

ส่วนที่ 3

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 งบการเงิน

13.1.1 ผู้สอบบัญชีที่ทำการตรวจสอบ หรือสอบทานงบการเงิน

ปี/งวด	งบการเงิน	ผู้สอบบัญชี
2557	งบการเงินรวมและงบการเงิน บริษัทฯ	บจก.กรินทร์ ออดิท ตรวจสอบโดย นายจิโรจ ศิริโรโรจน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 5113 ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบ จากสำนักงาน ก.ล.ต.
2556	งบการเงินรวมและงบการเงิน บริษัทฯ	บจก.กรินทร์ ออดิท ตรวจสอบโดย นางสาวกรรณิการ์ วิภาณรัตน์ ผู้สอบบัญชีรับ อนุญาตทะเบียนเลขที่ 7305 ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความ เห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
2555	งบการเงินรวมและงบการเงิน บริษัทฯ	
2554	งบการเงินรวมและงบการเงิน บริษัทฯ	

13.1.2 รายงานของผู้สอบบัญชี

ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นไว้ในรายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสำหรับรอบบัญชีปี 2555-2556 และปี 2557 ของบริษัทฯ อย่างไม่มีเงื่อนไขว่างงบการเงินเฉพาะบริษัทฯ และงบการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทฯย่อย ได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป

13.2 ตารางสรุปงบการเงินรวม

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

	ตรวจสอบแล้ว		
	31 ธ.ค. 2555	31 ธ.ค. 2556	31 ธ.ค. 2557
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
รายได้จากการขาย	1,617.4	1,877.3	2,530.7
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	22.1	131.0	151.0
รายได้สนามกอล์ฟ	45.4	30.1	57.5
รายได้อื่น	53.9	36.5	35.3
รวมรายได้	1,738.8	2,074.9	2,774.5
ต้นทุนขาย	884.7	1,153.2	1,504.9
ต้นทุนขายที่ดิน	0.0	0.0	0.0
ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ	14.4	65.7	71.6
ต้นทุนบริการสนามกอล์ฟ	31.2	27.6	43.6
รวมต้นทุน	930.3	1,246.5	1,620.1

กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	808.5	828.4	1,154.4
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	398.9	433.5	563.3
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	409.6	394.9	591.1
ต้นทุนทางการเงิน	36.6	46.4	45.6
กำไรก่อนภาษีเงินได้	373.0	348.5	545.5
ภาษีเงินได้	75.5	76.5	109.5
กำไรสุทธิ	297.5	272.0	436.0
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	296.3	269.7	434.6
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1.2	2.3	1.4
กำไรต่อหุ้นเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (บาท/หุ้น)	0.41	0.38	0.6
มูลค่าหุ้นสามัญที่ตราไว้ (บาท/หุ้น)	1.0	1.0	1.0
จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ล้านหุ้น)	714.7	714.7	725.9

หมายเหตุ ในปี 2556 และ 2557 มีการจัดประเภทรายได้อื่น (ธุรกิจเช่าโกดังและบริหารนิติบุคคล เป็นรายได้ค่าเช่าและบริการ

งบแสดงฐานะการเงิน

	ตรวจสอบแล้ว		
	31 ธ.ค. 2555	31 ธ.ค. 2556	31 ธ.ค. 2557
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
สินทรัพย์			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	317.4	372.2	387.5
เงินลงทุนชั่วคราว	-	-	180.3
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3.0	0.8	0.0
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	44.5	110.4	210.0
สินค้างเหลือ-สุทธิ	1,848.7	2,283.0	2,578.3
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	18.3	8.4	14.4
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	2,231.9	2,774.8	3,370.5
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน	33.4	336.0	61.5
ที่ดินรอการพัฒนา-สุทธิ	725.5	948.5	1,631.5
ที่ดินอาคารและอุปกรณ์-สุทธิ	605.4	645.9	645.1
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน-สุทธิ	320.0	809.5	792.7
โครงการระหว่างก่อสร้าง	-	-	-
โครงการระหว่างพัฒนา	339.0	63.9	156.4
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	7.7	8.9	0.4
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	35.4	53.4	51.1
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	2,066.4	2,866.1	3,338.7
สินทรัพย์รวม	4,298.3	5,640.9	6,709.2
หนี้สิน			
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	-	1.2	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	103.0	231.1	226.4

