

ส่วนที่ 3

ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1.1) สรุปรายงานการสอบบัญชี

สรุปรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสำหรับงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

ผู้สอบบัญชี: นางสาววรรณฯ พุทธเสถียร ผู้สอบบัญชีอนุญาต เลขที่ 4387

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

สรุปรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสำหรับงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

ผู้สอบบัญชี: นางสาวจันทร์ฯ ว่องศรีอุดมพร ผู้สอบบัญชีอนุญาต เลขที่ 4996

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

สรุปรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสำหรับงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

ผู้สอบบัญชี: นางสาววรรณฯ พุทธเสถียร ผู้สอบบัญชีอนุญาต เลขที่ 4387

ผู้สอบบัญชีมีความเห็นว่า เห็นว่างบดุล งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้น และงบกระแสเงินสด ของบริษัท ลิลล พรีอเพอร์ดี จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป



13.1.2) ตารางสรุปงบการเงิน

13.1.2.1) งบดุล

(หน่วย: พันบาท)

	ปี 2561	ปี 2560	ปี 2559
สินทรัพย์			
สินทรัพย์หมุนเวียน			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	109,852.47	49,666.43	45,002.29
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นๆ - สุทธิ	67,276.66	82,812.52	83,272.50
สินค้าคงเหลือ	8,527,923.51	8,478,636.28	7,886,400.90
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	8,705,052.64	8,611,115.23	8,014,675.70
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย - สุทธิ	426,748.45	31,267.28	20,243.38
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ	372,034.29	397,948.66	411,571.01
ที่ดินรอการพัฒนา	830,686.04	839,869.39	722,070.69
สินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตน - สุทธิ	0.00	0.00	0.00
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม	7,212.54	6,130.53	7,754.28
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	87,784.01	7,586.96	8,515.60
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	1,724,465.34	1,281,614.18	1,170,154.96
รวมสินทรัพย์	10,429,517.98	9,893,918.06	9,184,830.66
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น			
หนี้สินหมุนเวียน			
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	19,415.33	476,072.19	787,681.33
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นๆ	386,277.91	344,990.46	303,925.45
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระในปี	799,803.12	959,628.76	649,801.46
ส่วนของหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	0.00	12.84	15.41
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	74,890.05	80,482.37	51,232.30
ประมาณการหนี้สินระยะสั้น	540,147.62	606,166.95	512,764.99
รวมหนี้สินหมุนเวียน	1,820,534.02	2,467,353.57	2,305,420.94
หนี้สินไม่หมุนเวียน			
เงินกู้ยืมระยะยาว	0.00	0.00	0.00
หุ้นกู้ - สุทธิ	2,436,535.06	1,738,642.36	1,757,834.71
หนี้สินภายใต้การควบคุม	92.62	1.97	35.77
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	35,979.90	30,569.81	38,688.61
ประมาณการหนี้สินระยะยาว	140,111.26	126,049.45	114,494.97
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	0.00	0.00	12.84
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	2,612,718.85	1,895,263.59	1,911,066.89
รวมหนี้สิน	4,433,252.87	4,369,881.38	4,216,487.83



อิลลา
ฟร็อพเพอร์ดี

	(หน่วย: พันบาท)		
	ปี 2561	ปี 2560	ปี 2559
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	924,999.44	-
หุ้นสามัญ 825,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท	-	-	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	4,479,179.64	4,007,313.85	3,551,480.25
องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น	370.50	7.86	143.05
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	5,996,265.11	5,524,036.68	4,968,342.82
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	10,429,517.98	9,893,918.06	9,184,830.66

13.1.2.2) งบกำไรขาดทุน

	(หน่วย: พันบาท)		
	ปี 2561	ปี 2560	ปี 2559
รายได้จากการดำเนินงาน			
รายได้จากการขาย	4,082,064.22	3,589,195.62	2,707,066.13
ต้นทุนขาย	(2,464,197.01)	(2,159,260.14)	(1,645,697.50)
กำไรขั้นต้น	1,617,867.20	1,429,935.48	1,061,368.62
รายได้อื่น	16,590.98	9,720.19	15,048.92
ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมในการโอน	(156,978.27)	(157,518.87)	(100,368.20)
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(275,246.39)	(220,136.88)	(175,325.93)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(207,119.32)	(191,951.22)	(166,450.42)
ต้นทุนทางการเงิน	(22,713.63)	(16,909.97)	(7,771.37)
กำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	972,400.58	853,138.73	626,501.62
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(195,250.71)	(172,306.85)	(126,195.83)
กำไรสำหรับปี	777,149.87	680,831.88	500,305.79
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น			
ผลกำไร(ขาดทุน)จากการวัดมูลค่าเงินลงทุนเพื่อขาย	362.64	(135.21)	27.73
ผลกำไร(ขาดทุน)จากการวัดมูลค่าใหม่ของ			
ผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	(35.68)	11,010.18	(78.44)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	777,476.83	691,706.84	500,255.08
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.84	0.74	0.61
จำนวนหุ้นสามัญ (หน่วย : ล้านหุ้น)	925.00	925.00	825.00



