

### ส่วนที่ 3

## ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

### 13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

#### 13.1.1) สรุปรายงานการสอบบัญชี

สรุปรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสำหรับงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

ผู้สอบบัญชี: นางสาวจันทร์ดา 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: นางสาววรรณภา พุทธเสถียร ผู้สอบบัญชีอนุญาต เลขที่ 4387

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

สรุปรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสำหรับงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

ผู้สอบบัญชี: นางสาววรรณภา พุทธเสถียร ผู้สอบบัญชีอนุญาต เลขที่ 4387

ผู้สอบบัญชีมีความเห็นว่า เห็นว่างบดุล งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้น และงบกระแสเงินสด ของบริษัท ลิลล พรีอเพอร์ดี จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป



อิลลา  
ฟร็อพเพอร์ดี

### 13.1.2) ตารางสรุปงบการเงิน

#### 13.1.2.1) งบดุล

(หน่วย: พันบาท)

	ปี 2562	ปี 2561	ปี 2560
<b>สินทรัพย์</b>			
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	23,030.84	109,852.47	49,666.43
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นๆ - สุทธิ	88,679.14	67,276.66	82,812.52
สินค้าคงเหลือ	10,063,121.87	8,527,923.51	8,478,636.28
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>10,174,831.85</b>	<b>8,705,052.64</b>	<b>8,611,115.23</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>			
เงินลงทุนในหลักทรัพ์เพื่อขาย - สุทธิ	101,423.90	426,748.45	31,267.28
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ	768,084.14	372,034.29	397,948.66
ที่ดินรอการพัฒนา	364,904.77	830,686.04	839,869.39
สินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตน - สุทธิ	0.00	0.00	0.00
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม	12,123.68	7,212.54	6,130.53
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	80,513.48	87,784.01	7,586.96
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>1,327,049.96</b>	<b>1,724,465.34</b>	<b>1,281,614.18</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>11,501,881.81</b>	<b>10,429,517.98</b>	<b>9,893,918.06</b>
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>			
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>			
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	450,411.79	19,415.33	476,072.19
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นๆ	464,138.91	386,277.91	344,990.46
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระในปี	939,871.75	799,803.12	959,628.76
ส่วนของหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	0.00	0.00	12.84
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	101,403.73	74,890.05	80,482.37
ประมาณการหนี้สินระยะสั้น	764,891.08	540,147.62	606,166.95
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>2,720,717.27</b>	<b>1,820,534.02</b>	<b>2,467,353.57</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>			
เงินกู้ยืมระยะยาว	0.00	0.00	0.00
หุ้นกู้ - สุทธิ	1,997,175.56	2,436,535.06	1,738,642.36
หนี้สินภายใต้การควบคุม	5.46	92.62	1.97
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	53,535.57	35,979.90	30,569.81
ประมาณการหนี้สินระยะยาว	166,604.22	140,111.26	126,049.45
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	0.00	0.00	0.00
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>2,217,420.80</b>	<b>2,612,718.85</b>	<b>1,895,263.59</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>4,938,138.07</b>	<b>4,433,252.87</b>	<b>4,369,881.38</b>



อ ลี อ  
พร็อพเพอร์ตี้

	(หน่วย: พันบาท)		
	ปี 2562	ปี 2561	ปี 2560
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	924,999.44
หุ้นสามัญ 825,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท	-	-	-
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	499,215.53	499,215.53	499,215.53
กำไรสะสม			
จัดสรรแล้ว			
สำรองตามกฎหมาย	92,500.00	92,500.00	92,500.00
ยังไม่ได้จัดสรร	5,047,006.93	4,479,179.64	4,007,313.85
องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น	21.84	370.50	7.86
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	6,563,743.74	5,996,265.11	5,524,036.68
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	11,501,881.81	10,429,517.98	9,893,918.06

### 13.1.2.2) งบกำไรขาดทุน

	(หน่วย: พันบาท)		
	ปี 2562	ปี 2561	ปี 2560
รายได้จากการดำเนินงาน			
รายได้จากการขาย	4,623,036.29	4,082,064.22	3,589,195.62
ต้นทุนขาย	(2,812,262.78)	(2,464,197.01)	(2,159,260.14)
กำไรขั้นต้น	1,810,773.51	1,617,867.20	1,429,935.48
รายได้อื่น	17,889.62	16,590.98	9,720.19
ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมในการโอน	(174,471.39)	(156,978.27)	(157,518.87)
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(265,454.67)	(275,246.39)	(220,136.88)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(244,991.17)	(207,119.32)	(191,951.22)
ต้นทุนทางการเงิน	(21,653.20)	(22,713.63)	(16,909.97)
กำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	1,122,092.69	972,400.58	853,138.73
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(230,580.86)	(195,250.71)	(172,306.85)
กำไรสำหรับปี	891,511.83	777,149.87	680,831.88
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น			
ผลกำไร(ขาดทุน)จากการวัดมูลค่าเงินลงทุนเพื่อขาย	(348.66)	362.64	(135.21)
ผลกำไร(ขาดทุน)จากการวัดมูลค่าใหม่ของ			
ผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	133.91	(35.68)	11,010.18
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	891,297.09	777,476.83	691,706.84
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.96	0.84	0.74
จำนวนหุ้นสามัญ (หน่วย : ล้านหุ้น)	925.00	925.00	925.00



13.1.2.3) งบกระแสเงินสด

	(หน่วย: ล้านบาท)		
	ปี 2562	ปี 2561	ปี 2560
เงินสดสุทธิที่ได้มา (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	57,283.35	1,372,763.62	899,654.26
เงินสดสุทธิที่ได้มา (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(75,033.40)	(1,067,753.53)	(728,941.28)
เงินสดสุทธิที่ได้มา (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(219,172.38)	(244,824.05)	(166,048.85)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(86,855.63)	60,186.04	4,664.13
เงินสดและรายการเทียบเท่า ณ วันต้นงวด	109,886.47	49,666.43	45,002.29
เงินสดและรายการเทียบเท่า ณ วันสิ้นงวด	23,030.84	109,852.47	49,666.43

13.1.3) ตารางสรุปอัตราส่วนทางการเงิน

รายการ	2562	2561	2560
สินทรัพย์ (ล้านบาท) / Assets (Million Baht)			
สินค้าคงเหลือ (Inventories)	10,063.12	8,527.92	8,479.82
สินทรัพย์รวม (Total Assets)	11,501.88	10,429.52	9,893.92
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ล้านบาท) Liabilities & Shareholders' Equity (Million Baht)			
หนี้สินหมุนเวียน (Current Liabilities)	2,720.72	1,820.53	2,474.62
หนี้สินไม่หมุนเวียน (Non-Current Liabilities)	2,217.42	2,612.72	1,895.26
หนี้สินรวม (Total Liabilities)	4,938.14	4,433.25	4,369.88
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว (Paid up Share Capital)	925.00	925.00	925.00
ส่วนของผู้ถือหุ้น (Shareholders' Equity)	6,563.74	5,996.27	5,524.04
ผลการดำเนินงาน (ล้านบาท) Operation's Result			
รายได้จากการขาย (Sales)	4,623.04	4,082.06	3,589.20
รายได้รวม (Total Revenue)	4,640.93	4,098.66	3,598.92
กำไรขั้นต้น (Gross Profit)	1,810.77	1,617.87	1,429.94
กำไรสุทธิ (Net Profit)	891.51	777.15	691.71
เทียบเป็นอัตราต่อหุ้น (บาท) Per Share Figure (Baht)			
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ (Net Profit (Loss))	0.96	0.84	0.74
มูลค่าตามบัญชี (Book Value)	7.10	6.48	5.97
มูลค่าที่ตราไว้ (Par Value)	1.00	1.00	1.00
อัตราส่วนสภาพคล่องทางการเงิน (Liquidity Ratio)			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current Ratio)	3.74	4.78	3.49
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียนเร็ว (Quick Ratio)	0.08	0.33	0.07
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)			
อัตรากำไรขั้นต้น (Gross Profit Margin)	39.17%	39.63%	39.84%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (Operation Profit Margin)	24.74%	24.38%	24.24%
อัตรากำไรสุทธิ (Net Profit Margin)	19.28%	19.04%	18.97%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (Return on Equities)	14.20%	13.49%	12.98%
อัตราส่วนประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)			
อัตราผลตอบแทนจากทรัพย์สินทั้งหมด (Return on Asset)	8.13%	7.65%	7.14%
อัตราส่วนนโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)			
อัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to Equity Ratio)	0.75	0.74	0.79
อัตราหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Debt to Equity Ratio)	0.50	0.45	0.56
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว (ล้านหุ้น) Number of Outstanding Shares (Million Shares)	925.00	925.00	925.00

