

ส่วนที่ 3

ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1.1) สรุปรายงานการสอบบัญชี

สรุปรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสำหรับงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

ผู้สอบบัญชี: นางสาวรรรญา พุทธเสถียร ผู้สอบบัญชีอนุญาต เลขที่ 4387

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

สรุปรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสำหรับงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

ผู้สอบบัญชี: นางสาวรรรญา พุทธเสถียร ผู้สอบบัญชีอนุญาต เลขที่ 4387

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

สรุปรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสำหรับงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

ผู้สอบบัญชี: นางสาวจันทรา ว่องศรีอุดมพร ผู้สอบบัญชีอนุญาต เลขที่ 4996

ผู้สอบบัญชีมีความเห็นว่า เห็นว่างบดุล งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้น และงบกระแสเงินสด ของบริษัท ลลิต พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป

13.1.2) ตารางสรุปงบการเงิน

13.1.2.1) งบดุล

(หน่วย: พันบาท)

	ปี 2560	ปี 2559	ปี 2558
สินทรัพย์			
<u>สินทรัพย์หมุนเวียน</u>			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	49,666.43	45,002.29	58,528.60
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นๆ - สุทธิ	82,812.52	83,272.50	49,983.34
สินค้าคงเหลือ	8,479,824.94	7,886,400.90	6,865,307.93
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	8,612,303.88	8,014,675.70	6,973,819.87
<u>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</u>			
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย - สุทธิ	31,267.28	20,243.38	280,730.54
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ	396,760.01	411,571.01	397,144.34
ที่ดินรอการพัฒนา	839,869.39	722,070.69	355,894.85
สินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตน - สุทธิ	0.00	0.00	0.00
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม	6,130.53	7,754.28	6,605.89
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	7,586.96	8,515.60	7,121.70
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	1,281,614.18	1,170,154.96	1,047,497.32
รวมสินทรัพย์	9,893,918.06	9,184,830.66	8,021,317.20
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น			
<u>หนี้สินหมุนเวียน</u>			
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	476,072.19	787,681.33	233,016.62
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นๆ	352,254.67	303,925.45	234,336.93
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระในปี	959,628.76	649,801.46	629,614.14
ส่วนของหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	12.84	15.41	44.94
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	80,482.37	51,232.30	50,987.21
ประมาณการหนี้สินระยะสั้น	606,166.95	512,764.99	444,574.15
รวมหนี้สินหมุนเวียน	2,474,617.79	2,305,420.94	1,592,574.00
<u>หนี้สินไม่หมุนเวียน</u>			
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	300,000.00
หุ้นกู้ - สุทธิ	1,738,642.36	1,757,834.71	1,307,971.77
หนี้สินภายใต้การควบคุม	1.97	35.77	28.84
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	30,569.81	38,688.61	32,946.62
ประมาณการหนี้สินระยะยาว	126,049.45	114,494.97	105,183.98
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	-	12.84	28.25
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	1,895,263.59	1,911,066.89	1,746,159.46
รวมหนี้สิน	4,369,881.38	4,216,487.83	3,338,733.45



อิล่า
ฟร็อพเพอร์ดี

บริษัท อิล่า ฟร็อพเพอร์ดี จำกัด (มหาชน)

แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1)

	(หน่วย: พันบาท)		
	ปี 2560	ปี 2559	ปี 2558
ส่วนของผู้ถือหุ้น			
ทุนเรือนหุ้น			
ทุนจดทะเบียน			
หุ้นสามัญ 925,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท	925,000.00	925,000.00	925,000.00
ทุนที่ออกและชำระแล้ว			
หุ้นสามัญ 924,999,441 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท	924,999.44	-	-
หุ้นสามัญ 825,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท	-	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	4,007,309.31	3,551,480.25	3,265,752.87
องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น	7.86	143.05	115.34
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	5,524,032.14	4,968,342.82	4,682,583.74
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	9,893,918.06	9,184,830.66	8,021,317.20

13.1.2.2) งบกำไรขาดทุน

	(หน่วย: พันบาท)		
	ปี 2560	ปี 2559	ปี 2558
รายได้จากการดำเนินงาน			
รายได้จากการขาย	3,589,195.62	2,707,066.13	2,084,180.01
ต้นทุนขาย	(2,159,260.14)	(1,645,697.50)	(1,268,050.50)
กำไรขั้นต้น	1,429,935.48	1,061,368.62	816,129.51
รายได้อื่น	9,720.19	15,048.92	10,253.63
ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมในการโอน	(157,518.87)	(100,368.20)	(77,452.07)
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(220,136.88)	(175,325.93)	(147,983.74)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(191,951.22)	(166,450.42)	(140,079.14)
ต้นทุนทางการเงิน	(16,909.97)	(7,771.37)	(12,947.70)
กำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	853,138.73	626,501.62	447,920.48
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(172,306.85)	(126,195.83)	(92,731.51)
กำไรสำหรับปี	680,831.88	500,305.79	355,188.97
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น			
ผลกำไร(ขาดทุน)จากการวัดมูลค่าเงินลงทุนเพื่อขาย	(135.21)	27.73	60.30
ผลกำไร(ขาดทุน)จากการประมาณการตามหลัก			
คณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	11,010.18	(78.44)	(330.13)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	691,706.84	500,255.08	345,919.14
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.74	0.61	0.43
จำนวนหุ้นสามัญ (หน่วย : ล้านหุ้น)	925.00	825.00	825.00



13.1.2.3) งบกระแสเงินสด

	(หน่วย: พันบาท)		
	ปี 2560	ปี 2559	ปี 2558
เงินสดสุทธิที่ได้มา (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	898,465.61	452,807.75	321,887.56
เงินสดสุทธิที่ได้มา (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(727,752.62)	(969,835.91)	(401,861.64)
เงินสดสุทธิที่ได้มา (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(166,048.85)	503,501.86	115,613.89
เงินสดและรายการเทียบเท่าเพิ่มขึ้น (ลดลง)	4,664.13	(13,526.30)	35,639.80
เงินสดและรายการเทียบเท่า ณ วันต้นงวด	45,002.29	58,528.60	22,888.80
เงินสดและรายการเทียบเท่า ณ วันสิ้นงวด	49,666.43	45,002.29	58,528.60