	ตรวจสอบแล้ว		
	31 ธ.ค. 2555	31 ธ.ค. 2556	31 ธ.ค. 2557
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้อง	-	-	0.2
ตัวสัญญาใช้เงินระยะสั้นแก่สถาบันการเงิน	782.9	1,747.4	3,179.6
ตัวสัญญาใช้เงินระยะยาวส่วนที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี	-	568.3	-
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าซื้อและเช่าการเงิน - ส่วนที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี	1.7	0.8	0.6
เงินกู้ยืมสถาบันการเงิน	-	-	67.5
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - ส่วนที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี	320.9	20.9	32.1
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	34.0	38.0	46.7
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	115.6	168.8	168.6
รวมหนี้สินหมุนเวียน	1,358.1	2,776.5	3,721.7
ตัวสัญญาใช้เงินระยะยาวแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	490.0	-	-
ตัวสัญญาใช้เงินระยะยาว	-	-	57.2
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน-สุทธิ	172.1	399.9	99.7
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าซื้อและเช่าการเงิน - สุทธิ	1.0	0.7	0.2
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	10.1	10.5	14.1
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	8.8	9.9	14.1
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	21.8	28.6	26.2
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	703.8	449.6	211.5
รวมหนี้สิน	2,061.9	3,226.1	3,933.2
ส่วนของผู้ถือหุ้น			
ทุนจดทะเบียน	857.7	857.7	770.6
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	714.7	714.7	765.9
ผลกระทบจากการรวมกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกัน	67.2	67.2	67.2
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	218.9	218.9	219.1
สำรองตามกฎหมาย	71.5	71.5	85.8
การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	-	-	3.9
กำไรสะสมส่วนที่ยังไม่ได้จัดสรร	1,155.2	1,331.3	1,621.5
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	2,227.5	2,403.6	2,763.4
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	8.9	11.2	12.6
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	2,236.4	2,414.8	2,776.0
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	4,298.3	5,640.9	6,709.2

งบกระแสเงินสด

	ตรวจสอบแล้ว		
	31 ธ.ค. 2555	31 ธ.ค. 2556	31 ธ.ค. 2557
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไรสำหรับงวด	297.5	272.0	436.0
รายการปรับกระทบกำไรเป็นเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน			
ค่าเสื่อมราคา	28.7	50.9	61.2
ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์	3.9	-	-
สิทธิการเช่าตัดจ่าย	5.7	1.7	1.7
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายและเลิกใช้ทรัพย์สิน	0.6	-	0.7
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	2.1	1.2	2.8
ค่าความนิยมรับรู้เป็นรายได้	-	-	-
กำไรจากการขายทรัพย์สินถาวร	-	-	-
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-
หนี้สงสัยจะสูญ	-	-	-
ดอกเบี้ยรับ	(5.6)	(23.5)	(4.9)
การจ่ายหุ้นเป็นเกณฑ์	-	-	3.9
ดอกเบี้ยจ่าย	30.0	105.1	45.2
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	75.5	76.5	109.5
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	438.3	483.9	656.1
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(15.7)	(64.1)	(98.9)
ตัวเงินรับการค้า	-	-	-
สินค้าคงเหลือ	476.3	(68.8)	1.8
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(13.4)	9.9	(6.0)
ที่ดินรอการพัฒนา	(498.2)	(509.2)	(578.5)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(15.3)	(18.0)	2.3
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)			
เจ้าหนี้และเจ้าหนี้อื่น	23.2	128.1	(4.5)
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	-	-	-
เงินประกันผลงานค้างจ่าย	-	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	15.5	53.0	(0.1)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	17.9	6.8	(2.4)
จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคล	(83.7)	(73.3)	(87.1)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	344.9	(51.7)	(117.3)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินลงทุนชั่วคราว (เพิ่มขึ้น) ลดลง	0.8	-	-
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนระยะสั้น	-	-	(180.3)
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(8.3)	(302.7)	274.6
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ถาวร	(30.5)	(97.3)	(34.6)

