

13. ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. งบการเงิน

13.1.1 สรุปรายงานการตรวจสอบของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

(1) รายงานการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ต่องบการเงินงวดสำหรับปี 2556

ผู้สอบบัญชี ได้แก่ นางวิไลรัตน์ ไรจน์ครินทร์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3104 จาก บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ได้แสดงความเห็นว่า ไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่างบการเงิน ระหว่างกาลดังกล่าวไม่แสดงฐานะทางการเงินรวม ผลการดำเนินงานรวม และกระแสเงินสดรวม โดยถูกต้องตามที่ ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

(2) รายงานการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ต่องบการเงินสำหรับ ปี 2555 และปี 2554

ผู้สอบบัญชี ได้แก่ นางสุวิมล กฤตยาเกียรติ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 2982 จาก บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ได้แสดงความเห็นว่า งบการเงินแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 และผลการดำเนินงาน ของบริษัทและบริษัทย่อยว่า ถูกต้องตามที่ควรในสาระที่สำคัญ ตามหลักการบัญชีรับรองทั่วไป

13.1.2 สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท

ตารางสรุปรายการงบแสดงฐานะการเงิน งบกำไรขาดทุน งบกระแสเงินสด และอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ
ตารางสรุปงบแสดงฐานะการเงินของบริษัท

	ณ 31 ธันวาคม 2554		ณ 31 ธันวาคม 2555		ณ 31 ธันวาคม 2556	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	102.68	1.46	153.21	2.13	323.93	3.57
เงินลงทุนชั่วคราว	8.82	0.13	49.73	0.69	0.00	0.00
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	64.50	0.92	80.94	1.12	193.01	2.13
สินค้าคงเหลือ	5,513.11	78.33	5,359.70	74.41	6,687.77	73.69
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	7.91	0.11	79.55	1.10	235.70	2.60
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	5,697.02	80.94	5,723.13	79.46	7,440.41	81.98
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	0.00	0.00	212.33	2.95	326.79	3.60
ที่ดินและอุปกรณ์	33.36	0.47	30.49	0.42	93.89	1.03
สินทรัพย์ภายใต้เงินได้รอการตัดบัญชี	9.91	0.14	9.39	0.13	16.94	0.19
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	0.00	0.00	2.71	0.04	29.46	0.32
ที่ดินรอการพัฒนา	1,252.88	17.80	1,176.80	16.34	1,081.47	11.92
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	32.77	0.47	31.45	0.44	73.97	0.82
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	12.44	0.18	16.30	0.23	12.84	0.14
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	1,341.36	19.06	1,479.47	20.54	1,635.36	18.02
รวมสินทรัพย์	7,038.38	100.00	7,202.60	100.00	9,075.77	100.00
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืม -						
ระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	721.64	10.25	547.72	7.60	874.98	9.34
เงินกู้ยืมระยะสั้น - ตัวสัญญาใช้เงิน	105.00	1.49	40.00	0.56	45.00	0.50
เจ้าหนี้การค้าที่ดิน - ตัวสัญญาใช้เงิน	70.00	0.99	152.78	2.12	120.38	1.33
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นๆ	317.89	4.52	274.15	3.81	414.82	4.57
ค่ามัดจำที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	51.1	0.73	51.76	0.72	43.94	0.48
หนี้สินระยะยาวที่ครบกำหนดในหนึ่งปี	0.89	0.01	787.25	10.93	764.18	8.42
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	31.36	0.45	27.33	0.38	29.00	0.32
รวมหนี้สินหมุนเวียน	1,297.88	18.44	1,880.99	26.12	2,292.30	25.26
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
หนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน	0.86	0.01	1.31	0.02	3.66	0.04
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,849.79	26.28	1,244.18	17.27	1,647.69	18.15
หุ้นกู้	400.00	5.68	284.40	3.95	1,250.00	13.77
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	2.71	0.04	5.02	0.07	7.49	0.08
เจ้าหนี้เงินกองทุน	25.32	0.36	21.88	0.30	22.61	0.25
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	0.72	0.01	-	-	13.24	0.15
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	2,279.40	32.39	1,556.79	21.61	2,944.70	32.45
รวมหนี้สิน	3,577.28	50.83	3,437.79	47.73	5,237.00	57.70

ตารางสรุปงบแสดงฐานะการเงินของบริษัท

	ณ 31 ธันวาคม 2554		ณ 31 ธันวาคม 2555		ณ 31 ธันวาคม 2556	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนจดทะเบียน – หุ้นสามัญ 1,276,041,855 หุ้น						
มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	0		1,276.04		1,276.04	
ทุนจดทะเบียน – หุ้นสามัญ 1,216,049,401 หุ้น						
มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	1,216.05		0		0	
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว						
- หุ้นสามัญ 1,219,971,755 หุ้น มูลค่า หุ้นละ 1 บาท	1,216.04	17.28	1,219.30	16.93	1,219.97	13.40
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	440.21	6.25	442.76	6.15	443.28	4.87
ส่วนทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	0.00	0.00	4.27	0.06	7.17	0.08
กำไรสะสม						
จัดสรรแล้ว - ดำรงตามกฎหมาย	121.60	1.73	127.60	1.77	127.60	1.41
ยังไม่ได้จัดสรร	1,683.23	23.92	1,970.86	27.36	2,040.73	22.49
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุน	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	0.02	0.00	0.02	0.00	0.02	0.00
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	3,461.10	49.17	3,764.81	52.27	3,838.77	42.30
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	7,038.47	100.00	7,202.60	100.00	9,075.77	100.00

ตารางสรุปงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

	ณ 31 ธันวาคม 2554		ณ 31 ธันวาคม 2555		ณ 31 ธันวาคม 2556	
			(ปรับปรุงใหม่)			
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,202.24	97.62	2,770.73	98.25	2,399.07	96.92
รายได้จากการขายสินค้า	31.98	1.42	25.69	0.91	39.02	1.58
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	3.86	0.17	6.38	0.23	17.94	0.72
รายได้อื่น	17.89	0.79	17.24	0.61	19.20	0.78
รวมรายได้	2,255.97	100.00	2,820.04	100.00	2,475.23	100.00
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	1,371.19	60.78	1,766.42	62.64	1,594.75	64.43
ต้นทุนขายสินค้า	28.23	1.25	23.31	0.83	36.03	1.46
ต้นทุนรับเหมาก่อสร้าง	3.52	0.16	5.67	0.20	14.44	0.58
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	543.09	24.07	571.23	20.26	534.32	21.59
ค่าใช้จ่ายอื่น	1.64	0.07	1.95	0.07	31.21	1.26
รวมค่าใช้จ่าย	1,947.67	86.33	2,368.58	83.99	2,210.75	89.31
ดอกเบี้ยจ่าย	28.86	1.28	17.12	0.61	21.00	0.85
กำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	279.44	12.39	434.34	15.40	243.48	9.84
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	76.40	3.39	79.91	2.83	51.68	2.09
กำไรก่อนส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	203.05	9.00	354.43	12.57	191.80	7.75
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
กำไรสุทธิ	203.05	9.00	354.43	12.57	191.80	7.75
กำไรสุทธิต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	0.17		0.29		0.16	
จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก	1,216,385,241		1,216,164,957		1,219,645,941	
กำไรต่อหุ้นปรับลด						
กำไรต่อหุ้น - ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	0.17		0.29		0.16	
จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)	1,219,562,489		1,216,164,957		1,219,645,941	

ตารางสรุปงบกระแสเงินสดของบริษัท

	2554	2555 (ปรับปรุงใหม่)	2556
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีได้นิติบุคคล	279,442,009.88	434,342,882.98	243,475,519.00
รายการปรับกระทบกำไรสุทธิเป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน			
รายได้ค่าปฏิบัติงานล่าช้า			
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว	(1,039,023.02)	(445,849.06)	(30,520.31)
รายได้อื่นๆ	0.00	(2,107,353.37)	79,624.26
ค่าเสื่อมราคาทรัพย์สิน	11,186,702.18	8,845,166.84	7,410,648.13
หนี้สงสัยจะสูญ	1,425,814.38	1,333,494.41	2,111,485.24
สินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนตัดจ่าย	0.00	271,455.98	483,204.77
ขาดทุนจากการเลิกใช้ทรัพย์สิน	336,902.00	524,710.04	765,231.74
ผลประโยชน์พนักงาน	2,706,684.64	2,316,840.59	2,467,549.56
รายการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	0.00	5,185,862.99	3,085,059.98
ค่าใช้จ่ายอื่น	1,458,087.69	(196,841.84)	1,338,438.77
ขาดทุนจากการถูกฟ้องร้อง	8,580,152.00	0.00	25,301,491.07
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	28,858,545.01	17,118,754.05	20,998,231.24
กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงานก่อนการ เปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	331,900,783.86	467,189,123.61	307,485,963.45
สินทรัพย์จากการดำเนินงาน(เพิ่มขึ้น)ลดลง			
ลูกหนี้การค้า	(38,463,340.06)	(17,259,605.32)	(114,189,219.79)
สินค้าคงเหลือ	1,771,237,000.90	340,185,067.06	(884,702,981.61)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	280,199,433.69	(71,637,479.60)	(156,153,303.35)
ที่ดินรอการพัฒนา	0.00	(88,521,183.64)	(29,070,192.10)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	3,463,923.66	(3,864,887.32)	(4,050,001.02)
สินทรัพย์จากการดำเนินงาน(เพิ่มขึ้น)ลดลง	1,526,036,983.61	158,901,911.18	(1,188,165,697.87)
หนี้สินจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(66,077,923.68)	(36,835,060.48)	106,116,030.95
เจ้าหนี้ค่าที่ดิน - ตัวสัญญาใช้เงิน	0.00	0.00	(82,782,400.00)
เงินค้างงวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	(698,890.00)	661,057.05	(7,814,850.05)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(96,308,116.39)	2,283,910.39	(619,308.39)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	0.00	0.00	13,242,399.05
หนี้สินจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)	(163,084,930.07)	(33,890,093.04)	28,141,871.56
เงินสดรับ(จ่าย)จากกิจกรรมดำเนินงาน	1,357,221,129.82	592,200,941.75	(852,537,862.86)
จ่ายดอกเบี้ย	(128,965,234.64)	(174,405,482.63)	(206,270,044.08)
จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคล	(105,879,937.09)	(86,410,629.07)	(58,566,940.20)
เงินสดสุทธิได้มา(ใช้ไป)ในกิจกรรมดำเนินงาน	(1,592,066,301.55)	331,384,830.05	(1,117,374,847.14)

