

ส่วนที่ 3 : ฐานะการเงินและผลการดำเนินการ**13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ****13.1 งบการเงิน**

13.1.1 ข้อมูลผู้สอบบัญชี สำหรับงบการเงินของบริษัทฯ และงบการเงินรวมของบริษัทสามารถสรุปได้ ดังนี้

รอบบัญชี	ชื่อผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	ผู้สอบบัญชี รับอนุญาตเลขที่	บริษัทสอบบัญชี
สิ้นสุด ณ วันที่ 31/12/2559	นางวิไลรัตน์ โรจน์นครินทร์	3104	บริษัทสอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
สิ้นสุด ณ วันที่ 31/12/2560	นายณพฤกษ์ พิษณุวงศ์	7764	บริษัทสอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
สิ้นสุด ณ วันที่ 31/12/2561	นายณพฤกษ์ พิษณุวงศ์	7764	บริษัทสอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด

13.1.2 สรุปรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ปี 2559 – ปี 2561

- (1) รายงานของผู้สอบบัญชีสำหรับงบการเงินของ ปี 2561 สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ซึ่งตรวจสอบโดย นายณพฤกษ์ พิษณุวงศ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 7764 จากบริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ได้แสดงความเห็นว่า งบการเงินถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
- (2) รายงานของผู้สอบบัญชีสำหรับงบการเงินของ ปี 2560 สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ซึ่งตรวจสอบโดย นายณพฤกษ์ พิษณุวงศ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 7764 จากบริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ได้แสดงความเห็นว่า งบการเงินถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
- (3) รายงานของผู้สอบบัญชีสำหรับงบการเงินของ ปี 2559 สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ซึ่งตรวจสอบโดย นางวิไลรัตน์ โรจน์นครินทร์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3104 จากบริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ได้แสดงความเห็นว่า งบการเงินถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

13.1.3 สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท

ตารางสรุปรายการงบดุล งบกำไรขาดทุน งบกระแสเงินสด และอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

ตารางสรุปงบแสดงฐานะการเงินของบริษัท

หน่วย : ล้านบาท

	ณ 31 ธันวาคม 2559		ณ 31 ธันวาคม 2560		ณ 31 ธันวาคม 2561	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	434.8	4.81	468.58	5.56	196.26	2.33
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	96.45	1.07	91.63	1.09	107.91	1.28
สินค้าคงเหลือ	5,904.31	65.35	4,678.18	55.49	4,880.72	57.95
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	74.84	0.83	87.05	1.03	238.51	2.83
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	6,510.42	72.06	5,325.44	63.17	5,423.40	64.39
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	815.59	9.03	793.21	9.41	785.64	9.33
ที่ดินและอุปกรณ์	252.38	2.79	228.6	2.71	239.32	2.84
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	21.88	0.24	16.43	0.19	11.49	0.14
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	35.08	0.39	32.61	0.39	27.88	0.33
ที่ดินรอการพัฒนา	1,310.23	14.5	1,935.38	22.96	1,826.80	21.69
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	74.19	0.82	82.65	0.98	95.23	1.13
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	15.08	0.17	16.31	0.19	12.59	0.15
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	2,524.43	27.94	3,105.19	36.83	2,998.95	35.61
รวมสินทรัพย์	9,034.84	100	8,430.63	100	8,422.35	100.00
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	684.72	7.58	126.59	1.5	210.25	2.50
เงินกู้ยืมระยะสั้น - ตัวสัญญาใช้เงิน	62	0.69	0	0	0	0.0
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นๆ	466.22	5.16	340.38	4.04	302.29	3.59
ค้างวัดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	1.86	0.02	2.99	0.04	0.34	0.00
หนี้สินระยะยาวที่ครบกำหนดในหนึ่งปี	1,157.35	12.81	1,164.47	13.81	1,055.25	12.53
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	30.37	0.33	45.01	0.53	38.76	0.46
รวมหนี้สินหมุนเวียน	2,402.53	26.59	1,679.44	19.92	1,606.89	19.08

หน่วย : ล้านบาท

	ณ 31 ธันวาคม 2559		ณ 31 ธันวาคม 2560		ณ 31 ธันวาคม 2561	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
หนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน	0.98	0.01	10.19	0.12	6.31	0.07
เงินกู้ยืมระยะยาว	619.48	6.86	536.46	6.36	1322.19	15.70
หุ้นกู้	1,950.00	21.58	1,962.50	23.28	1,112.50	13.21
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	12.64	0.14	14.16	0.17	15.37	0.18
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	0.7	0.01	0.97	0.01	0.7	0.01
เจ้าหนี้อื่น	37.27	0.41	48.85	0.58	64.19	0.76
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	34.64	0.38	31.26	0.37	30.07	0.36
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	2,655.70	29.29	2,604.39	30.89	2,551.33	30.29
รวมหนี้สิน	5,058.23	55.99	4,283.83	50.81	4,158.22	49.37
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนจดทะเบียน-หุ้นสามัญ 1,220,011,755 หุ้น						
มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	1,220.01		1,220.01		1,220.01	
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว						
- หุ้นสามัญ 1,220,011,755 หุ้น						
มูลค่า หุ้นละ 1 บาท	1,220.01	13.5	1,220.01	14.47	1,220.01	14.49
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	443.34	4.91	451.46	5.36	451.46	5.36
ส่วนทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	8.11	0.09	0	0	0	0
กำไรสะสม						
จัดสรรแล้ว - สํารองตามกฎหมาย	127.61	1.41	127.61	1.51	127.61	1.52
ยังไม่ได้จัดสรร	2,177.54	24.1	2,347.74	27.85	2,465.05	29.27
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	0	0	0	0	0	0
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	3,976.61	44.01	4,146.80	49.19	4,264.13	50.63
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	9,034.84	100	8,430.63	100	8,422.35	100.00

ตารางสรุปงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

หน่วย : ล้านบาท

	ณ 31 ธันวาคม 2559		ณ 31 ธันวาคม 2560		ณ 31 ธันวาคม 2561	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,872.90	94.59	3,014.41	93.67	2,359.21	93.95
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	133.78	4.41	132.43	4.11	122.62	4.88
รายได้จากการขายสินค้า	11.66	0.38	7.73	0.24	5.13	0.20
รายได้อื่น	18.89	0.62	63.57	1.98	24.05	0.96
รวมรายได้	3,037.23	100	3,218.14	100	2,511.01	100
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	2,035.92	68.03	2,123.50	65.98	1,598.87	63.67
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	86.44	2.85	87.21	2.71	90.39	3.60
ต้นทุนขายสินค้า	9.91	0.33	6.41	0.2	2.18	0.09
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	542.11	17.85	516.57	16.05	422.45	16.82
ค่าใช้จ่ายอื่น	14.18	0.47	-0.42	-0.01	7.8	0.31
รวมค่าใช้จ่าย	2,688.56	89.53	2,733.27	84.93	2,121.69	84.50
กำไรก่อนหักภาษีเงินได้และต้นทุนทางการเงิน	348.67	11.48	484.87	15.07	389.32	15.50
ดอกเบี้ยจ่าย	64.68	2.13	80.81	2.51	72.64	2.89
กำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	283.99	9.35	404.06	12.56	316.69	12.61
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	68.1	2.24	87.05	2.71	77.38	3.08
กำไรก่อนส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	215.89	7.11	317.01	9.85	239.31	9.53
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	0	0	0	0	0	0
กำไรสุทธิ	215.89	7.11	317.01	9.85	239.31	9.53
กำไรสุทธิต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน		0.18		0.26		0.20
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก	1,220,011,755		1,220,011,755		1,220,011,755	
กำไรต่อหุ้นปรับลด						
กำไรต่อหุ้น – ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่		0.18		0.26		0.20
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)	1,220,011,755		1,220,011,755		1,220,011,755	

