ส่วนที่ 3
ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

งบการเงิน

13.1.1 ผู้สอบบัญชีที่ทำการตรวจสอบ หรือสอบทานงบการเงิน

ปี/งวด	งบการเงิน	ผู้สอบบัญชี
ปี 2560	งบการเงินรวมและงบการเงินบริษัทฯ	บจก.กรินทร์ ออดิท ตรวจสอบโดย นายเจษฎา หังสพฤกษ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 3759 ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
2559	งบการเงินรวมและงบการเงินบริษัทฯ	บจก.กรินทร์ ออดิท ตรวจสอบโดย นายเจษฎา หังสพฤกษ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 3759 ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
2558	งบการเงินรวมและงบการเงินบริษัทฯ	บจก.กรินทร์ ออดิท ตรวจสอบโดย นายจิโรจ ศิริโรโรจน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 5113 ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
2557	งบการเงินรวมและงบการเงินบริษัทฯ	
2556	งบการเงินรวมและงบการเงินบริษัทฯ	บจก.กรินทร์ ออดิท ตรวจสอบโดย นางสาวกรรณิการ์ วิภาณุรัตน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 7305 ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
2555	งบการเงินรวมและงบการเงินบริษัทฯ	

13.1.2 รายงานของผู้สอบบัญชี

ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นไว้ในรายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสำหรับรอบบัญชีปี 2558 - 2560 ของบริษัทฯ อย่างไม่มีเงื่อนไขว่างบการเงินเฉพาะบริษัทฯ และงบการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป

13.2 **ตารางสรุปงบการเงินรวม**

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

	ตรวจสอบแล้ว		
	31 ธ.ค. 2558	**31 ธ.ค. 2559**	**31 ธ.ค.2560**
	ล้านบาท	**ล้านบาท**	**ล้านบาท**
รายได้จากการขาย	1,930.5	3,730.3	4,535.2
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	224.7	238.4	347.4
รายได้พลังงานทดแทน-โซลาร์	22.1	37.3	278.4
รายได้อื่น	42.1	52.5	60.2
รวมรายได้	**2,219.4**	**4,058.5**	5,221.2
ต้นทุนขาย	-1,137.2	-2,103.4	-2,760.6
ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ	-128.9	-130.2	-176.1
ต้นทุนพลังงานทดแทน-โซลาร์	-16.2	-29.1	-188.1
รวมต้นทุน	**-1,282.3**	**-2,262.7**	-3,124.8
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	**937.1**	**1,795.8**	2,096.4
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	-573.5	-814.4	-997.0
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม และภาษีเงินได้	**363.6**	**981.4**	1,099.4
ต้นทุนทางการเงิน	-55.3	-83.9	-57.0
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	**-10.6**	**55.1**	-41.6
กำไรก่อนภาษีเงินได้	**297.7**	**952.6**	1,000.8
ภาษีเงินได้	-42.5	-188.3	-226.6
กำไรสุทธิ	**255.2**	**764.3**	774.2
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	253.9	762.5	742.5
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1.3	1.7	31.7
กำไรต่อหุ้นเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (บาท/หุ้น)	0.3	0.7	0.6
มูลค่าหุ้นสามัญที่ตราไว้ (บาท/หุ้น)	1	1	1
จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ล้านหุ้น)	864.1	1,141.0	1,185.73

หมายเหตุ ปี 2558 จัดประเภทรายได้สนามกอล์ฟเป็นรายได้จากการบริการ

งบแสดงฐานะการเงิน

	ตรวจสอบแล้ว		
	31 ธ.ค. 2558	**31 ธ.ค. 2559 (ปรับปรุง)**	**31 ธ.ค.2560**
	ล้านบาท	**ล้านบาท**	**ล้านบาท**
สินทรัพย์			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	250.4	270.5	847.3
เงินลงทุนชั่วคราว	-	26.5	4.3
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	143.8	288.7	746.0
สินค้าคงเหลือ-สุทธิ	3,971.6	4,726.3	6,372.2
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	26.9	-	
สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน		0.1	0.3
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	4,392.7	5,312.1	7,970.1
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน	97.5	67.2	76.3
ที่ดินรอการพัฒนา-สุทธิ	1,491.2	-	-
ลูกหนี้การค้า และลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	-	22.1	22.0
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	477.7	571.1	951.5
ที่ดินอาคารและอุปกรณ์-สุทธิ	850.4	875.5	935.8
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน-สุทธิ	778.3	775.2	756.7
ค่าความนิยม	6.5	6.5	6.5
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	0.6	0.4
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	4.9	3.1	13.1
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	36.8		
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	3,743.3	2,321.3	2,762.3
สินทรัพย์รวม	8,136.0	7,633.4	10,732.4
หนี้สิน			
เงินกู้ยืมระยะสั้นแก่สถาบันการเงิน	1,403.6	707.6	1,230.0
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	272.6	486.6	1,191.2
เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้อง	0.9	-	
ส่วนของหนี้ระยะยาวส่วนที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี	62.8	1,446.2	877.0
เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	63.1	46.3	41.3
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าซื้อและเช่าการเงิน - ส่วนที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี	0.1	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - ส่วนที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี	435.9	-	
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	17.9	34.3	145.2

	ตรวจสอบแล้ว		
	31 ธ.ค. 2558	**31 ธ.ค. 2559 (ปรับปรุง)**	**31 ธ.ค.2560**
	ล้านบาท	**ล้านบาท**	**ล้านบาท**
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	256.9	-	
ประมาณการหนี้สินหมุนเวียน	-	-	0.5
รวมหนี้สินหมุนเวียน	2,513.8	2,720.9	3,485.2
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน-สุทธิ	30.3	-	
เงินกู้ยืมระยะยาว	2,000.0	807.0	2,405.0
เจ้าหนี้การค้า และเจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	27.1	26.7	26.4
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าซื้อและเช่าการเงิน - สุทธิ	0.1	-	
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	7.6	10.9	15.4
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	15.7	19.7	21.5
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน	-	-	0.8
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	2,080.8	864.3	2,469.1
รวมหนี้สิน	4,594.6	3,585.2	5,954.3
ส่วนของผู้ถือหุ้น			
ทุนจดทะเบียน	1,234.5	1,234.5	1,242.5
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	1,138.5	1,142.1	1,214.4
ผลกระทบจากการรวมกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกัน	67.2	72.0	72.0
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	508.84	522.2	526.1
สำรองตามกฎหมาย	96.36	123.4	124.3
การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	10.0	13.7	33.0
กำไรสะสมส่วนที่ยังไม่ได้จัดสรร	1,702.1	2,155.1	2,750.3
องค์ประกอบอื่นของส่วนผู้ถือหุ้น		4.0	4.7
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	3,523.0	4,032.5	4,724.9
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	18.4	15.7	53.2
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	3,541.4	4,048.2	4,778.1
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	8,136.0	7,633.4	10,732.4

หมายเหตุ : **ปี 2559 จัดประเภทที่ดินรอพัฒนาเป็นรายการสินค้าคงเหลือ**

จัดประเภทสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น เป็นลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น

จัดประเภทตั๋วสัญญาใช้เงินระยะยาวเข้าเงินกู้ยืมระยะยาว และเงินกู้ยืมระยะยาว ตั๋วสัญญาใช้เงินระยะยาว หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี

ปี 2559 – 2560 ได้จัดทำและปรับปรุงให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่สภาวิชาชีพบัญชีประกาศกำหนดตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ (ปรับปรุง 2558) ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับการจัดทำงบการเงินซึ่งมีรอบปีบัญชีเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2560 เป็นต้นไป

งบกระแสเงินสด

	ตรวจสอบแล้ว		
	31 ธ.ค. 2558	31 ธ.ค. 2559	31 ธ.ค.2560
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไรสำหรับงวด	255.2	764.3	774.2
รายการปรับกระทบกำไรเป็นเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	-	-	
ค่าเสื่อมราคา	67.5	62.2	61.2
ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์	-	-	
สิทธิการเช่าตัดจ่าย	1.7		
ตัดจ่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	-	
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายและเลิกใช้ทรัพย์สิน	1.9	1.3	2.0
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	3.6	5.8	4.3
ประมาณการหนี้สินจากการรับประกันสินค้า	-	-	1.4
ค่าความนิยมรับรู้เป็นรายได้	-	-	
กำไรจากการขายทรัพย์สินถาวร	-	-	
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	
หนี้สงสัยจะสูญ	-	-	
ดอกเบี้ยรับ	-6	-2.5	-5.5
การจ่ายหุ้นเป็นเกณฑ์	6.9	14.6	21.8
ส่วนแบ่งกำไรในบริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า		-55.1	41.6
ดอกเบี้ยจ่าย	54.5	84.0	57.0
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	42.5	188.3	226.6
ประมาณการหนี้สินจากการรับประกันสินค้า	-	-	-
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	66.2	-103.8	-456.0
ตั๋วเงินรับการค้า	-	-	
สินค้าคงเหลือ	-457.3	985.1	-1,191.5
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	1.2	-	-
ที่ดินรอการพัฒนา	-464.9	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	1.2	-	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน	-	-	-0.1
สินทรัพย์อื่น	-	-	-
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)			
เจ้าหนี้และเจ้าหนี้อื่น	1.5	-44.2	702.6
เงินสดจ่ายผลประโยชน์พนักงาน	-	-1.8	-

