

13 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

งบการเงินประจำปี 2559 ซึ่งตรวจสอบโดยนางสาวรสพร เดชอาคม ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 5659 จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้ให้ความเห็นต่อการเงินปี 2559 แบบไม่มีเงื่อนไขและไม่มีข้อสังเกต

งบการเงินประจำปี 2560 ซึ่งตรวจสอบโดยนางสาวรสพร เดชอาคม ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 5659 จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้ให้ความเห็นต่อการเงินปี 2560 แบบไม่มีเงื่อนไขแต่มีข้อสังเกต

งบการเงินประจำปี 2561 ซึ่งตรวจสอบโดยนางสาวรสพร เดชอาคม ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 5659 จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้ให้ความเห็นต่อการเงินปี 2561 แบบไม่มีเงื่อนไขและไม่มีข้อสังเกต

13.2 ตารางสรุปงบการเงินรวม

ก) สรุปงบแสดงฐานะการเงินของบริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ปี 2559 - 2561

รายการ สินทรัพย์	31 ธันวาคม 2559		31 ธันวาคม 2560		31 ธันวาคม 2561	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	2,888	5	3,809	7	3,821	7
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	50	-	57	-	58	-
ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง- สุทธิ	28,835	55	25,550	48	25,805	48
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	576	1	233	1	161	-
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	32,349	61	29,649	56	29,845	55
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค่าประกัน	127	-	112	-	113	-
เงินลงทุนในบริษัทรวม	9,637	18	10,793	20	11,198	21
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	483	1	475	1	466	1
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	524	1	480	1	1,651	3
สิทธิการเช่า	600	1	500	1	396	1
ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ	8,815	17	10,345	20	9,645	18
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	479	1	705	1	834	1
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	20,665	39	23,410	44	24,303	45
รวมสินทรัพย์	53,014	100	53,059	100	54,148	100

รายการ หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	31 ธันวาคม 2559		31 ธันวาคม 2560		31 ธันวาคม 2561	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
เงินกู้ยืมระยะสั้น	998	2	-	-	1,297	2
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	-	-	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	1,062	2	1,097	2	1,179	2
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี	6,500	12	8,300	15	9,100	17
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	2,523	5	2,515	5	2,646	5
รวมหนี้สินหมุนเวียน	11,083	21	11,912	22	14,222	26
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	17,989	34	15,190	29	12,590	23
หนี้สินอื่น	1,003	2	1,155	2	1,066	2
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	18,992	36	16,345	31	13,656	25
รวมหนี้สิน	30,075	57	28,257	53	27,878	51
ทุนเรียกชำระแล้ว	10,714	20	10,714	20	10,714	20
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	379	1	379	1	379	1
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	10	-	18	-	(60)	-
กำไรสะสม - จัดสรรแล้ว สำนองตามกฎหมาย	950	2	1,072	2	1,072	2
กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร	10,886	20	12,619	24	14,165	26
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	22,939	43	24,802	47	26,270	49
รวมหนี้สิน และส่วนของผู้ถือหุ้น	53,014	100	53,059	100	54,148	100

หมายเหตุ 1) สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ประกอบด้วย เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง สำนองจ่ายค่าวัสดุก่อสร้าง และสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น 2) สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ประกอบด้วย เงินมัดจำการเช่าที่ดินและอาคาร เงินมัดจำการซื้อที่ดิน สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น 3) หนี้สินหมุนเวียนอื่น ประกอบด้วย ภาษีเงินได้ค้างจ่าย ประมาณการหนี้สินระยะสั้น เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ เงินประกันงานก่อสร้าง ค่าเช่ารับล่วงหน้าส่วนที่รอรับรู้เป็นรายได้ภายในหนึ่งปี และหนี้สินหมุนเวียนอื่น

ข) สรุปงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของบริษัท ควอลิตีเฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยปี 2559 - 2561

รายการ	ปี 2559		ปี 2560		ปี 2561	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	17,935	93	15,872	88	14,792	91
รายได้จากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	1,191	6	1,235	7	1,288	8
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทร่วม	-	-	712	4	-	-
รายได้อื่น	187	1	283	1	261	1
รายได้รวม	19,313	100	18,102	100	16,341	100
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	12,607	65	11,234	62	9,519	58
ต้นทุนการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	749	4	778	4	816	5
ค่าใช้จ่ายในการขาย	1,536	8	1,150	6	1,014	6
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	2,155	11	2,421	14	2,070	13
รวมค่าใช้จ่าย	17,047	88	15,583	86	13,419	82
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้นิติบุคคล	2,266	12	2,519	14	2,922	18
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(336)	(2)	(356)	(2)	(356)	(2)
ส่วนแบ่งผลกำไรจากบริษัทร่วม	1,595	8	1,642	9	1,776	10
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	(440)	(2)	(343)	(2)	(541)	(3)
กำไรสำหรับปี	3,085	16	3,462	19	3,801	23