ตารางสรุปงบกระแสเงินสดของบริษัท

หน่วย : ล้านบาท

	ปี2559	ปี2560	ปี2561
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	284	404.07	316.69
รายการปรับกระทบกำไรสุทธิเป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน			
รายได้ค่าปรับงานล่าช้า	0	-36.47	0
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว	-0.22	0.4	11.05
ค่าเสื่อมราคาทรัพย์สิน	51.66	54.1	56.29
หนี้สงสัยจะสูญ	-0.11	0	0
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนตัดจ่าย	4.71	5.04	5.2
ขาดทุนจากการด้อยค่าของทรัพย์สิน	0	0.3	-0.3
ขาดทุนจากการเลิกใช้ทรัพย์สิน	0.02	6.83	0.86
ผลประโยชน์พนักงาน	0.85	1.1	1.21
ค่าใช้จ่ายอื่น	1.16	-5.61	-0.27
ขาดทุนจากการถูกฟ้องร้อง	4.55	1.83	0
โอนกลับประมาณการหนี้สินจากการถูกฟ้องร้อง	0	-9.78	-3.94
ดอกเบี้ยรับ	-4.1	-1.96	-0.87
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	64.68	80.81	72.64
กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	407.19	500.65	458.56
สินทรัพย์จากการดำเนินงาน(เพิ่มขึ้น)ลดลง			
ลูกหนี้การค้า	-17.25	4.82	-16.42
สินค้าคงเหลือ	1,034.32	744.64	12.72
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	-74.32	-9.61	-151.46
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	4.62	-1.23	3.72
สินทรัพย์จากการดำเนินงาน(เพิ่มขึ้น)ลดลง	947.37	738.62	-151.44
หนี้สินจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-8.65	-83.82	-34.14
เงินค้างวัดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	-1.05	1.13	-2.65
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	-3.18	-0.04	-1.86
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-3.43	-3.37	0.23
หนี้สินจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)	-16.31	-86.1	-38.42
เงินสดรับ(จ่าย)จากกิจกรรมดำเนินงาน	1,338.25	1,153.17	268.71
จ่ายดอกเบี้ย	-262.09	-219.59	-194.71
จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคล	-63.15	-69	-78.93
เงินสดสุทธิได้มา(ใช้ไป)ในกิจกรรมดำเนินงาน	1,013.02	864.58	-4.93

หน่วย : ล้านบาท

	ปี 2559	ปี 2560	ปี 2561
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินฝากประจำมีภาระผูกพัน(เพิ่มขึ้น) ลดลง	-16.22	8.47	3.43
เงินสดรับจากการขายทรัพย์สิน	0.51	0.22	1.09
เงินสดรับจากดอกเบี้ย	4.1	1.96	0.87
เงินสดจ่ายซื้ออุปกรณ์และเครื่องใช้สำนักงาน	-13.6	-3.38	-40.81
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-0.08	-0.95	-16.22
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-0.41	-1.29	-0.04
เงินสดสุทธิได้มา(ใช้ไป) ในกิจกรรมลงทุน	-25.7	5.03	-51.68
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจาก			
สถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	-418.96	-558.13	83.66
เงินกู้ยืมระยะสั้นเพิ่มขึ้น(ลดลง)	42	-62	0
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินเพิ่มขึ้น(ลดลง)	-3.73	-2.68	-4.11
เงินกู้ยืมระยะยาวเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	140	120.98	1222
เงินสดจ่ายเงินกู้ยืมระยะยาว	-654.85	-350.1	-295.26
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้สุทธิ	350	1,112.50	0
เงินสดรับชำระค่าหุ้น	-350	-950	-1100
จ่ายเงินปันผล	-134.2	-146.4	-122
เงินสดสุทธิได้มา(ใช้ไป)จากกิจกรรมจัดหาเงิน	-1,029.74	-835.83	-215.7
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	-42.43	33.77	-272.32
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือ			
ณ วันที่ 1 มกราคม	477.23	434.8	468.58
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือ			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	434.8	468.58	196.26

ตารางสรุปอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของบริษัท

รายการ	ปี 2559	ปี 2560	ปี 2561
อัตราส่วนสภาพคล่อง			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	2.71	3.17	3.38
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.25	0.39	0.34
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	0.51	0.69	0.35
ระยะเวลาการขายสินค้าเฉลี่ย (วัน)	699.83	523.33	1,031.38
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า)	4.39	6.26	5.26
ระยะเวลาชำระหนี้ (วัน)	82.04	57.53	69.34
Cash Cycle (วัน)	629.88	476.74	977.47
อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร			
อัตรากำไรขั้นต้น-อสังหาริมทรัพย์ (%)	29.13	29.56	32.23
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (%)	11.48	15.37	15.65
อัตราส่วนกำไรสุทธิ (%)	7.15	10.05	9.62
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	5.43	7.8	5.69
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการทำงาน			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	2.29	3.63	2.84
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (%)	8.55	10.21	10.25
อัตราภาระหนี้ของสินทรัพย์ (เท่า)	0.34	0.38	0.30
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.27	1.03	0.98
อัตราส่วนหนี้สินเฉพาะที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.13	0.92	0.87
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)	5.39	6	5.36
อัตราการจ่ายเงินปันผล (%)	68	46	51*

*ยังไม่ได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหุ้น

14. คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน**14.1 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน**ภาพรวมของผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

ธนาคารแห่งประเทศไทย รายงานว่าเศรษฐกิจไทยปี 2561 ขยายตัวดีในช่วงครึ่งปีแรกโดยมีแรงขับเคลื่อนหลักทั้งจากอุปสงค์ ต่างประเทศ และในประเทศ แต่ในช่วงครึ่งหลังของปีแรงส่งของอุปสงค์ต่างประเทศแผ่วลงเนื่องจากเริ่มได้รับผลกระทบจากสงครามทางการค้า (Trade war) ระหว่างสหรัฐอเมริกาและจีน สำหรับภาคอสังหาริมทรัพย์ยังมีความเปราะบางสะสมในตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัย การแข่งขันที่รุนแรงในตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยส่งผลให้สถาบันการเงินยอมรับความเสี่ยงที่สูงขึ้นและเกณฑ์ในการพิจารณาสินเชื่อเข้มงวดขึ้น ธนาคารแห่งประเทศไทยได้มีการปรับปรุงเกณฑ์การอนุมัติสินเชื่อที่อยู่อาศัย เพื่อช่วยลดความเสี่ยงในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และการสร้าง Credit Culture ให้สถาบันการเงินมีมาตรฐานการปล่อยสินเชื่อที่เหมาะสม ไม่กระตุ้นการก่อหนี้เกินตัวรวมถึงไม่เชื่อให้เกิดการเก็งกำไรในตลาดอสังหาริมทรัพย์ โดยจะมีผลบังคับใช้วันที่ 1 เมษายน 2562 เป็นต้นไป นอกจากนี้ภาวะอุปทานคงค้างในตลาดอสังหาริมทรัพย์ยังเป็นประเด็นที่ต้องติดตาม โดยในช่วงที่ผ่านมาอุปสงค์ต่างชาติโดยเฉพาะจากจีนมีบทบาทเพิ่มขึ้นต่อเนื่องในตลาดอาคารชุด สำหรับภาพรวมเศรษฐกิจไทยปี 2562 นี้คาดว่าเศรษฐกิจไทยยังเติบโต แม้จะมีทิศทางชะลอลงบ้างในปี 2561 จากปัจจัยด้านอุปสงค์ต่างประเทศ โดยในปี 2562 คาดว่าอุปสงค์ในประเทศทั้งการบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนจะมีบทบาทสำคัญสำหรับการขยายตัวทางเศรษฐกิจของไทย อีกทั้งยังเป็นช่วงขาขึ้นของอัตราดอกเบี้ยอาจส่งผลให้ลูกค้าชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย

ในปี 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 เท่ากัน

ในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีโครงการที่เปิดขายทั้งสิ้น 25 โครงการ มูลค่าโครงการรวม จำนวน 25,481.61 ล้านบาท ในปี 2560 มียอดขายรวมจำนวน 17,077.75 ล้านบาท โดยมียอดขายในปี 2560 เท่ากับ 2,899.65 ล้านบาท และมียอดการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ประมาณ 3,014.41 ล้านบาท

และในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยเปิดโครงการใหม่ 1 โครงการ มูลค่าโครงการ 288.26 ล้านบาท มีโครงการที่เปิดขายทั้งสิ้น 26 โครงการ มูลค่าโครงการรวม จำนวน 26,167.98 ล้านบาท ในปี 2561 มียอดขายรวมจำนวน 19,467.03 ล้านบาท โดยมียอดขายในปี 2561 เท่ากับ 2,322.77 ล้านบาท และมียอดการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ประมาณ 2,359.21 ล้านบาท

กำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ในปี 2559 ปี 2560 และปี 2561 บริษัทมีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 836.98 ล้านบาท 890.91 ล้านบาท และ 760.34 ล้านบาท ตามลำดับ ในปี 2560 กำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.44 เนื่องจากมีการรับรู้รายได้ที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.88 และในปี 2561 กำไรขั้นต้นลดลงร้อยละ 14.66 เนื่องจากมีการรับรู้รายได้ที่

ลดลงร้อยละ 21.74 อัตรากำไรขั้นต้นในปี 2561 เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.67 สาเหตุเกิดจากการควบคุมต้นทุนขายอย่างมีประสิทธิภาพ

ในปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 2,872.90 ล้านบาท โดยยอดขายได้ อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมียอดสูงกว่ายอดที่รับรู้รายได้ในปี 2558 จำนวน 390.04 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15.71 เนื่องจาก บริษัทมีการรับรู้รายได้เพิ่มขึ้นจากบ้านเดี่ยวและบ้านทาวน์เฮ้าส์ ส่งผลให้การรับรู้รายได้ในปี 2559 สูงขึ้น

ในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 3,014.41 ล้านบาท โดยยอดขายได้ อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมียอดสูงกว่ายอดที่รับรู้รายได้ในปี 2559 จำนวน 141.51 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.93 เนื่องจาก บริษัทมีการรับรู้รายได้เพิ่มขึ้นจากบ้านเดี่ยวและบ้านทาวน์เฮ้าส์ ส่งผลให้การรับรู้รายได้ในปี 2560 สูงขึ้น

ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 2,359.21 ล้านบาท โดยยอดขายได้ อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมียอดต่ำกว่ายอดที่รับรู้รายได้ในปี 2560 จำนวน 655.20 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 21.74 เนื่องจากบริษัทมีการรับรู้รายได้ลดลงจากบ้านเดี่ยว บ้านทาวน์เฮ้าส์และอาคารชุดพักอาศัย ส่งผลให้การรับรู้รายได้ในปี 2561 ลดลง

ก. รายได้

รายได้หลักของบริษัทและบริษัทย่อยมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ประเภทหมู่บ้านจัดสรร และ ประเภทอาคารชุดพักอาศัย ปี 2559 ปี 2560 ปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 2,872.90 ล้านบาท 3,014.41 ล้านบาท และ 2,359.21 ล้านบาทตามลำดับ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท และบริษัทย่อย จะมีรายได้มาจากสินค้า 3 ประเภท ได้แก่ 1.บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด 2. ทาวน์เฮ้าส์/โฮมออฟฟิศ และ 3. อาคารชุดพักอาศัย

โดยโครงสร้างรายได้ของการขายอสังหาริมทรัพย์แต่ละประเภทประจำปี 2559 - 2561 มีดังนี้

รายได้	ผู้ดำเนินการ	2559		2560		2561	
		งบการเงินรวม		งบการเงินรวม		งบการเงินรวม	
		ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
บ้านเดี่ยวตลาดบน	บริษัท	571.70	18.82	240.51	7.47	197.00	7.85
บ้านเดี่ยวตลาดกลาง/บ้านแฝด	บริษัท	682.97	22.48	994.83	30.91	825.82	32.89
ทาวน์เฮ้าส์/โฮมออฟฟิศ	บริษัท/ปริณเวนเจอร์	1,061.44	34.95	1,420.65	44.15	1,118.81	44.56
อาคารชุดพักอาศัย	บริษัท/ปริณเวนเจอร์	556.79	18.33	358.42	11.14	217.58	8.67
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	บริษัท/ปริณเวนเจอร์	2,872.90	94.58	3,014.41	93.67	2,359.21	93.95
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	เพลินารี	133.78	4.41	132.43	4.12	122.62	4.88
รายได้จากการขายสินค้า	ปริณสิริออกซิเจน(2017)	11.66	0.39	7.73	0.24	5.13	0.20
รายได้อื่น	บริษัท/บริษัทย่อย	18.89	0.62	63.57	1.97	24.05	0.96
รวมรายได้ทั้งสิ้น		3,037.23	100.00	3,218.14	100.00	2,511.01	100.00

หมายเหตุ: บ้านเดี่ยวตลาดบน ราคาขายตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป

บ้านเดี่ยวตลาดกลาง ราคาขายตั้งแต่ 4.50 - 10 ล้านบาท

บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ปี 2559 มีรายได้จากบ้านเดี่ยวตลาดบนเท่ากับ 571.70 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 18.82 ของรายได้รวม ในปี 2560 มีรายได้จากบ้านเดี่ยวตลาดบนเท่ากับ 240.51 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.47 ของรายได้รวม และในปี 2561 มีรายได้จากบ้านเดี่ยวตลาดบนเท่ากับ 197.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.85 ของรายได้รวม

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ประเภทบ้านเดี่ยวตลาดกลาง ในปี 2559 ปี 2560 และ ปี 2561 เท่ากับ 682.97 ล้านบาท 994.83 ล้านบาท และ 825.82 ล้านบาทตามลำดับ โดยปี 2560 เพิ่มขึ้นร้อยละ 45.66 และ ปี 2561 ลดลงร้อยละ 16.99 เมื่อเทียบกับปีก่อน

ด้านรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ประเภททาวน์เฮ้าส์/โฮมออฟฟิศ ในปี 2559 ปี 2560 และปี 2561 เท่ากับ 1,061.44 ล้านบาท 1,420.65 ล้านบาท และ 1,118.81 ล้านบาทตามลำดับ โดยในปี 2560 เพิ่มขึ้นร้อยละ 33.84 และในปี 2561 ลดลงร้อยละ 21.25 เมื่อเทียบกับปีก่อน

บริษัทมีสัดส่วนยอดขายรับรู้รายได้ปี 2559 มีการรับรู้รายได้จากบ้านเดี่ยวสูงกว่าทาวน์เฮ้าส์ และอาคารชุดพักอาศัย มูลค่า 1,254.67 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 43.67 ของรายได้อสังหาริมทรัพย์ ในปี 2560 มีการรับรู้รายได้จากทาวน์เฮ้าส์ สูงกว่า บ้านเดี่ยวและอาคารชุดพักอาศัยมูลค่า 1,420.65 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 47.13 ของรายได้อสังหาริมทรัพย์และ ในปี 2561 มีการรับรู้รายได้จากทาวน์เฮ้าส์ สูงกว่า บ้านเดี่ยวและอาคารชุดพักอาศัยมูลค่า 1,118.81 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 47.42 ของรายได้อสังหาริมทรัพย์

บริษัทมีรายได้จากการให้เช่าและบริการ โดยผ่าน บริษัท เฟลิมินารี มอลล์ และบริษัทในเครือ ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ บริษัทปริณสิริ โดยในปี ในปี 2559 ปี 2560 และ ปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายสินค้าเท่ากับ 133.78 ล้านบาท 132.43 ล้านบาท และ 122.62 ล้านบาทตามลำดับ ลดลงร้อยละ 1.01 และร้อยละ 7.41 ตามลำดับ

ข. ต้นทุนขาย

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วย ที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับโครงการ และ ดอกเบี้ยจ่าย โดยในปี 2559 ปี 2560 และปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 2,035.92 ล้านบาท 2,123.50 ล้านบาท และ 1,598.87 ล้านบาทตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 70.87 ร้อยละ 70.44 และร้อยละ 67.77 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ตามลำดับ

