

ส่วนที่ 3

ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1.1) สรุปรายงานการสอบบัญชี

สรุปรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสำหรับงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555

ผู้สอบบัญชี: นางสาววรรณฯ พุทธเสถียร ผู้สอบบัญชีอนุญาต เลขที่ 4387

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

สรุปรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสำหรับงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556

ผู้สอบบัญชี: นางสาวจันทร์ฯ ว่องศรีอุดมพร ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4996

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

สรุปรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสำหรับงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557

ผู้สอบบัญชี: นางสาววรรณฯ พุทธเสถียร ผู้สอบบัญชีอนุญาต เลขที่ 4387

ผู้สอบบัญชีมีความเห็นว่า เห็นว่างบดุล งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้น และงบกระแสเงินสด ของบริษัท ลลิล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป



13.1.2) ตารางสรุปงบการเงิน

13.1.2.1) งบดุล

	(หน่วย: พันบาท)		
	ปี 2557	ปี 2556	ปี 2555
สินทรัพย์			
<u>สินทรัพย์หมุนเวียน</u>			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	22,888.80	73,458.54	76,142.02
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นๆ - สุทธิ	55,251.73	54,498.23	67,254.09
สินค้าคงเหลือ	6,326,140.58	5,814,355.40	4,770,840.97
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	6,404,281.10	5,942,312.17	4,914,237.08
<u>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</u>			
เงินลงทุนในหลักทรัพ์เพื่อขาย - สุทธิ	178,083.91	182,817.62	80,261.84
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ	372,511.16	233,485.80	143,100.30
ที่ดินรอการพัฒนา	383,645.57	534,882.57	727,808.65
สินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตน - สุทธิ	0.05	5.37	115.60
สินทรัพย์ภายในเงินได้รอการตัดบัญชี	5,917.47	12,748.94	9,977.18
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	3,819.81	3,451.92	2,323.93
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	943,977.98	967,392.27	963,587.49
รวมสินทรัพย์	7,348,259.08	6,909,704.45	5,877,824.57
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น			
<u>หนี้สินหมุนเวียน</u>			
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	212,425.47	9,133.93	17,271.39
เจ้าหนี้การค้าและค้างจ่าย	199,208.77	207,286.57	145,155.51
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระในปี	799,427.69	-	1,100.00
ส่วนของหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	73.19	64.84	-
ภายในเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	37,595.29	40,337.40	45,204.70
ประมาณการหนี้สินระยะสั้น	340,927.18	326,750.31	201,319.38
รวมหนี้สินหมุนเวียน	1,589,657.60	583,573.05	409,060.99
<u>หนี้สินไม่หมุนเวียน</u>			
เงินกู้ยืมระยะยาว	150,000.00	500,000.00	500,500.00
หุ้นกู้ - สุทธิ	978,109.81	1,426,729.94	797,645.53
หนี้สินภายในเงินได้รอการตัดบัญชี	13.76	260.47	6.04
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	29,304.52	27,722.88	25,532.16
ประมาณการหนี้สินระยะยาว	87,811.82	77,412.94	72,334.16
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่นๆ	71.96	83.51	152.85
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	1,245,311.88	2,032,209.75	1,396,170.74
รวมหนี้สิน	2,834,969.47	2,615,782.80	1,805,231.73



	(หน่วย: พันบาท)		
	ปี 2557	ปี 2556	ปี 2555
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	3,096,519.03	2,876,164.23	2,655,857.08
องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น	55.05	1,041.89	20.23
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	4,513,289.61	4,293,921.64	4,072,592.84
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	7,348,259.08	6,909,704.45	5,877,824.57

13.1.2.2) งบกำไรขาดทุน

	(หน่วย: พันบาท)		
	ปี 2557	ปี 2556	ปี 2555
รายได้จากการดำเนินงาน			
รายได้จากการขาย	2,365,597.20	2,322,805.51	1,720,394.81
ต้นทุนขาย	(1,453,563.69)	(1,407,413.06)	(1,038,001.07)
กำไรขั้นต้น	912,033.52	915,392.45	682,393.74
รายได้อื่น	18,201.11	10,649.37	9,898.46
ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมในการโอน	(91,966.34)	(89,811.55)	(66,553.99)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(134,782.47)	(145,083.43)	(119,062.27)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(129,134.71)	(127,605.04)	(118,385.79)
ต้นทุนทางการเงิน	(29,392.86)	(38,048.35)	(34,431.17)
กำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	544,958.25	525,493.45	353,859.00
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(110,103.44)	(107,186.30)	(84,169.05)
กำไรสำหรับปี	434,854.81	418,307.15	269,689.95
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น			
ผลกำไร(ขาดทุน)จากการวัดมูลค่าเงินลงทุนเพื่อขาย	(986.84)	1,021.66	16.18
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	433,867.96	419,328.81	269,706.13
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.53	0.51	0.33
จำนวนหุ้นสามัญ (หน่วย : ล้านหุ้น)	825.00	825.00	825.00



13.1.2.3) งบกระแสเงินสด

	(หน่วย: พันบาท)		
	ปี 2557	ปี 2556	ปี 2555
เงินสดสุทธิที่ได้มา (ใช้ไป) ในกิจกรรมดำเนินงาน	496,556.58	392,230.67	356,372.64
เงินสดสุทธิที่ได้มา (ใช้ไป) ในกิจกรรมลงทุน	(508,941.75)	(785,655.70)	(711,752.28)
เงินสดสุทธิที่ได้มา (ใช้ไป) ในกิจกรรมจัดหาเงิน	(38,184.57)	390,741.56	399,900.19
เงินสดและรายการเทียบเท่าเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(50,569.75)	(2,683.48)	44,520.55
เงินสดและรายการเทียบเท่า ณ วันต้นงวด	73,458.54	76,142.02	31,621.47
เงินสดและรายการเทียบเท่า ณ วันสิ้นงวด	22,888.80	73,458.54	76,142.02



13.1.3) ตารางสรุปอัตราส่วนทางการเงิน

รายการ	2557	2556	2555
สินทรัพย์ (ล้านบาท) / Assets (Million Baht)			
สินค้าคงเหลือ (Inventories)	6,326.14	5,814.36	4,770.84
สินทรัพย์รวม (Total Assets)	7,348.26	6,909.70	5,877.82
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ล้านบาท) Liabilities & Shareholders' Equity (Million Baht)			
หนี้สินหมุนเวียน (Current Liabilities)	1,589.66	583.57	409.06
หนี้สินไม่หมุนเวียน (Non-Current Liabilities)	1,245.31	2,032.21	1,396.16
หนี้สินรวม (Total Liabilities)	2,834.97	2,615.78	1,805.23
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว (Paid up Share Capital)	825.00	825.00	825.00
ส่วนของผู้ถือหุ้น (Shareholders' Equity)	4,513.29	4,293.92	4,062.62
ผลการดำเนินงาน (ล้านบาท) Operation's Result			
รายได้จากการขาย (Sales)	2,365.60	2,322.81	1,720.39
รายได้รวม (Total Revenue)	2,383.80	2,333.45	1,730.29
กำไรขั้นต้น (Gross Profit)	912.03	915.39	682.39
กำไรสุทธิ (Net Profit)	434.85	418.31	269.69
เทียบเป็นอัตราต่อหุ้น (บาท) Per Share Figure (Baht)			
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ (Net Profit (Loss))	0.53	0.51	0.33
มูลค่าตามบัญชี (Book Value)	5.47	5.20	4.92
มูลค่าที่ตราไว้ (Par Value)	1.00	1.00	1.00
อัตราส่วนสภาพคล่องทางการเงิน (Liquidity Ratio)			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current Ratio)	4.03	10.18	12.01
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียนเร็ว (Quick Ratio)	0.16	0.53	0.55
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)			
อัตรากำไรขั้นต้น (Gross Profit Margin)	38.55%	39.41%	39.66%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (Operation Profit Margin)	24.09%	24.15%	22.44%
อัตรากำไรสุทธิ (Net Profit Margin)	18.24%	17.93%	15.59%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (Return on Equities)	9.87%	10.02%	6.74%
อัตราส่วนประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)			
อัตราผลตอบแทนจากทรัพย์สินทั้งหมด (Return on Asset)	6.10%	6.56%	4.90%
อัตราส่วนนโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)			
อัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to Equity Ratio)	0.63	0.61	0.44
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio)	19.54	14.81	11.28
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว (ล้านหุ้น) Number of Outstanding Shares (Million Shares)	825.00	825.00	825.00

