

### ส่วนที่ 3

#### ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

### 13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

#### 13.1 งบการเงิน

##### 13.1.1 ผู้สอบบัญชีที่ทำการตรวจสอบ หรือสอบทานงบการเงิน

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

##### 13.1.2 รายงานของผู้สอบบัญชี

ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นไว้ในรายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสำหรับรอบบัญชีปี 2553-2555 และงวดหกเดือนแรกของปี 2556 ของบริษัทฯ อย่างไม่มีเงื่อนไขว่างบการเงินเฉพาะบริษัทฯ และงบการเงินรวมของบริษัทฯ และ บริษัทย่อย ได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป

#### 13.2 ตารางสรุปงบการเงินรวม

##### งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

	ตรวจสอบแล้ว					
	ปี 2554		ปี 2555		ปี 2556	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขาย	2,127.8	97.3	1,617.4	93.0	1,877.3	90.5
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	19.0	0.9	22.1	1.3	93.5	4.5
รายได้สนามกอล์ฟ	-	-	45.4	2.6	30.1	1.5
รายได้อื่น	40.4	1.8	53.9	3.1	74.0	3.6
<b>รวมรายได้</b>	<b>2,187.2</b>	<b>100.0</b>	<b>1,738.8</b>	<b>100.0</b>	<b>2,075.0</b>	<b>100.0</b>
ต้นทุนขาย	1,208.7	55.3	884.7	50.9	1,099.5	53.0
ต้นทุนขายที่ดิน	0.2	0.0	-	-	-	-
ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ	13.0	0.6	14.4	0.8	46.1	2.2
ต้นทุนบริการสนามกอล์ฟ	-	-	31.2	1.8	27.6	1.3

รวมต้นทุน	1,221.9	55.9	930.3	53.5	1,173.3	56.5
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	965.4	44.1	808.5	46.5	901.7	43.5
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	427.1	19.5	398.9	22.9	506.8	24.4
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน และภาษีเงินได้	538.3	24.6	409.6	23.6	394.9	19.0
ต้นทุนทางการเงิน	22.3	1.0	36.6	2.1	46.4	2.2
กำไรก่อนภาษีเงินได้	516.0	23.6	373.0	21.5	348.5	16.8
ภาษีเงินได้	96.4	4.4	77.8	4.5	76.5	3.7
กำไรสุทธิ	419.6	19.2	295.2	17.0	272.0	13.1
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	418.2	19.1	294.0	16.9	269.7	13.0
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1.4	0.1	1.2	0.1	2.3	0.1
กำไรต่อหุ้นเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (บาท/หุ้น)	0.62		0.41		0.38	
มูลค่าหุ้นสามัญที่ตราไว้ (บาท/หุ้น)	1.0		1.0		1.0	
จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ล้านหุ้น)	675.0		714.7		714.7	

### งบแสดงฐานะการเงิน

	ตรวจสอบแล้ว					
	31 ธ.ค. 2554		31 ธ.ค. 2555		31 ธ.ค. 2556	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>สินทรัพย์</b>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	264.2	8.8	317.4	7.4	372.2	6.6
เงินลงทุนชั่วคราว	0.8	0.0	-	-	-	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	3.0	0.1	0.9	0.0
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	31.4	1.1	44.5	1.0	110.4	2.0
สินค้าคงเหลือ-สุทธิ	1,614.6	54.1	1,848.7	43.0	2,283.0	40.5
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	4.2	0.1	18.3	0.4	8.4	0.1
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>1,915.3</b>	<b>64.3</b>	<b>2,231.9</b>	<b>51.9</b>	<b>2,774.8</b>	<b>49.2</b>
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน	24.6	0.8	33.4	0.8	336.0	6.0
ที่ดินรอการพัฒนา-สุทธิ	501.0	16.8	725.4	16.9	948.5	16.8
ที่ดินอาคารและอุปกรณ์-สุทธิ	95.9	3.2	605.4	14.1	709.8	12.6
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน-สุทธิ	320.7	10.7	320.0	7.4	809.5	14.4
โครงการระหว่างก่อสร้าง	-	-	-	-	-	-
โครงการระหว่างพัฒนา	95.2	3.2	339.0	7.9	-	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	8.6	0.3	7.7	0.2	8.9	0.2
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	25.2	0.8	35.4	0.8	53.4	0.9
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>1,071.1</b>	<b>35.9</b>	<b>2,066.4</b>	<b>48.1</b>	<b>2,866.1</b>	<b>50.8</b>
<b>สินทรัพย์รวม</b>	<b>2,986.3</b>	<b>100.0</b>	<b>4,298.3</b>	<b>100.0</b>	<b>5,640.9</b>	<b>100.0</b>
<b>หนี้สิน</b>						
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	-	-	-	-	1.2	0.0
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	76.2	2.6	103.0	2.4	231.1	4.1

