

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

รอบบัญชี	ชื่อผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่	บริษัทสอบบัญชี
สิ้นสุด ณ วันที่ 31/12/2563	นายณพฤกษ์ พิษณุวงศ์	7764	บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
สิ้นสุด ณ วันที่ 31/12/2563	นายณพฤกษ์ พิษณุวงศ์	7764	บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
สิ้นสุด ณ วันที่ 31/12/2563	นายวิโรจน์ สัจธรรมนุกุล	5128	บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด

สรุปรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ปี 2561 – ปี 2563**(1) รายงานการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ต่องบการเงินสำหรับปี 2563**

ผู้สอบบัญชี ได้แก่ นายวิโรจน์ สัจธรรมนุกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5128 จากบริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ได้แสดงความเห็นว่า ไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่างบการเงินระหว่างกาลดังกล่าวไม่แสดงฐานะทางการเงินรวม ผลการดำเนินงานรวม และกระแสเงินสดรวม โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

(2) รายงานการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ต่องบการเงินสำหรับปี 2562

ผู้สอบบัญชี ได้แก่ นายณพฤกษ์ พิษณุวงศ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 7764 จากบริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ได้แสดงความเห็นว่า ไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่างบการเงินระหว่างกาลดังกล่าวไม่แสดงฐานะทางการเงินรวม ผลการดำเนินงานรวม และกระแสเงินสดรวม โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

(3) รายงานการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ต่องบการเงินสำหรับปี 2561

ผู้สอบบัญชี ได้แก่ นายณพฤกษ์ พิษณุวงศ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 7764 จากบริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ได้แสดงความเห็นว่า ไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่างบการเงินระหว่างกาลดังกล่าวไม่แสดงฐานะทางการเงินรวม ผลการดำเนินงานรวม และกระแสเงินสดรวม โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

13.1.2 สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท

ตารางสรุปรายการสมดุล งบกำไรขาดทุน งบกระแสเงินสด และอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

ตารางสรุปงบแสดงฐานะการเงินของบริษัท

	ณ 31 ธันวาคม 2561		ณ 31 ธันวาคม 2562		ณ 31 ธันวาคม 2563	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	196.26	2.33	338.72	3.58	159.41	1.72
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	107.91	1.28	121.46	1.28	52.66	0.57
เงินให้กู้ยืมบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน						
บริษัทร่วม	0.00	0.00	0.00	0.00	74.81	0.81
สินค้าคงเหลือ	4,880.72	57.95	5,848.56	61.84	4,620.09	49.98
เงินมัดจำที่ดิน	235.49	2.80	14.80	0.16	263.84	2.85
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	3.02	0.04	1.86	0.02	2.09	0.02
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	5,423.40	64.39	6,325.40	66.88	5,172.91	55.97
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	0.00	0.00	69.64	0.74	43.75	0.47
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	0.00	0.00	0.00	0.00	3.55	0.04
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	785.64	9.33	852.34	9.01	818.53	8.86
ที่ดินและอุปกรณ์	239.32	2.84	153.17	1.62	139.86	1.51
สินทรัพย์สิทธิการเช่า	0.00	0.00	0.00	0.00	27.21	0.29
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	11.49	0.14	8.24	0.09	17.05	0.18
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	27.88	0.33	23.77	0.25	19.21	0.21
ที่ดินรอการพัฒนา	1,826.80	21.69	1,871.85	19.79	2,837.93	30.70
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	95.23	1.13	107.86	1.14	120.13	1.30
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	12.59	0.15	45.79	0.48	42.95	0.46
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	2,998.95	35.61	3,132.66	33.12	4,070.17	44.03
รวมสินทรัพย์	8,422.35	100.00	9,458.06	100.00	9,243.07	100.00

	ณ 31 ธันวาคม 2561		ณ 31 ธันวาคม 2562		ณ 31 ธันวาคม 2563	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	210.25	2.50	208.14	2.20	117.54	1.27
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้อง	0.00	0.00	0.00	0.00	101.00	1.09
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	302.29	3.59	295.71	3.13	349.33	3.78
ค่ามัดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	0.34	0.00	0.38	0.00	0.02	0.00
หนี้สินระยะยาวที่ครบกำหนดในหนึ่งปี	1,055.25	12.53	1,187.06	12.55	1,177.02	12.73
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	30.11	0.36	17.63	0.19	43.41	0.47
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	8.65	0.10	13.02	0.14	11.25	0.12
รวมหนี้สินหมุนเวียน	1,606.89	19.08	1,721.94	18.21	1,799.58	19.47
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
รายได้รับล่วงหน้าค่าเช่า	0.00	0.00	673.95	7.13	650.65	7.04
หนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน	6.31	0.07	6.37	0.07	23.98	0.26
เงินกู้ยืมระยะยาว	1322.19	15.70	1,174.92	12.42	887.34	9.60
หุ้นกู้	1,112.50	13.21	1,400.00	14.80	1,147.72	12.42
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	15.37	0.18	17.30	0.18	17.95	0.19
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	0.70	0.01	0.70	0.01	0.70	0.01
เจ้าหนี้เงินกองทุน	64.19	0.76	70.84	0.75	80.24	0.87
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	30.07	0.36	5.16	0.05	1.02	0.01
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	2,551.33	30.29	3,349.24	35.41	2,809.59	30.40
รวมหนี้สิน	4,158.22	49.37	5,071.18	53.62	4,609.17	49.87
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	14.49	1,220.01	12.90	1,220.01	13.20
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	451.46	5.36	451.46	4.77	451.46	4.88
กำไรสะสม						
จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	127.61	1.52	127.60	1.35	127.60	1.38
ยังไม่ได้จัดสรร	2,465.05	29.27	2,588.12	27.36	2,853.75	30.87
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	0	0.00	(0.29)	0.00	(18.89)	(0.20)
รวมส่วนใหญของบริษัทใหญ่	4,264.12	50.63	4,386.90	46.38	4,633.94	50.13
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(0.02)	0.00	(0.02)	0.00	(0.03)	0.00
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	4,264.11	50.63	4,386.87	46.38	4,633.91	50.13
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	8,422.35	100.00	9,458.06	100.00	9,243.07	100.00

ตารางสรุปงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

	ณ 31 ธันวาคม 2561		ณ 31 ธันวาคม 2562		ณ 31 ธันวาคม 2563	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,359.21	93.95	1,680.23	96.56	2,352.07	96.56
รายได้จากการขายที่ดินเปล่า	0	0.00	0.64	0.04	0.00	0.00
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	122.62	4.88	107.46	5.91	37.47	1.54
รายได้จากการขายสินค้า	5.13	0.20	4.85	0.27	0.00	0.00
รายได้อื่น	24.05	0.96	25.50	1.40	46.33	1.90
รวมรายได้	2,511.01	100.00	1,818.68	100.00	2,435.87	100.00
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	1,598.87	63.67	1,119.76	61.57	1,509.01	61.95
ต้นทุนขายที่ดินเปล่า	0.00	0.00	0.13	0.01	0.00	0.00
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	90.39	3.60	67.57	3.72	33.57	1.38
ต้นทุนขายสินค้า	2.18	0.09	3.28	0.18	0.00	0.00
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	422.45	16.82	393.41	21.63	411.69	16.90
ค่าใช้จ่ายอื่น	7.8	0.31	1.27	0.07	16.37	0.67
รวมค่าใช้จ่าย	2,121.69	84.50	1,585.42	87.17	1,970.64	80.90
กำไรก่อนหักภาษีเงินได้และต้นทุนทางการเงิน	389.32	15.50	233.26	12.83	465.23	19.10
ส่วนแบ่งขาดทุนของบริษัทรวมที่ใช้วิธีส่วนได้เสีย	0.00	0.00	0.00	0.00	(1.45)	0.06
รายได้ทางการเงิน	0.00	0.00	2.32	0.13	3.79	0.16
ต้นทุนทางการเงิน	(72.64)	2.89	(70.55)	3.88	(77.04)	3.16
กำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	316.69	12.61	165.03	9.07	390.53	16.03
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	77.38	3.08	44.93	2.47	88.30	3.62
กำไรก่อนส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	239.31	9.53	120.10	6.60	302.23	12.41
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
กำไรสุทธิ	239.31	9.53	120.10	6.60	302.23	12.41
กำไรสุทธิต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	0.20		0.10		0.25	
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก	1,220,011,755		1,220,011,755		1,220,011,755	
กำไรต่อหุ้นปรับลด						
กำไรต่อหุ้น – ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	0.20		0.10		0.25	
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)	1,220,011,755		1,220,011,755		1,220,011,755	