## 14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

### 14.1 ภาพรวมของผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

ในปี 2562 บริษัท ลาลีน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) มียอดขายรวมได้รวมทั้งสิ้น 4,640.93 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าจำนวน 542.27 ล้านบาท หรือคิดเป็นการขยายตัวที่ร้อยละ 13.23 ซึ่งนับเป็นการเติบโตอย่างแข็งแกร่งสูงกว่าภาพรวมของอุตสาหกรรมต่อเนื่องติดต่อกันเป็นปีที่สี่ ในขณะที่บริษัทยังคงความสามารถในการบริหารจัดการต้นทุนต่างๆ ได้ดีเหนือกว่าค่าเฉลี่ยของตลาดมาอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้ในปี 2562 มีกำไรสุทธิที่ 891.51 ล้านบาท คิดเป็นการขยายตัวจากปีก่อนหน้าร้อยละ 15 ซึ่งเป็นการขยายตัวในอัตราสูงกว่าภาพรวมของอุตสาหกรรมต่อเนื่องเป็นปีที่สี่ติดต่อกัน จากที่สามารถขยายตัวได้ร้อยละ 14, 36, และ 41 ในปี 2561, 2560, และ 2559 ตามลำดับ

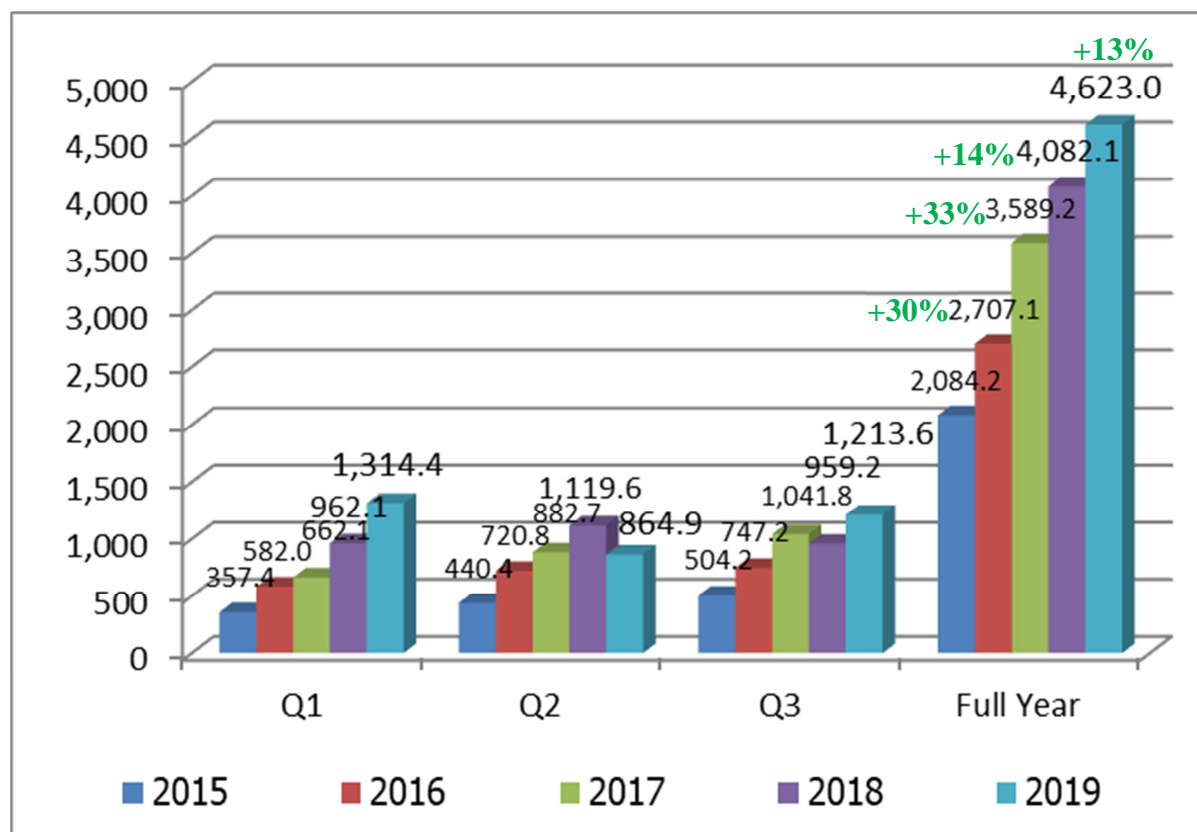
ทั้งนี้ในปี 2562 เป็นอีกปีที่บริษัทมีการขยายโครงการอย่างต่อเนื่อง โดยบริษัทมีการลงทุนเปิดโครงการใหม่ทั้งสิ้นจำนวน 9 โครงการ คิดเป็นมูลค่ารวมประมาณ 7,000 ล้านบาท โดยเป็นโครงการแนวราบทั้งหมด มีจำนวนหน่วยขายทั้งสิ้นประมาณ 3,180 หน่วย ซึ่งนับเป็นการขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่องในช่วง 5 - 6 ปี ที่ผ่านมา โดยในช่วงประมาณ 5 ปีที่ผ่านมา บริษัทมีการเปิดโครงการใหม่ไปแล้วทั้งสิ้นประมาณ 40 โครงการ มูลค่าโครงการรวมทั้งสิ้นกว่า 25,000 ล้านบาท ซึ่งส่วนหนึ่งเป็นการเปิดโครงการเพื่อทดแทนโครงการเดิมที่ขายหมดและปิดโครงการไปแล้ว และส่วนหนึ่งเป็นการเปิดโครงการในทำเลศักยภาพใหม่ๆ และรูปแบบสินค้าใหม่ๆ เพื่อให้ตอบสนองต่อความต้องการของผู้บริโภค และเป็นการรองรับการขยายตัวของธุรกิจให้มีการเติบโตอย่างยั่งยืน โดยส่วนหนึ่งที่ช่วยให้บริษัทสามารถเติบโตได้ต่อเนื่องในช่วงที่ผ่านมา บริษัทมีเป้าหมายที่ชัดเจน โดยเน้นทำตลาดเฉพาะในกลุ่ม Real Demand และเน้นทำธุรกิจเชิงรุก สร้างศักยภาพองค์กรให้เติบโตในตลาดอสังหาริมทรัพย์อย่างมั่นคง ขึ้นเป็น National Housing Company โดยเมื่อกล่าวถึงที่อยู่อาศัยแนวราบราคาในช่วง 2 - 6 ล้านบาท แบรนด์ลาลีน จะต้องเป็น Top of Mind ใน 3 ลำดับแรกของผู้บริโภค โดยทางด้านการตลาดมีการต่อยอดการใช้สื่อ Digital Marketing โดยนำ Big Data มาใช้ เพื่อวิเคราะห์และหา Customer Insight รวมถึงระบบ CRM เชิงรุก ในรูปแบบ Lalin 4.0 Connection ที่ลูกค้าสามารถรับทราบข่าวสารข้อมูล สื่อสารกับลาลีน แบบทวิเวย์คอมมิวนิเคชันอย่างรวดเร็ว เพื่อเป็นไปตามมาตรฐาน Lalin's Quality of Living นอกจากนี้บริษัทยังคงมุ่งเน้นการต่อยอดพัฒนารูปแบบการก่อสร้างใหม่ๆ รวมถึงนำนวัตกรรมใหม่ๆ เข้ามาใช้อย่างต่อเนื่อง เพื่อช่วยควบคุมคุณภาพการก่อสร้างให้ดีขึ้น ตลอดจนลดต้นทุนให้ต่ำลง

