

## ส่วนที่ 3

## ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

## 13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

## 13.1.1) สรุปรายงานการสอบบัญชี

สรุปรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสำหรับงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557

ผู้สอบบัญชี: นางสาววรรณ พุทธเสถียร ผู้สอบบัญชีอนุญาต เลขที่ 4387

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

สรุปรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสำหรับงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

ผู้สอบบัญชี: นางสาววรรณ พุทธเสถียร ผู้สอบบัญชีอนุญาต เลขที่ 4387

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

สรุปรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสำหรับงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

ผู้สอบบัญชี: นางสาววรรณ พุทธเสถียร ผู้สอบบัญชีอนุญาต เลขที่ 4387

ผู้สอบบัญชีมีความเห็นว่า เห็นว่างบดุล งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้น และงบกระแสเงินสด ของบริษัท ลิลล พรีอเพอร์ดี จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป



### 13.1.2) ตารางสรุปงบการเงิน

#### 13.1.2.1) งบดุล

(หน่วย: พันบาท)

|   | ปี 2559      | ปี 2558      | ปี 2557      |
|---|--------------|--------------|--------------|
| <b>สินทรัพย์</b>  |              |              |              |
| <u>สินทรัพย์หมุนเวียน</u>                                       |              |              |              |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด                                  | 45,002.29    | 58,528.60    | 22,888.80    |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นๆ - สุทธิ                            | 83,272.50    | 49,983.34    | 55,251.73    |
| สินค้าคงเหลือ   | 7,886,400.90 | 6,865,307.93 | 6,122,339.49 |
| รวมสินทรัพย์หมุนเวียน   | 8,014,675.70 | 6,973,819.87 | 6,200,480.01 |
| <u>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</u>                                    |              |              |              |
| เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย - สุทธิ                           | 20,243.38    | 280,730.54   | 178,083.91   |
| ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ                                 | 411,571.01   | 397,144.34   | 372,511.16   |
| ที่ดินรอการพัฒนา  | 722,070.69   | 355,894.85   | 587,446.66   |
| สินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตน - สุทธิ                                  | 0.00         | 0.00         | 0.05         |
| สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม  | 7,754.28     | 6,605.89     | 5,917.47     |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น - สุทธิ                               | 8,515.60     | 7,121.70     | 3,819.81     |
| รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน  | 1,170,154.96 | 1,047,497.32 | 1,147,779.07 |
| รวมสินทรัพย์  | 9,184,830.66 | 8,021,317.20 | 7,348,259.08 |
| <b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>                              |              |              |              |
| <u>หนี้สินหมุนเวียน</u>   |              |              |              |
| เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน          | 787,681.33   | 233,016.62   | 212,425.47   |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นๆ                                  | 303,925.45   | 234,336.93   | 199,208.77   |
| ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระในปี                     | 649,801.46   | 629,614.14   | 799,427.69   |
| ส่วนของหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 15.41        | 44.94        | 73.19        |
| ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย                                    | 51,232.30    | 50,987.21    | 37,595.29    |
| ประมาณการหนี้สินระยะสั้น  | 512,764.99   | 444,574.15   | 340,927.18   |
| รวมหนี้สินหมุนเวียน   | 2,305,420.94 | 1,592,574.00 | 1,589,657.60 |
| <u>หนี้สินไม่หมุนเวียน</u>                                      |              |              |              |
| เงินกู้ยืมระยะยาว   | -            | 300,000.00   | 150,000.00   |
| หุ้นกู้ - สุทธิ   | 1,757,834.71 | 1,307,971.77 | 978,109.81   |
| หนี้สินภายใต้การควบคุม  | 35.77        | 28.84        | 13.76        |
| ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน                                     | 38,688.61    | 32,946.62    | 29,304.52    |
| ประมาณการหนี้สินระยะยาว   | 114,494.97   | 105,183.98   | 87,811.82    |
| หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน                                      | 12.84        | 28.25        | 71.96        |
| รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน  | 1,911,066.89 | 1,746,159.46 | 1,245,311.88 |
| รวมหนี้สิน  | 4,216,487.83 | 3,338,733.45 | 2,834,969.47 |



อ ลี อ  
พร็อพเพอร์ตี้

|  | (หน่วย: พันบาท) |              |              |
|--|-----------------|--------------|--------------|
|  | ปี 2559         | ปี 2558      | ปี 2557      |
| 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                                  | 3,551,480.25    | 3,265,752.87 | 3,096,519.03 |
| องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น                      | 143.05          | 115.34       | 55.05        |
| รวมส่วนของผู้ถือหุ้น                             | 4,968,342.82    | 4,682,583.74 | 4,513,289.61 |
| รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น                   | 9,184,830.66    | 8,021,317.20 | 7,348,259.08 |

### 13.1.2.2) งบกำไรขาดทุน

|  | (หน่วย: พันบาท) |                |                |
|--|-----------------|----------------|----------------|
|  | ปี 2559         | ปี 2558        | ปี 2557        |
| รายได้จากการดำเนินงาน                          |                 |                |                |
| รายได้จากการขาย                                | 2,707,066.13    | 2,084,180.01   | 2,365,597.20   |
| ต้นทุนขาย                                      | (1,645,697.50)  | (1,268,050.50) | (1,453,563.69) |
| กำไรขั้นต้น                                    | 1,061,368.62    | 816,129.51     | 912,033.52     |
| รายได้อื่น                                     | 15,048.92       | 10,253.63      | 15,898.70      |
| ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมในการโอน         | (100,368.20)    | (77,452.07)    | (91,966.34)    |
| ค่าใช้จ่ายในการขาย                             | (175,325.93)    | (147,983.74)   | (134,782.47)   |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร                          | (166,450.42)    | (140,079.14)   | (129,134.71)   |
| ต้นทุนทางการเงิน                               | (7,771.37)      | (12,947.70)    | (29,392.86)    |
| กำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล                   | 626,501.62      | 447,920.48     | 542,655.84     |
| ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้                          | (126,195.83)    | (92,731.51)    | (109,642.96)   |
| กำไรสำหรับปี                                   | 500,305.79      | 355,188.97     | 433,012.88     |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น                        |                 |                |                |
| ผลกำไร(ขาดทุน)จากการวัดมูลค่าเงินลงทุนเพื่อขาย | 27.73           | 60.30          | (986.84)       |
| ผลกำไร(ขาดทุน)จากการประมาณการตามหลัก           |                 |                |                |
| คณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับผลประโยชน์พนักงาน     | (78.44)         | (330.13)       | 1,841.93       |
| กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี               | 500,255.08      | 345,919.14     | 433,867.96     |
| กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)                   | 0.61            | 0.43           | 0.52           |
| จำนวนหุ้นสามัญ (หน่วย : ล้านหุ้น)              | 825.00          | 825.00         | 825.00         |



