

13. ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน**13.1 งบการเงิน****13.1.1 สรุปรายงานการตรวจสอบของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต****(1) รายงานการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ต่องบการเงินสำหรับปี 2559**

ผู้สอบบัญชี ได้แก่ นางวิไลรัตน์ วจนัครินทร์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3104 จากบริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ได้แสดงความเห็นว่า งบการเงินแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และผลการดำเนินงาน ของบริษัทและ บริษัทย่อย ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

(2) รายงานการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ต่องบการเงินสำหรับปี 2558

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

(3) รายงานการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ต่องบการเงินสำหรับปี 2557

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

13.1.2 สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท

ตารางสรุปรายการงบดุล งบกำไรขาดทุน งบกระแสเงินสด และอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

ตารางสรุปงบแสดงฐานะการเงินของบริษัท

	ณ 31 ธันวาคม 2557		ณ 31 ธันวาคม 2558		ณ 31 ธันวาคม 2559	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	392.03	3.76	477.23	4.85	434.80	4.81
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	336.05	3.22	79.09	0.80	96.45	1.07
เงินให้กู้ยืมบุคคลอื่น	0.00	0.00	73.00	0.74	0.00	0.00
สินค้าคงเหลือ	7,406.75	70.98	6,742.96	68.51	5,904.31	65.35
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	1.14	0.01	4.05	0.04	74.84	0.83
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	8,135.96	77.97	7,376.33	74.94	6,510.42	72.06
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	858.15	8.22	838.73	8.52	815.59	9.03
ที่ดินและอุปกรณ์	264.85	2.54	265.05	2.69	252.38	2.79
สินทรัพย์ภายใต้การจัดการตัดบัญชี	28.01	0.27	25.41	0.26	21.88	0.24
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	43.67	0.42	39.38	0.40	35.08	0.39
ที่ดินรอการพัฒนา	1,027.84	9.85	1,233.72	12.54	1,310.23	14.50
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	64.73	0.62	47.71	0.49	74.19	0.82
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	11.55	0.11	16.14	0.16	15.08	0.17
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	2,298.80	22.03	2,466.14	25.06	2,524.43	27.94
รวมสินทรัพย์	10,434.76	100.00	9,842.46	100.00	9,034.84	100.00
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	1,203.44	11.53	1,103.69	11.21	684.72	7.58
เงินกู้ยืมระยะสั้น - คำสัญญาใช้เงิน	65.00	0.62	20.00	0.20	62.00	0.69
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นๆ	608.82	5.83	474.03	4.82	466.22	5.16
ค้างวัดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	10.94	0.11	2.91	0.03	1.86	0.02
หนี้สินระยะยาวที่ครบกำหนดในหนึ่งปี	1,321.20	12.66	1,170.43	11.89	1,157.35	12.81
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	21.43	0.21	22.86	0.23	30.37	0.33
รวมหนี้สินหมุนเวียน	3,230.83	30.96	2,793.92	28.38	2,402.53	26.59

	ณ 31 ธันวาคม 2557		ณ 31 ธันวาคม 2558		ณ 31 ธันวาคม 2559	
	ด้านบาท	ร้อยละ	ด้านบาท	ร้อยละ	ด้านบาท	ร้อยละ
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
หนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน	4.39	0.04	0.93	0.01	0.98	0.01
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,430.18	13.71	1,023.60	10.40	619.48	6.86
หุ้นกู้	1,800.00	17.25	2,050.00	20.83	1,950.00	21.58
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	11.56	0.11	11.80	0.12	12.64	0.14
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	0.00	0.00	0.70	0.01	0.70	0.01
เจ้าหนี้อื่น	26.06	0.25	28.53	0.29	37.27	0.41
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	42.23	0.41	38.07	0.39	34.64	0.38
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	3,314.42	31.77	3,153.63	32.05	2,655.70	29.29
รวมหนี้สิน	6,545.25	62.73	5,947.55	60.43	5,058.23	55.99
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนจดทะเบียน-หุ้นสามัญ 1,220,011,755 หุ้น						
มูลค่าหุ้นละ 1 บาท			1,220.01		1,220.01	
1,276,041,855 หุ้น						
มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	1,276.04					
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว						
- หุ้นสามัญ 1,220,011,755 หุ้น	1,220.01	11.69	1,220.01	12.40	1,220.01	13.50
มูลค่า หุ้นละ 1 บาท						
- หุ้นสามัญ 1,219,971,755 หุ้น	-	-	-	-	-	-
มูลค่า หุ้นละ 1 บาท						
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	443.32	4.25	443.34	4.50	443.34	4.91
ส่วนทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	8.11	0.08	8.11	0.08	8.11	0.09
กำไรสะสม						
จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	127.60	1.22	127.61	1.30	127.61	1.41
ยังไม่ได้จัดสรร	2,090.44	20.03	2,095.84	21.29	2,177.54	24.10
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	0.01	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	3,889.51	37.27	3,894.91	39.57	3,976.61	44.01
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	10,434.76	100.00	9,842.46	100.00	9,034.84	100.00

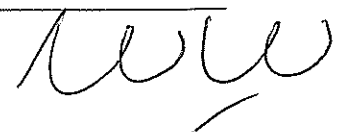
ตารางสรุปงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

	ณ 31 ธันวาคม 2557		ณ 31 ธันวาคม 2558		ณ 31 ธันวาคม 2559	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,372.83	94.95	2,482.86	93.39	2,872.90	94.59
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	35.17	1.41	132.46	4.98	133.78	4.41
รายได้จากการขายสินค้า	27.78	1.11	23.67	0.89	11.66	0.38
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	23.09	0.92	0.00	0.00	0.00	0.00
รายได้อื่น	40.14	1.61	19.75	0.74	18.89	0.62
รวมรายได้	2,499.01	100.00	2,658.74	100.00	3,037.23	100.00
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	1,684.85	67.42	1,726.24	64.93	2,035.92	68.03
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	21.85	0.87	105.74	3.98	86.44	2.85
ต้นทุนขายสินค้า	27.23	1.09	21.54	0.81	9.91	0.33
ต้นทุนรับเหมาก่อสร้าง	16.41	0.66	0.00	0.00	0.00	0.00
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	578.85	23.16	615.55	23.15	542.11	17.85
ค่าใช้จ่ายอื่น	30.59	1.22	22.50	0.85	14.18	0.47
รวมค่าใช้จ่าย	2,359.78	94.42	2,491.57	93.72	2,688.56	89.53
กำไรก่อนหักภาษีเงินได้และต้นทุนทางการเงิน	139.23	5.57	167.17	6.29	348.67	11.48
ดอกเบี้ยจ่าย	34.68	1.39	56.16	2.11	64.68	2.13
กำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	104.55	4.18	111.01	4.18	283.99	9.35
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	30.06	1.20	44.61	1.68	68.10	2.24
กำไรก่อนส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	74.49	2.98	66.40	2.50	215.89	7.11
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
กำไรสุทธิ	74.49	2.98	66.40	2.50	215.89	7.11
กำไรสุทธิต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน		0.06		0.05		0.18
จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก	1,219,971,755		1,220,011,755		1,220,011,755	
กำไรต่อหุ้นปรับลด						
กำไรต่อหุ้น - ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่		0.06		0.05		0.18
จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)	1,219,971,755		1,220,011,755		1,220,011,755	