ตารางสรุปงบกระแสเงินสดของบริษัท

	ปี2561	ปี2562	ปี2563
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	316.69	165.03	390.53
รายการปรับกระทบกำไรสุทธิเป็นเงินสดรับ			
(จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว	11.05	3.06	0
ค่าเสื่อมราคาทรัพย์สิน	56.29	53.07	50.68
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	0	0	1.45
หนี้สงสัยจะสูญ	0	0.55	11.46
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนตัดจ่าย	5.20	5.27	5.25
ขาดทุนจากการด้อยค่าของทรัพย์สิน	(0.3)	(2.39)	0
ขาดทุนจากการเลิกใช้ทรัพย์สิน	0.86	0.03	0.38
ผลประโยชน์พนักงาน	1.21	5.63	0.64
ค่าใช้จ่ายอื่น	(0.27)	0.29	(8.14)
รายได้รับล่วงหน้าค่าเช่า	0	0	(23.30)
ขาดทุนจากการถูกฟ้องร้อง	0	0	4.58
โอนกลับประมาณการหนี้สินจากการถูกฟ้องร้อง	(3.94)	0	0
ดอกเบี้ยรับ	(0.87)	(2.32)	(3.79)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	72.64	70.55	77.04
กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงานก่อนการ			
เปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	458.56	298.77	506.78
สินทรัพย์จากการดำเนินงาน(เพิ่มขึ้น)ลดลง			
ลูกหนี้การค้า	(16.42)	(14.10)	48.45
สินค้าคงเหลือ	12.72	(838.59)	394.88
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(151.46)	221.85	(249.27)
ที่ดินรอการพัฒนา	0	(22.33)	0
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	3.72	3.00	2.85
สินทรัพย์จากการดำเนินงาน(เพิ่มขึ้น)ลดลง	(151.44)	(650.17)	196.91
หนี้สินจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(34.14)	(28.83)	57.72
เงินค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	(2.65)	0.03	(0.35)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(1.86)	4.37	(1.77)
รายได้รับล่วงหน้าค่าเช่า	0	697.25	0
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	0.23	(24.91)	(4.14)
หนี้สินจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)	(38.42)	647.91	51.46
เงินสดรับ(จ่าย)จากกิจกรรมดำเนินงาน	268.71	296.51	755.13

จ่ายดอกเบี้ย	(194.71)	(233.58)	(206.33)
จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคล	(78.93)	(91.26)	(66.16)
เงินสดสุทธิได้มา(ใช้ไป)ในกิจกรรมดำเนินงาน	(4.93)	(28.33)	482.64

	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน บริษัทร่วม	0	0	(74.80)
เงินฝากประจำมีภาวะผูกพัน(เพิ่มขึ้น) ลดลง	3.43	(6.03)	5.27
เงินสดรับจากการขายทรัพย์สิน	1.09	2.66	0.00
เงินสดรับจากดอกเบี้ย	0.87	2.32	2.44
เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	0	0	2.11
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนบริษัทร่วม	0	0	(5.00)
เงินสดจ่ายซื้ออุปกรณ์และเครื่องใช้สำนักงาน	(40.81)	(10.64)	(14.56)
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(16.22)	(9.86)	0.00
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(0.04)	(1.16)	(0.68)
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนระยะยาวอื่น	0	(70.00)	0
เงินสดสุทธิได้มา(ใช้ไป) ในกิจกรรมลงทุน	(51.68)	(92.71)	(85.22)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจาก			
สถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	83.66	(2.11)	(90.60)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นบุคคลที่เกี่ยวข้อง	0	0	101.00
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินเพิ่มขึ้น(ลดลง)	(4.11)	(4.90)	(7.45)
เงินกู้ยืมระยะยาวเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	1,222.00	788.87	1,240.90
เงินสดจ่ายเงินกู้ยืมระยะยาว	(295.26)	(1,068.36)	(1,186.17)
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้สุทธิ	0	1,400.00	514.70
เงินสดรับชำระค่าหุ้น	(1,100.00)	(850.00)	(1,112.50)
จ่ายเงินปันผล	(122.00)	0	(36.60)
เงินสดสุทธิได้มา(ใช้ไป)จากกิจกรรมจัดหาเงิน	(215.70)	263.50	(576.72)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(272.32)	142.46	(179.30)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือ			
ณ วันที่ 1 มกราคม	468.58	196.26	338.72
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือ			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	196.26	338.72	159.41

ตารางสรุปอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของบริษัท

รายการ	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563
อัตราส่วนสภาพคล่อง			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	3.38	3.67	2.87
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.34	0.28	0.27
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	0.47	0.22	0.29
ระยะเวลาการขายสินค้าเฉลี่ย (วัน)	762.94	1,622.09	1,221.57
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า)	5.26	3.98	4.78
ระยะเวลารับหนี้ (วัน)	68.39	90.41	75.27
Cash Cycle (วัน)	709.77	1,556.24	1,159.62
อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร			
อัตรากำไรขั้นต้น-อสังหาริมทรัพย์ (%)	32.23	33.36	35.84
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (%)	15.05	12.94	19.10
อัตราส่วนกำไรสุทธิ (%)	9.53	6.60	12.41
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	5.69	2.78	6.70
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการทำงาน			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	2.84	1.34	3.23
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (%)	7.84	3.92	8.39
อัตราภาระหนี้ของสินทรัพย์ (เท่า)	0.30	0.20	0.26
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.98	1.16	0.99
อัตราส่วนหนี้สินเฉพาะที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)*	0.87	0.91	0.74
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)	5.36	3.34	6.35
อัตราการจ่ายเงินปันผล (%)	49.78	30.47	24.22*

*ยังไม่ได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหุ้น

14. คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

14.1 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

ภาพรวมของผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

ในปี 2563 อสังหาริมทรัพย์อยู่ในระดับทรงตัว จากปัจจัยของภาวะเศรษฐกิจ และพวงจากพิษโควิด-19 ที่ทำให้ความต้องการ รวมถึงความพร้อมในการซื้อที่อยู่อาศัยลดลง ประกอบกับแรงซื้อจากต่างชาติหดหายไป ทำให้ภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ยังอยู่ในภาวะไม่สู้ดีนัก

