

ส่วนที่ 3

ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1.1) สรุปรายงานการสอบบัญชี

สรุปรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสำหรับงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554

ผู้สอบบัญชี : นายนิธิต เสาวลักษณ์สกุล ผู้สอบบัญชีอนุญาต เลขที่ 5369

ผู้สอบบัญชีมีความเห็นว่า เห็นว่างบดุล งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้น และงบกระแสเงินสด ของบริษัท ลลล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป

สรุปรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสำหรับงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555

ผู้สอบบัญชี : นางสาววรรณภา พุทธิเสถียร ผู้สอบบัญชีอนุญาต เลขที่ 4387

ผู้สอบบัญชีมีความเห็นว่า เห็นว่างบดุล งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้น และงบกระแสเงินสด ของบริษัท ลลล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป

สรุปรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสำหรับงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556

ผู้สอบบัญชี : นางสาวจันทรา ว่องศรีอุดมพร ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4996

ผู้สอบบัญชีมีความเห็นว่า เห็นว่างบดุล งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้น และงบกระแสเงินสด ของบริษัท ลลล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป



13.1.2) ตารางสรุปงบการเงิน

13.1.2.1) งบดุล

	(หน่วย: พันบาท)		
	ปี 2556	ปี 2555	ปี 2554
สินทรัพย์			
<u>สินทรัพย์หมุนเวียน</u>			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	73,458.54	76,142.02	31,621.47
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นๆ - สุทธิ	54,498.23	67,254.09	41,128.52
สินค้าคงเหลือ	5,814,355.40	4,770,840.97	4,437,325.32
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	5,942,312.17	4,914,237.08	4,510,075.31
<u>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</u>			
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย - สุทธิ	182,817.62	80,261.84	30,508.67
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ	233,485.80	143,100.30	87,328.77
ที่ดินรอการพัฒนา	534,882.57	727,808.65	471,476.32
สินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตน - สุทธิ	5.37	115.60	164.63
สินทรัพย์ภายในเงินได้รอการตัดบัญชี	12,748.94	9,977.18	9,434.67
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	3,451.92	2,323.93	18,147.46
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	967,392.27	963,587.49	617,060.52
รวมสินทรัพย์	6,909,704.45	5,877,824.57	5,127,135.83
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น			
<u>หนี้สินหมุนเวียน</u>			
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	9,133.93	17,271.39	200,482.35
เจ้าหนี้การค้าและตัวเงินจ่าย	207,286.57	145,155.51	101,004.16
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระในปี	-	1,100.00	-
ส่วนของหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	64.84	-	-
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	40,337.40	45,204.70	53,949.76
ประมาณการหนี้สินระยะสั้น	326,750.31	201,319.38	190,494.48
รวมหนี้สินหมุนเวียน	583,573.05	409,060.99	545,930.75
<u>หนี้สินไม่หมุนเวียน</u>			
เงินกู้ยืมระยะยาว	500,000.00	500,500.00	553,210.00
หุ้นกู้ - สุทธิ	1,426,729.94	797,645.53	-
หนี้สินภายในเงินได้รอการตัดบัญชี	260.47	6.04	1.74
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	27,722.88	25,532.16	26,377.13
ประมาณการหนี้สินระยะยาว	77,412.94	72,334.16	66,833.52
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่นๆ	83.51	152.85	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	2,032,209.75	1,396,170.74	646,422.39
รวมหนี้สิน	2,615,782.80	1,805,231.73	1,192,353.13



	(หน่วย: พันบาท)		
	ปี 2556	ปี 2555	ปี 2554
ส่วนของผู้ถือหุ้น			
ทุนเรือนหุ้น			
หุ้นสามัญ 925,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท	925,000.00	925,000.00	925,000.00
หุ้นสามัญ 825,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท	825,000.00	825,000.00	825,000.00
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	499,215.53	499,215.53	499,215.53
กำไรสะสม			
จัดสรรแล้ว			
สำรองตามกฎหมาย	92,500.00	92,500.00	92,500.00
ยังไม่ได้จัดสรร	2,876,164.23	2,655,857.08	2,518,063.11
องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น	1,041.89	20.23	4.06
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	4,293,921.64	4,072,592.84	3,934,782.70
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	6,909,704.45	5,877,824.57	5,127,135.83

13.1.2.2) งบกำไรขาดทุน

	(หน่วย: พันบาท)		
	ปี 2556	ปี 2555	ปี 2554
รายได้จากการดำเนินงาน			
รายได้จากการขาย	2,322,805.51	1,720,394.81	1,860,706.66
ต้นทุนขาย	(1,407,413.06)	(1,038,001.07)	(1,117,301.89)
กำไรขั้นต้น	915,392.45	682,393.74	743,404.77
รายได้อื่น	10,649.37	9,898.46	6,429.14
ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมในการโอน	(89,811.55)	(66,553.99)	(71,375.54)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(145,083.430)	(119,062.27)	(129,048.41)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(127,605.04)	(118,385.79)	(98,379.14)
ต้นทุนทางการเงิน	(38,048.35)	(34,431.17)	(24,783.25)
กำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	525,493.45	353,859.00	425,908.50
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(107,186.30)	(84,169.05)	(132,409.53)
กำไรสำหรับปี	418,307.15	269,689.95	293,498.97
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น			
ผลกำไร(ขาดทุน)จากการวัดมูลค่าเงินลงทุนเพื่อขาย	1,021.66	16.18	(33.21)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	419,328.81	269,706.13	293,465.76
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.51	0.33	0.36
จำนวนหุ้นสามัญ (หน่วย : ล้านหุ้น)	825.00	825.00	825.00