ตารางสรุปงบกระแสเงินสดของบริษัท

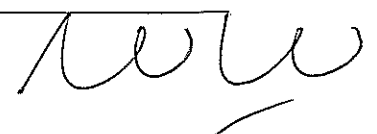
หน่วย : ล้านบาท

	ปี 2557	ปี 2558	ปี 2559
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	104.55	111.01	284.00
รายการปรับกระทบกำไรสุทธิเป็นเงินสดรับ			
(จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน			
รายได้ค่าปฏิบัติงานล่าช้า			
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว	0.00	0.00	(0.22)
รายได้อื่นๆ	(0.27)	0.00	0.00
ค่าเสื่อมราคาทรัพย์สิน	10.34	50.67	51.66
หนี้สงสัยจะสูญ	4.06	19.23	(0.11)
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนตัดจ่าย	1.01	4.72	4.71
ขาดทุนจากการด้อยค่าของทรัพย์สิน	2.74	0.00	0.00
ขาดทุนจากการเลิกใช้ทรัพย์สิน	0.54	0.56	0.02
ผลประโยชน์พนักงาน	3.68	0.24	0.85
รายการจ่ายโดยให้หุ้นเป็นเกณฑ์	0.99	0.00	0.00
ค่าใช้จ่ายอื่น	(3.69)	1.62	1.16
ขาดทุนจากการถูกฟ้องร้อง	26.53	3.27	4.55
ดอกเบี้ยรับ	(21.20)	(5.93)	(4.10)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	34.68	56.16	64.68
กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	163.96	241.55	407.19
สินทรัพย์จากการดำเนินงาน(เพิ่มขึ้น)ลดลง			
ลูกหนี้การค้า	(130.95)	235.69	(17.25)
สินค้าคงเหลือ	(403.94)	717.45	1,034.32
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	234.56	(2.91)	(70.80)
ที่ดินรอการพัฒนา	0.00	0.00	(3.52)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	1.28	0.12	4.62
สินทรัพย์จากการดำเนินงาน(เพิ่มขึ้น)ลดลง	(299.05)	950.35	947.37
หนี้สินจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	154.99	(193.52)	(8.65)
เจ้าหนี้ค่าที่ดิน - ตัวสัญญาใช้เงิน	(9.00)	0.00	0.00
เงินค้างวัดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	(33.00)	(8.03)	(1.05)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	4.01	52.25	(3.18)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	28.99	(4.17)	(3.43)
หนี้สินจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)	145.99	(153.48)	(16.31)
เงินสดรับ(จ่าย)จากกิจกรรมดำเนินงาน	10.90	1,038.42	1,338.25
จ่ายดอกเบี้ย	(291.01)	(309.15)	(262.09)
จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคล	(52.54)	(45.85)	(63.15)
เงินสดสุทธิได้มา(ใช้ไป)ในกิจกรรมดำเนินงาน	(332.65)	683.42	1,013.02



หน่วย : ล้านบาท

	ปี 2557	ปี 2558	ปี 2559
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินให้กู้ยืมแก่บุคคลอื่น (เพิ่มขึ้น)	0.00	(73.00)	0.00
เงินลดรับจากการขายเงินลงทุนชั่วคราว	0.00	0.00	0.00
เงินฝากประจำมีภาระผูกพัน(เพิ่มขึ้น) ลดลง	16.38	17.88	(16.22)
เงินลดรับจากการขายทรัพย์สิน	0.27	0.00	0.51
เงินลดรับจากดอกเบี้ย	5.07	9.60	4.10
เงินลดจ่ายซื้ออุปกรณ์และเครื่องใช้สำนักงาน	(180.74)	(31.58)	(13.60)
เงินลดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(521.48)	(3.73)	(0.08)
เงินลดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(15.21)	(0.44)	(0.41)
เงินลดสุทธิได้มา(ใช้ไป) ในกิจกรรมลงทุน	(695.71)	(81.27)	(25.70)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจาก			
สถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	280.08	(79.75)	(418.96)
เงินกู้ยืมระยะสั้นเพิ่มขึ้น(ลดลง)	20.00	(65.00)	42.00
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินเพิ่มขึ้น(ลดลง)	(4.60)	(4.57)	(3.73)
เงินกู้ยืมระยะยาวเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	882.47	387.84	140.00
เงินลดจ่ายเงินกู้ยืมระยะยาว	(1,222.75)	(894.47)	(654.85)
เงินลดรับจากการออกหุ้นกู้สุทธิ	1,450.00	1,100.00	350.00
เงินลดรับชำระค่าหุ้น	(284.40)	(900.00)	(350.00)
เงินลดจ่ายชำระค่าหุ้นสามัญ	0.06	0.00	0.00
จ่ายเงินปันผล	(24.40)	(61.00)	(134.20)
เงินลดสุทธิได้มา(ใช้ไป)จากกิจกรรมจัดหาเงิน	1,096.46	(516.95)	(1,029.74)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	68.09	85.20	(42.43)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือ	323.93	392.03	477.23
ณ วันที่ 1 มกราคม			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือ			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	392.03	477.23	434.80



ตารางสรุปอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของบริษัท

รายการ	ปี 2557	ปี 2558	ปี 2559
อัตราส่วนสภาพคล่อง			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	2.52	2.64	2.71
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.23	0.23	0.25
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า-อสังหาริมทรัพย์ (เท่า)	7.06	31.39	29.79
ระยะเวลาการเก็บหนี้เฉลี่ย-อสังหาริมทรัพย์ (วัน)	50.98	11.47	12.09
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	0.33	0.26	0.51
ระยะเวลาการขายสินค้าเฉลี่ย (วัน)	1,066.99	1,406.21	699.83
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า)	2.87	3.69	4.39
ระยะเวลาค่าชำระหนี้ (วัน)	125.22	97.64	82.04
Cash Cycle (วัน)	992.75	1,320.04	629.88
อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร			
อัตรากำไรขั้นต้น-อสังหาริมทรัพย์ (%)	28.99	30.47	29.13
อัตรากำไรขั้นต้น-วัสดุก่อสร้าง (%)	28.94	-	-
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (%)	5.66	6.67	11.48
อัตราส่วนกำไรสุทธิ (%)	2.98	2.50	7.11
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	1.92	1.70	5.43
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการทำงาน			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	0.71	0.67	2.39
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (%)	3.24	2.69	8.55
อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์ (เท่า)	0.24	0.27	0.34
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.50	1.53	1.27
อัตราส่วนหนี้สินเฉพาะที่มีการระดมเงินกู้ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)*	1.50	1.38	1.13
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)	4.01	2.98	5.39
อัตราการจ่ายเงินปันผล (%)	83	92	68*

* ยังไม่ได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหุ้น

14. คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน**14.1 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน**ภาพรวมของผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

ธนาคารแห่งประเทศไทย รายงานว่าเศรษฐกิจไทย ปี 2559 และปี 2560 เศรษฐกิจมีแนวโน้มขยายตัว ภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ขยายตัวเล็กน้อยจากไตรมาสก่อนหน้า ผู้ประกอบการส่วนใหญ่จะเริ่มกลับมาประชาสัมพันธ์โครงการผ่านสื่อต่างๆ และมีการเปิดตัวโครงการใหม่หลังเลื่อนออกไปในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี 2559 อย่างไรก็ดี ผู้ประกอบการเห็นว่าภาวะหนี้ครัวเรือนที่สูงโดยเฉพาะในตลาดกลางถึงล่างยังเป็นปัจจัยสำคัญที่ขัดขวางความต้องการซื้อที่อยู่อาศัย จึงระมัดระวังในการทำธุรกิจเพิ่มขึ้น นอกจากนี้ผู้ประกอบการรายใหญ่หลายรายได้ปรับโครงสร้างธุรกิจเพื่อกระจายความเสี่ยง อาทิ หันมาทำตลาดระดับบนมากขึ้นจากเดิมที่เน้นลูกค้าตลาดกลางถึงล่าง และขยายธุรกิจไปในกลุ่มโรงแรมและพัฒนานิคมอุตสาหกรรม เป็นต้น

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

ในปี 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

และในปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยเปิดขายโครงการใหม่ 1 โครงการ มูลค่าโครงการประมาณ 1,000 ล้านบาท ทำให้มีโครงการที่เปิดขายทั้งสิ้น 26 โครงการ มูลค่าโครงการรวม จำนวน 26,405.40 ล้านบาท ในปี 2559 มียอดขายรวมจำนวน 15,083.09 ล้านบาท โดยมียอดขายในปี 2559 เท่ากับ 2,777.95 ล้านบาท และมียอดการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ประมาณ 2,872.90 ล้านบาท

กำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ในปี 2557 ปี 2558 และปี 2559 บริษัทมีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 687.98 ล้านบาท 756.62 ล้านบาท และ 836.98 ล้านบาทตามลำดับ โดยอัตรากำไรขั้นต้น ในปี 2558 กำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.97 เนื่องจากมีการรับรู้รายได้จากการขายทาวน์เฮ้าส์และคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้น และในปี 2559 กำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.62 เนื่องจากมีการรับรู้รายได้ที่เพิ่มขึ้น

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

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

ในปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 2,872.90 ล้านบาท โดยยอดขายได้อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมียอดคงค้างยอดขายที่รับรู้รายได้ในปี 2558 จำนวน 390.04 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15.71 เนื่องจากบริษัทมีการรับรู้รายได้เพิ่มขึ้นจากบ้านเดี่ยวและบ้านทาวน์เฮ้าส์ ส่งผลให้การรับรู้รายได้ในปี 2559 สูงขึ้น

ก. รายได้

รายได้หลักของบริษัทและบริษัทย่อยมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ประเภทหมู่บ้านจัดสรร และประเภทอาคารชุดพักอาศัย ปี 2557 ปี 2558 ปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 2,372.83 ล้านบาท 2,482.86 ล้านบาท และ 2,872.90 ล้านบาทตามลำดับ

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทและบริษัทย่อย จะมีรายได้มาจากสินค้า 3 ประเภท ได้แก่ 1.บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด 2. ทาวน์เฮ้าส์/โฮมออฟฟิศ และ 3. อาคารชุดพักอาศัย โดยโครงสร้างรายได้ของการขายอสังหาริมทรัพย์แต่ละประเภท ประจำปี 2557 - 2559 มีดังนี้

รายได้	ผู้ดำเนินการ	2557		2558		2559	
		งบการเงินรวม	งบการเงินรวม	งบการเงินรวม	งบการเงินรวม	งบการเงินรวม	งบการเงินรวม
		ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
บ้านเดี่ยวตลาดบน	บริษัท	508.15	20.34	554.36	20.85	571.70	18.82
บ้านเดี่ยวตลาดกลาง/บ้านแฝด	บริษัท	546.34	21.86	360.72	13.57	682.97	22.48
ทาวน์เฮ้าส์/โฮมออฟฟิศ	บริษัท/ปรีญเวนเจอร์	638.03	25.53	808.04	30.39	1,061.44	34.96
อาคารชุดพักอาศัย	บริษัท/ปรีญเวนเจอร์	680.31	27.22	759.74	28.58	556.79	18.33
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	บริษัท/ปรีญเวนเจอร์	2,372.83	94.95	2,482.86	93.39	2,872.90	94.58
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	เพลินนารี	35.17	1.41	132.46	4.98	133.78	4.41
รายได้จากการขายสินค้า	โกโรโยธา	27.78	1.11	23.67	0.89	11.66	0.39
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	โกโรโยธา	23.09	0.92	0.00	0.00	0.00	0.00
รายได้อื่น	บริษัท/บริษัทย่อย	40.14	1.61	19.75	0.74	18.89	0.62
รวมรายได้ทั้งสิ้น		2,499.01	100.00	2,658.74	100.00	3,037.23	100.00

หมายเหตุ: บ้านเดี่ยวตลาดบน ราคาขายตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป
บ้านเดี่ยวตลาดกลาง ราคาขายตั้งแต่ 4.50 - 10 ล้านบาท

บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ปี 2557 มีรายได้จากบ้านเดี่ยวตลาดบนเท่ากับ 554.36 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 20.85 ของรายได้รวม ในปี 2558 มีรายได้จากบ้านเดี่ยวตลาดบนเท่ากับ 360.72 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 19.28 ของรายได้รวม และในปี 2559 มีรายได้จากบ้านเดี่ยวตลาดบนเท่ากับ 571.70 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 18.82 ของรายได้รวม

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ประเภทบ้านเดี่ยวตลาดกลาง ในปี 2557 ปี 2558 และ ปี 2559 เท่ากับ 546.34 ล้านบาท 360.72 ล้านบาท และ 682.97 ล้านบาทตามลำดับ โดยปี 2558 ลดลงร้อยละ 33.98 และปี 2559 เพิ่มขึ้นร้อยละ 89.33 เมื่อเทียบกับปีก่อน

ด้านรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ประเภททาวน์เฮ้าส์/โฮมออฟฟิศ ในปี 2557 ปี 2558 และปี 2559 เท่ากับ 638.03 ล้านบาท 808.04 ล้านบาท และ 1,061.44 ล้านบาทตามลำดับ โดยในปี 2558 เพิ่มขึ้นร้อยละ 26.65 และในปี 2559 เพิ่มขึ้นร้อยละ 31.35 เมื่อเทียบกับปีก่อน

บริษัทมีสัดส่วนยอดขายรับรายได้ปี 2557 บริษัทมีการรับรู้รายได้จากบ้านเดี่ยวสูงกว่าทาวน์เฮ้าส์และอาคารชุดมีมูลค่า 1,054.49 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 44.44 ของรายได้ต่ออสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากไม่มีการเปิดขายโครงการทาวน์เฮ้าส์ ใหม่จึงทำให้การรับรู้รายได้จากทาวน์เฮ้าส์ลดลง ในปี 2558 มีการรับรู้รายได้จากบ้านเดี่ยวสูงกว่าทาวน์เฮ้าส์ และอาคารชุดพักอาศัยมูลค่า 915.08 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 36.86 ของรายได้ต่ออสังหาริมทรัพย์ และในปี 2559 มีการรับรู้รายได้จากบ้านเดี่ยวสูงกว่าทาวน์เฮ้าส์ และอาคารชุดพักอาศัยมูลค่า 1,254.67 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 43.67 ของรายได้ต่ออสังหาริมทรัพย์

บริษัทมีรายได้จากการให้เช่าและบริการ โดยผ่าน บริษัท เพลินนารี มอลล์ และบริษัทในเครือ ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ปรีญศิริ โดยในปี ในปี 2557 ปี 2558 และ ปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายสินค้าเท่ากับ 35.17 ล้านบาท 132.46 ล้านบาท และ 133.78 ล้านบาทตามลำดับ เพิ่มขึ้นร้อยละ 276.66 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.99 ตามลำดับ

ในปี 2557 ปี 2558 และปี 2559 บริษัทมีรายได้จากการขายสินค้าประเภทวัสดุก่อสร้างและงานก่อสร้าง ผ่านบริษัท โกโรโยธา กรุ๊ป จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท โดยเป็นการรับเหมาก่อสร้าง ต่อเติม ให้กับลูกค้าในโครงการของบริษัท

ข. ต้นทุนขาย

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วย ที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับโครงการ และดอกเบี้ยจ่าย โดยในปี 2557 ปี 2558 และปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 1,684.85 ล้านบาท 1,726.24 ล้านบาท และ 2,035.92 ล้านบาทตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 71.01 ร้อยละ 69.53 และร้อยละ 70.86 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ตามลำดับ

สำหรับปี 2557 อัตราต้นทุนขายของบริษัทเพิ่มขึ้น เนื่องจากต้นทุนขายหลักของบริษัทมีการปรับตัวสูงขึ้น ปี 2558 เนื่องจากวัสดุก่อสร้างมีการปรับลดลง จึงมีผลทำให้อัตราต้นทุนขายลดลงด้วยเช่นกัน และในปี 2559 ต้นทุนขายเพิ่มขึ้นตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น

ต้นทุนขายหลักของบริษัทและบริษัทย่อยเป็นต้นทุนผันแปร ประกอบด้วย ต้นทุนที่ดิน ต้นทุนก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับโครงการ และต้นทุนดอกเบี้ยโครงการ สาเหตุที่ทำให้ต้นทุนขายเพิ่มขึ้นเนื่องจากต้นทุนของวัสดุก่อสร้างมีการปรับตัวสูงขึ้น ในขณะที่บางทำเลที่มีภาวะการแข่งขันสูงอาจทำให้ไม่สามารถปรับราคาขายขึ้นได้มากนัก