ตารางสรุปงบกระแสเงินสดของบริษัท (ต่อ)

	2554	2555 (ปรับปรุงใหม่)	2556
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนชั่วคราว	(584,905,310.24)	(390,714,838.29)	0.00
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนชั่วคราว	799,546,499.97	350,248,765.28	49,764,735.62
เงินฝากประจำมีการผูกพัน(เพิ่มขึ้น) ลดลง	3,371,733.99	(1,928,108.21)	(43,129,585.18)
เงินสดรับจากการขายทรัพย์สิน	1,972,624.60	2,066,447.97	209,640.00
เงินสดจ่ายซื้ออุปกรณ์และเครื่องใช้สำนักงาน	(18,640,657.86)	(7,880,257.92)	(74,161,019.78)
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	0.00	0.00	(113,793,132.95)
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	0.00	(1,114,833.00)	(14,391,687.49)
เงินสดสุทธิได้มา(ใช้ไป) ในกิจกรรมลงทุน	201,344,890.46	(49,322,824.17)	(195,501,049.78)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	50,547,957.43	(80,915,564.07)	327,260,482.37
เงินกู้ยืมระยะสั้นเพิ่มขึ้น(ลดลง)	(5,000,000.00)	(65,000,000.00)	5,000,000.00
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินเพิ่มขึ้น(ลดลง)	(1,270,179.90)	(1,417,024.14)	(1,990,518.70)
เงินกู้ยืมระยะยาวเพิ่มขึ้น(ลดลง) สุทธิ	1,065,352,382.67	(388,299,817.48)	499,861,512.00
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้สุทธิ	400,000,000.00	360,000,000.00	774,400,000.00
เงินสดจ่ายชำระค่าหุ้นสามัญ	0.00	4,892,700.00	1,002,750.00
จ่ายเงินปันผล	(132,651,003.32)	(60,800,087.75)	(121,930,355.50)
เงินสดสุทธิได้มา(ใช้ไป) จากกิจกรรมจัดหาเงิน	1,376,979,156.88	(231,539,793.44)	1,483,603,870.17
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(13,742,254.21)	50,522,212.44	170,727,973.25
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	116,426,150.13	102,683,895.92	153,206,108.36
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	102,683,895.92	153,206,108.36	323,934,081.61

ตารางสรุปอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของบริษัท

	ปี 2554	ปี 2555	ปี 2556
อัตราส่วนสภาพคล่อง			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	4.39	3.04	3.25
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.14	0.19	0.33
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า-อสังหาริมทรัพย์ (เท่า)	34.14	34.23	12.43
ระยะเวลาการเก็บหนี้เฉลี่ย-อสังหาริมทรัพย์ (วัน)	10.54	10.52	28.96
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	0.41	0.53	0.37
ระยะเวลาการขายสินค้าเฉลี่ย (วัน)	879.76	684.16	972.67
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า)	4.41	6.55	3.97
ระยะเวลารับหนี้ (วัน)	81.57	54.97	90.77
Cash Cycle (วัน)	808.73	639.71	910.87
อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร			
อัตรากำไรขั้นต้น-อสังหาริมทรัพย์ (%)	37.74	36.25	33.53
อัตรากำไรขั้นต้น-วัสดุก่อสร้าง (%)	8.78	11.08	19.54
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (%)	13.78	16.11	10.77
อัตราส่วนกำไรสุทธิ (%)	9.00	12.57	7.75
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	5.87	9.14	5.00
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการทำงาน			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	2.88	4.92	2.11
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (%)	15.14	23.96	11.73
อัตราหมุนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.32	0.39	0.27
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.89	0.77	1.19
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)	10.68	26.38	12.60
อัตราดอกเบี้ยเงินเป็นผล (%)	30	34	64

14 คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน**14.1 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน****ภาพรวมของผลการดำเนินงานที่ผ่านมา**

ธนาคารแห่งประเทศไทย รายงานว่าเศรษฐกิจไทยปี 2556 ขยายตัวชะลอลงจากปีก่อนตามการอ่อนแรงของอุปสงค์ โดยในช่วงครึ่งปีแรกอยู่ในเกณฑ์ดี แต่ช่วงครึ่งปีหลังมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจเริ่มหมดลงและภาระหนี้ครัวเรือนเริ่มสูงขึ้น เมื่อรวมกับผลกระทบจากการชุมนุมขับไล่รัฐบาล ทำให้เกิดการชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของลูกค้า สถาบันการเงินได้เพิ่มความเข้มงวดมาตรฐานการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยประกอบกับการที่บริษัทมีการชะลอการเปิดขายโครงการและมีการส่งมอบบ้านช้ากว่าที่คาดการณ์ไว้ทำให้ยอดขายได้รับรู้รายได้ชะลอลง อย่างไรก็ตามในช่วงที่ผ่านมาบริษัทได้ส่งเสริมการขายในรูปแบบต่างๆ เช่น โปรแกรมนอว์ฟรี 2 ปี และ ฟรีค่าโอน ค่าจดจำนอง หรือโปรแกรมนอว์ฟรี 0% ผ่านบัตรเครดิต เป็นต้น ซึ่งเป็นการทำการตลาดที่ได้ผลตอบรับดีพอสมควร นอกจากนี้บริษัทยังคงให้ความสำคัญกับการกำหนดราคาขายที่เหมาะสม การพัฒนาในการออกแบบและการก่อสร้างโดยมีการควบคุมต้นทุนให้อยู่ในระดับที่แข่งขันได้

ในปี 2554 บริษัทและบริษัทย่อยเปิดขายโครงการใหม่ทั้งสิ้น 6 โครงการ มีมูลค่าโครงการกว่า 4,712.93 ล้านบาท ทำให้มีโครงการที่เปิดขายอยู่ทั้งสิ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 จำนวน 24 โครงการ โดยมีมูลค่าโครงการที่รวม จำนวน 18,408.99 ล้านบาทโดยมียอดขายได้ในปี 2554 มูลค่า 2,110.83 ล้านบาท และยอดขายรับรู้รายได้ก่อสร้างหาริมทรัพย์ มูลค่า 2,202.24 ล้านบาท

ในปี 2555 บริษัทและบริษัทย่อยเปิดขายโครงการใหม่ทั้งสิ้น 3 โครงการ มีมูลค่าโครงการ 549.88 ล้านบาท ทำให้มีโครงการที่เปิดขายทั้งสิ้น จำนวน 24 โครงการ โดยมีมูลค่าโครงการรวม จำนวน 17,266.59 ล้านบาท โดยมียอดขายในปี 2555 มูลค่า 3,076.32 ล้านบาท และยอดขายรับรู้รายได้ก่อสร้างหาริมทรัพย์ มูลค่า 2,770.73 ล้านบาท สาเหตุที่บริษัทเปิดโครงการได้น้อย เนื่องจากบริษัทมีโครงการจำนวนมากในขณะที่มีทีมงานก่อสร้างไม่เพียงพอ

ในปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยเปิดขายโครงการใหม่ทั้งสิ้น 4 โครงการ มีมูลค่าโครงการ 3,254.88 ล้านบาท ทำให้มีโครงการที่เปิดขายทั้งสิ้น 26 โครงการ โดยมีมูลค่าโครงการรวมประมาณ 19,018.62 ล้านบาท โดย ในปี 2556 มีมูลค่าที่ขายแล้วรวมประมาณ 13,163.36 ล้านบาท โดยมียอดขายในปี 2556 เท่ากับ 1,841.12 ล้านบาท และมียอดขายรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ประมาณ 2,399.07 ล้านบาท

กำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ในปี 2554 และปี 2555 และปี 2556 บริษัทมีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 831.05 ล้านบาท 1,004.31 ล้านบาท และ 804.33 ล้านบาทตามลำดับ โดยอัตรากำไรขั้นต้นในปี 2555 เพิ่มขึ้นร้อยละ 20.85 เนื่องจากการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์สูงขึ้น เช่น โครงการสมาร์ตคอนโดมิเนียม และทาวน์โฮมบางโครงการ สำหรับในปี 2556 กำไรขั้นต้นลดลงร้อยละ 19.91 เนื่องจากการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลง ซึ่งส่วนใหญ่เป็นการลดลงจากการรับรู้รายได้จากการขายอาคารชุดที่ลดลง

