

13. ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน**13.1 งบการเงิน****13.1.1 สรุปรายงานการตรวจสอบของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต**

(1) รายงานการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ต่องบการเงินสำหรับปี 2557

ผู้สอบบัญชี ได้แก่ นางวิไลรัตน์ วิจารณ์ครินทร์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3104 จากบริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ได้แสดงความเห็นว่า งบการเงินแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยว่า ถูกต้องตามที่ควรในสาระที่สำคัญตามหลักการบัญชีรับรองทั่วไป

(2) รายงานการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ต่องบการเงินสำหรับปี 2556

ผู้สอบบัญชี ได้แก่ นางวิไลรัตน์ วิจารณ์ครินทร์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3104 จากบริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ได้แสดงความเห็นว่า งบการเงินแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และผลการดำเนินงาน ของบริษัทและบริษัทย่อยว่า ถูกต้องตามที่ควรในสาระที่สำคัญตามหลักการบัญชีรับรองทั่วไป

(3) รายงานการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ต่องบการเงินสำหรับปี 2555 และปี 2554

ผู้สอบบัญชี ได้แก่ นางสุวิมล กฤตยาเกียรติ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 2982 จากบริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ได้แสดงความเห็นว่า งบการเงินแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 และผลการดำเนินงาน ของบริษัทและบริษัทย่อยว่า ถูกต้องตามที่ควรในสาระที่สำคัญตามหลักการบัญชีรับรองทั่วไป

13.1.2 สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท

ตารางสรุปรายการงบดุล งบกำไรขาดทุน งบกระแสเงินสด และอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

ตารางสรุปงบแสดงฐานะการเงินของบริษัท

	งบแสดงฐานะการเงิน ณ 31 ธันวาคม 2558		งบแสดงฐานะการเงิน ณ 31 ธันวาคม 2559		งบแสดงฐานะการเงิน ณ 31 ธันวาคม 2560	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	153.21	2.13	323.93	3.57	392.03	3.76
เงินลงทุนชั่วคราว	49.73	0.69	-	-	-	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	80.94	1.12	193.01	2.13	336.05	3.22
สินค้าคงเหลือ	5,359.70	74.41	6,687.77	73.69	7,406.75	70.98
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	79.55	1.10	235.7	2.60	1.14	0.01
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	5,723.13	79.46	7,440.41	81.98	8,135.96	77.97
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	212.33	2.95	326.79	3.60	858.15	8.22
ที่ดินและอุปกรณ์	30.49	0.42	93.89	1.03	264.85	2.54
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	9.39	0.13	16.93	0.19	28.01	0.27
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	2.71	0.04	29.46	0.32	43.67	0.42
ที่ดินรอการพัฒนา	1,176.80	16.34	1,081.47	11.92	1,027.84	9.85
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	31.45	0.44	73.97	0.82	64.73	0.62
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	16.3	0.23	12.83	0.14	11.55	0.11
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	1,479.47	20.54	1,635.36	18.02	2,298.80	22.03
รวมสินทรัพย์	7,202.60	100	9,075.77	100	10,434.76	100
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น	547.72	7.6	874.98	9.34	1,203.44	11.53
จากสถาบันการเงิน						
เงินกู้ยืมระยะสั้น - ตัวสัญญาใช้เงิน	40.00	0.56	45.00	0.50	65.00	0.62
เจ้าหนี้ค่าที่ดิน - ตัวสัญญาใช้เงิน	152.78	2.12	120.38	1.33	0.00	0.00
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นๆ	274.15	3.81	414.82	4.57	608.82	5.83
ค่ามัดจำที่ยังไม่รู้เป็นรายได้	51.76	0.72	43.94	0.48	10.94	0.11
หนี้สินระยะยาวที่ครบกำหนดในหนึ่งปี	787.25	10.93	764.18	8.42	1,321.20	12.66
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	27.33	0.38	29.00	0.32	21.43	0.21
รวมหนี้สินหมุนเวียน	1,880.99	26.12	2,292.30	25.26	3,230.83	30.96

	ปี 2557-2558		ปี 2558-2559		ปี 2559-2560	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
หนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน	1.31	0.02	3.66	0.04	4.39	0.04
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,244.18	17.27	1,647.69	18.15	1,430.18	13.71
หุ้นกู้	284.40	3.95	1,250.00	13.77	1,800.00	17.25
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	5.02	0.07	7.49	0.08	11.56	0.11
เจ้าหนี้อื่น	21.88	0.3	22.61	0.25	26.06	0.25
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	13.24	0.15	42.23	0.41
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	1,556.79	21.61	2,944.7	32.45	3,314.42	31.77
รวมหนี้สิน	3,437.79	47.73	5,237.00	57.70	6,545.25	62.73
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนจดทะเบียน-หุ้นสามัญ 1,276,041,855 หุ้น						
มูลค่าหุ้นละ 1 บาท		1,276.04		1,276.04		1,276.04
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว						
- หุ้นสามัญ 1,220,031,755 หุ้น	-	-	-	-	1,220.03	11.69
มูลค่า หุ้นละ 1 บาท						
- หุ้นสามัญ 1,219,971,755 หุ้น						
มูลค่า หุ้นละ 1 บาท	1,219.30	16.93	1,219.97	13.40	-	-
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	442.76	6.15	443.28	4.87	443.32	4.25
ส่วนทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	4.27	0.06	7.17	0.08	8.11	0.08
กำไรสะสม						
จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	127.60	1.77	127.60	1.41	127.60	1.22
ยังไม่ได้จัดสรร	1,970.86	27.36	2,040.73	22.49	2,090.44	20.03
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	0.02	0	0.02	0	0.01	0
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	3,764.81	52.27	3,838.77	42.3	3,889.51	37.27
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	7,202.60	100	9,075.77	100	10,434.76	100

ตารางสรุปงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

	ไตรมาสที่ 1 ปี 2564		ไตรมาสที่ 2 ปี 2564		ไตรมาสที่ 3 ปี 2564	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,770.73	98.25	2,399.07	96.92	2,372.83	94.95
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	0.00	0.00	0.00	0.00	35.17	1.41
รายได้จากการขายสินค้า	25.69	0.91	39.02	1.58	27.78	1.11
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	6.38	0.23	17.94	0.72	23.09	0.92
รายได้อื่น	17.24	0.61	19.20	0.78	40.14	1.61
รวมรายได้	2,820.04	100	2,475.23	100	2,499.01	100
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	1,766.42	62.64	1,594.75	64.43	1,684.85	67.42
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	0.00	0.00	0.00	0.00	21.85	0.87
ต้นทุนขายสินค้า	23.31	0.83	36.03	1.46	27.23	1.09
ต้นทุนรับเหมาก่อสร้าง	5.67	0.2	14.44	0.58	16.41	0.66
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริการ	571.23	20.26	534.32	21.59	578.85	23.16
ค่าใช้จ่ายอื่น	1.95	0.07	31.23	1.26	30.59	1.22
รวมค่าใช้จ่าย	2,368.58	83.99	2,210.75	89.31	2,359.78	94.42
กำไรก่อนหักภาษีเงินได้และต้นทุนทางการเงิน	451.46	16.01	264.48	10.68	139.23	5.57
ดอกเบี้ยจ่าย	17.12	0.61	21.00	0.85	34.68	1.39
กำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	434.34	15.40	243.48	9.84	104.55	4.18
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	79.91	2.83	51.68	2.09	30.06	1.20
กำไรก่อนส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	354.43	12.57	191.8	7.75	74.49	2.98
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
กำไรสุทธิ	354.43	12.57	191.8	7.75	74.49	2.98
กำไรสุทธิต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน						
		0.29		0.16		0.06
จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก	1,216,164,957		1,219,645,941		1,219,971,755	
กำไรต่อหุ้นปรับลด						
กำไรต่อหุ้น - ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่		0.29		0.16		0.06
จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)	1,216,164,957		1,219,645,941		1,219,971,755	

