณารักษ์ธานี จำกัด จะไม่ซื้อที่ดินเพิ่มเติมหรือดำเนินการพัฒนาที่ดินหรือก่อสร้างบ้านเพื่อขาย หรือเพื่อให้เช่า หรือดำเนินธุรกิจใด ๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าโดยบริษัท บิณารักษ์ธานี จำกัด เองหรือในโครงการความร่วมมือหรือร่วมลงทุนกับผู้ประกอบการอื่นนอกเหนือจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัท บิณารักษ์ธานี จำกัดได้ดำเนินอยู่แล้วในปัจจุบัน

**ระหว่างบริษัทกับบริษัท ฐิติรัตน์วิศวกรรม จำกัด (บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน)**

1. บริษัท ฐิติรัตน์วิศวกรรม จำกัดตกลงและรับรองต่อบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ว่า บริษัท ฐิติรัตน์วิศวกรรม จำกัดจะไม่ซื้อที่ดินเพิ่มเติมหรือดำเนินการพัฒนาที่ดินหรือก่อสร้างบ้านเพื่อขาย หรือเพื่อให้เช่า หรือดำเนินธุรกิจใด ๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าโดย บริษัท ฐิติรัตน์วิศวกรรม จำกัดเองหรือในโครงการความร่วมมือ

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2557

หรือร่วมลงทุนกับผู้ประกอบการอื่นนอกเหนือจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัท ดิวิชั่นวิศกรรม จำกัด ได้ดำเนินอยู่  
แล้วในปัจจุบัน

5. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 ประกอบด้วย

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2557	2556	2557	2556
เงินสด	1,850,062	1,550,975	622,390	645,000
เงินฝากธนาคาร - ออมทรัพย์	158,823,318	251,084,954	105,652,336	127,216,634
เงินฝากธนาคาร - กระแสรายวัน	16,964,507	8,703,100	7,198,815	4,347,406
เงินฝากธนาคาร - ประจํา	60,165	-	-	-
เช็คที่ถึงกำหนดชำระแต่ยังไม่นำฝาก	30,763,273	58,834,066	30,716,829	58,700,503
ตัวแลกเงิน	179,042,762	52,000,000	60,000,000	-
รวม	387,504,087	372,173,095	204,190,370	190,909,543

เงินฝากออมทรัพย์มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัวตามที่ธนาคารกำหนด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 บริษัทและบริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีตัวแลกเงินกับสถาบันการเงินสรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2557	2556	2557	2556
จำนวนเงิน (ล้านบาท)	179.04	52.00	60.00	-
จำนวนฉบับ	13	4	1	-
ครบกำหนดอายุ	เมื่อทวงถาม และ ภายในเดือนมกราคม ถึง กุมภาพันธ์ 2558	ภายในเดือนกุมภาพันธ์ 2557	เมื่อทวงถาม	-
อัตราดอกเบี้ย	1.50% - 2.60%	2.50% - 3.10%	1.50%	-
ภาระผูกพัน	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี	-

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2557

6. การวิเคราะห์อายุลูกหนี้การค้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 ประกอบด้วย:

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2557	2556	2557	2556
ตัวเงินรับ	-	73,832	-	-
ลูกหนี้การค้า – อายุหนี้ที่ค้างชำระ				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	2,392,680	-	2,392,680	-
ไม่เกิน 3 เดือน	2,395,739	985,780	784,901	-
เกิน 3 – 6 เดือน	64,215	7,313	57,230	-
เกิน 6 เดือนไม่เกิน 1 ปี	23,917	24,123	22,489	-
รวม	4,876,551	1,091,048	3,257,300	-
ลูกหนี้อื่น				
เงินทดรองจ่าย	16,147,780	22,877,572	14,158,169	18,152,342
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	135,353,986	61,120,496	127,265,523	58,835,224
เงินมัดจำค่าที่ดิน (หมายเหตุ 29.3)	49,048,500	19,250,000	49,048,500	19,250,000
อื่นๆ	4,616,798	6,015,604	2,481,032	3,695,243
รวม	205,167,064	109,263,672	192,953,224	99,932,809
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	210,043,615	110,354,720	196,210,524	99,932,809

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2557

7. สินค้ำคงเหลือ – สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 ประกอบด้วย:

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2557	2556	2557	2556
ที่ดิน	2,601,999,538	2,397,167,427	2,057,162,472	1,868,273,518
ค่าพัฒนาที่ดิน	77,770,886	73,815,700	64,302,336	60,408,499
ที่ดินและอาคารสโมสร	12,873,426	12,873,426	12,873,429	12,873,429
ค่าสาธารณูปโภค	608,228,805	463,583,883	448,182,038	339,242,821
ค่าก่อสร้าง	5,859,614,477	4,688,986,039	4,822,028,082	3,868,008,673
ค่าบริหารงาน	54,715,322	34,319,036	45,446,500	26,757,934
ต้นทุนการกู้ยืม	225,255,014	119,797,868	188,844,538	93,902,437
ค่าใช้จ่ายอื่น	204,897,581	150,547,310	172,169,093	128,328,845
รวม	9,645,355,049	7,941,090,689	7,811,008,488	6,397,796,156
หัก จำนวนสะสมที่โอนเป็น				
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(7,097,667,067)	(5,691,210,492)	(5,938,717,190)	(4,736,365,539)
ดอกเบี้ยรอตัดจ่าย	(6,261,448)	(6,261,448)	(6,261,448)	(6,261,448)
สุทธิ	2,541,426,534	2,243,618,749	1,866,029,850	1,655,169,169
บ้านสร้างเสร็จพร้อมขาย - สุทธิ	36,887,850	39,388,883	36,887,850	39,388,883
รวม	2,578,314,384	2,283,007,632	1,902,917,700	1,694,558,052

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทและบริษัทย่อยได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างราคาทุนจำนวน 1,522.49 ล้านบาทและ 608.70 ล้านบาทตามลำดับ ไปจดจำนองค้ำประกันเงินกู้ (หมายเหตุ 17)

งบการเงินรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 บริษัทและบริษัทย่อยบันทึกต้นทุนทางการเงินเข้าเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนสินค้ำคงเหลือจำนวน 113.33 ล้านบาท และ 49.46 ล้านบาท ตามลำดับ

งบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 บริษัทบันทึกต้นทุนทางการเงินเข้าเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนสินค้ำคงเหลือจำนวน 94.94 ล้านบาท และ 39.41 ล้านบาท ตามลำดับ

## บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2557

กลุ่มบริษัทมีข้อมูลเกี่ยวกับโครงการดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2557	2556	2557	2556
จำนวนโครงการที่ดำเนินการอยู่ต้นปี	24	20	21	17
จำนวนโครงการที่ปิดแล้ว	(5)	-	(5)	-
จำนวนโครงการที่เปิดใหม่	4	4	4	4
จำนวนโครงการที่ดำเนินการอยู่สิ้นปี	23	24	20	21
มูลค่าซื้อขายที่ได้ทำสัญญาแล้วทั้งสิ้น (ล้านบาท)	9,507.06	10,097	7,934	8,750
คิดเป็นร้อยละของยอดขายรวมของ โครงการที่เปิดดำเนินการอยู่	70	75	92	73

ราคาทุนของที่ดินแต่ละแปลงมีมูลค่าต่ำกว่าราคาประเมินตามวิธีราคาตลาดของผู้ประเมินราคาอิสระ

## 8. ที่ดินรอการพัฒนา – สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 ประกอบด้วย:

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2557	2556	2557	2556
ต้นทุนค่าที่ดิน	1,472,976,115	879,151,636	1,131,023,860	514,385,916
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่ดิน	96,534,383	25,455,141	96,534,383	17,622,774
ค่าพัฒนาสาธารณูปโภค	36,762,315	18,664,840	36,612,225	279,538
ต้นทุนกู้ยืม	25,197,415	25,197,415	-	-
รวม	1,631,470,228	948,469,031	1,264,170,468	532,288,228

ราคาทุนของที่ดินแต่ละแปลงมีมูลค่าไม่เกินกว่าราคาประเมินตามวิธีราคาตลาดของผู้ประเมินราคาอิสระและไม่ต่ำกว่าราคาประเมินโดยสำนักงานที่ดิน

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

เมื่อวันที่ 11 มกราคม 2556 บริษัทได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกัน 2 รายและบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกัน 2 ราย ในราคา 385 ล้านบาท และได้มีการโอนกรรมสิทธิ์แล้วในไตรมาส 2 ปี 2557

เมื่อวันที่ 9 พฤษภาคม 2557 บริษัทได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง ในราคา 100 ล้านบาท และได้มีการโอนกรรมสิทธิ์แล้วในไตรมาส 3 ปี 2557



บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2557

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 บริษัทได้นำที่ดินรกรากพัฒนา ราคาทุนจำนวน 931.09 ล้านบาทและ 359.07 ล้านบาท ตามลำดับไปจดจำนองค้ำประกันเงินกู้ (หมายเหตุ 17)

9. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 ประกอบด้วย:

ชื่อบริษัท	(หน่วย : บาท)							
	งบการเงินเฉพาะกิจการ						เงินปันผลรับสำหรับปี	
	ทุนชำระแล้ว(พันบาท)		สัดส่วนเงินลงทุน(ร้อยละ)		ราคาทุน		สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2557	2556	2557	2556	2557	2556	2557	2556
บริษัท วิคตอรี แอสเซต								
แมนเนจเม้นท์ จำกัด	192,200	192,200	99.99	99.99	175,378,636	175,378,636	-	.
บริษัท เอส.เอ็น.แอสเซต ดี								
เวลลอปเม้นท์ จำกัด	122,000	122,000	99.65	99.65	121,573,000	121,573,000	-	.
บริษัท เอส แอนด์ พี เอสเตส ดี								
เวลลอปเม้นท์ จำกัด	14,000	14,000	79.96	79.96	11,195,000	11,195,000	-	.
บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เกทเวย์								
จำกัด	103,400	100,000	99.99	99.99	103,400,000	100,000,000	-	.
บริษัท ที.เทรเชอรีโฮลดิ้ง								
จำกัด	66,500	66,500	99.99	99.99	590,000,000	590,000,000	-	.
รวมเงินลงทุนในบริษัทย่อย					1,001,546,636	998,146,636	-	.