ค) สรุปงบกระแสเงินสดของบริษัท ควอลิตีเฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

กระแสเงินสด	ปี 2559	ปี 2560	ปี 2561
เงินสดสุทธิที่ได้มา (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	3,090	4,172	2,363
เงินสดสุทธิที่ได้มา (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	947	1,184	1,044
เงินสดสุทธิที่ได้มา (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(3,986)	(4,435)	(3,396)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	51	921	12
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	2,837	2,888	3,809
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	2,888	3,809	3,821

ง) อัตราส่วนทางการเงิน

อัตราส่วนทางการเงิน	31 ธ.ค. 2559	31 ธ.ค. 2560	31 ธ.ค. 2561
อัตราส่วนสภาพคล่อง			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	2.92	2.49	2.1
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.27	0.32	0.27
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า)	0.26	0.36	0.18
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	704.73	661.56	598.46
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	1	1	1
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	0.44	0.41	0.37
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (วัน)	827	871	971
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า)	12.97	12.80	9.92
ระยะเวลาชำระหนี้ (วัน)	28	28	36
Cash Cycle (วัน)	800	844	935
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร			
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	30.17	29.78	35.73
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (%)	10.87	8.91	16.55
อัตรากำไรสุทธิ (%)	15.97	19.13	23.26
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	13.87	14.50	14.88
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	5.82	6.53	7.09
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (%)	32.18	32.81	33.24
อัตราหมุนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.36	0.34	0.30
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.31	1.14	1.06
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)	3.80	5.65	4.51
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (Cash basis) (เท่า)	0.16	0.34	0.09
อัตราการจ่ายเงินปันผล (%)	52.10	61.89	n.a.

หมายเหตุ

- 1) ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ครั้งที่ 1/2554 มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลประจำปี 2553 ในอัตรา 0.12 บาทต่อหุ้น
- 2) ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ครั้งที่ 1/2555 มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลประจำปี 2554 ในอัตรา 0.0093 บาทต่อหุ้น โดยจ่ายเป็นหุ้นปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตรา 12 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นปันผลหรือคิดเป็นอัตราจ่ายปันผล 0.08333 บาทต่อหุ้น และจ่ายเป็นเงินสดปันผลอีกในอัตราหุ้นละ 0.00926 บาท รวมเป็นเงินปันผลจ่ายในอัตราหุ้นละ 0.09259 บาท
- 3) อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่คำนวณตามนิยามของข้อกำหนดคสท. ณ 31 ธันวาคม 2556 อยู่ที่ 1.23 เท่า
- 4) ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ครั้งที่ 1/2556 มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลประจำปี 2555 ในอัตรา 0.12 บาทต่อหุ้น และที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลสำหรับผลการดำเนินงานงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2556 และ/หรือกำไรสะสมในอัตรา 0.07 บาทต่อหุ้น
- 5) ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ครั้งที่ 1/2557 มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลประจำปี 2556 ในอัตรา 0.09 บาทต่อหุ้น และที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลสำหรับผลการดำเนินงานงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2557 และ/หรือกำไรสะสมในอัตรา 0.07 บาทต่อหุ้น
- 6) ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ครั้งที่ 1/2558 มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลประจำปี 2557 ในอัตรา 0.018519 บาทต่อหุ้น และที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลสำหรับผลการดำเนินงานงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2558 และ/หรือกำไรสะสมในอัตรา 0.05 บาทต่อหุ้น
- 7) ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ครั้งที่ 1/2559 มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลประจำปี 2558 ในอัตรา 0.09 บาทต่อหุ้น และที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลสำหรับผลการดำเนินงานงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2559 และ/หรือกำไรสะสมในอัตรา 0.07 บาทต่อหุ้น
- 8) ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ครั้งที่ 1/2560 มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลประจำปี 2559 ในอัตรา 0.08 บาทต่อหุ้น และที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลสำหรับผลการดำเนินงานงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2560 และ/หรือกำไรสะสมในอัตรา 0.07 บาทต่อหุ้น
- 9) ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ครั้งที่ 1/2561 มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลประจำปี 2560 ในอัตรา 0.13 บาทต่อหุ้น และที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลสำหรับผลการดำเนินงานงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2561 และ/หรือกำไรสะสมในอัตรา 0.08 บาทต่อหุ้น

