

ส่วนที่ 3 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

งบการเงิน

1) รายงานการตรวจสอบ

ผู้สอบบัญชี

ปี	ชื่อผู้สอบบัญชี	เลขที่	บริษัท
2555	นางสาววรรณพร จงพีรเดชานันท์	4098	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
2556	นางสาววิภาวรรณ ปัทวันวิเวก	4795	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
2557	นายชยพล ศุภเศรษฐนันท์	3972	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

การตรวจสอบงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555

ผู้ตรวจสอบบัญชีได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะและงบการเงินรวมของบริษัท และได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข
ลงวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2556

การตรวจสอบงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

ผู้ตรวจสอบบัญชีได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะและงบการเงินรวมของบริษัท และได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข
ลงวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2557

การตรวจสอบงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557

ผู้ตรวจสอบบัญชีได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะและงบการเงินรวมของบริษัท และได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข
ลงวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2558

2) ตารางสรุปงบการเงินรวม

(หน่วย : พันบาท)	31-ธ.ค. 2557	ร้อยละ	31-ธ.ค. 2556	ร้อยละ	31-ธ.ค. 2555	ร้อยละ
รายการในงบแสดงฐานะการเงิน						
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	220,895	1.85	108,209	1.20	224,595	3.27
เงินลงทุนชั่วคราว	81	-	-	-	-	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	28,352	0.24	28,455	0.32	16,746	0.24
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	9,841,676	82.31	6,931,779	77.12	5,773,713	83.98
เงินมัดจำค่าที่ดิน	347,000	2.90	742,000	8.26	41,946	0.61
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	27,967	0.23	62,738	0.70	19,062	0.28
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	10,465,971	87.53	7,873,181	87.60	6,076,062	88.43
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	292,098	2.44	211,667	2.35	270,901	3.94
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	510,202	4.27	422,264	4.70	281,548	4.10
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	561,970	4.70	377,243	4.20	214,128	3.11
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	19,821	0.17	9,057	0.10	5,923	0.09
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม	7,978	0.07	17,730	0.20	13,471	0.19
เงินมัดจำการเช่า	60,000	0.50	60,000	0.66	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	38,481	0.32	17,009	0.19	13,173	0.19
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	1,490,550	12.47	1,114,970	12.40	799,144	11.62
รวมสินทรัพย์	11,956,521	100.00	8,988,151	100.00	6,875,206	100.00

(หน่วย : พันบาท)	31-ธ.ค. 2557	ร้อยละ	31-ธ.ค. 2556	ร้อยละ	31-ธ.ค. 2555	ร้อยละ
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีและ						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	2,159,067	18.06	1,222,679	13.60	962,860	14.00
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	226,470	1.89	128,104	1.42	111,449	1.62
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน						
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,648,673	13.79	753,941	8.39	557,777	8.11
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน						
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	45,751	0.38	24,139	0.27	17,260	0.25
ส่วนของเงินประกันการก่อสร้าง						
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	127,594	1.07	85,020	0.95	77,648	1.13
ค่ามัดจำที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	198,733	1.66	127,701	1.42	40,650	0.59
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	1,261	0.01	686	0.01	716	0.01
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	120,599	1.01	43,234	0.48	43,324	0.64
รวมหนี้สินหมุนเวียน	4,528,148	37.87	2,385,504	26.54	1,811,684	26.35
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน – สุทธิจาก						
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	792,337	6.63	2,024,494	22.52	2,450,049	35.64
เงินกู้ระยะยาวจากบุคคลอื่น	111,493	0.93	111,493	1.24	-	-
หุ้นกู้	3,511,000	29.36	1,500,000	16.69	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน – สุทธิจากส่วนที่ถึง						
กำหนดชำระภายในหนึ่งปี	63,157	0.53	40,155	0.45	30,486	0.44
เงินประกันสาธารณูปโภค	6,877	0.06	7,561	0.08	8,312	0.12
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	15,909	0.13	10,820	0.12	9,652	0.14
ประมาณการหนี้สินจากคดีความ	16,600	0.14	17,278	0.19	19,900	0.29
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	37,363	0.31	32,064	0.36	36,100	0.53
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	4,554,736	38.09	3,743,865	41.65	2,554,499	37.16
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	980,000	8.20	980,000	10.90	758,000	11.03
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	669,210	5.60	669,210	7.45	524,910	7.63
กำไรสะสม						
จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	57,254	0.48	54,954	0.61	53,732	0.78
ยังไม่ได้จัดสรร	1,167,172	9.76	1,154,620	12.85	1,172,380	17.05
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	2,873,636	24.04	2,858,784	31.81	2,509,022	36.49

(หน่วย : พันบาท)	31-ธ.ค. 2557	ร้อยละ	31-ธ.ค. 2556	ร้อยละ	31-ธ.ค. 2555	ร้อยละ
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	11,956,520	100.00	8,988,153	100.00	6,875,205	100.00

(หน่วย : พันบาท)	31-ธ.ค. 2557	ร้อยละ	31-ธ.ค. 2556	ร้อยละ	31-ธ.ค. 2555	ร้อยละ
รายการในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ						
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,437,564	95.24	1,752,481	96.94	1,759,508	95.65
รายได้จากการรับจ้างสร้างบ้าน และขายวัสดุก่อสร้าง	458	0.02	10,183	0.56	18,831	1.02
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่าสุทธิธรรมของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	62,616	2.45	-	-	-	-
รายได้อื่น	58,714	2.29	45,101	2.49	61,188	3.33
รวมรายได้	2,559,352	100.00	1,807,665	100.00	1,839,527	100.00
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	1,632,076	63.77	1,089,727	60.28	1,103,987	60.01
ต้นทุนรับจ้างสร้างบ้าน และขายวัสดุก่อสร้าง	11,606	0.45	9,389	0.52	19,028	1.03
ค่าใช้จ่ายในการขาย	320,278	12.51	304,373	16.84	252,282	13.71
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	393,579	15.38	287,757	15.92	281,951	15.33
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	145,049	5.67	91,395	5.05	62,339	3.39
รวมค่าใช้จ่าย	2,502,588	97.78	1,782,641	98.61	1,719,587	93.47
กำไรก่อนภาษีเงินได้จากการดำเนินงานต่อเนื่อง	56,764	2.22	25,124	1.39	119,940	6.53
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	- 15,498	- 0.61	- 11,347	- 0.63	- 25,588	- 1.39
กำไรสำหรับปี	41,266	1.61	13,777	0.76	94,352	5.14
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี – สุทธิจากภาษี เงินได้	2,984	0.12	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	44,250	1.73	13,777	0.76	94,352	5.14
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน						
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.04		0.02		0.12	

(หน่วย : พันบาท)	31-ธ.ค. 2557	ร้อยละ	31-ธ.ค. 2556	ร้อยละ	31-ธ.ค. 2555	ร้อยละ
รายการในงบกระแสเงินสด						
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน						
กำไรก่อนภาษี	56,764	-3.24	25,124	-1.63	93,737	-19.86
รายการปรับปรุง						
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	40,217	-2.30	31,108	-2.01	32,821	-6.94
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	1,632,030	-93.24	1,089,727	-70.55	-	-
หนี้สงสัยจะสูญสำหรับลูกหนี้ (โอนกลับ)	346	-0.02	-10	-	5,423	-1.15
ประมาณการหนี้สินจากคดีความลดลง	-	-	-2,622	0.17	-	-
ขาดทุน (กำไร) จากการจำหน่ายอุปกรณ์	7,921	-0.45	-3,433	0.22	-2,006	0.42
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่าสุทธิธรรมของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน	-62,616	3.58	-	-	-	-
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นในเงินลงทุนชั่วคราว	-1	-	-	-	-	-
ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยน	166	-0.01	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	8,819	-0.50	1,731	-0.11	1,645	-0.35
รายได้จากการได้รับเงินลงทุนชั่วคราวโดยไม่เสีย ค่าใช้จ่าย	-80	-	-	-	-	-
กลับรายการเงินรับล่วงหน้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	-16,163	3.42
ภาษีเงินได้	-	-	-	-	26,204	-5.55
รายได้ดอกเบี้ย	-9,988	0.57	7,470	0.48	-	-
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	145,049	-8.29	91,395	-5.92	62,339	-13.21
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และ หนี้สินดำเนินงาน	1,818,627	-103.90	1,225,550	-79.35	204,000	-43.22
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-330	0.02	-12,078	0.78	-591	0.13
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-3,485,326	199.13	-1,978,137	128.06	-727,626	154.17
จ่ายเงินมัดจำที่ค่าที่ดิน	-347,000	19.82	-742,000	48.04	98,054	-20.78
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	35,492	-2.03	-45,025	2.92	- 2,349	0.50
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	-4,161	0.24	-58,464	3.79	-356	0.08
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	61,457	-3.51	-7,770	0.50	-23,366	4.95
เงินประกันการก่อสร้าง	42,574	-2.43	7,372	-0.48	-513	0.11
ค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	71,032	-4.06	87,051	-5.64	3,247	-0.69
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	77,365	-4.42	-90	0.01	18,698	-3.96
เงินรับค่าส่วนกลาง	-	-	-	-	-9,529	2.02
เงินประกันสาธารณูปโภค	-684	0.04	-751	0.05	-1,885	0.40
จ่ายผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	-	-	-563	0.04	-	-
จ่ายชำระหนี้สินจากคดีความ	-678	0.04	-	-	-	-
หนี้สินอื่น	5,299	-0.30	-4,037	0.26	-	-
จ่ายภาษีเงินได้	-23,948	1.36	-15,636	1.01	-29,745	6.30

(หน่วย : พันบาท)	31-ธ.ค. 2557	ร้อยละ	31-ธ.ค. 2556	ร้อยละ	31-ธ.ค. 2555	ร้อยละ
เงินสดใช้ไปใน						
กิจกรรมดำเนินงาน	-1,750,281	100	-1,544,578	100	-471,961	100

(หน่วย : พันบาท)	31-ธ.ค. 2557	ร้อยละ	31-ธ.ค. 2556	ร้อยละ	31-ธ.ค. 2555	ร้อยละ
รายการในงบกระแสเงินสด						
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน						
เงินฝากธนาคารที่คิดการหักประกันลดลง (เพิ่มขึ้น)	- 80,431	28.09	59,233	-25.66	-86,972	34.93
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-25,322	8.85	-140,715	60.96	-84,603	33.98
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออุปกรณ์	-192,668	67.30	-158,483	68.66	-80,304	32.26
เงินสดรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์	7,639	-2.67	3,732	-1.62	2,986	-1.20
ดอกเบี้ยรับ	10,074	-3.52	7,085	-3.07	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-5,579	1.95	- 1,676	0.73	-70	0.03
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	-286,287	100	-230,824	100	-248,963	100
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน						
จ่ายดอกเบี้ย	-407,500	-18.96	-295,320	-17.80	-196,089	-22.85
จ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท	-29,398	-1.37	-30,316	-1.83	-22,740	-2.65
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น	936,388	43.57	259,819	15.65	319,087	37.18
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	3,000,000	139.58	1,500,000	90.42	-	-
เงินกู้ระยะยาวจากบุคคลอื่นเพิ่มขึ้น	-	-	111,493	6.72	-	-
เงินสดรับจากการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน	-	-	366,300	22.08	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,355,137	63.05	1,198,845	72.26	1,959,582	228.31
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-1,692,562	-78.75	-1,428,236	-86.09	-1,184,131	-137.97
ชำระคืนหุ้นกู้	-989,000	-46.02	-	-	-	-
ชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	-23,812	-1.10	-23,569	-1.41	-17,427	-2.02
เงินสดสุทธิได้มาจาก						
กิจกรรมจัดหาเงิน	2,149,253	100	1,659,016	100	858,282	100
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด						
เพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	112,685		-116,386		137,358	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	108,209		224,595		87,237	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	220,894		108,209		224,595	