13.1.2.3) งบกระแสเงินสด

	(หน่วย: พันบาท)		
	ปี 2561	ปี 2560	ปี 2559
เงินสดสุทธิที่ได้มา (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	1,372,763.62	899,654.26	452,807.75
เงินสดสุทธิที่ได้มา (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(1,067,753.53)	(728,941.28)	(969,835.91)
เงินสดสุทธิที่ได้มา (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(244,824.05)	(166,048.85)	503,501.86
เงินสดและรายการเทียบเท่าเพิ่มขึ้น (ลดลง)	60,186.04	4,664.13	(13,526.30)
เงินสดและรายการเทียบเท่า ณ วันต้นงวด	49,666.43	45,002.29	58,528.60
เงินสดและรายการเทียบเท่า ณ วันสิ้นงวด	109,852.47	49,666.43	45,002.29



13.1.3) ตารางสรุปอัตราส่วนทางการเงิน

รายการ	2561	2560	2559
สินทรัพย์ (ล้านบาท) / Assets (Million Baht)			
สินค้าคงเหลือ (Inventories)	8,527.92	8,479.82	7,886.40
สินทรัพย์รวม (Total Assets)	10,429.52	9,893.92	9,184.83
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ล้านบาท) Liabilities & Shareholders' Equity (Million Baht)			
หนี้สินหมุนเวียน (Current Liabilities)	1,820.53	2,474.62	2,305.42
หนี้สินไม่หมุนเวียน (Non-Current Liabilities)	2,612.72	1,895.26	1,911.07
หนี้สินรวม (Total Liabilities)	4,433.25	4,369.88	4,216.49
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว (Paid up Share Capital)	925.00	925.00	825.00
ส่วนของผู้ถือหุ้น (Shareholders' Equity)	5,996.27	5,524.04	4,968.34
ผลการดำเนินงาน (ล้านบาท) Operation's Result			
รายได้จากการขาย (Sales)	4,082.06	3,589.20	2,707.07
รายได้รวม (Total Revenue)	4,098.66	3,598.92	2,722.12
กำไรขั้นต้น (Gross Profit)	1,617.87	1,429.94	1,061.37
กำไรสุทธิ (Net Profit)	777.15	691.71	500.26
เทียบเป็นอัตราต่อหุ้น (บาท) Per Share Figure (Baht)			
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ (Net Profit (Loss))	0.84	0.74	0.61
มูลค่าตามบัญชี (Book Value)	6.48	5.97	6.02
มูลค่าที่ตราไว้ (Par Value)	1.00	1.00	1.00
อัตราส่วนสภาพคล่องทางการเงิน (Liquidity Ratio)			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current Ratio)	4.78	3.49	3.48
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียนเร็ว (Quick Ratio)	0.33	0.07	0.06
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)			
อัตรากำไรขั้นต้น (Gross Profit Margin)	39.63%	39.84%	39.21%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (Operation Profit Margin)	24.38%	24.24%	23.43%
อัตรากำไรสุทธิ (Net Profit Margin)	19.04%	18.97%	18.38%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (Return on Equities)	13.49%	12.98%	10.37%
อัตราส่วนประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)			
อัตราผลตอบแทนจากทรัพย์สินทั้งหมด (Return on Asset)	7.65%	7.14%	5.82%
อัตราส่วนนโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)			
อัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to Equity Ratio)	0.74	0.79	0.85
อัตราหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Debt to Equity Ratio)	0.45	0.56	0.63
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว (ล้านหุ้น) Number of Outstanding Shares (Million Shares)	925.00	925.00	825.00

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

14.1 ภาพรวมของผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

ในปี 2561 บริษัท ลาลิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) มียอดขายรับรู้รายได้จากการขายทั้งสิ้น 4,082.06 ล้านบาท ซึ่งปรับเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า 492.87 ล้านบาท หรือคิดเป็นการขยายตัวที่ร้อยละ 14 เป็นการขยายตัวสูงกว่าภาพรวมการขยายตัวของอุตสาหกรรมโดยรวมต่อเนื่องเป็นปีที่สามติดต่อกัน จากที่สามารถขายตัวได้ที่ร้อยละ 33 และร้อยละ 30 ในสองปีก่อนหน้า ซึ่งนับว่ายอดขายรับรู้รายได้ในปี 2561 นั้นมีการขยายตัวขึ้นเกือบ 1 เท่าตัวในช่วงระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา

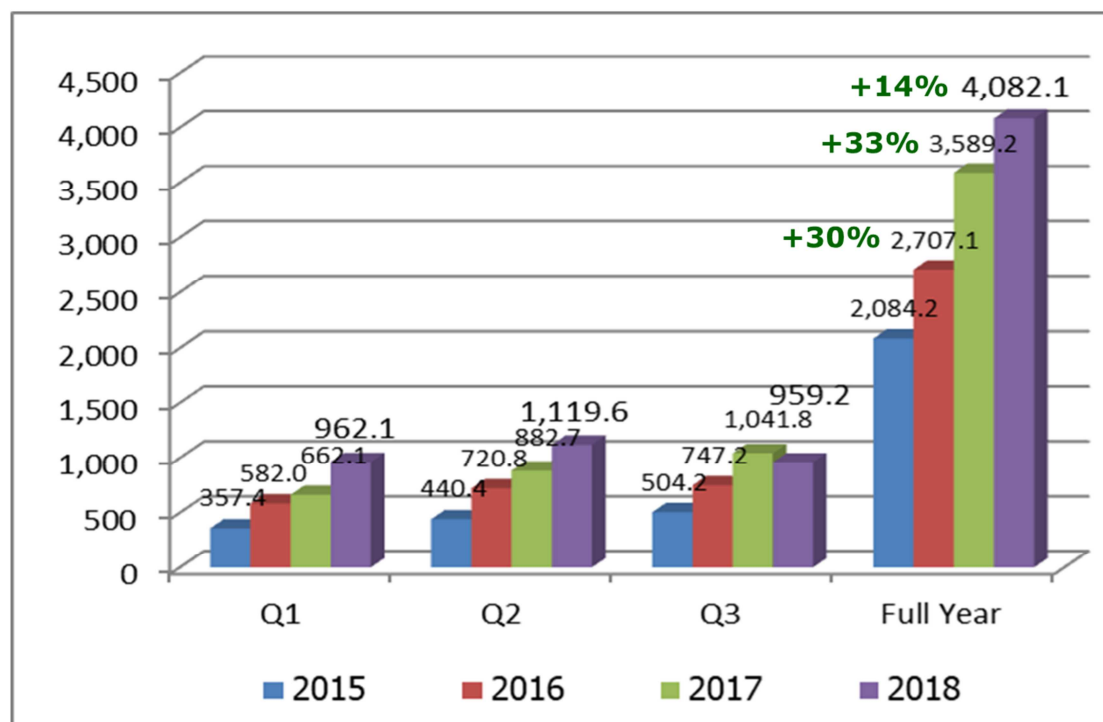
ทั้งนี้บริษัทยังคงมีการขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่อง โดยในช่วงประมาณ 4 ปีที่ผ่านมา บริษัทมีการเปิดโครงการใหม่ไปแล้วทั้งสิ้น 32 โครงการ มูลค่าโครงการรวมทั้งสิ้นกว่า 18,000 ล้านบาท ซึ่งส่วนหนึ่งเป็นการเปิดโครงการในทำเลเดิมเพื่อทดแทนโครงการเดิมที่ขายหมดและปิดโครงการไปแล้ว และส่วนหนึ่งเป็นการเปิดโครงการในทำเลศักยภาพใหม่ๆ และรูปแบบสินค้าใหม่ๆ เพื่อให้ตอบสนองต่อความต้องการของผู้บริโภค และเป็นการรองรับการขยายตัวของธุรกิจให้มีการเติบโตอย่างยั่งยืน ทั้งนี้บริษัทได้สรุปแบบโครงการภายใต้ Concept ลาลิน ทาวน์ (LALIN Town) ซึ่งเป็นรูปแบบโครงการมิกซ์ยูส มีผลิตภัณฑ์ที่ครอบคลุมตอบสนองต่อความต้องการที่แท้จริงของผู้บริโภคในหลาย Segment โดยผลิตภัณฑ์บ้านแนวคิดใหม่ และบ้านเดี่ยว มีพื้นที่ใช้สอย 140-175 ตารางเมตร ในราคาเริ่มต้นเพียง 2 ล้านบาทบาท – 5 ล้านบาทบาท ในขณะที่สินค้าทาวน์โฮม ซึ่งมีขนาดพื้นที่ใช้สอย 85-105 ตารางเมตร มีช่วงราคาเริ่มต้นเพียง 1 ล้านบาทบาท – 2 ล้านบาทบาท ซึ่งครอบคลุมกลุ่มผู้บริโภคส่วนใหญ่ของตลาด นอกจากนี้บริษัทยังมุ่งเน้นการต่อยอดพัฒนารูปแบบการก่อสร้างใหม่ๆ รวมถึงนวัตกรรมใหม่ๆ เข้ามาใช้อย่างต่อเนื่อง เพื่อช่วยควบคุมคุณภาพการก่อสร้างให้ดีขึ้น ตลอดจนลดต้นทุนให้ต่ำลง