สำหรับปี 2559 ต้นทุนขายเพิ่มขึ้นตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น ในปี 2560 และ 2561 ต้นทุนขายลดลงเกิดจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงและจากการควบคุมต้นทุนการก่อสร้างได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ต้นทุนขายหลักของบริษัทและบริษัทย่อยเป็นต้นทุนผันแปร ประกอบด้วย ต้นทุนที่ดิน ต้นทุนก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับโครงการ และต้นทุนดอกเบี้ยโครงการ เป็นต้น

ค. ค่าใช้จ่ายรวม

ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายรวม เท่ากับ 430.26 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับสัดส่วนค่าใช้จ่ายรวมต่อรายได้รวม จะเท่ากับร้อยละ 17.13 เนื่องจากค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่จะเป็นค่าใช้จ่ายคงที่ ปี 2559 ปี 2560 และปี 2561 ค่าใช้จ่ายในการขาย เท่ากับ 115.78 ล้านบาท 89.58 ล้านบาท และ 66.91 ล้านบาทตามลำดับ ลดลงร้อยละ 22.68 และ ลดลงร้อยละ 25.32 สาเหตุเนื่องจากปัจจุบัน บริษัทฯ เน้นการโฆษณาผ่านสื่อออนไลน์ที่มีต้นทุนต่ำและได้ผลมากกว่าการลงป้ายโฆษณา ส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลงจากปีก่อนจำนวน 63.22 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 14.82 สาเหตุเกิดจากการควบคุมค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพ และค่าใช้จ่ายที่ลดลงผันแปรตามยอดขายได้ที่ลดลง

ง. กำไร

บริษัทมีกำไรขั้นต้น ในปี 2559 บริษัทมีกำไรขั้นต้นจากยอดขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 836.98 ล้านบาท โดยมีกำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.62 ในปี 2560 บริษัทมีกำไรขั้นต้นจากยอดขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 890.91 ล้านบาท โดยมีกำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.44 และในปี 2561 บริษัทมีกำไรขั้นต้นจากยอดขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 760.34 ล้านบาท โดยมีกำไรขั้นต้นลดลงร้อยละ 14.66 ซึ่งสัมพันธ์กับยอดขายที่ลดลง

ในปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิเท่ากับ 215.89 ล้านบาท โดยมีอัตราส่วนกำไรสุทธิ ร้อยละ 7.15 ทั้งนี้ กำไรสุทธิของบริษัทในปี 2559 เพิ่มขึ้นจากรายได้อสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นและค่าใช้จ่ายที่ลดลงจากการควบคุมอย่างมีประสิทธิภาพ

ในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิเท่ากับ 317.01 ล้านบาท โดยมีอัตราส่วนกำไรสุทธิ ร้อยละ 10.05 ทั้งนี้ กำไรสุทธิของบริษัทในปี 2560 เพิ่มขึ้นจากรายได้อสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นและค่าใช้จ่ายที่ลดลงจากการควบคุมอย่างมีประสิทธิภาพ

และในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิเท่ากับ 239.31 ล้านบาท โดยมีอัตราส่วนกำไรสุทธิ ร้อยละ 9.62 ทั้งนี้กำไรสุทธิของบริษัทในปี 2561 ลดลงเนื่องจากรายได้อสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง

จ. อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น

ในปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นเท่ากับร้อยละ 5.43 และในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นเท่ากับร้อยละ 7.80 และในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นเท่ากับร้อยละ 5.69

14.2 การวิเคราะห์ฐานะการเงิน**สินทรัพย์**

สินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย ณ สิ้นปี 2559 ปี 2560 และปี 2561 มีมูลค่าเท่ากับ 9,034.84 ล้านบาท 8,430.63 ล้านบาท และ 8,422.35 ล้านบาท ตามลำดับ โดยปี 2559 สินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อยประกอบด้วยสินทรัพย์หมุนเวียนและสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนเท่ากับ 6,510.42 ล้านบาท และ 2,524.43 ล้านบาทตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 72.06 และร้อยละ 27.94 ของสินทรัพย์รวม โดยสินทรัพย์ส่วนใหญ่ของบริษัทเป็นสินค้างคงเหลือจำนวน 5,904.31 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 65.35 ของสินทรัพย์รวม

ณ สิ้นปี 2560 สินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อยประกอบด้วยสินทรัพย์หมุนเวียนและสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน เท่ากับ 5,325.44 ล้านบาท และ 3,105.19 ล้านบาทตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 63.17 และร้อยละ 36.83 ของสินทรัพย์รวม โดยสินทรัพย์ส่วนใหญ่ของบริษัทเป็นสินค้าคงเหลือจำนวน 4,678.18 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 55.49 ของสินทรัพย์รวม

ณ สิ้นปี 2561 สินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อยประกอบด้วยสินทรัพย์หมุนเวียนและสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน เท่ากับ 5,423.40 ล้านบาท และ 2,998.95 ล้านบาทตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 64.39 และร้อยละ 35.61 ของสินทรัพย์รวม โดยสินทรัพย์ส่วนใหญ่ของบริษัทเป็นสินค้าคงเหลือจำนวน 4,880.72 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 57.95 ของสินทรัพย์รวม

ลูกหนี้การค้า-สุทธิ

ณ สิ้น ปี 2559 ปี 2560 และปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีลูกหนี้การค้าสุทธิเท่ากับ 3.67 ล้านบาท 4.67 ล้านบาท และ 7.16 ล้านบาทตามลำดับ โดยในปี 2559 ลูกหนี้การค้าสุทธิลดลงจากลูกหนี้การค้าระยะสั้น ในปี 2560 ลูกหนี้การค้าสุทธิเพิ่มขึ้นจากลูกหนี้ระยะสั้นเพิ่มขึ้น และในปี 2561 ลูกหนี้การค้าสุทธิเพิ่มขึ้นจากลูกหนี้ระยะสั้นเพิ่มขึ้น

โดยมีรายละเอียดของลูกหนี้การค้า ณ สิ้นปี 2559 ปี 2560 และปี 2561 ดังแสดงในตาราง

(หน่วย : บาท)

รายละเอียดลูกหนี้	ณ 31 ธันวาคม 2559	ณ 31 ธันวาคม 2560	ณ 31 ธันวาคม 2561
ในกำหนด	3,349,097.14	3,519,580.93	4,086,308.96
เกินกำหนดระหว่าง 1 – 90 วัน	571,738.72	1,047,500.86	2,543,774.67
เกินกำหนดระหว่าง 91-180 วัน	48,150.00	0.00	230,368.72
เกินกำหนดระหว่าง 181-360 วัน	0.00	840.00	302,042.88
เกินกำหนดเกินกว่า 360 วัน	13,918,681.00	13,918,689.73	13,918,689.73
รวม	17,887,666.86	18,486,611.52	21,081,184.96
หัก ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	13,918,681.00	13,918,689.73	13,918,689.73
ลูกหนี้การค้า-สุทธิ	3,968,985.86	4,567,921.79	7,162,495.23

บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายตั้งสำรองค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ โดยประเมินจากลูกหนี้ที่บริษัทและบริษัทย่อยคาดว่าจะเรียกเก็บเงินไม่ได้ ประกอบกับประวัติการจ่ายชำระหนี้ที่ผ่านมาในอดีตมาร่วมในการพิจารณา ณ สิ้นปี 2559 ปี 2560 และปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญรวมเท่ากับ 13.92 ล้านบาท