	ตรวจสอบแล้ว		
	31 ธ.ค. 2558	31 ธ.ค. 2559	31 ธ.ค.2560
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	-	-	-
เงินประกันผลงานค้างจ่าย	-	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	102.3	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	0.8	-	-
จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคล	-81.1	-165.7	-120.4
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	-402.3	1,732.50	119.2
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินลงทุนชั่วคราว (เพิ่มขึ้น) ลดลง	180.3	-26.4	22.1
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนระยะสั้น	-	-	
เงินสดจ่ายซื้อบริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า	-477.7	-38.2	-422.0
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	-36	30.3	-9.1
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-51.4	-73.3	-105.0
เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ถาวร	-	3.1	-
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-4.7	-15.2	0.0
เงินสดจ่ายค่างานก่อสร้างโครงการระหว่างพัฒนา	-50	-	
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	-0.6	-
เงินสดรับจากการขายที่ดินไม่ใช้ดำเนินงาน	-	-	-
เงินสดจ่ายซื้อโครงการระหว่างก่อสร้าง	-	-	-
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-6.5	-1.4	-0.6
เงินสดจ่ายค่างานก่อสร้างโครงการระหว่างพัฒนา	-	-	-
เงินสดจ่ายค่าสิทธิการเช่า	-	-	
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	
ดอกเบี้ยรับจากการลงทุน	6	2.4	5.4
เงินสดให้กู้ยืมแก่บุคคลอื่นหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	-440	-119.3	-509.2

	ตรวจสอบแล้ว		
	31 ธ.ค. 2558	31 ธ.ค. 2559	31 ธ.ค.2560
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น	-	-	
เงินสดรับจากการเพิ่มทุนของบริษัทย่อยจากส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	5.4
เงินสดรับสุทธิจากการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญ	1.8	6.0	2.3
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่-เกี่ยวข้องกัน	63.1	-16.9	-43.7
เงินสดรับจากตั๋วสัญญาใช้เงินบุคคลและกิจการที่- เกี่ยวข้องกัน	-	-	38.2
เงินสดรับจากตั๋วสัญญาใช้เงินระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	1,650.6	6,978.0
เงินสดรับจากตั๋วสัญญาใช้เงินระยะยาว	-	--	-
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	2,000.0	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องเพิ่มขึ้น (ลดลง)	-	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	-
เงินสดจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	-	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	580.4	853.0	2,400.0
เงินสดจ่ายตั๋วสัญญาใช้เงินระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-1,988.0	-2,372.7	-6,976.0
เงินสดจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-313.5	-1,305.3	-1,202.0
เงินสดจ่ายชำระตั๋วสัญญาใช้เงินระยะสั้นบริษัทที่-เกี่ยวข้องกัน	-	-	-
เงินสดจ่ายจากตั๋วสัญญาใช้เงินระยะยาว	-	-	-
เงินสดจ่ายชำระตั๋วสัญญาใช้เงินระยะสั้น	-	-	-
จ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าซื้อและเช่าทางการเงิน	-0.6	-0.1	-
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้จากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-
จ่ายดอกเบี้ย	-137.3	-129.9	-157.8
เงินสดรับจากการขายหุ้นของบริษัทย่อยให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	-	1.8	-
เงินสดรับจากการเพิ่มทุน	555.5	-	-
เงินปันผลจ่าย	-56.5	-279.5	-77.6
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	**705.1**	**-1,593.00**	**966.8**
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	**-137.1**	**20.2**	**576.7**
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด	387.5	250.4	270.5
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทย่อย ณ วันซื้อ	-	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด	**250.4**	**270.5**	**847.3**

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

	หน่วย	ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560
อัตราส่วนสภาพคล่อง				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	1.75	1.95	2.29
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.16	0.21	0.46
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	-0.13	0.66	0.04
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	123.76	197.3	60.04
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	2.91	1.82	6.00
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	0.35	0.48	0.50
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	1,036.69	745.83	724.78
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า	เท่า	4.57	5.54	3.29
ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ย	วัน	78.81	64.97	109.39
Cash Cycle	วัน	960.79	682.68	621.39

	หน่วย	ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร				
อัตรากำไรขั้นต้น	ร้อยละ	41.1	43.52	39.45
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	ร้อยละ	16.7	24.5	21.30
อัตรากำไรอื่น	ร้อยละ	1.9	1.3	1.15
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	ร้อยละ	-110.63	176.53	10.84
อัตรากำไรสุทธิ	ร้อยละ	11.5	18.83	14.83
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	ร้อยละ	8.08	20.14	17.54
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	ร้อยละ	3.44	9.69	8.43
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	ร้อยละ	10.13	34.58	48.08
อัตราการหมุนของสินทรัพย์	เท่า	0.29	0.51	0.56
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น(ตามข้อกำหนดสิทธิ) *	เท่า	1.3	0.89	1.25
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Cash Basis)**	เท่า	-2.34	23.61	5.20
อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน***	เท่า	-0.14	1.00	0.07
อัตราการจ่ายเงินปันผล	ร้อยละ	47.9	39.91	38.36

*อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย = กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน+ ดอกเบี้ยจ่ายจากการดำเนินงาน + ภาษี / ดอกเบี้ยจ่ายจากการดำเนินงานการลงทุน และการจัดหาเงิน

**อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น = หนี้สินรวม / ส่วนของผู้ถือหุ้น

*** อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน = กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน/(การจ่ายชำระหนี้สิน+ดอกเบี้ยจ่ายจากการดำเนินงานและการลงทุน+รายจ่ายลงทุน+ซื้อสินทรัพย์+เงินปันผล)

อัตราส่วนของหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to Equity Ratio) ณ วันสิ้นงวดบัญชีรายไตรมาสในแต่ละไตรมาสของผู้ออกหุ้นกู้ตามงบการเงินรวมของผู้ออกหุ้นกู้ที่ได้ผ่านการสอบทานหรือตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีแล้ว เป็นอัตราส่วนไม่เกิน 2.5: 1 โดยที่

“หนี้สิน” หมายถึง หนี้สินของผู้ออกหุ้นกู้ตามที่ปรากฏในงบการเงินรวมที่ตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชี ซึ่งรวมถึงภาระผูกพันทางการเงินที่ และส่วนของหนี้สิน ที่อาจเกิดขึ้นจากการที่ผู้ออกหุ้นกู้เข้าค้ำประกัน อาวัล หรือก่อภาระผูกพันอื่นในลักษณะเดียวกันให้แก่บุคคลใด ๆ หรือนิติบุคคลอื่น ที่มิใช่บริษัทย่อยของผู้ออกหุ้นกู้

“งบการเงินรวม” หมายถึง งบแสดงฐานะทางการเงินรวมของผู้ออกหุ้นกู้และบริษัทย่อย ตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในการจัดทำงบการเงินรวมที่ได้มีการตรวจสอบ หรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชี และผู้ออกหุ้นกู้ได้จัดส่งให้แก่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว

“ส่วนของผู้ถือหุ้น” หมายถึง ส่วนของผู้ถือหุ้นตามงบการเงินรวมของผู้ออกหุ้นกู้ที่ได้ผ่านการตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีแล้ว

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

ในปี 2560 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้รวมรายได้อื่นรวม 5,221.2 ล้านบาท มีกำไรสุทธิ 742. 5 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 14.2 ของรายได้รวม โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ และบริษัทย่อยยังคงมีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายระหว่างดำเนินการรวมทั้งสิ้น 25 โครงการ คิดเป็นจำนวนที่อยู่อาศัยเมื่อโครงการเสร็จสมบูรณ์ทั้งสิ้น 8,962 ยูนิต ซึ่งมีการโอนกรรมสิทธิ์ไปแล้ว 3,404 ยูนิต ยังคงเหลือจำนวนที่พักอาศัยที่อยู่ระหว่างรอการขาย 3,681 ยูนิตและที่อยู่อาศัยที่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 1,877 ยูนิต รวมทั้งสิ้น 5,558 ยูนิต คิดเป็นมูลค่าโครงการคงเหลือซึ่งทางบริษัทจะทยอยปิดการขายและรับรู้รายได้ตั้งแต่ปี 2561 เป็นต้นไป รวมทั้งสิ้นประมาณ 14,076.5 ล้านบาท และมีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อเช่า ประกอบด้วย โครงการ “เสนาเฮ้าส์ พหลโยธิน30” “เสนาเฮ้าส์ ลำลูกกาคลอง 2” อพาร์ทเม้นท์ให้เช่ารายเดือน/รายวันรวมจำนวน 159 ยูนิต , 42 ยูนิต ตามลำดับ โครงการ “โกดังสุขุมวิท 50” คลังสินค้าให้เช่าจำนวน 22 หลัง และโครงการ “SENA Fest” ที่ได้เปิดให้บริการในเดือนมีนาคม 2556 เป็นต้นมา ซึ่งเป็น Lifestyle Community Mall 4 ชั้น บริเวณถนนเจริญนคร กรุงเทพมหานคร