13.1.2.3) งบกระแสเงินสด

	(หน่วย: พันบาท)		
	ปี 2556	ปี 2555	ปี 2554
เงินสดสุทธิที่ได้มา (ใช้ไป) ในกิจกรรมดำเนินงาน	392,230.67	356,372.64	301,555.12
เงินสดสุทธิที่ได้มา (ใช้ไป) ในกิจกรรมลงทุน	(785,655.70)	(711,752.28)	(347,851.74)
เงินสดสุทธิที่ได้มา (ใช้ไป) ในกิจกรรมจัดหาเงิน	390,741.56	399,900.19	66,397.98
เงินสดและรายการเทียบเท่าเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(2,683.48)	44,520.55	20,101.36
เงินสดและรายการเทียบเท่า ณ วันต้นงวด	76,142.02	31,621.47	11,520.11
เงินสดและรายการเทียบเท่า ณ วันสิ้นงวด	73,458.54	76,142.02	31,621.47



13.1.3) ตารางสรุปอัตราส่วนทางการเงิน

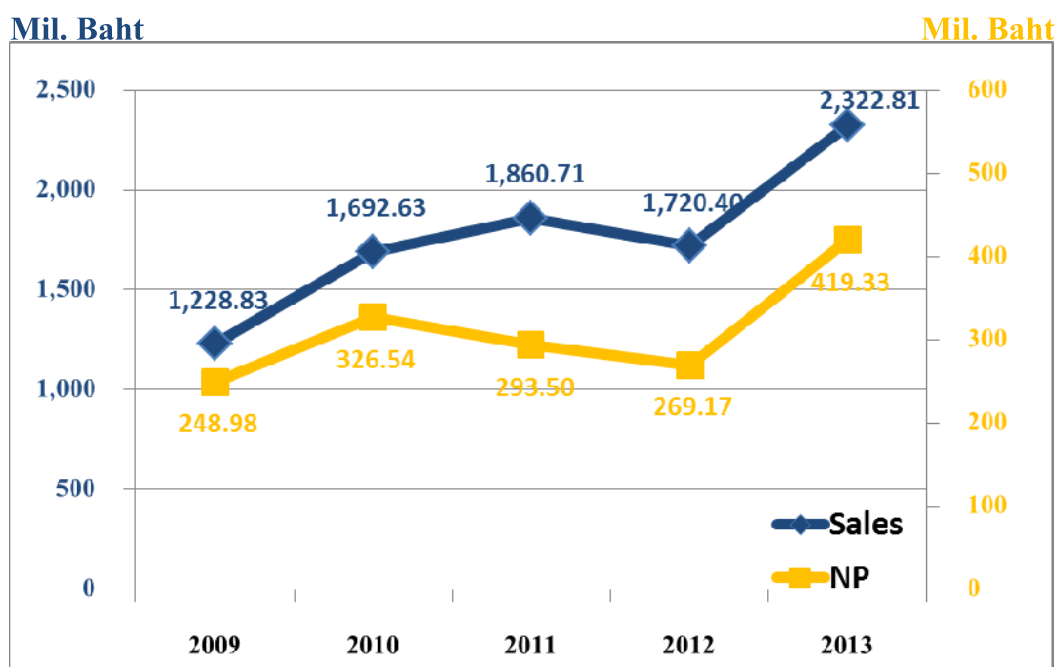
รายการ	2556	2555	2554
สินทรัพย์ (ล้านบาท) / Assets (Million Baht)			
สินค้าคงเหลือ (Inventories)	5,814.36	4,770.84	4,437.33
สินทรัพย์รวม (Total Assets)	6,909.70	5,877.82	5,127.14
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ล้านบาท) Liabilities & Shareholders' Equity (Million Baht)			
หนี้สินหมุนเวียน (Current Liabilities)	583.57	409.06	545.93
หนี้สินไม่หมุนเวียน (Non-Current Liabilities)	2,032.21	1,396.16	646.42
หนี้สินรวม (Total Liabilities)	2,615.78	1,805.23	1,192.35
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว (Paid up Share Capital)	825.00	825.00	825.00
ส่วนของผู้ถือหุ้น (Shareholders' Equity)	4,293.92	4,062.62	3,925.35
ผลการดำเนินงาน (ล้านบาท) Operation's Result			
รายได้จากการขาย (Sales)	2,322.81	1,720.39	1,860.71
รายได้รวม (Total Revenue)	2,333.45	1,730.29	1,867.14
กำไรขั้นต้น (Gross Profit)	915.39	682.39	743.40
กำไรสุทธิ (Net Profit)	419.33	269.71	293.47
เทียบเป็นอัตราต่อหุ้น (บาท) Per Share Figure (Baht)			
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ (Net Profit (Loss))	0.51	0.33	0.36
มูลค่าตามบัญชี (Book Value)	5.20	4.92	4.76
มูลค่าที่ตราไว้ (Par Value)	1.00	1.00	1.00
อัตราส่วนสภาพคล่องทางการเงิน (Liquidity Ratio)			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current Ratio)	10.18	12.01	8.26
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียนเร็ว (Quick Ratio)	0.53	0.55	0.19
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)			
อัตรากำไรขั้นต้น (Gross Profit Margin)	39.41%	39.66%	39.93%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (Operation Profit Margin)	24.15%	22.44%	24.14%
อัตรากำไรสุทธิ (Net Profit Margin)	17.97%	15.59%	15.72%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (Return on Equities)	10.02%	6.74%	7.60%
อัตราส่วนประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)			
อัตราผลตอบแทนจากทรัพย์สินทั้งหมด (Return on Asset)	6.56%	4.90%	6.02%
อัตราส่วนนโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)			
อัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to Equity Ratio)	0.61	0.44	0.30
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio)	14.81	11.28	18.19
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว (ล้านหุ้น) Number of Outstanding Shares (Million Shares)	825.00	825.00	825.00