	ตรวจสอบแล้ว		
	31 ธ.ค. 2555	31 ธ.ค. 2556	31 ธ.ค. 2557
เงินสตรับจากการขายสินทรัพย์ถาวร	-	-	-
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(4.3)	(169.5)	(1.4)
เงินสดจ่ายค่างานก่อสร้างโครงการระหว่างพัฒนา	-	-	(92.5)
เงินสตรับจากการขายที่ดินไม่ใช้ดำเนินงาน	-	-	-
เงินสดจ่ายซื้อโครงการระหว่างก่อสร้าง	-	-	-
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(39.7)	-	-
เงินสดจ่ายค่างานก่อสร้างโครงการระหว่างพัฒนา	(234.1)	-	-
เงินสดจ่ายค่าสิทธิการเช่า	(15.5)	-	-
เงินสตรับจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-
ดอกเบียร์รับจากการลงทุน	5.6	23.9	4.9
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(326.1)	(545.6)	(29.3)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น	-	1.2	(1.2)
เงินสตรับจากตัวสัญญาใช้เงินบุคคลและกิจการที่- เกี่ยวข้องกัน	-	-	(568.3)
เงินสตรับจากตัวสัญญาใช้เงินระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	3,418.5	4,757.4
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องเพิ่มขึ้น (ลดลง)	-	-	-
เงินสตรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	115.1	-	-
เงินสดจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	-
เงินสตรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	-	628.0	590.8
เงินสตรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	190.5	313.3	111.2
เงินสดจ่ายตัวสัญญาใช้เงินระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	(2,456.3)	(3,565.0)
เงินสดจ่ายชำระเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	-	(932.0)	(523.3)
เงินสดจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(115.7)	(79.3)	(400.3)
เงินสดจ่ายชำระตัวสัญญาใช้เงินระยะสั้นบริษัทที่- เกี่ยวข้องกัน	-	-	-
เงินสตรับจากตัวสัญญาใช้เงินระยะสั้น	-	-	-
เงินสดจ่ายชำระตัวสัญญาใช้เงินระยะสั้น	-	-	-
จ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าซื้อและเช่าทางการเงิน	(1.7)	(1.1)	(0.7)
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้จากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-
จ่ายดอกเบี้ย	(54.7)	(146.6)	(159.6)
เงินสตรับจากการเพิ่มทุนจากส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจ ควบคุม	-	-	-
เงินปันผลจ่าย	(99.1)	(93.6)	(79.0)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	34.4	652.1	162.0
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	53.1	54.8	15.3
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด	264.2	317.4	372.2
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด	317.4	372.2	387.5

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

	หน่วย	ปี 2555	ปี 2556	31 ธ.ค. 2557
<u>อัตราส่วนสภาพคล่อง</u>				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	1.64	1.00	0.91
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.27	0.17	0.21
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	0.31	(0.03)	(0.04)
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	1,415.87	1,465.90	2,115.27
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	0.25	0.25	0.17
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	0.51	0.53	0.62
ระยะเวลายาวสินค้าเฉลี่ย	วัน	704.68	676.40	581.46
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า	เท่า	9.87	6.58	6.58
ระยะเวลารับหนี้เฉลี่ย	วัน	36.46	54.69	54.72
Cash Cycle	วัน	668.47	621.95	526.92
<u>อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร</u>				
อัตรากำไรขั้นต้น	ร้อยละ	44.79	41.36	40.85
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	ร้อยละ	24.31	19.74	21.58
อัตรากำไรอื่น	ร้อยละ	3.10	3.57	1.27
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	ร้อยละ	84.20	(13.09)	(19.84)
อัตรากำไรสุทธิ	ร้อยละ	17.11	13.11	15.71
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	ร้อยละ	14.15	11.70	16.80
<u>อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน</u>				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	ร้อยละ	8.17	5.47	7.06
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	ร้อยละ	21.65	14.39	17.41
อัตราการหมุนของสินทรัพย์	เท่า	0.46	0.40	0.44
<u>อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน</u>				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.92	1.34	1.42
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย	เท่า	15.31	1.21	0.33
อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน	เท่า	0.64	(0.04)	(0.03)
อัตราการจ่ายเงินปันผล	ร้อยละ	39.64	39.67	40.90

14. 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 ยูนิต ซึ่งมีการโอนกรรมสิทธิ์ไปแล้ว 2,439 ยูนิต ยังคงเหลือจำนวนที่พักอาศัยที่อยู่ระหว่างรอการขาย 1,810 ยูนิต และที่อยู่อาศัยที่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 730 ยูนิต รวมทั้งสิ้น 2,540 ยูนิต คิดเป็นมูลค่าโครงการคงเหลือซึ่งทางบริษัทจะทยอยปิดการขายและรับรู้รายได้ตั้งแต่ปี 2558-2560 รวมทั้งสิ้นประมาณ 5,454.94 ล้านบาท และมีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อเช่า ประกอบด้วย โครงการ “เสนาแฮส พลลโยธิน 30” “เสนาแฮส ลาลูกกาคลอง 2” อพาร์ทเมนต์ให้เช่ารายเดือน/รายวันรวมจำนวน 159 ยูนิต , 42 ยูนิต 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
<u>รายได้แนวราบ</u>						
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
รวมรายได้แนวราบ	378.5	22.5	391.4	19.2	390.3	14.3
<u>รายได้แนวสูง</u>						
เดอะนิซ	798.8	47.4	968.7	47.6	783.1	28.6
เดอะแคช	71.2	4.2	53.3	2.6	1.4	-
เดอะคิทท์	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
รวมรายได้แนวสูง	1,238.9	73.5	1,485.9	72.9	2,140.4	78.1
รวมรายได้จากการขายที่อยู่อาศัย	1,617.4	96.0	1,877.3	92.1	2,530.7	92.4
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
รวมรายได้จากการขายและบริการ	1,684.9	100.0	2,038.4	100.0	2,739.2	100.0