อัตราส่วนทางการเงิน		ม.ก. - ข.ก. 2557	ม.ก. - ข.ก. 2556	ม.ก. - ข.ก. 2555
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	2.31	3.30	3.35
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.13	0.37	0.12
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	0.51	0.65	0.31
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	384.85	1,213.67	775.87
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	0.94	0.30	0.46
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	0.20	0.17	0.19
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	1,836.86	2,080.75	1,850.85
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	9.27	11.92	10.41
ระยะเวลารับหนี้เฉลี่ย	วัน	38.83	30.62	35.07
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)				
อัตรากำไรขั้นต้น	%	32.58	37.82	37.26
อัตรากำไรสุทธิ	%	1.61	0.76	5.14
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	%	1.44	0.51	3.84
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	%	0.39	1.47	2.89
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	%	22.63	10.92	68.42
อัตราหมุนของสินทรัพย์	เท่า	0.24	0.22	0.29
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	3.16	2.15	1.75
อัตราส่วนหนี้สินธนาคารต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.64	1.42	1.61
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	1.82	0.53	1.1
อัตราการจ่ายเงินปันผล	%	N/A*	220.02	24.1

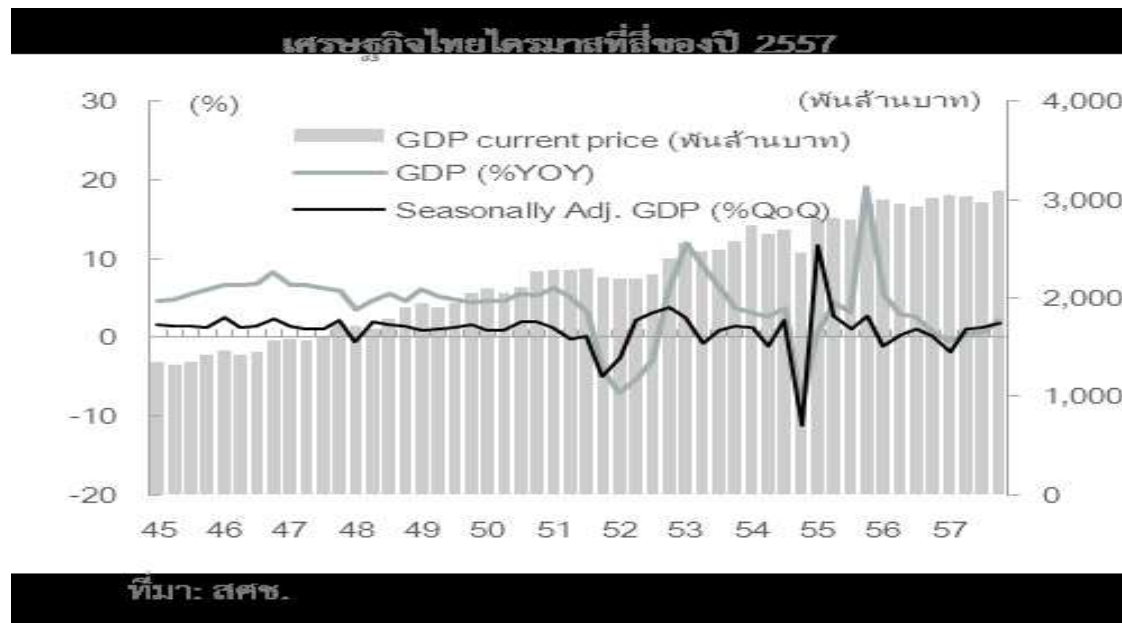
*อ้างอิงมติที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 2/2558 บริษัทงดจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานประจำปี 2557

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

คำอธิบายและการวิเคราะห์จากผู้บริหาร

ภาพรวมภาวะเศรษฐกิจไทยไตรมาสที่สี่และทั้งปี 2557 และแนวโน้มปี 2558

เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี 2557 ขยายตัวร้อยละ 2.3 ปรับตัวดีขึ้นอย่างชัดเจนจากที่หดตัวร้อยละ 0.5 ในไตรมาสแรก การขยายตัวร้อยละ 0.4 ในไตรมาสที่สอง และร้อยละ 0.6 ในไตรมาสที่สาม ในด้านการใช้จ่าย มีปัจจัยสนับสนุนจากการบริโภคภาคเอกชน การลงทุนภาคเอกชน การส่งออก และรายจ่ายเพื่อการอุปโภคของรัฐบาล ในด้านการผลิต ปรับตัวดีขึ้นในเกือบทุกภาคการผลิต โดยเฉพาะสาขาอุตสาหกรรม สาขาก่อสร้าง และสาขาโรงแรมและภัตตาคารที่กลับมาขยายตัวครั้งแรกในรอบหลายไตรมาส ขณะที่สาขาค้าส่งค้าปลีกและสาขาอสังหาริมทรัพย์ขยายตัวเร่งขึ้น และเมื่อปรับผลของฤดูกาลออกแล้ว เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ขยายตัว จากไตรมาสที่สาม ร้อยละ 1.7 เร่งขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 1.2 ในไตรมาสก่อนหน้า รวมทั้งปี 2557 เศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 0.7 เทียบกับที่ขยายตัวร้อยละ 2.9 ในปี 2556



ด้านการใช้จ่าย มีปัจจัยสนับสนุนจากการบริโภคภาคเอกชน การลงทุนภาคเอกชน การส่งออก และรายจ่ายเพื่อการอุปโภคของรัฐบาล ในด้านการผลิต ปรับตัวดีขึ้นในเกือบทุกภาคการผลิต โดยเฉพาะสาขาอุตสาหกรรม สาขาก่อสร้าง และสาขาโรงแรมและภัตตาคารที่กลับมา ขยายตัวครั้งแรกในรอบหลายไตรมาส ขณะที่สาขาค้าส่งค้าปลีกและสาขาอสังหาริมทรัพย์ ขยายตัวเร่งขึ้น

รวมทั้งปี 2557 เศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 0.7 โดยการบริโภคภาคครัวเรือนขยายตัว ร้อยละ 0.3 การลงทุนรวมลดลงร้อยละ 2.8 อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 1.9 และบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 3.8 ของ GDP

แนวโน้มเศรษฐกิจไทย ปี 2558 คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 3.5 – 4.5 โดยมีปัจจัยสนับสนุน จาก (1) การฟื้นตัวอย่างช้าๆ ของภาคการส่งออกตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลก (2) การฟื้นตัว ของการลงทุนภาคเอกชนและภาคการท่องเที่ยว (3) การเร่งรัดการใช้จ่ายและการดำเนิน โครงการลงทุนที่สำคัญๆ ของภาครัฐ และ (4) การเริ่มกลับมาขยายตัวของปริมาณการผลิต และจำหน่ายรถยนต์ และ (5) การลดลงของราคาน้ำมันในตลาดโลก อย่างไรก็ดี การขยายตัว ทางเศรษฐกิจยังมีข้อจำกัดจาก (1) ภาคเกษตรยังมีข้อจำกัดจากการที่ราคาในตลาดโลกยังไม่มี แนวโน้มฟื้นตัวชัดเจน (2) เศรษฐกิจและการเงินโลกยังมีแนวโน้มผันผวน และ (3) แนวโน้ม การอ่อนค่าของสกุลเงินในประเทศคู่ค้าและคู่แข่ง และอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงปรับตัวเพิ่มขึ้น โดยคาดว่ามูลค่าการส่งออกสินค้าจะขยายตัวร้อยละ 3.5 การบริโภคของครัวเรือนและ การลงทุนรวมขยายตัวร้อยละ 2.9 และร้อยละ 6.0 ตามลำดับ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปอยู่ในช่วง ร้อยละ 0.0 – 1.0 และบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 4.9 ของ GDP

ประเด็นการบริหารนโยบายเศรษฐกิจในปี 2558 ต้องให้ความสำคัญกับ (1) การดูแลเกษตรกร ผู้มีรายได้น้อยและสนับสนุนการปรับตัวในการผลิตภาคเกษตรเพิ่มเติมจากมาตรการการให้เงิน ช่วยเหลือการผลิตและสินเชื่อต่างๆ ที่ได้ดำเนินการไปแล้ว (2) การดูแลธุรกิจ SMEs ที่ได้รับ ผลกระทบจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจและการอ่อนค่าของสกุลเงินในประเทศที่เป็นตลาดส่งออกสำคัญ (3) การส่งเสริมการพัฒนาอาชีพเสริมและการยกระดับทักษะสำหรับผู้มีรายได้น้อย (4) การเร่งรัดการส่งออกให้สามารถขยายตัวได้ตามเป้าหมายที่ร้อยละ 4.0 (5) การเร่งรัด การพิจารณาอนุมัติโครงการส่งเสริมการลงทุนที่ยังคงค้างอยู่และโครงการที่ขอรับการส่งเสริม การลงทุนใหม่ในช่วงปลายปี 2557 รวมทั้งเร่งรัดติดตามโครงการที่ได้รับอนุมัติส่งเสริม การลงทุนแล้วให้ดำเนินการลงทุนโดยเร็ว (6) การดำเนินนโยบายการเงินและอัตราแลกเปลี่ยน โดยสอดคล้องกับสถานการณ์ทางเศรษฐกิจ และ (7) การเร่งรัด ติดตาม ประเมินผลการใช้จ่าย ภาครัฐอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งการเบิกจ่ายงบประมาณรายจ่ายลงทุนประจำปี งบประมาณ 2558 และการเบิกจ่ายงบลงทุนของรัฐวิสาหกิจ รวมทั้งเร่งรัดโครงการลงทุนด้าน โครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่ง การพัฒนาพื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษชายแดน และ โครงการความร่วมมือกับต่างประเทศในการพัฒนาพื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษทวาย เพื่อสร้าง ความมั่นใจและกระตุ้นการตัดสินใจลงทุนของภาคเอกชน

เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่และทั้งปี 2557

1) การใช้จ่ายภาคครัวเรือน ขยายตัวในเกณฑ์ร้อยละ 1.9 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 2.2 ในไตรมาสก่อนหน้า ความเชื่อมั่นของผู้บริโภคเกี่ยวกับภาวะเศรษฐกิจโดยรวมปรับตัวเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ระดับ 69.6 สูงกว่า 60.0 61.2 และ 69.3 ในสามไตรมาสแรกของปี 2557 ตามลำดับ

รวมทั้งปี 2557 การใช้จ่ายภาคครัวเรือนขยายตัวร้อยละ 0.3 เท่ากับการขยายตัวในปีก่อนหน้า

2) การลงทุนรวม ขยายตัวร้อยละ 3.2 เร่งขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 2.9 ในไตรมาสก่อนหน้า โดยการลงทุนภาคเอกชนขยายตัวร้อยละ 4.1 เร่งขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 3.9 ในไตรมาสก่อนหน้า โดยได้รับปัจจัยสนับสนุนจากการกลับมาขยายตัวของการลงทุนในหมวดก่อสร้าง ขณะที่การลงทุนในเครื่องมือเครื่องจักรชะลอลงเล็กน้อย การลงทุนภาครัฐลดลงร้อยละ 0.3 เนื่องจากการลงทุนของรัฐวิสาหกิจลดลงร้อยละ 8.0 แต่การลงทุนภาครัฐบาลขยายตัวร้อยละ 9.4 ปรับตัวดีขึ้นทั้งการก่อสร้างและหมวดเครื่องมือเครื่องจักร

รวมทั้งปี 2557 การลงทุนรวมลดลงร้อยละ 2.8 โดยการลงทุนภาครัฐลดลงร้อยละ 6.1 และการลงทุนภาคเอกชนลดลงร้อยละ 1.9

3) การส่งออกสินค้า มีมูลค่า 56,763 ล้านบาท สรอ. ขยายตัวร้อยละ 1.5 ปรับตัวดีขึ้นจากการลดลงร้อยละ 1.7 ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการขยายตัวเร่งขึ้นของการส่งออกสินค้าอุตสาหกรรม (สัดส่วนร้อยละ 88.7 ของมูลค่าการส่งออกรวม) เป็นร้อยละ 3.1 แต่มูลค่าการส่งออกสินค้าเกษตรและทองคำลดลงร้อยละ 8.5 และร้อยละ 12.6 ตามลำดับ จึงทำให้มูลค่าการส่งออกในภาพรวมยังขยายตัวช้า โดยปริมาณการส่งออกเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.7 แต่ราคาสินค้าส่งออกลดลงร้อยละ 1.1 ตามการลดลงของราคาสินค้าเกษตร สินค้าที่มีมูลค่าส่งออกเพิ่มขึ้น ได้แก่ ข้าว เครื่องใช้ไฟฟ้า อิเล็กทรอนิกส์ ยานยนต์ และเครื่องจักรและอุปกรณ์ สินค้าที่มีมูลค่าส่งออกลดลง ได้แก่ มันสำปะหลัง ยางพารา ผลิตภัณฑ์ยาง และกุ้ง ปูกระป๋องและแปรรูป การส่งออกไปตลาดสหรัฐอเมริกา สหภาพยุโรป (15) อาเซียน (9) และออสเตรเลียขยายตัว แต่การส่งออกไปตลาดญี่ปุ่น และจีนลดลง เมื่อหักการส่งออกทองคำที่ยังไม่ขึ้นรูปออกแล้ว มูลค่าการส่งออกเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.7 และในรูปของเงินบาท มูลค่าการส่งออกรวมขยายตัวร้อยละ 4.7