14 การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

14.1 การวิเคราะห์การดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

14.1.1 การวิเคราะห์การดำเนินงาน

(ก) ภาพรวมของการดำเนินงานที่ผ่านมา

สำหรับผลประกอบการปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากธุรกิจหลักรวม 16,080 ล้านบาท ลดลงจากปี 2560 จำนวน 1,027 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 6 ขณะที่ต้นทุนขายรวม 10,335 ล้านบาท ลดลงจากปี 2560 จำนวน 1,676 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 14 และมีกำไรสุทธิในปี 2561 และปี 2560 จำนวน 3,801 ล้านบาท และ 3,462 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นในปี 2561 และ ปี 2560 เท่ากับร้อยละ 35.7 และ 29.8 ตามลำดับ

(ข) ผลการดำเนินงานตามกลุ่มธุรกิจที่ผ่านมา

ผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยขึ้นอยู่กับภาวะเศรษฐกิจของประเทศ โดยสามารถพิจารณาตามประเภทของธุรกิจได้ดังนี้

(1) รายได้จากการขายและการบริการ

- ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อยบันทึกการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ เมื่องานก่อสร้างแล้วเสร็จตามสัญญาและมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อหลังจากได้รับชำระจากผู้ซื้อครบถ้วนแล้ว (Completion method)

ปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 14,792 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1,080 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 7 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน ลดลงจำนวน 352 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 3 และรายได้จากการขายคอนโดมิเนียมลดลงจำนวน 728 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 27

ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีการเปิดขายโครงการบ้านใหม่จำนวน 11 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 10,775 ล้านบาท และเปิดขายโครงการคอนโดมิเนียมใหม่จำนวน 2 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 805 ล้านบาท และปิดโครงการบ้านที่ขายหมดแล้วจำนวน 10 โครงการ

- ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า

ปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการรวม 1,288 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 53 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 4 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 เนื่องจาก

ก. ธุรกิจโรงแรม

ปี 2561 รายได้จากธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้นจำนวน 45 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน ส่วนใหญ่เนื่องจากอัตราการเข้าพักและอัตราค่าที่พักอาศัยเพิ่มขึ้น

ข. ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า

ปี 2561 รายได้จากธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าเพิ่มขึ้นจำนวน 8 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 2 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน ส่วนใหญ่เนื่องจากอัตราการเช่าและอัตราค่าเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้น

(2) กำไรจากการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทรวม

ปี 2561 ลดลงจำนวน 712 ล้านบาท เนื่องจากในไตรมาส 3 ปี 2560 บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“LHFG”) ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 7,545 ล้านหุ้น เพื่อเสนอขายต่อ CTBC Bank Co., Ltd. (“CTBC”) ในราคา 2.20 บาทต่อหุ้น ซึ่งส่งผลให้ CTBC เข้าเป็นผู้ถือหุ้นของ LHFG ในสัดส่วนเท่ากับร้อยละ 35.6 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว และการเพิ่มทุนดังกล่าวทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทใน LHFG ลดลงจากร้อยละ 21.3 เป็นร้อยละ 13.7 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว ในไตรมาส 3 ปี 2560 บริษัทจึงได้บันทึกผลกำไรจากการเปลี่ยนแปลงการถือหุ้นดังกล่าวเป็นจำนวน 712 ล้านบาท

(3) ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทรวม

บริษัทมีรายได้จากส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทรวมตามวิธีส่วนได้เสียเพิ่มขึ้นจำนวน 134 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 8 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

บริษัท/กองทุน	ปี 2560	ปี 2561	เพิ่มขึ้น (ลดลง)
บมจ.โฮมโปรดิกส์ เซ็นเตอร์	970	1,115	145
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮาส์	161	174	13
บมจ. แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป	463	427	(36)
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าควอลิตี้ เฮาส์ ไฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์	48	60	12
รวม	1,642	1,776	134

(4) ต้นทุนขาย ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร และค่าใช้จ่ายทางการเงิน**ก. ต้นทุนขาย**

ปี 2561 และ 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนเงิน 9,519 ล้านบาท และ 11,234 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ต่อต้นทุนขายรวมร้อยละ 92 และ 94 ตามลำดับ ส่วนที่เหลือเป็นต้นทุนขายจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า รวมเป็นจำนวนเงิน 816 ล้านบาท และ 777 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าต่อต้นทุนขายรวมร้อยละ 8 และ 6 ตามลำดับ