ผลการดำเนินงาน สำหรับปี สิ้นสุด 31ธันวาคม 2560

รายได้

บริษัทฯ มีเกณฑ์ในการรับรู้รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินและอาคารชุด เมื่องานก่อสร้างเสร็จตามสัญญาและมีการโอนกรรมสิทธิ์และผลประโยชน์ที่มีนัยสำคัญในทรัพย์สินให้กับผู้ซื้อแล้ว ในส่วนของรายได้อื่นบริษัทฯ มีเกณฑ์ในการรับรู้รายได้ตามเกณฑ์คงค้าง โดยในปี 2558 ถึง ปี 2560 บริษัทฯ มีรายได้แยกตามประเภทโครงการ ดังนี้

ตารางแสดงรายได้จากการขายแยกตามประเภทโครงการ และรายได้รวม (งบการเงินรวม)

รายได้	ปี 2558		ปี 2559		ปี 2560	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้แนวราบ						
เสนาแกรนด์โฮม	21.9	1.0	-	-		
เสนากรีนวิลล์	211.2	9.7	106.4	2.6	108.0	2.1
เสนาพาร์ควิลล์	-	-	146.1	3.6	283.0	5.5
เสนาวิลล์	-	-	63.9	1.6	97.2	1.9
เสนาอเวนิว	38.3	1.8	38.7	1.0	86.5	1.7
แพรมาพร คลอง 7	12.9	0.6	19.3	0.5	13.0	0.3
เสนาช็อปเฮาส์	-		147.8	3.7	66.0	1.3
บ้านพักรีสอร์ทพัทยา	14.8	0.7	6.7	0.2	-	
เสนาพาร์คแกรนด์	169.7	7.8	175.6	4.4	116.1	2.2
ขายที่ดิน					684.4	13.2
รวมรายได้แนวราบ	**468.8**	**21.6**	**704.5**	**17.6**	**1,454.2**	**28.2**
รายได้แนวสูง						
เดอะนิช	667.9	30.7	2,461.7	61.4	2,446.5	47.4

รายได้	ปี 2558		ปี 2559		ปี 2560	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เดอะแคช	0.7	-	-		-	-
เดอะคิทท์	793.1	36.4	564.2	14.1	634.5	12.3
รายได้จากการตกแต่งที่อยู่อาศัย	-	-				
รวมรายได้แนวสูง	**1,461.7**	**67.1**	**3,025.8**	**75.5**	**3,081.0**	**59.7**
รวมรายได้จากการขายที่อยู่อาศัย	**1,930.5**	**88.7**	**3,730.3**	**93.1**	4,535.2	87.9
รายได้จากค่าเช่าและบริการ	155.1	7.1	160.2	4.0	269.3	5.2
รายได้จากสนามกอล์ฟ	69.6	3.2	78.2	2.0	78.1	1.5
รวมรายได้จากค่าเช่าและบริการ	**224.7**	**10.3**	**238.4**	**6.0**	**347.4**	**6.7**
รายได้จากการขายและติดตั้งโซลาร์	**22.1**	**1.0**	**37.3**	**0.9**	278.4	5.4
รวมรายได้จากการขายและบริการ	**2,177.3**	**100.0**	**4,006.0**	**100.0**	**5,161.0**	**100.0**

<u>รายได้รวมจากการขายและบริการ</u>

ในปี 2558 -2560 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายและบริการจำนวน 2,177.3 ล้านบาท 4,006.0 ล้านบาทและ 5,161.0 ตามลำดับ โดยมาจากรายได้จากการขายที่อยู่อาศัยทั้งแนวราบและแนวสูงเป็นหลัก ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้จากการขายและบริการ ร้อยละ 88.7 ร้อยละ 93.1 และร้อยละ 87.9 ตามลำดับ การเพิ่มขึ้นของสัดส่วนรายได้จากการขายที่อยู่อาศัยต่อรายได้รวมในปี 2558-2559 เนื่องมาจากในปี 2559 บริษัทฯ มีรายได้ที่เพิ่มขึ้นของกลุ่มทุกธุรกิจ ประกอบด้วย รายได้จากการขายที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นจากปี 2558 เท่ากับ 1,799.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 93.2 รายได้จากค่าเช่าและบริการเพิ่มขึ้นจากปี 2558 เท่ากับ 13.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.1 ส่วนใหญ่มาจากการเพิ่มขึ้นในโครงการเสนา เฟสท์ ซึ่งดำเนินการโดยบริษัทฯ และธุรกิจสนามกอล์ฟ ซึ่งดำเนินการโดยบริษัทย่อย (บจ.อีสเทิร์น เสนาดีเวลลอปเม้นท์) และการเพิ่มขึ้นของรายได้จากขายและติดตั้งโซลาร์ที่เริ่มดำเนินการในปี 2558 ด้วยเช่นกัน

ในปี 2560 บริษัทฯ มีรายรับรวมทั้งสิ้น 5,221.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเท่ากับ 1,162.6 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 28.6 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีรายรับรวมทั้งสิ้น 4,058.6 ล้านบาท เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้อสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม และแนวราบประเภทบ้านเดี่ยว อาคารพาณิชย์ และทาวน์โฮม รวมถึงรายได้จากค่าเช่า และบริการ และรายได้กลุ่มโซล่าร์ ทั้งนี้รายได้จากการขายโครงการยังคงเป็นรายได้หลักของเสนา คือ ร้อยละ 87.9 ของรายได้รวมจากการขายและบริการ

บริษัทฯ มีเกณฑ์ในการรับรู้รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินและอาคารชุด เมื่องานก่อสร้างเสร็จตามสัญญาและมีการโอนกรรมสิทธิ์และผลประโยชน์ที่มีนัยสำคัญในทรัพย์สินให้กับผู้ซื้อแล้ว ในส่วนของรายได้การให้บริการและรายได้อื่นบริษัทฯ มีเกณฑ์ในการรับรู้รายได้ตามเกณฑ์คงค้าง

<u>รายได้จากการขายที่อยู่อาศัย</u>

ในปี 2558 - 2560 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายที่อยู่อาศัยจำนวน 1,930.5 ล้านบาท 3,730.3 ล้านบาท และ 4,535.2 ล้านบาทตามลำดับ

ในปี 2558 บริษัท และบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายโครงการคอนโดมิเนียมเท่ากับ 1,461.7 ล้านบาท รายได้จากการขายโครงการบ้านเดี่ยว/ทาวโฮมน์/อาคารพาณิชย์ เท่ากับ 468.8 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 67.1 และร้อยละ 21.5 ตามลำดับ

สำหรับรายได้จากการขายโครงการบ้านเดี่ยว/ทาวน์โฮม/อาคารพาณิชย์ในปี 2558 เท่ากับ 468.8 ล้านบาท โดยรายได้หลักมาจากแบรนด์ “เอสวิลล์” จำนวน 2 โครงการ รายได้รวม 132.3 ล้านบาท “เสนาทาวน์” จำนวน 2 โครงการ ได้แก่ เสนาทาวน์ รามอินทรา เฟส 1 และเฟส 2 ซึ่งเริ่มรับรู้รายได้ในปีนี้ รายได้รวม 38.3 ล้านบาท “เสนาวิลล์” จำนวน 1 โครงการ รายได้รวม 68.7 ล้านบาท และโครงการที่มีมูลค่าโครงการสูงและมีการทยอยรับรู้รายได้มาอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปลายปี 2556 ได้แก่ โครงการเสนา พาร์คแกรนด์ รามอินทรา เท่ากับ 169.7 ล้านบาท

รายได้จากการขายโครงการคอนโดมิเนียมในปี 2558 เท่ากับ 1,461.7 ล้านบาท โดยมีคอนโดมิเนียมที่สร้างเสร็จและเริ่มส่งมอบในปี 2558 ได้แก่ แบรนด์ “เดอะนิช” ได้แก่ เดอะนิช บางแค และ “ เดอะคิทท์ ไลท์” ได้แก่ เดอะคิทท์ ไลท์ บางกะดี

สำหรับปี 2559 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายโครงการ เท่ากับ 3,730.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเท่ากับ 1,799.8 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 93.2 เมื่อเทียบกับปีก่อนที่มีรายได้เท่ากับ 1,930.5 ล้านบาท ปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากโครงการคอนโดมิเนียม โดยในปี 2559 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายโครงการคอนโดมิเนียมเท่ากับ 3,025.8 ล้านบาท รายได้จากการขายโครงการบ้านเดี่ยว/ทาวโฮมน์/อาคารพาณิชย์ เท่ากับ 704.5 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 75.5 และร้อยละ 17.6 ตามลำดับ

สำหรับรายได้จากการขายโครงการบ้านเดี่ยว/ทาวน์โฮม/อาคารพาณิชย์ในปี 2559 เท่ากับ 704.5 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้นเท่ากับ 235.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 50.3 เมื่อเทียบกับปีก่อน โดยรายได้หลักมาจากโครงการที่เริ่มมีการรับรู้รายได้ช่วงไตรมาส 2 ปี 2559 มาอย่างต่อเนื่อง ได้แก่ แบรนด์ “เสนาวิลล์” จำนวน 1 โครงการ ได้แก่ เสนาวิลล์ บรมราชชนนีสาย 5 เท่ากับ 27.7 ล้านบาท แบรนด์ “เสนาพาร์ควิลล์” ได้แก่ โครงการเสนา พาร์ควิลล์ รามอินทรา-วงแหวน เท่ากับ 146.1 ล้านบาท “ShopHouse” จำนวน 2 โครงการ ได้แก่ Shophouse-สุขุมวิท 113 ,Shophouse-บางแค รายได้รวม 147.8 ล้านบาท , แบรนด์ “เอสวิลล์” จำนวน 2 โครงการ ได้แก่โครงการเอสวิลล์รังสิต-ลำลูกกาคลอง 4 และโครงการเอสวิลล์ คลองหลวง รายได้รวมเท่ากับ 106.3 ล้านบาท และโครงการที่มีมูลค่าโครงการสูง ได้แก่ โครงการเสนาพาร์คแกรนด์-รามอินทรา” เท่ากับ 175.6 ล้านบาท ซึ่งมีการทยอยรับรู้รายได้มาอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปลายปี 2556

