

ส่วนที่ 3

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 รายงานการสอบบัญชี

จากผลการตรวจสอบของผู้สอบบัญชี ในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา ผู้สอบบัญชี บริษัท พีวี ออดิท จำกัด ได้ให้ความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขต่องบการเงิน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559, วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ดังนี้

13.1.1 ผู้สอบบัญชี

บริษัท พีวี ออดิท จำกัด เป็นผู้ตรวจสอบบัญชีของบริษัทและบริษัทย่อย โดยมี นายประวิทย์ วิวรรณชนานุกตร์ และ/หรือนายเทอดทอง เทพมังกร และ/หรือนายอุดม ธนุรัตน์พงศ์ และ/หรือนางสาวชุติมา วงษ์ศราพันธุ์ชัย หรือผู้สอบบัญชีท่านอื่นภายในสำนักงานเดียวกัน

13.1.2 สรุปรายงานการตรวจสอบของผู้สอบบัญชี ในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา

1) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

2) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

3) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

13.2 ข้อมูลงบการเงิน

บริษัท ปรีชา กรุป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559, ปี 2560 และ ปี 2561

หน่วย: บาท

รายละเอียด	ปี 2559	%	ปี 2560	%	ปี 2561	%
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	79,285,818	12.77	78,431,274	13.36	54,879,994	10.00
เงินลงทุนชั่วคราว	54,413,376	8.77	55,150,854	9.40	95,636,071	17.43
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	1,872,880	0.30	1,775,593	0.31	5,443,063	0.99
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	284,694,188	45.87	258,207,133	43.98	218,849,287	39.88
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	1,632,631	.26	1,538,582	0.27	1,422,184	0.26
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	421,898,893	67.98	395,103,436	67.30	376,230,600	68.56
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากธนาคารติดภาระหลักประกัน	954,920	0.15	954,920	0.17	954,920	0.17
ที่ดินรอการพัฒนา	30,000,000	4.83	30,000,000	5.11	30,000,000	5.47
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	151,181,985	24.36	141,297,004	24.07	132,370,961	24.12
อาคารและอุปกรณ์	2,916,225	0.47	2,266,531	0.39	1,589,997	0.29
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	74,258	0.01	80,158	0.02	52,845	0.01
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	6,536,189	1.05	9,262,619	1.58	195,401	0.04
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	7,100,301	1.14	8,123,634	1.39	7,354,718	1.34
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	198,763,878	32.02	191,984,868	33.00	172,518,843	31.44
รวมสินทรัพย์	620,662,771	100.00	587,088,304	100.00	548,749,443	100.00

บริษัท ปรีชา กรุป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงฐานะทางการเงิน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559, ปี 2560 และ ปี 2561

หน่วย:บาท

รายละเอียด	ปี 2559	%	ปี 2560	%	ปี 2561	%
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	9,905,882	1.60	9,992,952	1.71	11,911,241	2.17
หนี้สินส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	10,360,767	1.67	10,243,424	1.75	9,961,385	1.82
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	0.00	0.00	257,153	0.05	697,536	0.13
ประมาณการต้นทุนโครงการ	5,776,700	0.93	1,964,818	0.34	1,894,628	0.35
ประมาณการหนี้สิน	5,465,800	0.88	19,235,999	3.28	20,223,348	3.69
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	699,928	0.11	7,546,811	1.29	5,563,499	1.01
รวมหนี้สินหมุนเวียน	32,209,076	5.19	49,241,157	8.39	50,251,636	9.16
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	42,373,692	6.83	32,426,572	5.53	22,465,186	4.09
หนี้สินระยะยาวภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	296,304	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ภาระผูกพันผลประโยชน์ของพนักงาน	1,843,467	0.30	1,720,708	0.30	1,375,538	0.25
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	1,582,055	0.25	2,513,812	0.43	2,848,669	0.52
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	46,095,518	7.43	36,661,092	6.25	26,689,393	4.86
รวมหนี้สิน	78,304,593	12.62	85,902,248	14.64	76,941,029	14.02
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน						
- หุ้นสามัญ 336,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	336,000,000		336,000,000		336,000,000	
ทุนที่ออกและชำระแล้ว						
- หุ้นสามัญ 336,000,000 หุ้น	336,000,000		336,000,000	57.24	336,000,000	61.23
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	88,750,822	14.30	88,750,822	15.12	88,750,822	16.17
กำไรสะสม						
จัดสรรแล้ว-สำรองตามกฎหมาย	13,287,119	2.14	13,287,119	2.27	13,287,119	2.42
ยังไม่ได้จัดสรร	104,320,236	16.81	63,148,115	10.76	33,770,472	6.15
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	542,358,177	87.38	501,186,056	85.37	471,808,414	85.92
รวมหนี้สินส่วนของผู้ถือหุ้น	620,662,771	100.00	587,088,304	100.00	548,749,443	100.00



บริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2559, ปี 2560 และ ปี 2561

หน่วย: บาท

รายละเอียด	ปี 2559	%	ปี 2560	%	ปี 2561	%
รายได้						
รายได้จากการขายและบริการ	98,096,830	100.00	61,882,261	100.00	89,354,134	100
ต้นทุนขายและบริการ	(77,237,810)	(78.74)	(45,086,049)	(72.86)	(60,420,505)	(67.62)
กำไรขั้นต้น	20,859,020	21.26	16,796,212	27.15	28,933,629	32.38
รายได้อื่น	10,975,393	11.19	1,996,915	3.23	1,210,711	1.35
ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(54,138,071)	(55.19)	(59,609,284)	(96.33)	(47,611,969)	(53.28)
ต้นทุนทางการเงิน	(3,156,696)	(3.22)	(2,565,886)	(4.15)	(2,006,795)	(2.25)
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	(25,460,354)	(25.95)	(43,382,043)	(70.11)	(19,474,424)	(21.79)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(133,716)	(0.14)	(2,373,241)	(3.84)	(10,329,634)	(11.56)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิประจำปี	(25,594,070)	(26.09)	(41,008,802)	(66.27)	(29,804,058)	(33.35)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น						
ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์						
ประกันภัยสำหรับโครงการผลประโยชน์พนักงาน	(123,782)	(0.13)	(204,149)	(0.33)	533,020	0.60
ภาษีเงินได้เกี่ยวกับขาดทุนจากการประมาณการ						
ตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับโครงการ						
ผลประโยชน์พนักงาน	24,109	0.02	40,830	0.07	(106,604)	(0.12)
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าเงินลงทุนเพื่อขาย	0-	0.00	0-	0.00	0-	0.00
ภาษีเงินได้เกี่ยวกับขาดทุนจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนเพื่อขาย	0-	0.00	0-	0.00	0-	0.00
ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี-สุทธิจากภาษีเงินได้	(99,673)	(0.10)	(163,319)	(0.27)	426,416	0.48
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	(25,693,743)	(26.19)	(41,172,122)	(66.54)	(29,377,642)	(32.88)

บริษัท ปรีชา กรุป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด
สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2559, ปี 2560 และ ปี 2561

หน่วย:บาท

รายละเอียด	ปี 2559	ปี 2560	ปี 2561
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	(25,460,354)	(43,382,043)	(19,474,424)
ปรับกระทบขาดทุนก่อนภาษีเงินได้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน			
ค่าเสื่อมราคาและรายการตัดบัญชี	11,028,706	11,051,013	11,053,574
ดอกเบี้ยรับ	(882,327)	(955,951)	(984,401)
ดอกเบี้ยจ่าย	3,156,696	2,565,886	2,006,795
หนี้สงสัยจะสูญ (กลับรายการ)	(441,583)	0.00	0.00
ขาดทุนจากการด้อยค่า (กลับรายการ)	7,600	0.00	0.00
(กำไร) ขาดทุนจากการขายและตัดจำหน่ายสินทรัพย์	(2,966,650)	(89,708)	1,030
รายได้จากการตัดบัญชีหนี้สิน	(2,783,568)	(229,431)	0.00
ประมาณการค่าเสียหายจากคดีความฟ้องร้อง	5,465,800	13,770,199	1,526,093
ภาระผูกพันผลประโยชน์ของพนักงาน (กลับรายการ)	166,232	178,091	187,850
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	(12,709,447)	(17,091,943)	(5,683,484)
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง			
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน	2,253,046	0.00	0.00
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	637,799	(18,634)	(3,620,469)
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	29,506,870	26,487,054	39,357,846
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(622,565)	94,049	116,397
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	570,560	(123,427)	13,539
การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(8,349,497)	(141,156)	1,965,631
ประมาณการต้นทุนโครงการ	2,665,995	(3,811,881)	(70,190)
ประมาณการหนี้สิน	0.00	0.00	(538,744)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(18,806)	6,846,883	(1,983,312)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(628,300)	931,757	334,857
เงินสดรับจากกิจกรรมดำเนินงาน	13,305,655	13,172,702	29,892,072
รับดอกเบี้ย	1,062,229	957,035	937,400
จ่ายภาษีเงินได้	(1,605,332)	(840,275)	(2,112,463)
เงินรับคืนภาษีเงินได้	0.00	0.00	1,939,202
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	12,762,552	13,289,462	30,656,211





บริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2559, ปี 2560 และ ปี 2561

หน่วย:บาท

รายละเอียด	ปี 2559	ปี 2560	ปี 2561
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินลงทุนชั่วคราว (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(3,306,552)	(737,479)	(40,485,217)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้น		(265,827)	(1,267,495)
ซื้ออุปกรณ์	(1,167,391)	(208,274)	(149,928)
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนเพิ่มขึ้น		(48,150)	(7,290)
จำหน่ายสินทรัพย์	7,722,590	89,720	0.00
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	3,248,647	(1,170,011)	(41,909,930)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
รับเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	0.00	0.00	0.00
จ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	(9,915,557)	(9,932,854)	(9,947,119)
จ่ายชำระหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	(408,848)	(427,912)	(296,303)
จ่ายเงินปันผล	0.00	0.00	0.00
จ่ายดอกเบี้ย	(3,210,888)	(2,613,229)	(2,054,137)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(13,535,292)	(12,973,996)	(12,297,561)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	2,475,907	(854,545)	(23,551,280)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	76,809,911	79,285,818	78,431,274
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	79,285,818	78,431,274	54,879,994



13.3 อัตราส่วนทางการเงิน

อัตราส่วนทางการเงิน	หน่วย	ปี 2559	ปี 2560	ปี 2561
1 อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	13.10	8.02	7.49
2 อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	4.21	2.71	3.00
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร				
1 อัตรากำไรขั้นต้น	%	21.26	27.14	32.38
2 อัตราขาดทุนสุทธิ	%	(26.09)	(66.27)	(32.38)
3 อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	%	(4.61)	(7.86)	(6.32)
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน				
1 อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวม	%	(3.48)	(6.76)	(5.43)
2 อัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์รวม	เท่า	0.15	0.10	0.16
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน				
1 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.14	0.17	0.14
2 อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	16.65	6.51	8.70
3 อัตราการจ่ายเงินปันผล	%	0.00	0.00	0.00
ข้อมูลต่อหุ้น				
1 มูลค่าทางบัญชีต่อหุ้น	บาท	1.61	1.49	1.63
2 ขาดทุนสุทธิต่อหุ้น	บาท	(0.08)	(0.12)	(0.09)
3 เงินปันผลต่อหุ้น	บาท	0.00	0.00	0.00
อัตราการเติบโต				
1 ยอดขาย	%	(57.48)	(36.92)	(44.39)
2 ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	%	(12.20)	10.11	(20.14)
3 ขาดทุนสุทธิ	%	(41.08)	(60.23)	(27.32)
4 สินทรัพย์รวม	%	(6.09)	(5.41)	(6.53)
5 หนี้สินรวม	%	(15.14)	9.70	(10.43)



14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

14.1 ผลการดำเนินงานของบริษัทโดยรวม

1) ภาพรวม

บริษัทและบริษัทย่อย ดำเนินธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ โดยเน้นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยเป็นหลัก อีกทั้งดำเนินธุรกิจอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ การให้เช่าอาคารสำนักงาน อาคารปรีชาคอมเพล็กซ์ เป็นต้น

บริษัทและบริษัทย่อยมีผลกำไรขาดทุนก่อนภาษีเงินได้ ในปี 2560 และปี 2561 โดยในปี 2561 มีผลขาดทุนก่อนภาษีเท่ากับ 43.38 ล้านบาท และในปี 2561 มีขาดทุนเท่ากับ 19.47 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้ ในปี 2561 นั้น บริษัทและบริษัทย่อยมีผลขาดทุนก่อนภาษีเงินได้ลดลง เป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของยอดขาย ปี 2560

2) คำอธิบายและการวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

(1) รายได้

รายได้จากการขายของบริษัทและบริษัทย่อยในปี 2560 และปี 2561 จำนวน 61.88 ล้านบาท และ 89.35 ล้านบาท ตามลำดับ รายได้จากการขายเพิ่มขึ้นจากปี 2560 จำนวน 27.47 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 44.39