ทั้งนี้ บริษัทและบริษัทย่อยมีลูกหนี้เกินกว่า 360 วัน ณ สิ้น ปี 2559 ปี 2560 และปี 2561 เท่ากับ 13.92 ล้านบาท โดยเป็นลูกหนี้ค้าวัสดุก่อสร้างของบริษัท ปริณสิริ ออกซิเจน (2017) จำกัด ซึ่งปัจจุบันฝ่ายบริหารได้มีการกำหนดนโยบายที่ชัดเจนเกี่ยวกับการกำหนดวงเงิน อายุหนี้ และการดำเนินการฟ้องร้องเพื่อให้ลูกหนี้กลุ่มดังกล่าวชำระหนี้ ทั้งนี้ในปัจจุบันจำนวนหนี้ดังกล่าวทางบริษัทฯ ได้ตั้งสำรองค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญทั้งจำนวน รวมไปถึงการปรับปรุงเงื่อนไขการจ่ายเงินค่างวดงานในการก่อสร้างของผู้รับเหมา โดยบริษัทสามารถนำค่าวัสดุก่อสร้างที่ บริษัท ปริณสิริ ออกซิเจน (2017) จำกัด

ให้กับผู้รับเหมาไปหักออกจากค่างวดงานในการก่อสร้างที่บริษัทต้องจ่ายให้กับผู้รับเหมาได้ และ ณ สิ้นปี 2561 ยอดลูกหนี้การค้าที่ต้องชำระตั้งแต่ 0 – 360 วัน จำนวน 7.16 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นลูกหนี้การค้าของบริษัท เพลินนารี จำกัด ที่ประกอบกิจการให้เช่าพื้นที่

การชำระหนี้ของโครงการที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน

สำหรับปี 2561 บริษัทมียอดมูลค่าขายจำนวน 19,467.03 ล้านบาท ทั้งนี้ มียอดเงินที่ชำระแล้วสะสมจำนวน 19,436.96 ล้านบาท คิดเป็นยอดที่รับชำระแล้วร้อยละ 100 ส่วนจำนวนเงินที่ยังไม่ครบกำหนดชำระมีจำนวน 30.06 ล้านบาท

รายละเอียดการชำระเงินของโครงการที่ดำเนินการอยู่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย : ล้านบาท)

โครงการ	มูลค่าขายแล้ว	เงินถึงกำหนดชำระสะสม		เงินชำระแล้วสะสม		ยอดคงค้างสะสม		คงเหลือจำนวนเงิน ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	
		ล้านบาท	ร้อยละของ มูลค่าที่ขายได้	ล้านบาท	ร้อยละของ มูลค่าที่ขายได้	ล้านบาท	ร้อยละของ มูลค่าที่ขายได้	ล้านบาท	ร้อยละของ มูลค่าที่ขายได้
ปรีณศิริ-นวมินทร์	709.32	709.32	100.00	709.32	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ปรีณญา-แจ่มจันทร์	157.14	157.14	100.00	157.14	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
สิริทวารวรา	1,140.22	1,140.22	100.00	1,140.22	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ซีรีน พระราม 2 - ท่าข้าม	970.57	964.58	93.38	964.58	93.38	0.00	0.00	5.99	0.62
ซีรีน เพชรเกษม พุทธมณฑลสาย 3	954.76	954.76	100.00	954.76	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ปรีณญา สาทร ราชพฤกษ์	1,424.76	1,424.76	100.00	1,424.76	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
อิคอนเนเจอร์ พระราม 2	637.32	637.32	100.00	637.32	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
อิคอนเนเจอร์ รามอินทรา 109	1061.77	1061.77	100.00	1061.77	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
รวมบ้านเดี่ยว	7,056.01	7,049.87	99.91	7,049.87	99.91	0.00	0.00	5.99	0.08
ซีทีเรนส์ พระราม 2-ท่าข้าม	655.80	649.82	99.09	649.82	99.09	0.00	0.00	5.98	0.91
อิกเนเจอร์ เอกชัย-บางบอน	720.75	720.75	100.00	720.75	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
อิกเนเจอร์ รามอินทรา (พระยาสุเรนทร์ 24)	456.18	456.18	100.00	456.18	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
โคราซอน ประชาชื่น	562.82	556.97	98.96	556.97	98.96	0.00	0.00	5.85	1.04
ซีทีเรนส์ เพชรเกษม 69	927.83	927.83	100.00	927.83	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ซีทีเรนส์ รามอินทรา (พระยาสุเรนทร์ 30)	593.78	593.78	100.00	593.78	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ซีทีเรนส์ ศาลายา	754.82	749.03	99.23	749.03	99.23	0.00	0.00	5.79	0.77
รวมทาวน์เฮ้าส์	4,671.97	4,654.35	99.62	4,654.35	99.62	0.00	0.00	17.62	0.37
The Pulse ลาดพร้าว 44	320.85	320.85	100.00	320.85	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
เดอะคอมเพล็กซ์ ราชปรารภ	1,640.19	1,640.19	100.00	1,640.19	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
บริดจ์ พลอยอิน	587.47	587.47	100.00	587.47	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
สมาร์ท คอนโด พระราม 2	1,919.86	1,919.86	100.00	1,919.86	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
บริดจ์ สาทร-นราธิวาส	370.34	370.34	100.00	370.34	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
สมาร์ตคอนโด วังทอง	728.88	728.88	100.00	728.88	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
เรล รัตนธิเบศร์	1,092.74	1,092.74	100.00	1,092.74	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
เรล ศาลายา (1, 3, 5, 7, 9, 11)	389.27	389.27	100.00	389.27	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
รวมคอนโดปรีณศิริ	7,049.60	7,049.60	100.00	7,049.60	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
รวมปรีณศิริ	18,777.42	18,753.80	99.87	18,753.80	99.87	0.00	0.00	23.61	0.12
อิคอนเนเจอร์ ศาลายา	326.85	323.00	98.82	323.00	98.82	0.00	0.00	3.85	1.18
รวมบ้านเดี่ยว	326.85	323.00	98.82	323.00	98.82	0.00	0.00	3.85	1.18
ซีทีเรนส์ รังสิต	93.28	90.69	97.22	90.69	97.22	0.00	0.00	2.59	2.78
รวมทาวน์เฮ้าส์ปรีณเวนเจอร์	93.28	90.69	97.22	90.69	97.22	0.00	0.00	2.59	2.78
เรล ศาลายา (2, 4, 6, 8, 10)	264.97	264.97	100.00	264.97	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
รวมคอนโดปรีณเวนเจอร์	264.97	264.97	100.00	264.97	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
รวมปรีณเวนเจอร์	685.10	678.66	99.06	678.66	99.06	0.00	0.00	6.44	2.43
รวมปรีณศิริ+ปรีณเวนเจอร์	19,467.03	19,436.96	99.84	19,436.96	99.84	0.00	0.00	30.06	0.15

หมายเหตุ เก็บข้อมูลโดยวิธีเงินค่างวดที่ครบกำหนดชำระ โดยบริษัทยังไม่โอนกรรมสิทธิ์บ้านให้กับลูกค้า โดยยอดเงินค่างวดชำระที่ปรากฏในตารางข้างต้นจะแตกต่างจาก
 ลูกหนี้ค่างวดในหมายเหตุประกอบงบการเงิน เนื่องจากบันทึกโดยใช้วิธีรับรู้เมื่องานเสร็จและโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อแล้ว การเก็บตัวเลขด้วยวิธีที่ต่างกันนี้ ทำให้ยอดลูกหนี้
 ค่างวดในตารางข้างต้นมียอดสูงหรือต่ำกว่าเงินค่างวดชำระในงบการเงิน

สินค้ำคงเหลือ

ปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินค้ำคงเหลือเท่ากับ 5,904.31 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากสินค้ำคงเหลือประเภทที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน คิดเป็นร้อยละ 53.68 ของยอดรวมสินค้ำคงเหลือ

ปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินค้ำคงเหลือเท่ากับ 4,678.18 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากสินค้ำคงเหลือประเภทที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน คิดเป็นร้อยละ 52.85 ของยอดรวมสินค้ำคงเหลือ

ปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินค้ำคงเหลือเท่ากับ 4,880.72 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากสินค้ำคงเหลือประเภทที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน คิดเป็นร้อยละ 54.61 ของยอดรวมสินค้ำคงเหลือ