ค. ค่าใช้จ่ายรวม

ในปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายรวม เท่ากับ 556.29 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับสัดส่วนค่าใช้จ่ายรวมต่อรายได้รวม จะเท่ากับร้อยละ 18.43 เนื่องจากค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่จะเป็นค่าใช้จ่ายคงที่ ปี 2557 ปี 2558 และปี 2559 ค่าใช้จ่ายในการขาย เท่ากับ 141.49 ล้านบาท 165.08 ล้านบาท และ 115.78 ล้านบาทตามลำดับ เพิ่มขึ้นร้อยละ 16.68 และลดลงร้อยละ 29.86 สาเหตุเกิดจากการควบคุมค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพ

ง. กำไร

บริษัทมีกำไรขั้นต้น ในปี 2557 บริษัทมีกำไรขั้นต้นจากยอดขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 687.98 ล้านบาท โดยมีกำไรขั้นต้นลดลงร้อยละ 14.46 กำไรขั้นต้นดังกล่าวไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างเป็นสาระสำคัญ ปี 2558 บริษัทมีกำไรขั้นต้นจากยอดขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 756.62 ล้านบาท โดยมีกำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.97 ที่เพิ่มขึ้นซึ่งสัมพันธ์กับยอดขายที่เพิ่มขึ้น และในปี 2559 บริษัทมีกำไรขั้นต้นจากยอดขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 836.98 ล้านบาท โดยมีกำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.62 กำไรขั้นต้นดังกล่าวไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างเป็นสาระสำคัญ

ในปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิเท่ากับ 74.49 ล้านบาท โดยมีอัตราส่วนกำไรสุทธิ ร้อยละ 2.98 สาเหตุที่ทำให้กำไรสุทธิลดลงส่วนใหญ่เกิดจากการที่บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่ตั้งไว้และค่าใช้จ่ายในการขายที่เพิ่มขึ้นเพื่อรองรับการเปิดโครงการใหม่ ที่มีมูลค่าขายค่อนข้างสูง ส่วนอีกปัจจัยที่มีผลทำให้กำไรสุทธิของบริษัทลดลงเกิดจากบริษัทย่อยที่อยู่ในช่วงเริ่มต้นของการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน คือเปิดศูนย์การค้า ณ ปัจจุบันโครงการดังกล่าวได้ดำเนินการเรียบร้อยแล้ว และเริ่มรับรายได้ในช่วงปลายเดือน กันยายน 2557

ในปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิเท่ากับ 66.41 ล้านบาท โดยมีอัตราส่วนกำไรสุทธิ ร้อยละ 2.50 ทั้งนี้กำไรสุทธิของบริษัทในปี 2558 ลดลงส่วนใหญ่เกิดจากการที่บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่ตั้งไว้และค่าใช้จ่ายในการขายที่เพิ่มขึ้นเพื่อรองรับการเปิดโครงการใหม่ส่วนอีกสาเหตุหนึ่งเกิดจากผลขาดทุนของบริษัทย่อยที่เริ่มเปิดดำเนินการในช่วงปลายปี 2557

และในปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิเท่ากับ 215.89 ล้านบาท โดยมีอัตราส่วนกำไรสุทธิ ร้อยละ 7.15 ทั้งนี้กำไรสุทธิของบริษัทในปี 2559 เพิ่มขึ้นจากรายได้อสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นและค่าใช้จ่ายที่ลดลงจากการควบคุมอย่างมีประสิทธิภาพ

จ. อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น

ในปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นเท่ากับร้อยละ 1.92 โดยที่อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นมีสัดส่วนที่ลดลงเกิดจากค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร ตามข้อ ค. ที่เพิ่มขึ้นจึงทำให้กำไรสุทธิลดลง ในปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นเท่ากับร้อยละ 1.70 และในปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นเท่ากับร้อยละ 5.43

14.2 การวิเคราะห์ฐานะการเงิน

สินทรัพย์

สินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย ณ สิ้นปี 2557 ปี 2558 และปี 2559 มีมูลค่าเท่ากับ 10,434.76 ล้านบาท 9,842.46 ล้านบาท และ 9,034.84 ล้านบาทตามลำดับ โดยในปี 2557 สินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อยประกอบด้วยสินทรัพย์หมุนเวียนและสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนเท่ากับ 8,135.96 ล้านบาท และ 2,298.80 ล้านบาทตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 77.97 และร้อยละ 22.03 ของสินทรัพย์รวม โดยสินทรัพย์ส่วนใหญ่ของบริษัทเป็นสินค้างคงเหลือจำนวน 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

สำหรับปี 2559 สินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อยประกอบด้วยสินทรัพย์หมุนเวียนและสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนเท่ากับ 6,510.42 ล้านบาท และ 2,524.43 ล้านบาทตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 72.06 และร้อยละ 27.94 ของสินทรัพย์รวม โดยสินทรัพย์ส่วนใหญ่ของบริษัทเป็นสินค้าคงเหลือจำนวน 5,904.31 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 65.35 ของสินทรัพย์รวม

ลูกหนี้การค้า-สุทธิ

ณ สิ้น ปี 2557 ปี 2558 และปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีลูกหนี้การค้าสุทธิเท่ากับ 29.41 ล้านบาท 5.91 ล้านบาท และ 3.67 ล้านบาทตามลำดับ โดยในปี 2557 ส่วนใหญ่เป็นลูกหนี้การค้าระยะสั้น ในปี 2558 ลูกหนี้การค้าสุทธิลดลงจากลูกหนี้ระยะสั้นที่ลดลง และมีการหักค่าเผื่อนี้ลงสละจะสูญ และในปี 2559 ลูกหนี้การค้าลดลงจากลูกหนี้การค้าระยะสั้น

โดยมีรายละเอียดของลูกหนี้การค้า ณ สิ้นปี 2557 ปี 2558 และปี 2559 ดังแสดงในตาราง

(หน่วย : บาท)

รายละเอียดลูกหนี้	ณ 31 ธันวาคม 2557	ณ 31 ธันวาคม 2558	ณ 31 ธันวาคม 2559
ไม่กำหนด	4,020,186.45	3,990,853.51	3,349,097.14
เกินกำหนดระหว่าง 1 - 90 วัน	20,288,739.66	1,516,952.74	571,738.72
เกินกำหนดระหว่าง 91-180 วัน	7,277,177.00	616,642.56	48,150.00
เกินกำหนดระหว่าง 181-360 วัน	1,270,832.00	145,604.23	0.00
เกินกำหนดเกินกว่า 360 วัน	3,632,276.00	13,672,891.00	13,918,681.00
รวม	36,689,213.11	19,942,944.04	17,887,666.86
หัก ค่าเผื่อนี้ลงสละจะสูญ	7,279,013.69	14,030,090.50	13,918,681.00
ลูกหนี้การค้า-สุทธิ	29,410,199.42	5,912,863.54	3,968,985.86

บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายตั้งสำรองค่าเผื่อนี้ลงสละจะสูญ โดยประเมินจากลูกหนี้ที่บริษัทและบริษัทย่อยคาดว่าจะเรียกเก็บเงินไม่ได้ ประกอบกับประวัติการจ่ายชำระหนี้ที่ผ่านมาในอดีตมาช่วยในการพิจารณา ณ สิ้นปี 2557 ปี 2558 และปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าเผื่อนี้ลงสละจะสูญรวมเท่ากับ 7.28 ล้านบาท 14.03 ล้านบาท และ 13.92 ล้านบาทตามลำดับ

ทั้งนี้ บริษัทและบริษัทย่อยมีลูกหนี้เกินกว่า 360 วัน ณ สิ้น ปี 2557 ปี 2558 และปี 2559 เท่ากับ 3.83 ล้านบาท 13.67 ล้านบาท และ 13.92 ล้านบาทตามลำดับ โดยเป็นลูกหนี้ค้าวัสดุก่อสร้างของบริษัท โกร โยธา กรุป จำกัด ซึ่งปัจจุบันฝ่ายบริหารได้มีการกำหนดนโยบายที่ชัดเจนเกี่ยวกับการกำหนดวงเงิน อายุหนี้ และการดำเนินการฟ้องร้องเพื่อให้ลูกหนี้กลุ่มดังกล่าวชำระหนี้ รวมไปถึงการปรับปรุงเงื่อนไขการจ่ายเงินค่าวงงานในการก่อสร้างของผู้รับเหมา โดยบริษัทสามารถนำค่าวัสดุก่อสร้างที่ บริษัท โกร โยธา กรุป จำกัด จำหน่ายให้กับผู้รับเหมาไปหักออกจากค่าวงงานในการก่อสร้างที่บริษัทต้องจ่ายให้กับผู้รับเหมาได้ โดยในปี 2559 บริษัทมีลูกหนี้การค้าเกินระยะเวลาเพิ่มขึ้น แต่บริษัทมีลูกหนี้การค้าระยะสั้นลดลง

