

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

รอบบัญชี	ชื่อผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่	บริษัทสอบบัญชี
สิ้นสุด ณ วันที่ 31/12/2560	นายณพฤกษ์ พิษณุวงศ์	7764	บริษัทสอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
สิ้นสุด ณ วันที่ 31/12/2561	นายณพฤกษ์ พิษณุวงศ์	7764	บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
สิ้นสุด ณ วันที่ 31/12/2562	นายณพฤกษ์ พิษณุวงศ์	7764	บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด

**สรุปรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ปี 2560 – ปี 2562**

- (1) รายงานการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ต่องบการเงินสำหรับปี 2562  
ผู้สอบบัญชี ได้แก่ นายณพฤกษ์ พิษณุวงศ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 7764 จากบริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ได้แสดงความเห็นว่า ไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่างบการเงินระหว่างกาลดังกล่าวไม่แสดงฐานะทางการเงินรวม ผลการดำเนินงานรวม และกระแสเงินสดรวม โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
- (2) รายงานการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ต่องบการเงินสำหรับปี 2561  
ผู้สอบบัญชี ได้แก่ นายณพฤกษ์ พิษณุวงศ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 7764 จากบริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ได้แสดงความเห็นว่า ไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่างบการเงินระหว่างกาลดังกล่าวไม่แสดงฐานะทางการเงินรวม ผลการดำเนินงานรวม และกระแสเงินสดรวม โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
- (3) รายงานการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ต่องบการเงินสำหรับปี 2560  
ผู้สอบบัญชี ได้แก่ นายณพฤกษ์ พิษณุวงศ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 7764 จากบริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ได้แสดงความเห็นว่า ไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่างบการเงินระหว่างกาลดังกล่าวไม่แสดงฐานะทางการเงินรวม ผลการดำเนินงานรวม และกระแสเงินสดรวม โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

## 13.1.2 สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท

ตารางสรุปรายการงบดุล งบกำไรขาดทุน งบกระแสเงินสด และอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

ตารางสรุปงบแสดงฐานะการเงินของบริษัท

	ณ 31 ธันวาคม 2560		ณ 31 ธันวาคม 2561		ณ 31 ธันวาคม 2562	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>สินทรัพย์</b>						
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	468.58	5.56	196.26	2.33	338.72	3.58
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	91.63	1.09	107.91	1.28	121.46	1.28
สินค้าคงเหลือ	4,678.18	55.49	4,880.72	57.95	5,848.56	61.84
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	87.05	1.03	238.51	2.83	16.66	0.18
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	5,325.44	63.17	5,423.40	64.39	6,325.40	66.88
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>						
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	0	0.00	0	0.00	69.64	0.74
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	793.21	9.41	785.64	9.33	852.34	9.01
ที่ดินและอุปกรณ์	228.6	2.71	239.32	2.84	153.17	1.62
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม	16.43	0.19	11.49	0.14	8.24	0.09
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	32.61	0.39	27.88	0.33	23.77	0.25
ที่ดินรอการพัฒนา	1,935.38	22.96	1,826.80	21.69	1,871.85	19.79
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	82.65	0.98	95.23	1.13	107.86	1.14
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	16.31	0.19	12.59	0.15	45.79	0.48
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	3,105.19	36.83	2,998.95	35.61	3,132.66	33.12
รวมสินทรัพย์	8,430.63	100	8,422.35	100.00	9,458.06	100.00
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	126.59	1.5	210.25	2.50	208.14	2.20
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นๆ	340.38	4.04	302.29	3.59	295.71	3.13
ค่ามัดจำที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	2.99	0.04	0.34	0.00	0.38	0.00
หนี้สินระยะยาวที่ครบกำหนดในหนึ่งปี	1,164.47	13.81	1,055.25	12.53	1,187.06	12.55
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	45.01	0.53	38.76	0.46	30.65	0.32
รวมหนี้สินหมุนเวียน	1,679.44	19.92	1,606.89	19.08	1,721.94	18.21

	ณ 31 ธันวาคม 2560		ณ 31 ธันวาคม 2561		ณ 31 ธันวาคม 2562	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
รายได้รับล่วงหน้าค่าเช่า	0	0.00	0	0.00	673.95	7.13
หนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน	10.19	0.12	6.31	0.07	6.37	0.07
เงินกู้ยืมระยะยาว	536.46	6.36	1322.19	15.70	1,174.92	12.42
หุ้นกู้	1,962.50	23.28	1,112.50	13.21	1,400.00	14.80
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	14.16	0.17	15.37	0.18	17.30	0.18
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	0.97	0.01	0.7	0.01	0.70	0.01
เจ้าหนี้อื่น	48.85	0.58	64.19	0.76	70.84	0.75
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	31.26	0.37	30.07	0.36	5.16	0.05
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	2,604.39	30.89	2,551.33	30.29	3,349.24	35.41
รวมหนี้สิน	4,283.83	50.81	4,158.22	49.37	5,071.18	53.62
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	14.47	1,220.01	14.49	1,220.01	12.90
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	451.46	5.36	451.46	5.36	451.46	4.77
กำไรสะสม						
จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	127.61	1.51	127.61	1.52	127.60	1.35
ยังไม่ได้จัดสรร	2,347.74	27.85	2,465.05	29.27	2,588.12	27.36
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	0	0.00	0	0.00	(0.29)	0.00
รวมส่วนใหญ่ของบริษัทใหญ่	4,146.82	49.19	4,264.12	50.63	4,386.90	46.38
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(0.02)	0.00	(0.02)	0.00	(0.02)	0.00
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	4,146.80	49.19	4,264.11	50.63	4,386.87	46.38
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	8,430.63	100.00	8,422.35	100.00	9,458.06	100.00

## ตารางสรุปงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

	ณ 31 ธันวาคม 2560		ณ 31 ธันวาคม 2561		ณ 31 ธันวาคม 2562	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	3,014.41	93.67	2,359.21	93.95	1,680.23	92.27
รายได้จากการขายที่ดินเปล่า	0	0.00	0	0.00	0.64	0.04
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	132.43	4.11	122.62	4.88	107.46	5.90
รายได้จากการขายสินค้า	7.73	0.24	5.13	0.20	4.85	0.27
รายได้อื่น	63.57	1.98	24.05	0.96	27.82	1.53
รวมรายได้	3,218.14	100.00	2,511.01	100.00	1,821.00	100.00
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	2,123.50	65.98	1,598.87	63.67	1,119.76	61.49
ต้นทุนขายที่ดินเปล่า	0	0.00	0	0.00	0.13	0.01
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	87.21	2.71	90.39	3.60	67.57	3.71
ต้นทุนขายสินค้า	6.41	0.2	2.18	0.09	3.28	0.18
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	516.57	16.05	422.45	16.82	393.41	21.60
ค่าใช้จ่ายอื่น	-0.42	-0.01	7.8	0.31	1.27	0.07
รวมค่าใช้จ่าย	2,733.27	84.93	2,121.69	84.50	1,585.42	87.06
กำไรก่อนหักภาษีเงินได้และต้นทุนทางการเงิน	484.87	15.07	389.32	15.50	235.58	12.94
ดอกเบี้ยจ่าย	80.81	2.51	72.64	2.89	70.55	3.87
กำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	404.06	12.56	316.69	12.61	165.03	9.06
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	87.05	2.71	77.38	3.08	44.93	2.47
กำไรก่อนส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	317.01	9.85	239.31	9.53	120.10	6.60
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	0	0.00	0	0.00	0	0.00
กำไรสุทธิ	317.01	9.85	239.31	9.53	120.10	6.60
กำไรสุทธิต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	0.26		0.20		0.10	
จำนวนหุ้นสามัญถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก	1,220,011,755		1,220,011,755		1,220,011,755	
กำไรต่อหุ้นปรับลด						
กำไรต่อหุ้น – ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	0.26		0.20		0.10	
จำนวนหุ้นสามัญถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)	1,220,011,755		1,220,011,755		1,220,011,755	