ปี 2554 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 2,202.24 ล้านบาท โดยลดลงจากยอดขายอสังหาริมทรัพย์ปี 2553 ร้อยละ 48.76 เนื่องจากในปี 2554 บริษัทไม่สามารถขายและโอนกรรมสิทธิ์ได้ตามเป้าหมาย ประกอบกับการเกิดอุทกภัยช่วงปลายปี 2554 จึงทำให้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงเกือบร้อยละ 50 เมื่อเทียบกับปี 2553 สำหรับปี 2555 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 2,770.73 ล้านบาท โดยยอดขายรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมียอดสูงกว่ายอดขายที่รับรู้ทั้งปี 2554 ถึง 568.49 ล้าน

บาท ซึ่งสาเหตุหลักที่ทำให้ยอดขายรับรู้รายได้สูงขึ้นเกิดจากลูกค้าที่ชะลอการโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2554 มาโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2555 นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้มีการก่อสร้างบ้านแล้วเสร็จและสามารถส่งมอบให้กับลูกค้าทันภายในเวลาที่กำหนด

ในปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 2,399.07 ล้านบาท โดยยอดขายได้ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมียอดต่ำกว่ายอดที่รับรู้รายได้ในปี 2555 จำนวน 371.66 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 13.41

ก. รายได้

รายได้หลักของบริษัทและบริษัทย่อยมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ประเภทหมู่บ้านจัดสรร และประเภทอาคารชุดพักอาศัย ปี 2554 ปี 2555 และปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 2,202.24 ล้านบาท และ 2,770.73 ล้านบาท และ 2,399.07 ล้านบาทตามลำดับ เพิ่มขึ้นร้อยละ 25.81 และลดลงร้อยละ 13.41 เนื่องจากบริษัทได้มีการเลื่อนเปิดโครงการบ้านเดี่ยวมาในปี 2554 ทำให้บริษัท มีสินค้าไม่หลากหลายต่อความต้องการของผู้บริโภค สำหรับปี 2555 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 2,770.73 ล้านบาท โดยยอดขายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมียอดสูงกว่ายอดที่รับรู้ทั้งปี 2554 ถึง 568.49 ล้านบาท ซึ่งสาเหตุหลักที่ทำให้ยอดขายรับรู้รายได้สูงขึ้นเกิดจากลูกค้าที่ชะลอการโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2554 มาโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2555 นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้มีการก่อสร้างบ้านแล้วเสร็จและสามารถส่งมอบให้กับลูกค้าทันภายในเวลาที่กำหนด สำหรับปี 2556 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 2,399.07 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากในปี 2555 เนื่องจากการชะลอการเปิดขายโครงการและมีการส่งมอบบ้านช้ากว่าที่คาดการณ์ไว้

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทและบริษัทย่อย จะมีรายได้มาจากสินค้า 3 ประเภท ได้แก่ 1.บ้านเดี่ยว บ้านแฝด 2. ทาวน์โฮม และ 3. อาคารชุดพักอาศัย โดยโครงสร้างรายได้ของการขายอสังหาริมทรัพย์แต่ละประเภทประจำปี 2554 – ปี 2556 มีดังนี้

รายได้	ผู้ดำเนินการ	2554		2555		2556	
		งบการเงินรวม		งบการเงินรวม		งบการเงินรวม	
		ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
บ้านเดี่ยวตลาดบน	บริษัท	0.00	0.00	68.40	2.43	0.00	0.00
บ้านเดี่ยวตลาดกลาง/บ้านแฝด	บริษัท	378.45	16.78	297.08	10.53	368.81	14.90
ทาวน์โฮม/คอนโดมิเนียม	บริษัท	1,063.68	47.15	1,638.83	58.11	1,536.69	62.08
อาคารชุดพักอาศัย	บริษัท/ปรีณเวนเจอร์	760.11	33.69	766.42	27.18	493.57	19.94
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	บริษัท/ปรีณเวนเจอร์	2,202.24	97.62	2,770.73	98.25	2,399.07	96.92
รายได้จากการขายสินค้า	กริโยธา	31.98	1.42	25.69	0.91	39.02	1.58
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	กริโยธา	0.00	0.00	6.38	0.23	17.94	0.72
รายได้อื่น	บริษัท/บริษัทย่อย	21.75	0.96	17.24	0.61	19.20	0.78
รวมรายได้ทั้งสิ้น		2,255.97	100.00	2,820.04	100.00	2,475.23	100.00

หมายเหตุ: บ้านเดี่ยวตลาดบน ราคาขายตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป, บ้านเดี่ยวตลาดกลาง
บ้านเดี่ยวตลาดกลาง ราคาขายตั้งแต่ 3 – 10 ล้านบาท

บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ประเภทบ้านเดี่ยวตลาดบนใน ปี 2555 68.40 ล้านบาท เกิดจากการรับรู้รายได้บ้านเดี่ยวตลาดบน ได้แก่ โครงการ สิริทวารวดี ออเรนทอล เป็นโครงการบ้านเดี่ยว 2 ชั้น ตั้งอยู่ที่ถนนประดิษฐ์มนูธรรม (เลียบทางด่วนเอกมัย-รามอินทรา) เป็นโครงการขนาด 30-2-44 ไร่ จำนวน 67 ยูนิต มูลค่าโครงการประมาณ 1,129.68 ล้านบาท โดยในปี 2556 มีบ้านว่างรอจำหน่าย จำนวน 5 หลัง และมีมูลค่าประมาณ 72 ล้านบาท

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ประเภทบ้านเดี่ยวตลาดกลาง ในปี 2554 ปี 2555 และ ปี 2556 เท่ากับ 378.45 ล้านบาท 297.08 ล้านบาท และ 368.81 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงร้อยละ 21.50 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.15 ตามลำดับ

ด้านรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ประเภททาวน์เฮ้าส์/โฮมออฟฟิศ ในปี 2554 ปี 2555 และ ปี 2556 เท่ากับ 1,063.68 ล้านบาท 1,638.83 ล้านบาท และ 1,536.69 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นร้อยละ 54.07 และลดลงร้อยละ 6.23 ตามลำดับ สำหรับปี 2555 บริษัทฯ มีสัดส่วนรายได้ที่สูงขึ้น มีผลมาจากลูกค้าที่ชะลอการโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2554 มาโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2555

บริษัทมีสัดส่วนยอดขายรับรู้รายได้จากทาวน์โฮมสูงกว่าบ้านเดี่ยวและอาคารชุด เนื่องจากบริษัทได้มีการรับรู้รายได้จากโครงการที่เปิดปลายปี 2553 และต้นปี 2554 ประมาณ 1,053.48 ล้านบาท สำหรับปี 2555 บริษัทมีสัดส่วนยอดขายรับรู้รายได้จากทาวน์โฮมสูงกว่าบ้านเดี่ยวและอาคารชุดมีมูลค่า 1,638.83 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 59.15 ของรายได้อสังหาริมทรัพย์ ซึ่งอยู่ในเกณฑ์ปกติของบริษัทที่อยู่ในระดับร้อยละ 50 – 60 และในปี 2556 บริษัทมีการรับรู้รายได้จากทาวน์โฮมสูงกว่าบ้านเดี่ยวและอาคารชุดมีมูลค่า 1,536.69 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 64.05 ของรายได้อสังหาริมทรัพย์

บริษัทมีรายได้จากการขายสินค้าประเภทวัสดุก่อสร้างและงานก่อสร้าง โดยผ่านบริษัท โกร โยธากฤษป์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท โดยเป็นการขายให้กับบริษัทและผู้รับเหมาของบริษัทเป็นส่วนใหญ่ โดยในปี 2554 และปี 2555 และปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายสินค้าเท่ากับ 31.98 ล้านบาท และ 25.69 ล้านบาท และ 39.02 ตามลำดับ ลดลงร้อยละ 19.67 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 51.89 ตามลำดับ ปี 2555 บริษัทมีรายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง โดยผ่านบริษัท โกรโยธากฤษป์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท สำหรับในปี 2555 และปี 2556 ที่มีรายได้เพิ่มขึ้นเนื่องจากบริษัทได้ปรับแนวทางการจำหน่ายใหม่ โดยเน้นที่การขายให้บุคคลภายนอกมากขึ้น

ปี 2556 บริษัทมีรายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง โดยผ่านบริษัท โกร โยธากฤษป์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท โดยเป็นการรับเหมาตกแต่ง ต่อเติม ให้กับลูกค้าในโครงการของบริษัท

ข. ต้นทุนขาย

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วย ที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับโครงการ และดอกเบี้ยจ่าย โดยในปี 2554 ปี 2555 และ ปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 1,371.19 ล้านบาท 1,766.42 ล้านบาท และ 1,594.75 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 62.26 ร้อยละ 63.75 และร้อยละ 66.47 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ตามลำดับ