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 และธุรกิจสนามกอล์ฟซึ่งดำเนินการโดยบริษัทย่อย คือ T.TRE

บริษัทฯ มีเกณฑ์ในการรับรู้รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินและอาคารชุด เมื่องานก่อสร้างเสร็จตามสัญญาและมีการโอนกรรมสิทธิ์และผลประโยชน์ที่มีนัยสำคัญในทรัพย์สินให้กับผู้ซื้อแล้ว ในส่วนของรายได้การให้บริการและรายได้ของบริษัทฯ มีเกณฑ์ในการรับรู้รายได้ตามเกณฑ์ดังกล่าว

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 ดากสิน”) และโครงการ “เดอะคิท์” (“เดอะคิท์ สุขุมวิท 113” และ “เดอะคิท์ แจ้งวัฒนะ”) ในส่วนของโครงการแนวราบ ยังมีการทยอยรับรู้รายได้เป็นจำนวน 378.5 โดยหลักมาจากโครงการ “เสนารินทร์วิลล์” “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 ไอดี วังหิน” ซึ่งเริ่มรับรู้รายได้ในปี 2556 และการรับรู้รายได้ต่อเนื่องของ “เดอะนิช ลาดพร้าว 130” “เดอะนิช รัชดา-ห้วยขวาง” และ “เดอะนิช ดากสิน”) และโครงการ “เดอะคิท์” (โครงการใหม่ “เดอะคิท์ ลำลูกกา คลองสอง” และ “เดอะคิท์ ดิวานนท์” ซึ่งเริ่มรับรู้รายได้ในปี 2556 และการรับรู้รายได้ต่อเนื่องของ “เดอะคิท์ สุขุมวิท 113” และ “เดอะคิท์ คลองหลวง”) ในส่วนของโครงการแนวราบ บริษัทฯ ทยอยรับรู้รายได้จากโครงการแนวราบเป็นจำนวนเงิน 391.4 ล้านบาท โดยเป็นการทยอยรับรู้รายได้โดยหลักๆ มาจากโครงการ “เสนา เอสวิลล์ รังสิต-ลำลูกกา คลอง 4” “เสนापาร์ค แกรนด์ รามอินทรา” “แพรวพราว คลอง 7” “เสนาแกรนด์โฮม เฟส 4” และ “เสนาวิลล่า รามอินทรา Exclusive”

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

นอกจากนี้ยังมีการทยอยรับรู้รายได้ต่อเนื่องจากโครงการแนวราบ “เอสวิลล์ รังสิต-ลำลูกกา คลอง 4” และโครงการขนาดใหญ่ ได้แก่ โครงการ “เสนापาร์ค 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 ชั้นตั้งอยู่บน 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 ซึ่งดำเนินกิจการให้บริการสนามกอล์ฟในพัตยาคันทรีคลับ 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 อันเนื่องมาจากสาเหตุการจัดประเภทรายได้ค่าเช่าโกดังและรายได้บริหารนิติบุคคลเข้ารายได้หลักของบริษัทฯ

ต้นทุนขาย

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีเกณฑ์ในการรับรู้ต้นทุนขายตามเกณฑ์สิทธิ โดยในปี 2555 2556 และปี 2557 บริษัทฯ มีรายละเอียดต้นทุนขายแยกตามประเภทโครงการ ดังนี้

ตารางแสดงต้นทุนขายแยกตามประเภทโครงการ และต้นทุนรวม (งบการเงินรวม)

ต้นทุนขาย	ปี 2555		ปี 2556		ปี 2557	
	ล้านบาท	%รายได้	ล้านบาท	%รายได้	ล้านบาท	%รายได้
<u>ต้นทุนขายแนวราบ</u>						
เสนาแกรนด์โฮม	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
รวมต้นทุนขายแนวราบ	222.9	58.9	222.1	56.7	265.9	68.1
<u>ต้นทุนขายแนวสูง</u>						
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
รวมต้นทุนขายแนวสูง	661.8	53.4	931.0	62.7	1,239.0	57.9
รวมต้นทุนขายที่อยู่อาศัย	884.7	54.7	1,153.1	61.4	1,504.9	59.5
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
รวมต้นทุนขาย	930.3	55.2	1,246.5	61.2	1,620.1	59.1