ตารางสรุปงบกระแสเงินสดของบริษัท

	ปี2560	ปี2561	ปี2562
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	404.07	316.69	165.03
รายการปรับกระทบกำไรสุทธิเป็นเงินสดรับ			
(จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน			
รายได้ค่าปฏิบัติงานล่าช้า	-36.47	0	0
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว	0.4	11.05	3.06
ค่าเสื่อมราคาทรัพย์สิน	54.1	56.29	53.07
หนี้สงสัยจะสูญ	0	0	0.55
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนตัดจ่าย	5.04	5.20	5.27
ขาดทุนจากการด้อยค่าของทรัพย์สิน	0.3	-0.3	-2.39
ขาดทุนจากการเลิกใช้ทรัพย์สิน	6.83	0.86	0.03
ผลประโยชน์พนักงาน	1.1	1.21	5.63
ค่าใช้จ่ายอื่น	-5.61	-0.27	0.29
ขาดทุนจากการถูกฟ้องร้อง	1.83	0	0
โอนกลับประมาณการหนี้สินจากการถูกฟ้องร้อง	-9.78	-3.94	0
ดอกเบี้ยรับ	-1.96	-0.87	-2.27
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	80.81	72.64	70.55
กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	500.65	458.56	298.81
สินทรัพย์จากการดำเนินงาน(เพิ่มขึ้น)ลดลง			
ลูกหนี้การค้า	4.82	-16.42	-14.10
สินค้าคงเหลือ	744.64	12.72	-838.59
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	-9.61	-151.46	221.85
ที่ดินรอการพัฒนา	0	0	-22.33
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	-1.23	3.72	3.00
สินทรัพย์จากการดำเนินงาน(เพิ่มขึ้น)ลดลง	738.62	-151.44	-650.17
หนี้สินจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-83.82	-34.14	-28.83
เงินค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	1.13	-2.65	0.04
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	-0.04	-1.86	4.37
รายได้รับล่วงหน้าค่าเช่า	0	0	697.25
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-3.37	0.23	-24.91
หนี้สินจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)	-86.1	-38.42	647.91
เงินสดรับ(จ่าย)จากกิจกรรมดำเนินงาน	1,153.17	268.71	296.55
จ่ายดอกเบี้ย	-219.59	-194.71	-233.58
จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคล	-69	-78.93	-91.26
เงินสดสุทธิได้มา(ใช้ไป)ในกิจกรรมดำเนินงาน	864.58	-4.93	-28.29

	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินฝากประจำมีภาวะผูกพัน(เพิ่มขึ้น) ลดลง	8.47	3.43	-6.03
เงินสดรับจากการขายทรัพย์สิน	0.22	1.09	2.67
เงินสดรับจากดอกเบี้ย	1.96	0.87	2.27
เงินสดจ่ายซื้ออุปกรณ์และเครื่องใช้สำนักงาน	-3.38	-40.81	-10.64
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-0.95	-16.22	-9.86
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-1.29	-0.04	-1.16
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนระยะยาวอื่น	0	0	-70.00
เงินสดสุทธิได้มา(ใช้ไป) ในกิจกรรมลงทุน	5.03	-51.68	-92.76
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจาก			
สถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	-558.13	83.66	-2.11
เงินกู้ยืมระยะสั้นเพิ่มขึ้น(ลดลง)	-62	0	0
หนี้สินตามสัญญาเข้าการเงินเพิ่มขึ้น(ลดลง)	-2.68	-4.11	-4.90
เงินกู้ยืมระยะยาวเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	120.98	1,222.00	788.87
เงินสดจ่ายเงินกู้ยืมระยะยาว	-350.1	-295.26	-1,068.36
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้สุทธิ	1,112.50	0	1,400.00
เงินสดรับชำระค่าหุ้น	-950	-1,100.00	-850.00
จ่ายเงินปันผล	-146.4	-122	0
เงินสดสุทธิได้มา(ใช้ไป)จากกิจกรรมจัดหาเงิน	-835.83	-215.7	263.50
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	33.77	-272.32	142.46
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือ	434.8	468.58	196.26
ณ วันที่ 1 มกราคม			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือ	468.58	196.26	338.72
ณ วันที่ 31 ธันวาคม			

ตารางสรุปอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของบริษัท

รายการ	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562
<b>อัตราส่วนสภาพคล่อง</b>			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	3.17	3.38	3.67
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.39	0.34	0.28
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	0.56	0.47	0.22
ระยะเวลาการขายสินค้าเฉลี่ย (วัน)	644.37	762.94	1,622.09
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า)	5.50	5.26	3.98
ระยะเวลารับหนี้ (วัน)	65.48	68.39	90.41
Cash Cycle (วัน)	590.11	709.77	1,556.24
<b>อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร</b>			
อัตรากำไรขั้นต้น-อสังหาริมทรัพย์ (%)	29.56	32.23	33.36
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (%)	15.07	15.05	12.94
อัตราส่วนกำไรสุทธิ (%)	9.85	9.53	6.60
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	7.80	5.69	2.78
<b>อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการทำงาน</b>			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	3.63	2.84	1.34
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (%)	11.26	7.84	3.92
อัตราภาระหนี้ของสินทรัพย์ (เท่า)	0.37	0.30	0.20
<b>อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน</b>			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.03	0.98	1.16
อัตราส่วนหนี้สินเฉพาะที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)*	0.92	0.87	0.91
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)	6.00	5.36	3.34
อัตราการจ่ายเงินปันผล (%)	46	50	30*

\*ยังไม่ได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหุ้น

## 14. คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

### 14.1 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

#### ภาพรวมของผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

ทิศทางภาวะอสังหาริมทรัพย์ในปี 2562 มีการหดตัวลงมาตามภาวะเศรษฐกิจที่มีทิศทางการเติบโตที่ลดลงไป ประกอบกับความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงิน รวมทั้งยังได้รับผลกระทบจากมาตรการ LTV จากธนาคารแห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 1 เมษายน 2562 จึงส่งผลให้ผู้ประกอบการต่างรอดูสถานการณ์และได้ชะลอการพัฒนาโครงการใหม่ออกมา

ภาพรวมภาวะอสังหาริมทรัพย์มีการชะลอตัวลงจากปี 2561 โดยพิจารณาจากจำนวนที่อยู่อาศัยจดทะเบียนในเดือนมกราคมถึงเดือนพฤศจิกายนมีจำนวน 98,038 หน่วย หดตัวลงจากระยะเวลาเดียวกันในปี 2561 ที่มีจำนวนอยู่ที่ 122,795 หน่วย ซึ่งมีอัตราน้อยลงจากปีที่ผ่านมาร้อยละ 20.16 โดยที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมมีการจดทะเบียนจำนวนมากที่สุดอยู่ที่ 43,433 หน่วย รองลงมาเป็นบ้านเดี่ยวมีจำนวน 30,081 หน่วย และ ทาวน์เฮ้าส์มีจำนวน 19,133 หน่วย ตามลำดับ ทั้งนี้ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมยังมีการพัฒนาโครงการมากที่สุดอยู่ เนื่องจากโครงการรถไฟฟ้าที่ครอบคลุมทั้งในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ส่งผลทำให้การพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมตามทำเลดังกล่าวยังมีความต้องการอยู่อย่างต่อเนื่อง

อย่างไรก็ตามหากมองแนวโน้มภาพรวมตลอดทั้งปี 2562 คาดว่าทั้งด้านอุปทานและอุปสงค์น่าจะมีทิศทางที่ชะลอตัวลงจากปี 2561 ซึ่งสอดคล้องกันกับทิศทางการเติบโตเศรษฐกิจของประเทศที่เติบโตได้น้อยลงตามปัจจัยลบเกี่ยวกับภาวะสงครามการค้าที่ทำให้การส่งออกของไทยมีทิศทางที่หดตัวลงไป ประกอบกับความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงิน และมาตรการ LTV ของธนาคารแห่งประเทศไทยที่ออกมาเพื่อควบคุมตลาดอสังหาริมทรัพย์ไม่ให้เร่งตัวมากเกินไป ดังนั้นด้วยปัจจัยลบต่างๆ ดังกล่าว จึงส่งผลให้ภาวะอสังหาริมทรัพย์ยังมีสัญญาณของการถดถอยได้ตลอดปี 2562 (ที่มา : <https://www.bam.co.th/en/article/221/>)