	ตรวจสอบแล้ว					
	31 ธ.ค. 2554		31 ธ.ค. 2555		31 ธ.ค. 2556	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ตัวสัญญาใช้เงินระยะสั้นแก่สถาบันการเงิน	289.4	9.7	783.0	18.2	1,747.4	31.0
ตัวสัญญาใช้เงินระยะยาวส่วนที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี	-	-	-	-	568.3	10.1
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าซื้อและเช่าการเงิน - ส่วนที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี	1.2	0.0	1.7	0.0	0.8	0.0
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - ส่วนที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี	391.4	13.1	320.9	7.5	20.9	0.4
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	37.2	1.2	34.0	0.8	38.0	0.7
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	99.6	3.3	115.6	2.7	168.8	3.0
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>894.9</b>	<b>30.0</b>	<b>1,358.1</b>	<b>31.6</b>	<b>2,776.5</b>	<b>49.2</b>
ตัวสัญญาใช้เงินระยะยาวแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	490.0	11.4	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน-สุทธิ	98.2	3.3	172.1	4.0	399.9	7.1
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าซื้อและเช่าการเงิน - สุทธิ	1.0	0.0	1.0	0.0	0.7	0.0
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	13.3	0.4	10.1	0.2	10.5	0.2
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	3.9	0.1	21.8	0.5	28.6	0.5
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	5.6	0.2	8.8	0.2	9.9	0.2
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>121.9</b>	<b>4.1</b>	<b>703.8</b>	<b>16.4</b>	<b>449.6</b>	<b>8.0</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>1,016.9</b>	<b>34.1</b>	<b>2,061.9</b>	<b>48.0</b>	<b>3,226.1</b>	<b>57.2</b>
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
ทุนจดทะเบียน	700.0	23.4	857.7	20.0	857.7	15.2
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	675.0	22.6	714.7	16.6	714.7	12.7
ผลกระทบจากการรวมกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกัน	(1.2)	0.0	67.2	1.6	67.2	1.2
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	160.2	5.4	218.9	5.1	218.9	3.9
สำรองตามกฎหมาย	67.5	2.3	71.5	1.7	71.5	1.3
กำไรสะสมส่วนที่ยังไม่ได้จัดสรร	1,060.4	35.5	1,155.2	26.9	1,331.3	23.6
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่</b>	<b>1,961.8</b>	<b>65.7</b>	<b>2,227.4</b>	<b>51.8</b>	<b>2,403.6</b>	<b>42.6</b>
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	7.7	0.3	8.9	0.2	11.2	0.2
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>1,969.5</b>	<b>65.9</b>	<b>2,236.4</b>	<b>52.0</b>	<b>2,414.8</b>	<b>42.8</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>2,986.3</b>	<b>100.0</b>	<b>4,298.3</b>	<b>100.0</b>	<b>5,640.9</b>	<b>100.0</b>

**งบกระแสเงินสด**

	ตรวจสอบแล้ว		
	ปี 2554	ปี 2555	ปี 2556
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>			
กำไรสำหรับงวด	419.6	295.2	272.0
รายการปรับกระทบกำไรเป็นเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน			
ค่าเสื่อมราคา	22.6	28.7	50.9
ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์	-	3.9	-
สิทธิการเช่าตัดจ่าย	-	5.7	1.7
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายและเลิกใช้ทรัพย์สิน	0.1	0.6	-
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	1.2	2.1	1.1
ค่าความนิยมรับรู้เป็นรายได้	-	-	-
กำไรจากการขายทรัพย์สินถาวร	(4.6)	-	-
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-
หนี้สงสัยจะสูญ	0.1	-	-
ดอกเบี้ยรับ	(4.0)	(5.6)	(23.5)
ดอกเบี้ยจ่าย	20.3	30.0	105.1
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	96.4	75.5	76.5
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	551.7	438.3	483.9
<b>สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)</b>			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	11.5	(15.7)	(64.1)
ตัวเงินรับการค้า	-	-	-
สินค้าคงเหลือ	561.9	476.3	(68.8)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	0.3	(13.4)	9.9
ที่ดินรอการพัฒนา	(254.3)	(498.2)	(509.2)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	2.8	(15.3)	(18.0)
<b>หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)</b>			
เจ้าหนี้และเจ้าหนี้อื่น	(25.4)	23.2	128.1
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(152.8)	17.3	-
เงินประกันผลงานค้างจ่าย	(2.9)	7.8	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	11.8	(9.7)	53.1
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-	17.9	6.8
จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคล	(82.0)	(83.7)	(73.3)
<b>เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>621.7</b>	<b>344.9</b>	<b>(51.7)</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>			
เงินลงทุนชั่วคราว (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(0.8)	0.8	-
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(11.0)	(8.3)	(302.7)
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ถาวร	(19.2)	(30.5)	(97.3)
เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ถาวร	1.3	-	-
เงินสดจ่ายซื้อสิทธิบัตรเพื่อการลงทุน	(2.2)	(4.3)	(169.5)
เงินสดรับจากการขายที่ดินไม่ใช้ดำเนินงาน	6.3	-	-
เงินสดจ่ายซื้อโครงการระหว่างก่อสร้าง	(5.4)	-	-

	ตรวจสอบแล้ว		
	ปี 2554	ปี 2555	ปี 2556
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	(39.7)	-
เงินสดจ่ายค่าจ้างก่อสร้างโครงการระหว่างพัฒนา	(39.6)	(234.1)	-
เงินสดจ่ายค่าสิทธิการเช่า	-	(15.5)	-
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-
ดอกเบี้ยรับจากการลงทุน	3.9	5.6	23.9
<b>เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน</b>	<b>(66.8)</b>	<b>(326.1)</b>	<b>(545.6)</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>			
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น	-	-	1.2
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องเพิ่มขึ้น(ลดลง)	-	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	314.8	320.7	964.4
เงินสดจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	(569.8)	(392.1)	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	20.9	190.5	939.1
เงินสดจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(66.3)	(115.7)	(1,011.3)
เงินสดจ่ายชำระตัวสัญญาใช้เงินระยะสั้นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	(146.9)	-	-
เงินสดรับจากตัวสัญญาใช้เงินระยะสั้น	757.9	1,671.5	-
เงินสดจ่ายชำระตัวสัญญาใช้เงินระยะสั้น	(673.8)	(1,485.0)	-
จ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าซื้อและเช่าทางการเงิน	(2.7)	(1.7)	(1.1)
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้จากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(11.6)	-	-
จ่ายดอกเบี้ย	(45.3)	(54.7)	(146.6)
เงินสดรับจากการเพิ่มทุนจากส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-
เงินปันผลจ่าย	(156.0)	(99.1)	(93.6)
<b>เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>(578.8)</b>	<b>34.4</b>	<b>652.1</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ</b>	<b>(23.8)</b>	<b>53.1</b>	<b>54.8</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด	288.0	264.2	317.4
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด</b>	<b>264.2</b>	<b>317.4</b>	<b>372.2</b>

### อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

	หน่วย	ปี 2554	ปี 2555	ปี 2556
<b>อัตราส่วนสภาพคล่อง</b>				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	2.1	1.6	1.0
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.3	0.2	0.1
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	0.5	0.3	(0.0)
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	2,138.8	1,412.5	1,463.3
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	0.2	0.3	0.2
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	0.8	0.5	0.5
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	467	705	676
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	13.8	9.9	6.6
ระยะเวลาชำระหนี้	วัน	26	36	55
Cash cycle	วัน	441	668	622

<b>อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร</b>				
อัตรากำไรขั้นต้น	ร้อยละ	43.1	44.8	41.4
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	ร้อยละ	25.1	24.3	19.7
อัตรากำไรอื่น	ร้อยละ	1.9	3.1	3.6
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	ร้อยละ	115.5	84.2	(13.1)
อัตรากำไรสุทธิ	ร้อยละ	19.2	17.0	13.1
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	ร้อยละ	22.7	14.0	11.6
<b>อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน</b>				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	ร้อยละ	13.4	8.1	5.4
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	ร้อยละ	37.5	21.5	14.4
อัตราการหมุนของสินทรัพย์	เท่า	0.7	0.5	0.4
<b>อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน</b>				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.5	0.9	1.3
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	11.3	5.3	0.5
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน	เท่า	0.4	0.1	(0.0)
อัตราการจ่ายเงินปันผล	ร้อยละ	37.2	33.6	34.4

#### 14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

ในปี 2556 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้รวม 2,000.95 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีก่อน ร้อยละ 18.76 มีกำไรสุทธิ 272.03 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 13.59 ของรายได้รวม โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ และบริษัทย่อยยังคงมีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายระหว่างดำเนินการรวมทั้งสิ้น 14 โครงการ คิดเป็นจำนวนที่อยู่อาศัยเมื่อโครงการเสร็จสมบูรณ์ทั้งสิ้น 7,514 ยูนิต ซึ่งมีการโอนกรรมสิทธิ์ไปแล้ว 2,527 ยูนิต ยังคงเหลือจำนวนที่พักอาศัยที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและที่อยู่อาศัยที่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ รวมทั้งสิ้น 4,987 ยูนิต คิดเป็นมูลค่าโครงการคงเหลือซึ่งทางบริษัทจะทยอยปิดการขายและรับรู้รายได้ตั้งแต่ปี 2558-2560 รวมทั้งสิ้นประมาณ 9,064 ล้านบาท และมีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อเช่า ประกอบด้วยโครงการ “เสนาเฮ้าส์ รัชโยธิน” “เสนาเฮ้าส์ ลำลูกกาคลอง 2” อพาร์ทเมนต์ให้เช่ารายเดือน/รายวันรวมจำนวน 159 ยูนิต , 42 ยูนิต ตามลำดับ โครงการ “โกดังสุขุมวิท 50” คลังสินค้าให้เช่าจำนวน 22 หลัง และโครงการ “SENA Fest.” ที่จะเปิดให้บริการในเดือนมีนาคม 2556 ซึ่งเป็น Lifestyle Community Mall 4 ชั้น บริเวณถนนเจริญนคร กรุงเทพมหานคร

#### ผลการดำเนินงานปี 2556

##### รายได้

บริษัทฯ มีเกณฑ์ในการรับรู้รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินและอาคารชุด เมื่องานก่อสร้างเสร็จตามสัญญาและมีการโอนกรรมสิทธิ์และผลประโยชน์ที่มีนัยสำคัญในทรัพย์สินให้กับผู้ซื้อแล้ว ในส่วนของรายได้ของบริษัทฯ มีเกณฑ์ในการรับรู้รายได้ตามเกณฑ์ดังกล่าว โดยในปี 2554-2556 บริษัทฯ มีรายได้แยกตามประเภทโครงการ ดังนี้

**ตารางแสดงรายได้จากการขายแยกตามประเภทโครงการ และรายได้รวม (งบการเงินรวม)**

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

**รายได้รวมจากการขายและบริการ**

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

บริษัทฯ มีเกณฑ์ในการรับรู้รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินและอาคารชุด เมื่องานก่อสร้างเสร็จตามสัญญาและมีการโอนกรรมสิทธิ์และผลประโยชน์ที่มีนัยสำคัญในทรัพย์สินให้กับผู้ซื้อแล้ว ในส่วนของรายได้การให้บริการและรายได้อื่นบริษัทฯ มีเกณฑ์ในการรับรู้รายได้ตามเกณฑ์ดังกล่าว

**รายได้จากการขายที่อยู่อาศัย**

ในปี 2554 – 2556 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายที่อยู่อาศัยจำนวน 2,127.5 ล้านบาท 1,617.4 ล้านบาท และ 1,877.3 ล้านบาทตามลำดับ คิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 24.0 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.1 จากปีก่อนหน้า ตามลำดับ