13.1.2.3) งบกระแสเงินสด

|  | (หน่วย: พันบาท) |              |              |
|--|-----------------|--------------|--------------|
|  | ปี 2559         | ปี 2558      | ปี 2557      |
| เงินสดสุทธิที่ได้มา (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน | 452,807.75      | 321,887.56   | 496,556.58   |
| เงินสดสุทธิที่ได้มา (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน     | (969,835.91)    | (401,861.64) | (508,941.75) |
| เงินสดสุทธิที่ได้มา (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน | 503,501.86      | 115,613.89   | (38,184.57)  |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเพิ่มขึ้น (ลดลง)       | (13,526.30)     | 35,639.80    | (50,569.75)  |
| เงินสดและรายการเทียบเท่า ณ วันต้นงวด           | 58,528.60       | 22,888.80    | 73,458.54    |
| เงินสดและรายการเทียบเท่า ณ วันสิ้นงวด          | 45,002.29       | 58,528.60    | 22,888.80    |



13.1.3) ตารางสรุปอัตราส่วนทางการเงิน

| รายการ   | 2559     | 2558     | 2557     |
|--|----------|----------|----------|
| สินทรัพย์ (ล้านบาท) / Assets (Million Baht)  |          |          |          |
| สินค้าคงเหลือ (Inventories)  | 7,886.40 | 6,865.31 | 6,122.34 |
| สินทรัพย์รวม (Total Assets)  | 9,184.83 | 8,021.32 | 7,348.26 |
| หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ล้านบาท)<br>Liabilities & Shareholders' Equity (Million Baht) |          |          |          |
| หนี้สินหมุนเวียน (Current Liabilities)   | 2,305.42 | 1,592.57 | 1,589.66 |
| หนี้สินไม่หมุนเวียน (Non-Current Liabilities)  | 1,911.07 | 1,746.16 | 1,245.31 |
| หนี้สินรวม (Total Liabilities)   | 4,216.49 | 3,338.74 | 2,834.97 |
| ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว (Paid up Share Capital)  | 825.00   | 825.00   | 825.00   |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น (Shareholders' Equity)   | 4,968.34 | 4,682.58 | 4,513.29 |
| ผลการดำเนินงาน (ล้านบาท) Operation's Result  |          |          |          |
| รายได้จากการขาย (Sales)  | 2,707.07 | 2,084.18 | 2,365.60 |
| รายได้รวม (Total Revenue)  | 2,722.12 | 2,094.43 | 2,383.80 |
| กำไรขั้นต้น (Gross Profit)   | 1,061.37 | 816.13   | 912.03   |
| กำไรสุทธิ (Net Profit)   | 500.26   | 354.92   | 433.87   |
| เทียบเป็นอัตราต่อหุ้น (บาท) Per Share Figure (Baht)  |          |          |          |
| กำไร (ขาดทุน) สุทธิ (Net Profit (Loss))  | 0.61     | 0.43     | 0.53     |
| มูลค่าตามบัญชี (Book Value)  | 6.02     | 5.68     | 5.47     |
| มูลค่าที่ตราไว้ (Par Value)  | 1.00     | 1.00     | 1.00     |
| อัตราส่วนสภาพคล่องทางการเงิน (Liquidity Ratio)   |          |          |          |
| อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current Ratio)   | 3.48     | 4.38     | 3.90     |
| อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียนเร็ว (Quick Ratio)  | 0.06     | 0.24     | 0.16     |
| อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)                                   |          |          |          |
| อัตรากำไรขั้นต้น (Gross Profit Margin)   | 39.21%   | 39.16%   | 38.55%   |
| อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (Operation Profit Margin)   | 23.43%   | 22.11%   | 24.18%   |
| อัตรากำไรสุทธิ (Net Profit Margin)   | 18.38%   | 16.96%   | 18.18%   |
| อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (Return on Equities)   | 10.37%   | 7.72%    | 9.85%    |
| อัตราส่วนประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)                                      |          |          |          |
| อัตราผลตอบแทนจากทรัพย์สินทั้งหมด (Return on Asset)   | 5.82%    | 4.62%    | 6.09%    |
| อัตราส่วนนโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)   |          |          |          |
| อัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to Equity Ratio)                                    | 0.85     | 0.71     | 0.63     |
| อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio)                                  | 0.63     | 0.46     | 0.43     |
| จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว (ล้านหุ้น) Number of Outstanding Shares<br>(Million Shares)      | 825.00   | 825.00   | 825.00   |



## 14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

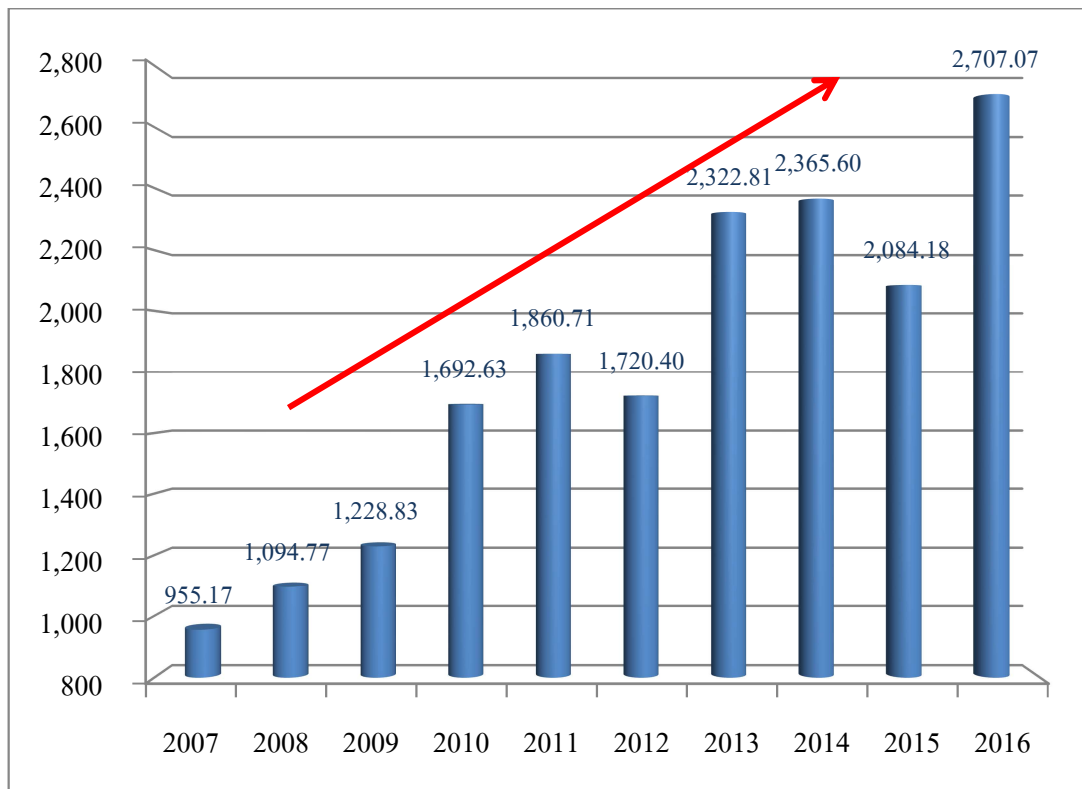
### 14.1 ภาพรวมของผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