โดยสัดส่วนการรับรู้รายได้ของบริษัท ภาพรวมรายได้ของบริษัทยังคงมาจากสินค้าประเภทแนวราบเป็นหลัก โดยคิดเป็นสัดส่วนถึงร้อยละ 99.66 ของยอดขายรับรู้รายได้ทั้งหมด โดยกลุ่มสินค้าที่ปรับเพิ่มขึ้นอย่างมากในปี 2561 คือสินค้าประเภททาวน์เฮ้าส์ มียอดขายรับรู้รายได้ที่ 2,205.61 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้น 509.58 ล้านบาท จากปีก่อนหน้า หรือคิดเป็นการปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 30.05 จากปีก่อนหน้า ขยายตัวต่อเนื่องจากที่เติบโตร้อยละ 49.51 ในปีก่อน ส่งผลให้สัดส่วนรายได้ที่มาจากทาวน์เฮ้าส์ปรับเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 47.25 ในปีก่อนหน้า มาอยู่ที่ร้อยละ 54.03 ในปี 2561 ในส่วนของยอดขายรับรู้จากสินค้าประเภทบ้านเดี่ยวและบ้านแฝดแนวคิดใหม่ มียอดขายรับรู้ในปี 2561 ที่ 1,862.76 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า 26.56 ล้านบาท หรือคิดเป็นการปรับเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าร้อยละ 1.45 ในส่วนของอาคารชุด เนื่องจากบริษัทหยุดขยายโครงการอาคารชุดมาแล้วกว่า 3 ปี ซึ่งโครงการอาคารชุดทั้งหมด ได้ทยอยรับรู้รายได้ไปจนเกือบทั้งหมดแล้ว ยอดขายรับรู้รายได้จึงมาจากยอดขายคงค้างในโครงการเดิมซึ่งเหลือจำนวนยูนิตขายไม่มาก โดยในปี 2561 มียอดขายรับรู้ได้จากอาคารชุดเพียง 13.69 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนเพียงร้อยละ 0.34 จากยอดขายรับรู้รายได้ทั้งหมด



ประเภทผลิตภัณฑ์	2560		2561		% YOY
	ล้านบาท	ร้อยละ	ร้อยละ	ล้านบาท	
ยอดขายรายได้จากการขาย					
บ้านเดี่ยว และ บ้านแฝดแนวคิดใหม่	1,836.20	51.16%	1,862.76	45.63%	1.45%
ทาวน์เฮ้าส์	1,696.03	47.25%	2,205.61	54.03%	30.05%
รวมแนวราบ	3,532.23	98.41%	4,068.37	99.66%	
อาคารชุด	56.97	1.59%	13.69	0.34%	-75.97%
รวมทั้งหมด	3,589.20	100.00%	4,082.06\$	100.00%	

กราฟแสดงยอดขายรายได้ ของบริษัทในช่วง 4 ปีที่ผ่านมา (แยกรายไตรมาส)

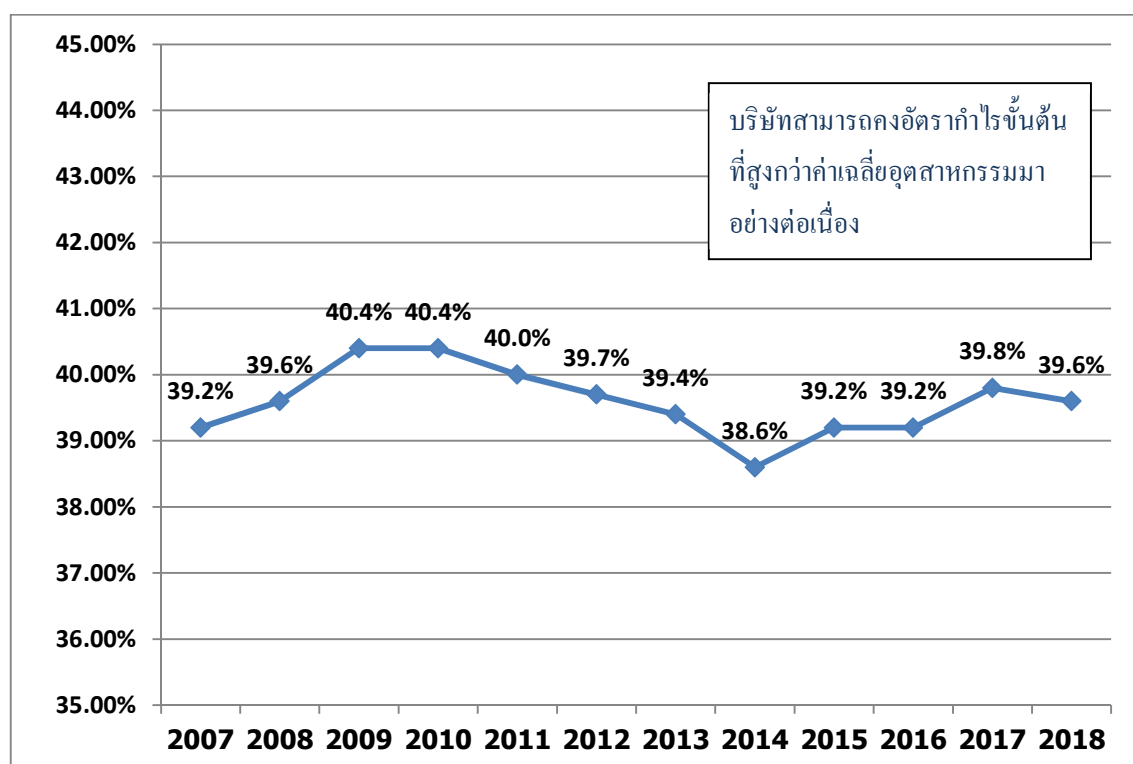


จากกราฟแสดงยอดขายรายได้จากการขายในช่วง 4 ปีที่ผ่านมา จะพบว่าบริษัทมียอดขายรายได้ที่เติบโตอย่างต่อเนื่องทุกปี ส่งผลให้บริษัทมียอดขายรายได้ในปี 2561 ขยายตัวขึ้นแล้วเมื่อเทียบกับปี 2558 เกือบ 1 เท่าตัว