การชำระเงินของโครงการที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน

สำหรับในปี 2559 บริษัทมียอดเงินที่ถึงกำหนดชำระจากลูกหนี้ที่สะสมตามวิธีค่าคงที่ถึงกำหนดชำระเท่ากับ 14,902.19 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 98.80 ของมูลค่าโครงการที่ขายแล้ว ในจำนวนนี้มียอดเงินที่ชำระแล้วสะสมจำนวน 14,902.14 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 98.80 ของเงินที่ถึงกำหนดชำระสะสม โดยมียอดเงินที่ค้างชำระสะสมจำนวน 0.05 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.00 ของเงินที่ถึงกำหนดชำระสะสม และมียอดคงเหลือที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระจำนวน 180.90 ล้านบาท คิดเป็น 1.20 ของมูลค่าโครงการที่ขายแล้ว โดยมีรายละเอียดดังนี้

ตารางรายละเอียดการชำระหนี้ของโครงการที่ดำเนินการอยู่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

(หน่วย : ล้านบาท)

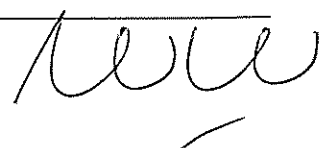
โครงการ	มูลค่าที่ขายแล้ว	เงินที่ถึงกำหนดชำระสะสม		เงินที่ชำระแล้วสะสม		ยอดคงค้างสะสม		คงเหลือจำนวนเงินที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	
		ล้านบาท	ร้อยละของมูลค่าที่ขายได้	ล้านบาท	ร้อยละของมูลค่าที่ขายได้	ล้านบาท	ร้อยละของมูลค่าที่ขายได้	ล้านบาท	ร้อยละของมูลค่าที่ขายได้
ปริญสิริ-นวมินทร์	709.32	709.32	100.00	709.32	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ปริญสิริ-บางนา	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
สิริพระราม 2 - ท่าข้าม	603.35	603.35	100.00	603.35	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
สิริเน พระราม 2 - ท่าข้าม	766.27	734.75	95.89	734.70	95.88	0.05	0.01	31.52	4.11
ปริญสิริ-สวน รามพฤกษ์	1,056.82	1,056.82	100.00	1,056.82	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
อิกอนเนเจอร์ พระราม 2	202.92	202.92	100.00	202.92	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
อิกอนเนเจอร์ รามอินทรา-100	531.17	497.25	93.61	497.25	93.61	0.00	0.00	33.92	6.39
สิริเน กัลปพฤกษ์	593.06	580.18	97.83	580.18	97.83	0.00	0.00	12.88	2.17
รวมบ้านเดี่ยว	5,719.58	5,641.23	98.63	5,641.18	98.63	0.05	0.00	78.32	1.37
อิกอนเนเจอร์ พระราม 2-ท่าข้าม	107.09	53.02	49.51	53.02	49.51	0.00	0.00	54.08	50.49
อิกอนเนเจอร์ เอกชัย-บางนา	707.58	703.17	99.38	703.17	99.38	0.00	0.00	4.39	0.62
อิกอนเนเจอร์ รามอินทรา (พระยาสุเรนทร์ 24)	189.83	185.65	97.80	185.65	97.80	0.00	0.00	4.18	2.20
โคราช-ประจวบ	256.10	249.71	97.50	249.71	97.50	0.00	0.00	6.39	2.50
อิกอนเนเจอร์ พระราม 2	490.75	488.21	99.48	488.21	99.48	0.00	0.00	2.55	0.52
อิกอนเนเจอร์ รามอินทรา (พระยาสุเรนทร์ 30)	264.20	259.03	98.01	259.03	98.01	0.00	0.00	5.16	1.96
อิกอนเนเจอร์ ศาลายา	281.13	274.80	97.75	274.80	97.75	0.00	0.00	6.33	2.25
รวมทาวน์เฮาส์	2,622.38	2,439.20	96.70	2,439.20	96.70	0.00	0.00	83.17	3.30
อิกอนเนเจอร์ พระราม 2	1,912.58	1,911.32	99.93	1,911.32	99.93	0.00	0.00	1.26	0.07
อิกอนเนเจอร์ บางนา	370.94	366.07	98.93	366.07	98.93	0.00	0.00	4.87	1.31
อิกอนเนเจอร์ รามอินทรา	728.88	728.88	100.00	728.88	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
อิกอนเนเจอร์ ศาลายา	791.07	782.54	98.82	782.54	98.82	0.00	0.00	8.53	1.16
อิกอนเนเจอร์ ศาลายา (1, 3, 5, 7, 9, 11)	255.50	255.50	100.00	255.50	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
รวมคอนโดมิเนียม	6,008.28	5,593.72	93.78	5,593.72	93.78	0.00	0.00	414.56	6.22
รวมปริญสิริ	14,850.19	14,674.15	98.81	14,674.10	98.81	0.05	0.00	176.05	1.19
อิกอนเนเจอร์ ศาลายา	83.08	83.08	100.00	83.08	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
รวมทาวน์เฮาส์	83.08	83.08	100.00	83.08	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
อิกอนเนเจอร์ ศาลายา (2, 4, 6, 8, 10)	149.81	144.96	96.76	144.96	96.76	0.00	0.00	4.85	3.24
รวมคอนโดมิเนียม	149.81	144.96	96.76	144.96	96.76	0.00	0.00	4.85	3.24
รวมปริญสิริ+ปริญเนเจอร์	232.89	228.04	97.92	228.04	97.92	0.00	0.00	4.85	2.08
รวมปริญสิริ+ปริญเนเจอร์	15,083.09	14,902.19	98.80	14,902.14	98.80	0.05	0.00	180.90	1.20

ตารางรายละเอียดเงินค้างชำระสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

(หน่วย : ล้านบาท)

โครงการ	เงินค้างชำระ		เงินค้างชำระ 1-30 วัน	เงินค้างชำระ 31-60 วัน	เงินค้างชำระ 61-90 วัน	เงินค้างชำระมากกว่า 90 วัน
	ราย	ล้านบาท				
สิริเน พระราม 2 - ท่าข้าม	1	0.05	0.05			
รวมบ้านเดี่ยว	1	0.05	0.05	0.00	0.00	0.00
อิกอนเนเจอร์ พระราม 2-ท่าข้าม	2	0.01	0.01			
รวมทาวน์เฮาส์	2	0.01	0.01	0.00	0.00	0.00
รวมคอนโดมิเนียม	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
รวมปริญสิริ	3	0.06	0.06	0.00	0.00	0.00
รวมปริญสิริ+ปริญเนเจอร์	3	0.06	0.06	0.00	0.00	0.03

หมายเหตุ เก็บข้อมูลโดยวิธีเงินค้างชำระที่ครบกำหนดชำระ โดยบริษัทยังไม่โอนกรรมสิทธิ์บ้านให้กับลูกค้า โดยยอดเงินค้างชำระที่ปรากฏในตารางข้างต้นจะแตกต่างจากลูกค้าค้างชำระในหมายเหตุประกอบงบการเงิน เนื่องจากบันทึกโดยวิธีรับรู้เมื่องานเสร็จและโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อแล้ว การเก็บตัวเลขด้วยวิธีที่ต่างกันนี้ ทำให้ยอดลูกค้าค้างชำระในตารางข้างต้นมียอดสูงหรือต่ำกว่าเงินค้างชำระในงบการเงิน



สินค้ำคงเหลือ

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

ปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินค้ำคงเหลือเท่ากับ 5,904.31 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากสินค้ำคงเหลือประเภทที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน คิดเป็นร้อยละ 53.68 ของยอดรวมสินค้ำคงเหลือ