ข. ค่าใช้จ่ายในการขาย

ปี 2561 ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 135 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 12 เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าโฆษณาและประชาสัมพันธ์ลดลง 72 ล้านบาท ค่าส่งเสริมการขายลดลงเป็นจำนวน 23 ล้านบาท ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะลดลง 38 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมโอนบ้านและที่ดินลดลงจำนวน 14 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการขายอื่นเพิ่มขึ้น 12 ล้านบาท

ค. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ปี 2561 ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 351 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 14 ส่วนใหญ่เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยตั้งสำรองค่าความลดลงจำนวน 168 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมบ้านและสาธารณูปโภคลดลง 75 ล้านบาท

ง. ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ในปี 2561 เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 198 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 58 ซึ่งผันแปรตามผลกำไรจากการดำเนินงานของบริษัทที่เพิ่มขึ้น

(5) อัตราภาษีเงินได้

อัตราภาษีเงินได้เพิ่มขึ้นจากการดำเนินธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

หน่วย: ร้อยละ

กำไรขั้นต้น	ปี 2560	ปี 2561
ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์	29.2	35.7
ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	37.0	36.7

- ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์

ปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราภาษีเงินได้เพิ่มขึ้นจากธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 35.7 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 29.2 เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยได้มีการปรับราคาเพิ่มขึ้น

- ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า

ปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราภาษีเงินได้เพิ่มขึ้นจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า ลดลงเล็กน้อยเป็นร้อยละ 36.7 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 37.0

(6) ผลการดำเนินงาน

ปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิ จำนวน 3,801 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 339 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 สรุปปัจจัยหลัก เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรขั้นต้นจากธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจำนวน 635 ล้านบาท กำไรขั้นต้นจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าเพิ่มขึ้นจำนวน 16 ล้านบาท รายได้อื่นลดลง 22 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการขายลดลงจำนวน 135 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลงจำนวน 351 ล้านบาท กำไรจากการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นในบริษัท รวมลดลง 712 ล้านบาท รายได้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทรวมเพิ่มขึ้นจำนวน 134 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้เพิ่มขึ้นจำนวน 198 ล้านบาท

(7) อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 1/2560 เมื่อวันที่ 18 เมษายน 2560 มีมติให้จ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานในปี 2559 โดยจ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตรา 0.08 บาทต่อหุ้น รวมเป็นจำนวน 857 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2560 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทมีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากผลการดำเนินงานงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2560 และ/หรือกำไรสะสมในอัตราหุ้นละ 0.07 บาท รวมเป็นจำนวน 750 ล้านบาท

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 18 เมษายน 2561 มีมติให้จ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานในปี 2560 โดยจ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตรา 0.13 บาทต่อหุ้น รวมเป็น

จำนวน 1,393 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2561 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทมีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากผลการดำเนินงานงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2561 และ/หรือกำไรสะสมในอัตราหุ้นละ 0.08 บาท รวมเป็นจำนวน 857 ล้านบาท

14.1.2 ฐานะทางการเงิน

ฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2561

(1) สินทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2561 เท่ากับ 53,059 ล้านบาท และ 54,148 ล้านบาท ตามลำดับ โดย ณ สิ้นปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจำนวน 1,089 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 โดยรายละเอียดสินทรัพย์ที่สำคัญประกอบด้วย

- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายในการถือเงินสดเท่าที่จำเป็น โดยมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ สิ้นปี 2560 และ 2561 จำนวน 3,809 ล้านบาท และ 3,821 ล้านบาท ตามลำดับ โดย ณ สิ้นปี 2561 เพิ่มขึ้นจำนวน 12 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.3 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560

- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ณ สิ้นปี 2560 และ 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นจำนวน 57 ล้านบาท และจำนวน 58 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 1 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.8

บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายให้ลูกค้ามีระยะเวลาในการชำระหนี้ภายใน 30 วัน และบริษัทและบริษัทย่อยมีหน่วยงานทำหน้าที่เร่งรัดลูกหนี้ค้างชำระ เพื่อให้ลูกค้าค้างชำระค่าเช่าและบริการเกินกว่า 1 เดือน ซึ่งลูกหนี้ส่วนใหญ่ค้างชำระไม่เกินระยะเวลา 3 เดือน

- ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง/ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ

ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง/ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ ณ สิ้นปี 2560 และ 2561 มีจำนวน 35,895 ล้านบาท และ 35,450 ล้านบาท ตามลำดับ โดยที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง/ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ ณ สิ้นปี 2561 ลดลงจำนวน 445 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 1 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 เมื่อเปรียบเทียบกับสินทรัพย์รวมทั้งหมดของบริษัทและบริษัทย่อย ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง/ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ จะเป็นสัดส่วนร้อยละ 68 และร้อยละ 65 ตามลำดับ