13.1.3) ตารางสรุปอัตราส่วนทางการเงิน

รายการ	2560	2559	2558
สินทรัพย์ (ล้านบาท) / Assets (Million Baht)			
สินค้าคงเหลือ (Inventories)	8,479.82	7,886.40	6,865.31
สินทรัพย์รวม (Total Assets)	9,893.92	9,184.83	8,021.32
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ล้านบาท) Liabilities & Shareholders' Equity (Million Baht)			
หนี้สินหมุนเวียน (Current Liabilities)	2,74.62	2,305.42	1,592.57
หนี้สินไม่หมุนเวียน (Non-Current Liabilities)	1,895.26	1,911.07	1,746.16
หนี้สินรวม (Total Liabilities)	4,369.88	4,216.49	3,338.74
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว (Paid up Share Capital)	925.00	825.00	825.00
ส่วนของผู้ถือหุ้น (Shareholders' Equity)	5,524.04	4,968.34	4,682.58
ผลการดำเนินงาน (ล้านบาท) Operation's Result			
รายได้จากการขาย (Sales)	3,589.20	2,707.07	2,084.18
รายได้รวม (Total Revenue)	3,598.92	2,722.12	2,094.43
กำไรขั้นต้น (Gross Profit)	1,429.94	1,061.37	816.13
กำไรสุทธิ (Net Profit)	691.71	500.26	354.92
เทียบเป็นอัตราต่อหุ้น (บาท) Per Share Figure (Baht)			
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ (Net Profit (Loss))	0.74	0.61	0.43
มูลค่าตามบัญชี (Book Value)	5.97	6.02	5.68
มูลค่าที่ตราไว้ (Par Value)	1.00	1.00	1.00
อัตราส่วนสภาพคล่องทางการเงิน (Liquidity Ratio)			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current Ratio)	3.48	3.48	4.38
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียนเร็ว (Quick Ratio)	0.07	0.06	0.24
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)			
อัตรากำไรขั้นต้น (Gross Profit Margin)	39.84%	39.21%	39.16%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (Operation Profit Margin)	24.24%	23.43%	22.11%
อัตรากำไรสุทธิ (Net Profit Margin)	18.92%	18.38%	16.96%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (Return on Equities)	12.98%	10.37%	7.72%
อัตราส่วนประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)			
อัตราผลตอบแทนจากทรัพย์สินทั้งหมด (Return on Asset)	7.14%	5.82%	4.62%
อัตราส่วนนโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)			
อัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to Equity Ratio)	0.79	0.85	0.71
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio)	0.56	0.63	0.46
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว (ล้านหุ้น) Number of Outstanding Shares (Million Shares)	925.00	825.00	825.00

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

14.1 ภาพรวมของผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

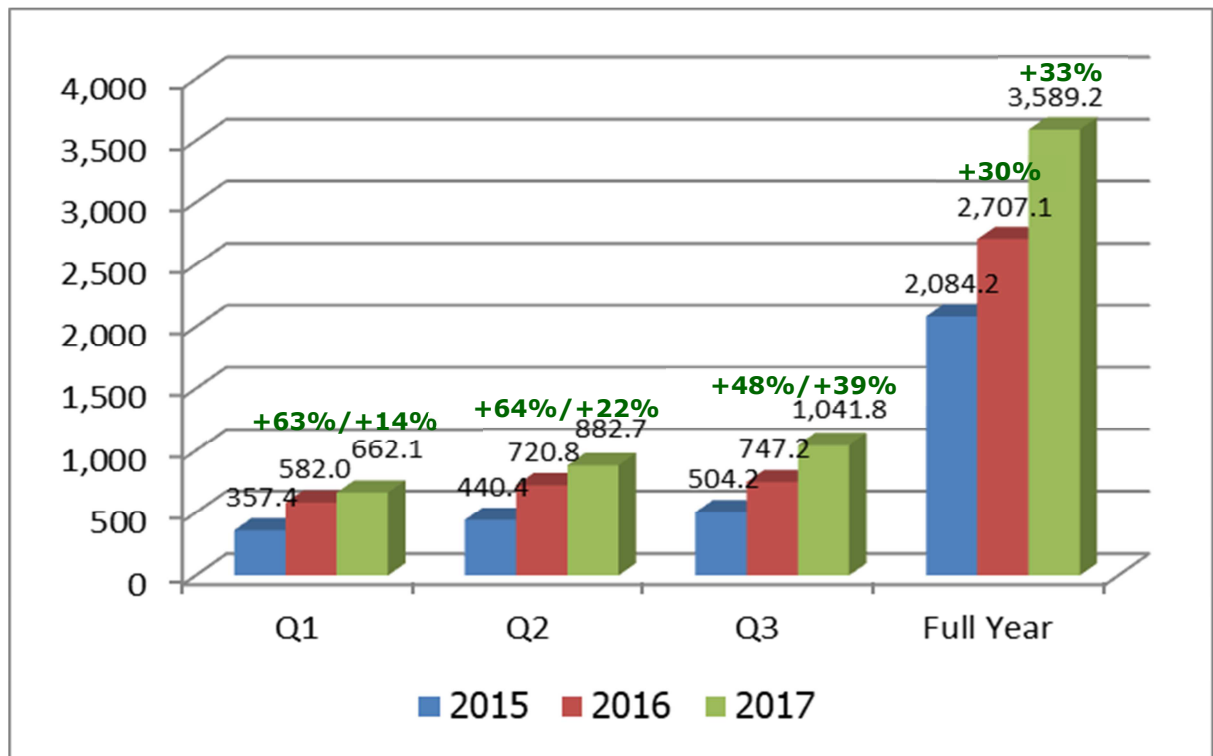
ในปี 2560 บริษัท ลาลิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) มียอดขายรู้อยู่ภายใต้จากการขายทั้งสิ้น 3,589.20 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า 882.13 ล้านบาท หรือคิดเป็นการขยายตัวที่ร้อยละ 32.59 ซึ่งนับว่าเป็นการเติบโตในอัตราที่สูงเกินกว่าร้อยละ 30 ต่อเนื่องกันเป็นปีที่สอง ทั้งนี้ นับเป็นการขยายตัวได้ดีกว่าสถานะของตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยรวม ซึ่งมีการขยายตัวที่ต่ำกว่าร้อยละ 5 ในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา

โดยสัดส่วนการรับรู้รายได้ของบริษัท ภาพรวมยังคงมาจากสินค้าแนวราบเป็นหลัก โดยคิดเป็นร้อยละ 98.41 ของยอดขายรู้อยู่ภายใต้ทั้งหมด โดยกลุ่มสินค้าที่ปรับเพิ่มขึ้นมากในปี 2560 คือสินค้าประเภททาวน์เฮ้าส์ มียอดขายรู้อยู่ภายใต้ที่ 1,696.03 ล้านบาท คิดเป็นการปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 49.51 จากปีก่อนหน้า ทำให้สัดส่วนรายได้ที่มาจากทาวน์เฮ้าส์ปรับเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 41.91 ในปีก่อนหน้า มาอยู่ที่ร้อยละ 47.25 ในปี 2560 ในส่วนของสินค้าประเภทบ้านเดี่ยวและบ้านแฝดแนวคิดใหม่ มียอดขายรู้อยู่ในปี 2560 ที่ 1,836.20 ล้านบาท คิดเป็นการปรับเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าร้อยละ 21.89 ในส่วนของอาคารชุด เนื่องจากบริษัทไม่มีการเปิดโครงการอาคารชุดใหม่ ยอดรับรู้รายได้จึงมาจากยอดขายคงค้างในโครงการที่เปิดเดิมซึ่งเหลือจำนวนยูนิตขายไม่มาก โดยในปี 2560 มียอดขายรู้อยู่ได้จากอาคารชุดเพียง 56.97 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนเพียงร้อยละ 1.59 จากยอดขายรู้อยู่ภายใต้ทั้งหมด

