

ส่วนที่ 3

ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1.1) สรุปรายงานการสอบบัญชี

สรุปรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสำหรับงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556

ผู้สอบบัญชี : นางสาวจินตรา ว่องศรีอุดมพร ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4996

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

สรุปรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสำหรับงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557

ผู้สอบบัญชี : นางสาววรรณฯ พุทธเสถียร ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 4387

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

สรุปรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสำหรับงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

ผู้สอบบัญชี : นางสาววรรณฯ พุทธเสถียร ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 4387

ผู้สอบบัญชีมีความเห็นว่า เห็นว่างบดุล งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้น และงบกระแสเงินสด ของบริษัท ลิลล พรีพเพอร์ดี จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป

13.1.2) ตารางสรุปงบการเงิน

13.1.2.1) งบดุล

	(หน่วย: พันบาท)		
	ปี 2558	ปี 2557	ปี 2556
สินทรัพย์			
<u>สินทรัพย์หมุนเวียน</u>			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	58,528.60	22,888.80	73,458.54
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นๆ - สุทธิ	49,983.34	55,251.73	54,498.23
สินค้าคงเหลือ	6,865,307.93	6,122,339.49	5,814,355.40
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	6,973,819.87	6,200,480.01	5,942,312.17
<u>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</u>			
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย - สุทธิ	280,730.54	178,083.91	182,817.62
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ	397,144.34	372,511.16	233,485.80
ที่ดินรอการพัฒนา	355,894.85	587,446.66	534,882.57
สินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตน - สุทธิ	0.00	0.05	5.37
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม	6,605.89	5,917.47	12,748.94
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	7,121.70	3,819.81	3,451.92
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	1,047,497.32	1,147,779.07	967,392.27
รวมสินทรัพย์	8,021,317.20	7,348,259.08	6,909,704.45
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น			
<u>หนี้สินหมุนเวียน</u>			
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	233,016.62	212,425.47	9,133.93
เจ้าหนี้การค้าและตัวเงินจ่าย	234,336.93	199,208.77	207,286.57
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระในปี	629,614.14	799,427.69	-
ส่วนของหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	44.94	73.19	64.84
ภาษีเงินได้ดินนุคคลค้างจ่าย	50,987.21	37,595.29	40,337.40
ประมาณการหนี้สินระยะสั้น	444,574.15	340,927.18	326,750.31
รวมหนี้สินหมุนเวียน	1,592,574.00	1,589,657.60	583,573.05
<u>หนี้สินไม่หมุนเวียน</u>			
เงินกู้ยืมระยะยาว	300,000.00	150,000.00	500,000.00
หุ้นกู้ - สุทธิ	1,307,971.77	978,109.81	1,426,729.94
หนี้สินภายใต้การควบคุม	28.84	13.76	260.47
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	32,946.62	29,304.52	27,722.88
ประมาณการหนี้สินระยะยาว	105,183.98	87,811.82	77,412.94
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	28.25	71.96	83.51
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	1,746,159.46	1,245,311.88	2,032,209.75
รวมหนี้สิน	3,338,733.45	2,834,969.47	2,615,782.80

	(หน่วย: พันบาท)		
	ปี 2558	ปี 2557	ปี 2556
ส่วนของผู้อื้อหุ้น			
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	3,265,752.87	3,096,519.03	2,876,164.23
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้อื้อหุ้น	115.34	55.05	1,041.89
รวมส่วนของผู้อื้อหุ้น	4,682,583.74	4,513,289.61	4,293,921.64
รวมหนี้สินและส่วนของผู้อื้อหุ้น	8,021,317.20	7,348,259.08	6,909,704.45

13.1.2.2) งบกำไรขาดทุน

	(หน่วย: พันบาท)		
	ปี 2558	ปี 2557	ปี 2556
รายได้จากการดำเนินงาน			
รายได้จากการขาย	2,084,180.01	2,365,597.20	2,322,805.51
ต้นทุนขาย	(1,268,050.50)	(1,453,563.69)	(1,407,413.06)
กำไรขั้นต้น	816,129.51	912,033.52	915,392.45
รายได้อื่น	10,253.63	15,898.70	10,649.37
ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมในการโอน	(77,452.07)	(91,966.34)	(89,811.55)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(147,983.74)	(134,782.47)	(145,083.43)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(140,079.14)	(129,134.71)	(127,605.04)
ต้นทุนทางการเงิน	(12,947.70)	(29,392.86)	(38,048.35)
กำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	447,920.48	542,655.84	525,493.45
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(92,731.51)	(109,642.96)	(107,186.30)
กำไรสำหรับปี	355,188.97	433,012.88	418,307.15
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น			
ผลกำไร(ขาดทุน)จากการวัดมูลค่าเงินลงทุนเพื่อขาย	60.30	(986.84)	1,021.66
ผลกำไร(ขาดทุน)จากการประมาณการตามหลัก			
คณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	(330.13)	1,841.93	-
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	345,919.14	433,867.96	419,328.81
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.43	0.52	0.51
จำนวนหุ้นสามัญ (หน่วย : ล้านหุ้น)	825.00	825.00	825.00

13.1.2.3) งบกระแสเงินสด

	(หน่วย: พันบาท)		
	ปี 2558	ปี 2557	ปี 2556
เงินสดสุทธิที่ได้มา (ใช้ไป) ในกิจกรรมดำเนินงาน	321,887.56	496,556.58	392,230.67
เงินสดสุทธิที่ได้มา (ใช้ไป) ในกิจกรรมลงทุน	(401,861.64)	(508,941.75)	(785,655.70)
เงินสดสุทธิที่ได้มา (ใช้ไป) ในกิจกรรมจัดหาเงิน	115,613.89	(38,184.57)	390,741.56
เงินสดและรายการเทียบเท่าเพิ่มขึ้น (ลดลง)	35,639.80	(50,569.75)	(2,683.48)
เงินสดและรายการเทียบเท่า ณ วันต้นงวด	22,888.80	73,458.54	76,142.02
เงินสดและรายการเทียบเท่า ณ วันสิ้นงวด	58,528.60	22,888.80	73,458.54