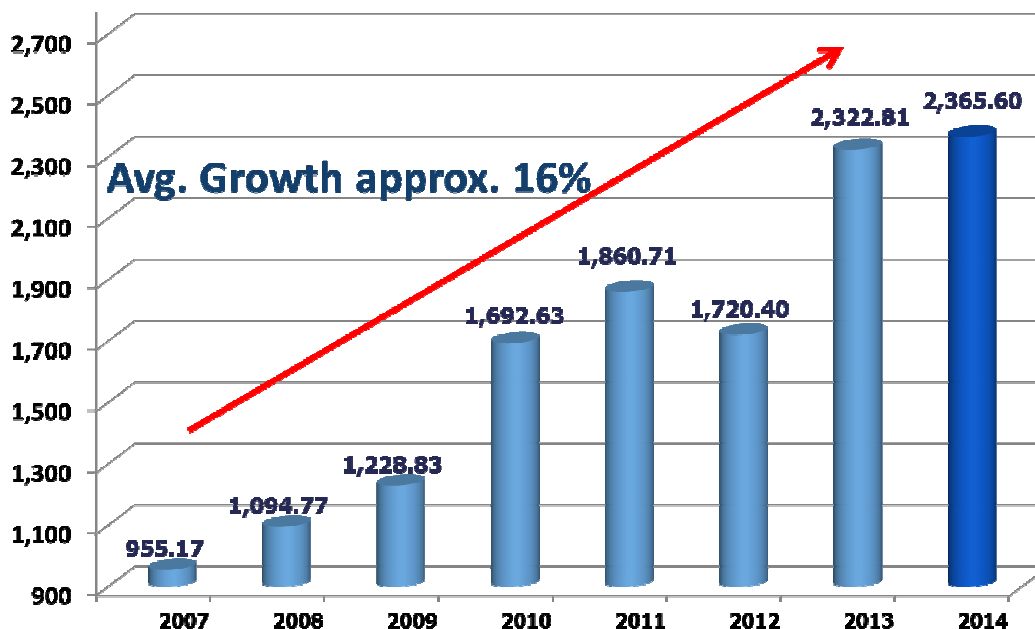
14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

14.1 ภาพรวมของผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

ในปี 2557 บริษัท ลลิล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) มียอดขายรับรู้รายได้จากการขายทั้งสิ้น 2,365.60 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากปี 2556 ที่มียอดขายรับรู้รายได้อยู่ที่ 2,322.81 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.84 ซึ่งนับว่ามีการขยายตัวในระดับที่ต่ำกว่าที่คาดการณ์ไว้ ทั้งนี้เนื่องจากในปี 2557 มีปัจจัยลบหลายปัจจัยเข้ามากระทบ โดยเฉพาะในช่วงครึ่งปีแรกที่เกิดเหตุการณ์การชุมนุมจากความขัดแย้งทางการเมือง ซึ่งส่งผลกระทบต่อการใช้งบประมาณใช้จ่ายและลงทุนต่างๆ ของรัฐบาล รวมทั้งส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นทั้งในส่วนผู้ประกอบการและผู้บริโภคให้ปรับลดลง โดยในปี 2557 นี้ เศรษฐกิจไทยสามารถขยายตัวได้เพียงร้อยละ 0.7 เท่านั้น จากที่ในต้นปีคาดการณ์ว่าจะสามารถตัวได้ถึงร้อยละ 3 -4 จากผลกระทบดังกล่าวทำให้ผู้บริโภคบางส่วนมีการชะลอการตัดสินใจซื้อออกไป โดยเฉพาะในช่วงครึ่งแรกของปี

กราฟแสดงยอดขายรับรู้รายได้ ของบริษัทในช่วง 8 ปีที่ผ่านมา

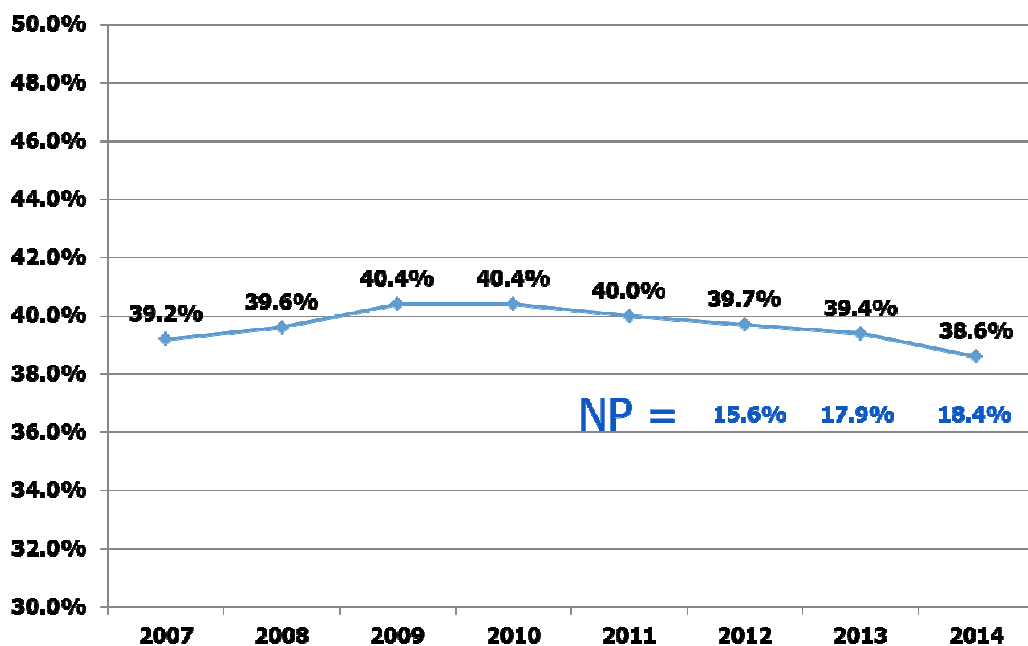
Million Baht



ในส่วนความสามารถในการทำกำไร บริษัทยังคงสามารถบริหารจัดการต้นทุนต่างๆ ได้ดีอย่างต่อเนื่อง โดยมีอัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratios) โดยรวมที่ดีกว่าค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรม ทั้งนี้ในปี 2557 บริษัทมีอัตราส่วนกำไรขั้นต้น (Gross Profit Margin) อยู่ที่ร้อยละ 38.55 สูงกว่าค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรมซึ่งอยู่ที่ประมาณร้อยละ 35.05 ซึ่งสะท้อนถึงการบริหารจัดการต้นทุนทางตรงที่ดี ไม่ว่า