ประเภทผลิตภัณฑ์	2559		2560		% YOY
	ล้านบาท	ร้อยละ	ร้อยละ	ล้านบาท	
ยอดขายรู้อยู่ภายใต้จากการขาย					
บ้านเดี่ยว และ บ้านแฝดแนวคิดใหม่	1,506.38	55.64%	1,836.20	51.16%	21.89%
ทาวน์เฮ้าส์	1,134.42	41.91%	1,696.03	47.25%	49.51%
รวมแนวราบ	2,640.80	97.55%	3,532.23	98.41%	33.76%
อาคารชุด	66.27	2.45%	56.97	1.59%	-14.03%
รวมทั้งรวม	2,707.07	100.00%	3,589.20	100.00%	32.59%

ทั้งนี้ ในปี 2560 บริษัทได้มีการขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่อง โดยมีการเปิดโครงการใหม่ทั้งสิ้น 7 โครงการ มูลค่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 4,500 ล้านบาท ซึ่งเป็นการขยายธุรกิจที่ต่อเนื่องจากปี 2559 ซึ่งมีการเปิดโครงการใหม่จำนวน 9 โครงการ มูลค่ารวมประมาณ 4,500 ล้านบาทเช่นเดียวกัน โดยบริษัทได้ชูรูปแบบโครงการภายใต้ Concept ลาลิน ทาวน์ (LALIN Town) ซึ่งเป็นโครงการมิกซ์ยูสบ้านเดี่ยวหลังใหญ่ และทาวน์โฮมหน้ากว้าง โดยในโครงการประกอบด้วย บ้านเดี่ยวหลังใหญ่ซีรีส์ใหม่ บนพื้นที่ใช้สอย 140-175 ตารางเมตร ในราคาเริ่มต้นเพียง 2 ล้านบาทกว่าบาท – 5 ล้านบาท และทาวน์โฮม ขนาดพื้นที่ใช้สอย 85-105 ตารางเมตร ในราคาเริ่มต้นเพียง 1 ล้านบาทกว่าบาท – 2 ล้านบาท ซึ่งได้รับการตอบรับอย่างดีจากผู้บริโภค นอกจากนี้บริษัทยังคงมุ่งเน้นการต่อยอดพัฒนา รูปแบบการก่อสร้างในระบบ Precast และ Tunnel Form อย่างต่อเนื่อง มีการนำนวัตกรรมใหม่ๆ เข้ามาใช้ ซึ่งช่วยลดระยะเวลาการก่อสร้าง ตลอดจนลดต้นทุนให้ต่ำลง และควบคุมคุณภาพการก่อสร้างได้มีประสิทธิภาพมากขึ้น

กราฟแสดงยอดขายรายไตรมาสของบริษัทในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา (แยกรายไตรมาส)

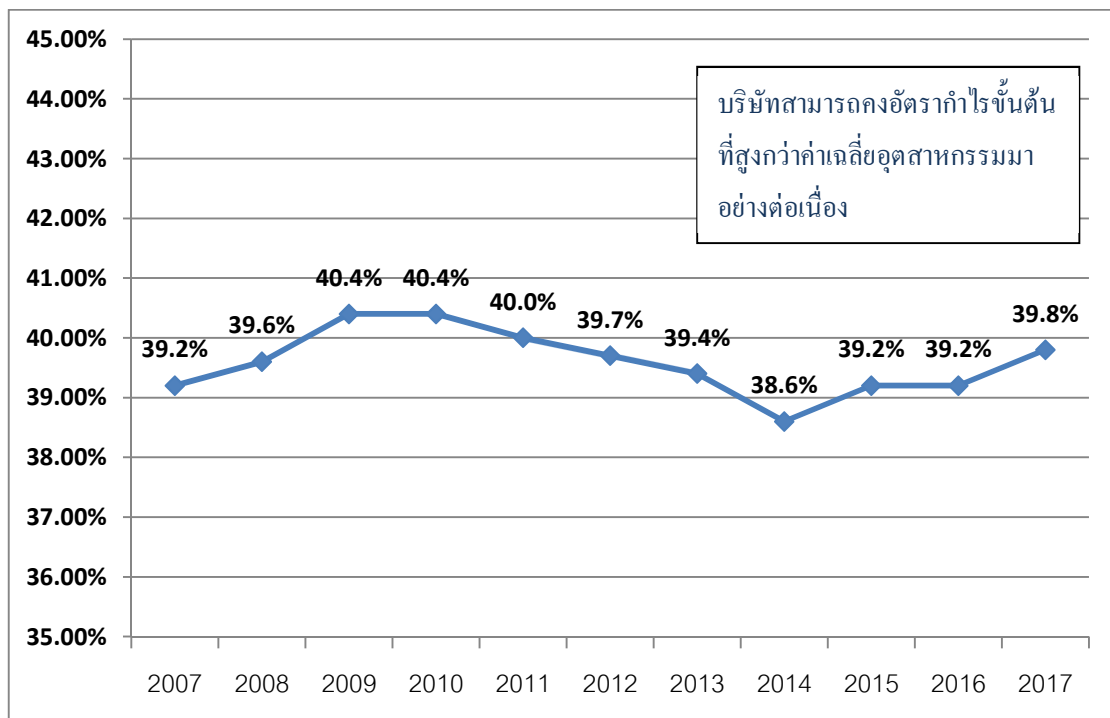


จากกราฟแสดงยอดขายรายไตรมาสจากการขายในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา จะพบว่าบริษัทมียอดขายรายไตรมาสที่เติบโตในทุกไตรมาสอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้บริษัทมียอดขายรายไตรมาสทั้งปีในปี 2559 และ 2560 เติบโตร้อยละ 30 และ 33 ตามลำดับ