ตารางสรุปงบกระแสเงินสดของบริษัท

หน่วย : ล้านบาท

	31 ธันวาคม 2555	31 ธันวาคม 2554	31 ธันวาคม 2553
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	434.34	243.47	104.55
รายการปรับกระทบกำไรสุทธิเป็นเงินสดรับ			
(จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน			
รายได้ค่าปฏิบัติงานล่าช้า			
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว	(0.44)	(0.03)	0.00
รายได้อื่นๆ	(2.11)	0.08	(0.27)
ค่าเสื่อมราคาทรัพย์สิน	8.84	7.41	10.34
หนี้สงสัยจะสูญ	1.33	2.11	4.06
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนตัดจ่าย	0.27	0.48	1.01
ขาดทุนจากการด้อยค่าของทรัพย์สิน	0.00	0.00	2.74
ขาดทุนจากการเลิกใช้ทรัพย์สิน	0.52	0.76	0.54
ผลประโยชน์พนักงาน	2.32	2.47	3.68
รายการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	5.18	3.08	0.99
ค่าใช้จ่ายอื่น	(0.20)	1.34	(3.69)
ขาดทุนจากการถูกฟ้องร้อง	0.00	25.30	26.53
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	17.12	21.00	34.68
กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สิน	467.19	307.48	185.16
ดำเนินงาน			
สินทรัพย์จากการดำเนินงาน(เพิ่มขึ้น)ลดลง			
ลูกหนี้การค้า	(17.26)	(114.19)	(147.09)
สินค้าคงเหลือ	340.18	(884.70)	(403.94)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(71.64)	(156.15)	234.56
ที่ดินรอการพัฒนา	(88.52)	(29.07)	0.00
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(3.86)	(4.05)	1.28
สินทรัพย์จากการดำเนินงาน(เพิ่มขึ้น)ลดลง	158.90	(1,188.16)	(315.18)
หนี้สินจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(36.83)	106.12	154.99
เจ้าหนี้ค่าที่ดิน - ตัวสัญญาใช้เงิน	0.00	(82.78)	(9.00)
เงินค้างวัดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	0.66	(7.81)	(33.00)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	2.28	(0.62)	4.01
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	0.00	13.24	28.99
หนี้สินจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)	(33.89)	28.14	145.99
เงินสดรับ(จ่าย)จากกิจกรรมดำเนินงาน	592.20	(852.54)	15.97
จ่ายดอกเบี้ย	(174.40)	(206.27)	(291.01)
จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคล	(86.41)	(58.57)	(52.54)
เงินสดสุทธิได้มา(ใช้ไป)ในกิจกรรมดำเนินงาน	331.38	(1,117.37)	(327.58)

หน่วย : ล้านบาท

	ปีบัญชี 2556	ปีบัญชี 2555	ปีบัญชี 2554
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนชั่วคราว	(390.71)	0	0
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนชั่วคราว	350.25	49.76	0
เงินฝากประจำมีภาระผูกพัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(1.93)	(43.13)	16.38
เงินสดรับจากการขายทรัพย์สิน	2.07	0.21	0.27
เงินสดจ่ายซื้ออุปกรณ์และเครื่องใช้สำนักงาน	(7.88)	(74.16)	(180.74)
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์เพื่อการลงทุน	0	(113.79)	(521.48)
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(1.11)	(14.39)	(15.21)
เงินสดสุทธิได้มา(ใช้ไป) ในกิจกรรมลงทุน	(49.32)	(195.50)	(700.78)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(80.91)	327.26	280.08
เงินกู้ยืมระยะสั้นเพิ่มขึ้น(ลดลง)	(65.00)	5.00	20.00
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินเพิ่มขึ้น(ลดลง)	(1.42)	(1.99)	(4.60)
เงินกู้ยืมระยะยาวเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	(388.30)	499.86	(340.29)
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้สุทธิ	360.00	774.40	1,165.60
เงินสดจ่ายชำระค่าน้ำประปา	4.89	1.00	0.06
จ่ายเงินปันผล	(60.80)	(121.93)	(24.40)
เงินสดสุทธิได้มา(ใช้ไป) จากกิจกรรมจัดหาเงิน	(231.54)	1,483.60	1,096.46
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	50.52	170.73	68.09
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	102.68	153.21	323.93
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	153.21	323.93	392.03

ตารางสรุปอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของบริษัท

	ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560
อัตราส่วนสภาพคล่อง			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	3.04	3.25	2.52
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.19	0.33	0.23
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า-อสังหาริมทรัพย์ (เท่า)	34.23	12.43	7.06
ระยะเวลาการเก็บหนี้เฉลี่ย-อสังหาริมทรัพย์ (วัน)	10.52	28.96	50.98
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	0.53	0.37	0.33
ระยะเวลาการขายสินค้าเฉลี่ย (วัน)	684.16	972.67	1,066.99
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า)	6.55	3.97	2.87
ระยะเวลารับหนี้ (วัน)	54.97	90.77	125.22
Cash Cycle (วัน)	639.71	910.87	992.75
อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร			
อัตรากำไรขั้นต้น-อสังหาริมทรัพย์ (%)	36.25	33.53	28.99
อัตรากำไรขั้นต้น-วัสดุก่อสร้าง (%)	11.08	19.54	28.94
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (%)	16.11	10.77	5.66
อัตราส่วนกำไรสุทธิ (%)	12.57	7.75	2.98
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	9.41	5.00	1.92
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการทำงาน			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	4.92	2.11	0.71
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (%)	23.96	11.73	3.24
อัตราภาระหมุนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.39	0.27	0.24
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.91	1.19	1.50
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)	26.38	12.60	4.01
อัตราการจ่ายเงินปันผล (%)	34	64	33*

* หมายเหตุ : ยังไม่ได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหุ้น

14. คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน**14.1 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน**ภาพรวมของผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

ธนาคารแห่งประเทศไทย รายงานว่าเศรษฐกิจไทยในปี 2557 ที่ผ่านมามีแนวโน้มดีขึ้นเล็กน้อยในช่วงปลายปี แต่มีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไปทั้งอุปสงค์และอุปทานตามความเชื่อมั่นของผู้บริโภคที่ปรับตัวดีขึ้น ส่งผลให้ผู้ประกอบการมีการเปิดตัวโครงการใหม่ตามทำเลที่มีศักยภาพเพื่อรองรับการขยายตัวของเมืองหลวง รวมทั้งยังกลับมาลงทุนสะสมที่ดินมากขึ้น อย่างไรก็ตาม แม้จำนวนเข้าเยี่ยมชมโครงการจะเพิ่มขึ้นมากแต่ยอดจองกลับเพิ่มขึ้นไม่มากเท่ากับที่คาดไว้เนื่องจากผู้บริโภคส่วนใหญ่ยังไม่มั่นใจในภาวะเศรษฐกิจข้างหน้า อีกทั้งยังมีภาระหนี้ครัวเรือนในระดับสูง ในขณะที่สถาบันการเงินยังคงมีระดับความเข้มงวดในมาตรฐานการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม ในช่วงที่ผ่านมาบริษัทได้ปรับกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจ เช่นการจัดโปรแกรมส่งเสริมการขายในรูปแบบต่างๆ เช่น โปรแกรมอยู่ฟรี โปรแกรมผ่อนค่างวดล้านละ 1,000 บาท ตลอดจนการผ่อนชำระผ่านบัตรเครดิต เป็นต้น นอกจากนี้บริษัทยังคงให้ความสำคัญกับการกำหนดราคาขายที่เหมาะสม การพิถีพิถันในการออกแบบและการก่อสร้างโดยมีการควบคุมต้นทุนให้อยู่ในระดับที่แข่งขันได้

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

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

ในปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยเปิดขายโครงการใหม่ 5 โครงการ มูลค่าโครงการประมาณ 6,120 ล้านบาท ทำให้มีโครงการที่เปิดขายทั้งสิ้น 24 โครงการ มูลค่าโครงการรวม จำนวน 22,611.62 ล้านบาท ในปี 2557 มียอดขายรวมจำนวน 14,792.45 ล้านบาท โดยมียอดขายในปี 2557 เท่ากับ 1,673.61 ล้านบาท และมียอดการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ประมาณ 2,372.83 ล้านบาท

กำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ในปี 2555 ปี 2556 และ ปี 2557 บริษัทมีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 1,004.31 ล้านบาท 804.33 ล้านบาท และ 687.98 ล้านบาทตามลำดับ โดยอัตรากำไรขั้นต้น ในปี 2556 ลดลงร้อยละ 19.91 เนื่องจากมีการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลง ซึ่งส่วนใหญ่เป็นการลดลงจากการรับรู้รายได้จากการขายอาคารชุดลดลง สำหรับในปี 2557 กำไรขั้นต้นลดลงร้อยละ 14.46 เนื่องจากต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น

ปี 2555 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 2,770.73 ล้านบาท โดยยอดขายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมียอดสูงกว่ายอดที่รับรู้รายได้ปี 2554 ถึง 568.49 ล้านบาท ซึ่งสาเหตุหลักที่ทำให้ยอดรับรู้รายได้สูงขึ้นเกิดจากลูกค้าที่ชะลอการโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2554 มาโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2555 นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้มีการก่อสร้างบ้านแล้วเสร็จและสามารถส่งมอบให้กับลูกค้าทันภายในเวลาที่กำหนด

ในปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 2,399.07 ล้านบาท โดยยอดขายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมียอดต่ำกว่ายอดที่รับรู้รายได้ในปี 2555 จำนวน 371.66 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 13.41 ซึ่งสาเหตุหลักที่ทำให้ยอดรับรู้รายได้ลดลงเนื่องจากเศรษฐกิจไทยที่ชะลอตัวลดลง และปัญหาการชุมนุมทางการเมืองที่ทำให้ลูกค้าชะลอการตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์

ในปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 2,372.83 ล้านบาทโดยยอดขายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมียอดต่ำกว่ายอดที่รับรู้รายได้ในปี 2556 จำนวน 25.24 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.05 ซึ่งสาเหตุหลักที่ทำให้ยอดรับรู้รายได้ลดลงเนื่องจากการเปิดโครงการล่าช้าในปี 2556 ส่งผลทำให้การรับรู้รายได้ในปี 2557 ลดลง

ก. รายได้

รายได้หลักของบริษัทและบริษัทย่อยมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ประเภทหมู่บ้านจัดสรร และประเภทอาคารชุดพักอาศัย ปี 2555 ปี 2556 และ ปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 2,770.73 ล้านบาท 2,399.07 ล้านบาท และ 2,372.83 ล้านบาทตามลำดับ เนื่องจากปี 2556 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 2,399.07 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากในปี 2555 ร้อยละ 13.41 เนื่องจากมีการชะลอการเปิดขายโครงการและมีการส่งมอบบ้านล่าช้ากว่าที่คาดการณ์ไว้ สำหรับปี 2557 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 2,372.83 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากในปี 2556 จากการเปิดโครงการล่าช้าในปี 2556

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทและบริษัทย่อย จะมีรายได้มาจากสินค้า 3 ประเภท ได้แก่ 1.บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด 2. ทาวน์เฮ้าส์/โฮมออฟฟิศ และ 3. อาคารชุดพักอาศัย โดยโครงสร้างรายได้ของการขายอสังหาริมทรัพย์แต่ละประเภทประจำปี 2555 ปี 2556 และ 2557 มีดังนี้

รายได้		2555		2556		2557	
		งบกลาง/งบย่อย		งบกลาง/งบรวม		งบกลาง/งบรวม	
		ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
บ้านเดี่ยวตลาดบน	บริษัท	68.40	2.43	0.00	0.00	508.15	20.34
บ้านเดี่ยวตลาดกลาง/บ้านแฝด	บริษัท	297.08	10.53	368.81	14.90	546.34	21.86
ทาวน์เฮ้าส์/โฮมออฟฟิศ	บริษัท	1,638.83	58.11	1,536.69	62.08	638.03	25.53
อาคารชุดพักอาศัย	บริษัท/ปริณเวเนเจอร์	766.42	27.18	493.57	19.94	680.31	27.22
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	บริษัท/ปริณเวเนเจอร์	2,770.73	98.25	2,399.07	96.92	2,372.83	94.95
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	เพลินนารี	0.00	0.00	0.00	0.00	35.17	1.41
รายได้จากการขายสินค้า	โกโรโยธา	25.69	0.91	39.02	1.58	27.78	1.11
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	โกโรโยธา	6.38	0.23	17.94	0.72	23.09	0.92
รายได้อื่น	บริษัท/บริษัทย่อย	17.24	0.61	19.20	0.78	40.14	1.61
รวมรายได้ทั้งสิ้น		2,820.04	100.00	2,475.23	100.00	2,499.01	100.00

หมายเหตุ: บ้านเดี่ยวตลาดบน ราคาขายตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป

บ้านเดี่ยวตลาดกลาง ราคาขายตั้งแต่ 3 - 10 ล้านบาท

บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ประเภทบ้านเดี่ยวตลาดบนใน ในปี 2555 มีรายได้จากโครงการ สิริทวารวดี ออเรนทอล เท่ากับ 68.40 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.43 ของรายได้รวม และ ในปี 2557 มีรายได้จากโครงการ ปรีญญู สาร-ราชพฤกษ์เท่ากับ 303.00 ล้านบาท และโครงการชีวัน กัลปพฤกษ์เท่ากับ 260.65 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 20.34 ของรายได้รวม

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ประเภทบ้านเดี่ยวตลาดกลาง ในปี 2555 ปี 2556 และ ปี 2557 เท่ากับ 297.08 ล้านบาท 368.81 ล้านบาท และ 546.34 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2556 เพิ่มขึ้นร้อยละ 24.15 และในปี 2557 เพิ่มขึ้นร้อยละ 48.14

ด้านรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ประเภททาวน์เฮ้าส์/โฮมออฟฟิศ ในปี 2555 ปี 2556 และ ปี 2557 เท่ากับ 1,638.83 ล้านบาท 1,536.69 ล้านบาท และ 638.03 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2556 ลดลงร้อยละ 6.23 และ ในปี 2557 ลดลงร้อยละ 58.48 เมื่อเทียบกับปีก่อน

บริษัทมีสัดส่วนยอดขายรับรู้รายได้จากทาวน์เฮ้าส์สูงกว่าบ้านเดี่ยวและอาคารชุด สำหรับปี 2555 บริษัทมีสัดส่วนยอดขายรับรู้รายได้จากทาวน์เฮ้าส์สูงกว่าบ้านเดี่ยวและอาคารชุดมีมูลค่า 1,638.83 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 59.15 ของรายได้่อสังหาริมทรัพย์ ซึ่งอยู่ในเกณฑ์ปกติของบริษัทที่อยู่ในระดับร้อยละ 50-60 และในปี 2556 บริษัทมีการรับรู้รายได้จากทาวน์เฮ้าส์สูงกว่าบ้านเดี่ยวและอาคารชุดมีมูลค่า 1,536.69 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 64.05 ของรายได้่อสังหาริมทรัพย์

ในปี 2557 บริษัทมีการรับรู้รายได้จากบ้านเดี่ยวสูงกว่าทาวน์เฮ้าส์และอาคารชุดมีมูลค่า 1,054.49 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 44.44 ของรายได้่อสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากการไม่มีการเปิดขายโครงการทาวน์เฮ้าส์ใหม่จึงทำให้การรับรู้รายได้จากทาวน์เฮ้าส์ลดลง

บริษัทมีรายได้จากการขายสินค้าประเภทวัสดุก่อสร้างและงานก่อสร้าง โดยผ่านบริษัท โกร โยธา กรุ๊ป จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท โดยเป็นการขายให้กับบริษัทและผู้รับเหมาของบริษัทเป็นส่วนใหญ่ โดยในปี 2555 ปี 2556 และ ปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายสินค้าเท่ากับ 25.68 ล้านบาท 39.02 ล้านบาท และ 35.17 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นร้อยละ 51.89 และ ลดลงร้อยละ 9.87 ตามลำดับ ปี 2555 บริษัทมีรายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง โดยผ่านบริษัท โกรโยธา กรุ๊ป จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท สำหรับในปี 2555 ปี 2556 ที่มีรายได้เพิ่มขึ้นเนื่องจากบริษัทได้ปรับแนวทางการจำหน่ายใหม่ โดยเน้นที่การขายให้กับลูกค้าภายนอกมากขึ้น

ปี 2557 บริษัทมีรายได้จากการขายสินค้าประเภทวัสดุก่อสร้างและงานก่อสร้าง ผ่านบริษัท โกร โยธา กรุ๊ป จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท โดยเป็นการรับเหมาตกแต่ง ต่อเติม ให้กับลูกค้าในโครงการของบริษัท

ข. ต้นทุนขาย

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วย ที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับโครงการ และดอกเบี้ยจ่าย โดยในปี 2555 ปี 2556 และ ปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 1,766.42 ล้านบาท 1,594.75 ล้านบาท และ 1,684.85 ล้านบาทตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 63.75 ร้อยละ 66.47 และ ร้อยละ 71.01 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ตามลำดับ

สำหรับปี 2555 ต้นทุนขายของบริษัทเพิ่มขึ้นเล็กน้อยเนื่องจากบริษัทย่อยรับรู้รายได้เพิ่มขึ้น เช่น โครงการ คอนโดมิเนียมที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน (BOI) ซึ่งไม่สามารถปรับราคาขายได้และโครงการทาวน์โฮมบางโครงการได้พัฒนาเทคโนโลยีการก่อสร้างแบบใหม่ซึ่งในช่วงแรกของการพัฒนา จะทำให้ต้นทุนขายของบริษัทเพิ่มขึ้นโดยในปี 2556

อัตราส่วนต้นทุนขายของบริษัทเพิ่มขึ้น เนื่องจากการรับรู้รายได้ของโครงการคอนโดมิเนียมลดลง ซึ่งโครงการคอนโดมิเนียมดังกล่าวเป็นโครงการที่มีอัตรากำไรขั้นต้นค่อนข้างสูงกว่าการขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น และในปี 2557 อัตราต้นทุนขายของบริษัทเพิ่มขึ้น เนื่องจากต้นทุนหลักของบริษัทมีการปรับตัวสูงขึ้น

ต้นทุนหลักของบริษัทและบริษัทย่อยเป็นต้นทุนผันแปร ประกอบด้วย ต้นทุนที่ดิน ต้นทุนก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับโครงการ และต้นทุนดอกเบี้ยโครงการ สาเหตุที่ทำให้ต้นทุนขายเพิ่มขึ้นเนื่องจากต้นทุนของวัสดุก่อสร้างมีการปรับตัวสูงขึ้น ในขณะที่บางทำเลที่มีภาวะการแข่งขันสูงอาจทำให้ไม่สามารถปรับราคาขายขึ้นได้มากนัก