13.1.3) ตารางสรุปอัตราส่วนทางการเงิน

รายการ	2558	2557	2556
สินทรัพย์ (ล้านบาท) / Assets (Million Baht)			
สินค้าคงเหลือ (Inventories)	5,814.36	6,122.34	6,865.31
สินทรัพย์รวม (Total Assets)	6,909.70	7,348.26	8,021.32
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ล้านบาท) Liabilities & Shareholders' Equity (Million Baht)			
หนี้สินหมุนเวียน (Current Liabilities)	583.57	1,589.66	1,592.57
หนี้สินไม่หมุนเวียน (Non-Current Liabilities)	2,032.21	1,245.31	1,746.16
หนี้สินรวม (Total Liabilities)	2,615.78	2,834.97	3,338.74
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว (Paid up Share Capital)	825.00	825.00	825.00
ส่วนของผู้ถือหุ้น (Shareholders' Equity)	4,293.92	4,513.29	4,682.58
ผลการดำเนินงาน (ล้านบาท) Operation's Result			
รายได้จากการขาย (Sales)	2,322.81	2,365.60	2,084.18
รายได้รวม (Total Revenue)	2,333.45	2,383.80	2,094.43
กำไรขั้นต้น (Gross Profit)	915.39	912.03	816.13
กำไรสุทธิ (Net Profit)	418.31	433.87	354.92
เทียบเป็นอัตราต่อหุ้น (บาท) Per Share Figure (Baht)			
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ (Net Profit (Loss))	0.51	0.53	0.43
มูลค่าตามบัญชี (Book Value)	5.20	5.47	5.68
มูลค่าที่ตราไว้ (Par Value)	1.00	1.00	1.00
อัตราส่วนสภาพคล่องทางการเงิน (Liquidity Ratio)			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current Ratio)	10.18	3.90	4.38
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียนเร็ว (Quick Ratio)	0.53	0.16	0.24
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)			
อัตรากำไรขั้นต้น (Gross Profit Margin)	39.41%	38.55%	39.16%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (Operation Profit Margin)	24.15%	24.18%	22.11%
อัตรากำไรสุทธิ (Net Profit Margin)	17.93%	18.22%	16.95%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (Return on Equities)	10.02%	9.85%	7.72%
อัตราส่วนประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)			
อัตราผลตอบแทนจากทรัพย์สินทั้งหมด (Return on Asset)	6.56%	6.09%	4.62%
อัตราส่วนนโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)			
อัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to Equity Ratio)	0.61	0.63	0.71
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio)	14.81	19.46	35.59
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว (ล้านหุ้น) Number of Outstanding Shares (Million Shares)	825.00	825.00	825.00



14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

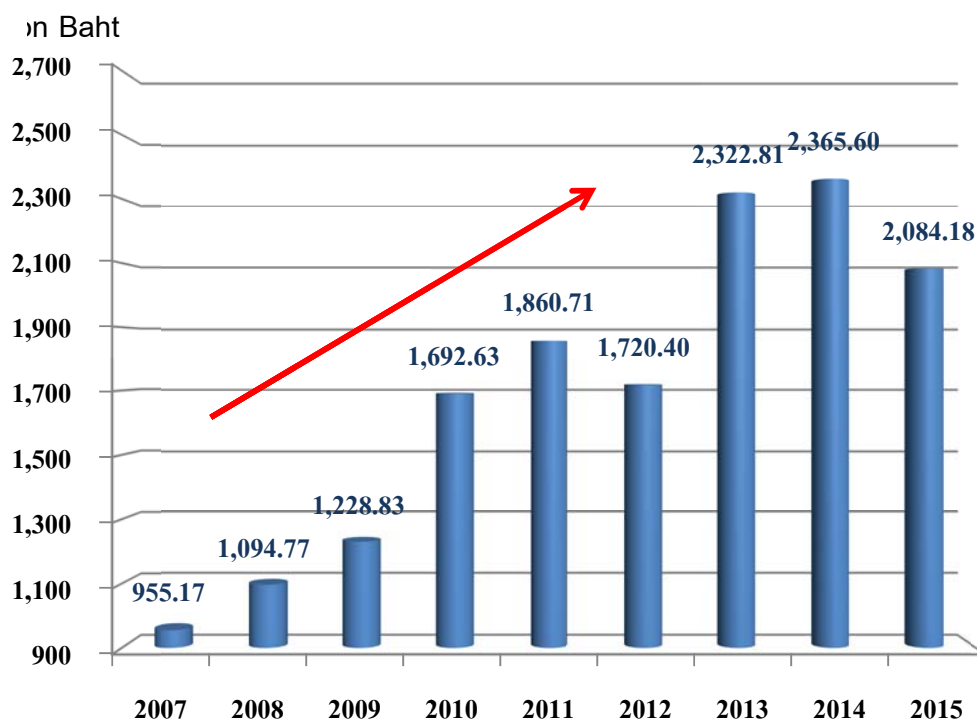
14.1 ภาพรวมของผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

ในปี 2558 บริษัท ลิลล ฟร็อพเพอร์ จำกัด (มหาชน) มียอดขายรายได้อาจจากการขายทั้งสิ้น 2,084.18 ล้านบาท ปรับลดลงจากปี 2557 ที่มียอดขายรายได้อาจที่ 2,365.60 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 11.90 ซึ่งนับว่าการขยายตัวในระดับที่ต่ำกว่าที่คาดการณ์ไว้ ทั้งนี้เนื่องจากในปี 2558 มีปัจจัยลบหลายปัจจัยเข้ามากระทบทั้งภายในประเทศและต่างประเทศ นอกจากนี้สืบเนื่องจากในปี 2558 บริษัทมีการรับรู้รายได้จากอาคารชุดที่ลดลง ตามที่บริษัทได้มีการเปิดขายโครงการอาคารชุดจำนวนทั้งสิ้น 4 โครงการ ในช่วงปลายปี 2554 ถึงต้นปี 2556 โดยบริษัทได้เริ่มทยอยโอนกรรมสิทธิ์ และรับรู้รายได้จากยอด Backlog ของอาคารชุดตั้งแต่ปลายปี 2555 เป็นต้นมา ซึ่งส่วนใหญ่จะมีการรับรู้รายได้ในช่วงปี 2556 และ 2557 โดยในปี 2557 นั้นมียอดขายรายได้อาจจากอาคารชุดทั้งสิ้น 505.10 ล้านบาท ในขณะที่มีการรับรู้รายได้จากโครงการแนวราบจำนวน 1,860.50 ล้านบาท แต่ในส่วนของปี 2558 นั้นบริษัทมียอดขายรายได้อาจจากอาคารชุดเพียง 121.77 ล้านบาท และมียอดขายรายได้อาจจากแนวราบที่ 1,962.41 ล้านบาท ซึ่งหากพิจารณาเฉพาะในส่วนของโครงการแนวราบ นับว่าในปี 2558 ยังมีการเติบโตขึ้นจากปีก่อนหน้าที่ประมาณร้อยละ 5.48