จะเป็นความสามารถในการจัดซื้อที่ดิน และการบริหารจัดการด้านการก่อสร้าง ทั้งนี้ทางบริษัทได้มีการนำระบบการก่อสร้างรูปแบบใหม่ๆ มาใช้ในการก่อสร้าง อาทิเช่น ระบบ Precast และ ระบบ Tunnel Form ซึ่งสามารถช่วยลดต้นทุน และระยะเวลาในการก่อสร้างได้ ในส่วนของอัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารต่อรายรับ (SG&A/Revenues) อยู่ที่ร้อยละ 11.07 ซึ่งปรับลดลงจากในปีก่อนหน้าซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 11.69 ทั้งนี้เนื่องมาจากการบริหารและจัดการอย่างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น แม้ยอดขายจะปรับเพิ่มขึ้นแต่ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารปรับลดลง โดยอัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารต่อรายรับของบริษัท เมื่อเทียบกับค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรมซึ่งอยู่ที่ประมาณร้อยละ 18.3 นับว่าดีกว่าค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรมอยู่มาก สะท้อนความสามารถในการควบคุมต้นทุนต่างๆ ในการบริหารงานได้เป็นอย่างดี ในส่วนของต้นทุนทางการเงินในปี 2557 อยู่ที่ 29.39 ล้านบาท ปรับลดลงจากในปี 2556 ซึ่งอยู่ที่ 38.05 ล้านบาท โดยเมื่อพิจารณาถึงอัตราส่วนต้นทุนทางการเงินต่อยอดขาย ปรับลดลงจากร้อยละ 1.64 ในปี 2556 เหลือร้อยละ 1.24 ในปี 2557 และช่วยให้บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio) เพิ่มขึ้นจากเดิมซึ่งอยู่ที่ 14.81 เท่าในปี 2556 เป็น 19.54 เท่าในปี 2557 ทั้งนี้ในปี 2557 นั้น บริษัทได้มีการออกจำหน่ายหุ้นกู้ทั้งสิ้น 2 ครั้ง ประกอบด้วย หุ้นกู้ครั้งที่ 1/2557 อายุ 3 ปี มูลค่า 250 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยคงที่ที่ร้อยละ 4.22 และหุ้นกู้ครั้งที่ 2/2557 อายุ 3 ปี มูลค่า 100 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยคงที่ที่ร้อยละ 4.00

กราฟแสดงอัตราส่วนกำไรขั้นต้น (Gross profit Margin) ในช่วงที่ผ่านมาของบริษัท



ในส่วนของกำไรสุทธิในปี 2557 อยู่ที่ 434.85 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้นจากในปี 2556 ซึ่งอยู่ที่ 418.31 ล้านบาท หรือปรับเพิ่มขึ้นสูงถึงร้อยละ 3.96 ทั้งนี้ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากการที่ยอมรับรายได้ของบริษัทปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.84 และจากการที่บริษัทสามารถบริหารจัดการต้นทุนต่างๆ ได้ดีขึ้น โดยเฉพาะต้นทุนในการขายและการบริหาร และต้นทุนในส่วนของการใช้จ่ายทางการเงิน ซึ่งช่วยสนับสนุนให้กำไรสุทธิของบริษัทในปี 2557 มีการ

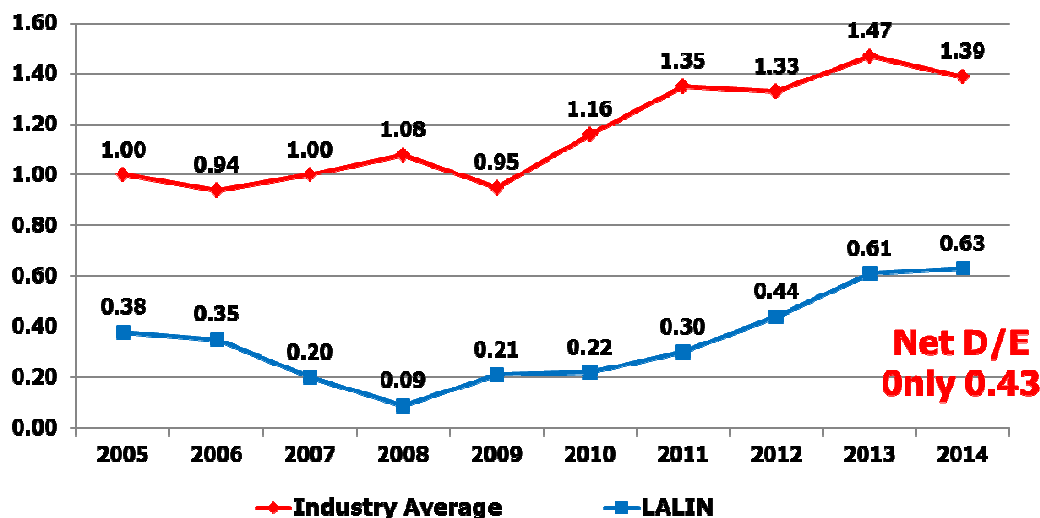
เติบโตที่เพิ่มขึ้น โดยมีอัตราส่วนกำไรสุทธิ (Net Profit Margin) ในปี 2557 อยู่ที่ร้อยละ 18.24 ปรับตัวดีขึ้นจากในปีก่อนหน้าซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 17.93 ซึ่งอยู่ในระดับที่สูงกว่าค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรม

ในส่วนของงบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทมีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 7,348.26 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปีก่อนหน้า จำนวน 438.55 ล้านบาท หรือปรับเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 6.35 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นจากบัญชีหนี้สินจำนวน 219.19 ล้านบาท และเพิ่มขึ้นในบัญชีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 219.37 ล้านบาท โดยสินทรัพย์รายการสำคัญที่มีการเปลี่ยนแปลงได้แก่ 1.บัญชีสินค้างเหลือ ปรับเพิ่มขึ้น 511.79 ล้านบาท มาอยู่ที่ 6,326.14 ล้านบาท ทั้งนี้จากการที่บริษัทมีการเปิดโครงการใหม่ในปี 2557 รวม 6 โครงการเพื่อรองรับการขยายธุรกิจ 2. บัญชีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และบัญชีเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย ซึ่งเป็นบัญชีที่บริษัทพักเงินสดไว้ในกองทุนตราสารหนี้ภาครัฐ เพื่อผลตอบแทนที่ดีขึ้นกว่าการฝากเงินกับธนาคารพาณิชย์ทั่วไป โดยบัญชีดังกล่าวปรับลดลง 55.30 ล้านบาท มาอยู่ที่ 200.97 ล้านบาท 3. บัญชีที่ดินรอการพัฒนา ปรับลดลง 151.24 ล้านบาท มาอยู่ที่ 383.65 ล้านบาท ซึ่งเป็นการลดลงจากการโอนไปบัญชีสินค้างเหลือมีการเปิดโครงการใหม่ โดยในทางบัญชี เมื่อมีการเปิดโครงการใหม่ จะมีการโอนที่ดินรอการพัฒนาสำหรับโครงการใหม่ทั้งแปลงเข้าไปยังบัญชีสินค้างเหลือ โดยในปี 2557 มีการโอนบัญชีที่ดินรอการพัฒนา เข้าไปยังบัญชีสินค้างเหลือทั้งสิ้น 469.22 ล้านบาท ตามการเปิดโครงการใหม่ของบริษัท

ในส่วนของบัญชีหนี้สิน ณ สิ้นปี 2557 บริษัทมีหนี้สินรวมอยู่ที่ 2,834.97 ล้านบาท แบ่งเป็นหนี้สินระยะสั้นจำนวน 1,589.66 ล้านบาท และหนี้สินระยะยาวจำนวน 1,245.31 ล้านบาท ซึ่งการที่หนี้สินระยะสั้นปรับเพิ่มขึ้นนั้น อันเนื่องมาจาก 1.มีหุ้นกู้อายุ 3 ปี ซึ่งบริษัทได้ออกไว้เดิมเมื่อปี 2555 ซึ่งจะครบกำหนดชำระคืนในปี 2558 จำนวน 800 ล้านบาท ซึ่ง ณ สิ้น 2557 นับเป็นเป็นหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จึงมีการย้ายประเภททางบัญชีมาอยู่ในส่วนของหนี้สินระยะสั้น 2. บัญชีเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ปรับเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าจำนวน 203.29 ล้านบาท ทั้งนี้เนื่องจากบริษัทมีการออกตั๋วสัญญาใช้เงินเพิ่มมากขึ้น ทั้งนี้ตั๋วสัญญาใช้เงินนับเป็นแหล่งเงินที่มีต้นทุนต่ำ โดย ณ สิ้นปี 2557 มีการออกตั๋วสัญญาใช้เงินอายุ 6 เดือนอยู่ทั้งสิ้นจำนวน 200 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยที่ร้อยละ 2.95 ในส่วนของหนี้สินระยะยาว ปรับลดลง 786.90 ล้านบาท ส่วนหนึ่งเป็นการย้ายหมวดบัญชีของหุ้นกู้ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีไปอยู่ในหมวดหนี้สินระยะสั้น รวมทั้งทางบริษัทได้มีการชำระคืนเงินกู้ระยะยาวกับทางธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่งล่วงหน้าจำนวน 500 ล้านบาท ทั้งนี้บริษัทได้มีการออกหุ้นกู้ใหม่อายุ 3 ปี ในปี 2557 รวมมูลค่าทั้งสิ้น 350 ล้านบาท โดยเป็นการเสนอขายหุ้นกู้ต่อผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจงซึ่งมีจำนวนไม่เกิน 10 ราย (PP10)