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

14.1 ภาพรวมของผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

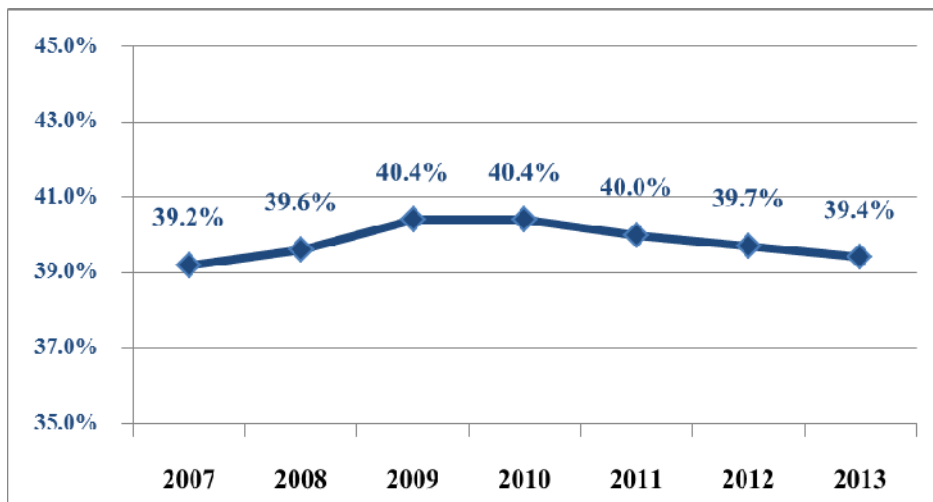
ในปี 2556 บริษัท ลลิต พอร์เซเลน จำกัด (มหาชน) มียอดขายรายได้จากการขายทั้งสิ้น 2,322.81 ล้านบาท ซึ่งปรับเพิ่มขึ้นจากปี 2555 ที่มียอดขายรายได้อยู่ที่ 1,720.39 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นสูงถึงร้อยละ 35.02 ซึ่งนับว่าบริษัทสามารถบริหารงานได้เป็นไปตามเป้าหมายที่ตั้งไว้เมื่อต้นปีที่ 2,250 ล้านบาท แม้ว่าสถานการณ์เศรษฐกิจในปี 2556 จะไม่เอื้ออำนวย โดยมีปัจจัยลบทั้งภายใน และภายนอกเข้ามากระทบหลายปัจจัย ไม่ว่าจะเป็นการเริ่มชะลอตัวของเศรษฐกิจจีน ความผันผวนของตลาดเงินจากการไหลกลับของเงินทุน ความเชื่อมั่นของผู้บริโภค และผู้ประกอบการที่ลดลงอย่างต่อเนื่อง ตลอดจนเหตุการณ์ความขัดแย้งทางการเมืองในประเทศ อันนำไปสู่การชุมนุมที่ยืดเยื้อมาในปี 2557 โดยตัวเลขการขยายตัวทางเศรษฐกิจหรือ GDP ของประเทศไทยในปี 2556 สามารถขยายตัวได้เพียงร้อยละ 2.9 จากที่ในช่วงต้นปีหลายฝ่ายมีการคาดการณ์ว่าเศรษฐกิจของประเทศไทยในปี 2556 จะสามารถขยายตัวได้ที่ร้อยละ 5 – 6

กราฟแสดงยอดขายรายได้ และกำไรสุทธิของบริษัทในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา



ทั้งนี้การที่บริษัท สามารถบริหารงานได้เป็นไปตามเป้าหมายนั้น ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากกลยุทธ์ของบริษัทที่ดำเนินธุรกิจในเชิงรุกมากขึ้น ทั้งการเพิ่มสัดส่วนรายได้จากโครงการแนวสูง โดยในปี 2556 มีสัดส่วนรายได้จากแนวสูงอยู่ที่ประมาณร้อยละ 10 ของยอดขายรายได้รวม รวมทั้งบริษัทได้มีการขยายการลงทุนไปยังตลาดภูมิภาค โดย ณ สิ้นปี 2556 บริษัทมีการเปิดโครงการในต่างจังหวัดไปแล้วทั้งสิ้น 6 โครงการ มูลค่าโครงการรวมกว่า 5,000 ล้านบาท ซึ่งนับว่าได้รับผลตอบแทนจากตลาดเป็นที่น่าพอใจ

กราฟแสดงอัตราส่วนกำไรขั้นต้น (Gross Profit Margin) ในช่วงที่ผ่านมาของบริษัท



ในส่วนความสามารถในการทำกำไร บริษัทยังคงสามารถบริหารจัดการต้นทุนต่างๆ ได้ดีอย่างต่อเนื่อง โดยมีอัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratios) โดยรวมที่ดีกว่าค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรม ทั้งนี้ในปี 2556 บริษัทมีอัตราส่วนกำไรขั้นต้น (Gross Profit Margin) อยู่ที่ร้อยละ 39.4 สูงกว่าค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรมซึ่งอยู่ที่ประมาณร้อยละ 34.5 ซึ่งสะท้อนถึงการบริหารจัดการต้นทุนทางตรงที่ดี ไม่ว่าจะเป็นความสามารถในการจัดซื้อที่ดิน และการบริหารจัดการด้านการก่อสร้าง โดยบริษัทสามารถคงความสามารถในการบริหารต้นทุนทางตรงได้ดีมาอย่างต่อเนื่องยาวนาน จากกราฟด้านบนแสดงให้เห็นถึงอัตราส่วนกำไรขั้นต้นของบริษัทในช่วง 7 ปีที่ผ่านมา จะสังเกตได้ว่าบริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นที่ค่อนข้างคงที่ (Steady) และทรงตัวอยู่ในระดับที่สูงกว่าค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรมมาโดยตลอด

ในส่วนของอัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารต่อรายรับ (SG&A/Revenues) อยู่ที่ร้อยละ 11.7 ซึ่งปรับลดลงจากปีก่อนหน้าซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 13.7 ทั้งนี้เนื่องมาจากยอดขายของบริษัทที่ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 35 โดยอัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารต่อรายรับของบริษัท เมื่อเทียบกับค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรมซึ่งอยู่ที่ประมาณร้อยละ 18.3 นับว่าดีกว่าค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรมอยู่มาก สะท้อนความสามารถในการควบคุมต้นทุนต่างๆ ในการบริหารงานได้เป็นอย่างดี ในส่วนของต้นทุนทางการเงินในปี 2556 อยู่ที่ 38.05 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้นจากในปี 2555 ซึ่งอยู่ที่ 34.43 ล้านบาท ซึ่งสาเหตุที่ต้นทุนทางการเงินปรับเพิ่มขึ้นมาเล็กน้อยนั้น เป็นผลมาจากการกู้ยืมที่เพิ่มขึ้น โดยในปี 2556 นั้น บริษัทได้มีการออกจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 3 ปี มูลค่า 630 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ที่ร้อยละ 4.75 อย่างไรก็ตามเมื่อพิจารณาถึงอัตราส่วนต้นทุนทางการเงินต่อยอดขาย นับว่าปรับลดลงจากร้อยละ 2.0 เหลือร้อยละ 1.6 ในปี 2556 โดยบริษัทมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio) อยู่ที่ 14.81 เท่า

ในส่วนของกำไรสุทธิในปี 2556 อยู่ที่ 418.31 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้นจากในปี 2555 ซึ่งอยู่ที่ 269.69 ล้านบาท หรือปรับเพิ่มขึ้นสูงถึงร้อยละ 55.1 ทั้งนี้เป็นผลมาจากการที่ยอดขายของบริษัทที่ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 35.0 ตลอดจนการที่บริษัทคงความสามารถในการบริหารจัดการต้นทุนต่างๆ ได้ดี ทั้งต้นทุนทางตรง และต้นทุนในการบริหารงานต่างๆ นอกจากนี้ในปี 2556 มีการปรับลดอัตราภาษีนิติบุคคลลงเหลือร้อยละ 20 จากที่ในปี



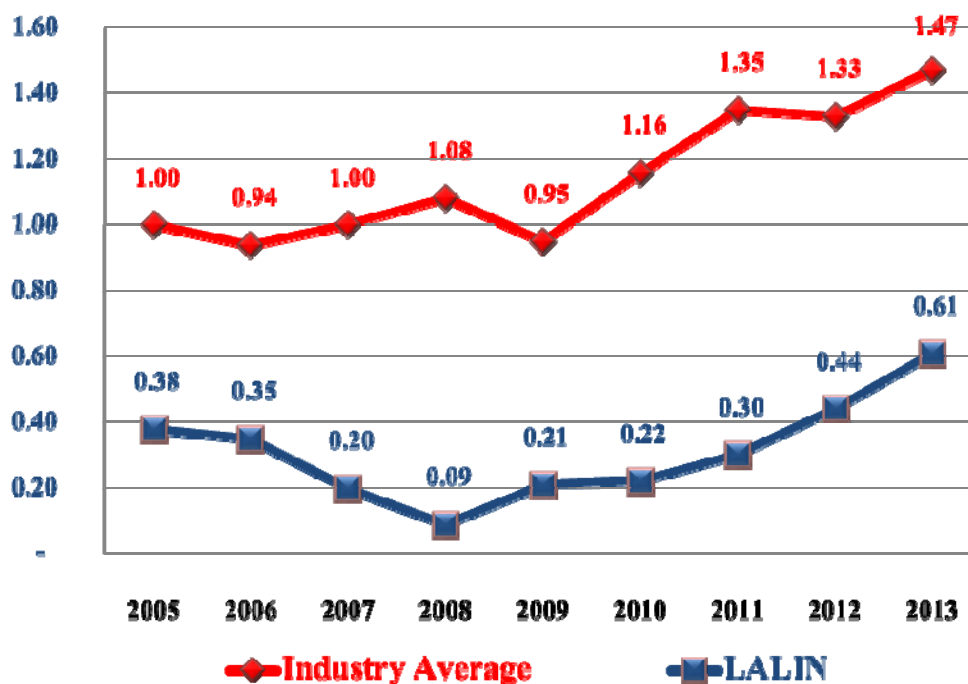
2555 จัดเก็บที่ร้อยละ 23 ทั้งหมดนี้จึงทำให้กำไรสุทธิของบริษัทในปี 2556 มีการเติบโตที่เพิ่มขึ้นมาก ในส่วนของอัตราส่วนกำไรสุทธิ (Net Profit Margin) ในปี 2556 อยู่ที่ร้อยละ 18.0 ปรับตัวดีขึ้นจากปีก่อนหน้าซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 15.7 และเมื่อเทียบกับค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรม ซึ่งมีค่าเฉลี่ยของอัตราส่วนกำไรสุทธิอยู่ที่ประมาณร้อยละ 12.6 นับว่าบริษัทมีอัตราส่วนกำไรสุทธิที่ดีกว่าค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรม

ในส่วนของงบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทมีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 6,909.70 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปีก่อนหน้า จำนวน 1,031.88 ล้านบาท หรือปรับเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 17.56 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นจากบัญชีหนี้สินจำนวน 810.55 ล้านบาท และเพิ่มขึ้นในบัญชีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 221.33 ล้านบาท โดยสินทรัพย์รายการสำคัญที่มีการเปลี่ยนแปลงได้แก่ 1. บัญชีสินค้างเหลือ ปรับเพิ่มขึ้น 1,043.51 ล้านบาท มาอยู่ที่ 5,814.36 ล้านบาท ทั้งนี้จากการที่บริษัทมีการเปิดโครงการใหม่รวม 7 โครงการเพื่อรองรับการขยายธุรกิจ ซึ่งรวมถึงโครงการคอนโดมิเนียม 3 โครงการ ซึ่งดำเนินการก่อสร้างในปี 2556 โดยจะทยอยรับรู้รายได้ตั้งแต่ไตรมาสแรกของปี 2557 เป็นต้นไป 2. บัญชีเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย ซึ่งเป็นบัญชีที่บริษัทพักเงินสดไว้ในกองทุนตราสารหนี้ภาครัฐ เพื่อผลตอบแทนที่ดีขึ้นกว่าการฝากเงินกับธนาคารพาณิชย์ทั่วไป โดยบัญชีดังกล่าวปรับเพิ่มขึ้น 102.56 ล้านบาท มาอยู่ที่ 182.82 ล้านบาท 3. บัญชีที่ดินรอการพัฒนา ปรับลดลง 192.93 ล้านบาท มาอยู่ที่ 534.88 ล้านบาท ซึ่งเป็นการลดลงจากการโอนไปบัญชีสินค้างเหลือมีการเปิดโครงการใหม่ โดยในทางบัญชี เมื่อมีการเปิดโครงการใหม่ จะมีการโอนที่ดินรอการพัฒนาสำหรับโครงการใหม่ทั้งแปลงเข้าไปยังบัญชีสินค้างเหลือ โดยในปี 2556 มีการโอนบัญชีที่ดินรอการพัฒนา เข้าไปยังบัญชีสินค้างเหลือทั้งสิ้น 703.74 ล้านบาท ตามการเปิดโครงการใหม่ของบริษัท

ในส่วนของบัญชีหนี้สิน ณ สิ้นปี 2556 บริษัทมีหนี้สินรวมอยู่ที่ 2,615.78 ล้านบาท แบ่งเป็นหนี้สินระยะสั้นจำนวน 583.57 ล้านบาท และหนี้สินระยะยาวจำนวน 2,032.21 ล้านบาท โดยเป็นหนี้สินจากการกู้ยืมระยะสั้นทั้งสิ้น 9.13 ล้านบาท และเป็นหนี้สินจากการกู้ยืมระยะยาวทั้งสิ้น 1,926.73 ล้านบาท ซึ่งเมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปี 2555 พบว่าหนี้สินจากการกู้ยืมระยะยาวปรับเพิ่มขึ้น 628.58 ล้านบาท ทั้งนี้เนื่องจากในช่วงเดือนกรกฎาคม 2556 บริษัทได้มีการออกจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 3 ปี มูลค่ารวม 630 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยคงที่อยู่ที่ร้อยละ 4.75 โดยการออกหุ้นกู้ในครั้งนี้ บริษัทได้แต่งตั้งธนาคารพันธมิตร 4 แห่ง เป็นผู้ร่วมจัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้ ประกอบด้วย ธนาคารธนชาต จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน) และธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน) โดยเป็นการเสนอขายหุ้นกู้ต่อผู้ลงทุนสถาบัน หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ (II&HNW)

ในส่วนของบัญชีผู้ถือหุ้น ณ สิ้นปี 2556 อยู่ที่ 4,293.92 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2555 จำนวน 221.33 ล้านบาท โดยอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E Ratio) ณ สิ้นปี 2556 อยู่ที่ 0.61 เท่า ซึ่งนับว่าต่ำมากเมื่อเทียบกับค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรมที่มีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 1.47 เท่า ตัวเลขดังกล่าวแสดงให้เห็นถึงความสามารถของบริษัทที่จะสามารถขยายธุรกิจได้อีกมากในอนาคต รวมถึงความสามารถในการรองรับหากเกิดการถดถอยของเศรษฐกิจที่รุนแรงเหนือความคาดหมาย จากการที่บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนที่ต่ำ จะช่วยให้บริษัทไม่ประสบกับปัญหาทางด้านสภาพคล่อง และแหล่งของเงินทุน

กราฟแสดงอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E Ratio) ในช่วงที่ผ่านมาของบริษัท เทียบกับค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรม



ทั้งนี้ในปี 2556 บริษัทมีการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้นของบริษัททั้งสิ้น 2 ครั้ง คือเมื่อวันที่ 17 พฤษภาคม 2556 จ่ายปันผลหุ้นละ 0.12 บาท เป็นเงินทั้งสิ้น 99.00 ล้านบาท (ซึ่งเป็นการจ่ายสำหรับผลการดำเนินงานในครึ่งหลังของปี 2555) และเมื่อวันที่ 13 กันยายน 2556 จ่ายปันผลหุ้นละ 0.12 บาท เป็นเงินทั้งสิ้น 99.00 ล้านบาท (ซึ่งเป็นการจ่ายสำหรับผลการดำเนินงานในครึ่งแรกของปี 2556) และอยู่ระหว่างการนำเสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2557 เพื่ออนุมัติจ่ายปันผลให้กับผู้ถือหุ้น สำหรับผลการดำเนินงานครึ่งหลังของปี 2556 อีกจำนวนหุ้นละ 0.125 บาท คิดเป็นเงินทั้งสิ้น 103.125 ล้านบาท โดยมีกำหนดจ่ายปันผลในวันที่ 16 พฤษภาคม 2557 นี้ สรุปเป็นเงินปันผลจ่ายสำหรับผลประกอบการปี 2556 ทั้งสิ้นหุ้นละ 0.245 บาท หรือคิดเป็นอัตราเงินปันผลจ่ายต่อกำไรสุทธิ (Dividend Payout Ratio) ที่ร้อยละ 48.20 ซึ่งตลอดในช่วง 8 – 9 ปีที่ผ่านมา บริษัทมีการจ่ายเงินปันผลอยู่ในอัตราที่ประมาณร้อยละ 40 – 55 ของกำไรสุทธิมาโดยตลอด ดังนั้นที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2557 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2557 จึงมีมติเห็นชอบให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงนโยบายในการจ่ายเงินปันผลของบริษัท จากเดิมที่กำหนดไว้ว่า “ประมาณร้อยละ 30 ของกำไรสุทธิ” เป็น “ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 30 ของกำไรสุทธิ” เพื่อให้สอดคล้องกับอัตราเงินปันผลที่บริษัทจ่ายจริงมาโดยตลอด



14.2 ฐานะการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทมีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 6,909.70 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 ซึ่งมีสินทรัพย์รวมอยู่ที่ 5,877.82 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,031.88 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 17.56 โดยปัจจัยหลักของการเพิ่มขึ้น มาจากการเพิ่มขึ้นของบัญชีสินค้ำคงเหลือ และเงินลงทุนเพื่อขาย ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์ในช่วงปี 2556 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- สินค้ำคงเหลือ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ มีสินค้ำคงเหลือทั้งสิ้น 5,814.36 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,043.51 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2555 หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 21.87 ทั้งนี้มาจากการที่บริษัทมีการขยายโครงการใหม่ในปี 2556 ทั้งสิ้น 7 โครงการ ซึ่งตามมาตรฐานการบัญชี เมื่อมีการเปิดโครงการใหม่จะมีการโอน ที่ดินสำหรับพัฒนาของโครงการนั้นๆ ทั้งจำนวน จากบัญชีที่ดินรอการพัฒนาไปยังบัญชีสินค้ำคงเหลือ โดยในปี 2556 มีการโอนที่ดินของโครงการที่เปิดใหม่เข้าไปยังบัญชีสินค้ำคงเหลือทั้งสิ้น 773.24 ล้านบาท (เป็นการโอนไปจากบัญชีที่ดินรอการพัฒนา จำนวน 703.74 ล้านบาท และเป็นการโอนไปจากบัญชีเงินมัดจำค่าที่ดิน จำนวน 69.50 ล้านบาท) นอกจากนี้ในช่วงต้นของปีเปิดโครงการ จะมีการพัฒนาที่ดิน และพัฒนาสาธารณูปโภคต่างๆ ซึ่งต้นทุนเหล่านี้จะบันทึกในบัญชีสินค้ำคงเหลือ และทยอยตัดจ่ายเป็นต้นทุนขายเมื่อมีการขายและโอนกรรมสิทธิ์ ดังนั้นในช่วงที่บริษัทมีการขยายธุรกิจ เพื่อรองรับการเติบโต บัญชีสินค้ำคงเหลือจะปรับเพิ่มขึ้น ทั้งนี้ ณ สิ้นปี 2556 บริษัทมีองค์ประกอบของบัญชีสินค้ำคงเหลือ ที่เปลี่ยนแปลงไปจาก ณ สิ้นปี 2555 ดังนี้

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555
	<u>ล้านบาท</u>	<u>ล้านบาท</u>
สินค้ำสำเร็จรูป		
บ้านตัวอย่างพร้อมที่ดินเพื่อขาย	149.75	158.45
บ้านพร้อมที่ดิน	249.09	260.80
งานระหว่างพัฒนา		
ที่ดิน	1,683.77	1,335.07
งานระหว่างก่อสร้าง	1,659.93	1,356.50
ดอกเบี้ยรอตัดบัญชี	90.07	57.61
ค่าพัฒนาที่ดินรอตัดบัญชี	487.16	403.90
สาธารณูปโภครอตัดบัญชี	1,411.37	1,135.26
งานระหว่างทำ – เครื่องตกแต่ง	83.23	63.24
รวม	<u>5,814.36</u>	<u>4,770.84</u>



- ที่ดินรอการพัฒนา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ มีที่ดินรอการพัฒนาอยู่ที่ 534.88 ล้านบาท ลดลง 192.93 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2555 หรือลดลงประมาณร้อยละ 26.51 ซึ่งปรับลดลงจากการที่บริษัทมีการเปิดโครงการใหม่ในปี 2556 จำนวน 7 โครงการ และมีการโอนบัญชีในส่วนของที่ดินรอการพัฒนาของโครงการนั้นๆ ไปยังบัญชีสินค้าคงเหลือ

- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดอยู่ที่ 73.46 ล้านบาท ปรับลดลงเล็กน้อยจากสิ้นปี 2555 ซึ่งอยู่ที่ 76.14 ล้านบาท ในส่วนเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายอยู่ที่ 182.82 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 102.56 ล้านบาท จากสิ้นปี 2555 ทั้งนี้ ณ สิ้นปี 2556 บริษัทมีองค์ประกอบของบัญชีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และบัญชีเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายสุทธิ ที่เปลี่ยนแปลงไปจาก ณ สิ้นปี 2555 ดังนี้