ในแง่ของการบริหารจัดการต้นทุนต่างๆ บริษัทสามารถบริหารจัดการต้นทุนต่างๆ ได้ดีกว่าค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรมโดยรวมมาโดยตลอดในช่วงกว่า 10 ปีที่ผ่านมา สะท้อนผ่าน Profitability Ratios ต่างๆ ที่สูงกว่าค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรมมานับตั้งแต่บริษัทเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เมื่อปี 2545 ทั้งนี้ในปี 2561 บริษัทมีอัตราส่วนกำไรขั้นต้น (Gross Profit Margin) อยู่ที่ร้อยละ 39.63 ซึ่งคงอยู่ในระดับที่ใกล้เคียงกับในช่วงปีก่อนหน้า และนับเป็นระดับที่สูงกว่าค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรมซึ่งอยู่ที่ประมาณร้อยละ 33.00 สะท้อนถึงการบริหาร

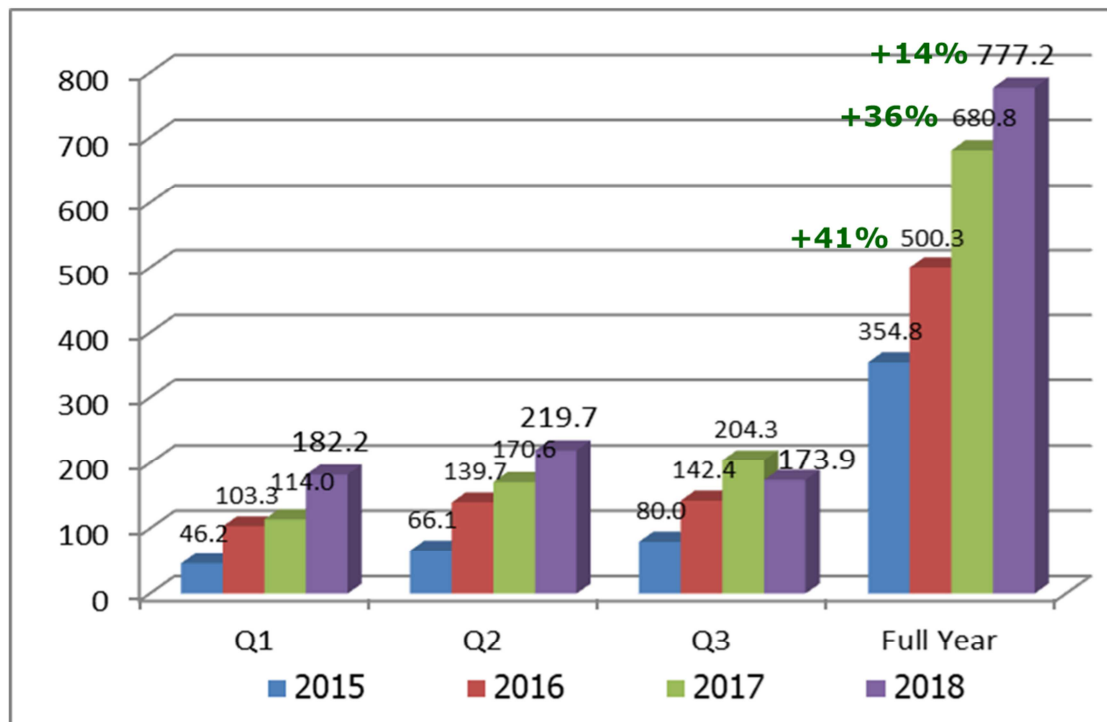
จัดการต้นทุนทางตรงที่ดี ไม่ว่าจะเป็นความสามารถในการจัดซื้อที่ดิน และการบริหารจัดการด้านการก่อสร้าง โดยบริษัทมีการพัฒนาระบบการก่อสร้างผ่านนวัตกรรมใหม่ๆ อย่างต่อเนื่อง รวมถึงพัฒนาระบบการบริหารจัดการให้มีประสิทธิภาพมากขึ้นในด้านการก่อสร้าง ซึ่งช่วยยกระดับคุณภาพสินค้า และบริหารจัดการต้นทุนได้ดีขึ้น ในส่วนของค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารต่อรายรับ (SG&A/Revenues) อยู่ที่ร้อยละ 11.77 ใกล้เคียงกับในปี 2560 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 11.45 แต่ปรับตัวดีขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2558 และ 2559 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 13.75 และ 12.56 ตามลำดับ ทั้งนี้การปรับเพิ่มขึ้นของ SG&A/Revenues ในปี 2561 นั้น ส่วนหนึ่งมาจากการที่บริษัทมีการเปิดโครงการใหม่จำนวน 2 โครงการในช่วงปลายปี ซึ่งมีค่าใช้จ่ายในการเปิดโครงการต่างๆ บันทึกในปี 2561 อย่างไรก็ตามโครงการดังกล่าวจะเริ่มรับรู้รายได้ในช่วงต้นปี 2562

