

13. ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน**13.1 งบการเงิน****13.1.1 สรุปรายงานการตรวจสอบของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต****(1) รายงานการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ต่องบการเงินสำหรับปี 2558**

ผู้สอบบัญชี ได้แก่ นางวิไลรัตน์ วิจารณ์ครินทร์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3104 จากบริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ได้แสดงความเห็นว่า งบการเงินแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และผลการดำเนินงาน ของบริษัทและบริษัทย่อย ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

(2) รายงานการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ต่องบการเงินสำหรับปี 2557

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

(3) รายงานการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ต่องบการเงินสำหรับปี 2556

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

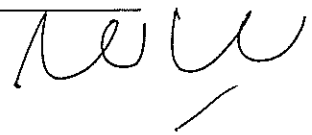
13.1.2 สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท

ตารางสรุปรายการยอดคง งบกำไรขาดทุน งบกระแสเงินสด และอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

ตารางสรุปงบแสดงฐานะการเงินของบริษัท

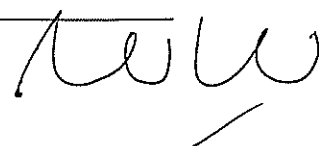
	ณ 31 ธันวาคม 2556		ณ 31 ธันวาคม 2557		ณ 31 ธันวาคม 2558	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	323.93	3.57	392.03	3.76	477.23	4.85
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	193.01	2.13	336.05	3.22	79.09	0.80
เงินให้กู้ยืมบุคคลอื่น	0.00	0.00	0.00	0.00	73.00	0.74
สินค้าคงเหลือ	6,687.77	73.69	7,406.75	70.98	6,742.96	68.51
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	235.7	2.60	1.14	0.01	4.05	0.04
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	7,440.41	81.98	8,135.96	77.97	7,376.33	74.94
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	326.79	3.60	858.15	8.22	838.73	8.52
ที่ดินและอุปกรณ์	93.89	1.03	264.85	2.54	265.05	2.69
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม	16.93	0.19	28.01	0.27	25.41	0.26
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	29.46	0.32	43.67	0.42	39.38	0.40
ที่ดินรอการพัฒนา	1,081.47	11.92	1,027.84	9.85	1,233.72	12.54
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	73.97	0.82	64.73	0.62	47.71	0.49
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	12.83	0.14	11.55	0.11	16.14	0.16
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	1,635.36	18.02	2,298.80	22.03	2,466.14	25.06
รวมสินทรัพย์	9,075.77	100.00	10,434.76	100.00	9,842.46	100.00
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	874.98	9.34	1,203.44	11.53	1,103.69	11.21
เงินกู้ยืมระยะสั้น - ตัวสัญญาใช้เงิน	45.00	0.50	65.00	0.62	20.00	0.20
เจ้าหนี้ค่าที่ดิน - ตัวสัญญาใช้เงิน	120.38	1.33	0.00	0.00	0.00	0.00
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นๆ	414.82	4.57	608.82	5.83	474.03	4.82
ค่าคงที่ที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	43.94	0.48	10.94	0.11	2.91	0.03
หนี้สินระยะยาวที่ครบกำหนดในหนึ่งปี	764.18	8.42	1,321.20	12.66	1,170.43	11.89
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	29.00	0.32	21.43	0.21	22.86	0.23
รวมหนี้สินหมุนเวียน	2,292.30	25.26	3,230.83	30.96	2,793.92	28.38

	ณ 31 ธันวาคม 2556		ณ 31 ธันวาคม 2557		ณ 31 ธันวาคม 2558	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
หนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน	3.66	0.04	4.39	0.04	0.93	0.01
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,647.69	18.15	1,430.18	13.71	1,023.60	10.40
หุ้นกู้	1,250.00	13.77	1,800.00	17.25	2,050.00	20.83
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	7.49	0.08	11.56	0.11	11.80	0.12
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	0.00	0.00	0.00	0.00	0.70	0.01
เจ้าหนี้อื่น	22.61	0.25	26.06	0.25	28.53	0.29
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	13.24	0.15	42.23	0.41	38.07	0.39
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	2,944.70	32.45	3,314.42	31.77	3,153.63	32.05
รวมหนี้สิน	5,237.00	57.70	6,545.25	62.73	5,947.55	60.43
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนจดทะเบียน-หุ้นสามัญ 1,220,011,755 หุ้น						
มูลค่าหุ้นละ 1 บาท					1,220.01	
1,276,041,855 หุ้น						
มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	1,276.04		1,276.04			
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว						
- หุ้นสามัญ 1,220,011,755 หุ้น	-	-	1,220.01	11.69	1,220.01	12.40
มูลค่า หุ้นละ 1 บาท						
- หุ้นสามัญ 1,219,971,755 หุ้น	1,219.97	13.40	-	-	-	-
มูลค่า หุ้นละ 1 บาท						
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	443.28	4.87	443.32	4.25	443.34	4.50
ส่วนทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	7.17	0.08	8.11	0.08	8.11	0.08
กำไรสะสม						
จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	127.60	1.41	127.60	1.22	127.61	1.30
ยังไม่ได้จัดสรร	2,040.73	22.49	2,090.44	20.03	2,095.84	21.29
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	0.02	0.00	0.01	0.00	0.00	0.00
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	3,838.77	42.3	3,889.51	37.27	3,894.91	39.57
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	9,075.77	100.00	10,434.76	100.00	9,842.46	100.00



ตารางสรุปงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

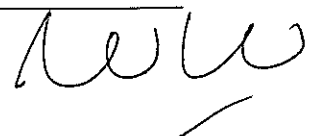
	ณ 31 ธันวาคม 2556		ณ 31 ธันวาคม 2557		ณ 31 ธันวาคม 2558	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,399.07	96.92	2,372.83	94.95	2,482.86	93.39
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	0.00	0.00	35.17	1.41	132.46	4.98
รายได้จากการขายสินค้า	39.02	1.58	27.78	1.11	23.67	0.89
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	17.94	0.72	23.09	0.92	0.00	0.00
รายได้อื่น	19.20	0.78	40.14	1.61	19.75	0.74
รวมรายได้	2,475.23	100.00	2,499.01	100.00	2,658.74	100.00
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	1,594.75	64.43	1,684.85	67.42	1,726.24	64.93
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	0.00	0.00	21.85	0.87	105.74	3.98
ต้นทุนขายสินค้า	36.03	1.46	27.23	1.09	21.54	0.81
ต้นทุนรับเหมาก่อสร้าง	14.44	0.58	16.41	0.66	0.00	0.00
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	534.32	21.59	578.85	23.16	615.55	23.15
ค่าใช้จ่ายอื่น	31.23	1.26	30.59	1.22	22.50	0.85
รวมค่าใช้จ่าย	2,210.75	89.31	2,359.78	94.42	2,491.57	93.72
กำไรก่อนหักภาษีเงินได้และต้นทุนทางการเงิน	264.48	10.68	139.23	5.57	167.17	6.29
ดอกเบี้ยจ่าย	21.00	0.85	34.68	1.39	56.16	2.11
กำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	243.48	9.84	104.55	4.18	111.01	4.18
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	51.68	2.09	30.06	1.20	44.61	1.68
กำไรก่อนส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	191.8	7.75	74.49	2.98	66.40	2.50
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
กำไรสุทธิ	191.8	7.75	74.49	2.98	66.40	2.50
กำไรสุทธิต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน						
		0.16		0.06		0.05
จำนวนหุ้นสามัญยกเว้นวงนํ้าหนัก	1,219,645,941		1,219,971,755		1,220,011,755	
กำไรต่อหุ้นปรับลด						
		0.16		0.06		0.05
จำนวนหุ้นสามัญยกเว้นวงนํ้าหนัก (หุ้น)	1,219,645,941		1,219,971,755		1,220,011,755	