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 ล้านบาท	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 ล้านบาท	เปลี่ยนแปลง ล้านบาท
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด			
เงินสด	2.98	2.29	0.69
เงินฝากธนาคารประเภทกระแสรายวัน	0.06	0.06	-
เงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์	6.20	0.14	6.06
เช็ครับ	64.22	73.65	(9.43)
รวม	73.46	76.14	(2.68)
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายสุทธิ			
กองทุนเปิด-บัวหลวงธนทวี	181.52	80.24	101.28
รวม กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง	1.30	0.03	1.27
สุทธิ	182.82	80.26	102.56

หมายเหตุ: บัญชีเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายสุทธิ แสดงถึงมูลค่าหน่วยลงทุนที่บริษัทฯ นำสภาพคล่องส่วนเกินไปพักไว้ชั่วคราวเพื่อหาผลตอบแทนที่สูงกว่าดอกเบี้ยเงินฝากทั่วไป โดยนโยบายในการบริหารเงินของบริษัทฯ จะนำกระแสเงินสดส่วนเกิน ไปซื้อหน่วยลงทุนในกองทุนตราสารหนี้ที่ลงทุนในพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งมีความเสี่ยงที่ต่ำมาก และให้ผลตอบแทนสูงกว่าเงินฝากธนาคาร นอกจากนี้หน่วยลงทุนเหล่านี้ยังมีสภาพคล่องที่สูง โดยมีลักษณะชำระแบบ T+1 กล่าวคือหากบริษัทสั่งขายหน่วยลงทุนในวันนี้ จะได้รับเงินสดจากการขายหน่วยลงทุนในวันทำการถัดไป

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทมีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 2,615.78 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 810.55 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2555 โดยบัญชีหนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้นเท่ากับ 174.51 ล้านบาท ซึ่งโดยรวมเป็นการเพิ่มขึ้นจากการประมาณการหนี้สินระยะสั้นค่าก่อสร้างสาธารณูปโภค ซึ่งตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน กำหนดให้ต้องมีการค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภคโครงการในส่วนที่ยังไม่ได้ทำ และเมื่อจัดทำแล้วเสร็จจะต้องมีการค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในอัตราร้อยละ 7 ของประมาณการค่าก่อสร้างสาธารณูปโภคโครงการ ซึ่งบริษัทฯ จะมีการจ่ายชำระประมาณการหนี้สินดังกล่าวให้กับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เมื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ซึ่งการเพิ่มขึ้นดังกล่าวเป็นการเพิ่มขึ้นตามการขยายโครงการใหม่ของบริษัท ซึ่งการพัฒนาสาธารณูปโภคยังไม่แล้วเสร็จ

ในส่วนของบัญชีหนี้สินไม่หมุนเวียนมีการเพิ่มขึ้นเท่ากับ 636.04 ล้านบาท ซึ่งในส่วนหนี้สินระยะยาวนั้นปรับเพิ่มขึ้นจากที่ในปี 2556 มีการออกจำหน่ายหุ้นอายุ 3 ปี มูลค่า 630 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยคงที่ที่ร้อยละ 4.75 ตลอดอายุหุ้นกู้ โดยการออกหุ้นกู้ในครั้งนี้ บริษัทได้แต่งตั้งธนาคารพันธมิตร 4 แห่ง เป็นผู้ร่วมจัดการจัดจำหน่ายหุ้นกู้ ประกอบด้วย ธนาคารชนชาติ จำกัด (มหาชน), ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน), ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน), และธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน) โดยเป็นการเสนอขายหุ้นกู้ต่อผู้ลงทุนสถาบันหรือผู้ลงทุนรายใหญ่ (II&HNW) ทั้งนี้การออกหุ้นกู้ 630 ล้านบาทดังกล่าวนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการขยายการลงทุนในโครงการใหม่ๆ ของบริษัท อย่างไรก็ตามบริษัทยังคงมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนที่ต่ำเพียง 0.61 เท่า ซึ่งต่ำกว่าค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรมซึ่งอยู่ในระดับประมาณ 1.47 เท่า

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมทั้งสิ้น 4,293.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 221.33 ล้านบาท จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 ซึ่งอยู่ที่ 4,072.59 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.43 อันเนื่องมาจากการที่บริษัทมีกำไรสุทธิในปี 2556 จำนวน 419.33 ล้านบาทเป็นสำคัญ ทั้งนี้ในปี 2556 บริษัทมีการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นทั้งสิ้น 2 ครั้ง รวมเป็นเงินปันผลจ่ายทั้งสิ้นเท่ากับ 198.00 ล้านบาท ดังมีรายละเอียดดังนี้

- 17 พฤษภาคม 2556 จ่ายเงินปันผลหุ้นละ 0.12 บาท รวมเป็นเงินจ่ายทั้งสิ้น 99.00 ล้านบาท (สำหรับผลประกอบการครึ่งหลังของปี 2555)
- 13 กันยายน 2556 จ่ายเงินปันผลหุ้นละ 0.12 บาท รวมเป็นเงินจ่ายทั้งสิ้น 99.00 ล้านบาท (สำหรับผลประกอบการครึ่งแรกของปี 2556)

14.3 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลต่อฐานะการเงิน หรือการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญ

ในอนาคต

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ นับเป็นธุรกิจที่ความเชื่อมโยงในทิศทางเดียวกับภาวะเศรษฐกิจหลักของประเทศอย่างมาก ดังนั้นหากภาวะเศรษฐกิจโดยรวมอยู่ในช่วงถดถอย หรือชะลอตัว จะส่งผลให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยรวมชะลอตัวลงเช่นเดียวกัน