ในส่วนของบัญชีผู้ถือหุ้น ณ สิ้นปี 2557 อยู่ที่ 4,513.29 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2556 จำนวน 219.37 ล้านบาท โดยอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E Ratio) ณ สิ้นปี 2557 อยู่ที่ 0.63 เท่า ซึ่งนับว่าต่ำมากเมื่อเทียบกับค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรมที่มีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 1.39 เท่า ตัวเลขดังกล่าวแสดงให้เห็นถึงความสามารถของบริษัทที่จะสามารถขยายธุรกิจได้อีกมากในอนาคต รวมถึงความสามารถในการรองรับหากเกิดการถดถอยของเศรษฐกิจที่รุนแรงเหนือความคาดหมาย จากการที่บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนที่ต่ำ จะช่วยให้บริษัทไม่ประสบกับปัญหาทางด้านสภาพคล่อง และแหล่งของเงินทุน

กราฟแสดงอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E Ratio) ในช่วงที่ผ่านมาของบริษัท เทียบกับค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรม



ทั้งนี้ในปี 2557 บริษัทมีการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้นของบริษัททั้งสิ้น 2 ครั้ง คือเมื่อวันที่ 16 พฤษภาคม 2557 จ่ายปันผลหุ้นละ 0.125 บาท เป็นเงินทั้งสิ้น 103.125 ล้านบาท (ซึ่งเป็นการจ่ายสำหรับผลการดำเนินงานในครึ่งหลังของปี 2556) และเมื่อวันที่ 12 กันยายน 2557 จ่ายปันผลหุ้นละ 0.135 บาท เป็นเงินทั้งสิ้น 111.375 ล้านบาท (ซึ่งเป็นการจ่ายสำหรับผลการดำเนินงานในครึ่งแรกของปี 2557) และอยู่ระหว่างการนำเสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2558 เพื่ออนุมัติจ่ายปันผลให้กับผู้ถือหุ้น สำหรับผลการดำเนินงานครึ่งหลังของปี 2557 อีกจำนวนหุ้นละ 0.135 บาท คิดเป็นเงินทั้งสิ้น 111.375 ล้านบาท โดยมีกำหนดจ่ายปันผลในวันที่ 15 พฤษภาคม 2558 นี้ สรุปเป็นเงินปันผลจ่ายสำหรับผลประกอบการปี 2557 ทั้งสิ้นหุ้นละ 0.27 บาท หรือคิดเป็นอัตราเงินปันผลจ่ายต่อกำไรสุทธิ (Dividend Payout Ratio) ที่ร้อยละ 51.34 ซึ่งตลอดในช่วง 10 ปีที่ผ่านมาบริษัทมีการจ่ายเงินปันผลอยู่ในอัตราที่ประมาณร้อยละ 40 – 55 ของกำไรสุทธิมาโดยตลอด



14.2 ฐานะการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทมีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 7,348.26 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 ซึ่งมีสินทรัพย์รวมอยู่ที่ 6,909.70 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 438.55 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.35 โดยปัจจัยหลักของการเปลี่ยนแปลงของบัญชี เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และเงินลงทุนเพื่อขาย บัญชีสินค้ายี่ห้อ บัญชีที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ สุทธิ บัญชีที่ดินรอการพัฒนา โดยการเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์ในช่วงปี 2557 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- บัญชีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดอยู่ที่ 22.89 ล้านบาท ปรับลดลงประมาณ 50.57 ล้านบาท จากสิ้นปี 2556 ซึ่งอยู่ที่ 73.46 ล้านบาท ในส่วนเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายอยู่ที่ 178.08 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อยประมาณ 4.73 ล้านบาท จากสิ้นปี 2556 ซึ่งอยู่ที่ 182.82 ล้านบาท ทั้งนี้ ณ สิ้นปี 2557 บริษัทมีองค์ประกอบของบัญชีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และบัญชีเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายสุทธิ ที่เปลี่ยนแปลงไปจาก ณ สิ้นปี 2556 ดังนี้

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 ล้านบาท	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 ล้านบาท	เปลี่ยนแปลง ล้านบาท
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด			
เงินสด	2.79	2.98	(0.18)
เงินฝากธนาคารประเภทกระแสรายวัน	0.06	0.06	-
เงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์	1.55	6.20	(4.65)
เชื่อบริษัทในมือ	18.49	64.22	(45.74)
รวม	22.89	73.46	(50.57)
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายสุทธิ			
กองทุนเปิด-บัวหลวงธนทวี	178.02	181.52	(3.50)
บวก กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง	0.07	1.30	(1.23)
สุทธิ	178.08	182.82	(4.73)

หมายเหตุ: บัญชีเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายสุทธิ แสดงถึงมูลค่าหน่วยลงทุนที่บริษัทฯ นำสภาพคล่องส่วนเกินไปพักไว้ชั่วคราวเพื่อหาผลตอบแทนที่สูงกว่าดอกเบี้ยเงินฝากทั่วไป โดยนโยบายในการบริหาร



เงินของบริษัทฯ จะนำกระแสเงินสดส่วนเกิน ไปซื้อหน่วยลงทุนในกองทุนตราสารหนี้ที่ลงทุนในพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งมีความเสี่ยงที่ต่ำมาก และให้ผลตอบแทนสูงกว่าเงินฝากธนาคาร นอกจากนี้หน่วยลงทุนเหล่านี้ยังมีสภาพคล่องที่สูง โดยมีลักษณะชำระแบบ T+1 กล่าวคือหากบริษัทส่งขายหน่วยลงทุนในวันนี้ จะได้รับเงินสดจากการขายหน่วยลงทุนในวันทำการถัดไป

- บัญชีสินค้ำคงเหลือ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ มีสินค้ำคงเหลือทั้งสิ้น 6,326.14 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 511.79 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2556 หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.80 ทั้งนี้มาจากการที่บริษัทมีการขยายโครงการใหม่ในปี 2557 ทั้งสิ้น 6 โครงการ มูลค่าโครงการรวมประมาณ 4,000 ล้านบาท ซึ่งตามมาตรฐานการบัญชี เมื่อมีการเปิดโครงการใหม่จะมีการโอน ที่ดินสำหรับพัฒนาของโครงการนั้นๆ ทั้งจำนวน จากบัญชีที่ดินรอการพัฒนาไปยังบัญชีสินค้ำคงเหลือ นอกจากนี้ในช่วงต้นของเปิดโครงการ จะมีการพัฒนาที่ดิน และพัฒนาสาธารณูปโภคต่างๆ ซึ่งต้นทุนเหล่านี้จะบันทึกในบัญชีสินค้ำคงเหลือ และทยอยตัดจ่ายเป็นต้นทุนขายเมื่อมีการขายและโอนกรรมสิทธิ์ ดังนั้นในช่วงที่บริษัทมีการขยายธุรกิจ เพื่อรองรับการเติบโต บัญชีสินค้ำคงเหลือจะปรับเพิ่มขึ้น ทั้งนี้ ณ สิ้นปี 2557 บริษัทมีองค์ประกอบของบัญชีสินค้ำคงเหลือ ที่เปลี่ยนแปลงไปจาก ณ สิ้นปี 2556 ดังนี้

