

ส่วนที่ 3

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. งบการเงิน

สรุปรายงานของผู้สอบบัญชี ปี 2556 – ปี 2558

รายงานของผู้สอบบัญชีสำหรับงบการเงินของปี 2556 สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2556 ซึ่งตรวจสอบโดย คุณรุ่งนภา เลิศสุวรรณกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 3516 แห่งบริษัท สำนักงานสอบบัญชี อีวาย จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท สำนักงานสอบบัญชี เอ็นส์ แอนด์ ยัง จำกัด”) เป็นงบการเงินที่ไม่มีเงื่อนไข แต่ได้ให้ข้อสังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4 เกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชี เนื่องจากการนำมาตราฐานการบัญชี ฉบับที่ 12 เรื่องภาษีเงินได้ มาถือปฏิบัติ บริษัทฯได้ปรับย้อนหลังงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 ที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบ เพื่อสะท้อนรายการปรับปรุงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีดังกล่าว และนำเสนองบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 1 มกราคม 2555 เพื่อเป็นข้อมูลเปรียบเทียบ โดยใช้นโยบายการบัญชีเกี่ยวกับภาษีเงินได้ที่ได้นำมาถือปฏิบัติใหม่ด้วยเช่นกัน

รายงานของผู้สอบบัญชีสำหรับงบการเงินของปี 2557 สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2557 ซึ่งตรวจสอบโดย คุณรุ่งนภา เลิศสุวรรณกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 3516 แห่งบริษัท สำนักงานสอบบัญชี อีวาย จำกัด เป็นงบการเงินที่ไม่มีเงื่อนไขและไม่มีการข้อสังเกต

รายงานของผู้สอบบัญชีสำหรับงบการเงินของปี 2558 สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2558 ซึ่งตรวจสอบโดย คุณโสภณ เพิ่มศิริวัลลภ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 3182 แห่งบริษัท สำนักงานสอบบัญชี อีวาย จำกัด เป็นงบการเงินที่ไม่มีเงื่อนไขและไม่มีการข้อสังเกต

บริษัท แลนด์ แอนด์ ไฮส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556, 2557 และ 2558

หน่วย : ล้านบาท

	ณ 31 ธันวาคม 2556		ณ 31 ธันวาคม 2557		ณ 31 ธันวาคม 2558	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,165.53	1.55%	6,436.44	7.41%	8,956.75	9.13%
เงินลงทุนระยะสั้น	50.03	0.07%	301.42	0.35%	1,201.84	1.23%
ลูกหนี้การค้าและตัวเงินรับ – สุทธิ	136.25	0.18%	172.13	0.20%	184.02	0.19%
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้อง	0.06	0.00%	6.93	0.00%	6.39	0.01%
สินค้าคงเหลือ	38,496.08	51.08%	43,486.57	50.05%	48,117.96	49.07%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น						
ภาษีเงินได้นิติบุคคลหัก ณ ที่จ่าย	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
เงินจ่ายล่วงหน้า-ค่าก่อสร้าง	960.81	1.24%	1,103.53	1.27%	1,047.65	1.07%
อื่นๆ	396.33	0.53%	506.09	0.58%	867.17	0.88%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	41,205.09	54.67%	52,013.11	59.86%	60,381.78	61.57%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	15,778.18	20.93%	17,496.99	20.14%	18,963.72	19.34%
เงินลงทุนระยะยาว	2,849.62	3.78%	5,380.54	6.19%	5,209.97	5.31%
ที่ดินรอการพัฒนา	4,126.21	5.47%	4,131.68	4.76%	4,093.70	4.17%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	3,758.71	4.99%	3,726.50	4.29%	6,418.44	6.54%
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ – สุทธิ	616.29	0.82%	288.33	0.33%	310.86	0.32%
สิทธิการเช่า	6,280.25	8.33%	3,667.33	4.22%	2,402.47	2.45%
สิทธิการภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	617.68	0.82%	118.73	0.14%	212.12	0.22%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	137.08	0.18%	64.35	0.07%	76.69	0.08%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	34,164.02	45.33%	34,874.45	40.14%	37,687.97	38.43%
รวมสินทรัพย์	75,369.11	100.00%	86,887.56	100.00%	98,069.75	100.00%

บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556, 2557 และ 2558

หน่วย : ล้านบาท

	ณ 31 ธันวาคม 2556		ณ 31 ธันวาคม 2557		ณ 31 ธันวาคม 2558	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น	2,776.22	3.68%	119.16	0.14%	219.80	0.22%
เจ้าหนี้การค้าและตัวเงินจ่าย	2,805.85	3.72%	3,088.83	3.55%	3,218.43	3.28%
หนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,870.43	2.48%	2,176.65	2.51%	374.40	0.38%
หนี้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3,400.00	4.51%	7,600.00	8.75%	8,500.00	8.67%
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้อง	460.24	0.61%	68.98	0.08%	71.47	0.07%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น						
รายได้รับล่วงหน้า	962.09	1.28%	1,567.81	1.80%	2,446.55	2.49%
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	477.22	0.63%	337.81	0.39%	498.39	0.51%
ดอกเบี้ยจ่ายค้างจ่าย	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
อื่นๆ	904.28	1.20%	1,235.32	1.42%	1,721.21	1.76%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	13,656.33	18.12%	16,194.56	18.64%	17,050.25	17.39%
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาว	11,504.21	15.26%	7,706.28	8.87%	8,489.26	8.66%
หุ้นกู้ในประเทศ	14,600.00	19.37%	17,500.00	20.14%	24,000.00	24.47%
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่นๆ	765.54	1.02%	1,211.78	1.39%	1,635.12	1.65%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	26,869.75	35.65%	26,418.06	30.40%	34,124.38	34.78%
รวมหนี้สิน	40,526.08	53.77%	42,612.62	49.04%	51,174.63	52.17%
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	10,025.92	13.30%	10,985.57	12.64%	11,730.03	11.96%
ส่วนเกินทุน						
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	10,643.38	14.12%	13,042.49	15.01%	14,903.66	15.20%
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นของบริษัทรวม	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
ส่วนเกิน(ต่ำกว่า)ทุนจากการเปลี่ยนแปลง						
มูลค่าเงินลงทุน	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
เงินรับค่าหุ้นรับล่วงหน้า	-	0.00%	37.26	0.04%	61.42	0.06%
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
องค์ประกอบอื่นของส่วนผู้ถือหุ้น	946.06	1.26%	2,609.01	3.00%	2,440.88	2.49%
กำไรสะสม	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
จัดสรรแล้ว – สำรองตามกฎหมาย	1,080.67	1.43%	1,203.11	1.38%	1,203.11	1.23%
ยังไม่ได้จัดสรร	10,876.77	14.43%	14,953.98	17.21%	15,287.29	15.60%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	33,572.80	44.54%	42,831.42	49.30%	45,626.39	46.54%
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	1,270.23	1.69%	1,443.53	1.66%	1,268.73	1.29%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นและส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	34,843.03	46.23%	44,274.95	50.96%	46,895.12	47.83%
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	75,369.11	100.00%	86,887.57	100.00%	98,069.75	100.00%

บริษัท แลนด์ แอนด์ ไฮส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556, 2557 และ 2558

หน่วย : ล้านบาท

	ปี 2556		ปี 2557		ปี 2558	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
รายได้						
รายได้จากการขายและรับจ้าง	22,939.49	89.11%	26,036.70	81.54%	24,223.14	83.46%
รายได้ค่าเช่า	2,135.96	8.30%	2,279.88	7.14%	2,036.49	7.02%
รายได้อื่น						
กำไรจากการขายทรัพย์สิน	0.02	0.00%	3,148.20	9.86%	2,276.83	7.84%
ดอกเบี้ยรับ	18.18	0.07%	76.98	0.24%	78.04	0.27%
ค่าบริการสาธารณะ	226.32	0.88%	255.53	0.80%	254.53	0.88%
อื่นๆ	421.75	1.64%	134.26	0.42%	156.29	0.54%
รวมรายได้	25,741.72	100.00%	31,931.55	100.00%	29,025.32	100.00%
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขาย	14,736.87	57.25%	16,825.29	52.69%	16,003.91	55.14%
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	1,253.17	4.87%	1,380.41	4.32%	1,309.05	4.51%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	908.37	3.53%	997.56	3.12%	887.71	3.06%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,645.06	6.39%	2,014.89	6.31%	1,807.51	6.23%
ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอน	882.37	3.43%	992.58	3.11%	878.51	3.03%
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินทุน	63.44	0.25%	(0.00)	0.00%	-	0.00%
ขาดทุนจากการด้อยค่าของโครงการ	79.98	0.31%	33.12	0.10%	2.50	0.01%
ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์อื่น	22.32	0.09%	1.73	0.01%	-	0.00%
ขาดทุนจากการจำหน่ายทรัพย์สิน	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
รวมค่าใช้จ่าย	19,59.58	76.11%	22,245.59	69.67%	20,889.19	71.98%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายการเงินและภาษีเงินได้นิติบุคคล	6,150.14	23.89%	9,685.96	30.33%	8,136.13	28.02%
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(569.76)	(2.21%)	(503.07)	(1.58%)	(304.70)	(1.05%)
ส่วนได้(เสีย) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	2,108.76	8.19%	2,210.22	6.92%	2,436.60	8.39%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	7,689.14	29.87%	11,393.11	35.68%	10,268.03	35.37%
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	(1,101.57)	4.28%	(1,864.18)	(5.84%)	(1,601.38)	(5.52%)
กำไรสุทธิหลังภาษี	6,587.57	25.59%	9,528.93	29.84%	8,666.65	29.85%
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	109.17	0.42%	1,105.86	3.46%	746.42	2.57%
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	6,478.40	25.17%	8,423.07	26.38%	7,920.23	27.28%

