

ส่วนที่ 3

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 รายงานการสอบบัญชี

จากผลการตรวจสอบของผู้สอบบัญชี ในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา ผู้สอบบัญชี บริษัท พีวี ออดิท จำกัด ได้ให้ความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขต่องบการเงิน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560, วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ดังนี้

13.1.1 ผู้สอบบัญชี

บริษัท พีวี ออดิท จำกัด เป็นผู้ตรวจสอบบัญชีของบริษัทและบริษัทย่อย โดยมี นายประวิทย์ วิจารณ์ธนานุตร์ และ/หรือนายเทอดทอง เทพมังกร และ/หรือนางสาวชนกนุช แซ่เต๋ และ/หรือนางสาวชุติมา วงษ์สรพาพันธ์ชัย และ/หรือนายบุญเกษม สารกิ้น หรือผู้สอบบัญชีท่านอื่นภายในสำนักงานเดียวกัน

13.1.2 สรุปรายงานการตรวจสอบของผู้สอบบัญชี ในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา

1) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

2) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

3) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน



12.4 แนวโน้มการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

บริษัทยังมีความจำเป็นในการทำรายการระหว่างกัน เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อองค์กร โดยรวม เพื่อรักษาไว้ซึ่งคุณค่าของผลิตภัณฑ์และบริการอันนำไปสู่ความเชื่อมั่นที่มีต่อบริษัท เพื่อการเติบโตอย่างต่อเนื่อง ยั่งยืนและมีประสิทธิภาพ

13.2 ข้อมูลงบการเงิน

บริษัท ปรีชา กรุป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560, ปี 2561 และ ปี 2562

หน่วย: บาท

รายละเอียด	ปี 2560	%	ปี 2561	%	ปี 2562	%
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	78,431,274	13.36	54,879,994	10.00	41,917,317	8.23
เงินลงทุนชั่วคราว	55,150,854	9.40	95,636,071	17.43	96,705,513	19.00
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	1,775,593	0.31	5,443,063	0.99	5,324,394	1.05
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	258,207,133	43.98	218,849,287	39.88	203,623,243	40.00
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	1,538,582	0.27	1,422,184	0.26	518,276	0.10
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	395,103,436	67.30	376,230,600	68.56	348,088,743	68.37
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากธนาคารเพื่อการออมทรัพย์	954,920	0.17	954,920	0.17	954,920	0.19
ที่ดินรอการพัฒนา	30,000,000	4.83	30,000,000	5.47	30,000,000	5.89
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	141,297,004	24.07	132,370,961	24.12	123,106,507	24.18
อาคารและอุปกรณ์	2,266,531	0.39	1,589,997	0.29	1,029,248	0.20
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	80,158	0.02	52,845	0.01	62,103	0.01
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	9,262,619	1.58	195,401	0.04	0.00	0.00
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	8,123,634	1.39	7,354,718	1.34	5,851,577	1.15
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	191,984,868	33.00	172,518,843	31.44	161,004,355	31.63
รวมสินทรัพย์	587,088,304	100.00	548,749,443	100.00	509,093,098	100.00

บริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงฐานะทางการเงิน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560, ปี 2561 และ ปี 2562