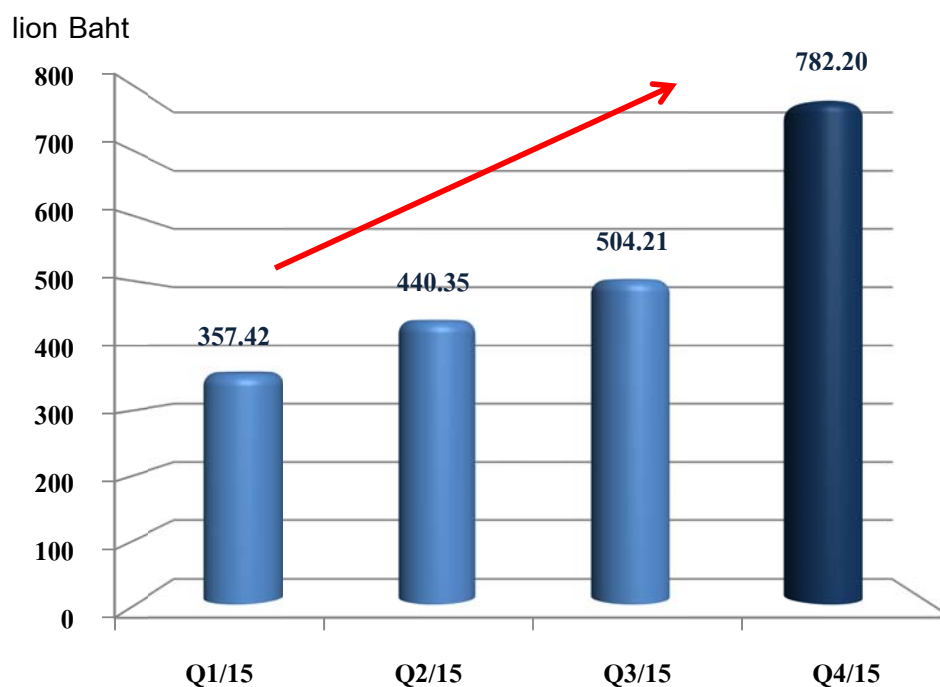
ตารางแสดงยอดขายรายได้อาจแยกตามประเภทผลิตภัณฑ์

ประเภทผลิตภัณฑ์	2557		2558		%YOY
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	
ยอดขายรายได้อาจจากการขาย					
บ้านเดี่ยว	904.23	38.22%	870.35	41.76%	-3.75%
บ้านแฝดแนวคิใหม่	433.97	18.35%	440.21	21.12%	1.44%
ทาวน์เฮ้าส์	522.30	22.08%	651.85	31.28%	24.80%
รวมแนวราบ	1,860.50	78.65%	1,962.41	94.16%	5.48%
อาคารชุด	505.10	21.35%	121.77	5.84%	-75.89%
รวมทั้งหมด	2,365.60	100.00%	2,084.18	100.00%	-11.90%

กราฟแสดงยอดรับรู้รายได้ ของบริษัทในช่วง 9 ปีที่ผ่านมา



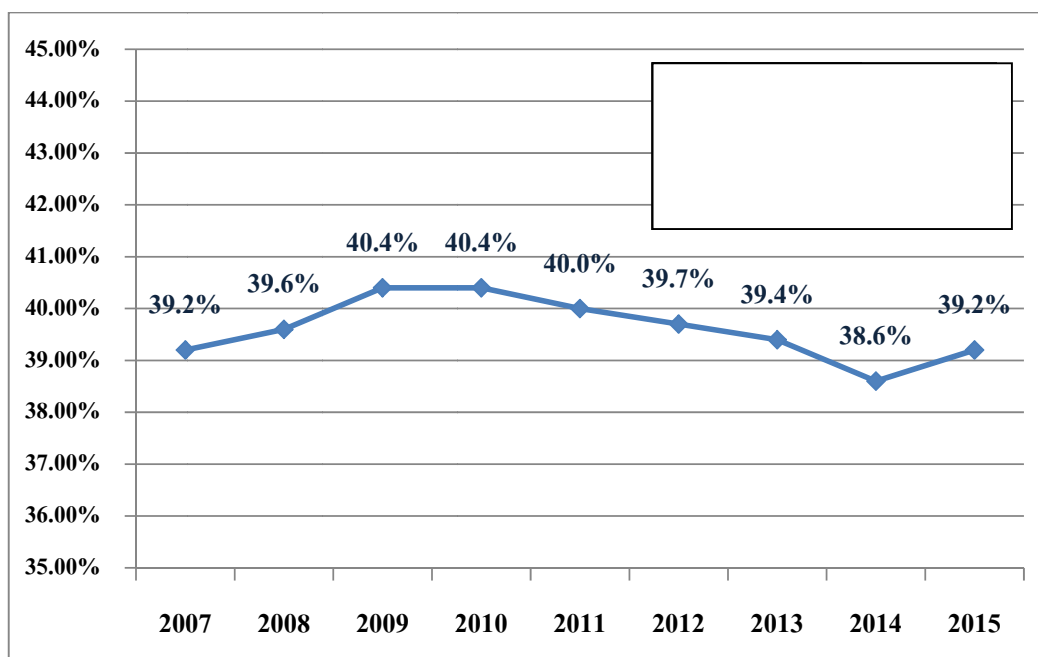
กราฟแสดงยอดรับรู้รายได้ ของบริษัทรายไตรมาส ประจำปี 2558



แม้ในปี 2558 ภาพรวมบริษัทจะมีอัตรารับรายได้ที่ปรับลดลงเล็กน้อย แต่ในส่วนของการบริหารจัดการต้นทุนต่างๆ บริษัทยังคงสามารถบริหารจัดการต้นทุนต่างๆ ได้ดียิ่งขึ้นต่อเนื่อง โดยมีอัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratios) โดยรวมที่ยังคงสูงกว่าค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรม ทั้งนี้ในปี 2558 บริษัทมีอัตราส่วนกำไรขั้นต้น (Gross Profit Margin) อยู่ที่ร้อยละ 39.16 ปรับเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 38.55 และสูงกว่าค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรมซึ่งอยู่ที่ประมาณร้อยละ 33.02 ซึ่งสะท้อนถึงการบริหารจัดการต้นทุนทางตรงที่ดี ไม่ว่าจะเป็นความสามารถในการจัดซื้อที่ดิน และการบริหารจัดการด้านการก่อสร้าง ทั้งนี้ทางบริษัทได้มีการนำระบบการก่อสร้างรูปแบบใหม่ๆ มาใช้ในการก่อสร้าง อาทิเช่น ระบบ Precast และ ระบบ Tunnel Form ซึ่งสามารถช่วยลดต้นทุน และระยะเวลาในการก่อสร้างได้ นอกจากนี้ยังมีการต่อยอดพัฒนารูปแบบวิธีการก่อสร้าง ผ่านนวัตกรรมใหม่ๆ (Innovations) ซึ่งช่วยในด้านต้นทุน และยกระดับคุณภาพสินค้าให้ดีขึ้น