บริษัท แลนด์ แอนด์ ซีส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556, 2557 และ 2558

(หน่วย : ล้านบาท)

	ปี 2556	ปี 2557	ปี 2558
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมดำเนินงาน	612.35	2,301.42	1,557.02
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมลงทุน	(2,817.25)	5,636.82	1,873.97
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมจัดหาเงิน	1,944.58	(2,649.51)	(752.96)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(260.22)	5,270.91	2,520.31

บริษัท แลนด์ แอนด์ ไฮส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

อัตราส่วนทางการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556, 2557 และ 2558

	31 ธันวาคม 2556	31 ธันวาคม 2557	31 ธันวาคม 2558
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	3.02	3.21	3.54
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.10	0.43	0.61
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า)	0.15	0.28	0.16
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	-	-	-
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	-	-	-
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	0.41	0.41	0.35
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (วัน)	868	872	1,030
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า)	5.95	5.71	5.07
ระยะเวลาชำระหนี้ (วัน)	60	63	71
Cash Cycle (วัน)	809	811	962
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)			
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	36.23%	35.71%	34.07%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (%)	21.87%	21.44%	20.45%
อัตรากำไรอื่น (%)	10.78%	18.24%	17.92%
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร (%)	34.60%	68.57%	50.64%
อัตรากำไรสุทธิ (%)	25.17%	26.38%	27.29%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	19.93%	22.05%	17.91%
กำไรต่อหุ้นพื้นฐาน (บาทต่อหุ้น)	0.66	0.80	0.69
กำไรต่อหุ้นปรับลด (บาทต่อหุ้น)	0.66	0.74	0.67
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	9.23%	10.38%	8.56%
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (%)	77.47%	95.71%	98.75%
อัตราหมุนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.37	0.39	0.31
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.16	0.96	1.09
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)	2.04	2.84	2.2
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (เท่า)	1.05	1.28	0.67
อัตราการจ่ายเงินปันผล (%)	61.89%	84.27%	88.85%

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

(ก) ภาพรวมของการดำเนินงานที่ผ่านมา

ผลการดำเนินงาน

ในปี 2556 บริษัทฯ ยังคงรักษาอัตราการเติบโตของรายได้ในช่วง 6 เดือนแรก ก่อนเริ่มชะลอตัวลงในช่วงครึ่งปีหลัง อันเนื่องมาจากความวุ่นวายทางการเมือง โดยรวมระดับรายได้บริษัท ฯ ยังใกล้เคียงกับปีก่อน โดยมีรายได้รวม 22,939.49 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 634.12 ล้านบาท คิดเป็นรายได้ที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.84 จากงวดเดียวกันของปีก่อน สำหรับปี 2557 รายได้รวมเท่ากับ 26,036.7 ล้านบาท ปรับเพิ่มสูงกว่าปี 2556 จำนวน 3,097.21 ล้านบาท เพิ่มขึ้น ร้อยละ 13.50 เนื่องจากการกำลังซื้อที่เพิ่มขึ้นหลังการชะลอในช่วงปลายปี 2556 ประกอบกับมีรายได้จากการโอนอาคารชุดพักอาศัยจำนวน 2 โครงการ ในไตรมาส 4 ของปี 2557 ได้แก่ The Room – วงเวียนใหญ่ และ โครงการวันเวลา-หัวหิน มูลค่า 1,254.29 ล้านบาท และ 1,312.42 ล้านบาท ตามลำดับ ในปี 2558 รายได้จากการขายของบริษัทได้ชะลอตัวลงอันเนื่องมาจาก กำลังซื้อที่ลดลง และความไม่มั่นใจในภาวะเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ โดยมีรายได้จากการขายจำนวน 24,223.14 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1,813.56 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.97

กำไรขั้นต้นของบริษัทและบริษัทย่อย ในปี 2556 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นอยู่ที่ 9,085.41 ล้านบาท อัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 36.23 เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.75 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน และในปี 2557 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นอยู่ที่ 10,110.88 ล้านบาท อัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 35.71 ลดลงร้อยละ 0.52 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน สำหรับในปี 2558 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นอยู่ที่ 8,946.67 ล้านบาท มีอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 34.07 ลดลงร้อยละ 1.64 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

ปี 2556 ความมั่นใจ และ กำลังซื้อของผู้บริโภคยังคงปรับสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง อันเนื่องมาจากมาตรการของภาครัฐ ได้ช่วยเพิ่มสภาพคล่องในระบบจากมาตรการต่าง ๆ และนโยบายการลงทุนของภาครัฐ ส่งผลให้เกิดความมั่นใจจากการคาดการณ์อัตราความเจริญเติบโตของประเทศในอนาคต แต่ได้ชะลอตัวลงในช่วงครึ่งปีหลังอันเนื่องมาจากปัญหาความขัดแย้งทางการเมือง

ในปี 2557 กำลังซื้อเริ่มปรับตัวสูงขึ้นหลังจากการชะลอตัวในช่วง 6 เดือนหลังของปี 2556 จากปัญหาความขัดแย้งทางการเมือง

ในปี 2558 กำลังซื้อได้ชะลอตัวลงอีกครั้ง จากภาวะเศรษฐกิจโลกชะลอตัว รวมถึงกำลังซื้อภายในประเทศได้ชะลอตัวลง ทำให้การใช้ภายในประเทศลดลง

ผลการดำเนินงานที่ผ่านมาของแต่ละกลุ่มธุรกิจ

รายได้ส่วนใหญ่ของบริษัทและบริษัทย่อยมากกว่าร้อยละ 90 ของรายได้รวมมาจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ปี 2556 สัดส่วนรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทอยู่ที่ ร้อยละ 89.11 ของรายได้รวม และปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ

81.54 ของรายได้รวม มีกำไรจากการขายสิทธิการเช่าในศูนย์การค้าเทอมินัล 21 ให้แก่กองทุนทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซุปเปอร์เซ็นเตอร์ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 9.86 ของรายได้รวม สำหรับปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 83.46 ของรายได้รวม มีกำไรจากการขายสิทธิการเช่าในโรงแรม แกรนด์ เซ็นเตอร์ พอยต์ เทอร์มินัล 21 ให้แก่กองทุนทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 7.02 ของรายได้รวม การขายอพาร์ทเมนต์ในรัฐแคลิฟอร์เนีย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 0.82 ของรายได้รวม

รายได้จากการขาย : ประกอบด้วยรายได้จากการขายบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และ คอนโดมิเนียม รับรู้เป็นรายได้เมื่อทำการโอนกรรมสิทธิ์แก่ผู้ซื้อเรียบร้อยแล้ว รายได้จากการขายส่วนใหญ่ในปี 2556, ปี 2557 และ ปี 2558 มาจากการขายบ้านเดี่ยวร้อยละ 79.9, ร้อยละ 72.3 และร้อยละ 68.9 ตามลำดับ แม้ว่าบริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายให้ความสำคัญในการก่อสร้างบ้านเดี่ยวเพื่อจำหน่าย ขณะเดียวกันบริษัทและบริษัทย่อยก็ยังได้ขยายฐานลูกค้าไปในการก่อสร้างที่อยู่อาศัยเพื่อขายประเภททาวน์เฮ้าส์และคอนโดมิเนียม เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคด้วยเช่นกัน เห็นได้จากสัดส่วนการขายบ้านเดี่ยวมีแนวโน้มลดลง ในปี 2558 สัดส่วนการรับรู้รายได้ประกอบด้วยบ้านเดี่ยว 68.8 %, ทาวน์เฮ้าส์ 5.5% และคอนโด 25.6 %

รายได้จากการขายของบริษัทฯ ปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในปี 2556 และปี 2557 และลดลงในปี 2558 ดังนี้

ปี 2556 มีรายได้จากการขายเท่ากับ 22,939.49 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนจำนวน 634.12 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.84

ปี 2557 มีรายได้จากการขายเท่ากับ 26,036.70 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนจำนวน 3,097.21 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.50

ปี 2558 มีรายได้จากการขายเท่ากับ 24,223.14 ล้านบาทลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนจำนวน 1,813.56 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 6.97

รายได้ค่าเช่า รายได้ค่าเช่าของบริษัท

ปี 2556 บริษัทมีรายได้จากค่าเช่า 2,135.96 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.30 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนจำนวน 338.81 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 18.85

ปี 2557 บริษัทมีรายได้จากค่าเช่า 2,279.88 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.14 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนจำนวน 143.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.74 เป็นการเพิ่มขึ้นจากรายได้ค่าเช่าอพาร์ทเมนต์ในสหรัฐอเมริกาจำนวน 2 แห่ง จำนวน 186 ล้านบาท และการลดลงจากรายได้ค่าเช่าในประเทศจำนวน 42 ล้านบาท

ปี 2558 บริษัทมีรายได้จากค่าเช่า 2,036.49 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.02 ของรายได้รวม ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนจำนวน 243.39 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 10.67

ส่วนได้(เสีย)จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม : ในปี 2556 และ ปี 2557 บริษัทมีส่วนได้ (เสีย) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม เท่ากับ 2,108.76 ล้านบาท และ 2,210.22 ล้านบาท ลดลงจากปี 2555 จำนวน 175.97 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 7.70 จากการขายทรัพย์สิน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ 2 ในปี 2556 และปี 2557 บริษัทฯ มีส่วนส่วนได้ (เสีย) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม จำนวน 2,210.22 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปี 2556 จำนวน 101.46 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.81 สำหรับปี 2558 บริษัทฯ มีส่วนส่วนได้ (เสีย) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม จำนวน 2,436.60 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปี 2557 จำนวน 226.38 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.24

ตารางส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วม ของปี 2556, 2557 และ ปี 2558