หน่วย: บาท

รายละเอียด	ปี 2560	%	ปี 2561	%	ปี 2562	%
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	9,992,952	1.71	11,911,241	2.17	9,554,541	1.88
หนี้สินส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	10,243,424	1.75	9,961,385	1.82	9,975,573	1.96
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	257,153	0.05	697,536	0.13		
ประมาณการต้นทุนโครงการ	1,964,818	0.34	1,894,628	0.35	2,013,124	0.40
ประมาณการหนี้สิน	19,235,999	3.28	20,223,348	3.69	15,700,234	3.08
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	7,546,811	1.29	5,563,499	1.01	8,595,309	1.69
รวมหนี้สินหมุนเวียน	49,241,157	8.39	50,251,636	9.16	45,838,780	9.00
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	32,426,572	5.53	22,465,186	4.09	12,489,614	2.45
หนี้สินระยะยาวภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ภาระผูกพันผลประโยชน์ของพนักงาน	1,720,708	0.30	1,375,538	0.25	1,652,017	0.32
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	2,513,812	0.43	2,848,669	0.52	2,432,189	0.48
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	36,661,092	6.25	26,689,393	4.86	16,573,819	3.26
รวมหนี้สิน	85,902,248	14.64	76,941,029	14.02	62,412,600	12.26
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน						
- หุ้นสามัญ 336,000,000 หุ้น	336,000,000		336,000,000		336,000,000	
มูลค่าหุ้นละ 1 บาท						
ทุนที่ออกและชำระแล้ว						
- หุ้นสามัญ 336,000,000 หุ้น	336,000,000	57.24	336,000,000	61.23	336,000,000	66.00
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	88,750,822	15.12	88,750,822	16.17	88,750,822	17.43
กำไรสะสม						
จัดสรรแล้ว-สำรองตามกฎหมาย	13,287,119	2.27	13,287,119	2.42	13,287,119	2.61
ยังไม่ได้จัดสรร	63,148,115	10.76	33,770,472	6.15	8,642,556	1.70
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	501,186,056	85.37	471,808,414	85.92	446,680,497	87.74
รวมหนี้สินส่วนของผู้ถือหุ้น	587,088,304	100.00	548,749,443	100.00	509,093,097	100.00

บริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2560, ปี 2561 และ ปี 2562

หน่วย: บาท

รายละเอียด	ปี 2560	%	ปี 2561	%	ปี 2562	%
รายได้						
รายได้จากการขายและบริการ	61,882,261	100.00	89,354,134	100	52,649,445	100.00
ต้นทุนขายและบริการ	(45,086,049)	(72.86)	(60,420,505)	(67.62)	(35,126,969)	(66.72)
กำไรขั้นต้น	16,796,212	27.15	28,933,629	32.38	17,522,476	33.28
รายได้อื่น	1,996,915	3.23	1,210,711	1.35	3,004,438	5.71
ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(59,609,284)	(96.33)	(47,611,969)	(53.28)	(44,056,097)	(83.68)
ต้นทุนทางการเงิน	(2,565,886)	(4.15)	(2,006,795)	(2.25)	(1,461,699)	(2.78)
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	(43,382,043)	(70.11)	(19,474,424)	(21.79)	(24,990,881)	(47.47)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(2,373,241)	(3.84)	(10,329,634)	(11.56)	(195,401)	(0.37)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิประจำปี	(41,008,802)	(66.27)	(29,804,058)	(33.35)	(25,186,282)	(47.84)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น						
ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์						
ประกันภัยสำหรับโครงการผลประโยชน์พนักงาน	(204,149)	(0.33)	533,020	0.60	58,366	0.11
ภาษีเงินได้เกี่ยวกับขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับโครงการ						
ผลประโยชน์พนักงาน	40,830	0.07	(106,604)	(0.12)	0.00	0.00
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าเงิน	0-	0.00	0-	0.00	0-	0.00
ลงทุนเมื่อขาย						
ภาษีเงินได้เกี่ยวกับขาดทุนจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนเมื่อขาย	0-	0.00	0-	0.00	0-	0.00
ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี-สุทธิจากภาษีเงินได้	(163,319)	(0.27)	426,416	0.48	58,366	0.11
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	(41,172,122)	(66.54)	(29,377,642)	(32.88)	(25,127,916)	(47.73)



บริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด
สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2560, ปี 2561 และ ปี 2562