ในส่วนของอัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารต่อรายรับ (SG&A/Revenues) อยู่ที่ร้อยละ 13.75 ซึ่งปรับเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 11.08 ทั้งนี้เนื่องมาจากอัตรารับรายได้ในปี 2558 ที่ปรับลดลงเป็นสำคัญ ประกอบกับการเปิดโครงการใหม่ในช่วงปลายปีหลายโครงการ ซึ่งมีค่าใช้จ่ายทางการตลาดที่เกิดขึ้น แต่จะมีการเริ่มรับรู้รายได้จากโครงการใหม่ตั้งแต่ต้นปี 2559 เป็นต้นไป อย่างไรก็ตามอัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารต่อรายรับของบริษัท เมื่อเทียบกับค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรมซึ่งอยู่ที่ประมาณร้อยละ 18.9 นับว่าดีกว่าค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรมอยู่มาก สะท้อนความสามารถในการควบคุมต้นทุนต่างๆ ในการบริหารงานได้เป็นอย่างดี

กราฟแสดงอัตราส่วนกำไรขั้นต้น (Gross profit Margin) ในช่วงที่ผ่านมาของบริษัท



ในส่วนของต้นทุนทางการเงินในปี 2558 อยู่ที่ 12.95 ล้านบาท ปรับลดลงจากในปี 2557 ซึ่งอยู่ที่ 29.39 ล้านบาท โดยเมื่อพิจารณาถึงอัตราส่วนต้นทุนทางการเงินต่อยอดขาย ปรับลดลงจากร้อยละ 1.24 ในปี 2557 เหลือ



ร้อยละ 0.62 ในปี 2558 โดยอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio) เพิ่มขึ้นจากเดิมซึ่งอยู่ที่ 19.46 เท่าในปี 2557 เป็น 35.59 เท่าในปี 2558 ในส่วนของกำไรสุทธิในปี 2558 อยู่ที่ 355.19 ล้านบาท ปรับลดลงจากในปี 2557 ซึ่งอยู่ที่ 433.01 ล้านบาท หรือปรับลดลงร้อยละ 17.97 ทั้งนี้ปัจจัยหลักมาจากยอดขายรับรู้รายได้ของบริษัทที่ปรับลดลงดังที่เรียนไปข้างต้น ทั้งนี้หากพิจารณาในรูปของอัตราส่วนกำไรสุทธิ (Net Profit Margin) ในปี 2558 อยู่ที่ร้อยละ 17.04 ยังอยู่ในระดับที่สูงกว่าค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรมซึ่งอยู่ที่ประมาณร้อยละ 12.8%

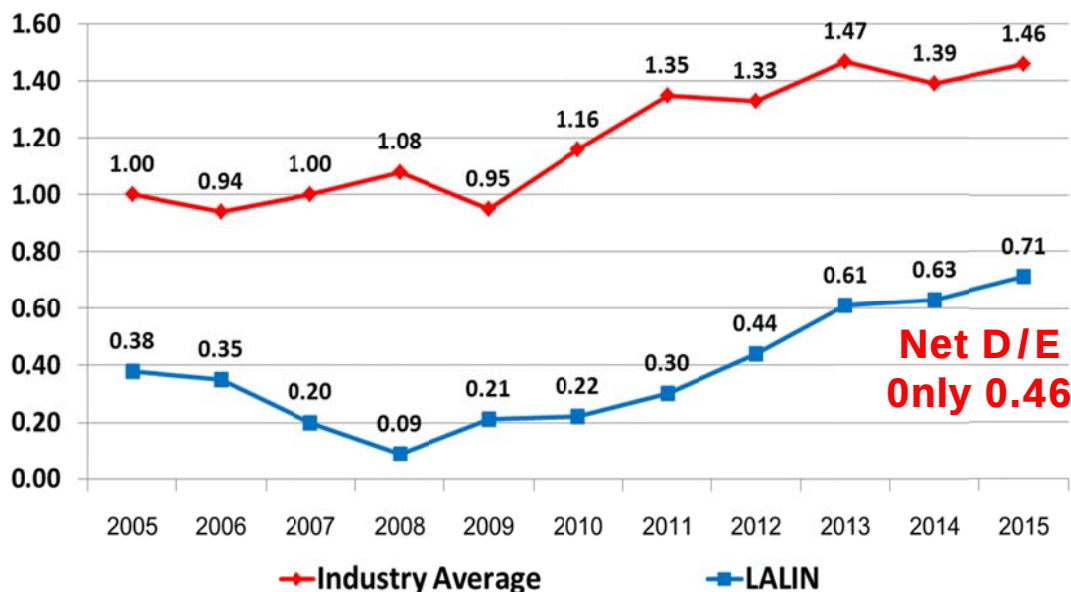
ในส่วนของงบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทมีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 8,021.32 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปีก่อนหน้า จำนวน 673.06 ล้านบาท หรือปรับเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 9.16 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นจากบัญชีหนี้สินจำนวน 503.76 ล้านบาท และเพิ่มขึ้นในบัญชีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 169.29 ล้านบาท โดยสินทรัพย์รายการสำคัญที่มีการเปลี่ยนแปลงได้แก่ 1. บัญชีสินค้าคงเหลือ ปรับเพิ่มขึ้น 742.97 ล้านบาท มาอยู่ที่ 6,865.31 ล้านบาท ทั้งนี้จากการที่บริษัทมีการเปิดโครงการใหม่ในปี 2558 รวม 6 โครงการเพื่อรองรับการขายธุรกิจ และทดแทนโครงการเดิมที่ขายหมดไป รวมโครงการที่ปิดไปทั้งสิ้นในปี 2558 จำนวน 13 โครงการ 2. บัญชีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และบัญชีเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย ซึ่งเป็นบัญชีที่บริษัทพักเงินสดไว้ในกองทุนตราสารหนี้ภาครัฐ เพื่อผลตอบแทนที่ดีขึ้นกว่าการฝากเงินกับธนาคารพาณิชย์ทั่วไป โดยบัญชีดังกล่าวปรับเพิ่มขึ้น 138.29 ล้านบาท มาอยู่ที่ 339.26 ล้านบาท ซึ่งเป็นการสำรองเงินสดเพื่อเตรียมขยายโครงการต่อเนื่องในต้นปี 2559 3. บัญชีที่ดินรอการพัฒนา ปรับลดลง 231.55 ล้านบาท มาอยู่ที่ 355.89 ล้านบาท ซึ่งเป็นการลดลงจากการโอนไปบัญชีสินค้าคงเหลือเมื่อมีการเปิดโครงการใหม่ โดยในทางบัญชี เมื่อมีการเปิดโครงการใหม่ จะมีการโอนที่ดินรอการพัฒนาสำหรับโครงการใหม่ทั้งแปลงเข้าไปยังบัญชีสินค้าคงเหลือ