ค. ค่าใช้จ่ายรวม

ในปี 2555 และปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 573.18 ล้านบาท และ 565.55 ล้านบาทตามลำดับ ลดลงร้อยละ 1.33 สำหรับค่าใช้จ่ายรวมจะมีค่าใช้จ่ายหลัก คือค่าใช้จ่ายในการโฆษณาประชาสัมพันธ์และส่งเสริมการขายเพิ่มขึ้น ซึ่งที่ผ่านมาบริษัทมีการเปิดขายโครงการใหม่ขึ้น จึงต้องมีการโฆษณาประชาสัมพันธ์เกี่ยวกับโครงการให้แก่ผู้บริโภคและกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเพิ่มมากขึ้น ในปี 2555 บริษัทมีค่าใช้จ่ายสูงขึ้น ซึ่งมีสาเหตุหลักจากค่าใช้จ่ายที่เกิดจากค่าใช้จ่ายที่ผันแปรตามยอดขายรับรู้รายได้ของอสังหาริมทรัพย์ที่สูงขึ้น เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์ ส่วนค่าใช้จ่ายไม่มีรายการที่สูงขึ้นอย่างเป็นสาระสำคัญ อย่างไรก็ตาม เมื่อเปรียบเทียบสัดส่วนค่าใช้จ่ายรวมต่อรายได้รวมของปี 2555 และ ปี 2556 จะเท่ากับร้อยละ 20.00 และร้อยละ 23.00 ตามลำดับ โดยในปี 2556 มีสัดส่วนเพิ่มขึ้นเนื่องจากมีค่าใช้จ่ายอื่นที่เกิดจากขาดทุนจากการฟ้องร้องจำนวน 28.30 ล้านบาท

ในปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายรวม เท่ากับ 609.44 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบสัดส่วนค่าใช้จ่ายรวมต่อรายได้รวม จะเท่ากับร้อยละ 24.00 เนื่องจากค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่จะเป็นค่าใช้จ่ายคงที่ ปี 2556 และ ปี 2557 ค่าใช้จ่ายในการขาย เท่ากับ 95.47 ล้านบาท และ 141.49 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นร้อยละ 48.20 สาเหตุเกิดจากในปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยเปิดขายโครงการใหม่ 5 โครงการ มูลค่าโครงการประมาณ 6,120 ล้านบาท โดยในปี 2556 เปิดขายโครงการเพียง 4 โครงการ มูลค่าประมาณ 3,254.88 ล้านบาท

ง. กำไร

บริษัทมีกำไรขั้นต้น ในปี 2555 และ ปี 2556 เท่ากับ 1,004.31 ล้านบาท และ 804.33 ล้านบาทตามลำดับ โดยกำไรขั้นต้นลดลงร้อยละ 19.91 สาเหตุสำคัญที่ทำให้กำไรขั้นต้นในปี 2556 ลดลงเกิดจากการรับรู้รายได้โครงการแนวราบ ที่ไม่มี Shop house และการรับรู้รายได้จากอาคารชุดยังไม่เป็นไปตามประมาณการ

ในปี 2557 บริษัทมีกำไรขั้นต้นจากยอดขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 687.98 ล้านบาท โดยมีกำไรขั้นต้นลดลงร้อยละ 14.47 กำไรขั้นต้นดังกล่าวไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างเป็นสาระสำคัญ

ปี 2555 และปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิเท่ากับ 354.43 ล้านบาท และ 191.80 ล้านบาทตามลำดับ โดยมีอัตราส่วนกำไรสุทธิร้อยละ 12.56 และ ร้อยละ 7.75 ตามลำดับ ทั้งนี้อัตราส่วนกำไรสุทธิของบริษัทในปี 2556 ลดลงเนื่องจากการชะลอการเปิดขายโครงการและการส่งมอบบ้านที่ล่าช้า รวมถึงการที่บริษัทมีค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นเนื่องจากการฟ้องร้องจำนวน 28.30 ล้านบาท

ในปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิเท่ากับ 74.49 ล้านบาทตามลำดับ โดยมีอัตราส่วนกำไรสุทธิร้อยละ 2.98 สาเหตุที่ทำให้กำไรสุทธิลดลงส่วนใหญ่เกิดจากการที่บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่ตั้งไว้และค่าใช้จ่ายในการขายที่เพิ่มขึ้นเพื่อรองรับการเปิดโครงการใหม่ ที่มีมูลค่าขายค่อนข้างสูง ส่วนอีกปัจจัยที่มีผลทำให้กำไรสุทธิของบริษัทลดลงเกิดจากบริษัทย่อยที่อยู่ในช่วงเริ่มต้นของการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการ

ลงทุน คือเปิดศูนย์การค้า ณ ปัจจุบันโครงการดังกล่าวได้ดำเนินการเรียบร้อยแล้ว และเริ่มรับรู้รายได้ในช่วงปลายเดือนกันยายน 2557

จ. อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น

ในปี 2555 และ ปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นเท่ากับ ร้อยละ 9.14 และ ร้อยละ 5.00 ตามลำดับ ในปี 2555 อัตรากำไรสุทธิของบริษัทเพิ่มขึ้น เนื่องจากรายได้ที่รับรู้สูงขึ้นจากกำไรขั้นต้นในอัตราสูงขึ้น การควบคุมต้นทุนขาย และมาตรการควบคุมค่าใช้จ่ายขายและบริหาร ทำให้อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นสูงขึ้นตามไปด้วย สำหรับปี 2556 อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นมีสัดส่วนลดลง มีผลจากยอดขายรับรู้รายได้ลดลง ในขณะที่อัตรากำไรขั้นต้นลดลงจากการรับรู้รายได้ที่ลดลงมีผลทำให้กำไรสุทธิลดลงไปด้วยเช่นกัน

ในปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นเท่ากับร้อยละ 1.92 โดยที่อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นมีสัดส่วนที่ลดลงเกิดจากค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร ตามข้อ ค.ที่เพิ่มขึ้นจึงทำให้กำไรสุทธิลดลง

14.2 การวิเคราะห์ฐานะการเงิน

สินทรัพย์

สินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย ณ สิ้นปี 2555 ปี 2556 และ ปี 2557 มีมูลค่าเท่ากับ 7,202.60 ล้านบาท 9,075.77 ล้านบาท และ 10,434.76 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2555 สินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อยประกอบด้วยสินทรัพย์หมุนเวียนและสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนเท่ากับ 5,723.13 ล้านบาท และ 1,479.47 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 30.07 และร้อยละ 10.54 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดยสินทรัพย์ส่วนใหญ่ของบริษัทเป็นสินค้างเหลือ โดย ณ สิ้นปี 2555 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินค้างเหลือเท่ากับ 5,359.70 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 74.41 ของสินทรัพย์รวม

ปี 2556 สินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อยประกอบด้วยสินทรัพย์หมุนเวียนและสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนเท่ากับ 7,440.41 ล้านบาท และ 1,635.36 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 81.98 และร้อยละ 18.02 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดยสินทรัพย์ส่วนใหญ่ของบริษัทเป็นสินค้างเหลือ โดย ณ สิ้นปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินค้างเหลือเท่ากับ 6,687.77 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 73.69 ของสินทรัพย์รวม

สำหรับปี 2557 สินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อยประกอบด้วยสินทรัพย์หมุนเวียนและสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนเท่ากับ 8,135.96 ล้านบาท และ 2,298.80 ล้านบาทตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 77.97 และร้อยละ 22.03 ของสินทรัพย์รวม โดยสินทรัพย์ส่วนใหญ่ของบริษัทเป็นสินค้างเหลือจำนวน 7,406.75 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 70.98 ของสินทรัพย์รวม

เงินลงทุนชั่วคราว

เงินลงทุนชั่วคราวทั้งหมดของบริษัทและบริษัทย่อย เป็นการลงทุนในกองทุนเปิดตราสารหนี้ เนื่องจากในบางขณะบริษัทมีสภาพคล่องส่วนเกินจึงได้นำเงินไปลงทุนเพื่อก่อให้เกิดประโยชน์ ทั้งนี้ ณ สิ้นปี 2555 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินลงทุนในกองทุนเปิดตราสารหนี้เท่ากับ 49.73 ล้านบาท โดยบริษัทได้นำไปลงทุนในกองทุนเปิดตราสารหนี้ เพื่อสะดวกในการรักษาสภาพคล่องของบริษัท ในปี 2555 เงินลงทุนชั่วคราวสูงขึ้น เนื่องจากบริษัทมีสภาพคล่องสูงขึ้นจากการรับรู้รายได้ที่เพิ่มขึ้น โดยเงินลงทุนชั่วคราวมีการเพิ่มลดตามสภาพคล่องของบริษัท ในปี 2556 และปี 2557 บริษัทไม่มียอดเงินลงทุนชั่วคราวเนื่องจากยังไม่มีสภาพคล่องส่วนเกิน