เมื่อมองถึงอนาคตในปี 2564 ก็อาจเกิดการเปลี่ยนแปลงครั้งใหญ่ในธุรกิจอสังหาฯ ได้เช่นเดียวกัน โดยเฉพาะกลุ่มคอนโดมิเนียม เริ่มต้นจากแนวเส้นทางของรถไฟฟ้าเริ่มเปิดใช้อย่างต่อเนื่องในหลายเส้นทาง เช่น สายสีเขียวที่เชื่อมโยงกว่า 3 จังหวัด กรุงเทพฯ สมุทรปราการ และปทุมธานี กับสายสีทองที่เชื่อมต่อฝั่งกรุงเทพฯกับธนบุรีได้อย่างไร้รอยต่อ ซึ่งคาดว่าจะมีผลให้ราคาอสังหาฯ พุ่งขึ้นตามไปด้วย และยามใดราคาที่ดินพุ่งสูง ราคาคอนโดในเมืองก็ยิ่งขึ้นตามไปติดๆ เมื่อราคาคอนโดเทียบเท่ากับทาวน์เฮ้าส์ ซึ่งรถไฟฟ้าก็เข้าถึงชานเมืองแล้วเช่นกัน ผสมกับพฤติกรรมระมัดระวังโควิดจึงทำให้ความต้องการคอนโดมิเนียมลดน้อยถอยลง

ขณะที่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ประเมินว่าปี 2564 ธุรกิจอสังหาฯจะขยายตัวต่อเนื่องจากปลายปี 2563 และจะเห็นสัญญาณชัดเจนได้ช่วงไตรมาส 3 ถึง 4 ของปี 64 ตามภาวะเศรษฐกิจของประเทศ ซึ่งคาดว่าจะมียอดโอนกรรมสิทธิ์อยู่ระหว่าง 353,236 – 383,272 หน่วย มีมูลค่า 876,121 – 950,591 ล้านบาท และคาดการณ์ว่าจะมีโครงการเปิดตัวใหม่ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล เพิ่มขึ้นเป็น 88,828 – 102,151 หน่วย มีมูลค่า 400,306 – 448,559 ล้านบาท

ด้านผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ ก็สะท้อนว่าปี 2563 นี้ เหมือนภาคอสังหาฯ ถูกโรคระบาดที่ทยอยออกฤทธิ์ ยอดขายก็ลดลงต่อเนื่อง ทั้งผลกระทบจาก LTV ธนาคารไม่ปล่อยสินเชื่อ โควิด-19 ที่ทำให้ยอดขายต่างชาติลดลง เพราะบินมาไม่ได้ ก็โอนห้องไม่ได้ แต่ก็ไม่ได้แย่ไปทุกทำเล และไม่ได้แย่ทุกบริษัท เพราะยังมีแรงหนุนจากมาตรการลดค่าโอน ค่าจดจำนองจากภาครัฐเป็นตัวช่วย

(ที่มา : <https://www.pptvhd36.com/news/เศรษฐกิจ/139228>)

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

ในปี 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

และในปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยเปิดโครงการใหม่ 3 โครงการ มูลค่าโครงการประมาณ 3,679.78 ล้านบาท มีโครงการที่เปิดขายทั้งสิ้น 32 โครงการ มูลค่าโครงการรวม จำนวน 31,319.10 ล้านบาท โดยมียอดขายในปี 2563 เท่ากับ 2,408.82 ล้านบาท และมียอดการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ประมาณ 2,427.45 ล้านบาท

กำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ในปี 2561 ปี 2562 และปี 2563 บริษัทมีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 760.34 ล้านบาท 560.47 ล้านบาท และ 843.07 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งในปี 2562 และปี 2563 กำไรขั้นต้นลดลงร้อยละ 26.29 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 50.42 ตามลำดับ เนื่องจากการรับรู้รายได้ที่เพิ่มขึ้น

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

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

ในปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อย ได้จัดประเภทรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ใหม่ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 ซึ่งมีผลกระทบทำให้ยอดรับรู้รายได้ลดลงจาก 2,427.45 ล้านบาท เป็น 2,352.07 ล้านบาท

ก. รายได้

รายได้หลักของบริษัทและบริษัทย่อยมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทหมู่บ้านจัดสรร และประเภทอาคารชุดพักอาศัย ปี 2561 ปี 2562 ปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 2,359.21 ล้านบาท 1,680.23 ล้านบาท และ 2,352.07 ล้านบาท ตามลำดับ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทและบริษัทย่อย จะมีรายได้มาจากสินค้า 3 ประเภท ได้แก่ 1.บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด 2. ทาวน์เฮ้าส์/โฮมออฟฟิศ และ 3. อาคารชุดพักอาศัย โดยโครงสร้างรายได้ของการขายอสังหาริมทรัพย์แต่ละประเภทประจำปี 2561 - 2563 มีดังนี้

รายได้	ผู้ดำเนินการ	2561		2562		2563	
		งบการเงินรวม		งบการเงินรวม		งบการเงินรวม	
		ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
บ้านเดี่ยวตลาดบน	บริษัท	197.00	7.85	159.11	8.74	402.26	16.51
บ้านเดี่ยวตลาดกลาง/บ้านแฝด	บริษัท	825.82	32.89	560.10	30.76	733.28	30.10
ทาวน์เฮ้าส์/โฮมออฟฟิศ	บริษัท/ปริณเวนเจอร์	1,118.81	44.56	814.63	44.74	963.18	39.54
อาคารชุดพักอาศัย	บริษัท/ปริณเวนเจอร์	217.58	8.67	146.38	8.04	253.36	10.40
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	บริษัท/ปริณเวนเจอร์	2,359.21	93.95	1,680.23	92.27	2,352.07	96.56
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	เพลินนารี	122.62	4.88	107.46	5.90	37.47	1.54
รายได้จากการขายสินค้า	ปริณสิริออกซิเจน(2017)	5.13	0.20	4.85	0.27	0	0
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	ปริณสิริออกซิเจน(2017)	0.00	0.00	0.64	0.04	0	0
รายได้อื่น	บริษัท/บริษัทย่อย	24.05	0.96	27.82	1.53	46.33	1.90
รวมรายได้ทั้งสิ้น		2,511.01	100.00	1,821.00	100.00	2,435.87	100.00

หมายเหตุ: บ้านเดี่ยวตลาดบน ราคาขายตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป

บ้านเดี่ยวตลาดกลาง ราคาขายตั้งแต่ 4.50 – 10 ล้านบาท

บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2561 มีรายได้จากบ้านเดี่ยวตลาดบนเท่ากับ 197.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.85 ของรายได้รวม ในปี 2562 มีรายได้จากบ้านเดี่ยวตลาดบนเท่ากับ 159.11 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.74 ของรายได้รวม และในปี 2563 มีรายได้จากบ้านเดี่ยวตลาดบนเท่ากับ 402.26 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 16.51 ของรายได้รวม

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ประเภทบ้านเดี่ยวตลาดกลาง ในปี 2561 ปี 2562 และ ปี 2563 เท่ากับ 825.82 ล้านบาท 560.10 ล้านบาท และ 733.28 ล้านบาท ตามลำดับ โดยปี 2562 ลดลงร้อยละ 32.18 และปี 2563 เพิ่มขึ้นร้อยละ 30.92 เมื่อเทียบกับปีก่อน

ด้านรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ประเภททาวน์เฮ้าส์/โฮมออฟฟิศ ในปี 2561 ปี 2562 ปี 2563 เท่ากับ 1,118.81 ล้านบาท 814.63 ล้านบาท และ 963.18 ล้านบาทตามลำดับ โดยในปี 2562 ลดลงร้อยละ 27.19 เมื่อเทียบกับปีก่อน และในปี 2563 เพิ่มขึ้นร้อยละ 18.24 เมื่อเทียบกับปีก่อน