## 10. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน-สุทธิ

รายการเคลื่อนไหวสำหรับสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 มังน

[illegible]



บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
วันที่ 31 ธันวาคม 2557

	บาท									
	งบการเงินเฉพาะกิจการ									
	ราคาทุน					กำไรต่อราคาสะสม				
	2556	เพิ่มขึ้น	ลดลง	โอนเข้า	2557	2556	เพิ่มขึ้น	ลดลง	โอนเข้า	2557
				(๐๐๓)					(๐๐๓)	
อาคาร	326,207,336	-	-	-	326,207,336	4,915,453	6,524,147	-	-	11,439,600
งานระบบไฟฟ้า	22,102,000	-	-	-	22,102,000	554,518	737,275	-	-	1,291,793
งานระบบไฟฟ้าและประปา	55,486,922	-	-	-	55,486,922	1,392,114	1,850,925	-	-	3,243,038
งานค่าสาธารณูปโภค	2,909,339	-	-	-	2,909,339	72,992	97,049	-	-	170,041
งานระบบระบายน้ำ-อากาศ	22,173,196	-	-	-	22,173,196	556,304	739,650	-	-	1,295,954
งานภูมิทัศน์และอื่น ๆ	12,720,455	-	-	-	12,720,455	319,144	424,327	-	-	743,471
รวม	441,599,248	-	-	-	441,599,248	7,810,525	10,373,373	-	-	18,183,899
บวก ดิทธิการเช่า										
หัก ดัดจ่ายสิทธิการเช่า										
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน-สุทธิ						433,788,723				423,415,349
						71,050,325				71,050,325
						(7,367,812)				(9,023,956)
						497,471,236				485,441,718

บริษัท เสนา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
วันที่ 31 ธันวาคม 2557

	บาท									
	งบการเงินเฉพาะกิจการ					มูลค่าตามบัญชีสุทธิ				
	ราคาทุน		ค่าเสื่อมราคาสะสม			มูลค่าตามบัญชีสุทธิ				
	2555	เพิ่มขึ้น	ลดลง	โอนเข้า	2556	2555	เพิ่มขึ้น	ลดลง	โอนเข้า	2556
				(ออก)					(ออก)	
อาคาร	-	-	-	326,207,336	326,207,336	-	4,915,453	-	-	4,915,453
งานระบบลิฟท์	-	-	-	22,102,000	22,102,000	-	554,518	-	-	554,518
งานระบบไฟฟ้าและประปา	-	-	-	55,486,922	55,486,922	-	1,392,114	-	-	1,392,114
งานค่าสาธารณูปโภค	-	-	-	2,909,339	2,909,339	-	72,992	-	-	72,992
งานระบบระบายน้ำ-อากาศ	-	-	-	22,173,196	22,173,196	-	556,304	-	-	556,304
งานภูมิทัศน์และอื่น ๆ	-	-	-	12,720,455	12,720,455	-	319,144	-	-	319,144
รวม	-	-	-	441,599,248	441,599,248	-	7,810,525	-	-	7,810,525
บวก สิทธิการเช่า	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
หัก ค่าจ่ายสิทธิการเช่า	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน-สุทธิ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย****หมายเหตุประกอบงบการเงิน****วันที่ 31 ธันวาคม 2557**

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ได้แก่ 1) อพาร์ทเมนต์ จำนวน 3 หลัง ที่ดินแสดงตามราคาทุน อาคารและสิ่งปลูกสร้างแสดงในราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมไม่เกินกว่าราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ (บริษัท ที.เอ.มานะเจมิกส์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด ตามรายงานลงวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2552 และ วันที่ 23 มกราคม 2555) 2) โกดังให้เช่าที่สุขุมวิท 50 แสดงตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม โดยบริษัทย่อยประมาณอายุการใช้ประโยชน์ประมาณ 6 ปี ตามที่บริษัทมีนโยบายให้บุคคลทั่วไปเช่าเป็นระยะเวลาประมาณ 6 ปี และ 3) โครงการห้างสรรพสินค้าแสดงตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและสิทธิการเช่าที่ดิน แสดงราคาทุนตัดเป็นค่าใช้จ่ายโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้ประโยชน์ประมาณ 30-50 ปี

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทและบริษัทย่อยสองแห่งได้นำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนราคาทุน 441.60 ล้านบาท และ 345.70 ล้านบาทตามลำดับไปหักประกันวงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน



บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2557

11. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ

รายการเคลื่อนไหวของบัญชีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 มีดังนี้

	บาท					
	งบการเงินรวม					
	ราคาทุน		ค่าเสื่อมราคาสะสม		มูลค่าตามบัญชีสุทธิ	
	2556	เพิ่ม/ขึ้น	ลดลง	โอนเข้า	2557	2556
				(ออก)		
ที่ดิน	394,372,131	-	-	-	394,372,131	394,372,131
ค่าพัฒนาสนามกอล์ฟ	124,264,000	-	-	-	124,264,000	124,264,000
ส่วนปรับปรุงสนามกอล์ฟ	28,564,559	2,686,129	(10,716)	-	31,239,972	27,500,651
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	89,292,983	9,891,133	(280,750)	-	98,903,366	67,910,757
ส่วนปรับปรุงสำนักงาน	1,304,253	-	-	-	1,304,253	1
เครื่องมือใช้สำนักงาน	69,851,587	9,028,866	(10,437,672)	9,940,959	78,373,740	22,260,355
ยานพาหนะ	45,553,139	4,525,248	(7,475,982)	-	42,602,405	13,456,276
งานระหว่างก่อสร้าง	-	8,507,067	-	-	8,507,067	-
รวม	753,202,652	34,638,443	(18,205,120)	9,940,959	779,576,934	649,764,171
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า						(3,864,368)
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์-สุทธิ						645,899,803

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
วันที่ 31 ธันวาคม 2557

	บาท									
	งบการเงินรวม					มูลค่าตามบัญชีสุทธิ				
	ราคาทุน		ค่าเสื่อมราคาสะสม			มูลค่าตามบัญชีสุทธิ		มูลค่าตามบัญชีสุทธิ		
	2555	เพิ่ม	ลด	โอนเข้า	2556	2555	เพิ่ม	2555	2556	2556
				(ออก)						
ที่ดิน	394,372,131	-	-	-	394,372,131	-	-	394,372,131	-	394,372,131
ค่าพัฒนาสนามกอล์ฟ	124,264,000	-	-	-	124,264,000	-	-	124,264,000	-	124,264,000
ส่วนปรับปรุงสนามกอล์ฟ	7,652,340	16,602,620	-	4,309,599	28,564,559	127,888	-	7,524,452	1,063,908	27,500,651
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	48,397,710	393,406	-	40,501,867	89,292,983	10,676,952	10,319,371	37,720,758	20,996,323	68,296,660
ส่วนปรับปรุงสำนักงาน	1,304,253	-	-	-	1,304,253	863,218	441,034	441,035	1,304,252	1
เครื่องใช้สำนักงาน	55,586,935	14,339,693	(75,039)	-	69,851,589	29,975,821	17,830,401	25,611,114	47,802,804	22,048,785
ยานพาหนะ	42,392,139	3,800,000	-	(639,000)	45,553,139	27,369,016	5,648,879	15,023,123	32,378,896	13,174,243
งานระหว่างก่อสร้าง	4,309,599	63,859,619	-	(4,309,599)	63,859,619	-	-	4,309,599	-	63,992,619
รวม	678,279,107	98,995,338	(75,039)	39,862,867	817,062,273	69,012,895	34,239,685	609,266,212	103,546,182	713,623,790
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า								(3,864,368)		(3,864,368)
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์-สุทธิ								605,401,844		709,759,422



บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
วันที่ 31 ธันวาคม 2557

บาท									
งบการเงินเฉพาะกิจการ									
ราคาทุน		ค่าเสื่อมราคาสะสม				มูลค่าตามบัญชีสุทธิ			
2555	เพิ่มขึ้น	ลดลง	โอนเข้า	2556	2555	เพิ่มขึ้น	ลดลง	โอนเข้า	2556
				(ออก)					(ออก)
ที่ดิน	21,321,308	-	-	21,321,308	-	-	-	-	21,321,308
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	7,591,211	-	40,501,867	48,093,078	1,418,966	275,875	-	-	6,172,245
เครื่องใช้สำนักงาน	33,315,892	9,549,160	-	42,865,052	19,563,931	13,527,070	-	-	13,751,961
ยานพาหนะ	28,583,873	3,150,000	(639,000)	31,094,873	16,779,643	4,405,275	-	(638,999)	11,804,230
รวม	90,812,284	12,699,160	39,862,867	143,374,311	37,762,540	18,208,220	-	(638,999)	53,049,744
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า									(3,864,368)
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์-สุทธิ									49,185,376
									84,178,182

วันที่ 31 ธันวาคม 2557 ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของบริษัทและบริษัทย่อยราคาทุน 25 ล้านบาท และ 534.76 ล้านบาท นำไปประกอบกันวางเงินผู้ชำระระยะยาวจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 บริษัทมีอุปกรณ์ที่คิดค่าเสื่อมราคาหมดแล้วแต่ยังใช้งานอยู่ ราคาทุนจำนวน 18.79 ล้านบาท และบริษัทมีอยู่จำนวน 11.15 ล้านบาท และ 13.50 ล้านบาท ตามลำดับ

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2557

## 12. โครงการระหว่างพัฒนา

	บาท
	งบการเงินรวม
มูลค่าตามบัญชี ณ 1 มกราคม 2556	4,309,599
เพิ่มขึ้น	63,859,619
โอนระหว่างงวด	(4,309,599)
มูลค่าตามบัญชี ณ 31 ธันวาคม 2556	63,859,619
เพิ่มขึ้น	92,540,797
มูลค่าตามบัญชี ณ 31 ธันวาคม 2557	156,400,416

