



ส่วนที่ 3

ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1.1) สรุปรายงานการสอบบัญชี

สรุปรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสำหรับงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

ผู้สอบบัญชี: นางสาวรณญา 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: นางสาวรณญา พุทธเสถียร ผู้สอบบัญชีอนุญาต เลขที่ 4387

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

สรุปรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสำหรับงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

ผู้สอบบัญชี: นางสาวรณญา พุทธเสถียร ผู้สอบบัญชีอนุญาต เลขที่ 4387

ผู้สอบบัญชีมีความเห็นว่า เห็นว่างบดุล งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้น และงบกระแสเงินสด ของบริษัท ลิลล พรีอเพอร์ดี จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป

13.1.2) ตารางสรุปงบการเงิน

13.1.2.1) งบดุล

	(หน่วย: พันบาท)		
	ปี 2563	ปี 2562	ปี 2561
สินทรัพย์			
สินทรัพย์หมุนเวียน			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	40,733.46	23,030.84	109,852.47
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นๆ - สุทธิ	81,858.23	88,679.14	67,276.66
สินค้าคงเหลือ	9,944,704.29	10,063,121.87	8,527,923.51
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	10,067,295.98	10,174,831.85	8,705,052.64
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย - สุทธิ	1,007,496.76	101,423.90	426,748.45
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ	345,695.43	768,084.14	372,034.29
ที่ดินรอการพัฒนา	962,584.31	364,904.77	830,686.04
สินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตน - สุทธิ	0.00	0.00	0.00
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม	13,202.19	12,123.68	7,212.54
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	58,085.53	80,513.48	87,784.01
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	2,387,064.23	1,327,049.96	1,724,465.34
รวมสินทรัพย์	12,454,360.20	11,501,881.81	10,429,517.98
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น			
หนี้สินหมุนเวียน			
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	351,102.25	450,411.79	19,415.33
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นๆ	465,280.51	464,138.91	386,277.91
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระในปี	999,820.97	939,871.75	799,803.12
ส่วนของหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	0.00	0.00	0.00
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	141,817.78	101,403.73	74,890.05
ประมาณการหนี้สินระยะสั้น	754,633.09	764,891.08	540,147.62
รวมหนี้สินหมุนเวียน	2,712,654.60	2,720,717.27	1,820,534.02
หนี้สินไม่หมุนเวียน			
เงินกู้ยืมระยะยาว	100.00	100.00	0.00
หุ้นกู้ - สุทธิ	2,021,467.65	1,997,175.56	2,436,535.06
หนี้สินภายใต้การควบคุม	307.66	5.46	92.62
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	58,928.15	53,535.57	35,979.90
ประมาณการหนี้สินระยะยาว	188,476.36	166,604.22	140,111.26
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	0.00	0.00	0.00
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	2,269,279.82	2,217,420.80	2,612,718.85
รวมหนี้สิน	4,981,934.43	4,938,138.07	4,433,252.87



อ ล อ
พร็อพเพอร์ตี้

	(หน่วย: พันบาท)		
	ปี 2563	ปี 2562	ปี 2561
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
ทุนสำรองอื่น	18,000.00	-	-
ยังไม่ได้จัดสรร	5,937,710.81	5,047,006.93	4,479,179.64
องค์ประกอบอื่นของส่วนผู้ถือหุ้น	-	21.84	370.50
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	7,472,425.78	6,563,743.74	5,996,265.11
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	12,454,360.20	11,501,881.81	10,429,517.98

13.1.2.2) งบกำไรขาดทุน

	(หน่วย: พันบาท)		
	ปี 2563	ปี 2562	ปี 2561
รายได้จากการดำเนินงาน			
รายได้จากการขาย	5,748,821.61	4,623,036.29	4,082,064.22
ต้นทุนขาย	(3,502,129.13)	(2,812,262.78)	(2,464,197.01)
กำไรขั้นต้น	2,246,692.47	1,810,773.51	1,617,867.20
รายได้อื่น	171,393.01	17,889.62	16,590.98
ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมในการโอน	(201,123.74)	(174,471.39)	(156,978.27)
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(279,263.25)	(265,454.67)	(275,246.39)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(252,623.36)	(244,991.17)	(207,119.32)
ต้นทุนทางการเงิน	(16,523.76)	(21,653.20)	(22,713.63)
กำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	1,668,551.37	1,122,092.69	972,400.58
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(335,379.99)	(230,580.86)	(195,250.71)
กำไรสำหรับปี	1,333,171.37	891,511.83	777,149.87
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น			
ผลกำไร(ขาดทุน)จากการวัดมูลค่าเงินลงทุนเพื่อขาย	-	(348.66)	362.64
ผลกำไร(ขาดทุน)จากการวัดมูลค่าใหม่ของ			
ผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	1,009.33	133.91	(35.68)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	1,334,180.71	891,297.09	777,476.83
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	1.44	0.96	0.84
จำนวนหุ้นสามัญ (หน่วย : ล้านหุ้น)	925.00	925.00	925.00

13.1.2.3) งบกระแสเงินสด

	(หน่วย: พันบาท)		
	ปี 2563	ปี 2562	ปี 2561
เงินสดสุทธิที่ได้มา (ใช้ไป) ในกิจกรรมดำเนินงาน	2,324,415.46	57,283.35	1,372,763.62
เงินสดสุทธิที่ได้มา (ใช้ไป) ในกิจกรรมลงทุน	(1,849,171.74)	(75,033.40)	(1,067,753.53)
เงินสดสุทธิที่ได้มา (ใช้ไป) ในกิจกรรมจัดหาเงิน	(457,541.11)	(219,172.38)	(244,824.05)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเพิ่มขึ้น (ลดลง)	17,702.62	(86,855.63)	60,186.04
เงินสดและรายการเทียบเท่า ณ วันต้นงวด	23,030.84	109,886.47	49,666.43
เงินสดและรายการเทียบเท่า ณ วันสิ้นงวด	40,733.46	23,030.84	109,852.47



13.1.3) ตารางสรุปอัตราส่วนทางการเงิน

รายการ	2563	2562	2561
สินทรัพย์ (ล้านบาท) / Assets (Million Baht)			
สินค้าคงเหลือ (Inventories)	9,944.70	10,063.12	8,527.92
สินทรัพย์รวม (Total Assets)	12,454.36	11,501.88	10,429.52
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ล้านบาท) Liabilities & Shareholders' Equity (Million Baht)			
หนี้สินหมุนเวียน (Current Liabilities)	2,712.65	2,720.72	1,820.53
หนี้สินไม่หมุนเวียน (Non-Current Liabilities)	2,269.28	2,217.42	2,612.72
หนี้สินรวม (Total Liabilities)	4,981.93	4,938.14	4,433.25
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว (Paid up Share Capital)	925.00	925.00	925.00
ส่วนของผู้ถือหุ้น (Shareholders' Equity)	7,472.43	6,563.74	5,996.27
ผลการดำเนินงาน (ล้านบาท) Operation's Result			
รายได้จากการขาย (Sales)	5,748.82	4,623.04	4,082.06
รายได้รวม (Total Revenue)	5,920.21	4,640.93	4,098.66
กำไรขั้นต้น (Gross Profit)	2,246.69	1,810.77	1,617.87
กำไรสุทธิ (Net Profit)	1,333.17	891.51	777.15
เทียบเป็นอัตราต่อหุ้น (บาท) Per Share Figure (Baht)			
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ (Net Profit (Loss))	1.44	0.96	0.84
มูลค่าตามบัญชี (Book Value)	7.67	6.83	6.48
มูลค่าที่ตราไว้ (Par Value)	1.00	1.00	1.00
อัตราส่วนสภาพคล่องทางการเงิน (Liquidity Ratio)			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current Ratio)	3.71	3.74	4.78
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียนเร็ว (Quick Ratio)	0.42	0.08	0.33
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)			
อัตรากำไรขั้นต้น (Gross Profit Margin)	39.08%	39.17%	39.63%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (Operation Profit Margin)	29.31%	24.74%	24.38%
อัตรากำไรสุทธิ (Net Profit Margin)	22.54%	19.21%	18.97%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (Return on Equities)	19.01%	14.19%	13.50%
อัตราส่วนประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)			
อัตราผลตอบแทนจากทรัพย์สินทั้งหมด (Return on Asset)	11.13%	8.13%	7.65%
อัตราส่วนนโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)			
อัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to Equity Ratio)	0.67	0.75	0.74
อัตราหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Debt to Equity Ratio)	0.48	0.54	0.56
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว (ล้านหุ้น) Number of Outstanding Shares (Million Shares)	925.00	925.00	925.00