กราฟแสดงความสามารถในการทำกำไรขั้นต้น (Gross Profit Margin) ในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา



ในส่วนของกำไรสุทธิในปี 2561 อยู่ที่ 777.15 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้นต่อเนื่องในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา โดยกำไรสุทธิของบริษัทในช่วงปี 2558 – 2560 อยู่ที่ 355.19 ล้านบาท, 500.31 ล้านบาท, และ 680.83 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งนับว่าบริษัทมีกำไรที่เติบโตมาแล้วกว่าร้อยละ 118 ในช่วงระยะเวลาเพียง 3 ปีที่ผ่านมา ทั้งนี้ในส่วน of อัตราส่วนกำไรสุทธิ (Net Profit Margin) ในปี 2561 อยู่ที่ร้อยละ 19.04 ปรับดีขึ้นเล็กน้อยจากปีก่อนหน้าซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 18.97 และอยู่ในระดับที่สูงกว่าค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรมโดยรวม

กราฟแสดงกำไรสุทธิของบริษัทในช่วง 4 ปีที่ผ่านมา (แยกรายไตรมาส)



ในแง่ของโครงสร้างเงินทุน แม้ว่าบริษัทจะมีการขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่องตลอดช่วง 4-5 ปีที่ผ่านมา แต่บริษัทยังคงรักษาระดับ Gearing ได้ดีกว่าค่าเฉลี่ยของตลาด โดย ณ สิ้นปี 2561 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E Ratio) อยู่เพียง 0.74 เท่า ปรับลดลงต่อเนื่องจากปี 2560 และ 2559 ซึ่งอยู่ที่ 0.79 เท่า และ 0.85 เท่า ตามลำดับ รวมทั้งอยู่ในระดับที่ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรมซึ่งอยู่ที่ประมาณ 1.45 เท่า ทั้งนี้บริษัทมีการบริหารจัดการความเสี่ยงด้านการเงินอย่างรัดกุม โดยมีการใช้แหล่งเงินกู้ที่หลากหลาย รวมทั้งมีการตั้งวงเงิน Committed Line จากธนาคารพาณิชย์อย่างเพียงพอสำหรับภาระหนี้ทั้งหมดที่จะครบกำหนดชำระในช่วง 1 - 2 ปีข้างหน้า เมื่อพิจารณาบัญชีงบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 10,429.52 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปีก่อนหน้า จำนวน 535.60 ล้านบาท หรือปรับเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 5.41 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นจากบัญชีหนี้สินจำนวน 63.37 ล้านบาท และเพิ่มขึ้นในบัญชีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 472.23 ล้านบาท โดยสินทรัพย์รายการสำคัญที่มีการเปลี่ยนแปลงได้แก่ 1.บัญชีสินค้างเหลือ ปรับเพิ่มขึ้น 49.29 ล้านบาท มาอยู่ที่ 8,527.92 ล้านบาท 2. บัญชีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด รวมถึงเงินลงทุนเพื่อขาย ปรับเพิ่มขึ้น 455.67 ล้านบาท มาอยู่ที่ 536.60 ล้านบาท ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นจากการที่บริษัทมีการออกหุ้นกู้อายุ 5 ปีในช่วงปลายปีจำนวน 500 ล้านบาท เพื่อเตรียมไว้ใช้ในการลงทุนซื้อที่ดินเพื่อเตรียมเปิดโครงการใหม่ในช่วงต้นปี 2562

ในส่วนของบัญชีหนี้สิน ณ สิ้นปี 2561 บริษัทมีหนี้สินรวมอยู่ที่ 4,433.25 ล้านบาท แบ่งเป็นหนี้สินหมุนเวียนจำนวน 1,820.53 ล้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียนจำนวน 2,612.72 ล้านบาท โดยในส่วนของหนี้สินหมุนเวียนประกอบไปด้วยหนี้จากเงินกู้ยืมจำนวน 819.22 ล้านบาท ซึ่งแบ่งเป็นหุ้นกู้ระยะยาวซึ่งจะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 799.80 ล้านบาท และเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 19.42 ล้านบาท ทั้งนี้เมื่อเทียบกับเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นในปีก่อนหน้าอยู่ที่ 476.07 ล้านบาท จะพบว่าการปรับลดลงอย่างมีสาระสำคัญ ทั้งนี้จากนโยบายบริหารความเสี่ยงทางการเงินของบริษัท โดยปรับ Duration ของ