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556
	<u>ล้านบาท</u>	<u>ล้านบาท</u>
สินค้ำสำเร็จรูป		
บ้านตัวอย่างพร้อมที่ดินเพื่อขาย	141.24	149.75
บ้านพร้อมที่ดิน	249.87	249.09
งานระหว่างพัฒนา		
ที่ดิน	1,773.64	1,683.77
งานระหว่างก่อสร้าง	1,867.87	1,659.93
ดอกเบี้ยรอตัดบัญชี	141.59	90.07
ค่าพัฒนาที่ดินรอตัดบัญชี	528.69	487.16
สาธารณูปโภครอตัดบัญชี	1,615.36	1,411.37
งานระหว่างทำ – เครื่องตกแต่ง	7.88	83.23
รวม	<u>6,326.14</u>	<u>5,814.36</u>



- บัญชีที่ดินรอการพัฒนา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ มีที่ดินรอการพัฒนาอยู่ที่ 383.65 ล้านบาท ลดลง 151.24 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2556 หรือลดลงประมาณร้อยละ 28.27 ซึ่งปรับลดลงจากการที่บริษัทมีการเปิดโครงการใหม่ในปี 2557 จำนวน 6 โครงการ และมีการโอนบัญชีในส่วนของผู้ที่ดินรอการพัฒนาของโครงการนั้นๆ ไปยังบัญชีสินค้าคงเหลือ

- บัญชีที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ มีที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ – สุทธิ อยู่ที่ 372.51 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 139.03 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2556 หรือเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 59.54 ซึ่งปรับเพิ่มขึ้น สาเหตุหลักจากการที่บริษัทมีการขยายกิจการและเจริญเติบโตอย่างต่อเนื่อง จนเป็นเหตุให้อาคารสำนักงานใหญ่ของบริษัทซึ่งเปิดใช้งานมากกว่า 20 ปี มีพื้นที่ไม่เพียงพอต่อการใช้งาน ทางบริษัทจึงได้มีขยายการลงทุนก่อสร้างอาคารสำนักงานเพิ่มขึ้นอีก 1 อาคาร ในพื้นที่บริเวณเดียวกันกับอาคารสำนักงานใหญ่เดิม และได้เริ่มเปิดใช้งานแล้วในบางชั้น จึงเป็นสาเหตุให้บัญชีที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ ของบริษัทในปี 2557 มีการปรับเพิ่มขึ้น

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทมีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 2,834.97 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 219.19 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2556 หรือปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.38

หนี้สินหมุนเวียน

บัญชีหนี้สินหมุนเวียน ณ สิ้นปี 2557 อยู่ที่ 1,589.66 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้น 1,006.08 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2556 ซึ่งมาจากการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญดังนี้

1. บัญชีส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ซึ่งเป็นหุ้นที่บริษัทได้ออกไว้เมื่อปี 2555 จำนวน 800 ล้านบาท โดยจะครบกำหนดชำระคืนในวันที่ 15 กรกฎาคม 2558 จำนวน 300 ล้านบาท และในวันที่ 13 กันยายน 2558 จำนวน 500 ล้านบาท ซึ่ง ณ สิ้นปี 2557 หุ้นกู้นี้มีระยะเวลากำหนดชำระคืนไม่ถึงหนึ่งปี จึงมีการปรับย้ายหมวดบัญชีจากหนี้สินไม่หมุนเวียน มาอยู่ในบัญชีหนี้สินหมุนเวียน

2. บัญชีเงินเบิกเกินบัญชี และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน โดย ณ สิ้นปี 2557 อยู่ที่ 212.43 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้น 203.29 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2556 ซึ่งอยู่ที่ 9.13 ล้านบาท ซึ่งการเพิ่มขึ้นดังกล่าว เนื่องจากบริษัทได้มีการใช้แหล่งของเงินทุนระยะสั้น ด้วยการออกตั๋วแลกเงิน ซึ่งจะมีอัตราดอกเบี้ยกู้ยืมที่ต่ำกว่าเงินกู้ระยะยาวมาก โดย ณ สิ้นปี 2557 บริษัทมีตั๋วแลกเงิน มูลค่าคงค้างตามหน้าตั๋วอยู่ทั้งสิ้น 200 ล้านบาท โดยมีอายุ 181 – 196 วัน อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2.95 ต่อปี

3. บัญชีประมาณการหนี้สินระยะสั้นค่าก่อสร้างสาธารณูปโภค ณ สิ้นปี 2557 อยู่ที่ 340.93 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้น 14.18 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2556 ซึ่งอยู่ที่ 326.75 ล้านบาท ซึ่งตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน กำหนดให้ต้องมีการค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภคโครงการในส่วนที่ยังไม่ได้ทำ และเมื่อจัดทำแล้วเสร็จจะต้องมีการค้ำประกัน การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในอัตราร้อยละ 7 ของประมาณการค่าก่อสร้างสาธารณูปโภคโครงการ ซึ่งบริษัทฯ จะมีการชำระประมาณการหนี้สินดังกล่าวให้กับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เมื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ได้จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ซึ่งการเพิ่มขึ้นดังกล่าวเป็นการเพิ่มขึ้นตามการขยายโครงการใหม่ของบริษัท ซึ่งการพัฒนาสาธารณูปโภคยังไม่แล้วเสร็จ

หนี้สินไม่หมุนเวียน

ในส่วนของบัญชีหนี้สินไม่หมุนเวียน ณ สิ้นปี 2557 อยู่ที่ 1,245.31 ล้านบาท ปรับลดลง 786.90 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2556 ซึ่งอยู่ที่ 2,032.21 ล้านบาท ซึ่งมาจากการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญดังนี้

1. บัญชีเงินกู้ยืมระยะยาว ณ สิ้นปี 2557 อยู่ที่ 150.00 ล้านบาท ปรับลดลง 350.00 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2556 ซึ่งอยู่ที่ 500.00 ล้านบาท ทั้งนี้เนื่องจากในช่วงปี 2557 บริษัทได้มีการชำระคืนเงินกู้ระยะยาว จำนวนทั้งสิ้น 500.00 ล้านบาท ซึ่งเงินกู้นี้ได้กล่าวทางบริษัทได้กู้ยืมมาจากธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่งตั้งแต่ปี 2551 โดยมีกำหนดชำระคืนในปี 2558 โดยมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 5.6 ซึ่งในช่วงปี 2557 บริษัทได้มีการชำระคืนเงินกู้ก่อนกำหนดชำระคืนทั้งจำนวน 500.00 ล้านบาท และต่อมาในวันที่ 19 ธันวาคม 2557 บริษัทได้ทำสัญญากู้เงินกับธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง โดยมีเงื่อนไขชำระคืนเงินต้นเมื่อครบกำหนดภายใน 36 เดือนนับจากวันที่ลงนามในสัญญา โดยมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 5.00 และได้มีการเบิกเงินกู้ยืมจำนวน 150.00 ล้านบาท ตามสัญญากู้เงินดังกล่าวเมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2557

2. บัญชีหุ้นกู้ ณ สิ้นปี 2557 อยู่ที่ 978.11 ล้านบาท ปรับลดลง 448.62 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2556 ซึ่งอยู่ที่ 1,426.73 ล้านบาท ส่วนหนึ่งมาจากการที่หุ้นกู้ที่บริษัทออกไว้เมื่อปี 2555 จำนวนทั้งสิ้น 800.00 ล้านบาท มีระยะเวลากำหนดชำระคืนคงเหลือไม่ถึงหนึ่งปี จึงมีการปรับย้ายหมวดบัญชีหุ้นกู้ ไปอยู่ในบัญชีส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ซึ่งจัดเป็นหนี้สินหมุนเวียน ทั้งนี้ในปี 2557 บริษัทมีการออกหุ้นทั้งสิ้นจำนวน 350 ล้านบาท ดังมีรายละเอียดดังนี้

- หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ และไม่มีประกัน ครั้งที่ 1/2557 ชุดที่ 1 มูลค่า 50 ล้านบาท ออกเมื่อวันที่ 5 สิงหาคม 2557 ครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 9 พฤษภาคม 2560 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 4.22 ต่อปี เสนอขายต่อผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจงซึ่งมีจำนวนไม่เกิน 10 ราย (PP10)
- หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ และไม่มีประกัน ครั้งที่ 1/2557 ชุดที่ 2 มูลค่า 200 ล้านบาท ออกเมื่อวันที่ 5 สิงหาคม 2557 ครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 22 สิงหาคม 2560 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 4.22 ต่อปี เสนอขายต่อผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจงซึ่งมีจำนวนไม่เกิน 10 ราย (PP10)
- หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ และไม่มีประกัน ครั้งที่ 2/2557 มูลค่า 100 ล้านบาท ออกเมื่อวันที่ 2 ตุลาคม 2557 ครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 10 ตุลาคม 2560 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 4.00 ต่อปี เสนอขายต่อผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจงซึ่งมีจำนวนไม่เกิน 10 ราย (PP10)



ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมทั้งสิ้น 4,513.29 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 219.37 ล้านบาท จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 ซึ่งอยู่ที่ 4,293.92 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.11 อันเนื่องมาจากการที่บริษัทมีกำไรสุทธิในปี 2557 จำนวน 434.85 ล้านบาทเป็นสำคัญ ทั้งนี้ในปี 2557 บริษัทมีการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นทั้งสิ้น 2 ครั้ง รวมเป็นเงินปันผลจ่ายทั้งสิ้นเท่ากับ 214.50 ล้านบาท ดังมีรายละเอียดดังนี้

- 16 พฤษภาคม 2557 จ่ายเงินปันผลหุ้นละ 0.125 บาท รวมเป็นเงินจ่ายทั้งสิ้น 103.125 ล้านบาท (สำหรับผลประกอบการครึ่งหลังของปี 2556)
- 12 กันยายน 2557 จ่ายเงินปันผลหุ้นละ 0.135 บาท รวมเป็นเงินจ่ายทั้งสิ้น 111.375 ล้านบาท (สำหรับผลประกอบการครึ่งแรกของปี 2557)

14.3 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลต่อฐานะการเงิน หรือการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญ

ในอนาคตก

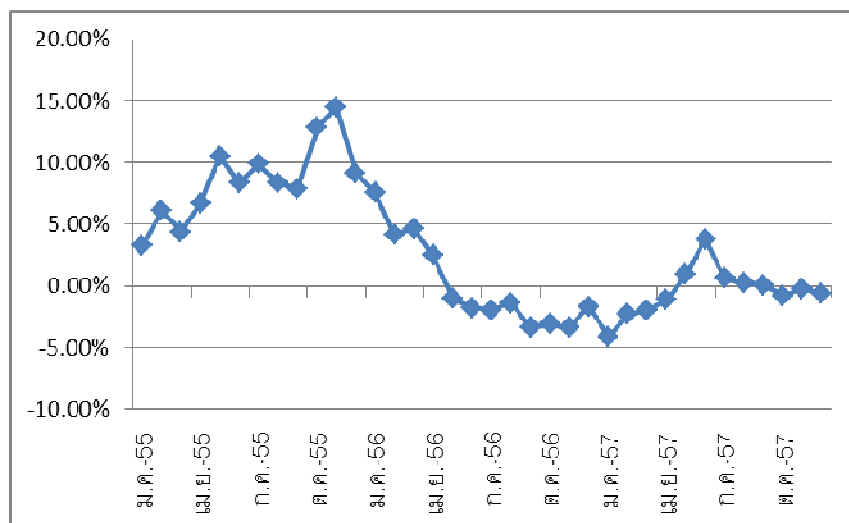
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ นับเป็นธุรกิจที่ความเชื่อมโยงในทิศทางเดียวกับภาวะเศรษฐกิจหลักของประเทศอย่างมาก ดังนั้นหากภาวะเศรษฐกิจโดยรวมอยู่ในช่วงถดถอย หรือชะลอตัว จะส่งผลให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยรวมชะลอตัวลงเช่นเดียวกัน

ทั้งนี้เศรษฐกิจไทยโดยรวมในปี 2557 ขยายตัวได้เพียงร้อยละ 0.7 จากปีก่อนหน้า ซึ่งนับว่าเป็นอัตราการขยายตัวที่ต่ำมากเมื่อเทียบกับศักยภาพของประเทศ ทั้งนี้เป็นผลมาจากทั้งปัจจัยทั้งภายในประเทศและภายนอกประเทศที่เข้ามากระทบหลายปัจจัย

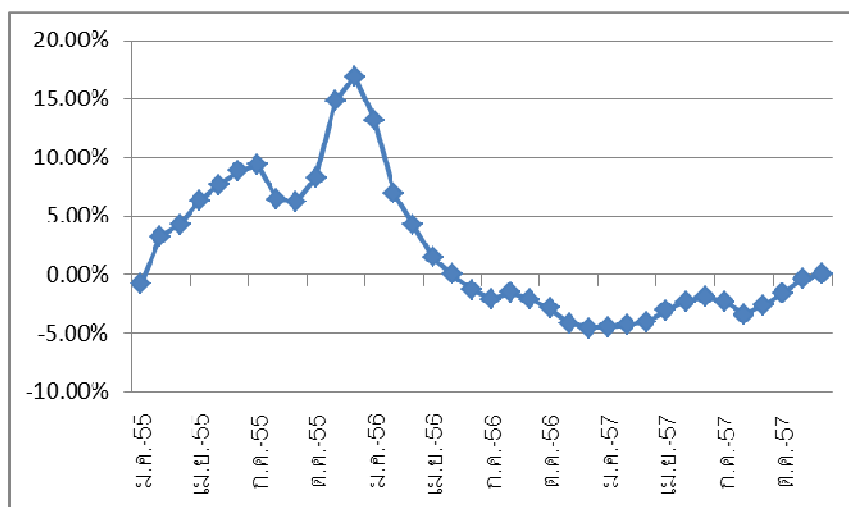
ในส่วนของปัจจัยภายนอก เศรษฐกิจโลกในปี 2557 แม้จะมีการฟื้นตัวจากปี 2556 แต่ยังคงเป็นการฟื้นตัวอย่างประปราย โดยเศรษฐกิจสหรัฐฯ มีทิศทางการขยายตัวที่ดีขึ้นจากพื้นฐานทางเศรษฐกิจที่ปรับตัวดีขึ้นได้ต่อเนื่อง การขยายตัวทางเศรษฐกิจในปี 2557 อยู่ที่ร้อยละ 2.4 ปรับตัวดีขึ้นจากปีก่อนหน้า ตัวเลขการว่างงานปรับลดลงอย่างต่อเนื่อง จากตอนต้นปีตัวเลขว่างงานอยู่ที่ร้อยละ 6.6 ลดลงมาเหลือร้อยละ 5.6 ในเดือนธันวาคม 2557 ซึ่งช่วยให้ความเชื่อมั่นของภาคธุรกิจและผู้บริโภคปรับตัวเพิ่มขึ้น ในส่วนของเศรษฐกิจในกลุ่มยุโรป ในปี 2557 แม้จะขยายตัวได้ดีขึ้นกว่าในปี 2556 แต่ก็เป็นการขยายตัวได้ช้าและต่ำกว่าที่คาดการณ์เอาไว้ ส่วนหนึ่งมาจากปัญหาความขัดแย้งของการเมืองระหว่างประเทศ และปัญหาจากโครงสร้างทางเศรษฐกิจของประเทศในกลุ่มยูโรโซน ซึ่งต้องใช้ระยะเวลาในการแก้ปัญหาเชิงโครงสร้างในระยะยาว ในส่วนของเศรษฐกิจญี่ปุ่นแทบไม่มีการขยายตัวในปี 2557 ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากการปรับขึ้นภาษีมูลค่าเพิ่มในไตรมาสที่สองของปี ซึ่งเป็นผลให้ผู้บริโภคและภาคธุรกิจชะลอการใช้จ่าย จนเป็นเหตุให้เศรษฐกิจของญี่ปุ่นขยายตัวติดลบติดต่อกัน 2 ไตรมาส ในไตรมาสที่สองและสาม ก่อนที่ทางรัฐบาลกลางญี่ปุ่นจะออกมาตรการผ่อนคลายนโยบายทางการเงิน (Quantitative Easing) ออกมาเพิ่มเติมในช่วงไตรมาสที่สี่ และได้มีการประกาศชะลอการขึ้นภาษีมูลค่าเพิ่มครั้งที่สองออกไปอีกปีครึ่ง ในส่วนของเศรษฐกิจจีน ในปี 2557 ขยายตัวได้ร้อยละ 7.4 ซึ่งชะลอลงจากในปี 2556 ซึ่งสามารถขยายตัวได้ร้อยละ 7.7 ทั้งนี้เป็นไปตามผลของมาตรการปฏิรูปของภาครัฐ ที่ต้องการให้เศรษฐกิจมีการเติบโตอย่างมีเสถียรภาพ