รวมทั้งปี 2557 มูลค่าการส่งออกสินค้าลดลงร้อยละ 0.3 โดยปริมาณการส่งออกเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.7 แต่ราคาสินค้าลดลงร้อยละ 1.0 เมื่อคิดในรูปของเงินบาท มูลค่าการส่งออกเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.4

4) สาขาอุตสาหกรรม ขยายตัวร้อยละ 0.7 ปรับตัวดีขึ้นมากจากที่ลดลงร้อยละ 0.7 ในไตรมาสที่สาม และเป็นการขยายตัวครั้งแรกหลังจากที่ลดลงติดต่อกัน 6 ไตรมาส โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการฟื้นตัวของอุปสงค์จากต่างประเทศและการใช้จ่ายภาคครัวเรือน โดยที่มูลค่าการส่งออกสินค้าอุตสาหกรรมในไตรมาสนี้ขยายตัว ร้อยละ 3.1 การผลิตสินค้าอุตสาหกรรมที่ขยายตัว ได้แก่ เสื้อผ้า เคมีและเคมีภัณฑ์ เครื่องใช้ไฟฟ้า กลุ่มอุตสาหกรรมที่หดตัวลง ได้แก่ ยานยนต์ ผลิตภัณฑ์ปิโตรเลียม อาหารและเครื่องดื่ม และสิ่งทอ อัตราการใช้กำลังการผลิตอยู่ที่ร้อยละ 60.1 ใกล้เคียงกับไตรมาสก่อนหน้า

รวมทั้งปี 2557 การผลิตสาขาอุตสาหกรรมลดลงร้อยละ 1.1 และอัตราการใช้กำลังการผลิตอยู่ที่ร้อยละ 60.5

5) สาขาเกษตรกรรม ลดลงร้อยละ 1.6 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 1.6 ในไตรมาสที่สาม เนื่องจากผลผลิตยางพารา ปาล์มน้ำมัน และไม้ผล ลดลง โดยมีสาเหตุสำคัญจากสภาพอากาศ โดยเฉพาะภาวะฝนตกหนักในภาคใต้ และฝนทิ้งช่วงในช่วงกลางปี รวมทั้งเป็นผลจากการที่ราคายังอยู่ในเกณฑ์ต่ำ อย่างไรก็ตาม ผลผลิตข้าวเปลือกนาปี มันสำปะหลัง อ้อย ปศุสัตว์ และประมงเพิ่มขึ้น เนื่องจากปริมาณน้ำฝนที่เหมาะสม การปรับเปลี่ยนพื้นที่เพาะปลูกในพื้นที่บางชนิด ความต้องการของตลาดที่เพิ่มขึ้น และการฟื้นตัวของผลผลิตกุ้งจากปัญหาโรคตายด่วน ในขณะที่ราคาสินค้าเกษตรลดลง ส่งผลให้รายได้เกษตรกรลดลงร้อยละ 13.0

รวมทั้งปี 2557 สาขาเกษตรกรรมขยายตัวร้อยละ 1.1 ราคาสินค้าเกษตรเฉลี่ยและรายได้เกษตรกรลดลง ร้อยละ 6.2 และร้อยละ 5.3 ตามลำดับ

6) สาขาก่อสร้าง ขยายตัวครั้งแรกในรอบ 6 ไตรมาส ร้อยละ 3.7 เทียบกับการลดลงร้อยละ 2.7 ในไตรมาสที่สาม โดยที่ทั้งการก่อสร้างภาครัฐและภาคเอกชนขยายตัว

รวมทั้งปี 2557 สาขาก่อสร้างลดลงร้อยละ 3.8

7) สาขาโรงแรมและภัตตาคาร ขยายตัวร้อยละ 3.6 ดีขึ้นอย่างชัดเจนจากการหดตัวร้อยละ 4.6 ในไตรมาสก่อนและเป็นการขยายตัวครั้งแรกหลังจากที่หดตัวติดต่อกันในสามไตรมาสแรก โดยปรับตัวดีขึ้นทั้งจำนวนนักท่องเที่ยวและรายได้ และอัตราการเข้าพักเฉลี่ยเริ่มกลับสู่ภาวะปกติที่ร้อยละ 64.2 ใกล้เคียงกับไตรมาสเดียวกันของปี 2556

รวมทั้งปี 2557 สาขาโรงแรมและภัตตาคารลดลงร้อยละ 2.1

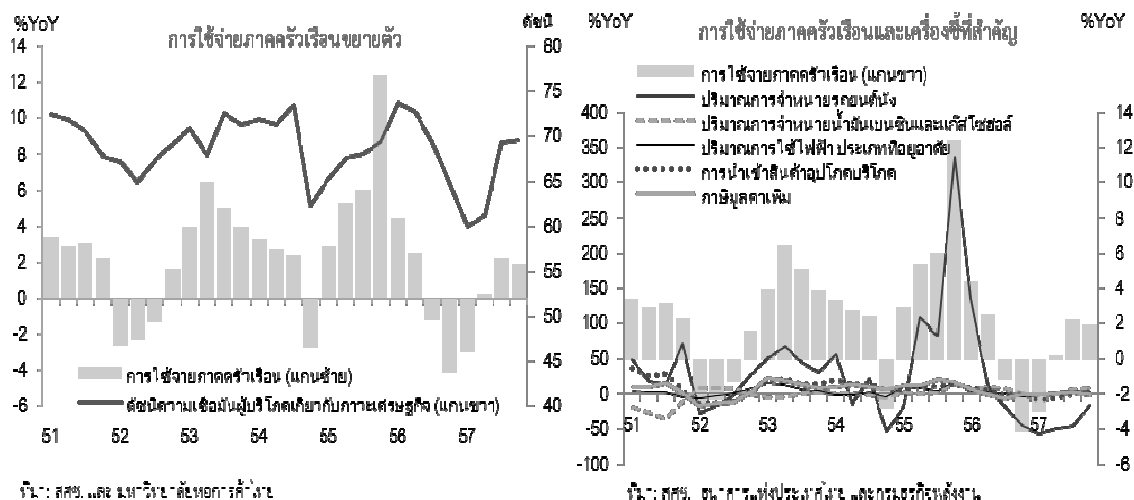
แนวโน้มเศรษฐกิจไทย ปี 2558

ศศ. คาดว่าเศรษฐกิจไทย ปี 2558 จะขยายตัวร้อยละ 3.5 – 4.5 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจาก (1) การฟื้นตัว อย่างช้าๆ ของภาคการส่งออกตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลก (2) การฟื้นตัวของการลงทุนภาคเอกชนและ ภาคการท่องเที่ยว (3) การเร่งรัดการใช้จ่าย และการดำเนิน โครงการลงทุนที่สำคัญ ของภาครัฐ (4) การเริ่มกลับมาขยายตัวของปริมาณการผลิตและจำหน่ายรถยนต์ และ (5) การลดลงของราคาน้ำมันในตลาดโลก อย่างไรก็ดี การขยายตัวทางเศรษฐกิจยังมีข้อจำกัดจากปัจจัยสำคัญ 3 ประการ ได้แก่ (1) การขยายตัวของภาคเกษตรยังมีข้อจำกัดจากราคาในตลาดโลกที่ยังไม่มีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างชัดเจน (2) ระบบเศรษฐกิจและการเงินโลกยังมีแนวโน้มผันผวน และ (3) แนวโน้มการอ่อนค่าของสกุลเงินในประเทศคู่ค้าและคู่แข่ง และอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงปรับตัวเพิ่มขึ้น ทั้งนี้ เสถียรภาพทางเศรษฐกิจอยู่ในเกณฑ์ดีทั้งในด้านดุลบัญชีเดินสะพัดที่มีแนวโน้มเกินดุลมากขึ้นตาม การฟื้นตัวของการส่งออกและการลดลงของราคาน้ำมันในตลาดโลก อัตราการว่างงานที่ยังอยู่ในระดับต่ำ อย่างไรก็ตาม อัตราเงินเฟ้อมีแนวโน้มที่จะลดลงอย่างรวดเร็วในช่วงครึ่งปีแรก และต้องติดตามและประเมินสถานการณ์การปรับตัวของสถานการณ์ด้านราคาในช่วงครึ่งปีหลังอย่างใกล้ชิด โดยคาดว่ามูลค่าการส่งออกสินค้าจะขยายตัวร้อยละ 3.5 การบริโภคของครัวเรือนและการลงทุนรวมขยายตัวร้อยละ 2.9 และร้อยละ 6.0 ตามลำดับ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปอยู่ในช่วงร้อยละ 0.0 – 1.0 และบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 4.9 ของ GDP

1. ภาวะเศรษฐกิจไทยไตรมาสที่สี่ของปี 2557 ในด้านต่างๆ เป็นดังนี้

□ ด้านการใช้จ่าย

(1) การใช้จ่ายภาคครัวเรือน: ขยายตัวในเกณฑ์ดี สอดคล้องกับการปรับตัวขึ้นของความเชื่อมั่นและการหดตัวช้าลงของปริมาณการจำหน่ายรถยนต์ ในขณะที่การใช้จ่ายในหมวดอื่นๆ เติบโตขึ้น



- (2) การลงทุนภาคเอกชน: ขยายตัวเร่งขึ้น โดยที่การลงทุนในหมวดก่อสร้างกลับมาขยายตัว ในขณะที่ การลงทุนในหมวดเครื่องมือเครื่องจักรชะลอตัวลงเล็กน้อย
- (3) การส่งออก: มูลค่าการส่งออกกลับมาขยายตัวตามการปรับตัวดีขึ้นของเศรษฐกิจประเทศคู่ค้าหลักโดยเฉพาะสหรัฐอเมริกา
- (4) ตลาดส่งออก: การส่งออกไปตลาดหลักขยายตัวทั้งตลาดสหรัฐฯ สหภาพยุโรป (15) และอาเซียน (9) แต่การส่งออกไปตลาดญี่ปุ่น และจีนลดลง
- (5) การนำเข้า: ปรับตัวลดลงตามการลดลงของมูลค่าการนำเข้าน้ำมันดิบในภาวะที่ราคาน้ำมันดิบในตลาดโลกลดลง
- (6) อัตราการค้า (Term of Trade): ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้า
- (7) ดุลการค้า: เกินดุลต่อเนื่องเป็นไตรมาสที่ 6

❑ ด้านการผลิต

- (1) สาขาเกษตรกรรม: ลดลงตามการลดลงของผลผลิตสินค้าเกษตรสำคัญๆ
- (2) สาขาอุตสาหกรรม: กลับมาขยายตัวเป็นครั้งแรกในรอบ 7 ไตรมาส โดยได้รับปัจจัยสนับสนุนจากการฟื้นตัวของการส่งออกสินค้าอุตสาหกรรม และอุปสงค์ภายในประเทศ รวมทั้งการหดตัวช้าลงของการผลิตรถยนต์
- (3) สาขาก่อสร้าง: กลับมาขยายตัวเป็นครั้งแรกในรอบ 6 ไตรมาส
- (4) สาขาอสังหาริมทรัพย์: ขยายตัวเร่งขึ้น
- (5) สาขาโรงแรมและภัตตาคาร: กลับมาขยายตัวเป็นครั้งแรกในรอบ 4 ไตรมาส
- (6) สาขาการค้าส่งค้าปลีก: ขยายตัวเร่งขึ้นตามการฟื้นตัวของการบริโภคภาคครัวเรือนและความเชื่อมั่นผู้บริโภค
- (7) การจ้างงาน: การจ้างงานภาคเกษตรลดลง แต่ภาคนอกเกษตรเพิ่มขึ้น ขณะที่อัตราการว่างงานยังอยู่ในระดับต่ำ