สำหรับปี 2554 จนถึงปี 2555 ต้นทุนขายของบริษัทลดลงเนื่องจากบริษัทรับรู้รายได้จากโครงการที่มีอัตรากำไรขั้นต้นสูง เช่น โครงการคอนโดมิเนียมที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน (BOI) และโครงการทาวน์โฮมบางโครงการได้พัฒนาเทคโนโลยีการก่อสร้างแบบใหม่อีกทั้งยังมีทีมก่อสร้างที่มีความชำนาญ ทำให้ต้นทุนขายของ

บริษัทลดลง สำหรับในปี 2556 อัตราส่วนต้นทุนขายของบริษัทเพิ่มขึ้น เนื่องจากการรับรู้รายได้ของโครงการ คอนโดมิเนียมลดลง ซึ่งโครงการการค้ำดังกล่าวเป็นโครงการที่มีอัตรากำไรขั้นต้นค่อนข้างสูงกว่าการขาย อสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น

ต้นทุนขายหลักของบริษัทและบริษัทย่อยเป็นต้นทุนผันแปร ประกอบด้วย ต้นทุนที่ดิน ต้นทุน ก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับโครงการ และต้นทุนดอกเบี้ยโครงการ สาเหตุที่ทำให้ต้นทุนขายเพิ่มขึ้นเนื่องจากต้นทุน ของวัสดุก่อสร้างมีการปรับตัวสูงขึ้น ในขณะที่บางทำเลที่มีภาวะการแข่งขันสูงอาจทำให้ไม่สามารถปรับราคาขาย ขึ้นได้มากนัก

ค. ค่าใช้จ่ายรวม

ในปี 2554 ปี 2555 และ ปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 544.73 ล้านบาท 573.18 ล้านบาท และ 565.55 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.22 และลดลงร้อยละ 1.33 ตามลำดับ สำหรับค่าใช้จ่ายรวมจะมีค่าใช้จ่ายหลักคือค่าใช้จ่ายในการโฆษณาประชาสัมพันธ์และส่งเสริมการขายเพิ่มขึ้น ซึ่ง ที่ผ่านมามีบริษัทมีการเปิดขายโครงการใหม่ขึ้น จึงต้องมีการโฆษณาประชาสัมพันธ์เกี่ยวกับโครงการให้แก่ผู้บริโภค และกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเพิ่มมากขึ้น โดยในปี 2554 นอกจากการโฆษณาประชาสัมพันธ์ส่งเสริมการขายแล้ว บริษัทยังมีค่าใช้จ่ายในส่วนการบริหารด้านต่างๆ ที่เพิ่มขึ้น ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายรวมของบริษัทในปีที่ผ่านมาสูงขึ้น สำหรับปี 2555 บริษัทมีค่าใช้จ่ายสูงขึ้น ซึ่งมีสาเหตุหลักจากค่าใช้จ่ายเกิดจากค่าใช้จ่ายที่ผันแปรตามยอดรับรู้ รายได้อสังหาริมทรัพย์ที่สูงขึ้น เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์ ส่วนค่าใช้จ่ายไม่มีรายการ ที่สูงขึ้นอย่างเป็นทางการอย่างสำคัญ อย่างไรก็ตาม เมื่อเปรียบเทียบสัดส่วนค่าใช้จ่ายรวมต่อรายได้รวมของปี 2554 และปี 2555 และปี 2556 จะเท่ากับร้อยละ 24.15 และ 20.00 และ 23.00 ตามลำดับ โดยในปี 2556 มีสัดส่วนเพิ่มขึ้น เนื่องจากการรับรู้รายได้รวมในปี 2556 มีสัดส่วนที่ลดลงจากปี 2555

ง. กำไร

บริษัทมีกำไรขั้นต้น ในปี 2554 ปี 2555 และ ปี 2556 เท่ากับ 831.05 ล้านบาท และ 1,004.31 ล้านบาท และ 804.33 ล้านบาท ตามลำดับ โดยอัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นร้อยละ 20.85 ลดลงร้อยละ 19.91 ตามลำดับ สาเหตุสำคัญที่ทำให้อัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มในปี 2555 สูงขึ้น มาจากการรับรู้รายได้โครงการ คอนโดมิเนียม และ Shop house สาเหตุสำคัญที่ทำให้อัตรากำไรขั้นต้นในปี 2556 ลดลงเกิดจากการรับรู้รายได้ โครงการแนวราบ ที่ไม่มี Shop house และมีการรับรู้รายได้โครงการคอนโดมิเนียมยังไม่เป็นไปตามประมาณการ

ในปี 2554 ปี 2555 และ ปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิเท่ากับ 203.05 ล้านบาท 354.43 ล้านบาท และ 191.80 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีอัตราส่วนกำไรสุทธิ ร้อยละ 9.00 ร้อยละ 12.56 และ ร้อยละ 7.75 ตามลำดับ การลดลงของอัตราส่วนกำไรสุทธิ มีสาเหตุตามข้างต้นที่ได้กล่าวไว้ในหัวข้อ ก. เรื่องรายได้ ข. เรื่องต้นทุนขาย และข้อ ค. เรื่องค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร เป็นผลให้กำไรสุทธิของบริษัทปรับตัวลดลง

จ. อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น

ใน ปี 2554 ปี 2555 และ ปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นเท่ากับ ร้อย ละ 5.87 ร้อยละ 9.14 และ ร้อยละ 5.00 ตามลำดับ ปี 2554 บริษัทมีกำไรลดลงจากปี 2553 เนื่องจากการสิ้นสุด มาตรการกระตุ้นทางด้านภาษีจากภาครัฐบาล ในปี 2555 อัตรากำไรสุทธิของบริษัทเพิ่มขึ้น เนื่องจากรายได้ที่รับรู้ สูงขึ้นจากกำไรขั้นต้นในอัตราสูงขึ้น การควบคุมต้นทุนขาย และมาตรการควบคุมค่าใช้จ่ายขายและบริหาร ทำให้

อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นสูงขึ้นตามไปด้วย สำหรับปี 2556 อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นมีสัดส่วนที่ลดลง มีผลจากยอดรับรู้รายได้ลดลง ในขณะที่อัตรากำไรขั้นต้นลดลงจากการรับรู้รายได้ที่ลดลงมีผลทำให้กำไรสุทธิลดลงไปด้วยเช่นกัน

14.2 การวิเคราะห์ฐานะการเงิน

สินทรัพย์

สินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย ณ สิ้นปี 2554 ปี 2555 และ ปี 2556 มีมูลค่าเท่ากับ 7,038.38 ล้านบาท 7,202.60 ล้านบาท และ 9,075.77 ตามลำดับ โดยในปี 2555 สินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย ประกอบด้วยสินทรัพย์หมุนเวียนและสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนเท่ากับ 5,723.13 ล้านบาท และ 1,479.47 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 30.07 และร้อยละ 10.54 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดยสินทรัพย์ส่วนใหญ่ของบริษัทเป็นสินค้าคงเหลือ โดย ณ สิ้นปี 2555 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินค้าคงเหลือเท่ากับ 5,359.70 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 74.41 ของสินทรัพย์รวม

สำหรับปี 2556 สินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อยประกอบด้วยสินทรัพย์หมุนเวียนและสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนเท่ากับ 7,440.41 ล้านบาท และ 1,635.36 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 81.98 และร้อยละ 18.02 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดยสินทรัพย์ส่วนใหญ่ของบริษัทเป็นสินค้าคงเหลือ โดย ณ สิ้นปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินค้าคงเหลือเท่ากับ 6,687.77 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 73.69 ของสินทรัพย์รวม

เงินลงทุนชั่วคราว

เงินลงทุนชั่วคราวทั้งหมดของบริษัทและบริษัทย่อย เป็นการลงทุนในกองทุนเปิดตราสารหนี้ เนื่องจากในบางขณะบริษัทมีสภาพคล่องส่วนเกินจึงได้นำเงินไปลงทุนเพื่อก่อให้เกิดประโยชน์ ทั้งนี้ ณ สิ้นปี 2554 ปี 2555 และ ปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินลงทุนในกองทุนเปิดตราสารหนี้เท่ากับ 8.82 ล้านบาท 49.73 ล้านบาท และ 0.00 ล้านบาท ตามลำดับ โดยบริษัทได้นำไปลงทุนในกองทุนเปิดตราสารหนี้ เพื่อสะดวกในการรักษาสภาพคล่องของบริษัท ในปี 2555 เงินลงทุนชั่วคราวสูงขึ้น เนื่องจากบริษัทมีสภาพคล่องสูงขึ้นจากการรับรู้รายได้ที่เพิ่มขึ้น โดยเงินลงทุนชั่วคราวมีการเพิ่มลดตามสภาพคล่องของบริษัทโดยในปี 2556 บริษัทไม่มียอดเงินลงทุนชั่วคราวเนื่องจากยังไม่มีสภาพคล่องส่วนเกิน

ลูกหนี้การค้า-สุทธิ

ณ สิ้น ปี 2554 ปี 2555 และ ปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยมีลูกหนี้การค้าสุทธิเท่ากับ 5.72 ล้านบาท และ 5.86 ล้านบาท และ 8.86 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2556 ลูกหนี้การค้าที่เพิ่มขึ้น โดยส่วนใหญ่เป็นลูกหนี้การค้าของบริษัท โกร โยธา กรุ๊ป จำกัด โดยมีรายละเอียดของลูกหนี้การค้า ณ สิ้น ปี 2554 ปี 2555 และ ปี 2556 ดังแสดงในตาราง