โดยมีรายละเอียดของสินค้ำคงเหลือ ณ สิ้นปี 2559 ปี 2560 และปี 2561 ดังแสดงในตาราง (หน่วย : บาท)

รายละเอียด	ณ 31 ธันวาคม 2559	ณ 31 ธันวาคม 2560	ณ 31 ธันวาคม 2561
สินค้ำสำเร็จรูป			
- อาคารชุด	51,672,334.61	44,366,203.89	43,773,266.61
- บ้านเพื่อขาย	22,454,516.76	24,468,941.59	58,750,902.51
- วัสดุก่อสร้าง	530,471.46	25,342.95	0
- วัสดุสิ้นเปลือง	1,672,645.03	1,648,515.61	1,302,645.26
ที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน	3,169,813,368.68	2,472,540,968.69	2,665,386,046.83
งานระหว่างก่อสร้าง	1,770,036,967.08	1,425,325,452.81	1,432,359,260.79
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับโครงการ	269,582,805.76	232,294,961.20	225,623,586.90
ดอกเบี้ยรอการตัดบัญชี	618,549,972.29	477,510,740.33	453,520,690.36
รวม	5,904,313,081.67	4,678,181,127.07	4,880,716,399.26

ณ สิ้น ปี 2559 ปี 2560 และปี 2561 ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแต่ละโครงการของบริษัทและบริษัทย่อย จำนวน 5,109.26 ล้านบาท 4,116.61 ล้านบาท และ 2,718.86 ล้านบาทตามลำดับ (เฉพาะกิจการ จำนวน 4,424.29 ล้านบาท 3,008.05 ล้านบาท และ 2,172.60 ล้านบาทตามลำดับ) โดยได้นำไปจดจำนองเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน วงเงินอวัลต์สัญญาใช้เงิน และเงินกู้ยืมระยะยาว วงเงินในการให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกัน และค้ำประกันเงินกู้ยืมของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง

ณ สิ้น ปี 2559 ปี 2560 และปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยบันทึกดอกเบี้ยจ่ายเป็นต้นทุนโครงการ จำนวน 196.72 ล้านบาท 141.19 ล้านบาท และ 122.06 ล้านบาทตามลำดับ

บริษัทไม่มีความจำเป็นต้องตั้งสำรองการด้อยค่าของทรัพย์สิน เนื่องจากบริษัทได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งเป็นบริษัทที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ทำการประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีไว้เพื่อขายของบริษัทและบริษัทย่อย ซึ่งผลการประเมินราคาทรัพย์สินมีมูลค่าสูงกว่าราคาทุนเดิม

ที่ดินและอุปกรณ์-สุทธิ

ณ สิ้น ปี 2559 ปี 2560 และปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดินและอุปกรณ์สุทธิ จำนวน 252.38 ล้านบาท 228.60 ล้านบาท และ 239.32 ล้านบาทตามลำดับ ในปี 2560 ลดลงร้อยละ 9.42 และในปี 2561 เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.69 ส่วนใหญ่ประกอบด้วย ที่ดิน อาคารค่าตกแต่งอาคาร เครื่องจักรและเครื่องมือเพื่อใช้ในการดำเนินงานของบริษัท เพลินนารี มอลล์ จำกัด และ บริษัท ปริณสิริ ออกซิเจน (2017) จำกัด การลงทุนในเครื่องจักร และ ยานพาหนะ

โดยมีรายละเอียดของที่ดินและอุปกรณ์สุทธิ ณ วันสิ้น ปี 2559 ปี 2560 และ ปี 2561 ดังแสดงในตาราง

(หน่วย: บาท)

รายละเอียด	ณ 31 ธันวาคม 2559	ณ 31 ธันวาคม 2560	ณ 31 ธันวาคม 2561
ที่ดิน	73,666,101.42	73,666,101.42	76,773,590.95
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	45,774,175.51	51,820,816.84	51,820,816.84
เครื่องจักร	4,158,222.01	4,158,222.01	4,158,222.01
เครื่องจักรและอุปกรณ์	35,539,047.05	35,384,629.94	65,262,250.79
แคมป์คนงาน	471,748.63	471,748.63	471,748.63
ตกแต่งและส่วนปรับปรุงอาคาร	109,249,573.26	101,667,073.26	97,977,295.90
เครื่องตกแต่งสำนักงาน	8,525,428.87	8,218,882.87	3,680,410.06
เครื่องใช้สำนักงาน	28,961,789.54	27,912,464.65	27,997,025.09
คอมพิวเตอร์	41,009,048.62	39,296,106.82	39,080,081.05
ยานพาหนะ	31,934,873.47	46,535,167.67	43,142,642.53
งานระหว่างก่อสร้าง	6,305,300.71	625,442.24	8,850,547.93
รวม	385,595,363.09	389,756,656.35	389,756,656.35
ค่าเสื่อมราคาสะสม	130,472,150.31	158,134,487.17	177,085,386.19
ค่าเผื่อการด้อยค่า	2,742,542.88	3,025,585.89	2,742,542.88
ที่ดินและอุปกรณ์-สุทธิ	252,380,669.90	228,596,583.29	239,320,702.71

ที่ดินรอการพัฒนา

ณ สิ้นปี 2559 และปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดินรอการพัฒนาเท่ากับ 1,310.23 ล้านบาท และ 1,935.38 ล้านบาทตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 625.15 ล้านบาท เกิดจากมีการจัดประเภทสินค้าคงเหลือโครงการที่ยังไม่พัฒนา 1 แปลง เท่ากับ 655.13 ล้านบาท เป็นที่ดินรอพัฒนา

และ ณ สิ้นปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดินรอการพัฒนาเท่ากับ 1,826.80 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนจำนวน 108.58 ล้านบาท เกิดบริษัทมีการจัดประเภทที่ดินรอพัฒนาที่เริ่มมีการพัฒนาโครงการ จำนวนเท่ากับ 108.58 ล้านบาท เป็นสินค้าคงเหลือ

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ สิ้นปี 2559 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ของบริษัทและบริษัทย่อย จำนวน 815.59 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการพัฒนาศูนย์การค้าขนาดเล็ก บริษัทได้นำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนทั้งจำนวนเป็นหลักประกันในการค้าประกันเงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง

ณ สิ้นปี 2560 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ของบริษัทและบริษัทย่อย จำนวน 793.21 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการพัฒนาศูนย์การค้าขนาดเล็ก บริษัทได้นำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนทั้งจำนวนเป็นหลักประกันในการค้าประกันเงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง

ณ สิ้นปี 2561 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ของบริษัทและบริษัทย่อย จำนวน 785.64 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการพัฒนาศูนย์การค้าขนาดเล็ก บริษัทได้นำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนทั้งจำนวนเป็นหลักประกันในการค้าประกันเงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง

เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน

ณ สิ้น ปี 2559 ปี 2560 และ ปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพันเท่ากับ 74.18 ล้านบาท 82.65 ล้านบาท และ 95.23 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2561 เงินฝากออมทรัพย์บางส่วนของบริษัท จำนวน 64.19 ล้านบาท เป็นเงินฝากมาจากการเรียกเก็บค่าสาธารณูปโภคส่วนกลางจากลูกค้าซึ่งบริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่ต้องโอนส่งมอบเงินดังกล่าว เมื่อได้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละโครงการแล้วเสร็จ โดยบริษัทและบริษัทย่อยได้บันทึกหนี้สินดังกล่าวเป็นเจ้าหนี้อื่น ส่วนที่เหลือนำไปเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเพื่อในการให้อาคารออกหนังสือค้ำประกัน

สภาพคล่องกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน

ในปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมดำเนินงานเพิ่มขึ้นเท่ากับ 1,013.02 ล้านบาท เนื่องจากการจ่ายเงินเพื่อพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้น

ในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมดำเนินงานเพิ่มขึ้นเท่ากับ 864.58 ล้านบาท เนื่องจากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น

ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมดำเนินงานลดลงเท่ากับ 4.93 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากการจ่ายเงินเพิ่มเพื่อพัฒนาโครงการและจ่ายเงินมัดจำค่าที่ดิน