❑ ด้านการคลัง

- (1) การจัดเก็บรายได้สุทธิของรัฐบาลสูงกว่าประมาณการและช่วงเดียวกันของปีก่อน
- (2) การเบิกจ่ายงบประมาณภาครัฐ
- (3) ฐานะการคลัง

❑ ภาวะการเงิน

- (1) อัตราดอกเบี้ยนโยบายทรงตัว
- (2) อัตราดอกเบี้ยเงินฝาก และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เฉลี่ยของธนาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่ 4 แห่งทรงตัวจากไตรมาสก่อนหน้า
- (3) อัตราดอกเบี้ยเงินฝากที่แท้จริงและอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่แท้จริงปรับตัวเพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้า

- (4) เงินฝากและการลงทุนในตัวแลกเงิน (B/E) ของธนาคารพาณิชย์เร่งตัวขึ้น
- (5) สินเชื่อภาคเอกชน (ไม่รวมดอกเบี้ยค้างรับ) ของธนาคารพาณิชย์
- (6) สัดส่วนสินเชื่อต่อเงินฝากของธนาคารพาณิชย์ปรับตัวลดลง และสภาพคล่องส่วนเกิน 2 ในระบบเพิ่มขึ้น

จากไตรมาสก่อนหน้า

- (7) เงินบาทอ่อนค่าลงเมื่อเทียบกับดอลลาร์ สรอ. แต่ดัชนีค่าเงินบาทแข็งค่าขึ้นต่อเนื่อง
- (8) เงินทุนเคลื่อนย้ายไหลออกสุทธิ ตามการไหลออกของเงินลงทุนของนักลงทุนไทยและนักลงทุนต่างชาติ
- (9) ดัชนีราคาตลาดหลักทรัพย์ (SET index) เคลื่อนไหวผันผวนและปรับตัวลดลงตามแรงขายของนักลงทุนต่างชาติ

2. ความเคลื่อนไหวราคาน้ำมันในไตรมาสที่สี่ของปี 2557 : ราคาน้ำมันดิบในตลาดโลกปรับตัวลดลง

3. เศรษฐกิจโลกในไตรมาสที่สี่ของปี 2557 : ในไตรมาสที่สี่ของปี 2557 เศรษฐกิจของประเทศสำคัญๆ ยังอยู่ในภาวะชะลอตัว โดยเฉพาะเศรษฐกิจสหรัฐซึ่งชะลอตัวลงจากการขยายตัวสูงในไตรมาสก่อนหน้า เศรษฐกิจกลุ่มประเทศยูโรโซนและญี่ปุ่นเริ่มมีสัญญาณการปรับตัวดีขึ้นอย่างช้าๆ แต่การฟื้นตัวยังเปราะบาง เช่นเดียวกับเศรษฐกิจจีนและกลุ่มประเทศอุตสาหกรรมใหม่ที่ยังอยู่ในช่วงของการชะลอตัวทางเศรษฐกิจ อย่างไรก็ตาม เศรษฐกิจกลุ่มประเทศอาเซียนยังขยายตัวในเกณฑ์ดี อัตราเงินเฟ้อปรับตัวลดลงในเกือบทุกประเทศ โดยเฉพาะในกลุ่มประเทศยูโรโซนที่แรงกดดันจากภาวะเงินฝืดเพิ่มสูงขึ้น การชะลอตัวทางเศรษฐกิจในขณะนี้อัตราเงินเฟ้อลดลงอย่างรวดเร็วทำให้ประเทศต่างๆ ตัดสินใจนโยบายการเงินผ่อนคลายต่อเนื่องควบคู่กับการดำเนินมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจ รวมทั้ง ผ่อนคลายนโยบายการเงินเพิ่มเติมในประเทศที่ยังมีความเสี่ยงต่อการชะลอตัวทางเศรษฐกิจและภาวะเงินฝืด

4. แนวโน้มเศรษฐกิจโลกในปี 2558

เศรษฐกิจโลกในปี 2558 มีแนวโน้มที่จะขยายตัวร้อยละ 3.5 เร่งขึ้นเล็กน้อยจากการขยายตัวร้อยละ 3.2 ในปี 2557 สนับสนุนโดยการขยายตัวเร่งขึ้นของเศรษฐกิจสหรัฐฯ ซึ่งคาดว่าจะขยายตัวสูงสุดในรอบ 10 ปี อย่างไรก็ตาม เศรษฐกิจกลุ่มประเทศยูโรโซนและญี่ปุ่นยังอยู่ในช่วงของการฟื้นตัวช้าๆ ท่ามกลางแรงกดดันของภาวะเงินฝืด ในขณะที่เศรษฐกิจจีนมีแนวโน้มชะลอตัวลงอย่างต่อเนื่องจากปี 2557 และเศรษฐกิจประเทศอุตสาหกรรมใหม่และภูมิภาคอาเซียนปรับตัวดีขึ้นจากปีที่ผ่านมาและแรงกดดันจากภาวะเงินเฟ้อลดลง

การขยายตัวทางเศรษฐกิจที่ต่างกันทำให้ทิศทางนโยบายการเงินระหว่างสหรัฐฯ และประเทศสำคัญๆ อื่นๆ มีความแตกต่างกันมากขึ้น โดยธนาคารกลางสหรัฐฯ มีแนวโน้มที่จะปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบาย ในขณะที่ประเทศญี่ปุ่นและยุโรปยังอยู่ในช่วงของการดำเนินมาตรการขยายปริมาณเงินเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจและลดแรงกดดันจากภาวะเงินฝืดอย่างต่อเนื่อง เช่นเดียวกับประเทศกำลังพัฒนาอื่นๆ ที่มีแนวโน้มผ่อนคลายนโยบายการเงินเพื่อสนับสนุนการขยายตัวทางเศรษฐกิจ ลดแรงกดดันจากภาวะเงินฝืดและการแข็งค่าของอัตราแลกเปลี่ยน เงินบาทดังกล่าวทำให้เงินดอลลาร์สหรัฐฯ มีแนวโน้มแข็งค่าขึ้นเมื่อเทียบกับสกุลเงินสำคัญอื่นๆ

การแข็งค่าของเงินเหรียญสหรัฐฯ ท่ามกลางการเพิ่มขึ้นของปริมาณการผลิตน้ำมันในอเมริกาเหนือและการชะลอตัวของเศรษฐกิจผู้บริโภคน้ำมันที่สำคัญฯ ยังทำให้ราคาน้ำมันและราคาสินค้าขั้นปฐมในตลาดโลกยังอยู่ภายใต้แรงกดดันอย่างต่อเนื่อง เมื่อรวมกับแนวโน้มการปรับทิศทางนโยบายการเงินของสหรัฐฯ เจื่อนใจดังกล่าวมีแนวโน้มที่จะทำให้ประเทศที่มีปัจจัยพื้นฐานทางเศรษฐกิจอ่อนแอและพึ่งพิงรายได้จากสินค้าขั้นปฐมมีความเสี่ยงต่อปัญหาเสถียรภาพทางเศรษฐกิจมากขึ้น

5. แนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี 2558

เศรษฐกิจไทยในปี 2558 มีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่องจากไตรมาสสุดท้ายของปี 2557 โดยที่มีปัจจัยสนับสนุนจากการฟื้นตัวของภาคการส่งออก การฟื้นตัวของการลงทุนภาคเอกชนและภาคการท่องเที่ยว รวมทั้งการลดลงของราคาน้ำมัน การเร่งรัดการใช้จ่ายและการดำเนินโครงการลงทุนที่สำคัญๆ ของภาครัฐ และการเริ่มกลับมาขยายตัวของปริมาณการผลิตและจำหน่ายรถยนต์ อย่างไรก็ตาม การขยายตัวของเศรษฐกิจยังมีข้อจำกัดและปัจจัยเสี่ยงจากสถานการณ์ราคาสินค้าเกษตรที่ยังอยู่ในภาวะอ่อนตัว ความผันผวนของระบบเศรษฐกิจและการเงินโลกที่ยังอยู่ในเกณฑ์สูง และแนวโน้มการอ่อนค่าของสกุลเงินในประเทศสำคัญๆ ในขณะที่อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงปรับตัวเพิ่มขึ้น เสถียรภาพทางเศรษฐกิจยังมีแนวโน้มอยู่ในเกณฑ์ดีทั้งในด้านดุลบัญชีเดินสะพัดที่มีแนวโน้มเกินดุลมากขึ้นตามการฟื้นตัวของการส่งออกและการลดลงของราคาน้ำมันในตลาดโลกและอัตราการว่างงานที่ยังอยู่ในระดับต่ำ อย่างไรก็ตาม อัตราเงินเฟ้อมีแนวโน้มที่จะลดลงอย่างรวดเร็วในช่วงครึ่งปีแรกในขณะที่การปรับตัวของสถานการณ์ด้านราคาในช่วงครึ่งปีหลังยังเป็นประเด็นที่จะต้องติดตามอย่างใกล้ชิด

5.1 ปัจจัยสนับสนุนการขยายตัวของเศรษฐกิจ

- การฟื้นตัวของการส่งออกตามแนวโน้มการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลก
- การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว
- แนวโน้มการฟื้นตัวของการลงทุนภาคเอกชน
- การปรับตัวลดลงของราคาน้ำมันในตลาดโลก
- การเร่งรัดการใช้จ่ายภาครัฐ
- การปรับตัวเข้าสู่ภาวะปกติของปริมาณการจำหน่ายและผลิตรถยนต์

5.2 ข้อจำกัดและปัจจัยเสี่ยง

- การปรับตัวของการผลิตภาคเกษตรต่อการลดลงของราคาสินค้าเกษตรที่สำคัญๆ
- ระบบเศรษฐกิจและการเงินโลกยังมีความเสี่ยงที่จะผันผวนได้มาก
- แนวโน้มการอ่อนค่าของสกุลเงินในประเทศ
- การเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงในระบบเศรษฐกิจซึ่งจะทำให้ต้นทุนทางการเงินที่แท้จริงในระบบ

เศรษฐกิจเพิ่มขึ้น

5.3 ข้อสมมติฐานการประมาณการเศรษฐกิจปี 2558

- เศรษฐกิจโลกและปริมาณการค้าโลกในปี 2558 ขยายตัวร้อยละ 3.5 และ 4.4 ตามลำดับ ปรับลดลงจากร้อยละ 3.6 และร้อยละ 4.8 ในการประมาณการครั้งก่อน
- ราคาน้ำมันดิบดูไบเฉลี่ยในปี 2558 เท่ากับ 50 - 60 ดอลลาร์ สหรัฐ. ต่อบาร์เรลเทียบกับ 96.5 ดอลลาร์ สหรัฐ. ต่อบาร์เรลในปี 2557 ปรับลดลงจากสมมติฐาน 80 - 90 ดอลลาร์ สหรัฐ. ต่อบาร์เรล ในการประมาณการครั้งก่อน
- ราคาสินค้าส่งออกในเงินรูปดอลลาร์ สหรัฐ. เพิ่มขึ้นร้อยละ (-0.5) - 0.5 เท่ากับสมมติฐานในการประมาณการครั้งก่อน ค่าเงินบาทอยู่ในช่วง 32.5 - 33.5 บาทต่อดอลลาร์ สหรัฐ. เท่ากับสมมติฐานในการประมาณการครั้งก่อนหน้า
- จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติในปี 2558 จำนวน 27.0 ล้านคน เท่ากับสมมติฐานในการประมาณการครั้งก่อนและเพิ่มขึ้นจาก 24.8 ล้านคนในปี 2557
- อัตราการเบิกจ่ายงบประมาณภาครัฐร้อยละ 92.2 ของวงเงินงบประมาณ