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	%รายได้	ล้านบาท	%รายได้	ล้านบาท	%รายได้
<u>กำไรขั้นต้นแนวราบ</u>						
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
รวมกำไรขั้นต้นแนวราบ	155.6	41.1	169.3	43.3	124.4	32.0

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 บริษัทฯ มีการปรับปรุงซ่อมแซมโครงการสนามกอล์ฟพัทยาคันทรี่คลับ โดยมีแผนการปรับปรุงสนามทั้ง 18 หลุม ในช่วงไตรมาส 2-3 ของปี 2556 สนามเปิดให้บริการเพียง 9 หลุม ส่วนอีก 9 หลุมอยู่ในช่วงปรับปรุง อีกทั้งโครงการเริ่มงานก่อสร้างคลับเฮาส์ จึงเป็นเหตุทำให้กำไรขั้นต้นของโครงการลดลงจากปี 2555 อย่างมีนัยสำคัญ แต่อย่างไรก็ตามในปี 2557 โครงการเปิดให้บริการสนามกอล์ฟครบ 18 หลุม ทำให้กำไรขั้นต้นปรับเพิ่มขึ้น และในปี 2558 โครงการพัทยาคันทรี่คลับจะสามารถรับรู้รายได้ได้เต็มรูปแบบ 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 ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารมีจำนวน

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 มีอัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในปี 2557 ร้อยละ 16.80 คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการเสนอจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานปี 2557 ให้แก่ผู้ถือหุ้น รวมทั้งสิ้นจำนวน 178.33 ล้านบาท คิดเป็นอัตราดอกเบี้ยเงินปันผลไม่ต่ำกว่าร้อยละ 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

สินค้างคงเหลือ

ณ สิ้นปี 2555 2556 และ 2557 บริษัทฯ มีสินค้างคงเหลือจำนวน 1,848.7 ล้านบาท 2,283.0 ล้านบาท และ 2,578.3 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งสินค้างคงเหลือในงบการเงินรวมหลักๆ ประกอบด้วย ที่ดินที่ใช้ดำเนินโครงการ ค่าพัฒนาที่ดิน ที่ดินและอาคารสโมสร ค่าสาธารณูปโภค ต้นทุนค่าก่อสร้าง ค่าบริหารงาน ต้นทุนการกู้ยืม ค่าใช้จ่ายในการติดต่อราชการ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ โดยแสดงยอดสุทธิหลังหักสินค้างคงเหลือส่วนที่โอนเป็นต้นทุนขายและค่าเผื่อการด้อยค่า สินค้างคงเหลือมีมูลค่าเพิ่มขึ้นทุกปีเนื่องมาจากบริษัทฯ มีการขยายธุรกิจและเปิดโครงการใหม่ๆ อย่างต่อเนื่อง รายละเอียดสินค้างคงเหลือแยกตามโครงการมีดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

ลำดับ	ชื่อโครงการ / ที่ตั้ง	31 ธ.ค. 55	31 ธ.ค. 56	31 ธ.ค. 2557
1	เสนาแกรนด์โฮม โซน 4 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 รังสิต-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 ไอที ลาดพร้าว 130	78.3	1.8	-
15	เดอะนิช โมโน บางนาเฟส 1และ 2	248.5	298.3	204.8
16	เดอะนิช ไอที วังหิน	56.1	66.4	0.5

ลำดับ	ชื่อโครงการ / ที่ตั้ง	31 ธ.ค. 55	31 ธ.ค. 56	31 ธ.ค. 2557
17	เดอะนิช รัชวิภา	242.5	257.0	437.2
18	เดอะนิช ไอดี บางแค	-	-	67.4
19	เดอะนิช ไอดี พระราม 2	-	105.0	298.5
20	เดอะคิท์ แจงวัฒนะ	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 สิ้นค้าประเภทอาหาร เครื่องดื่มขาย ภายในสนามกอล์ฟ	-	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 ยังมีการซื้อที่ดินเปล่าสนามกอล์ฟพัทธามูลค่า 97.2 ล้านบาท ของบริษัทย่อยคือ T.TRE ซึ่งบริษัทฯ ได้รวมเข้ามาในงบการเงินปี 2555 แล้วสำหรับในปี 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