รายละเอียดลูกหนี้	ณ 31 ธันวาคม 2554	ณ 31 ธันวาคม 2555	ณ 31 ธันวาคม 2556
ในกำหนด	1,282,457.28	2,442,214.15	4,919,473.50
เกินกำหนดระหว่าง 1 – 90 วัน	2,218,269.60	2,002,399.27	3,470,241.84
เกินกำหนดระหว่าง 91–180 วัน	388,224.08	1,553,337.55	718,194.71
เกินกำหนดระหว่าง 181–360 วัน	3,740,720.63	166,568.62	96,366.87
เกินกำหนดเกินกว่า 360 วัน	9,709,017.78	12,640,755.31	2,530,862.25
รวม	17,338,689.37	18,805,274.90	11,735,139.17
หัก ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	11,616,709.26	12,950,203.67	2,878,749.03
ลูกหนี้การค้า-สุทธิ	5,721,980.11	5,855,071.23	8,856,390.14

บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายตั้งสำรองค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ โดยประเมินจากลูกหนี้ที่บริษัทและบริษัทย่อยคาดว่าจะเรียกเก็บเงินไม่ได้ ประกอบกับประวัติการชำระหนี้ที่ผ่านมาในอดีตมาร่วมในการพิจารณา ณ สิ้น ปี 2554 ปี 2555 และ ปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญรวมเท่ากับ 11.61 ล้านบาท 12.95 ล้านบาท และ 2.88 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งฝ่ายบริหารให้ความสำคัญในการติดตามลูกหนี้การค้าดังกล่าว ดังจะเห็นได้จากในปี 2554 และ ปี 2555 บริษัทได้มีการปรับปรุงระบบการชำระหนี้ค่าวัสดุก่อสร้างของบริษัท โกร โยธา กรุป จำกัด โดยในกรณีที่ลูกหนี้รายใดคาดว่าจะมีปัญหา บริษัทจะตั้งค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญเพื่อหึงบการเงิน แสดงมูลค่าที่แท้จริง ทั้งนี้ ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญดังกล่าวถือว่าเป็นจำนวนที่ไม่มากเมื่อเทียบกับรายได้รวมของบริษัท โดย ณ สิ้นปี 2554 และ ปี 2555 และ ปี 2556 มีสัดส่วนร้อยละ 0.04 และ 0.05 และ 0.09 ตามลำดับ

ทั้งนี้ บริษัทและบริษัทย่อยมีลูกหนี้เกินกว่า 360 วัน ณ สิ้น ปี 2554 ปี 2555 และ ปี 2556 เท่ากับ 9.70 และ 12.64 ล้านบาท และ 2.53 ล้านบาท ตามลำดับ โดยเป็นลูกหนี้ค่าวัสดุก่อสร้างของบริษัท โกร โยธา กรุป จำกัด ซึ่งปัจจุบันฝ่ายบริหารได้มีการกำหนดนโยบายที่ชัดเจนเกี่ยวกับการกำหนดวงเงิน อายุหนี้ และการดำเนินการฟ้องร้องเพื่อให้ลูกหนี้กลุ่มดังกล่าวชำระหนี้ รวมไปถึงการปรับปรุงเงื่อนไขการจ่ายเงินค่าวงงานในการก่อสร้างของผู้รับเหมา โดยบริษัทสามารถนำค่าวัสดุก่อสร้างที่ บริษัท โกร โยธา กรุป จำกัด จำหน่ายให้กับผู้รับเหมาไปหักออกจากค่าวงงานในการก่อสร้างที่บริษัทต้องจ่ายให้กับผู้รับเหมาได้

การชำระเงินของโครงการที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน

สำหรับในปี 2556 บริษัทมีเงินที่ถึงกำหนดชำระจากลูกหนี้สะสมตามวิธีค่าวงที่ถึงกำหนดชำระเท่ากับ 12,113.11 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 91.26 ของมูลค่าโครงการที่ขายแล้ว ในจำนวนนี้มียอดเงินที่ชำระแล้วสะสมจำนวน 12,108.64 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 91.22 ของเงินที่ถึงกำหนดชำระสะสม โดยมียอดเงินที่ค้างชำระสะสมจำนวน 4.47 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.03 ของเงินที่ถึงกำหนดชำระสะสม และมียอดคงเหลือที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระจำนวน 1,160.65 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.74 ของมูลค่าโครงการที่ขายแล้ว โดยมีรายละเอียดดังนี้

ตารางรายละเอียดการชำระเงินของโครงการที่ดำเนินการอยู่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556

(หน่วย : ล้านบาท)

โครงการ	มูลค่า ที่ขายแล้ว	เงินที่กำหนดชำระสะสม		เงินที่ชำระแล้วสะสม		ยอดคงค้างสะสม		คงเหลือจำนวนเงิน ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	
		ล้านบาท	ร้อยละของ มูลค่าที่ ขายได้	ล้านบาท	ร้อยละของ มูลค่าที่ ขายได้	ล้าน บาท	ร้อยละของ มูลค่าที่ ขายได้	ล้านบาท	ร้อยละของ มูลค่าที่ ขายได้
ประญสิริ-นวมินทร์	709.32	709.32	100.00	709.32	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ประญสิริ-แจ่มจันทร์	157.14	148.64	94.59	148.24	94.34	0.40	0.25	8.50	5.41
สิริทวารว	1,057.66	1,057.66	100.00	1,057.66	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ประญสิริ-เทพารักษ์ เฟส 1	350.14	350.14	100.00	350.14	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ซีวัน พระราม 2 - ท่าข้าม	240.34	219.82	91.46	219.82	91.46	0.00	0.00	20.52	8.54
ซีวัน เพชรเกษม พุทธมณฑลสาย 3	354.71	307.28	86.63	307.28	86.63	0.00	0.00	47.43	13.37
อิคอนเนเจอร์ รามอินทรา 109	109.65	12.36	11.27	12.10	11.03	0.26	0.24	97.29	88.73
ซีวัน กัลปพฤกษ์	136.30	53.29	39.10	52.17	38.28	1.12	0.82	83.01	60.90
ซีดีเซ็นส์ บางนา	215.59	198.77	92.20	198.64	92.14	0.13	0.06	16.83	7.80
อิคอนเนเจอร์ เพชรเกษม 69	581.67	553.34	95.13	553.34	95.13	0.00	0.00	28.33	4.87
ซีดีเซ็นส์ สรวงประกาย ดอนเมือง	459.19	459.19	100.00	459.19	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
อิคอนเนเจอร์ วิภาวดี 60	639.68	633.14	98.98	633.12	98.97	0.02	0.00	6.54	1.02
ซีดีเซ็นส์ วัชรพล E1ทาวน์เฮ้าส์	551.22	544.36	98.76	544.36	98.76	0.00	0.00	6.86	1.24
อิคอนเนเจอร์ เอกชัย-บางบอน	300.42	236.65	78.77	236.53	78.73	0.12	0.04	63.77	21.23
ซีดีเซ็นส์ รัตนานิษฐ์	714.56	421.49	58.99	421.03	58.92	0.45	0.06	293.07	41.01
ซีดีเซ็นส์ อินทราปิ้ง (เพชรเกษม 69)	122.76	1.70	1.38	1.71	1.39	-0.01	-0.01	121.06	98.62
คอนโด The Pulse ลาดพร้าว 44	320.85	320.85	100.00	320.85	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
The Complete ราชปรารภ	1,625.38	1,625.38	100.00	1,625.38	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
The Complete นราธิวาส	847.75	808.57	95.38	808.57	95.38	0.00	0.00	39.17	4.62
The Pulse พหลโยธิน	587.47	587.47	100.00	587.47	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
คอนโด เดอะไพรด์ พัทยา ตึก B	201.94	195.99	97.05	195.99	97.05	0.00	0.00	5.95	2.95
สุมาร์ทคอนโด พระราม 2	1,732.80	1,722.85	99.43	1,722.85	99.43	0.00	0.00	9.95	0.57
บรอดส์ สาทร-นราธิวาส	191.51	42.17	22.02	40.62	21.21	1.56	0.81	149.34	77.98
สุมาร์ทคอนโด วัชรพล	728.88	728.88	100.00	728.88	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
สุมาร์ท คอนโด อ่อนนุช (B,D,F,G,I,K)	181.33	81.09	44.72	80.84	44.58	0.25	0.14	100.24	55.28
สุมาร์ท คอนโด อ่อนนุช (A,C,E,H,J)	155.52	92.72	59.62	92.54	59.51	0.17	0.11	62.80	40.38
รวม	13,273.76	12,113.11	91.26	12,108.64	91.22	4.47	0.03	1,160.65	8.74

ตารางรายละเอียดเงินค้ำชำระสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556

(หน่วย : ล้านบาท)