ตารางสรุปงบกระแสเงินสดของบริษัท

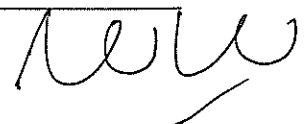
หน่วย : ล้านบาท

	ปี 2556	ปี 2557	ปี 2558
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	243.47	104.55	111.01
รายการปรับกระทบกำไรสุทธิเป็นเงินสดรับ			
(จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน			
รายได้ค่าปฏิบัติงานล่าช้า			
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว	(0.03)	0.00	0.00
รายได้อื่นๆ	0.08	(0.27)	0.00
ค่าเสื่อมราคาทรัพย์สิน	7.41	10.34	50.67
หนี้สงสัยจะสูญ	2.11	4.06	19.23
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนตัดจ่าย	0.48	1.01	4.72
ขาดทุนจากการด้อยค่าของทรัพย์สิน	0.00	2.74	0.00
ขาดทุนจากการเลิกใช้ทรัพย์สิน	0.76	0.54	0.56
ผลประโยชน์พนักงาน	2.47	3.68	0.24
รายการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	3.08	0.99	0.00
ค่าใช้จ่ายอื่น	1.34	(3.69)	1.62
ขาดทุนจากการถูกฟ้องร้อง	25.30	26.53	3.27
ดอกเบี้ยรับ	0.00	(21.20)	(5.93)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	21.00	34.68	56.16
กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	307.48	163.96	241.55
สินทรัพย์จากการดำเนินงาน(เพิ่มขึ้น)ลดลง			
ลูกหนี้การค้า	(114.19)	(130.95)	235.69
สินค้าคงเหลือ	(884.70)	(403.94)	717.45
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(156.15)	234.56	(2.91)
ที่ดินรอการพัฒนา	(29.07)	0.00	0.00
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(4.05)	1.28	0.12
สินทรัพย์จากการดำเนินงาน(เพิ่มขึ้น)ลดลง	(1,188.16)	(299.05)	950.35
หนี้สินจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	106.12	154.99	(193.52)
เจ้าหนี้ค่าที่ดิน - ตัวสัญญาใช้เงิน	(82.78)	(9.00)	0.00
เงินค้างวัดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	(7.81)	(33.00)	(8.03)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(0.62)	4.01	52.25
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	13.24	28.99	(4.17)
หนี้สินจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)	28.14	145.99	(153.48)
เงินสดรับ(จ่าย)จากกิจกรรมดำเนินงาน	(852.54)	10.90	1,038.42
จ่ายดอกเบี้ย	(206.27)	(291.01)	(309.15)
จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคล	(58.57)	(52.54)	(45.85)
เงินสดสุทธิได้มา(ใช้ไป)ในกิจกรรมดำเนินงาน	(1,117.37)	(332.65)	683.42



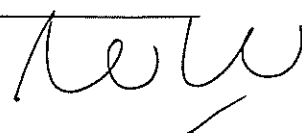
หน่วย : ล้านบาท

	ปี 2556	ปี 2557	ปี 2558
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินให้กู้ยืมแก่บุคคลอื่น (เพิ่มขึ้น)	0.00	0.00	(73.00)
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนชั่วคราว	49.76	0.00	0.00
เงินฝากประจำมีภาระผูกพัน(เพิ่มขึ้น) ลดลง	(43.13)	16.38	17.88
เงินสดรับจากการขายทรัพย์สิน	0.21	0.27	0.00
เงินสดรับจากดอกเบี้ย	0.00	5.07	9.60
เงินสดจ่ายซื้ออุปกรณ์และเครื่องใช้สำนักงาน	(74.16)	(180.74)	(31.58)
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์เพื่อการลงทุน	(113.79)	(521.48)	(3.73)
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(14.39)	(15.21)	(0.44)
เงินสดสุทธิได้มา(ใช้ไป) ในกิจกรรมลงทุน	(195.50)	(695.71)	(81.27)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจาก			
สถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	327.26	280.08	(79.75)
เงินกู้ยืมระยะสั้นเพิ่มขึ้น(ลดลง)	5.00	20.00	(65.00)
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินเพิ่มขึ้น(ลดลง)	(1.99)	(4.60)	(4.57)
เงินกู้ยืมระยะยาวเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	499.86	882.47	387.84
เงินสดจ่ายเงินกู้ยืมระยะยาว	(887.72)	(1,222.75)	(894.47)
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้สุทธิ	774.40	1,450.00	1,100.00
เงินสดรับชำระค่านุ่น	0.00	(284.40)	(900.00)
เงินสดจ่ายชำระค่านุ่นสามัญ	1.00	0.06	0.00
จ่ายเงินปันผล	(121.93)	(24.40)	(61.00)
เงินสดสุทธิได้มา(ใช้ไป)จากกิจกรรมจัดหาเงิน	1,483.60	1,096.46	(516.95)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	170.73	68.09	85.20
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือ	153.21	323.93	392.03
ณ วันที่ 1 มกราคม			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือ	323.93	392.03	477.23
ณ วันที่ 31 ธันวาคม			



ตารางสรุปอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของบริษัท

รายการ	ปี 2556	ปี 2557	ปี 2558
อัตราส่วนสภาพคล่อง			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	3.25	2.52	2.64
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.33	0.23	0.23
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า-อสังหาริมทรัพย์ (เท่า)	12.43	7.06	31.39
ระยะเวลาการเก็บหนี้เฉลี่ย-อสังหาริมทรัพย์ (วัน)	28.96	50.98	11.47
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	0.37	0.33	0.26
ระยะเวลาการขายสินค้าเฉลี่ย (วัน)	972.67	1,066.99	1,406.21
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า)	3.97	2.87	3.69
ระยะเวลารับชำระหนี้ (วัน)	90.77	125.22	97.64
Cash Cycle (วัน)	910.87	992.75	1,320.04
อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร			
อัตรากำไรขั้นต้น-อสังหาริมทรัพย์ (%)	33.53	28.99	30.47
อัตรากำไรขั้นต้น-วัสดุก่อสร้าง (%)	19.54	28.94	-
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (%)	10.77	5.66	6.67
อัตราส่วนกำไรสุทธิ (%)	7.75	2.98	2.50
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	5.00	1.92	1.70
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการทำงาน			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	2.11	0.71	0.67
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (%)	11.73	3.24	2.69
อัตราส่วนหมุนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.27	0.24	0.27
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.19	1.50	1.53
อัตราส่วนหนี้สินเฉพาะที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)*	1.19	1.50	1.38
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)	12.60	4.01	2.98
อัตราการจ่ายเงินปันผล (%)	64	83	92



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

ธนาคารแห่งประเทศไทย รายงานว่าเศรษฐกิจไทย ปี 2558 ที่ผ่านมาเศรษฐกิจปรับตัวดีขึ้น ภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ปรับตัวดีขึ้นจากผลมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาฯ โดยงานก่อสร้างของภาคเอกชนยังถูกขับเคลื่อนจากกลุ่มพัฒนาอสังหาฯ เพื่อที่อยู่อาศัยทั้งแนวราบและอาคารชุดพักอาศัย รวมถึงตลาดสำนักงานในพื้นที่กรุงเทพฯ และบริเวณชานเมืองเป็นหลัก โดยเฉพาะตามแนวรถไฟฟ้า ในขณะที่ตลาดอสังหาฯ ในพื้นที่ต่างจังหวัดยังชะงักจากกำลังซื้อที่ยังอ่อนแอ ทั้งนี้ มาตรการกระตุ้นภาคอสังหาฯ มีส่วนช่วยเร่งการตัดสินใจของผู้ซื้อให้เร็วขึ้น ซึ่งส่วนใหญ่เป็นกลุ่มที่มีความต้องการและมีกำลังซื้อในระดับหนึ่งอยู่แล้ว อย่างไรก็ตามในช่วงที่ผ่านมาบริษัทได้รับผลกระทบในการดำเนินธุรกิจ เช่นการจัดโปรแกรมส่งเสริมการขายในรูปแบบต่างๆ นอกจากนี้บริษัทยังคงให้ความสำคัญกับการกำหนดราคาขายที่เหมาะสม การพัฒนาในการออกแบบและการก่อสร้างโดยมีการควบคุมต้นทุนให้อยู่ในระดับที่แข่งขันได้