รายได้จากการขายโครงการคอนโดมิเนียมในปี 2559 เท่ากับ 3,025.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเท่ากับ 1,564.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 107.0 เมื่อเทียบกับปีก่อนที่มีรายได้เท่ากับ 1,461.7 ล้านบาท โดยรายได้หลักจากคอนโดมิเนียมที่เริ่มส่งมอบตั้งแต่ช่วงไตรมาส 2 และไตรมาส 3 ปี 2559 เป็นต้นมา ได้แก่ แบรนด์ “เดอะนิชโมโน” เดอะนิช โมโน รัชวิภา และเดอะนิช โมโนบางนา เท่ากับ 1,720.8 ล้านบาท และ 1,613.7 ล้านบาท “แบรนด์ เดอะนิช ไอดี” ได้แก่ เดอะนิช ไอดี เสรีไทย,เดอะนิชไอดีบางแค และเดอะนิช ไอดีพระราม 2 รายได้รวมเท่ากับ 740.9 ล้านบาท แบรนด์ “เดอะคิทท์” ได้แก่ เดอะคิทท์ ติวานนท์ เท่ากับ 225.5 ล้านบาท ซึ่งรับรู้รายได้มาตั้งแต่ช่วงปลายปี 56 มาอย่างต่อเนื่อง เดอะคิทท์ ไลท์บางกะดี เท่ากับ 243.7 ล้านบาท และ เดอะคิทท์ ลำลูกกาคลองสอง เท่ากับ 75.4 ล้านบาท

ทั้งนี้รายได้หลักของโครงการคอนโดมิเนียมมาจาก 9 โครงการ ภายใต้แบรนด์ “เดอะนิช” จำนวน 5 โครงการ ได้แก่ “โครงการเดอะนิช โมโน บางนา” “เดอะนิช โมโน รัชวิภา” “โครงการเดอะนิช ไอดี พระราม 2” “โครงการเดอะนิช ไอดี บางแค” และ “เดอะนิช ไอดี เสรีไทย” รายได้รวมเท่ากับ 2,461.7 ล้านบาท ภายใต้แบรนด์ “เดอะคิทท์” จำนวน 4

โครงการ ได้แก่ “เดอะคิทท์คลองหลวง”“โครงการเดอะคิทท์ ติวานนท์”“โครงการเดอะคิทท์ คลองสอง” และ “โครงการเดอะคิทท์ ไลท์บางกะดี” โดยมีรายได้รวมจาก 4 โครงการดังกล่าวจำนวนเท่ากับ 546.2 ล้านบาท

สำหรับปี 2560 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายโครงการ เท่ากับ 4,535.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเท่ากับ 804.9 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 21.6 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีรายได้เท่ากับ 3,730.3 ล้านบาท ปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งแนวราบและแนวสูง

สำหรับรายได้จากการขายโครงการคอนโดมิเนียม เท่ากับ 3,081.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเท่ากับ 55.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.8 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยรายได้หลักมาจากแบรนด์ “เดอะนิช” จำนวน 6 โครงการ รายได้รวม 2,446.5 ล้านบาท ได้แก่ เดอะนิชไพรด์ทองหล่อ-เพชรบุรี ที่เริ่มมีการโอนตั้งแต่ไตรมาส 3/60โครงการเดอะนิชไอดี เสรีไทย, โครงการเดอะนิชโมโนรัชวิภา ,โครงการเดอะนิช ไอดี บางแค, โครงการเดอะนิช โมโนพีคบางนา และเดอะนิชไอดีพระราม 2 เฟส 2

แบรนด์ “เดอะคิทท์” จำนวน 3 โครงการรายได้รวม 634.5 ล้านบาทได้แก่ เดอะคิทท์ติวานนท์, เดอะคิทท์ไลท์ บางกะดี, และเดอะคิทท์พลัส สุขุมวิท 113

นอกจากนี้ยังมีการโอนกรรมสิทธิ์ในกลุ่มแนวราบประเภทบ้าน อาคารพาณิชย์และทาวน์โฮม ได้แก่ แบรนด์ “เสนาพาร์ควิลล์ และเสนาวิลล์” จำนวน 5 โครงการ รายได้รวม 617.3 ล้านบาท และกลุ่มทาวน์โฮม/อาคารพาณิชย์ จำนวน 5 โครงการ รายได้รวม 152.5 ล้านบาท

<u>รายได้จากค่าเช่าและบริการ</u>

ในปี 2558 -2560 บริษัทฯ มีรายได้ค่าเช่าจำนวน 224.7ล้านบาท 238.4 ล้านบาท และ 347.4 ล้านบาท ตามลำดับ จากการให้เช่า อพาร์ทเม้นท์และคลังสินค้า ได้แก่ โครงการ “เสนาเฮ้าส์ พหลโยธิน 30” และ “เสนาเฮ้าส์ ลำลูกกาคลอง 2” ซึ่งเป็นอพาร์ทเม้นท์ให้เช่าจำนวน 159 ยูนิต และ 42 ยูนิต ตามลำดับ โครงการ “โกดังสุขุมวิท 50” ซึ่งเป็นคลังสินค้าให้เช่าจำนวน 22 หลังและโครงการเสนาเฟสท์ ซึ่งเป็นคอมมูนิตี้มอลล์ 4 ชั้นตั้งอยู่บนถ.เจริญนคร เปิดให้บริการในปี 2556 เป็นปีแรก

สำหรับรายได้ค่าเช่าและบริการในปี 2558 เท่ากับ 224.7 ล้านบาท ประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าและบริการ อพาร์ทเม้นท์ และโกดัง 64.0 ล้านบาท รายได้คอมมูนิตี้มอลล์เสนาเฟสท์ 91.1 ล้านบาท และรายได้สนามกอล์ฟ 69.6 ล้านบาท

ในปี 2559 รายได้สนามกอล์ฟ เท่ากับ 78.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 12.4 เมื่อเทียบจากปี 2558 ที่มีรายได้เท่ากับ 69.6 ล้านบาท

รายได้ค่าเช่าและบริการในปี 2560 เท่ากับ 347.4 ล้านบาท ประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าและบริการอพาร์ทเม้นท์ 44.1 ล้านบาท ธุรกิจเช่าโกดัง 31.1 ล้านบาท รายได้คอมมูนิตี้มอลล์เสนาเฟสท์ 91.7 ล้านบาท รายได้สนามกอล์ฟ 78.1 ล้านบาท และรายได้รับบริหารโครงการ 102.4 ปรับเพิ่มขึ้น 109.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 45.7 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีรายได้เท่ากับ 238.4 ล้านบาท โดยการเพิ่มขึ้นมาจากรายได้รับจ้างบริหารงานพัฒนาโครงการเป็นหลัก

<u>รายได้จากกลุ่มโซลาร์</u>

บริษัทฯ ได้มีการลงทุนในกลุ่มธุรกิจพลังงานทดแทน ดำเนินธุรกิจโซลาร์ฟาร์ม โซลาร์รูฟท็อป และรับติดตั้งแผงโซลาร์ มาตั้งแต่ช่วงต้นปี 2558 ในปี 2559 บริษัทฯ มีรายได้เท่ากับ 37.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 15.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 69.2 เมื่อเทียบกับปีก่อนที่มีรายได้เท่ากับ 22.1 ล้านบาท

รายได้จากการผลิต และจำหน่ายกระแสไฟฟ้ากลุ่มโซลาร์ในปี 2560 เท่ากับ 278.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเท่ากับ 241.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 646.3 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยเพิ่มขึ้นจากการรับงานติดตั้งโซลาร์เซลล์ให้กับโฮมโปร จำนวน 6 สาขา (6 เมกะวัตต์)

รายได้อื่น

ในปี 2558 -2560 บริษัทฯ มีรายได้อื่นจำนวน 42.1 ล้านบาท 52.5 ล้านบาท และ 60.2 ล้านบาท ตามลำดับ รายได้อื่น ได้แก่ รายได้จากการยกเลิกสัญญา กำไรจากการขายทรัพย์สิน และดอกเบี้ยรับ เป็นต้น

ต้นทุนขาย

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีเกณฑ์ในการรับรู้ต้นทุนขายตามเกณฑ์สิทธิ โดยในปี 2558 2559 และปี 2560 บริษัทฯ มีรายละเอียดต้นทุนขายแยกตามประเภทโครงการ ดังนี้

ตารางแสดงต้นทุนขายแยกตามประเภทโครงการ และต้นทุนรวม (งบการเงินรวม)