ชื่อโครงการ	เงินค้ำชำระ		เงินค้ำชำระ 1-30 วัน	เงินค้ำชำระ 31-60 วัน	เงินค้ำชำระ 61-90 วัน	เงินค้ำชำระ มากกว่า 90 วันขึ้นไป
	จำนวนราย	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน
อิคอนเนเจอร์ รัมอินทรา 109	6	0.31	0.20	0.11	0.00	0.00
ซีริน กัลปพฤกษ์	4	1.12	0.96	0.16	0.00	0.00
ซีดีเซ็นส์ บางนา	3	0.13	0.00	0.00	0.01	0.00
ชิกเนเจอร์ วิวาดี 60	1	0.02	0.00	0.00	0.00	0.02
ชิกเนเจอร์ เอกชัย-บางบอน	4	0.12	0.03	0.02	0.02	0.05
ซีดีเซ็นส์ รัตนานิเบศร์	19	0.65	0.15	0.15	0.06	0.30
ซีดีเซ็นส์ อินทราปัจ (เพชรเกษม 69)	3	0.01	0.01	0.00	0.00	0.00
บริดจ์ สาทรรนาริवास	19	1.73	0.46	0.30	0.20	0.78
Smart Zคอนโด ช่อมนุช (B,D,F,G,I,K)	24	0.27	0.12	0.06	0.05	0.04
Smart Zคอนโด ช่อมนุช (A,C,E,H,J)	22	0.22	0.10	0.05	0.03	0.03
รวม	105	4.59	2.04	0.85	0.37	1.21

หมายเหตุ เก็บข้อมูลโดยวิธีเงินค้ำงวดที่ครบกำหนดชำระ โดยบริษัทยังไม่โอนกรรมสิทธิ์บ้านให้กับลูกหนี้ โดยยอดเงินค้ำชำระที่ปรากฏในตารางข้างต้นจะแตกต่างจากลูกหนี้ค้ำชำระในหมายเหตุประกอบงบการเงิน เนื่องจากบันทึกโดยใช้วิธีรับรู้เมื่องานเสร็จและโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อแล้ว การเก็บตัวเลขด้วยวิธีที่ต่างกันนี้ ทำให้ยอดลูกหนี้ค้ำชำระในตารางข้างต้นมียอดสูงหรือต่ำกว่าเงินค้ำชำระในงบการเงิน

สินค้ำคงเหลือ

ณ สิ้นปี 2554 ปี 2555 และ ปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินค้ำคงเหลือเท่ากับ 5,513.11 ล้านบาท 5,359.70 ล้านบาท และ 6,687.77 ตามลำดับ ลดลงร้อยละ 2.78 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.78 ตามลำดับ ซึ่งการลดลงตามโครงการของบริษัทและบริษัทย่อยนั้น เกิดจากการที่บริษัทในปี 2555 เกิดจากการโอนขายให้กับลูกบ้าน ซึ่งมีผลทำให้ยอดรับรู้รายได้สูงขึ้นในปี 2555 สำหรับปี 2556 มีสินค้ำคงเหลือประเภท ที่ดิน และค่าพัฒนาที่ดิน งานระหว่างก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับโครงการและดอกเบี้ยรอการตัดบัญชีเพิ่มขึ้น เนื่องจากบริษัทมีโครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้างจำนวนมาก โดยมีรายละเอียดของสินค้ำคงเหลือ ณ สิ้นปี 2554 ปี 2555 และ ปี 2556 ดังแสดงในตาราง

หน่วย : บาท)

รายละเอียด	ณ 31 ธันวาคม 2554	ณ 31 ธันวาคม 2555	ณ 31 ธันวาคม 2556
สินค้าสำเร็จรูป			
- อาคารชุด	547,001,611.08	392,147,507.23	231,859,223.46
- บ้านเพื่อขาย	49,520,221.63	33,666,790.43	48,638,363.56
- วัสดุก่อสร้าง	691,581.24	746,598.64	958,924.61
ที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน	3,671,341,505.11	3,695,887,197.23	4,593,894,749.75
งานระหว่างก่อสร้าง	1,018,827,826.17	851,347,550.33	1,278,528,139.54
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับโครงการ	90,229,180.91	180,224,900.36	220,242,998.44
ดอกเบี้ยรอการตัดบัญชี	135,493,523.50	205,682,010.95	313,643,632.01
รวม	5,513,105,449.64	5,359,702,555.17	6,687,766,031.37

ณ สิ้นปี 2554 , ปี 2555 และ ปี 2556 ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแต่ละโครงการของบริษัทและบริษัทย่อย ส่วนใหญ่ จำนวน 4,294.55 ล้านบาท จำนวน 4,767.88 ล้านบาท และ จำนวน 6,226.28 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะกิจการ จำนวน 4,259.80 ล้านบาท จำนวน 4,697.61 ล้านบาท และ จำนวน 5,817.08 ล้านบาท ตามลำดับ) ได้นำไปจดจำนองเป็นหลักประกันค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน วงเงินอวัลต์ตัวสัญญาใช้เงิน และเงินกู้ยืมระยะยาว วงเงินในการให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกัน และค้ำประกันเงินกู้ยืมของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง

ณ สิ้นปี 2554 , ปี 2555 และ ปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยบันทึกดอกเบี้ยจ่ายเป็นต้นทุนโครงการ จำนวน 103.38 ล้านบาท จำนวน 150.90 ล้านบาท และ จำนวน 193.87 ล้านบาท ตามลำดับ

บริษัทไม่มีความจำเป็นต้องตั้งสำรองการด้อยค่าของทรัพย์สิน เนื่องจากบริษัทได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งเป็นบริษัทที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ทำการประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีไว้เพื่อขายของบริษัทและบริษัทย่อย ซึ่งผลการประเมินราคาทรัพย์สินมีมูลค่าสูงกว่าราคาทุนเดิม

ที่ดินและอุปกรณ์-สุทธิ

ณ สิ้น ปี 2554 ปี 2555 และ ปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดินและอุปกรณ์สุทธิ จำนวน 33.36 ล้านบาท 30.49 ล้านบาท และ 93.89 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 8.60 ในปี 2555 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 207.94 ในปี 2556 เนื่องจากการซื้อที่ดินเพื่อใช้ในการดำเนินงานของบริษัท โกร โยธา กรู๊ป จำกัด การลงทุนในเครื่องจักร และ ยานพาหนะ ตามลำดับ รายละเอียดของที่ดินและอุปกรณ์สุทธิ ณ วันสิ้น ปี 2554 ปี 2555 และ ปี 2556 ดังแสดงในตาราง

(หน่วย : บาท)

รายละเอียด	ณ 31 ธันวาคม 2554	ณ 31 ธันวาคม 2555	ณ 31 ธันวาคม 2556
ที่ดิน	3,279,342.43	3,279,342.43	51,640,592.43
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	2,196,710.00	2,196,710.00	1,856,008.32
เครื่องจักรและอุปกรณ์	9,605,298.16	12,277,995.76	20,440,783.42
แคมป์คนงาน	628,267.96	628,267.96	471,748.63
เครื่องตกแต่งสำนักงาน	8,133,673.88	8,133,673.88	10,283,699.67
เครื่องใช้สำนักงาน	20,668,683.95	21,262,271.95	21,099,955.25
คอมพิวเตอร์	36,631,965.53	39,441,589.07	39,017,767.22
ยานพาหนะ	26,894,057.67	18,836,169.52	23,781,025.24
งานระหว่างก่อสร้าง	1,861,800.00	0.00	0.00
รวม	109,899,799.58	106,046,020.57	168,591,580.18
ค่าเสื่อมราคาสะสม	76,544,425.87	75,558,955.13	74,699,692.41
ที่ดินและอุปกรณ์-สุทธิ	33,355,373.71	30,487,065.44	93,891,887.77

ที่ดินรอการพัฒนา

ณ วันสิ้น ปี 2554 ปี 2555 และ ปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดินรอการพัฒนาเท่ากับ 1,252.89 ล้านบาท 1,176.80 และ 1,081.47 ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับในปี 2554 , 2555 และ 2556 ที่ดินรอการพัฒนาของบริษัทและบริษัทย่อย จำนวน 734.86 ล้านบาท จำนวน 94.84 ล้านบาท และจำนวน 330.68 ล้านบาท ตามลำดับ นำไปจดจำนอง เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน วงเงินตัวสัญญาใช้เงิน และวงเงินกู้ยืมระยะยาว

ณ วันสิ้น ปี 2554 บริษัทและบริษัทย่อยมีการจัดประเภทที่ดินโครงการที่รอการพัฒนาโครงการจำนวน 482.13 ล้านบาท เป็นที่ดินรอการพัฒนา (เฉพาะกิจการปี 2554 มีจำนวน 387.28 ล้านบาท) ณ วันสิ้น ปี 2555 ที่ดินรอพัฒนามียอดลดลงจากปี 2554 ร้อยละ 6.07 เกิดจากบริษัทฯ มีการจัดประเภทที่ดินรอพัฒนาที่เริ่มมีการพัฒนาโครงการและย้ายรายการไปเป็นสินค้าคงเหลือ ณ วันสิ้น ปี 2556 ที่ดินรอพัฒนามียอดลดลงจากปี 2555 ร้อยละ 8.10 เกิดจากมีการจัดประเภทที่ดินรอพัฒนาบางโครงการไปเป็นสินค้าคงเหลือ

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ วันสิ้น ปี 2555 และปี 2556 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ของบริษัทและบริษัทย่อย จำนวน 212.33 ล้านบาท และจำนวน 326.79 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 114.45 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 53.90 เกิดจากการพัฒนาศูนย์การค้าขนาดเล็ก บริษัทได้นำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนทั้งจำนวนเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง

เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน

ณ วันสิ้นปี 2554 ปี 2555 และ ปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพันเท่ากับ 32.77 ล้านบาท 31.45 ล้านบาท และ 73.97 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงร้อยละ 4.03 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 135.20 ตามลำดับ เป็นเงินฝากมาจากการเรียกเก็บค่าสาธารณูปโภคส่วนกลางจากลูกค้าซึ่งบริษัทฯและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่ต้องโอนส่งมอบเงินดังกล่าว เมื่อได้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละโครงการเรียบร้อยแล้ว โดยบริษัทและบริษัทย่อยได้บันทึกหนี้สินดังกล่าวเป็นเจ้าหนี้อื่น ส่วนที่เหลือนำไปเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันในการให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกัน

สภาพคล่องกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน

ในปี 2554 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมดำเนินงานเท่ากับ 1,592.07 ล้านบาท ซึ่งกระแสเงินสดในการดำเนินงานลดลงอย่างมีนัยยะ เนื่องจากรวมมีการจัดซื้อที่ดินและดำเนินการก่อสร้างบ้านเพื่อขายสูง แต่ไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้ตามเป้าหมาย

ในปี 2555 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานเท่ากับ 331.38 ล้านบาท ซึ่งกระแสเงินสดในการดำเนินงานเพิ่มขึ้น เนื่องจากการรับรู้รายได้สงฆ์ธรรมทรัพย์ที่เพิ่มสูงขึ้น

ในปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดใช้ไป จากกิจกรรมดำเนินงานลดลงเท่ากับ 1,117.37 ล้านบาท เนื่องจากการจ่ายเงินเพิ่มพัฒนาโครงการ

กระแสเงินสดจากการลงทุน

ในปี 2554 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดรับในการลงทุนลดลงสุทธิเท่ากับ 201.34 ล้านบาท โดยหลักมาจากเงินสดรับจากการขายเงินลงทุนชั่วคราว

ในปี 2555 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดรับในการลงทุนลดลงเท่ากับ 49.32 ล้านบาท โดยหลักมาจากการจ่ายเงินเพื่อซื้อเงินลงทุนชั่วคราว

ในปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดรับในการลงทุนลดลงเท่ากับ 195.50 ล้านบาท โดยหลักมาจากการจ่ายเงินเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

กระแสเงินสดจากการจัดหาเงิน

ในปี 2554 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรม จัดหาเงินสุทธิเพิ่มขึ้นเท่ากับ 1,377.00 ล้านบาท โดยการกู้ยืมระยะยาวและออกหุ้นกู้เพิ่มขึ้นสุทธิ 1,065.35 ล้านบาท และ 400.00 ล้านบาท ตามลำดับ

ในปี 2555 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินสุทธิลดลงเท่ากับ 231.54 ล้านบาท สาเหตุหลักเกิดจากการจ่ายเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น ตามรายได้สงฆ์ธรรมทรัพย์ที่รับรู้ในงวดสูงขึ้น

ในปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมจัดหาเงินสุทธิเพิ่มขึ้นเท่ากับ 1,483.60 ล้านบาท โดยการกู้ยืมระยะยาวเพิ่มขึ้นสุทธิ 499.86 ล้านบาท และเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นเพิ่มขึ้นสุทธิ 327.26 ล้านบาท การออกหุ้นกู้สุทธิเพิ่มขึ้น 774.4 ล้านบาท เป็นต้น

กระแสเงินสดสุทธิ

โดยสรุป ณ สิ้นปี 2554 ปี 2555 และ ปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อย มีกระแสเงินสดสุทธิเท่ากับ 102.68 ล้านบาท 153.21 ล้านบาท และ 323.94 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นร้อยละ 49.20 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 111.44 ตามลำดับ

อัตราส่วนสภาพคล่อง

อัตราส่วนสภาพคล่องสำหรับ ปี 2554 ปี 2555 และ ปี 2556 เท่ากับ 4.39 เท่า 3.04 เท่า และ 3.25 เท่า ตามลำดับ และมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วในระบะเวลาดังกล่าวเท่ากับ 0.14 เท่า 0.19 เท่า และ 0.33 เท่า

ตามลำดับ โดยในปี 2555 อัตราส่วนสภาพคล่องปรับตัวลดลงจากปี 2554 เนื่องจากหนี้สินหมุนเวียนบริษัทได้มีการปรับตัวเพิ่มขึ้น เนื่องจากมีการจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะยาวที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปีมาเป็นหนี้ระยะสั้น ณ วันสิ้น ปี 2556 มีอัตราส่วนสภาพคล่องที่ปรับตัวสูงขึ้นจากปี 2555 เนื่องจากสินทรัพย์หมุนเวียนมียอดที่สูงขึ้น

รายจ่ายลงทุน

ในปี 2548 และปี 2549 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายจ่ายลงทุนจำนวน 173.69 ล้านบาท และ 63.32 ล้านบาท โดยในปี 2548 บริษัทได้เข้าลงทุนในบริษัท โกร โยธา กรุป จำกัด ดำเนินธุรกิจรับเหมาก่อสร้างและจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียน เพื่อเป็นหน่วยธุรกิจหนึ่งของบริษัท ในการควบคุมต้นทุน ค่าวัสดุก่อสร้าง สำหรับการพัฒนาคูคลองของบริษัท และเพื่อเสริมศักยภาพในการแข่งขัน จำนวน 32.00 ล้านบาท อีกทั้งลงทุนในกองทุนเปิดตราสารหนี้ ซึ่งในขณะนั้นบริษัทมีสภาพคล่องมาก จึงได้นำเงินไปลงทุนเพื่อก่อให้เกิดประโยชน์ ทั้งนี้ในระหว่างปีมีการซื้อและขายสุทธิ 139.14 ล้านบาท และร่วมทุนกับบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) จัดตั้งบริษัท ปริณเวนเจอร์ จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ในสัดส่วนร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียน ในปีดังกล่าวลงทุนในบริษัท ปริณเวนเจอร์ จำกัด ทั้งสิ้น 2.55 ล้านบาท

ในปี 2549 บริษัทชำระทุนจดทะเบียนในบริษัท ปริณเวนเจอร์ จำกัด เพิ่มอีกจำนวน 36.34 ล้านบาท และมีเงินลงทุนชั่วคราว โดยบริษัทและบริษัทย่อยได้นำเงินไปลงทุนในกองทุนเปิด-ตราสารหนี้ ซึ่งเงินลงทุนส่วนใหญ่เป็นเงินลงทุนของบริษัท โกร โยธา กรุป จำกัด ในระหว่างปีมีการซื้อและขายสุทธิของเงินลงทุนในกองทุนเปิดตราสารหนี้เท่ากับ 26.98 ล้านบาท

ในปี 2550 บริษัทชำระทุนจดทะเบียนในบริษัท ปริณเวนเจอร์ จำกัด ตามสัดส่วนการถือหุ้น เพิ่มอีกจำนวน 12.11 ล้านบาท ทำให้บริษัท ปริณเวนเจอร์ จำกัด เรียกชำระค่าหุ้นครบตามจำนวนทุนจดทะเบียนที่ระบุไว้จำนวน 100.00 ล้านบาท และบริษัทได้จัดตั้ง บริษัท ซีเอ็น เอสพีอาร์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจค้าและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งบริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 99.99 และมีทุนจดทะเบียนชำระเต็มจำนวนค่าหุ้น 2 ล้านบาท และมีเงินลงทุนชั่วคราว โดยบริษัทและบริษัทย่อยได้นำเงินไปลงทุนในกองทุนเปิด-ตราสารหนี้ ซึ่งเงินลงทุนส่วนใหญ่เป็นเงินลงทุนของบริษัท โกร โยธา กรุป จำกัด ในระหว่างปีมีการซื้อและขายสุทธิของเงินลงทุนในกองทุนเปิดตราสารหนี้เท่ากับ 16.07 ล้านบาท

ในปี 2553 บริษัท ได้มีการลงทุนซื้อหุ้นในส่วนของที่เหลือของบริษัท ปริณเวนเจอร์ จำกัด จากบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) ทำให้บริษัท ได้ถือหุ้นในบริษัท ปริณเวนเจอร์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 100

ในปี 2556 บริษัทได้เข้าลงทุนใน บริษัท เพลินนารี มอลล์ จำกัด ดำเนินธุรกิจประเภทศูนย์การค้า ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรกจำนวน 1 ล้านบาท ต่อมา มีการเพิ่มทุนจดทะเบียนอีกจำนวน 69 ล้านบาท รวมเป็นมูลค่า 70 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียน และบริษัทได้เข้าลงทุนใน บริษัท ปริณ เอนเนอร์จี จำกัด ดำเนินธุรกิจผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ และพลังงานทดแทนสำหรับบ้านพักอาศัย อาคารสำนักงาน ออกแบบก่อสร้างโรงไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ ตลอดจนดูแลบำรุงรักษาระบบไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ ด้วยทุนจดทะเบียนจำนวน 1 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.97 ของทุนจดทะเบียน นอกจากนี้ บริษัทยังให้เงินกู้ยืมระยะสั้นแก่ บริษัท โกร โยธากรุป จำกัด เพื่อซื้อที่ดินมูลค่าประมาณ 43 ล้านบาทสำหรับใช้ในการสร้างโรงงาน