กระแสเงินสดจากการลงทุน

ในปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดใช้ไปในการลงทุนลดลงเท่ากับ 25.70 ล้านบาท โดยหลักมาจากเงินฝากประจำที่มีภาระผูกพัน และ งานระหว่างทำ รวมถึงการซื้ออุปกรณ์และเครื่องใช้สำนักงาน

ในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดได้มาจากการลงทุนเท่ากับ 5.03 ล้านบาท โดยหลักมาจากเงินฝากประจำที่มีภาระผูกพัน และ การซื้ออุปกรณ์และเครื่องใช้สำนักงาน

ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดใช้ไปในการลงทุนลดลงเท่ากับ 51.68 ล้านบาท โดยหลักมาจากการซื้อเครื่องจักรและอุปกรณ์ และซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

กระแสเงินสดจากการจัดหาเงิน

ในปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดได้มาจากการจัดหาเงินสุทธิลดลงเท่ากับ 1,029.74 ล้านบาท ลดลงจากการคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวจากสถาบันการเงิน และการจ่ายเงินปันผล

ในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดได้มาจากการจัดหาเงินสุทธิลดลงเท่ากับ 835.83 ล้านบาท ลดลงจากการคืนเงินกู้ยืมระยะสั้น และการจ่ายเงินปันผล

ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดได้มาจากการจัดหาเงินสุทธิลดลงเท่ากับ 215.71 ล้านบาท ลดลงจากการคืนเงินกู้ยืมระยะยาว และการจ่ายเงินปันผล

กระแสเงินสดสุทธิ

โดยสรุป ณ สิ้นปี 2559 ปี 2560 และ ปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อย มีกระแสเงินสดสุทธิลดลงเท่ากับ 42.43 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 33.77 ล้านบาท และลดลง 272.32 ล้านบาทตามลำดับ

อัตราส่วนสภาพคล่อง

อัตราส่วนสภาพคล่องสำหรับ ปี 2559 ปี 2560 และ ปี 2561 เท่ากับ 2.71 เท่า 3.17 เท่า และ 3.38 เท่า ตามลำดับ และมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วในระยะเวลาดังกล่าวเท่ากับ 0.25 เท่า 0.39 เท่า และ 0.34 เท่า ตามลำดับ โดยในปี 2561 อัตราส่วนสภาพคล่องปรับตัวสูงขึ้นจากปี 2560 เนื่องจากสินทรัพย์หมุนเวียนที่เพิ่มขึ้นและหนี้สินหมุนเวียนที่ลดลง

รายจ่ายลงทุน

ในปี 2548 และปี 2549 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายจ่ายลงทุนจำนวน 173.69 ล้านบาท และ 63.32 ล้านบาท โดยในปี 2548 บริษัทได้เข้าลงทุนในบริษัท ปริณสิริ ออกซิเจน (2017) 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 ปริณเวน

เจอร์ จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ในสัดส่วนร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียน โดยในปีดังกล่าวลงทุนใน บริษัท ปริณเวนเจอร์ จำกัด ทั้งสิ้น 2.55 ล้านบาท

ในปี 2549 บริษัทชำระทุนจดทะเบียนในบริษัท ปริณเวนเจอร์ จำกัด เพิ่มอีกจำนวน 36.34 ล้านบาท และมีเงินลงทุนชั่วคราว โดยบริษัทและบริษัทย่อยได้นำเงินไปลงทุนในกองทุนเปิด-ตราสารหนี้ ซึ่งเงินลงทุนส่วนใหญ่เป็นเงินลงทุนของบริษัท ปริณศิริ ออกซิเจน (2017) จำกัด ในระหว่างปีมีการซื้อและขายสุทธิของเงินลงทุนในกองทุนเปิดตราสารหนี้ เท่ากับ 26.98 ล้านบาท

ในปี 2550 บริษัทชำระทุนจดทะเบียนในบริษัท ปริณเวนเจอร์ จำกัด ตามสัดส่วนการถือหุ้น เพิ่มอีกจำนวน 12.11 ล้านบาท ทำให้บริษัท ปริณเวนเจอร์ จำกัด เรียกชำระค่าหุ้นครบตามจำนวนทุนจดทะเบียนที่ระบุไว้จำนวน 100.00 ล้านบาท และบริษัทได้จัดตั้ง บริษัท ปริณศิริ โอโซน จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจค้าและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งบริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 99.99 และมีทุนจดทะเบียนชำระเต็มจำนวนค่าหุ้น 2 ล้านบาท และมีเงินลงทุนชั่วคราว โดยบริษัทและบริษัทย่อยได้นำเงินไปลงทุนในกองทุนเปิด-ตราสารหนี้ ซึ่งเงินลงทุนส่วนใหญ่เป็นเงินลงทุนของบริษัท ปริณศิริ ออกซิเจน (2017) 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 มอลล์ จำกัด ดำเนินธุรกิจประเภทศูนย์การค้า ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรกจำนวน 1 ล้านบาท ต่อมา มีการเพิ่มทุนจดทะเบียนอีกจำนวน 69 ล้านบาท รวมเป็นทุนจดทะเบียน 70 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.9 ของ ทุนจดทะเบียน และบริษัทได้เข้าลงทุนใน บริษัท ปริณ เอนเนอร์จี จำกัด ดำเนินธุรกิจผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ และพลังงานทดแทนสำหรับบ้านพักอาศัย อาคารสำนักงาน ออกแบบก่อสร้าง โรงไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ ตลอดจนดูแลบำรุงรักษาระบบไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ ด้วยทุนจดทะเบียนจำนวน 1 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.97 ของทุนจดทะเบียน นอกจากนี้บริษัทยังให้เงินกู้ยืมระยะสั้นแก่ บริษัท ปริณศิริ ออกซิเจน (2017) จำกัด เพื่อซื้อที่ดินมูลค่าประมาณ 43 ล้านบาทสำหรับการสร้างโรงงาน โดยในปี 2557 บริษัท ปริณศิริ ออกซิเจน (2017) จำกัด ได้จ่ายชำระเงินกู้ยืมดังกล่าวแล้ว

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

แหล่งที่มาของเงินทุน

หนี้สิน

ณ สิ้นปี 2559 ปี 2560 และ ปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินมูลค่า 5,058.23 ล้านบาท 4,283.83 ล้านบาท และ 4,158.24 ล้านบาทตามลำดับ ซึ่งลดลงร้อยละ 15.31 และลดลงร้อยละ 2.93 ตามลำดับ

ในปี 2559 สาเหตุมาจากการลดลงของเงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวจากสถาบันการเงิน และการลดลงของหนี้สินระยะสั้นในปี 2560 สาเหตุมาจากการลดลงของเงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวจากสถาบันการเงิน และในปี 2561 สาเหตุมาจากการลดลงของหุ้นกู้

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ในปี 2559 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ประจำปี 2559 มีมติให้จ่ายเงินปันผลเป็นเงินสดสำหรับผลการดำเนินงานปี 2558 ในอัตราหุ้นละ 0.05 บาท เป็นจำนวนเงิน 61.00 ล้านบาท โดยจ่ายจากกำไรสุทธิ

ในปี 2559 ที่ประชุมกรรมการบริษัท ณ วันที่ 9 สิงหาคม 2559 มีมติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลเป็นเงินสดสำหรับผลการดำเนินงาน ประจำปี 2559 ในอัตราหุ้นละ 0.06 บาทต่อหุ้น เป็นจำนวนเงิน 73.20 ล้านบาทโดยจ่ายจากกำไรสุทธิ

ในปี 2560 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ประจำปี 2560 มีมติให้จ่ายเงินปันผลเป็นเงินสดสำหรับผลการดำเนินงานปี 2559 ในอัตราหุ้นละ 0.06 บาท เป็นจำนวนเงิน 73.20 ล้านบาท โดยจ่ายจากกำไรสุทธิ