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

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

ในปี 2555 รายได้จากการขายที่อยู่อาศัยมีอัตราการลดลง ร้อยละ 24.0 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ทั้งนี้เนื่องมาจากในช่วงดังกล่าว หลายโครงการของบริษัทอยู่ระหว่างการก่อสร้างจึงทำให้ไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์เพื่อรับรู้รายได้ได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ทอยอยรับรู้รายได้จากโครงการแนวสูงเป็นจำนวนเงิน 1,238.9 ล้านบาท โดยโครงการที่มีการรับรู้รายได้ อย่างมีนัยสำคัญ ได้แก่ โครงการ “เดอะนิช” (“เดอะนิช ลาดพร้าว 130” “เดอะนิช รัชดา-ห้วยขวาง” และ “เดอะนิช วงเวียนใหญ่-ตากสิน”) และโครงการ “เดอะ คิทท์” (“เดอะ คิทท์ สุขุมวิท 113” และ “เดอะ คิทท์ แจ้งวัฒนะ”) ในส่วนของโครงการแนวราบ ยังมีการทอยอยรับรู้รายได้เป็นจำนวน 378.5 โดยหลักมาจากโครงการ “เสนากรีนิวัลส์ เอสวิลล์ ลำลูกกา คลอง 4” และ “เสนาวิลล่า รามอินทรา Exclusive”

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

### รายได้จากค่าเช่าและบริการ

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

### รายได้สนามกอล์ฟ

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

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



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

### รายได้อื่น

ในปี 2554 ถึง 2556 บริษัทฯ มีรายได้อื่นจำนวน 40.4 ล้านบาท 53.9 ล้านบาท และ 74.0 ล้านบาท ตามลำดับรายได้อื่น ได้แก่ รายได้จากการยกเลิกสัญญากำไรจากการขายทรัพย์สิน และดอกเบี้ยรับ เป็นต้น รายได้อื่น ในปี 2556 เพิ่มขึ้นจำนวน 20.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 37.3 จากปีก่อนหน้าสาเหตุหลักมาจากมีรายได้จากการยกเลิกสัญญาเพิ่มขึ้นประมาณ 4 ล้านบาท เนื่องจากมีหลายโครงการที่ทยอยโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้ในปี 2556 รายได้อื่น ๆ คือ รายได้จากการยึดเงินประกันผลงานผู้รับเหมา รายได้จากการขายเศษวัสดุก่อสร้าง เพิ่มขึ้นประมาณ 6 ล้านบาท และรายได้อื่นที่เกี่ยวข้องโครงการเสนาเฟสท์เช่นรายได้ค่าภาษีโรงเรือนเพิ่มขึ้นประมาณ 6.6 ล้านบาท โดยรายได้อื่นที่เกี่ยวข้องโครงการเสนาเฟสท์ส่วนนี้ หลักๆ คือรายได้ค่าภาษีโรงเรือนจำนวน 4.6 ล้านบาท ซึ่งได้บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2556 ด้วยเช่นกัน

### ต้นทุนขาย

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีเกณฑ์ในการรับรู้ต้นทุนขายตามเกณฑ์สิทธิ โดยในปี 2554 - 2556 บริษัทฯ มีรายละเอียดต้นทุนขายแยกตามประเภทโครงการ ดังนี้

ตารางแสดงต้นทุนขายแยกตามประเภทโครงการ และต้นทุนรวม (งบการเงินรวม)

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

หมายเหตุ: ร้อยละของรายได้จากการขายและบริการประเภทนั้นๆ

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

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

### กำไรขั้นต้น

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

หมายเหตุ: ร้อยละของรายได้จากการขายและบริการประเภทนั้นๆ

ในปี 2554 - 2556 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจำนวน 925.0 ล้านบาท 754.6 ล้านบาท และ 827.7 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 43.1 ร้อยละ 44.8 และร้อยละ 41.4 ของรายได้จากการขายและบริการ ตามลำดับ สำหรับในส่วนของกำไรขั้นต้นของโครงการที่อยู่อาศัยนั้นมีจำนวน 918.9 ล้านบาท 732.7 ล้านบาท และ 775.5 ล้านบาทตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 43.2 ร้อยละ 45.3 และร้อยละ 41.4 ตามลำดับ การเพิ่มขึ้นของอัตรากำไรขั้นต้นระหว่างปี 2554 - 2555 นั้นเนื่องจากบริษัทฯ มีการบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพด้วยการประหยัดจากขนาด (Economies of Scale) จากการวางแผนจัดซื้อวัสดุก่อสร้างและวัสดุตกแต่งโครงการที่อยู่อาศัยของหลายโครงการร่วมกัน รวมถึงมีการเปลี่ยนแนวทางการว่าจ้างผู้รับเหมาในรูปแบบประมูลงานเป็นการว่าจ้างตามงบประมาณที่บริษัทฯ กำหนดเนื่องจากในปี 2556 บริษัทฯ มีการปรับปรุงซ่อมแซมโครงการสนามกอล์ฟพัทยาคันทรี่คลับ โดยมีแผนการปรับปรุงสนามทั้ง 18 หลุม ในช่วงไตรมาส 2-3 ของปี 2556 สนามเปิดให้บริการเพียง 9 หลุม ส่วน

อีก 9 หลุมอยู่ในช่วงปรับปรุง อีกทั้งโครงการเริ่มงานก่อสร้างคลับเฮ้าส์ จึงเป็นเหตุทำให้กำไรขั้นต้นของโครงการลดลงอย่างมีนัยสำคัญ แต่อย่างไรก็ตามในปี 2557 โครงการเปิดให้บริการสนามกอล์ฟครบ 18 หลุม จะทำให้กำไรขั้นต้นปรับเพิ่มขึ้น โดยในปี 2558 โครงการพัตทิงคลับจะสามารถรับรู้รายได้ได้เต็มรูปแบบ เนื่องจากคลับเฮ้าส์จะเปิดให้บริการได้ในช่วงต้นปี ดังนั้นสาเหตุที่ทำให้กำไรขั้นต้นของโครงการพัตทิงคลับลดลงไม่ได้เกิดจากศักยภาพของโครงการแต่เกิดจากอยู่ในช่วงของการปรับปรุงซ่อมแซม กำไรขั้นต้นของโครงการจะสะท้อนศักยภาพของธุรกิจได้ก็ต่อเมื่อโครงการให้บริการและรับรู้รายได้ได้เต็มรูปแบบในปี 2558