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

ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยเปิดโครงการใหม่ 1 โครงการ มูลค่าโครงการ 288.26 ล้านบาท มีโครงการที่เปิดขายทั้งสิ้น 26 โครงการ มูลค่าโครงการรวม จำนวน 26,167.98 ล้านบาท ในปี 2561 มียอดขายรวมจำนวน 18,821.94 ล้านบาท โดยมียอดขายในปี 2561 เท่ากับ 2,322.77 ล้านบาท และมียอดการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ประมาณ 2,359.21 ล้านบาท

และในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยเปิดโครงการใหม่ 3 โครงการ มูลค่าโครงการประมาณ 1,040.67 ล้านบาท มีโครงการที่เปิดขายทั้งสิ้น 29 โครงการ มูลค่าโครงการรวม จำนวน 26,975.29 ล้านบาท โดยมียอดขายในปี 2562 เท่ากับ 1,728 ล้านบาท และมียอดการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ประมาณ 1,728 ล้านบาท



กำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ในปี 2560 ปี 2561 และปี 2562 บริษัทมีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 890.91 ล้านบาท 760.34 ล้านบาท และ 560.47 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งในปี 2561 และปี 2562 กำไรขั้นต้นลดลงร้อยละ 14.66 และ 26.29 ตามลำดับ เนื่องจากการรับรู้รายได้ที่ลดลง

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

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

ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อย ได้จัดประเภทรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ใหม่ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 ซึ่งมีผลกระทบทำให้ยอดรับรู้รายได้ลดลงจาก 1,728 ล้านบาท เป็น 1,680.23 ล้านบาท

### ก. รายได้

รายได้หลักของบริษัทและบริษัทย่อยมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ประเภทหมู่บ้านจัดสรร และ ประเภทอาคารชุดพักอาศัย ปี 2560 ปี 2561 ปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 3,014.41 ล้านบาท 2,359.21 ล้านบาท และ 1,680.23 ล้านบาท ตามลำดับ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท และบริษัทย่อย จะมีรายได้มาจากสินค้า 3 ประเภท ได้แก่ 1.บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด 2. ทาวน์เฮ้าส์/โฮมออฟฟิศ และ 3. อาคารชุดพักอาศัย โดยโครงสร้างรายได้ของการขายอสังหาริมทรัพย์แต่ละประเภทประจำปี 2560 - 2562 มีดังนี้

รายได้	ผู้ดำเนินการ	2560		2561		2562	
		งบการเงินรวม		งบการเงินรวม		งบการเงินรวม	
		ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
บ้านเดี่ยวตลาดบน	บริษัท	240.51	7.47	197.00	7.85	159.11	8.74
บ้านเดี่ยวตลาดกลาง/บ้านแฝด	บริษัท	994.83	30.91	825.82	32.89	560.10	30.76
ทาวน์เฮ้าส์/โฮมออฟฟิศ	บริษัท/ปริญเวนเจอร์	1,420.65	44.15	1,118.81	44.56	814.63	44.74
อาคารชุดพักอาศัย	บริษัท/ปริญเวนเจอร์	358.42	11.14	217.58	8.67	146.38	8.04
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	บริษัท/ปริญเวนเจอร์	3,014.41	93.67	2,359.21	93.95	1,680.23	92.27
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	เพลินนารี	132.43	4.12	122.62	4.88	107.46	5.90
รายได้จากการขายสินค้า	ปริญสิริออกซิเจน(2017)	7.73	0.24	5.13	0.20	4.85	0.27
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	ปริญสิริออกซิเจน(2017)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.64	0.04
รายได้อื่น	บริษัท/บริษัทย่อย	63.57	1.97	24.05	0.96	27.82	1.53
รวมรายได้ทั้งสิ้น		3,218.14	100.00	2,511.01	100.00	1,821.00	100.00

หมายเหตุ: บ้านเดี่ยวตลาดบน ราคาขายตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป

บ้านเดี่ยวตลาดกลาง ราคาขายตั้งแต่ 4.50 - 10 ล้านบาท

บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2560 มีรายได้จากบ้านเดี่ยวตลาดบนเท่ากับ 240.51 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.47 ของรายได้รวม ในปี 2561 มีรายได้จากบ้านเดี่ยวตลาดบนเท่ากับ 197.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.85 ของรายได้รวม และในปี 2562 มีรายได้จากบ้านเดี่ยวตลาดบนเท่ากับ 159.11 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.74 ของรายได้รวม

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ประเภทบ้านเดี่ยวตลาดกลาง ในปี 2560 ปี 2561 และ ปี 2562 เท่ากับ 994.83 ล้านบาท 825.82 ล้านบาท และ 560.10 ล้านบาทตามลำดับ โดยปี 2561 ลดลงร้อยละ 16.99 และปี 2562 ลดลงร้อยละ 32.18 เมื่อเทียบกับปีก่อน

ด้านรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ประเภททาวน์เฮ้าส์/โฮมออฟฟิศ ในปี 2560 ปี 2561 ปี 2562 เท่ากับ 1,420.65 ล้านบาท 1,118.81 ล้านบาท และ 814.63 ล้านบาทตามลำดับ โดยในปี 2561 ลดลงร้อยละ 21.25 เมื่อเทียบกับปีก่อน และในปี 2562 ลดลงร้อยละ 27.19 เมื่อเทียบกับปีก่อน

บริษัทมีสัดส่วนยอดขายรับรู้รายได้ปี 2560 จากทาวน์เฮ้าส์ฯ สูงกว่า บ้านเดี่ยวและอาคารชุดพักอาศัยที่มูลค่า 1,420.65 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 47.13 ของรายได้จากอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2561 มีการรับรู้รายได้จากทาวน์เฮ้าส์ฯ สูงกว่า บ้านเดี่ยวและอาคารชุดพักอาศัยที่มูลค่า 1,118.81 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 47.42 ของรายได้จากอสังหาริมทรัพย์ และในปี 2562 มีการรับรู้รายได้จากทาวน์เฮ้าส์ฯ สูงกว่า บ้านเดี่ยวและอาคารชุดพักอาศัยที่มูลค่า 814.63 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 48.48 ของรายได้จากอสังหาริมทรัพย์

บริษัทมีรายได้จากการให้เช่าและบริการ โดยผ่าน บริษัท เฟลินนารี มอลล์ และบริษัทในเครือ ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทปริณสิริ โดยในปี ในปี 2560 ปี 2561 และปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายสินค้าเท่ากับ 132.43 ล้านบาท 122.62 ล้านบาทและ 107.46 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงร้อยละ 7.41 และ 12.36 ตามลำดับ

## ข. ต้นทุนขาย

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วย ที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับโครงการ และ ดอกเบี้ยจ่าย โดยในปี 2560 ปี 2561 และ ปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 2,123.50 ล้านบาท 1,598.87 ล้านบาทและ 1,119.76 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 70.44 ร้อยละ 67.77 และร้อยละ 62.45 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ตามลำดับ

สำหรับในปี 2560 2561 และ 2562 ต้นทุนขายลดลงอย่างต่อเนื่องเกิดจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงและจากการควบคุมต้นทุนการก่อสร้างได้อย่างมีประสิทธิภาพ ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อย ได้จัดประเภทต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ใหม่ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 มีผลทำให้ยอดขายรับรู้รายได้จากอสังหาริมทรัพย์และ ยอดต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงด้วยยอดเดียวกัน จำนวน 47.47 ล้านบาท

ต้นทุนขายหลักของบริษัทและบริษัทย่อยเป็นต้นทุนผันแปร ประกอบด้วย ต้นทุนที่ดิน ต้นทุนก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับโครงการ และต้นทุนดอกเบี้ยโครงการ เป็นต้น