ในส่วนของบัญชีหนี้สิน ณ สิ้นปี 2558 บริษัทมีหนี้สินรวมอยู่ที่ 3,338.73 ล้านบาท แบ่งเป็นหนี้สินระยะสั้นจำนวน 1,592.57 ล้านบาท และหนี้สินระยะยาวจำนวน 1,746.16 ล้านบาท โดยในส่วนของหนี้สินระยะสั้นประกอบไปด้วยหนี้จากเงินกู้ยืมจำนวน 862.63 ล้านบาท ซึ่งแบ่งเป็นเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากการกู้ยืมเงินจำนวน 233.02 ล้านบาท และในส่วนของหุ้นกู้อายุ 3 ปี ซึ่งบริษัทได้ออกไว้เดิมเมื่อปี 2556 ซึ่งจะครบกำหนดชำระคืนในปี 2559 จำนวน 629.61 ล้านบาท ในส่วนของหนี้สินระยะยาวจำนวน 1,746.16 ล้านบาทนั้น ประกอบไปด้วยหนี้ที่เกิดจากเงินกู้ยืมจำนวน 1,607.97 ล้านบาท แบ่งเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวกับทางธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่งจำนวน 300 ล้านบาท ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ และหนี้ที่เกิดจากการออกหุ้นกู้จำนวน 1,307.97 ล้านบาท โดยในปี 2558 นั้น บริษัทได้มีการออกจำหน่ายหุ้นกู้ทั้งสิ้น 3 ครั้ง ประกอบด้วย หุ้นกู้ครั้งที่ 1/2558 อายุ 3 ปี มูลค่า 500 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยคงที่ที่ร้อยละ 3.70 หุ้นกู้ครั้งที่ 2/2558 อายุ 3 ปี มูลค่า 160 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยคงที่ที่ร้อยละ 3.55 และหุ้นกู้ครั้งที่ 3/2558 อายุ 3 ปี มูลค่า 300 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยคงที่ที่ร้อยละ 3.50 ซึ่งการออกหุ้นกู้ทั้ง 3 รุ่นดังกล่าวเป็นลักษณะการเสนอขายหุ้นกู้ต่อผู้ลงทุน โดยเฉพาะเจาะจงซึ่งมีจำนวนไม่เกิน 10 ราย (PP10)

ในส่วนของบัญชีผู้ถือหุ้น ณ สิ้นปี 2558 อยู่ที่ 4,682.58 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2557 จำนวน 169.29 ล้านบาท โดย ณ สิ้นปี 2558 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E Ratio) อยู่ที่ 0.71 เท่า ซึ่งนับว่าต่ำมากเมื่อเทียบกับค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรมที่มีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 1.37 เท่า และหากพิจารณาเฉพาะในส่วนของหนี้ที่เกิดจากเงินกู้ยืม ณ สิ้นปี 2558 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุน (Net D/E Ratio) อยู่ในระดับที่ต่ำเพียง 0.46 เท่า เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจาก ณ สิ้นปี 2557 ซึ่งอยู่ที่ 0.43 เท่า ทั้งนี้อัตราส่วนดังกล่าวแสดงให้เห็นถึงนโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงินที่รัดกุม ซึ่งสามารถรองรับหากเกิดเหตุการณ์การถดถอยของเศรษฐกิจที่

รุนแรงเหนือความคาดหมาย ตลอดจนสะท้อนให้เห็นถึงศักยภาพของบริษัท ในการที่สามารถขยายธุรกิจได้อีกมาก โดยไม่ประสบปัญหาแหล่งของเงินทุน และปัญหาทางด้านสภาพคล่อง

กราฟแสดงอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E Ratio) ในช่วงที่ผ่านมาของบริษัท เทียบกับค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรม



ทั้งนี้ในปี 2558 บริษัทมีการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้นของบริษัททั้งสิ้น 2 ครั้ง คือเมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2558 จ่ายปันผลหุ้นละ 0.135 บาท เป็นเงินทั้งสิ้น 111.375 ล้านบาท (ซึ่งเป็นการจ่ายสำหรับผลการดำเนินงานในครึ่งหลังของปี 2557) และเมื่อวันที่ 11 กันยายน 2558 จ่ายปันผลหุ้นละ 0.09 บาท เป็นเงินทั้งสิ้น 74.25 ล้านบาท (ซึ่งเป็นการจ่ายสำหรับผลการดำเนินงานในครึ่งแรกของปี 2558) และอยู่ระหว่างการนำเสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2559 เพื่ออนุมัติจ่ายปันผลให้กับผู้ถือหุ้น สำหรับผลการดำเนินงานครึ่งหลังของปี 2558 อีกจำนวนหุ้นละ 0.135 บาท คิดเป็นเงินทั้งสิ้น 111.375 ล้านบาท โดยมีกำหนดจ่ายปันผลในวันที่ 13 พฤษภาคม 2559 นี้ สรุปเป็นเงินปันผลจ่ายสำหรับผลประกอบการปี 2558 ทั้งสิ้นหุ้นละ 0.225 บาท หรือคิดเป็นอัตราเงินปันผลจ่ายต่อกำไรสุทธิ (Dividend Payout Ratio) ที่ร้อยละ 52.26 ซึ่งตลอดในช่วงกว่า 10 ปีที่ผ่านมาบริษัทมีการจ่ายเงินปันผลอยู่ในอัตราที่ประมาณร้อยละ 40 – 55 ของกำไรสุทธิมาโดยตลอด