ทั้งนี้ ณ สิ้นปี 2560 และ 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมี “ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง” ซึ่งเป็นสินทรัพย์หมุนเวียนจำนวน 25,550 ล้านบาท และ 25,805 ล้านบาทตามลำดับ โดยที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างสามารถสร้างรายได้ให้แก่บริษัทและบริษัทย่อยภายในระยะเวลาประมาณ 1-3 ปี ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับประเภทและขนาดของโครงการ และเมื่อเปรียบเทียบกับสินทรัพย์หมุนเวียนของบริษัทและบริษัทย่อยคิดเป็นสัดส่วน ร้อยละ 86 และร้อยละ 86 ตามลำดับ สำหรับ “ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ” ซึ่งเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ณ สิ้นปี 2560 และ 2561 มีจำนวน 10,345 ล้านบาท และ 9,645 ล้านบาท ตามลำดับ ส่วนใหญ่เป็นสินทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการดำเนินการพัฒนาเพื่อขาย และเป็นที่ดินเปล่ารอการพัฒนาบางส่วน ดังนั้น จึงเป็น

สินทรัพย์ที่ยังไม่ก่อให้เกิดรายได้ในขณะทีแสดงอยู่ภายใต้ชื่อนี้ โดยสินทรัพย์ดังกล่าวอาจต้องใช้ระยะเวลาในการพัฒนาโครงการก่อนที่จะสร้างรายได้ประมาณ 1-2 ปี ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับระยะเวลาในการได้รับใบอนุญาตต่างๆในการจัดสรรที่ดินและการก่อสร้าง รวมทั้งขึ้นอยู่กับขนาดและประเภทโครงการนั้นๆ

- เงินลงทุนในบริษัทร่วม

เงินลงทุนในบริษัทร่วมตามวิธีราคาทุน ณ สิ้นปี 2560 และ ณ สิ้นปี 2561 ไม่เปลี่ยนแปลง โดยมีจำนวนเท่ากับ 6,680 ล้านบาท และตามวิธีส่วนได้เสียเป็นจำนวน 10,793 ล้านบาท และ 11,198 ล้านบาท ตามลำดับ บริษัทมีรายละเอียดเงินลงทุนในบริษัทร่วม ดังนี้

หน่วย: ล้านบาท

เงินลงทุนในบริษัทร่วม	31 ธ.ค. 2560		31 ธ.ค. 2561		เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	วิธีราคาทุน	วิธีส่วนได้เสีย	วิธีราคาทุน	วิธีส่วนได้เสีย	วิธีราคาทุน	วิธีส่วนได้เสีย
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้เฮาส์	2,017	1,228	2,017	1,221	-	(7)
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าควอลิตี้เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์	1,053	350	1,053	349	-	(1)
บมจ.โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์	760	3,918	760	4,173	-	255
บมจ. แอล เอช ไฟแนนเชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	2,850	5,297	2,850	5,455	-	158
รวม	6,680	10,793	6,680	11,198	-	405

- เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยสำหรับการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทตามวิธีราคาทุน ณ สิ้นปี 2560 และ ณ สิ้นปี 2561 ไม่เปลี่ยนแปลง โดยมีจำนวนเท่ากับ 3,124 ล้านบาท และตามวิธีส่วนได้เสียเป็นจำนวน 6,442 ล้านบาท และ 7,623 ล้านบาท ตามลำดับ

- เงินลงทุนระยะยาวอื่น

บริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล (ปวีไอ) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทย่อยของบริษัท ได้ลงทุนใน Harbour View Corporation ในสัดส่วนร้อยละ 14.15 (รายละเอียดตามหัวข้อ 3.ปัจจัยความเสี่ยง ข้อ 3.1 ความเสี่ยงด้านการเงิน เรื่องความเสี่ยงจากการลงทุน การให้กู้ยืมเงิน บริษัทที่เกี่ยวข้องราย Harbour View Corporation)

- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

บริษัทบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า โดย ณ สิ้นปี 2560 และปี 2561 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมีมูลค่าจำนวน 475 ล้านบาท และ 466 ล้านบาท ตามลำดับ โดยอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ สิ้นปี 2561 ลดลงจำนวน 8 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 2 เกิดจากการตัดค่าเสื่อมราคาประจำปี

ณ สิ้นปี 2560 และปี 2561 บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นอาคารสำนักงานให้เช่า 1 อาคาร คือ โครงการคิวเฮาส์ เฟลิจิต ซึ่งกรรมสิทธิ์เป็นของบริษัท ในปี 2549 บริษัทได้ให้สิทธิการเช่า