โดยสัดส่วนการรับรู้รายได้ของบริษัท ภาพรวมรายได้ของบริษัทยังคงมาจากสินค้าประเภทแนวราบเป็นหลัก โดยคิดเป็นสัดส่วนถึงร้อยละ 99.95 ของยอดขายรวมได้ทั้งหมด โดยกลุ่มสินค้าที่ปรับเปลี่ยนขึ้นอย่างมากในปี 2562 คือสินค้าประเภททาวน์เฮ้าส์ มียอดขายรวมได้ 2,819.91 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 614.30 ล้านบาท จากปีก่อนหน้า หรือคิดเป็นการปรับเปลี่ยนขึ้นร้อยละ 27.85 จากปีก่อนหน้า ขยายตัวต่อเนื่องจากที่เติบโตร้อยละ 30.05 ในปีก่อน ส่งผลให้สัดส่วนรายได้ที่มาจากทาวน์เฮ้าส์ปรับเปลี่ยนขึ้นจากร้อยละ 54.03 ในปีก่อนหน้า มาอยู่ที่ร้อยละ 61.00 ในปี 2562 ในส่วนของยอดขายจากสินค้าประเภทบ้านเดี่ยวและบ้านแฝดแนวคิดใหม่ มียอดขายรวมในปี 2562 ที่ 1,800.84 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้า 61.92 ล้านบาท หรือคิดเป็นการปรับลดลงจากปีก่อนหน้าร้อยละ 3.32 ในส่วนของอาคารชุด เนื่องจากบริษัทหยุดขยายโครงการอาคารชุดมาแล้วกว่า 3 ปี ซึ่งโครงการอาคารชุดทั้ง 4 โครงการของบริษัท ได้ทยอยรับรู้รายได้ไปจนเกือบทั้งหมดแล้ว ยอดรับรู้รายได้จึงมาจากยอดขายของค้างใน

โครงการเดิมซึ่งเหลือจำนวนยูนิตขายไม่มาก โดยในปี 2562 มียอดขายรับรู้รายได้จากอาคารชุดเพียง 2.28 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนเพียงร้อยละ 0.05 จากยอดขายรับรู้รายได้ทั้งหมด

ประเภทผลิตภัณฑ์	2561		2562		% YOY
	ล้านบาท	ร้อยละ	ร้อยละ	ล้านบาท	
ยอดขายรับรู้รายได้จากการขาย					
บ้านเดี่ยว และ บ้านแฝดแนวทิศใหม่	1,862.76	45.63%	1,800.84	38.95%	-3.32%
ทาวน์เฮ้าส์	2,205.61	54.03%	2,819.91	61.00%	27.85%
รวมแนวราบ	4,068.37	99.66%	4,068.37	99.95%	
อาคารชุด	13.69	0.34%	2.28	0.05%	-83.35%
รวมทั้งหมด	4,082.06\$	100.00%	4,623.03	100.00%	

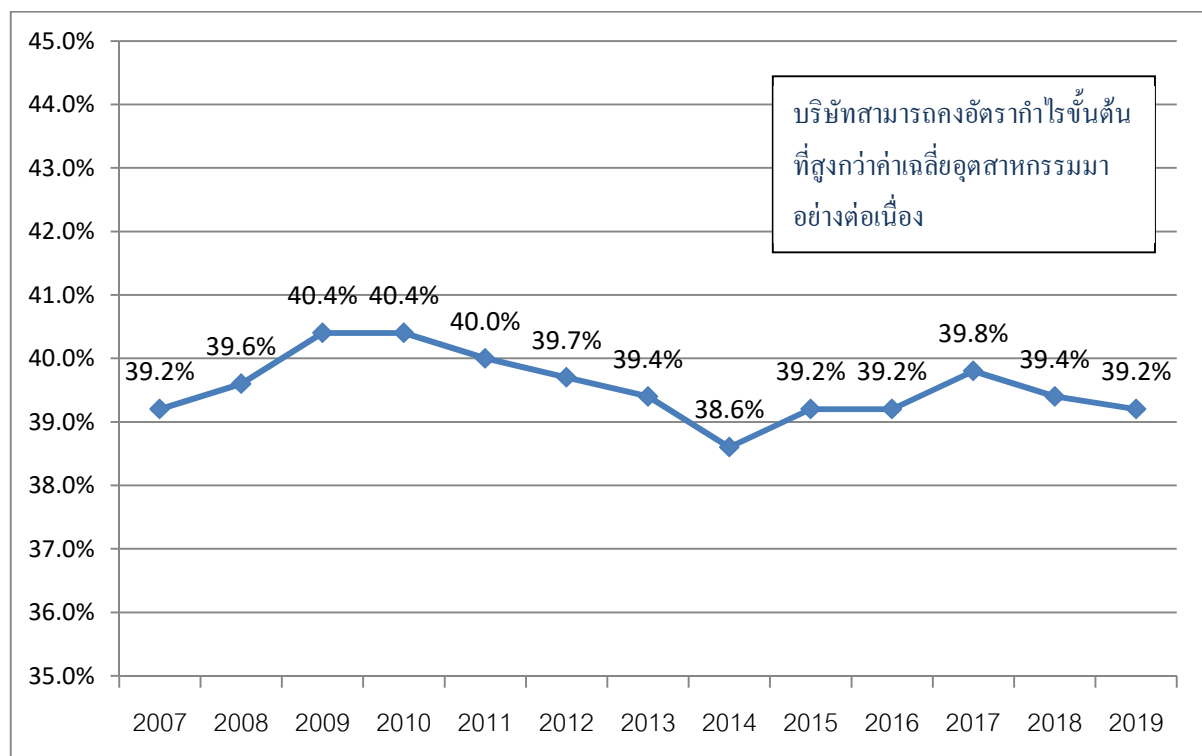
กราฟแสดงยอดขายรับรู้รายได้ ของบริษัทในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา (แยกรายไตรมาส)



จากกราฟแสดงยอดขายรับรู้รายได้จากการขายในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา จะพบว่าบริษัทมียอดขายรับรู้รายได้ที่เติบโตอย่างต่อเนื่องทุกปี ส่งผลให้บริษัทมียอดขายรับรู้รายได้ในปี 2562 ขยายตัวขึ้นแล้วเมื่อเทียบกับปี 2558 กว่าร้อยละ 122

นอกเหนือจากยอดขาย และขอรับรายได้ที่เติบโตอย่างต่อเนื่องในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา บริษัทยังคงความสามารถในการบริหารจัดการต้นทุนต่างๆ สะท้อนได้จากอัตราส่วนความสามารถในการทำกำไรต่างๆ (Profitability Ratios) ของบริษัท ที่อยู่สูงกว่าค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรมมาต่อเนื่องติดต่อกันนับตั้งแต่บริษัทเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ในปี พ.ศ.2545 โดยในปี 2562 บริษัทมีอัตราส่วนกำไรขั้นต้น (Gross Profit Margin) อยู่ที่ร้อยละ 39.17 ซึ่งคงอยู่ในระดับที่ใกล้เคียงกับในช่วงปีก่อนหน้า และนับเป็นระดับที่สูงกว่าค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรมซึ่งอยู่ที่ประมาณร้อยละ 33.00 ซึ่งสะท้อนถึงการบริหารจัดการต้นทุนทางตรงที่ดี ไม่ว่าจะเป็นความสามารถในการจัดซื้อที่ดิน และการบริหารจัดการด้านการก่อสร้าง โดยบริษัทมีการพัฒนาระบบการก่อสร้างผ่านนวัตกรรมใหม่ๆ อย่างต่อเนื่อง รวมถึงพัฒนาระบบการบริหารจัดการให้มีประสิทธิภาพมากขึ้นในด้านการก่อสร้าง ซึ่งช่วยยกระดับคุณภาพสินค้า และบริหารจัดการต้นทุนได้ดีขึ้น ในส่วนของค่าใช้จ่ายในการขาย และบริหารต่อรายรับ (SG&A/Revenues) อยู่ที่ร้อยละ 11.00 ปรับตัวดีขึ้นเล็กน้อยจากปีก่อนหน้าซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 11.53 และเป็นการปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่องเมื่อเทียบกับปี 2558, 2559, และ 2560 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 13.75, 12.56, 11.50 ตามลำดับ

กราฟแสดงความสามารถในการทำกำไรขั้นต้น (Gross Profit Margin) ในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา

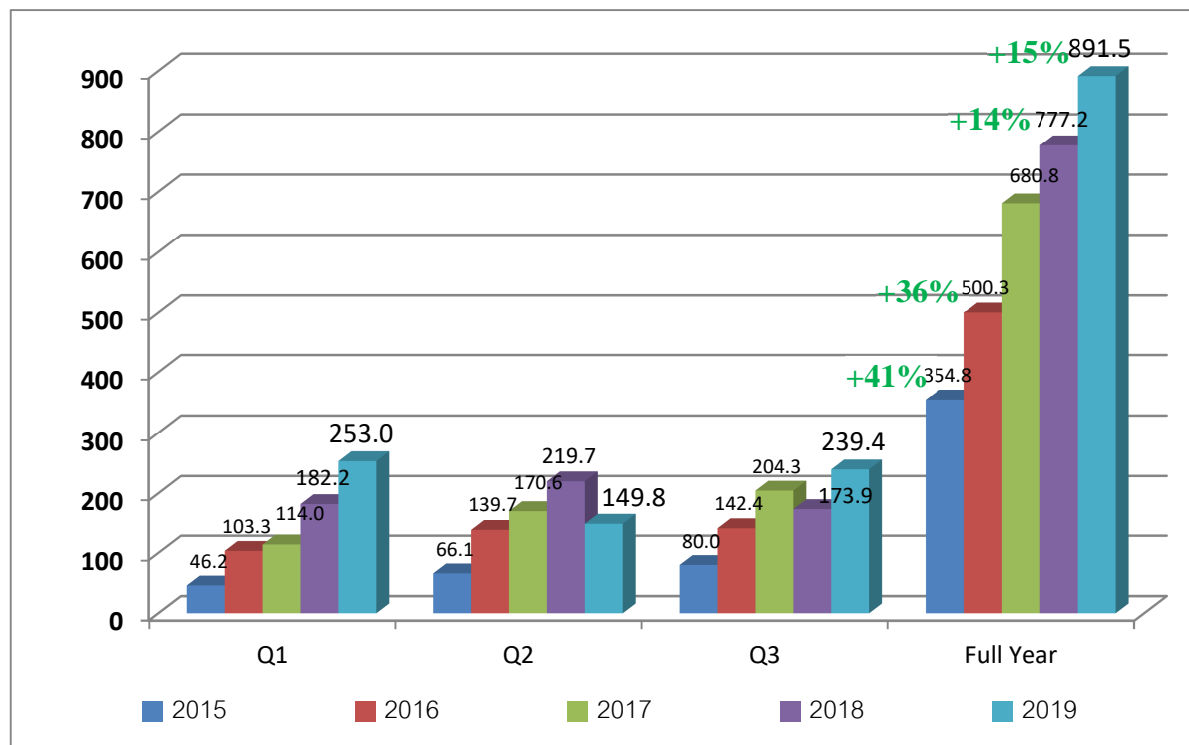


ในส่วนของกำไรสุทธิในปี 2562 อยู่ที่ 891.51 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในช่วงตลอด 4 ปีที่ผ่านมา โดยกำไรสุทธิของบริษัทในช่วงปี 2558 – 2561 อยู่ที่ 355.19 ล้านบาท, 500.31 ล้านบาท, 680.83 ล้านบาท, และ 777.15 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งนับว่าบริษัทมีกำไรที่เติบโตมาแล้วกว่าร้อยละ 150 ในช่วงระยะเวลาเพียง 4 ปี ทั้งนี้ในส่วนของอัตราส่วนกำไรสุทธิ (Net Profit Margin) ในปี 2562 อยู่ที่ร้อยละ 19.21 ปรับดีขึ้นเล็กน้อยจากปีก่อนหน้าซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 18.96 และอยู่ในระดับที่สูงกว่าค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรมโดยรวม





กราฟแสดงกำไรสุทธิ ของบริษัทในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา (แยกรายไตรมาส)



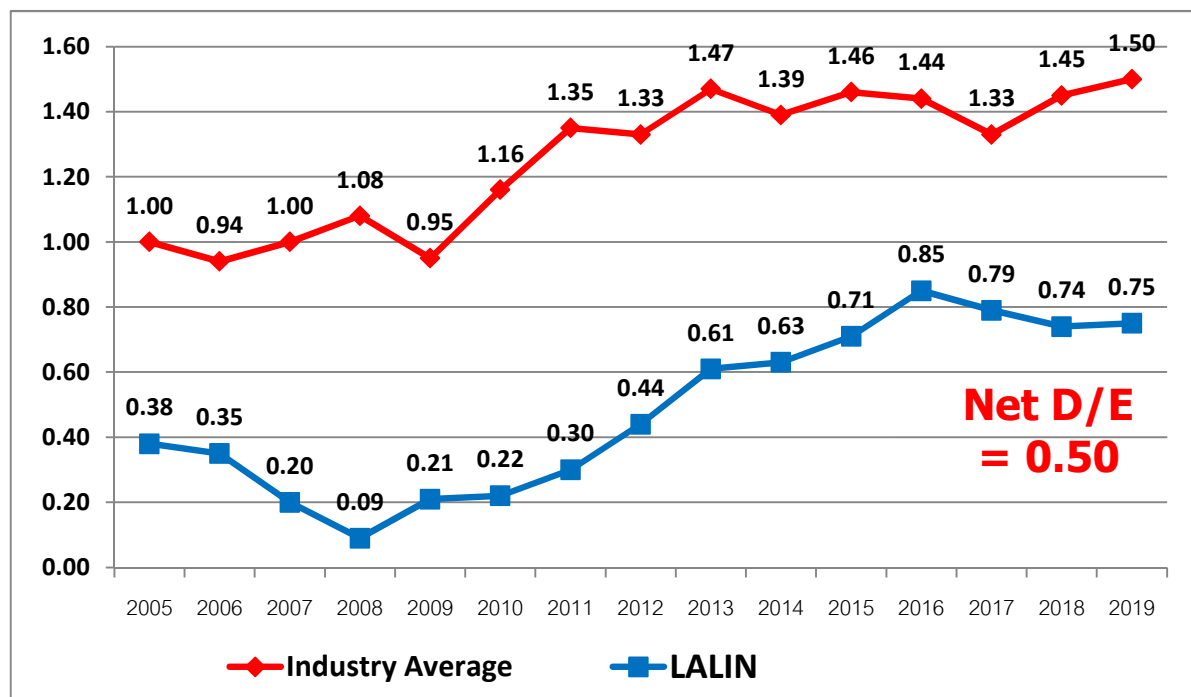
ในแง่ของโครงสร้างเงินทุน แม้ว่าบริษัทจะมีการขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่องตลอดช่วงหลายปีที่ผ่านมา แต่บริษัทยังรักษาระดับ Gearing ได้ดีกว่าค่าเฉลี่ยของตลาด โดย ณ สิ้นปี 2562 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E Ratio) อยู่เพียง 0.75 เท่า ซึ่งใกล้เคียงกับในปีก่อนหน้าซึ่งอยู่ที่ 0.74 เท่า และปรับลดลงหากเทียบกับในปี 2559 และ 2560 ซึ่งอยู่ที่ 0.85 เท่า และ 0.79 เท่า ตามลำดับ การที่บริษัทคงรักษาระดับหนี้สินต่อทุนได้ในระดับต่ำ ทั้งที่บริษัทมีการลงทุนขยายโครงการใหม่มูลค่ารวมกว่า 25,000 ล้านบาท ในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา ส่วนหนึ่งมาจากการบริหารจัดการให้เกิด Economy of speed ช่วยให้อุปสงค์ของเงินลงทุนสามารถหมุนได้จำนวนรอบที่มากขึ้น ตลอดจนการบริหารจัดการในส่วนของสินค้าคงเหลือที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น ซึ่งระดับ D/E Ratio ของบริษัทดังกล่าว นับว่าอยู่ในระดับที่ต่ำมากเมื่อเทียบกับค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรมซึ่งอยู่ที่ประมาณ 1.40 เท่า ทั้งนี้บริษัทมีการบริหารจัดการความเสี่ยงด้านการเงินอย่างรัดกุม โดยมีการใช้แหล่งเงินกู้ที่หลากหลาย รวมทั้งมีการตั้งวงเงิน Committed Line จากธนาคารพาณิชย์อย่างเพียงพอสำหรับภาระหนี้ทั้งหมดที่จะครบกำหนดชำระในช่วง 1 - 2 ปี ข้างหน้า เมื่อพิจารณาบัญชีงบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 11,501.88 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปีก่อนหน้า จำนวน 1,072.33 ล้านบาท หรือปรับเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 10.28 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นจากบัญชีหนี้สินจำนวน 504.78 ล้านบาท และเพิ่มขึ้นในบัญชีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 567.55 ล้านบาท โดยสินทรัพย์รายการสำคัญที่มีการเปลี่ยนแปลงได้แก่ บัญชีสินค้าคงเหลือ ปรับเพิ่มขึ้น 1,533.74 ล้านบาท มาอยู่ที่ 10,063.12 ล้านบาท ซึ่งเป็นการปรับเพิ่มขึ้นจากการที่บริษัทมีการเปิดโครงการใหม่ในปี 2562 จำนวน 9 โครงการ มูลค่ารวมกว่า 7,000 ล้านบาท เพื่อรองรับการขยายธุรกิจ และทดแทนโครงการเดิมที่ขายหมดไป



ในส่วนของบัญชีหนี้สิน ณ สิ้นปี 2562 บริษัทมีหนี้สินรวมอยู่ที่ 4,938.14 ล้านบาท แบ่งเป็นหนี้สินหมุนเวียนจำนวน 2,720.72 ล้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียนจำนวน 2,217.42 ล้านบาท โดยในส่วนของหนี้สินหมุนเวียนประกอบไปด้วยหนี้จากเงินกู้ยืมจำนวน 1,390.28 ล้านบาท ซึ่งแบ่งเป็นหุ้นกู้ระยะยาวซึ่งจะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 939.87 ล้านบาท และเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 450.41 ล้านบาท ทั้งนี้เมื่อเทียบกับเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นในปีก่อนหน้าอยู่ที่ 19.42 ล้านบาท จะพบว่าการปรับเพิ่มขึ้นอย่างมีสาระสำคัญ ทั้งนี้เนื่องจากในช่วงปลายปี 2561 บริษัทมีการออกหุ้นกู้ระยะยาวอายุ 5 ปี มูลค่า 500 ล้านบาท ซึ่งบริษัทได้มีการเงินดังกล่าวไปชำระคืนหนี้ระยะสั้น ทำให้ ณ สิ้นปี 2561 นั้น บริษัทมีบัญชีเงินกู้ยืมระยะสั้นเหลือเพียง 19.42 ล้านบาท ทั้งนี้ในปี 2562 บริษัทได้มีการออกจำหน่ายหุ้นกู้ทั้งสิ้น 2 รุ่น มูลค่ารวม 500 ล้านบาท โดยแบ่งเป็น หุ้นกู้อายุ 5 ปี มูลค่า 200 ล้านบาท และ หุ้นกู้อายุ 3 ปี มูลค่า 300 ล้านบาท ซึ่งเป็นการออกเพื่อใช้ในการขยายธุรกิจของบริษัท โดยภาพรวมของต้นทุนดอกเบี้ยเฉลี่ยในปี 2562 มีการปรับลดลงอย่างต่อเนื่องตลอดช่วงหลายปีที่ผ่านมา

ในส่วนของบัญชีผู้ถือหุ้น ณ สิ้นปี 2562 อยู่ที่ 6,563.74 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2561 จำนวน 567.55 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.44 โดย ณ สิ้นปี 2562 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E Ratio) อยู่ที่ 0.75 เท่า ใกล้เคียงกับ ณ สิ้นปี 2561 ซึ่งอยู่ที่ 0.74 เท่า ตัวเลขดังกล่าวสะท้อนให้เห็นถึงนโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงินที่รัดกุม โดยบริษัทยึดมั่นในเรื่องระเบียบวินัยทางการเงินมาโดยตลอดกว่า 30 ปี นับตั้งแต่ก่อตั้งบริษัท บริษัทไม่เคยก่อหนี้เกินตัวจนอยู่ในระดับที่ควบคุมไม่ได้ จึงช่วยให้บริษัท เป็นบริษัทในกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพียงไม่กี่บริษัทในประเทศไทย ที่ไม่ต้องเข้าสู่กระบวนการปรับโครงสร้างหนี้กับสถาบันการเงินใดๆ เลย ภายหลังเกิดวิกฤติเศรษฐกิจปี 2540

กราฟแสดงอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E Ratio) ในช่วงที่ผ่านมาของบริษัท เทียบกับค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรม





ทั้งนี้ในปี 2562 บริษัทมีการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้นของบริษัททั้งสิ้น 2 ครั้ง คือเมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม 2562 โดยจ่ายปันผลเป็นเงินสด หุ้นละ 0.175 บาท คิดเป็นเงินสดจ่ายทั้งสิ้นประมาณ 161.87 ล้านบาท (ซึ่งเป็นการจ่ายสำหรับผลการดำเนินงานในครึ่งหลังของปี 2561) และจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล เมื่อวันที่ 13 กันยายน 2562 โดยจ่ายปันผลเป็นเงินสดอีกหุ้นละ 0.175 บาท (ซึ่งเป็นการจ่ายสำหรับผลการดำเนินงานในครึ่งแรกของปี 2562) คิดเป็นเงินสดที่จ่ายปันผลออกทั้งสิ้นในปี 2562 ที่ ประมาณ 323.75 ล้านบาท และอยู่ระหว่างการนำเสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 เพื่ออนุมัติจ่ายปันผลให้กับผู้ถือหุ้น สำหรับผลการดำเนินงานครึ่งหลังของปี 2562 โดยเสนอจ่ายเป็นเงินสดอีกในอัตราหุ้นละ 0.21 บาท คิดเป็นเงินสดจ่ายทั้งสิ้นประมาณ 194.25 ล้านบาท โดยจะจ่ายปันผลในวันที่ 8 พฤษภาคม 2563 นี้

#### ประวัติการจ่ายเงินปันผลของบริษัทในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา

บริษัทมีการจ่ายเงินปันผลอย่างสม่ำเสมอเป็นประจำทุกปีนับตั้งแต่บริษัทเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เมื่อปี พ.ศ.2545

	2553	2554	2555	2556	2557	2558	2559	2560	2561	2562
เงินสด	0.185	0.18	0.18	0.245	0.27	0.225	0.1385	0.30	0.34	0.385
หุ้นปันผล	-	-	-	-	-	-	8.25:1	-	-	



อิล่า  
ฟิปปอร์

## 14.2 ฐานะการเงิน

### สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 11,501.88 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ซึ่งมีสินทรัพย์รวมอยู่ที่ 10,429.55 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,072.33 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.28 โดยปัจจัยหลักของการเปลี่ยนแปลง มาจาก บัญชีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และเงินลงทุนเพื่อขาย บัญชีสินค้างเหลือ โดยการเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์ในช่วงปี 2562 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

#### - บัญชีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดอยู่ที่ 23.03 ล้านบาท ปรับลดลงประมาณ 86.86 ล้านบาท จากสิ้นปี 2561 ซึ่งอยู่ที่ 109.89 ล้านบาท ในส่วนเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายอยู่ที่ 101.42 ล้านบาท ปรับลดลงประมาณ 325.32 ล้านบาท จากสิ้นปี 2561 ซึ่งอยู่ที่ 426.75 ล้านบาท ซึ่งการลดลงอย่างมีสาระสำคัญนั้นเนื่องมาจาก ณ สิ้นปี 2561 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าจำนวนมาก จากการออกหุ้นกู้อายุ 5 ปี จำนวน 500 ล้านบาท ในช่วงปลายปี เพื่อเตรียมไว้สำหรับใช้ขยายธุรกิจในช่วงต้นปี 2562 ทำให้มีสภาพคล่องเหลือ ณ สิ้นปี 2561 จำนวนมาก ทั้งนี้ ณ สิ้นปี 2562 บริษัทมีองค์ประกอบของบัญชีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และบัญชีเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายสุทธิ ที่เปลี่ยนแปลงไปจาก ณ สิ้นปี 2561 ดังนี้

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ล้านบาท	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ล้านบาท	เปลี่ยนแปลง ล้านบาท
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด</b>			
เงินสด	7.11	3.94	3.18
เงินฝากธนาคารประเภทกระแสรายวัน	10.04	1.17	8.87
เงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์	5.88	9.63	(3.75)
เช็ครับในมือ	-	95.15	(95.15)
รวม	23.03	109.89	86.86
<b>เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายสุทธิ</b>			
กองทุนเปิด-บัวหลวงธนทวี	101.40	426.29	(324.89)
บวก กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง	0.03	0.46	(0.44)
สุทธิ	101.42	426.75	(325.32)



หมายเหตุ: บัญชีเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายสุทธิ แสดงถึงมูลค่าหน่วยลงทุนที่บริษัทฯ นำสภาพคล่องส่วนเกินไปพักไว้ชั่วคราวเพื่อหาผลตอบแทนที่สูงกว่าดอกเบี้ยเงินฝากทั่วไป โดยนโยบายในการบริหารเงินของบริษัทฯ จะนำกระแสเงินสดส่วนเกิน ไปซื้อหน่วยลงทุนในกองทุนตราสารหนี้ที่ลงทุนในพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งมีความเสี่ยงที่ต่ำมาก และให้ผลตอบแทนสูงกว่าเงินฝากธนาคาร นอกจากนี้หน่วยลงทุนเหล่านี้ยังมีสภาพคล่องที่สูง โดยมีลักษณะชำระแบบ T+1 กล่าวคือหากบริษัทสั่งขายหน่วยลงทุนในวันนี้ จะได้รับเงินสดจากการขายหน่วยลงทุนในวันทำการถัดไป

- บัญชีสินค้ำคงเหลือ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีสินค้ำคงเหลือทั้งสิ้น 10,063.12 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,468.28 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2561 หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.86 ทั้งนี้มาจากการที่บริษัทยังคงมีการขายโครงการใหม่อย่างต่อเนื่องเพื่อรองรับการขยายธุรกิจ โดยในปี 2562 มีการเปิดโครงการใหม่ทั้งสิ้น 9 โครงการ มูลค่าโครงการรวมกว่า 7,000 ล้านบาท ซึ่งตามมาตรฐานการบัญชี เมื่อมีการเปิดโครงการใหม่จะมีการโอน ที่ดินสำหรับพัฒนาของโครงการนั้นๆ ทั้งจำนวน จากบัญชีที่ดินรอการพัฒนาไปยังบัญชีสินค้ำคงเหลือ นอกจากนี้ต้นทุนในการพัฒนาที่ดิน และพัฒนาสาธารณูปโภคต่างๆ จะถูกบันทึกในบัญชีสินค้ำคงเหลือ และทยอยตัดจ่ายเป็นต้นทุนขายเมื่อมีการขายและโอนกรรมสิทธิ์ ดังนั้นในช่วงที่บริษัทมีการขยายธุรกิจ เพื่อรองรับการเติบโต บัญชีสินค้ำคงเหลือจะปรับเพิ่มขึ้น ทั้งนี้ ณ สิ้นปี 2562 บริษัทมีองค์ประกอบของบัญชีสินค้ำคงเหลือ ที่เปลี่ยนแปลงไปจาก ณ สิ้นปี 2561 ดังนี้

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	เปลี่ยนแปลง
	<u>ล้านบาท</u>	<u>ล้านบาท</u>	<u>ล้านบาท</u>
สินค้ำสำเร็จรูป			
บ้านตัวอย่างพร้อมที่ดินเพื่อขาย	106.88	106.69	0.20
บ้านพร้อมที่ดิน	224.73	204.52	20.22
งานระหว่างพัฒนา			
ที่ดิน	2,394.51	2,066.47	328.04
งานระหว่างก่อสร้าง	3,305.65	2,819.98	485.67
ต้นทุนการกู้ยืมรอตัดบัญชี	408.11	367.32	40.79
ค่าพัฒนาที่ดินรอตัดบัญชี	609.47	543.00	66.47
สาธารณูปโภครอตัดบัญชี	3,009.92	2,415.97	592.49
งานระหว่างทำ – เครื่องตกแต่ง	3.85	3.98	(0.13)
รวม	<u>10,063.12</u>	<u>8,527.92</u>	<u>1,533.74</u>

## หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 4,938.14 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2561 จำนวน 504.78 ล้านบาท หรือปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.39

## หนี้สินหมุนเวียน

บัญชีหนี้สินหมุนเวียน ณ สิ้นปี 2562 อยู่ที่ 2,720.72 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้น 900.18 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2561 ซึ่งอยู่ที่ 1,820.54 ล้านบาท หรือคิดเป็นการปรับเพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 49.45 ทั้งนี้ประเด็นหลักของการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญประกอบด้วย

1. บัญชีเงินเบิกเกินบัญชี และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ปรับเพิ่มขึ้นจากเงินกู้ยืมจากตัวแลกเงินเป็นสำคัญ อันเนื่องมาจากการ ณ สิ้นปี 2561 บริษัทมีการออกหุ้นกู้ในช่วงปลายปี ประกอบกับยอดโอนที่เข้ามามากในช่วงปลายปี บริษัทจึงมีการวางแผนนำสภาพคล่องส่วนเกิน ชำระคืนตัวแลกเงิน ทำให้ ณ สิ้นปี 2561 บริษัทไม่มีเงินกู้ยืมจากการตัวแลกเงินเลย ในขณะที่ ณ สิ้นปี 2562 บริษัทมีการออกตัวแลกเงิน เพื่อปรับสภาพคล่องระยะสั้น และเป็นการบริหารทางการเงินเพื่อลดต้นทุนของดอกเบี้ย ทั้งนี้ ณ สิ้นปี 2562 บริษัทมีรายละเอียดของบัญชีเงินเบิกเกินบัญชี และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ที่เปลี่ยนแปลงไปจาก ณ สิ้นปี 2561 ดังนี้

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	เปลี่ยนแปลง
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
เงินเบิกเกินบัญชี	0.41	19.42	(19.00)
ตัวแลกเงิน	450.00	-	450.00
รวม	450.41	19.42	431.00

2. บัญชีส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ซึ่งเป็นหุ้นกู้ที่บริษัทได้ออกไว้เมื่อปี 2560 จำนวน 940 ล้านบาท โดยจะครบกำหนดชำระคืนในวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2563 จำนวน 500 ล้านบาท ในวันที่ 7 กรกฎาคม 2563 จำนวน 70 ล้านบาท และในวันที่ 27 กรกฎาคม 2563 อีกจำนวน 370 ล้านบาท ซึ่ง ณ สิ้นปี 2562 หุ้นกู้ทั้ง 3 รุ่นดังกล่าวมีระยะเวลากำหนดชำระคืนไม่ถึงหนึ่งปี จึงมีการปรับย้ายหมวดบัญชีจากหนี้สินไม่หมุนเวียน มาอยู่ในบัญชีหนี้สินหมุนเวียน

3. บัญชีประมาณการหนี้สินระยะสั้นค่าก่อสร้างสาธารณูปโภค ณ สิ้นปี 2562 อยู่ที่ 764.89 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้น 900.18 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2561 ซึ่งอยู่ที่ 540.15 ล้านบาท ซึ่งปรับเพิ่มขึ้นตามการขยายโครงการของบริษัท ที่มีการเปิดโครงการใหม่ในปี 2562 จำนวนทั้งสิ้น 9 โครงการ

### หนี้สินไม่หมุนเวียน

ในส่วนของบริษัทหนี้สินไม่หมุนเวียน ณ สิ้นปี 2562 อยู่ที่ 2,217.42 ล้านบาท ปรับลดลง 395.40 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2561 ซึ่งอยู่ที่ 2,612.82 ล้านบาท ทั้งนี้ประเด็นหลักของการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญประกอบด้วย

1. บัญชีหุ้นกู้ ณ สิ้นปี 2562 อยู่ที่ 1,997.18 ล้านบาท ปรับลดลง 439.36 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2561 ซึ่งอยู่ที่ 2,436.54 ล้านบาท ทั้งนี้เนื่องจากในปี 2562 บริษัทมีการชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดไปเป็นจำนวนทั้งสิ้น 800 ล้านบาท แต่บริษัทได้มีการออกหุ้นในปี 2562 ในจำนวนทั้งสิ้นเพียง 500 ล้านบาท ในส่วนต่างดังกล่าว ส่วนหนึ่งเป็นการใช้สภาพคล่องจากการดำเนินงานของบริษัทในการชำระคืน และส่วนหนึ่งจากนโยบายในการบริหารต้นทุนทางการเงิน โดยใช้แหล่งของเงินกู้ระยะสั้นเป็นการทดแทน ทั้งนี้การออกหุ้นกู้ของบริษัทในปี 2562 มีจำนวนทั้งสิ้น 2 รุ่น ดังมีรายละเอียดดังนี้

- หุ้นกู้ไม่ค้ำยสิทธิ และไม่มีประกัน ครั้งที่ 1/2562 มูลค่า 200 ล้านบาท อายุ 5 ปี ออกเมื่อวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2562 โดยครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2567 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 4.20 ต่อปี เสนอขายเป็นกรณีจำกัดให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และผู้ลงทุนรายใหญ่ (II & HNWI)
- หุ้นกู้ไม่ค้ำยสิทธิ และไม่มีประกัน ครั้งที่ 2/2562 มูลค่า 300 ล้านบาท อายุ 3 ปี ออกเมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2562 โดยครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 8 สิงหาคม 2565 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.40 ต่อปี เสนอขายต่อผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจงซึ่งมีจำนวนไม่เกิน 10 ราย (PP10)



### ส่วนของผู้อถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีส่วนของผู้อถือหุ้นรวมทั้งสิ้น 6,563.74 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 567.55 ล้านบาท จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ซึ่งอยู่ที่ 5,996.20 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.47 อันเนื่องมาจากการที่บริษัทมีกำไรสุทธิในปี 2562 จำนวน 891.51 ล้านบาทเป็นสำคัญ ทั้งนี้ในปี 2562 บริษัทมีการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้อถือหุ้นทั้งสิ้น 2 ครั้ง ดังมีรายละเอียดดังนี้

- 10 พฤษภาคม 2562 จ่ายเงินปันผลหุ้นละ 0.175 บาท รวมเป็นเงินสดจ่ายทั้งสิ้นประมาณ 161.87 ล้านบาท (สำหรับผลประกอบการครึ่งหลังของปี 2561)
- 13 กันยายน 2562 จ่ายเงินปันผลหุ้นละ 0.175 บาท รวมเป็นเงินสดจ่ายทั้งสิ้นประมาณ 161.87 ล้านบาท (สำหรับผลประกอบการครึ่งแรกของปี 2562)

ทั้งนี้บริษัทอยู่ระหว่างการนำเสนอที่ประชุมสามัญผู้อถือหุ้นประจำปี 2563 เพื่ออนุมัติจ่ายปันผลให้กับผู้อถือหุ้น สำหรับผลการดำเนินงานครึ่งหลังของปี 2562 โดยเสนอจ่ายเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 0.21 บาท คิดเป็นเงินสดจ่ายทั้งสิ้นประมาณ 194.25 ล้านบาท โดยหากที่ประชุมสามัญผู้อถือหุ้นมีมติเห็นชอบ จะดำเนินการจ่ายปันผลในวันที่ 8 พฤษภาคม 2563



### 14.3 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลต่อฐานะการเงิน หรือการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญ ในอนาคต

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ นับเป็นธุรกิจที่ความเชื่อมโยงในทิศทางเดียวกับภาวะเศรษฐกิจหลักของประเทศอย่างมาก ดังนั้นหากภาวะเศรษฐกิจโดยรวมอยู่ในช่วงถดถอย หรือชะลอตัว จะส่งผลให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยรวมชะลอตัวลงเช่นเดียวกัน

อัตราขยายตัวของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) ในช่วง 15 ปีที่ผ่านมา (ร้อยละ)

	Q1	Q2	Q3	Q4	Year
2548	3.9	4.3	4.7	3.9	4.2
2549	5.5	4.5	4.5	5.4	5.0
2550	6.6	5.2	5.5	4.5	5.4
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	15.5	7.2
2556	5.4	2.7	2.5	0.2	2.7
2557	-0.4	0.8	1.1	2.4	1.0
2558	3.1	2.9	3.4	3.1	3.1
2559	3.3	3.8	3.2	3.4	3.4
2560	3.7	4.2	4.4	4.0	4.0
2561	5.0	4.6	3.2	3.8	4.2
2562	2.9	2.4	2.6	1.6	2.4

เศรษฐกิจของไทยในปี 2562 ขยายตัวได้ที่ร้อยละ 2.4 ซึ่งเป็นการขยายตัวในอัตราที่ชะลอตัวลงจากปีก่อนๆ หน้า ที่สามารถขยายตัวได้ที่ร้อยละ 4.2 ในปี 2561 และขยายตัวได้ที่ร้อยละ 4.0 ในปี 2560 นอกจากนี้ยังมีสัญญาณเศรษฐกิจที่ชะลอตัวลงโดยเฉพาะในไตรมาสที่ 4 ซึ่งสามารถขยายตัวได้เพียงร้อยละ 1.6 ซึ่งเป็นอัตราการขยายตัวที่ต่ำสุดในรอบ 21 ไตรมาส หรือกว่า 5 ปี โดยปัจจัยสำคัญที่ส่งผลให้การขยายตัวทางเศรษฐกิจของไทยในปี 2562 นั้นเติบโตได้ต่ำกว่าศักยภาพที่ควรจะเป็นของประเทศไทย เป็นผลมาจากภาวะเศรษฐกิจโลกที่ชะลอตัวลง อันเป็นผลกระทบมาจากสงครามทางการค้าระหว่างสหรัฐอเมริกา และประเทศจีน ซึ่งส่งผลกระทบมายังภาคการส่งออกของไทย ส่งผลให้ตัวเลขการส่งออกของไทยทั้งปีติดลบที่ร้อยละ 4.9 ในขณะที่ภาคการบริโภคภาคเอกชน ยังคงขยายตัวได้ที่ร้อยละ 4.5 แต่การใช้จ่ายภาครัฐสามารถขยายตัวได้เพียงร้อยละ 1.4 ส่วนหนึ่งจากความล่าช้าในการเบิกจ่ายงบประมาณภายหลังการเลือกตั้ง ในส่วนของตัวเลขการลงทุน ภาพรวมทั้งปี 2562 สามารถขยายตัวได้ราวร้อยละ 2.2 โดยเป็นการขยายตัวจากการลงทุนภาคเอกชนที่ร้อยละ 2.8 ในขณะที่ตัวเลขการลงทุนภาครัฐสามารถขยายตัวได้เพียงร้อยละ 0.2

ในส่วนของแนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี 2563 แม้ว่าในช่วงต้นปี หลายฝ่ายคาดว่าจะเป็ชนาการแห่ง ประเทศไทย สภาพัฒน์ รวมถึงนักวิเคราะห์ต่างๆ ได้คาดการณ์ว่าเศรษฐกิจไทยโดยรวมจะยังคงสามารถขยายตัวได้ แม้จะเติบโตในอัตราที่ไม่สูงมากนัก โคมคาดการณ์ว่าจะขยายตัวได้ใกล้เคียงกับในปี 2562 แต่ต่อมาในเดือน กุมภาพันธ์ เริ่มมีความเสี่ยงจากการระบาดของไวรัสโคโรนา ซึ่งเริ่มมีการแพร่กระจายไปอย่างกว้างขวางในประเทศจีน และเริ่มมีผู้ติดเชื้อในหลากหลายประเทศเพิ่มมากขึ้น ซึ่งถ้าหากสถานการณ์การระบาดมีความรุนแรง และประเทศต่างๆ ไม่สามารถควบคุมการแพร่ระบาด และมีจำนวนผู้ติดเชื้อเพิ่มขึ้นอย่างมากต่อไป จะส่งผลกระทบต่อภาคท่องเที่ยว และกิจกรรมภาคส่วนอื่นๆ ของเศรษฐกิจในวงกว้างต่อไป ซึ่งหากการระบาดกินระยะเวลานาน คาดการณ์ว่าจะส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจของทั้งโลกอย่างรุนแรง รวมถึงเศรษฐกิจของประเทศไทย จนอาจทำให้ GDP ของประเทศในปี 2563 นี้ ขยายตัวติดลบได้ ซึ่งจะเป็นการขยายตัวติดลบครั้งแรกในรอบ 10 ปี นับแต่ปีพ.ศ. 2552 ซึ่งเศรษฐกิจไทยได้รับผลกระทบมาจากวิกฤตสินค้าเชื้อซัพไพรม์ในสหรัฐอเมริกา และส่งผลให้เศรษฐกิจในปีนั้นขยายตัวติดลบที่ร้อยละ 0.7

ความเสี่ยงจากการชะลอตัวทางเศรษฐกิจในปี 2563 และการระบาดของไวรัสโคโรนา ยังคงเป็นปัจจัยที่ต้องติดตามและประเมินสถานการณ์อย่างใกล้ชิด ซึ่งหากการระบาดของไวรัสโคโรนามีการแพร่ขยายลุกลามออกไป จะส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจ หรือในกรณีที่เกดเหตุการณ์นอกเหนือความคาดหมาย หรือเกิดกรณีที่เศรษฐกิจโลกโดยเฉพาะเศรษฐกิจของประเทศหลักไม่ได้ขยายตัวได้ตามที่คาดการณ์ อาจส่งผลกระทบมาต่อเศรษฐกิจไทยในภาพรวม จนเป็นเหตุให้เศรษฐกิจเกิดการชะลอตัว ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อทั้งในแง่ทางตรง และทางอ้อม โดยอาจส่งผลให้ผู้บริโภคมีการชะลอการตัดสินใจซื้อได้ ทั้งนี้ในส่วนของบริษัทมีการประเมินความเสี่ยงของภาวะเศรษฐกิจอย่างใกล้ชิดมาโดยตลอด ทั้งในส่วนองเศรษฐกิจภายในประเทศ และต่างประเทศ โดยมีการร่วมกันพิจารณาในที่ประชุมทั้งในระดับกรรมการบริษัท และระดับกรรมการบริหาร เพื่อประเมินถึงภาวะเศรษฐกิจ และแนวโน้มในอนาคตโดยปกติเดือนละ 2 ครั้ง โดยจะมีการนำความเสี่ยงที่ร่วมกันประเมินดังกล่าว มาใช้ในการวางแผน และปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ขององค์กร เพื่อให้สอดคล้องกับสถานการณ์ในแต่ละช่วงเวลาอย่างเหมาะสมมาโดยตลอด