ต้นทุนขาย	ปี 2558		ปี 2559		ปี 2560	
	ล้านบาท	%รายได้	ล้านบาท	%รายได้	ล้านบาท	%รายได้
ต้นทุนขายแนวราบ						
เสนาแกรนด์โฮม	10.9	49.9	-			
เสนากรีนวิลล์	134.9	63.9	75.1	70.6	73.7	51.5
เสนาพาร์ควิลล์	-	-	85.7	58.7	173.2	61.2
เสนาวิลล์	-	-	35.4	55.3	51.1	82.3
เสนาอเวนิว	24.3	63.5	25.2	65.2	50.9	58.8
เสนา ช็อปเฮาส์	-	-	72.6	49.1	40.7	61.7
แพรมาพร คลอง 7	8.5	65.8	11.8	60.7	5.6	43.1
บ้านพักรีสอร์ทพัทยา	3.3	22.2	0.5	6.7	-	-
เสนาพาร์ค แกรนด์	114.4	67.5	121.9	69.4	77.7	66.9
ขายที่ดิน	-	-	-	-	585.8	85.6
รวมต้นทุนขายแนวราบ	**296.3**	**63.2**	**428.2**	**60.8**	**1,058.8**	**72.8**
ต้นทุนขายแนวสูง						
เดอะนิช	359.8	53.9	1,364.6	55.4	1,364.8	55.8
เดอะแคช	0.5	70.1	-	-		
เดอะคิทท์	480.6	60.6	310.6	55.1	337.1	53.1
ต้นทุนการตกแต่งที่อยู่อาศัย						
รวมต้นทุนขายแนวสูง	**840.9**	**57.5**	**1,675.2**	**55.4**	**1,701.9**	**55.2**
รวมต้นทุนขายที่อยู่อาศัย	**1,137.2**	**58.9**	**2,103.4**	**56.4**	**2,760.6**	**60.9**
ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ	78.1	50.4	76.2	47.6	120.5	44.8
ต้นทุนสนามกอล์ฟ	50.8	73.0	54.0	69.0	55.6	71.2

ต้นทุนขาย	ปี 2558		ปี 2559		ปี 2560	
	ล้านบาท	%รายได้	ล้านบาท	%รายได้	ล้านบาท	%รายได้
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	**128.9**	**57.4**	**130.2**	**54.6**	**176.1**	**50.7**
ต้นทุนจากการขายและติดตั้งโซลาร์	16.2	73.3	29.1	78.0	188.1	67.6
รวมต้นทุนจากการขายและบริการ	**1,282.3**	**58.9**	**2,262.7**	**56.5**	**3,124.9**	**60.5**

ต้นทุนขายรวม ประกอบด้วย ต้นทุนขายที่อยู่อาศัย ต้นทุนโครงการอพาร์ทเม้นท์ให้เช่า ต้นทุนขาย Community Mall ต้นทุนขายธุรกิจสนามกอล์ฟ และต้นทุนขายในการผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ ซึ่งในปี 2558-2560 บริษัทฯ มีต้นทุนขายรวมเท่ากับ1,282.3 ล้านบาท 2,262.7 ล้านบาท และ 3,124.9 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 58.9ร้อยละ 56.5 และร้อยละ 60.5 ของรายได้รวมจากการขายและบริการ ตามลำดับ

อัตราต้นทุนขายเฉลี่ยสำหรับปี 2560 เท่ากับร้อยละ 60.5 ปรับเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่เท่ากับร้อยละ 56.5 มีผลทำให้กำไรขั้นต้นของปี 2560 ลดลงมาอยู่ที่ร้อยละ 39.5 จากปีก่อนที่มีกำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 43.5 ทั้งนี้เนื่องจากต้นทุนขายในปี 2558-2559 จะไม่มีต้นทุนขายที่ดิน ดังนั้น หากจะวิเคราะห์เปรียบเทียบประสิทธิภาพในการบริหารต้นทุนขายของบริษัทฯจะต้องแยกพิจารณาต้นทุนขายที่อยู่อาศัยในแต่ละปีที่ไม่รวมต้นทุนขายที่ดิน ได้ดังนี้

ต้นทุนขายที่อยู่อาศัย

ต้นทุนขายที่อยู่อาศัยประกอบด้วย ต้นทุนค่าที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้าง และค่าระบบสาธารณูปโภคซึ่งในปี 2558-2560 บริษัทฯ มีต้นทุนขายที่อยู่อาศัยจำนวน 1,137.2 ล้านบาท 2,103.4 ล้านบาท และ 2,760.6 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ58.9 ร้อยละ 56.4 และร้อยละ 60.9 ของรายได้จากการขายที่อยู่อาศัย ตามลำดับ โดยต้นทุนขายที่อยู่อาศัยในปี 2560 มีต้นทุนขายที่ดินเปล่าซึ่งมีอัตราส่วนร้อยละ 85.6 จึงมีผลทำให้อัตราส่วนต้นทุนขายที่อยู่อาศัยแนวราบเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้ามาอยู่ที่ร้อยละ 60.9 สำหรับต้นทุนขายที่อยู่อาศัยในปี 2560 ไม่รวมต้นทุนการขายที่ดินจะเท่ากับอัตราส่วนร้อยละ 56.5 ซึ่งจะเห็นว่าบริษัทฯ สามารถบริหารต้นทุนขายที่อยู่อาศัยให้อยู่ในระดับอัตราใกล้เคียงกันมาโดยตลอด

ต้นทุนเช่า และบริการ

ต้นทุนเพื่อเช่าและบริการปี 2558-2560 มีจำนวน 128.9 ล้านบาท 130.2 ล้านบาท และ 176.1 ล้านบาทคิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 57.4 ร้อยละ 54.6 และร้อยละ 50.7 ตามลำดับ สัดส่วนต้นทุนขายลดลงมาอย่างต่อเนื่องจากการบริหารต้นทุนที่มีประสิทธิภาพ

ต้นทุนขายกลุ่มโซลาร์

ต้นทุนขายจากกลุ่มธุรกิจโซลาร์ปี 2558 - 2560 มีต้นทุนขายเท่ากับ 16.2 ล้านบาท 29.1ล้านบาท และ 188.1 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 73.3 ร้อยละ 78.0 และร้อยละ 67.6 ตามลำดับ

ต้นทุนขายในปี 2560 เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 159 ล้านบาท ในขณะที่อัตราส่วนต้นทุนขายลดลง เนื่องจากในปี 2560 บริษัทฯ มีการติดตั้งโซลาร์ให้กับกลุ่มโฮมโปร 6 สาขา

กำไรขั้นต้น

กำไรขั้นต้น	ปี 2558		ปี 2559		ปี 2560	
	ล้านบาท	%รายได้	ล้านบาท	%รายได้	ล้านบาท	%รายได้
กำไรขั้นต้นแนวราบ						
เสนาแกรนด์โฮม	11.0	50.0	-	-	-	-
เสนากรีนวิลล์	76.3	36.1	31.3	29.4	34.3	31.8
เสนาพาร์ควิลล์	-	-	60.4	41.3	109.8	38.8
เสนาวิลล์	-	-	28.5	44.7	46.1	47.4
เสนาอเวนิว	14.0	36.6	13.5	34.8	35.6	41.2
เสนาซ็อปเฮาส์	-	-	75.2	50.9	25.3	38.3
แพรมาพร คลอง 7	4.4	34.2	7.6	39.3	7.4	56.9
บ้านพักรีสอร์ทพัทยา	11.5	77.8	6.2	93.3		
เสนาพาร์คแกรนด์	55.3	32.5	53.7	30.6	38.4	33.1
ขายที่ดิน					98.5	14.4
รวมกำไรขั้นต้นแนวราบ	**172.5**	**36.8**	**276.4**	**39.2**	**395.4**	**27.2**
กำไรขั้นต้นแนวสูง						
เดอะนิช	308.1	46.1	1,097.1	44.6	1,081.7	44.2
เดอะแคช	0.2	29.9	-	-		
เดอะคิทท์	312.5	39.4	253.4	44.9	297.5	46.9
กำไรจากการตกแต่งที่อยู่อาศัย	-	-	-	-		
รวมกำไรขั้นต้นแนวสูง	**620.8**	**42.5**	**1,350.5**	**44.6**	**1,379.2**	**44.8**
รวมกำไรขั้นต้นจากการขายที่อยู่อาศัย	**793.3**	**41.1**	**1,626.9**	**43.6**	**1,774.6**	**39.1**
กำไรขั้นต้นจากการให้เช่าและบริการ	77.0	49.6	84.0	52.4	148.7	55.2
กำไรขั้นต้นสนามกอล์ฟ	18.8	27.0	24.2	31.0	22.5	28.8
รวมกำไรขั้นต้นค่าเช่าและบริการ	**95.8**	**42.6**	**108.2**	**45.4**	**171.2**	**49.3**
กำไรขั้นต้นจากการขายและติดตั้งโซลาร์	5.9	26.8	8.2	22.0	90.3	32.4
รวมกำไรขั้นต้นจากการขายและบริการ	**895.0**	**41.1**	**1,743.3**	**43.5**	**2,036.1**	**39.5**