แหล่งที่มาของเงินทุนหนี้สิน

ณ วันสิ้น ปี 2554 ปี 2555 และ ปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินมูลค่า 3,576.56 ล้านบาท 3,437.79 ล้านบาท และ 5,237.00 ตามลำดับ ลดลงร้อยละ 3.90 และ เพิ่มขึ้น 52.34 ตามลำดับ

การเพิ่มขึ้นของหนี้สินรวมในปี 2554 สาเหตุส่วนใหญ่มาจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะยาวและการออกหุ้นกู้ โดยทำให้หนี้สินไม่หมุนเวียนเพิ่มขึ้น มูลค่ากว่า 1,508.79 ล้านบาท

การลดลงของหนี้สินรวมในปี 2555 สาเหตุส่วนใหญ่มาจากการลดลงของเงินกู้ยืมจากธนาคารและหุ้นกู้ เนื่องจากการจ่ายเงินกู้ยืมจากธนาคารและการจ่ายคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระที่สูงขึ้น

การเพิ่มขึ้นของหนี้สินรวมในปี 2556 สาเหตุมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะสั้นและ เงินกู้ยืมระยะยาว จากสถาบันการเงินและการออกหุ้นกู้

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ในปี 2551 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2551 และที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทประจำปี 2551 วันที่ 22 เมษายน 2551 ตามลำดับ ได้มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้น สำหรับผลการดำเนินงานปี 2550 ในอัตราหุ้นละ 0.03 บาท รวมเป็นเงิน 30.15 ล้านบาท กำหนดจ่ายให้ผู้ถือหุ้นในวันที่ 22 พฤษภาคม 2551 อีกทั้งบริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรเพิ่มขึ้น 331.59 ล้านบาท

ในปี 2552 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2552 และที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทประจำปี 2552 เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2552 ได้มีมติจ่ายเงินปันผล

ในปี 2553 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2553 และที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทประจำปี 2553 เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2553 ได้มีมติให้จ่ายเงินปันผล ในรูปของเงินสดและหุ้นปันผล โดยจ่ายเงินปันผล เป็นเงินสด ในอัตราหุ้นละ 0.15 บาท และจ่ายเป็นหุ้นปันผลในสัดส่วน 10 หุ้นเดิม : 1 หุ้นปันผล คิดรวมเป็น มูลค่า 0.25 บาทต่อหุ้น

ในปี 2554 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2554 และที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทประจำปี 2554 เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2554 ได้มีมติให้จ่ายเงินปันผล ในรูปของเงินสดและหุ้นปันผล โดยจ่ายเงินปันผลเป็น เงินสด ในอัตราหุ้นละ 0.12 บาท และจ่ายเป็นหุ้นปันผลในสัดส่วน 10 หุ้นเดิม : 1 หุ้นปันผล คิดรวมเป็นมูลค่า 0.22 บาทต่อหุ้น

ในปี 2555 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 1/2555 มีมติให้จ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงาน ปี 2554 ในอัตราหุ้นละ 0.05 บาท/หุ้น เป็นจำนวนเงิน 60.80 ล้านบาท โดยมีเงื่อนไขจ่ายเป็นเงินสด

ในปี 2556 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ประจำปี 2556 มีมติให้จ่ายเงินปันผลเป็นเงินสดสำหรับผล การดำเนินงานปี 2556 ในอัตราหุ้นละ 0.10 บาทต่อหุ้น เป็นจำนวนเงิน 121.93 ล้านบาท โดยจ่ายจากกำไรสุทธิที่ ได้รับการยกเว้นภาษีจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI)

ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

ณ วันสิ้นปี 2554 ปี 2555 และ ปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น อย่างต่อเนื่อง เท่ากับ 0.89 เท่า 0.77 เท่า และ 1.19 เท่า ตามลำดับ โดยยอดหนี้สินต่อทุนที่ลดลงอย่างต่อเนื่อง

สำหรับปี 2554 ยอดหนี้สินต่อทุนเพิ่มขึ้นเนื่องจากมาจากหนี้สินไม่หมุนเวียนเพิ่มขึ้น มูลค่ากว่า 1,556.79 ล้านบาท ส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น ปี 2555 ยอดหนี้สินต่อทุนมียอดลดลงจากปี 2554 เพียงเล็กน้อย

ณ วันสิ้นปี 2556 ยอดหนี้สินต่อทุนเพิ่มขึ้นเนื่องจากปี 2555 เนื่องจากบริษัท มียอดหนี้สินเพิ่มขึ้น ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและการออกหุ้นกู้

สำหรับอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นโดยทั่วไปของบริษัทในอุตสาหกรรมประมาณ 1 เท่า โดยที่ผ่านมามีบริษัทมีนโยบายรักษาสัดส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่ให้เกิน 1.2 เท่า เพื่อเป็นการป้องกันความเสี่ยงของบริษัทและผู้ลงทุน แต่เนื่องจากบริษัทมีแผนงานขยายธุรกิจเพิ่มขึ้นทั้งธุรกิจสังหาริมทรัพย์และการลงทุนของบริษัทย่อย (Pleamary) คณะกรรมการจึงมีมติให้ปรับนโยบายอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเป็นไม่เกิน 1.5 เท่า เพื่อให้สอดคล้องกับการขยายธุรกิจ

14.3 ปัจจัยและอิทธิพลที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

จากเหตุการณ์ต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็น ภาวะทางการเมือง การชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก ปัญหาราคาน้ำมัน อัตราดอกเบี้ยปรับตัวสูงขึ้น การขาดความเชื่อมั่นของผู้บริโภค การเกิดอุทกภัย เป็นต้น ล้วนเป็นปัจจัยสำคัญต่อความต้องการ และการตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค ดังนั้นหากมีปัจจัยต่าง ๆ เข้ามากระทบต่อผู้บริโภคอาจทำให้ความต้องการของผู้บริโภคต่อที่อยู่อาศัยนั้นเปลี่ยนแปลงไป ซึ่งหากเป็นปัจจัยด้านลบอาจทำให้บริษัทขายสินค้าได้ช้าลง อาจส่งผลให้บริษัทมีภาระต้นทุนสินค้าคงเหลือในปริมาณสูงขึ้น และอาจส่งผลกระทบต่อสภาพคล่อง รวมทั้งความสามารถในการทำกำไรของบริษัท

อย่างไรก็ตามจากการมุ่งเน้นผลิตภัณฑ์และบริการ ภายใต้สโลแกน "The Art Of Family Living" เพื่อให้ได้รับการยอมรับและความเชื่อมั่นจากลูกค้าภายใต้ตราสินค้า "ปรีณสิริ" โดยบริษัทมีการลดผลกระทบดังกล่าวข้างต้นด้วยการทำวิจัยและศึกษาพฤติกรรมของผู้บริโภคก่อนการพัฒนาโครงการ เพื่อให้มั่นใจว่าผลิตภัณฑ์ของบริษัทตรงกับความต้องการของลูกค้ามากที่สุด ประกอบกับการวางแผนการก่อสร้างให้สอดคล้องกับประมาณการขาย โดยหากเป็นโครงการใหญ่จะมีการแบ่งการพัฒนาโครงการออกเป็นระยะ (เฟส) ซึ่งหากบริษัทขายสินค้าได้ช้าลง บริษัทก็สามารถชะลอหรือหยุดงานก่อสร้างไว้ชั่วคราวได้ อีกทั้งบริษัทยังทำการส่งเสริมการตลาดอย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างการรับรู้ต่อตราสินค้าของบริษัท เพื่อจูงใจให้เกิดความต้องการผลิตภัณฑ์ และเพื่อเตือนความทรงจำในสินค้า ซึ่งยังช่วยสร้างความเชื่อมั่นในตัวผลิตภัณฑ์ และภาพลักษณ์ที่ดีให้กับบริษัท

ในปี 2557 ตลาดอสังหาริมทรัพย์มีแนวโน้มชะลอตัว โดยคาดว่าจะความต้องการที่อยู่อาศัยจะมีกำลังซื้อไม่มาก ธนาคารพาณิชย์มีการเข้มงวดการปล่อยสินเชื่อ ภาวะความขัดแย้งทางการเมืองที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภค และคาดว่าจะอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์จะมีการแข่งขันสูงขึ้น อย่างไรก็ตามยังมีปัจจัยบวกจากการเข้าสู่ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนอาจช่วยกระตุ้นความต้องการอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะในพื้นที่บริเวณแนวเส้นทางระเบียงเศรษฐกิจหลัก (Economic corridors) ทั้งนี้ บริษัทมีแผนเปิดตัวโครงการใหม่ต่อเนื่องมีการวางแผนการตลาดที่เหมาะสม และการลดความเสี่ยงทางธุรกิจและความผันผวนของรายได้ นอกจากนี้ยังมีแผนขยายการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่หลากหลายมากขึ้น เพื่อตอบสนองพฤติกรรมการใช้ชีวิตของประชาชนที่เปลี่ยนไป

12.3 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

บริษัทและบริษัทย่อยจ่ายค่าตอบแทนให้ผู้สอบบัญชีในรอบบัญชีปี 2554 และ ปี 2555 และปี 2556 จำนวน 2.03 ล้านบาท และ 2.09 ล้านบาท และ 2.22 ล้านบาท ตามลำดับ โดยบริษัทและบริษัทย่อยไม่มีการจ่ายค่าตอบแทนอื่นที่ไม่ใช่ค่าสอบบัญชี