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

### ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

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

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

สำหรับปี 2555 อัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารต่อรายได้รวมมีสัดส่วนที่สูงขึ้นเป็นร้อยละ 22.9 เนื่องจากค่าใช้จ่ายโดยส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายคงที่ และในปี 2555 บริษัทฯ มีโครงการที่อยู่ระหว่างพัฒนาและยังไม่สามารถทยอยโอนกรรมสิทธิ์เพื่อรับรู้รายได้จำนวนหนึ่ง ส่งผลให้อัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารต่อรายได้รวมในปี 2555 มีอัตราส่วนเพิ่มสูงขึ้น

สำหรับปี 2556 อัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารต่อรายได้รวมมีสัดส่วนที่สูงขึ้นเป็นร้อยละ 24.4 มีสาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการส่งเสริมการขายและการโฆษณาประชาสัมพันธ์ เนื่องจากบริษัทฯ มีหลายโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ จึงต้องมีการเน้นการส่งเสริมการขายและการโฆษณาประชาสัมพันธ์

ตลอดปี 2556 โดยค่าใช้จ่ายดังกล่าวได้แก่ค่าโฆษณาในสื่อประชาสัมพันธ์ทุกชนิด ค่าใช้จ่ายในการประชาสัมพันธ์ ค่าโปรแกรมของแถมต่างๆ

### อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

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

### ฐานะทางการเงิน

ณ สิ้นปี 2554 – 2556 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมจำนวน 2,986.3 ล้านบาท 4,298.3 ล้านบาทและ 5,640.9 ล้านบาทตามลำดับ โดยมีรายละเอียดสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญดังนี้

#### สินค้างเหลือ

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

ลำดับ	ชื่อโครงการ / ที่ตั้ง	31 ธ.ค. 54	31 ธ.ค. 55	31 ธ.ค. 56
1	เสนาแกรนด์โฮม โซน4 ลำลูกกา	67.2	45.8	26.5
2	วิลล่า รามอินทรา (โซน 1, 2, 4-6)	2.6	-	-
3	วิลล่ารามอินทรา Exclusive โซน A,C,D	92.1	27.3	18.4
4	เอสทาวน์ 2 รามอินทรา	-	-	0.8
5	เสนากรีนวิลล์ ลำลูกกา คลอง 11	2.1	1.3	1.3
6	เสนากรีนวิลล์ ลำลูกกาคลอง 2	4.7	4.7	4.7
7	เสนากรีนวิลล์ บางนา-เทพารักษ์	14.8	1.1	-
8	เสนากรีนวิลล์ รามอินทรา	1.2	1.2	0.3
9	เสนาวิลล่า ลำลูกกา คลอง 2	-	-	-
10	เอสวิลล์ รัชสีต-ลำลูกกา	112.5	102.2	136.5
11	เดอะนิช สุขุมวิท 49	-	-	-
12	เดอะนิช ลาดพร้าว 48	2.0	2.0	2.0
13	เดอะนิช ตากสิน	106.1	2.4	1.0
14	เดอะนิช รัชดา-ห้วยขวาง	20.8	7.2	2.7
15	เดอะนิช ไอที ลาดพร้าว 130	289.2	78.3	1.8
16	เดอะนิช โมโน บางนาเฟส 1	41.8	248.5	298.3
17	เดอะคิท์ แจ่งวัฒนะ	42.5	2.5	1.9
18	เดอะคิท์ สุขุมวิท 113	120.9	41.4	-
19	เดอะคิท์ ลำลูกกาคลอง 2(เฟส 1,2)	1.3	134.4	181.0

ลำดับ	ชื่อโครงการ / ที่ตั้ง	31 ธ.ค. 54	31 ธ.ค. 55	31 ธ.ค. 56
20	เดอะแคช ลำลูกกา คลอง 2	16.8	31.9	2.4
21	เดอะแคช พระราม 3		0.4	0.4
22	แพรมาพร ลำลูกกา คลอง 7	95.7	74.2	46.2
23	เสนาพาร์คแกรนด์ เฟส 1*	578.5	659.2	468.5
24	เดอะคิทท์ คลองหลวง จ.ปทุมธานี	-	82.2	223.6
25	เดอะนิช ไอดี วังหิน	-	56.1	66.4
26	เดอะคิทท์ สวนกุหลาบ จ.นนทบุรี (แปลงหลัง)	-	1.9	199.0
27	เดอะนิช รัชวิภา	-	242.5	257.0
28	เดอะคิทท์ นวมินทร์ 163	-	-	236.3
29	เดอะนิช ไอดี พระราม 2	-	-	105.0
30	อื่นๆ สินค้าประเภทอาหาร เครื่องดื่มขาย ภายในสนามกอล์ฟ	-	-	1.0
	<b>รวมสินค้าคงเหลือ</b>	<b>1,614.6</b>	<b>1,848.7</b>	<b>2,283.0</b>

#### หมายเหตุ

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

#### ที่ดินรอการพัฒนา

ณ สิ้นปี 2554 – 2556 บริษัทฯ มีที่ดินรอการพัฒนาจำนวน 501.0 ล้านบาท 725.4 และ 948.5 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2555 บริษัทฯ ได้ลงทุนซื้อที่ดินเปล่าในหลายทำเลที่มีศักยภาพในการพัฒนาโครงการในอนาคต เพื่อทำโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย เช่น ที่ดินบริเวณ ต.บางกะดี อ.เมือง จ.ปทุมธานี และบริเวณบางนา ซึ่งอยู่ในบริเวณเดียวกับโครงการเดิมของบริษัทฯ นอกจากนี้ ยังมีการซื้อที่ดินเปล่าสนามกอล์ฟพัทยามูลค่า 97.2 ล้านบาท ของบริษัทย่อยคือ T.TRE ซึ่งบริษัทฯ ได้รวมเข้ามาในงบการเงินปี 2555 แล้วสำหรับในปี 2556 บริษัทฯ มีที่ดินรอพัฒนาเพิ่มขึ้น 223.1 ล้านบาทเนื่องมาจากการบันทึกที่ดินเสนาพาร์คแกรนด์ เฟส 2 ซึ่งเดิมบันทึกอยู่ในสินค้าคงเหลือมาบันทึกเป็นที่ดินรอพัฒนา และซื้อที่ดินใหม่ 2 แห่งที่ ต.บางแคและ ต.คันนายาว เพื่อนำมาพัฒนาโครงการในอนาคตของบริษัทฯ