บริษัทมีสัดส่วนยอดขายรับรู้รายได้ปี 2561 มีการรับรู้รายได้จากทาวน์เฮ้าส์ สูงกว่า บ้านเดี่ยวและอาคารชุดพักอาศัยที่มูลค่า 1,118.81 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 47.42 ของรายได้อสังหาริมทรัพย์ ในปี 2562 มีการรับรู้รายได้จากทาวน์เฮ้าส์ สูงกว่า บ้านเดี่ยวและอาคารชุดพักอาศัยที่มูลค่า 814.63 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 48.48 ของรายได้อสังหาริมทรัพย์

และในปี 2563 มีการรับรู้รายได้จากทาวเวอร์ไฮสๆ ต่ำกว่า บ้านเดี่ยวและอาคารชุดพักอาศัยที่มูลค่า 963.18 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 40.95 ของรายได้ข้อสังหาริมทรัพย์

บริษัทมีรายได้จากการให้เช่าและบริการ โดยผ่าน บริษัท เฟลินนารี มอลล์ และบริษัทในเครือ ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทปริณสิริ โดยในปี ในปี 2561 ปี 2562 และปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการให้เช่าและบริการเท่ากับ 122.62 ล้านบาท 107.46 ล้านบาท และ 37.47 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2562 ลดลงร้อยละ 12.36 และ ในปี 2563 ลดลงร้อยละ 65.13 ซึ่งเกิดจาก เมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2562 บริษัท เฟลินนารี มอลล์ จำกัด ได้ตกลงทำสัญญาให้เช่าช่วงที่ดินและเช่าโครงการระยะยาวกับกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง เค.อี.รีเทล โดยมีระยะเวลาเช่า 30 ปี ซึ่งจะสิ้นสุดสัญญาเช่าช่วงวันที่ 3 ธันวาคม 2592

ข. ต้นทุนขาย

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วย ที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับโครงการ และดอกเบี้ยจ่าย โดยในปี 2561 ปี 2562 และ ปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 1,598.87 ล้านบาท 1,119.76 ล้านบาทและ 1,509.01 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 67.77 ร้อยละ 62.45 และร้อยละ 64.16 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ตามลำดับ

สำหรับในปี 2561 2562 และ 2563 ต้นทุนขายลดลงอย่างต่อเนื่องเกิดจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงและจากการควบคุมต้นทุนการก่อสร้างได้อย่างมีประสิทธิภาพ ใน ปี 2562 และ ปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อย ได้จัดประเภทต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ใหม่ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 มีผลทำให้ยอดรับรู้รายได้ข้อสังหาริมทรัพย์และยอดต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงด้วยยอดเดียวกันจำนวน 47.47 ล้านบาทและจำนวน 75.38 ล้านบาท ตามลำดับ

ต้นทุนขายหลักของบริษัทและบริษัทย่อยเป็นต้นทุนผันแปร ประกอบด้วย ต้นทุนที่ดิน ต้นทุนก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับโครงการ และต้นทุนดอกเบี้ยโครงการ เป็นต้น

ค. ค่าใช้จ่ายรวม

ในปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายรวม เท่ากับ 428.07 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับสัดส่วนค่าใช้จ่ายรวมต่อรายได้รวม จะเท่ากับร้อยละ 17.57 เนื่องจากค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่จะเป็นค่าใช้จ่ายคงที่ ปี 2561 ปี 2562 และปี 2563 ค่าใช้จ่ายในการขาย เท่ากับ 66.91 ล้านบาท 59.39 ล้านบาทและ 67.62 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงร้อยละ 11.24 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.86 สาเหตุเนื่องจากปัจจุบัน บริษัทฯ เน้นการโฆษณาผ่านสื่อออนไลน์ที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากมีต้นทุนต่ำและได้ผลมากกว่าการลงป้ายโฆษณาและมีการจัดทำโปรโมชั่นส่งเสริมการขายที่เพิ่มขึ้น ส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 10.06 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.01 ค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่เกิดจากภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมโอน ซึ่งสัมพันธ์กันกับรายได้ที่เพิ่มขึ้น

ง. กำไร

บริษัทมีกำไรขั้นต้น ในปี 2561 บริษัทมีกำไรขั้นต้นจากยอดขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 760.34 ล้านบาท โดยมีกำไรขั้นต้นลดลงร้อยละ 14.66 ในปี 2562 บริษัทมีกำไรขั้นต้นจากยอดขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 560.47 ล้านบาท โดยมีกำไรขั้นต้นลดลงร้อยละ 26.29 และในปี 2563 บริษัทมีกำไรขั้นต้นจากยอดขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 843.07 ล้านบาท โดยมีกำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นร้อยละ 50.42 ซึ่งสัมพันธ์กับยอดขายที่ได้เพิ่มขึ้น

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

ในปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิเท่ากับ 302.23 ล้านบาท โดยมีอัตราส่วนกำไรสุทธิ ร้อยละ 12.65 ทั้งนี้กำไรสุทธิของบริษัทในปี 2563 เพิ่มขึ้นเนื่องจากรายได้อสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น

จ. อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น

ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นเท่ากับร้อยละ 5.69 ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นเท่ากับร้อยละ 2.78 และในปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นเท่ากับร้อยละ 6.52

14.2 การวิเคราะห์ฐานะการเงิน

สินทรัพย์

สินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย ณ สิ้นปี 2561 ปี 2562 และปี 2563 มีมูลค่าเท่ากับ 8,422.35 ล้านบาท 9,458.06 ล้านบาท และ 9,243.07 ล้านบาท ตามลำดับ

ณ สิ้นปี 2561 สินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อยประกอบด้วยสินทรัพย์หมุนเวียนและสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนเท่ากับ 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 สินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อยประกอบด้วยสินทรัพย์หมุนเวียนและสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนเท่ากับ 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

ณ สิ้นปี 2563 สินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อยประกอบด้วยสินทรัพย์หมุนเวียนและสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนเท่ากับ 5,172.91 ล้านบาท และ 4,070.17 ล้านบาทตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 55.97 และร้อยละ 44.03 ของสินทรัพย์รวม โดยสินทรัพย์ส่วนใหญ่ของบริษัทเป็นสินค้างเหลือจำนวน 4,620.09 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 49.98 ของสินทรัพย์รวม

ลูกหนี้การค้า-สุทธิ

ณ สิ้น ปี 2561 ปี 2562 และปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีลูกหนี้การค้าสุทธิเท่ากับ 7.16 ล้านบาท 4.12 ล้านบาท และ 0.36 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2561 ลูกหนี้การค้าสุทธิเพิ่มขึ้นจากลูกหนี้ระยะสั้นเพิ่มขึ้น ในปี 2562 ลูกหนี้การค้าสุทธิลดลงจากลูกหนี้การค้าระยะสั้น และในปี 2563 ลูกหนี้การค้าสุทธิลดลงจากลูกหนี้การค้าระยะสั้น

โดยมีรายละเอียดของลูกหนี้การค้า ณ สิ้นปี 2561 ปี 2562 และปี 2563 ดังแสดงในตาราง

(หน่วย : บาท)

รายละเอียดลูกหนี้	ณ 31 ธันวาคม 2561	ณ 31 ธันวาคม 2562	ณ 31 ธันวาคม 2563
ในกำหนด	4,086,308.96	242,184.05	0.00
เกินกำหนดระหว่าง 1 – 90 วัน	2,543,774.67	3,832,988.13	0.00
เกินกำหนดระหว่าง 91-180 วัน	230,368.72	3,250.29	0.00
เกินกำหนดระหว่าง 181-360 วัน	302,042.88	91,222.09	54,174.00
เกินกำหนดเกินกว่า 360 วัน	13,918,689.73	14,418,016.02	14,766,879.00
รวม	21,081,184.96	18,587,660.58	14,821,053.00
หัก ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	13,918,689.73	14,465,145.96	14,465,146.00
ลูกหนี้การค้า-สุทธิ	7,162,495.23	4,122,514.62	355,907

บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายตั้งสำรองค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ โดยประเมินจากลูกหนี้ที่บริษัทและบริษัทย่อย คาดว่าจะเรียกเก็บเงินไม่ได้ ประกอบกับประวัติการจ่ายชำระหนี้ที่ผ่านมาในอดีตมาร่วมในการพิจารณา ณ สิ้นปี 2561 ปี 2562 และในปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญรวมเท่ากับ 14.47 ล้านบาท

ทั้งนี้ บริษัทและบริษัทย่อยมีลูกหนี้เกินกว่า 360 วัน ณ สิ้นปี 2563 เท่ากับ 14.77 โดยเป็นลูกหนี้ค้ำมัดก่อสร้างของบริษัท ปริณสิริ ออกซิเจน (2017) จำกัด ซึ่งปัจจุบันฝ่ายบริหารได้มีการกำหนดนโยบายที่ชัดเจนเกี่ยวกับการกำหนดวงเงิน อายุหนี้ และการดำเนินการฟ้องร้องเพื่อให้ลูกหนี้กลุ่มดังกล่าวชำระหนี้ ทั้งนี้ในปัจจุบัน จำนวนหนี้ดังกล่าวทางบริษัท ได้ตั้งสำรองค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญทั้งจำนวน รวมไปถึงการปรับปรุงเงื่อนไขการจ่ายเงินค่าวงงานในการก่อสร้างของผู้รับเหมา โดยบริษัทสามารถนำค้ำมัดก่อสร้างที่ บริษัท ปริณสิริ ออกซิเจน (2017) จำกัด จำหน่ายให้กับผู้รับเหมาไปหักออกจากค่าวงงานในการก่อสร้างที่บริษัทต้องจ่ายให้กับผู้รับเหมาได้ และ ณ สิ้นปี 2563 ยอดลูกหนี้การค้าสุทธิจำนวน 0.36 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นลูกหนี้การค้าของบริษัท เพลินนารี มอลล์ จำกัด ซึ่งเมื่อเทียบกับปีก่อนมียอดลูกหนี้การค้าสุทธิลดลงเกิดจากเมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2562 บริษัท เพลินนารี มอลล์ จำกัด ได้ตกลงทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินและเช่าโครงการระยะยาวกับกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง เค.อี.วี.เทล โดยมีระยะเวลาเช่า 30 ปี ซึ่งจะสิ้นสุดสัญญาเช่าช่วงวันที่ 3 ธันวาคม 2592

การชำระเงินของโครงการที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน

ณ สิ้นปี 2563 บริษัทมียอดมูลค่าขายสะสม จำนวน 23,596.84 ล้านบาท ทั้งนี้มียอดเงินที่ชำระแล้วสะสมจำนวน 23,587.61 ล้านบาท คิดเป็นยอดที่รับชำระแล้วร้อยละ 99.96 ส่วนจำนวนเงินที่ยังไม่ครบกำหนดชำระมีจำนวน 9.23 ล้านบาท

ตารางรายละเอียดการชำระเงินของโครงการที่ดำเนินการอยู่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย : ล้านบาท)

โครงการ	มูลค่าที่ขายแล้ว	เงินที่ถึงกำหนดชำระสะสม		เงินที่ชำระแล้วสะสม		ยอดคงค้างสะสม		คงเหลือจำนวนเงินที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	
		ล้านบาท	ร้อยละของมูลค่าที่ขายได้	ล้านบาท	ร้อยละของมูลค่าที่ขายได้	ล้านบาท	ร้อยละของมูลค่าที่ขายได้	ล้านบาท	ร้อยละของมูลค่าที่ขายได้
ปรีญสิริ-นวมินทร์	709.32	709.32	100.00	709.32	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ปรีญสุดา-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
ซีรีน พระราม 2 - ท่าข้าม	1,191.22	1,191.22	100.00	1,191.22	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ซีรีน เพชรเกษม พุทธมณฑลสาย 3	954.76	954.76	100.00	954.76	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ปรีญ สาทร ราชพฤกษ์	1,882.46	1,882.46	100.00	1,882.46	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Iconature พระราม 2	928.51	928.51	100.00	928.51	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
อิคอนเนเจอร์ รามอินทรา 109	1,205.39	1,205.39	100.00	1,205.39	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ซีรีน ราชพฤกษ์ แจ้งวัฒนะ	39.64	39.64	100.00	39.64	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ปรีญญูไลฟ์ เพชรเกษม 69	109.29	109.29	100.00	109.29	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
รวมบ้านเดี่ยว	8,317.94	8,317.94	100.00	8,317.94	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ซีดีเซนต์ พระราม 2-ท่าข้าม	1,227.74	1,227.74	100.00	1,227.74	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
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)	517.20	517.20	100.00	517.20	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Corazon ประชาชีวิน	785.03	785.03	100.00	785.03	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ซีดีเซนต์ เพชรเกษม 69	934.88	934.88	100.00	934.88	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ซีดีเซนต์ รามอินทรา (พระยาสุเรนทร์ 30)	605.55	605.55	100.00	605.55	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ซีดีเซนต์ ศาลายา	1,197.80	1,197.80	100.00	1,197.80	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
รวมทาวน์เฮ้าส์	5,988.94	5,988.94	100.00	5,988.94	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
The Pulse ลาดพร้าว 44	320.85	320.85	100.00	320.85	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
The Complete ราชปรารภ	1,640.19	1,640.19	100.00	1,640.19	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
The Pulse พหลโยธิน	587.47	587.47	100.00	587.47	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
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
สมาร์ทคอนโด วัชรพล	728.88	728.88	100.00	728.88	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
เซด รัตนวิเบศร์	1,112.38	1,112.38	100.00	1,112.38	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
เซด พลัส ตลาดพลู	121.36	119.19	98.21	119.19	98.21	0.00	0.00	2.17	1.79
เซด ศาลายา (1, 3, 5, 7, 9, 11)	422.72	422.72	100.00	422.72	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
รวมคอนโดปรีญสิริ	7,224.04	7,221.87	99.97	7,221.87	99.97	0.00	0.00	2.17	0.03
รวมปรีญสิริ	21,530.91	21,528.74	99.99	21,528.74	99.99	0.00	0.00	2.17	0.01

(หน่วย : ล้านบาท)