ในส่วนของการบริหารจัดการต้นทุนต่างๆ บริษัทยังคงสามารถบริหารจัดการต้นทุนต่างๆ ได้ดีอย่างต่อเนื่อง โดยมีอัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratios) โดยรวมที่ยังคงสูงกว่าค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรม ทั้งนี้ในปี 2560 บริษัทมีอัตราส่วนกำไรขั้นต้น (Gross Profit Margin) อยู่ที่ร้อยละ 39.84 ปรับดีขึ้นเล็กน้อยจากปีก่อนหน้าซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 39.21 และนับเป็นระดับที่สูงกว่าค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรมซึ่งอยู่ที่ประมาณร้อยละ 34 โดยบริษัทสามารถรักษาระดับกำไรขั้นต้นในระดับที่สูงกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรมมาได้อย่างต่อเนื่องกว่า 16 ปี นับตั้งแต่เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เมื่อปี 2545 สะท้อนถึงการบริหารจัดการต้นทุนทางตรงที่ดีไม่ว่าจะเป็นความสามารถในการจัดซื้อที่ดิน และการบริหารจัดการด้านการก่อสร้าง โดยบริษัทมีการพัฒนาระบบการก่อสร้างผ่านนวัตกรรมใหม่ๆ อย่างต่อเนื่อง รวมถึงพัฒนาระบบการบริหารจัดการให้มีประสิทธิภาพมากขึ้นในด้าน ซึ่งช่วยในด้านของต้นทุน และยกระดับคุณภาพสินค้าให้ดีขึ้น ในส่วนของค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารต่อรายรับ (SG&A/Revenues) อยู่ที่ร้อยละ 11.45 ปรับตัวดีขึ้นต่อเนื่องจากร้อยละ 13.75 ในปี 2558 และร้อยละ 12.56 ในปี 2559 ซึ่งหากเทียบกับค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรมจะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 18 สะท้อนถึงการบริหารจัดการค่าใช้จ่ายด้านการขายและบริหารของบริษัท ที่มีประสิทธิภาพดีกว่าค่าเฉลี่ยโดยรวมของอุตสาหกรรม



กราฟแสดงความสามารถในการทำกำไรขั้นต้น (Gross Profit Margin) ในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา



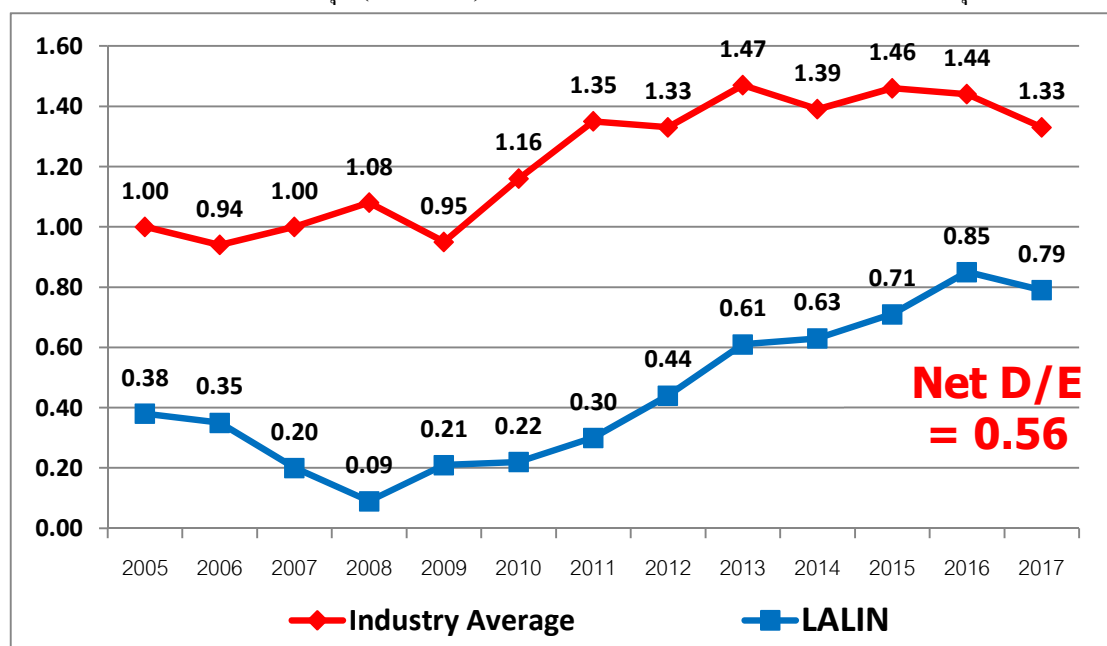
ในส่วนของการทำกำไรสุทธิในปี 2560 อยู่ที่ 680.83 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้นต่อเนื่องจากปี 2558 และ 2559 ซึ่งอยู่ที่ 355.19 ล้านบาท และ 500.31 ล้านบาทตามลำดับ ทั้งนี้เมื่อคิดในรูปแบบอัตราร้อยละ นับว่าการทำกำไรสุทธิในปี 2560 มีการเติบโตขึ้นร้อยละ 36 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า โดยมีอัตรากำไรสุทธิ (Net Profit Margin) ในปี 2560 อยู่ที่ร้อยละ 18.92 ซึ่งปรับดีขึ้นเล็กน้อยจากปีก่อนหน้าซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 18.38 และอยู่ในระดับที่สูงกว่าค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรมซึ่งอยู่ที่ประมาณร้อยละ 14

ในแง่ของโครงสร้างเงินทุน แม้ว่าบริษัทจะมีการขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่องตลอดช่วง 2 ปีที่ผ่านมา แต่บริษัทยังคงรักษาระดับ Gearing ได้ดีกว่าค่าเฉลี่ยของตลาด โดย ณ สิ้นปี 2560 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E Ratio) อยู่เพียง 0.79 เท่า ปรับลดลงจากปีก่อนหน้าซึ่งอยู่ที่ 0.85 เท่า และเป็นตัวเลขที่ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรมซึ่งอยู่ที่ประมาณ 1.33 เท่า ทั้งนี้บริษัทมีการบริหารจัดการความเสี่ยงด้านการเงินอย่างรัดกุม โดยมีการใช้แหล่งเงินกู้ที่หลากหลาย รวมทั้งมีการตั้งวงเงิน Committed Line จากธนาคารพาณิชย์อย่างเพียงพอสำหรับภาระหนี้ทั้งหมดที่จะครบกำหนดชำระในช่วง 1 - 2 ปีข้างหน้า เมื่อพิจารณาบัญชีงบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 9,893.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปีก่อนหน้า จำนวน 709.09 ล้านบาท หรือปรับเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 7.72 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นจากบัญชีหนี้สินจำนวน 153.39 ล้านบาท และเพิ่มขึ้นในบัญชีส่วนของผู้อื้อหุ้นจำนวน 555.69 ล้านบาท โดยสินทรัพย์รายการสำคัญที่มีการเปลี่ยนแปลงได้แก่ 1.บัญชีสินค้าคงเหลือ ปรับเพิ่มขึ้น 593.42 ล้านบาท มาอยู่ที่ 8,479.82 ล้านบาท ทั้งนี้จากการที่บริษัทมีการเปิดโครงการใหม่ในปี 2560 รวม 7 โครงการ มูลค่ารวมประมาณ 4,500 ล้านบาท เพื่อรองรับการขยายธุรกิจ และทดแทนโครงการเดิมที่ขายหมดไป 2. บัญชีที่ดินรอการพัฒนา ปรับเพิ่มขึ้น 117.80 ล้านบาท มาอยู่ที่ 839.87 ล้านบาท ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นจากการซื้อที่ดินเพื่อเตรียมเปิดโครงการใหม่ในอนาคต