ลูกหนี้การค้า-สุทธิ

ณ สิ้นปี 2555 ปี 2556 และปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีลูกหนี้การค้าสุทธิเท่ากับ 5.86 ล้านบาท 8.86 ล้านบาท และ 29.41 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2556 ลูกหนี้การค้าที่เพิ่มขึ้น โดยส่วนใหญ่เป็นลูกหนี้การค้าของบริษัท โกร โยธา กรุ๊ป จำกัด และปี 2557 ส่วนใหญ่เป็นลูกหนี้การค้าระยะสั้น

โดยมีรายละเอียดของลูกหนี้การค้า ณ สิ้นปี 2555 ปี 2556 และ ปี 2557 ดังแสดงในตาราง

(หน่วย : บาท)

รายละเอียดลูกหนี้	ณ 31 ธันวาคม 2555	ณ 31 ธันวาคม 2556	ณ 31 ธันวาคม 2557
ในกำหนด	2,442,214.15	4,919,473.50	4,020,188.45
เกินกำหนดระหว่าง 1 – 90 วัน	2,002,399.27	3,470,241.84	20,288,739.66
เกินกำหนดระหว่าง 91-180 วัน	1,553,337.55	718,194.71	7,277,177.00
เกินกำหนดระหว่าง 181-360 วัน	166,568.62	96,366.87	1,270,832.00
เกินกำหนดเกินกว่า 360 วัน	12,640,755.31	2,530,862.25	3,832,276.00
รวม	18,805,274.90	11,735,139.17	36,689,213.11
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	12,950,203.67	2,878,749.03	7,279,013.69
ลูกหนี้การค้า-สุทธิ	5,855,071.23	8,856,390.14	29,410,199.42

บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายตั้งสำรองค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ โดยประเมินจากลูกหนี้ที่บริษัทและบริษัทย่อยคาดว่าจะเรียกเก็บเงินไม่ได้ ประกอบกับประวัติการจ่ายชำระหนี้ที่ผ่านมาในอดีตมาช่วยในการพิจารณา ณ สิ้นปี 2555 และ ปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญรวมเท่ากับ 12.95 ล้านบาท และ 2.88 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งฝ่ายบริหารให้ความสำคัญในการติดตามลูกหนี้การค้าดังกล่าว ดังจะเห็นได้จากในปี 2555 บริษัทได้มีการปรับปรุงระบบการชำระหนี้ค่าวัสดุก่อสร้างของบริษัท โกร โยธา กรุ๊ป จำกัด โดยในกรณีที่ลูกหนี้รายใดคาดว่าจะมีปัญหา บริษัทจะตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญเพื่อเฝ้าระวังการเงินแสดงมูลค่าที่แท้จริง ทั้งนี้ ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญดังกล่าวถือว่าเป็นจำนวนที่ไม่มากเมื่อเทียบกับรายได้รวมของบริษัท โดย ณ สิ้นปี 2555 และ ปี 2556 มีสัดส่วนร้อยละ 0.0050 และ 0.0012 ตามลำดับ

ปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญเท่ากับ 7.28 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 0.0029 ของรายได้รวม โดยค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญเพิ่มขึ้นเนื่องจากลูกหนี้การค้ารวมมียอดเพิ่มขึ้น

ทั้งนี้ บริษัทและบริษัทย่อยมีลูกหนี้เกินกว่า 360 วัน ณ สิ้นปี 2555 และปี 2556 เท่ากับ 12.64 ล้านบาท และ 2.53 ล้านบาท ตามลำดับ โดยเป็นลูกหนี้ค่าวัสดุก่อสร้างของบริษัท โกร โยธา กรุ๊ป จำกัด ซึ่งปัจจุบันฝ่ายบริหารได้มีการกำหนดนโยบายที่ชัดเจนเกี่ยวกับการกำหนดวงเงิน อายุหนี้ และการดำเนินการฟ้องร้องเพื่อให้ลูกหนี้กลุ่มดังกล่าวชำระหนี้ รวมไปถึงการปรับปรุงเงื่อนไขการจ่ายเงินค่างวดงานในการก่อสร้างของผู้รับเหมา โดยบริษัทสามารถนำค่าวัสดุก่อสร้างที่ บริษัท โกร โยธา กรุ๊ป จำกัด จำหน่ายให้กับผู้รับเหมาไปหักออกจากค่างวดงานในการก่อสร้างที่บริษัทต้องจ่ายให้กับผู้รับเหมาได้

ปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีลูกหนี้เกินกว่า 360 วัน เท่ากับ 3.83 ล้านบาท โดยบริษัทมีลูกหนี้การค้าระยะยาวลดลงแต่บริษัทมีลูกหนี้การค้าระยะสั้นเพิ่มขึ้น

การชำระหนี้ของโครงการที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน

สำหรับในปี 2557 บริษัทมียอดเงินที่ถึงกำหนดชำระจากลูกหนี้ที่สะสมตามวิธีค่างวดที่ถึงกำหนดชำระเท่ากับ 14,795.53 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 100.02 ของมูลค่าโครงการที่ขายแล้ว ในจำนวนนี้มียอดเงินที่ชำระแล้วสะสมจำนวน 14,794.49 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 100.01 ของเงินที่ถึงกำหนดชำระสะสม โดยมียอดเงินที่ค้างชำระสะสมจำนวน 1.04 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.01 ของเงินที่ถึงกำหนดชำระสะสม และมียอดคงเหลือที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระจำนวน -3.08 ล้านบาท คิดเป็น -0.02 ของมูลค่าโครงการที่ขายแล้ว โดยมีรายละเอียดดังนี้

ตารางรายละเอียดการชำระเงินของโครงการที่ดำเนินการอยู่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557

(หน่วย : ล้านบาท)

โครงการ	งบลงทุน	งบดำเนินงาน	งบดำเนินงาน	งบดำเนินงาน	งบดำเนินงาน	งบดำเนินงาน	งบดำเนินงาน	งบดำเนินงาน	งบดำเนินงาน
ปรีณศิริ-นวนิพันธ์	709.32	709.32	100.00	709.32	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ปรีณศิริ-แจ่มจันทร์	157.14	148.64	94.59	148.24	94.34	0.40	0.25	8.50	5.41
สิริทวารวรา	1,057.66	1,057.66	100.00	1,057.66	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ซีริน พระราม 2 - ท่าข้าม	402.50	402.50	100.00	402.50	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ซีริน เพชรเกษม พุทธมณฑล สาย 3	460.50	460.50	100.00	460.50	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ปรีณ สาทรรพทกษ	303.00	303.00	100.00	303.00	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
อิคอนเนเจอร์ พระราม 2	52.69	52.89	100.38	52.81	100.23	0.08	0.15	-0.20	-0.38
อิคอนเนเจอร์ รามอินทรา 109	198.46	199.04	100.29	199.02	100.28	0.02	0.01	-0.58	-0.29
ซีริน กัลปพฤกษ์	260.65	260.68	100.01	260.68	100.01	0.00	0.00	-0.03	-0.01
รวมบ้านเดี่ยว	3,956.67	3,948.98	99.81	3,948.48	99.79	0.50	0.01	7.69	0.19
ซีดีไซน์ส บางนา	225.61	225.61	100.00	225.61	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
อิกเนเจอร์ เอกชัย-บางบอน	405.34	405.51	100.04	405.51	100.04	0.00	0.00	-0.17	-0.04
ซีดีไซน์ส รัตนาธิเบศร์	789.86	790.46	100.08	790.41	100.07	0.05	0.01	-0.60	-0.08
อินทราปัจ (เพชรเกษม 69)	261.31	268.63	102.80	267.86	102.51	0.77	0.29	-7.32	-2.80
โคราชออน ประชาชื่น	49.09	49.39	100.61	49.39	100.61	0.00	0.00	-0.30	-0.61
อิกเนเจอร์รามอินทรา(พระยา สุเรนทร์24)	48.12	48.50	100.79	48.48	100.75	0.02	0.04	-0.38	-0.79
รวมทาวน์เฮาส์	4,020.28	4,029.05	100.22	4,028.21	100.20	0.84	0.02	-8.77	-0.22
คอนโด เดอะพลัส ลาดพร้าว 44	320.85	320.85	100.00	320.85	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
เดอะ คอมพลีท ราชปรารภ	1,625.38	1,625.38	100.00	1,625.38	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
เดอะ คอมพลีท นราธิวาส	831.41	831.41	100.00	831.41	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
เดอะพลัส พหลโยธิน	587.47	587.47	100.00	587.47	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
คอนโด เดอะไพลด์ พัทธยา ดิ็ก B	219.41	219.46	100.02	219.51	100.05	-0.05	-0.02	-0.05	-0.02
สมาธิคอนโด พระราม 2	1,836.56	1,836.70	100.01	1,836.70	100.01	0.00	0.00	-0.14	-0.01
บริดจ์ สาทร-นราธิวาส	225.13	225.86	100.32	225.81	100.30	0.05	0.02	-0.73	-0.32
สมาธิคอนโด วัชรพล	728.88	728.88	100.00	728.88	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
เชล รัตนาธิเบศร์	259.87	260.95	100.42	261.25	100.53	-0.30	-0.12	-1.08	-0.42
รวมคอนโดปรีณศิริ	6,815.50	6,817.50	100.03	6,817.80	100.03	-0.30	-0.00	-2.00	-0.03