โดยมีรายละเอียดของสินค้ำคงเหลือ ณ สิ้นปี 2557 ปี 2558 และปี 2559 ดังแสดงในตาราง

(หน่วย : บาท)

รายละเอียด	ณ 31 ธันวาคม 2557	ณ 31 ธันวาคม 2558	ณ 31 ธันวาคม 2559
สินค้ำค่าใบรูป			
- อาคารชุด	266,283,838.98	129,977,300.75	51,672,334.61
- บ้านเพื่อขาย	26,454,516.52	26,454,516.52	22,454,516.76
- วัสดุก่อสร้าง	4,793,446.31	6,058,574.21	530,471.46
- วัสดุสิ้นเปลือง	4,808,274.81	2,443,230.29	1,672,645.03
ที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน	4,363,212,003.88	3,757,629,249.51	3,169,813,368.68
งานระหว่างก่อสร้าง	2,000,544,260.98	1,959,328,823.56	1,770,036,967.08
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับโครงการ	282,704,117.87	292,382,772.36	269,582,805.76
ดอกเบี้ยรอการตัดบัญชี	457,949,629.01	568,682,362.26	618,549,972.29
รวม	7,406,750,088.36	6,742,956,829.46	5,904,313,081.67

ณ สิ้นปี 2557 ปี 2558 และปี 2559 ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแต่ละโครงการของบริษัทและบริษัทย่อย จำนวน 6,831.38 ล้านบาท 6,548.16 ล้านบาท และ 5,109.26 ล้านบาทตามลำดับ (เฉพาะกิจการ จำนวน 6,309.13 ล้านบาท 5,921.18 ล้านบาท และ 4,424.29 ล้านบาทตามลำดับ) โดยได้นำไปจดจำนองเป็นหลักทรัพยค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน วงเงินอวัลต์สัญญาใช้เงิน และเงินกู้ยืมระยะยาว วงเงินในการให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกัน และค้ำประกันเงินกู้ยืมของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง

ณ สิ้นปี 2557 ปี 2558 และปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยบันทึกดอกเบี้ยจ่ายเป็นต้นทุนโครงการ จำนวน 261.87 ล้านบาท 255.85 ล้านบาท และ 196.72 ล้านบาทตามลำดับ

บริษัทไม่มีความจำเป็นต้องตั้งสำรองการด้อยค่าของทรัพยสิน เนื่องจากบริษัทได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งเป็นบริษัทที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ทำการประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีไว้เพื่อขายของบริษัทและบริษัทย่อย ซึ่งผลการประเมินราคาทรัพยสินมีมูลค่าสูงกว่าราคาทุนเดิม

ที่ดินและอุปกรณ์-สุทธิ

ณ สิ้นปี 2557 ปี 2558 และปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดินและอุปกรณ์-สุทธิ จำนวน 264.85 ล้านบาท 265.05 ล้านบาท และ 252.38 ล้านบาทตามลำดับ ในปี 2559 ลดลงร้อยละ 4.78 ในปี 2559 ส่วนใหญ่ประกอบด้วย ที่ดิน อาคารและค่าตกแต่งอาคารและสำนักงานเพื่อใช้ในการดำเนินงานของบริษัท เพลินนารี มอลล์ จำกัด และ บริษัท โกร โยธา กรุ๊ป จำกัด การลงทุนในเครื่องจักร และยานพาหนะ

โดยมีรายละเอียดของที่ดินและอุปกรณ์สุทธิ ณ วันสิ้น ปี 2557 ปี 2558 และ ปี 2559 ดังแสดงในตาราง

(หน่วย : บาท)

รายละเอียด	ณ 31 ธันวาคม 2557	ณ 31 ธันวาคม 2558	ณ 31 ธันวาคม 2559
ที่ดิน	69,556,768.28	69,556,768.28	73,666,101.42
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	45,631,610.02	44,543,667.22	45,774,175.51
เครื่องจักร	2,758,222.00	4,158,222.01	4,158,222.01
เครื่องจักรและอุปกรณ์	31,180,889.02	35,241,681.26	35,539,047.05
เครื่องมืองาน	471,748.63	471,748.63	471,748.63
ตกแต่งและส่วนปรับปรุงอาคาร	89,727,974.78	109,249,573.26	109,249,573.26
เครื่องตกแต่งสำนักงาน	16,784,079.13	8,152,762.87	8,525,428.87
เครื่องใช้สำนักงาน	26,225,964.37	25,345,358.87	28,961,789.54
คอมพิวเตอร์	41,906,734.46	41,038,622.12	41,009,048.62
ยานพาหนะ	21,591,409.24	28,193,673.47	31,934,873.47
งานระหว่างก่อสร้าง	3,879,676.12	1,534,950.52	6,306,300.71
รวม	349,714,076.05	367,486,928.51	385,595,363.09
ค่าเสื่อมราคาสะสม	82,122,000.73	99,693,722.39	130,472,150.31
ค่าเผื่อการด้อยค่า	2,742,542.88	2,742,542.88	2,742,542.88
ที่ดินและอุปกรณ์-สุทธิ	264,849,532.44	265,050,663.24	252,380,669.90

ที่ดินรอการพัฒนา

ณ สิ้นปี 2557 และปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดินรอการพัฒนาเท่ากับ 1,027.84 ล้านบาท และ 1,233.72 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 205.87 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 94.84

และ ณ สิ้นปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดินรอการพัฒนาเท่ากับ 1,310.23 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 76.52 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากมีที่ดินรอพัฒนาเพิ่มขึ้น 1 แปลง มูลค่าทางบัญชีเท่ากับ 73.00 ล้านบาท

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ สิ้นปี 2557 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ของบริษัทและบริษัทย่อย จำนวน 858.15 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการพัฒนา ศูนย์การค้าขนาดเล็ก ณ ปัจจุบันโครงการดังกล่าวได้พัฒนาแล้วเสร็จและเปิดดำเนินการแล้วตั้งแต่ปลายเดือนกันยายน 2557 บริษัทได้นำ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนทั้งจำนวนเป็นหลักทรัพยในการค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง

ณ สิ้นปี 2558 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ของบริษัทและบริษัทย่อย จำนวน 838.73 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการพัฒนา ศูนย์การค้าขนาดเล็ก บริษัทได้นำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนทั้งจำนวนเป็นหลักประกันในการค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัทย่อย แห่งหนึ่ง

ณ สิ้นปี 2559 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ของบริษัทและบริษัทย่อย จำนวน 815.59 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการพัฒนา ศูนย์การค้าขนาดเล็ก บริษัทได้นำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนทั้งจำนวนเป็นหลักประกันในการค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัทย่อย แห่งหนึ่ง

เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน

ณ สิ้น ปี 2557 ปี 2558 และ ปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพันเท่ากับ 64.73 ล้านบาท 47.71 ล้านบาท และ 74.18 ล้านบาทตามลำดับ โดยในปี 2559 เงินฝากออมทรัพย์บางส่วนของบริษัท จำนวน 37.27 ล้านบาท เป็นเงินฝากมา จากการเรียกเก็บค่าสาธารณูปโภคส่วนกลางจากลูกค้าซึ่งบริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่ต้องโอนส่งมอบเงินดังกล่าว เมื่อได้มีการจัดตั้ง นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละโครงการแล้วเสร็จ โดยบริษัทและบริษัทย่อยได้บันทึกหนี้สินดังกล่าวเป็นเจ้าหนี้อื่น ส่วนที่เหลือนำไปเป็น หลักทรัพย์ค้ำประกันเพื่อในการให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกัน

สภาพคล่อง**กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน**

ในปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมดำเนินงานลดลงเท่ากับ 332.65 ล้านบาท เนื่องจากการจ่ายเงินเพิ่มพัฒนาโครงการ

ในปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมดำเนินงานเพิ่มขึ้นเท่ากับ 683.42 ล้านบาท เนื่องจากการจ่ายเงินเพิ่มพัฒนาโครงการ

ในปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมดำเนินงานเพิ่มขึ้นเท่ากับ 1,013.02 ล้านบาท เนื่องจากการจ่ายเงินเพิ่มพัฒนาโครงการ