โครงการ	มูลค่าที่ขายแล้ว	เงินที่ถึงกำหนดชำระสะสม		เงินที่ชำระแล้วสะสม		ยอดคงค้างสะสม		คงเหลือจำนวนเงินที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	
		ล้านบาท	ร้อยละของมูลค่าที่ขายได้	ล้านบาท	ร้อยละของมูลค่าที่ขายได้	ล้านบาท	ร้อยละของมูลค่าที่ขายได้	ล้านบาท	ร้อยละของมูลค่าที่ขายได้
อิคอนเนเจอร์ ศาลายา	873.28	873.28	100.00	873.28	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ฟอร์เวิร์ด ลำลูกกา คลอง 5	84.07	84.07	100.00	84.07	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
รวมบ้านเดี่ยว	957.34	957.34	100.00	957.34	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ซีทีเอสส์ รังสิต (นอร์ธเทิร์น ไพร์ม พรีเมียร์)	251.40	251.40	100.00	251.40	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ฟอร์เวิร์ด ลำลูกกา คลอง 5	162.01	159.52	98.46	159.52	98.46	0.00	0.00	2.49	1.54
ฟอร์เวิร์ด ปิ่นเกล้า พุทธรณชล สาย 5	174.14	171.55	98.52	171.55	98.52	0.00	0.00	2.58	1.48
รวมบ้านทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น	587.54	582.47	296.98	582.47	296.98	0.00	0.00	5.07	3.02
เซด ศาลายา (2, 4, 6, 8, 10)	406.50	406.50	100.00	406.50	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
เซด รัตนาธิเบศร์ (เฟส 2)	114.54	112.55	98.26	112.55	98.26	0.00	0.00	1.99	1.74
รวมคอนโดมิเนียม	521.04	519.05	99.62	519.05	99.62	0.00	0.00	1.99	0.38
รวมปรีญเวเนเจอร์	2,065.93	2,058.87	99.66	2,058.87	99.66	0.00	0.00	7.06	0.34
รวมปรีญสิริ+ปรีญเวเนเจอร์	23,596.84	23,587.61	99.96	23,587.61	99.96	0.00	0.00	9.23	0.04

หมายเหตุ เก็บข้อมูลโดยวิธีเงินค่างวดที่ครบกำหนดชำระ โดยบริษัทยังไม่โอนกรรมสิทธิ์บ้านให้กับลูกหนี้ โดยยอดเงินค่างชำระที่ปรากฏในตารางข้างต้นจะแตกต่างจากลูกหนี้ค่างชำระในหมายเหตุประกอบงบการเงิน เนื่องจากบันทึกโดยใช้วิธีรับรู้เมื่องานเสร็จและโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อแล้ว การเก็บตัวเลขด้วยวิธีที่ต่างกันนี้ ทำให้ยอดลูกหนี้ค่างชำระในตารางข้างต้นมียอดสูงหรือต่ำกว่าเงินค่างชำระในงบการเงิน

สินค้ำคงเหลือ

ปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินค้ำคงเหลือเท่ากับ 4,880.72 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากสินค้ำคงเหลือประเภทที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน คิดเป็นร้อยละ 54.61 ของยอดรวมสินค้ำคงเหลือ

ปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินค้ำคงเหลือเท่ากับ 5,848.56 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากสินค้ำคงเหลือประเภทที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน คิดเป็นร้อยละ 58.32 ของยอดรวมสินค้ำคงเหลือ

ปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินค้ำคงเหลือเท่ากับ 4,620.09 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากสินค้ำคงเหลือประเภทที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน คิดเป็นร้อยละ 50.08 ของยอดรวมสินค้ำคงเหลือ

โดยมีรายละเอียดของสินค้ำคงเหลือ ณ สิ้น ปี 2561 ปี 2562 และปี 2563 ดังแสดงในตาราง

(หน่วย : บาท)

รายละเอียด	ณ 31 ธันวาคม 2561	ณ 31 ธันวาคม 2562	ณ 31 ธันวาคม 2563
สินค้ำสำเร็จรูป			
- อาคารชุด	43,773,266.61	25,459,282.33	134,258,724.00
- บ้านเพื่อขาย	58,750,902.51	110,154,411.27	167,598,325.00
- วัสดุก่อสร้าง	0	0	0
- วัสดุสิ้นเปลือง	1,302,645.26	833,264.56	65,118.00
ที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน	2,665,386,046.83	3,410,916,706.74	2,313,852,803.00
งานระหว่างก่อสร้าง	1,432,359,260.79	1,571,977,515.81	1,327,787,092.00
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวข้องกับโครงการ	225,623,586.90	235,397,978.77	213,725,578.00
ดอกเบี้ยรอการตัดบัญชี	453,520,690.36	493,825,755.85	462,805,409.00
รวม	4,880,716,399.26	5,848,564,915.33	4,620,093,049.00

ณ สิ้น ปี 2561 ปี 2562 และปี 2563 ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแต่ละโครงการของบริษัทและบริษัทย่อย จำนวน 2,718.86 ล้านบาท 3,531.75 ล้านบาท และ 3,646 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะกิจการ 2,172.60 ล้านบาท 2,092.76 ล้านบาท และ 2,020 ล้านบาท ตามลำดับ) โดยได้นำไปจดจำนองเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน วงเงินอวัลต์สัญญาใช้เงิน และเงินกู้ยืมระยะยาว วงเงินในการให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกัน และค้ำประกันเงินกู้ยืมของบริษัทและบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง

ณ สิ้น ปี 2561 ปี 2562 และปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยบันทึกดอกเบี้ยจ่ายเป็นต้นทุนโครงการ จำนวน 122.06 ล้านบาท 161.99 ล้านบาท และ 123.27 ล้านบาท ตามลำดับ

บริษัทไม่มีความจำเป็นต้องตั้งสำรองการด้อยค่าของทรัพย์สิน เนื่องจากบริษัทได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งเป็นบริษัทที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ทำการประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีไว้เพื่อขายของบริษัทและบริษัทย่อย ซึ่งผลการประเมินราคาทรัพย์สินมีมูลค่าสูงกว่าราคาทุนเดิม

ที่ดินและอุปกรณ์-สุทธิ

ณ สิ้น ปี 2561 ปี 2562 และปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดินและอุปกรณ์สุทธิ จำนวน 239.32 ล้านบาท 153.17 ล้านบาท และ 139.86 ล้านบาท ตามลำดับ ในปี 2562 ลดลงร้อยละ 36 และลดลงในปี 2563 ร้อยละ 8.69 เกิดจากค่าเสื่อมราคาลดลง

โดยมีรายละเอียดของที่ดินและอุปกรณ์สุทธิ ณ วันสิ้น ปี 2561 ปี 2562 และปี 2563 ดังแสดงในตาราง

(หน่วย : บาท)

รายละเอียด	ณ 31 ธันวาคม 2561	ณ 31 ธันวาคม 2562	ณ 31 ธันวาคม 2563
ที่ดิน	76,773,590.95	76,773,590.95	76,778,991.00
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	51,820,816.84	12,516,927.00	12,516,927.00
เครื่องจักร	4,158,222.01	4,158,222.01	4,065,346.00
เครื่องจักรและอุปกรณ์	65,262,250.79	63,214,273.65	59,153,172.00
แคมป์คนงาน	471,748.63	471,748.63	471,749.00
ตกแต่งและส่วนปรับปรุงอาคาร	97,977,295.90	11,378,362.90	11,365,523.00
เครื่องตกแต่งสำนักงาน	3,680,410.06	4,141,753.03	4,141,753.00
เครื่องใช้สำนักงาน	27,997,025.09	27,415,960.07	22,406,470.00
คอมพิวเตอร์	39,080,081.05	42,057,697.42	37,685,626.00
ยานพาหนะ	43,142,642.53	47,261,051.04	33,522,041.00
งานระหว่างก่อสร้าง	8,850,547.93	4,625,863.66	4,826,431.00
รวม	389,756,656.35	289,857,228.35	281,870,952.00
ค่าเสื่อมราคาสะสม	177,085,386.19	155,309,776.60	141,539,987.00
ค่าเผื่อการด้อยค่า	2,742,542.88	468,628.58	468,628.00
ที่ดินและอุปกรณ์-สุทธิ	239,320,702.71	153,173,967.82	139,862,337.00

ที่ดินรอการพัฒนา

ณ สิ้นปี 2561 และปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดินรอการพัฒนาเท่ากับ 1,826.80 ล้านบาท และ 1,871.85 ล้านบาทตามลำดับ เพิ่มจากปีก่อนจำนวน 45.04 ล้านบาท เกิดจากบริษัทมีการจัดประเภทสินค้างเหลือ จำนวน 22.71 ล้านบาท เป็นที่ดินรอการพัฒนา