ตารางรายละเอียดเงินค้ำชำระสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557

(หน่วย : ล้านบาท)

อิคอนเนเจอร์ พระราม 2	1	0.08	0.08			
อิคอนเนเจอร์ งามอินทรา 109	1					0.02
รวมบ้านเดี่ยว	2	0.08	0.08	0.00	0.00	0.02
ซีดีเซนส์ รัตนวิเศษ	1	0.05				0.05
อินทราปิจ (เพชรเกษม 69)	27	0.84	0.10	0.12	0.11	0.49
ชิกเนเจอร์ งามอินทรา (พระยาสุเรนทร์ 24)	1	0.02				0.02
รวมทาวน์เฮาส์	29	0.91	0.10	0.12	0.11	0.56
บริดจ์ สาทร-นราธิวาส	2	0.05				0.05
รวมคอนโดปริกสิริ	2	0.05	0.00	0.00	0.00	0.05

หมายเหตุ เก็บข้อมูลโดยวิธีเงินค้ำชำระที่ครบกำหนดชำระ โดยบริษัทยังไม่โอนกรรมสิทธิ์บ้านให้กับลูกหนี้ โดยยอดเงินค้ำชำระที่ปรากฏในตารางข้างต้น จะแตกต่างจากลูกหนี้ค้างชำระในหมายเหตุประกอบงบการเงิน เนื่องจากบันทึกโดยวิธีรับรู้เมื่องานเสร็จและโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อแล้ว การเก็บตัวเลขด้วยวิธีที่ต่างกันนี้ ทำให้ยอดลูกหนี้ค้างชำระในตารางข้างต้นมียอดสูงหรือต่ำกว่าเงินค้ำชำระในงบการเงิน

สินค้ำคงเหลือ

ณ สิ้นปี 2555 และปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินค้ำคงเหลือเท่ากับ 5,359.70 ล้านบาทและ 6,687.77 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นร้อยละ 24.78 ซึ่งการลดลงตามโครงการของบริษัทและบริษัทย่อยนั้น เกิดจากการที่ในปี 2555 บริษัทมีการโอนขายให้กับลูกบ้าน ซึ่งมีผลทำให้ยอดรับรู้รายได้สูงขึ้นในปี 2555 สำหรับปี 2556 มีสินค้ำคงเหลือประเภทที่ดินและค่าพัฒนาที่ดินงานระหว่างก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับโครงการและดอกเบี้ยรอการตัดบัญชีเพิ่มขึ้น เนื่องจากบริษัทมีโครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้างจำนวนมาก

ปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินค้ำคงเหลือเท่ากับ 7,406.75 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจาก สินค้ำคงเหลือประเภทที่ดินและค่าพัฒนาที่ดินที่เพิ่มขึ้น คิดเป็นร้อยละ 58.90 ของยอดรวมสินค้ำคงเหลือ

โดยมีรายละเอียดของสินค้ำคงเหลือ ณ สิ้นปี 2555 ปี 2556 และปี 2557 ดังแสดงในตาราง

(หน่วย : บาท)

รายละเอียด	ณ 31 ธันวาคม 2555	ณ 31 ธันวาคม 2556	ณ 31 ธันวาคม 2557
สินค้ำสำเร็จรูป			
- อาคารชุด	392,147,507.23	231,859,223.46	266,283,838.98
- บ้านเพื่อขาย	33,666,790.43	48,638,363.56	26,454,516.52
- วัสดุก่อสร้าง	746,598.64	958,924.61	4,793,446.31
- วัสดุสิ้นเปลือง	0	0	4,808,274.81
ที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน	3,695,887,197.23	4,593,894,749.75	4,363,212,003.88
งานระหว่างก่อสร้าง	851,347,550.33	1,278,528,139.54	2,000,544,260.98
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับโครงการ	180,224,900.36	220,242,998.44	282,704,117.87
ดอกเบี้ยรอการตัดบัญชี	205,682,010.95	313,643,632.01	457,949,629.01
รวม	5,359,702,555.17	6,687,766,031.37	7,406,750,088.36

ณ สิ้นปี 2555 ปี 2556 และ ปี 2557 ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแต่ละโครงการของบริษัทและบริษัทย่อย จำนวน 4,767.88 ล้านบาท จำนวน 6,226.28 ล้านบาท และ จำนวน 6,831.38 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะกิจการ จำนวน 4,697.61 ล้านบาท จำนวน 5,817.08 ล้านบาท และ จำนวน 6,309.13 ล้านบาทตามลำดับ) โดยได้นำไปจดจำนองเป็น หลักทรัพย์ค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน วงเงินอวัลต์สัญญาใช้เงิน และเงินกู้ ยืมระยะยาว วงเงินในการให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกัน และค้ำประกันเงินกู้ยืมของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง

ณ สิ้นปี 2555 ปี 2556 และ ปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยบันทึกดอกเบี้ยจ่ายเป็นต้นทุนโครงการ จำนวน 150.90 ล้านบาท จำนวน 193.87 ล้านบาท และจำนวน 261.87 ล้านบาท ตามลำดับ

บริษัทไม่มีความจำเป็นต้องตั้งสำรองการด้อยค่าของทรัพย์สิน เนื่องจากบริษัทได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งเป็นบริษัทที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ทำการประเมินราคา ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีไว้เพื่อขายของบริษัทและบริษัทย่อย ซึ่งผลการประเมินราคาทรัพย์สินมีมูลค่าสูงกว่าราคาทุนเดิม ที่ดินและอุปกรณ์-สุทธิ

ณ สิ้นปี 2555 และ ปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดินและอุปกรณ์สุทธิ จำนวน 30.49 ล้านบาท 93.89 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นร้อยละ 207.94 ในปี 2556 เนื่องจากการซื้อที่ดินและถมดินเพื่อใช้ในการดำเนินงานของบริษัท โกร โยธา กรุ๊ป จำกัด การลงทุนในเครื่องจักร และ ยานพาหนะ

ณ สิ้นปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อย มีที่ดินและอุปกรณ์สุทธิจำนวน 264.85 ล้านบาท ส่วนใหญ่ประกอบด้วย ที่ดิน อาคารและค่าตกแต่งอาคารและสำนักงานเพื่อใช้ในการดำเนินงานของบริษัท เพลินนารี มอลล์ จำกัด และ บริษัท โกร โยธา กรุ๊ป จำกัด การลงทุนในเครื่องจักร และ ยานพาหนะ

โดยมีรายละเอียดของที่ดินและอุปกรณ์สุทธิ ณ วันสิ้นปี 2555 ปี 2556 และ ปี 2557 ดังแสดงในตาราง

(หน่วย : บาท)

รายละเอียด	ณ 31 ธันวาคม 2555	ณ 31 ธันวาคม 2556	ณ 31 ธันวาคม 2557
ที่ดิน	3,279,342.43	51,640,592.43	69,556,768.28
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	2,196,710.00	1,856,008.32	45,631,610.02
เครื่องจักร	0	0	2,758,222.00
เครื่องจักรและอุปกรณ์	12,277,995.76	20,440,783.42	31,180,889.02
แคมป์คนงาน	628,267.96	471,748.63	471,748.63
ตกแต่งและส่วนปรับปรุงอาคาร	0	0	89,727,974.78
เครื่องตกแต่งสำนักงาน	8,133,673.88	10,283,699.67	16,784,079.13
เครื่องใช้สำนักงาน	21,252,271.95	21,099,955.25	26,225,964.37
คอมพิวเตอร์	39,441,589.07	39,017,767.22	41,906,734.46
ยานพาหนะ	18,836,169.52	23,781,025.24	21,591,409.24
งานระหว่างก่อสร้าง	0.00	0.00	3,878,676.12
รวม	106,046,020.57	168,591,580.18	349,714,076.05
ค่าเสื่อมราคาสะสม	75,558,955.13	74,699,692.41	82,122,000.73
ค่าเผื่อการด้อยค่า	0	0	2,742,542.88
ที่ดินและอุปกรณ์-สุทธิ	30,487,065.44	93,891,887.77	264,849,532.44

ที่ดินรอการพัฒนา

ณ สิ้นปี 2555 และปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดินรอการพัฒนาเท่ากับ 1,176.80 ล้านบาท 1,081.47 ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับในปี 2555 ปี 2556 ที่ดินรอการพัฒนาของบริษัทและบริษัทย่อย จำนวน 94.84 ล้านบาท และจำนวน 330.68 ล้านบาทตามลำดับ โดยนำไปจดจำนอง เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน วงเงินตัวสัญญาใช้เงิน และวงเงินกู้ยืมระยะยาว