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

14.1 ภาพรวมของผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

ในปี 2563 นับเป็นอีกปีที่ท้าทายความเป็นมืออาชีพในการบริหารงานอย่างมาก โดยในปี 2563 เป็นปีที่ทั่วโลกต้องเผชิญกับวิกฤติโรคระบาด Covid-19 ซึ่งได้ส่งผลกระทบอย่างมากทั้งทางด้านสังคม และทางด้านการเศรษฐกิจ ในแง่เศรษฐกิจ การแพร่ระบาดได้ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจไปในช่วงกว้างทั่วโลก สำหรับประเทศไทยได้รับผลกระทบที่รุนแรงเช่นเดียวกัน โดยในปี 2563 ที่ผ่านมา ตัวเลขการขยายตัวทางเศรษฐกิจ (GDP) หดตัวไปร้อยละ 6.1 จากที่ขยายตัวได้ร้อยละ 2.3 ในปีก่อนหน้านี้ การท่องเที่ยว ซึ่งถือเป็นหนึ่งในตัวขับเคลื่อนเศรษฐกิจไทย ได้รับผลกระทบรุนแรง ผู้คนที่ทำงานในกลุ่มอุตสาหกรรมท่องเที่ยว ไม่ว่าจะเป็นสายการบิน โรงแรม ต้องถูกเลิกจ้าง หรือพักงาน กว่า 2 ล้านคน และส่งผลกระทบต่อยังภาคอุตสาหกรรมอื่นๆ โดยประเมินว่ามีคนตกงานมากกว่า 5 ล้านคน ภาคอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นภาคธุรกิจที่เชื่อมโยงกับเศรษฐกิจโดยรวม ได้รับผลกระทบที่รุนแรง ยอดขายโดยรวมของบริษัทกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ มากกว่า 2 ใน 3 ของบริษัททั้งหมด มีผลประกอบการที่ปรับลดลง และมีหลายบริษัทต้องประสบกับภาวะขาดทุน อย่างไรก็ตามสำหรับบริษัท อลิอ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ยังคงสามารถบริหารงานได้เป็นไปตามเป้าหมาย โดยมียอดขายได้ขยายตัวร้อยละ 24.35 ในขณะที่กำไรสุทธิขยายตัวได้ถึงร้อยละ 49.54

ในปี 2563 บริษัทฯ มียอดขายได้จากการขายทั้งสิ้น 5,748.82 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าจำนวน 1,125.79 ล้านบาท หรือคิดเป็นการขยายตัวที่ร้อยละ 24.35 ซึ่งนับเป็นการเติบโตได้อย่างแข็งแกร่งเหนือกว่าสถานะของอุตสาหกรรม ซึ่งโดยรวมหดตัวลง และนับเป็นการขยายตัวได้ดีกว่าภาพรวมของอุตสาหกรรมต่อเนื่องติดต่อกันเป็นปีที่ห้า นอกจากนี้ ในไตรมาส 2 ปี 2563 นี้ บริษัทมีการรับรู้กำไรพิเศษที่เกิดจากการที่โครงการหนึ่งของบริษัท อยู่ในแนวเวนคืนเพื่อก่อสร้างโครงการทางหลวงพิเศษระหว่างเมือง (มอเตอร์เวย์) สายบางใหญ่-กาญจนบุรี ซึ่งบริษัทได้รับเงินชดเชยจากการถูกเวนคืนมาเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ซึ่งเมื่อหักกับต้นทุนขายของโครงการ คงเหลือกำไรจากการเวนคืน (ก่อนหักภาษีเงินได้)ทั้งสิ้น 155.65 ล้านบาท รวมทั้งในปี 2563 บริษัทยังคงความสามารถในการบริหารจัดการต้นทุนต่างๆ ได้ดีกว่าค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรมมาอย่างต่อเนื่องทั้งการบริหารต้นทุนทางตรง โดยมีระดับกำไรขั้นต้นสูงกว่าร้อยละ 39 และการบริหารค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น จึงทำให้ในปี 2563 ที่ผ่านมา บริษัทฯ มีกำไรสุทธิทั้งสิ้นที่ 1,333.17 ล้านบาทปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 49.54 จากปีก่อนหน้า ซึ่งเป็นการขยายตัวในอัตราสูงกว่าภาพรวมของอุตสาหกรรมต่อเนื่องเป็นปีที่ห้าติดต่อกัน

โดยสัดส่วนการรับรู้รายได้ของบริษัท ภาพรวมรายได้ของบริษัทมาจากสินค้าประเภทแนวราบทั้งหมด หลังจากที่ทางบริษัทประเมินทิศทางของตลาดอาคารชุดได้ถูกต้อง จึงหยุดพัฒนาโครงการอาคารชุดมาล่วงหน้า 3-4 ปี ซึ่งโครงการอาคารชุดทั้ง 4 โครงการของบริษัท ได้รับรายได้ไปเกือบ 100% แล้ว จึงทำให้ในปี 2563 บริษัทมีสัดส่วนรายได้มาจากแนวราบทั้งหมด โดยมียอดขายได้จากการรับรู้รายได้จากสินค้าประเภททาวน์เฮ้าส์ที่ 3,500.83 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้น 680.92 ล้านบาท จากปีก่อนหน้า หรือคิดเป็นการปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.15 คิดเป็นสัดส่วนรายได้ที่มาจากทาวน์เฮ้าส์อยู่ที่ร้อยละ 60.90 ใกล้เคียงกับปีก่อนหน้า ในส่วนของยอดขายรับรู้จากสินค้าประเภทบ้านเดี่ยวและบ้านแฝดแนวคิใหม่ มียอดขายในปี 2563 ที่ 2,247.99 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า 447.15 ล้านบาท หรือคิด