หน่วย: บาท

รายละเอียด	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	(43,382,043)	(19,474,424)	(24,990,881)
ปรับกระทบขาดทุนก่อนภาษีเงินได้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน			
ค่าเสื่อมราคาและรายการตัดบัญชี	11,051,013	11,053,574	11,023,918
ดอกเบี้ยรับ	(955,951)	(984,401)	(1,375,171)
ดอกเบี้ยจ่าย	2,565,886	2,006,795	1,461,699
หนี้สงสัยจะสูญ (กลับรายการ)	0.00	0.00	996,972
ขาดทุนจากการค้า (กลับรายการ)	0.00	0.00	0.00
(กำไร) ขาดทุนจากการขายและตัดจำหน่ายสินทรัพย์	(89,708)	1,030	(10,178)
รายได้จากการตัดบัญชีหนี้สิน	(229,431)	0.00	(1,196,047)
ประมาณการค่าเสียหายจากคดีความฟ้องร้อง	13,770,199	1,526,093	0.00
ภาระผูกพันผลประโยชน์ของพนักงาน (กลับรายการ)	178,091	187,850	334,845
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	(17,091,943)	(5,683,484)	(13,754,842)
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง			
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน	0.00	0.00	0.00
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(18,634)	(3,620,469)	6,503
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	26,487,054	39,357,846	15,226,044
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	94,049	116,397	(64,275)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(123,427)	13,539	(8,359)
การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(141,156)	1,965,631	(1,010,119)
ประมาณการต้นทุนโครงการ	(3,811,881)	(70,190)	118,495
ประมาณการหนี้สิน	0.00	(538,744)	(4,523,114)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	6,846,883	(1,983,312)	3,031,810
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	931,757	334,857	(316,480)
เงินสดรับจากกิจกรรมดำเนินงาน	13,172,702	29,892,072	(1,294,336)
รับดอกเบี้ย	937,400	957,035	1,358,549
จ่ายภาษีเงินได้	(840,275)	(2,112,463)	(1,662,506)
เงินรับคืนภาษีเงินได้	0.00	1,939,202	2,476,470
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	13,289,462	30,656,211	878,117

บริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด
สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2560, ปี 2561 และ ปี 2562

หน่วย: บาท

รายละเอียด	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินลงทุนชั่วคราว (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(737,479)	(40,485,217)	(1,069,442)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้น	(265,827)	(1,267,495)	(1,046,563)
ซื้ออุปกรณ์	(208,274)	(149,928)	(123,095)
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนเพิ่มขึ้น	(48,150)	(7,290)	(42,158)
จำหน่ายสินทรัพย์	89,720	0.00	14,022
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(1,170,011)	(41,909,930)	(2,267,236)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
รับเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	0.00	0.00	0.00
จ่ายชำระเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	(9,932,854)	(9,947,119)	(9,961,385)
จ่ายชำระหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	(427,912)	(296,303)	0.00
จ่ายเงินปันผล	0.00	0.00	0.00
จ่ายดอกเบี้ย	(2,613,229)	(2,054,137)	(1,612,233)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(12,973,996)	(12,297,561)	(11,573,618)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(854,545)	(23,551,280)	(12,962,677)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	79,285,818	78,431,274	54,879,994
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	78,431,274	54,879,994	41,917,317



13.3 อัตราส่วนทางการเงิน

อัตราส่วนทางการเงิน	หน่วย	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562
1 อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	8.02	7.49	7.59
2 อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	2.71	3.00	3.15
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร				
1 อัตรากำไรขั้นต้น	%	27.14	32.38	33.28
2 อัตราขาดทุนสุทธิ	%	(66.27)	(32.38)	(47.84)
3 อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	%	(7.86)	(6.32)	(5.61)
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน				
1 อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวม	%	(6.76)	(5.43)	(4.94)
2 อัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์รวม	เท่า	0.10	0.16	0.10
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน				
1 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.17	0.14	0.12
2 อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	6.51	8.70	1.60
3 อัตราการจ่ายเงินปันผล	%	0.00	0.00	0.00
ข้อมูลต่อหุ้น				
1 มูลค่าทางบัญชีต่อหุ้น	บาท	1.49	1.63	1.33
2 ขาดทุนสุทธิต่อหุ้น	บาท	(0.12)	(0.09)	(0.07)
3 เงินปันผลต่อหุ้น	บาท	0.00	0.00	0.00
อัตราการเติบโต				
1 ยอดขาย	%	(36.92)	(44.39)	(41.08)
2 ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	%	10.11	(20.14)	(7.47)
3 ขาดทุนสุทธิ	%	(60.23)	(27.32)	(5.17)
4 สินทรัพย์รวม	%	(5.41)	(6.53)	(7.23)
5 หนี้สินรวม	%	9.70	(10.43)	(18.88)