ณ สิ้นปี 2556 ที่ดินรอพัฒนามียอดลดลงจากปี 2555 ร้อยละ 8.10 เกิดจากมีการจัดประเภทที่ดินรอการพัฒนาบางโครงการ จำนวน 124.40 ล้านบาทเป็นสินค้าคงเหลือ

ณ สิ้นปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดินรอการพัฒนาเท่ากับ 1,027.84 ล้านบาท โดยนำไปจดจำนอง เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน วงเงินตัวสัญญาใช้เงิน และวงเงินกู้ยืมระยะยาว

ณ สิ้นปี 2557 บริษัทมีการจัดประเภทที่ดินรอการพัฒนาที่เริ่มมีการพัฒนาโครงการ จำนวน 53.63 ล้านบาท เป็นสินค้าคงเหลือ

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ สิ้นปี 2555 และ ปี 2556 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ของบริษัทและบริษัทย่อย จำนวน 212.33 ล้านบาท และจำนวน 326.79 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 53.91 และร้อยละ 24.30 ตามลำดับ

ณ สิ้นปี 2557 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ของบริษัทและบริษัทย่อย จำนวน 858.15 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการพัฒนาศูนย์การค้าขนาดเล็ก ณ ปัจจุบันโครงการดังกล่าวได้พัฒนาแล้วเสร็จและเปิดดำเนินการแล้วตั้งแต่ปลายเดือนกันยายน 2557 บริษัทได้นำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนทั้งจำนวนเป็นหลักทรัพย์ในการค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง

เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน

ณ สิ้นปี 2555 ปี 2556 และ ปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพันเท่ากับ 31.45 ล้านบาท 73.97 ล้านบาท และ 64.73 ล้านบาทตามลำดับ เป็นเงินฝากมาจากการเรียกเก็บค่าสาธารณูปโภคส่วนกลางจากลูกค้าซึ่งบริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่ต้องโอนส่งมอบเงินดังกล่าว เมื่อได้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละโครงการแล้วเสร็จ โดยบริษัทและบริษัทย่อยได้บันทึกหนี้สินดังกล่าวเป็นเจ้าหนี้อื่น ส่วนที่เหลือนำไปเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเพื่อในการให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกัน

สภาพคล่องกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน

ในปี 2555 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานเท่ากับ 331.38 ล้านบาท ซึ่งกระแสเงินสดในการดำเนินงานเพิ่มขึ้น เนื่องจากการรับรู้รายได้อสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มสูงขึ้น

ในปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดใช้ไป จากกิจกรรมดำเนินงานลดลงเท่ากับ 1,117.37 ล้านบาท เนื่องจากการจ่ายเงินเพิ่มพัฒนาโครงการ

ในปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมดำเนินงานลดลงเท่ากับ 327.58 ล้านบาท เนื่องจากการจ่ายเงินเพิ่มพัฒนาโครงการ

กระแสเงินสดจากการลงทุน

ในปี 2555 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดรับในการลงทุนลดลงเท่ากับ 49.32 ล้านบาท โดยหลักมาจากการจ่ายเงินเพื่อซื้อเงินลงทุนชั่วคราว

ในปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดรับในการลงทุนลดลงเท่ากับ 195.50 ล้านบาท โดยหลักมาจากการจ่ายเงินเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ในปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดใช้ไปในการลงทุนลดลงเท่ากับ 700.78 ล้านบาท โดยหลักมาจากการจ่ายเงินเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

กระแสเงินสดจากการจัดหาเงิน

ในปี 2555 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินสดลดลงเท่ากับ 231.54 ล้านบาท สาเหตุหลักเกิดจากการจ่ายเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น ตามรายได้อสังหาริมทรัพย์ที่รับรู้ในงวดสูงขึ้น

ในปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมจัดหาเงินสดเพิ่มขึ้นเท่ากับ 1,483.60 ล้านบาท โดยการกู้เงินระยะยาวเพิ่มขึ้นสุทธิ 499.86 ล้านบาท และเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นเพิ่มขึ้นสุทธิ 327.26 ล้านบาท การออกหุ้นกู้สุทธิเพิ่มขึ้น 774.70 ล้านบาท เป็นต้น

ในปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินสดเพิ่มขึ้นเท่ากับ 1,096.46 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเนื่องจากการออกหุ้นกู้ 1,165.60 ล้านบาท

กระแสเงินสดสุทธิ

โดยสรุป ณ สิ้นปี 2555 และ ปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อย มีกระแสเงินสดสุทธิเท่ากับ 50.52 ล้านบาท และ 170.73 ล้านบาทตามลำดับ เพิ่มขึ้นร้อยละ 237.95

ณ สิ้นปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อย มีกระแสเงินสดสุทธิเท่ากับ 68.09 ล้านบาท ลดลงจากปี 2556 ร้อยละ 60

อัตราส่วนสภาพคล่อง

อัตราส่วนสภาพคล่องสำหรับ ปี 2555 และ ปี 2556 เท่ากับ 3.04 เท่า และ 3.25 เท่าตามลำดับ และมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วในระยะเวลาดังกล่าวเท่ากับ 0.19 เท่า และ 0.33 เท่าตามลำดับ โดยในปี 2556 มีอัตราส่วนสภาพคล่องที่ปรับตัวสูงขึ้นจากปี 2555 เนื่องจากสินทรัพย์หมุนเวียนมียอดที่สูงขึ้น

ในปี 2557 อัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 2.52 เท่า และมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วในระยะเวลาดังกล่าวเท่ากับ 0.23 เท่า เนื่องจากมียอดหนี้สินระยะยาวที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี เพิ่มขึ้นค่อนข้างสูง

รายจ่ายลงทุน

ในปี 2548 และปี 2549 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายจ่ายลงทุนจำนวน 173.69 ล้านบาท และ 63.32 ล้านบาท โดยในปี 2548 บริษัทได้เข้าลงทุนในบริษัท โกร โยธา กรุ๊ป จำกัด ดำเนินธุรกิจรับเหมาก่อสร้างและจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียน เพื่อเป็นหน่วยธุรกิจหนึ่งของบริษัท ในการควบคุมต้นทุนค่าวัสดุก่อสร้าง สำหรับการพัฒนาโครงการของบริษัท และเพื่อเสริมศักยภาพในการแข่งขัน จำนวน 32.00 ล้านบาท อีกทั้งลงทุนในกองทุนเปิดตราสารหนี้ ซึ่งในขณะนั้นบริษัทมีสภาพคล่องมาก จึงได้นำเงินไปลงทุนเพื่อก่อให้เกิดประโยชน์ ทั้งนี้ในระหว่างปีมีการซื้อและขายสุทธิ 139.14 ล้านบาท และร่วมทุนกับบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) จัดตั้งบริษัท ปริณเวนเจอร์ จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ในสัดส่วนร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียน โดยในปีดังกล่าวลงทุนในบริษัท ปริณเวนเจอร์ จำกัดทั้งสิ้น 2.55 ล้านบาท

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

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

ในปี 2553 บริษัท ได้มีการลงทุนซื้อหุ้นในส่วนของบริษัท ปรีญเวนเจอร์ จำกัด จากบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) ทำให้บริษัท ปรีญสิริ ได้ถือหุ้นในบริษัท ปรีญเวนเจอร์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 100

ในปี 2556 บริษัทได้เข้าลงทุนใน บริษัท เพลินนาрі มอลล์ จำกัด ดำเนินธุรกิจประเภทศูนย์การค้า ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรกจำนวน 1 ล้านบาท ต่อมา มีการเพิ่มทุนจดทะเบียนอีกจำนวน 69 ล้านบาท รวมเป็นทุนจดทะเบียน 70 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.97 ของทุนจดทะเบียน และบริษัทได้เข้าลงทุนใน บริษัท ปรีญ เอนเนอร์จี จำกัด ดำเนินธุรกิจผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ และพลังงานทดแทนสำหรับบ้านพักอาศัย อาคารสำนักงาน ออกแบบก่อสร้างโรงไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ ตลอดจนดูแลบำรุงรักษาระบบไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ ด้วยทุนจดทะเบียนจำนวน 1 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.97 ของทุนจดทะเบียน นอกจากนี้บริษัทยังให้เงินกู้ยืมระยะสั้นแก่ บริษัท โกร โยธา กรุ๊ป จำกัด เพื่อซื้อที่ดินมูลค่าประมาณ 43 ล้านบาทสำหรับใช้ในการสร้างโรงงาน โดยในปี 2557 บริษัท โกร โยธา กรุ๊ป จำกัด ได้จ่ายชำระเงินกู้ยืมดังกล่าวแล้ว