14.2 ฐานะการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทมีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 8,021.32 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 ซึ่งมีสินทรัพย์รวมอยู่ที่ 7,348.26 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 673.06 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.16 โดยปัจจัยหลักของการเปลี่ยนแปลงของบัญชี มาจาก บัญชีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และเงินลงทุนเพื่อขาย บัญชีสินค้าคงเหลือ บัญชีที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ สุทธิ บัญชีที่ดินรอการพัฒนา โดยการเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์ในช่วงปี 2558 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- บัญชีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดอยู่ที่ 58.53 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้นประมาณ 35.64 ล้านบาท จากสิ้นปี 2557 ซึ่งอยู่ที่ 22.89 ล้านบาท ในส่วนเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย อยู่ที่ 280.73 ล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณ 102.65 ล้านบาท จากสิ้นปี 2557 ซึ่งอยู่ที่ 178.08 ล้านบาท ทั้งนี้ ณ สิ้นปี 2558 บริษัทมีองค์ประกอบของบัญชีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และบัญชีเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายสุทธิ ที่เปลี่ยนแปลงไปจาก ณ สิ้นปี 2557 ดังนี้

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ล้านบาท	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 ล้านบาท	เปลี่ยนแปลง ล้านบาท
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด			
เงินสด	2.93	2.79	0.14
เงินฝากธนาคารประเภทกระแสรายวัน	0.08	0.06	0.02
เงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์	1.67	1.55	0.12
เชื่อกับในมือ	53.85	18.49	35.36
รวม	58.53	22.89	35.64
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายสุทธิ			
กองทุนเปิด-บัวหลวงธนทวี	280.59	178.02	102.57
บวก ค่าไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง	0.14	0.07	0.08
สุทธิ	280.73	178.08	102.65

หมายเหตุ: บัญชีเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายสุทธิ แสดงถึงมูลค่าหน่วยลงทุนที่บริษัทฯ นำสภาพคล่องส่วนเกินไปพักไว้ชั่วคราวเพื่อหาผลตอบแทนที่สูงกว่าดอกเบี้ยเงินฝากทั่วไป โดยนโยบายในการบริหาร



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

- บัญชีสินค้ำคงเหลือ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มีสินค้ำคงเหลือทั้งสิ้น 6,865.31 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 742.97 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2557 หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.14 ทั้งนี้มาจากการที่บริษัทมีการขยายโครงการใหม่ในปี 2558 ทั้งสิ้น 8 โครงการ มูลค่าโครงการรวมประมาณ 4,500 ล้านบาท ซึ่งตามมาตรฐานการบัญชี เมื่อมีการเปิดโครงการใหม่จะมีการโอน ที่ดินสำหรับพัฒนาของโครงการนั้นๆ ทั้งจำนวน จากบัญชีที่ดินรอการพัฒนาไปยังบัญชีสินค้ำคงเหลือ นอกจากนี้ในช่วงต้นของเปิดโครงการ จะมีการพัฒนาที่ดิน และพัฒนาสาธารณูปโภคต่างๆ ซึ่งต้นทุนเหล่านี้จะบันทึกในบัญชีสินค้ำคงเหลือ และทยอยตัดจ่ายเป็นต้นทุนขายเมื่อมีการขายและโอนกรรมสิทธิ์ ดังนั้นในช่วงที่บริษัทมีการขยายธุรกิจ เพื่อบริการเคเบิลทีวี บัญชีสินค้ำคงเหลือจะปรับเพิ่มขึ้น ทั้งนี้ ณ สิ้นปี 2558 บริษัทมีองค์ประกอบของบัญชีสินค้ำคงเหลือ ที่เปลี่ยนแปลงไปจาก ณ สิ้นปี 2557 ดังนี้

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557
	<u>ล้านบาท</u>	<u>ล้านบาท</u>
สินค้ำสำเร็จรูป		
บ้านตัวอย่างพร้อมที่ดินเพื่อขาย	129.09	141.24
บ้านพร้อมที่ดิน	251.29	249.87
งานระหว่างพัฒนา		
ที่ดิน	1,565.93	1,569.84
งานระหว่างก่อสร้าง	2,077.26	1,867.87
ดอกเบี้ยรอตัดบัญชี	216.97	141.59
ค่าพัฒนาที่ดินรอตัดบัญชี	537.22	528.69
สาธารณูปโภครอตัดบัญชี	2,080.58	1,615.36
งานระหว่างทำ – เครื่องตกแต่ง	6.96	7.88
รวม	<u>6,865.31</u>	<u>6,122.34</u>

- บัญชีที่ดินรอการพัฒนา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มีที่ดินรอการพัฒนาอยู่ที่ 355.89 ล้านบาท ลดลง 231.55 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2557 หรือลดลงประมาณร้อยละ 39.42 ซึ่งปรับลดลงจากการที่บริษัทมีการเปิดโครงการใหม่ในปี 2558 จำนวน 8 โครงการ และมีการโอนบัญชีในส่วนของการพัฒนาของโครงการนั้นๆ ไปยังบัญชีสินค้าคงเหลือ

- บัญชีที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มีที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ – สุทธิ อยู่ที่ 397.14 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 24.63 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2557 หรือเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 6.61 ซึ่งปรับเพิ่มขึ้น สาเหตุหลักจากการที่บริษัทมีการขยายกิจการและเจริญเติบโตอย่างต่อเนื่อง จนเป็นเหตุให้อาคารสำนักงานใหญ่ของบริษัทซึ่งเปิดใช้งานมากกว่า 20 ปี มีพื้นที่ไม่เพียงพอต่อการใช้งาน ทางบริษัทจึงได้มีขยายการลงทุนก่อสร้างอาคารสำนักงานเพิ่มขึ้นอีก 1 อาคาร ในพื้นที่บริเวณเดียวกันกับอาคารสำนักงานใหญ่เดิม และได้เริ่มเปิดใช้งานแล้วในบางชั้น จึงเป็นสาเหตุให้บัญชีที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ ของบริษัทในปี 2557 และ 2558 มีการปรับเพิ่มขึ้น

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทมีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 3,338.73 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 503.76 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2557 หรือปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 17.77

หนี้สินหมุนเวียน

บัญชีหนี้สินหมุนเวียน ณ สิ้นปี 2558 อยู่ที่ 1,592.57 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจาก ณ สิ้นปี 2557 ซึ่งอยู่ที่ 1,589.66 ล้านบาท ซึ่งมาจากการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญดังนี้

1. บัญชีส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ซึ่งเป็นหุ้นกู้ที่บริษัทได้ออกไว้เมื่อปี 2556 จำนวน 630 ล้านบาท โดยจะครบกำหนดชำระคืนในวันที่ 26 กรกฎาคม 2559 ทั้งจำนวน 630 ล้านบาท ซึ่ง ณ สิ้นปี 2558 หุ้นกู้นี้คงค้างมีระยะเวลากำหนดชำระคืนไม่ถึงหนึ่งปี จึงมีการปรับย้ายหมวดบัญชีจากหนี้สินไม่หมุนเวียน มาอยู่ในบัญชีหนี้สินหมุนเวียน