5.4 องค์ประกอบการขยายตัวทางเศรษฐกิจในปี 2558

- การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภคโดยรวม ในปี 2558 คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 3.4 เพิ่มขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 0.7 ในปี 2557 และเป็นการปรับเพิ่มจากการขยายตัวร้อยละ 3.1 ในการประมาณการครั้งก่อน โดยการใช้จ่ายเพื่ออุปโภคบริโภคภาคเอกชน คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 2.9 ปรับตัวดีขึ้นจากร้อยละ 0.3 ในปี 2557 และปรับเพิ่มจากร้อยละ 2.6 ในการประมาณการครั้งก่อน โดยมีสาเหตุสำคัญมาจากการปรับลดสมมติฐานราคาน้ำมันซึ่งส่งผลให้อัตราเงินเฟ้อลดลงและรายได้ที่แท้จริงของภาคครัวเรือนเพิ่มขึ้น ในขณะที่การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคและบริโภคภาครัฐ คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 5.6 ปรับตัวดีขึ้นจากร้อยละ 2.8 ในปี 2557 ตามการเร่งรัดการเบิกจ่ายของภาครัฐ
- การลงทุนรวมคาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 6.0 เทียบกับการลดลงร้อยละ 2.8 ในปี 2557 และปรับเพิ่มจากการขยายตัวร้อยละ 5.8 ในการประมาณการครั้งก่อน โดยคาดว่าจะการลงทุนภาคเอกชนจะขยายตัวร้อยละ 5.0 ปรับเพิ่มจากร้อยละ 4.8 ในการประมาณการเดิม เนื่องจากการลงทุนภาคเอกชนในช่วงครึ่งหลังของปี 2557 พื้นตัวได้เร็วกว่าที่คาดการณ์ไว้โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการฟื้นตัวของความเชื่อมั่นภาคธุรกิจ การเร่งรัดอนุมัติส่งเสริมการลงทุน การแก้ไขปัญหาอุปสรรคการลงทุนของภาครัฐ รวมทั้งมีการขอรับการส่งเสริมการลงทุนสูงเป็นประวัติการณ์ ในขณะที่การลงทุนภาครัฐคาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 9.8 ปรับตัวดีขึ้นจากการหดตัวร้อยละ 6.1 ในปี 2557 ตามการเร่งรัดงบประมาณรายจ่ายลงทุนและการดำเนินโครงการลงทุนด้านโครงสร้างพื้นฐานที่สำคัญๆ ของภาครัฐ
- มูลค่าการส่งออกสินค้าในรูปเงินดอลลาร์ สหรัฐ. คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 3.5 ปรับตัวดีขึ้นจากการหดตัวร้อยละ 0.3 ในปี 2557 แต่เป็นการปรับลดการประมาณการจากการขยายตัวร้อยละ 4.0 ในการประมาณการครั้งที่ผ่านมา เนื่องจากการปรับลดสมมติฐานการขยายตัวของเศรษฐกิจและปริมาณการค้าโลก ส่งผลให้การส่งออกไปประเทศคู่ค้าหลักมีแนวโน้มที่จะอยู่ในระดับต่ำกว่าที่คาดการณ์ไว้ และเมื่อรวมกับการส่งออกภาคบริการที่มีแนวโน้มขยายตัวเร่งขึ้นตามการฟื้นตัวของจำนวนนักท่องเที่ยว คาดว่า ปริมาณการส่งออกสินค้าและบริการจะขยายตัวร้อยละ 4.0 ลดลงจากร้อยละ 4.4 ในการประมาณการครั้งก่อน แต่ปรับตัวดีขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 0.0 ในปี 2557
- มูลค่าการนำเข้าสินค้าในรูปเงินดอลลาร์ สหรัฐ. คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 1.8 เทียบกับการหดตัว ร้อยละ 8.5 แต่ปรับลดลงจากการขยายตัวร้อยละ 5.0 ในการประมาณการครั้งก่อนหน้า เนื่องจาก (1) การปรับลดสมมติฐานราคา

นำเข้าจากร้อยละ (-1.0) – (0.0) เป็นร้อยละ (-3.5) – (-2.5) ตามการปรับลดสมมติฐานราคาน้ำมันในตลาดโลก และ (2) การปรับลดประมาณการการส่งออกทำให้ความต้องการนำเข้าลดลงจากประมาณการเดิม เมื่อรวมกับการนำเข้าบริการ ซึ่งมีแนวโน้มเร่งตัวขึ้นจากปี 2557 ทำให้คาดว่าปริมาณการนำเข้าสินค้าและบริการจะขยายตัวร้อยละ 4.9 ลดลงจากร้อยละ 5.4 ในการประมาณการครั้งก่อนหน้า

- ดุลการค้า คาดว่าจะเกินดุลประมาณ 28.8 พันล้านดอลลาร์ สหรัฐ. เพิ่มขึ้นจากการเกินดุล 24.6 พันล้านดอลลาร์ สหรัฐ. ในปี 2557 และเป็นการปรับเพิ่มจากการเกินดุล 19.6 พันล้านดอลลาร์ สหรัฐ. ในการประมาณการครั้งก่อน เนื่องจากการปรับลดประมาณการมูลค่าการนำเข้าที่เร็วกว่าการปรับลดประมาณการมูลค่าการส่งออก เมื่อรวมกับดุลบริการที่คาดว่าจะอยู่ในระดับใกล้เคียงกับการประมาณการครั้งก่อน คาดว่าจะส่งผลให้ดุลบัญชีเดินสะพัดในปี 2558 เกินดุลประมาณ 18.9 พันล้านดอลลาร์ สหรัฐ. หรือคิดเป็นร้อยละ 4.9 ของ GDP เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 2.2 ของ GDP ในการประมาณการครั้งก่อน

- อัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยทั้งปี 2558 คาดว่าจะอยู่ในช่วงร้อยละ 0.0 - 1.0 ต่ำสุดในรอบ 6 ปี ลดลงจากเฉลี่ยร้อยละ 1.9 ในปี 2557 และเป็นการปรับลดจากเฉลี่ยร้อยละ 1.4 - 2.4 ในการประมาณการครั้งก่อนตามการปรับลดสมมติฐานราคาน้ำมันดิบในตลาดโลกซึ่งจะส่งผลให้ราคาสินค้าภายในประเทศในหมวดพลังงานที่มีสัดส่วนประมาณร้อยละ 11.4 ของตะกร้าสินค้าในดัชนีราคาผู้บริโภคปรับตัวลดลงมากโดยเฉพาะในช่วงครึ่งแรกของปี 2558

6. ประเด็นการบริหารนโยบายเศรษฐกิจมหภาคที่สำคัญในปี 2558

- การดูแลเกษตรกรผู้มีรายได้น้อยและสนับสนุนการปรับตัวในการผลิตภาคเกษตรเพิ่มเติมจากมาตรการการให้เงินช่วยเหลือการผลิตและสินเชื่อต่างๆ ที่ได้ดำเนินการไปแล้ว
- การดูแลธุรกิจ SMEs และแรงงานในภาคธุรกิจที่ได้รับผลกระทบจากการชะลอตัวทางเศรษฐกิจและการอ่อนค่าของสกุลเงินในประเทศที่เป็นตลาดส่งออกสำคัญ โดยเฉพาะ SMEs และแรงงาน ในภาคอุตสาหกรรมที่พึ่งพิงการส่งออกไปยังตลาดยุโรป ญี่ปุ่น กลุ่มประเทศที่พึ่งพิงการผลิตน้ำมันและส่งออกสินค้าขั้นปฐม
- การเร่งรัดการส่งออกให้สามารถขยายตัวได้ตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ร้อยละ 4.0
- การเร่งรัดการพิจารณาอนุมัติโครงการส่งเสริมการลงทุนที่ยังคงค้างการพิจารณาและโครงการที่ขอรับการส่งเสริมการลงทุนใหม่ในช่วงปลายปี 2557
- การดำเนินนโยบายการเงินและอัตราแลกเปลี่ยนโดยสอดคล้องกับสถานการณ์ทางเศรษฐกิจ
- การเร่งรัด ติดตาม ประเมินผลการใช้จ่ายภาครัฐอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งการเบิกจ่ายงบประมาณรายจ่ายลงทุนประจำปีงบประมาณ 2558 และการเบิกจ่ายงบลงทุนของรัฐวิสาหกิจ

(ที่มา: สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ)

1) ข้อมูลทั่วไป

บริษัทได้เริ่มก่อตั้งขึ้นเมื่อปี 2543 ต่อมาในปี 2546 บริษัทได้แปลงสภาพเป็นบริษัทมหาชนและได้นำหุ้นเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ในปี 2547 นอกจากนี้ในปีเดียวกันบริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อย (บริษัท อริยา เซอร์วิส จำกัด) โดยมีสัดส่วนในการถือหุ้นร้อยละ 99.99 เพื่อดำเนินธุรกิจบริการหลังการขายด้านอสังหาริมทรัพย์ และในปี 2550 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อย (บริษัท วันออฟ จำกัด) โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 64.99 เพื่อดำเนินธุรกิจรับเหมาก่อสร้างสำหรับโครงการอริยาและลูกค้าภายนอก และต่อมาในปี 2551 บริษัทได้ซื้อหุ้นร้อยละ 35 ในบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง (บริษัท วันออฟ จำกัด) จากผู้ถือหุ้นเดิม ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นเปลี่ยนเป็นร้อยละ 99.99 และในปี 2551 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อย 2 บริษัท โดยมีสัดส่วนในการถือ

หุ้นร้อยละ 99.99 ประกอบด้วย บริษัท อารียา แมนเนจเม้นต์ จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และบริหารนิติบุคคล อาคารชุด และ บริษัท กุศลสเปซ จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และในปี 2552 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อยเพิ่มอีก 1 บริษัท โดยมีสัดส่วนในการถือหุ้นร้อยละ 99.99 คือ บริษัท วัตต์ลิฟวิ่ง จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ ในปี 2553 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อยเพิ่มอีก 1 บริษัท โดยมีสัดส่วนในการถือหุ้นร้อยละ 99.99 คือ บริษัท ซิลล์สเปซ จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และต่อมาในปี 2557 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อยเพิ่มอีก 1 บริษัท โดยมีสัดส่วนในการถือหุ้นร้อยละ 99.99 คือ บริษัท อารียา คอนวินิเยน สโตร์ จำกัด เพื่อดำเนินการด้านธุรกิจค้าปลีก

บริษัทเริ่มดำเนินธุรกิจด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทจัดสรรที่ดินเพื่อขายและรับจ้างปลูกสร้างบ้านซึ่งเป็นโครงการบ้านเดี่ยวทั้งหมด ต่อมาในปี 2548 บริษัทเริ่มขายบ้านสร้างก่อนขาย ทั้งบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ 3 และ 4 ชั้น และในปี 2549-2554 บริษัทได้เพิ่มสินค้าหลัก อีก 2 ประเภท คือ คอนโดมิเนียมตกแต่งพร้อมอยู่ และทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น ตกแต่งพร้อมอยู่ เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าในตลาด

นอกจากนี้ ในปี 2556 บริษัทได้เริ่มดำเนินธุรกิจคอมมิวนิตีมอลล์ แอวสุขุมวิท 77 ชื่อว่า พิกคาเดลี แบงค็อก

2) สภาพภาพรวมและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ

ในวันที่ 26 มีนาคม พ.ศ. 2556 ผู้ถือหุ้นอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้ทุกประเภท ชนิดระบุชื่อผู้ถือหรือไม่ระบุชื่อ มีหรือไม่มีหลักประกัน มีหรือไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ หุ้นกู้ด้อยสิทธิหรือไม่ด้อยสิทธิ วงเงินรวมไม่เกิน 1,500 ล้านบาท โดยจะออกและเสนอขายเพียงชุดเดียวหรือหลายชุดในคราวเดียวกัน หรือหลายครั้งก็ได้

ในวันที่ 26 เมษายน พ.ศ. 2556 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท มีมติอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 191,600,000 บาท จากเดิมทุนจดทะเบียน 949,600,000 ล้านบาท เป็น 758,000,000 บาท โดยการตัดหุ้นที่เตรียมไว้รองรับใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ บริษัทได้จดทะเบียนการลดทุนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม พ.ศ. 2556

ในวันที่ 14 มิถุนายน พ.ศ. 2556 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2556 มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จากเดิมจำนวน 758,000,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 980,000,000 บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 222,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท บริษัทได้จดทะเบียนการเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 27 มิถุนายน พ.ศ. 2556 โดยหุ้นที่ออกและชำระแล้วจากการเพิ่มทุนดังกล่าวจำนวน 222,000,000 บาท (222 ล้านหุ้น หุ้นละ 1 บาท) ได้จดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 26 กันยายน พ.ศ. 2556 และมีส่วนเกินมูลค่าหุ้นจำนวน 144,300,000 บาท

ในวันที่ 20 สิงหาคม พ.ศ. 2556 อนุมัติการออกและเสนอขาย และจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทต่อผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่

ในวันที่ 27 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2557 มีมติอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้ทุกประเภท ชนิดระบุชื่อผู้ถือหรือไม่ระบุชื่อ มีหรือไม่มีหลักประกัน มีหรือไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ หุ้นกู้ด้อยสิทธิหรือไม่ด้อยสิทธิ วงเงินรวมไม่เกิน 3,000 ล้านบาท โดยจะออกและเสนอขายเพียงชุดเดียวหรือหลายชุดในคราวเดียวกัน หรือหลายครั้งก็ได้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 บริษัทมีโครงการที่เปิดดำเนินการจำนวน 34 โครงการ และมีอีก 1 โครงการที่เป็นคอมมูนิตีมอลล์ มีชื่อโครงการว่า Pickadaily Bangkok รวมทั้งสิ้น 35 โครงการ ดังนี้

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	ประเภทสินค้า
1	อารียา นุชบา	ลาดพร้าว 130	บ้านเดี่ยว
2	อารียา สวนา 3	เกษตร-นวมินทร์	บ้านเดี่ยว
3	อารียา เมทโทร	เกษตร-นวมินทร์	บ้านเดี่ยว
4	อารียา โคโม่ บางนา	บางนา	บ้านเดี่ยว
5	เดอะ วิลเลจ แจ้งวัฒนะ-ติวานนท์	แจ้งวัฒนะ-ติวานนท์	บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด
6	เดอะวิลเลจ คอทเทจ กาญจนานิกะ-ราชพฤกษ์	ไทรน้อย	บ้านเดี่ยว
7	เดอะ คัลเลอร์ แจ้งวัฒนะ-ติวานนท์	แจ้งวัฒนะ-ติวานนท์	ทาวน์เฮ้าส์
8	แอทโฮม	เกษตร-นวมินทร์	ทาวน์เฮ้าส์
9	อารียา โมวา	เกษตร-นวมินทร์	ทาวน์เฮ้าส์
10	อารียา พูบี	เกษตร-นวมินทร์	ทาวน์เฮ้าส์
11	อารียา เคลี่	เกษตร-นวมินทร์	ทาวน์เฮ้าส์
12	เดอะ คัลเลอร์ส พรีเมียม บางนา	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
13	เดอะ คัลเลอร์ส บางนา ก.ม.10	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
14	เดอะ วิลเลจ บางนา	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
15	เดอะคัลเลอร์ส เลชเชอร์ บางนา กม.10	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
16	เดอะ คัลเลอร์ส เลชเชอร์ บางนา ก.ม.8	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
17	เดอะ วิลเลจ บางนา ก.ม.8	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
18	เดอะ คัลเลอร์ส พรีเมียม รังสิต-ลำลูกกา	รังสิต	ทาวน์เฮ้าส์
19	อารียา แมนดารินา สุขุมวิท 77	สุขุมวิท 77	ทาวน์เฮ้าส์
20	เดอะ คัลเลอร์ส คอนเมือง-สรองประกา	คอนเมือง-สรองประกา	ทาวน์เฮ้าส์
21	เดอะ คัลเลอร์ส คอนเมือง-สรองประกา เฟส 2	คอนเมือง-สรองประกา	ทาวน์เฮ้าส์
22	อารียา แมนดารินา เกษตร-นวมินทร์	เกษตร-นวมินทร์	ทาวน์เฮ้าส์
23	เดอะวิลเลจ กาญจนานิกะ-ราชพฤกษ์	ไทรน้อย	ทาวน์เฮ้าส์
24	เดอะคัลเลอร์ส พรีเมียม กาญจนานิกะ-ราชพฤกษ์	ไทรน้อย	ทาวน์เฮ้าส์
25	เดอะคัลเลอร์ส กาญจนานิกะ-ราชพฤกษ์	ไทรน้อย	ทาวน์เฮ้าส์
26	เอ สเปซ อโศก	อโศก-รัชดา	คอนโดมิเนียม

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	ประเภทสินค้า
27	เอ สเปซ เกษตร	เกษตร-นวมินทร์	คอนโดมิเนียม
28	เอ สเปซ มี เกษตร	เกษตร-นวมินทร์	คอนโดมิเนียม
29	เอ สเปซ เฟลซ์ รัชดา-สุทธิสาร	รัชดา-สุทธิสาร	คอนโดมิเนียม
30	เอ สเปซ สุขุมวิท 77	สุขุมวิท 77	คอนโดมิเนียม
31	เอ สเปซ มี สุขุมวิท 77	สุขุมวิท 77	คอนโดมิเนียม
32	เอ สเปซ มี บางนา	บางนา	คอนโดมิเนียม
33	เอ สเปซ ไอ.ดี. อโศก-รัชดา	อโศก-รัชดา	คอนโดมิเนียม
34	เอ สเปซ มี รัตนวิเบศร์	รัตนวิเบศร์	คอนโดมิเนียม
35	Pickadaily Bangkok	สุขุมวิท 77	คอมมูนิตี้ มอลล์

3) ผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

- รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้ของบริษัทประกอบด้วยรายได้จากการขายที่ดินและบ้าน ซึ่งรับรู้เมื่อได้รับชำระครบถ้วนตามสัญญาจะซื้อจะขายและได้โอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อแล้ว และรายได้จากการรับจ้างสร้างบ้าน ซึ่งรับรู้รายได้ตามสัดส่วนของงานที่ทำเสร็จ โดยรายได้ส่วนใหญ่ของบริษัทมาจากการขายที่ดินและบ้าน

ตารางรับรู้รายได้ในปี 2557, 2556 และปี 2555 ของบริษัท โดยแยกตามประเภทของอสังหาริมทรัพย์

โครงการ	ขาย						รับรู้รายได้					
	2557		2556		2555		2557		2556		2555	
	หน่วย	ล้านบาท	หน่วย	ล้านบาท	หน่วย	ล้านบาท	หน่วย	ล้านบาท	หน่วย	ล้านบาท	หน่วย	ล้านบาท
คอนโด	152	264	711	1,303	722	806	37	46	13	33	170	319
บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด	89	443	-	-	-	-	67	324	-	-	-	-
ทาวน์เฮ้าส์	749	2,020	608	2,175	522	1,540	690	1,913	569	1,654	568	1,441
ที่ดิน	-	-	-	-	-	-	1	154	1	65	-	-
ยอดรวม	990	2,727	1,319	3,478	1,244	2,346	795	2,437	583	1,752	738	1,760
%เพิ่มขึ้นจากปีก่อน	-25%	-22%	6%	48%			36%	39%	-21%	0%		

คอนโดมิเนียม ในปี 2557 ยอดขายคอนโดมิเนียมลดลงกว่าปี 2556 เนื่องจากภาวะทางการเมืองที่ยังไม่มีความแน่นอนในช่วงต้นปีถึงไตรมาส 3 บริษัทจึงไม่ได้ทำการตลาดมากเท่าที่ควร ด้วยเหตุว่า ไม่มีความมั่นใจต่อผลตอบแทนของตลาดคอนโดมิเนียม แต่หลังจากที่ภาวะการเมืองเริ่มคลี่คลาย ในไตรมาสที่ 4 และบริษัทเริ่มมีความมั่นใจมากขึ้น จึงเริ่มเตรียมแผนการตลาดเพื่อเพิ่มยอดขายของคอนโดมิเนียมในไตรมาสที่ 1 ของปี 2558 สำหรับยอดรับรู้รายได้ในปี 2557 และปี 2556 ลดลงเนื่องจากโครงการต่างๆ นั้นอยู่ระหว่างการก่อสร้าง แต่ทว่าบริษัทฯ เร่งดำเนินการก่อสร้างเพื่อให้สามารถรับรู้รายได้ในปี 2558 ทั้งนี้มีคอนโดมิเนียม 2 แห่งที่จะแล้วเสร็จและสามารถส่งมอบได้ในไตรมาส 2 ของปี 2558 มูลค่าโครงการรวม 2,763 ล้านบาท ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2557 มี backlog 830 ล้านบาทหรือร้อยละ 70 ของมูลค่าโครงการ

ทาวน์เฮ้าส์ เป็นสินค้าหลักของบริษัท โดยมุ่งกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้น้อยถึงปานกลางค่อนข้างสูง ทั้งหมดรวม 19 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 12,875 ล้านบาท หรือจำนวน 4,860 หน่วย ซึ่งเป็นส่วนที่เปิดเพิ่มใหม่ในปี 2557 จำนวน 4 โครงการมูลค่าขายรวม 2,033 ล้านบาท และรับรู้รายได้รวมทั้งสิ้น ตลอดปี เท่ากับ 51 ล้านบาท

บ้านเดี่ยว ในปี 2557 บริษัทได้เปิดโครงการบ้านเดี่ยวรูปแบบใหม่ และรับรู้รายได้บางส่วนในช่วงปลายปี 2557 จำนวน 87 ล้านบาทหรือร้อยละ 25 ของทั้งโครงการ โดยมุ่งกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ปานกลางค่อนข้างสูง

● **ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์**

เพิ่มขึ้นจากปี 2556 ประมาณ ร้อยละ 5 (2557 ร้อยละ 67 ปี 2556 ร้อยละ 62) ในช่วงต้นปีถึงไตรมาส 4 มีการปรับตัวของราคาวัสดุก่อสร้าง เพิ่มขึ้นโดยประมาณ ร้อยละ 1.0 ของมูลค่าโครงการ อีกทั้งมีการปรับปรุงคุณภาพของวัสดุที่ใช้ให้มีคุณภาพสูงขึ้น เพื่อให้ลูกค้าได้รับสินค้าที่มีคุณภาพสูงขึ้นและแข่งขันกับคู่แข่งได้ บริษัทจึงจัดสรรงบประมาณเพิ่มเติมในส่วนนี้ แต่ยังคงรักษาระดับราคาไว้เช่นเดิม

● **อัตรากำไรขั้นต้น**

บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นใน ปี 2557 จำนวน 805.5 ล้านบาทและปี 2556 จำนวน 662.7 ล้านบาท ในปี 2555 655.5 ล้านบาท คิด

เป็นร้อยละ 33.0 และ 37.8 และ 37.3 ตามลำดับ ลดลงจากปี 2556 ประมาณร้อยละ 4.8 เนื่องจาก ต้นทุนที่เพิ่มขึ้น แต่ในขณะเดียวกันก็มีการปรับราคาขายสูงขึ้นด้วย ทำให้อัตราการลดลงของกำไรขั้นต้นน้อยกว่าต้นทุนที่เพิ่มขึ้น แนวโน้มในอนาคต บริษัทฯ คาดว่าจะรักษาอัตรากำไรขั้นต้นได้ไม่น้อยกว่าในปี 2557

● กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ในปี 2557 บริษัทฯ มีกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 62.6 ล้านบาท ซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังกล่าวเป็นศูนย์สรรพสินค้าโดยจัดแบ่งพื้นที่สำหรับให้เช่า ย่านสุขุมวิท บริษัทฯ แสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาคงกล่าวประกอบด้วย อัตราการเช่าพื้นที่ อัตราการเพิ่มค่าเช่า อัตราคิดลด และอัตราผลตอบแทน นอกจากนั้นเป็นรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และรายได้ประเภทอื่นๆของบริษัท

● ค่าใช้จ่ายการขาย

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายจำนวน 320.3 ล้านบาท ในปี 2557 304.4 ล้านบาทในปี 2556 และ 252.3 ล้านบาท ในปี 2555 คิดเป็นร้อยละต่อยอดขายรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ คือ 13.1 และ 17.4 และ 14.3 ตามลำดับ จะเห็นได้ว่าค่าใช้จ่ายในการขายลดลงเนื่องจากการเน้นการทำการตลาดแนวราบแต่เพียงอย่างเดียว ซึ่งทำให้บริษัทฯ สามารถควบคุมค่าใช้จ่ายการขายและการตลาดได้ดี เนื่องจากมีความเชี่ยวชาญในตลาดและตัวสินค้า ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายการขาย รวมถึงค่าธรรมเนียมโอนและภาษีธุรกิจเฉพาะจำนวนร้อยละ 4.3 ไว้แล้วด้วย ทั้งนี้ในปี 2558 จะมีค่าใช้จ่ายการขายคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นอย่างแน่นอน แต่ก็จะสัมพันธ์กับยอดขายและยอดขายรายได้ด้วยเหตุนั้นบริษัทฯ ทำการตลาดเพื่อขายและโอนของ 2 โครงการในปี 2558

● ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 393.6 ในปี 2557 จำนวน 287.8 ล้านบาทในปี 2556 และ 277.6 ล้านบาทในปี 2555 คิดเป็นร้อยละต่อยอดขายรายได้ 15.4 และ 15.9 และ 15.1 ตามลำดับ จะเห็นได้ว่าอัตราค่าใช้จ่ายบริหารไม่ได้เพิ่มขึ้นจากเดิม ด้วยเหตุนั้นบริษัทฯ ได้เตรียมการรองรับการขยายตัวของกำไรสุทธิและยอดขายที่จะเพิ่มขึ้นตั้งแต่ปี 2556 แล้ว

● ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ในปี 2557 มีต้นทุนทางการเงิน จำนวน 145.1 ล้านบาท ในปี 2556 จำนวน 91.4 ล้านบาทและ 62.3 ล้านบาทในปี 2555 คิดเป็นร้อยละต่อยอดขายรายได้คือ 5.7 และ 5.1 และ 3.4 ตามลำดับ การที่ต้นทุนทางการเงินสูงขึ้น ส่วนหนึ่งมาจากการที่บริษัทฯ เบิกเงินกู้โครงการน้อยลงแต่มาใช้แหล่งที่มาของเงินจาก หุ้นกู้และ ตัวเงินระยะสั้น ซึ่งโดยวิธีนี้บริษัทฯ สามารถบันทึกต้นทุนทางการเงินเข้าเป็นต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ได้เพียงบางส่วนตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดโดย ประมาณ ร้อยละ 0.6 ของต้นทุนเงินกู้ที่ออกโดยหุ้นกู้ ในขณะที่ในปี 2557 มีหุ้นกู้เพียงทั้งสิ้น 3,511 ล้านบาท ในขณะที่ ปี 2556 มีการออกหุ้นกู้เพียงจำนวน 1,511 ล้านบาท และในปี 2555 ไม่มีการออกหุ้นกู้เลย

● กำไรสุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัท และบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิ 44.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 221.2 จาก 13.8 ล้านบาท ของปีก่อน โดยมีอัตรากำไรสุทธิ ร้อยละ 1.7 ของรายได้รวม ปัจจัยหลักจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และรายได้อื่นจากกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่าสุทธิของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายและค่าใช้จ่ายทางการเงินร้อยละ 20.6 ในขณะที่ อัตรากำไรขั้นต้น อยู่ที่ร้อยละ 33 อัตรากำไรจากการดำเนินงาน อยู่ที่ร้อยละ 1.7 ของรายได้รวม สำหรับอัตรากำไรเงินได้นิติบุคคล อยู่ที่ร้อยละ 27.3 ของกำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล

ผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิ ในปี 2556 และ ปี 2555 จำนวน 13.8 ล้านบาท และ 94.3 ล้านบาท ตามลำดับ ปี 2556 บริษัทมีกำไรสุทธิลดลงจากปี 2555 จำนวน 80.5 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 85.4 เนื่องจากมีค่าใช้จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายในการบริหารรวมถึงต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มสูงขึ้น 91.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 15.4

จากผลการดำเนินงานที่กล่าวมาข้างต้น เมื่อพิจารณาถึงอัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไรของบริษัท (Profitability Ratio) ในปี 2557 2556 และ 2555 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้น ร้อยละ 33.0 และ 37.8 และ 37.3 ตามลำดับ และบริษัทมีอัตรากำไรสุทธิเท่ากับร้อยละ 1.6, 0.8 และ 5.1 ตามลำดับ ในขณะที่เดียวกัน บริษัทมีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น เท่ากับร้อยละ 1.4 และ 0.5 และ 3.8 ในปี 2557 2556 และ 2555 ตามลำดับ

● ปัจจัยและอิทธิพลที่มีผลต่อการดำเนินงานในอนาคต

ตลาดอสังหาริมทรัพย์เริ่มร้อนแรงตั้งแต่ปี 2555 เป็นต้นมา จนมาถึงปี 2556 เพราะมีปัจจัยบวกเข้ามาสนับสนุนหลายประการ เช่น อัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในภาวะทรงตัว และภาครัฐมีการเร่งผลักดัน โครงการขนาดใหญ่ อาทิ ระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน ระบบป้องกันน้ำท่วม และโครงการรถไฟฟ้าความเร็วสูง เป็นต้น

แต่ในช่วงไตรมาสที่ 4 ปี 2556 ได้เกิดความไม่แน่นอนทางการเมืองในประเทศขึ้น ทำให้ผู้บริโภคชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย ซึ่งจากปัจจัยดังกล่าวคาดว่าจะทำให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2557 เกิดการชะลอตัวลงอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ แต่เมื่อสถานการณ์การเมืองเริ่มคลี่คลายในช่วงครึ่งปีแรก ของ ปี 2557 จะทำให้เศรษฐกิจสามารถปรับตัวดีขึ้นได้ ความเชื่อมั่นของผู้บริโภคจะทยอยกลับคืนมาและภาวะเศรษฐกิจที่ดีขึ้น ก็จะส่งผลให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์สามารถกลับสู่ภาวะปกติได้

ตลาดอสังหาริมทรัพย์แนวราบ รอบตัวเมืองยังคงสามารถขยายตัวได้อย่างต่อเนื่องเนื่องจากพฤติกรรมของครอบครัวใหม่เปลี่ยนไปและการขนส่งมวลชนที่จะขยายตัวในอนาคตเริ่มมีความชัดเจนมากขึ้น ในขณะที่ความไม่ชัดเจนทางการเมืองเริ่มมีความคงตัวมากขึ้น แต่ทว่าการขยายตัวของเศรษฐกิจอาจยังไม่มากพอ ปัญหาการเงินของต่างประเทศอาจส่งผลกระทบต่อราคาสินค้าหรือวัสดุก่อสร้างได้ แต่ด้วยว่าตลาดแนวราบ ทาวน์เฮาส์ บ้านแฝด บ้านเดี่ยว ยังคงมีความต้องการอยู่อย่างต่อเนื่องอันเห็นจากการเติบโตของการโอนอสังหาริมทรัพย์แนวราบยังคงเพิ่มขึ้น

ในขณะที่คอนโดมิเนียมมีอัตราการเติบโตโดยรวมไม่มากนัก ส่วนที่มีการเติบโตมักเป็นแนวสถานีรถไฟฟ้าเป็นส่วนใหญ่แต่ทว่าราคาของโครงการที่ใกล้สถานีรถไฟฟ้าที่สูงกว่าราคาที่ห่างออกไปมาก อีกมุมหนึ่งคอนโดมิเนียมที่ใกล้แหล่งศูนย์การค้าและแหล่งชุมชนก็ยังมีความต้องการอยู่ไม่น้อย ด้วยว่าโครงการศูนย์การค้าขนาดใหญ่เริ่มขยายตัวออกสู่ชานเมือง ดังนั้นโครงการที่มีทำเลใกล้แหล่งชุมชนและศูนย์การค้าแต่ราคาไม่สูงมาก ก็ยังมีความต้องการเช่นเดียวกัน โครงการประเภทหลังนี้จะมีราคาถูกกว่าโครงการที่ติดสถานีรถไฟฟ้า สำหรับบริษัทฯ แล้วมุ่งเน้นทำทำเลใกล้แหล่งชุมชนและศูนย์การค้า ที่มีราคาไม่สูงมาก ที่ผู้ที่ทำงานในบริเวณดังกล่าวสามารถซื้อหรือเช่าได้ในราคาที่เหมาะกับรายได้ของตนเอง

4) ฐานะการเงิน

4.1 สินทรัพย์

	2557	2556	2555
สินทรัพย์รวม (ล้านบาท)	11,956.5	8,988.1	6,785.20
เพิ่มขึ้นจากปีก่อน (ล้านบาท)	2,968.4	2,202.9	
ร้อยละที่เพิ่มขึ้น	33.0	32.5	
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (ล้านบาท)	9,841.7	6,931.8	5,773.7
เพิ่มขึ้นจากปีก่อน (ล้านบาท)	2,909.9	1,158.1	
ร้อยละที่เพิ่มขึ้น	42.0	20.1	

สินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นโดยส่วนใหญ่ ในปี 2557 เป็นการเพิ่มของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพัฒนา โดยเป็นการซื้อที่ดิน จำนวน ประมาณ 1,600 ล้านบาท เพื่อพัฒนาและส่งมอบในปี 2558 ในหลายพื้นที่ เช่น สุขุมวิท 77 บางบัวทอง ไทรน้อย บางนา ส่วนขยายและรัตนธิเบศร์ ในขณะที่ปี 2556 ที่เพิ่มขึ้น เป็นการซื้อที่ดิน สุขุมวิท 77 คอนโดเมืองสงขลาและบางนา ส่วนที่เหลือเป็นต้นทุนก่อสร้างโครงการแนวราบที่สร้างไว้ให้พร้อมขายในปี 2558 จำนวน 3 โครงการที่สร้างเกือบแล้วเสร็จในปี 2557 พร้อมส่งมอบให้ลูกค้าในปี 2558 รวมถึงการก่อสร้างคอนโดมิเนียมใน 3 โครงการโดยที่ 2 โครงการใช้เงินค่าก่อสร้าง ในปี 2557 ประมาณ 637.0 ล้านบาทและพร้อมจะส่งมอบหรือรับรู้รายได้ในปี 2558 ส่วนอีกโครงการหนึ่ง ได้ดำเนินการก่อสร้างไปแล้วกว่าร้อยละ 77.5 เป็นมูลค่าประมาณ 2,141.1 ล้านบาท

● เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

กระแสเงินสด รอบ 31 ธันวาคม 2555 ถึง 2557 เป็นดังนี้

	2557	2556	2555
กระแสเงินสดจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์ และหนี้สินดำเนินงาน	1,818.6	1,225.6	204.0
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สิน	-3,545.0	-2,754.6	-646.2
จ่ายภาษีเงินได้	-23.9	-15.6	-29.8
รวมกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน	-1,750.3	-1,544.6	-472.0
กระแสเงินสดจากการลงทุน	-286.3	-230.8	-249.0
กระแสเงินสดจากการจัดหาเงิน	2,149.3	1,659.0	858.4
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น/-ลดลง สุทธิ	112.7	-116.4	137.4
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดยกมาต้นงวด	108.2	224.6	87.2
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือปลายงวด	220.9	108.2	224.6

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทมีรายการเงินสดและเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นจากปี 2556 จำนวน 112.7 ล้านบาท จากการที่บริษัทจะมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น 593.0 ล้านบาท แต่ขณะเดียวกันบริษัทก็ลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพัฒนาเพิ่มขึ้น 800 ล้านบาท ซึ่งส่วนหนึ่งมาจากการเพิ่มขึ้นจากกระแสเงินสดจากการจัดหาเงิน

- **เงินมัดจำที่ดิน**

	2557	2556	2555
เงินมัดจำที่ดิน (ล้านบาท)	347.0	742.0	41.9
เพิ่มขึ้น/-ลดลงจากปีก่อน	-395.0	700.1	

สำหรับเงินมัดจำที่ดินนั้นลดลงจากปีก่อน 395 ล้านบาทเพราะมีการรับโอนที่ดินในปี 2557 จากการมัดจำที่ดินในปี 2556 และมัดจำที่ดินใหม่สำหรับโครงการที่จะรองรับการขยายตัวของยอดขาย ส่วนปี 2556 ที่เพิ่มขึ้นจากปี 2555 นั้นเป็นการมัดจำที่ดินใน 4 ทำเล ซึ่งโดยส่วนใหญ่ได้รับโอนแล้วในปี 2557 ส่วนที่เหลือจะรับโอนในปี 2558

- **อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน**

	2557	2556	2555
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (ล้านบาท)	510.2	422.3	281.5
เพิ่มขึ้น/-ลดลงจากปีก่อน (ล้านบาท)	87.9	140.8	

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนระหว่างพัฒนาเพื่อให้เช่าเท่ากับ 510.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 87.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 20.8 จากปี 2556 เท่ากับ 422.3 ล้านบาท ปัจจัยหลักจากกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่าชุดกรรมจำนวน 62.6 ล้านบาท และ งานระหว่างก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นระหว่างงวดของคอมมิวนิตีโมดูลส์ แห่งใหม่อีก 2 แห่ง ประมาณ 25.3 ล้านบาท

ในงวดปัจจุบัน อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้ก่อสร้างแล้วเสร็จเป็นส่วนใหญ่ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนข้างต้นเป็นศูนย์สรรพสินค้าโดยจัดแบ่งพื้นที่สำหรับให้เช่า บริษัทแสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่าชุดกรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ตามรายงานของผู้ประเมินราคาลงวันที่ 30 ธันวาคม 2557 ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาคงกล่าวประกอบด้วย อัตราการเช่าพื้นที่ อัตราการเพิ่มค่าเช่า อัตราคิดลด และอัตราผลตอบแทน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนระหว่างพัฒนาเพื่อให้เช่าเท่ากับ 422.3 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้น 140.8 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 50.0 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2555 เท่ากับ 281.5 ล้านบาท เนื่องจากในปีนั้นบริษัทได้หันมาจับธุรกิจใหม่คือ การทำคอมมิวนิตีโมดูลส์ ชื่อ พิคาคีร์ แบงก์ก๊อ และประเมินราคาโดยวิธี Income Approach

- ที่ดินอาคารและอุปกรณ์

	2557	2556	2555
ที่ดินอาคารและอุปกรณ์	562.0	377.2	214.1
เพิ่มขึ้น/-ลดลงจากปีก่อน	184.8	163.1	

ที่ดินอาคารและอุปกรณ์สุทธิเพิ่มขึ้นในปี 2557 จากการเพิ่มเติมอาคารสำนักงานใหญ่ส่วนที่ยังไม่แล้วเสร็จจากปี 2556 และการลงทุนในแบบอูนิเนียมฟอร์มที่ใช้ในงานก่อสร้างทาว์นเฮาส์และบ้านแฝดและคอนโดมิเนียม ซึ่งสามารถนำไปใช้งานได้ตลอดปี 2558 มีเพียงส่วนน้อยที่จะต้องซื้อเพิ่มเติม สำหรับปี 2556 ที่เพิ่มขึ้นจากปี 2555 นั้นส่วนใหญ่จากการก่อสร้างอาคารสำนักงานใหญ่

- การตั้งสำรองและความเพียงพอของค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ

ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญประเมิน โดยการวิเคราะห์ประวัติการชำระหนี้ และการคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคตของลูกค้า ลูกค้าจะถูกจัดจำแนกบัญชีเมื่อทราบว่าเป็นหนี้สูญ

- อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงานที่สำคัญ

อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ปี 2557, 2556 และ 2555 เท่ากับร้อยละ 0.4 เท่า 1.5 เท่า และ 2.9 เท่า ตามลำดับ เนื่องจาก บริษัทมียอดคงจากปลายปี 2556 มารับรู้รายได้ในครั้งแรกของปี 2557 ถึงแม้ว่าภาวะเศรษฐกิจของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2557 จะอยู่ในช่วงชะลอตัวก็ตามแต่ภาวะการถดถอยก็ยังเติบโตดีกว่าช่วงปลายปี 2556 ที่เกิดการชะลอตัว นอกจากนี้อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ปี 2556 ลดลงจากปี 2555 จาก 2.9 เป็น 1.5 เท่า ทั้งนี้เป็นไปตามกำไรสุทธิที่ลดลง อีกทั้งปัจจัยเสริมจากความขัดแย้งทางการเมือง และภาวะเศรษฐกิจที่มีความไม่แน่นอน ผู้บริโภคชะลอกำลังซื้อ

4.2 หนี้สิน

	2557	2556	2555
หนี้สินรวม	9,082.9	6,129.4	4,366.2
เพิ่มขึ้นจากปีก่อน	2,953.5	1,763.2	
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	2,159.1	1,222.7	962.9
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,648.7	753.9	557.8
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน – สุทธิจากส่วนที่ ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	792.3	2,024.5	2,450.0
หุ้นกู้	3,511.0	1,500.0	0

หนี้สินรวมที่เพิ่มขึ้นจากการเพิ่มขึ้นของ หุ้นกู้จำนวน 2,011.0 ล้านบาท และตัวสัญญาใช้เงินและเจ้าหนี้การค้า รวม 1,034.7 ล้านบาท และการลดของเงินกู้ยืมจากธนาคารสำหรับใช้ในโครงการ -337.4 ล้านบาท

- **หุ้นกู้**

ณ 31 ธันวาคม 2557 ยอดหุ้นกู้มีจำนวน 3,511 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จากปี 2556 จำนวน 2,011 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 134 โดยวันที่ 27 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้ทุกประเภท ชนิดระบุชื่อผู้ถือหรือไม่ระบุชื่อ มีหรือไม่มีหลักประกัน มีหรือไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้น หุ้นกู้ด้อยสิทธิหรือไม่ด้อยสิทธิ เป็นวงเงินรวมไม่เกิน 3,000 ล้านบาท ซึ่งออกเป็นสกุลเงินบาท และ/หรือ สกุลเงินต่างประเทศในจำนวนเทียบเท่า อัตราดอกเบี้ยขึ้นอยู่กับภาวะตลาดในขณะที่ยกออกและเสนอขายหุ้นกู้ในแต่ละครั้ง โดยจะออกและเสนอขายเพียงชุดเดียวหรือหลายชุดในคราวเดียวกันหรือ หลายครั้งก็ได้ บริษัท จึงออกหุ้นกู้ จำนวน 2 ครั้ง ในปี 2557

ครั้งที่หนึ่ง เมื่อวันที่ 11 เมษายน พ.ศ. 2557 บริษัทออกจำหน่ายหุ้นกู้จำนวน 1,500 ล้านบาท (จำนวน 1,500,000 หน่วย หน่วยละ 1,000 บาท) เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือ หุ้นกู้ โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.95 ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนภายใน 3 ปี

ครั้งที่สอง เมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 2557 บริษัทออกจำหน่ายหุ้นกู้จำนวน 1,500 ล้านบาท (จำนวน 1,500,000 หน่วย หน่วยละ 1,000 บาท) เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือ หุ้นกู้ โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.95 ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนภายใน 3 ปี ทั้งนี้บริษัทสามารถไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด

เปรียบเทียบกับ ปี 2556 บริษัทได้มีการออกและเสนอขายหุ้นกู้เป็นครั้งแรก โดยออกและเสนอขาย 2 ครั้ง คือ

ครั้งที่หนึ่ง เมื่อวันที่ 12 เมษายน พ.ศ. 2556 บริษัทออกจำหน่ายหุ้นกู้จำนวน 511 ล้านบาท (จำนวน 511,000 หน่วย หน่วยละ 1,000 บาท) เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้น หุ้นกู้ โดยมีอัตราดอกเบี้ยในปี 2557 และ 2556 ร้อยละ 5.90 และ 5.75 ต่อปี ตามลำดับ และมีกำหนดชำระคืนภายใน 3 ปี

ครั้งที่สอง เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม พ.ศ. 2556 บริษัทออกจำหน่ายหุ้นกู้จำนวน 989 ล้านบาท (จำนวน 989,000 หน่วย หน่วยละ 1,000 บาท) เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้น หุ้นกู้ โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.10 ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนภายใน 2 ปี ทั้งนี้บริษัทสามารถไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด และ บริษัทได้ไถ่ถอนก่อนครบกำหนดทั้งจำนวนเมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 2557

- **ตัวแลกเปลี่ยนระยะสั้น**

ณ 31 ธันวาคม 2557 ยอดคงค้างตัวแลกเปลี่ยนระยะสั้น จำนวน 1,596.81 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 642.66 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 67.35 จาก 954.16 ล้านบาท ในปี 2556 เนื่องจากการเป็นกรู้เพื่อนำมาใช้ในการลงทุนก่อสร้างโครงการแนวราบและแนวสูง เพื่อรองรับการรับรู้รายได้ที่จะเกิดขึ้นในปี 2558 แทนการกู้เงินธนาคาร อีกทั้งตัวแลกเปลี่ยนระยะสั้น มีอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมธนาคารและเป็นการกู้ที่ไม่มีหลักประกัน

• สภาพคล่อง

	2557	2556	2555
กระแสเงินสดจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	1,818.6	1,225.6	204.0
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สิน	-3,545.0	-2,754.6	-646.2
จ่ายภาษีเงินได้	-23.9	-15.6	-29.8
รวมกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน	-1,750.3	-1,544.6	-472.0

กระแสเงินสดจากการดำเนินงานส่วนใหญ่ใช้ไปกับโครงการอสังหาริมทรัพย์การพัฒนาในการเตรียมตัวเพื่อสร้างรายได้ หลังจากที่มีสภาพการเมืองอยู่ในภาวะปกติแล้ว ทำให้บริษัทมีโครงการพร้อมรับรู้รายได้ มากกว่า 2,500 ล้านบาทสำหรับแนวราบ และอีกกว่า 2,600 ล้านบาทสำหรับคอนโดมิเนียม

	2557	2556	2555
กระแสเงินสดจากการลงทุน	-286.3	-230.8	-249.0

กระแสเงินสดจากการลงทุนในปี 2557 ส่วนใหญ่เป็นการลงทุนในที่ดินอาคารและอุปกรณ์ คือสำนักงานใหญ่ อลูมิเนียมฟอร์มที่ใช้ในโครงการก่อสร้างทั้งแนวราบและแนวสูงที่สามารถใช้งานได้อีกเป็นระยะเวลานานกว่า 3 ปี โดยซื้อเพิ่มเติมเฉพาะส่วนน้อยที่เปลี่ยนแปลง

	2557	2556	2555
กระแสเงินสดจากการจัดหาเงิน	2,149.3	1,659.0	858.4

กระแสเงินสดจากการจัดหาเงินได้มาจากการออกหุ้นกู้และชำระคืนหุ้นกู้สุทธิ จำนวน 2,011.0 ล้านบาท สำหรับเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารนั้นการเบิกและชำระคืนสุทธิเท่ากับชำระคืนประมาณ -337.4 ล้านบาท โดยใช้วงเงินตัวเงินระยะสั้นมาแทนเพื่อเป็นการลดภาระดอกเบี้ย

• อัตราส่วนสภาพคล่อง

บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 เท่ากับ 2.31 เท่า ลดลงจาก 3.30 เท่า ในปี 2556 และ 3.35 เท่า ในปี 2555 อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วในระบะเวลาดังกล่าว เท่ากับ 0.13 เท่า, 0.37 เท่า และ 0.12 เท่า ตามลำดับ

อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ ณ 31 ธันวาคม 2557 เท่ากับ 9.27 เท่า ลดลงจาก 11.92 เท่าในปี 2556 และ 10.41 เท่าในปี 2555 โดยมีระยะเวลาในการชำระหนี้เฉลี่ยเท่ากับ 38.83 วัน 30.62 วัน และ 35.07 วัน ตามลำดับ

- อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงินที่สำคัญ

การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเป็น 3.16 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 2.15 เท่า ในปี 2556 และ 1.75 เท่า ในปี 2555 ทั้งนี้การเพิ่มดังกล่าวสอดคล้องกับจำนวนโครงการที่บริษัทกำลังพัฒนามูลค่าต้นทุนรวมกว่า 10,000 ล้านบาท ซึ่งโครงการดังกล่าวจะทยอยรับรู้รายได้ในอนาคต ตั้งแต่ ปี 2558 และ 2559 เป็นต้นไป ในมูลค่าขาย 15,000 ล้านบาท ซึ่งจะทำให้อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเริ่มลดลง

ในการออกหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2556 ที่จะครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2559 หุ้นกู้ครั้งที่ 2/2556 ที่จะครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2558 ที่ผู้ออกหุ้นกู้สามารถไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด และ หุ้นกู้ครั้งที่ 1/2557 ที่จะครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2560 บริษัทจะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Debt to Equity Ratio) ในอัตราส่วนไม่เกิน 3 : 1 ตามงบการเงินรวม ณ วันสิ้นงวดบัญชีรายไตรมาสหรือวันสิ้นปีบัญชี ของผู้ออกหุ้นกู้ ตามข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้แต่ละชุดดังกล่าว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 บริษัทยังคงดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในอัตราส่วน 2.82 เท่า ซึ่งยังคงเป็นไปตามข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกุดังกล่าว