และ ณ สิ้นปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดินรอการพัฒนาเท่ากับ 2,837.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 966.09 ล้านบาท เกิดจากบริษัทมีการจัดประเภทสินค้างเหลือเป็นที่ดินรอการพัฒนา

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ สิ้นปี 2561 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ของบริษัทและบริษัทย่อย จำนวน 785.64 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการพัฒนาศูนย์การค้าขนาดเล็ก บริษัทได้นำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนทั้งจำนวนเป็นหลักประกันในการค้าประกันเงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง

ณ สิ้นปี 2562 และปี 2563 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ของบริษัทและบริษัทย่อย จำนวน 852.34 ล้านบาท และจำนวน 818.53 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเกิดจากการพัฒนาศูนย์การค้าขนาดเล็ก ในวันที่ 4 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยได้ตกลงทำสัญญาให้เช่าช่วงที่ดินและเช่าโครงการระยะยาวกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง เค.อี.รีเทล อายุสัญญาเช่า 30 ปี

เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน

ณ สิ้น ปี 2561 ปี 2562 และปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพันเท่ากับ 95.23 ล้านบาท 107.86 ล้านบาท และ 120.13 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2563 เงินฝากออมทรัพย์บางส่วนของบริษัท จำนวน 80.24 ล้านบาท เป็นเงินฝากมาจากการเรียกเก็บค่าสาธารณูปโภคส่วนกลางจากลูกค้า ซึ่งบริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่ต้องโอนส่งมอบเงินดังกล่าว เมื่อได้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละโครงการแล้วเสร็จ โดยบริษัทและบริษัทย่อยได้บันทึกหนี้สินดังกล่าวเป็นเจ้าหนี้อื่น ส่วนที่เหลือนำไปเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเพื่อในการให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกัน

สภาพคล่อง

กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน

ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมดำเนินงานลดลงเท่ากับ 4.93 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากจ่ายเงินเพิ่มเพื่อพัฒนาโครงการและจ่ายเงินมัดจำค่าที่ดิน

ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมดำเนินงานลดลงเท่ากับ 28.29 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากจ่ายเงินเพิ่มเพื่อพัฒนาโครงการและจ่ายเงินมัดจำค่าที่ดิน

ในปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานเพิ่มขึ้นเท่ากับ 482.64 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากรายได้จากการขายสินค้าเพิ่มขึ้นทำให้เงินสดเพิ่มขึ้น

กระแสเงินสดจากการลงทุน

ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดใช้ไปในการลงทุนลดลงเท่ากับ 51.68 ล้านบาท โดยหลักมาจากการซื้อเครื่องจักรและอุปกรณ์ และซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดใช้ไปในการลงทุนลดลงเท่ากับ 92.76 ล้านบาท โดยหลักเกิดจากการลงทุนกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง เค.อี.รีเทล จำนวน 70 ล้านบาท

ในปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดใช้ไปในการลงทุนลดลงเท่ากับ 85.23 ล้านบาท โดยหลักเกิดจากเงินสดจากการให้กู้ยืมบริษัทแก่บริษัทร่วม

กระแสเงินสดจากการจัดหาเงิน

ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินสดลดลงเท่ากับ 215.71 ล้านบาท ลดลงจากการคืนเงินกู้ยืมระยะยาว และการจ่ายเงินปันผล

ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินสดเพิ่มขึ้นเท่ากับ 263.50 ล้านบาท จากการออกหุ้นกู้

ในปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมจัดหาเงินสดเพิ่มขึ้นเท่ากับ 576.72 ล้านบาท จากการจ่ายชำระหุ้นกู้

กระแสเงินสดสุทธิ

โดยสรุป ณ สิ้นปี 2561 ปี 2562 และปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อย มีกระแสเงินสดสุทธิลดลงเท่ากับ 272.32 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 142.46 ล้านบาท และลดลง 179.30 ล้านบาท ตามลำดับ

อัตราส่วนสภาพคล่อง

อัตราส่วนสภาพคล่องสำหรับ ปี 2561 ปี 2562 และปี 2563 เท่ากับ 3.38 เท่า 3.67 เท่า และ 2.87 เท่า ตามลำดับ และมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วในระยะเวลาดังกล่าวเท่ากับ 0.34 เท่า 0.28 เท่า และ 0.27 เท่า ตามลำดับ โดยในปี 2563 อัตราส่วนสภาพคล่องปรับตัวลดลงจากปี 2562 เนื่องจากสินทรัพย์หมุนเวียนลดลง

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

ในปี 2549 บริษัทชำระทุนจดทะเบียนในบริษัท ปริณเวนเจอร์ จำกัด เพิ่มอีกจำนวน 36.34 ล้านบาท และมีเงินลงทุนชั่วคราว โดยบริษัทและบริษัทย่อยได้นำเงินไปลงทุนในกองทุนเปิด-ตราสารหนี้ ซึ่งเงินลงทุนส่วนใหญ่เป็นเงินลงทุนของบริษัท ปริณสิริ ออกซิเจน (2017) จำกัด ในระหว่างปีมีการซื้อและขายสุทธิของเงินลงทุนในกองทุนเปิดตราสารหนี้เท่ากับ 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 ซึ่งบริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 99.99 และมีทุนจดทะเบียนชำระเต็มจำนวนค่าหุ้น 2 ล้านบาท และมีเงินลงทุนชั่วคราว โดยบริษัทและบริษัทย่อยได้นำเงินไปลงทุนในกองทุนเปิด-ตราสารหนี้ ซึ่งเงินลงทุนส่วนใหญ่เป็นเงินลงทุนของบริษัท ปริณสิริ ออกซิเจน (2017) จำกัด ในระหว่างปีมีการซื้อและขายสุทธิของเงินลงทุนในกองทุนเปิดตราสารหนี้เท่ากับ 16.07 ล้านบาท

ในปี 2553 บริษัท ได้มีการลงทุนซื้อหุ้นในส่วนของเหลือของบริษัท ปริณเวนเจอร์ จำกัด จากบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) ทำให้บริษัท ปริณสิริ 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 ของทุนจดทะเบียน และบริษัทได้เข้าลงทุนใน บริษัท ปริณ เอนเนอร์จี จำกัด ดำเนินธุรกิจผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ และพลังงานทดแทนสำหรับบ้านพักอาศัย อาคารสำนักงาน ออกแบบก่อสร้างโรงไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ ตลอดจนดูแลบำรุงรักษาระบบไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ ด้วยทุนจดทะเบียนจำนวน 1 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.97 ของทุนจดทะเบียน นอกจากนี้บริษัทยังให้เงินกู้ยืมระยะสั้นแก่ บริษัท ปริณสิริ ออกซิเจน (2017) จำกัด เพื่อซื้อที่ดินมูลค่าประมาณ 43 ล้านบาทสำหรับการสร้างโรงงาน โดยในปี 2557 บริษัท ปริณสิริ ออกซิเจน (2017) จำกัด ได้จ่ายชำระเงินกู้ยืมดังกล่าวแล้ว

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

ในปี 2563 บริษัทได้ลงทุนซื้อหุ้นสามัญของบริษัท วิมานอุรุ จำกัด และบริษัท อุดรในฝัน จำกัด จำนวน 25,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50 ของทุนจดทะเบียน

แหล่งที่มาของเงินทุน

หนี้สิน

ณ สิ้นปี 2561 ปี 2562 และ ปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินมูลค่า 4,158.24 ล้านบาท 5,071.18 ล้านบาท และ 4,609.17 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 21.95 และลดลงร้อยละ 9.11 ตามลำดับ