## ค. ค่าใช้จ่ายรวม

ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายรวม เท่ากับ 394.68 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับสัดส่วนค่าใช้จ่ายรวมต่อรายได้รวม จะเท่ากับร้อยละ 21.99 เนื่องจากค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่จะเป็นค่าใช้จ่ายคงที่ ปี 2560 ปี 2561 และปี 2562 ค่าใช้จ่ายในการขาย เท่ากับ 89.58 ล้านบาท 66.91 ล้านบาท และ 59.39 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงร้อยละ 25.32 และ ลดลงร้อยละ 11.24 สาเหตุเนื่องจากปัจจุบัน บริษัทฯ เน้นการโฆษณาผ่านสื่อออนไลน์ที่มีต้นทุนต่ำและได้ผลมากกว่าการลงป้ายโฆษณา ส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลงจากปีก่อนจำนวน 35.59 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 8.27 ค่าใช้จ่ายที่ลดลงส่วนใหญ่เกิดจากภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมโอนซึ่งสัมพันธ์กับรายได้จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง

### ง. กำไร

บริษัทมีกำไรขั้นต้น ในปี 2560 บริษัทมีกำไรขั้นต้นจากยอดขายของสิทธิประโยชน์เท่ากับ 890.91 ล้านบาท ในปี 2561 บริษัทมีกำไรขั้นต้นจากยอดขายของสิทธิประโยชน์เท่ากับ 760.34 ล้านบาท โดยมีกำไรขั้นต้นลดลงร้อยละ 14.66 และ ในปี 2562 บริษัทมีกำไรขั้นต้นจากยอดขายของสิทธิประโยชน์เท่ากับ 560.47 ล้านบาท โดยมีกำไรขั้นต้นลดลงร้อยละ 26.29 ซึ่งสัมพันธ์กับยอดขายที่ลดลง

ในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิเท่ากับ 317.01 ล้านบาท โดยมีอัตราส่วนกำไรสุทธิ ร้อยละ 10.05 ทั้งนี้กำไรสุทธิของบริษัทในปี 2560 เพิ่มขึ้นจากรายได้อสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นและค่าใช้จ่ายที่ลดลงจากการควบคุมอย่างมีประสิทธิภาพ

ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิเท่ากับ 239.31 ล้านบาท โดยมีอัตราส่วนกำไรสุทธิ ร้อยละ 9.62 ทั้งนี้กำไรสุทธิของบริษัทในปี 2561 ลดลงเนื่องจากรายได้อสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง

ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิเท่ากับ 120.10 ล้านบาท โดยมีอัตราส่วนกำไรสุทธิ ร้อยละ 6.70 ทั้งนี้กำไรสุทธิของบริษัทในปี 2562 ลดลงเนื่องจากรายได้อสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง

### จ. อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น

ในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นเท่ากับร้อยละ 7.80 ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นเท่ากับร้อยละ 5.69 และในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นเท่ากับร้อยละ 2.78

## 14.2 การวิเคราะห์ฐานะการเงิน

### สินทรัพย์

สินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย ณ สิ้นปี 2560 ปี 2561 และปี 2562 มีมูลค่าเท่ากับ 8,430.63 ล้านบาท 8,422.35 ล้านบาท และ 9,458.06 ล้านบาท ตามลำดับ

ณ สิ้นปี 2560 สินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อยประกอบด้วยสินทรัพย์หมุนเวียนและสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน เท่ากับ 5,325.44 ล้านบาท และ 3,105.19 ล้านบาทตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 63.17 และร้อยละ 36.83 ของสินทรัพย์รวม โดยสินทรัพย์ส่วนใหญ่ของบริษัทเป็นสินค้างเหลือจำนวน 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 โดยสินทรัพย์ส่วนใหญ่ของบริษัทเป็นสินค้างเหลือจำนวน 4,880.72 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 57.95 ของสินทรัพย์รวม

ณ สิ้นปี 2562 สินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อยประกอบด้วยสินทรัพย์หมุนเวียนและสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน เท่ากับ 6,325.40 ล้านบาท และ 3,132.66 ล้านบาทตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 66.88 และร้อยละ 33.12 ของสินทรัพย์รวม โดยสินทรัพย์ส่วนใหญ่ของบริษัทเป็นสินค้างเหลือจำนวน 5,848.56 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 61.84 ของสินทรัพย์รวม

ลูกหนี้การค้า-สุทธิ

ณ สิ้น ปี 2560 ปี 2561 และปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีลูกหนี้การค้าสุทธิเท่ากับ 4.67 ล้านบาท 7.16 ล้านบาท และ 4.12 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2560 ลูกหนี้การค้าสุทธิเพิ่มขึ้นจากลูกหนี้ระยะสั้นเพิ่มขึ้น ในปี 2561 ลูกหนี้การค้าสุทธิเพิ่มขึ้นจากลูกหนี้ระยะสั้นเพิ่มขึ้น และในปี 2562 ลูกหนี้การค้าสุทธิลดลงจากลูกหนี้การค้าระยะสั้น

โดยมีรายละเอียดของลูกหนี้การค้า ณ สิ้นปี 2560 ปี 2561 และปี 2562 ดังแสดงในตาราง

(หน่วย : บาท)

รายละเอียดลูกหนี้	ณ 31 ธันวาคม 2560	ณ 31 ธันวาคม 2561	ณ 31 ธันวาคม 2562
ในกำหนด	3,519,580.93	4,086,308.96	242,184.05
เกินกำหนดระหว่าง 1 – 90 วัน	1,047,500.86	2,543,774.67	3,832,988.13
เกินกำหนดระหว่าง 91-180 วัน	0.00	230,368.72	3,250.29
เกินกำหนดระหว่าง 181-360 วัน	840.00	302,042.88	91,222.09
เกินกำหนดเกินกว่า 360 วัน	13,918,689.73	13,918,689.73	14,418,016.02
รวม	18,486,611.52	21,081,184.96	18,587,660.58
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	13,918,689.73	13,918,689.73	14,465,145.96
ลูกหนี้การค้า-สุทธิ	4,567,921.79	7,162,495.23	4,122,514.62

บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายตั้งสำรองค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ โดยประเมินจากลูกหนี้ที่บริษัทและบริษัทย่อยคาดว่าจะเรียกเก็บเงินไม่ได้ ประกอบกับประวัติการจ่ายชำระหนี้ที่ผ่านมาในอดีตมาร่วมในการพิจารณา ณ สิ้นปี 2560 ปี 2561 และปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญรวมเท่ากับ 14.47 ล้านบาท

ทั้งนี้ บริษัทและบริษัทย่อยมีลูกหนี้เกินกว่า 360 วัน ณ สิ้นปี 2562 เท่ากับ 14.42 โดยเป็นลูกหนี้ค้าวัสดุก่อสร้างของบริษัท ปริณสิริ ออกซิเจน (2017) จำกัด ซึ่งปัจจุบันฝ่ายบริหารได้มีการกำหนดนโยบายที่ชัดเจนเกี่ยวกับการกำหนดวงเงิน อายุหนี้ และการดำเนินการฟ้องร้องเพื่อให้ลูกหนี้กลุ่มดังกล่าวชำระหนี้ ทั้งนี้ในปัจจุบัน จำนวนหนี้ดังกล่าวทางบริษัท ได้ตั้งสำรองค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญทั้งจำนวน รวมไปถึงการปรับปรุงเงื่อนไขการจ่ายเงินค่างวดงานในการก่อสร้างของผู้รับเหมา โดยบริษัทสามารถนำค่าวัสดุก่อสร้างที่ บริษัท ปริณสิริ ออกซิเจน (2017) จำกัด จำหน่ายให้กับผู้รับเหมาไปหักออกจากค่างวดงานในการก่อสร้างที่บริษัทต้องจ่ายให้กับผู้รับเหมาได้ และ ณ สิ้นปี 2562 ยอดลูกหนี้การค้าที่ต้องชำระตั้งแต่ 0 – 360 วัน จำนวน 4.12 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นลูกหนี้การค้าของบริษัท เพลินนารี จำกัด ที่ประกอบกิจการให้เช่าพื้นที่