หน่วย: ล้านบาท

บริษัท	ปี 2556	ปี 2557	ปี 2558
บมจ. แอลเอช ไฟแนนซ์เชียลกรุ๊ป	288,222	404,868	561,293
บมจ. ควอลิตี้คอนสตรัคชัน โปรดักส์	49,501	27,139	1,528
บมจ. โฮมโปรดักส์ เซ็นเตอร์	927,113	1,001,709	1,057,823
บจ. เอเซีย แอสเซท แอดไวเซอร์	3,900	(121)	-
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกร้อง แลนด์แอนด์เฮ้าส์ 2	15,963	(54,917)	38,013
บมจ. ควอลิตี้เฮ้าส์	824,061	831,543	777,941
รวม	2,108,760	2,210,221	2,436,598

รายได้อื่น : ประกอบด้วยกำไรจากการขายเงินลงทุน กำไรจากการกลับรายการ
ด้อยค่าเงินลงทุน กำไรจากการโอนกลับผลขาดทุนจากการด้อยค่าของโครงการ ดอกเบี้ยรับ ค่าบริการ
สาธารณูปโภค เงินปันผลรับ และรายได้อื่นๆ โดยรายได้อื่น ในปี 2556 รายได้อื่นของบริษัทมีจำนวน 666.25
ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2555 จำนวน 338.50 ล้านบาท เกิดจากการขายสิทธิการซื้อที่ดินโครงการ NORTH
PARK จำนวน 202.28 ล้านบาท และได้รับเงินปันผลจำนวน 126.66 ล้านบาท สูงกว่าปี 2555 จำนวน 78.46
ล้านบาท และปี 2557 รายได้อื่นของบริษัทมีจำนวน 3,614.97 ล้านบาท สูงกว่าช่วงเดียวกันของปี 2,946.72
ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 442.28 มาจากกำไรจากการขายสิทธิการเช่าศูนย์การค้าเทอมินัล 21 ให้กับ
กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซุปเปอร์ เซ็นเตอร์ จำนวน 3,148 ล้านบาท
สำหรับปี 2558 รายได้อื่นของบริษัทมีจำนวน 2,765.69 ล้านบาท ต่ำกว่าช่วงเดียวกันของปี
849.28 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 23.49 มาจากกำไรจากการขายสิทธิการเช่าโรงแรม แกรนด์ เซ็นต์เตอร์
พอยต์ เทอมินัล 21 ให้แก่กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ไฮเทล จำนวน
2,036.88 ล้านบาท และการขายอพาร์เม้นท์ในรัฐแคลิฟอร์เนียจำนวน 239.95 ล้านบาท

ปี 2556 รายได้อื่น จำนวน 668.25 ล้านบาท ประกอบด้วย รายได้ค่าบริการสาธารณูปโภค จำนวน 226.32 ล้านบาท เงินปันผลรับจำนวน 126.66 ล้านบาท และรายได้อื่นๆ รวมรายได้จากการขายสิทธิซื้อที่ดินโครงการ NORTH PARK จำนวน 315.27 ล้านบาท

ปี 2557 รายได้อื่น จำนวน 3,614.97 ล้านบาท ประกอบด้วย กำไรจากการขายทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 3,148.20 ล้านบาท รายได้ค่าบริการสาธารณูปโภค จำนวน 255.53 ล้านบาท เงินปันผลรับจำนวน 63.42 ล้านบาท ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่นๆ จำนวน 147.82 ล้านบาท

สำหรับปี 2558 รายได้อื่น จำนวน 2,765.69 ล้านบาท ประกอบด้วย กำไรจากการขายทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 2,036.88 ล้านบาท กำไรจากการขายอพาร์ทเมนต์ในรัฐแคลิฟอร์เนีย จำนวน 239.95 ล้านบาท รายได้ค่าบริการสาธารณูปโภค จำนวน 254.53 ล้านบาท เงินปันผลรับจำนวน 81.34 ล้านบาท ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่นๆ จำนวน 392.94 ล้านบาท

กำไรขั้นต้น : ในปี 2556 อัตรากำไรขั้นต้น คิดเป็นร้อยละ 36.23 ของรายได้ ปรับสูงขึ้นจากปี 2555 โดยกำไรขั้นต้นของรายได้จากการขายอาคารและที่ดินของบริษัทอยู่ที่ร้อยละ 35.75 และอัตรากำไรขั้นต้นของรายได้ค่าเช่าอยู่ที่ร้อยละ 41.33 และปี 2557 อัตรากำไรขั้นต้นปรับลดลง เหลือร้อยละ 35.71 ของรายได้ โดยกำไรขั้นต้นของรายได้จากการขายอาคารและที่ดินของบริษัทอยู่ที่ร้อยละ 35.38 และอัตรากำไรขั้นต้นของรายได้ค่าเช่าอยู่ที่ร้อยละ 39.45 สำหรับปี 2558 อัตรากำไรขั้นต้นปรับลดลง เหลือร้อยละ 34.07 ของรายได้ โดยกำไรขั้นต้นของรายได้จากการขายอาคารและที่ดินของบริษัทอยู่ที่ร้อยละ 33.93 และ อัตรากำไรขั้นต้นของรายได้ค่าเช่าอยู่ที่ร้อยละ 35.72

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร : ค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2556 และปี 2557 มีจำนวน 1,645.06 ล้านบาท และ 2,014.89 ล้านบาท ตามลำดับ มีสัดส่วนต่อรายได้รวมคิดเป็น ร้อยละ 6.39 และร้อยละ 6.31 ตามลำดับ สำหรับปี 2558 มีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 1,807.51 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้ ร้อยละ 6.23 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนลดลงจำนวน 207.38 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 10.29 จากค่าซ่อมแซมทรัพย์สินที่ลดลงจำนวน 90.16 ล้านบาท และค่าที่ปรึกษาและบริหารงานลดลงจำนวน 99.02 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายในการขาย : ค่าใช้จ่ายในการขายที่ไม่รวมภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมโอนในปี 2556 และ ปี 2557 มีจำนวน 908.37 ล้านบาท และ 997.56 ล้านบาท เป็นสัดส่วนต่อรายได้ ร้อยละ 3.53 และ 3.12 ตามลำดับ ในปี 2557 ค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้นจำนวน 89.19 เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.82 จากปี 2556 สำหรับงวดปี 2558 มีค่าใช้จ่ายในการขายจำนวน 887.71 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้ ร้อยละ 3.06 มีค่าใช้จ่ายจากการขายลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนจำนวน 109.84 คิดเป็นร้อยละ 11.01 จากการลดลงของค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย

ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอน : ปี 2556 มีภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอนจำนวน 882.37 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้ร้อยละ 3.43 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนเพิ่มขึ้นจำนวน 20.14 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.33 ตามยอดขายที่เพิ่มสูงขึ้นเล็กน้อยในปี 2556 และปี 2557 ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอนมีจำนวน 992.58 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้ ร้อยละ 3.11 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เพิ่มขึ้นจำนวน 110.21 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.49 ตามยอดขายที่เพิ่มสูงขึ้นในปี 2557 สำหรับงวดปี 2558 ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอนมีจำนวน 878.51 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้ ร้อยละ 3.03 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ลดลงจำนวน 114.07 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 11.49 ตามยอดขายที่ลดลงมาตรการลดหย่อนภาษีและค่าธรรมเนียมโอนในช่วงปลายปี 2558

ขาดทุนจากการด้อยค่าของโครงการ : ปี 2556, 2557 และงวดปี 2558 บริษัทมีขาดทุนจากการด้อยค่าของโครงการจำนวน 79.98 ล้านบาท, 33.12 ล้านบาท และ 2.50 ล้านบาท ตามลำดับ

กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้นิติบุคคล : ในปี 2556 ปี 2557 และงวดปี 2558 จำนวน 6,150.14 ล้านบาท 9,685.97 ล้านบาท และ 8,136.13 ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับ ปี 2556 บริษัทมีกำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้นิติบุคคล เพิ่มขึ้น 1,110.50 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 22.03 เมื่อเทียบกับปีก่อน และปี 2557 บริษัทมีกำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้นิติบุคคล เพิ่มขึ้น 3,535.83 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 57.49 เมื่อเทียบกับปีก่อน เกิดจากบริษัทมีกำไรจากการขายสิทธิการเช่าในศูนย์การค้าเทอมินัล 21 จำนวน 3,148.20 ล้านบาท สำหรับงวดปี 2558 บริษัทมีกำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้นิติบุคคล ลดลงจำนวน 1,549.84 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 16.00 ลดลงจากปี 2557 เนื่องจากกำไรจากการขายทรัพย์สินลดลงจำนวน 871.37 ล้านบาท และรายได้จากการขายที่ลดลง

กำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล : ใน ปี 2556 ปี 2557 และงวดปี 2558 จำนวน 7,689.14 ล้านบาท 11,393.12 ล้านบาท และ 10,268.03 ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับปี 2556 บริษัทมีกำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลเพิ่มขึ้น 852.80 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 29.87 เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.47 เมื่อเทียบกับปีก่อน และงวดปี 2557 บริษัทมีกำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล เพิ่มขึ้น 3,703.98 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 48.17 เมื่อเทียบกับปีก่อน สำหรับงวดปี 2558 บริษัทมีกำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล ลดลง 1,125.09 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 9.87 เมื่อเทียบกับปีก่อน

กำไรสุทธิ : ผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิ ในปี 2556 ปี 2557 และปี 2558 จำนวน 6,478.40 ล้านบาท 8,423.08 ล้านบาท และ 7,920.23 ล้านบาทตามลำดับ งวดปี 2558 บริษัท ฯ มีกำไรสุทธิลดลงจำนวน 502.85 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 5.97