ในปี 2558- 2560 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจำนวน 895.0 ล้านบาท 1,743.3 ล้านบาท และ 2,036.1 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 41.1 ร้อยละ 43.5 และร้อยละ 39.5 ของรายได้จากการขายและบริการ ตามลำดับ สำหรับในส่วนของกำไรขั้นต้นของโครงการที่อยู่อาศัยนั้นมีจำนวนเท่ากับ 793.3 ล้านบาท 1,626.9 ล้านบาทและ 1,774.6 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 41.1 ร้อยละ 43.6 และร้อยละ 39.1 ตามลำดับ การเพิ่มขึ้นของอัตรากำไรขั้นต้นระหว่างปี 2558– 2559 นั้น เนื่องจากบริษัทฯ มีการบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพด้วยการประหยัดจากขนาด (Economies of Scale) จากการวางแผนจัดซื้อวัสดุก่อสร้างและวัสดุตกแต่งโครงการที่อยู่อาศัยของหลายโครงการร่วมกัน รวมถึงมีการเปลี่ยนแนวทางการว่าจ้างผู้รับเหมาในรูปแบบประมูลงานเป็นการว่าจ้างตามงบประมาณที่บริษัทฯ กำหนด

ในขณะที่อัตรากำไรขั้นต้นปี 2560 ลดลงจากปีก่อน มีผลมาจากต้นทุนขายที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นดังที่อธิบายไว้ย่อหน้าต้นทุนที่อยู่อาศัย ซึ่งหากแยกพิจารณาเฉพาะอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายที่อยู่อาศัย ในปี 2560 จะเท่ากับร้อยละ 43.6 ของรายได้จากการขายที่อยู่อาศัย ซึ่งบริษัทฯ ยังคงมีอัตรากำไรขั้นต้นที่ใกล้เคียงกันทุกปี

ธุรกิจสนามกอล์ฟในปี 2558-2560 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 18.8 ล้านบาท 24.2 ล้านบาท และ 22.5 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 27.0 ร้อยละ 31.0 และร้อยละ 28.8 ตามลำดับ ซึ่งเป็นอัตรากำไรขั้นต้นที่ใกล้เคียงกันทุกปี

ธุรกิจกลุ่มโซลาร์ ในปี 2558-2560 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 5.9 ล้านบาท 8.2 ล้านบาท และ 90.3 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 26.8 ร้อยละ 22.0 และร้อยละ 32.4 กำไรขั้นต้นปี 2560 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเท่ากับ 82.1 ล้านบาท ในขณะที่อัตรากำไรขั้นต้นก็เพิ่มขึ้นจากเดิมอยู่ที่ร้อยละ 22 มาอยู่ที่อัตรากำไรขั้นต้น 32.4 จากการติดตั้งโซลาร์รูฟท็อปให้กับกลุ่มโฮมโปรฯ

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

บริษัทฯ มีเกณฑ์ในการรับรู้ค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์คงค้าง โดยในปี 2558-2560 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขาย และบริหารในงบการเงินรวม โดยมีรายละเอียดดังนี้

	ปี 2558		ปี 2559		ปี 2560	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร						
ค่าใช้จ่ายในการขาย	269.9	51.7	471.1	57.8	595.4	59.7
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	289.6	46.3	327.4	40.2	383.3	38.4
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	14.0	2.0	15.9	2.0	18.3	1.9
รวมค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	**573.5**	**100.0**	**814.4**	**100.0**	**997.0**	**100.0**
อัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารต่อรายได้รวม (ร้อยละ)	25.8		20.1		19.1	

ในปี 2558- 2560 ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเท่ากับ 573.5 ล้านบาท 814.4 ล้านบาท และ 997.0 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 25.8 20.1 และ 19.1 ของรายได้รวมตามลำดับ

สำหรับงวดปี 2559-2560เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าเท่ากับ 240.9 ล้านบาท และ 182.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 42.0และ 22.4 ตามลำดับ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายการเงินเดือน โบนัส และการบริหารงานที่บริษัทได้มีว่าจ้างบุคคลากรที่เพิ่มขึ้นเพื่อรองรับการขยายตัวของธุรกิจสำหรับการเปิดโครงการใหม่รวมถึงการร่วมลงทุนกับบริษัท ฮันคิว เรียลตี้ (ญี่ปุ่น) ตั้งแต่ปลายปี 2559 ทั้งในส่วนทีมวิศวกรโครงการ ทีมงานฝ่ายขายโครงการ ทีมงานตรวจสอบคุณภาพ(QC) และธุรกิจใหม่ และมีค่าใช้จ่ายในการจัดรายการส่งเสริมการขาย การประชาสัมพันธ์โครงการเพื่อกระตุ้นยอดขายโดยรวมของบริษัทฯ ในขณะเดียวกันอัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารต่อรายได้รวมมีสัดส่วนที่ลดลงจากปีก่อนหน้า เนื่องจากมีสัดส่วนรายได้ที่สูงขึ้นมาอย่างต่อเนื่อง

กำไรสุทธิ

บริษัทฯ มีกำไรสุทธิในปี 2558-2560 เท่ากับ 253.9 ล้านบาท 762.5 ล้านบาท และ 742.5 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิเท่ากับร้อยละ 11.4 ร้อยละ 18.8 และร้อยละ 14.2 ตามลำดับ กำไรสุทธิในปี 2559 เพิ่มขึ้นเท่ากับ 508.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 200.3 โดยมีปัจจัยหลักมาจากการรับรู้รายได้จากการขายคอนโดมิเนียมและบ้านจัดสรรที่ก่อสร้างมาจากปีก่อนหน้าและทยอยมารับรู้รายได้ในปี 2559 และการรับรู้รายได้ของธุรกิจจากการผลิตและจำหนายกระแสไฟฟ้า ประกอบกับการบริหารต้นทุนขาย และควบคุมค่าใช้จ่ายขายและบริหารที่มีประสิทธิภาพ

สำหรับกำไรสุทธิในปี 2560 ลดลงเท่ากับ 20.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.6 เป็นผลมาจากค่าใช้จ่ายในการประชาสัมพันธ์ และบริหารที่เพิ่มขึ้นดังที่กล่าวข้างต้น

อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ มีอัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นในปี 2558- 2560 เท่ากับร้อยละ 8.1 ร้อยละ 20.1 และร้อยละ 17.5 ตามลำดับ โดยบริษัทฯ มีมูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้น ณ สิ้นปี 2558-2560 เท่ากับ 3,541.4 ล้านบาท 4,048.3 ล้านบาท และ 4,778.1 ล้านบาท ตามลำดับ บริษัทฯ ได้จ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในปี 2558-2559 ตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นสามัญเมื่อวันที่ 28 เมษายน 2559 และมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 27 เมษายน 2560 เท่ากับ 101.7 ล้านบาทและประมาณ 305.0 ล้านบาท ตามลำดับ

และในปี 2560 บริษัทฯ ประกาศจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้นรวมจำนวน 66.3 ล้านบาท ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 5/2560 เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2560 และบริษัทฯ ได้จ่ายเงินปันผลจำนวนดังกล่าวแล้วเมื่อวันที่ 8 กันยายน 2560 คิดเป็นอัตราการจ่ายเงินปันผลไม่ต่ำกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิตามงบการเงินเฉพาะ

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ ยังคงมีกำไรสะสมส่วนที่ยังไม่ได้จัดสรรตามงบการเงินรวมเท่ากับ 2,750.3 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการเท่ากับ 2,283.2 ล้านบาท)

ฐานะทางการเงิน

ณ สิ้นปี 2558 -2560 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมจำนวน 8,136.0 ล้านบาท 7,633.4 ล้านบาท และ 10,732.5 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญดังนี้

สินค้าคงเหลือ

ณ สิ้นปี 2558 -2560 บริษัทฯ มีสินค้าคงเหลือจำนวน 3,971.5 ล้านบาท 3,292.9 ล้านบาท และ 4,009.1 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งสินค้าคงเหลือในงบการเงินรวมหลักๆ ประกอบด้วย ที่ดินที่ใช้ดำเนินโครงการ ค่าพัฒนาที่ดิน ที่ดินและอาคารสโมสร ค่าสาธารณูปโภค ต้นทุนค่าก่อสร้าง ค่าบริหารงาน ต้นทุนการกู้ยืม ค่าใช้จ่ายในการติดต่อราชการ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ โดยแสดงยอดสุทธิหลังหักสินค้าคงเหลือส่วนที่โอนเป็นต้นทุนขายและค่าเผื่อการด้อยค่า ณ สิ้นปี 2560 สินค้าคงเหลือมีมูลค่าเพิ่มอย่างมีนัยสำคัญ คือ มีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการ เช่น นิชโมโนสุขุมวิท 50 นิช ไอดี บางแค เทิดไท นิช ไอดี แอท ปากเกร็ดสเตชั่น นิช โมโน ติวานนท์ เดอะคิทท์ พลัส พหลโยธิ-คูคต รายละเอียดสินค้าคงเหลือแยกตามโครงการมีดังนี้