การชำระหนี้ของโครงการที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน

ณ สิ้นปี 2562 บริษัทมียอดมูลค่าขายสะสม จำนวน 21,190.33 ล้านบาท ทั้งนี้มียอดเงินที่ชำระแล้วสะสมจำนวน 21,160.16 ล้านบาท คิดเป็นยอดที่รับชำระแล้วร้อยละ 99.86 ส่วนจำนวนเงินที่ยังไม่ครบกำหนดชำระมีจำนวน 30.17 ล้านบาท

## ตารางรายละเอียดการชำระเงินของโครงการที่ดำเนินการอยู่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย : ล้านบาท)

โครงการ	มูลค่าที่ขายแล้ว	เงินที่กำหนดชำระสะสม		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
ปริญญดา-แจ่มจันทร์	157.14	157.14	100.00	157.14	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
สิริทวารว	1,140.22	1,140.22	100.00	1,140.22	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ซีริน พระราม 2 - ท่าข้าม	1,029.20	1,029.20	100.00	1,029.20	100.00	0.00	0.00	5.99	0.62
ซีริน เพชรเกษม พุทธรณทลสาย 3	954.76	954.76	100.00	954.76	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ปริญญ์ สาทร ราชพฤกษ์	1,584.11	1,584.11	100.00	1,584.11	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
อิคอนเนเจอร์ พระราม 2	766.50	766.50	100.00	766.50	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
อิคอนเนเจอร์ รามอินทรา 109	1,200.01	1,200.01	100.00	1,200.01	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>รวมบ้านเดี่ยว</b>	<b>7,541.25</b>	<b>7,541.25</b>	<b>100.00</b>	<b>7,541.25</b>	<b>100.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.08</b>
ซีดีเซนส์ พระราม 2-ท่าข้าม	920.80	920.80	100.00	920.80	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ซิกเนเจอร์ เอกชัย-บางบอน	720.75	720.75	100.00	720.75	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ซิกเนเจอร์ รามอินทรา (พระยาสุเรนทร์ 24)	483.48	483.48	100.00	483.48	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
โคราซอน ประชาชื่น	692.13	692.13	100.00	692.13	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ซีดีเซนส์ เพชรเกษม 69	934.88	934.88	100.00	934.88	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ซีดีเซนส์ รามอินทรา (พระยาสุเรนทร์ 30)	597.67	597.67	100.00	597.67	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ซีดีเซนส์ ศาลายา	1,028.62	1,028.62	100.00	1,028.62	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>รวมทาวน์เฮ้าส์</b>	<b>5,378.32</b>	<b>5,378.32</b>	<b>100.00</b>	<b>5,378.32</b>	<b>100.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
The Pulse ลาดพร้าว 44	320.85	320.85	100.00	320.85	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
เดอะคอมพลีท ราชปรารภ	1,640.19	1,640.19	100.00	1,640.19	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
บริดจ์ พหลโยธิน	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 วัชรพล	728.88	728.88	100.00	728.88	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
เซล รัตนธิเบศร์	1,102.49	1,102.49	100.00	1,102.49	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
เซล พลัส ตลาดพลู	43.88	23.98	54.65	23.98	54.65	0.00	0.00	19.90	45.35
เซล ศาลายา (1, 3, 5, 7, 9, 11)	406.07	406.07	100.00	406.07	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>รวมคอนโดปริญสิริ</b>	<b>7,120.03</b>	<b>7,100.13</b>	<b>99.72</b>	<b>7,100.13</b>	<b>99.72</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.28</b>
<b>รวมปริญสิริ</b>	<b>20,039.60</b>	<b>20,019.70</b>	<b>99.90</b>	<b>20,019.70</b>	<b>99.90</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>19.90</b>	<b>0.10</b>
อิคอนเนเจอร์ ศาลายา	551.48	551.48	100.00	551.48	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ฟอร์เร่ ลำลูกกา คลอง 5	17.89	14.30	79.93	14.30	79.93	0.00	0.00	3.59	20.07
<b>รวมบ้านเดี่ยว</b>	<b>569.36</b>	<b>565.77</b>	<b>99.37</b>	<b>565.77</b>	<b>99.37</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>3.59</b>	<b>0.63</b>
ซีดีเซนส์ รังสิต	183.08	183.08	100.00	183.08	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ฟอร์เร่ ลำลูกกา คลอง 5	17.14	10.46	61.03	10.46	61.03	0.00	0.00	6.68	38.97
<b>รวมทาวน์เฮ้าส์ปริญเวนเจอร์</b>	<b>200.22</b>	<b>193.54</b>	<b>96.66</b>	<b>193.54</b>	<b>96.66</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>6.68</b>	<b>3.34</b>
เซล ศาลายา (2, 4, 6, 8, 10)	337.24	337.24	100.00	337.24	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
เซล รัตนธิเบศร์ (เฟส 2)	43.92	43.92	100.00	43.92	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>รวมคอนโดปริญเวนเจอร์</b>	<b>381.15</b>	<b>381.15</b>	<b>100.00</b>	<b>381.15</b>	<b>100.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>รวมปริญเวนเจอร์</b>	<b>1,150.74</b>	<b>1,140.47</b>	<b>99.11</b>	<b>1,140.47</b>	<b>99.11</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>10.27</b>	<b>0.89</b>
<b>รวมปริญสิริ+ปริญเวนเจอร์</b>	<b>21,190.33</b>	<b>21,160.16</b>	<b>99.86</b>	<b>21,160.16</b>	<b>99.86</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>30.17</b>	<b>0.14</b>

หมายเหตุ เก็บข้อมูลโดยวิธีเงินค่างวดที่ครบกำหนดชำระ โดยบริษัทยังไม่โอนกรรมสิทธิ์บ้านให้กับลูกค้า โดยยอดเงินค่างวดชำระที่ปรากฏในตารางข้างต้นจะแตกต่างจากลูกค้าค่างวดชำระในหมายเหตุประกอบงบการเงิน เนื่องจากบันทึกโดยใช้วิธีรับรู้เมื่องานเสร็จและโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อแล้ว การเก็บตัวเลขด้วยวิธีที่ต่างกันนี้ ทำให้ยอดลูกค้าค่างวดชำระในตารางข้างต้นมียอดสูงหรือต่ำกว่าเงินค่างวดชำระในงบการเงิน

สินค้ำคงเหลือ

ปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินค้ำคงเหลือเท่ากับ 4,678.18 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากสินค้ำคงเหลือประเภทที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน คิดเป็นร้อยละ 52.85 ของยอดรวมสินค้ำคงเหลือ

ปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินค้ำคงเหลือเท่ากับ 4,880.72 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากสินค้ำคงเหลือประเภทที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน คิดเป็นร้อยละ 54.61 ของยอดรวมสินค้ำคงเหลือ

ปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินค้ำคงเหลือเท่ากับ 5,848.56 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากสินค้ำคงเหลือประเภทที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน คิดเป็นร้อยละ 58.32 ของยอดรวมสินค้ำคงเหลือ

โดยมีรายละเอียดของสินค้ำคงเหลือ ณ สิ้น ปี 2560 ปี 2561 และปี 2562 ดังแสดงในตาราง

(หน่วย : บาท)