ในส่วนของปัจจัยภายในประเทศ ในช่วงครึ่งปีแรก ประเทศไทยต้องเผชิญกับปัญหาความขัดแย้งทางการเมืองที่รุนแรงและต่อเนื่องมายาวนาน โดยเกิดเหตุการณ์การชุมนุมทางการเมืองตั้งแต่ช่วงปลายปี 2556 ซึ่งมีการยกระดับการชุมนุม ภายหลังจากที่รัฐบาลมีความพยายามในการผ่านพ.ร.บ.นิรโทษกรรม ซึ่งจากเหตุการณ์ความไม่สงบที่เกิดขึ้นดังกล่าวได้ทวีความรุนแรงมากขึ้นเป็นลำดับ และได้ส่งผลกระทบต่อภาคการท่องเที่ยว ตลอดจนกระทบต่อความเชื่อมั่นของผู้บริโภคและนักลงทุน ทำให้มีการชะลอการใช้จ่าย และลงทุนในช่วงครึ่งแรกของปีอย่างชัดเจน อย่างไรก็ตามในช่วงครึ่งหลังของปี 2557 เศรษฐกิจของไทยมีทิศทางที่ปรับตัวดีขึ้นกว่าในช่วงครึ่งปีแรก ภายหลังจากที่สถานการณ์ทางการเมืองคลี่คลาย และภาครัฐกลับมาดำเนินการเบิกจ่ายงบประมาณได้ตามปกติ อย่างไรก็ตามการขยายตัวยังคงเป็นไปอย่างช้าๆ ต่ำกว่าศักยภาพที่แท้จริงของเศรษฐกิจไทย ในส่วนของตัวเลขการส่งออกซึ่งนับเป็นสัดส่วนถึงกว่าร้อยละ 70 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ ยังคงไม่ฟื้นตัว ราคาดุลการค้าหลายตัวในตลาดโลกมีราคาต่อกว่า ส่งผลต่อรายได้ของเกษตรกร ซึ่งส่งผลกระทบต่อการใช้จ่ายภาคครัวเรือน

ดัชนีการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน (ร้อยละเทียบกับระยะเดียวกันของปีก่อน)



ดัชนีการลงทุนภาคเอกชน (ร้อยละเทียบกับระยะเดียวกันของปีก่อน)



ทั้งนี้จากปัจจัยต่างๆ หลายปัจจัยที่เข้ามากระทบในปี 2557 ได้ส่งผลให้ภาวะเศรษฐกิจไทยในปี 2557 ขยายตัวชะลอลง โดยเป็นการชะลอลงในหลายๆ ด้าน ในส่วนของตัวเลขการใช้จ่ายภาคครัวเรือนในปี 2557 สามารถขยายตัวได้เพียงร้อยละ 0.3 ซึ่งเป็นการขยายตัวในระดับต่ำมากติดต่อกันเป็นปีที่สอง จากที่ในปี 2555 สามารถขยายตัวได้ร้อยละ 6.7 นอกจากนี้ตัวเลขหนี้ภาคครัวเรือนที่ยังคงมีทิศทางที่ปรับเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง จนตัวเลข ณ สิ้นปี 2557 หนี้ครัวเรือนขึ้นมาอยู่ในระดับที่สูงถึงประมาณร้อยละ 85 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ ทำให้ภาคครัวเรือนเพิ่มความระมัดระวังในการใช้จ่ายมากขึ้น ตลอดจนสถาบันการเงินต่างๆ เพิ่มความเข้มงวดในการให้สินเชื่อเพื่อการอุปโภคบริโภคส่วนบุคคล จึงเป็นตัวบั่นทอนให้การบริโภคชะลอลง ในส่วนของการลงทุน ภาคธุรกิจยังคงชะลอการลงทุนเพื่อประเมินสถานการณ์การฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทย ส่งผลให้ตัวเลขการลงทุนในปี 2557 หดตัวต่อเนื่องติดต่อกันเป็นปีที่สอง โดยเฉพาะการลงทุนภาครัฐที่มีการหดตัวถึงร้อยละ 6.1 จากที่ในช่วงครึ่งปีแรกมีปัญหาในการเบิกจ่ายงบประมาณใช้จ่าย และการลงทุนต่างๆ

สำหรับแนวโน้มเศรษฐกิจของประเทศไทยในปี 2558 มีแนวโน้มที่คาดว่าจะสามารถขยายตัวได้ดีขึ้นกว่าในปี 2557 ซึ่งมีการเติบโตได้น้อยกว่าที่คาดการณ์มาก ทั้งนี้เป็นผลกระทบมาจากภาคการส่งออกที่ชะลอตัว ตลอดจนการเบิกจ่ายงบประมาณของภาครัฐที่ล่าช้าจากเหตุการณ์ความขัดแย้งทางการเมืองในช่วงต้นปี ซึ่งได้ส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของผู้บริโภค และภาคธุรกิจ ทำให้ในปี 2557 นั้น ตัวเลขการบริโภคภาคครัวเรือนแทบไม่มีการขยายตัว และในส่วนของตัวเลขการลงทุนมีการหดตัวลง ในปี 2558 นี้มีแนวโน้มที่การส่งออกจะสามารถปรับตัวได้ดีขึ้นกว่าในปี 2557 ทั้งนี้เป็นไปตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกที่มีทิศทางที่ดีขึ้น โดยเฉพาะเศรษฐกิจของประเทศสหรัฐอเมริกา นอกจากนี้ในปี 2558 ปัจจัยความขัดแย้งทางการเมือง นับว่ามีความเสี่ยงที่ลดน้อยลงกว่าปีก่อนหน้า ซึ่งในภาวะการเมืองที่สงบนี้จะช่วยเพิ่มความเชื่อมั่นทั้งในส่วนของผู้ประกอบการและผู้บริโภค ให้กล้าลงทุน และใช้จ่ายเพิ่มมากขึ้นได้ นอกจากนี้คาดว่าในปี 2558 นี้ ภาครัฐบาลจะต้องเร่งรัดการเบิกจ่ายงบประมาณเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจ ตลอดจนการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมต่างๆ ไม่ว่าจะเป็น การลงทุนรถไฟฟ้า การพัฒนารถไฟรางคู่ การพัฒนาเส้นทางเพื่อเชื่อมเมืองหลัก และสนับสนุนให้เกิดการเชื่อมโยงการค้าระหว่างประเทศ เพื่อให้ไทยเป็นศูนย์กลางของภูมิภาคก่อนที่จะเข้าสู่ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน หรือ AEC ในช่วงต้นปี 2559 ทั้งนี้จากตัวเลขคาดการณ์ล่าสุดของธนาคารแห่งประเทศไทย คาดว่าเศรษฐกิจไทยในปี 2558 จะสามารถขยายตัวได้ที่ประมาณร้อยละ 4.0 ในขณะที่ตัวเลขคาดการณ์ของสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง (สศค.) คาดว่าเศรษฐกิจไทยในปี 2558 จะสามารถขยายตัวได้ที่ประมาณร้อยละ 3.9 โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ในช่วงร้อยละ 3.4 – 4.4