กระแสเงินสดจากการลงทุน

ในปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดใช้ไปในการลงทุนลดลงเท่ากับ 695.71 ล้านบาท โดยหลักมาจากการจ่ายเงินเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ในปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดใช้ไปในการลงทุนลดลงเท่ากับ 81.27 ล้านบาท โดยหลักมาจากการให้กู้ยืมแก่บุคคลอื่น และ เกิดจากการซื้ออุปกรณ์และเครื่องใช้สำนักงาน

ในปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดใช้ไปในการลงทุนลดลงเท่ากับ 25.70 ล้านบาท โดยหลักมาจากเงินฝากประจำที่มีภาระผูกพัน และ งานระหว่างทำ รวมถึงการซื้ออุปกรณ์และเครื่องใช้สำนักงาน

กระแสเงินสดจากการจัดหาเงิน

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

ในปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินสุทธิลดลงเท่ากับ 516.95 ล้านบาท ลดลงเนื่องจากการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม

ในปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินสุทธิลดลงเท่ากับ 1,029.74 ล้านบาท ลดลงจากการคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวจากสถาบันการเงิน และการจ่ายเงินปันผล

กระแสเงินสดสุทธิ

โดยสรุป ณ สิ้นปี 2557 ปี 2558 และ ปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อย มีกระแสเงินสดสุทธิเท่ากับ 68.09 ล้านบาท 85.20 ล้านบาท และลดลง 42.43 ล้านบาทตามลำดับ ในปี 2558 เพิ่มขึ้นร้อยละ 25.13 และในปี 2559 ลดลงร้อยละ 149.79

อัตราส่วนสภาพคล่อง

อัตราส่วนสภาพคล่องสำหรับ ปี 2557 ปี 2558 และ ปี 2559 เท่ากับ 2.52 เท่า 2.64 เท่า และ 2.71 เท่าตามลำดับ และมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วในระยะเวลาดังกล่าวเท่ากับ 0.23 เท่า 0.23 เท่า และ 0.25 เท่าตามลำดับ โดยในปี 2559 อัตราส่วนสภาพคล่องปรับตัวสูงขึ้นจากปี 2558 เนื่องจากสินทรัพย์หมุนเวียนที่ลดลง

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 ปรีญเวนเจอร์ จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ในสัดส่วนร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียน โดยในปีดังกล่าวลงทุนในบริษัท ปรีญเวนเจอร์ จำกัด ทั้งสิ้น 2.55 ล้านบาท

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

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

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

ในปี 2556 บริษัทได้เข้าลงทุนใน บริษัท เพลินนารี มอลส์ จำกัด ดำเนินธุรกิจประเภทศูนย์การค้า ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรกจำนวน 1 ล้านบาท ต่อมา มีการเพิ่มทุนจดทะเบียนอีกจำนวน 69 ล้านบาท รวมเป็นทุนจดทะเบียน 70 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.97 ของทุนจดทะเบียน และบริษัทได้เข้าลงทุนใน บริษัท ปริณ เอนเนอร์จี จำกัด ดำเนินธุรกิจผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ และพลังงานทดแทนสำหรับบ้านพักอาศัย อาคารสำนักงาน ออกแบบก่อสร้างโรงไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ ตลอดจนดูแลบำรุงรักษาระบบไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ ด้วยทุนจดทะเบียนจำนวน 1 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.97 ของทุนจดทะเบียน นอกจากนี้ บริษัทยังให้เงินกู้ยืมระยะสั้นแก่ บริษัท โกร โยธากรู๊ป จำกัด เพื่อซื้อที่ดินมูลค่าประมาณ 43 ล้านบาทสำหรับใช้ในการสร้างโรงงาน โดยในปี 2557 บริษัท โกร โยธา กรู๊ป จำกัด ได้จ่ายชำระเงินกู้ยืมดังกล่าวแล้ว

ในปี 2557 บริษัทได้ลงทุนในบริษัท เพลินแลนด์ จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจสวนสนุกและศูนย์การเรียนรู้สำหรับเด็ก ด้วยทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.97 ของทุนจดทะเบียน และ บริษัท อีทเทอร์รี่ จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจภัตตาคารร้านอาหาร ด้วยทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาทคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.97 ของทุนจดทะเบียน ซึ่งทั้งสองบริษัทเป็นบริษัทในเครือบริษัท เพลินนารี จำกัด แหล่งที่มาของเงินทุน

หนี้สิน

ณ สิ้นปี 2557 ปี 2558 และ ปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินมูลค่า 6,545.25 ล้านบาท 5,947.55 ล้านบาท และ 5,058.23 ล้านบาทตามลำดับ ซึ่งลดลงร้อยละ 9.13 และลดลงร้อยละ 14.95ตามลำดับ

การเพิ่มขึ้นของหนี้สินรวมในปี 2557 สาเหตุมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะสั้น จากสถาบันการเงินและการออกหุ้นกู้ ในปี 2558 สาเหตุมาจากการลดลงของหนี้สินระยะสั้น และ ในปี 2559 สาเหตุมาจากการลดลงของเงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวจากสถาบันการเงิน

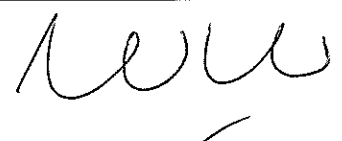
ส่วนของผู้ถือหุ้น

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

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

ในปี 2559 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ประจำปี 2559 มีมติให้จ่ายเงินปันผลเป็นเงินสดสำหรับผลการดำเนินงานปี 2558 ในอัตราหุ้นละ 0.05 บาท เป็นจำนวนเงิน 61.00 ล้านบาท โดยจ่ายจากกำไรสุทธิที่ได้รับการยกเว้นภาษีจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI)

ในปี 2559 ที่ประชุมกรรมการบริษัท ณ วันที่ 9 สิงหาคม 2559 มีมติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลเป็นเงินสดสำหรับผลการดำเนินงาน ประจำปี 2559 ในอัตราหุ้นละ 0.06 บาทต่อหุ้น เป็นจำนวนเงิน 73.20 ล้านบาทโดยจ่ายจากกำไรสุทธิที่ได้รับการยกเว้นภาษีจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI)



ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

ณ สิ้นปี 2557 ปี 2558 และ ปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง เท่ากับ 1.50 เท่า 1.38 เท่า และ 1.13 เท่าตามลำดับ สำหรับปี 2559 ยอดหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจากปี 2558 เนื่องจากบริษัทฯ มี ยอดหนี้สินลดลง

สำหรับอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นโดยทั่วไปของบริษัทในอุตสาหกรรมประมาณ 1 เท่า โดยบริษัทมีนโยบายรักษาอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้อยู่ในระดับประมาณ 1.2 เท่า เพื่อเป็นการป้องกันความเสี่ยงของบริษัทและผู้ลงทุน แต่เนื่องจากบริษัทมีแผนงานขยายธุรกิจเพิ่มขึ้นทั้งธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และการลงทุนของบริษัทย่อย (Pleamary Mall) คณะกรรมการจึงมีมติให้ปรับนโยบายอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเป็นประมาณ 1.5 เท่า เพื่อให้สอดคล้องกับการขยายธุรกิจ

14.3 ปัจจัยและอิทธิพลที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

จากเหตุการณ์ต่างๆ ไม่ว่าจะเป็น ภาวะทางการเมืองภายในประเทศ การชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก ปัญหาราคาน้ำมัน อัตราดอกเบี้ยปรับตัวสูงขึ้น การขาดความเชื่อมั่นของผู้บริโภค การเกิดภัยพิบัติต่างๆ เป็นต้น ล้วนเป็นปัจจัยสำคัญต่อความต้องการ และการตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค ดังนั้นหากมีปัจจัยต่าง ๆ เข้ามากระทบต่อผู้บริโภคอาจทำให้ความต้องการของผู้บริโภคที่อยู่อาศัยนั้นเปลี่ยนแปลงไป ซึ่งหากเป็นปัจจัยด้านลบอาจทำให้บริษัทขายสินค้าได้ช้าลง อาจส่งผลให้บริษัทมีการต้นทุนสินค้าคงเหลือในปริมาณสูง และอาจส่งผลกระทบต่อสภาพคล่อง รวมทั้งความสามารถในการทำกำไรของบริษัท