รายละเอียด	ณ 31 ธันวาคม 2560	ณ 31 ธันวาคม 2561	ณ 31 ธันวาคม 2562
สินค้ำสำเร็จรูป			
- อาคารชุด	44,366,203.89	43,773,266.61	25,459,282.33
- บ้านเพื่อขาย	24,468,941.59	58,750,902.51	110,154,411.27
- วัสดุก่อสร้าง	25,342.95	0	0
- วัสดุสิ้นเปลือง	1,648,515.61	1,302,645.26	833,264.56
ที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน	2,472,540,968.69	2,665,386,046.83	3,410,916,706.74
งานระหว่างก่อสร้าง	1,425,325,452.81	1,432,359,260.79	1,571,977,515.81
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับโครงการ	232,294,961.20	225,623,586.90	235,397,978.77
ดอกเบี้ยรอการตัดบัญชี	477,510,740.33	453,520,690.36	493,825,755.85
<b>รวม</b>	<b>4,678,181,127.07</b>	<b>4,880,716,399.26</b>	<b>5,848,564,915.33</b>

ณ สิ้น ปี 2560 ปี 2561 และปี 2562 ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแต่ละโครงการของบริษัทและบริษัทย่อย จำนวน 4,116.61 ล้านบาท 2,718.86 ล้านบาท และ 3,531.75 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะกิจการ จำนวน 3,008.05 ล้านบาท 2,172.60 ล้านบาท และ 2,092.76 ล้านบาท ตามลำดับ) โดยได้นำไปจดจำนองเป็นหลักประกันวงเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน วงเงินอาวัลตั๋วสัญญาใช้เงิน และเงินกู้ยืมระยะยาว วงเงินในการให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกัน และค้ำประกันเงินกู้ยืมของบริษัทและบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง

ณ สิ้น ปี 2560 ปี 2561 และปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยบันทึกดอกเบี้ยจ่ายเป็นต้นทุนโครงการ จำนวน 141.19 ล้านบาท 122.06 ล้านบาท และ 161.99 ล้านบาทตามลำดับ

บริษัทไม่มีความจำเป็นต้องตั้งสำรองการด้อยค่าของทรัพย์สิน เนื่องจากบริษัทได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งเป็นบริษัทที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ทำการประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีไว้เพื่อขายของบริษัทและบริษัทย่อย ซึ่งผลการประเมินราคาทรัพย์สินมีมูลค่าสูงกว่าราคาทุนเดิม

ที่ดินและอุปกรณ์-สุทธิ

ณ สิ้น ปี 2560 ปี 2561 และปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดินและอุปกรณ์-สุทธิ จำนวน 228.60 ล้านบาท 239.32 ล้านบาท และ 153.17 ล้านบาทตามลำดับ ในปี 2561 เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.69 และลดลงในปี 2562 ร้อยละ 36 ส่วนใหญ่ประกอบด้วย อาคารค่าตกแต่งอาคาร เครื่องจักรและเครื่องมือเพื่อใช้ในการดำเนินงานของบริษัท เพลินนารี มอลล์ จำกัด และ บริษัท ปริญญา ออกซิเจน (2017) จำกัด การลงทุนในเครื่องจักร และ ยานพาหนะ

ในปี 2562 มียอดลดลง เกิดจากมีการจัดประเภท ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์-สุทธิ จำนวน 64.67 ล้านบาท เป็น อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

โดยมีรายละเอียดของที่ดินและอุปกรณ์-สุทธิ ณ วันสิ้น ปี 2560 ปี 2561 และ ปี 2562 ดังแสดงในตาราง

(หน่วย : บาท)

รายละเอียด	ณ 31 ธันวาคม 2560	ณ 31 ธันวาคม 2561	ณ 31 ธันวาคม 2562
ที่ดิน	73,666,101.42	76,773,590.95	76,773,590.95
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	51,820,816.84	51,820,816.84	12,516,927.00
เครื่องจักร	4,158,222.01	4,158,222.01	4,158,222.01
เครื่องจักรและอุปกรณ์	35,384,629.94	65,262,250.79	63,214,273.65
แคมป์คนงาน	471,748.63	471,748.63	471,748.63
ตกแต่งและส่วนปรับปรุงอาคาร	101,667,073.26	97,977,295.90	11,378,362.90
เครื่องตกแต่งสำนักงาน	8,218,882.87	3,680,410.06	4,141,753.03
เครื่องใช้สำนักงาน	27,912,464.65	27,997,025.09	27,415,960.07
คอมพิวเตอร์	39,296,106.82	39,080,081.05	42,057,697.42
ยานพาหนะ	46,535,167.67	43,142,642.53	47,261,051.04
งานระหว่างก่อสร้าง	625,442.24	8,850,547.93	4,625,863.66
<b>รวม</b>	<b>389,756,656.35</b>	<b>389,756,656.35</b>	<b>289,857,228.35</b>
ค่าเสื่อมราคาสะสม	158,134,487.17	177,085,386.19	155,309,776.60
ค่าเผื่อการด้อยค่า	3,025,585.89	2,742,542.88	468,628.58
<b>ที่ดินและอุปกรณ์-สุทธิ</b>	<b>228,596,583.29</b>	<b>239,320,702.71</b>	<b>153,173,967.82</b>

#### ที่ดินรอการพัฒนา

ณ สิ้นปี 2560 และปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดินรอการพัฒนาเท่ากับ 1,935.38 ล้านบาท และ 1,826.80 ล้านบาทตามลำดับ ลดลงจากปีก่อนจำนวน 108.58 ล้านบาท เกิดจากบริษัทมีการจัดประเภทที่ดินรอการพัฒนาที่เริ่มมีการพัฒนาเป็นสินค้าคงเหลือ

และ ณ สิ้นปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดินรอการพัฒนาเท่ากับ 1,871.85 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 45.04 ล้านบาท เกิดจากบริษัทมีการจัดประเภทสินค้าคงเหลือ จำนวน 22.71 ล้านบาท เป็นที่ดินรอการพัฒนา

#### อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ สิ้นปี 2560 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ของบริษัทและบริษัทย่อย จำนวน 793.21 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการพัฒนาศูนย์การค้าขนาดเล็ก บริษัทได้นำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนทั้งจำนวนเป็นหลักประกันในการค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ณ สิ้นปี 2561 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ของบริษัทและบริษัทย่อย จำนวน 785.64 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการพัฒนาศูนย์การค้าขนาดเล็ก บริษัทได้นำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนทั้งจำนวนเป็นหลักประกันในการค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ณ สิ้นปี 2562 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ของบริษัทและบริษัทย่อย จำนวน 852.34 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการพัฒนาศูนย์การค้าขนาดเล็ก ในวันที่ 4 ธันวาคม 2563 บริษัทและบริษัทย่อยได้ตกลงทำสัญญาให้เช่าช่วงที่ดินและเช่าโครงการระยะยาวกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง เค.อี.รีเทล อายุสัญญาเช่า 30 ปี

### เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน

ณ สิ้น ปี 2560 ปี 2561 และ ปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพันเท่ากับ 82.65 ล้านบาท 95.23 ล้านบาท และ 107.86 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2562 เงินฝากออมทรัพย์บางส่วนของบริษัท จำนวน 70.84 ล้านบาท เป็นเงินฝากมาจากการเรียกเก็บค่าสาธารณูปโภคส่วนกลางจากลูกค้า ซึ่งบริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่ต้องโอนส่งมอบเงินดังกล่าว เมื่อได้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละโครงการแล้วเสร็จ โดยบริษัทและบริษัทย่อยได้บันทึกหนี้สินดังกล่าวเป็นเจ้าหนี้อื่น ส่วนที่เหลือนำไปเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเพื่อในการให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกัน

### **สภาพคล่อง**

#### กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน

ในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมดำเนินงานเพิ่มขึ้นเท่ากับ 864.58 ล้านบาท เนื่องจากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น

ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมดำเนินงานลดลงเท่ากับ 4.93 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากการจ่ายเงินเพิ่มเพื่อพัฒนาโครงการและจ่ายเงินมัดจำค่าที่ดิน

ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมดำเนินงานลดลงเท่ากับ 28.29 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากการจ่ายเงินเพิ่มเพื่อพัฒนาโครงการและจ่ายเงินมัดจำค่าที่ดิน

#### กระแสเงินสดจากการลงทุน

ในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดได้มาจากการลงทุนเท่ากับ 5.03 ล้านบาท โดยหลักมาจากเงินฝากประจำที่มีภาระผูกพัน และการซื้ออุปกรณ์และเครื่องใช้สำนักงาน

ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดใช้ไปในการลงทุนลดลงเท่ากับ 51.68 ล้านบาท โดยหลักมาจากการซื้อเครื่องจักรและอุปกรณ์ และซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดใช้ไปในการลงทุนลดลงเท่ากับ 92.76 ล้านบาท โดยหลักเกิดจากการลงทุนกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง เค.อี.วี.เทล จำนวน 70 ล้านบาท

#### กระแสเงินสดจากการจัดหาเงิน

ในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดได้มาจากการจัดหาเงินสุทธิลดลงเท่ากับ 835.83 ล้านบาท ลดลงจากการคืนเงินกู้ยืมระยะสั้น และการจ่ายเงินปันผล

ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดได้มาจากการจัดหาเงินสุทธิลดลงเท่ากับ 215.71 ล้านบาท ลดลงจากการคืนเงินกู้ยืมระยะยาว และการจ่ายเงินปันผล

ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดได้มาจากการจัดหาเงินสุทธิเพิ่มขึ้นเท่ากับ 263.50 ล้านบาท จากการออกหุ้นกู้

#### กระแสเงินสดสุทธิ

โดยสรุป ณ สิ้นปี 2560 ปี 2561 และ ปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อย มีกระแสเงินสดสุทธิเพิ่มขึ้นเท่ากับ 33.77 ล้านบาท ลดลง 272.32 ล้านบาท และ เพิ่มขึ้น 142.46 ล้านบาท ตามลำดับ

#### อัตราส่วนสภาพคล่อง

อัตราส่วนสภาพคล่องสำหรับ ปี 2560 ปี 2561 และ ปี 2562 เท่ากับ 3.17 เท่า 3.38 เท่า และ 3.67 เท่า ตามลำดับ และมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วในระยะเวลาดังกล่าวเท่ากับ 0.39 เท่า 0.34 เท่า และ 0.28 ตามลำดับ โดยในปี 2562 อัตราส่วนสภาพคล่องปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปี 2561 เนื่องจากสินทรัพย์หมุนเวียนเพิ่มขึ้น



## รายการลงทุน

ในปี 2548 และปี 2549 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายการลงทุนจำนวน 173.69 ล้านบาท และ 63.32 ล้านบาท โดยในปี 2548 บริษัทได้เข้าลงทุนในบริษัท ปริณสิริ ออกซิเจน (2017) จำกัด ดำเนินธุรกิจรับเหมาก่อสร้างและจำหน่ายวัสดุ ก่อสร้าง ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียน เพื่อเป็นหน่วยธุรกิจหนึ่งของบริษัท ในการควบคุมต้นทุนค่าวัสดุ ก่อสร้าง สำหรับการพัฒนาโครงการของบริษัท และเพื่อเสริมศักยภาพในการแข่งขัน จำนวน 32.00 ล้านบาท อีกทั้งลงทุน ในกองทุนเปิดตราสารหนี้ ซึ่งในขณะนั้นบริษัทมีสภาพคล่องมาก จึงได้นำเงินไปลงทุนเพื่อก่อให้เกิดประโยชน์ ทั้งนี้ ในระหว่างปีมีการซื้อและขายสุทธิ 139.14 ล้านบาท และร่วมทุนกับบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) จัดตั้งบริษัท ปริณเวนเจอร์ จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ในสัดส่วนร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียน โดยในปีดังกล่าวลงทุนใน บริษัท ปริณเวนเจอร์ จำกัด ทั้งสิ้น 2.55 ล้านบาท

ในปี 2549 บริษัทชำระทุนจดทะเบียนในบริษัท ปริณเวนเจอร์ จำกัด เพิ่มอีกจำนวน 36.34 ล้านบาท และมีเงิน ลงทุนชั่วคราว โดยบริษัทและบริษัทย่อยได้นำเงินไปลงทุนในกองทุนเปิด-ตราสารหนี้ ซึ่งเงินลงทุนส่วนใหญ่เป็นเงินลงทุน ของบริษัท ปริณสิริ 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 ปริณสิริ โอโซน จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจค้าและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งบริษัทมีสัดส่วน การถือหุ้นร้อยละ 99.99 และมีทุนจดทะเบียนชำระเต็มจำนวนค่าหุ้น 2 ล้านบาท และมีเงินลงทุนชั่วคราว โดยบริษัทและ บริษัทย่อยได้นำเงินไปลงทุนในกองทุนเปิด-ตราสารหนี้ ซึ่งเงินลงทุนส่วนใหญ่เป็นเงินลงทุนของบริษัท ปริณสิริ ออกซิเจน (2017) จำกัด ในระหว่างปีมีการซื้อและขายสุทธิของเงินลงทุนในกองทุนเปิดตราสารหนี้เท่ากับ 16.07 ล้านบาท

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

ในปี 2556 บริษัทได้เข้าลงทุนใน บริษัท เฟลินนารี มอลส์ จำกัด ดำเนินธุรกิจประเภทศูนย์การค้า ด้วยทุนจดทะเบียน เริ่มแรกจำนวน 1 ล้านบาท ต่อมา มีการเพิ่มทุนจดทะเบียนอีกจำนวน 69 ล้านบาท รวมเป็นทุนจดทะเบียน 70 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.9 ของทุนจดทะเบียน และบริษัทได้เข้าลงทุนใน บริษัท ปริณ เอนเนอร์จี จำกัด ดำเนินธุรกิจผลิต และจำหน่ายไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ และพลังงานทดแทนสำหรับบ้านพักอาศัย อาคารสำนักงาน ออกแบบก่อสร้าง โรงไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ ตลอดจนดูแลบำรุงรักษาระบบไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ ด้วยทุนจดทะเบียนจำนวน 1 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.97 ของทุนจดทะเบียน นอกจากนี้บริษัทยังให้เงินกู้ยืมระยะสั้นแก่ บริษัท ปริณสิริ ออกซิเจน (2017) จำกัด เพื่อซื้อที่ดินมูลค่าประมาณ 43 ล้านบาทสำหรับใช้ในการสร้างโรงงาน โดยในปี 2557 บริษัท ปริณสิริ ออกซิเจน (2017) จำกัด ได้จ่ายชำระเงินกู้ยืมดังกล่าวแล้ว

ในปี 2557 บริษัทได้ลงทุนในบริษัท เฟลินแลนด์ จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจสวนสนุกและศูนย์การเรียนรู้สำหรับเด็ก ด้วยทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.97 ของทุนจดทะเบียน และ บริษัท อีทเทอร์รี่ จำกัด ซึ่งประกอบ ธุรกิจภัตตาคารร้านอาหาร ด้วยทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.97 ของทุนจดทะเบียน ซึ่งทั้งสอง บริษัทเป็นบริษัทในเครือบริษัท เฟลินนารี จำกัด

## แหล่งที่มาของเงินทุน

### หนี้สิน

ณ สิ้นปี 2560 ปี 2561 และ ปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินมูลค่า 4,283.83 ล้านบาท 4,158.24 ล้านบาท และ 5,071.18 ตามลำดับ ซึ่งลดลงร้อยละ 2.93 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 21.95 ตามลำดับ

ในปี 2560 สาเหตุมาจากการลดลงของเงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวจากสถาบันการเงิน และในปี 2561 สาเหตุมาจากการลดลงของหุ้นกู้ และในปี 2562 สาเหตุมาจากการเพิ่มขึ้นรายได้รับล่วงหน้าค่าเช่า บริษัทและบริษัทย่อย ตกลงให้เข้าโครงการระยะยาวของโครงการเพลินนารี มอลล์ จำกัด