จากผลการดำเนินงานที่กล่าวมาข้างต้น เมื่อพิจารณาถึงอัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไรของบริษัทในปี 2556 ปี 2557 และปี 2558 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 36.23, 35.71 และร้อยละ 34.07 ตามลำดับ และมีอัตรากำไรสุทธิในปี 2556 ปี 2557 และปี 2558 เท่ากับร้อยละ 25.17, 26.38 และ 27.28 ตามลำดับ

กำไรต่อหุ้น : จำนวนหุ้นเฉลี่ยในปี 2556 และปี 2557 มีจำนวน 10,025.92 ล้านหุ้น และ 10,465.15 ล้านหุ้นตามลำดับ ในการคำนวณกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน บริษัท มีกำไรต่อหุ้น 0.65 และ 0.80 บาทต่อหุ้น สำหรับปี 2558 จำนวน 11,535.50 ล้านหุ้น ในการคำนวณกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน บริษัท มีกำไรต่อหุ้น 0.69 บาท สำหรับการคำนวณกำไรต่อหุ้นหลังปรับลด ในปี 2557 และ ปี 2558 เท่ากับ 0.74 และ 0.67 บาทต่อหุ้นตามลำดับ

เงินปันผลจ่าย : จากผลการดำเนินงาน บริษัทได้พิจารณาจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานสำหรับ ปี 2556 ปี 2557 และปี 2558 ดังนี้

	อัตรากำไร จ่ายปันผล (%)	จำนวนเงินปันผล (ล้านบาท)	วันที่จ่ายเงินปันผล
เงินปันผลจ่ายสำหรับผลการดำเนินงานปี 2556	61.89	2,506 1,504	13 กันยายน 2556 22 พฤษภาคม 2557
เงินปันผลจ่ายสำหรับผลการดำเนินงานปี 2557	84.27	2,700 4,678	12 กันยายน 2557 ภายในพฤษภาคม 2558
เงินปันผลจ่ายสำหรับผลการดำเนินงานปี 2558	88.85	2,926 4,111	10 กันยายน 2558 ภายในพฤษภาคม 2559

การจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานปี 2556 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2556 มีมติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลของปี 2556 ในอัตราร้อยละ 0.25 บาท (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท) เป็นจำนวนเงิน 2,506 ล้านบาท และที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2557 ได้มีมติให้จ่ายเงินปันผลเพิ่มเติมอีกหุ้นละ 0.15 บาท คิดเป็นเงิน 1,504 ล้านบาท รวมเป็นเงินปันผลจ่ายทั้งสิ้น 4,010 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรจ่ายปันผลปี 2556 ในสัดส่วนร้อยละ 61.89 ของกำไรสุทธิ

การจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานปี 2557 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2557 มีมติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลของปี 2557 ในอัตราร้อยละ 0.25 บาท (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท) เป็นจำนวนเงิน 2,700 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2558 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติเพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติเรื่องการจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานประจำปี 2557 ในอัตรา 0.65 บาทต่อหุ้น คงเหลือเงินปันผลที่จะจ่ายเพิ่มอีกจำนวน

0.40 บาทต่อหุ้น คิดเป็นจำนวนเงินประมาณ 4,678 ล้านบาท โดยมีกำหนดจ่ายเงินปันผลจำนวนดังกล่าวภายในเดือนพฤษภาคม คิดเป็นอัตราการจ่ายเงินปันผลปี 2557 ในสัดส่วนร้อยละ 84.27 ของกำไรสุทธิ

การจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานปี 2558 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2558 มีมติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลของปี 2558 ในอัตราหุ้นละ 0.25 บาท (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท) เป็นจำนวนเงิน 2,926 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2559 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติเพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติเรื่องการจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานประจำปี 2558 ในอัตรา 0.60 บาทต่อหุ้น คงเหลือเงินปันผลที่จะจ่ายเพิ่มอีกจำนวน 0.35 บาทต่อหุ้น คิดเป็นจำนวนเงินประมาณ 4,111 ล้านบาท โดยมีกำหนดจ่ายเงินปันผลจำนวนดังกล่าวภายในเดือนพฤษภาคม คิดเป็นอัตราการจ่ายเงินปันผลปี 2558 ในสัดส่วนร้อยละ 88.85 ของกำไรสุทธิ

(ข) ฐานะการเงิน

สินทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม ณ สิ้นปี 2556 ปี 2557 และปี 2558 จำนวน 75,369.11 ล้านบาท 86,887.56 ล้านบาท และ 98,069.75 ล้านบาท ตามลำดับ เนื่องจากบริษัทประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยการสร้างบ้านก่อนขายและมีการทยอยเปิดโครงการใหม่อย่างต่อเนื่อง สินทรัพย์ที่สำคัญจึงอยู่ในรูปสินค้าคงเหลือซึ่งประกอบด้วย ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง นอกจากนี้สินทรัพย์ที่สำคัญของบริษัทในลำดับต่อไปได้แก่ เงินลงทุนระยะยาว, เงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และสิทธิการเช่าและอาคารในสิทธิการเช่า รายละเอียดของสินทรัพย์ของบริษัท ดังนี้

สินค้าคงเหลือ ณ สิ้นปี 2556 ปี 2557 และ ปี 2558 จำนวน 38,496.08 ล้านบาท 43,486.57 ล้านบาท และ 48,117.96 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวม ร้อยละ 51.08 ร้อยละ 50.05 และร้อยละ 49.07 ตามลำดับ บริษัทได้แยกแสดงรายการที่ดินที่ยังไม่ได้มีการพัฒนาของบริษัทและบริษัทย่อยรวมทั้งค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง ณ สิ้นปี 2556 ปี 2557 และ ปี 2558 เท่ากับ 4,126.21 ล้านบาท 4,131.68 ล้านบาท และ 4,093.70 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นที่ดินรอการพัฒนา โดยแสดงไว้ในส่วนของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน และจะแสดงรายการดังกล่าวเป็นสินค้าคงเหลือเมื่อเริ่มทำการพัฒนา

ลูกหนี้การค้าสุทธิ ณ สิ้นปี 2556 ปี 2557 และ ปี 2558 บริษัท ฯ มีลูกหนี้การค้าสุทธิ 136.25 ล้านบาท 172.13 ล้านบาท และ 184.02 ล้านบาท ตามลำดับ มาจากธุรกิจให้เช่า

เงินลงทุนในบริษัทร่วม มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ตารางมูลค่าเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียของบริษัทร่วม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556, 2557 และ 2558

หน่วย: พันบาท

บริษัท	ปี 2556	ปี 2557	ปี 2558
บมจ. แอลเอช ไฟแนนซ์เชียลกรุ๊ป	5,137,099	5,543,973	6,109,613
บมจ. คอวลิตีคอนสตรัคชั่นโปรดักส์	419,878	425,860	412,906
บมจ. โฮมโปรดักส์ เซ็นเตอร์	4,463,111	5,365,640	5,728,752
บจ. เอเซียแอสเซทแอนด์ไวเซอรี่	9,042	-	-
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แลนด์แอนด์เฮ้าส์	32,402	32,402	-
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกร้อง แลนด์แอนด์เฮ้าส์ 2	537,126	482,209	466,998
บมจ. คอวลิตีเฮ้าส์	5,179,520	5,646,905	6,245,449
รวม	15,778,178	17,496,989	18,963,718
คิดเป็นร้อยละของทรัพย์สินรวม	20.93	20.14	19.34

เงินลงทุนระยะยาว ณ สิ้นปี 2556 ปี 2557 และ ปี 2558 มีจำนวน 2,849.62 ล้านบาท 5,380.54 ล้านบาท และ 5,209.97 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมร้อยละ 3.78, 6.19 และ 5.31 ตามลำดับ

ปี 2556 บริษัทฯ มีเงินลงทุนระยะยาวจำนวน 2,849.62 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนจำนวน 358.94 ล้านบาท เป็นการปรับลดลงจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนใน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ LH จำนวน 56.92 ล้านบาท, กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ QH จำนวน 71.66 ล้านบาท และเงินลงทุนใน Starmall Inc. จำนวน 121.26 ล้านบาท และการลดทุน และสำรองการลดราคาถาวร ของบริษัท ระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพ จำกัด จำนวน 45.65 ล้านบาท และ 63.44 ล้านบาทตามลำดับ

ปี 2557 บริษัทฯ มีเงินลงทุนระยะยาวจำนวน 5,380.54 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 2,530.92 ล้านบาท จากการเพิ่มขึ้นของราคาหุ้น Starmall Inc. จำนวน 2,118.09 ล้านบาท และลงทุนใน ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ LHSC จำนวน 443.65 ล้านบาท

ปี 2558 บริษัทฯ มีเงินลงทุนระยะยาวจำนวน 5,209.97 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนจำนวน 170.57 ล้านบาท ที่สำคัญได้แก่

เงินลงทุนใน Starmall Inc. ที่ฟิลิปปินส์ จำนวน 3,662.20 ล้านบาท ส่วนที่เหลือส่วนใหญ่จะเป็นเงินลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 1,444.02 ล้านบาท

ที่ดินรอการพัฒนา ณ สิ้นปี 2556 ปี 2557 และ ปี 2558 มีจำนวน 4,126.21 ล้านบาท 4,131.68 ล้านบาท และ 4,093.70 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมร้อยละ 5.47, 4.76 และ 4.17 ตามลำดับ

สิ้นปี 2556 ที่ดินรอการพัฒนามีจำนวนรวม 4,126.21 ล้านบาท หลังหักสำรองเผื่อด้วยค่าจำนวน 802.86 ล้านบาท