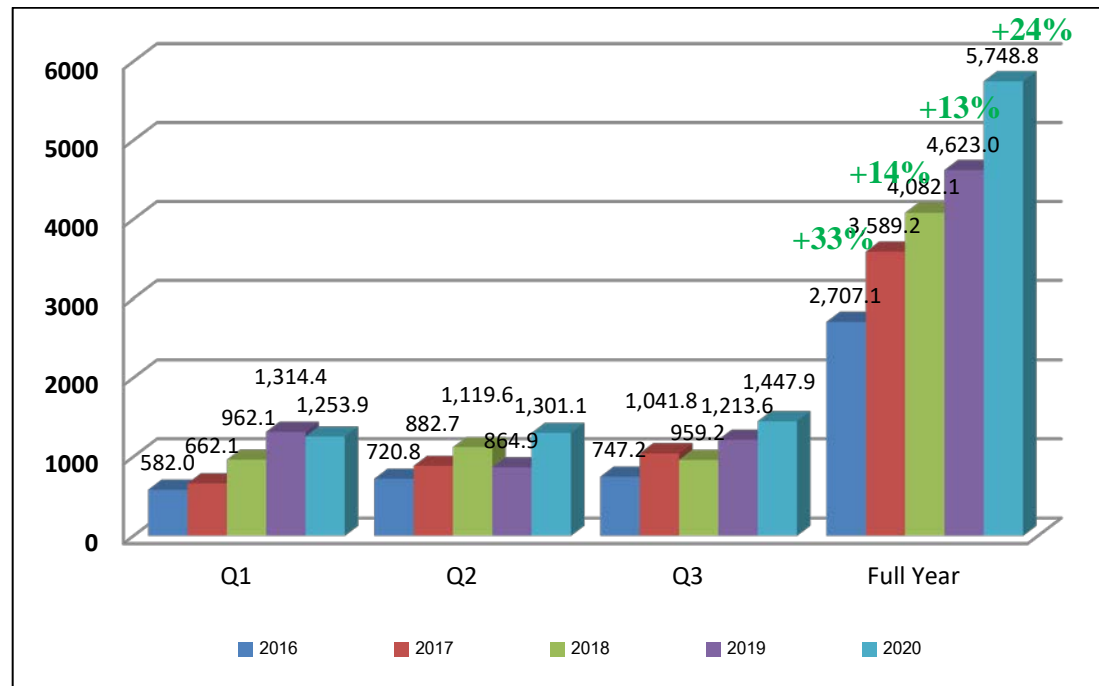
เป็นการปรับเปลี่ยนร้อยละ 24.83 ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนรายได้ที่ร้อยละ 39.10 ของยอดขายรายได้ ในส่วนของอาคารชุด ไม่มียอดขายในปี 2563 เนื่องจากบริษัทหยุดขยายโครงการอาคารชุดมาแล้วกว่า 4 ปี ซึ่งโครงการอาคารชุดทั้ง 4 โครงการของบริษัท ได้ทยอยรับรู้รายได้ไปทั้งหมดแล้ว จึงไม่มียอดขาย

ประเภทผลิตภัณฑ์	2562		2563		%YOY
	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ล้านบาท	
ยอดขายรายได้จากการขาย					
บ้านเดี่ยว และ บ้านแฝดแนวคิดใหม่	1,800.84	38.95%	2,247.99	39.10%	+24.83%
ทาวน์เฮ้าส์	2,819.91	61.00%	3,500.83	60.90%	+24.15%
รวมแนวราบ	4,068.37	4,068.37	5,748.82	100.00%	
อาคารชุด	2.28	0.05%	0.00	0.00%	-100.00%
รวมทั้งหมด	4,623.03	100.00%	5,748.82	100.00%	

ทั้งนี้ในปี 2563 บริษัทยังคงมีการขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่อง โดยมีการเปิดโครงการไปทั้งสิ้น 7 โครงการ มูลค่าโครงการรวมประมาณ 5,200 ล้านบาท โดยเป็นโครงการแนวราบทั้งหมด ซึ่งเป็นการขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่อง โดยบริษัทมีการเปิดโครงการใหม่ไปแล้วทั้งสิ้นประมาณ 45 โครงการ มูลค่ารวมประมาณ 30,000 ล้านบาท ในช่วง 5-6 ปีที่ผ่านมา ซึ่งส่วนหนึ่งเป็นการเปิดโครงการเพื่อทดแทนโครงการเดิมที่ขายหมดและปิดโครงการไปแล้ว และส่วนหนึ่งเป็นการเปิดโครงการในทำเลศักยภาพใหม่ๆ และรูปแบบสินค้าใหม่ๆ เพื่อให้ตอบสนองต่อความต้องการของผู้บริโภค และเป็นการรองรับการขยายตัวของธุรกิจให้มีการเติบโตอย่างยั่งยืน

ส่วนหนึ่งที่ช่วยสนับสนุนให้ในปี 2563 บริษัท ให้บริษัทมียอดขายรายได้จากการขายทั้งสิ้น 5,748.82 ล้านบาท ขยายตัวร้อยละ 24.35 มาจากการที่บริษัทเน้นกลยุทธ์การตลาดแนวราบ ที่เน้นลูกค้า Real Demand อย่างชัดเจนมาโดยตลอด ซึ่งเป็นตลาดที่ได้รับผลกระทบที่น้อยกว่า ตลอดจนบริษัทได้พยายามคัดสรรทำเลที่มีศักยภาพ ตลอดจนพัฒนารูปแบบผลิตภัณฑ์อย่างต่อเนื่อง มีการใช้ Big Data เพื่อศึกษาและตอบสนอง Customer Insights อย่างแท้จริง รวมทั้งการใช้กลยุทธ์ Lifestyle Marketing โดยมุ่งเน้นการใช้สื่อ Digital Marketing เพื่อเข้าถึงกลุ่มเป้าหมายได้อย่างแม่นยำมากยิ่งขึ้น ตลอดจนการพัฒนารูปแบบสินค้าใหม่ๆ มีการนำนวัตกรรมใหม่ๆ เข้ามาเพื่อต่อยอดมาตรฐาน Lalin's Quality of Living เพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตของการอยู่อาศัย ไม่ว่าจะเป็นระบบ IL – Smart & Security, IL – Ecosystem, และ IL – Lively & Healthy จึงทำให้บริษัทยังคงสามารถบริหารงานผ่านปีที่ยากลำบากไปได้ โดยยังมีผลประกอบการที่เติบโต แม้ในภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่ซบเซา นอกจากนี้ในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี มีเรื่องของมาตรการภาครัฐที่ลดค่าธรรมเนียมการโอน และค่าธรรมเนียมจำนองสำหรับที่อยู่อาศัยราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท ซึ่งจะหมดอายุลงในวันที่ 24 ธันวาคม 2563 ทำให้มีกลุ่มลูกค้าบางกลุ่มเร่งตัดสินใจซื้อและโอนกรรมสิทธิ์ เพื่อให้ได้รับสิทธิลดหย่อนค่าธรรมเนียมดังกล่าว ส่งผลให้ในไตรมาส 4 ของบริษัท มียอดขายรายได้ที่เพิ่มขึ้นมาก โดยมียอดขายรายได้ที่ 1,745.92 ล้านบาท หรือขยายตัวร้อยละ 42 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน อย่างไรก็ตามมาตรการลดหย่อนค่าธรรมเนียมที่หมดอายุลงไปในช่วงปลายปี 2563 นั้น ปัจจุบันคณะรัฐมนตรีได้มีมติอนุมัติขยายมาตรการลดหย่อนดังกล่าวออกไปใหม่เป็นที่เรียบร้อยแล้ว โดยเริ่มมีผลบังคับใช้วันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2564 ถึง 31 ธันวาคม 2564

กราฟแสดงยอดขายรับรู้รายได้ ของบริษัทในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา (แยกรายไตรมาส)