ในปี 2557 บริษัทได้ลงทุนในบริษัท เพลินแลนด์ จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจสวนสนุกและศูนย์การเรียนรู้สำหรับเด็ก ด้วยทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.97 ของทุนจดทะเบียน และ บริษัท อีทีเทอวี่ จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจภัตตาคารร้านอาหาร ด้วยทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาทคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.97 ของทุนจดทะเบียน ซึ่งทั้งสองบริษัทเป็นบริษัทในเครือบริษัท เพลินนาрі จำกัด

แหล่งที่มาของเงินทุน

หนี้สิน

ณ สิ้นปี 2555 ปี 2556 และ ปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินมูลค่า 3,437.79 ล้านบาท 5,237.00 ล้านบาท และ 6,545.25 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 52.34 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.98 ตามลำดับ

การลดลงของหนี้สินรวมในปี 2555 สาเหตุส่วนใหญ่มาจากการลดลงของเงินกู้ยืมจากธนาคารและหุ้นกู้ เนื่องจากการจ่ายเงินกู้ยืมจากธนาคารและการจ่ายเงินหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระที่สูงขึ้น

การเพิ่มขึ้นของหนี้สินรวมในปี 2556 สาเหตุมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมระยะยาว จากสถาบันการเงินและการออกหุ้นกู้

การเพิ่มขึ้นของหนี้สินรวมในปี 2557 สาเหตุมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะสั้น จากสถาบันการเงินและการออกหุ้นกู้

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ในปี 2556 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ประจำปี 2556 มีมติให้จ่ายเงินปันผลเป็นเงินสดสำหรับผลการดำเนินงานปี 2555 ในอัตราหุ้นละ 0.10 บาท เป็นจำนวนเงิน 121.93 ล้านบาท โดยจ่ายจากกำไรสุทธิที่ได้รับการยกเว้นภาษีจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI)

ในปี 2557 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ประจำปี 2557 มีมติให้จ่ายเงินปันผลเป็นเงินสดสำหรับผลการดำเนินงานปี 2556 ในอัตราหุ้นละ 0.02 บาท เป็นจำนวนเงิน 24.39 ล้านบาท โดยจ่ายจากกำไรสุทธิที่ได้รับการยกเว้นภาษีจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI)

ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

ณ สิ้นปี 2555 และ ปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องเท่ากับ 0.91 เท่า 1.36 เท่า ตามลำดับ สำหรับปี 2556 ยอดหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจากปี 2555 เนื่องจากบริษัทฯ มี ยอดหนี้สินเพิ่มขึ้น ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและการออกหุ้นกู้

ในปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.50 เท่า ยอดหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเกิดจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและการออกหุ้นกู้

สำหรับอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นโดยทั่วไปของบริษัทในอุตสาหกรรมประมาณ 1 เท่า โดยบริษัทมีนโยบายรักษาสัดส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้อยู่ในระดับประมาณ 1.2 เท่า เพื่อเป็นการป้องกันความเสี่ยงของบริษัทและผู้ลงทุน แต่เนื่องจากบริษัทมีแผนงานขยายธุรกิจเพิ่มขึ้นทั้งธุรกิจส่งหริมทรัพย์และการลงทุนของบริษัทย่อย (Pleamary Mall) คณะกรรมการจึงมีมติให้ปรับนโยบายอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเป็นประมาณ 1.5 เท่า เพื่อให้สอดคล้องกับการขยายธุรกิจ

14.3 ปัจจัยและอิทธิพลที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

จากเหตุการณ์ต่างๆ ไม่ว่าจะเป็น ภาวะทางการเมืองภายในประเทศ การชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก ปัญหาราคาน้ำมัน อัตราดอกเบี้ยปรับตัวสูงขึ้น การขาดความเชื่อมั่นของผู้บริโภค การเกิดภัยพิบัติต่างๆ เป็นต้น ล้วนเป็นปัจจัยสำคัญต่อความต้องการ และการตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค ดังนั้นหากมีปัจจัยต่าง ๆ เข้ามากระทบต่อผู้บริโภคอาจทำให้ความต้องการของผู้บริโภคต่อที่อยู่อาศัยนั้นเปลี่ยนแปลงไป ซึ่งหากเป็นปัจจัยด้านลบอาจทำให้บริษัทขายสินค้าได้ช้าลง อาจส่งผลให้บริษัทมีภาระต้นทุนสินค้าคงเหลือในปริมาณสูงขึ้น และอาจส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องรวมทั้งความสามารถในการทำกำไรของบริษัท

อย่างไรก็ตามจากการมุ่งเน้นผลิตภัณฑ์และบริการ ภายใต้สโลแกน "The Art Of Living" เพื่อให้ได้รับการยอมรับและความเชื่อมั่นจากลูกค้าภายใต้ตราสินค้า "ปริญสิริ" โดยบริษัทมีการลดผลกระทบดังกล่าวข้างต้นด้วยการทำวิจัยและศึกษาพฤติกรรมของผู้บริโภคก่อนการพัฒนาโครงการ เพื่อให้มั่นใจว่าผลิตภัณฑ์ของบริษัทตรงกับความต้องการของลูกค้ามากที่สุด ประกอบกับการวางแผนการก่อสร้างให้สอดคล้องกับประมาณการขาย โดยหากเป็นโครงการใหญ่จะมีการแบ่งการพัฒนาโครงการออกเป็นระยะ (เฟส) ซึ่งหากบริษัทขายสินค้าได้ช้าลง บริษัทก็สามารถชะลอหรือหยุดงานก่อสร้างไว้ชั่วคราวได้ อีกทั้งบริษัทยังทำการส่งเสริมการตลาดอย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างการรับรู้ต่อตราสินค้าของบริษัท เพื่อมุ่งให้เกิดความต้องการผลิตภัณฑ์ และเพื่อเตือนการจดจำสินค้า ซึ่งยังช่วยสร้างความเชื่อมั่นในตัวผลิตภัณฑ์ และภาพลักษณ์ที่ดีให้กับบริษัท

ธนาคารแห่งประเทศไทย แถลงผลการประชุมในวันที่ 28 มกราคม 2558 พิจารณาภาวะเศรษฐกิจและเงินเฟ้อโดยสรุปว่า เศรษฐกิจโดยรวมมีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง ปัจจัยเสี่ยงจากเศรษฐกิจโลกยังมีอยู่ ปัญหาการเมือง และการดำเนินนโยบายการเงินของประเทศหลักที่มีทิศทางแตกต่างกันซึ่งอาจทำให้ตลาดการเงินโลกมีความผันผวน

สำหรับเศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่ 4 ของปี 2557 มีแนวโน้มฟื้นตัวจากไตรมาสก่อน โดยเป็นผลจากการส่งออกสินค้าและการท่องเที่ยวที่ปรับตัวดีขึ้น ซึ่งอัตราเงินเฟ้อพื้นฐานยังทรงตัว อีกทั้งอัตราเงินเฟ้อทั่วไปจะปรับสูงขึ้นในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2557 ตามแนวโน้มราคาน้ำมันโลกเมื่ออุปทานและอุปสงค์ทยอยปรับตัวเข้าสู่สมดุล เสถียรภาพเศรษฐกิจการเงินโดยรวมยังอยู่ในเกณฑ์ดี แต่ต้องติดตามคุณภาพของสินเชื่อครัวเรือนและการปรับตัวของราคาสินทรัพย์

โดยคณะกรรมการฯ ประเมินว่าการนโยบายการเงินควรอยู่ในระดับผ่อนปรนต่อเนื่องเพื่อสนับสนุนให้เศรษฐกิจฟื้นตัวอย่างชัดเจน ทั้งนี้จะมีการติดตามพัฒนาการทางเศรษฐกิจและการเงินของไทยอย่างใกล้ชิด ทั้งนี้ บริษัท คาดว่าความต้องการและกำลังซื้อที่อยู่อาศัยในปี 2558 จะมีการฟื้นตัวอย่างช้าๆ โดยที่ธนาคารพาณิชย์ยังคงมีความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อ ปัจจัยเหล่านี้อาจส่งผลกระทบต่อการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภค และคาดว่าอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์จะยังคงมีภาวะการแข่งขันสูง อย่างไรก็ตาม บริษัทมีการปรับกลยุทธ์การแข่งขัน และวางแผนเปิดตัวโครงการใหม่โดยมีการวางแผนการตลาดที่เหมาะสม และการลดความเสี่ยงทางธุรกิจและความผันผวนของรายได้ นอกจากนี้ยังมีแผนขยายการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่หลากหลายมากขึ้น เพื่อตอบสนองพฤติกรรมผู้บริโภคของลูกค้าเป้าหมายที่เปลี่ยนไป

14.4 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

บริษัทและบริษัทย่อยจ่ายค่าตอบแทนให้ผู้สอบบัญชีในรอบบัญชีปี 2555 และ ปี 2556 จำนวน 2.09 ล้านบาท และ 2.23 ล้านบาท ตามลำดับ

ในปี 2557 ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีจำนวน 2.45 ล้านบาท โดยบริษัทและบริษัทย่อยไม่มีการจ่ายค่าตอบแทนอื่นที่ไม่ใช่ค่าสอบบัญชี