14. การวิเคราะห์และค่าอธิบายของฝ่ายจัดการ**14.1 ผลการดำเนินงานของบริษัทโดยรวม****1) ภาพรวม**

บริษัทและบริษัทย่อย ดำเนินธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ โดยเน้นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยเป็นหลัก อีกทั้งดำเนินธุรกิจอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ การให้เช่าอาคารสำนักงาน อาคารปรีชาคอมเพล็กซ์ เป็นต้น

บริษัทและบริษัทย่อยมีผลกำไรขาดทุนก่อนภาษีเงินได้ ในปี 2561 และปี 2562 โดยในปี 2561 มีผลขาดทุนก่อนภาษีเท่ากับ 19.47 ล้านบาท และในปี 2562 มีขาดทุนเท่ากับ 24.99 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้ ในปี 2562 นั้น บริษัทและบริษัทย่อยมีผลขาดทุนก่อนภาษีเงินได้เพิ่มขึ้น เป็นผลจากการลดลงของยอดขายปี 2562

2) คำอธิบายและการวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน**(1) รายได้**

รายได้จากการขายของบริษัทและบริษัทย่อยในปี 2561 และปี 2562 จำนวน 89.35 ล้านบาท และ 52.64 ล้านบาท ตามลำดับ รายได้จากการขายลดลงจากปี 2561 จำนวน 36.71 ล้านบาท ลดลง ร้อยละ 41.13

(2) ต้นทุนขายและค่าใช้จ่าย

(2.1) ในปี 2561 และปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขาย จำนวน 60.42 ล้านบาท และ 35.12 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจากปี 2561 ร้อยละ 41.87 เนื่องจากขอลดการจอง และการโอนขายบ้านจัดสรรลดลงจากปีก่อน

(2.2) ในปี 2561 และปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร จำนวน 41.04 ล้านบาท และ 39.28 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจากปี 2561 ร้อยละ 4.29

(2.3) ในปี 2561 และปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีดอกเบี้ยจ่าย จำนวน 2.00 ล้านบาท และ 1.46 ล้านบาท ลดลงจากปี 2561 ร้อยละ 27.00

14.2 ฐานะการเงิน**1) สินทรัพย์**

ณ 31 ธันวาคม 2561 และ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม จำนวน 548.74 ล้านบาท และ 509.09 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงร้อยละ 7.23 ทั้งนี้เนื่องมาจากบริษัท ได้มีการขายบ้านจัดสรร อาคารชุด ลดลง สินทรัพย์ที่สำคัญของบริษัทและบริษัทย่อย ได้แก่ เงินสดคงเหลือ ปี 2561 จำนวน 54.87 ล้านบาท ปี 2562 จำนวน 41.91 ล้านบาท ลดลง 12.96 ล้านบาท เงินลงทุนชั่วคราว ปี 2561 จำนวน



95.63 ล้านบาท ปี 2562 จำนวน 96.70 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.07 ล้านบาท ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ปี 2561 จำนวน 218.85 ล้านบาท และปี 2562 จำนวน 203.62 ล้านบาท ลดลง จำนวน 15.23 ล้านบาท อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ปี 2561 จำนวน 132.37 ล้านบาท ปี 2562 จำนวน 123.10 ล้านบาท ลดลง 9.27 ล้านบาท

2) หนี้สินและโครงสร้างเงินทุน

ณ 31 ธันวาคม 2561 และ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวม จำนวน 76.94 ล้านบาท และ 62.41 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลง 14.53 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากการชำระค่าใช้จ่ายที่ประมาณหนี้สินไว้เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายจัดทำงานสาธารณูปโภคของโครงการที่ยังไม่ได้จัดตั้งนิติบุคคลและเจ้าหน้าที่เงินมัดจำค่าเช่าที่ดินที่ลูกค้าผ่อนชำระกับ โครงการลูกค้ามีการ โอนกรรมสิทธิ์ไป