(2) ต้นทุนขายและค่าใช้จ่าย

(2.1) ในปี 2560 และปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขาย จำนวน 45.09 ล้านบาท และ 60.42 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจากปี 2560 ร้อยละ 15.33 เนื่องจากยอดการจอง และการโอนขายบ้านจัดสรรลดลงจากปีก่อน

(2.2) ในปี 2560 และปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร จำนวน 53.76 ล้านบาท และ 41.04 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจากปี 2560 ร้อยละ 23.66

(2.3) ในปี 2559 และปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีดอกเบี้ยจ่าย จำนวน 3.16 ล้านบาท และ 2.57 ล้านบาท ลดลงจากปี 2559 ร้อยละ 18.72

14.2 ฐานะการเงิน

1) สินทรัพย์

ณ 31 ธันวาคม 2560 และ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม จำนวน 587.09 ล้านบาท และ 548.74 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงร้อยละ 6.54 ทั้งนี้เนื่องจากบริษัท ได้มีการขายบ้านจัดสรร อาคารชุด ลดลง สินทรัพย์ที่สำคัญของบริษัทและบริษัทย่อย ได้แก่ เงินสดคงเหลือ ปี 2560 จำนวน 78.43 ล้านบาท ปี 2561 จำนวน 54.87 ล้านบาท ลดลง 23.56 ล้านบาท เงินลงทุนชั่วคราว ปี 2560

จำนวน 55.15 ล้านบาท ปี 2561 จำนวน 95.63 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 40.48 ล้านบาท ต้นทุนโครงการพัฒนา
อสังหาริมทรัพย์ ปี 2560 จำนวน 258.21 ล้านบาท และปี 2561 จำนวน 218.85 ล้านบาท ลดลง
จำนวน 39.36 ล้านบาท อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ปี 2560 จำนวน 141.30 ล้านบาท ปี 2561
จำนวน 132.37 ล้านบาท ลดลง 8.93 ล้านบาท

2) หนี้สินและโครงสร้างเงินทุน

ณ 31 ธันวาคม 2560 และ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวม จำนวน 85.90
ล้านบาท และ 76.94 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลง 8.96 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากการชำระค่าใช้จ่าย
ที่ประมาณหนี้สินไว้เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายจัดทำงานสาธารณูปโภคของโครงการที่ยังไม่ได้จัดตั้งนิติบุคคลและ
เจ้าหนี้เงินมัดจำค่าวงเงินคาวนที่ลูกค้าผ่อนชำระกับโครงการลูกค้ามีการโอนกรรมสิทธิ์ไป

หนี้สินส่วนใหญ่ของบริษัทและบริษัทย่อย เป็นเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ณ 31 ธันวาคม 2560
และ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีเงินกู้ระยะยาว จำนวน 32.43 ล้านบาท และ 22.46 ล้านบาท ตามลำดับ

โครงสร้างเงินทุนของบริษัทและบริษัทย่อย มีการกู้เงินสถาบันการเงินลดลง อัตราส่วนหนี้สิน
ต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น ในปี 2560 และปี 2561 เท่ากับ 0.17 เท่า และ 0.14 เท่า ตามลำดับ

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ 31 ธันวาคม 2560 และ ณ 31 ธันวาคม 2561 มีส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน
501.19 ล้านบาท และ 471.80 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงเนื่องจากในปี 2561 ผลการดำเนินงานขาดทุนเพิ่มขึ้น
29.39 ล้านบาท ดังนั้น จึงไม่มีการจ่ายปันผล

มูลค่าทางบัญชีต่อหุ้นของบริษัท ณ 31 ธันวาคม 2560 เท่ากับ 1.49 บาทต่อหุ้น และ
ณ 31 ธันวาคม 2561 เท่ากับ 1.63 บาทต่อหุ้น เพิ่มขึ้น 0.14 บาทต่อหุ้น

3) สภาพคล่อง

สำหรับปี 25560 และปี 2561 กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานได้มา (ใช้ไป) เท่ากับ
13.28 ล้านบาท และ 30.65 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีสาเหตุหลักมาจากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
เพิ่มขึ้นและประมาณการหนี้สินเพิ่มขึ้น

กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุนของบริษัทและบริษัทย่อย ในปี 2560 กระแสเงินสดที่ได้มา
(ใช้ไป) ในกิจกรรมลงทุนเท่ากับ (1.17) ล้านบาท และในปี 2561 เท่ากับ (41.90) ล้านบาท โดยในปี 2561
ไม่มีการจำหน่ายสินทรัพย์ใดๆ มาใช้ในกิจกรรมลงทุนของโครงการ

กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน ปี 2560 ได้มาจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมจัดหาเงินเท่ากับ
(12.97) ล้านบาท และในปี 2561 เท่ากับ (12.29) ล้านบาท เนื่องจากในปี 2560 บริษัทได้มีการจ่ายเงิน
เงินกู้ระยะยาว 9.94 ล้านบาท

โดยรวม ปี 2560 และปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนสภาพคล่อง เท่ากับ 8.02 เท่า
และ 7.49 เท่า ตามลำดับ โดยในปี 2561 สินทรัพย์หมุนเวียนลดลงจากปี 2560 จำนวน 18.87 ล้านบาทและ
หนี้สินหมุนเวียนลดลงจากปี 2560 จำนวน 8.96 ล้านบาท



4) แหล่งที่มาของเงินทุน

แหล่งที่มาของเงินทุนของบริษัทและบริษัทย่อยมาจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นและกระแสเงินสดที่ได้รับจากลูกค้าจากการขายและจากการโอนกรรมสิทธิ์

5) ปัจจัยและอิทธิพลหลักที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

ปัจจัยและอิทธิพลหลักที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคตได้กล่าวแล้วในส่วนที่ 2 ข้อ 1 เรื่องปัจจัยความเสี่ยง ซึ่งได้แก่

- (1) ความเสี่ยงจากภาวะการแข่งขันทางธุรกิจ
- (2) ความเสี่ยงจากการจัดหาที่ดิน
- (3) ความเสี่ยงจากการเพิ่มขึ้นของราคาวัสดุก่อสร้าง
- (4) ความเสี่ยงจากการเพิ่มอัตราดอกเบี้ยเงินกู้และการเข้าถึงแหล่งเงินทุน
- (5) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ปรับปรุงใหม่และออกใหม่

14.3 การชำระหนี้ของโครงการที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน

รายละเอียดการชำระหนี้ของโครงการที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

โครงการ	มูลค่าที่ ขายแล้ว (1)	เงินที่ถึงกำหนดชำระ สะสม (2)		เงินที่ชำระแล้วสะสม (3)		เงินที่ค้างชำระสะสม (2)-(3)		คงเหลือจำนวนเงิน ที่ยังไม่ถึงกำหนด ชำระ	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละ ของมูลค่า ที่ขายแล้ว	ล้านบาท	ร้อยละของเงิน ที่ถึงกำหนด ชำระสะสม	ล้านบาท	ร้อยละของเงิน ที่ถึงกำหนด ชำระสะสม	ล้านบาท	ร้อยละ ของมูลค่า ที่ขายแล้ว
ปรีชาสุวินทวงศ์	1,361	1,361	100.00	1,361	100.00	-	-	-	-
ปรีชาร่มเกล้า	2,221	2,221	100.00	2,221	100.00	-	-	-	-
ปรีชาราม 1	367	367	100.00	367	100.00	-	-	-	-
ปรีชาราม 2	447	447	100.00	447	100.00	-	-	-	-
ปรีชาราม 3	409.89	409.89	100.00	409.89	100.00	-	-	57.48	14.02
ไพรเวทพีช ระยอง	550	550	100.00	550	100.00	-	-	-	-
คอนโดมิเนียมพีจี พระราม 9									
- 15 ชั้น	851.68	851.68	100.00	851.68	100.00	-	-	-	-
- 8 ชั้น	197.05	197.05	100.00	197.05	100.00	-	-	-	-
คอนโดมิเนียมพีจี 2 พระราม 9	230	230	100.00	230	100.00	-	-	-	-

14.4 เงินค้างชำระสะสม

- ไม่มี -



14.5 แนวโน้มในอนาคต

สำหรับปี 2562 บริษัทคาดว่าจะมียอดขายและบริการที่รับรู้รายได้ จำนวน 268.93 ล้านบาท

โครงการ	จำนวนเงิน (ล้านบาท)
1) ปรีชาราม 3	201.94
2) คอนโดมิเนียมพีจี 1, 2	36.63
3) ปรีชาคอมเพล็กซ์	30.36
รวม	268.93