สิ้นปี 2557 ที่ดินรอการพัฒนามีจำนวนรวม 4,131.68 ล้านบาท หลังหักสำรองเผื่อด้วยค่าจำนวน 801.17 ล้านบาท

สิ้นปี 2558 ที่ดินรอการพัฒนามีจำนวนรวม 4,093.70 ล้านบาท หลังหักสำรองเผื่อด้วยค่าจำนวน 802.93 ล้านบาท

ในระหว่างปี 2558 บริษัทฯได้จัดให้ผู้ประเมินราคาอิสระทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของที่ดินรอการพัฒนาบางส่วนของบริษัทฯและบริษัทย่อย โดยใช้วิธีเปรียบเทียบมูลค่าตลาด (Market Comparison Approach) เป็นเกณฑ์ในการพิจารณากำหนดมูลค่าทรัพย์สิน โดยผู้ประเมินราคาอิสระได้ประเมินมูลค่ายุติธรรมของที่ดินรอการพัฒนาดังกล่าวสูงกว่ามูลค่าสุทธิตามบัญชีของโครงการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้นำที่ดินรอการพัฒนาบางส่วนไปจดจำนองค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี 3,496 ล้านบาท (ปี 2557 : 3,496 ล้านบาท)

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ปี 2556, 2557 และ ปี 2558 บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 3,758.71 ล้านบาท, 3,726.50 ล้านบาท และ 6,418.44 ล้านบาท ตามลำดับ ปี 2555 บริษัท ได้ขายโครงการ แอลเอช วิลล่าสาทรให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าแลนด์แอนด์เฮ้าส์ และสิ้นปี 2555 บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เป็นอพาร์ทเมนต์ที่บริษัท LH USA ที่เป็นบริษัทย่อยได้ซื้อไว้ที่แคลิฟอร์เนีย สหรัฐอเมริกาเมื่อเดือนธันวาคม 2555 มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 เท่ากับ 7,003.0 ล้านบาท (194 ล้านเหรียญสหรัฐฯ) และ 3,618.0 ล้านบาท (110.25 ล้านเหรียญสหรัฐฯ) ตามลำดับ โดยมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังกล่าว ใช้เกณฑ์การประเมินราคาสินทรัพย์ดังนี้

- ที่ดินเปล่าและอพาร์ทเมนต์ที่ให้เช่าที่ซื้อในปี 2558 ถือตามราคาซื้อขาย ฝ่ายบริหารเชื่อว่ามูลค่ายุติธรรมไม่มีผลแตกต่างอย่างเป็นสาระสำคัญกับราคาซื้อ

- อพาร์ทเมนต์ให้เช่าที่ซื้อก่อนปี 2558 ประเมินราคาโดยผู้ประเมินอิสระในปี 2558 โดยใช้วิธีเปรียบเทียบมูลค่าตลาด (Market Comparison Approach) และวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ – สุทธิ

ในปี 2556 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ – สุทธิ มีจำนวนรวม 616.29 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2555 จำนวน 34.70 ล้านบาท บริษัทฯ และบริษัทฯ ย่อยมีอาคารและอุปกรณ์จำนวนหนึ่งซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้วแต่ยังใช้งานอยู่ มีมูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์จำนวน 548 ล้านบาท ในปี 2555 มีจำนวน 536 ล้านบาท

ในปี 2557 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ – สุทธิ มีจำนวนรวม 288.33 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2556 จำนวน 327.96 ล้านบาท เนื่องจากการโอนสโมสรในโครงการต่าง ๆ ไปเป็นสินค้าคงเหลือ

ในปี 2558 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ – สุทธิ มีจำนวนรวม 310.86 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2557 จำนวน 22.53 ล้านบาท

สิทธิการเช่า

ปี 2556, 2557 และ ปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีสิทธิการเช่าจำนวน 6,280.25 ล้านบาท, 3,667.33 ล้านบาท และ 2,402.47 ล้านบาท ณ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทมีสิทธิการเช่าในส่วนของโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ 1,604.67 ล้านบาท ,โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ทองหล่อ จำนวน 701.76 ล้านบาท และที่ดินเปล่าจำนวน 96.04 ล้านบาท

สิทธิการเช่าที่ลดลงจำนวน 1,264.86 ล้านบาท เกิดขึ้นจากบริษัทฯ ได้ขายสิทธิการเช่าในโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอมินัล 21 ให้แก่ กองทรัสต์เพื่อการลงทุนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอลเอช โฮเทล ในเดือน ธ.ค.2558 สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ และโครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ทองหล่อ ซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 จำนวน 1,605 ล้านบาท และ 702 ล้านบาท ตามลำดับ บริษัทย่อยได้นำสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ และโครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ทองหล่อ ซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 จำนวน 1,605 ล้านบาท และ 702 ล้านบาท ตามลำดับ ไปค้ำประกันเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะยาว (2557:เฉพาะโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ จำนวน 1,679 ล้านบาท)

คุณภาพของสินทรัพย์

(1) สินค้าคงเหลือ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 สินค้าคงเหลือสุทธิจำนวน 38,663.63 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2555 จำนวน 6,013.37 ล้านบาท จากการพัฒนาโครงการ ค่าเผื่อการลดมูลค่าของสินค้าจำนวน 167.55 ล้านบาท และสินค้าคงเหลือมีมูลค่าตามบัญชีสุทธิจำนวน 38,496.08 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 สิ้นค้าคงเหลือสุทธิจำนวน 43,646.48 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2556 จำนวน 4,822.94 ล้านบาท จากการพัฒนาโครงการ ค่าเผื่อการลดมูลค่าของสินค้าจำนวน 159.90 ล้านบาท และสิ้นค้าคงเหลือมีมูลค่าตามบัญชีสุทธิจำนวน 43,486.58 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 สิ้นค้าคงเหลือสุทธิจำนวน 48,278.40 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2557 จำนวน 4,631.92 ล้านบาท จากการพัฒนาโครงการ ค่าเผื่อการลดมูลค่าของสินค้าจำนวน 160.44 ล้านบาท และสิ้นค้าคงเหลือมีมูลค่าตามบัญชีสุทธิจำนวน 48,117.96 ล้านบาท

(2) เงินลงทุนระยะยาว ณ สิ้นเดือนธันวาคม ปี 2558

(หน่วย : ล้านบาท)	หลักทรัพย์เพื่อขาย	เงินลงทุนทั่วไป	รวม
ตราสารทุน	3,882.62	204.39	4,087.01
บวก : ค่าเผื่อการปรับมูลค่า	1,223.45	-	1,223.45
หัก : ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์เงินลงทุน	-	100.50	100.50
รวม	5,106.07	103.89	5,209.96

สภาพคล่อง

เงินสดที่ได้จากการดำเนินงาน บริษัทได้ใช้อย่างระมัดระวังเพื่อรักษาสภาพคล่องของบริษัท โดยพิจารณาลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย เช่น จัดซื้อที่ดิน และก่อสร้างโครงการเพิ่มเติมให้เหมาะสมกับสภาพแวดล้อมการดำเนินธุรกิจ รวมทั้งได้นำไปชำระคืนหนี้สิน บริษัทมีนโยบายบริหารเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดให้เหมาะสมตามสภาวะการดำเนินธุรกิจ

(หน่วย : ล้านบาท)	ปี 2556	ปี 2557	ปี 2558
กระแสเงินสดได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมดำเนินงาน	612.35	2,301.42	1,557.02
กระแสเงินสดได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมลงทุน	(2,817.25)	5,636.82	1,873.97
กระแสเงินสดได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมจัดหาเงิน	1,944.68	(2,649.51)	(752.96)

ปี 2556 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลง 260.22 ล้านบาท ลดลงจากกิจกรรมการลงทุน และเพิ่มขึ้นจากกิจกรรมดำเนินงานและกิจกรรมจัดหาเงิน

ปี 2557 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น 5,559.21 ล้านบาท จากกิจกรรมการดำเนินงาน 2,301.42 ล้านบาท กิจกรรมการลงทุน 5,636.82 ล้านบาท และใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน 2,649.51 ล้านบาท

ปี 2558 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น 2,520.30 ล้านบาท จากกิจกรรมการดำเนินงาน 1,557.02 ล้านบาท กิจกรรมการลงทุน 1,873.97 ล้านบาท และใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน 752.96 ล้านบาท

ปี 2556 กระแสเงินสดจากกิจกรรมการดำเนินงาน เป็นบวกจำนวน 612.35 ล้านบาท ที่สำคัญเนื่องจาก กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้จำนวน 7,689.14 ล้านบาท จากการเพิ่มขึ้นของสินค้าคงเหลือจำนวน 5,299.17 ล้านบาท และส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในบริษัทร่วมที่ไม่ใช่เงินสดจำนวน 2,108.76 ล้านบาท รวมทั้งมีกำไรจากการขายสิทธิในการซื้อที่ดิน จำนวน 202.28 ล้านบาท

ปี 2557 กระแสเงินสดจากกิจกรรมการดำเนินงาน เป็นบวกจำนวน 2,301.42 ล้านบาท ที่สำคัญเนื่องจาก กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้จำนวน 11,393.11 ล้านบาท จากการเพิ่มขึ้นสินค้าคงเหลือจำนวน 3,701.21 ล้านบาท และส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในบริษัทร่วมที่ไม่ใช่เงินสดจำนวน 2,210.22 ล้านบาท และกำไรจากการขายสิทธิการเช่าในศูนย์การค้าเทอมินัล 21 จำนวน 3,148.20 ล้านบาท ซึ่งไม่ใช่กำไรจากการดำเนินงาน