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

และในปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยเปิดขายโครงการใหม่ 4 โครงการ มูลค่าโครงการประมาณ 4,700 ล้านบาท ทำให้มีโครงการที่เปิดขายทั้งสิ้น 27 โครงการ มูลค่าโครงการรวม จำนวน 27,598.01 ล้านบาท ในปี 2558 มียอดขายรวมจำนวน 14,275.43 ล้านบาท โดยมียอดขายในปี 2558 เท่ากับ 2,259.23 ล้านบาท และมียอดการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ประมาณ 2,482.86 ล้านบาท

กำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ในปี 2556 ปี 2557 และปี 2558 บริษัทมีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 804.33 ล้านบาท 687.98 ล้านบาท และ 756.62 ล้านบาทตามลำดับ โดยอัตรากำไรขั้นต้น ในปี 2557 กำไรขั้นต้นลดลงร้อยละ 14.46 เนื่องจากต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น และปี 2558 กำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.97 เนื่องจากการรับรู้รายได้จากการขายทาวน์เฮ้าส์และคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้น

ในปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 2,399.07 ล้านบาท โดยยอดขายรายได้อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมียอดต่ำกว่ายอดขายที่รับรู้รายได้ในปี 2555 จำนวน 371.66 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 13.41 ซึ่งสาเหตุหลักที่ทำให้ยอดขายรับรู้รายได้ลดลงเนื่องจากเศรษฐกิจไทยที่ชะลอตัวลดลง และปัญหาการชุมนุมทางการเมืองที่ทำให้ลูกค้าชะลอการตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์

ในปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 2,372.83 ล้านบาทโดยยอดขายได้อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมียอดต่ำกว่ายอดที่รับรู้รายได้ในปี 2556 จำนวน 25.24 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.05 ซึ่งสาเหตุหลักที่ทำให้ยอดขายรับรู้รายได้ลดลงเนื่องจากการเปิดโครงการล่าช้าในปี 2556 ส่งผลทำให้การรับรู้รายได้ในปี 2557 ลดลง

ในปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 2,482.86 ล้านบาทโดยยอดขายได้อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมียอดสูงกว่ายอดที่รับรู้รายได้ในปี 2557 จำนวน 110.03 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.64 เนื่องจากบริษัทมีการรับรู้รายได้เพิ่มขึ้นจากบ้านทาวน์เฮ้าส์ และ อาคารชุดพักอาศัย ส่งผลให้การรับรู้รายได้ในปี 2558 สูงขึ้น

ก. รายได้

รายได้หลักของบริษัทและบริษัทย่อยมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ประเภทหมู่บ้านจัดสรร และประเภทอาคารชุดพักอาศัย ปี 2556 ปี 2557 และ ปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 2,399.07 ล้านบาท 2,372.83 ล้านบาท และ 2,482.86 ล้านบาทตามลำดับ

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทและบริษัทย่อย จะมีรายได้มาจากสินค้า 3 ประเภท ได้แก่ 1.บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด 2. ทาวน์เฮ้าส์/โฮมออฟฟิศ และ 3. อาคารชุดพักอาศัย โดยโครงสร้างรายได้ของการขายอสังหาริมทรัพย์แต่ละประเภทประจำปี 2556 - 2558 มีดังนี้

รายได้	ผู้ดำเนินการ	2556		2557		2558	
		งบการเงินรวม		งบการเงินรวม		งบการเงินรวม	
		ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
บ้านเดี่ยวตลาดบน	บริษัท	0.00	0.00	508.15	20.34	554.36	20.85
บ้านเดี่ยวตลาดกลาง/บ้านแฝด	บริษัท	368.81	14.92	546.34	21.86	360.72	13.57
ทาวน์เฮ้าส์/โฮมออฟฟิศ	บริษัท	1,536.69	62.16	638.03	25.53	808.04	30.39
อาคารชุดพักอาศัย	บริษัท/ปรีณเวนเจอร์	493.57	19.97	680.31	27.22	759.74	28.58
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	บริษัท/ปรีณเวนเจอร์	2,399.07	97.05	2,372.83	94.95	2,482.86	93.39
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	เพลินารี	0.00	0.00	35.17	1.41	132.46	4.98
รายได้จากการขายสินค้า	โกรโยธา	39.02	1.58	27.78	1.11	23.67	0.89
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	โกรโยธา	17.94	0.72	23.09	0.92	0.00	0.00
รายได้อื่น	บริษัท/บริษัทย่อย	15.99	0.65	40.14	1.61	19.75	0.74
รวมรายได้ทั้งสิ้น		2,472.03	100.00	2,499.01	100.00	2,658.74	100.00

หมายเหตุ: บ้านเดี่ยวตลาดบน ราคาขายตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป

บ้านเดี่ยวตลาดกลาง ราคาขายตั้งแต่ 3 - 10 ล้านบาท

บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ปี 2557 มีรายได้จากบ้านเดี่ยวตลาดบนเท่ากับ 554.36 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 20.85 ของรายได้รวม และในปี 2558 มีรายได้จากบ้านเดี่ยวตลาดบนเท่ากับ 360.72 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 19.28 ของรายได้รวม

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ประเภทบ้านเดี่ยวตลาดกลาง ในปี 2556 ปี 2557 และ ปี 2558 เท่ากับ 368.81 ล้านบาท 546.34 ล้านบาท และ 360.72 ล้านบาทตามลำดับ โดยในปี 2556 เพิ่มขึ้นร้อยละ 24.15 ปี 2557 เพิ่มขึ้นร้อยละ 48.14 และปี 2558 ลดลงร้อยละ 33.98 ของรายได้รวม

ด้านรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ประเภททาวน์เฮ้าส์/โฮมออฟฟิศ ในปี 2556 ปี 2557 และปี 2558 เท่ากับ 1,536.69 ล้านบาท 638.03 ล้านบาท และ 808.04 ล้านบาทตามลำดับ โดยในปี 2557 ลดลงร้อยละ 58.48 ในปี 2558 เพิ่มขึ้นร้อยละ 26.65 เมื่อเทียบกับปีก่อน

บริษัทมีสัดส่วนยอดขายรับรู้รายได้ปี 2556 บริษัทมีการรับรู้รายได้จากทาวน์เฮ้าส์สูงกว่าบ้านเดี่ยวและอาคารชุดมีมูลค่า 1,536.69 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 64.05 ของรายได้จากอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2557 บริษัทมีการรับรู้รายได้จากบ้านเดี่ยวสูงกว่าทาวน์เฮ้าส์และอาคารชุดมีมูลค่า 1,054.49 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 44.44 ของรายได้จากอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากไม่มีการเปิดขายโครงการทาวน์เฮ้าส์ ใหม่จึงทำให้การรับรู้รายได้จากทาวน์เฮ้าส์ ลดลง และในปี 2558 มีการรับรู้รายได้จากบ้านเดี่ยวสูงกว่าทาวน์เฮ้าส์ และอาคารชุดพักอาศัยมีมูลค่า 915.08 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 36.86 ของรายได้จากอสังหาริมทรัพย์

บริษัทมีรายได้จากการขายสินค้าประเภทวัสดุก่อสร้างและงานก่อสร้าง โดยผ่านบริษัท โกร โยธา กรุป จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท โดยเป็นการขายให้กับบริษัทและผู้รับเหมาของบริษัทเป็นส่วนใหญ่ โดยในปี 2556 ปี 2557 และ ปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายสินค้าเท่ากับ 39.02 ล้านบาท 35.17 ล้านบาทและ 132.46 ล้านบาทตามลำดับ ลดลงร้อยละ 9.87 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 276.66 ตามลำดับ ปี 2556 ที่มีรายได้เพิ่มขึ้นเนื่องจากบริษัทได้ปรับแนวทางการจำหน่ายใหม่ โดยเน้นที่การขายให้กับบุคคลภายนอกมากขึ้น ในปี 2557 และ ปี 2558 บริษัทมีรายได้จากการขายสินค้าประเภทวัสดุก่อสร้างและงานก่อสร้าง ผ่านบริษัท โกร โยธา กรุป จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท โดยเป็นการรับเหมาตกแต่ง ต่อเติม ให้กับลูกค้าในโครงการของบริษัท