ทั้งนี้สำหรับแนวโน้มเศรษฐกิจของประเทศไทยในปี 2557 นับว่ามีความเสี่ยงจากหลายปัจจัยที่ชะลอตัวต่อเนื่องมาจากปลายปี 2556 โดยสถานการณ์ความขัดแย้งทางการเมืองในประเทศที่รุนแรง และยาวนานมาตั้งแต่ปลายปี 2556 ต่อเนื่องมาในปี 2557 จะส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจในภาพรวม ทั้งการใช้จ่ายอุปโภคบริโภคภาคเอกชน ซึ่งมีแนวโน้มชะลอตัวตามความเชื่อมั่นของผู้บริโภคที่อ่อนตัว การลงทุนภาคเอกชน ที่คาดว่าจะเริ่มฟื้นตัวได้ในช่วงครึ่งหลังของปี เนื่องจากนักลงทุนตัดสินใจชะลอการลงทุนเพื่อรอดูความชัดเจนของเศรษฐกิจและความชัดเจนของสถานการณ์ทางการเมือง ในส่วนของภาคการท่องเที่ยวซึ่งขยายตัวได้ดีในปี 2556 จะได้รับผลกระทบเช่นเดียวกันในปี 2557 นอกจากนี้การที่การเมืองขาดเสถียรภาพ และการจัดตั้งรัฐบาลที่มีแนวโน้มล่าช้าออกไป จะส่งผลกระทบต่อนโยบายการลงทุนจากภาครัฐ ทั้งนโยบายการลงทุนโครงสร้างพื้นฐาน 2 ล้านล้านบาท และนโยบายการบริหารจัดการน้ำ 3.5 แสนล้านบาท รวมทั้งการล่าช้าในการเบิกจ่ายงบประมาณรายจ่ายประจำปี ซึ่งทั้งหมดนี้จะเป็นตัวกดดันการขยายตัวทางเศรษฐกิจของไทยในปี 2557

อย่างไรก็ดี การฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลก โดยเฉพาะจากกลุ่มประเทศพัฒนาแล้ว ที่มีสัญญาณการฟื้นตัวที่ชัดเจนมากขึ้น จะช่วยสนับสนุนให้ภาคการส่งออกของประเทศมีการขยายตัวได้ดีขึ้นตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจประเทศคู่ค้า ทั้งนี้ตัวเลขล่าสุดของธนาคารแห่งประเทศไทย คาดว่าเศรษฐกิจไทยในปี 2557 จะสามารถขยายตัวได้ที่ประมาณร้อยละ 3.0 ในขณะที่เงินเฟ้อจะอยู่ในกรอบร้อยละ 2 - 3 ในขณะที่ตัวเลขคาดการณ์ของสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) คาดว่าเศรษฐกิจไทยในปี 2557 จะขยายตัวได้ที่ร้อยละ 3.0 - 4.0 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการขยายตัวของภาคส่งออกที่คาดว่าจะฟื้นตัวตามเศรษฐกิจโลกที่คาดว่าจะขยายตัวได้ที่ร้อยละ 3.6 ในขณะที่การใช้จ่ายภาครัฐมีแนวโน้มขยายตัวได้ที่ร้อยละ 2 การลงทุนภาคเอกชนจะสามารถขยายตัวได้ที่ร้อยละ 3.8 ในขณะที่การใช้จ่ายภาคครัวเรือนจะขยายได้ที่ประมาณร้อยละ 1.4%

จากภาวะเศรษฐกิจโดยรวมในปี 2557 ที่มีแนวโน้มชะลอตัว จะเป็นปัจจัยที่ทำให้ผู้บริโภคตัดสินใจชะลอการซื้อออกไปเพื่อรอดูสถานการณ์ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อยอดขายใหม่ของบริษัทได้ โดยเฉพาะในช่วงต้นปีที่มีเหตุการณ์ความขัดแย้งทางการเมือง จนนำไปสู่การชุมนุมปิดถนนสายสำคัญหลายสายในกรุงเทพฯ ซึ่งส่งผลให้ผู้บริโภคบางส่วนโดยเฉพาะในเขตพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล มีการชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยออกไป เพื่อรอให้สถานการณ์ต่างๆ กลับเข้าสู่ภาวะปกติ อย่างไรก็ตามการที่บริษัทมีการบริหารงานด้วยความรัดกุม มีการตลาดที่ชัดเจนที่เน้นกลุ่มผู้บริโภคที่มีความต้องการซื้อที่แท้จริง (Real Demand) ประกอบกับการที่บริษัทมีการขยายการลงทุนไปยังตลาดภูมิภาค ตามจังหวัดต่างๆ ที่มีศักยภาพ อาทิเช่น จังหวัดชลบุรี ระยอง ฉะเชิงเทรา และนครราชสีมา โดยในช่วง 1 - 2 ปีที่ผ่านมา รวมแล้ว 6 โครงการ และมีแผนที่จะขยายไปในเขตพื้นที่ศักยภาพเพิ่มเติมในปี 2557 นี้ ทั้งนี้การที่บริษัทมีการขยายโครงการไปยังตลาดภูมิภาคเพิ่มขึ้นดังกล่าว นับเป็นการบริหารความเสี่ยงเชิงภูมิศาสตร์ ซึ่งตลาดในส่วนของภูมิภาคนั้น ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์ความขัดแย้งทางการเมืองที่น้อยกว่าในเขตพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล ที่เป็นพื้นที่ที่เกิดการชุมนุมทางการเมือง ดังนั้นบริษัทยังคงตั้งเป้าหมายในปี 2557 ที่ขยายตัวเพิ่มขึ้นต่อเนื่องจากในปี 2556