	ชื่อโครงการ/ที่ตั้ง	31 ธ.ค. 54	31 ธ.ค. 55	31 ธ.ค. 56
1	วิลล่า รามอินทรา (ฝั่งซ้าย+Exclusive)	43.1	43.2	32.8
2	เสนาแกรนด์โฮม โซน 4	8.9	8.9	8.9
3	เสนากรีนวิลล์ รามอินทรา	1.0	1.0	-
4	เดอะคิทท์ สุขุมวิท 113	0.1	-	-
5	เดอะแคช ลำลูกกา คลอง 2	2.7	-	-
6	เดอะคิทท์ คลองหลวง	100.3	73.7	-

	ชื่อโครงการ/ที่ตั้ง	31 ธ.ค. 54	31 ธ.ค. 55	31 ธ.ค. 56
7	เกษรา รามอินทรา (โซน 6)	0.1	0.2	0.2
8	ที่ดินเปล่า กม. 9 ถ.รามอินทรา กทม.	30.2	30.2	30.2
9	ที่ดินเสนาพาร์คแกรนด์ เฟส 2	-	-	290.7
10	โครงการสุขุมวิท 50	-	-	-
11	ที่ดินเปล่าโครงการวังหิน	42.1	-	-
12	บางนา กม. 8	102.3	-	-
13	บางนา (ซื้อเพิ่ม)	-	74.6	41.4
14	ลาดพร้าว 130	4.0	4.0	-
15	บางนา-ตราด (กม.4)	3.0	3.0	3.0
16	อ.บางกะดี จ.ปทุมธานี	81.8	87.7	89.2
17	ที่ดินเปล่าสนามกอล์ฟพัทยา	-	97.2	97.2
18	เสนาเฟสท์ เจริญนคร	-	-	-
19	เดอะคิทช์ นวมินทร์ 163	-	57.6	8.2
20	เดอะนิช ไอดีพระราม 2	-	47.6	1.3
21	ที่ดินโครงการเดอะคิทช์ สวนกุหลาบ	-	167.3	112.2
22	ที่ดินบางแค	-	-	112.8
23	ที่ดินคันทนา	-	-	120.4
รวมที่ดินรอพัฒนา		501.0	725.4	948.5

### ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ณ สิ้นปี 2554 – 2556 บริษัทฯ มีที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์จำนวน 95.9 ล้านบาท 605.4ล้านบาท และ 709.8 ล้านบาทตามลำดับ การเพิ่มขึ้นของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในปี 2555มีสาเหตุจากการรวมที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ของ T.TREจำนวน 507.1 ล้านบาท โดยที่ดิน อาคารและอุปกรณ์หลักของ T.TRE คือที่ดินสนามกอล์ฟพร้อมสิ่งปลูกสร้างในปี 2556 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นจำนวน104.4ล้านบาท มีสาเหตุหลักมาจากการปรับปรุงทางบัญชีโดยบันทึกสำนักงานขายและห้องตัวอย่างของโครงการเดอะนิช วังหิน เดอะนิช โมโน บางนา เดอะนิช ไอดี พระราม 2 เดอะคิทช์ คลองหลวง เดอะคิทช์ คลอง 2 เดอะคิทช์ สวนกุหลาบ และเดอะคิทช์ นวมินทร์ 163 เป็นสินทรัพย์ถาวรประมาณ 40.5 ล้านบาท และตัดจำหน่ายตามอายุการใช้งานตั้งแต่ 1-3 ปี และการลงทุนปรับปรุงสนามกอล์ฟของ T.TRE ในปี 2556 ประมาณ 20.5 ล้านบาท

### อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

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

- 1) โครงการ “เสนาแฮร์ส” เป็นอพาร์ทเมนต์ จำนวน 3 อาคารได้แก่โครงการ “เสนาแฮร์สรัชโยธินซอย 30” จำนวน 2 อาคารและโครงการ “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 “โกดังสุขุมวิท50” เป็นคลังสินค้าให้เช่าจำนวน 22 หลัง แสดงตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมโดยบริษัทย่อยประมาณอายุการใช้ประโยชน์ประมาณ 6 ปีตามที่บริษัทมีนโยบายให้บุคคลทั่วไปเช่าเป็นระยะเวลาประมาณ 6 ปี ทั้งนี้เมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2556 บริษัทย่อยดังกล่าวได้เปลี่ยนประมาณการอายุการใช้งานคลังสินค้าให้เช่าจากเดิมประมาณการอายุการใช้งาน 6 ปีเปลี่ยนเป็นประมาณการอายุการใช้งาน 20 ปี ทั้งนี้นับจากวันที่ 1 กรกฎาคม 2556 เป็นต้นไป
- 3) โครงการเสนาเฟสท์ บริษัทฯ ได้เช่าที่ดินเพื่อก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินเพื่อให้เช่าช่วงหรือหาประโยชน์ในทางธุรกิจการค้าในโครงการ “เสนาเฟสท์” เป็นคอมมูนิตีโมดูล 4 ชั้นซึ่งปัจจุบันก่อสร้างแล้วเสร็จและได้เปิดให้เช่าพื้นที่แล้วเมื่อเดือนมีนาคมปี 2556