อย่างไรก็ดี การฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทยในปี 2558 ยังคงมีความเสี่ยงอยู่หลายปัจจัยเช่นกัน อาทิเช่น การฟื้นตัวของการส่งออก ซึ่งยังคงมีความเสี่ยงจากเศรษฐกิจของประเทศในกลุ่มยุโรป ญี่ปุ่น และจีน รวมถึงการที่ระดับราคาน้ำมันที่ปรับลดลง ทำให้มูลค่าของสินค้าส่งออกหลายรายการปรับลดลง อาทิเช่น สินค้าในกลุ่มปิโตรเลียม และเคมีภัณฑ์ นอกจากนี้ยังมีความเสี่ยงในเรื่องของกำลังซื้อภาคครัวเรือนที่อ่อนแอลง ส่วนหนึ่งจากราคาพืชผลทางการเกษตรที่ตกต่ำ ส่งผลกระทบต่อรายได้ของเกษตรกร ตลอดจนระดับของหนี้ครัวเรือนที่ปรับเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง จนขึ้นมามีอยู่ในระดับร้อยละ 85 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ และมีแนวโน้มที่จะปรับเพิ่มสูงขึ้นไปอยู่ที่ร้อยละ 88 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ ณ สิ้นปี 2558 ซึ่งจะเป็นตัวบั่นทอนการบริโภคภาคครัวเรือนได้

ในส่วนของแนวโน้มของอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2558 มีแนวโน้มที่จะสามารถขยายตัวได้ดีขึ้นกว่าในปี 2557 ซึ่งมีหลายปัจจัยลบเข้ามากระทบต่อภาคอุตสาหกรรม ทั้งนี้การขยายตัวในปี 2558 มีปัจจัยสนับสนุนจากสถานการณ์ทางเมืองที่อยู่สภาวะมีเสถียรภาพมากขึ้นกว่าปีก่อน การลงทุนในด้านสาธารณูปโภค และโครงสร้างพื้นฐานของทางภาครัฐ ไม่ว่าจะเป็นการขยายแนวรถไฟฟ้า การเริ่มประมูลและก่อสร้างรถไฟฟ้าสายใหม่ๆ การพัฒนารถไฟรางคู่ รวมทั้งแผนการก่อสร้างถนนสายใหม่ เพื่อเชื่อมเขตเศรษฐกิจต่างๆ ซึ่งจะช่วยฟื้นความเชื่อมั่นของผู้บริโภค และผู้ประกอบการ รวมทั้งการที่ภาวะเศรษฐกิจโลกมีแนวโน้มฟื้นตัว โดยเฉพาะเศรษฐกิจของประเทศสหรัฐอเมริกา ก็จะทำให้เรื่องของภาคการส่งออก และเศรษฐกิจของไทยในภาพรวม นอกจากนี้การที่อัตราดอกเบี้ยอยู่ในระดับที่ต่ำ และมีแนวโน้มที่ทางคณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) อาจดำเนินนโยบายการเงินแบบผ่อนคลายเป็นพิเศษมากขึ้นในระยะต่อไปของปี 2558 เพื่อกระตุ้นการขยายตัวของเศรษฐกิจ และจากฐานของเงินเฟ้อที่ต่ำจากราคาน้ำมันในตลาดโลกที่ปรับลดลงมากกว่าครึ่งนับตั้งแต่กลางปี 2557 ซึ่งก็จะเป็นตัวช่วยสนับสนุนต่อภาคอสังหาริมทรัพย์ได้ อย่างไรก็ตามถึงภาคอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2558 ก็คงยังมีความเสี่ยงจากปัจจัยลบต่างๆ อาทิเช่น หนี้สินภาคครัวเรือนที่ยังคงอยู่ในระดับที่สูงถึงร้อยละ 85 ต่อผลิตภัณฑ์มวล

รวมในประเทศ (GDP) ซึ่งจะเป็นตัวบ่งชี้ความสามารถในการซื้อของผู้บริโภค และส่งผลให้ธนาคารพาณิชย์มีความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อแก่ผู้ที่ต้องการซื้อบ้านมากขึ้น นอกจากนี้การที่ภาคอสังหาริมทรัพย์เป็นภาคธุรกิจที่มีการเติบโตในทิศทางเดียวกับเศรษฐกิจ ซึ่งเศรษฐกิจของโลกและของไทยโดยรวมในปี 2558 นี้ยังมีความไม่แน่นอน จากหลายปัจจัย ซึ่งเป็นประเด็นที่ต้องติดตามใกล้ชิดต่อไป

ทั้งนี้จากภาวะเศรษฐกิจ และภาวะอุตสาหกรรมโดยรวมในปี 2558 มีแนวโน้มที่ยังค่อนข้างชะลอตัวหรือฟื้นตัวอย่างช้าๆ ซึ่งจะเป็นปัจจัยที่จะทำให้ผู้บริโภคตัดสินใจชะลอการซื้อออกไป ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อยอดขายใหม่ของบริษัทได้ โดยเฉพาะในช่วงต้นปี อย่างไรก็ตามการที่บริษัทมีการบริหารงานด้วยความรัดกุม มีการตลาดที่ชัดเจนที่เน้นกลุ่มผู้บริโภคที่มีความต้องการซื้อที่แท้จริง (Real Demand) ประกอบกับการที่บริษัทมีการขยายการลงทุนไปยังตลาดภูมิภาค ตามจังหวัดต่างๆ ที่มีศักยภาพ อาทิเช่น จังหวัดชลบุรี ระยอง ฉะเชิงเทรา และนครราชสีมา โดยในช่วง 2 – 3 ปีที่ผ่านมา รวมแล้ว 9 โครงการ และมีแผนที่จะขยายไปในพื้นที่จังหวัดที่มีศักยภาพเพิ่มเติมในปี 2558 นี้ นอกจากนี้ทางบริษัทยังได้มีการขยายตลาดไปยัง Segment ใหม่ ๆ อาทิเช่น การเปิดโครงการลิลิ กรีนวิลล์ ลักซ์ ซึ่งเป็นสินค้าบ้านเดี่ยวซึ่งจับกลุ่มลูกค้าระดับ High-End โดยมีระดับราคาขายที่ 8 – 12 ล้านบาท ซึ่งเป็นการขยายตลาดกลุ่มลูกค้าที่มีระดับรายได้ที่สูงขึ้นของบริษัท นอกจากนี้ทางบริษัทได้ขยาย Segment ใหม่จับกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ที่ต่ำลง โดยได้มีการเปิดโครงการที่มีสินค้าประเภทบ้านเดี่ยวชั้นเดียว บ้านแฝดชั้นเดียว และทาวน์เฮ้าส์ชั้นเดียว ในพื้นที่ต่างจังหวัด ซึ่งนับเป็นตลาดที่มีความต้องการซื้ออยู่มาก ในส่วนของเป้าหมายธุรกิจในปี 2558 นี้ ทางบริษัทตั้งเป้าหมายที่จะขยายตัวเพิ่มขึ้นต่อเนื่องจากในปี 2557 ที่ประมาณร้อยละ 12