ในปี 2559 บริษัท ลีโอ ฟร็อพเพอร์ดี จำกัด (มหาชน) มียอดขายได้รับรายได้จากการขายทั้งสิ้น 2,707.07 ล้านบาท ขยายตัวประมาณร้อยละ 30 จากปีก่อนหน้าซึ่งมียอดขายได้รับรายได้จากการขายอยู่ที่ 2,084.18 ล้านบาท ทั้งนี้ นับเป็นการขยายตัวได้ดีกว่าตลาดโดยรวม ซึ่งแทบไม่มีการขยายตัวในปี 2559 โดยบริษัทมีการวางแผนกลยุทธ์ และดำเนินธุรกิจให้สอดคล้องกับสถานการณ์ ทำให้สามารถกิน Market Share เพิ่มขึ้น และเติบโตได้ดีกว่าตลาด ทั้งนี้ในปี 2559 บริษัทได้มีการเปิดโครงการใหม่รวมทั้งสิ้น 9 โครงการ ซึ่งเป็นโครงการแนวราบทั้งหมด มูลค่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 4,500 ล้านบาท โดยมีการขยายรูปแบบผลิตภัณฑ์ของบริษัทให้ครอบคลุมตลาดที่กว้างมากขึ้น โดยออกผลิตภัณฑ์ทาวน์เฮ้าส์ใหม่ ภายใต้ชื่อโครงการ LIO Bliss ซึ่งเป็นทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น ที่มีระดับราคาเริ่มต้นเพียงชุดละ 1.1 ล้านบาท ทั้งนี้เพื่อให้สอดคล้องกับกำลังซื้อของผู้บริโภคบางกลุ่มที่กำลังซื้อลดลง นอกจากนี้บริษัทได้ต่อยอดพัฒนารูปแบบการก่อสร้างในระบบ Precast และ Tunnel Form อย่างต่อเนื่อง มีการนำนวัตกรรมใหม่ๆ เข้ามาใช้ ซึ่งช่วยลดระยะเวลาการก่อสร้าง ตลอดจนลดต้นทุนให้ต่ำลง และควบคุมคุณภาพการก่อสร้างได้มีประสิทธิภาพมากขึ้น

ทั้งนี้สัดส่วนการรับรู้รายได้ของบริษัท ภาพรวมยังคงมาจากสินค้าแนวราบเป็นหลัก โดยคิดเป็นร้อยละ 97.55 ของยอดขายได้รับรายได้ทั้งหมด โดยกลุ่มสินค้าที่ปรับเปลี่ยนขึ้นมากในปี 2559 คือสินค้าประเภททาวน์เฮ้าส์ มียอดขายได้รับรายได้ที่ 1,134.42 ล้านบาท คิดเป็นการปรับเปลี่ยนขึ้นร้อยละ 74.03 จากปีก่อนหน้า ในขณะที่สินค้าประเภทบ้านเดี่ยว มียอดขายได้รับรายได้ที่ 887.99 ล้านบาท บ้านแฝดแนวคิดใหม่อยู่ที่ 618.39 ล้านบาท คิดเป็นการปรับเปลี่ยนขึ้นจากปีก่อนหน้าร้อยละ 2.03 และ 40.48 ตามลำดับ ในส่วนของอาคารชุด เนื่องจากบริษัทไม่มีการเปิดโครงการอาคารชุดใหม่ ยอดขายได้รับรายได้จึงมาจากยอดขายคงค้างในโครงการที่เปิดเดิมซึ่งเหลือจำนวนชุดขายไม่มาก โดยในปี 2559 มียอดขายได้รับรายได้จากอาคารชุดเพียง 66.27 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนเพียงร้อยละ 2.45 จากยอดขายได้รับรายได้ทั้งหมด

| ประเภทผลิตภัณฑ์             | 2558     |         | 2559     |         | % YOY   |
|-----------------------------|----------|---------|----------|---------|---------|
|                             | ล้านบาท  | ล้านบาท | ร้อยละ   | ล้านบาท |         |
| ยอดขายได้รับรายได้จากการขาย |          |         |          |         |         |
| บ้านเดี่ยว                  | 870.35   | 41.76%  | 887.99   | 32.80%  | 2.03%   |
| บ้านแฝดแนวคิดใหม่           | 440.21   | 21.12%  | 618.39   | 22.84%  | 40.48%  |
| ทาวน์เฮ้าส์                 | 651.85   | 31.28%  | 1,134.42 | 41.91%  | 74.03%  |
| รวมแนวราบ                   | 1,962.41 | 94.16%  | 2,640.80 | 97.55%  | 34.57%  |
| อาคารชุด                    | 121.77   | 5.84%   | 66.27    | 2.45%   | -45.58% |
| รวมทั้งสิ้น                 | 2,084.18 | 100.00% | 2,707.07 | 100.00% | 29.89%  |

กราฟแสดงยอดขายรายได้ของบริษัทในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา

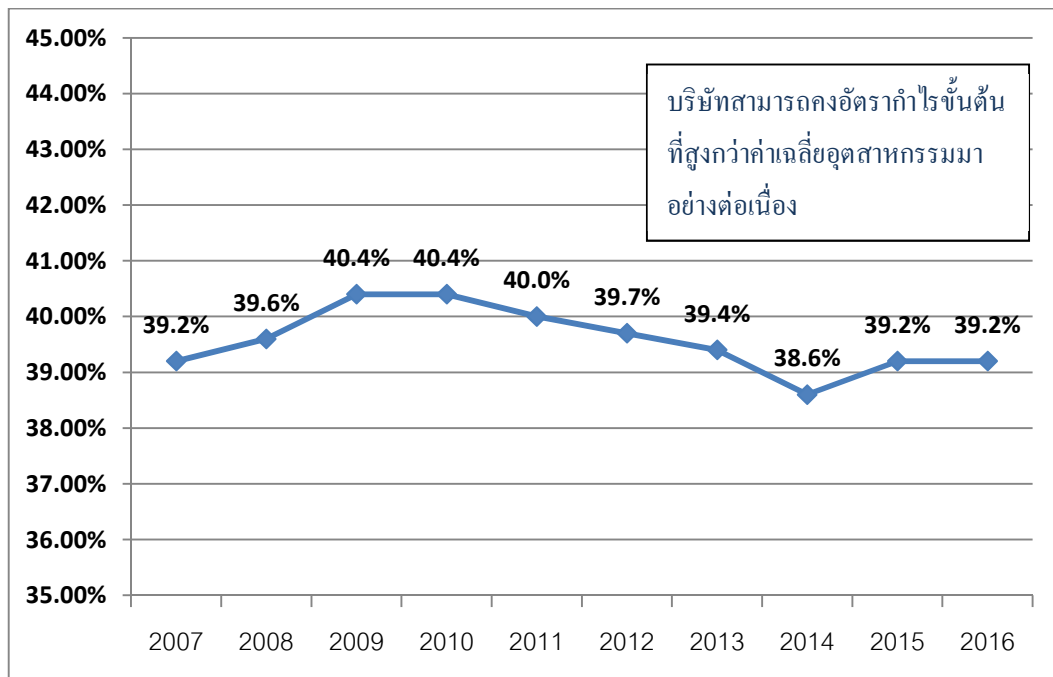


ในส่วนของการบริหารจัดการต้นทุนต่างๆ บริษัทยังคงสามารถบริหารจัดการต้นทุนต่างๆ ได้ดีอย่างต่อเนื่อง โดยมีอัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratios) โดยรวมที่ยังคงสูงกว่าค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรม ทั้งนี้ในปี 2559 บริษัทมีอัตราส่วนกำไรขั้นต้น (Gross Profit Margin) อยู่ที่ร้อยละ 39.21 ยังคงอยู่ในระดับสูงกว่าค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรมซึ่งอยู่ที่ประมาณร้อยละ 33.00 ซึ่งการที่บริษัทสามารถรักษาระดับกำไรขั้นต้นในระดับที่สูงกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรมมาได้อย่างต่อเนื่องกว่า 15 ปี นับตั้งแต่เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เมื่อปี 2545 สะท้อนถึงการบริหารจัดการต้นทุนทางตรงที่ดี ไม่ว่าจะเป็นความสามารถในการจัดซื้อที่ดิน และการบริหารจัดการด้านการก่อสร้าง โดยบริษัทมีการพัฒนาระบบการก่อสร้างผ่านนวัตกรรมใหม่ๆ อย่างต่อเนื่อง รวมถึงพัฒนาระบบการบริหารจัดการให้มีประสิทธิภาพมากขึ้นในด้าน ซึ่งช่วยในด้านของต้นทุน และยกระดับคุณภาพสินค้าให้ดีขึ้น

ในส่วนของการใช้จ่ายในการขายและบริหารต่อรายรับ (SG&A/Revenues) ปรับตัวดีขึ้น จากร้อยละ 13.75 ในปี 2558 มาอยู่ที่ร้อยละ 12.56 ในปี 2559 ทั้งนี้เนื่องจากที่บริษัทมีการเติบโตของยอดขายรายได้ที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 29.89 ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารเพิ่มขึ้นเพียงร้อยละ 18.65% จึงทำให้อัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารต่อรายรับ (SG&A/Revenues) ปรับตัวดีขึ้น ซึ่งหากเทียบกับค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรมจะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 18 สะท้อนถึงการบริหารจัดการค่าใช้จ่ายด้านการขาย และการบริหารของบริษัทที่มีประสิทธิภาพดีกว่าค่าเฉลี่ยโดยรวมของอุตสาหกรรม

ในส่วนของต้นทุนทางการเงินในปี 2559 อยู่ที่ 7.77 ล้านบาท ปรับลดลงจากในปี 2558 ซึ่งอยู่ที่ 12.95 ล้านบาท โดยเมื่อพิจารณาถึงอัตราส่วนต้นทุนทางการเงินต่อยอดขาย ปรับลดลงจากร้อยละ 0.62 ในปี 2558 เหลือร้อยละ 0.29 ในปี 2559

กราฟแสดงความสามารถในการทำกำไรขั้นต้น (Gross Profit Margin) ในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา



ในส่วนของการทำกำไรสุทธิในปี 2559 อยู่ที่ 500.31 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากในปี 2558 ซึ่งอยู่ที่ 355.19 ล้านบาท หรือปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 40.86 โดยมีอัตราส่วนกำไรสุทธิ (Net Profit Margin) ในปี 2559 อยู่ที่ร้อยละ 18.38 ปรับดีขึ้นจากปีก่อนหน้าซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 16.96 และอยู่ในระดับที่สูงกว่าค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรมซึ่งอยู่ที่ประมาณร้อยละ 12.8

ในแง่ของโครงสร้างเงินทุน บริษัทยังคงมีความแข็งแกร่งทางการเงิน โดย ณ สิ้นปี 2559 บริษัทมีระดับหนี้ที่สามารถบริหารจัดการได้ โดยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E Ratio) อยู่เพียง 0.85 เท่า ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรมซึ่งอยู่ที่ประมาณ 1.4 เท่า ทั้งนี้ตัวเลขบัญชีงบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 9,184.83 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปีก่อนหน้า จำนวน 1,163.51 ล้านบาท หรือปรับเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 14.51 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นจากบัญชีหนี้สินจำนวน 877.75 ล้านบาท และเพิ่มขึ้นในบัญชีส่วนของถือหุ้นจำนวน 285.76 ล้านบาท โดยสินทรัพย์รายการสำคัญที่มีการเปลี่ยนแปลงได้แก่ 1.บัญชีสินค้างเหลือ ปรับเพิ่มขึ้น 1,021.09 ล้านบาท มาอยู่ที่ 7,886.40 ล้านบาท ทั้งนี้จากการที่บริษัทมีการเปิดโครงการใหม่ในปี 2559 รวม 9 โครงการ มูลค่ารวมกว่า 4,500 ล้านบาท เพื่อรองรับการขยายธุรกิจ และทดแทนโครงการเดิมที่ขายหมดไป 2. บัญชีที่ดินรอการพัฒนา ปรับเพิ่มขึ้น 366.18 ล้านบาท มาอยู่ที่ 722.07 ล้านบาท ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นจากการซื้อที่ดินเพื่อเตรียมเปิดโครงการใหม่ในปี 2560