#### สัญญาเช่าเสนาเฟสท์

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

#### การขยายอายุสัญญาเช่า

อย่างไรก็ตาม เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2555 บริษัทฯ และมูลนิธิดังกล่าวได้ตกลงยกเลิกสัญญาเช่าเมื่อวันที่ 11 กันยายน 2552 และสัญญาแนบท้ายฉบับลงวันที่ 10 กันยายน 2552 และได้จัดทำสัญญาใหม่ โดยมีระยะเวลาการเช่าและเงื่อนไขบางประการร่วมกันใหม่ โดยตกลงจดทะเบียนสิทธิการเช่าใหม่เป็นระยะเวลา 50 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2555 ถึงวันที่ 31 มกราคม 2605 และมีการชำระค่าตอบแทนพิเศษในการจดทะเบียนการเช่าเพิ่มให้กับมูลนิธิดังกล่าวเป็นจำนวนเงินทั้งหมด 15 ล้านบาทตามสัญญา และจ่ายค่าเช่าเดือนละ 50,000 บาท (เริ่มตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ 2555 ถึงเดือนกันยายน 2584) และจ่ายค่าเช่าเดือนละ 100,000 บาท (ตั้งแต่เดือนตุลาคม 2584 ถึงเดือน



มกราคม 2605)บริษัท มีภาระผูกพันที่จะดำเนินงานก่อสร้างโครงการในมูลค่าโครงการไม่ต่ำกว่า 300 ล้านบาท และจะต้องดำเนินการก่อสร้างโครงการให้เสร็จภายใน 8 ปี นับตั้งแต่ 10 กุมภาพันธ์ 2555 บริษัทได้จดทะเบียนสิทธิการเช่าใหม่แล้วเมื่อวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2555 และได้จำนองสิทธิ 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
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 โดยพิจารณาจากข้อมูลรายงานการประเมินโดยวิศวกรของบริษัท โดยมีผลตั้งแต่ 1 มกราคม 2554 เป็นต้นไป การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชีดังกล่าวมีผลต่อค่าเสื่อมราคาสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 ดังนี้

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

สำหรับบริษัทและบริษัทย่อยอื่นไม่มีการเปลี่ยนแปลง

## หนี้สิน

ณ สิ้นปี 2554 – 2556 บริษัท มีหนี้สินรวมจำนวน 1,016.9 ล้านบาท 2,061.9 ล้านบาท และ 3,226.1 ล้านบาท ตามลำดับ แบ่งเป็นหนี้สินหมุนเวียนจำนวน 894.9 ล้านบาท 1,358.1 ล้านบาท และ 2,776.5 ล้านบาท ตามลำดับ หนี้สินไม่หมุนเวียนจำนวน 121.9 ล้านบาท 703.8 ล้านบาท และ 449.6 ล้านบาท ตามลำดับ โดยจำนวนหนี้สินที่เพิ่มขึ้น ณ สิ้นปี 2555 มีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของตัวสัญญาใช้เงินระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 490.0 ล้านบาทและการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน (ตัวสัญญาใช้เงินระยะสั้น) เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนในบริษัท จำนวน 493.5 ล้านบาท สำหรับหนี้สินที่เพิ่มขึ้น ณ สิ้นปี 2556 มีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนในบริษัท จำนวน 964.4 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นของตัวสัญญาใช้เงินจำนวน 78.3 ล้านบาทและการลดลงของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 72.2 ล้านบาท



รายละเอียดหนี้สินมีรายการที่มีนัยสำคัญดังนี้

1) เงินกู้ยืมระยะสั้น (ตั๋วสัญญาใช้เงินระยะสั้นแก่สถาบันการเงินตัวแลกเงิน และหุ้นกู้ระยะสั้น)

ณ สิ้นปี 2554-2555 บริษัท มีตั๋วสัญญาใช้เงินระยะสั้นแก่สถาบันการเงินจำนวน 289.4 ล้านบาท และ 783.0 ล้านบาท ตามลำดับ มูลค่าตั๋วสัญญาใช้เงินระยะสั้นแก่สถาบันการเงิน ณ สิ้นปี 2555 เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2554 จำนวน 493.5 ล้านบาท เป็นผลจากการออกตั๋วสัญญาใช้เงินและตัวแลกเงินเพื่อชำระค่าที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการต่างๆ และเพื่อรองรับการขยายธุรกิจรวมถึงใช้เป็นเงินทุนเพื่อดำเนินกิจการของบริษัท

ณ สิ้นปี 2556 บริษัท 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 ครอบคลุมวันที่ 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

2) เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

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

อย่างไรก็ตาม สำหรับโครงการใหม่ที่เพิ่งเริ่มในปี 2555 บริษัท และบริษัทย่อยได้มีการกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพิ่มเติมระหว่างปี ในขณะที่ยังคงทยอยจ่ายเงินกู้ยืมของโครงการที่แล้วเสร็จควบคู่ไปบางส่วน ทำให้เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินไม่ได้เปลี่ยนไปอย่างมีนัยสำคัญ ณ สิ้นปี 2555 อย่างไรก็ตาม บริษัท และบริษัทย่อยยังคงให้ความสำคัญกับการระมัดระวังในการก่อหนี้ให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมในแต่ละช่วงเวลา

ณ สิ้นปี 2556 บริษัท มียอดเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินรวมทั้งสิ้น 420.8 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้าเนื่องจากบริษัท ได้ทยอยจ่ายเงินต้นจากโครงการที่ปลดจำนองและได้รับเงินแล้ว