	บาท	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2557	2556
ค่าสิทธิการเช่า	-	30,000,000
ค่าโอนสิทธิการเช่า	-	25,000,000
ค่าตอบแทนเพื่อขยายระยะเวลาการเช่า	-	15,000,000
ค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียน	-	1,050,325
ค่าก่อสร้าง	-	441,599,248
	-	512,649,573
หัก สิทธิการเช่าตัดจ่าย	-	(7,367,812)
โอนออก	-	(505,281,761)
รวม	-	-

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 บริษัทได้จดทะเบียนสิทธิการเช่ากับมูลนิธิดังกล่าว เมื่อวันที่ 11 กันยายน 2552 และชำระเงินค่าโอนสิทธิการเช่าดังกล่าวแล้ว

## บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2557

#### การขยายอายุสัญญาเช่า

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

บริษัทมีวัตถุประสงค์เช่าที่ดินดังกล่าวเพื่อก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินเพื่อให้เช่าช่วงหรือหาประโยชน์ในทางธุรกิจการค้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทมีคิความที่ถูกต้องเรื่องเกี่ยวกับการก่อสร้างโครงการระหว่างพัฒนา (ดูหมายเหตุ 29.4)

บริษัทบันทึกค่าสิทธิการเช่าตัดจ่ายในปี 2557 และ 2556 จำนวนเงินประมาณ 9.02 ล้านบาทและ 7.37 ล้านบาท (รวมผลกระทบจากการขยายอายุสัญญาเช่าดังกล่าว) ตามลำดับ ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ

### 13. สินทรัพย์(หนี้สิน) ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

สินทรัพย์(หนี้สิน) ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 มีดังนี้

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม	ธันวาคม	ธันวาคม	ธันวาคม
	2557	2556	2557	2556
<b>สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</b>				
รวมการหักกลบรายการของภาษี	374,177	8,929,749	-	3,325,385
<b>สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสุทธิ</b>	<u>374,177</u>	<u>8,929,749</u>	<u>-</u>	<u>3,325,385</u>
<b>หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</b>				
รวมการหักกลบรายการของภาษี	(14,092,727)	(10,502,524)	(2,916,413)	-
<b>หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</b>	<u>(14,092,727)</u>	<u>(10,502,524)</u>	<u>(2,916,413)</u>	<u>-</u>
<b>รวม</b>	<u>(13,718,550)</u>	<u>(1,572,775)</u>	<u>(2,916,413)</u>	<u>3,325,385</u>

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2557

	บาท				
	งบการเงินรวม				
	บันทึกเป็น(รายจ่าย) / รายได้ใน				ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2557	กำไรหรือ ขาดทุน	กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	ส่วนของผู้ ถือหุ้น	
<b>สินทรัพย์(หนี้สิน)ภายใต้การตัดบัญชี</b>					
ขาดทุนสะสม	3,128,401	(3,128,401)	-	-	-
การด้อยค่าของสินทรัพย์	-	-	-	-	-
ค่าเสื่อมราคาสะสมสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,546,761	(9,063,753)	-	-	(7,516,992)
ค่าเสื่อมราคาสะสมที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	(92,001)	(183,131)	-	-	(275,132)
ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์	(9,601,587)	-	-	1,625,246	(7,976,341)
เงินประกัน	419,677	(30,867)	-	-	388,810
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	2,293,441	(3,448,091)	-	-	(1,154,650)
หนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	732,533	2,083,222	-	-	2,815,755
<b>รวม</b>	<b>(1,572,775)</b>	<b>(13,771,021)</b>	<b>-</b>	<b>1,625,246</b>	<b>(13,718,550)</b>

	บาท				
	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	บันทึกเป็น(รายจ่าย) / รายได้ใน				ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2557	กำไรหรือ ขาดทุน	กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	ส่วนของผู้ ถือหุ้น	
<b>สินทรัพย์(หนี้สิน)ภายใต้การตัดบัญชี</b>					
ค่าเสื่อมราคาสะสมสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,389,956	(5,496,286)	-	-	(4,106,330)
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	1,891,707	(2,733,979)	-	-	(842,272)
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	43,722	1,988,467	-	-	2,032,189
<b>รวม</b>	<b>3,325,385</b>	<b>(6,241,798)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(2,916,413)</b>



## บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2557

#### 14. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 ประกอบด้วย:

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2557	2556	2557	2556
เจ้าหนี้การค้า	126,798,130	177,030,343	107,976,746	163,478,938
ตั๋วเงินจ่ายการค้า	57,958,231	33,160,790	51,241,065	30,175,752
เจ้าหนี้อื่น	41,612,689	20,885,176	35,173,696	12,343,747
รวม	226,369,050	231,076,309	194,391,507	205,998,437

#### 15. เงินตั๋วสัญญาใช้เงินระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 ประกอบด้วย:

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2557	2556	2557	2556
ตั๋วสัญญาใช้เงิน – ค่าที่ดิน*	1,410,557,858	1,130,000,000	1,410,557,858	1,130,000,000
ตั๋วแลกเงิน **	1,754,000,000	577,000,000	1,600,000,000	423,000,000
หุ้นกู้	46,400,000	46,400,000	-	-
หัก ดอกเบี้ยคิดลด	(31,351,885)	(6,004,547)	(29,719,458)	(3,744,554)
	1,769,048,115	617,395,453	1,570,280,542	419,255,446
รวม	3,179,605,973	1,747,395,453	2,980,838,400	1,549,255,446

\* ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 ตั๋วสัญญาใช้เงินจำนวน 6 ฉบับ เป็นตั๋วสัญญาใช้เงินโดยสถาบันการเงินสองแห่งจำนวนเงิน 1,410.56 ล้านบาท ครบกำหนดเดือน กันยายน 2558 ถึงธันวาคม 2558 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปี ถึง 5.5 ต่อปี และ MLR-2.00 ต่อปี

\*\* บริษัทออกตั๋วแลกเงินจำนวน 13 ฉบับ จำนวนเงิน 1,600 ล้านบาท โดยจะครบกำหนดตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2558 ถึงเดือนสิงหาคม 2558 อัตราคิดลดร้อยละ 3.20 -3.65 ต่อปีเพื่อการรองรับขายธุรกิจ และเป็นแหล่งเงินทุนเพื่อดำเนินกิจการของบริษัท

วันที่ 2 ตุลาคม 2557 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ออกตั๋วแลกเงิน จำนวน 1 ฉบับ จำนวนเงิน 154 ล้านบาท โดยจะครบกำหนดเดือนเมษายน 2558 อัตราคิดลดร้อยละ 3.50 ต่อปี

วันที่ 15 กันยายน 2557 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งออกหุ้นกู้ระยะสั้น มูลค่าที่ตราไว้ 1,000 บาทต่อหน่วย จำนวน 46,400 หน่วย เป็นเงิน 46.40 ล้านบาท ครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 16 มีนาคม 2558 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.50 ต่อปี คิดเป็น 0.80 ล้านบาท และได้รับเงินจำนวน 45.60 ล้านบาท

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2557

## 16. ตัวสัญญาใช้เงินระยะยาว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทออกตัวสัญญาใช้เงินจำนวน 1 ฉบับ โดยสถาบันการเงินแห่งหนึ่งจำนวนเงิน 62.83 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปี คิดเป็นเงิน 5.71 ล้านบาท ครบกำหนดเดือนธันวาคม 2559 เพื่อนำไปชำระค่าที่ดิน

## 17. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 ประกอบด้วย:

ส่วนที่แสดงภายใต้หนี้สินหมุนเวียน

วงเงิน (ล้านบาท)	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2557	2556	2557	2556
เงินกู้ยืมระยะยาว				
จากสถาบันการเงิน				
ค่าก่อสร้างและค่าพัฒนา				
สาธารณูปโภคโครงการ	496	67,540,000	13,000	67,539,000
รวม	496	67,540,000	13,000	67,539,000

รายการเคลื่อนไหว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 มีดังนี้

	บาท			
	งบการเงินรวม			
	1 มกราคม 2557	เพิ่มขึ้น	ลดลง	31 ธันวาคม 2557
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน				
- ค่าก่อสร้างและค่าพัฒนา				
สาธารณูปโภคโครงการ	13,000	590,838,404	(523,311,404)	67,540,000
รวม	13,000	590,838,404	(523,311,404)	67,540,000

	บาท			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	1 มกราคม 2557	เพิ่มขึ้น	ลดลง	31 ธันวาคม 2557
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน				
- ค่าก่อสร้างและค่าพัฒนา				
สาธารณูปโภคโครงการ	11,000	590,838,404	(523,310,404)	67,539,000
รวม	11,000	590,838,404	(523,310,404)	67,539,000

## บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2557

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทมีวงเงินกู้ยืมกับธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง เงื่อนไขการจ่ายชำระดังนี้

#### 1. วงเงินกู้ยืม จำนวน 258 ล้านบาท

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

#### 2. วงเงินกู้ยืม จำนวน 127 ล้านบาท

- ค่าก่อสร้างและพัฒนาสาธารณูปโภค คิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ MLR - 1.50 ต่อปี จ่ายชำระคืนเงินต้นที่คงค้างชำระของวงเงินกู้พร้อมทั้งดอกเบี้ย ภายในเดือนมิถุนายน 2560

### บริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีวงเงินกู้ยืมกับธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง ดังนี้

วงเงินกู้ยืมค่าก่อสร้างและค่าพัฒนาสาธารณูปโภคโครงการ จำนวน 110.86 ล้านบาท คิดดอกเบี้ยในปีที่ 1 และ 2 อัตราดอกเบี้ย MLR หักร้อยละ 1 ต่อปี หลังจากนั้นคิดอัตราดอกเบี้ย MLR หักด้วยร้อยละ 0.75 ต่อปี จ่ายชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นเดือน

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยที่ดิน โครงการ (หมายเหตุ 7, 8) และบริษัทใหญ่