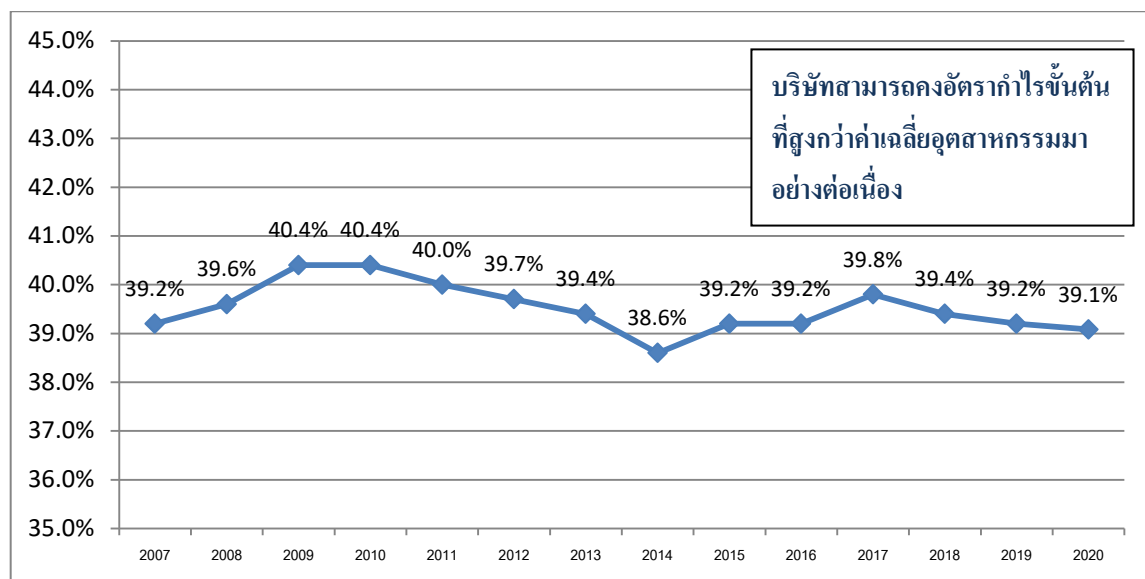


จากกราฟแสดงยอดขายรับรู้รายได้จากการขายในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา จะพบว่าบริษัทมียอดขายรับรู้รายได้ที่เติบโตอย่างต่อเนื่องทุกปี ส่งผลให้บริษัทมียอดขายรับรู้รายได้ในปี 2563 ขยายตัวขึ้นแล้วเมื่อเทียบกับปี 2558 กว่าร้อยละ 176



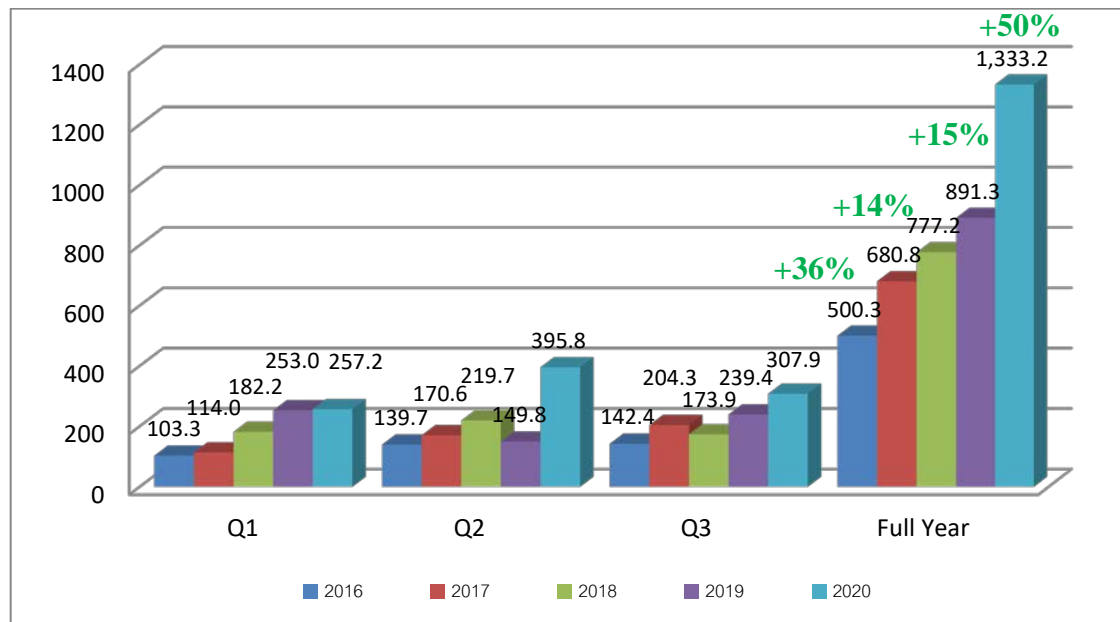
ทั้งนี้ไม่เพียง Top Line ที่เติบโตได้ดีในปี 2563 ในส่วนของ Bottom Line ก็มีการเติบโตในอัตราที่สูงกว่า Top Line อันเนื่องมาจากบริษัทยังคงความสามารถในการบริหารจัดการต้นทุนต่างๆ ได้มีประสิทธิภาพสะท้อนได้จากอัตราส่วนความสามารถในการทำกำไรต่างๆ (Profitability Ratios) ของบริษัท ที่อยู่สูงกว่าค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรมมาต่อเนื่องติดต่อกันนับตั้งแต่บริษัทเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ในปี พ.ศ.2545 โดยในปี 2563 บริษัทมีอัตราส่วนกำไรขั้นต้น (Gross Profit Margin) อยู่ที่ร้อยละ 39.08 ซึ่งเป็นระดับที่สูงกว่าค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรมซึ่งอยู่ที่ประมาณร้อยละ 33.00 ซึ่งสะท้อนถึงการบริหารจัดการต้นทุนทางตรงที่ดี ไม่ว่าจะเป็นความสามารถในการจัดซื้อที่ดิน และการบริหารจัดการด้านการก่อสร้าง โดยบริษัทมีการพัฒนาระบบการก่อสร้างผ่านนวัตกรรมใหม่ๆ อย่างต่อเนื่อง รวมถึงพัฒนาระบบการบริหารจัดการให้มีประสิทธิภาพมากขึ้นในด้านการก่อสร้าง ซึ่งช่วยยกระดับคุณภาพสินค้า และบริหารจัดการต้นทุนได้ดีขึ้น ในส่วนของค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารต่อรายรับ (SG&A/Revenues) อยู่ที่ร้อยละ 9.20 ปรับตัวดีขึ้นจากปีก่อนหน้าซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 11.00 และเป็นการปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่องมาโดยตลอดในช่วง 4-5 ปีที่ผ่านมา

กราฟแสดงความสามารถในการทำกำไรขั้นต้น (Gross Profit Margin) ในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา



ในส่วนของการกำไรสุทธิในปี 2563 อยู่ที่ 1,333.17 ล้านบาท ขยายตัวร้อยละ 49.54 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ซึ่งเป็นการปรับเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในช่วงตลอด 5 ปีที่ผ่านมา อย่างไรก็ตาม ในปี 2563 นี้ บริษัทมีการรับรู้กำไรที่ได้รับจากการถูกเวนคืนที่ดินเข้ามาในไตรมาสสอง ซึ่งนับเป็นรายการที่เกิดขึ้นครั้งเดียว ไม่ใช่กำไรที่เกิดจากการดำเนินงานธุรกิจปกติ ซึ่งถ้าหักรายการดังกล่าวออก เพื่อพิจารณาเฉพาะกำไรที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงานธุรกิจปกติ กำไรสุทธิในปี 2563 จะอยู่ที่ประมาณ 1,208.65 ล้านบาท หรือขยายตัวร้อยละ 35.57 และเมื่อพิจารณาในส่วนของอัตราส่วนกำไรสุทธิ (Net Profit Margin) ในปี 2563 อยู่ที่ร้อยละ 23.13 แต่หากพิจารณาหักรายการกำไรพิเศษออก อัตราส่วนกำไรสุทธิ (เฉพาะกำไรปกติ) จะอยู่ที่ร้อยละ 20.97 ปรับดีขึ้นจากปีก่อนหน้าซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 19.21 ซึ่งอยู่ในระดับที่สูงกว่าค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรมโดยรวม

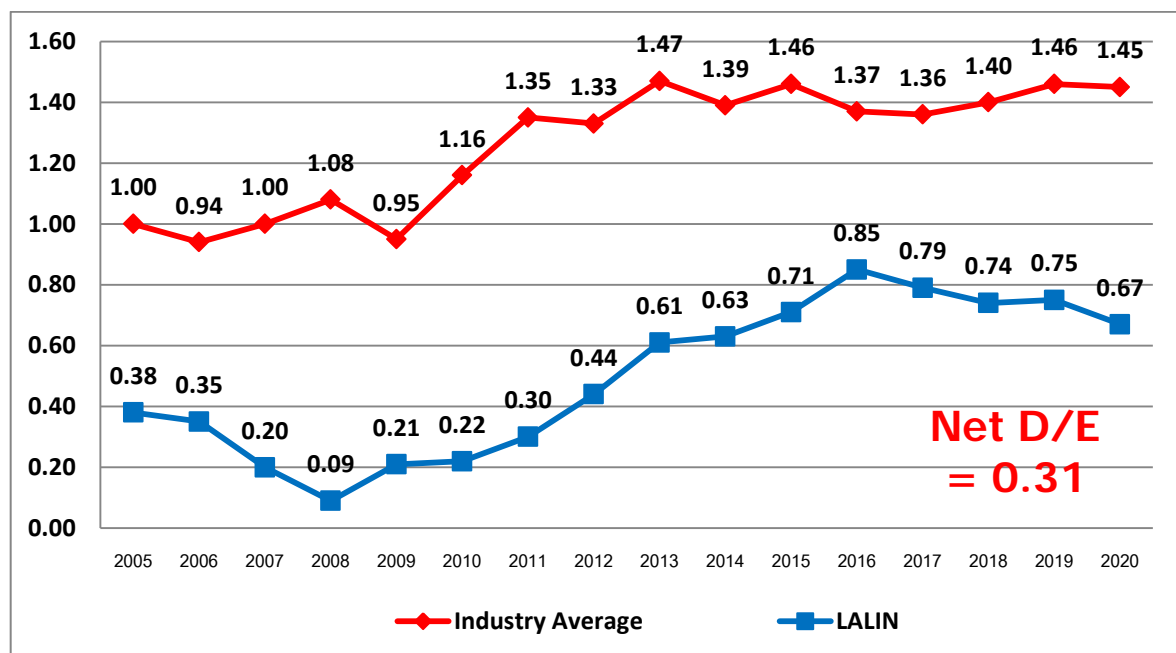
กราฟแสดงกำไรสุทธิ ของบริษัทในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา (แยกรายไตรมาส)



ในแง่ของโครงสร้างเงินทุน บริษัทยังคงสถานะทางการเงินที่แข็งแกร่ง โดยมีการบริหารความเสี่ยงทางการเงินอย่างรัดกุม แม้บริษัทจะมีการขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่องมาตลอดช่วงหลายปีที่ผ่านมา แต่บริษัทยังคงรักษาระดับโครงสร้างเงินทุนได้ดีกว่าค่าเฉลี่ยของตลาด โดย ณ สิ้นปี 2563 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E Ratio) อยู่เพียง 0.67 เท่า ซึ่งลดลงจากปีก่อนหน้าซึ่งอยู่ที่ 0.75 เท่า ซึ่งนับว่าอยู่ในระดับที่ต่ำมากเมื่อเทียบกับค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรมซึ่งอยู่ที่ประมาณ 1.4 – 1.5 เท่า ตลอดจน ณ สิ้นปี 2563 บริษัทมีเงินสดสำรองเพื่อใช้ในการขยายธุรกิจอีกกว่า 1,000 ล้านบาท ซึ่งหากพิจารณาในอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนสุทธิ (Net D/E Ratio) จะอยู่ที่ระดับต่ำเพียง 0.31 เท่า การที่บริษัทรักษาระดับหนี้สินต่อทุนได้ในระดับต่ำ ทั้งที่บริษัทมีการลงทุนขยายโครงการใหม่มูลค่ารวมกว่า 30,000 ล้านบาท ในช่วง 5-6 ปีที่ผ่านมา ส่วนหนึ่งมาจากการบริหารจัดการให้เกิด Economy of speed ช่วยให้อุปสงค์ของเงินลงทุนสามารถหมุนได้จำนวนรอบที่มากขึ้น ตลอดจนการบริหารจัดการในส่วนของการดำเนินงานที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น ทั้งนี้บริษัทมีการบริหารจัดการความเสี่ยงด้านการเงินอย่าง

รัดกุม โดยมีการใช้แหล่งเงินกู้ที่หลากหลาย ทั้งระยะสั้น และระยะยาว ตลอดจนมีการกระจายพันธมิตรสถาบันการเงิน ไม่พึ่งพิงสถาบันใดสถาบันหนึ่งแต่เพียงแหล่งเดียว โดยมีวงเงินสำรอง จากการตั้งวงเงิน Committed Line กับธนาคารพาณิชย์ต่างๆ อย่างเพียงพอ ซึ่งในกรณีที่เกิดภาวะตลาดเงินที่ไม่ปกติ จนทำให้ตลาดโดยรวมไม่สามารถออกหุ้นกู้ได้ บริษัทจะมีวงเงินสำรองที่สามารถเบิกใช้ ที่ครอบคลุมภาระหนี้ทั้งหมดที่จะครบกำหนดชำระในตลอดช่วง 2 ปีข้างหน้า ไม่นับกระแสเงินสดจากการโอนบ้านที่จะเข้ามาอย่างต่อเนื่อง เมื่อพิจารณาบัญชีงบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 12,454.36 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปีก่อนหน้า จำนวน 952.48 ล้านบาท หรือปรับเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 8.28 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นจากบัญชีหนี้สินจำนวน 43.80 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.89 และเพิ่มขึ้นจากบัญชีส่วนของผู้ออกหุ้นจำนวน 908.68 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.84 โดยสินทรัพย์รายการสำคัญที่มีการเปลี่ยนแปลงได้แก่ บัญชีสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น ซึ่งเพิ่มขึ้นราว 900 ล้านบาท โดยบัญชีดังกล่าวเป็นสภาพคล่องส่วนเกินที่บริษัทนำไปซื้อหน่วยลงทุนในกองทุนรวมที่เน้นลงทุนตราสารหนี้ภาครัฐ ซึ่งจะได้รับผลตอบแทนที่ดีกว่าการฝากเงินไว้กับธนาคารโดยปกติ โดยมีลักษณะการขายแบบ T+1 หรือสามารถแปลงสภาพกลับเป็นเงินสดได้ภายใน 1 วันทำการ เมื่อบริษัทต้องการใช้เงิน

กราฟแสดงอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E Ratio) ในช่วงที่ผ่านมาของบริษัท เทียบกับค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรม



ในส่วนของบัญชีหนี้สิน ณ สิ้นปี 2563 บริษัทมีหนี้สินรวมอยู่ที่ 4,981.93 ล้านบาท แบ่งเป็นหนี้สินหมุนเวียนจำนวน 2,712.65 ล้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียนจำนวน 2,269.28 ล้านบาท โดยหากพิจารณาเฉพาะในส่วนของหนี้จากการกู้ยืม ณ สิ้นปี 2563 มีหนี้สินจากการกู้ยืมทั้งสิ้น 3,372.39 ล้านบาท ใกล้เคียงกับ ณ สิ้นปี 2562 ซึ่งอยู่ที่ 3,387.46 ล้านบาท ทั้งนี้ในปี 2563 บริษัทได้มีการออกจำหน่ายหุ้นกู้ทั้งสิ้น 2 รุ่น มูลค่ารวม 1,025 ล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2563 อายุ 3 ปี มูลค่า 500 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 2.90 ต่อปี และหุ้นกู้ครั้งที่ 2/2563 อายุ 1 ปี 9 เดือน มูลค่า 525 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.00 ต่อปี ซึ่งเป็นการออก



อ ล อ
พร็อพเพอร์ตี้

เพื่อใช้ในการขายธุรกิจของบริษัท โดยภาพรวมของต้นทุนดอกเบี้ยเฉลี่ยในปี 2563 มีการปรับลดลงอย่างต่อเนื่องตลอดช่วงหลายปีที่ผ่านมา