3) ตั๋วสัญญาใช้เงินระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ สิ้นปี 2555 และ 2556 บริษัท มีตั๋วสัญญาใช้เงินระยะยาว จำนวน 490.0 ล้านบาท แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันซึ่งเป็นกรรมการและเครือญาติกรรมการจำนวน 4 ท่าน เพื่อชำระค่าหุ้นสามัญของ T.TRE โดยตั๋วสัญญาใช้เงินดังกล่าวจะครบกำหนดชำระภายในวันที่ 5 มกราคม 2557 และไม่มีการคิติดอกเบี้ยระหว่างกัน (ปี 2553 และ 2554 ไม่มีตั๋วสัญญาใช้เงินระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน)

### ส่วนของผู้ถือหุ้น

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

### โครงสร้างเงินทุน

ณ สิ้นปี 2554 – 2556 บริษัท มีอัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 0.5 เท่า 0.9 เท่าและ 1.3 เท่า ตามลำดับ อัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่เพิ่มขึ้น ณ สิ้นปี 2555 มีสาเหตุหลักมาจากหนี้สินไม่หมุนเวียนคือตั๋วสัญญาใช้เงินระยะยาวแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้นจำนวน 490.0 ล้านบาท เพื่อชำระค่าหุ้นสามัญของ T.TRE สำหรับ ณ สิ้นปี 2556 อัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นมีสาเหตุหลักมาจากเงินกู้ยืมสถาบันการเงินที่เพิ่มขึ้น

### สภาพคล่อง

ในปี 2554 - 2556 บริษัท มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 621.7 ล้านบาท 344.9 ล้านบาท และเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานตามลำดับ โดยสำหรับปี 2554 - 2555 เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานมาจากกำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงานเป็นหลักสำหรับปี 2556 บริษัท มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 51.7 ล้านบาท เนื่องจากบริษัท ได้มีการลงทุนในการซื้อที่ดินเพื่อนำพัฒนาเพิ่มเติมส่งผลให้สินทรัพย์ดำเนินงานประเภทที่ดินรอพัฒนาเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ

ในปี 2554 – 2556 เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนของบริษัทฯ มีจำนวน 66.8 ล้านบาท 326.1 ล้านบาท และ 545.6 ล้านบาทตามลำดับ ทั้งนี้กิจกรรมลงทุนที่มีนัยสำคัญในปี 2555 คือเงินสดจ่ายซื้อโครงการระหว่างก่อสร้าง “เสนาเฟสท์” จำนวน 234.1 ล้านบาท สำหรับปี 2556 เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนโดยหลักๆ เป็นการเพิ่มขึ้นของเงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกันจำนวน 302.7 ล้านบาท เนื่องจากส่วนหนึ่งเป็นเงินซึ่งนำเข้าบัญชีออมทรัพย์เพื่อสำรองไว้สำหรับวงเงินอวัลต์สัญญาใช้เงินตามสัญญากู้ยืมเงินประเภทวงเงินอวัลต์สัญญาใช้เงินซึ่งตัวสัญญาใช้เงินดังกล่าวจะถึงกำหนดชำระ 5 ม.ค. 2557 และการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโครงการเสนาเฟสท์ จำนวน 167.9 ล้านบาท

ในปี 2554 – 2556 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 578.8 ล้านบาท เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 34.4 ล้านบาท และ 652.1 ล้านบาทตามลำดับ โดยรายการหลักของเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน ในปี 2554 ได้แก่การชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวจากสถาบันการเงินและการชำระคืนตัวสัญญาใช้เงินระยะสั้น สำหรับปี 2555-2556 เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน โดยรายการหลักเป็นการเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

ในปี 2554 - 2556 การเคลื่อนไหวของเงินสดในกิจกรรมดำเนินงาน กิจกรรมลงทุน และกิจกรรมจัดหาเงินส่งผลให้บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลง 23.8 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 53.1 ล้านบาทและเพิ่มขึ้น 54.8 ล้านบาทตามลำดับ

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

### อัตราส่วนสภาพคล่อง

ณ สิ้นปี 2554-2556 บริษัทฯ มีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 2.1 เท่า 1.6 เท่า และ 1.0 เท่าตามลำดับ ณ สิ้นปี 2555 และ 2556 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นประมาณ 407.6 ล้านบาทและ 964.4 ล้านบาท ตามลำดับ ทำให้อัตราส่วนสภาพคล่อง ณ สิ้นปี 2555 ลดลงเหลือ 1.6 เท่า และ 1.0 เท่า ตามลำดับ

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีนโยบายในการวางแผนทางการเงินและการจัดสรรกระแสเงินสดเพื่อรักษาระดับสภาพคล่องทางการเงินตามนโยบายการบริหารความเสี่ยงและการรักษาวินัยทางการเงิน เพื่อไม่ให้บริษัทฯ มีความเสี่ยงทางการเงินมากเกินไปในขณะที่ยังคงอัตราการเติบโตของรายได้ตามแผนงานที่กำหนดไว้ได้

ในปี 2554 - 2556 บริษัทฯ มีระยะเวลาในการเก็บเงินจากลูกหนี้เฉลี่ย 0.2 วัน 0.3 วัน และ 0.2 วัน ตามลำดับ เนื่องจากบริษัทฯ ทำสัญญากับลูกค้าและเก็บเงินทันที

สำหรับระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ยในปี 2554-2556 บริษัทฯ มีระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย 467 วัน 705 วันและ 676 วัน ตามลำดับ ในปี 2555 ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ยเพิ่มขึ้นเป็น 705 วันเนื่องจากมีการเริ่มพัฒนาโครงการใหม่ซึ่งอยู่ระหว่างพัฒนาสำหรับปี 2556 ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ยลดลงเป็น 676 วัน อันเนื่องมาจากระหว่างปีมีโครงการที่สร้างเสร็จหลายโครงการจึงมีการทยอยโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้