เนื่องจากข้อกำหนดการชำระคืนเงินกู้เป็นไปตามสัดส่วนของการขายอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นบริษัทจึงแสดงเงินกู้ยืมระยะยาวไว้ภายใต้หนี้สินหมุนเวียนทั้งจำนวน

### ส่วนที่แสดงภายใต้หนี้สินไม่หมุนเวียน

	วงเงิน (ล้านบาท)	บาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2557	2556	2557	2556
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน					
ค่าที่ดิน	140	53,815,493	91,640,690	-	20,000,000
ค่าก่อสร้างและค่าพัฒนา					
สาธารณูปโภคโครงการ	111	77,966,964	329,163,500	-	329,163,500
รวม	251	131,782,457	420,804,190	-	349,163,500
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระใน					
หนึ่งปี	-	(32,118,563)	(20,921,843)	-	(3,046,576)
สุทธิ	251	99,663,894	399,882,347	-	346,116,924

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2557

รายการเคลื่อนไหว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 มีดังนี้

	บาท			
	งบการเงินรวม			
	1 มกราคม 2557	เพิ่มขึ้น	ลดลง	31 ธันวาคม 2557
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน				
- ค่าที่ดิน	91,640,690	33,264,000	(20,000,000)	104,904,690
- ค่าก่อสร้างและค่าพัฒนา				
สาธารณูปโภคโครงการ	329,163,500	77,966,964	(380,252,697)	26,877,767
รวม	420,804,190	111,230,964	(400,252,697)	131,782,457

	บาท			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	1 มกราคม 2557	เพิ่มขึ้น	ลดลง	31 ธันวาคม 2557
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน				
- ค่าที่ดิน	20,000,000	-	(20,000,000)	-
- ค่าก่อสร้างและค่าพัฒนา				
สาธารณูปโภคโครงการ	329,163,500	-	(329,163,500)	-
รวม	349,163,500	-	(349,163,500)	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทมีวงเงินกู้ยืมกับธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง เงื่อนไขการจ่ายชำระดังนี้

บริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีวงเงินกู้ยืมกับธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง เงื่อนไขการจ่ายชำระดังนี้

1. วงเงินกู้ยืมจำนวน 140 ล้านบาท เพื่อชำระค่าที่ดินและค่าก่อสร้างซ่อมแซมปรับปรุงโกดัง 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 10) และค้ำประกันโดยกรรมการของบริษัทใหญ่และบริษัทใหญ่

2. วงเงินกู้ยืมจำนวน 111 ล้านบาท เพื่อปรับปรุงสนามกอล์ฟและก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างในสนามกอล์ฟพัทยาคันทริคคลับ อัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR-1.25 ต่อปี ชำระเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยทุกเดือน กำหนดชำระคืนให้เสร็จสิ้นภายในกำหนดเวลา 60 งวด นับแต่เดือนที่ได้เบิกเงินกู้งวดแรก ค้ำประกันโดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (หมายเหตุ 11)

## บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2557

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 บริษัทและบริษัทย่อยคงเหลือจำนวนเงินที่ยังไม่ได้เบิกใช้ของวงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ดังนี้

	ล้านบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2557	2556	2557	2556
วงเงินกู้ยืมที่ยังไม่เบิกใช้	4,646	3,790	4,358	3,059

เงินกู้ยืมข้างต้นค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 7 และหมายเหตุข้อ 8 และค้ำประกันโดยบริษัทใหญ่ และโดยกรรมการของบริษัท

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

วงเงินกู้บางสัญญาบริษัทได้ลงนามในสัญญาเงินกู้ร่วมกับบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ในสัญญาเงินกู้ได้ระบุเงื่อนไขบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนไม่เกินกว่า 1.5:1 บริษัทย่อยรับรองและตกลงว่าจะดำรงสัดส่วนโครงสร้างผู้ถือหุ้นให้บริษัทใหญ่ถือหุ้นบริษัทย่อยไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 ของทุนจดทะเบียน

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2557

#### 18. ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน

ผู้เชี่ยวชาญอิสระรายหนึ่งได้ทำการประเมินภาระหนี้สินที่ต้องจ่ายสำหรับผลประโยชน์ระยะยาวอื่นๆ ของพนักงาน โดยใช้วิธีการ Projected unit credit ซึ่งบริษัท ได้ตั้งสำรองผลประโยชน์ระยะยาวอื่นๆ ของพนักงาน ดังนี้

	บาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	2557	2557
ผลประโยชน์พนักงานต้นปี	9,942,708	6,023,275
บวก จำนวนที่รับรู้	2,841,740	1,880,933
(กำไร)ขาดทุน จากการประมาณตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย		
ที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	1,294,330	2,256,736
ผลประโยชน์พนักงานปลายปี	14,078,778	10,160,944

	บาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	2557	2557
มูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันที่ไม่ได้จัดให้มีกองทุน	14,078,778	10,160,944

จำนวนที่ควรรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนตามรายงานของ		
นักคณิตศาสตร์ประกันภัยมีดังนี้		
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	2,505,539	1,506,677
ดอกเบี้ยของภาระผูกพัน	507,914	374,256
ประมาณการผลประโยชน์พนักงานที่ต้องจ่ายในปี	(171,713)	-
จำนวนที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน	2,841,740	1,880,933

สมมติฐานตามเกณฑ์คณิตศาสตร์ประกันภัย (Actuarial basis)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	2557	2557
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	4.52	4.52
อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต (ร้อยละ)	3.00 – 5.00	3.00 – 5.00
อายุครบเกษียณ (ปี)	60	60

## บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2557

## 19. ทุนเรือนหุ้น

### การเพิ่มและลดทุน

19.1 ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีของบริษัทเมื่อวันที่ 26 เมษายน 2555 ผู้ถือหุ้นของบริษัทมีมติอนุมัติให้บริษัท

ก) ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทจาก 700 ล้านบาท (700,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท) เป็น 675 ล้านบาท (675,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท) โดยการตัดหุ้นสามัญจดทะเบียนไว้แล้วแต่ยังไม่ได้จำหน่ายจำนวน 25,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาทและเมื่อวันที่ 27 เมษายน 2555 บริษัทได้จดทะเบียนลดทุนกับกระทรวงพาณิชย์เสร็จสิ้นแล้ว

ข) เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจาก 675 ล้านบาท (675,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท) (ภายหลังการลดทุนจดทะเบียนข้างต้น) เป็น 715 ล้านบาท (714,705,882 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท) โดยการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมจำนวน 39,705,882 หุ้น ในอัตราส่วน 17 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นใหม่ มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการจ่ายหุ้นปันผล และเมื่อวันที่ 30 เมษายน 2555 บริษัทได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์เสร็จสิ้นแล้ว

19.2 ต่อมาเมื่อวันที่ 24 ตุลาคม 2555 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2555 ของบริษัท มีมติให้ลดทุนจดทะเบียนจาก 714,705,882 บาท เป็น 714,704,825 บาท โดยตัดเป็นหุ้นสามัญจดทะเบียนที่ยังมิได้ออกจำหน่ายจำนวน 1,057 หุ้น และมีมติเพิ่มทุนจดทะเบียนจากเดิม 714,704,825 บาท (แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 714,704,825 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท) เป็น 857,711,687 บาท (แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 857,711,687 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท) เพื่อรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ บริษัทได้จดทะเบียนการลดทุนและเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 2 พฤศจิกายน 2555 และวันที่ 6 พฤศจิกายน 2555 ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน ดังนี้

ก) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 110,500,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่ประชาชนทั่วไป โดยราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนนี้ จะมีอัตราส่วนลดไม่เกินร้อยละ 5 จากราคาตลาดซึ่งอ้างอิงจากราคาซื้อขายถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นบริษัทในตลาดหลักทรัพย์ในช่วง 7 – 15 วัน ก่อนวันที่กำหนดราคาขาย

ข) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 27,506,862 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทจำนวนไม่เกิน 27,506,862 หน่วย ซึ่งจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทและประชาชนทั่วไปที่จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน

ค) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 5,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทซึ่งจัดสรรให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัท และ/หรือบริษัทย่อย ครั้งที่ 1

19.3 ตามที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีของบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2557 เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2557 ได้มีมติอนุมัติ ดังต่อไปนี้

ก) มีมติอนุมัติให้ยกเลิกมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2555 เมื่อวันที่ 24 ตุลาคม 2555 ที่ให้ออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ประชาชนทั่วไป และให้ออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 1 (SENA-W1) ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท และนักลงทุนทั่วไปที่จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน



## บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2557

- ข) มีมติอนุมัติให้ออกและจัดสรร ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 2 (SENA-WB) จำนวนไม่เกิน 2,300,000 หน่วย โดยจัดสรรให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย จำนวนไม่เกิน 14 ท่าน โดยไม่คิดมูลค่า ซึ่งมีรายละเอียดข้อกำหนดสิทธิและการจัดสรรตามที่ระบุไว้ด้านล่างนี้ รวมทั้ง มอบอำนาจให้คณะกรรมการบริษัท หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้พิจารณากำหนดหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และรายละเอียดอื่นๆ ของใบสำคัญแสดงสิทธิ รวมทั้งดำเนินการต่างๆ อันจำเป็นและสมควรอันเกี่ยวเนื่องกับการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ ครั้งที่ 2 (SENA-WB)
- ค) มีมติอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ ลงจำนวน 140,806,862 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 857,711,687 บาท ให้เหลือทุนจดทะเบียน 716,904,825 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 716,904,825 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยวิธีการตัดหุ้นสามัญจดทะเบียนที่บริษัทฯ ยังมีได้นำออกจำหน่ายจำนวน 140,806,862 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท
- ง) มติอนุมัติให้แก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิข้อ 4 เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ
- จ) มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ ขึ้นอีก จำนวน 2,300,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 716,904,825 บาท เป็นทุนจดทะเบียน 719,204,825 บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่ จำนวน 2,300,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท
- ฉ) มีมติอนุมัติให้แก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิข้อ 4 เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ
- ช) มีมติอนุมัติการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนเพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของ บริษัทฯ ที่จัดสรรให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 2 (SENA-WB) จำนวน 2,300,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