ข. ต้นทุนขาย

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วย ที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับโครงการ และดอกเบี้ยจ่าย โดยในปี 2556 ปี 2557 และปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 1,594.75 ล้านบาท 1,684.85 ล้านบาท และ 1,726.24 ล้านบาทตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 66.47 ร้อยละ 71.01 และ ร้อยละ 69.53 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ตามลำดับ

สำหรับปี 2556 อัตราส่วนต้นทุนขายของบริษัทเพิ่มขึ้น เนื่องจากการรับรู้รายได้ของโครงการ คอนโดมิเนียมลดลง ซึ่งโครงการคอนโดมิเนียมดังกล่าวเป็นโครงการที่มีอัตรากำไรขั้นต้นค่อนข้างสูงกว่าการขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น ปี 2557 อัตราต้นทุนขายของบริษัทเพิ่มขึ้น เนื่องจากต้นทุนหลักของบริษัทมีการปรับตัวสูงขึ้น และในปี 2558 เนื่องจากวัสดุก่อสร้างมีการปรับลดลง จึงมีผลทำให้อัตราต้นทุนขายลดลงด้วยเช่นกัน

ต้นทุนหลักของบริษัทและบริษัทย่อยเป็นต้นทุนผันแปร ประกอบด้วย ต้นทุนที่ดิน ต้นทุนก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับโครงการ และต้นทุนดอกเบี้ยโครงการ สาเหตุที่ทำให้ต้นทุนขายเพิ่มขึ้นเนื่องจากต้นทุนของวัสดุก่อสร้างมีการปรับตัวสูงขึ้น ในขณะที่บางทำเลที่มีภาวะการแข่งขันสูงอาจทำให้ไม่สามารถปรับราคาขายขึ้นได้มากนัก

ค. ค่าใช้จ่ายรวม

ในปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายรวม เท่ากับ 609.44 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับสัดส่วนค่าใช้จ่ายรวมต่อรายได้รวม จะเท่ากับร้อยละ 24.39 เนื่องจากค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่จะเป็นค่าใช้จ่ายคงที่ ปี 2556 ปี 2557 และปี 2558 ค่าใช้จ่ายในการขาย เท่ากับ 95.47 ล้านบาท 141.49 ล้านบาท และ 165.08 ล้านบาทตามลำดับ เพิ่มขึ้นร้อยละ 48.20 และ เพิ่มขึ้น 16.68 สาเหตุเกิดจาก บริษัทและบริษัทย่อยเปิดขายโครงการใหม่ มีผลทำให้ค่าใช้จ่ายในการขายสูงขึ้น

ง. กำไร

บริษัทมีกำไรขั้นต้น ในปี 2556 เท่ากับ 804.33 ล้านบาทตามลำดับ โดยกำไรขั้นต้นลดลงร้อยละ 19.91 สาเหตุสำคัญที่ทำให้กำไรขั้นต้นในปี 2556 ลดลงเกิดจากการรับรู้รายได้โครงการแนวราบ ที่ไม่มี Shop house และการรับรู้รายได้จากอาคารชุดยังไม่เป็นไปตามประมาณการ ปี 2557 บริษัทมีกำไรขั้นต้นจากยอดขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 687.98 ล้านบาท โดยมีกำไรขั้นต้นลดลงร้อยละ 14.46 กำไรขั้นต้นดังกล่าวไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างเป็นสาระสำคัญ และในปี 2558 บริษัทมีกำไรขั้นต้นจากยอดขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 756.62 ล้านบาท โดยมีกำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.97 ที่เพิ่มขึ้นซึ่งสัมพันธ์กับยอดรับรู้รายได้

ปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิเท่ากับ 191.80 ล้านบาทตามลำดับ โดยมีอัตราส่วนกำไรสุทธิร้อยละ 7.75 ตามลำดับ ทั้งนี้อัตราส่วนกำไรสุทธิของบริษัทในปี 2556 ลดลงเนื่องจากการชะลอการเปิดขายโครงการและการส่งมอบบ้านที่ล่าช้า รวมถึงการที่บริษัทมีค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นเนื่องจากการฟ้องร้องจำนวน 28.30 ล้านบาท

ในปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิเท่ากับ 74.49 ล้านบาท โดยมีอัตราส่วนกำไรสุทธิร้อยละ 2.98 สาเหตุที่ทำให้กำไรสุทธิลดลงส่วนใหญ่เกิดจากการที่บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่ตั้งไว้และค่าใช้จ่ายในการขายที่เพิ่มขึ้นเพื่อรองรับการเปิดโครงการใหม่ ที่มีมูลค่าขายค่อนข้างสูง ส่วนอีกปัจจัยที่มีผลทำให้กำไรสุทธิของบริษัทลดลงเกิดจากบริษัทย่อยที่อยู่ในช่วงเริ่มต้นของการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน คือเปิดศูนย์การค้า ณ ปัจจุบันโครงการดังกล่าวได้ดำเนินการเรียบร้อยแล้ว และเริ่มรับรู้รายได้ในช่วงปลายเดือนกันยายน 2557

และในปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิเท่ากับ 66.41 ล้านบาท โดยมีอัตราส่วนกำไรสุทธิร้อยละ 2.50 ทั้งนี้กำไรสุทธิของบริษัทในปี 2558 ลดลงส่วนใหญ่เกิดจากการที่บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่ตั้งไว้และค่าใช้จ่ายในการขายที่เพิ่มขึ้นเพื่อรองรับการเปิดโครงการใหม่ ส่วนอีกสาเหตุหนึ่งเกิดจากผลขาดทุนของบริษัทย่อยที่เริ่มเปิดดำเนินการในช่วงปลายปี 2557

จ. อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น

ในปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นเท่ากับ ร้อยละ 5.00 ปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นเท่ากับร้อยละ 1.92 โดยที่อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นมีสัดส่วนที่ลดลงเกิดจากค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร ตามข้อ ค. ที่เพิ่มขึ้นจึงทำให้กำไรสุทธิลดลง และในปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นเท่ากับร้อยละ 1.70

14.2 การวิเคราะห์ฐานะการเงิน

สินทรัพย์

สินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย ณ สิ้นปี 2556 ปี 2557 และ ปี 2558 มีมูลค่าเท่ากับ 9,015.11 ล้านบาท 10,434.76 ล้านบาท และ 9,842.46 ล้านบาทตามลำดับ โดยในปี 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

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

สำหรับปี 2558 สินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อยประกอบด้วยสินทรัพย์หมุนเวียนและสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนเท่ากับ 7,376.33 ล้านบาท และ 2,466.14 ล้านบาทตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 74.94 และร้อยละ 25.06 ของสินทรัพย์รวม โดยสินทรัพย์ส่วนใหญ่ของบริษัทเป็นสินค้าคงเหลือจำนวน 6,742.96 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 68.51 ของสินทรัพย์รวม

ลูกหนี้การค้า-สุทธิ

ณ สิ้นปี 2556 ปี 2557 และ ปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีลูกหนี้การค้าสุทธิเท่ากับ 8.86 ล้านบาท 29.41 ล้านบาท และ 5.91 ล้านบาทตามลำดับ โดยในปี 2556 ลูกหนี้การค้าที่เพิ่มขึ้น โดยส่วนใหญ่เป็นลูกหนี้การค้าของบริษัท โกร โยธา กรุ๊ป จำกัด ปี 2557 ส่วนใหญ่เป็นลูกหนี้การค้าระยะสั้น และในปี 2558 ลูกหนี้การค้าสุทธิลดลงจากลูกหนี้ระยะสั้นที่ลดลง และมีการหักค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ

โดยมีรายละเอียดของลูกหนี้การค้า ณ สิ้นปี 2556 ปี 2557 และปี 2558 ดังแสดงในตาราง

(หน่วย : บาท)