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

ธนาคารแห่งประเทศไทย แถลงผลการประชุมในเดือนธันวาคม 2558 ทิศทางเศรษฐกิจ มีแนวโน้มขยายตัวใกล้เคียงกับที่ประเมินไว้ในรายงานนโยบายการเงิน โดยการส่งออกสินค้าและการบริโภคภาคเอกชนที่ปรับตัวดีขึ้น ช่วยชดเชยการส่งออกบริการในส่วนของการท่องเที่ยว และการลงทุนภาคเอกชนที่ขยายตัวต่ำกว่าคาด ขณะที่การใช้จ่ายภาครัฐยังมีบทบาทในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่อง

ทั้งนี้ บริษัทคาดว่าความต้องการและกำลังซื้อที่อยู่อาศัยในปี 2560 จะมีการฟื้นตัวอย่างช้าๆ โดยที่ธนาคารพาณิชย์ยังคงมีความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อ ปัจจัยเหล่านี้อาจส่งผลกระทบต่อตัดสินใจซื้อของผู้บริโภค และคาดว่าอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์จะยังคงมีภาวะการแข่งขันสูง อย่างไรก็ตาม บริษัทมีการปรับกลยุทธ์การแข่งขัน และวางแผนเปิดตัวโครงการใหม่โดยมีการวางแผนการตลาดที่เหมาะสม และการลดความเสี่ยงทางธุรกิจและความผันผวนของรายได้ นอกจากนี้ยังมีแผนขยายการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่หลากหลายมากขึ้น เพื่อตอบสนองพฤติกรรมผู้บริโภคของลูกค้าเป้าหมายที่เปลี่ยนไป

14.4 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

บริษัทและบริษัทย่อยจ่ายค่าตอบแทนให้ผู้สอบบัญชีในรอบบัญชี ปี 2557 ปี 2558 และ ปี 2559 จำนวน 2.45 ล้านบาท 2.75 ล้านบาท และ 2.85 ล้านบาทตามลำดับ โดยบริษัทและบริษัทย่อยไม่มีการจ่ายค่าตอบแทนอื่นที่ไม่ใช่ค่าสอบบัญชี

14.5 อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงินตามข้อกำหนดมติที่

ณ วันสิ้นปี 2557 ปี 2558 และ ปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามข้อกำหนดมติที่ที่จะต้องดำรงไว้ให้ไม่เกิน 2:1 เท่า สำหรับหุ้นกู้ได้แก่ "หุ้นกู้ชนิดทยอยชำระคืนเงินต้นของบริษัท ปรีญสิริ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2556 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2559"

โดยบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.50 เท่า 1.53 เท่า และ 1.27 เท่าตามลำดับ โดยการที่บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจากปี 2558 เนื่องจากบริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นที่เพิ่มขึ้นเล็กน้อย และมีหนี้สินลดลง

นอกจากนี้ ณ วันสิ้นปี 2557 ปี 2558 และปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สินเฉพาะที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามข้อกำหนดสิทธิที่จะดำรงไว้ให้ไม่เกิน 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 1.50 เท่า 1.38 เท่า และ 1.13 เท่าตามลำดับ โดยการที่บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินเฉพาะที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงเนื่องจากบริษัทมีส่วนของหนี้สินลดลง

การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

ข้าพเจ้าได้สอบถามข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้แล้ว และด้วยความระมัดระวังในฐานะกรรมการบริหารของบริษัท หรือผู้ดำรงตำแหน่งบริหารสูงสุดในสายงานบัญชี ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ นอกจากนี้ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(1) งบการเงินและข้อมูลทางการเงินที่สรุปมาในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี ได้แสดงข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วนในสาระสำคัญเกี่ยวกับฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของบริษัทและบริษัทย่อยแล้ว

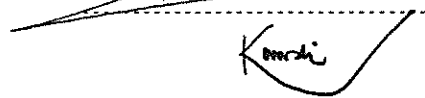
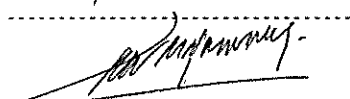
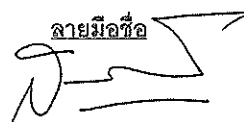
(2) ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบต่อการจัดให้บริษัทมีระบบการเปิดเผยข้อมูลที่ดี เพื่อให้แน่ใจว่าบริษัทได้เปิดเผยข้อมูลในส่วนที่เป็นสาระสำคัญทั้งของบริษัท และบริษัทย่อยอย่างถูกต้องครบถ้วนแล้ว รวมทั้งควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว

(3) ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบต่อการจัดให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่ดี และควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว และข้าพเจ้าได้แจ้งข้อมูลการประเมินระบบการควบคุมภายใน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ต่อผู้สอบบัญชี และกรรมการตรวจสอบของบริษัทแล้ว ซึ่งครอบคลุมถึงข้อบกพร่องและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของระบบการควบคุมภายใน รวมทั้งการกระทำที่มีขอบที่อาจมีผลกระทบต่อการจัดทำรายงานทางการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย

ในการนี้เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่ข้าพเจ้าได้รับรองความถูกต้องแล้ว ข้าพเจ้าได้มอบหมายให้นายชัยรัตน์ โกวิทจินดาชัย เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของ นายชัยรัตน์ โกวิทจินดาชัย กำกับไว้ ข้าพเจ้าจะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่ข้าพเจ้าได้รับรองความถูกต้องของข้อมูลแล้วดังกล่าวข้างต้น

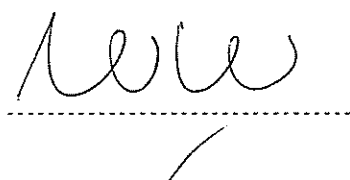
ชื่อ	ตำแหน่ง
นางสาวสิริลักษณ์ โกวิทจินดาชัย	กรรมการ/ประธานกรรมการบริหาร
นายอุเทน คงสุนทรกิจกุล	กรรมการผู้จัดการ/กรรมการบริหาร
นายขวัญชาย มงคลกิจทวีผล	กรรมการบริหาร

ลายมือชื่อ



ผู้รับมอบอำนาจ

นายชัยรัตน์ โกวิทจินดาชัย	ผู้อำนวยการอาวุโส สำนักกรรมการผู้จัดการ
---------------------------	--



ข้าพเจ้าได้สอบถามข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้แล้วและด้วยความระมัดระวังในฐานะกรรมการบริษัท ข้าพเจ้าไม่มีเหตุอันควรสงสัยว่าข้อมูลดังกล่าวไม่ถูกต้องครบถ้วน เป็นเท็จ ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่ข้าพเจ้าได้สอบถามแล้ว และไม่มีเหตุอันควรสงสัยว่า ข้อมูลดังกล่าวไม่ถูกต้องครบถ้วน เป็นเท็จ ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ ข้าพเจ้าได้มอบหมายให้ นายชัยรัตน์ โกวิทจินดาชัย เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของ นายชัยรัตน์ โกวิทจินดาชัย กำกับไว้ ข้าพเจ้าจะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่ข้าพเจ้าได้สอบถามแล้วดังกล่าวข้างต้น

ชื่อ	ตำแหน่ง	ลายมือชื่อ
ศ.ดร.วรภัทร โตณะเกษม	ประธานกรรมการบริษัท / กรรมการอิสระ	
รศ. อัญชลี พิพัฒน์เสถียร	ประธานกรรมการตรวจสอบ / กรรมการอิสระ	
รศ.วิทยา คำนอราษฎร์กุล	กรรมการตรวจสอบ / กรรมการอิสระ	
ผศ. มนต์เมกา วงษา	กรรมการตรวจสอบ / กรรมการอิสระ	
ผู้รับมอบอำนาจ		
นายชัยรัตน์ โกวิทจินดาชัย	ผู้อำนวยการอาวุโส สำนักกรรมการผู้จัดการ	