ในส่วนของบริษัทหนี้สิน ณ สิ้นปี 2560 บริษัทมีหนี้สินรวมอยู่ที่ 4,369.88 ล้านบาท แบ่งเป็นหนี้สินหมุนเวียนจำนวน 2,474.62 ล้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียนจำนวน 1,895.26 ล้านบาท โดยในส่วนของบริษัทหนี้สินหมุนเวียนประกอบไปด้วยหนี้จากเงินกู้ยืมจำนวน 1,435.70 ล้านบาท ซึ่งแบ่งเป็นเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากการออกตั๋วแลกเงินจำนวน 476.07 ล้านบาท และหุ้นกู้ระยะยาวซึ่งจะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 959.63 ล้านบาท ในส่วนของบริษัทหนี้สินไม่หมุนเวียนประกอบไปด้วยหนี้จากเงินกู้ยืมจำนวน 1,738.64 ล้านบาท ซึ่งเป็นหนี้จากการออกหุ้นกู้ทั้งจำนวน ทั้งนี้ในปี 2560 บริษัทได้มีการออกจำหน่ายหุ้นกู้ทั้งสิ้น 3 ครั้ง มูลค่ารวม 940 ล้านบาท ประกอบด้วย หุ้นกู้ครั้งที่ 1/2560 อายุ 3 ปี มูลค่า 500 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยคงที่ที่ร้อยละ 3.40 หุ้นกู้ครั้งที่ 2/2560 อายุ 3 ปี มูลค่า 70 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยคงที่ที่ร้อยละ 3.30 และหุ้นกู้ครั้งที่ 3/2560 อายุ 3 ปี มูลค่า 370 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยคงที่ที่ร้อยละ 3.30 ซึ่งส่วนหนึ่งเป็นการออกเพื่อทดแทนหุ้นกู้ชุดเดิมที่ทางบริษัทออกจำหน่ายไว้เมื่อปี 2557 มูลค่า 350 ล้านบาท ที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 4.00 – 4.22 นอกจากนี้ในปี 2560 บริษัทได้มีการชำระคืนเงินกู้ระยะยาวจากธนาคารพาณิชย์ ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ที่ร้อยละ 5.00 จำนวน 300 ล้านบาท ดังนั้นการออกหุ้นกู้ชุดใหม่ทดแทนในปี 2560 ดังกล่าว จึงช่วยให้บริษัทมีต้นทุนทางการเงินที่ต่ำลง

ในส่วนของบริษัทผู้ถือหุ้น ณ สิ้นปี 2560 อยู่ที่ 5,524.04 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2559 จำนวน 555.69 ล้านบาท โดย ณ สิ้นปี 2560 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E Ratio) อยู่ที่ 0.79 เท่า ปรับลดลงจาก ณ สิ้นปี 2559 ซึ่งอยู่ที่ 0.85 เท่า และนับเป็นอัตราส่วนที่ต่ำเมื่อเทียบกับค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรมที่มีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 1.33 เท่า ทั้งนี้ตามข้อกำหนดสิทธิในการออกหุ้นกู้ กำหนดให้บริษัทต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินเฉพาะที่มีการระดมเงินจ่ายต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (IBD/E Ratio) ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละไตรมาส ในอัตราส่วนไม่เกินกว่า 2 เท่า โดย ณ สิ้นปี 2560 บริษัทมี IBD/E Ratio อยู่ที่เพียง 0.56 เท่า ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2559 ซึ่งอยู่ที่ 0.63 เท่า ตัวเลขดังกล่าวแสดงให้เห็นถึงนโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงินที่รัดกุม ทั้งนี้บริษัทยึดมั่นในเรื่องระเบียบวินัยทางการเงินมาโดยตลอดกว่า 30 ปี นับตั้งแต่ก่อตั้งบริษัท บริษัทไม่เคยก่อหนี้เกินตัวจนอยู่ในระดับที่ควบคุมไม่ได้ จึงช่วยให้บริษัท เป็นบริษัทในกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพียงไม่กี่บริษัทในประเทศไทย ที่ไม่ต้องเข้าสู่กระบวนการปรับโครงสร้างหนี้กับสถาบันการเงินใดๆ เลย ภายหลังเกิดวิกฤติเศรษฐกิจปี 2540

กราฟแสดงอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E Ratio) ในช่วงที่ผ่านมาของบริษัท เทียบกับค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรม





ทั้งนี้ในปี 2560 บริษัทมีการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้นของบริษัททั้งสิ้น 2 ครั้ง คือเมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2560 โดยจ่ายเป็นหุ้นปันผลในอัตรา 8.25 หุ้นเดิม : 1 หุ้นปันผล และจ่ายปันผลเป็นเงินสด หุ้นละ 0.0135 บาท เป็นเงินสดจ่ายทั้งสิ้นประมาณ 12.49 ล้านบาท (ซึ่งเป็นการจ่ายสำหรับผลการดำเนินงานในครึ่งหลังของปี 2559) และเมื่อวันที่ 8 กันยายน 2560 จ่ายปันผลเป็นเงินสด หุ้นละ 0.135 บาท คิดเป็นเงินสดจ่ายทั้งสิ้นประมาณ 124.88 ล้านบาท (ซึ่งเป็นการจ่ายสำหรับผลการดำเนินงานในครึ่งแรกของปี 2560) และอยู่ระหว่างการนำเสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2561 เพื่ออนุมัติจ่ายปันผลให้กับผู้ถือหุ้น สำหรับผลการดำเนินงานครึ่งหลังของปี 2560 โดยจ่ายเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 0.165 บาท

14.2 ฐานะการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 9,893.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ซึ่งมีสินทรัพย์รวมอยู่ที่ 9,184.83 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 709.09 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.72 โดยปัจจัยหลักของการเปลี่ยนแปลงของบัญชี มาจาก บัญชีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และเงินลงทุนเพื่อขาย บัญชีสินค้าคงเหลือ บัญชีที่ดินรอการพัฒนา โดยการเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์ในช่วงปี 2560 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- บัญชีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดอยู่ที่ 49.67 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้นประมาณ 4.66 ล้านบาท จากสิ้นปี 2559 ซึ่งอยู่ที่ 45.00 ล้านบาท ในส่วนเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย อยู่ที่ 31.27 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้นประมาณ 11.02 ล้านบาท จากสิ้นปี 2559 ซึ่งอยู่ที่ 20.24 ล้านบาท ทั้งนี้ ณ สิ้นปี 2560 บริษัทมีองค์ประกอบของบัญชีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และบัญชีเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายสุทธิ ที่เปลี่ยนแปลงไปจาก ณ สิ้นปี 2559 ดังนี้