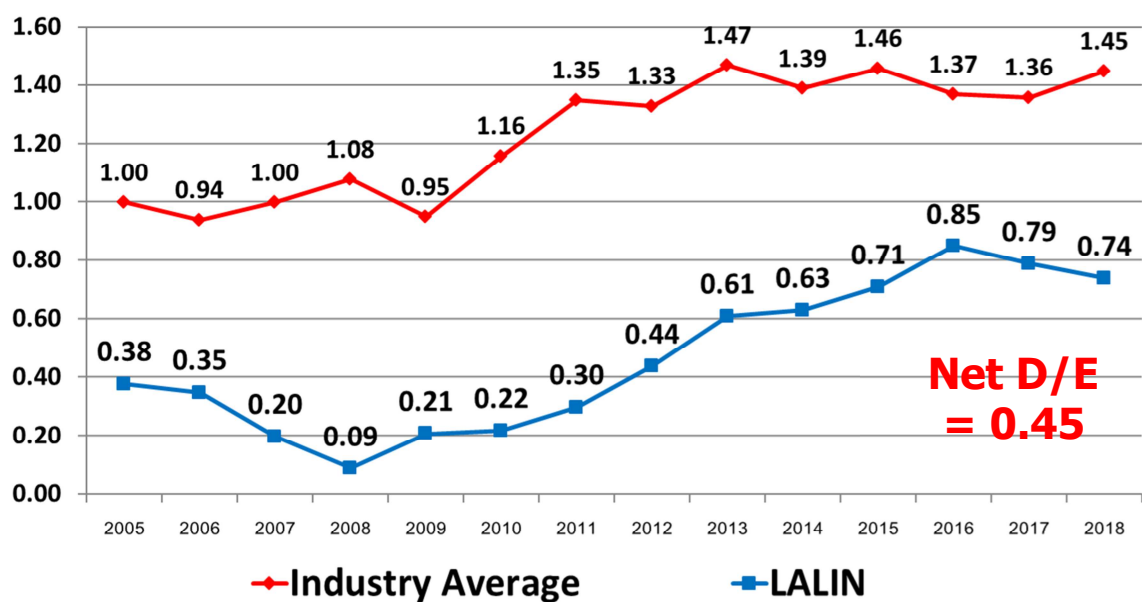


ลาลิน
พร็อพเพอร์ตี้

ภาพรวมเงินกู้ของบริษัทให้ยาวขึ้น เพื่อรองรับสถานะตลาดเงินโลกที่มีความผันผวนมากขึ้น โดยการออกหุ้นกู้ระยะยาวเพื่อทดแทนเงินกู้ระยะสั้น ทั้งนี้ในปี 2561 บริษัทได้มีการออกจำหน่ายหุ้นกู้ทั้งสิ้น 4 รุ่น มูลค่ารวม 1,500 ล้านบาท ประกอบด้วย หุ้นกู้ครั้งที่ 1/2561 อายุ 3 ปี มูลค่า 500 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยคงที่ที่ร้อยละ 2.95 หุ้นกู้ครั้งที่ 2/2561 อายุ 3 ปี มูลค่า 100 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยคงที่ที่ร้อยละ 2.95 หุ้นกู้ครั้งที่ 3/2561 อายุ 3 ปี มูลค่า 400 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยคงที่ที่ร้อยละ 3.22 และหุ้นกู้ครั้งที่ 4/2561 อายุ 5 ปี มูลค่า 500 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยคงที่ที่ร้อยละ 4.50 ซึ่งส่วนหนึ่งใช้ในการรองรับการขยายธุรกิจ และส่วนหนึ่งเพื่อทดแทนหุ้นกู้ชุดเดิมที่ครบกำหนดชำระ โดยต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยของทางบริษัทมีการปรับลดลง สืบจากอัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้ชุดใหม่ที่ยกออกในปี 2561 มีต้นทุนที่ต่ำลงเมื่อเทียบกับหุ้นกู้ชุดเดิมที่ครบกำหนดชำระ

ในส่วนของบริษัทผู้ถือหุ้น ณ สิ้นปี 2561 อยู่ที่ 5,996.27 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2560 จำนวน 472.23 ล้านบาท โดย ณ สิ้นปี 2561 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E Ratio) อยู่ที่ 0.74 เท่า ปรับลดลงจาก ณ สิ้นปี 2560 ซึ่งอยู่ที่ 0.79 เท่า และนับเป็นอัตราส่วนที่ต่ำเมื่อเทียบกับค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรมที่มีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 1.45 เท่า ทั้งนี้ตามข้อกำหนดสิทธิในการออกหุ้นกู้ กำหนดให้บริษัทต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินเฉพาะที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (IBD/E Ratio) ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละไตรมาส ในอัตราส่วนไม่เกินกว่า 2 เท่า โดย ณ สิ้นปี 2561 บริษัทมี IBD/E Ratio อยู่ที่เพียง 0.45 เท่า ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2560 ซึ่งอยู่ที่ 0.56 เท่า ตัวเลขดังกล่าวแสดงให้เห็นถึงนโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงินที่รัดกุม ทั้งนี้บริษัทเชื่อมั่นในเรื่องระเบียบวินัยทางการเงินมาโดยตลอดกว่า 30 ปีนับตั้งแต่ก่อตั้งบริษัท บริษัทไม่เคยก่อหนี้เกินตัวจนอยู่ในระดับที่ควบคุมไม่ได้ จึงช่วยให้บริษัท เป็นบริษัทในกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพียงไม่กี่บริษัทในประเทศไทย ที่ไม่ต้องเข้าสู่กระบวนการปรับโครงสร้างหนี้กับสถาบันการเงินใดๆ เลย ภายหลังเกิดวิกฤติเศรษฐกิจปี 2540

กราฟแสดงอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E Ratio) ในช่วงที่ผ่านมาของบริษัท เทียบกับค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรม





ทั้งนี้ในปี 2561 บริษัทมีการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้นของบริษัททั้งสิ้น 2 ครั้ง คือเมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2561 โดยจ่ายปันผลเป็นเงินสด หุ้นละ 0.165 บาท คิดเป็นเงินสดจ่ายทั้งสิ้นประมาณ 152.62 ล้านบาท (ซึ่งเป็นการจ่ายสำหรับผลการดำเนินงานในครึ่งหลังของปี 2560) และเมื่อวันที่ 7 กันยายน 2561 จ่ายปันผลเป็นเงินสด หุ้นละ 0.165 บาท คิดเป็นเงินสดจ่ายทั้งสิ้นประมาณ 152.62 ล้านบาท (ซึ่งเป็นการจ่ายสำหรับผลการดำเนินงานในครึ่งแรกของปี 2561) และอยู่ระหว่างการนำเสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562 เพื่ออนุมัติจ่ายปันผลให้กับผู้ถือหุ้น สำหรับผลการดำเนินงานครึ่งหลังของปี 2561 โดยเสนอจ่ายเป็นเงินสดอีกในอัตราหุ้นละ 0.175 บาท คิดเป็นเงินสดจ่ายทั้งสิ้นประมาณ 161.87 ล้านบาท โดยจะจ่ายปันผลในวันที่ 10 พฤษภาคม 2562 นี้

ประวัติการจ่ายเงินปันผลของบริษัทในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา

บริษัทมีการจ่ายเงินปันผลอย่างสม่ำเสมอเป็นประจำทุกปีนับตั้งแต่บริษัทเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เมื่อปี พ.ศ.2545

	2552	2553	2554	2555	2556	2557	2558	2559	2560	2561
เงินสด	0.135	0.185	0.18	0.18	0.245	0.27	0.225	0.1385	0.30	0.34
หุ้นปันผล	-	-	-	-	-	-	-	8.25:1	-	-

14.2 ฐานะการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 10,429.52 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ซึ่งมีสินทรัพย์รวมอยู่ที่ 9,893.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 535.60 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.41 โดยปัจจัยหลักของการเปลี่ยนแปลงของบัญชี มาจาก บัญชีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และเงินลงทุนเพื่อขาย บัญชีสินค้ำคงเหลือ บัญชีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และบัญชีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นๆ โดยการเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์ในช่วงปี 2561 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- บัญชีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดอยู่ที่ 109.85 ล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณ 60.19 ล้านบาท จากสิ้นปี 2560 ซึ่งอยู่ที่ 49.67 ล้านบาท ในส่วนเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย อยู่ที่ 426.75 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้นประมาณ 395.48 ล้านบาท จากสิ้นปี 2560 ซึ่งอยู่ที่ 31.27 ล้านบาท ซึ่งการปรับเพิ่มขึ้นดังกล่าวมาจากกระแสเงินสดจากการดำเนินการ จากการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยให้กับลูกค้า ตลอดจนบริษัทมีการออกหุ้นกู้อายุ 5 ปีในช่วงปลายปี 2561 จำนวน 500 ล้านบาท เพื่อรองรับการขยายธุรกิจในอนาคตของบริษัท ทั้งนี้ ณ สิ้นปี 2561 บริษัทมีองค์ประกอบของบัญชีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และบัญชีเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายสุทธิ ที่เปลี่ยนแปลงไปจาก ณ สิ้นปี 2560 ดังนี้

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ล้านบาท	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ล้านบาท	เปลี่ยนแปลง ล้านบาท
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด			
เงินสด	3.90	3.96	(0.06)
เงินฝากธนาคารประเภทกระแสรายวัน	1.17	5.54	(4.37)
เงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์	9.63	3.16	6.47
เชื่อบริษัทในมือ	95.15	37.01	58.14
รวม	109.85	49.67	60.18
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายสุทธิ			
กองทุนเปิด-บัวหลวงธนทวี	426.29	31.26	395.03
บวก ค่าไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง	0.46	0.01	0.45
สุทธิ	426.75	31.27	395.48