2. บัญชีเงินเบิกเกินบัญชี และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน โดย ณ สิ้นปี 2558 อยู่ที่ 233.02 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจาก ณ สิ้นปี 2557 ซึ่งอยู่ที่ 212.43 ล้านบาท ซึ่ง ณ สิ้นปี 2558 บริษัทมีการใช้แหล่งของเงินทุนระยะสั้น ด้วยการออกตั๋วแลกเงิน ซึ่งจะมีอัตราดอกเบี้ยกู้ยืมที่ต่ำกว่าเงินกู้ระยะยาวมาก โดย ณ สิ้นปี 2558 บริษัทมีตั๋วแลกเงิน มูลค่าคงค้างตามหน้าตั๋วอยู่ทั้งสิ้น 230 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2557 จำนวน 30 ล้านบาท โดยมีอายุ 169 – 182 วัน โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2.37 – 2.40 ต่อปี

3. บัญชีประมาณการหนี้สินระยะสั้นค่าก่อสร้างสาธารณูปโภค ณ สิ้นปี 2558 อยู่ที่ 444.57 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้น 103.65 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2557 ซึ่งอยู่ที่ 340.93 ล้านบาท ซึ่งตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน กำหนดให้ต้องมีการค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภคโครงการในส่วนที่ยังไม่ได้ทำ และเมื่อจัดทำแล้วเสร็จจะต้องมีการค้ำประกัน การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในอัตราร้อยละ 7 ของประมาณการค่าก่อสร้างสาธารณูปโภคโครงการ ซึ่งบริษัทฯ จะมีการจ่ายชำระประมาณการหนี้สินดังกล่าวให้กับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เมื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ซึ่งการเพิ่มขึ้นดังกล่าวเป็นการเพิ่มขึ้นตามการขยายโครงการใหม่ของบริษัท ซึ่งการพัฒนาสาธารณูปโภคยังไม่แล้วเสร็จ

หนี้สินไม่หมุนเวียน

ในส่วนของบัญชีหนี้สินไม่หมุนเวียน ณ สิ้นปี 2558 อยู่ที่ 1,746.16 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้น 500.85 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2557 ซึ่งอยู่ที่ 1,245.31 ล้านบาท ซึ่งมาจากการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญดังนี้

1. บัญชีเงินกู้ยืมระยะยาว ณ สิ้นปี 2558 อยู่ที่ 300.00 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้น 150.00 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2557 ซึ่งอยู่ที่ 150.00 ล้านบาท ทั้งนี้เป็นการเบิกใช้ตามสัญญากู้เงินกับธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง ในส่วนที่เหลือหลังจากที่เบิกไปแล้วจำนวน 150.00 ล้านบาทในปี 2557 โดยเงินกู้ยืมดังกล่าวซึ่งมีเงื่อนไขจ่ายชำระเงินต้นเมื่อครบกำหนดภายใน 36 เดือน นับจากวันที่ลงนามในสัญญา (วันที่ 19 ธันวาคม 2557) กำหนดจ่ายชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นเดือนในอัตราคงที่ร้อยละ 5.00 ต่อปี

2. บัญชีหุ้นกู้ ณ สิ้นปี 2558 อยู่ที่ 1,307.97 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้น 329.86 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2557 ซึ่งอยู่ที่ 978.11 ล้านบาท โดยในปี 2558 บริษัทมีการชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดไปเป็นจำนวนทั้งสิ้น 800 ล้านบาท และบริษัทได้มีการออกหุ้นในปี 2558 จำนวนทั้งสิ้นจำนวน 960 ล้านบาท ดังมีรายละเอียดดังนี้

- หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ และไม่มีประกัน ครั้งที่ 1/2558 มูลค่า 500 ล้านบาท ออกเมื่อวันที่ 23 เมษายน 2558 ครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 23 เมษายน 2561 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.70 ต่อปี เสนอขายต่อผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจงซึ่งมีจำนวนไม่เกิน 10 ราย (PP10)
- หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ และไม่มีประกัน ครั้งที่ 2/2558 มูลค่า 160 ล้านบาท ออกเมื่อวันที่ 2 กรกฎาคม 2558 ครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 2 กรกฎาคม 2561 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.55 ต่อปี เสนอขายต่อผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจงซึ่งมีจำนวนไม่เกิน 10 ราย (PP10)
- หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ และไม่มีประกัน ครั้งที่ 3/2558 มูลค่า 300 ล้านบาท ออกเมื่อวันที่ 2 กันยายน 2558 ครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 2 กันยายน 2561 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.50 ต่อปี เสนอขายต่อผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจงซึ่งมีจำนวนไม่เกิน 10 ราย (PP10)

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมทั้งสิ้น 4,682.58 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 169.29 ล้านบาท จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 ซึ่งอยู่ที่ 4,513.29 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.75 อันเนื่องมาจากการที่บริษัทมีกำไรสุทธิในปี 2558 จำนวน 354.92 ล้านบาทเป็นสำคัญ ทั้งนี้ในปี 2558 บริษัทมีการ



จ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นทั้งสิ้น 2 ครั้ง รวมเป็นเงินปันผลจ่ายทั้งสิ้นเท่ากับ 214.50 ล้านบาท ดังมีรายละเอียดดังนี้

- 15 พฤษภาคม 2558 จ่ายเงินปันผลหุ้นละ 0.135 บาท รวมเป็นเงินจ่ายทั้งสิ้น 111.375 ล้านบาท (สำหรับผลประกอบการครึ่งหลังของปี 2557)
- 11 กันยายน 2558 จ่ายเงินปันผลหุ้นละ 0.09 บาท รวมเป็นเงินจ่ายทั้งสิ้น 74.250 ล้านบาท (สำหรับผลประกอบการครึ่งแรกของปี 2558)

14.3 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลต่อฐานะการเงิน หรือการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญ

ในอนาคต

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ นับเป็นธุรกิจที่ความเชื่อมโยงในทิศทางเดียวกับภาวะเศรษฐกิจหลักของประเทศอย่างมาก ดังนั้นหากภาวะเศรษฐกิจโดยรวมอยู่ในช่วงถดถอย หรือชะลอตัว จะส่งผลให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยรวมชะลอตัวลงเช่นเดียวกัน

อัตราขยายตัวของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) ในช่วง 8 ปีที่ผ่านมา (ร้อยละ)

	Q1	Q2	Q3	Q4	Year
2551	3.3	3.5	2.2	-2.0	1.7
2552	-4.3	-3.2	-0.5	5.1	-0.7
2553	12.2	8.9	5.8	3.5	7.5
2554	3.2	1.9	2.4	-4.1	0.8
2555	2.9	6.1	5.0	15.3	7.2
2556	5.2	2.6	2.5	0.5	2.7
2557	-0.5	0.8	0.9	2.1	0.8
2558	3.0	2.7	2.9	2.8	2.8

ทั้งนี้เศรษฐกิจไทยโดยรวมในปี 2558 ขยายตัวได้ที่ร้อยละ 2.8 จากปีก่อนหน้า ขยายตัวเพิ่มขึ้นจากในปี 2557 ซึ่งขยายตัวที่ร้อยละ 0.8 อย่างไรก็ตามนับว่าเป็นอัตราการขยายตัวที่ยังคงต่ำเมื่อเทียบกับศักยภาพของประเทศ ทั้งนี้เป็นผลมาจากทั้งปัจจัยทั้งภายในประเทศและภายนอกประเทศที่เข้ามกระทบหลายปัจจัย

ในส่วนของแนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี 2559 คาดว่าจะมีการขยายตัวได้ใกล้เคียงกับในปี 2558 หรือสูงกว่าในปี 2558 ได้เล็กน้อย ทั้งนี้โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากแรงรัดใช้จ่าย และแรงรัดการลงทุนของภาครัฐ รวมทั้งได้รับแรงส่งจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจต่างๆ ที่ทางภาครัฐพยายามทยอยประกาศออกมาเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจนับตั้งแต่ช่วงปลายปี 2558 ทั้งนี้หนึ่งในมาตรการที่ภาครัฐนำมาใช้เพื่อกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ได้แก่ มาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ และลดค่าจดทะเบียนการจำนองที่อยู่อาศัยให้เหลือร้อยละ 0.01 จากเดิมอยู่ที่ร้อยละ 2 และร้อยละ 1 ตามลำดับ ซึ่งมาตรการดังกล่าวประกาศใช้ตั้งแต่วันที่ 29 ตุลาคม 2558 โดยมีระยะเวลามาตรการ 6 เดือน โดยจะหมดอายุลงในวันที่ 28 เมษายน 2559 นี้ ตลอดจนมาตรการทางภาษีสำหรับผู้ซื้อที่อยู่อาศัยหลังแรกเพื่อการอยู่อาศัยในราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท ซึ่งจะสิ้นสุดในวันที่ 31 ธันวาคม 2559 เป็นต้น ซึ่งนับตั้งแต่มาตรการกระตุ้นดังกล่าวเริ่มประกาศใช้ ช่วยส่งผลบวกต่อภาพรวมให้อุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ในช่วงไตรมาสที่ 2558 ต่อเนื่องถึงต้นปี 2559 ทั้งนี้หากมาตรการกระตุ้นดังกล่าวไม่มีการต่ออายุออกไป ต้องติดตามสภาวะตลาดว่าจะส่งผลกระทบต่อภาพรวมมากน้อยเพียงใด

อีกปัจจัยหนึ่งที่นับว่าเป็นตัวบ่งชี้ความสามารถในการซื้อของผู้บริโภคก็คือ ภาวะหนี้ครัวเรือนของไทยที่ปรับเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องในช่วงหลายปีที่ผ่านมา โดยตัวเลข ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2558 ตัวเลขหนี้ครัวเรือนอยู่ที่ 10.84 ล้านล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 80.8 ต่อผลิตภัณฑ์มวลรวมของประเทศหรือ GDP อย่างไรก็ตามตัวเลขหนี้ครัวเรือนมีแนวโน้มขยายตัวที่ชะลอตัวลงต่อเนื่องในช่วง 1-2 ปีที่ผ่านมา ทั้งนี้ส่วนหนึ่งที่

ทำให้ตัวเลขหนี้ครัวเรือนเร่งตัวขึ้นอย่างรวดเร็วในช่วงก่อนหน้านั้นมาจาก 2 เหตุการณ์สำคัญ หนึ่งได้แก่ การเกิดอุทกภัยครั้งรุนแรงเมื่อปี 2554 ซึ่งก่อให้เกิดความเสียหายในวงกว้าง ทำให้ภาคครัวเรือนต้องมีการกู้เงินเพื่อซ่อมแซมที่อยู่อาศัยที่เสียหาย และอีกเหตุการณ์หนึ่งจากกรณีนโยบายคินกามาอีรัดคันแรกของรัฐบาล ซึ่งกระตุ้นให้เกิดการซื้อรถยนต์เป็นจำนวนมากในช่วงปี 2555 โดยก่อนหน้านี้ 2 เหตุการณ์นี้ ตัวเลขหนี้ครัวเรือน ณ สิ้นปี 2554 อยู่ที่ร้อยละ 66.2 ต่อ GDP แต่ภายหลังสองเหตุการณ์ดังกล่าวระดับหนี้ครัวเรือนได้เพิ่มขึ้นมาอย่างรวดเร็วอยู่ที่ระดับร้อยละ 76.3 ต่อ GDP ซึ่งทั้งนี้จากระดับหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง ทำให้ความสามารถในการซื้อของบริโภคอ่อนแอลง ประกอบกับทางธนาคารพาณิชย์ต่างๆ มีความเข้มงวดมากขึ้นในการปล่อยสินเชื่อ ทำให้อัตราการปฏิเสธสินเชื่อที่อยู่อาศัยปรับตัวสูงขึ้นอย่างมากในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา ซึ่งเหตุการณ์ดังกล่าวทำให้ผู้มีความต้องการที่อยู่อาศัยบางส่วน ซึ่งตัดสินใจซื้อแล้ว แต่ไม่สามารถทำโอนกรรมสิทธิ์ได้

ภาวะหนี้ครัวเรือนต่อ GDP และการขยายตัวของการบริโภคภาคเอกชน

ปี พ.ศ.	ตัวเลขสัดส่วนหนี้ครัวเรือนต่อ GDP (ร้อยละ)	อัตราการขยายตัวของการบริโภคภาคเอกชน (ร้อยละ)
2554	66.2	1.3
2555	71.5	6.6
2556	76.3	0.3
2557	79.8	0.6
2558	82.0*	2.1
2559	83.5*	2.7*

หมายเหตุ * เป็นตัวเลขประมาณการ