ในปี 2560 ที่ประชุมกรรมการบริษัท ณ วันที่ 8 สิงหาคม 2560 มีมติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลเป็นเงินสดสำหรับผลการดำเนินงาน ประจำปี 2560 ในอัตราหุ้นละ 0.06 บาทต่อหุ้น เป็นจำนวนเงิน 73.20 ล้านบาทโดยจ่ายจากกำไรสุทธิ

ในปี 2561 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ประจำปี 2561 มีมติให้จ่ายเงินปันผลเป็นเงินสดสำหรับผลการดำเนินงานปี 2560 ในอัตราหุ้นละ 0.06 บาท เป็นจำนวนเงิน 73.20 ล้านบาท โดยจ่ายจากกำไรสุทธิ

ในปี 2561 ที่ประชุมกรรมการบริษัท ณ วันที่ 9 สิงหาคม 2561 มีมติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลเป็นเงินสดสำหรับผลการดำเนินงาน ประจำปี 2561 ในอัตราหุ้นละ 0.04 บาทต่อหุ้น เป็นจำนวนเงิน 48.80 ล้านบาทโดยจ่ายจากกำไรสุทธิ

ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

ณ สิ้นปี 2559 ปี 2560 และ ปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง เท่ากับ 1.13 เท่า 0.92 เท่า และ 0.87 เท่าตามลำดับ สำหรับปี 2561 ยอดหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจากปี 2560 เนื่องจากบริษัทฯ มียอดหนี้สินลดลง สำหรับอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นโดยทั่วไปของบริษัทในอุตสาหกรรมประมาณ 1 เท่า โดยบริษัทมีนโยบายรักษ้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้อยู่ในระดับประมาณ 1.2 เท่า เพื่อเป็นการป้องกันความเสี่ยงของบริษัทและผู้ลงทุน แต่เนื่องจากบริษัทมีแผนงานขยายธุรกิจเพิ่มขึ้นทั้งธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และการลงทุนของบริษัทย่อย คณะกรรมการจึงมีมติให้ปรับนโยบายอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเป็นประมาณ 1.5 เท่า เพื่อให้สอดคล้องกับการขยายธุรกิจ

14.3 ปัจจัยและอิทธิพลที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

จากเหตุการณ์ต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นภาวะทางการเมืองภายในประเทศ การสูงขึ้นของหนี้ครัวเรือน การชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก ปัญหาราคาน้ำมัน อัตราดอกเบี้ยปรับตัวสูงขึ้น การขาดความเชื่อมั่นของผู้บริโภค การเกิดภัยพิบัติต่างๆ เป็นต้น ล้วนเป็นปัจจัยสำคัญต่อความต้องการ และการตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค ดังนั้นหากมีปัจจัยต่าง ๆ เข้ามากระทบต่อผู้บริโภคอาจทำให้ความต้องการของผู้บริโภคต่อที่อยู่อาศัยนั้นเปลี่ยนแปลงไป ซึ่งหากเป็นปัจจัยด้านลบอาจทำให้บริษัทขายสินค้าได้ช้าลง อาจส่งผลให้บริษัทมีภาระต้นทุนสินค้าคงเหลือในปริมาณสูงขึ้น และอาจส่งผลกระทบต่อสภาพคล่อง รวมทั้งความสามารถในการทำกำไรของบริษัท

อย่างไรก็ตามจากการมุ่งเน้นผลิตภัณฑ์และบริการ ภายใต้สโลแกน "The Art Of Living" เพื่อให้ได้รับการยอมรับและความเชื่อมั่นจากลูกค้าภายใต้ตราสินค้า "ปรีณศิริ" โดยบริษัทมีการลดผลกระทบดังกล่าวข้างต้นด้วยการทำวิจัยและศึกษาพฤติกรรมของผู้บริโภคก่อนการพัฒนาโครงการ เพื่อให้มั่นใจว่าผลิตภัณฑ์ของบริษัทตรงกับความต้องการของลูกค้ามากที่สุด ประกอบกับการวางแผนการก่อสร้างให้สอดคล้องกับประมาณการขาย โดยหากเป็นโครงการใหญ่จะมีการแบ่งการพัฒนาโครงการออกเป็นระยะ (เฟส) ซึ่งหากบริษัทขายสินค้าได้ ชำลียง บริษัทก็สามารถชะลอหรือหยุดงานก่อสร้างไว้ชั่วคราวได้ อีกทั้งบริษัทยังทำการส่งเสริมการตลาดอย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างการรับรู้ต่อตราสินค้าของบริษัท เพื่อจุดใจให้เกิดความต้องการผลิตภัณฑ์ และเพื่อเตือนการจดจำสินค้า ซึ่งยังช่วยสร้างความเชื่อมั่นในตัวผลิตภัณฑ์ และภาพลักษณ์ที่ดีให้กับบริษัท

ธนาคารแห่งประเทศไทย แถลงข่าวเศรษฐกิจไทยในเดือนธันวาคม 2561 ขยายตัวต่อเนื่องจากเดือนก่อน โดยเครื่องชี้การบริโภค ภาคเอกชนขยายตัวในทุกหมวดการใช้จ่าย แม้ชะลอลงบ้างแต่เป็นผลของฐานสูงเป็นสำคัญ ขณะที่การผลิตภาคอุตสาหกรรมและเครื่องชี้การลงทุนภาคเอกชนขยายตัวต่อเนื่อง สำหรับจำนวนนักท่องเที่ยวในเดือนนี้ ขยายตัวดีอย่างไรก็ดี การส่งออกสินค้ากลับมาหดตัว ขณะที่การใช้จ่ายภาครัฐหดตัวจากรายจ่ายลงทุน

ในปี 2562 บริษัทคาดว่าอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์จะยังคงมีภาวะการแข่งขันสูง อย่างไรก็ตาม บริษัทมีการปรับกลยุทธ์การแข่งขัน และวางแผนเปิดตัวโครงการใหม่อย่างต่อเนื่องโดยมีการวางแผนการตลาดที่เหมาะสม และการลดความเสี่ยงทางธุรกิจและความผันผวนของรายได้ แนวโน้มอัตราดอกเบี้ยขาขึ้น รวมทั้งการปรับมาตรการ LTV ของธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ประกาศเมื่อไตรมาส 4 ปี 2561 แต่บังคับใช้ วันที่ 1 เมษายน 2562 เป็นต้นไป นอกจากนี้ยังมีแผนขยายการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่หลากหลายมากขึ้น เพื่อตอบสนองพฤติกรรมผู้บริโภคของลูกค้าเป้าหมายที่เปลี่ยนไป

14.4 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

บริษัทและบริษัทย่อย จ่ายค่าตอบแทนให้ผู้สอบบัญชีในรอบบัญชี ปี 2559 ปี 2560 และ ปี 2561 จำนวน 2.85 ล้านบาท 3.10 ล้านบาท และ 3.24 ล้านบาท ตามลำดับ โดยบริษัทและบริษัทย่อย ไม่มีการจ่ายค่าตอบแทนอื่นที่ไม่ใช่ค่าสอบบัญชี

14.5 อัตราส่วนวิเคราะห์หนี้โยบายทางการเงินตามข้อกำหนดสิทธิฯ

ณ วันสิ้นปี 2559 ปี 2560 และ ปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามข้อกำหนดสิทธิที่จะต้องดำรงไว้ให้ไม่เกิน 2:1 เท่า

โดยบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.27 เท่า 1.03 เท่า และ 0.98 เท่าตามลำดับ โดยการที่บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจากปี 2560 เนื่องจากบริษัทมีหนี้สินลดลง

นอกจากนี้ ณ วันสิ้นปี 2559 ปี 2560 และปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สินเฉพาะที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามข้อกำหนดสิทธิที่จะต้องดำรงไว้ให้ไม่เกิน 2:1 เท่า

โดยบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินเฉพาะที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.13 เท่า 0.92 เท่า และ 0.87 เท่าตามลำดับ โดยการที่บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินเฉพาะที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงเนื่องจากบริษัทมีส่วนของหนี้สินลดลง