ลำดับ	ชื่อโครงการ / ที่ตั้ง	31 ธ.ค. 58	31 ธ.ค. 59	31 ธ.ค. 60
1	เสนาแกรนด์โฮม โซน 2	3.9	3.9	3.9
2	วิลล่ารามอินทรา Exclusive โซน A,C,D	41.4	37.6	28.7
3	เสนาทาวน์ รามอินทรา เฟส2	17.5	17.8	15.4
4	เสนาวิลล์ รามอินทรา	27.7	13.9	-
5	เอสวิลล์ รังสิต-ลำลูกกา	66.4	30.2	-
6	เสนาวิลล์บรมราชชนนี-สาย 5	129.0	220.8	231.2
7	เดอะนิช ตากสิน	1.0	1.0	1.0
8	เดอะนิช โมโน บางนา(เฟส 1,2,3)	88.5	59.5	49.2
9	เดอะนิช โมโน รัชวิภา	1,112.8	397.6	268.6
10	เดอะนิช ไอดี บางแค	314.2	212	187.9
11	เดอะนิช ไอดี บางแค– เทอดไท	-	-	158.5
12	เดอะนิช ไอดี พระราม 2	212.8	128.8	188.8
13	เดอะนิช ไอดี เสรีไทย	93.9	157.7	24.3
14	เดอะนิช สุขุมวิท 113	75.6	142.0	289.0
15	เดอะนิช ไพรด์ ทองหล่อ-เพชรบุรี	432.5	523.1	549.5
16	เดอะนิช โมโน สุขุมวิท 50	-	192.9	458.4
17	เดอะนิช ไอดี แอท ปากเกร็ดสเตชั่น	-	-	106.8
18	เดอะนิช โมโน ติวานนท์	-	-	269.5
19	เดอะคิทท์ แจ้งวัฒนะ	1.9	1.9	1.9
20	เดอะคิทท์ ลำลูกกาคลอง 2(เฟส 1,2,3)	61.5	17.4	8.9
21	เดอะคิทท์ คลองหลวง จ.ปทุมธานี	72.5	38.6	3.4
22	เดอะคิทท์ พลัส นวมินทร์	19.0	23.1	9.2
23	เดอะคิทท์ ไลท์ บางกะดี ติวานนท์	217.1	258.9	168.5
24	เดอะคิทท์ สวนกุหลาบ จ.นนทบุรี (แปลงหลัง)	199.8	92	68.3
25	เดอะคิทท์ พลัส พหลโยธิน - คูคต	-	-	146
26	เดอะแคช ลำลูกกาคลอง 2	1.5	1.4	1.5
27	แพรมาพร ลำลูกกา คลอง 7	28.2	17.2	17.7
28	เสนาพาร์คแกรนด์ รามอินทรา เฟส 1	474.7	383.3	326.3
29	เสนาปาร์ควิลล์ วงแหวน รามอินทรา กม.9	270.0	301.2	286.5
30	เสนา อีโค ทาวน์ รามอินทรา – วงแหวน	-	-	83.4
31	บ้านพักรีสอร์ทพัทยา	0.7	0.7	5.2
32	อื่นๆ สินค้าประเภทอาหาร เครื่องดื่มขายภายในสนามกอล์ฟ	7.4	18.4	51.6
	รวมสินค้าคงเหลือ	**3,971.5**	**3,292.9**	**4,009.1**

ที่ดินรอการพัฒนา

ณ สิ้นปี 2558 2559 และ 2560 บริษัทฯ มีที่ดินรอการพัฒนาจำนวน 1,491.2 ล้านบาท 1,433.1 ล้านบาท และ 2,363.1 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2560 บริษัทฯ ได้ลงทุนซื้อที่ดินเปล่า ที่มีศักยภาพในการพัฒนาโครงการในอนาคต เพื่อทำโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย เช่น ที่ดินสุขุมวิท 63 ซอยเอกมัย แขวงคลองตันเหนือ ทำเลเขตวัฒนา ใกล้รถไฟฟ้า BTS สายสีเขียว ที่ดินบางแค-เทิดไท ที่ดินลำลูกกาคูคต และ ที่ดินศรีราชา และในปี 2559 ที่ดินรอพัฒนาลดลง 58.1 ล้านบาท เนื่องมาจากในระหว่างปีมีการนำที่ดินรอพัฒนาไปพัฒนาเป็นคอนโดมิเนียม ประมาณ 330.4 ล้านบาท คือที่ดินสุขุมวิท 50 ที่ดินสุขุมวิท 113 เฟส1 และ ที่ดินบางกะดี เฟส2 ซึ่งในระหว่างปีก็มีการซื้อที่ดินเพิ่มอีกประมาณ 272.4 ล้านบาท คือที่ดินติวานนท์ และ กม. 9

ณ สิ้นปี 2560 ที่ดินรอพัฒนาเพิ่ม 930 ล้านบาท เนื่องมาจากในระหว่างปีมีการซื้อที่ดินเพิ่ม 1,748.3 ล้านบาท คือ ที่ดินสุขุมวิท 63 ที่ดินลำลูกกาคลอง 2 ที่ดินบางแค และที่ดินศรีราชา และในระหว่างปีมีมีการนำที่ดินรอพัฒนาไปพัฒนาประมาณ 818.3 ล้านบาท คือที่ดินติวานนท์ แปลงหน้า ที่ดินบางแคเฟส2 ที่ดินลำลูกกา คูตค ที่ดินสุขุมวิท 113 (ส่วนที่เหลือ) ที่ดินบางแค-เทิดไท ที่ดิน กม. 9 รามอินทรา และที่ดินติวานนท์ (กระทรวงสาธารณะสุข)

ลำดับ	ชื่อโครงการ/ที่ตั้ง	31 ธ.ค. 58	31 ธ.ค. 59	31 ธ.ค. 60
1	ที่ดินโครงการวิลล่า รามอินทรา (ฝั่งซ้าย+Exclusive)	14.2	14.3	14.3
2	ที่ดินโครงการเสนาแกรนด์โฮม โซน 4	8.9	8.9	8.9
3	ที่ดินโครงการเสนากรีนวิลล์ รามอินทรา	0.7	0.7	0.7
4	ที่ดินโครงการเกษรา รามอินทรา (โซน 6)	0.2	0.2	0.2
5	ที่ดินเปล่า กม. 9 ถ.รามอินทรา กทม.	33.2	33.2	33.2
6	ที่ดินโครงการเสนาพาร์คแกรนด์ เฟส 2	280.9	299.7	285
7	ที่ดินบางนา	41.4	41.6	41.6
8	ที่ดินบางนา-ตราด (กม.4)	-	-	-
9	ที่ดินอ.บางกะดี จ.ปทุมธานี	49.3	17.7	18.2
10	ที่ดินเปล่าสนามกอล์ฟพัทยา	97.1	97	97
12	ที่ดินนวมินทร์ 163	-	-	-
13	ที่ดินพระราม 2	66.0	65.9	67.3
14	ที่ดินสวนกุหลาบ ติวานนท์(แปลงด้านหน้า)	89.0	89.7	-
15	ที่ดินบางแค	63.4	63.6	-
16	ที่ดินเสรีไทย	77.5	71.3	71.3
17	ที่ดินเพชรบุรี	-	-	-
18	ที่ดิน กม.9 รามอินทรา (ซื้อเพิ่ม)	267.7	255.6	197.8
19	ที่ดินสุขุมวิท 113	132.2	64.2	-
20	ที่ดินศาลายา	39.3	-	-
21	ที่ดินสุขุมวิท 50	184.9	-	-
22	ที่ดินทุ่งมหาเมฆ	45.3	45.3	45.3

ลำดับ	ชื่อโครงการ/ที่ตั้ง	31 ธ.ค. 58	31 ธ.ค. 59	31 ธ.ค. 60
23	ที่ดินเสนาวิวล่าลำลูกกาคลอง 2	-	0.9	1.1
24	ที่ดินเสนาติวานนท์ A1(กระทรวงสาธารณะสุข)	-	262.8	-
25	ที่ดินศรีราชา	-	0.5	329.8
26	ที่ดินบางแค (คำหยาด)			141.1
27	ที่ดินลำลูกกาคลอง 2 เฟส 5			72.8
28	ที่ดินสุขุมวิท 63			937.5
รวมที่ดินรอพัฒนา		**1,491.2**	**1,433.1**	**2,363.1**

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ณ สิ้นปี 2558 2559 และ 2560 บริษัทฯ มีที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ฯ จำนวน 850.9 ล้านบาท 875.5 ล้านบาท และ 935.8 ล้านบาท ตามลำดับในปี 2559 และ 2560ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นจำนวน 24.6 ล้านบาท และ 60.3 ล้านบาท ตามลำดับ มีสาเหตุหลักมาจากการบันทึกงานระหว่างก่อสร้างของ “อาคารสำนักงาน” เป็นสินทรัพย์ถาวรของบริษัทซึ่งอาคารดังกล่าวยังไม่แล้วเสร็จในปี 2560 จึงบันทึกด้วยราคาทุนที่ยังไม่ได้หักค่าเสื่อมราคา

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ สิ้นปี 2558 2559และ 2560 บริษัทฯ มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 778.3 ล้านบาท 775.2 ล้านบาท และ 756.7 ล้านบาท ตามลำดับ บริษัทแสดงมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ตามราคาทุนหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมด้วยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งานโดยประมาณการของสินทรัพย์ จึงเป็นสาเหตุให้มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากมูลค่าตามบัญชีของปีก่อน