ปี 2558 กระแสเงินสดจากกิจกรรมการดำเนินงาน เป็นบวกจำนวน 1,557.02 ล้านบาท ที่สำคัญเนื่องจาก กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้จำนวน 10,268.03 ล้านบาท จากการเพิ่มขึ้นสินค้าคงเหลือจำนวน 3,689.09 ล้านบาท และส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในบริษัทร่วมที่ไม่ใช่เงินสดจำนวน 2,436.60 ล้านบาท และกำไรจากการขายสิทธิการเช่าในโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอมินัล 21 จำนวน 2,036.88 ล้านบาท ซึ่งไม่ใช่กำไรจากการดำเนินงาน และจ่ายชำระภาษีเงินได้จำนวน 1,162.45 ล้านบาท

กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุนในปี 2556 ติดลบจำนวน 2,817.25 ล้านบาท ที่สำคัญเนื่องจาก ใช้ไปในการซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและสิทธิการเช่า จำนวน 3,731.24 ล้านบาท และลงทุนในบริษัทย่อย-ร่วมจำนวน 321.68 ล้านบาท

กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุนในปี 2557 เป็นบวกจำนวน 5,636.83 ล้านบาท ที่สำคัญจากการขายอสังหาริมทรัพย์-สิทธิการเช่าจำนวน 5,808.62 ล้านบาท, เงินปันผลรับจากบริษัทร่วมจำนวน 629.0 ล้านบาท การลงทุนเพิ่มเติมในบริษัทร่วม-ย่อย เงินลงทุนระยะยาวและ อสังหาริมทรัพย์-สิทธิการเช่าเพิ่ม 139.96 ล้านบาท 448.05 ล้านบาท และ 315.13 ล้านบาทตามลำดับ

กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุนในปี 2558 เป็นบวกจำนวน 1,873.97 ล้านบาท ที่สำคัญจากการขายอสังหาริมทรัพย์-สิทธิการเช่าจำนวน 4,394.04 ล้านบาท, เงินปันผลรับจากบริษัทร่วมจำนวน 875.64 ล้านบาท การลงทุนเพิ่มเติมในเงินลงทุนระยะยาวและ อสังหาริมทรัพย์-สิทธิการเช่าเพิ่มจำนวน 282.30 ล้านบาท และ 3,319.91 ล้านบาทตามลำดับ

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินในปี 2556 เป็นบวกจำนวน 1,944.68 ล้านบาท ที่สำคัญเนื่องจาก การจ่ายเงินปันผลจำนวน 3,976.68 ล้านบาท และได้รับเงินสุทธิจากการออกหุ้นกู้จำนวน 3,000 ล้านบาท จากการกู้ยืมระยะยาวสุทธิจำนวน 2,700 ล้านบาท ตามลำดับ

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินในปี 2557 ติดลบจำนวน 2,649.51 ล้านบาท ที่สำคัญเนื่องจาก การจ่ายเงินปันผลจำนวน 4,192.35 ล้านบาท และชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 2,690.00 ล้านบาท ได้รับเงินสุทธิจากการออกหุ้นกู้จำนวน 7,100 ล้านบาท ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวสุทธิจำนวน 3,491.7 ล้านบาท ได้รับเงินจากการเพิ่มทุนจำนวน 3,396.01 ล้านบาท จ่ายดอกเบี้ยจำนวน 1,537.95 ล้านบาท และจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยจำนวน 931.01 ล้านบาท

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินในปี 2558 ติดลบจำนวน 752.96 ล้านบาท ที่สำคัญเนื่องจาก การจ่ายเงินปันผลจำนวน 7,582.75 ล้านบาท ไถ่ถอนหุ้นกู้จำนวน 7,600.00 ล้านบาท ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวสุทธิจำนวน 2,379.01 ล้านบาท และจ่ายดอกเบี้ยจำนวน 1,356.93 ล้านบาท ได้รับเงินจากการเพิ่มทุนจำนวน 2,568.38 ล้านบาท จำหน่ายหุ้นกู้ในประเทศจำนวน 15,000 ล้านบาท และรับเงินกู้ยืมระยะยาวเพิ่มจำนวน 1,356.93 ล้านบาท

อัตราส่วนสภาพคล่องที่สำคัญ

อัตราส่วนสภาพคล่องสำหรับ ปี 2556 และ ปี 2557 เท่ากับ 3.02 และ 3.21 เท่า ตามลำดับ อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วในระยะเวลาดังกล่าว เท่ากับ 0.10 เท่า และ 0.43 เท่า ตามลำดับ อัตราส่วนสภาพคล่องและอัตราสภาพคล่องหมุนเร็วได้ปรับตัวสูงขึ้นใน ปี 2556 และ ในปี 2557 อัตราส่วนสภาพคล่องและอัตราสภาพคล่องหมุนเร็ว ได้ปรับตัวดีขึ้นจากสินทรัพย์หมุนเวียนที่เพิ่มขึ้น โดยเฉพาะเงินสด ในปี 2558 อัตราสภาพคล่อง และอัตราสภาพคล่องหมุนเร็ว เท่ากับ 3.54 และ 0.61 ตามลำดับ ปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องจากปีก่อน

สำหรับปี 2556 อัตราส่วนสภาพคล่อง เท่ากับ 3.02 เท่า อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วในระยะเวลาดังกล่าวเท่ากับ 0.10 เท่า อัตราส่วนสภาพคล่องและอัตราสภาพคล่องหมุนเร็วได้ปรับลดลงจาก ปี 55 จากการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์หมุนเวียน โดยเฉพาะสินค้าคงเหลือเพิ่มขึ้น 5,959.45 ล้านบาท

สำหรับปี 2557 อัตราส่วนสภาพคล่อง เท่ากับ 3.21 เท่า อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วในระยะเวลาดังกล่าวเท่ากับ 0.43 เท่า อัตราส่วนสภาพคล่องเพิ่มขึ้นจากการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์หมุนเวียน โดยเฉพาะเงินสด และสินค้าคงเหลือที่เพิ่มสูงกว่าปีก่อน 5,270.91 ล้านบาท และ 4,990.49 ล้านบาท โดยหนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้นเพียง 2,538.23 ล้านบาท และอัตราสภาพคล่องหมุนเร็วได้ปรับเพิ่มขึ้นจาก ปี 56 จากการเพิ่มขึ้นของเงินสดจำนวน 5,270.91 ล้านบาท

สำหรับปี 2558 อัตราส่วนสภาพคล่อง เท่ากับ 3.54 เท่า อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วในระยะเวลาดังกล่าวเท่ากับ 0.61 เท่า อัตราส่วนสภาพคล่องเพิ่มขึ้นจากการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์หมุนเวียน โดยเฉพาะเงินสด และสินค้าคงเหลือที่เพิ่มสูงกว่าปีก่อน 2,520.31 ล้านบาท และ 4,631.39 ล้านบาท โดยหนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้นเพียง 855.69 ล้านบาท และอัตราสภาพคล่องหมุนเร็วได้ปรับเพิ่มขึ้นจาก ปี 2557 จากการเพิ่มขึ้นของเงินสดจำนวน 2,520.31 ล้านบาท

อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ ในปี 2556 เท่ากับ 5.95 เท่า และปรับลดลงเป็น ร้อยละ 5.71 เท่า ในปี 2557 โดยระยะเวลาในการชำระหนี้เท่ากับ 60 วัน และ 63 วัน ตามลำดับ

สำหรับปี 2558 อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้เท่ากับ 5.07 เท่า มีระยะเวลาชำระหนี้ 70 วัน

รายการลงทุน

ในระหว่างที่ผ่านมา บริษัทลงทุนเพิ่มในที่ดินที่มีศักยภาพในระดับราคาที่เหมาะสมเพื่อนำมาพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัท และลงทุนในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักของบริษัท

ในระหว่างปี 2556 บริษัทได้รับเงินปันผลจาก บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) จำนวน 139.88 ล้านบาท บริษัทฯได้รับหุ้นปันผลจาก บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) จำนวน 355 ล้านหุ้น และเงินปันผลจำนวน 40 ล้านบาท ในวันที่ 30 เมษายน 2556 บริษัทฯได้นำหุ้นปันผลที่ได้รับไปเฉลี่ยต้นทุนเงินลงทุนในบริษัทดังกล่าวโดยใช้จำนวนหุ้นทั้งหมดที่มีภายหลังจากได้รับหุ้นปันผลในระหว่างงวดปัจจุบัน และเมื่อวันที่ 22 ตุลาคม 2556 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) ได้มีมติอนุมัติจ่ายปันผลโดยจ่ายเป็นหุ้นสามัญในอัตรา 6 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นปันผล หรือคิดเป็นอัตราการจ่ายปันผล 0.1667 บาทต่อหุ้นและจ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 0.0186 บาท โดยบริษัทฯ ได้รับหุ้นปันผลจำนวน 414 ล้านหุ้น และเงินปันผลจำนวน 46 ล้านบาทแล้วในวันที่ 15 พฤศจิกายน 2556 บริษัทฯ ได้นำหุ้นปันผลที่ได้รับไปเฉลี่ยต้นทุนเงินลงทุนในบริษัทดังกล่าวโดยใช้จำนวนหุ้นทั้งหมดที่มีภายหลังจากได้รับหุ้นปันผลในระหว่างงวดปัจจุบัน และบริษัทได้รับเงินปันผลจากบริษัท ควอลิตี เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) จำนวน 434.54 ล้านบาท