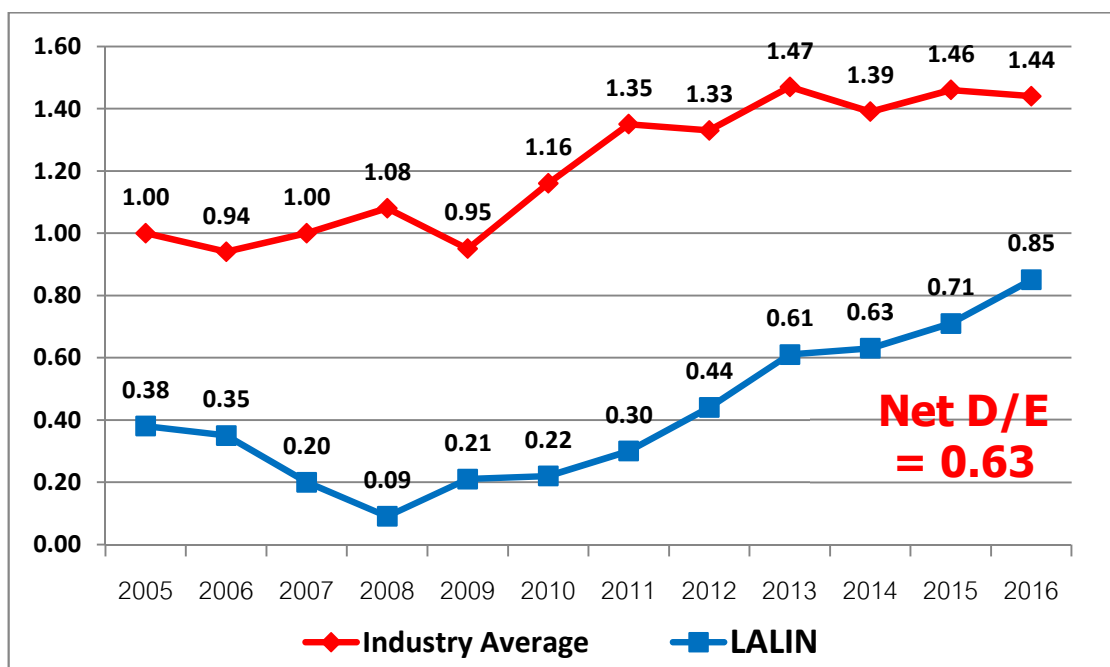
ในส่วนของบัญชีหนี้สิน ณ สิ้นปี 2559 บริษัทมีหนี้สินรวมอยู่ที่ 4,216.49 ล้านบาท แบ่งเป็นหนี้สินหมุนเวียนจำนวน 2,305.42 ล้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียนจำนวน 1,911.07 ล้านบาท โดยในส่วนของหนี้สินหมุนเวียนประกอบไปด้วยหนี้จากเงินกู้ยืมจำนวน 1,437.48 ล้านบาท ซึ่งแบ่งเป็นเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากการตั๋วสัญญาใช้เงินจำนวน 787.68 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวอัตราดอกเบี้ยคงที่กับทางธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่งซึ่งจะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 300.00 ล้านบาท และหุ้นกู้ระยะยาวซึ่งจะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 349.80 ล้านบาท ในส่วนของหนี้สินไม่หมุนเวียนประกอบไปด้วยหนี้จากเงินกู้ยืม



จำนวน 1,757.83 ล้านบาท ซึ่งเป็นหนี้จากการออกหุ้นกู้ทั้งจำนวน ทั้งนี้ในปี 2559 บริษัทได้มีการออกจำหน่ายหุ้นกู้ทั้งสิ้น 3 ครั้ง มูลค่ารวม 800 ล้านบาท ประกอบด้วย หุ้นกู้ครั้งที่ 1/2559 อายุ 3 ปี มูลค่า 300 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยคงที่ที่ร้อยละ 3.25 หุ้นกู้ครั้งที่ 2/2559 อายุ 3 ปี มูลค่า 200 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยคงที่ที่ร้อยละ 3.25 และหุ้นกู้ครั้งที่ 3/2559 อายุ 3 ปี มูลค่า 300 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยคงที่ที่ร้อยละ 3.25 ซึ่งการออกหุ้นกู้ทั้ง 3 รุ่นดังกล่าวเป็นลักษณะการเสนอขายหุ้นกู้ต่อผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจงซึ่งมีจำนวนไม่เกิน 10 ราย (PP10) ซึ่งส่วนหนึ่งเป็นการออกเพื่อทดแทนหุ้นกู้ชุดเดิมที่ทางบริษัทออกจำหน่ายไว้เมื่อปี 2556 มูลค่า 630 ล้านบาท ที่อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 4.75 ซึ่งการออกหุ้นกู้ชุดใหม่ทดแทนในปี 2559 ดังกล่าว ช่วยให้บริษัทมีต้นทุนทางการเงินที่ต่ำลง

ในส่วนของผู้ถือหุ้น ณ สิ้นปี 2559 อยู่ที่ 4,968.34 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2558 จำนวน 285.76 ล้านบาท โดย ณ สิ้นปี 2559 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E Ratio) อยู่ที่ 0.85 เท่า ซึ่งนับว่าต่ำมากเมื่อเทียบกับค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรมที่มีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 1.44 เท่า ทั้งนี้ตามข้อกำหนดสิทธิในการออกหุ้นกู้ กำหนดให้บริษัทต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินเฉพาะที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (IBD/E Ratio) ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละไตรมาส ในอัตราส่วนไม่เกินกว่า 2 เท่า โดย สิ้นปี 2559 บริษัทมี IBD/E Ratio อยู่ที่เพียง 0.63 เท่า ซึ่งแสดงให้เห็นถึงนโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงินที่รัดกุม ทั้งนี้บริษัทยึดมั่นในเรื่องระเบียบวินัยทางการเงินมาโดยตลอด 30 ปีนับตั้งแต่ก่อตั้งบริษัท บริษัทไม่เคยก่อหนี้เกินตัวจนอยู่ในระดับที่ควบคุมไม่ได้ จึงช่วยให้บริษัท เป็นบริษัทในกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพียงไม่กี่บริษัทในประเทศไทย ที่ไม่ต้องเข้าสู่กระบวนการปรับโครงสร้างหนี้กับสถาบันการเงินใดๆ เลย ภายหลังเกิดวิกฤติเศรษฐกิจปี 2540

กราฟแสดงอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E Ratio) ในช่วงที่ผ่านมาของบริษัท เทียบกับค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรม





ทั้งนี้ในปี 2559 บริษัทมีการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้นของบริษัททั้งสิ้น 2 ครั้ง คือเมื่อวันที่ 13 พฤษภาคม 2559 จ่ายปันผลหุ้นละ 0.135 บาท เป็นเงินทั้งสิ้น 111.375 ล้านบาท (ซึ่งเป็นการจ่ายสำหรับผลการดำเนินงานในครึ่งหลังของปี 2558) และเมื่อวันที่ 14 กันยายน 2559 จ่ายปันผลหุ้นละ 0.125 บาท เป็นเงินทั้งสิ้น 103.125 ล้านบาท (ซึ่งเป็นการจ่ายสำหรับผลการดำเนินงานในครั้งแรกของปี 2559) และอยู่ระหว่างการนำเสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2560 เพื่ออนุมัติจ่ายปันผลให้กับผู้ถือหุ้น สำหรับผลการดำเนินงานครึ่งหลังของปี 2559 โดยจ่ายเป็นหุ้นปันผล ในอัตราส่วน 8.25 หุ้นเดิม ต่อ 1 หุ้นปันผล กรณีมีเศษของหุ้นเดิมหลังการจัดสรรหุ้นปันผล จะจ่ายปันผลเป็นเงินสดแทนการจ่ายเป็นหุ้นปันผลในอัตราหุ้นละ 0.1212 บาท รวมทั้งให้จ่ายปันผลในรูปของเงินสดในอัตราหุ้นละ 0.0135 บาทต่อหุ้น สำหรับผลประกอบการครึ่งปีหลัง