(หน่วย : ล้านบาท)

	ชื่อโครงการ/ที่ตั้ง	31 ธ.ค. 55	31 ธ.ค. 56	31 ธ.ค. 2557
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 ๓.รามอินทรา กทม.	30.2	30.2	33.2
7	ที่ดินเสนาพาร์คแกรนด์ เฟส 2	-	290.7	294.3
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	ที่ดินนวมินทร์ 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	ที่ดินคันนายาว	-	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 ไอดี วิลล่า" "เดอะนิช โมโน บางนา" "เดอะนิช ไอดี พระราม 2" "เดอะคิท์ คลองหลวง" "เดอะคิท์ คลอง 2" "เดอะคิท์ สวนกุหลาบ" และ"เดอะคิท์ พลัส นวมินทร์" เป็นสินทรัพย์ถาวรประมาณ 40.5 ล้านบาท ตัดจำหน่ายตามอายุการใช้งาน ตั้งแต่ 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 “เสนาแฮส”เป็นอพาร์ทเมนต์ จำนวน 3 อาคารได้แก่โครงการ “เสนาแฮส พหลโยธิน 30” จำนวน 2 อาคาร และโครงการ “เสนาแฮสลำลูกกาคลอง 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 6 ปีตามที่บริษัทขมิ้นโยบายให้บุคคลทั่วไปเช่าเป็นระยะเวลาประมาณ 6 ปี ทั้งนี้เมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2556 บริษัทย่อยดังกล่าวได้เปลี่ยนประมาณการอายุการใช้งานคลังสินค้าให้เช่าจากเดิมประมาณการอายุการใช้งาน 6 ปีเปลี่ยนเป็นประมาณการอายุการใช้งาน 20 ปี ทั้งนี้นับจากวันที่ 1 กรกฎาคม 2556 เป็นต้นไป
- 3) โครงการเสนาเฟสท์ บริษัทฯ ได้เช่าที่ดินเพื่อก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินเพื่อให้เช่าช่วงหรือหาประโยชน์ในทางธุรกิจการค้าในโครงการ “เสนาเฟสท์” เป็นคอมมูนิตีมอลล์ 4 ชั้นซึ่งปัจจุบันก่อสร้างแล้วเสร็จและได้เปิดให้เช่าพื้นที่แล้วเมื่อเดือนมีนาคมปี 2556

สัญญาเช่าเสนาเฟสท์

เมื่อวันที่ 10 กันยายน 2551 บริษัทฯได้ทำบันทึกข้อตกลงรับโอนสิทธิการเช่าจากบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง ในการเช่าที่ดินระยะยาวกับมูลนิธิธรรมมหาธาตุวิทยาลัยเป็นระยะเวลา 32 ปี (สิ้นสุดปี 2584) โดยบริษัทฯ จะต้องชำระค่าเช่าส่วนแรกให้แก่มูลนิธิดังกล่าวจำนวน 30 ล้านบาทซึ่งบริษัทฯได้ชำระเสร็จสิ้นเรียบร้อยแล้ว และค่าเช่ารายเดือนๆ ละ 50,000 บาทเริ่มตั้งแต่เดือนกันยายน 2554 ทั้งนี้ บริษัทฯ มีภาระผูกพันที่จะดำเนินการก่อสร้างโครงการในมูลค่าโครงการไม่ต่ำกว่า 300 ล้านบาท และจะต้องดำเนินการก่อสร้างโครงการให้เสร็จภายใน 10 ปี นับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่า โดยสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดจะตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าเมื่อสิ้นสุดอายุของสัญญา นอกจากนี้บริษัทฯจะต้องชำระเงินค่าผลประโยชน์ตอบแทนในอัตราร้อยละ 20 ของกำไรสุทธิหลังจากหักค่าใช้จ่ายทั้งหมดของโครงการนี้ให้แก่ผู้โอนสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวข้างต้น 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 และมีการชำระค่าตอบแทนพิเศษในการจดทะเบียนการเช่าเพิ่มให้กับมูลนิธิดังกล่าวเป็นจำนวนเงินทั้งหมด 15 ล้านบาทตามสัญญา และจ่ายค่าเช่าเดือนละ 50,000 บาท (เริ่มตั้งแต่เดือน กุมภาพันธ์ 2555 ถึงเดือนกันยายน 2584) และจ่ายค่าเช่าเดือนละ 100,000 บาท (ตั้งแต่เดือนตุลาคม 2584 ถึงเดือน มกราคม 2605) บริษัทฯ มีภาระผูกพันที่จะดำเนินการก่อสร้างโครงการในมูลค่าโครงการไม่ต่ำกว่า 300 ล้านบาท และจะต้องดำเนินการก่อสร้างโครงการให้เสร็จภายใน 8 ปี นับตั้งแต่ 10 กุมภาพันธ์ 2555 บริษัทฯได้จดทะเบียนสิทธิการเช่าใหม่แล้วเมื่อวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2555 และได้จ้างองสิทธิ การเช่าดังกล่าวกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งด้วยวงเงินสินเชื่อจำนวน 372 ล้านบาท