บริษัทฯ ได้ดำเนินการจดทะเบียนลดทุนจดทะเบียน เพิ่มทุนจดทะเบียน และแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทฯ ข้อ 4. เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียนและการเพิ่มทุนจดทะเบียนดังกล่าว ต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เสร็จสิ้นเรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 7 และ 8 พฤษภาคม 2557 ตามลำดับ

## บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2557

#### 19.4 ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2557 เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2557

- 19.4.1 มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ ขึ้นอีก 51,370,151 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 719,204,825 บาท เป็น 770,574,976 บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่ จำนวน 51,370,151 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการจ่ายหุ้นปันผลและการปรับสิทธิสำหรับใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ออกให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 1 (SENA-WA) และครั้งที่ 2 (SENA-WB)
- 19.4.2 มีมติอนุมัติให้แก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4 เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนเป็นดังนี้  
 “ข้อ 4 ทุนจดทะเบียน 770,574,976 บาท (เจ็ดร้อยเจ็ดสิบล้านห้าแสนเจ็ดหมื่นสี่พันเก้าร้อยเจ็ดสิบกบาท) แบ่งออกเป็น 770,574,976 หุ้น (เจ็ดร้อยเจ็ดสิบล้านห้าแสนเจ็ดหมื่นสี่พันเก้าร้อยเจ็ดสิบกหุ้น) มูลค่าหุ้นละ 1 บาท (หนึ่งบาท) โดยแยกออกเป็นหุ้นสามัญ 770,574,976 บาท (เจ็ดร้อยเจ็ดสิบล้านห้าแสนเจ็ดหมื่นสี่พันเก้าร้อยเจ็ดสิบกบาท) หุ้นบุริมสิทธิ - หุ้น (- หุ้น)”
- 19.4.3 มีมติอนุมัติให้จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน เพื่อรองรับการจ่ายหุ้นปันผลและการปรับสิทธิสำหรับใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ออกให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 1 (SENA-WA) และครั้งที่ 2 (SENA-WB) ดังนี้
- ให้จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวนไม่เกิน 51,050,651 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการจ่ายหุ้นปันผล โดยจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมในอัตรา 14 หุ้นเดิม ต่อ 1 หุ้นใหม่ ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นรายใดมีเศษของหุ้นเดิมหลังการจัดสรรหุ้นปันผลแล้ว ให้จ่ายเป็นเงินสดแทนการจ่ายเป็นหุ้นปันผล ในอัตราหุ้นละ 0.071429 บาทต่อหุ้น
  - ให้จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวนไม่เกิน 156,200 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการปรับสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ออกให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ครั้งที่ 1 (SENA-WA)
  - ให้จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวนไม่เกิน 163,300 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการปรับสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ออกให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ครั้งที่ 2 (SENA-WB)

บริษัทจดทะเบียนเพิ่มทุนจดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 3 ตุลาคม 2557

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2557

20. ใบสำคัญแสดงสิทธิ

20.1 ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะจัดสรรให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัท และ/หรือบริษัทย่อย ครั้งที่ 1 (SENA-WA) มีรายละเอียดดังนี้

ชนิด	ชนิดระบุชื่อผู้ถือ และไม่สามารถโอนเปลี่ยนมือได้
อายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ	3 ปี นับจากวันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ
จำนวนที่ออก	ไม่เกิน 5,000,000 หน่วย
อัตราการใช้สิทธิ	ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย มีสิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ 1 หุ้น (อาจเปลี่ยนแปลงในภายหลังตามเงื่อนไขการปรับสิทธิ)
ราคาการใช้สิทธิ	1.10 บาทต่อหุ้น (อาจเปลี่ยนแปลงในภายหลังตามเงื่อนไขการปรับสิทธิ)
เงื่อนไขและ	สามารถใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิได้ทุกๆ วันทำการสุดท้ายของทุกๆ ไตรมาส โดยเริ่มใช้สิทธิ
ระยะเวลาการใช้สิทธิ	ภายหลังครบกำหนดระยะเวลา 1 ปีนับแต่วันที่ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯและ/หรือบริษัทย่อย (วันกำหนดใช้สิทธิ) ตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้
	หลังจาก 12 เดือน นับแต่วันที่ได้รับการจัดสรร ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิสามารถใช้สิทธิได้ไม่เกินร้อยละ 20 ของจำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ได้รับการจัดสรร เมื่อพ้น 24 เดือนนับแต่วันที่ได้รับการจัดสรร ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ สามารถใช้สิทธิได้โดยไม่จำกัดจำนวนจนกว่าจะครบอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ

20.2 ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ ครั้งที่ 2 (SENA-WB) มีสาระสำคัญโดยสรุปดังต่อไปนี้

ประเภทและชนิด	ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ชนิดระบุชื่อผู้ถือและไม่สามารถโอนเปลี่ยนมือได้ เว้นแต่เป็นการโอนทางมรดก หรือการโอนให้แก่ทายาทหรือผู้แทนโดยชอบด้วยกฎหมาย หรือกรณีอื่นใดที่คณะกรรมการเห็นสมควร
อายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ	2 ปี นับจากวันที่ออกและเสนอขาย
จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออก	ไม่เกิน 2,300,000 หน่วย
ราคาเสนอขายต่อหน่วย	หน่วยละ 0 บาท (ศูนย์บาท)
วิธีการเสนอขาย	เสนอขายครั้งเดียวให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย จำนวนไม่เกิน 14 ราย
วิธีการจัดสรร	จัดสรรให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย โดยไม่ผ่านผู้รับช่วงซื้อหลักทรัพย์ ทั้งนี้ จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่จัดสรรให้ผู้บริหารและพนักงานแต่ละรายไม่จำเป็นต้องมีจำนวนเท่ากัน ขึ้นอยู่กับตำแหน่ง อาชีพ ความรู้และประสบการณ์ ความรับผิดชอบ ผลการปฏิบัติงาน และศักยภาพหรือประโยชน์ที่บริษัทจะได้รับ
อัตราการใช้สิทธิ	ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วยต่อหุ้นสามัญ 1 หุ้น (อาจเปลี่ยนแปลงในภายหลังตามเงื่อนไขการปรับสิทธิ)
ราคาใช้สิทธิ	2.10 บาทต่อหุ้น เว้นแต่จะมีการปรับราคาใช้สิทธิตามเงื่อนไขการปรับสิทธิ

## บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2557

#### ระยะเวลาการใช้สิทธิ

วันทำการสุดท้ายของทุกไตรมาส (เดือนมีนาคม หรือเดือนมิถุนายน หรือเดือนกันยายน หรือเดือนธันวาคม) ตลอดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ โดยเริ่มใช้สิทธิได้ตั้งแต่ปีแรกนับแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย (วันกำหนดใช้สิทธิ) ตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

- ตั้งแต่ปีแรกนับจากวันที่ได้รับการจัดสรร ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิสามารถใช้สิทธิได้ไม่เกินร้อยละ 20 ของจำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ได้รับการจัดสรร
- เมื่อพ้น 12 เดือนนับแต่วันที่ได้รับการจัดสรร ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิสามารถใช้สิทธิได้โดยไม่จำกัดจำนวนจนกว่าจะครบอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ

ใบสำคัญแสดงสิทธิที่เหลือจากการใช้สิทธิหรือไม่ถูกใช้สิทธิในวันกำหนดการใช้สิทธิใดๆ สามารถสะสมเพื่อนำไปใช้สิทธิได้ในวันกำหนดการใช้สิทธิครั้งต่อไป ได้ตลอดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ แต่หากครบกำหนดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิแล้ว ใบสำคัญแสดงสิทธิใดๆ ที่ไม่ถูกใช้สิทธิจะถูกยกเลิกและสิ้นผลไป

วันสุดท้ายของการใช้สิทธิ ตรงกับวันทำการสุดท้ายของวันที่ครบกำหนดระยะเวลา 2 ปี นับแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ

#### ระยะเวลาแสดงความจำนงในการใช้สิทธิครั้งสุดท้าย

ไม่น้อยกว่า 15 วันก่อนวันกำหนดใช้สิทธิครั้งสุดท้าย

ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2557 เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2557 มีมติอนุมัติให้ปรับราคาใช้สิทธิและอัตราการใช้สิทธิใหม่สำหรับใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ออกให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยครั้งที่ 1 (SENA-WA) และครั้งที่ 2(SENA-WB) โดยให้ปรับราคาการใช้สิทธิและอัตราการใช้สิทธิ เป็นดังนี้

SENA-WA	เดิมก่อนการปรับสิทธิ	หลังการปรับสิทธิ
ราคาการใช้สิทธิ	2.10 บาทต่อหุ้น	1.960 บาทต่อหุ้น
อัตราการใช้สิทธิ	1 หน่วยต่อหุ้น	1.071 หน่วยต่อหุ้น

SENA-WB	เดิมก่อนการปรับสิทธิ	หลังการปรับสิทธิ
ราคาการใช้สิทธิ	2.10 บาทต่อหุ้น	1.960 บาทต่อหุ้น
อัตราการใช้สิทธิ	1 หน่วยต่อหุ้น	1.071 หน่วยต่อหุ้น

การปรับราคาใช้สิทธิและอัตราการใช้สิทธิของ SENA-WA และ SENA-WB ข้างต้นจะมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยขึ้นเครื่องหมาย XD หุ้นของบริษัทฯ ซึ่งตรงกับวันที่ 1 ตุลาคม 2557 (วันที่ผู้ซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ไม่มีสิทธิได้รับเงินปันผล)

## บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2557

## 21. เงินปันผลจ่าย

### ปี 2557

ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2557 เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2557 มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาล สำหรับผลการดำเนินงานงวดวันที่ 1 มกราคม 2557 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2557 จำนวนไม่เกิน 56,723,263.20 บาท คิดเป็นอัตราหุ้นละ 0.079366 บาท แก่ผู้ถือหุ้น โดยเงินปันผลดังกล่าวจ่ายจากผลกำไรของกิจการบริษัทฯ ที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน จำนวน 13,227,379.37 บาท และจ่ายจากผลกำไรของกิจการบริษัทฯ ที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน จำนวน 43,495,883.83 บาท โดยเงินปันผลดังกล่าวจะแบ่งจ่ายเป็นหุ้นปันผลและเงินสด ตามรายละเอียดดังนี้

- จ่ายเป็นหุ้นปันผล จำนวนไม่เกิน 51,050,651 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในอัตรา 14 หุ้นเดิม ต่อ 1 หุ้นปันผล คิดเป็น 0.071429 บาทต่อหุ้น ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นรายใดมีเศษของหุ้นเดิมหลังจากการจัดสรรหุ้นปันผลแล้ว ให้จ่ายเป็นเงินสดแทนการจ่ายเป็นหุ้นปันผล ในอัตราหุ้นละ 0.071429 บาทต่อหุ้น
- จ่ายเป็นเงินสดให้แก่ผู้ถือหุ้น จำนวนไม่เกิน 5,672,612.20 บาท คิดเป็น 0.007937 บาทต่อหุ้น โดยจ่ายจากผลกำไรภายใต้บัตรส่งเสริมการลงทุน จำนวน 0.001851 บาท และกำไรจากธุรกิจนอกกิจการบัตรส่งเสริมการลงทุน จำนวน 0.006086 บาท

บริษัทฯ จะหักภาษี ณ ที่จ่ายสำหรับเงินได้จากภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาที่ได้รับหุ้นปันผลและเงินปันผลในอัตราตามที่กฎหมายกำหนด โดยภาษีหัก ณ ที่จ่ายจะถูกหักจากเงินปันผลที่จ่ายเป็นเงินสด โดยกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิรับเงินปันผลในวันที่ 3 ตุลาคม 2557 ซึ่งเป็นวันที่สิทธิผู้ถือหุ้น (Record Date) และให้รวบรวมรายชื่อตามมาตรา 225 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 โดยปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหุ้นในวันที่ 6 ตุลาคม 2557 และจ่ายเงินปันผลแล้วเมื่อวันที่ 13 ตุลาคม 2557

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2557 เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2557 อนุมัติให้จ่ายเงินปันผลประจำปี 2556 จากกำไรสุทธิส่วนที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนแก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 0.019 บาท และจากกำไรสุทธิในส่วนที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนแก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 0.132 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 107.92 ล้านบาท บริษัทได้มีการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลแล้วในอัตราหุ้นละ 0.048 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 34.31 ล้านบาท และคงเหลือจะจ่ายเงินปันผลในอัตราหุ้นละ 0.103 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 73.61 ล้านบาท และบริษัทได้จ่ายเงินปันผลดังกล่าว ในวันที่ 23 พฤษภาคม 2557 การจ่ายเงินปันผลนี้ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นแล้วเมื่อวันที่ 28 เมษายน 2557

### ปี 2556

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

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

## บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2557

#### 22. สำรองตามกฎหมาย

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

#### 23. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายตามลักษณะที่สำคัญ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 ได้แก่

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2557	2556	2557	2556
การเปลี่ยนแปลงในสินค้าสำเร็จรูปและงานระหว่างทำ	294,558,322	434,275,170	208,359,648	587,677,275
ต้นทุนที่ดิน ค่าก่อสร้างและพัฒนา				
สาธารณูปโภค	1,694,490,463	1,538,715,207	1,413,212,333	1,616,355,246
เงินเดือนและค่าแรงและผลประโยชน์อื่นของพนักงาน	178,917,039	130,036,479	118,703,282	80,528,450
ค่าเสื่อมราคา	59,105,362	37,783,346	41,838,530	16,862,256
ค่าโฆษณาส่งเสริมการขาย	177,711,778	191,877,000	162,350,467	177,624,072
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมโอน	101,997,389	75,992,480	88,609,653	71,731,984

#### 24. ภาษีเงินได้นิติบุคคล

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 ประกอบด้วยรายการดังนี้

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2557	2556	2557	2556
<b>ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:</b>				
ภาษีเงินได้สำหรับปี	95,776,873	77,258,235	79,760,470	72,224,774
<b>ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:</b>				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	13,771,020	(790,992)	6,241,798	610,391
<b>ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ</b>	<b>109,547,893</b>	<b>76,467,243</b>	<b>86,002,268</b>	<b>72,835,165</b>

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2557

## 25. ค่าไรต่อหุ้น

ค่าไรต่อหุ้นคำนวณโดยการหารกำไรสุทธิสำหรับปีด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปี โดยคำนวณได้ดังนี้

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2557	2556	2557	2556
กำไรสุทธิสำหรับปี (บาท)	434,578,775	269,744,851	392,725,409	293,867,579
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)	725,923,291	714,704,825	725,923,291	714,704,825
ค่าไรต่อหุ้น (บาทต่อหุ้น)	0.60	0.38	0.54	0.41

## ค่าไรต่อหุ้นปรับลด

ค่าไรต่อหุ้นปรับลดคำนวณโดยการหารกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักซึ่งออกจำหน่ายและเรียกชำระในระหว่างปีปรับปรุงด้วยผลกระทบจากสิทธิที่จะเลือกซื้อหุ้น

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2557	2556	2557	2556
ค่าไรต่อหุ้นปรับลด (บาท)	0.598	-	0.540	-
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)	727,186,299	714,704,825	727,186,299	714,704,825

## 26. สิทธิประโยชน์จากการส่งเสริมการลงทุน

บริษัทได้รับการส่งเสริมการลงทุนตามพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ.2520 สำหรับการประกอบกิจการที่อยู่อาศัย สำหรับ ผู้มีรายได้น้อยหรือรายได้ปานกลาง จำนวน 7 บัตร (พื้นที่ใช้สอยต่อหน่วยของที่อยู่อาศัยจะต้องมีขนาดไม่ต่ำกว่า 28 ตารางเมตรและมูลค่าซื้อขาย ตามสัญญาไม่เกิน 1,000,000 บาท) สิทธิพิเศษที่สำคัญ ได้แก่ การได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นเวลา 5 ปี นับแต่วันที่เริ่มมีรายได้จากการประกอบกิจการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน สิทธิพิเศษนี้จะสิ้นสุดในระยะเวลาต่างๆ กันตั้งแต่วันที่ 12 ธันวาคม 2561 จนถึงวันที่ 27 พฤษภาคม 2562

เนื่องจากเป็นกิจการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน บริษัทและบริษัทย่อยจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามที่ระบุไว้ในบัตรส่งเสริมการลงทุน

ในปี 2557 บริษัทย่อยสามแห่งได้รับการส่งเสริมการลงทุนตามพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ.2520 สำหรับการประกอบกิจการผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดบนหลังคา จำนวน 3 บัตร สิทธิพิเศษที่สำคัญได้แก่ การได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นเวลา 8 ปี นับแต่วันที่เริ่มมีรายได้จากการประกอบกิจการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน ปัจจุบัน โครงการดังกล่าวอยู่ระหว่างการดำเนินการติดตั้งอุปกรณ์



บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2557

รายได้แยกตามประเภทกิจการที่ได้รับส่งเสริมการลงทุนและกิจการที่ไม่ได้รับส่งเสริมการลงทุน

	บาท		
	งบการเงินรวม		
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557		
	กิจการที่ได้รับ ส่งเสริมการลงทุน	กิจการที่ไม่ได้รับ ส่งเสริมการลงทุน	รวม
รายได้จากการขาย	355,953,892	2,383,316,329	2,739,270,221
ต้นทุนขาย	226,069,907	1,394,082,972	1,620,152,879
กำไรขั้นต้น	129,883,985	989,233,357	1,119,117,342
รายได้อื่น	287,963	34,966,344	35,254,307
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	130,171,948	1,024,199,701	1,154,371,649
ค่าใช้จ่ายในการขาย	31,261,186	258,929,303	290,190,489
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	9,759,462	252,147,531	261,906,993
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	-	11,142,718	11,142,718
รวมค่าใช้จ่าย	41,020,648	522,219,552	563,240,200
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	89,151,300	501,980,149	591,131,449
ต้นทุนทางการเงิน	3,849,305	41,747,543	45,596,848
กำไรก่อนภาษีเงินได้	85,301,995	460,232,606	545,534,601
ภาษีเงินได้	-	(109,547,893)	(109,547,893)
กำไรสำหรับปี	85,301,995	350,684,713	435,986,708

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2557

	บาท		
	งบการเงินรวม		
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556		
	กิจการที่ได้รับ ส่งเสริมการลงทุน	กิจการที่ไม่ได้รับ ส่งเสริมการลงทุน	รวม
รายได้จากการขาย	173,634,319	1,864,831,687	2,038,466,006
ต้นทุนขาย	110,558,303	1,135,930,490	1,246,488,793
กำไรขั้นต้น	63,076,016	728,901,197	791,977,213
รายได้อื่น	464,741	36,021,657	36,486,398
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	63,540,758	764,922,854	828,463,611
ค่าใช้จ่ายในการขาย	17,260,629	210,977,060	228,237,689
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	3,752,711	192,439,112	196,191,823
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	-	9,117,124	9,117,124
รวมค่าใช้จ่าย	21,013,340	412,533,296	433,546,636
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	42,527,418	352,389,557	394,916,975
ต้นทุนทางการเงิน	(264,163)	(46,158,708)	(46,422,871)
กำไรก่อนภาษีเงินได้	42,263,255	306,230,849	348,494,104
ภาษีเงินได้	-	(76,467,243)	(76,467,243)
กำไรสำหรับปี	42,263,255	229,763,606	272,026,861