ในปี 2561 สาเหตุมาจากการลดลงของหุ้นกู้ ในปี 2562 สาเหตุมาจากการเพิ่มขึ้นรายได้รับล่วงหน้าค่าเช่า บริษัท และบริษัทย่อย ตกลงให้เช่าโครงการระยะยาวของโครงการเฟลิกซ์ มอลล์ จำกัด และในปี 2563 ลดลงเนื่องจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและการลดลงของหุ้นกู้เนื่องจากการชำระคืน

ส่วนของผู้ถือหุ้น

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

ในปี 2562 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ประจำปี 2562 มีมติให้จ่ายเงินปันผลเป็นเงินสดสำหรับผลการดำเนินงานปี 2562 ในอัตราหุ้นละ 0.03 บาท เป็นจำนวนเงิน 36.60 ล้านบาท โดยจ่ายจากกำไรสุทธิ

ในปี 2562 ที่ประชุมกรรมการบริษัท ณ วันที่ 24 เมษายน 2563 มีมติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลเป็นเงินสดสำหรับผลการดำเนินงาน ประจำปี 2562 ในอัตราหุ้นละ 0.03 บาทต่อหุ้น เป็นจำนวนเงิน 36.60 ล้านบาทโดยจ่ายจากกำไรสุทธิ

ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

ณ สิ้นปี 2561 ปี 2562 และ ปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง เท่ากับ 0.98 เท่า 1.16 เท่า และ 0.99 เท่าตามลำดับ สำหรับปี 2563 ยอดหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจากปี 2562 เนื่องจากบริษัทฯ มียอดหนี้สินลดลง โดยบริษัทมีนโยบายรักษาสัดส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้อยู่ในระดับประมาณ 1.2 เท่า เพื่อเป็นการป้องกันความเสี่ยงของบริษัทและผู้ลงทุน แต่เนื่องจากบริษัทมีแผนงานขยายธุรกิจเพิ่มขึ้นทั้งธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และการลงทุนของบริษัทย่อย

14.3 ปัจจัยและอิทธิพลที่อาจมีผลต่อการดำเนินหรือฐานะการเงินในอนาคต

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

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

ในไตรมาส 4 ปี 2563 ยังหดตัวจากระยะเดียวกันปีก่อนจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 อย่างไรก็ดี ทุกภาคธุรกิจเริ่มฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ต่อเนื่องจากไตรมาสก่อน ยกเว้นในภาคการผลิตที่ ส่วนใหญ่เห็นการฟื้นตัวค่อนข้างชัดเจน โดยภาคอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างยังฟื้นตัวแบบค่อยเป็นค่อยไป ตามกำลังซื้อและความสามารถในการเข้าถึงสินเชื่อของครัวเรือน สำหรับภาคการค้าและการท่องเที่ยวได้รับผลบวกมากขึ้นจากมาตรการภาครัฐ ที่ช่วยกระตุ้นการบริโภคและการท่องเที่ยว แต่ระดับรายได้ของธุรกิจในสองกลุ่มนี้ยังอยู่ต่ำกว่าระดับก่อนเกิด COVID-19 พอสมควร ทั้งนี้ ความเชื่อมั่นโดยรวมที่อยู่ในระดับต่ำและกำลังซื้อที่อ่อนแอยังคงเป็นปัจจัยกดดันการลงทุนและการจ้างงาน

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยังคงหดตัวเมื่อเทียบกับระยะเดียวกันปีก่อนจากด้านอุปสงค์ทั้งในประเทศที่ยังอยู่ในระดับต่ำ และอุปสงค์ต่างประเทศที่ลดลงมากจากข้อจำกัดของการเดินทางระหว่างประเทศ อย่างไรก็ดี ยอดขายของที่อยู่อาศัยแนวราบ โดยเฉพาะในระดับราคากลางถึงบนยังขยายตัวได้บ้าง จากกำลังซื้อของกลุ่มผู้มีรายได้ประจำ

และกลุ่มผู้มีรายได้สูงขณะที่ยอดขายอาคารชุดและที่อยู่อาศัยแนวราบในระดับราคาต่ำยังคงหดตัวค่อนข้างมาก ซึ่งเป็นผลมาจากความเข้มงวดของการพิจารณาสินเชื่อของสถาบันการเงินทั้งต่อผู้ประกอบการและผู้ซื้อสำหรับธุรกิจก่อสร้างที่รับงาน ภาคเอกชนหดตัวค่อนข้างมากตามการลงทุนที่ชะลอตัวลง ทั้งในภาคการผลิต โรงแรมและบริการ รวมถึงภาคอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ดี ธุรกิจที่รับงานภาครัฐยังขยายตัวต่อเนื่อง

แนวโน้มภาวะธุรกิจในไตรมาสที่ 1 ปี 2564 ยังคงหดตัวเมื่อเทียบกับระยะเดียวกันปีก่อนอย่างไรก็ตามก่อนการระบาดระลอกใหม่ในช่วงปลายเดือนธันวาคมผู้ประกอบการส่วนใหญ่ประเมินว่า ในไตรมาส 1 ปี 2564 ธุรกิจจะสามารถ

พื้นที่ต่อเนื่องได้จากไตรมาส 4 ปี 2563 จากการที่ทั้งกลุ่มผู้ประกอบการและกลุ่มผู้บริโภคเริ่มปรับตัวและมีความมั่นใจมากขึ้น อย่างไรก็ตาม การระบาดระลอกใหม่น่าจะส่งผลให้การฟื้นตัวของภาคธุรกิจมีแนวโน้มล่าช้าออกไปกว่าที่เคยคาดไว้โดยผู้ประกอบการ ส่วนหนึ่งมีความกังวลว่าการแพร่ระบาดระลอกใหม่จะส่งผลกระทบต่อฐานแรงงานกว่าการระบาดในรอบแรกจากปัจจัยด้านสภาพคล่องและความเชื่อมั่นของผู้บริโภค โดยเฉพาะผู้ประกอบการในภาคการท่องเที่ยว การค้าและการบริการ

(ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย)

14.4 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

บริษัทและบริษัทย่อยจ่ายค่าตอบแทนให้ผู้สอบบัญชีในรอบบัญชี ปี 2561 ปี 2562 และ ปี 2563 จำนวน 3.24 ล้านบาท 3.37 ล้านบาท และ 3.37 ล้านบาทตามลำดับ โดยบริษัทและบริษัทย่อยไม่มีการจ่ายค่าตอบแทนอื่นที่ไม่ใช่ค่าสอบบัญชี

14.5 อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงินตามข้อกำหนดสถิติ

ณ วันสิ้นปี 2561 ปี 2562 และ ปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามข้อกำหนดสถิติที่จะต้องดำรงไว้ให้ไม่เกิน 2:1 เท่า

โดยบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.98 เท่า 1.16 เท่า และ 0.99 เท่าตามลำดับ โดยการที่บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจากปี 2562 เนื่องจากบริษัทมีหนี้สินลดลงจากจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้

นอกจากนี้ ณ วันสิ้นปี 2561 ปี 2562 และปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สินเฉพาะที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามข้อกำหนดสถิติที่จะต้องดำรงไว้ให้ไม่เกิน 2:1 เท่า

โดยบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินเฉพาะที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.87 เท่า 0.91 เท่า และ 0.74 เท่าตามลำดับ โดยการที่บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินเฉพาะที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงเนื่องจากบริษัทมีส่วนของหนี้สินลดลง