## 14.2 ฐานะการเงิน

### สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 9,184.83 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ซึ่งมีสินทรัพย์รวมอยู่ที่ 8,021.32 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,163.51 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.51 โดยปัจจัยหลักของการเปลี่ยนแปลงของบัญชี มาจาก บัญชีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และเงินลงทุนเพื่อขาย ลูกหนี้อื่นๆ บัญชีสินค้าคงเหลือ บัญชีที่ดินรอการพัฒนา โดยการเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์ในช่วงปี 2559 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- บัญชีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดอยู่ที่ 45.02 ล้านบาท ปรับลดลงประมาณ 13.53 ล้านบาท จากสิ้นปี 2558 ซึ่งอยู่ที่ 58.53 ล้านบาท ในส่วนเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายอยู่ที่ 20.24 ล้านบาท ปรับลดลงประมาณ 260.49 ล้านบาท จากสิ้นปี 2558 ซึ่งอยู่ที่ 280.73 ล้านบาท ทั้งนี้ ณ สิ้นปี 2559 บริษัทมีองค์ประกอบของบัญชีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และบัญชีเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายสุทธิ ที่เปลี่ยนแปลงไปจาก ณ สิ้นปี 2558 ดังนี้

|   | ณ วันที่<br>31 ธันวาคม 2559<br>ล้านบาท | ณ วันที่<br>31 ธันวาคม 2558<br>ล้านบาท | เปลี่ยนแปลง<br>ล้านบาท |
|---|--|--|------------------------|
| <b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด</b>     |  |  |                        |
| เงินสด                                    | 3.88                                   | 2.93                                   | 0.95                   |
| เงินฝากธนาคารประเภทกระแสรายวัน            | 0.06                                   | 0.08                                   | (0.02)                 |
| เงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์              | 1.69                                   | 1.67                                   | 0.02                   |
| เช็ครับในมือ                              | 39.37                                  | 53.85                                  | (14.48)                |
| รวม                                       | 45.00                                  | 58.53                                  | (13.53)                |
| <b>เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายสุทธิ</b> |  |  |                        |
| กองทุนเปิด-บัวหลวงธนทวี                   | 20.06                                  | 280.59                                 | (260.53)               |
| รวม ค่าไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง            | 0.18                                   | 0.14                                   | 0.04                   |
| สุทธิ                                     | 20.24                                  | 280.73                                 | (260.49)               |

หมายเหตุ: บัญชีเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายสุทธิ แสดงถึงมูลค่าหน่วยลงทุนที่บริษัทฯ นำสภาพคล่องส่วนเกินไปพักไว้ชั่วคราวเพื่อหาผลตอบแทนที่สูงกว่าดอกเบี้ยเงินฝากทั่วไป โดยนโยบายในการบริหาร



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

- บัญชีสินค้ำคงเหลือ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯ มีสินค้ำคงเหลือทั้งสิ้น 7,886.40 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,021.09 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2558 หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.87 ทั้งนี้มาจากการที่บริษัทมีการขยายโครงการใหม่ในปี 2559 ทั้งสิ้น 9 โครงการ มูลค่าโครงการรวมประมาณ 4,500 ล้านบาท ซึ่งตามมาตรฐานการบัญชี เมื่อมีการเปิดโครงการใหม่จะมีการโอน ที่ดินสำหรับพัฒนาของโครงการนั้นๆ ทั้งจำนวน จากบัญชีที่ดินรอการพัฒนาไปยังบัญชีสินค้ำคงเหลือ นอกจากนี้ในช่วงต้นของเปิดโครงการ จะมีการพัฒนาที่ดิน และพัฒนาสาธารณูปโภคต่างๆ ซึ่งต้นทุนเหล่านี้จะบันทึกในบัญชีสินค้ำคงเหลือ และทยอยตัดจ่ายเป็นต้นทุนขายเมื่อมีการขายและโอนกรรมสิทธิ์ ดังนั้นในช่วงที่บริษัทมีการขยายธุรกิจ เพื่อรองรับการเติบโต บัญชีสินค้ำคงเหลือจะปรับเพิ่มขึ้น ทั้งนี้ ณ สิ้นปี 2559 บริษัทมีองค์ประกอบของบัญชีสินค้ำคงเหลือ ที่เปลี่ยนแปลงไปจาก ณ สิ้นปี 2558 ดังนี้

|                                 | ณ วันที่<br>31 ธันวาคม 2559 | ณ วันที่<br>31 ธันวาคม 2558 |
|---------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
|                                 | <u>ล้านบาท</u>              | <u>ล้านบาท</u>              |
| สินค้ำสำเร็จรูป                 |                             |                             |
| บ้านตัวอย่างพร้อมที่ดินเพื่อขาย | 129.09                      | 129.09                      |
| บ้านพร้อมที่ดิน                 | 238.06                      | 251.29                      |
| งานระหว่างพัฒนา                 |                             |                             |
| ที่ดิน                          | 1,924.81                    | 1,565.93                    |
| งานระหว่างก่อสร้าง              | 2,427.21                    | 2,077.26                    |
| ดอกเบี้ยรอตตัดบัญชี             | 285.54                      | 216.97                      |
| ค่าพัฒนาที่ดินรอตตัดบัญชี       | 558.52                      | 537.22                      |
| สาธารณูปโภครอตตัดบัญชี          | 2,317.06                    | 2,080.58                    |
| งานระหว่างทำ – เครื่องตกแต่ง    | 6.11                        | 6.96                        |
| รวม                             | <u>7,886.40</u>             | <u>6,865.31</u>             |

- บัญชีที่ดินรอการพัฒนา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯ มีที่ดินรอการพัฒนาอยู่ที่ 722.07 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 366.18 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2558 หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 102.89 ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นจากที่บริษัทมีการซื้อที่ดินสำหรับการพัฒนาโครงการใหม่ที่จะเปิดในปี 2560

- บัญชีที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯ มีที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ – สุทธิ อยู่ที่ 411.57 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 14.43 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2558 หรือเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 3.63 ทั้งนี้ในช่วงก่อนหน้า จากที่บริษัทมีการขยายกิจการและเจริญเติบโตอย่างต่อเนื่อง เป็นเหตุให้อาคารสำนักงานใหญ่ของบริษัทซึ่งเปิดใช้งานมากกว่า 20 ปี มีพื้นที่ไม่เพียงพอต่อการใช้งาน ทางบริษัทจึงได้มีขยายการลงทุนก่อสร้างอาคารสำนักงานเพิ่มขึ้นอีก 1 อาคารในพื้นที่บริเวณเดียวกันกับอาคารสำนักงานใหญ่เดิม แล้วเสร็จในช่วงปลายปี 2558 จึงเป็นสาเหตุให้บัญชีที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ ของบริษัทปรับเพิ่มขึ้นในช่วงปี 2557 และ 2558

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 4,216.49 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้น 877.75 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2558 หรือปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 26.29

หนี้สินหมุนเวียน

บัญชีหนี้สินหมุนเวียน ณ สิ้นปี 2559 อยู่ที่ 2,305.42 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2558 ซึ่งอยู่ที่ 1,592.57 ล้านบาท ซึ่งมาจากการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญดังนี้

1. บัญชีเงินเบิกเกินบัญชี และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน โดย ณ สิ้นปี 2559 อยู่ที่ 787.68 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้น 554.66 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2558 ซึ่งอยู่ที่ 233.02 ล้านบาท ซึ่ง ณ สิ้นปี 2559 บริษัทมีการใช้แหล่งของเงินทุนระยะสั้น ด้วยการออกตั๋วแลกเงิน ซึ่งจะมีอัตราดอกเบี้ยกู้ยืมที่ต่ำกว่าเงินกู้ระยะยาว ซึ่งช่วยให้ต้นทุนทางการเงินปรับลดลง ทั้งนี้ ณ สิ้นปี 2559 บริษัทมีตั๋วแลกเงิน มูลค่าคงค้างตามหน้าตั๋วอยู่ทั้งสิ้น 770 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2558 จำนวน 540 ล้านบาท โดยมีอายุอยู่ในช่วง 58 – 200 วัน โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2.05 – 2.16 ต่อปี ทั้งนี้แม้ตัวเลขเงินกู้ยืมระยะสั้นของบริษัทของบริษัทจะปรับเพิ่มขึ้น แต่ยังคงสัดส่วนอยู่ที่ประมาณร้อยละ 25 ของหนี้เงินกู้ยืมทั้งหมด ซึ่งเป็นระดับที่บริหารจัดการได้ นอกจากนี้บริษัทมีการดำรงวงเงินสินเชื่อที่สามารถเบิกใช้ได้ทันที (Committed Line) ที่ยังไม่ได้เบิกใช้ กับธนาคารพาณิชย์ต่างๆ รวมกันทั้งสิ้นประมาณ 1,500 ล้านบาท ซึ่งเพียงพอในการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นทั้งหมดได้

2. บัญชีส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ซึ่งเป็นหุ้นกู้ที่บริษัทได้ออกไว้เมื่อปี 2557 จำนวน 350 ล้านบาท โดยจะครบกำหนดชำระคืนในวันที่ 9 พฤษภาคม 2560 จำนวน 50 ล้านบาท วันที่ 22 สิงหาคม 2560 จำนวน 200 ล้านบาท และวันที่ 10 ตุลาคม 2560 ทั้งจำนวน 100 ล้านบาท ซึ่ง ณ สิ้นปี 2559 หุ้นกู้ดังกล่าวมีระยะเวลากำหนดชำระคืนไม่ถึงหนึ่งปี จึงมีการปรับย้ายหมวดบัญชีจากหนี้สินไม่หมุนเวียน มาอยู่ในบัญชีหนี้สินหมุนเวียน

3. บัญชีส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ซึ่งเป็นเงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ แห่งหนึ่งจำนวน 300 ล้านบาท ซึ่งเป็นเงินกู้ที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ โดยมีระยะเวลากำหนดชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวนเมื่อครบกำหนด 3 ปี ทั้งนี้เงินกู้ยืมดังกล่าวจะครบกำหนดชำระคืนในวันที่ 19 ธันวาคม 2560 ซึ่ง ณ สิ้นปี 2559 เงินกู้ยืมดังกล่าวมีระยะเวลากำหนดชำระคืนไม่ถึงหนึ่งปี จึงมีการปรับย้ายหมวดบัญชีจากหนี้สินไม่หมุนเวียน มาอยู่ในบัญชีหนี้สินหมุนเวียน

4. บัญชีประมาณการหนี้สินระยะสั้นค่าก่อสร้างสาธารณูปโภค ณ สิ้นปี 2559 อยู่ที่ 512.76 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้น 68.19 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2558 ซึ่งอยู่ที่ 444.57 ล้านบาท ซึ่งตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน กำหนดให้ต้องมีการดำเนินการจัดทำสาธารณูปโภคโครงการในส่วนที่ยังไม่ได้ทำ และเมื่อจัดทำแล้วเสร็จจะต้องมีการดำเนินการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในอัตราร้อยละ 7 ของประมาณการค่าก่อสร้างสาธารณูปโภคโครงการ ซึ่งบริษัทฯ จะมีการจ่ายชำระประมาณการหนี้สินดังกล่าวให้กับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เมื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ซึ่งการเพิ่มขึ้นในบัญชีดังกล่าวเป็นการเพิ่มขึ้นตามการขยายโครงการใหม่ของบริษัท ซึ่งการพัฒนาสาธารณูปโภคยังไม่แล้วเสร็จ แต่ต้องมีการตั้งประมาณการค่าใช้จ่ายจากการก่อสร้างสาธารณูปโภคที่จะเกิดขึ้น

#### หนี้สินไม่หมุนเวียน

ในส่วนของบัญชีหนี้สินไม่หมุนเวียน ณ สิ้นปี 2559 อยู่ที่ 1,911.07 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้น 164.91 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2558 ซึ่งอยู่ที่ 1,746.16 ล้านบาท ซึ่งมาจากการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญดังนี้

1. บัญชีเงินกู้ยืมระยะยาว ณ สิ้นปี 2559 อยู่ที่ 0.00 บาท ปรับลดลง 300.00 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2558 ซึ่งตัวเลขในส่วนบัญชีนี้คือ เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่งจำนวน 300 ล้านบาท ซึ่งจะครบกำหนดชำระในวันที่ 19 ธันวาคม 2560 ซึ่งเหลือระยะเวลากำหนดชำระไม่ถึง 1 ปี จึงมีการย้ายหมวดบัญชีไปอยู่ในกลุ่มหนี้สินไม่หมุนเวียน

2. บัญชีหุ้นกู้ ณ สิ้นปี 2559 อยู่ที่ 1,757.83 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้น 449.86 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2558 ซึ่งอยู่ที่ 1,307.97 ล้านบาท โดยในปี 2559 บริษัทมีการชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดไปเป็นจำนวนทั้งสิ้น 630 ล้านบาท และบริษัทได้มีการออกหุ้นในปี 2559 จำนวนทั้งสิ้นจำนวน 800 ล้านบาท ดังมีรายละเอียดดังนี้

- หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ และไม่มีประกัน ครั้งที่ 1/2559 มูลค่า 300 ล้านบาท ออกเมื่อวันที่ 9 มิถุนายน 2559 ครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 11 มิถุนายน 2562 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.25 ต่อปี เสนอขายต่อผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจงซึ่งมีจำนวนไม่เกิน 10 ราย (PP10)
- หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ และไม่มีประกัน ครั้งที่ 2/2559 มูลค่า 200 ล้านบาท ออกเมื่อวันที่ 5 กรกฎาคม 2559 ครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 5 กรกฎาคม 2562 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.25 ต่อปี เสนอขายต่อผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจงซึ่งมีจำนวนไม่เกิน 10 ราย (PP10)



- หุ้นกู้ไม่ค้ำยสิทธิ และไม่มีประกัน ครั้งที่ 3/2559 มูลค่า 300 ล้านบาท ออกเมื่อวันที่ 28 กรกฎาคม 2559 ครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 30 กรกฎาคม 2562 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.25 ต่อปี เสนอขายต่อผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจงซึ่งมีจำนวนไม่เกิน 10 ราย (PP10)

#### ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมทั้งสิ้น 4,968.34 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 285.76 ล้านบาท จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ซึ่งอยู่ที่ 4,682.58 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.10 อันเนื่องมาจากการที่บริษัทมีกำไรสุทธิในปี 2559 จำนวน 500.31 ล้านบาทเป็นสำคัญ ทั้งนี้ในปี 2559 บริษัทมีการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นทั้งสิ้น 2 ครั้ง รวมเป็นเงินปันผลจ่ายทั้งสิ้นเท่ากับ 214.50 ล้านบาท ดังมีรายละเอียดดังนี้

- 13 พฤษภาคม 2559 จ่ายเงินปันผลหุ้นละ 0.135 บาท รวมเป็นเงินจ่ายทั้งสิ้น 111.375 ล้านบาท (สำหรับผลประกอบการครึ่งหลังของปี 2558)
- 14 กันยายน 2559 จ่ายเงินปันผลหุ้นละ 0.125 บาท รวมเป็นเงินจ่ายทั้งสิ้น 103.125 ล้านบาท (สำหรับผลประกอบการครึ่งแรกของปี 2559)

### 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 | -3.1 | -0.5 | 5.1  | -0.7 |
| 2553 | 12.2 | 9.0  | 5.8  | 3.4  | 7.5  |
| 2554 | 3.3  | 1.8  | 2.4  | -4.0 | 0.8  |
| 2555 | 2.9  | 6.0  | 5.0  | 15.4 | 7.2  |
| 2556 | 5.2  | 2.7  | 2.5  | 0.5  | 2.7  |
| 2557 | -0.5 | 1.0  | 1.1  | 2.1  | 0.9  |
| 2558 | 3.1  | 2.9  | 3.0  | 2.7  | 2.9  |
| 2559 | 3.1  | 3.6  | 3.2  | 3.0  | 3.2  |

ทั้งนี้เศรษฐกิจไทยโดยรวมในปี 2559 ขยายตัวได้ที่ร้อยละ 3.2 จากปีก่อนหน้า ขยายตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากในปี 2558 ซึ่งขยายตัวที่ร้อยละ 2.9 อย่างไรก็ตามนับว่าเป็นอัตราการขยายตัวที่ยังคงต่ำเมื่อเทียบกับศักยภาพของประเทศ ทั้งนี้เป็นผลมาจากทั้งปัจจัยทั้งภายในประเทศและภายนอกประเทศที่เข้ามากระทบหลายปัจจัย โดยในปี 2559 มีเหตุการณ์สำคัญเกิดขึ้นหลายเหตุการณ์ที่ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจของโลก อาทิเช่น การลดค่าเงินหยวนครั้งใหญ่ของประเทศจีนในช่วงต้นปี ตลอดจนเหตุการณ์ อังกฤษมีประชามติแยกตัวออกจากสหภาพยุโรป (Brexit) ซึ่งส่งผลกระทบต่อตลาดเงินตลาดทุนทั่วโลก เป็นต้น ในส่วนของประเทศไทย ในปี 2559 ก็ต้องเผชิญภาวะภัยแล้งครั้งใหญ่ในรอบหลายสิบปี ตลอดจนภาคการส่งออกที่หดตัวโดยเฉพาะในช่วงครึ่งแรกของปี ตามภาวะเศรษฐกิจของประเทศคู่ค้า

ในส่วนของแนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี 2560 คาดว่าจะมีการขยายตัวได้ใกล้เคียงกับในปี 2559 หรือสูงกว่าในปี 2559 เล็กน้อย โดยจะได้รับปัจจัยบวกจากเม็ดเงินใช้จ่ายและการลงทุนภาครัฐในโครงการสาธารณูปโภคพื้นฐานต่างๆ ที่เป็นรูปธรรม ในส่วนของตัวเลขการบริโภค การลงทุนภาคเอกชน รวมถึงภาคการส่งออก ก็มีแนวโน้มที่จะฟื้นตัวได้ดีขึ้นกว่าในปี 2559 อย่างไรก็ตามเศรษฐกิจไทยในปี 2560 ยังคงมีปัจจัยเสี่ยงที่ต้องติดตามอีกหลายปัจจัย โดยเฉพาะในส่วนของปัจจัยนอกประเทศ อาทิเช่น การดำเนินนโยบายเศรษฐกิจของประเทศหลักอย่างสหรัฐอเมริกา และกลุ่มประเทศสหภาพยุโรป ซึ่งหากเกิดกรณีที่เศรษฐกิจโลกชะลอตัว ไม่สามารถขยายตัวได้ตามที่คาดการณ์ไว้ ย่อมส่งผลกระทบต่อประเทศไทยทั้งทางตรง และทางอ้อม ทำให้ภาพรวมเศรษฐกิจไทยไม่สามารถขยายตัวได้ตามที่คาดการณ์ไว้ได้ ซึ่งย่อมจะส่งผลกระทบต่อผู้บริโภคที่ต้องการซื้อบ้านทั้งในแง่ของกำลังซื้อที่ลดลง และในแง่ของจิตวิทยาทำให้เกิดการชะลอการตัดสินใจซื้อออกไปได้



อีกปัจจัยหนึ่งที่น่าจะเป็นตัวบ่งชี้ความสามารถในการซื้อของผู้บริโภคคือ ภาวะหนี้ครัวเรือนของไทยที่ปรับเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องในช่วงหลายปีที่ผ่านมา อย่างไรก็ตามหนี้ครัวเรือนรวมเริ่มมีการเพิ่มในอัตราที่ชะลอลงนับตั้งแต่ช่วงปี 2558 เป็นต้นมา ซึ่งทั้งนี้จากระดับหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง ทำให้ความสามารถในการซื้อของผู้บริโภคอ่อนแอลง ประกอบกับทางธนาคารพาณิชย์ต่างๆ มีความเข้มงวดมากขึ้นในการปล่อยสินเชื่อ ทำให้อัตราการปฏิเสธสินเชื่อที่อยู่อาศัยปรับเพิ่มสูงขึ้นอย่างมากในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา ซึ่งเหตุการณ์ดังกล่าวทำให้ผู้มีความต้องการที่อยู่อาศัยบางส่วน ซึ่งตัดสินใจซื้อแล้ว แต่ไม่สามารถที่จะโอนกรรมสิทธิ์ได้

ภาวะหนี้ครัวเรือนต่อ GDP และการขยายตัวของการบริโภคภาคเอกชน

| ปี พ.ศ. | ตัวเลขสัดส่วนหนี้ครัวเรือนต่อ GDP (ร้อยละ) |
|---------|--|
| 2551    | 52.4                                       |
| 2552    | 57.9                                       |
| 2553    | 59.3                                       |
| 2554    | 66.2                                       |
| 2555    | 71.8                                       |
| 2556    | 76.7                                       |
| 2557    | 80.3                                       |
| 2558    | 82.0                                       |
| 2559    | 81.0                                       |
| 2560    | 81.0*                                      |

หมายเหตุ \* เป็นตัวเลขประมาณการ