หนี้สินส่วนใหญ่ของบริษัทและบริษัทย่อย เป็นเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ณ 31 ธันวาคม 2561 และ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีเงินกู้ระยะยาว จำนวน 22.46 ล้านบาท และ 12.49 ล้านบาท ตามลำดับ

โครงสร้างเงินทุนของบริษัทและบริษัทย่อย มีการกู้เงินจากสถาบันการเงินลดลง อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น ในปี 2561 และปี 2562 เท่ากับ 0.14 เท่า และ 0.12 เท่า ตามลำดับ

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ 31 ธันวาคม 2561 และ ณ 31 ธันวาคม 2562 มีส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 471.80 ล้านบาท และ 446.68 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงเนื่องจากในปี 2562 ผลการดำเนินงานขาดทุน 25.13 ล้านบาท ดังนั้น จึงไม่มีการจ่ายปันผล

มูลค่าทางบัญชีต่อหุ้นของบริษัท ณ 31 ธันวาคม 2561 เท่ากับ 1.40 บาทต่อหุ้น และ ณ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับ 1.33 บาทต่อหุ้น เพิ่มขึ้น 0.07 บาทต่อหุ้น

3) สภาพคล่อง

สำหรับปี 2561 และปี 2562 กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานได้มา (ใช้ไป) เท่ากับ 30.65 ล้านบาท และ 0.88 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีสาเหตุหลักมาจากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลงและประมาณการหนี้สินลดลง

กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุนของบริษัทและบริษัทย่อย ในปี 2561 กระแสเงินสดที่ได้มา (ใช้ไป) ในกิจกรรมลงทุนเท่ากับ (41.90) ล้านบาท และในปี 2562 เท่ากับ (2.27) ล้านบาท โดยในปี 2562 ไม่มีการจำหน่ายสินทรัพย์ใดๆ มาใช้ในกิจกรรมลงทุนของโครงการ

กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน ปี 2561 ได้มาจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมจัดหาเงินเท่ากับ (12.29) ล้านบาท และในปี 2562 เท่ากับ (11.57) ล้านบาท เนื่องจากในปี 2562 บริษัทได้มีการจ่ายคืน เงินกู้ระยะยาว 9.96 ล้านบาท

โดยรวม ปี 2561 และปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนสภาพคล่อง เท่ากับ 7.49 เท่า และ 7.59 เท่า ตามลำดับ โดยในปี 2562 สินทรัพย์หมุนเวียนลดลงจากปี 2561 จำนวน 28.14 ล้านบาทและหนี้สิน

หมุนเวียนลดลงจากปี 2561 จำนวน 4.41 ล้านบาท

4) แหล่งที่มาของเงินทุน

แหล่งที่มาของเงินทุนของบริษัทและบริษัทย่อยมาจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นและกระแสเงินสดที่ได้รับจากลูกค้าจากการขายและการโอนกรรมสิทธิ์

5) ปัจจัยและอิทธิพลหลักที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

ปัจจัยและอิทธิพลหลักที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคตได้กล่าวแล้วในส่วนที่ 2 ข้อ 1 เรื่องปัจจัยความเสี่ยง ซึ่งได้แก่

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

ปรับปรุงใหม่และออกใหม่

14.3 การชำระหนี้ของโครงการที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน

รายละเอียดการชำระหนี้ของโครงการที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

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
ปรีชาราม 2	447	447	100.00	447	100.00	-	-	-	-
ปรีชาราม 3	409.89	409.89	100.00	409.89	100.00	-	-	21.36	5.59
ไพโรเวทPIX 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 แผนวโหมใโอนาคค

สำหรับปี 2562 บริษัทคาดว่าจะมียอดขายและบริการที่รอรับรู้รายได้ จำนวน 206.01 ล้านบาท

โครงการ	จำนวนเงิน (ล้านบาท)
1) ปริหาราม 3	139.15
2) คอบโคมเนียมพีจี 1, 2	34.85
3) ปริชาคอมเพล็กซ์	32.01
รวม	206.01