ณ สิ้นปี 2554 – 2556 รายละเอียดของโครงการ “เสนาเฟล็กซ์” มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

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

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

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

สำหรับบริษัทและบริษัทย่อยอื่นไม่มีการเปลี่ยนแปลง

หนี้สิน

ณ สิ้นปี 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 มีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของตัวสัญญาใช้เงินระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนในบริษัทฯ จำนวน 964.5 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน 227.8 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นของตัวสัญญาใช้เงินจำนวน 568.3 ล้านบาทและการลดลงของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 300.0 ล้านบาท การลดลงจากการชำระหนี้ตัวสัญญาใช้เงินระยะยาวแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 490.0 ล้านบาท

และ ณ สิ้นปี 2557 จำนวนหนี้สินที่เพิ่มขึ้นจำนวน 707.1 ล้านบาท มีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของตัวสัญญาใช้เงินจากสถาบันการเงิน จำนวน 1,489.4 ล้านบาทเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน และพัฒนาโครงการ การลดลงของตัวสัญญาใช้เงินระยะยาว และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 568.3 ล้านบาท และ 300.2 ล้านบาท ตามลำดับ

รายละเอียดหนี้สินมีรายการที่มีนัยสำคัญดังนี้

1) เงินกู้ยืมระยะสั้น (ตัวสัญญาใช้เงินระยะสั้นแก่สถาบันการเงินตัวแลกเงิน และหุ้นกู้ระยะสั้น)

ณ สิ้นปี 2555 บริษัทฯ มีตัวสัญญาใช้เงินระยะสั้นแก่สถาบันการเงินจำนวน 782.9 ล้านบาท มูลค่าตัวสัญญาใช้เงินระยะสั้นแก่สถาบันการเงิน ณ สิ้นปี 2555 เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2554 จำนวน 493.5 ล้านบาท เป็นผลจากการออกตัวสัญญาใช้เงินและตัวแลกเงินเพื่อชำระค่าที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการต่างๆและเพื่อรองรับการขยายธุรกิจรวมถึงใช้เป็นเงินทุนเพื่อดำเนินกิจการของบริษัทฯ

ณ สิ้นปี 2556 บริษัทฯ มีตัวสัญญาใช้เงินจำนวน 1,130 ล้านบาท ครอบคลุมเดือนพฤษภาคม 2557 ถึงเดือนกันยายน 2557 อัตราดอกเบี้ยระหว่าง 5%, MLR-1% ถึง MLR-2% ต่อปี และ MOR-2.25% ต่อปีและตัวแลกเงินจำนวน 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 ครอบคลุมวันที่ 14 มี.ค. 2557 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.1 ต่อปี และได้รับเงินจำนวน 44.7 ล้านบาท เพื่อนำมาใช้ในการปรับปรุงสนามกอล์ฟและสร้างคลับเฮาส์แห่งใหม่

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

ณ สิ้นปี 2557 บริษัทฯ มีตัวสัญญาใช้เงินจำนวน 1,410.56 ล้านบาท ครอบคลุมเดือน กันยายน 2558 ถึงธันวาคม 2558 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปี ถึง 5.5 ต่อปี และ MLR-2.00 ต่อปี และออกตัวแลกเงิน จำนวนเงิน 1,600 ล้านบาท โดยจะครอบคลุมตั้งแต่เดือนมกราคม 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 ครอบคลุมวันที่ 16 มีนาคม 2558 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.50 ต่อปี คิดเป็น 0.80 ล้านบาท และได้รับเงินจำนวน 45.60 ล้านบาท

2) เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

ในปี 2555 บริษัทฯ และบริษัทย่อยฯ มีการขยายพัฒนาโครงการใหม่เพิ่มขึ้น ได้มีการกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพิ่มเติมระหว่างปี ในขณะที่ยังคงทยอยจ่ายคืนเงินกู้ยืมของโครงการที่แล้วเสร็จควบคู่ไปบางส่วน ทำให้เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินไม่ได้เปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญ 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 ล้านบาทแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งเป็นกรรมการและเครือญาติกรรมการจำนวน 4 ท่าน เพื่อชำระค่าหุ้นสามัญของ T.TRE โดยตัวสัญญาใช้เงินดังกล่าว จะครบกำหนดชำระภายในวันที่ 5 มกราคม 2557 และไม่มีการคิดดอกเบี้ยระหว่างกัน (ปี 2553 และ 2554 ไม่มีตัวสัญญาใช้เงินระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน) และเมื่อเดือนมกราคม 2557 บริษัทฯ ได้จ่ายชำระตัวสัญญาใช้เงินแล้ว

ส่วนของผู้ถือหุ้น

เมื่อวันที่ 24 ตุลาคม 2555 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2555 ของบริษัท 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

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีของบริษัท 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 ยังมีได้ออกจำหน่ายจำนวน 140,806,862 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และมีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ ขึ้นอีก จำนวน 2.3 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 716.9 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียน 719.2 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่ จำนวน 2,300,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

อนุมัติการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนเพื่รองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของ 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 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 719.2 บาท เป็น 770.6 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่ จำนวน 51,370,151 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่รองรับการจ่ายหุ้นปันผลและการปรับสิทธิสำหรับใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ออกให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 1 (SENA-WA) และครั้งที่ 2 (SENA-WB)

และที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติให้จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน เพื่รองรับการจ่ายหุ้นปันผลและการปรับสิทธิสำหรับใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ 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 มีผลการดำเนินงานกำไรมาอย่างต่อเนื่อง จึงส่งผลให้บริษัทฯ มีกำไรสะสมส่วนที่ยังไม่จัดสรรเพิ่มขึ้น 290.2 ล้านบาท ทั้งนี้ในปี 2557 บริษัทฯ มีการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นรวมทั้งสิ้น 178.33 ล้านบาท

โครงสร้างเงินทุน

ณ สิ้นปี 2555 2556 และ 2557 บริษัท 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 บริษัท มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 344.9 ล้านบาท และปี 2556 -2557 บริษัท มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 51.7 ล้านบาท บาท และ 117.3 ล้านบาทตามลำดับ โดยสำหรับปี 2555 เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานมาจากกำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงานเป็นหลัก สำหรับปี 2556 และ 2557 บริษัท ได้มีการลงทุนในการซื้อที่ดินเพื่อนำพัฒนาเพิ่มเติมส่งผลให้สินทรัพย์ดำเนินงานประเภทที่ดินรอพัฒนาเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ

ในปี 2555 2556 และ 2557 เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนของบริษัท มีจำนวน 326.1 ล้านบาท และ 545.6 ล้านบาท และ 29.3 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้กิจกรรมลงทุนที่มีนัยสำคัญในปี 2555 คือเงินสดจ่ายซื้อโครงการระหว่างก่อสร้าง “เสนาเพลส” จำนวน 234.1 ล้านบาท สำหรับปี 2556 เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนโดยหลักๆ เป็นการเพิ่มขึ้นของเงินฝากธนาคารที่ติดภาระค่าประกันจำนวน 302.7 ล้านบาท เนื่องจากส่วนหนึ่งเป็นเงินซึ่งนำเข้าบัญชีออมทรัพย์เพื่อสำรองไว้สำหรับวงเงินอวัลตั๋วสัญญาใช้เงินตามสัญญากู้ยืมเงินประเภทวงเงินอวัลตั๋วสัญญาใช้เงินซึ่งตั๋วสัญญาใช้เงินดังกล่าวจะถึงกำหนดชำระ 5 ม.ค. 2557 และการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโครงการเสนาเพลส จำนวน 167.9 ล้านบาท

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

ในปี 2555 2556 และ 2557 การเคลื่อนไหวของเงินสดในกิจกรรมดำเนินงาน กิจกรรมลงทุน และกิจกรรมจัดหาเงินส่งผลให้บริษัท 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 เท่าตามลำดับ บริษัท มีตั๋วสัญญาใช้เงินระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นประมาณ 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 มีระยะเวลขายสินค้าเฉลี่ย 705 วัน 676 วัน และ 581 วัน ตามลำดับ ในปี 2556-2557 ระยะเวลขายสินค้าเฉลี่ยลดลงเป็น 676 วัน และ 581 วัน อันเนื่องมาจากระหว่างปีมีโครงการที่สร้างเสร็จหลายโครงการจึงมีการทยอยโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้