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2557

	บาท		
	งบการเงินเฉพาะบริษัท		
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557		
	กิจการที่ได้รับ ส่งเสริมการลงทุน	กิจการที่ไม่ได้รับ ส่งเสริมการลงทุน	รวม
รายได้จากการขาย	355,953,892	1,930,265,151	2,286,219,043
ต้นทุนขาย	226,069,907	1,124,325,391	1,350,395,298
กำไรขั้นต้น	129,883,985	805,939,760	935,823,745
รายได้อื่น	287,963	44,359,401	44,647,364
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	130,171,948	850,299,161	980,471,109
ค่าใช้จ่ายในการขาย	31,261,186	228,914,686	260,175,872
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	9,759,462	179,296,009	189,055,471
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	-	10,782,718	10,782,718
รวมค่าใช้จ่าย	41,020,648	418,993,413	460,014,061
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	89,151,300	431,305,748	520,547,048
ต้นทุนทางการเงิน	3,849,305	37,880,066	41,729,371
กำไรก่อนภาษีเงินได้	85,301,995	393,425,682	478,727,677
ภาษีเงินได้	-	(86,002,268)	(86,002,268)
กำไรสำหรับปี	85,301,995	307,423,414	392,725,409

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2557

	บาท		
	งบการเงินเฉพาะบริษัท		
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556		
	กิจการที่ได้รับ ส่งเสริมการลงทุน	กิจการที่ไม่ได้รับ ส่งเสริมการลงทุน	รวม
รายได้จากการขาย	169,160,007	1,665,881,548	1,835,041,555
ต้นทุนขาย	107,890,275	1,009,855,915	1,117,746,190
กำไรขั้นต้น	61,269,732	656,025,633	717,295,365
รายได้อื่น	460,937	37,729,580	38,190,517
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	61,730,670	693,755,212	755,485,882
ค่าใช้จ่ายในการขาย	16,669,877	193,559,696	210,229,573
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	3,434,767	129,742,198	133,176,965
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	-	8,682,419	8,682,419
รวมค่าใช้จ่าย	20,104,644	331,984,313	352,088,957
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	41,626,026	361,770,899	403,396,925
ต้นทุนทางการเงิน	(264,163)	(36,430,018)	(36,694,181)
กำไรก่อนภาษีเงินได้	41,361,863	325,340,881	366,702,744
ภาษีเงินได้	-	(72,835,165)	(72,835,165)
กำไรสำหรับปี	41,361,863	252,505,716	293,867,579



## บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2557

#### 27. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจในส่วนภูมิภาคเดียวคือในประเทศไทย และส่วนงานธุรกิจได้แก่ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ส่วนธุรกิจการให้บริการใช้สนามกอล์ฟ และการให้เช่าและบริการอพาร์ทเมนต์ บริษัทยังมีรายได้จากธุรกิจให้บริการสนามกอล์ฟ ไม่เกินร้อยละ 10 ของรายได้รวม ดังนั้นจึงไม่ได้มีการเสนอข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงานดังกล่าวในงบการเงินนี้

หน่วย: ล้านบาท

งบการเงินรวม								
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556								
	ธุรกิจอาคารสูง		ธุรกิจแนวราบ		อื่นๆ		รวม	
	2557	2556	2557	2556	2557	2556	2557	2556
รายได้จากการขาย	2,139.14	1,484.34	391.52	392.97	208.61	161.16	2,739.27	2,038.47
ต้นทุนขาย	1,238.46	928.74	266.44	224.29	115.25	93.46	1,620.15	1,246.49
กำไรขั้นต้น	900.68	555.60	125.08	168.68	93.36	67.70	1,119.12	791.98
กำไรสุทธิ							434.58	269.74

หน่วย: ล้านบาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ								
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556								
	ธุรกิจอาคารสูง		ธุรกิจแนวราบ		อื่นๆ		รวม	
	2557	2556	2557	2556	2557	2556	2557	2556
รายได้จากการขาย	1,991.54	1,474.83	203.21	290.89	91.47	69.32	2,286.22	1,835.04
ต้นทุนขาย	1,169.67	919.87	135.52	161.67	45.21	36.21	1,350.40	1,117.75
กำไรขั้นต้น	821.87	554.96	67.69	129.22	46.26	33.11	935.82	717.29
กำไรสุทธิ							392.73	293.87

## บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2557

## 28. การเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน

### 28.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

บริษัทมีความเสี่ยงอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย ซึ่งบริษัทจะพิจารณาใช้เครื่องมือทางการเงินที่เหมาะสมอย่างไรก็ตามบริษัทไม่มีนโยบายที่จะถือหรือออกเครื่องมือทางการเงินเพื่อการเก็งกำไรหรือเพื่อการค้า

### 28.2 ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยเกิดจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยในอนาคต ซึ่งจะมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดของบริษัท ความเสี่ยงของบริษัทเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยซึ่งเกี่ยวข้องกับเงินฝากธนาคารและเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและจากสถาบันการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามอัตราตลาดอย่างไรก็ดี บริษัทไม่ได้ใช้เครื่องมือทางการเงินใดๆ เพื่อป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว

### 28.3 มูลค่ายุติธรรม

เนื่องจากสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่จัดอยู่ในประเภทระยะสั้น บริษัทจึงเชื่อว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินดังกล่าวแสดงมูลค่าไม่แตกต่างจากมูลค่ายุติธรรมอย่างมีสาระสำคัญ

## 29. หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นภายในและภาระผูกพัน

### 29.1 ภาระผูกพันและหนี้สินที่รับประกันธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นภายในและภาระผูกพันกับสถาบันการเงิน ดังนี้

29.1.1 บริษัทและบริษัทย่อยมีวงเงินเบิกเกินบัญชี จำนวน 40 ล้านบาท และ 8 ล้านบาท ตามลำดับ จดจำนองที่ดินโครงการเป็นประกัน

29.1.2 บริษัทมีภาระผูกพันกับธนาคารพาณิชย์ในการออกหนังสือค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า, สาธารณูปโภค และอื่น ๆ เป็นจำนวนเงิน 22.35 ล้านบาท ซึ่งค้ำประกันโดยบัญชีเงินฝากธนาคารกรมสิทธิของบริษัทและที่ดินโครงการ และบริษัทย่อย 4 แห่ง มีภาระผูกพันกับธนาคารพาณิชย์ในการออกหนังสือค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า จำนวน 24.02 ล้านบาท

29.1.3 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้เปลี่ยนแปลงวงเงินเพื่อการก่อสร้างอาคารจำนวน 113 ล้านบาท เป็นวงเงินเบิกเกินบัญชีจำนวน 3 ล้านบาทและวงเงินกู้ยืมระยะสั้นประเภทตัวสัญญาใช้เงินวงเงิน 110 ล้านบาท (วงเงิน 110 ล้านบาท ใช้ร่วมกับวงเงินของบริษัทจำนวนเงิน 100 ล้านบาท) ในปี 2556 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้เปลี่ยนแปลงวงเงินเป็นวงเงินเบิกเกินบัญชีจำนวน 13 ล้านบาทและวงเงินกู้ยืมระยะสั้นประเภทตัวสัญญาใช้เงินวงเงิน 210 ล้านบาทดังกล่าวค้ำประกันโดยที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อย กรรมการของบริษัทและบริษัท โดยไม่มีการคิดค่าธรรมเนียมระหว่างกัน

29.1.4 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีภาระผูกพันจากการนำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ราคาทุน 200 ล้านบาทและกรรมการของบริษัท ค้ำประกัน (ไม่มีการคิดค่าธรรมเนียมระหว่างกัน) วงเงินสินเชื่อกับธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่งจำนวน 18 ล้านบาท

29.1.5 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งนำที่ดิน อาคาร และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ราคาทุน 594.39 ล้านบาท และบริษัทใหญ่ (วงเงินค้ำประกัน ไม่น้อยกว่า 310 ล้านบาท) ค้ำประกันวงเงินสินเชื่อกับธนาคารพาณิชย์ จำนวน 245 ล้านบาท (หมายเหตุ 10, 11)

## บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2557

#### 29.1.6 สัญญาว่าจ้างก่อสร้าง

บริษัทมีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายค่าจ้างผู้รับเหมาภายใต้สัญญาจ้างรวมเป็นจำนวนเงิน 683.26 ล้านบาท และบริษัทย่อยสามแห่งมีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายค่าจ้างผู้รับเหมาภายใต้สัญญาจ้างเป็นจำนวนเงินรวม 156.41 ล้านบาท

29.1.7 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำบันทึกข้อตกลงกับบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกันสามราย โดยให้บริษัทย่อยเป็นผู้บริหารกิจการสนามไคร์ฟกอล์ฟและแบ่งกำไรให้แก่บริษัทย่อยในอัตราร้อยละ 20 ของกำไรหลังหักค่าใช้จ่าย ส่วนกำไรที่เหลือแบ่งตามสัดส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินสนามไคร์ฟกอล์ฟ

29.1.8 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ให้สัมปทานในการดำเนินการให้บริการเช่ารถกอล์ฟแก่บริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง มีระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2555 และสิ้นสุดวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2558 โดยแบ่งรายได้ระหว่างกันเท่ากับ 50 : 50 หากไม่มีการบอกเลิกสัญญาเช่าให้ถือว่าบริษัทขยายระยะเวลาเช่าออกไปอีกหนึ่งปี

#### 29.2 สัญญาเช่า

29.2.1 บริษัทได้ว่าจ้างที่ปรึกษาบริหารพัฒนาโครงการและตัวแทนขายพื้นที่เข้ากับบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง โดยมีเงื่อนไขการจ่ายชำระ ดังนี้

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

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

29.2.2 เมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2554 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

ต่อมาเมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2555 บริษัทได้เปลี่ยนแปลงสัญญาว่าจ้างตัวแทนขายกับบุคคลดังกล่าวข้างต้น โดยมีเงื่อนไขการชำระตามเดิม และเพิ่มบางส่วนสำหรับกรณีขายเกินราคาที่กำหนด จะได้รับส่วนต่างที่ขายแทนค่าตอบแทน

วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายภายใต้สัญญาดังกล่าวอีกประมาณ 4.02 ล้านบาท



## บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2557

#### 29.3 สัญญาที่สำคัญอื่นๆ

- 29.3.1 เมื่อวันที่ 1 กันยายน 2557 บริษัทได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง (บริษัท สิ้นทรัพย์สัญญา จำกัด) จำนวน 5 แปลง โดยแบ่งที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการเฟส 1 จำนวน 15,492.50 ตารางวา และโครงการเฟส 2 จำนวน 16,349.50 ตารางวา รวมพื้นที่ 31,842 ตารางวา ในราคา 477,630,000 บาท สำหรับโครงการเฟส 1 บริษัทได้รับโอนกรรมสิทธิ์แล้ว ส่วนโครงการเฟส 2 ยังไม่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ แต่จ่ายเงินมัดจำค่าที่ดิน จำนวน 49.05 ล้านบาท
- 29.3.2 เมื่อวันที่ 1 กันยายน 2557 บริษัทได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง (บริษัท ทุนเจริญ จำกัด) จำนวน 3 แปลง พื้นที่รวม 2,286.30 ตารางวา ในราคา 125,746,500 บาท บริษัทได้รับโอนกรรมสิทธิ์แล้ว
- 29.3.3 เมื่อวันที่ 2 พฤษภาคม 2557 บริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงเรื่องยินยอมให้เข้าใช้บริการของอาคารสโมสร สระว่ายน้ำกับบริษัทย่อยแห่งหนึ่งโดยมีรายละเอียดดังนี้
- บริษัทย่อยในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารสโมสรสระว่ายน้ำตกลงและยินยอมให้ผู้ซื้อห้องชุดของบริษัทเข้าใช้บริการของอาคารสโมสร สระว่ายน้ำ ของบริษัทย่อยโดยบริษัทย่อยจะเป็นผู้ลงทุนค่าที่ดินค่าก่อสร้างและอุปกรณ์งานระบบต่าง ๆ จนการก่อสร้างแล้วเสร็จสมบูรณ์พร้อมเปิดโครงการ
  - หลังจากการก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ ทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันรับผิดชอบค่าที่ดินและค่าก่อสร้างตามที่บริษัทย่อยได้จ่ายไปตามจริง โดยจะเฉลี่ยต้นทุนตามสัดส่วนการถือครองกรรมสิทธิ์อาคาร
  - เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้กับผู้ซื้อของแต่ละฝ่ายครบทุกอาคาร และมีการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดเรียบร้อยแล้ว ทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะไปดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารสโมสรสระว่ายน้ำให้กับนิติบุคคลอาคารชุดให้ใช้ประโยชน์ร่วมกันในที่ดินและอาคารสโมสรสระว่ายน้ำ

#### 29.4 คดีความที่ถูกฟ้องร้อง

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

ในปี 2555 บริษัทถูกฟ้องร้องเนื่องจากบริษัทดำเนินการก่อสร้างโครงการระหว่างพัฒนา (หมายเหตุ 12) ทำให้บ้านพักอาศัยของโจทก์ได้รับความเสียหาย โดยโจทก์ 9 ราย ได้ยื่นฟ้องเรียกค่าเสียหาย เป็นคดีแพ่งรวม 4 คดี คิดเป็นมูลค่ารวม จำนวน 58.74 ล้านบาท (ทุนเอาประกันตามกรมธรรม์ประกันภัย จำนวน 30 ล้านบาท) ปัจจุบันอยู่ระหว่างการพิจารณาคดีของศาล และตามความเห็นของที่ปรึกษาทางกฎหมายของบริษัท บริษัทยังไม่สามารถประมาณการค่าความเสียหายและบริษัทมีการทำประกันภัยทรัพย์สินดังกล่าว ดังนั้นจึงไม่ได้บันทึกหนี้สินไว้ในบัญชี

## บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2557

#### 30. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ของบริษัทและบริษัทย่อยในการบริหารทางการเงิน คือ การดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง และการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 งบการเงินรวมแสดงอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเป็น 1.42:1 (งบการเงินเฉพาะกิจการ: อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเป็น 1.47:1)

#### 31. การออกหุ้นกู้

ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2557 เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2557 ผู้ถือหุ้น มีมติอนุมัติกำหนดวงเงินออกและเสนอขายหุ้นกู้ยืมเงินคงค้างแต่ละขณะ ไม่เกิน 1,500,000,000 บาท (หนึ่งพันห้าร้อยล้านบาท) โดยบริษัท ฯ อาจออกและเสนอขายหุ้นกู้ในคราวเดียวกันหรือต่างคราวกัน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ประเภท	หุ้นกู้ทุกประเภท และรูปแบบ (ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงหุ้นกู้ด้อยสิทธิ หรือไม่ด้อยสิทธิ มีประกันหรือไม่มีประกัน หุ้นกู้ระยะสั้น หรือ หุ้นกู้หมุนเวียนระยะสั้น ทั้งลักษณะโครงการ หรือมิใช่โครงการ และ/หรือ หุ้นกู้อนุพันธ์) ตามความเหมาะสมของตลาดในเวลาที่บริษัทฯ ประสงค์จะออกหุ้นกู้ประเภทนั้น
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	บริษัทฯ จะจัดให้มีผู้แทนผู้ถือหุ้นประเภทที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์หรือ กฎหมาย ประกาศ หรือ กฎเกณฑ์ใดๆ ที่เกี่ยวข้อง กำหนดไว้ว่าต้องมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
มูลค่ารวมของหุ้นกู้	ยอดเงินต้นคงค้างแต่ละขณะ ไม่เกิน 1,500,000,000 บาท (หนึ่งพันห้าร้อยล้านบาท) โดยนับรวมหุ้นกู้ที่บริษัทฯ ได้ออกแต่ยังไม่ได้รับการไถ่ถอน ณ ขณะใดขณะหนึ่ง
อายุหุ้นกู้	ไม่เกิน 5 ปี
การเสนอขายหุ้นกู้	เสนอขายให้แก่ประชาชนทั่วไป และ/หรือผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ และ/หรือผู้ลงทุน โดยเฉพาะเจาะจง ไม่ว่าทั้งจำนวน หรือเต็มจำนวน หรือเพียงบางส่วน โดยจะออกและเสนอขายเป็นชุดเดียวหรือหลายชุด และ/หรือในคราวเดียวหรือหลายคราว และ/หรือเป็นโครงการหรือไม่เป็นโครงการก็ได้ และ/หรือในลักษณะหมุนเวียน (Revolving Basis) และอาจออกและเสนอขายแยกต่างหาก หรือควบกับ หรือพร้อมกับหลักทรัพย์อื่นใดก็ได้ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือสำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และ/หรือที่เกี่ยวข้องที่มีผลใช้บังคับในเวลาที่ออกและเสนอขายหุ้นกู้นั้น
การไถ่ถอนก่อนครบกำหนด	ผู้ถือหุ้นกู้ผู้มีหรือไม่มีสิทธิขอให้บริษัทฯ ไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด
	บริษัทฯ อาจมี หรือไม่มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนดให้เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขของหุ้นกู้ที่จะออกในแต่ละคราว

เมื่อวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2558 บริษัทออกหุ้นกู้จำนวนไม่เกิน 1,200,000 (หนึ่งล้านสองแสน) หุ้นคิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 1,200,000,000 บาท (หนึ่งพันสองร้อยล้านบาท) "หุ้นกู้ของ บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2558 ครบกำหนดไถ่ถอนปี 2560 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 4.70 (สี่จุดเจ็ดศูนย์)ต่อปี หุ้นกู้ที่ออกและเสนอขายครั้งนี้ เป็นการออกและเสนอขายให้แก่กลุ่มทุนสถาบันและ / หรือผู้ลงทุนที่มี ธนาคารกรุงไทย จำกัด ในฐานะผู้จำหน่าย และบริษัทหลักทรัพย์เอเซียพลัส จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ร่วมจัดจำหน่ายในการจัดการและจัดให้มีการเสนอขาย บริษัทฯได้แต่งตั้งให้ ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) ทำหน้าที่เป็นนายทะเบียนหุ้นกู้("หุ้นกู้ทะเบียน")

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2557

### 32. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลาที่รายงาน

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2558 เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2558 อนุมัติให้จ่ายเงินปันผลประจำปี 2557 จากกำไรสุทธิ ส่วนที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนแก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 0.0415 บาท และจากกำไรสุทธิในส่วนที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 0.1965 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 178.33 ล้านบาท บริษัทได้มีการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลแล้วในอัตราหุ้นละ 0.0793 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 56.72 ล้านบาท (หมายเหตุ 21) และคงเหลือจะจ่ายเงินปันผลในอัตราหุ้นละ 0.1587 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 121.61 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2558 บริษัทได้ทำสัญญาซื้อที่ดินกับบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้อง จำนวน 3 แปลง พื้นที่รวม 3,032 ตารางวา ในราคา 181.92 ล้านบาท บริษัทได้รับโอนกรรมสิทธิ์แล้ว

### 33. การจัดประเภทรายการบัญชีใหม่

กลุ่มบริษัทได้มีการจัดประเภทรายการบัญชีบางรายการในงบการเงินงวดปี 2556 ใหม่ เพื่อให้สอดคล้องกับการจัดประเภทรายการบัญชีในปัจจุบัน ซึ่งไม่มีผลกระทบต่อ กำไรสุทธิหรือส่วนของผู้ถือหุ้นตามที่ได้รายงานไปแล้ว

### 34. การอนุมัติงบการเงิน




งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการของบริษัทเมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2558





## บริการหลังการขายครบวงจร



-  **แจ้งซ่อม Online 24 ชม.** โดย SENA WE CARE
-  **ดูแลโครงการ ให้อยู่สบาย** โดย VICTORY ASSET MANAGEMENT
-  **บริการ รับฝาก ขาย-เช่า** โดย LIVING AGENT

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

CALL CENTER  
**1775**

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

[www.sena.co.th](http://www.sena.co.th)