<u>หนี้สิน</u>

ณ สิ้นปี 2558 -2560 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมจำนวน 4,594.6 ล้านบาท 3,585.2 ล้านบาท และ 5,954.3 ล้านบาท ตามลำดับ แบ่งเป็นหนี้สินหมุนเวียนจำนวน 2,513.8 ล้านบาท และ 2,720.9 ล้านบาท และ 3,485.2 ตามลำดับ หนี้สิ้นไม่หมุนเวียนจำนวน 2,080.7 ล้านบาท และ 864.3 ล้านบาท 2,469.1 ตามลำดับ โดยจำนวนหนี้สินที่เพิ่มขึ้น ณ สิ้นปี 2560 มีสาเหตุหลักมาจากการ การเพิ่มขึ้นของหุ้นกู้จำนวน 2,400 ล้านบาท และเจ้าหนี้การค้าที่เพิ่มขึ้น เนื่องจากมีโครงการขึ้นใหม่หลายโครงการ

รายละเอียดหนี้สินมีรายการที่มีนัยสำคัญดังนี้

1) เงินกู้ยืมระยะสั้น (ตั๋วสัญญาใช้เงินระยะสั้นแก่สถาบันการเงินตั๋วแลกเงิน)

ณ สิ้นปี 2558 บริษัทมีตั๋วสัญญาใช้เงินจำนวน 7 ฉบับ เป็นตั๋วสัญญาใช้เงินโดยสถาบันการเงินสี่แห่งจำนวนเงิน 574.82 ล้านบาท ครบกำหนดเดือน มกราคม 2559 ถึงเดือนธันวาคม 2559 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 10 ต่อปี ตามเงื่อนไขในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน และ MLR– 1.25 MLR – 1.50 ,MLR – 2 ต่อปี

ณ สิ้นปี 2558 บริษัทออกตั๋วแลกเงินจำนวน 6 ฉบับ จำนวนเงิน 770 ล้านบาท โดยจะครบกำหนดตั้งแต่เดือนมกราคม 2559 ถึงเดือนมิถุนายน 2559 อัตราคิดลดร้อยละ 2.83 – 2.92 ต่อปีเพื่อการรองรับขยายธุรกิจ และเป็นแหล่งเงินทุนเพื่อดำเนินกิจการของบริษัท

เมื่อวันที่ 14 กันยายน 2558 บริษัทย่อยออกตั๋วสัญญาใช้เงินให้แก่ธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่งจำนวน 1 ฉบับ จำนวนเงิน 100 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ย MLR-1.25 ต่อปี ซึ่งครบกำหนดชำระคืนในวันที่ 14 มีนาคม 2559 ปัจจุบันบริษัทไถ่ถอนคืนบางส่วน เป็นเงิน 59.09 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2558 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งออกหุ้นกู้ระยะสั้น มูลค่าที่ตราไว้ 1,000 บาทต่อหน่วย จำนวน 46,400 หน่วย เป็นเงิน 46.4 ล้านบาท ครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2559 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2.80 ต่อปี คิดเป็น 0.7 ล้านบาท และได้รับเงินจำนวน 46.8 ล้านบาท

ณ สิ้นปี 2559 บริษัทออกตั๋วแลกเงินจำนวน 3 ฉบับ จำนวนเงิน 350 ล้านบาท โดยจะครบกำหนดตั้งแต่เดือนมีนาคม 2560 อัตราคิดลดร้อยละ 2.22-2.30 ต่อปีเพื่อการรองรับขยายธุรกิจ และเป็นแหล่งเงินทุนเพื่อดำเนินกิจการของบริษัท

ณ สิ้นปี 2559 บริษัทมีตั๋วสัญญาใช้เงินจำนวน 3 ฉบับ เป็นตั๋วสัญญาใช้เงินโดยสถาบันการเงินสองแห่งจำนวนเงิน 359.98 ล้านบาท ครบกำหนดเดือน มกราคม 2560 ถึงเดือนมิถุนายน 2560 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2.95 ต่อปี และ MLR–1.25 MLR – 1.50, MLR – 2 ต่อปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทออกตั๋วสัญญาใช้เงินจำนวน 3 ฉบับ เป็นตั๋วสัญญาใช้เงินโดยสถาบันการเงินสองแห่งจำนวนเงิน 662.68 ล้านบาท ครบกำหนดเดือนพฤษภาคม 2561 ถึงเดือนมิถุนายน 2561 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.50 – 4.75 ต่อปี ถึง MLR – 1.75, MLR – 1.85

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทย่อยออกตั๋วสัญญาใช้เงิน จำนวน 1 ฉบับ เป็นตั๋วสัญญาใช้เงินโดยสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง จำนวนเงิน 182.00 ล้านบาท ครบกำหนดวันที่ 13 มิถุนายน 2561 อัตราดอกเบี้ย MLR-1.50

บริษัทออกตั๋วแลกเงินจำนวน 5 ฉบับ จำนวนเงิน 390 ล้านบาท โดยจะครบกำหนดตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2561 ถึงกรกฎาคม 2561 อัตราคิดลดร้อยละ 2.40 ต่อปี เป็นเงิน 4.65 ล้านบาท เพื่อการรองรับขยายธุรกิจ และเป็นแหล่งเงินทุนเพื่อดำเนินกิจการของบริษัท

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ณ สิ้นปี 2558 - 2560 เท่ากับ 3,523.0 ล้านบาท 4,032.5 ล้านบาท และ 4,724.9 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นตามลำดับ ส่วนของผู้ถือหุ้นปี 2560 เพิ่มขึ้น 692.3 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2559 สาเหตุหลักเป็นผลมาจากกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้นเท่ากับ 595.20 ล้านบาท และทุนที่ออกและชำระแล้วเพิ่มขึ้น 72.3 ล้านบาท ส่วนใหญ่เนื่องจากบริษัทฯมีการจ่ายหุ้นปันผล

โครงสร้างเงินทุน

ณ สิ้นปี 2558 -2560 บริษัทฯ มีอัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 1.3 เท่า 0.9 เท่า และ 1.3 เท่า ตามลำดับ ณ สิ้นปี 2559 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลง มีสาเหตุหลักจากการชำระคืนเงินกู้ยืมของบริษัทและการเพิ่มขึ้นของผลกำไรสะสมของบริษัท

ณ สิ้นปี 2560 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น เนื่องจากมีการออกหุ้นกู้จำนวน 2,400 ล้านบาท

สภาพคล่อง

		31 ธ.ค.2558	31 ธ.ค.2559	31 ธ.ค.2560
สินทรัพย์หมุนเวียน	ล้านบาท	4,392.7	5,312.1	7,970.1
หนี้สินหมุนเวียน	ล้านบาท	2,513.8	2,720.9	3,485.2
สภาพคล่องหมุนเวียน (สินทรัพย์หมุนเวียน - หนี้สินหมุนเวียน)	ล้านบาท	1,878.9	2,591.2	4,484.9
อัตราส่วนสภาพคล่อง สินทรัพย์หมุนเวียน/หนี้สินหมุนเวียน)	เท่า	1.8	2.0	2.3

ณ สิ้นปี 2558-2560 บริษัทฯ มีสินทรัพย์หมุนเวียนในงบการเงินรวมเท่ากับ 4,392.7 ล้านบาท 5,312.1 ล้านบาท และ 7,970.1 ล้านบาท ตามลำดับ บริษัทฯ มีมูลค่าสินทรัพย์เพิ่มขึ้นเนื่องจากการขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่อง สำหรับหนี้สินในงบการเงินรวม ณ สิ้นปี 2558-2560 เท่ากับ 2,513.8 ล้านบาท 2,720.9 ล้านบาท และ 3,485.2 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งหนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้นเนื่องจากสถาบันการเงินต่างให้การสนับสนุนวงเงินสินเชื่อแก่บริษัทฯเพื่อใช้ในการขยายธุรกิจ ในด้านการวิเคราะห์สภาพคล่องทางการเงิน ณ สิ้นปี 2558-2560 บริษัทฯ มีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 1.8 เท่า 2.0 เท่า และ 2.3 เท่าตามลำดับ ซึ่งถือว่าอยู่ในเกณฑ์ที่ดี และมีสภาพคล่องคงเหลือที่จะนำไปใช้ลงทุนขยายโครงการใหม่ และชำระหนี้ได้ดี โดยบริษัทฯยังคงรักษาวินัยทางการเงิน เพื่อไม่ให้บริษัทฯ มีความเสี่ยงทางการเงินมากเกินไป ในขณะที่ยังคงอัตราการเติบโตของรายได้ตามแผนงานที่กำหนดไว้

สำหรับระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ยในปี 2558 - 2560 บริษัทฯ มีระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย 1,037 วัน 746 วัน และ 725 วัน ตามลำดับ ในปี 2558-2560 ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ยลดลงจาก 1,037 วัน เนื่องจากในช่วงปี 2559-2560 มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยให้แก่ลูกค้าจำนวนมาก และมีการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นหลายโครงการ

ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

1. ค่าตอบแทนการสอบทานและการตรวจสอบงบการเงิน (Audit Fee)

บริษัทฯ ได้จ่ายค่าตอบแทนการสอบทานงบการเงินระหว่างกาลและการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดบัญชีปี 2560 ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ให้แก่ บริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 5,853,000 ล้านบาท โดยมีผู้สอบบัญชีได้แก่นายเจษฎา หังสพฤกษ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 3759

2. ค่าบริการอื่นๆ (Non Audit Fee)

- ไม่มี -