โครงการควิตี้เฮาส์ เฟลนิจิตแอนด์กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลล์ เฮาส์เป็นระยะเวลา 30 ปี และเมื่อครบกำหนดสามารถต่อได้อีก 30 ปี

- **ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์/สิทธิการเช่า**

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์/สิทธิการเช่า ณ สิ้นปี 2560 และปี 2561 มีมูลค่าจำนวน 980 ล้านบาท และ 2,047 ล้านบาท ตามลำดับ โดยที่ดิน อาคารและอุปกรณ์/สิทธิการเช่า ณ สิ้นปี 2561 เพิ่มขึ้นจำนวน 1,067 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 109 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 ส่วนใหญ่เนื่องจากในระหว่างปี 2561 บริษัทฯ ย่อยได้โอนเปลี่ยนประเภทสินทรัพย์จากที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จำนวนเงิน 938 ล้านบาท

มูลค่ารวมทั้งหมดของที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง/ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ / อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน/ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์/สิทธิการเช่า ณ สิ้นปี 2560 และ 2561 มีจำนวนรวม 37,350 ล้านบาท และ 37,963 ล้านบาท ตามลำดับ เมื่อเปรียบเทียบกับสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทฯ ย่อย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 70 และ 70 ตามลำดับ ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่ใช้ในการสร้างรายได้ระยะสั้นและระยะยาวของบริษัทและบริษัทฯ ย่อย โดยแสดงตามราคาทุนสุทธิหลังหักสำรองเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ ซึ่งมีจำนวน 705 ล้านบาท และ 967 ล้านบาท ตามลำดับ

การตั้งสำรองค่าเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ บริษัทและบริษัทฯ ย่อยได้ใช้ราคาตามบัญชีเปรียบเทียบกับราคาประเมินจากผู้ประเมินอิสระ ซึ่งในกรณีที่มูลค่าตามบัญชีสูงกว่ามูลค่าประเมิน ส่วนแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีที่สูงกว่ามูลค่าประเมินจะถูกบันทึกเป็นสำรองค่าเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จภายใต้บัญชี “ค่าใช้จ่ายในการบริหาร”

(2) **สภาพคล่อง**

กระแสเงินสดจากกิจกรรมต่างๆ ในช่วงที่ผ่านมาเป็นดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

กระแสเงินสด	ปี 2560	ปี 2561
เงินสดสุทธิที่ได้มา(ใช้ไป)ในกิจกรรมดำเนินงาน	4,172	2,363
เงินสดสุทธิที่ได้มา(ใช้ไป)ในกิจกรรมลงทุน	1,184	1,044
เงินสดสุทธิที่ได้มา(ใช้ไป)ในกิจกรรมจัดหาเงิน	(4,435)	(3,396)

ปี 2561 บริษัทและบริษัทฯ ย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 2,363 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทและบริษัทฯ ย่อยเริ่มลงทุนซื้อที่ดินเพิ่มขึ้นหลังจากที่มีการชะลอการลงทุนในการซื้อที่ดินอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2559 ซึ่งในปี 2560 บริษัทและบริษัทฯ ย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิที่ได้มาจากการดำเนินงานจำนวน 4,172 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทและบริษัทฯ ย่อยชะลอการลงทุนในการซื้อที่ดิน โดยมุ่งเน้นพัฒนาที่ดินที่ซื้อไว้ในปีก่อนและเร่งโอนโครงการที่เปิดขายอยู่ให้ได้มากที่สุด

ปี 2561 บริษัทและบริษัทฯ ย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมลงทุน 1,044 ล้านบาท ส่วนใหญ่เนื่องจากบริษัทได้รับเงินปันผลจากบริษัทร่วมจำนวน 1,293 ล้านบาท และดอกเบี้ยรับจำนวน 15 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทและบริษัทฯ ย่อยลงทุนในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้นเป็นจำนวนเงินรวม 262

ล้านบาท ซึ่งในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุน 1,184 ล้านบาท ส่วนใหญ่เนื่องจากบริษัทได้รับเงินปันผลจากบริษัทรวมจำนวน 1,206 ล้านบาท และดอกเบี้ยรับจำนวน 28 ล้านบาท และเงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกันลดลงจำนวน 16 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทและบริษัทย่อยมีการซื้ออุปกรณ์การดำเนินงานเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนเงินรวม 16 ล้านบาท และให้เงินกู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องเพิ่มขึ้นจำนวน 45 ล้านบาท

ปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน 3,396 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยได้ออกหุ้นกู้จำนวน 6,500 ล้านบาท และชำระคืนหุ้นกู้ที่กำหนดชำระจำนวน 8,300 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะสั้นเพิ่มขึ้นจำนวน 1,300 ล้านบาท จ่ายเงินปันผลรวมจำนวน 2,250 ล้านบาท จ่ายดอกเบี้ยจำนวน 640 ล้านบาทและจ่ายค่าธรรมเนียมทางการเงินจำนวน 6 ล้านบาท ซึ่งในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน 4,435 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยได้ออกหุ้นกู้จำนวน 5,500 ล้านบาท และชำระคืนหุ้นกู้ที่กำหนดชำระจำนวน 6,500 ล้านบาท จ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 1,000 ล้านบาท จ่ายเงินปันผลรวมจำนวน 1,607 ล้านบาท จ่ายดอกเบี้ยจำนวน 822 ล้านบาท และจ่ายค่าธรรมเนียมทางการเงินจำนวน 6 ล้านบาท

(3) แหล่งที่มาของเงินทุน

ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

ด้วยบริษัทและบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและให้เช่า ดังนั้น ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุนจึงต้องคำนึงถึงแหล่งที่มาของเงินทุนและสัดส่วนของเงินทุนที่มาจากเงินกู้ยืมและส่วนของผู้ถือหุ้น ประกอบกับการบริหารจัดการระดับของสินทรัพย์ หนี้สิน และส่วนของผู้ถือหุ้นให้สอดคล้องกัน

สินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อยส่วนใหญ่ก่อให้เกิดรายได้ในระยะสั้นและระยะปานกลางประมาณ 1-3 ปี ดังนั้น บริษัทและบริษัทย่อยจึงบริหารและจัดการกระแสเงินสดของกิจการ โดยเงินลงทุนระยะยาวจะใช้แหล่งเงินกู้ยืมระยะยาว การลงทุนระยะสั้นจะใช้แหล่งเงินกู้ยืมระยะสั้น ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความเหมาะสมของแหล่งที่มาและใช้ไปของเงินทุนของบริษัท

บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายใช้แหล่งเงินกู้ยืมระยะยาว ซึ่งโดยส่วนใหญ่มาจากการออกหุ้นกู้อายุ 3-5 ปี จำหน่ายให้แก่สถาบันการเงินและบุคคลทั่วไป ณ สิ้นปี 2560 สัดส่วนของหุ้นกู้ต่อเงินกู้ยืมทั้งหมดคิดเป็นร้อยละ 100 และ ณ สิ้นปี 2561 สัดส่วนของหุ้นกู้ต่อเงินกู้ยืมทั้งหมดคิดเป็นร้อยละ 94 และอีกส่วนหนึ่งมาจากตัวสัญญาใช้เงินระยะสั้นคิดเป็นร้อยละ 6 ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยต่ำ เพื่อใช้ในการบริหารต้นทุนดอกเบี้ยให้อยู่ในอัตราที่ต่ำ โดยรายละเอียดเงินกู้ยืมได้แสดงไว้ตามรายละเอียดที่กล่าวไว้ในหัวข้อ (4) หนี้สิน

ณ สิ้นปี 2560 และ ปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีสัดส่วนร้อยละของเงินกู้ยืมระยะสั้น และระยะยาว และหนี้สินระยะสั้นและระยะยาว ดังต่อไปนี้

หน่วย : ร้อยละ

สัดส่วนเงินกู้ยืม	31 ธ.ค. 2560	31 ธ.ค. 2561
เงินกู้ยืมระยะสั้น	35	45
เงินกู้ยืมระยะยาว	65	55
รวม	100	100

หน่วย : ร้อยละ

สัดส่วนหนี้สิน	31 ธ.ค. 2560	31 ธ.ค. 2561
หนี้สินระยะสั้น	42	51
หนี้สินระยะยาว	58	49
รวม	100	100

ณ สิ้นปี 2560 และ ปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.14 เท่า และ 1.06 เท่า ตามลำดับ ซึ่งอัตราส่วนปรับลดลง เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยมีการชำระคืนเงินกู้ระยะสั้นบางส่วนและมีส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจากผลประกอบการจากการดำเนินงาน

ตามข้อกำหนดสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นได้กำหนดให้บริษัทจะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามงบการเงินรวมของบริษัทไม่เกินกว่า 2 ต่อ 1 ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละไตรมาส โดยส่วนของผู้ถือหุ้นจะไม่รวม เงินรับล่วงหน้า ค่าเช่ารับล่วงหน้า เงินมัดจำจากลูกค้า และภาระค่าประกันที่ผู้ถือหุ้นกู้มีอยู่ต่อบุคคลภายนอกและบริษัทย่อยซึ่งหนี้ของบริษัทย่อยดังกล่าวได้แสดงไว้ในงบการเงินแล้ว ดังนั้น ณ สิ้นปี 2560 และ ปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยจะมีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามข้อกำหนดสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.93 เท่า และ 0.87 เท่า ตามลำดับ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้น

(4) หนี้สิน

ณ สิ้นปี 2560 และ ปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินส่วนใหญ่ประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน/ธนาคาร และหุ้นกู้ จำนวนรวม 23,490 ล้านบาท และ 22,987 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 83 และร้อยละ 82 ของหนี้สินรวม รายละเอียดดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

เงินกู้ยืม	31 ธ.ค. 2559	กู้เพิ่ม	ชำระคืน	31 ธ.ค. 2560	กู้เพิ่ม	ชำระคืน	31 ธ.ค. 2561
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน/เงินกู้ยืมระยะสั้น	998	3,000	(3,998)	-	15,700	(14,403)	1,297
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน	24,489	5,000	(5,999)	23,490	6,500	(8,300)	21,690
รวม	25,487	8,000	(9,997)	23,490	22,200	(22,703)	22,987

บริษัทได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 4,879 ล้านบาท (2561: ไม่มี) ไปค้ำประกันสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร โดยมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาเงินกู้ที่ยังมิได้เบิกใช้จำนวนเงินรวม 1,303 ล้านบาท (2561: ไม่มี)

ณ สิ้นปี 2560 และ 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวม 27,878 ล้านบาท และ 28,257 ล้านบาท ตามลำดับ โดย ณ สิ้นปี 2561 ประกอบด้วยหนี้สินหมุนเวียน 14,223 ล้านบาท และหนี้สินระยะยาว 13,655 ล้านบาท

(5) ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเพิ่มขึ้นจากปี 2560 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560) จำนวน 1,468 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 6 เนื่องจาก

- บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิสำหรับปี จำนวน 3,801 ล้านบาท
- องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจำนวน 78 ล้านบาท เนื่องจากผลขาดทุนในส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในบริษัทร่วม - สุทธิจากภาษีเงินได้
- ผลขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย - สุทธิจากภาษีเงินได้ จำนวน 5 ล้านบาท
- ในเดือนพฤษภาคม 2561 บริษัทจ่ายเงินปันผลจำนวน 1,393 ล้านบาท ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 18 เมษายน 2561 และเดือนกันยายน 2561 บริษัทจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจำนวน 857 ล้านบาท สำหรับผลการดำเนินงานงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2561 และ/หรือกำไรสะสม ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2561

(6) ภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น คงเหลืออยู่ดังต่อไปนี้

บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาซื้อที่ดินและก่อสร้างโครงการต่าง ๆ ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	31 ธ.ค. 2560	31 ธ.ค. 2561
สัญญาก่อสร้างโครงการต่าง ๆ	3,333	1,384
สัญญาซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต	445	461

- บริษัทและบริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการเช่าที่ดินและอาคารซึ่งมีอายุสัญญาโดยประมาณ 30 ปี และการเช่ารถยนต์และอุปกรณ์ซึ่งมีอายุสัญญาตั้งแต่ 1 ปี ถึง 3 ปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีจำนวนเงินขั้นต่ำต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานดังกล่าว ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

จ่ายชำระ	31 ธ.ค. 2560	31 ธ.ค. 2561
ภายใน 1 ปี	18	15
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	45	39
มากกว่า 5 ปี	7	-

- บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำสัญญาเช่าและเช่าช่วงทรัพย์สินจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ (บริษัทร่วม) โดยมีระยะเวลาเช่า 3 ปี และให้ค้ำประกันที่จะเช่าต่ออีก 3 ปี และสามารถต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกครั้งละ 3 ปี นับจากวันสิ้นสุดของสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วงแต่ละคราวโดยมีอัตราค่าเช่าคงที่และค่าเช่าผันแปรตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทย่อยมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าดังกล่าวดังนี้

หน่วย: ล้านบาท

จ่ายชำระ	31 ธ.ค. 2560	31 ธ.ค. 2561
ภายใน 1 ปี	92	168
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี	-	260

- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดินในโครงการที่ติดภาระจำยอมรวมจำนวนประมาณ 38 ไร่ และ 50 ไร่ ตามลำดับ ซึ่งมูลค่าของที่ดินที่ติดภาระจำยอมดังกล่าวได้รวมเป็นต้นทุนโครงการแล้ว

14.2 ปัจจัยและเหตุการณ์ที่อาจมีผลต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต

ไม่มี