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ล้านบาท	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ล้านบาท	เปลี่ยนแปลง ล้านบาท
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด			
เงินสด	3.96	3.88	0.08
เงินฝากธนาคารประเภทกระแสรายวัน	5.54	0.06	5.48
เงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์	3.16	1.69	1.47
เช็ครับในมือ	37.01	39.37	(2.36)
รวม	49.67	45.00	4.67
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายสุทธิ			
กองทุนเปิด-บัวหลวงธนทวี	31.26	20.06	11.20
บวก ค่าไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง	0.01	0.18	(0.17)
สุทธิ	31.27	20.24	11.03

หมายเหตุ: บัญชีเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายสุทธิ แสดงถึงมูลค่าหน่วยลงทุนที่บริษัทฯ นำสภาพคล่องส่วนเกินไปพักไว้ชั่วคราวเพื่อหาผลตอบแทนที่สูงกว่าดอกเบี้ยเงินฝากทั่วไป โดยนโยบายในการบริหาร



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

- บัญชีสินค้ำคงเหลือ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ มีสินค้ำคงเหลือทั้งสิ้น 8,479.82 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 593.42 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2559 หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.52 ทั้งนี้มาจากการที่บริษัทมีการขยายโครงการใหม่ในปี 2560 ทั้งสิ้น 7 โครงการ มูลค่าโครงการรวมประมาณ 4,500 ล้านบาท ซึ่งตามมาตรฐานการบัญชี เมื่อมีการเปิดโครงการใหม่จะมีการโอน ที่ดินสำหรับพัฒนาของโครงการนั้นๆ ทั้งจำนวน จากบัญชีที่ดินรอการพัฒนาไปยังบัญชีสินค้ำคงเหลือ นอกจากนี้ต้นทุนในการพัฒนาที่ดิน และพัฒนาสาธารณูปโภคต่างๆ จะถูกบันทึกในบัญชีสินค้ำคงเหลือ และทยอยตัดจ่ายเป็นต้นทุนขายเมื่อมีการขายและโอนกรรมสิทธิ์ ดังนั้นในช่วงที่บริษัทมีการขยายธุรกิจ เพื่อรองรับการเติบโต บัญชีสินค้ำคงเหลือจะปรับเพิ่มขึ้น ทั้งนี้ ณ สิ้นปี 2560 บริษัทมีองค์ประกอบของบัญชีสินค้ำคงเหลือ ที่เปลี่ยนแปลงไปจาก ณ สิ้นปี 2559 ดังนี้

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559
	<u>ล้านบาท</u>	<u>ล้านบาท</u>
สินค้ำสำเร็จรูป		
บ้านตัวอย่างพร้อมที่ดินเพื่อขาย	125.87	129.09
บ้านพร้อมที่ดิน	223.05	238.06
งานระหว่างพัฒนา		
ที่ดิน	1,949.21	1,924.81
งานระหว่างก่อสร้าง	2,701.90	2,427.21
ดอกเบี้ยรอตตัดบัญชี	340.63	285.54
ค่าพัฒนาที่ดินรอตตัดบัญชี	574.65	558.52
สาธารณูปโภครอตตัดบัญชี	2,560.12	2,317.06
งานระหว่างทำ – เครื่องตกแต่ง	4.39	6.11
รวม	<u>8,479.82</u>	<u>7,886.40</u>

- บัญชีที่ดินรอการพัฒนา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ มีที่ดินรอการพัฒนาอยู่ที่ 839.87 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 117.80 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2559 หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.31 ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นจากที่บริษัทมีการซื้อที่ดินเพื่อรองรับการขายธุรกิจของบริษัท

- บัญชีที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ มีที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ – สุทธิ อยู่ที่ 396.76 ล้านบาท ลดลง 14.81 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2559 หรือลดลงประมาณร้อยละ 3.60 ทั้งนี้ในช่วงก่อนหน้า จากที่บริษัทมีการขยายกิจการและเจริญเติบโตอย่างต่อเนื่อง เป็นเหตุให้อาคารสำนักงานใหญ่ของบริษัทซึ่งเปิดใช้งานมากกว่า 20 ปี มีพื้นที่ไม่เพียงพอต่อการใช้งาน ทางบริษัทจึงได้มีขยายการลงทุนก่อสร้างอาคารสำนักงานเพิ่มขึ้นอีก 1 อาคารในพื้นที่บริเวณเดียวกันกับอาคารสำนักงานใหญ่เดิม แล้วเสร็จในช่วงปลายปี 2558 จึงเป็นสาเหตุให้บัญชีที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ ของบริษัทปรับเพิ่มขึ้นในช่วงปี 2557 และ 2558 ก่อนค่อยๆ ทดสอบปรับลดลงจากการตัดค่าเสื่อมของตัวอาคาร และเครื่องตกแต่งสำนักงาน เป็นสำคัญ

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 4,369.88 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้น 153.39 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2559 หรือปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.64

หนี้สินหมุนเวียน

บัญชีหนี้สินหมุนเวียน ณ สิ้นปี 2560 อยู่ที่ 2,474.62 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2559 ซึ่งอยู่ที่ 2,305.42 ล้านบาท ซึ่งมาจากการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญดังนี้

1. บัญชีเงินเบิกเกินบัญชี และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน โดย ณ สิ้นปี 2560 อยู่ที่ 476.07 ล้านบาท ปรับลดลง 311.61 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2559 ซึ่งอยู่ที่ 787.68 ล้านบาท ทั้งนี้บริษัทมีการใช้แหล่งของเงินทุนระยะสั้น ด้วยการออกตั๋วแลกเงิน ซึ่งจะมีอัตราดอกเบี้ยกู้ยืมที่ต่ำกว่าเงินกู้ระยะยาว ซึ่งช่วยให้ต้นทุนทางการเงินปรับลดลง ทั้งนี้ ณ สิ้นปี 2560 บริษัทมีตั๋วแลกเงิน มูลค่าคงค้างตามหน้าตั๋วอยู่ทั้งสิ้น 450 ล้านบาท ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2559 ซึ่งมีตั๋วแลกเงินคงค้างอยู่ทั้งสิ้น 770 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงที่ร้อยละ 42 ทั้งนี้ตั๋วแลกเงินคงค้าง ณ สิ้นปี 2560 เป็นตัวที่มีอายุอยู่ในช่วง 61 – 198 วัน โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2.05 – 2.10 ต่อปี ทั้งนี้ตั๋วแลกเงินคงค้างทั้งหมดของบริษัท คิดเป็นสัดส่วนที่ร้อยละ 14.2 ของหนี้เงินกู้ยืมทั้งหมด ซึ่งเป็นระดับที่สามารถบริหารจัดการด้านสภาพคล่องได้ ทั้งนี้บริษัทมีการดำรงเงินสดสินเชื่อที่สามารถเบิกใช้ได้ทันที

(Committed Line) ที่ยังไม่ได้เบิกใช้ กับธนาคารพาณิชย์ต่างๆ รวมกันทั้งสิ้นประมาณ 1,600 ล้านบาท ซึ่งเพียงพอในการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นทั้งหมดได้