รายละเอียดลูกหนี้	ณ 31 ธันวาคม 2556	ณ 31 ธันวาคม 2557	ณ 31 ธันวาคม 2558
ในกำหนด	4,919,473.50	4,020,188.45	3,990,853.51
เกินกำหนดระหว่าง 1 – 90 วัน	3,470,241.84	20,288,739.66	1,516,952.74
เกินกำหนดระหว่าง 91–180 วัน	718,194.71	7,277,177.00	616,642.56
เกินกำหนดระหว่าง 181–360 วัน	96,366.87	1,270,832.00	145,604.23
เกินกำหนดเกินกว่า 360 วัน	2,530,862.25	3,832,276.00	13,672,891.00
รวม	11,735,139.17	36,689,213.11	19,942,944.04
หัก ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	2,878,749.03	7,279,013.69	14,030,080.50
ลูกหนี้การค้า-สุทธิ	8,856,390.14	29,410,199.42	5,912,863.54

บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายตั้งสำรองค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ โดยประเมินจากลูกหนี้ที่บริษัทและบริษัทย่อยคาดว่าจะเรียกเก็บเงินไม่ได้ ประกอบกับประวัติการจ่ายชำระหนี้ที่ผ่านมาในอดีตมาร่วมในการพิจารณา ณ สิ้นปี 2556 ปี 2557 และ ปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญรวมเท่ากับ 2.88 ล้านบาท 7.28 ล้านบาท และ 14.03 ล้านบาทตามลำดับ ซึ่งฝ่ายบริหารให้ความสำคัญในการติดตามลูกหนี้การค้าดังกล่าว โดย ณ สิ้นปี 2556 ปี 2557 และ ปี 2558 มีสัดส่วนร้อยละ 0.0012 , 0.0029 และ 0.0053 ตามลำดับ

ทั้งนี้ บริษัทและบริษัทย่อยมีลูกหนี้เกินกว่า 360 วัน ณ สิ้นปี 2556 ปี 2557 และ ปี 2558 เท่ากับ 2.53 ล้านบาท 3.83 ล้านบาท และ 13.67 ล้านบาทตามลำดับ โดยเป็นลูกหนี้ค่าวัสดุก่อสร้างของบริษัท โกร โยธา กรุป จำกัด ซึ่งปัจจุบันฝ่ายบริหารได้มีการกำหนดนโยบายที่ชัดเจนเกี่ยวกับการกำหนดวงเงิน อายุหนี้ และการดำเนินการฟ้องร้องเพื่อให้ลูกหนี้กลุ่มดังกล่าวชำระหนี้ รวมไปถึงการปรับปรุงเงื่อนไขการจ่ายเงินค่างวดงานในการก่อสร้างของผู้รับเหมา โดยบริษัทสามารถนำค่าวัสดุก่อสร้างที่ บริษัท โกร โยธา กรุป จำกัด จำหน่ายให้กับผู้รับเหมาไปหักออกจากค่างวดงานในการก่อสร้างที่บริษัทต้องจ่ายให้กับผู้รับเหมาได้ โดยในปี 2558 บริษัทมีลูกหนี้การค้างเกินระยะเวลาเพิ่มขึ้นแต่บริษัทมีลูกหนี้การค้างระยะสั้นลดลง

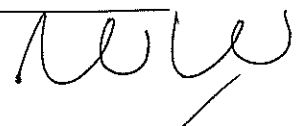
การชำระหนี้ของโครงการที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน

สำหรับในปี 2558 บริษัทมียอดเงินที่ถึงกำหนดชำระจากลูกหนี้สะสมตามวิธีค่างวดที่ถึงกำหนดชำระ เท่ากับ 13,153.41 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 97.96 ของมูลค่าโครงการที่ขายแล้ว ในจำนวนนี้มียอดเงินที่ชำระแล้วสะสมจำนวน 13,153.33 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 97.96 ของเงินที่ถึงกำหนดชำระสะสม โดยมียอดเงินที่ค้างชำระสะสมจำนวน 0.08 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.00 ของเงินที่ถึงกำหนดชำระสะสม และมียอดคงเหลือที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระจำนวน 274.39 ล้านบาท คิดเป็น 2.04 ของมูลค่าโครงการที่ขายแล้ว โดยมีรายละเอียดดังนี้

ตารางรายละเอียดการชำระเงินของโครงการที่ดำเนินการอยู่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

(หน่วย : ล้านบาท)

โครงการ	มูลค่า เงินลงทุน	เงินที่ส่งมอบแก่ผู้รับประโยชน์		เงินที่โอนเข้าบัญชี		ยอดคงค้าง		เงินที่โอนเข้าบัญชี	
		จำนวน	ร้อยละของ มูลค่าที่ขายได้	จำนวน	ร้อยละของ มูลค่าที่ขายได้	จำนวน	ร้อยละของ มูลค่าที่ขายได้	จำนวน	ร้อยละของ มูลค่าที่ขายได้
ปริญสิริ-นวนิพันธ์	709.32	709.32	100.00	709.32	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ปริญญดา-แจ่มจันทร์	157.14	157.14	100.00	157.14	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
สิริทวารว	1,099.49	1,099.49	100.00	1,099.49	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ชีริน พระราม 2 - ทวีธานี	478.70	465.55	97.25	465.55	97.25	0.00	0.00	13.15	2.75
ชีริน เพชรเกษม พุทธมณฑลสาย 3	556.57	556.57	100.00	556.57	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ปริญ สาทร ราชพฤกษ์	717.22	687.12	95.80	687.12	95.80	0.00	0.00	30.10	4.20
Iconature พระราม 2	104.40	84.12	80.57	84.12	80.57	0.00	0.00	20.28	19.43
อิคอนเนเจอร์ รามอินทรา 109	345.17	327.34	94.83	327.34	94.83	0.00	0.00	17.83	5.17
ชีริน กัลปพฤกษ์	379.06	379.06	100.00	379.06	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
รวมบ้านเดี่ยว	4,547.07	4,465.71	98.21	4,465.71	98.21	0.00	0.00	81.36	1.79
ซีดีเซ็นส์ บางนา	225.61	225.61	100.00	225.61	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
อิกเนเจอร์ เอกชัย-บางบอน	568.43	554.20	97.50	554.20	97.50	0.00	0.00	14.23	2.50
ซีดีเซ็นส์ รัตนาธิเบศร์	854.47	844.72	98.86	844.72	98.86	0.00	0.00	9.75	1.14
อิกเนเจอร์ รามอินทรา (พระยาสุเรนทร์ 24)	95.41	85.20	89.30	85.20	89.30	0.00	0.00	10.21	10.70
Corazon ประชานิ	146.07	146.07	100.00	146.07	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
อินทราปจ (พระเกษม 69)	277.83	258.68	93.11	258.68	93.11	0.00	(0.00)	19.15	6.89
ซีดีเซ็นส์ รามอินทรา (พระยาสุเรนทร์ 30)	84.45	66.78	79.08	66.76	79.05	0.02	0.02	17.67	20.92
ซีดีเซ็นส์ ศาลายา	98.66	60.66	61.48	60.64	61.47	0.01	0.01	38.01	38.52
รวมทาวน์เฮ้าส์	2,350.93	2,241.92	95.36	2,241.89	95.36	0.03	0.00	109.02	4.64
The Pulse ลาดพร้าว 44	320.85	320.85	100.00	320.85	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
The Complete รามอินทรา	1,640.19	1,640.19	100.00	1,640.19	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
The Pulse พหลโยธิน	587.47	587.47	100.00	587.47	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
เดอะโพร์ต พัทธนา สิก B	247.65	243.30	98.24	243.25	98.22	0.05	0.02	4.35	1.76
สมาร์ทคอนโด พระราม 2	1,874.54	1,874.54	100.00	1,874.54	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
บิลด์ สำหรับ-นราธิวาส	318.15	309.89	97.40	309.89	97.40	0.00	0.00	8.26	2.60
สมาร์ทคอนโด วัชรพล	730.94	728.89	99.72	728.89	99.72	0.00	0.00	2.05	0.28
เรล รัตนาธิเบศร์	531.74	506.12	95.18	506.12	95.18	0.00	0.00	25.62	4.82
เรล ศาลายา (1, 3, 5, 7, 9, 11)	141.04	141.04	100.00	141.04	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
รวมคอนโดปริญสิริ	6,392.56	6,352.28	99.37	6,352.23	99.37	0.05	0.00	40.28	0.63
รวมปริญสิริ	13,290.57	13,059.91	98.26	13,059.83	98.26	0.08	0.00	230.66	1.74
อิคอนเนเจอร์ ศาลายา	20.35	4.93	24.23	4.93	24.23	0.00	0.00	15.42	75.77
รวมบ้านเดี่ยว	20.35	4.93	24.23	4.93	24.23	0.00	0.00	15.42	75.77
เรล ศาลายา (2, 4, 6, 8, 10)	116.87	88.57	75.78	88.57	75.78	0.00	0.00	28.31	24.22
รวมคอนโดปริญญดา	116.87	88.57	75.78	88.57	75.78	0.00	0.00	28.31	24.22
รวมปริญญดา	137.22	93.50	68.14	93.50	68.14	0.00	0.00	43.73	31.86
รวมปริญสิริ-ปริญญดา	13,427.79	13,153.41	97.96	13,153.33	97.96	0.08	0.00	274.39	2.04