### ส่วนของผู้ถือหุ้น

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 2560 ปี 2561 และ ปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง เท่ากับ 1.03 เท่า 0.98 เท่า และ 1.16 เท่าตามลำดับ สำหรับปี 2562 ยอดหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจากปี 2561 เนื่องจากบริษัทฯ มียอดหนี้สินเพิ่มขึ้น โดยบริษัทมีนโยบายรักษาสัดส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้อยู่ในระดับประมาณ 1.2 เท่า เพื่อเป็นการป้องกันความเสี่ยงของบริษัทและผู้ลงทุน แต่เนื่องจากบริษัทมีแผนงานขยายธุรกิจเพิ่มขึ้นทั้งธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และการลงทุนของบริษัทย่อย คณะกรรมการจึงมีมติให้ปรับนโยบายอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเป็นประมาณ 1.5 เท่า เพื่อให้สอดคล้องกับการขยายธุรกิจ

**14.3 ปัจจัยและอิทธิพลที่อาจมีผลต่อการดำเนินหรือฐานะการเงินในอนาคต**

จากเหตุการณ์ต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นภาวะทางการเมืองภายในประเทศ การสูงขึ้นของหนี้ครัวเรือน การชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก ภัยพิบัติน้ำมัน อัตราดอกเบี้ยปรับตัวสูงขึ้น การขาดความเชื่อมั่นของผู้บริโภค การเกิดภัยพิบัติต่างๆ เป็นต้น ล้วนเป็นปัจจัยสำคัญต่อความต้องการ และการตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค ดังนั้นหากมีปัจจัยต่าง ๆ เข้ามากระทบต่อผู้บริโภคอาจทำให้ความต้องการของผู้บริโภคที่อยู่อาศัยนั้นเปลี่ยนแปลงไป ซึ่งหากเป็นปัจจัยด้านลบ อาจทำให้บริษัทขายสินค้าได้ช้าลง อาจส่งผลให้บริษัทมีภาระต้นทุนสินค้าคงเหลือในปริมาณสูงขึ้น และอาจส่งผลกระทบต่อสภาพคล่อง รวมทั้งความสามารถในการทำกำไรของบริษัท

อย่างไรก็ตามจากการมุ่งเน้นผลิตภัณฑ์และบริการ ภายใต้สโลแกน “The Art Of Living” เพื่อให้ได้รับการยอมรับและความเชื่อมั่นจากลูกค้าภายใต้ตราสินค้า “ปรีณสิริ” โดยบริษัทมีการลดผลกระทบดังกล่าวข้างต้นด้วยการทำวิจัยและศึกษาพฤติกรรมของผู้บริโภคก่อนการพัฒนาโครงการ เพื่อให้มั่นใจว่าผลิตภัณฑ์ของบริษัทตรงกับความต้องการของลูกค้ามากที่สุด ประกอบกับการวางแผนการก่อสร้างให้สอดคล้องกับประมาณการขาย โดยหากเป็นโครงการใหญ่จะมีการแบ่งการพัฒนาโครงการออกเป็นระยะ (เฟส) ซึ่งหากบริษัทขายสินค้าได้ ช้าลง บริษัทก็สามารถชะลอหรือหยุดงานก่อสร้างไว้ชั่วคราวได้ อีกทั้งบริษัทยังทำการส่งเสริมการตลาดอย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างการรับรู้ต่อตราสินค้าของบริษัท เพื่อจูงใจให้เกิดความต้องการผลิตภัณฑ์ และเพื่อเตือนการจดจำสินค้า ซึ่งยังช่วยสร้างความเชื่อมั่นในตัวผลิตภัณฑ์ และภาพลักษณ์ที่ดีให้กับบริษัท

เศรษฐกิจไทยในปี 2562 อยู่ในภาวะชะลอตัวต่อเนื่อง การส่งออกสินค้าที่หดตัวต่อเนื่องส่งผลกระทบต่อกิจกรรมทางเศรษฐกิจในประเทศชัดเจนขึ้น ขณะที่เครื่องใช้การบริโภคภาคเอกชนชะลอตัวชัดเจนเมื่อเทียบกับ ช่วงครึ่งแรกของปี ตามปัจจัยพื้นฐานด้านรายได้และความเชื่อมั่นที่ยังอ่อนแอแม้จะมีมาตรการภาครัฐช่วยพยุงกำลังซื้อบางส่วน การชะลอตัวของอุปสงค์ทั้งในประเทศและต่างประเทศส่งผลให้การผลิตภาคอุตสาหกรรมและเครื่องใช้การลงทุน ภาคเอกชนหดตัวมากขึ้น ขณะที่การใช้จ่ายภาครัฐหดตัวต่อเนื่องจาก พ.ร.บ. งบประมาณปี 2563 ที่ยังไม่ประกาศใช้ มีเพียงภาคการท่องเที่ยวที่ขยายตัวดีต่อเนื่อง ด้านเสถียรภาพเศรษฐกิจ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปลดลงจากไตรมาสก่อนตามอัตราเงินเฟ้อในหมวดอาหารสด สำหรับอัตราการว่างงานที่จัดปัจจัยฤดูกาลทรงตัว ขณะที่จำนวนผู้จ้างงานทำปัดขึ้นเล็กน้อย ด้านดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลต่อเนื่อง ส่วนดุลบัญชีเงินทุนเคลื่อนย้ายขาดดุลสุทธิจากด้านสินทรัพย์

ในด้านอุปทานที่อยู่อาศัยโดยรวมปรับเพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อน ตามการเปิดตัวอาคารชุดเป็นสำคัญ ขณะที่อุปสงค์ภาคอสังหาริมทรัพย์ลดลงเล็กน้อยจากไตรมาสก่อนตามอุปสงค์ที่อยู่อาศัยแนวราบ สำหรับอุปสงค์อาคารชุดทรงตัวส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากการที่สถาบันการเงินเพิ่มความระมัดระวังในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้นหลัง คุณภาพสินเชื่อมีแนวโน้มด้อยลง

และในด้านของดัชนีราคาที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลปรับเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับ ไตรมาสก่อน โดยเฉพาะราคาอาคารชุด ทาวน์เฮ้าส์ และที่ดินหลังจากที่ชะลอ ไปมากในช่วงก่อนหน้านี้ ขณะที่ราคาบ้านเดี่ยวยังทยอยปรับขึ้นต่อเนื่อง

ที่มา : [https://www.bot.or.th/Thai/MonetaryPolicy/EconomicConditions/PressRelease/PressRelease2557/MonthlyReport\\_December2562\\_hi926b7.pdf](https://www.bot.or.th/Thai/MonetaryPolicy/EconomicConditions/PressRelease/PressRelease2557/MonthlyReport_December2562_hi926b7.pdf)

**14.4 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี**

บริษัทและบริษัทย่อยจ่ายค่าตอบแทนให้ผู้สอบบัญชีในรอบบัญชี ปี 2560 ปี 2561 และ ปี 2562 จำนวน 3.10 ล้านบาท 3.24 ล้านบาท และ 3.37 ล้านบาทตามลำดับ โดยบริษัทและบริษัทย่อยไม่มีการจ่ายค่าตอบแทนอื่นที่ไม่ใช่ค่าสอบบัญชี

**14.5 อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงินตามข้อกำหนดสถิติฯ**

ณ วันสิ้นปี 2560 ปี 2561 และ ปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามข้อกำหนดสถิติฯที่จะต้องดำรงไว้ให้ไม่เกิน 2:1 เท่า

โดยบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.03 เท่า 0.98 เท่า และ 1.16 เท่าตามลำดับ โดยการที่บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจากปี 2561 เนื่องจากบริษัทมีหนี้สินเพิ่มขึ้นจากรายได้รับล่วงหน้าค่าเช่าและการออกหุ้นกู้

นอกจากนี้ ณ วันสิ้นปี 2560 ปี 2561 และปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สินเฉพาะที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามข้อกำหนดสถิติฯที่จะต้องดำรงไว้ให้ไม่เกิน 2:1 เท่า

โดยบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินเฉพาะที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.92 เท่า 0.87 เท่า และ 0.91 เท่า ตามลำดับ โดยการที่บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินเฉพาะที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นเนื่องจากบริษัทมีส่วนของหนี้สินเพิ่มขึ้น