2. บัญชีส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ซึ่งเป็นหุ้นกู้ที่บริษัทได้ออกไว้เมื่อปี 2558 จำนวน 960 ล้านบาท โดยจะครบกำหนดชำระคืนในวันที่ 23 เมษายน 2561 จำนวน 500 ล้านบาท วันที่ 2 กรกฎาคม 2561 จำนวน 160 ล้านบาท และวันที่ 2 กันยายน 2561 ทั้งจำนวน 300 ล้านบาท ซึ่ง ณ สิ้นปี 2560 หุ้นกู้ดังกล่าวมีระยะเวลาที่กำหนดชำระคืนไม่ถึงหนึ่งปี จึงมีการปรับย้ายหมวดบัญชีจากหนี้สินไม่หมุนเวียน มาอยู่ในบัญชีหนี้สินหมุนเวียน

3. บัญชีส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ในปี 2560 บริษัทได้มีการชำระคืนเงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่จากธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่งจำนวน 300 ล้านบาท ล่วงหน้าก่อนครบกำหนด ทำให้ ณ สิ้นปี 2560 ไม่มียอดหนี้จากเงินกู้ยืมดังกล่าว

4. บัญชีประมาณการหนี้สินระยะสั้นค่าก่อสร้างสาธารณูปโภค ณ สิ้นปี 2560 อยู่ที่ 606.17 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้น 93.40 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2559 ซึ่งอยู่ที่ 512.76 ล้านบาท ซึ่งการเพิ่มขึ้นในบัญชีดังกล่าวเป็นการเพิ่มขึ้นตามการขยายโครงการใหม่ของบริษัท ซึ่งการพัฒนาสาธารณูปโภคยังไม่แล้วเสร็จ แต่ต้องมีการตั้งประมาณการค่าใช้จ่ายจากการก่อสร้างสาธารณูปโภคที่จะเกิดขึ้น

หนี้สินไม่หมุนเวียน

ในส่วนของบัญชีหนี้สินไม่หมุนเวียน ณ สิ้นปี 2560 อยู่ที่ 1,895.26 ล้านบาท ปรับลดลง 15.80 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2559 ซึ่งอยู่ที่ 1,911.07 ล้านบาท ซึ่งมาจากการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญดังนี้

1. บัญชีหุ้นกู้ ณ สิ้นปี 2560 อยู่ที่ 1,738.64 ล้านบาท ปรับลดลง 19.19 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2559 ซึ่งอยู่ที่ 1,757.83 ล้านบาท โดยในปี 2560 บริษัทมีการชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดไปเป็นจำนวนทั้งสิ้น 350 ล้านบาท และบริษัทได้มีการออกหุ้นในปี 2560 จำนวนทั้งสิ้นจำนวน 940 ล้านบาท ดังมีรายละเอียดดังนี้

- หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ และไม่มีประกัน ครั้งที่ 1/2560 มูลค่า 500 ล้านบาท ออกเมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2560 ครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2563 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.40 ต่อปี เสนอขายเป็นกรณีจำกัดให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และผู้ลงทุนรายใหญ่ (II & HNWI)
- หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ และไม่มีประกัน ครั้งที่ 2/2560 มูลค่า 70 ล้านบาท ออกเมื่อวันที่ 7 กรกฎาคม 2560 ครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 7 กรกฎาคม 2563 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.30 ต่อปี เสนอขายต่อผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจงซึ่งมีจำนวนไม่เกิน 10 ราย (PP10)
- หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ และไม่มีประกัน ครั้งที่ 3/2560 มูลค่า 370 ล้านบาท ออกเมื่อวันที่ 27 กรกฎาคม 2560 ครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 27 กรกฎาคม 2563 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.30 ต่อปี เสนอขายเป็นกรณีจำกัดให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และผู้ลงทุนรายใหญ่ (II & HNWI)

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมทั้งสิ้น 5,524.04 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 555.69 ล้านบาท จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ซึ่งอยู่ที่ 4,968.34 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.19 อันเนื่องมาจากการที่บริษัทมีกำไรเบ็ดเสร็จรวมในปี 2560 จำนวน 691.71 ล้านบาทเป็นสำคัญ ทั้งนี้ในปี 2560 บริษัทมีการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นทั้งสิ้น 2 ครั้ง ดังมีรายละเอียดดังนี้

- 12 พฤษภาคม 2560 โดยจ่ายเป็นหุ้นปันผลที่อัตรา 8.25 หุ้นเดิม ต่อ 1 หุ้นปันผล และจ่ายเงินปันผลในอัตราหุ้นละ 0.0135 บาท รวมเป็นเงินสดจ่ายทั้งสิ้นประมาณ 11.14 ล้านบาท (สำหรับผลประกอบการครึ่งหลังของปี 2559)
- 8 กันยายน 2560 จ่ายเงินปันผลหุ้นละ 0.135 บาท รวมเป็นเงินสดจ่ายทั้งสิ้นประมาณ 124.87 ล้านบาท (สำหรับผลประกอบการครึ่งแรกของปี 2560)

14.3 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลต่อฐานะการเงิน หรือการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญ ในอนาคต

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ นับเป็นธุรกิจที่ความเชื่อมโยงในทิศทางเดียวกับภาวะเศรษฐกิจหลักของประเทศอย่างมาก ดังนั้นหากภาวะเศรษฐกิจโดยรวมอยู่ในช่วงถดถอย หรือชะลอตัว จะส่งผลให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยรวมชะลอตัวลงเช่นเดียวกัน

อัตราขยายตัวของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) ในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา (ร้อยละ)