ในส่วนของผู้ถือหุ้น ณ สิ้นปี 2563 อยู่ที่ 7,472.43 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2562 จำนวน 908.68 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.84 จากกำไรในการดำเนินงานของบริษัทที่ปรับเพิ่มขึ้น โดย ณ สิ้นปี 2563 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E Ratio) อยู่ที่ 0.67 เท่า ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2562 ซึ่งอยู่ที่ 0.75 เท่า ตัวเลขดังกล่าวสะท้อนให้เห็นถึงนโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงินที่รัดกุม โดยบริษัทยึดมั่นในเรื่องระเบียบวินัยทางการเงินมาโดยตลอดกว่า 30 ปี นับตั้งแต่ก่อตั้งบริษัท บริษัทไม่เคยก่อหนี้เกินตัวจนอยู่ในระดับที่ควบคุมไม่ได้ จึงช่วยให้บริษัท เป็นบริษัทในกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพียงไม่กี่บริษัทในประเทศไทย ที่ไม่ต้องเข้าสู่กระบวนการปรับโครงสร้างหนี้กับสถาบันการเงินใดๆ เลย ภายหลังเกิดวิกฤติเศรษฐกิจปี 2540

ทั้งนี้ในปี 2563 บริษัทมีการจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นของบริษัททั้งสิ้น 2 ครั้ง คือเมื่อวันที่ 8 พฤษภาคม 2563 โดยจ่ายปันผลเป็นเงินสด หุ้นละ 0.21 บาท คิดเป็นเงินสดจ่ายทั้งสิ้นประมาณ 194.25 ล้านบาท (ซึ่งเป็นการจ่ายสำหรับผลการดำเนินงานในครึ่งหลังของปี 2562) และจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล เมื่อวันที่ 11 กันยายน 2563 โดยจ่ายปันผลเป็นเงินสดอีกหุ้นละ 0.25 บาท (ซึ่งเป็นการจ่ายสำหรับผลการดำเนินงานในครึ่งแรกของปี 2563) คิดเป็นเงินสดจ่ายทั้งสิ้นประมาณ 231.25 ล้านบาท รวมเป็นเงินสดที่จ่ายปันผลออกทั้งสิ้นในปี 2563 ที่ ประมาณ 425.50 ล้านบาท และที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2564 ได้มีมติเห็นชอบนำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 เพื่ออนุมัติจ่ายปันผลให้ผู้ถือหุ้น สำหรับผลการดำเนินงานครึ่งหลังของปี 2563 อีกในอัตราหุ้นละ 0.30 บาท และจ่ายเงินปันผลพิเศษเพิ่มเติมจากกำไรที่ได้จากการเวนคืนอีกในอัตราหุ้นละ 0.06 บาท รวมเป็นเงินสดจ่ายทั้งสิ้นประมาณ 333.00 ล้านบาท โดยหากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นมีมติเห็นชอบ จะจ่ายปันผลในวันที่ 14 พฤษภาคม 2564 นี้ ซึ่งจะทำให้บริษัทมีการจ่ายเงินปันผลสำหรับผลประกอบการทั้งปี 2563 ที่อัตราหุ้นละ 0.61 บาท ซึ่งคิดเป็น Payout Ratio ที่ร้อยละ 42.32

ประวัติการจ่ายเงินปันผลของบริษัทในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา

บริษัทมีการจ่ายเงินปันผลอย่างสม่ำเสมอเป็นประจำทุกปีนับตั้งแต่บริษัทเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เมื่อปี พ.ศ.2545

	2554	2555	2556	2557	2558	2559	2560	2561	2562	2563
เงินสด	0.18	0.18	0.245	0.27	0.225	0.1385	0.30	0.34	0.385	0.61
หุ้นปันผล	-	-	-	-	-	8.25:1	-	-		

14.2 ฐานะการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 12,454.36 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ซึ่งมีสินทรัพย์รวมอยู่ที่ 11,501.88 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 952.48 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.28 โดยปัจจัยหลักของการเปลี่ยนแปลง มาจาก บัญชีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และเงินลงทุนเพื่อขาย บัญชีสินค้างเหลือ โดยการเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์ในช่วงปี 2563 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- บัญชีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดอยู่ที่ 40.73 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้นประมาณ 17.70 ล้านบาท จากสิ้นปี 2562 ซึ่งอยู่ที่ 23.03 ล้านบาท ในส่วนเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายอยู่ที่ 1,007.50 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้น 906.08 ล้านบาท จากสิ้นปี 2562 ซึ่งอยู่ที่ 101.42 ล้านบาท ซึ่งการเพิ่มขึ้นส่วนหนึ่งเนื่องจาก บริษัทมียอดขายได้ที่สูงถึง 1,751 ล้านบาทในไตรมาสที่สี่ และมียอดขายได้ทั้งปีที่ 5,765 ล้านบาท ทำให้มีกระแสเงินสดเข้ามาจำนวนมาก ประกอบกับการลดหย่อนค่าธรรมเนียมโอนและค่าธรรมเนียมจำนองที่จะหมดอายุลงในช่วงก่อนสิ้นปี ทำให้มีลูกค้าส่วนหนึ่งมีความประสงค์เร่งการโอนเข้ามาในช่วงสองสัปดาห์สุดท้ายของปี ทำให้มีสภาพคล่องคงเหลือจำนวนมาก ทั้งนี้ ณ สิ้นปี 2563 บริษัทมีองค์ประกอบของบัญชีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และบัญชีเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายสุทธิ ที่เปลี่ยนแปลงไปจาก ณ สิ้นปี 2562 ดังนี้

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ล้านบาท	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ล้านบาท	เปลี่ยนแปลง ล้านบาท
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด			
เงินสด	4.89	7.11	(2.22)
เงินฝากธนาคารประเภทกระแสรายวัน	6.99	10.04	(3.05)
เงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์	23.13	5.88	17.25
เชื่อบริษัทในมือ	5.72	-	5.72
รวม	40.73	23.03	17.7
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายสุทธิ			
กองทุนเปิด-บัวหลวงธนทวี	1,005.90	100.98	904.92
รวม ค่าไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง	1.60	0.44	1.16
สุทธิ	1,007.50	101.42	906.08

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

- บัญชีสินค้ำคงเหลือ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีสินค้ำคงเหลือทั้งสิ้น 9,944.70 ล้านบาท ลดลง 118.42 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2562 หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 1.18 ทั้งนี้มาจากการที่บริษัทชะลอการขายโครงการใหม่เพื่อรองรับการขายธุรกิจ โดยในปี 2563 มีการเปิดโครงการใหม่ทั้งสิ้น 7 โครงการ มูลค่าโครงการรวมกว่า 5,400 ล้านบาท ซึ่งตามมาตรฐานการบัญชี เมื่อมีการเปิดโครงการใหม่จะมีการโอน ที่ดินสำหรับพัฒนาของโครงการนั้นๆ ทั้งจำนวน จากบัญชีที่ดินรอการพัฒนาไปยังบัญชีสินค้ำคงเหลือ นอกจากนี้ต้นทุนในการพัฒนาที่ดิน และพัฒนาสาธารณูปโภคต่างๆ จะถูกบันทึกในบัญชีสินค้ำคงเหลือ และทยอยตัดจ่ายเป็นต้นทุนขายเมื่อมีการขายและโอนกรรมสิทธิ์ ดังนั้นในช่วงที่บริษัทมีการชะลอการขายธุรกิจ เพื่อรองรับการเติบโต บัญชีสินค้ำคงเหลือจะปรับลดลง ทั้งนี้ ณ สิ้นปี 2563 บริษัทมีองค์ประกอบของบัญชีสินค้ำคงเหลือ ที่เปลี่ยนแปลงไปจาก ณ สิ้นปี 2562 ดังนี้

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ล้านบาท	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ล้านบาท	เปลี่ยนแปลง ล้านบาท
สินค้ำสำเร็จรูป			
บ้านตัวอย่างพร้อมที่ดินเพื่อขาย	95.67	106.88	(11.21)
บ้านพร้อมที่ดิน	176.80	224.73	(47.93)
งานระหว่างพัฒนา			
ที่ดิน	2,305.32	2,394.51	(89.19)
งานระหว่างก่อสร้าง	3,265.91	3,305.65	(39.74)
ต้นทุนการกู้ยืมรอตดับบัญชี	444.45	408.11	36.34
ค่าพัฒนาที่ดินรอตดับบัญชี	586.33	609.47	(23.14)
สาธารณูปโภครอตดับบัญชี	3,066.38	3,009.92	56.46
งานระหว่างทำ – เครื่องตกแต่ง	3.85	3.85	-
รวม	9,944.70	10,063.12	(118.42)

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 4,981.93 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2562 จำนวน 43.79 ล้านบาท หรือปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.89

หนี้สินหมุนเวียน

บัญชีหนี้สินหมุนเวียน ณ สิ้นปี 2563 อยู่ที่ 2,712.66 ล้านบาท ปรับลดลง 8.06 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2562 ซึ่งอยู่ที่ 2,720.72 ล้านบาท หรือคิดเป็นการปรับลดลงที่ร้อยละ 0.29 ทั้งนี้ประเด็นหลักของการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญประกอบด้วย

1. บัญชีเงินเบิกเกินบัญชี และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ปรับลดลงจากเงินกู้ยืมจากตัวแลกเงินเป็นสำคัญ อันเนื่องมาจากบริษัทมีการออกหุ้นกู้ในช่วงกลางปี 2563 ประกอบกับยอดโอนที่เข้ามามากในช่วงปลายปี บริษัทจึงมีการวางแผนนำสภาพคล่องส่วนเกิน ชำระคืนตัวแลกเงิน ในขณะที่ ณ สิ้นปี 2563 บริษัทมีการออกตัวแลกเงิน เพื่อปรับสภาพคล่องระยะสั้น และเป็นการบริหารทางการเงินเพื่อลดต้นทุนของดอกเบี้ย ทั้งนี้ ณ สิ้นปี 2563 บริษัทมีรายละเอียดของบัญชีเงินเบิกเกินบัญชี และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ที่เปลี่ยนแปลงไปจาก ณ สิ้นปี 2562 ดังนี้

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	เปลี่ยนแปลง
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
เงินเบิกเกินบัญชี	1.10	0.41	0.69
ตัวแลกเงิน	350.00	450.00	(100.00)
รวม	351.10	450.41	(99.31)

2. บัญชีส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ซึ่งเป็นหุ้นกู้ที่บริษัทได้ออกไว้เมื่อปี 2561 จำนวน 1,000 ล้านบาท โดยจะครบกำหนดชำระคืนในวันที่ 7 มีนาคม 2564 จำนวน 500 ล้านบาท ในวันที่ 25 มีนาคม 2564 จำนวน 100 ล้านบาท และในวันที่ 2 สิงหาคม 2564 อีกจำนวน 400 ล้านบาท ซึ่ง ณ สิ้นปี 2563 หุ้นกู้ทั้ง 3 รุ่นดังกล่าวมีระยะเวลากำหนดชำระคืนไม่ถึงหนึ่งปี จึงมีการปรับย้ายหมวดบัญชีจากหนี้สินไม่หมุนเวียนมาอยู่ในบัญชีหนี้สินหมุนเวียน

3. บัญชีประมาณการหนี้สินระยะสั้นค่าก่อสร้างสาธารณูปโภค ณ สิ้นปี 2563 อยู่ที่ 754.63 ล้านบาท ปรับลดลง 10.26 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2562 ซึ่งอยู่ที่ 764.89 ล้านบาท ซึ่งปรับลดลงตามการชะลอการขยายโครงการของบริษัท ที่มีการเปิดโครงการใหม่ในปี 2563 ลดลงเหลือจำนวนทั้งสิ้น 7 โครงการ

หนี้สินไม่หมุนเวียน

ในส่วนของบัญชีหนี้สินไม่หมุนเวียน ณ สิ้นปี 2563 อยู่ที่ 2,269.28 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้น 51.86 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2562 ซึ่งอยู่ที่ 2,217.42 ล้านบาท ทั้งนี้ประเด็นหลักของการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญประกอบด้วย

1. บัญชีหุ้นกู้ ณ สิ้นปี 2563 อยู่ที่ 2,021.47 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้น 24.29 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2562 ซึ่งอยู่ที่ 1,997.18 ล้านบาท ทั้งนี้เนื่องจากในปี 2563 บริษัทได้มีการออกหุ้นในปี 2563 ในจำนวนทั้งสิ้น 1,025 ล้านบาท แต่บริษัทมีการชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดไปเป็นจำนวนทั้งสิ้นเพียง 940 ล้านบาท ในส่วนต่างดังกล่าวส่วนหนึ่งเป็นการใช้สภาพคล่องจากการดำเนินงานของบริษัทในการชำระคืน และส่วนหนึ่งจากนโยบายในการบริหารต้นทุนทางการเงิน โดยใช้แหล่งของเงินกู้ระยะสั้นเป็นการทดแทน ทั้งนี้การออกหุ้นกู้ของบริษัทในปี 2563 มีจำนวนทั้งสิ้น 2 รุ่น ดังมีรายละเอียดดังนี้

- หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ และไม่มีประกัน ครั้งที่ 1/2563 มูลค่า 500 ล้านบาท อายุ 3 ปี ออกเมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2563 โดยครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2566 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 2.90 ต่อปี เสนอขายเป็นกรณีจำกัดให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน (II)
- หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ และไม่มีประกัน ครั้งที่ 2/2563 มูลค่า 525 ล้านบาท อายุ 1 ปี 9 เดือน ออกเมื่อวันที่ 23 กรกฎาคม 2563 โดยครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 22 เมษายน 2565 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.00 ต่อปี เสนอขายเป็นกรณีจำกัดให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และผู้ลงทุนรายใหญ่ (II & HNWI)

ส่วนของผู้อื้อหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีส่วนของผู้อื้อหุ้นรวมทั้งสิ้น 7,472.43 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 908.69 ล้านบาท จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ซึ่งอยู่ที่ 6,563.74 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.84 อันเนื่องมาจากการที่บริษัทมีกำไรสุทธิในปี 2563 จำนวน 1,333.17 ล้านบาทเป็นสำคัญ ทั้งนี้ในปี 2563 บริษัทมีการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้อื้อหุ้นทั้งสิ้น 2 ครั้ง ดังมีรายละเอียดดังนี้

- 8 พฤษภาคม 2563 จ่ายเงินปันผลหุ้นละ 0.21 บาท รวมเป็นเงินสดจ่ายทั้งสิ้นประมาณ 194.25 ล้านบาท (สำหรับผลประกอบการครึ่งหลังของปี 2562)
- 11 กันยายน 2563 จ่ายเงินปันผลหุ้นละ 0.25 บาท รวมเป็นเงินสดจ่ายทั้งสิ้นประมาณ 231.25 ล้านบาท (สำหรับผลประกอบการครึ่งแรกของปี 2563)

ทั้งนี้บริษัทอยู่ระหว่างการนำเสนอที่ประชุมสามัญผู้อื้อหุ้นประจำปี 2564 เพื่ออนุมัติจ่ายปันผลให้กับผู้อื้อหุ้น สำหรับผลการดำเนินงานครึ่งหลังของปี 2563 โดยเสนอจ่ายเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 0.36 บาท คิดเป็นเงินสดจ่ายทั้งสิ้นประมาณ 333.00 ล้านบาท โดยหากที่ประชุมสามัญผู้อื้อหุ้นมีมติเห็นชอบ จะดำเนินการจ่ายปันผลในวันที่ 14 พฤษภาคม 2564

14.3 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลต่อฐานะการเงิน หรือการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญ

ในอนาคต

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ นับเป็นธุรกิจที่ความเชื่อมโยงในทิศทางเดียวกับภาวะเศรษฐกิจหลักของประเทศอย่างมาก ดังนั้นหากภาวะเศรษฐกิจโดยรวมอยู่ในช่วงถดถอย หรือชะลอตัว จะส่งผลให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยรวมชะลอตัวลงเช่นเดียวกัน

อัตราขยายตัวของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) ในช่วง 15 ปีที่ผ่านมา (ร้อยละ)

	Q1	Q2	Q3	Q4	Year
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	2.8	2.4	2.7	1.3	2.3
2563	-2.1	-12.1	-6.4	-4.2	-6.1

เศรษฐกิจของไทยในปี 2563 หดตัวที่ร้อยละ 6.1 จากที่ขยายตัวได้ร้อยละ 2.3 ในปี 2562 ซึ่งเป็นการหดตัวรุนแรงที่สุดในรอบกว่า 20 ปี หรือนับตั้งแต่การหดตัวจากวิกฤติการเงิน หรือวิกฤติต้มยำกุ้ง ช่วงปี 2540 ซึ่งนับเป็นการหดตัวในทิศทางเดียวกันกับหลายประเทศทั่วโลก จากการแพร่ระบาดของ COVID-19 เมื่อพิจารณาในแต่ละองค์ประกอบของเศรษฐกิจไทย ในประเด็นที่สำคัญได้แก่ การบริโภคภาคเอกชนหดตัวที่ร้อยละ 1.0 ซึ่งนับเป็นการหดตัวครั้งแรกนับตั้งแต่ปี 2542 การลงทุนภาคเอกชน หดตัวสูงที่ร้อยละ 8.4 ซึ่งมาจากภาวะอุปสงค์ทั้งภายในประเทศและต่างประเทศที่อ่อนแอ ตลอดจนความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจที่สูงโดยเฉพาะช่วงก่อนที่ค้นพบวัคซีน ทำให้นักธุรกิจยังไม่มีความเชื่อมั่นที่จะลงทุน นอกจากนี้ภาครัฐก็ยังต้องเผชิญกับปัญหาสภาพคล่อง ไม่สามารถเข้าสู่แหล่งของเงินทุนได้ง่าย ทั้งนี้ภาครัฐก็พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เป็นภาครัฐที่มีการเชื่อมโยงอย่างใกล้ชิด และมีทิศทางการเคลื่อนไหวในทิศทางเดียวกันกับภาวะเศรษฐกิจ ซึ่งหากภาวะเศรษฐกิจโดยรวมอยู่ในช่วงถดถอย หรือชะลอตัวลง ย่อมส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่น ตลอดจนกำลังซื้อของผู้บริโภค เนื่องจากการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยจะเป็นการสร้างภาระผูกพันในระยะยาว ดังนั้นหากภาวะเศรษฐกิจ หรือทิศทางของเศรษฐกิจใน

อนาคตอยู่ในช่วงชะลอตัว จะเป็นปัจจัยที่ทำให้ผู้บริโภคตัดสินใจชะลอการซื้อที่อยู่อาศัยออกไปเพื่อรอดูสถานการณ์ ซึ่งในปี 2563 ที่ผ่านมภาพรวมของภาคธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้รับผลกระทบที่รุนแรง ในทิศทางเดียวกับภาวะเศรษฐกิจโดยรวม โดยผู้ประกอบการหลายรายมีการชะลอการเปิดโครงการใหม่ ตลอดจนการนำกลยุทธ์ต่างๆ มาใช้เพื่อเร่งระบายสินค้าคงเหลือของตนเอง

สำหรับปี 2564 คาดการณ์ว่าเศรษฐกิจไทยโดยรวมจะยังคงสามารถขยายตัวได้ในช่วงราวร้อยละ 2.5 – 3.5 ขึ้นกับความสามารถในการควบคุมการแพร่ระบาด ตลอดจนความรวดเร็วในการจัดหาวัคซีนของภาครัฐ ซึ่งการขยายตัวดังกล่าว นับเป็นการขยายตัวจากฐานที่ต่ำในปี 2563 ที่เศรษฐกิจไทยติดลบไปร้อยละ 6.1 ซึ่งหมายถึงว่าต้องใช้เวลาถึงปี 2565 เศรษฐกิจไทยจึงจะสามารถฟื้นตัวกลับไปอยู่ในระดับปกติก่อนเกิดการแพร่ระบาดของ COVID-19 ทั้งนี้เศรษฐกิจไทยในปี 2564 มีปัจจัยสนับสนุนจากทิศทางที่ดีขึ้นของเศรษฐกิจและการค้าของโลก ภายหลังจากการเริ่มฉีดวัคซีน และพบว่าอัตราการติดเชื้อใหม่ค่อยๆ ปรับตัวดีขึ้นในหลายประเทศทั่วโลก ซึ่งจะช่วยภาคการส่งออกของไทยปรับตัวดีขึ้น ตลอดจนอาจจะเริ่มเปิดให้นักท่องเที่ยวต่างชาติที่ผ่านการฉีดวัคซีนแล้ว สามารถเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยได้ในปี 2564 นี้

อย่างไรก็ดีความเสี่ยงจากการชะลอตัวทางเศรษฐกิจในปี 2564 ยังคงเป็นปัจจัยเสี่ยงหลักที่ต้องติดตามและประเมินสถานการณ์อย่างใกล้ชิด อันเนื่องมาจากฟื้นตัวของเศรษฐกิจยังมีปัจจัยเสี่ยงในหลายด้าน ไม่ว่าจะเป็นการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกที่อาจล่าช้าที่ประมาณการณ์เอาไว้ ความผันผวนของตลาดเงินทั่วโลกส่งผลต่อการเคลื่อนย้ายเงินทุนระหว่างประเทศ อัตราดอกเบี้ย และอัตราแลกเปลี่ยนค่าเงิน ทิศทางของนโยบายการกีดกันทางการค้าระหว่างสหรัฐอเมริกาและจีน ภายใต้นโยบายของผู้นำคนใหม่ของสหรัฐฯ การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวที่อาจล่าช้ากว่าที่คาดการณ์ การฟื้นตัวของภาคธุรกิจโดยเฉพาะกลุ่ม SMEs ที่ได้รับผลกระทบช่วง COVID-19 และภายหลังจากการหมดมาตรการช่วยเหลือของทางภาครัฐและสถาบันการเงินต่างๆ ตลอดจนการเกิดขึ้นของเหตุการณ์นอกเหนือความคาดหมาย จนเป็นเหตุให้เศรษฐกิจเกิดการชะลอตัว ซึ่งจะส่งผลกระทบทั้งในแง่ทางตรง และทางอ้อม โดยอาจส่งผลให้ผู้บริโภคมีการชะลอการตัดสินใจซื้อได้ ทั้งนี้ในส่วนของบริษัทมีการประเมินความเสี่ยงของภาวะเศรษฐกิจอย่างใกล้ชิดมาโดยตลอด ทั้งในส่วนของบริษัทภายในประเทศ และต่างประเทศ โดยมีการร่วมกันพิจารณาในที่ประชุมทั้งในระดับกรรมการบริษัท กรรมการบริหารความเสี่ยง และระดับกรรมการบริหาร เพื่อประเมินถึงภาวะเศรษฐกิจ และแนวโน้มในอนาคตโดยปกติเดือนละ 2 ครั้ง โดยจะมีการนำความเสี่ยงที่ร่วมกันประเมินดังกล่าว มาใช้ในการวางแผน และปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ขององค์กร เพื่อให้สอดคล้องกับสถานการณ์ในแต่ละช่วงเวลาอย่างเหมาะสมมาโดยตลอด