ตารางรายละเอียดเงินค้ำชำระสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

(หน่วย : ล้านบาท)

โครงการ	เงินค้ำชำระ		เงินค้ำชำระ 1-30 วัน	เงินค้ำชำระ 31-60 วัน	เงินค้ำชำระ 61-90 วัน	เงินค้ำชำระ มากกว่า 90 วัน
	คย	จำนวนบาท	จำนวนบาท	จำนวนบาท	จำนวนบาท	จำนวนบาท
รวมบ้านเดี่ยว	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ชิกเนเจอร์ รามอินทรา (พระยาสุเรนทร์ 24)	1	0.02	0.02	0.00	0.00	0.00
ซิตี้เซ็นส์ รามอินทรา (พระยาสุเรนทร์ 30)	1	0.01	0.01	0.01	0.00	0.00
รวมทาวน์เฮ้าส์	2	0.03	0.03	0.01	0.00	0.00
คอนโด เดอะไพร์ด พัทยา ตึก B	1	0.05	0.00	0.00	0.05	0.00
รวมคอนโดปรีญสิริ	1	0.05	0.00	0.00	0.05	0.00
รวมปรีญสิริ	3	0.08	0.03	0.01	0.05	0.00
รวมบ้านเดี่ยวปรีญเวนเจอร์	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
รวมคอนโดปรีญเวนเจอร์	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
รวมปรีญเวนเจอร์	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
รวมปรีญสิริ-ปรีญเวนเจอร์	3	0.08	0.03	0.01	0.05	0.00

หมายเหตุ เก็บข้อมูลโดยวิธีเงินค้ำชำระที่ครบกำหนดชำระ โดยบริษัทยังไม่โอนกรรมสิทธิ์บ้านให้กับลูกหนี้ โดยยอดเงินค้ำชำระที่ปรากฏในตารางข้างต้น จะแตกต่างจากลูกหนี้ค้ำชำระในหมายเหตุประกอบงบการเงิน เนื่องจากบันทึกโดยใช้วิธีรับรู้เมื่องานเสร็จและโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อแล้ว การเก็บตัวเลขด้วยวิธีที่ต่างกันนี้ ทำให้ยอดลูกหนี้ค้ำชำระในตารางข้างต้นมียอดสูงหรือต่ำกว่าเงินค้ำชำระในงบการเงิน

สินค้ำคงเหลือ

ณ สิ้นปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินค้ำคงเหลือเท่ากับ 6,687.77 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นร้อยละ 24.78 ซึ่งการลดลงตามโครงการของบริษัทและบริษัทย่อยนั้น เกิดจากการที่ในปี 2555 บริษัทมีการโอนขายให้กับลูกบ้าน ซึ่งมีผลทำให้ยอดรับรู้รายได้สูงขึ้นในปี 2555 สำหรับปี 2556 มีสินค้ำคงเหลือประเภท ที่ดินและค่าพัฒนาที่ดินงานระหว่างก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับโครงการและดอกเบี้ยรอการตัดบัญชีเพิ่มขึ้น เนื่องจากบริษัทมีโครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้างจำนวนมาก

ปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินค้ำคงเหลือเท่ากับ 7,406.75 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจาก สินค้ำคงเหลือประเภทที่ดินและค่าพัฒนาที่ดินที่เพิ่มขึ้น คิดเป็นร้อยละ 58.91 ของยอดรวมสินค้ำคงเหลือ

ปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินค้ำคงเหลือเท่ากับ 6,742.96 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากสินค้ำคงเหลือประเภทที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน คิดเป็นร้อยละ 55.73 ของยอดรวมสินค้ำคงเหลือ

โดยมีรายละเอียดของสินค้ำคงเหลือ ณ สิ้นปี 2556 ปี 2557 ปี 2558 ดังแสดงในตาราง

(หน่วย : บาท)

รายละเอียด	ณ 31 ธันวาคม 2556	ณ 31 ธันวาคม 2557	ณ 31 ธันวาคม 2558
สินค้ำสำเร็จรูป			
- อาคารชุด	231,859,223.46	266,283,838.98	129,977,300.75
- บ้านเพื่อขาย	48,638,363.56	26,454,516.52	26,454,516.52
- วัสดุก่อสร้าง	958,924.61	4,793,446.31	6,058,574.21
- วัสดุสิ้นเปลือง	0	4,808,274.81	2,443,230.29
ที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน	4,593,894,749.75	4,363,212,003.88	3,757,629,249.51
งานระหว่างก่อสร้าง	1,278,528,139.54	2,000,544,260.98	1,959,328,823.56
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับโครงการ	220,242,998.44	282,704,117.87	292,382,772.36
ดอกเบี้ยรอการตัดบัญชี	313,643,632.01	457,949,629.01	568,682,362.26
รวม	6,687,766,031.37	7,406,750,088.36	6,742,956,829.46

ณ สิ้นปี 2556 ปี 2557 และ ปี 2558 ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแต่ละโครงการของบริษัทและบริษัทย่อย จำนวน จำนวน 6,226.28 ล้านบาท จำนวน 6,831.38 ล้านบาท และ 6,548.16 ล้านบาทตามลำดับ (เฉพาะกิจการ จำนวน 5,817.08 ล้านบาท จำนวน 6,309.13 ล้านบาท และ 5,921.18 ล้านบาทตามลำดับ) โดยได้นำไปจดจำนองเป็น หลักทรัพย์ค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน วงเงินอาวัลตั๋วสัญญาใช้เงิน และเงินกู้ ยืมระยะยาว วงเงินในการให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกัน และค้ำประกันเงินกู้ยืมของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง

ณ สิ้นปี 2556 ปี 2557 และ ปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยบันทึกดอกเบี้ยจ่ายเป็นต้นทุนโครงการ จำนวน 193.87 ล้านบาท 261.87 ล้านบาท และ 255.85 ล้านบาทตามลำดับ

บริษัทไม่มีความจำเป็นต้องตั้งสำรองการด้อยค่าของทรัพย์สิน เนื่องจากบริษัทได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคา อิสระ ซึ่งเป็นบริษัทที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ทำการ ประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีไว้เพื่อขายของบริษัทและบริษัทย่อย ซึ่งผลการประเมินราคาทรัพย์สินมีมูลค่าสูงกว่า ราคาทุนเดิม

ที่ดินและอุปกรณ์-สุทธิ

ณ สิ้นปี 2556 ปี 2557 และ ปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดินและอุปกรณ์สุทธิ จำนวน 93.89 ล้าน บาท 264.85 ล้านบาท และ 265.05 ล้านบาทตามลำดับ เพิ่มขึ้นร้อยละ 182.08 ในปี 2557 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.08 ในปี 2558 ส่วนใหญ่ประกอบด้วย ที่ดิน อาคารและค่าตกแต่งอาคารและสำนักงานเพื่อใช้ในการดำเนินงานของบริษัท เพลินนาวี มอลล์ จำกัด และ บริษัท โกร โยธา กรู๊ป จำกัด การลงทุนในเครื่องจักร และ ยานพาหนะ

โดยมีรายละเอียดของที่ดินและอุปกรณ์สุทธิ ณ วันสิ้นปี 2556 ปี 2557 ปี 2558 ดังแสดงในตาราง

(หน่วย : บาท)

รายละเอียด	ณ 31 ธันวาคม 2556	ณ 31 ธันวาคม 2557	ณ 31 ธันวาคม 2558
ที่ดิน	51,640,592.43	69,556,768.28	69,556,768.28
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	1,856,008.32	45,631,610.02	44,543,667.22
เครื่องจักร	0	2,758,222.00	4,158,222.01
เครื่องจักรและอุปกรณ์	20,440,783.42	31,180,889.02	35,241,681.26
แคมป์คนงาน	471,748.63	471,748.63	471,748.63
ตกแต่งและส่วนปรับปรุงอาคาร	0	89,727,974.78	109,249,573.26
เครื่องตกแต่งสำนักงาน	10,283,699.67	16,784,079.13	8,152,762.87
เครื่องใช้สำนักงาน	21,099,955.25	26,225,964.37	25,345,358.87
คอมพิวเตอร์	39,017,767.22	41,906,734.46	41,038,522.12
ยานพาหนะ	23,781,025.24	21,591,409.24	28,193,673.47
งานระหว่างก่อสร้าง	0.00	3,878,676.12	1,534,950.52
รวม	168,591,580.18	349,714,076.05	367,486,928.51
ค่าเสื่อมราคาสะสม	74,699,692.41	82,122,000.73	99,693,722.39
ค่าเผื่อการด้อยค่า	0	2,742,542.88	2,742,542.88
ที่ดินและอุปกรณ์-สุทธิ	93,891,887.77	264,849,532.44	265,050,663.24

ที่ดินรอการพัฒนา

ณ สิ้นปี 2556 และ ปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดินรอการพัฒนาเท่ากับ 1,081.47 ล้านบาท และ 1,027.84 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจำนวน 53.63 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.96

และ ณ สิ้นปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดินรอการพัฒนาเท่ากับ 1,233.72 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 205.87 ล้านบาท เกิดจากบริษัทและบริษัทย่อยได้โอนที่ดินรอพัฒนาเป็นสินค้าคงเหลือจำนวน 94.84 ล้านบาท และบริษัทได้โอนสินค้าคงเหลือโครงการที่ยังไม่พัฒนาเป็นที่ดินรอพัฒนา จำนวน 300.73 ล้านบาทซึ่งบางส่วนมีการนำไปจดจำนองเป็นหลักทรัพยค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ระยะสั้นจากสถาบันการเงิน วงเงินตัวสัญญาใช้เงินและวงเงินกู้ยืมระยะยาว

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ สิ้นปี 2556 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ของบริษัทและบริษัทย่อย จำนวน 326.79 ล้านบาท

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

ณ สิ้นปี 2558 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ของบริษัทและบริษัทย่อย จำนวน 838.73 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการพัฒนาศูนย์การค้าขนาดเล็ก บริษัทได้นำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนทั้งจำนวนเป็นหลักประกันในการค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง

เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน

ณ สิ้นปี 2556 ปี 2557 และ ปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพันเท่ากับ 73.97 ล้านบาท 64.73 ล้านบาท และ 47.71 ล้านบาทตามลำดับ โดยในปี 2558 เงินฝากออมทรัพย์บางส่วนของบริษัทจำนวน 28.53 ล้านบาท เป็นเงินฝากมาจากการเรียกเก็บค่าสาธารณูปโภคส่วนกลางจากลูกค้าซึ่งบริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่ต้องโอนส่งมอบเงินดังกล่าว เมื่อได้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละโครงการแล้วเสร็จ โดยบริษัทและบริษัทย่อยได้บันทึกหนี้สินดังกล่าวเป็นเจ้าหนี้อื่น ส่วนที่เหลือนำไปเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเพื่อในการให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกัน

สภาพคล่องกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน

ในปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดใช้ไป จากกิจกรรมดำเนินงานลดลงเท่ากับ 1,117.37 ล้านบาท เนื่องจากการจ่ายเงินเพิ่มพัฒนาโครงการ

ในปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมดำเนินงานลดลงเท่ากับ 332.65 ล้านบาท เนื่องจากการจ่ายเงินเพิ่มพัฒนาโครงการ

ในปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมดำเนินงานเพิ่มขึ้นเท่ากับ 683.42 ล้านบาท เนื่องจากการจ่ายเงินเพิ่มพัฒนาโครงการ

กระแสเงินสดจากการลงทุน

ในปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดรับในการลงทุนลดลงเท่ากับ 195.50 ล้านบาท โดยหลักมาจากการจ่ายเงินเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ในปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดใช้ไปในการลงทุนลดลงเท่ากับ 695.71 ล้านบาท โดยหลักมาจากการจ่ายเงินเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ในปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดใช้ไปในการลงทุนลดลงเท่ากับ 81.27 ล้านบาท โดยหลักมาจากการให้กู้ยืมแก่บุคคลอื่น และ เกิดจากการซื้ออุปกรณ์และเครื่องใช้สำนักงาน

กระแสเงินสดจากการจัดหาเงิน

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

ในปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินสดลดลงเท่ากับ 516.95 ล้านบาท ลดลงเนื่องจากการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม

กระแสเงินสดสุทธิ

โดยสรุป ณ สิ้นปี 2556 ปี 2557 และ ปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อย มีกระแสเงินสดสุทธิเท่ากับ 170.73 ล้านบาท 68.09 ล้านบาท และ 85.20 ล้านบาทตามลำดับ ในปี 2557 ลดลงร้อยละ 60.12 และในปี 2558 เพิ่มขึ้นร้อยละ 25.13

อัตราส่วนสภาพคล่อง

อัตราส่วนสภาพคล่องสำหรับ ปี 2556 ปี 2557 และ ปี 2558 เท่ากับ 3.25 เท่า 2.52 เท่า และ 2.64 เท่าตามลำดับ และมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วในระยะเวลาดังกล่าวเท่ากับ 0.33 เท่า 0.23 เท่า และ 0.23 เท่าตามลำดับ โดยในปี 2557 มียอดหนี้สินระยะยาวที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี เพิ่มขึ้นค่อนข้างสูง และในปี 2558 อัตราส่วนสภาพคล่องปรับตัวสูงขึ้นจากปี 2557 เล็กน้อยเนื่องจากหนี้สินหมุนเวียนที่ลดลง

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 ในการควบคุมต้นทุนค่าวัสดุ ก่อสร้าง สำหรับการพัฒนาโครงการของบริษัท และเพื่อเสริมศักยภาพในการแข่งขัน จำนวน 32.00 ล้านบาท อีกทั้งลงทุนในกองทุนเปิดตราสารหนี้ ซึ่งในขณะนั้นบริษัทมีสภาพคล่องมาก จึงได้นำเงินไปลงทุนเพื่อก่อให้เกิดประโยชน์ ทั้งนี้ในระหว่างปีมีการซื้อและขายสุทธิ 139.14 ล้านบาท และร่วมทุนกับบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) จัดตั้งบริษัท ปรีญเวนเจอร์ จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ในสัดส่วนร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียน โดยในปีดังกล่าวลงทุนในบริษัท ปรีญเวนเจอร์ จำกัด ทั้งสิ้น 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 เอสฟาร์ (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 เพลินนารี 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 โยธากฤษ จำกัด เพื่อซื้อที่ดินมูลค่าประมาณ 43 ล้านบาทสำหรับการสร้างโรงงาน โดยในปี 2557 บริษัท โกร โยธากฤษ จำกัด ได้จ่ายชำระเงินกู้ยืมดังกล่าวแล้ว

ในปี 2557 บริษัทได้ลงทุนในบริษัท เฟลลินแลนด์ จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจสวนสนุกและศูนย์การเรียนรู้สำหรับเด็ก ด้วยทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.97 ของทุนจดทะเบียน และ บริษัท อีทเทอรี่ จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจภัตตาคารร้านอาหาร ด้วยทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาทคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.97 ของทุนจดทะเบียน ซึ่งทั้งสองบริษัทเป็นบริษัทในเครือบริษัท เฟลลินนารี จำกัด

แหล่งที่มาของเงินทุน

หนี้สิน

ณ สิ้นปี 2556 ปี 2557 และ ปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินมูลค่า 5,237.00 ล้านบาท 6,545.25 ล้านบาท และ 5,947.55 ล้านบาทตามลำดับ ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.98 และลดลงร้อยละ 9.13 ตามลำดับ

การเพิ่มขึ้นของหนี้สินรวมในปี 2556 สาเหตุมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมระยะยาว จากสถาบันการเงินและการออกหุ้นกู้

การเพิ่มขึ้นของหนี้สินรวมในปี 2557 สาเหตุมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะสั้น จากสถาบันการเงิน และการออกหุ้นกู้

การลดลงของหนี้สินรวมในปี 2558 สาเหตุมาจากการลดลงของหนี้สินระยะสั้น

ส่วนของผู้อถือหุ้น

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

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

ในปี 2558 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ประจำปี 2558 มีมติให้จ่ายเงินปันผลเป็นเงินสดสำหรับการดำเนินงานปี 2557 ในอัตราหุ้นละ 0.05 บาท เป็นจำนวนเงิน 61.00 ล้านบาท โดยจ่ายจากกำไรสุทธิที่ได้รับการยกเว้นภาษีจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI)

ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

ณ สิ้น ปี 2556 ปี 2557 และ ปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง เท่ากับ 1.36 เท่า 1.50 เท่า และ 1.38 เท่าตามลำดับ สำหรับปี 2558 ยอดหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจากปี 2557 เนื่องจากบริษัทฯ มี ยอดหนี้สินลดลง

สำหรับอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นโดยทั่วไปของบริษัทในอุตสาหกรรมประมาณ 1 เท่า โดยบริษัทมีนโยบายรักษาอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้อยู่ในระดับประมาณ 1.2 เท่า เพื่อเป็นการป้องกันความเสี่ยงของบริษัทและผู้ลงทุน แต่เนื่องจากบริษัทมีแผนงานขยายธุรกิจเพิ่มขึ้นทั้งธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และการลงทุนของบริษัทย่อย (Plearnary 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 "ปรีญสิริ" โดยบริษัทมีการลดผลกระทบดังกล่าวข้างต้นด้วยการทำวิจัยและศึกษาพฤติกรรมของผู้บริโภคก่อนการพัฒนาโครงการ เพื่อให้มั่นใจว่าผลิตภัณฑ์ของบริษัทตรงกับความต้องการของลูกค้ามากที่สุด ประกอบกับการวางแผนการก่อสร้างให้สอดคล้องกับประมาณการขาย โดยหากเป็นโครงการใหญ่จะมีการแบ่งการพัฒนาโครงการออกเป็นระยะ (เฟส) ซึ่งหากบริษัทขายสินค้าได้ช้าลง บริษัทก็สามารถชะลอหรือหยุดงานก่อสร้างไว้ชั่วคราวได้ อีกทั้งบริษัทยังทำการส่งเสริมการตลาดอย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างการรับรู้ต่อตราสินค้าของบริษัท เพื่อจูงใจให้เกิดความต้องการผลิตภัณฑ์ และเพื่อเตือนการจดจำสินค้า ซึ่งยังช่วยสร้างความเชื่อมั่นในตัวผลิตภัณฑ์ และภาพลักษณ์ที่ดีให้กับบริษัท

ธนาคารแห่งประเทศไทย แถลงผลการประชุมในเดือนธันวาคม 2558 เศรษฐกิจทยอยฟื้นตัวต่อเนื่องโดยได้รับผลบวกเพิ่มเติมจากปัจจัยชั่วคราว การใช้จ่ายในประเทศยังเป็นแรงขับเคลื่อนหลัก ทั้งการใช้จ่ายภาครัฐและการบริโภคภาคเอกชนที่ส่วนหนึ่งได้รับผลบวกจากการเร่งซื้อรถยนต์ก่อนการปรับขึ้นภาษีสรรพสามิตและมาตรการกระตุ้นการใช้จ่ายช่วงปีใหม่ ส่งผลให้การผลิตภาคอุตสาหกรรมกระเตื้องขึ้น นอกจากนี้ ภาคการท่องเที่ยวฟื้นตัวต่อเนื่องอย่างไรก็ตามการส่งออกสินค้าหดตัวสูงเพราะได้รับผลกระทบจากเศรษฐกิจจีนและอาเซียนที่ชะลอตัว รวมทั้งราคาสินค้าส่งออกหลายชนิดยังคงปรับลดลงตามราคาน้ำมันในตลาดโลก การฟื้นตัวของเศรษฐกิจที่ไม่ทั่วถึงในทุกภาคส่งผลให้การลงทุนภาคเอกชนยังอยู่ในระดับต่ำ

โดยคณะกรรมการฯ ประเมินว่าการนโยบายการเงินควรอยู่ในระดับผ่อนปรนต่อเนื่องเพื่อสนับสนุนให้เศรษฐกิจฟื้นตัวอย่างชัดเจน ทั้งนี้จะมีการติดตามพัฒนาการทางเศรษฐกิจและการเงินของไทยอย่างใกล้ชิด ทั้งนี้ บริษัทคาดว่าความต้องการและกำลังซื้อที่อยู่อาศัยในปี 2558 จะมีการฟื้นตัวอย่างช้าๆ โดยที่ธนาคารพาณิชย์ยังคงมีความ

เข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อ ปัจจุบันเหล่านี้อาจส่งผลต่อการตัดสินใจของผู้บริโภค และคาดว่าอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์จะยังคงมีภาวะการแข่งขันสูง อย่างไรก็ตาม บริษัทมีการปรับกลยุทธ์การแข่งขัน และวางแผนเปิดตัวโครงการใหม่โดยมีการวางแผนการตลาดที่เหมาะสม และการลดความเสี่ยงทางธุรกิจและความผันผวนของรายได้ นอกจากนี้ยังมีแผนขยายการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่หลากหลายมากขึ้น เพื่อตอบสนองพฤติกรรมผู้บริโภคของลูกค้าเป้าหมายที่เปลี่ยนไป

14.4 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

บริษัทและบริษัทย่อยจ่ายค่าตอบแทนให้ผู้สอบบัญชีในรอบบัญชีปี 2556 ปี 2557 และ ปี 2558 จำนวน 2.22 ล้านบาท 2.45 ล้านบาท และ 2.75 ล้านบาทตามลำดับ โดยบริษัทและบริษัทย่อยไม่มีการจ่ายค่าตอบแทนอื่นที่ไม่ใช่ค่าสอบบัญชี

14.5 อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงินตามข้อกำหนดสถิติฯ

ณ วันสิ้น ปี 2556 ปี 2557 ปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามข้อกำหนดสถิติที่จะต้องดำรงไว้ให้ไม่เกิน 2:1 เท่า สำหรับหุ้นกู้ 2 ชุด ได้แก่ "หุ้นกู้ชนิดทยอยชำระคืนเงินต้นของบริษัท ปรีญสิริ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2556 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2559"

โดยบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.19 เท่า 1.50 เท่า และ 1.53 เท่า ตามลำดับ โดยการที่บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจากปี 2557 เนื่องจากบริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นที่เพิ่มขึ้นเล็กน้อย

นอกจากนี้ ณ วันสิ้น ปี 2556 ปี 2557 และ ปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สินเฉพาะที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามข้อกำหนดสถิติที่จะต้องดำรงไว้ให้ไม่เกิน 2:1 เท่า สำหรับหุ้นกู้ 2 ชุด ได้แก่ "หุ้นกู้ของบริษัท ปรีญสิริ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2556 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2558" และ "หุ้นกู้ของบริษัท ปรีญสิริ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2557 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2560"

โดยบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินเฉพาะที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.19 เท่า 1.50 เท่าและ 1.38 เท่า ตามลำดับ โดยการที่บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินเฉพาะที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงเนื่องจากบริษัทมีส่วนของหนี้สินลดลง