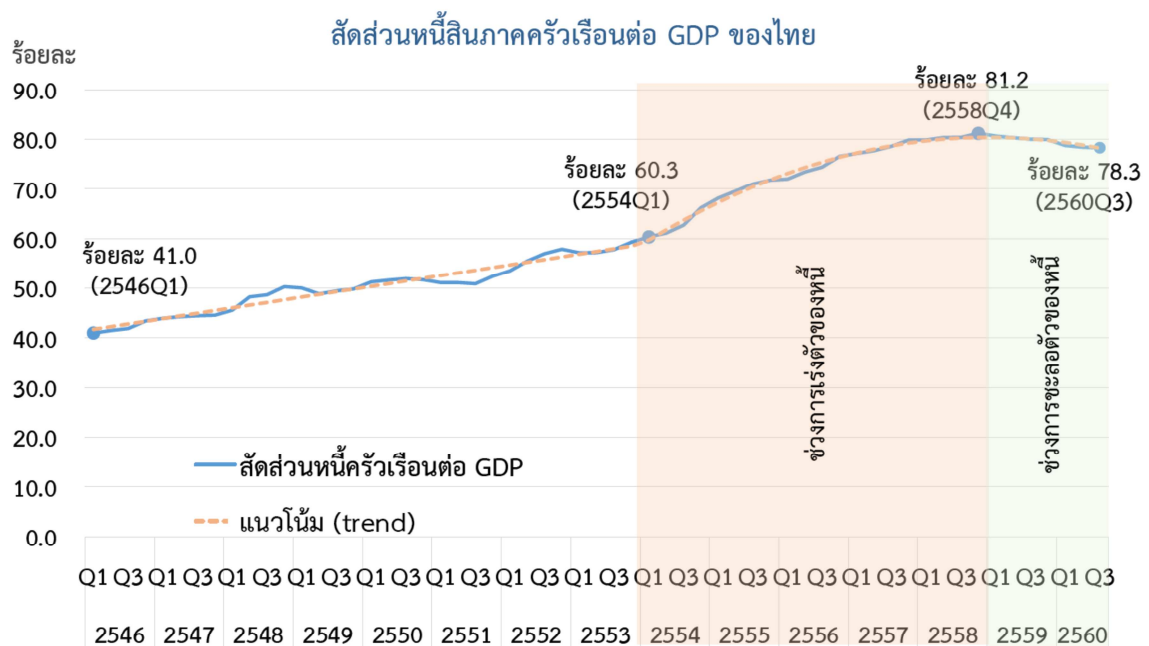
	Q1	Q2	Q3	Q4	Year
2551	3.3	3.5	2.2	-2.0	1.7
2552	-4.3	-3.1	-0.5	5.1	-0.7
2553	12.2	9.0	5.8	3.4	7.5
2554	3.3	1.8	2.4	-4.0	0.8
2555	2.9	6.0	5.0	15.4	7.2
2556	5.2	2.7	2.5	0.5	2.7
2557	-0.5	1.0	1.1	2.1	0.9
2558	3.1	2.9	3.0	2.7	2.9
2559	3.4	3.6	3.1	3.0	3.3
2560	3.4	3.9	4.3	4.0	3.9

ทั้งนี้เศรษฐกิจไทยโดยรวมในปี 2560 ขยายตัวได้ที่ร้อยละ 3.9 จากปีก่อนหน้า ขยายตัวได้ดีขึ้นจากปี 2559 ซึ่งขยายตัวที่ร้อยละ 3.3 ซึ่งเป็นการขยายตัวเพิ่มขึ้นติดต่อกันเป็นปีที่สาม อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ดี การขยายตัวในอัตราดังกล่าวยังนับว่าเป็นอัตราการขยายตัวที่ไม่สูงเมื่อเทียบกับศักยภาพของประเทศ ทั้งนี้การขยายตัวในปี 2560 ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลก ตลอดจนเศรษฐกิจของประเทศคู่ค้าของไทย ทำให้ภาคการส่งออกของไทยในปี 2560 สามารถขยายตัวได้ดีกว่าที่ประมาณการณ์ไว้เมื่อต้นปี โดยมูลค่าการส่งออกของไทยในปี 2560 สามารถขยายตัวได้ที่ร้อยละ 9.7 ในขณะที่การบริโภคภาคเอกชน และการลงทุนรวม ขยายตัวได้ที่ร้อยละ 3.2 และร้อยละ 0.9 ตามลำดับ การค้าโลกมีการขยายตัวเพิ่มขึ้น

ในส่วนของแนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี 2561 คาดว่าจะมีการขยายตัวได้ใกล้เคียงกับในปี 2560 หรือสูงกว่าในปี 2560 ได้เล็กน้อย โดยการขยายตัวในปี 2561 จะได้รับปัจจัยบวกจาก 1) เม็ดเงินใช้จ่ายและการลงทุนภาครัฐในโครงการสาธารณูปโภคพื้นฐานต่างๆ ที่จะเริ่มมีเม็ดเงินเข้าสู่ระบบเศรษฐกิจมากขึ้น 2) การขยายตัวของเศรษฐกิจโลก ช่วยส่งเสริมภาคการส่งออกของไทย ให้ขยายตัวได้ดีต่อเนื่องต่อจากปีก่อนหน้า 3) การลงทุนภาคเอกชนที่เริ่มเห็นสัญญาณการฟื้นตัวที่ดีขึ้น 4) การท่องเที่ยว ที่ยังคาดว่าจะขยายตัวได้ดี อย่างไรก็ตามเศรษฐกิจไทยในปี 2561 ยังคงมีปัจจัยเสี่ยงที่ต้องติดตามอีกหลายปัจจัย โดยเฉพาะในส่วนของปัจจัยนอกประเทศ อาทิเช่น การดำเนินนโยบายกีดกันทางการค้าของประเทศหลักอย่างสหรัฐอเมริกา และการตอบโต้จากกลุ่มประเทศสหภาพยุโรป การปรับเปลี่ยนของอัตราดอกเบี้ยนโยบายของสหรัฐอเมริกา ปัญหาทางการเมืองของบางประเทศ ปัญหาความขัดแย้งระหว่างประเทศ ทั้งกรณีเกาหลีเหนือ และตะวันออกกลาง ความเสี่ยงจากการ

ขยายตัวของเศรษฐกิจจีน จากการดำเนินนโยบายการเงินที่เข้มงวดขึ้น เป็นต้น ซึ่งหากเกิดกรณีที่เศรษฐกิจโลกชะลอตัว ไม่สามารถขยายตัวได้ตามที่คาดการณ์ไว้ ย่อมส่งผลกระทบต่อประเทศไทยทั้งทางตรง และทางอ้อม ทำให้ภาพรวมเศรษฐกิจไทยไม่สามารถขยายตัวได้ตามที่คาดการณ์ไว้ได้ ซึ่งย่อมจะส่งผลกระทบต่อผู้บริโภคที่ต้องการซื้อบ้านทั้งในแง่ของกำลังซื้อที่ลดลง และในแง่ของจิตวิทยาทำให้เกิดการชะลอการตัดสินใจซื้อออกไปได้

อีกปัจจัยหนึ่งที่นับว่าเป็นตัวบั่นทอนความสามารถในการซื้อของผู้บริโภคก็คือ ภาวะหนี้ครัวเรือนของประเทศไทยที่ปรับเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องในช่วงหลายปีที่ผ่านมา ซึ่งทั้งนี้จากระดับหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง ทำให้ความสามารถในการซื้อของผู้บริโภคอ่อนแอลง ประกอบกับทางธนาคารพาณิชย์ต่างๆ มีความเข้มงวดมากขึ้นในการปล่อยสินเชื่อ ทำให้อัตราการปฏิเสธสินเชื่อที่อยู่อาศัยปรับเพิ่มสูงขึ้น อย่างไรก็ตามระดับหนี้ครัวเรือนต่อ GDP เริ่มค่อยๆ ปรับลดลงอย่างช้าๆ นับตั้งแต่ช่วงต้นปี 2559 เป็นต้นมา



ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย