

ส่วนที่ 3. ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

งบการเงิน

1) รายงานการตรวจสอบ

ผู้สอบบัญชี

ปี	ชื่อผู้สอบบัญชี	เลขที่	บริษัท
2556	นางสาววิภาวรรณ ปัทวันวิเวก	4795	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
2557	นายชยพล ศุภเศรษฐนันท์	3972	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด*
2558	นางสาววรรณภาพร จงพิรเดชานันท์	4098	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

การตรวจสอบงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556

ผู้ตรวจสอบบัญชีได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะและงบการเงินรวมของบริษัท และได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข
ลงวันที่ 27 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557

การตรวจสอบงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557

ผู้ตรวจสอบบัญชีได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะและงบการเงินรวมของบริษัท และได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข
ลงวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2558

การตรวจสอบงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558

ผู้ตรวจสอบบัญชีได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะและงบการเงินรวมของบริษัท และได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข
ลงวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2559

* การเปลี่ยนแปลงผู้สอบบัญชี ในปี 2556-2558 ตาม พระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด *แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด
(ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๕๔ มาตรา ๘

มาตรา ๑๒๐ ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และกำหนด จำนวนเงินค่าสอบบัญชีของบริษัททุกปี ในการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจะ
แต่งตั้งผู้สอบบัญชีคนเดิมอีกก็ได้ นั้นตามนโยบายของคณะกรรมการบริษัทนั้นกำหนดให้บริษัทมีการเปรียบเทียบค่าสอบบัญชีอย่างน้อย 3 รายทุกปี
เพื่อเปรียบเทียบค่าธรรมเนียมในการสอบบัญชี นอกจากนั้นแล้วยังทำให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหุ้นอีกด้วย

สำหรับค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี 3 ปีหลังสุดสามารถดูได้ที่ หัวข้อที่ 9.5 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี หรือในส่วนที่ 3-2-9 หน้า 13

2) ตารางสรุปงบการเงินรวม

(หน่วย : ล้านบาท)	31-ธ.ค. 2558	ร้อยละ	31-ธ.ค. 2557	ร้อยละ	31-ธ.ค. 2556	ร้อยละ
รายการในงบแสดงฐานะการเงิน						
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	305.81	2.38	220.89	1.85	108.21	1.20
เงินลงทุนชั่วคราว	0.08	-	0.08	-	-	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	35.09	0.27	28.35	0.24	28.45	0.32
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	10,930.65	84.99	9,841.68	82.31	6,931.78	77.12
เงินมัดจำค่าที่ดิน	80.00	0.62	347.00	2.90	742.00	8.26
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	63.40	0.50	27.97	0.23	62.74	0.70
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	11,415.03	88.76	10,465.97	87.53	7,873.18	87.60
เงินฝากธนาคารที่ใช้ค้ำประกัน	193.93	1.51	292.10	2.44	211.67	2.35
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	535.23	4.16	510.20	4.27	422.26	4.70
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	411.24	3.20	400.01	3.35	377.24	4.20
อาคารบนที่ดินเช่า	153.41	1.19	161.96	1.35	-	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	26.20	0.20	19.82	0.17	9.06	0.10
สินทรัพย์ถาวรที่ได้รับการตัดบัญชี	13.64	0.11	7.98	0.07	17.73	0.20
เงินมัดจำการเช่า	60.00	0.47	60.00	0.50	60.00	0.66
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	52.51	0.42	38.48	0.32	17.01	0.19
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	1,446.16	11.26	1,490.55	12.47	1,114.97	12.40
รวมสินทรัพย์	12,861.19	100.00	11,956.52	100.00	8,988.15	100.00

(หน่วย : ล้านบาท)	31-ธ.ค. 2558	ร้อยละ	31-ธ.ค. 2557	ร้อยละ	31-ธ.ค. 2556	ร้อยละ
หนี้สินและส่วนของผู้ออหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและ						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	1,610.31	12.52	2,159.07	18.06	1,222.68	13.60
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	278.70	2.17	226.47	1.89	128.10	1.42
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน						
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	692.29	5.38	1,648.67	13.79	753.94	8.39
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น						
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	111.49	0.87	-	-	-	-
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,509.35	11.74	-	-	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน						
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	48.61	0.38	45.75	0.38	24.14	0.27
เงินประกันการก่อสร้าง						
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	208.36	1.62	127.60	1.07	85.02	0.95
ค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	166.02	1.29	198.73	1.66	127.70	1.42
เงินมัดจำที่ดิน	-	-	-	-	-	-
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	1.33	0.01	1.26	0.01	0.69	0.01
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	49.26	0.38	120.60	1.01	43.23	0.48
รวมหนี้สินหมุนเวียน	4,675.72	36.36	4,528.15	37.87	2,385.50	26.54
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	932.62	7.25	792.34	6.63	2,024.49	22.52
เงินกูระยะยาวจากบุคคลอื่น	-	-	111.49	0.93	111.49	1.24
หุ้นกู้	3,996.60	31.07	3,511.00	29.36	1,500.00	16.69
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	43.69	0.34	63.16	0.53	40.16	0.45
เงินประกันสาธารณูปโภค	11.98	0.09	6.88	0.06	7.56	0.08
หนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	18.10	0.14	15.91	0.13	10.82	0.12
ประมาณการหนี้สินจากคดีความ	16.60	0.13	16.60	0.14	17.28	0.19
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	75.56	0.59	37.36	0.31	32.06	0.36
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	5,095.15	39.61	4,554.74	38.09	3,743.86	41.65
รวมหนี้สิน	9,770.87	75.96	9,082.89	75.96	6,129.36	68.19

(หน่วย : ล้านบาท)	31-ธ.ค. 2558	ร้อยละ	31-ธ.ค. 2557	ร้อยละ	31-ธ.ค. 2556	ร้อยละ
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	980.00	7.62	980.00	8.20	980.00	10.90
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	669.21	5.20	669.21	5.60	669.21	7.45
กำไรสะสม						
จัดสรรเป็นสำรองตามกฎหมาย	66.65	0.52	57.25	0.48	54.96	0.61
ยังไม่ได้จัดสรร	1,374.46	10.69	1,167.17	9.76	1,154.62	12.85
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	3,090.32	24.04	2,873.63	24.04	2,858.79	31.81
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	12,861.19	100.00	11,956.52	100.00	8,988.15	100.00

(หน่วย : ล้านบาท)	31-ธ.ค. 2558	ร้อยละ	31-ธ.ค. 2557	ร้อยละ	31-ธ.ค. 2556	ร้อยละ
รายการในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ						
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	5,398.02	99.45	2,437.56	95.24	1,752.48	96.94
รายได้จากการรับจ้างสร้างบ้าน						
และขายวัสดุก่อสร้าง	3.27	0.06	0.46	0.02	10.18	0.56
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่ายุติธรรม						
ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-25.85	-0.48	62.62	2.45	-	-
รายได้อื่น	52.40	0.97	58.72	2.29	45.10	2.49
รวมรายได้	5,427.84	100.00	2,559.36	100.00	1,807.76	100.00
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	4,016.73	74.00	1,632.08	63.77	1,089.73	60.28
ต้นทุนรับจ้างสร้างบ้าน						
และขายวัสดุก่อสร้าง	1.45	0.03	11.60	0.45	9.39	0.52
ค่าใช้จ่ายในการขาย	535.84	9.87	320.28	12.51	304.37	16.84
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	436.04	8.03	393.58	15.38	287.76	15.92
ต้นทุนทางการเงิน	166.34	3.06	145.05	5.67	91.39	5.05
รวมค่าใช้จ่าย	5,156.40	94.99	2,502.59	97.78	1,782.64	98.61
กำไรก่อนภาษีเงินได้จากการดำเนินงาน	271.44	5.00	56.77	2.22	25.12	1.39
ต่อเนื่อง						
ภาษีเงินได้	-54.75	-1.01	-15.50	-0.61	-11.34	-0.63
กำไรสำหรับปี	216.69	3.99	41.27	1.61	13.78	0.76
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี – สุทธิ	-	-	2.98	0.12	-	-
จากภาษี						
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	216.69	3.99	44.25	1.73	13.78	0.76
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	0.22		0.04		0.02	
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)						

(หน่วย : ล้านบาท)	31-ธ.ค. 2558	ร้อยละ	31-ธ.ค. 2557	ร้อยละ	31-ธ.ค. 2556	ร้อยละ
รายการในงบกระแสเงินสด						
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน						
กำไรสำหรับงวด	216.69	-10,125.70	41.27	-2.36	13.78	-0.89
รายการปรับปรุง						
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	50.13	-2,342.52	40.22	-2.30	31.11	-2.01
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	-	-	1,632.03	-93.24	1,089.73	-70.55
ค่าเผื่อนี้สงสยจะสูญ	-	-	0.35	-0.02	-0.01	0.00
ประมาณการหนี้สินคดีฟ้องร้อง	-	-	-	-	-2.62	0.17
ขาดทุน (กำไร) จากการจำหน่ายเครื่องใช้สำนักงาน	-	-	7.92	-0.45	-3.43	0.22
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่าสุทธิรวมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	25.85	-1,207.94	-62.62	3.58	-	-
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยน	-0.16	7.48	0.18	-0.01	-	-
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	2.19	-102.34	8.82	-0.50	1.73	-0.11
ภาษีเงินได้	54.75	-2,558.41	15.50	-0.89	11.34	-0.74
ดอกเบี้ยรับ	-7.21	336.92	-10.00	0.57	-7.47	0.48
ต้นทุนทางการเงิน	166.35	-7,773.36	145.05	-8.29	91.39	-5.92
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	508.59	-23,765.87	1,818.62	-103.90	1,225.55	-79.35
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-14.63	683.64	-0.33	0.02	-12.08	0.78
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	-710.33	33,192.99	-3,485.33	199.11	-1,978.14	128.07
เงินมัดจำที่ค่าที่ดิน	267.00	-12,476.64	-347.00	19.83	-742.00	48.04
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	-27.61	1,290.19	35.49	-2.03	-45.02	2.91
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	-14.02	655.14	-4.16	0.24	-58.46	3.78
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	29.53	-1,379.91	61.46	-3.51	-7.77	0.50
เงินประกันการก่อสร้าง	80.76	-3,773.83	42.57	-2.43	7.37	-0.48
ค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	-32.71	1,528.50	71.03	-4.06	87.05	-5.63
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	-71.34	3,333.64	77.37	-4.42	-0.09	0.01
เงินประกันสาธารณูปโภค	5.10	-238.32	-0.68	0.04	-0.75	0.05
จ่ายภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	-	-	-	-	-0.56	0.04
จ่ายชำระหนี้สินจากคดีความ	-	-	-0.68	0.04	-	-
หนี้สินอื่น	37.86	-1,769.16	5.31	-0.30	-4.04	0.27
จ่ายภาษีเงินได้	-60.34	2,819.63	-23.95	1.37	-15.64	1.01
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	-2.14	100.00	-1,750.28	100.00	-1,544.58	100.00

(หน่วย : ล้านบาท)	30-มิ.ย. 2558	ร้อยละ	31-ธ.ค. 2557	ร้อยละ	31-ธ.ค. 2556	ร้อยละ
รายการในงบกระแสเงินสด						
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน						
เงินฝากธนาคารที่คิดการค้ำประกัน (เพิ่มขึ้น)						
ลดลง	98.17	-2,749.86	-80.43	28.09	59.23	-25.66
ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-50.88	1,425.21	-25.32	8.85	-140.71	60.96
ซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-55.38	1,551.26	192.67	67.30	-158.48	68.66
จำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	-	7.64	-2.67	3.73	-1.62
ดอกเบี้ยรับ	7.28	-203.92	10.07	-3.52	7.09	-3.07
ซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-2.76	77.31	-5.58	1.95	-1.68	0.73
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	-3.57	100.00	-286.29	100.00	-230.82	100.00
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน						
จ่ายต้นทุนทางการเงิน	-486.05	-536.30	-407.50	-18.96	-295.32	-17.80
จ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท	-	-	-29.40	-1.37	-30.32	-1.83
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	-548.76	-605.49	936.39	43.57	259.82	15.65
หุ้นกู้เพิ่มขึ้น	1,994.94	2,201.18	3,000.00	139.58	1,500.00	90.42
เงินกู้ระยะยาวจากบุคคลอื่นเพิ่มขึ้น	-	-	-	-	111.49	6.72
เงินสัรับจากการออกหุ้นสามัญ	-	-	-	-	366.30	22.08
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,193.66	2,420.46	1,355.14	63.05	1,198.85	72.26
ชำระเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-3,009.76	-3,320.93	-1,692.56	-78.75	-1,428.24	-86.09
ชำระคืนหุ้นกู้	-	-	-989.00	-46.02	-	-
ชำระหนี้สินตามสัญญาชำระเงิน	-53.40	-58.92	-23.82	-1.10	-23.57	-1.41
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน)						
กิจกรรมจัดหาเงิน	90.63	100.00	2,149.25	100.00	1,659.01	100.00
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด						
เพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	84.92		112.68		-116.39	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม	220.89		108.21		224.60	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นสุดงวด	305.81		220.89		108.21	

อัตราส่วนทางการเงิน		ม.ค. - ธ.ค. 2558	ม.ค. - ธ.ค. 2557	ม.ค. - ธ.ค. 2556
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	2.44	2.31	3.30
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.09	0.13	0.37
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	0.00	0.51	0.65
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	170.27	165.10	1,213.67
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	2.14	2.21	0.30
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	0.39	0.20	0.17
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	943.45	1,862.38	2,109.65
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	15.91	10.45	11.92
ระยะเวลารับหนี้เฉลี่ย	วัน	22.94	34.94	30.62
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)				
อัตรากำไรขั้นต้น	%	25.61	32.58	37.82
อัตรากำไรสุทธิ	%	4.00	1.61	0.76
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	%	16.64	1.44	0.51
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	%	3.53	0.39	1.47
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	%	52.69	7.87	3.65
อัตราการใช้หนี้ของสินทรัพย์	เท่า	0.44	0.24	0.23
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	3.16	3.16	2.15
อัตราส่วนหนี้สินธนาคารต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.08	1.64	1.42
* อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	2.83	2.82	1.92
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	2.63	1.82	0.53
อัตราการจ่ายเงินปันผล	%	N/A**	N/A	220.02

***อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Debt to Equity Ratio)** คำนวณตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิของ “หุ้นกู้ของ บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2556 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2559”, “หุ้นกู้ของ บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2557 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2560”, “หุ้นกู้ของ บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2557 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2560 ที่ผู้ออกหุ้นกู้สามารถไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด” และ “หุ้นกู้ของ บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2558 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2559” และ “หุ้นกู้ของ บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2558 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2561 ผู้ออกหุ้นกู้สามารถไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด” ข้อ 6.2 หน้าที่ผู้ออกหุ้นกู้ต้องปฏิบัติ 6.2.11 เงื่อนไขทางการเงิน

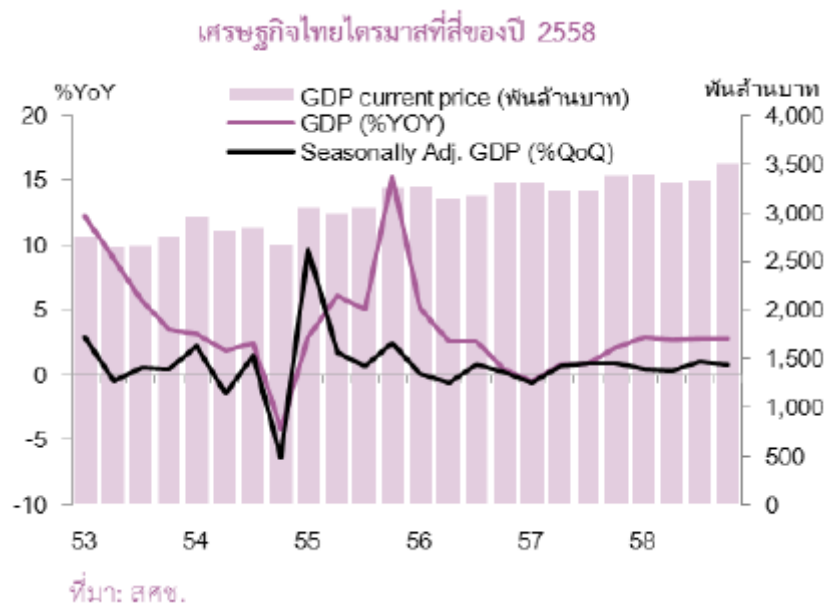
****อ้างอิงมติที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 2/2558 บริษัทฯ จ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานประจำปี 2557**

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

คำอธิบายและการวิเคราะห์จากผู้บริหาร

ภาพรวมภาวะเศรษฐกิจไทยไตรมาสที่ 2558 และ ภาวะรวมเศรษฐกิจไทยในปี 2558

เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี 2558 ขยายตัวร้อยละ 2.8 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 2.9 ในไตรมาสก่อนหน้า ในด้านการใช้จ่าย มีปัจจัยสนับสนุนจากการปรับตัวดีขึ้นของอุปสงค์ภายในประเทศ โดยเฉพาะการขยายตัวแรงขึ้นของ การลงทุนภาครัฐ การใช้จ่ายภาคครัวเรือนและภาครัฐ และการปรับตัวขึ้นของการลงทุนภาคเอกชน ในขณะที่การ ส่งออกสินค้าปรับตัวลดลง และเป็นข้อจำกัดต่อการขยายตัวทางเศรษฐกิจมากขึ้น ในด้านการผลิต สาขาก่อสร้าง ขยายตัวสูง สาขาโรงแรมและภัตตาคาร และสาขาบริการอื่นๆ ขยายตัวในเกณฑ์ดี สาขาอุตสาหกรรมขยายตัวต่อเนื่อง แต่สาขาเกษตรกรรมได้รับผลกระทบจากภัยแล้ง และเป็นข้อจำกัดต่อการขยายตัวทางเศรษฐกิจ และเมื่อปรับผลของ ฤดูกาลออกแล้ว เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี 2558 ขยายตัวร้อยละ 0.8 จากไตรมาสที่สามของปี 2558 (QoQ_SA) รวมทั้งปี 2558 เศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 2.8



เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี 2558 และทั้งปี 2558

1) การใช้จ่ายภาคครัวเรือน ขยายตัวร้อยละ 2.5 เร่งขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 1.8 ในไตรมาสก่อนหน้า โดยได้รับปัจจัยสนับสนุนจากการขยายตัวต่อเนื่องของรายจ่ายบริโภคสินค้าไม่คงทน และการหดตัวช้าลงของรายจ่ายในหมวดรถยนต์นั่ง สอดคล้องกับการขยายตัวแรงขึ้นของการใช้กระแสไฟฟ้า ปริมาณการจำหน่ายน้ำมันดีเซล และปริมาณการจำหน่ายน้ำมันเบนซิน และแก๊สโซฮอล์ ในขณะที่ปริมาณการจำหน่ายรถยนต์นั่งลดลงร้อยละ 11.9 เทียบกับการลดลงร้อยละ 24.6 ในไตรมาสก่อนหน้า ส่วนหนึ่งเป็นผลจากการเร่งซื้อรถยนต์ก่อนการปรับขึ้นภาษีสรรพสามิตรถยนต์ที่มีผลบังคับใช้ในวันที่ 1 มกราคม 2559 ความเชื่อมั่นของผู้บริโภคเกี่ยวกับภาวะเศรษฐกิจโดยรวมปรับตัวดีขึ้นมาอยู่ที่ระดับ 63.6 จากระดับ 61.8 ในไตรมาสก่อนหน้า

รวมทั้งปี 2558 การใช้จ่ายภาคครัวเรือนขยายตัวร้อยละ 2.1 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 0.6 ในปี 2557

2) การลงทุนรวม ขยายตัวร้อยละ 9.4 ปรับตัวดีขึ้นจากการลดลงร้อยละ 2.6 ในไตรมาสก่อนหน้า โดยการลงทุนภาครัฐ ขยายตัวร้อยละ 41.4 เร่งขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 21.9 ในไตรมาสที่สาม ตามการขยายตัวของการลงทุนภาครัฐบาล

ร้อยละ 55.8 ซึ่งส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากการเบิกจ่ายในโครงการเพื่อพัฒนาระบบบริหารจัดการทรัพยากรน้ำและระบบขนส่งทางถนนระยะเร่งด่วน ประกอบกับการลงทุนของรัฐวิสาหกิจขยายตัวร้อยละ 16.3 ในขณะที่การลงทุนภาคเอกชนขยายตัวร้อยละ 1.9 ปรับตัวดีขึ้นจากการลดลงร้อยละ 10.1 ในไตรมาสก่อนหน้า เป็นผลจากการลงทุนในหมวดเครื่องมือเครื่องจักรที่ขยายตัวร้อยละ 2.7 ดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจอยู่ที่ระดับ 49.7 ปรับตัวดีขึ้นจากระดับ 46.7 ในไตรมาสก่อนหน้า

รวมทั้งปี 2558 การลงทุนรวมขยายตัวร้อยละ 4.7 โดยการลงทุนภาครัฐขยายตัวร้อยละ 29.8 และการลงทุนภาคเอกชนลดลงร้อยละ 2.0

3) การส่งออกสินค้า มีมูลค่า 52,253 ล้านดอลลาร์ สหรัฐ. ลดลงร้อยละ 7.9 โดยปริมาณการส่งออกลดลงร้อยละ 5.4 และราคาสินค้าส่งออกลดลงร้อยละ 2.7 เนื่องจากเศรษฐกิจประเทศคู่ค้าหลักยังชะลอตัว และราคาสินค้าส่งออกลดลงตามราคาน้ำมันดิบและราคาสินค้าเกษตรในตลาดโลก **สินค้าส่งออกที่ลดลง** ได้แก่ ข้าว ยางพารา มันสำปะหลัง ปิโตรเคมี ผลิตภัณฑ์ปิโตรเลียม เคมีภัณฑ์ เครื่องจักรและอุปกรณ์ อย่างไรก็ตาม **สินค้าส่งออกที่ขยายตัว** ได้แก่ ยานยนต์ เครื่องปรับอากาศ และแผงวงจรรวมและชิ้นส่วนการส่งออกไปยังตลาดสหรัฐอเมริกา สหภาพยุโรป จีน ญี่ปุ่น อาเซียนเดิม (5) และออสเตรเลียลดลง แต่การส่งออกไปตลาด CLMV ขยายตัวต่อเนื่อง เมื่อหักการส่งออกทองคำที่ยังไม่ขึ้นรูปออกแล้ว มูลค่าการส่งออกในรูปเงินดอลลาร์ สหรัฐ. ลดลงร้อยละ 8.5 ในขณะที่การส่งออกในรูปเงินบาทเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.9 โดยมีมูลค่าการส่งออก 1,872 พันล้านบาท รวมทั้งปี 2558 มูลค่าการส่งออกสินค้าลดลงร้อยละ 5.6 โดยปริมาณการส่งออกและราคาส่งออกลดลงร้อยละ 3.4 และร้อยละ 2.3 ตามลำดับ และในรูปของเงินบาท มูลค่าการส่งออกลดลงร้อยละ 0.5

4) สาขาอุตสาหกรรม ขยายตัวร้อยละ 0.8 ชะลอตัวลงเล็กน้อยจากการขยายตัวร้อยละ 1.0 ในไตรมาสก่อนหน้า **กลุ่มอุตสาหกรรมที่ขยายตัว** ได้แก่ ยานยนต์ ผลิตภัณฑ์ยางและพลาสติก ปิโตรเลียม อาหารและเครื่องดื่ม ในขณะที่**กลุ่มอุตสาหกรรมที่ลดลง** ได้แก่ ฮาร์ดดิสก์ไดรฟ์ เครื่องแต่งกาย อุปกรณ์วิทยุ โทรทัศน์ และเครื่องจักรและอุปกรณ์ อัตราการใช้กำลังการผลิตเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 63.4

รวมทั้งปี 2558 การผลิตสาขาอุตสาหกรรมขยายตัวร้อยละ 0.9 ดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.3 อัตราการใช้กำลังการผลิตเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 64.7

5) สาขาโรงแรมและภัตตาคาร ขยายตัวร้อยละ 5.0 ชะลอตัวลงจากการขยายตัวร้อยละ 12.7 ในไตรมาสก่อนหน้า โดยจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติอยู่ที่ 7.8 ล้านคน เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.7 ชะลอตัวลงจากการขยายตัวร้อยละ 24.9 ในไตรมาสก่อนหน้า โดยรายรับจากการท่องเที่ยว 420.6 พันล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.8 และอัตราการเข้าพักเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 61.8 ลดลงจากร้อยละ 64.3 ในช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ข้อมูลล่าสุดในเดือนมกราคมและในช่วงวันที่ 1 - 10 กุมภาพันธ์ 2559 จำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางผ่านท่าอากาศยานสุวรรณภูมิเพิ่มขึ้นร้อยละ 17.1 และร้อยละ 18.5 ตามลำดับ

รวมทั้งปี 2558 สาขาโรงแรมและภัตตาคารขยายตัวร้อยละ 14.0 โดยมีนักท่องเที่ยว 29.9 ล้านคน เพิ่มขึ้นร้อยละ 20.4 มีรายรับจากการท่องเที่ยว 1,523.6 พัน ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 22.0 และอัตราการเข้าพักเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 61.7

6) สาขาการก่อสร้าง ขยายตัวร้อยละ 23.9 เร่งขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 9.4 ในไตรมาสก่อนหน้า เป็นผลจากการก่อสร้างภาครัฐที่ขยายตัวสูงร้อยละ 54.5 โดยการก่อสร้างของรัฐบาลขยายตัวร้อยละ 66.8 และการก่อสร้างรัฐวิสาหกิจขยายตัวร้อยละ 15.8 ในขณะที่การก่อสร้างภาคเอกชนลดลงร้อยละ 1.3 สอดคล้องกับการปรับตัวลดลงของเครื่องใช้สำคัญๆ ทั้งพื้นที่รับอนุญาตก่อสร้างในเขตเทศบาล ปริมาณการจำหน่ายผลิตภัณฑ์เหล็ก และปริมาณการจำหน่ายปูนซีเมนต์

รวมทั้งปี 2558 การผลิตสาขาก่อสร้างขยายตัวร้อยละ 15.8 โดยการก่อสร้างภาครัฐและภาคเอกชนขยายตัว ร้อยละ 33.7 และร้อยละ 0.7 ตามลำดับ

7) สาขาเกษตรกรรม ลดลงร้อยละ 3.4 เทียบกับการลดลงร้อยละ 5.5 ในไตรมาสก่อนหน้า เนื่องจากผลผลิตพืชเกษตรสำคัญลดลงจากผลกระทบของภัยแล้ง พืชผลสำคัญที่ลดลง ได้แก่ ข้าวเปลือก ยางพารา ปาล์มน้ำมัน อ้อย และไม้ผล สำหรับราคาสินค้าเกษตรโดยรวมลดลงร้อยละ 5.8 เมื่อรวมกับการลดลงของปริมาณผลผลิตส่งผลให้รายได้เกษตรกรลดลงร้อยละ 8.8 รวมทั้งปี 2558 การผลิตสาขาเกษตรกรรมลดลงร้อยละ 4.2 สอดคล้องกับดัชนีผลผลิตสินค้าเกษตร ราคาสินค้าเกษตร และรายได้เกษตรกรลดลงร้อยละ 5.3 ร้อยละ 5.9 และร้อยละ 10.8 ตามลำดับ

แนวโน้มเศรษฐกิจไทย ปี 2559

สศช. คาดว่าเศรษฐกิจไทยในปี 2559 จะขยายตัวร้อยละ 2.8 – 3.8 โดยมีค่ากลางที่ร้อยละ 3.3 เติบโตจากการขยายตัวร้อยละ 2.8 ในปี 2558 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจาก (1) การเร่งขึ้นของการใช้จ่ายและการลงทุนภาครัฐ ตามกรอบงบประมาณรายจ่ายและอัตราการเบิกจ่ายในปีงบประมาณ 2559 ที่สูงขึ้น ประกอบกับความคืบหน้าของโครงการลงทุนด้านโครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐที่ส่งผลให้อัตราการเบิกจ่ายของรัฐบาลเพิ่มขึ้น (2) แรงส่งจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจที่รัฐบาลประกาศเพิ่มเติมในช่วงเดือนกันยายน 2558 – มกราคม 2559 (3) แนวโน้มการอ่อนค่าของเงินบาท ซึ่งจะช่วยให้มูลค่าการส่งออกในรูปแบบบาทขยายตัวเร่งขึ้นและส่งผลให้รายรับและสภาพคล่องของผู้ประกอบการดีขึ้นต่อเนื่องจากในช่วงครึ่งหลังของปี 2558 (4) ราคาน้ำมันที่คาดว่าจะอยู่ในระดับต่ำกว่าปี 2558 ซึ่งจะสนับสนุนอำนาจซื้อของประชาชนและภาคธุรกิจ และสนับสนุนการดำเนินนโยบายการเงินผ่อนคลายอย่างต่อเนื่อง และ (5) การขยายตัวอย่างต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยวทั้งนี้ คาดว่ามูลค่าการส่งออกสินค้าจะขยายตัว ร้อยละ 1.2 การบริโภคของครัวเรือนและการลงทุนรวมขยายตัวร้อยละ 2.7 และร้อยละ 4.9 ตามลำดับ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปอยู่ในช่วงร้อยละ (-0.1) - 0.9 และบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 8.2 ของ GDP

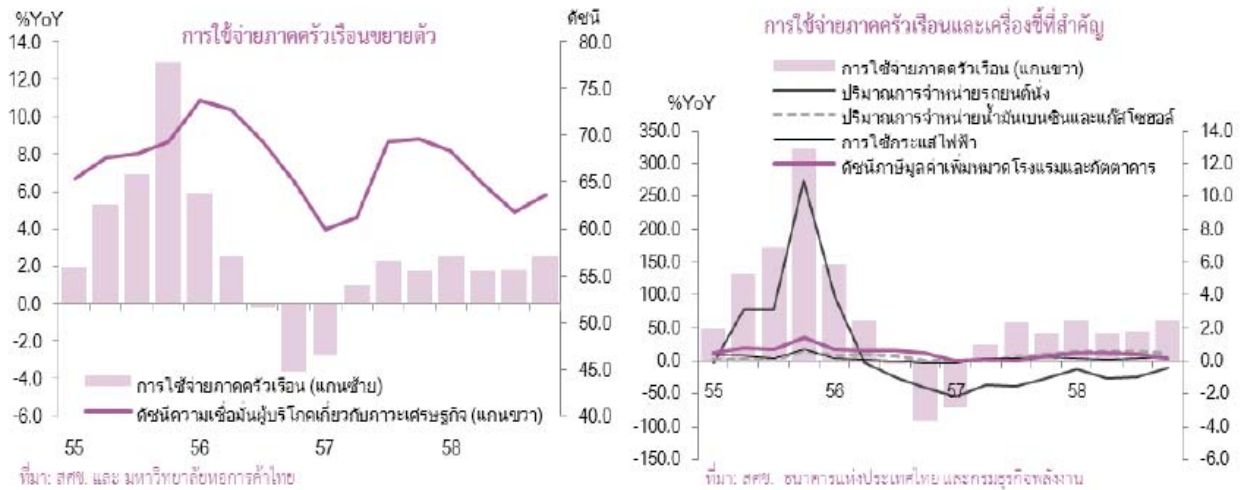
1. ภาวะเศรษฐกิจไทยไตรมาสที่สี่ของปี 2558 ในด้านต่างๆ เป็นดังนี้

ด้านการใช้จ่าย

(1) การใช้จ่ายภาคครัวเรือน : ขยายตัวเร่งขึ้นโดยได้รับปัจจัยสนับสนุนจากการขยายตัวของรายจ่าย

บริโภคสินค้าไม่คงทน และรายจ่ายในหมวดรถยนต์นั่งหัดตัวข้าง ในไตรมาสที่สี่ของปี 2558 การใช้จ่ายภาคครัวเรือนขยายตัวร้อยละ 2.5 เติบโตจากการขยายตัวร้อยละ 1.8 ในไตรมาสก่อนหน้า สอดคล้องกับการขยายตัวเร่งขึ้นของการใช้กระแสไฟฟ้า ปริมาณการจำหน่ายน้ำมันดีเซล และปริมาณการจำหน่ายน้ำมันเบนซินและแก๊สโซฮอล์ซึ่งขยายตัวร้อยละ 5.1 ร้อยละ 5.5 และร้อยละ 12.4 เติบโตจากการขยายตัวร้อยละ 2.8 ร้อยละ 5.0 และร้อยละ 12.3 ตามลำดับ โดยได้รับปัจจัยสนับสนุนจากการลดลงของราคาน้ำมันอย่างต่อเนื่อง ในขณะที่ปริมาณการจำหน่ายรถยนต์นั่งและรถจักรยานยนต์ปรับตัวลดลงร้อยละ 11.9 และร้อยละ 3.7 เทียบกับการลดลงร้อยละ 24.6 และร้อยละ 16.4 ในไตรมาสก่อนหน้า ตามลำดับ ส่วนหนึ่งเป็นผลจากการเร่งซื้อรถยนต์ก่อนการปรับขึ้นภาษีสรรพสามิตรถยนต์ที่มีผลบังคับใช้ในวันที่ 1 มกราคม 2559 ความเชื่อมั่นของผู้บริโภคเกี่ยวกับภาวะเศรษฐกิจโดยรวมปรับตัวดีขึ้นมาอยู่ที่ระดับ 63.6 จากระดับ 61.8 ในไตรมาสก่อนหน้า

รวมทั้งปี 2558 การใช้จ่ายภาคครัวเรือนขยายตัวร้อยละ 2.1 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 0.6 ในปี 2557



(2) การลงทุนภาคเอกชน : เริ่มกลับมาขยายตัวอย่างช้าๆ หลังจากหดตัวติดต่อกัน 2 ไตรมาส ซึ่งเป็นผลจากการขยายตัวของการลงทุนในหมวดเครื่องมือเครื่องจักร

(3) การส่งออก : มูลค่าการส่งออกในรูปแบบเงินดอลลาร์ สรอ. ลดลงร้อยละ 7.9 โดยปริมาณลดลงร้อยละ 5.4 และราคาลดลงร้อยละ 2.7 แต่เมื่อคิดในรูปแบบบาท มูลค่าการส่งออกเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.9

(4) ตลาดส่งออก : มูลค่าการส่งออกไปยังตลาดส่งออกสำคัญๆ ลดลง โดยเฉพาะตลาดสหรัฐอเมริกา สหภาพยุโรป จีน ญี่ปุ่น อาเซียน (5) และออสเตรเลีย แต่การส่งออกไปตลาด CLMV ขยายตัวต่อเนื่อง

(5) การนำเข้า : มูลค่าการนำเข้าในหมวดวัตถุดิบและสินค้าขั้นกลาง และหมวดสินค้าอุปโภคบริโภคปรับตัวลดลง ในขณะที่การนำเข้าในหมวดสินค้าทุนและหมวดอื่นๆ ขยายตัว

(6) อัตราการค้า (Term of Trade) : ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้า

(7) คุณค่าการค้า : คุณค่าการค้าเกินดุลเพิ่มขึ้น ทั้งเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้าและไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

ด้านการผลิต

(1) สาขาเกษตรกรรม : ปรับตัวลดลงเนื่องจากได้รับผลกระทบจากปัญหาภัยแล้ง เมื่อรวมกับการลดลงของราคาสินค้าเกษตรส่งผลให้รายได้เกษตรกรยังปรับตัวลดลงต่อเนื่อง

(2) สาขาอุตสาหกรรม : ขยายตัวสอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของการผลิตในหมวดยานยนต์ หมวดอาหารและเครื่องดื่ม และหมวดยางและพลาสติก

(3) สาขาก่อสร้าง : ขยายตัวเร่งขึ้นตามการเร่งขึ้นของการก่อสร้างภาครัฐ แต่การก่อสร้างภาคเอกชนปรับตัวลดลง

(4) สาขาอสังหาริมทรัพย์ : ตามการขยายตัวของอุปสงค์ ในขณะที่ราคาปรับตัวสูงขึ้น โดยเฉพาะราคาที่ดินและราคาอาคารชุด

(5) สาขาโรงแรมและภัตตาคาร : ชะลอตัวลงจากไตรมาสก่อนหน้าตามการชะลอตัวของจำนวนนักท่องเที่ยว แต่มีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นในช่วงปลายไตรมาส

(6) สาขาการค้าส่งค้าปลีก : ขยายตัวเร่งขึ้นตามการปรับตัวดีขึ้นของการใช้จ่ายภาคครัวเรือน

(7) การจ้างงาน : การจ้างงานรวมเพิ่มขึ้นตามการเพิ่มขึ้นของการจ้างงานนอกภาคการเกษตร แต่การจ้างงานภาคเกษตรลดลง ในขณะที่อัตราการว่างงานยังอยู่ในระดับต่ำ

ด้านการคลัง

- (1) การจัดเก็บรายได้สุทธิของรัฐบาล : เพิ่มขึ้นตามการปรับเพิ่มอัตราภาษีสรรพสามิตน้ำมันดีเซล ภาษีสรรพสามิตรถยนต์ และการนำส่งรายได้จากการประมูลคลื่นความถี่ 4G
- (2) การเบิกจ่ายงบประมาณภาครัฐ : การเบิกจ่ายรายจ่ายลงทุนเพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน แต่ยังคงต่ำกว่าเป้าหมายการเบิกจ่าย
- (3) ฐานะการคลัง ณ สิ้นไตรมาสแรกของปีงบประมาณ 2559 อยู่ที่ 386,496.9 ล้านบาท

ภาวะการเงิน

- (1) อัตราดอกเบี้ยนโยบายทรงตัวอยู่ที่ร้อยละ 1.5 ต่อปี ในไตรมาสที่สองของปี 2558 ขณะที่ทิศทางการดำเนินนโยบายการเงินของประเทศผู้นำเศรษฐกิจหลักในไตรมาสที่สี่ มีความแตกต่างกันมากขึ้น
- (2) อัตราดอกเบี้ยเงินฝากเฉลี่ยของธนาคารพาณิชย์ทุกขนาดปรับตัวลดลง ขณะที่อัตราดอกเบี้ยเงินกู้เฉลี่ยทรงตัวเท่ากับไตรมาสก่อนหน้า
- (3) อัตราดอกเบี้ยเงินฝากที่แท้จริงและอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่แท้จริงปรับตัวลดลงจากไตรมาสก่อนหน้า
- (4) เงินฝากและการลงทุนในตั๋วแลกเงิน (B/E) ของธนาคารพาณิชย์ชะลอตัวลดลงจากไตรมาสก่อนหน้า
- (5) สินเชื่อภาคเอกชนของสถาบันรับฝากเงินทั้งระบบ ชะลอตัวลงเล็กน้อยจากไตรมาสก่อนหน้า ซึ่งเป็นผลมาจากสินเชื่อภาคครัวเรือนเป็นสำคัญ ขณะที่สินเชื่อธุรกิจเร่งตัวขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้า
- (6) สัดส่วนสินเชื่อต่อเงินฝากของธนาคารพาณิชย์และสภาพคล่องส่วนเกินในระบบปรับตัวเพิ่มขึ้น
- (7) ค่าเงินบาทอ่อนค่าลงตามการคาดการณ์การปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายของ FED และความกังวลต่อการชะลอตัวของเศรษฐกิจจีน
- (8) ดัชนีราคาตลาดหลักทรัพย์ (SET Index) เคลื่อนไหวผันผวนในทิศทางที่ลดลงตามการลดน้ำหนักการลงทุนในสินทรัพย์เสี่ยงของนักลงทุนต่างชาติ
- (9) อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลปรับตัวลดลงทุกช่วงอายุจากปัจจัยนอกประเทศเป็นสำคัญสวนทางกับอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลสหรัฐฯ
- (10) เงินทุนเคลื่อนย้ายไหลออกสุทธิต่อเนื่องจากไตรมาสก่อนหน้า
- (11) ดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลเพิ่มขึ้นทั้งเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้าและช่วงเดือนเดียวกันของปีก่อน
- (12) เงินสำรองระหว่างประเทศ ณ สิ้นเดือนธันวาคม 2558 อยู่ที่ 156.5 พันล้านดอลลาร์ สหรัฐ.
- (13) อัตราเงินเฟ้อทั่วไป ในไตรมาสที่สี่ของปี 2558 อยู่ที่ร้อยละ -0.9 โดยดัชนีราคาในหมวดอาหารปรับตัวเพิ่มขึ้น แต่ดัชนีราคาหมวดที่มีเชื้อเพลิงและเครื่องดื่มปรับตัวลดลงต่อเนื่องตามราคาดังกล่าว
- (14) ดัชนีราคาผู้ผลิตลดลง ร้อยละ 3.0 เนื่องจากการลดลงของราคาผลผลิตเกษตรกรรม และผลิตภัณฑ์อุตสาหกรรม

2. ความเคลื่อนไหวราคาน้ำมันในไตรมาสที่สี่ของปี 2558 : ราคาน้ำมันดิบปรับตัวลดลงเนื่องจากปริมาณการผลิตของกลุ่ม OPEC และน้ำมันดิบคงคลังของกลุ่ม OECD เพิ่มสูงขึ้น ในขณะที่อุปสงค์ในตลาดโลกเพิ่มขึ้นอย่างช้าๆ

3. เศรษฐกิจโลกในไตรมาสที่สี่และทั้งปี 2558 : ในไตรมาสที่สี่ของปี 2558 เศรษฐกิจสหรัฐฯ และจีนชะลอตัวลงจากไตรมาสก่อนหน้า เช่นเดียวกับเศรษฐกิจญี่ปุ่นซึ่งเครื่องชี้สำคัญๆ แสดงถึงสัญญาณการชะลอตัวทางเศรษฐกิจ ขณะที่เศรษฐกิจยุโรปอยู่ในช่วงการฟื้นตัวอย่างช้าๆ อย่างไรก็ตาม เศรษฐกิจของหลายประเทศในภูมิภาคเอเชียเริ่มปรับตัวดีขึ้นตามการปรับตัวดีขึ้นของ

อุปสงค์ภายในประเทศและการเพิ่มขึ้นของแรงขับเคลื่อนจากการส่งออกสุทธิซึ่งเป็นผลมาจากการนำเข้าลดลงเร็วกว่าการส่งออก ขณะที่อัตราเงินเฟ้อยังอยู่ในเกณฑ์ต่ำ ความแตกต่างในวัฏจักรเศรษฐกิจทำให้ทิศทางการเงินของประเทศสำคัญๆ มีความแตกต่างกันมากขึ้น โดยธนาคารกลางสหรัฐฯ ปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายเป็นครั้งแรกในรอบ 9 ปี ในขณะที่ประเทศสำคัญอื่นๆ ยังผ่อนคลายนโยบายการเงินอย่างต่อเนื่อง

4. แนวโน้มเศรษฐกิจโลกในปี 2559

เศรษฐกิจโลกในปี 2559 มีแนวโน้มขยายตัวร้อยละ 3.3 เติบโตอย่างช้าๆ จากการขยายตัวร้อยละ 3.0 ในปี 2558 โดยเศรษฐกิจสหรัฐฯ, กลุ่มประเทศยูโรโซน, ภูมิภาคเอเชียที่สำคัญอื่นๆ และเศรษฐกิจอินเดีย มีแนวโน้มขยายตัวขึ้นจากปีก่อนหน้า

5. แนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี 2559

เศรษฐกิจไทยในปี 2559 มีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นจากปี 2558 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการเร่งขึ้นของอุปสงค์ภาครัฐจากการใช้จ่ายงบประมาณรายจ่ายประจำปีเพิ่มขึ้น แรงขับเคลื่อนจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจเพิ่มเติมของภาครัฐ และความคืบหน้าของโครงการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานสำคัญๆ ที่จะเข้าสู่ช่วงของการประกวดราคาและก่อสร้างมากขึ้น ในขณะเดียวกัน การอ่อนค่าของเงินบาท ราคาน้ำมันที่ยังอยู่ในระดับต่ำ และแนวโน้มการขยายตัวในเกณฑ์ดีของภาคการท่องเที่ยวยังเป็นปัจจัยสนับสนุนการขยายตัวของเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่อง

อย่างไรก็ดี ในปี 2559 นี้ยังมีข้อจำกัดและปัจจัยเสี่ยงต่อการขยายตัวของเศรษฐกิจหลายประการ ได้แก่ การฟื้นตัวอย่างล่าช้าของเศรษฐกิจโลกและราคาสินค้าซึ่งทำให้แรงขับเคลื่อนจากภาคการส่งออกมีน้อย รวมทั้งกำลังซื้อในครัวเรือนภาคการเกษตรจะยังต่ำ ในขณะที่ภาคเกษตรเองยังมีความเสี่ยงเพิ่มเติมจากผลกระทบภัยแล้ง นอกจากนี้ เงื่อนไขทางเศรษฐกิจและการเงินในประเทศจีนและประเทศเศรษฐกิจสำคัญๆ ที่มีปัจจัยพื้นฐานทางเศรษฐกิจอ่อนแอยังเป็นปัจจัยเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบให้การขยายตัวของเศรษฐกิจโลกต่ำกว่าคาดการณ์ไว้ ในขณะที่เงินหยวนและเงินสกุลสำคัญๆ เริ่มมีแนวโน้มอ่อนค่าอย่างชัดเจนมากขึ้นและอาจจะส่งผลให้การแข่งขันด้านราคาในตลาดโลกรุนแรงขึ้น

เสถียรภาพทางเศรษฐกิจยังมีแนวโน้มอยู่ในเกณฑ์ดี ทั้งนี้คาดว่าอัตราเงินเฟ้อจะกลับมาเป็นบวกอย่างช้าๆ ตามแนวโน้มการฟื้นตัวของราคาน้ำมันในตลาดโลกที่คาดว่าจะเริ่มกลับมาเพิ่มขึ้นในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี ประกอบกับการอ่อนค่าของเงินบาทและอุปสงค์ในประเทศที่เริ่มปรับตัวดีขึ้น ในขณะที่ดุลการค้าและดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลมีแนวโน้มเกินดุลต่อเนื่องจากปีที่ผ่านมา

5.1 ปัจจัยสนับสนุนการขยายตัวของเศรษฐกิจ

- การใช้จ่ายและการลงทุนภาครัฐ
- แรงขับเคลื่อนจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจที่รัฐบาลได้ประกาศ นับตั้งแต่เดือนกันยายน 2558 – มกราคม 2559 ประกอบด้วยมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจสำคัญๆ เพิ่มเติมจำนวน 7 มาตรการ ประกอบด้วย (1) มาตรการส่งเสริมความเป็นอยู่ของประชาชนผู้มีรายได้น้อยและมาตรการกระตุ้นการลงทุนขนาดเล็กของรัฐบาลทั่วประเทศ (2) มาตรการการเงินการคลังเพื่อส่งเสริมผู้ประกอบการวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (SMEs) ในระยะเร่งด่วน (3) มาตรการการเงินการคลังเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจภาคสังหาริมทรัพย์ (4) มาตรการภาษีเพื่อส่งเสริมการลงทุนในประเทศ (5) มาตรการเร่งรัดการลงทุนโดย BOI (6) มาตรการสร้างความเข้มแข็งให้แก่ชาวสวนยาง และ (7) โครงการเพิ่มความเข้มแข็งของเศรษฐกิจฐานรากตามแนวทางประชารัฐ เพื่อเพิ่มปริมาณการลงทุนในระดับชุมชนผ่านกองทุนหมู่บ้านและชุมชนเมือง

- การอ่อนค่าของเงินบาท ซึ่งจะช่วยสนับสนุนรายรับและสภาพคล่องในรูปเงินบาทของผู้ประกอบการอย่างต่อเนื่อง
- ราคาน้ำมันยังมีแนวโน้มเคลื่อนไหวในระดับต่ำ
- การขยายตัวของภาคการท่องเที่ยว

5.2 ข้อจำกัดและปัจจัยเสี่ยง

- ข้อจำกัดที่ทำให้การส่งออกสินค้ายังขยายตัวในเกณฑ์ต่ำและไม่สามารถสนับสนุนการขยายตัวทางเศรษฐกิจในภาพรวมได้อย่างเพียงพอ
- เงื่อนไขทางเศรษฐกิจและการเงินในประเทศจีนและประเทศที่มีปัจจัยพื้นฐานทางเศรษฐกิจอ่อนแอ
- ราคาสินค้าเกษตรสำคัญๆ ยังมีแนวโน้มฟื้นตัวช้ากว่าที่คาดการณ์ไว้ เนื่องจากเศรษฐกิจโลก ฟื้นตัวช้า ผลผลิตในตลาดโลกเพิ่มขึ้น ราคาน้ำมันลดลง และสกุลเงินในประเทศผู้ส่งออกอ่อนค่าลง
- ผลกระทบจากปัญหาภัยแล้ง

5.3 ข้อสมมติฐานการประมาณการเศรษฐกิจปี 2559

- เศรษฐกิจโลกและปริมาณการค้าโลกในปี 2559 มีแนวโน้มขยายตัวร้อยละ 3.3 และร้อยละ 3.2 ตามลำดับ ปรับลดลงจากร้อยละ 3.4 และร้อยละ 3.8 ในการประมาณการครั้งก่อน
- ค่าเงินบาทเฉลี่ยทั้งปี 2559 คาดว่าจะอยู่ในช่วง 35.5 - 36.5 บาทต่อดอลลาร์ สรอ. อ่อนค่าลงจากเฉลี่ย 34.29 บาทต่อดอลลาร์ สรอ. ในปี 2558
- ราคาน้ำมันดิบดูไบเฉลี่ยในปี 2559 คาดว่าจะอยู่ในช่วง 32.0 - 42.0 ดอลลาร์ สรอ. ต่อบาร์เรล ลดลงจากราคา 50.9 ดอลลาร์ สรอ. ต่อบาร์เรล ในปี 2558 และต่ำกว่าข้อสมมติฐาน 50 - 60 ดอลลาร์ สรอ. ต่อบาร์เรล ในการประมาณการครั้งก่อน
- ราคาสินค้าส่งออกในรูปดอลลาร์ สรอ. คาดว่าจะลดลงร้อยละ (-1.0) - 0.0
- จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติในปี 2559 คาดว่าจะอยู่ที่ 32.5 ล้านคน เท่ากับสมมติฐานการประมาณการในการครั้งก่อน
- การเบิกจ่ายงบประมาณ

5.4 ประมาณการเศรษฐกิจปี 2559

เศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มขยายตัวร้อยละ 2.8 - 3.8 โดยมีค่ากลางที่ร้อยละ 3.3 ปรับตัวดีขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 0.8 และร้อยละ 2.8 ในปี 2557 และ 2558 ตามลำดับ อัตราเงินเฟ้อในช่วงร้อยละ (-0.1) - (0.9) และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 8.2 ของ GDP

ในการแถลงข่าววันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2559 สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) ปรับช่วงการประมาณการลงเล็กน้อยจากร้อยละ 3.0 - 4.0 ในการแถลงข่าวเมื่อวันที่ 16 พฤศจิกายน 2558 โดยมีเหตุผลหลักของการปรับประมาณการ ดังนี้

- 1) การปรับลดสมมติฐานการประมาณการของเศรษฐกิจโลกและการปรับลดสมมติฐานราคาส่งออกซึ่งส่งผลให้ปริมาณและมูลค่าการส่งออกในปี 2559 มีแนวโน้มขยายตัวช้าลงและสนับสนุนการขยายตัวทางเศรษฐกิจได้น้อยกว่าการประมาณการครั้งที่ผ่านมา

2) การปรับเปลี่ยนอัตราเบิกจ่ายและวงเงินงบประมาณรายจ่ายประจำปี 2559 เพิ่มเติม ในวงเงิน 56,000 ล้านบาท

5.5 องค์ประกอบงบขยายตัวทางเศรษฐกิจ

- 1) การใช้จ่ายเพื่อการบริโภค การใช้จ่ายเพื่ออุปโภคบริโภคภาคเอกชน
- 2) การลงทุนรวม
- 3) มูลค่าการส่งออกสินค้าในรูปเงินดอลลาร์ สหรัฐ.
- 4) มูลค่าการนำเข้าสินค้าในรูปเงินดอลลาร์ สหรัฐ.
- 5) ดุลการค้าและดุลบัญชีเดินสะพัด
- 6) เสถียรภาพทางเศรษฐกิจยังอยู่ในเกณฑ์ดี

6. ประเด็นการบริหารนโยบายเศรษฐกิจมหภาคที่สำคัญในปี 2559

- การดำเนินการโครงการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานที่สำคัญของภาครัฐให้เป็นไปตามแผนที่กำหนดไว้และสามารถเบิกจ่ายเม็ดเงินเพื่อสนับสนุนการขยายตัวทางเศรษฐกิจในปี 2559
- การดำเนินการตามมาตรการที่อยู่ภายใต้กรอบมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจที่ได้มีการอนุมัติไปแล้วเพื่อดูแลรายได้เกษตรกรและประชาชนผู้มีรายได้น้อยให้แล้วเสร็จตามกำหนด
- การสนับสนุนการฟื้นตัวและการขยายตัวของการลงทุนภาคเอกชน
- การดูแลและขับเคลื่อนภาคการส่งออกตามยุทธศาสตร์การค้าระหว่างประเทศ
- การส่งเสริมการท่องเที่ยวในประเทศและจัดกิจกรรมส่งเสริมการท่องเที่ยวในประเทศไทย

(ที่มา: สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ)

1) ข้อมูลทั่วไป

บริษัทได้เริ่มก่อตั้งขึ้นเมื่อปี 2543 ต่อมาในปี 2546 บริษัทได้แปลงสภาพเป็นบริษัทมหาชนและได้นำหุ้นเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ในปี 2547 นอกจากนี้บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อยเพื่อประกอบธุรกิจที่แตกต่างกันในปีต่างๆดังนี้

- ในปี 2547 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อย (บริษัท อารีญา เซอร์วิส จำกัด) โดยมีสัดส่วนในการถือหุ้นร้อยละ 99.99 เพื่อดำเนินธุรกิจบริการหลังการขายด้านอสังหาริมทรัพย์
- ในปี 2550 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อย (บริษัท วันอัฟ จำกัด) โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 64.99 เพื่อดำเนินธุรกิจรับเหมาก่อสร้างสำหรับโครงการอริยาและลูกค้าภายนอก
- ในปี 2551 บริษัทได้ซื้อหุ้นร้อยละ 35 ในบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง (บริษัท วันอัฟ จำกัด) จากผู้ถือหุ้นเดิม ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นเปลี่ยนเป็นร้อยละ 99.99
- ในปี 2551 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อย 2 บริษัท โดยมีสัดส่วนในการถือหุ้นร้อยละ 99.99 ประกอบด้วย
 - บริษัท อารีญา แมเนจเม้นต์ จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และบริหารนิติบุคคลอาคารชุด
 - บริษัท คูสเปช จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- ในปี 2552 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อยเพิ่มอีก 1 บริษัท โดยมีสัดส่วนในการถือหุ้นร้อยละ 99.99 คือ บริษัท ไวต์ลิฟวิ่ง จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

- ในปี 2553 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อยเพิ่มอีก 1 บริษัท โดยมีสัดส่วนในการถือหุ้นร้อยละ 99.99 คือ บริษัท ซิลล์สเปซ จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- ในปี 2557 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อยเพิ่มอีก 1 บริษัท โดยมีสัดส่วนในการถือหุ้นร้อยละ 99.99 คือ บริษัท อารีญา คอนเวเนียน 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 นอกจากนี้ในปี 2555 บริษัทได้ออกแบบทาวน์เฮ้าส์ 2 และ 3 ชั้นใหม่ โดยทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้นแบบใหม่ชื่อ เดอะ วิลเลจ และทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้นแบบใหม่ชื่อ เดลี่ ซึ่งทาวน์เฮ้าส์ทั้ง 2 แบบได้รับการตอบรับจากลูกค้าเป็นอย่างดี และสำหรับแบบ เดอะ วิลเลจ บริษัทได้นำมาใช้ในการทำบ้านเดี่ยวด้วย รวมถึงในปี 2557 บริษัทได้ออกแบบบ้านเดี่ยว 2 ชั้นแบบใหม่ ชื่อ อารีญา โคโม

ในปี 2556 บริษัทได้เริ่มดำเนินธุรกิจคอมมิวนิตีโมดัล แลคซุสุมวิท 77 ชื่อว่า พิกคาเดลี แบงค็อก และในปี 2558 ได้เปิดอีกแห่ง ชื่อไลฟ์สไตล์คลับ (Life Style Club) อยู่ย่านเกษตร-นวมินทร์

2) สรุปภาพรวมและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ

ในวันที่ 26 มีนาคม พ.ศ. 2556 ผู้ถือหุ้นอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นทุกประเภท 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 อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่

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

ในวันที่ 10 กันยายน 2557 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 9/2557 มีมติอนุมัติจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท อารีญา คอนเวเนียน สโตร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยในประเทศไทยและมีทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อทำธุรกิจ ค้าปลีก

ในวันที่ 26 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2558 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2558 มีมติอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้ทุกประเภท ชนิดระบุชื่อผู้ถือหรือไม่ระบุชื่อ มีหรือไม่มีหลักประกัน มีหรือไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ หุ้นกู้ด้อยสิทธิหรือไม่ด้อยสิทธิ วงเงินรวมไม่เกิน 2,000 ล้านบาท โดยจะออกและเสนอขายเพียงชุดเดียวหรือหลายชุดในคราวเดียวกัน หรือหลายครั้งก็ได้

ในวันที่ 23 เมษายน พ.ศ. 2558 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 220,000,000 บาท จากเดิมทุนจดทะเบียน 980,000,000 ล้านบาท เป็น 1,200,000,000 บาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

ในวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2559 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559 มีมติอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้ทุกประเภท ชนิดระบุชื่อผู้ถือหรือไม่ระบุชื่อ มีหรือไม่มีหลักประกัน มีหรือไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ หุ้นกู้ด้อยสิทธิหรือไม่ด้อยสิทธิ วงเงินรวมไม่เกิน 3,000 ล้านบาท โดยจะออกและเสนอขายเพียงชุดเดียวหรือหลายชุดในคราวเดียวกัน หรือหลายครั้งก็ได้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 บริษัทมีโครงการที่เปิดดำเนินการจำนวน 41 โครงการ และมีอีก 2 โครงการที่เป็นคอมมูนิตีมอลล์ รวมทั้งสิ้น 43 โครงการ ดังนี้

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	ประเภทสินค้า
1	อารีญา นุชบา	ลาดพร้าว 130	บ้านเดี่ยว
2	อารีญา สวนา 3	เกษตร-นวมินทร์	บ้านเดี่ยว
3	อารีญา เมทโทร	เกษตร-นวมินทร์	บ้านเดี่ยว
4	อารีญา โคโม่ บางนา	บางนา	บ้านเดี่ยว
5	เดอะ วิลเลจ แจ้งวัฒนะ-ติวานนท์	แจ้งวัฒนะ-ติวานนท์	บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด
6	อารีญา โคโม่ บางนา-วงแหวนฯ	บางนา	บ้านเดี่ยว
7	อารีญา โคโม่ วงแหวน-รามอินทรา	หทัยราษฎร์	บ้านเดี่ยว
8	เดอะวิลเลจ คอทเทจ กาญจนากิโย-ราชพฤกษ์	ไทรน้อย	บ้านเดี่ยว
9	แอทโฮม	เกษตร-นวมินทร์	ทาวน์เฮ้าส์
10	เดอะ คัลเลอร์ แจ้งวัฒนะ-ติวานนท์	แจ้งวัฒนะ-ติวานนท์	ทาวน์เฮ้าส์
11	อารีญา โมวา	เกษตร-นวมินทร์	ทาวน์เฮ้าส์
12	อารีญา ทูปี	เกษตร-นวมินทร์	ทาวน์เฮ้าส์
13	อารีญา เคลี่	เกษตร-นวมินทร์	ทาวน์เฮ้าส์
14	เดอะ คัลเลอร์ส พรีเมียม บางนา	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
15	เดอะ คัลเลอร์ส บางนา ก.ม.10	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
16	เดอะ วิลเลจ บางนา ก.ม.10	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
17	เดอะ คัลเลอร์ส เลขเซอร์ บางนา ก.ม.10	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
18	เดอะ คัลเลอร์ส เลขเซอร์ บางนา ก.ม. 8	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
19	เดอะ วิลเลจ บางนา ก.ม.8	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	ประเภทสินค้า
20	เดอะคัลเลอร์ส บางนา-วงแหวนฯ	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
21	เดอะคัลเลอร์ส พรีเมียม บางนา-วงแหวนฯ	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
22	เดอะวิลเลจ บางนา-วงแหวนฯ	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
23	เดอะ คัลเลอร์ส พรีเมียม รังสิต-ลำลูกกา	รังสิต	ทาวน์เฮ้าส์
24	อารีญา แมนดาริน่า สุขุมวิท 77	สุขุมวิท 77	ทาวน์เฮ้าส์
25	เดอะ คัลเลอร์ส คอนเมือง-สรงประกา เฟส 1	คอนเมือง-สรงประกา	ทาวน์เฮ้าส์
26	เดอะ คัลเลอร์ส คอนเมือง-สรงประกา เฟส 2	คอนเมือง-สรงประกา	ทาวน์เฮ้าส์
27	อารีญา บริกค์ คอนเมือง-สรงประกา	คอนเมือง-สรงประกา	ทาวน์เฮ้าส์
28	อารีญา แมนดาริน่า เกษตร-นวมินทร์	เกษตร-นวมินทร์	ทาวน์เฮ้าส์
29	เดอะวิลเลจ กาญจนภิเษก-ราชพฤกษ์	ไทรน้อย	ทาวน์เฮ้าส์
30	เดอะคัลเลอร์ส พรีเมียม กาญจนภิเษก-ราชพฤกษ์	ไทรน้อย	ทาวน์เฮ้าส์
31	เดอะคัลเลอร์ส กาญจนภิเษก-ราชพฤกษ์	ไทรน้อย	ทาวน์เฮ้าส์
32	เดอะคัลเลอร์ส พรีเมียม วงแหวน-รามอินทรา	หทัยราษฎร์	ทาวน์เฮ้าส์
33	เดอะคัลเลอร์ส วงแหวน-รามอินทรา	หทัยราษฎร์	ทาวน์เฮ้าส์
34	เอ สเปซ อโศก	อโศก-รัชดา	คอนโดมิเนียม
35	เอ สเปซ เกษตร	เกษตร-นวมินทร์	คอนโดมิเนียม
36	เอ สเปซ เพลย์ รัชดา-สุทธิสาร	รัชดา-สุทธิสาร	คอนโดมิเนียม
37	เอ สเปซ สุขุมวิท 77	สุขุมวิท 77	คอนโดมิเนียม
38	เอ สเปซ มี สุขุมวิท 77	สุขุมวิท 77	คอนโดมิเนียม
39	เอ สเปซ มี บางนา	บางนา	คอนโดมิเนียม
40	เอ สเปซ ไอ.ดี. อโศก-รัชดา	อโศก-รัชดา	คอนโดมิเนียม
41	เอ สเปซ มี รัตนาธิเบศร์	รัตนาธิเบศร์	คอนโดมิเนียม
42	Pickadaily Bangkok	สุขุมวิท 77	คอมมิวนิตี มอลล์
43	Life Style Club	เกษตร-นวมินทร์	คอมมิวนิตี มอลล์

3) ผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้ของบริษัทประกอบด้วยรายได้จากการขายที่ดินและบ้านซึ่งรับรู้เมื่อได้รับชำระครบถ้วนตามสัญญาจะซื้อจะขาย และได้โอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อแล้ว และรายได้จากการรับจ้างสร้างบ้าน ซึ่งรับรู้รายได้ตามสัดส่วนของงานที่ทำเสร็จ โดยรายได้ส่วนใหญ่ของบริษัทมาจากการขายที่ดินและบ้าน

ตารางยอดขายและรับรู้รายได้ของปี 2558, 2557 และ 2556 ของบริษัท โดยแยกตามประเภทของอสังหาริมทรัพย์

โครงการ	ขาย						รับรู้รายได้					
	2558		2557		2556		2558		2557		2556	
	หน่วย	ล้านบาท	หน่วย	ล้านบาท	หน่วย	ล้านบาท	หน่วย	ล้านบาท	หน่วย	ล้านบาท	หน่วย	ล้านบาท
คอนโด	354	566	152	264	711	1,303	631	762	37	46	13	33
บ้านเดี่ยว	134	616	11	112	-	-	48	334	9	171	-	-
ทาวน์ เฮ้าส์/ บ้านแฝด	1,267	3,262	827	2,351	608	2,175	1,195	3,092	748	2,066	569	1,654
ที่ดิน	-	-	-	-	-	-	2	1,210	1	154	1	65
ยอดรวม	1,755	4,444	990	2,727	1,319	3,478	1,876	5,398	795	2,437	583	1,752
% เพิ่มขึ้น จากปี ก่อน	77%	63%	-25%	-22%	6%	48%	136%	122%	36%	39%	-21%	0%

คอนโดมิเนียม ในปี 2558 ยอดขายและยอดรับรู้รายได้ของคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นจากปี 2557 เนื่องมาจากบริษัทฯ มีคอนโดมิเนียมแล้วเสร็จและพร้อมส่งมอบจำนวน 2 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 2,908 ล้านบาท มูลค่ารับรู้รายได้ 762 ล้านบาท

ในปี 2557 ยอดขายคอนโดมิเนียมลดลงกว่าปี 2556 เนื่องจากภาวะทางการเมืองที่ยังไม่มีความแน่นอนในช่วงต้นปีถึงไตรมาส 3 บริษัทฯ จึงไม่ได้ทำการตลาดมากเท่าที่ควร ด้วยเหตุว่า ไม่มีความมั่นใจต่อผลตอบรับของตลาดคอนโดมิเนียม แต่หลังจากที่ภาวะการเมืองเริ่มคลี่คลาย ในไตรมาสที่ 4 และบริษัทฯ เริ่มมีความมั่นใจมากขึ้น จึงเริ่มเตรียมแผนการตลาดเพื่อเพิ่มยอดขายของคอนโดมิเนียมในไตรมาสที่ 1 ของปี 2558 สำหรับยอดรับรู้รายได้ในปี 2557 และปี 2556 ลดลงเนื่องมาจากโครงการต่างๆ 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 เป็นสินค้าหลักของบริษัทฯ โดยมุ่งกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้น้อยถึงปานกลางค่อนข้างสูง ทั้งหมดรวม 25 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 13,149 ล้านบาท หรือจำนวน 4,706 หน่วย ซึ่งเป็นส่วนที่เปิดเพิ่มเติมใหม่ในปี 2558 จำนวน 9 โครงการมูลค่าขายรวม 2,976 ล้านบาท และรับรู้รายได้รวมปี 2558 เท่ากับ 3,092 ล้านบาท

บ้านเดี่ยว ในปี 2557 บริษัทได้เปิดโครงการบ้านเดี่ยวรูปแบบใหม่ และรับรู้รายได้บางส่วนในช่วงปลายปี 2557 จำนวน 87 ล้านบาทหรือร้อยละ 25 ของทั้งโครงการ โดยมุ่งกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ปานกลางค่อนข้างสูง มากไปกว่านั้นปี 2558 บริษัทได้เปิดโครงการอีก 2 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 1,248 ล้านบาท มูลค่าขาย 68 ล้านบาทและรับรู้รายได้รวมปี 2558 เท่ากับ 334 ล้านบาท

• ดันทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ดันทุนขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2558 เพิ่มขึ้นจากปี 2557 และ ปี2556 มากกว่าเท่าตัว เนื่องมาจากยอดขายรับรู้รายได้ของบริษัทเติบโตอย่างก้าวกระโดด ในช่วงไตรมาส 2 มีการปรับตัวของราคาวัสดุก่อสร้าง เพิ่มขึ้นโดยประมาณ ร้อยละ 1.0 ของมูลค่าโครงการ อีกทั้งมีการปรับคุณภาพของวัสดุที่ใช้ให้มีคุณภาพสูงขึ้น เพื่อให้ลูกค้าได้รับสินค้าที่มีคุณภาพสูงขึ้น และแข่งขันกับคู่แข่งได้ บริษัทจึงจัดสรรงบประมาณเพิ่มเติมในส่วนนี้ แต่ยังคงรักษาระดับราคาไว้อย่างเดิม

• อัตรากำไรขั้นต้น

บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นใน ปี 2558 จำนวน 1,381.29 ล้านบาท ปี 2557 จำนวน 805.48 ล้านบาท และปี 2556 จำนวน 662.75 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 25.59, 33.04 และ 37.82 ตามลำดับ ซึ่งการลดลงของอัตรากำไรขั้นต้นเนื่องมาจากต้นทุนที่เพิ่มขึ้น แต่ในขณะเดียวกันก็มีการปรับราคาขายสูงขึ้นด้วย ทำให้อัตราการลดลงของกำไรขั้นต้นน้อยกว่าต้นทุนที่เพิ่มขึ้น แนวโน้มในอนาคตบริษัทคาดว่าจะรักษาอัตรากำไรขั้นต้นได้ไม่น้อยกว่าในปี 2558

• กำไร(ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

สำหรับปี 2558 บริษัทมีขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 25.85 ล้านบาท บริษัทบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ตามรายงานของผู้ประเมินราคาลงวันที่ 30 ธันวาคม 2558

ในปี 2557 บริษัทมีกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 62.62 ล้านบาท ซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังกล่าวเป็นศูนย์สรรพสินค้าโดยจัดแบ่งพื้นที่สำหรับให้เช่า ย่านสุขุมวิท บริษัทฯ แสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วย อัตราการเช่าพื้นที่ อัตราการเพิ่มค่าเช่า อัตราคิดลด และอัตราผลตอบแทน นอกจากนั้นเป็นรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และรายได้ประเภทอื่นๆของบริษัท

• ค่าใช้จ่ายในการขาย

ประเภท	โอน								
	2558			2557			2556		
	ล้านบาท	ยอดโอน	% ต่อ ยอดโอน	ล้านบาท	ยอดโอน	% ต่อ ยอดโอน	ล้านบาท	ยอดโอน	% ต่อ ยอดโอน
ค่าใช้จ่ายในการขาย	535.84	5,398.02	9.93%	320.38	2,437.56	13.14%	304.37	1,752.48	17.37%
% เพิ่มขึ้น(ลดลง)จากปีก่อน	215.46		67.25%	16.01		5.26%			

ค่าใช้จ่ายในการขายหลักของบริษัทและบริษัทย่อยประกอบด้วยค่าโฆษณา ประชาสัมพันธ์และค่าใช้จ่ายทางการตลาด และ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ตามตารางข้างต้นจะเห็นได้ว่าค่าใช้จ่ายในการขายเป็นไปในทิศทางเดียวกับยอดขายรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ

ส่วนค่าโฆษณา ประชาสัมพันธ์และค่าใช้จ่ายทางการตลาดอื่นๆ ลดลงร้อยละ 3 เนื่องจากเน้นการทำตลาดแนวราบ แต่เพียงอย่างเดียว ซึ่งทำให้บริษัทสามารถควบคุมค่าใช้จ่ายการขายและการตลาดได้ดี เนื่องจากมีความเชี่ยวชาญในตลาดและตัวสินค้า ทั้งนี้ในปี 2558 มีค่าใช้จ่ายการขายคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นจากปีก่อน ซึ่งสัมพันธ์กับยอดขายและยอดขายรับรู้รายได้ด้วยเหตุนั้นบริษัทฯ ทำการตลาดเพื่อขายและโอนของ 2 โครงการในปี 2558

• ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ประเภท	โอน								
	2558			2557			2556		
	ล้านบาท	ยอดโอน	% ต่อ ยอดโอน	ล้านบาท	ยอดโอน	% ต่อ ยอดโอน	ล้านบาท	ยอดโอน	% ต่อ ยอดโอน
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	436.04	5,398.02	8.08%	393.58	2,437.56	16.15%	287.76	1,752.48	16.42%
% เพิ่มขึ้น(ลดลง)จากปีก่อน	42.46		10.79%	105.82		36.77%			

จะเห็นว่าอัตราค่าใช้จ่ายบริหารลดลงจากเดิม ด้วยเหตุนั้นบริษัทฯ ได้เตรียมการรองรับการขยายตัวของการรับรู้รายได้และยอดขายที่จะเพิ่มขึ้นตั้งแต่ปี 2556 แล้ว

• ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับปี 2558 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 166.34 ล้านบาท ในปี 2557 มีต้นทุนทางการเงิน จำนวน 145.05 ล้านบาท และในปี 2556 จำนวน 91.39 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละต่อยอดรับรู้รายได้คือ 3.08 และ 5.95 และ 5.21 ตามลำดับ การที่ต้นทุนทางการเงินสูงขึ้น ส่วนหนึ่งมาจากการที่บริษัทฯ เบิกเงินกู้โครงการน้อยลงแต่มาใช้แหล่งที่มาของเงินจากหุ้นกู้และ ตัวเงินระยะสั้น ซึ่งโดยวิธีนี้บริษัทฯ สามารถบันทึกต้นทุนทางการเงินเข้าเป็นต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ได้เพียงบางส่วนตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดโดยประมาณ ร้อยละ 60 ของต้นทุนเงินกู้ที่ออกโดยหุ้นกู้ ในปี 2558 มีการออกหุ้นกู้ 2,000 ล้านบาท ปี 2557 มีการออกหุ้นกู้ 3,000 ล้านบาท และปี 2556 มีการออกหุ้นกู้เพียงจำนวน 1,500 ล้านบาท (และมีการไถ่ถอนก่อนครบกำหนดไปแล้วจำนวน 989 ล้านบาทในปี 2557)

• กำไรสุทธิ

สำหรับปี 2558 บริษัทมีกำไรสุทธิ จำนวน 216.69 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 425.05 จาก 41.27 ล้านบาท ในปี 2557 ปัจจัยหลักจากการเพิ่มขึ้นของกำไรสุทธิเนื่องมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ถึงร้อยละ 121.45

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทมีกำไรสุทธิ 41.27 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 199.49 จาก 13.78 ล้านบาท ของปี 2556 โดยมีอัตรากำไรสุทธิ ร้อยละ 1.61 ของรายได้รวม ปัจจัยหลักจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และรายได้อื่นจากกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่าดีดของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายและค่าใช้จ่ายทางการเงินร้อยละ 25.66 ในขณะที่ อัตรากำไรขั้นต้น อยู่ที่ร้อยละ 33.04 อัตรากำไรจากการดำเนินงาน อยู่ที่ร้อยละ 2.22 ของรายได้รวม สำหรับอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล อยู่ที่ร้อยละ 27.30 ของกำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล

จากผลการดำเนินงานที่กล่าวมาข้างต้น เมื่อพิจารณาถึงอัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไรของบริษัท (Profitability Ratio) ในปี 2558, 2557 และ 2556 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้น ร้อยละ 25.61 , 33.58 และ 37.82 ตามลำดับ และบริษัทมีอัตรากำไรสุทธิเท่ากับร้อยละ 4.00, 1.61 และ 0.76 ตามลำดับ ในขณะเดียวกัน บริษัทมีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น เท่ากับร้อยละ 16.64 , 1.44 และ 0.51 ในปี 2558, 2557 และ 2556 ตามลำดับ

• ปัจจัยและอิทธิพลที่มีผลต่อการดำเนินงานในอนาคต

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

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

ตลาดอสังหาริมทรัพย์แนวราบ รอบตัวเมืองยังคงสามารถขยายตัวได้อย่างต่อเนื่องเนื่องจากพฤติกรรมของครอบครัวใหม่เปลี่ยนไปและการขนส่งมวลชนที่จะขยายตัวในอนาคตเริ่มมีความชัดเจนมากขึ้น ในขณะที่ความไม่ชัดเจนทางการเมืองเริ่มมีความคงตัวมากขึ้น แต่ว่าการขยายตัวของเศรษฐกิจอาจยังไม่มากพอ ปัญหาการเงินของต่างประเทศอาจส่งผลกระทบต่อราคาสินค้าหรือวัสดุก่อสร้างได้ แต่ด้วยว่าตลาดแนวราบ ทาวน์เฮาส์ บ้านแฝด บ้านเดี่ยว ยังคงมีความต้องการอยู่อย่างต่อเนื่องอันเห็นจากการเติบโตของการโอนอสังหาริมทรัพย์แนวราบยังคงเพิ่มขึ้น

ในขณะที่คอนโดมิเนียมมีอัตราการเติบโตโดยรวมไม่มากนัก ส่วนที่มีการเติบโตมักเป็นแนวสถานีรถไฟฟ้าเป็นส่วนใหญ่ แต่ทว่าราคาของโครงการที่ใกล้สถานีรถไฟฟ้าก็สูงกว่าราคาที่พักออกไปมาก อีกมุมหนึ่งคอนโดมิเนียมที่ใกล้แหล่งศูนย์การค้าและแหล่งชุมชนก็ยังมีความต้องการอยู่ไม่น้อย ด้วยว่าโครงการศูนย์การค้าขนาดใหญ่เริ่มขยายตัวออกสู่ชานเมือง ดังนั้นโครงการที่มีทำเลใกล้แหล่งชุมชนและศูนย์การค้าแต่ราคาไม่สูงมาก ก็ยังมีความต้องการเช่นเดียวกัน โครงการประเภทหลังนี้จะมีราคาถูกกว่าโครงการที่ติดสถานีรถไฟฟ้า สำหรับบริษัทฯ แล้วมุ่งเน้นทำเลใกล้แหล่งชุมชนและศูนย์การค้า ที่มีราคาไม่สูงมาก ที่ผู้ที่ทำงานในบริเวณดังกล่าวสามารถซื้อหรือเช่าได้ในราคาที่เหมาะกับรายได้ของตนเอง

4) ฐานะการเงิน

4.1 สินทรัพย์

	2558	2557	2556
สินทรัพย์รวม (ล้านบาท)	12,861.19	11,956.52	8,988.15
เพิ่มขึ้นจากปีก่อน (ล้านบาท)	904.67	2,968.37	2,202.9
ร้อยละที่เพิ่มขึ้น	7.57	33.02	32.5
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์(ล้านบาท)	10,930.65	9,841.68	6,931.78
เพิ่มขึ้นจากปีก่อน(ล้านบาท)	1,088.97	2,909.90	1,158.1
ร้อยละที่เพิ่มขึ้น	11.06	41.98	20.1

สินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นโดยส่วนใหญ่ ในปี 2558 ถึงปี 2556 เป็นการเพิ่มของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา

ในปี 2558 โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาเพิ่มขึ้นเนื่องมาจากการเปิดโครงการใหม่ในหลายพื้นที่ คือ โซนกาญจนาภิเษก-ราชพฤกษ์(ไทรร้อย), วงแหวน-รามอินทรา, วงแหวน-ราชพฤกษ์(บางบัวทอง) และบางนาส่วนขยาย นอกจากนี้ยังมีการเร่งสร้างคอนโด 2 โครงการ โซนสุขุมวิทและ บางนา เพื่อเพิ่มยอดโอนในไตรมาส 3 และ 4 ของปี 2558 ปัจจุบันคอนโด ทั้ง 2 โครงการ สร้างเสร็จและได้มีการทยอยโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าในช่วงเวลาดังกล่าว

ส่วนปี 2557 เป็นการเพิ่มของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาโดยเป็นการซื้อที่ดิน จำนวนประมาณ 1,600 ล้านบาท เพื่อพัฒนาและส่งมอบในปี 2558 ในหลายพื้นที่ เช่น สุขุมวิท 77 บางบัวทอง ไทรร้อย บางนาส่วนขยายและรัตนธิเบศร์ ในขณะที่ ปี 2556 ที่เพิ่มขึ้น เป็นการซื้อที่ดิน สุขุมวิท 77 ดอนเมืองสรองประกา และบางนา ส่วนที่เหลือเป็นต้นทุนก่อสร้างโครงการแนวราบที่สร้างไว้ให้พร้อมขายในปี 2558 จำนวน 3 โครงการที่สร้างเกือบแล้วเสร็จ ในปี 2557 พร้อมส่งมอบให้ลูกค้าในปี 2558 รวมถึงการก่อสร้างคอนโดมิเนียมใน 3 โครงการโดยที่ 2 โครงการใช้เงินค่าก่อสร้างในปี 2557 ประมาณ 637.0 ล้านบาทและพร้อมจะส่งมอบหรือรับรายได้ในปี 2558 ส่วนอีกโครงการหนึ่ง ได้ดำเนินการก่อสร้างไปแล้วกว่าร้อยละ 77.5 เป็นมูลค่าประมาณ 2,141.1 ล้านบาท

- **เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด**
กระแสเงินสด รอบ 31 ธันวาคม 2558 ถึง 2556 เป็นดังนี้

	2558	2557	2556
กระแสเงินสดจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	508.59	1,818.62	1,225.55
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สิน	-450.39	-3,544.95	-2,754.49
จ่ายภาษีเงินได้	-60.34	-23.95	-15.64
รวมกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน	-2.14	-1,750.28	-1,544.58
กระแสเงินสดจากการลงทุน	-3.57	-286.29	-230.82
กระแสเงินสดจากการจัดหาเงิน	90.63	2,149.25	1,659.01
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น/-ลดลง สุทธิ	84.92	112.68	-116.39
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดยกมาต้นงวด	220.89	108.21	224.60
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือปลายงวด	305.81	220.89	108.21

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทมีรายการเงินสดและเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 84.92 ล้านบาท จากการที่บริษัทจะมีกระแสเงินสดรับจากการจัดหาเงิน จำนวน 90.63 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการที่บริษัทได้รับเงินจากการออกหุ้นกู้จำนวน 2,000 ล้านบาทในปี 2558 ซึ่งวัตถุประสงค์ในการออกเพื่อไปชำระตัวแลกเงินระยะสั้นทั้งจำนวนหรือบางส่วน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทมีรายการเงินสดและเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นจากปี 2556 จำนวน 112.68 ล้านบาท จากการที่บริษัทจะมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น 593.07 ล้านบาท แต่ขณะเดียวกันบริษัทก็ลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพัฒนาเพิ่มขึ้น 800 ล้านบาท ซึ่งส่วนหนึ่งมาจากการเพิ่มขึ้นจากกระแสเงินสดจากการจัดหาเงิน

- **เงินมัดจำที่ดิน**

	2558	2557	2556
เงินมัดจำที่ดิน (ล้านบาท)	80.00	347.00	742.00
เพิ่มขึ้น/-ลดลงจากปีก่อน	-267.00	-395.00	700.10

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทมีเงินมัดจำลดลง 267.00 ล้านบาทจากปี 2557 เนื่องมาจากบริษัทมีการรับโอนที่ดินในบริเวณบางนาสวนขยาย และวงแหวน-ราชพฤกษ์ (บางบัวทอง) กาญจนภิเษก-ราชพฤกษ์ ส่วนต่อขยาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 สำหรับเงินมัดจำที่ดินนั้นลดลงจากปีก่อน 395.00 ล้านบาทเพราะมีการรับโอนที่ดินในปี 2557 จากการมัดจำที่ดินในปี 2556 และมัดจำที่ดินใหม่สำหรับโครงการที่จะรองรับการขยายตัวของยอดขายส่วนปี 2556 ที่เพิ่มขึ้นจากปี 2555 นั้นเป็นการมัดจำที่ดินใน 4 ท่าเล ซึ่งโดยส่วนใหญ่ได้รับโอนแล้วในปี 2557 ส่วนที่เหลือจะรับโอนในปี 2558

- **อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน**

	2558	2557	2556
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (ล้านบาท)	535.23	510.20	422.26
เพิ่มขึ้น/-ลดลงจากปีก่อน (ล้านบาท)	25.03	87.94	140.8

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเท่ากับ 535.23 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 25.03 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.91 จากปี 2557 เนื่องมาจากการเพิ่มขึ้นของงานระหว่างก่อสร้างของคอมมูนิตี้ มอลล์บริเวณเกษตร-นวมินทร์ ชื่อ 'ไลฟ์สไตล์ คลับ (Life Style Club)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเท่ากับ 510.20 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 87.94 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 20.83 จากปี 2556 เท่ากับ 422.26 ล้านบาท ปัจจุบันหลักจากกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่าที่ดินรวมจำนวน 62.62 ล้านบาท และ งานระหว่างก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นระหว่างงวดของคอมมูนิตี้มอลล์ แห่งใหม่อีก 2 แห่ง ประมาณ 25.32 ล้านบาท

ในงวดปัจจุบันอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซื้อ พิคาคาลี แบงค็อก ได้ก่อสร้างแล้วเสร็จ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนข้างต้นเป็นศูนย์สรรพสินค้าโดยจัดแบ่งพื้นที่สำหรับให้เช่า บริษัทแสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่าดีดธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ตามรายงานของผู้ประเมินราคาเมื่อวันที่ 30 ธันวาคม 2558 ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วย อัตราการเช่าพื้นที่ อัตราการเพิ่มค่าเช่า อัตราคิดลด และอัตราผลตอบแทน

• ที่ดินอาคารและอุปกรณ์

	2558	2557	2556
ที่ดินอาคารและอุปกรณ์	411.24	400.01	377.24
เพิ่มขึ้น/-ลดลงจากปีก่อน	11.23	22.77	163.1

ที่ดินอาคารและอุปกรณ์สุทธิเพิ่มขึ้นในปี 2558 จากการลงทุนในแบบอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในงานก่อสร้าง ทาวน์เฮาส์และบ้านแฝดและคอนโดมิเนียมตามการขยายโครงการที่เพิ่มมากขึ้น อย่างไรก็ตามแบบอสังหาริมทรัพย์สามารถนำไปใช้งานได้ตลอดปี 2559 มีเพียงส่วนน้อยที่จะต้องซื้อเพิ่มเติม และจากการเพิ่มเติมอาคารสำนักงานใหญ่ ส่วนที่ยังไม่แล้วเสร็จจากปี 2556 สำหรับปี 2556 ที่เพิ่มขึ้นจากปี 2555 นั้นส่วนใหญ่จากการก่อสร้างอาคารสำนักงานใหญ่

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 28 มีนาคม พ.ศ. 2556 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติให้บริษัท ("ผู้เช่า") ทำสัญญาเช่าเพื่อเช่าที่ดิน ("ทรัพย์สินที่เช่า") จากคณะกรรมการของบริษัทสอง ท่าน ("ผู้ให้เช่า") เพื่อนำมาก่อสร้างอาคารสำหรับใช้เป็นสำนักงานใหญ่ของบริษัท สัญญาเช่านี้มีระยะเวลา 10 ปี นับจากวันที่จดทะเบียนการเช่า

ณ ปัจจุบัน บริษัทและผู้ให้เช่าที่ดินที่ตั้งสำนักงานใหญ่ได้มีข้อสรุปเป็นการชัดเจนว่าผู้ให้เช่าและผู้เช่ายินยอมตกลงต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้อีก 10 ปี ส่วนเรื่องกำหนดราคาเช่าในปีที่ 11 ถึงปีที่ 20 จะตกลงค่าเช่ากันใหม่ในราคาตลาดหรือราคาที่เหมาะสมต่อไป และหากผู้เช่าประสงค์ที่จะเช่าที่ดินต่อไปอีก 10 ปี ผู้เช่าต้องแจ้งเป็นหนังสือล่วงหน้าตามที่ระบุในบันทึกข้อตกลง เมื่อครบกำหนดอายุการเช่าหรือครบกำหนดอายุสัญญาเช่าที่จะได้มีการต่ออายุกันออกไปไม่ว่าก็ตาม หรือสัญญาได้เลิกกันโดยความผิดของผู้เช่า ผู้เช่าจะต้องจัดการทรัพย์สินที่เช่าให้กลับคืนสภาพเดิมเสมือนก่อนมีการเช่า และจะต้องรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่สร้างบนทรัพย์สินที่เช่า หากครบกำหนดระยะเวลาแล้ว ผู้เช่าไม่รื้อถอนและขนย้ายทรัพย์สินออกไป หรือรื้อถอนและขนย้ายทรัพย์สินยังไม่แล้วเสร็จภายในเวลาดังกล่าว ผู้เช่าตกลงให้สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวตกเป็นส่วนควบของที่ดินทรัพย์สินที่เช่ารวมถึงทรัพย์สินที่อยู่ในสิ่งปลูกสร้างและในทรัพย์สินที่เช่าตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าทันทีโดยไม่คิดค่าใช้สอยใดๆ นอกจากนี้หากผู้ให้เช่าไม่ประสงค์รับสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวไว้ ผู้เช่ายังต้องรับผิดชอบค่าเสียหายต่างๆ เช่น ค่ารื้อถอนสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้ให้เช่าตามที่ระบุในบันทึกข้อตกลง

การยินยอมต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าวออกไปอีก 10 ปี มีวัตถุประสงค์เพื่อให้เกิดความชัดเจนและประโยชน์สูงสุดของบริษัทและผู้ถือหุ้น อย่างไรก็ตาม การแก้ไขเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขและอายุสัญญาเช่าของสัญญาเช่าดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อฐานะทางการเงินของบริษัท กล่าวคือ ตัวเลขในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงฐานะทางการเงิน และงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น ประจำปี 2556 จนถึง งบการเงินรวมประจำปี 2558 ตัวเลข ยังคงเดิม เพียงแต่การจัดประเภทรายการจะเปลี่ยนแปลงไปโดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 และ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 อาคารสุทธิ จำนวน 153.41 ล้านบาท และ 161.96 ล้านบาท ในหมวดที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ได้ถูกจัดประเภทรายการใหม่ (Reclassify) เป็น อาคารบนที่ดินเช่า ทั้งนี้การปรับปรุงรายการดังกล่าว บริษัทได้ปรึกษากับผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 ยอดรวมของสินทรัพย์รวมจำนวน 12,861.19 ล้านบาท และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 จำนวน 11,956.52 ล้านบาท ยังคงเท่าเดิม

อย่างไรก็ตามรายการอาคารบนที่ดินเช่าจะถูกเปลี่ยนชื่อเป็นค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า-อาคารบนที่ดินเช่าโดยยังคงเดิม และค่าเสื่อมราคาของอาคารบนที่ดินเช่าในหมายเหตุประกอบงบการเงินจะถูกแก้ไขข้อบัญญัติใหม่เป็น ค่าเช่า ทั้งนี้รายการดังกล่าวจัดอยู่ในหมวดค่าใช้จ่ายในการบริหาร อนึ่งตัวเลขในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ณ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 บริษัทได้บันทึกค่าตัดจำหน่ายอาคารบนที่ดินเช่าด้วยรายการค่าใช้จ่ายตัดจ่ายสิทธิการใช้ทรัพย์สิน จำนวน 8.55 ล้านบาท และ 7.20 ล้านบาท ณ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 และ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 ตามลำดับ แต่เปิดเผยเป็นค่าเสื่อมราคาในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 14 หากมีการแก้ไขปรับปรุงรายการเป็นรายการค่าเช่า ยอดรวมของค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายจะลดลงจากจำนวน 50.13 ล้านบาท เป็น 41.58 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 และ ยอดรวมจะลดลงจากจำนวน 40.22 ล้านบาท เป็น 33.02 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 ลดลงด้วยการปรับปรุง(Reclassify) ค่าใช้จ่ายตัดจ่ายสิทธิการใช้ทรัพย์สินเป็นรายการค่าเช่าจำนวน 8.55 ล้านบาท และ 7.20 ล้านบาท ตามลำดับ ส่วนรายการค่าเช่าจะถูกเปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินเพิ่มขึ้นด้วยจำนวนปรับปรุง ทั้งนี้กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี 2558 จำนวน 216.69 ล้านบาทและสำหรับปี 2557 จำนวน 44.25 ล้านบาท ยังคงเท่าเดิม

สำหรับงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 ได้มีการจัดประเภทรายการใหม่เป็นอาคารบนที่ดินเข้าดังตารางด้านล่างนี้

	2558	2557
อาคารบนที่ดินเช่า	153.41	161.96
เพิ่มขึ้น/-ลดลงจากปีก่อน	-8.55	

- **การตั้งสำรองและความเพียงพอของค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ**
ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญประเมินโดยการวิเคราะห์ประวัติการชำระหนี้ และการคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคตของลูกค้า ลูกหนี้จะถูกตัดจำหน่ายบัญชีเมื่อทราบว่าเป็นหนี้สูญ

- **อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงานที่สำคัญ**
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ปี 2558, 2557 และ 2556 เท่ากับร้อยละ 3.53 เท่า, 0.39 เท่า และ 1.47 เท่าตามลำดับ เนื่องจากในปี 2558 บริษัทมีกำไรสุทธิของปีมากกว่าปี 2557 ถึงร้อยละ 425.05 ส่งผลให้อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ดีขึ้นเป็นลำดับ
บริษัทมียอดจองจากปลายปี 2556 มารับรายได้ในครั้งแรกของปี 2557 ถึงแม้ว่าภาวะเศรษฐกิจของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในช่วง ช่วงครึ่งปีแรกของปี 2557 จะอยู่ในช่วงชะลอตัวก็ตามแต่ภาวะการถดถอยก็ยังเติบโตดีกว่าช่วงปลายปี 2556 ที่เกิดการชะลอตัว อีกทั้งปัจจัยเสริมจากความขัดแย้งทางการเมือง และภาวะเศรษฐกิจที่มีความไม่แน่นอน ผู้บริโภคชะลอการสั่งซื้อ

4.2 หนี้สินและแหล่งที่มาของเงินทุน

	2558	2557	2556
หนี้สินรวม	9,770.87	9,082.89	6,129.36
เพิ่มขึ้นจากปีก่อน	687.98	2,953.53	1,763.18
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	1,610.31	2,159.07	1,222.68
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	692.29	1,648.67	753.94
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,509.35	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	932.62	792.34	2,024.49
หุ้นกู้	3,996.60	3,511.0	1,500.0

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทมีหนี้สินรวมที่เพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 687.98 ล้านบาท เนื่องมาจากการออกหุ้นกู้จำนวน 2,000 ล้านบาท แต่อย่างไรก็ตามบริษัทได้ชำระเงินกู้ยืมจากธนาคารสำหรับใช้ในโครงการมากกว่าการกู้จากธนาคารจำนวน 816.10 ล้านบาท จากการที่บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่มากขึ้นกว่าปี 2557 ในขณะเดียวกันบริษัทได้นำเงินที่ได้จากการออกหุ้นกู้ชำระตัวแลกเงินระยะสั้น เป็นผลให้ตัวแลกเงินระยะสั้นลดลงจำนวน 548.76 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทมีหนี้สินรวมที่เพิ่มขึ้นจากการเพิ่มขึ้นของหุ้นกู้จำนวน 2,011.00 ล้านบาทในปี 2557 และตัวสัญญาใช้เงินและเจ้าหนี้การค้า รวม 1,034.70 ล้านบาทในปี 2557 และการลดของเงินกู้ยืมจากธนาคารสำหรับใช้ในโครงการ 337.40 ล้านบาท

- **เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินลดลงจำนวน 548.76 ล้านบาท จากปี 2557 หรือ ร้อยละ 25.42 จากการโอนกรรมสิทธิ์ที่มากขึ้นกว่าปี 2557 อีกทั้งในเดือนเมษายน และ ตุลาคม พ.ศ.2558 บริษัทได้มีการออกหุ้นกู้จำนวน 2,000 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์ชำระคืนตราสารหนี้ระยะสั้น(ตัวแลกเงิน) ทั้งจำนวนหรือบางส่วน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นเพิ่มขึ้น 936.39 ล้านบาทจากปี 2556 หรือร้อยละ 76.58 เช่นเดียวกันกับ ปี 2556 เพิ่มขึ้น จำนวน 259.80 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทได้มีการเข้าถึงแหล่งเงินทุนใหม่เช่นตัวแลกเงินระยะสั้น และการออกหุ้นกู้ จึงลดการใช้เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน เนื่องจากตัวแลกเงินระยะสั้น และหุ้นกู้มีอัตราดอกเบี้ยที่ถูกลง และเป็นการกู้ที่ไม่มีหลักประกัน

• **เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินลดลงจำนวน 816.1 ล้านบาท จากปี 2557 หรือ ร้อยละ 33.43 จากการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ที่มากขึ้น อีกทั้งในเดือนเมษายน และตุลาคม พ.ศ.2558 บริษัทได้มีการออกหุ้นกู้จำนวน 2,000 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์ชำระคืนเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นทั้งจำนวนและบางส่วน และใช้เป็นแหล่งเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ จึงลดการใช้เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2557 เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินลดลง 337.42 ล้านบาทจากปี 2556 หรือร้อยละ 12.14 เนื่องจากบริษัทได้มีการออกหุ้นกู้จำนวน 3,000 ล้านบาท ในช่วงปี 2557 จึงลดการใช้เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน เนื่องจากหุ้นกู้มีอัตราดอกเบี้ยที่ถูกลงกว่า และเป็นการกู้ที่ไม่มีหลักประกัน เช่นเดียวกันกับปี 2556

• **หุ้นกู้**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ยอดหุ้นกู้มีจำนวน 5,505.95 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จากปี 2557 จำนวน 1,994.95 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 56.82 โดยวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2558 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติการออกและเสนอ ขายหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือหรือไม่ระบุชื่อ มีหรือไม่มีหลักประกัน มีหรือไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ หุ้นกู้ด้อยสิทธิหรือไม่ด้อยสิทธิ เป็นวงเงินรวมไม่เกิน 2,000.00 ล้านบาท ซึ่งออกเป็นสกุลเงินบาท และ/หรือ สกุลเงินต่างประเทศในจำนวนเทียบเท่า อัตราดอกเบี้ยขึ้นอยู่กับภาวะตลาดในขณะที่ยกออกและเสนอขายหุ้นกู้ในแต่ละครั้ง โดยจะออกและเสนอขายเพียงชุดเดียวหรือหลายชุดในคราวเดียวกันหรือ หลายครั้งก็ได้ บริษัท จึงออกหุ้นกู้ จำนวน 2 ครั้ง ในปี 2558

ณ 31 ธันวาคม 2557 ยอดหุ้นกู้มีจำนวน 3,511.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จากปี 2556 จำนวน 2,011.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 134.07 โดยวันที่ 27 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้ทุกประเภท ชนิดระบุชื่อผู้ถือหรือไม่ระบุชื่อ มีหรือไม่มีหลักประกัน มีหรือไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ หุ้นกู้ด้อยสิทธิหรือไม่ด้อยสิทธิ เป็นวงเงินรวมไม่เกิน 3,000.00 ล้านบาท ซึ่งออกเป็นสกุลเงินบาท และ/หรือ สกุลเงินต่างประเทศในจำนวนเทียบเท่า อัตราดอกเบี้ยขึ้นอยู่กับภาวะตลาดในขณะที่ยกออกและเสนอขายหุ้นกู้ในแต่ละครั้ง โดยจะออกและเสนอขายเพียงชุดเดียวหรือหลายชุดในคราวเดียวกันหรือ หลายครั้งก็ได้ บริษัท จึงออกหุ้นกู้ จำนวน 2 ครั้ง ในปี 2557

• **ตัวแลกเงินระยะสั้น**

	2558	2557	2556
ตัวแลกเงินระยะสั้น	1,280.54	1,596.81	954.16
เพิ่มขึ้นจากปีก่อน	-316.27	642.65	3.44

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 การลดลงของตัวแลกเงินระยะสั้นจำนวน 316.27 ล้านบาท จากปี 2557 หรือ ร้อยละ 19.81 เนื่องจากในปีนี้นับบริษัทได้มีการออกหุ้นกู้จำนวน 2,000.00 ล้านบาท เพื่อชำระคืนเงินเบิกเกินบัญชี, เงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินทั้งจำนวนและบางส่วน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 การเพิ่มขึ้นของตัวแลกเงินระยะสั้นจำนวน 642.65 ล้านบาท จากปี 2557 หรือ ร้อยละ 67.35 เนื่องจากเป็นการกู้เพื่อนำมาใช้ในการลงทุนก่อสร้างโครงการแนวราบและแนวสูงเพื่อรองรับการรับรู้รายได้ที่จะเกิดขึ้นในปี 2558 และในอนาคตแทนการกู้เงินธนาคาร อีกทั้งตัวแลกเงินระยะสั้น มีอัตราดอกเบี้ยที่ถูกลงกว่าอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมธนาคารและเป็นการกู้ที่ไม่มีหลักประกัน

• **ส่วนของผู้ถือหุ้น**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท จำนวน 3,090.32 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 จากการจากการเพิ่มขึ้นของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี จำนวน 216.69 ล้านบาท และงดการจ่ายเงินปันผลสำหรับปี 2557

ณ สิ้นปี 2557 ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท จำนวน 2,873.63 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2556 จากการเพิ่มขึ้นของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี จำนวน 44.25 ล้านบาท โดยส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจากการจ่ายเงินปันผลจำนวน 29.39 ล้านบาท

• **สภาพคล่อง**

	2558	2557	2556
กระแสเงินสดจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	508.59	1,818.6	1,225.6
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สิน	-450.39	-3,545.95	-2,754.49
จ่ายภาษีเงินได้	-60.34	-23.95	-15.64
รวมกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน	-2.14	-1,750.28	-1,544.58

กระแสเงินสดจากการดำเนินงานส่วนใหญ่ใช้ไปกับโครงการอสังหาริมทรัพย์การพัฒนาในการเตรียมตัวเพื่อสร้างรายได้หลังจากที่สภาพการเมืองอยู่ในภาวะปกติแล้ว ทำให้บริษัทมีโครงการพร้อมรับรายได้ 536 ล้านบาทสำหรับแนวราบและอีกกว่า 1,625 ล้านบาทสำหรับคอนโดมิเนียม

	2558	2557	2556
กระแสเงินสดจากการลงทุน	-3.57	-286.29	-230.82

กระแสเงินสดจากการลงทุนในปี 2557 ส่วนใหญ่เป็นการลงทุนในที่ดินอาคารและอุปกรณ์ คือสำนักงานใหญ่ และอุมิเนียมฟาร์มที่ใช้ในโครงการก่อสร้างทั้งแนวราบและแนวสูงที่สามารถใช้งานได้อีกเป็นระยะเวลานานกว่า 3 ปี โดยซื้อเพิ่มเติมเฉพาะส่วนน้อยที่เปลี่ยนแปลง เนื่องจากบริษัทมีการเตรียมพร้อมในการลงทุนที่ดินอาคารและอุปกรณ์ และอุมิเนียมฟาร์มในปี 2556 และ 2557 ค่อนข้างมาก ทำให้ในปี 2558 บริษัทมีกระแสเงินสดในการลงทุนเพียง 3.57 ล้านบาท

	2558	2557	2556
กระแสเงินสดจากการจัดหาเงิน	90.63	2,149.25	1,659.01

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 กระแสเงินสดจากการจัดหาเงินได้มาจากการออกหุ้นกู้ 2,000 ล้านบาท สำหรับเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารนั้นการเบิกและชำระคืนสุทธิเท่ากับชำระคืนประมาณ 816.1 ล้านบาท และชำระวงเงินตัวเงินระยะสั้นและจ่ายต้นทุนทางการเงินจำนวน 548.76 ล้านบาท และ 486.05 ล้านบาท ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 กระแสเงินสดจากการจัดหาเงินได้มาจากการออกหุ้นกู้และชำระคืนหุ้นกู้สุทธิจำนวน 2,011.0 ล้านบาท สำหรับเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารนั้นการเบิกและชำระคืนสุทธิเท่ากับชำระคืนประมาณ 337.4 ล้านบาท โดยใช้วงเงินตัวเงินระยะสั้นมาแทนเพื่อเป็นการลดภาระดอกเบี้ย

• **อัตราส่วนสภาพคล่อง**

บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 เท่ากับ 2.44 เท่า โดยเพิ่มขึ้น 0.13 เท่า จากปี 2557 ส่วนในปี 2557 เท่ากับ 2.31 เท่า ลดลงจาก 0.99 เท่า ในปี 2556

อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วในระยะเวลาดังกล่าว เท่ากับ 0.09, 0.13 เท่า และ 0.37 เท่า ตามลำดับ

อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ในระยะเวลาดังกล่าว เท่ากับ 15.91, 10.45 เท่า และ 11.92 เท่า ตามลำดับ

• **อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงินที่สำคัญ**

การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเป็น 3.16 เท่า ซึ่งเท่ากับในปี 2557 เพิ่มขึ้นจาก 2.15 เท่า ในปี 2556 ทั้งนี้การเพิ่มดังกล่าวสอดคล้องกับจำนวนโครงการที่บริษัทกำลังพัฒนาซึ่งจะเห็นได้จากต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจากปี 2557 ณ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทมีงานที่ยังไม่ส่งมอบจำนวน 2,161 ล้านบาท จะทยอยรับรายได้ในปี 2559 เป็นต้นไป อีกทั้ง บริษัทยังมีสินค้าคงเหลือรอขาย มูลค่า 9,770 ล้านบาท ซึ่งเมื่อโอนกรรมสิทธิ์แล้วจะทำให้อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเริ่มลดลง

ในการออกหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2556 ที่จะครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2559 หุ้นกู้ครั้งที่ 1/2557 ที่จะครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2560 หุ้นกู้ครั้งที่ 2/2557 ที่จะครบกำหนดไถ่ถอนปี 2560 ที่ผู้ออกหุ้นกู้สามารถไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด ,หุ้นกู้ครั้งที่ 1/2558 ที่จะครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2559 และหุ้นกู้ครั้งที่ 2/2558 ที่จะครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2561 ที่ผู้ออกหุ้นกู้สามารถไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด บริษัทจะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Net

Debt to Equity Ratio) ในอัตราส่วนไม่เกิน 3 : 1 ตามงบการเงินรวม ณ วันสิ้นงวดบัญชีรายไตรมาสหรือวันสิ้นปีบัญชีของผู้ถือหุ้นกู้ ตามข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้แต่ละชุดดังกล่าว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทยังคงดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในอัตราส่วน 2.83 เท่า ซึ่งยังคงเป็นไปตามข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกุดังกล่าว