ในปี 2557 บริษัทได้รับเงินปันผลจาก บริษัท แอตแลนติก เรียลเอสเตท จำกัด จำนวน 70.49 ล้านบาท บริษัทแลนด์แอนด์เฮ้าส์ นอร์ธ จำกัด จำนวน 8.0 ล้านบาท และบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำนวน 1,396.50 ล้านบาท และได้ชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนบริษัทแปซิฟิก เรียลเอสเตท จำกัด จำนวน 6.14 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นเงินจำนวน 614 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 21 เมษายน 2557 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ได้มีมติอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ ในอัตราส่วน 30 หุ้นสามัญเดิม มีสิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนได้ 1 หุ้น (30:1) ในราคาหุ้นละ 1 บาท โดยบริษัทฯได้ลงทุนในหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ตามสิทธิที่ได้รับเป็นจำนวน 145 ล้านหุ้น รวมเป็นเงิน 145 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 10 เมษายน 2557 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) ได้มีมติอนุมัติจ่ายปันผล โดยจ่ายเป็นหุ้นสามัญในอัตรา 7 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นปันผล หรือคิดเป็นอัตราการจ่ายปันผล 0.1429 บาทต่อหุ้น และจ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 0.0159 บาท โดยบริษัทฯ ได้รับหุ้นปันผลจำนวน 414 ล้านหุ้น และเงินปันผลจำนวน 46 ล้านบาท ในวันที่ 8 พฤษภาคม 2557 บริษัทฯ ได้นำหุ้นปันผลที่ได้รับไปเฉลี่ยต้นทุนเงินลงทุนในบริษัทดังกล่าวโดยใช้จำนวนหุ้นทั้งหมดที่มีภายหลังจากได้รับหุ้นปันผลในระหว่างปีปัจจุบัน และวันที่ 15 ตุลาคม 2557 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) ได้มีมติอนุมัติจ่ายปันผลโดยจ่ายเป็นหุ้นสามัญในอัตรา 8 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นปันผล หรือ คิดเป็นอัตราการจ่ายปันผล 0.1250 บาทต่อหุ้นและจ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 0.013889 บาท โดยบริษัทฯได้รับหุ้นปันผลจำนวน 414 ล้านหุ้น และเงินปันผลจำนวน 46 ล้านบาทแล้ว ในวันที่ 13 พฤศจิกายน 2557 บริษัทฯ ได้นำหุ้นปันผลที่ได้รับไปเฉลี่ยต้นทุนเงินลงทุนในบริษัทดังกล่าวโดยใช้จำนวนหุ้นทั้งหมดที่มีภายหลังจากได้รับหุ้นปันผลในระหว่างปีปัจจุบัน

เมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน 2557 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติให้ซื้อหุ้นเพิ่มในบริษัท เอเชีย แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมที่บริษัทฯถือหุ้นในอัตราร้อยละ 40 โดยซื้อหุ้นเพิ่มจากผู้ถือหุ้นเดิม 2 ราย รวมเป็นเงิน 3 ล้านบาท (300,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท) การซื้อหุ้นเพิ่ม

ดังกล่าวจะทำให้บริษัท เอเชีย แอสเซท แอดไวเซอรี จำกัด เปลี่ยนจากบริษัทร่วมเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นในอัตราร้อยละ 99.99

ในปี 2558 บริษัทได้รับเงินปันผลจาก บริษัท แอตแลนติก เรียลเอสเตท จำกัด จำนวน 59.99 ล้านบาท บริษัท สยามธานี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด จำนวน 99.99 ล้านบาท และบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด จำนวน 1,381.80 ล้านบาท และได้ชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนบริษัท แอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท แปซิฟิค เรียลเอสเตท จำกัด) จำนวน 13.8 ล้านบาท มูลค่าหุ้นละ 45 บาท เป็นเงินจำนวน 621 ล้านบาท ซึ่งบริษัทได้ชำระเรียบร้อยแล้ว

วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัท แอล. เอช. เมืองใหม่ จำกัด ได้นำหุ้นสามัญของบริษัทย่อย (บริษัท ภูเก็ต ฟิวเจอร์เพลน จำกัด และบริษัท ดับเบิลทรี จำกัด) ไปวางเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาว

ในเดือนพฤศจิกายน 2558 บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ขายเงินลงทุนทั้งหมดในบริษัทย่อย (บริษัท แอล แอนด์ เอช แมนเนจเม้นท์ จำกัด และบริษัท แอล แอนด์ เอช รีเทล แมนเนจเม้นท์ จำกัด) ให้แก่บริษัท แอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท แปซิฟิค เรียลเอสเตท จำกัด”) คิดเป็นจำนวนเงินรวม 1.7 ล้านบาท ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อมของบริษัทฯ ในบริษัท แอล แอนด์ เอช แมนเนจเม้นท์ จำกัด และ บริษัท แอล แอนด์ เอช รีเทล แมนเนจเม้นท์ จำกัด เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 60 เป็นร้อยละ 99.99

แหล่งที่มาของเงินทุน

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ สิ้นปี 2556, ปี 2557 และสิ้นปี 2558 เท่ากับ 1.16 เท่า, 0.96 เท่า และ 1.09 เท่า ตามลำดับ โดยอัตราส่วนได้ขยับสูงขึ้นเนื่องจาก บริษัทได้กู้ยืมเงินเพิ่มขึ้น เพื่อลงทุนเพิ่มในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม และได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิทธิการเช่า ในปี 2556 ทำให้สัดส่วนหนี้สินต่อทุนได้ปรับเพิ่มขึ้นเป็นลำดับ และเริ่มปรับลดลงเนื่องจากการได้รับเงินเพิ่มทุนจากการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิและการเพิ่มขึ้นของกำไรสะสมทำให้อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนลดลงเหลือ 0.96 เท่า

ณ สิ้นปี 2556 ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท จำนวน 34,843.03 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,240.49 ล้านบาท มาจากกำไรสุทธิจากการดำเนินงาน 6,478.40 ล้านบาท และส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจากการจ่ายเงินปันผลจำนวน 3,976.68 ล้านบาท

ณ สิ้นปี 2557 ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท จำนวน 44,274.95 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9,431.92 ล้านบาท มาจากกำไรสุทธิจากการดำเนินงาน 8,423.08 ล้านบาท และลดลงจากการจ่ายเงินปันผลจำนวน 4,192 ล้านบาท การจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยจำนวน 931 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นของกำไรขาดทุนที่ยังไม่เกิดของเงินลงทุนใน Starmalls Inc. จำนวน 1,666.3, การเพิ่มทุนจำนวน 3,396.01 ล้านบาท

ณ สิ้นปี 2558 ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท จำนวน 46,895.12 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,620.18 ล้านบาท มาจากกำไรสุทธิจากการดำเนินงาน 7,920.23 ล้านบาท และการเพิ่มทุนจำนวน 2,629.80 ล้านบาท ลดลงจากการจ่ายเงินปันผลจำนวน 7,582.75 ล้านบาท

หนี้สิน

หนี้สินรวมของบริษัท ณ สิ้นปี 2556 และปี 2557 จำนวนรวม 40,526.08 ล้านบาท และ 42,612.62 ล้านบาท ตามลำดับ ณ สิ้นปี 2558 มีหนี้สินรวม 51,174.63 ล้านบาท หนี้สินที่สำคัญ ประกอบด้วย เงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 8,489.26 ล้านบาท หุ้นกู้ จำนวน 24,000.00 ล้านบาท ส่วนของ หนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 6,874.40 ล้านบาท เจ้าหนี้การค้าจำนวน 3,218.43 ล้านบาท ที่ผ่านมาบริษัท และบริษัทย่อยได้ชำระคืนหนี้ได้ตามกำหนด

ตารางรายละเอียดหนี้สินของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

บริษัท	ประเภทหนี้สิน	สกุลเงิน	จำนวนเงิน(ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ย	หลักประกัน	ระยะเวลาครบกำหนด
LH	เงินเบิกเกินบัญชี	บาท	19.8	MOR	ไม่มี	เมื่อทวงถาม
	ตัวสัญญาใช้เงิน	บาท	200.0	MOR-1.5	ไม่มี	เมื่อทวงถาม
	เงินกู้ยืมระยะยาว (5 สัญญา)	บาท	3,275.0	ปีที่ 1-3= 3.95% ปีที่ 4-5= 3.85%	ไม่มี	ภายใน 3 ปี นับแต่วันที่เบิกเงินกู้วงดแรก
	เงินกู้ยืมระยะยาว	บาท	361.0	ปีที่ 1-5= 4.5% ถัดไป MLR-2.25%	ที่ดิน	ภายใน 5 ปี นับแต่วันที่เบิกเงินกู้วงดแรก
	เงินกู้ยืมระยะยาว	บาท	3,330	ปีที่ 1-4=4.5% ถัดไป MLR-2.25%	ที่ดิน	ภายใน 4 ปี นับแต่วันที่เบิกเงินกู้วงดแรก
	หุ้นกู้ในประเทศ 1/2556	บาท	3,500.0	คงที่ 3.59 %	ไม่มี	3.0 ปี ครบกำหนด วันที่ 31 มีนาคม 2559
	หุ้นกู้ในประเทศ 2/2556	บาท	3,500.0	คงที่ 4.03 %	ไม่มี	3.0 ปี ครบกำหนด วันที่ 30 กันยายน 2559
	หุ้นกู้ในประเทศ 1/2557	บาท	500.0	คงที่ 3.63 %	ไม่มี	3.0 ปี ครบกำหนด วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2560
	หุ้นกู้ในประเทศ 2/2557	บาท	3,500.0	คงที่ 3.59 %	ไม่มี	3.0 ปี ครบกำหนด วันที่ 4 เมษายน 2560
	หุ้นกู้ในประเทศ 3/2557	บาท	1,500.0	คงที่ 3.25 %	ไม่มี	2.0 ปี ครบกำหนด วันที่ 9 เมษายน 2559
	หุ้นกู้ในประเทศ 4/2557	บาท	1,000.0	คงที่ 3.30 %	ไม่มี	3.5 ปี ครบกำหนด วันที่ 17 มีนาคม 2561
	หุ้นกู้ในประเทศ 5/2557	บาท	4,000.0	คงที่ 3.50 %	ไม่มี	3.0 ปี ครบกำหนด วันที่ 6 ตุลาคม 2560
	หุ้นกู้ในประเทศ 1/2558	บาท	1,000.0	คงที่ 3.02 %	ไม่มี	3.5 ปี ครบกำหนด วันที่ 25 กันยายน 2561
	หุ้นกู้ในประเทศ 2/2558 - 1	บาท	7,000.0	คงที่ 2.81 %	ไม่มี	เมื่อครบกำหนด วันที่ 2 เมษายน 2561
	หุ้นกู้ในประเทศ 2/2558 - 2	บาท	1,000.0	คงที่ 3.31 %	ไม่มี	เมื่อครบกำหนด วันที่ 2 เมษายน 2563
	หุ้นกู้ในประเทศ 3/2558 - 1	บาท	4,000.0	คงที่ 2.41 %	ไม่มี	เมื่อครบกำหนด วันที่ 8 ตุลาคม 2561
MH	เงินกู้ยืมระยะยาว	บาท	5.0	MLR-2.5	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการ	งวดแรก มีนาคม 2561- ธันวาคม 2570 รวม 40 งวด
	เงินกู้ยืมระยะยาว	บาท	159.0	MLR-1.5	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการ	ชำระคืนร้อยละ 60 ของราคาขายบ้านพร้อมที่ดิน และกำหนดชำระคืนเงินต้นภายใน 5 ปี นับจากวันที่เบิกเงินกู้วงดแรก
LHM&บริษัทย่อย	เงินกู้ยืมระยะยาว	บาท	159.0	MLR-1.5	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการ	ชำระคืนร้อยละ 60 ของราคาขายบ้านพร้อมที่ดิน และกำหนดชำระคืนเงินต้นภายใน 5 ปี นับจากวันที่เบิกเงินกู้วงดแรก

บริษัท	ประเภทหนี้สิน	สกุลเงิน	จำนวนเงิน(ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ย	หลักประกัน	ระยะเวลาครบกำหนด
	เงินกู้ยืมระยะยาว	บาท	260.0	MLR-2.0	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการ	ชำระคืนร้อยละ 60 ของราคาขายบ้านพร้อมที่ดิน และกำหนดชำระคืนเงินต้นภายใน 5 ปี นับจากวันที่เบิกเงินกู้งวดแรก
	เงินกู้ยืมระยะยาว	บาท	207.0	ปีที่ 1 MLR-1.5 ปีที่ 2-4 MLR-1 ปีที่ 5 MLR-1.25	ที่ดินในโครงการ,หุ้นของบริษัท และบริษัทที่เกี่ยวข้อง	ชำระคืนร้อยละ 70 ของราคาขายที่ดิน
LH-USA	เงินกู้ยืมระยะยาว	บาท	1,263.0	3% หรือ 5% year Swap Rate(Bloomberg)+1.2 แล้วแต่อย่างใดต่ำกว่า	อพาร์ทเมนต์ที่ให้เช่าของโครงการ	ชำระคืนทั้งจำนวนภายใน 5 ปี นับจากวันที่เบิกเงินกู้งวดแรก
	รวมหนี้สิน	บาท	41,579.8			

LH = บมจ. แลนด์แอนด์เฮ้าส์ LHM = บจ. แอล.เอช. เมืองใหม่ LHP = บจ. แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ MH=บจ. แอล เอช มอลส์แอนด์โฮเทล

LH-USA= Land and Houses U.S.A.,Inc.

ค. ปัจจัยและอิทธิพลหลักที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นภายใน

- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีภาระผูกพันตามสัญญาก่อสร้างรวมจำนวน 6,371 ล้านบาท
- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และบริษัทย่อยมีภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเพื่อปลูกสร้างอาคารให้เช่าดังนี้

ก) สัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

วันที่ทำสัญญา	อายุสัญญา	วันสิ้นสุดสัญญา	อัตราค่าเช่า
7 มิถุนายน 2548	30 ปี*	31 พฤษภาคม 2581	ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2551 แต่หากปลูกสร้างอาคารเสร็จก่อนวันดังกล่าวให้เริ่มนับกำหนดระยะเวลาเช่าตั้งแต่วันนั้นเป็นต้นไป โดยจ่ายค่าเช่าเป็นรายเดือนในอัตราที่เพิ่มขึ้นทุกปีดังนี้ ปีที่ 1-5 ค่าเช่ารวม 33.15 ล้านบาท (ชำระแล้ว 33.15 ล้านบาท) ปีที่ 6-10 ค่าเช่ารวม 42.31 ล้านบาท (ชำระแล้ว 20 ล้านบาท) ปีที่ 11-15 ค่าเช่ารวม 54.00 ล้านบาท ปีที่ 16-20 ค่าเช่ารวม 68.92 ล้านบาท ปีที่ 21-25 ค่าเช่ารวม 87.97 ล้านบาท ปีที่ 26-30 ค่าเช่ารวม 112.27 ล้านบาท

* อายุสัญญาเช่านับจากวันที่ 1 มิถุนายน 2551 (ภายหลังระยะเวลาก่อสร้าง 3 ปี)

นอกจากนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 31 ธันวาคม 2557 บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ มีภาระผูกพันเกี่ยวกับค่าดูแลรักษาความปลอดภัยเดือนละ 11,160 บาท ตลอดระยะเวลาการปลูกสร้างและตลอดอายุสัญญาเช่า

ข) สัญญาเช่าที่ดิน

วันที่ทำสัญญา	อายุสัญญา	อัตราค่าเช่าและค่าน้ำดิน
10 มีนาคม 2549	30 ปี *	<ul style="list-style-type: none"> - ค่าน้ำดินจำนวน 500 ล้านบาท ซึ่งชำระแล้วทั้งจำนวน - ค่าเช่าที่ดินจ่ายเป็นรายเดือนดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> ปีที่ 1 - 5 ค่าเช่ารวม 20.16 ล้านบาท (ชำระแล้ว 20.16 ล้านบาท) ปีที่ 6 - 10 ค่าเช่ารวม 23.18 ล้านบาท ปีที่ 11 - 15 ค่าเช่ารวม 26.66 ล้านบาท ปีที่ 16 - 20 ค่าเช่ารวม 30.66 ล้านบาท ปีที่ 21 - 25 ค่าเช่ารวม 35.25 ล้านบาท ปีที่ 26 - 30 ค่าเช่ารวม 40.54 ล้านบาท

* อายุสัญญาเช่านับตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2553 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2583 อย่างไรก็ตาม ผู้ให้เช่ายินยอมให้บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เข้าไปพัฒนาและก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่เช่าได้ตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2550 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2553 โดยบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ตกลงจะชำระค่าน้ำดินเพิ่มเติมในอัตราเดือนละ 160,000 บาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทย่อยได้บันทึกหนี้สินภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่ดินบางส่วนในงบการเงินแล้วจำนวน 46 ล้านบาท (ตามมูลค่าปัจจุบัน) (31 ธันวาคม 2557 : 35 ล้านบาท) เนื่องจากค่าเช่าดังกล่าวถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการขายทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ค) สัญญาเช่าที่ดิน

วันที่ทำสัญญา	อายุสัญญา	วันสิ้นสุดสัญญา	อัตราค่าเช่าและค่าน้ำดิน
3 ตุลาคม 2556	30 ปี*	31 มีนาคม 2590	<p>ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2560 โดยจ่ายค่าเช่าเป็นรายปีดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> ปีที่ 1 - 7 ค่าเช่ารวม 35.0 ล้านบาท ปีที่ 8 - 17 ค่าเช่ารวม 100.0 ล้านบาท ปีที่ 18 - 27 ค่าเช่ารวม 150.0 ล้านบาท ปีที่ 28 - 30 ค่าเช่ารวม 75.0 ล้านบาท

* อายุสัญญาเช่านับตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2560 (ภายหลังระยะเวลาก่อสร้าง 3 ปี)

นอกจากนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 31 ธันวาคม 2557 บริษัท แปซิฟิก เรียวเอสเตท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ มีภาระผูกพันค่าตอบแทนการเช่าทำสัญญาปีละ 5 ล้านบาท ซึ่งต้องจ่ายชำระในปีที่สองและปีที่สามของระยะเวลาการก่อสร้าง

ง) สัญญาเช่าที่ดิน

วันที่ทำสัญญา	อายุสัญญา	อัตราค่าเช่า
4 สิงหาคม 2558	30 ปี*	<p>ค่าเช่าที่ดินจ่ายเป็นรายเดือนในอัตราดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> ปีที่ 1 - 3 ค่าเช่ารวม 71 ล้านบาท ปีที่ 4 - 6 ค่าเช่ารวม 78 ล้านบาท

วันที่ทำสัญญา	อายุสัญญา	อัตราค่าเช่า
		ปีที่ 7 - 9 ค่าเช่ารวม 86 ล้านบาท ปีที่ 10 - 12 ค่าเช่ารวม 95 ล้านบาท ปีที่ 13 - 15 ค่าเช่ารวม 104 ล้านบาท ปีที่ 16 - 18 ค่าเช่ารวม 115 ล้านบาท ปีที่ 19 - 21 ค่าเช่ารวม 126 ล้านบาท ปีที่ 22 - 24 ค่าเช่ารวม 139 ล้านบาท ปีที่ 25 - 27 ค่าเช่ารวม 153 ล้านบาท ปีที่ 28 - 30 ค่าเช่ารวม 168 ล้านบาท

* อายุสัญญาเช่านับจากวันถัดจากวันครบกำหนดระยะเวลา 3 ปีของระยะเวลาการก่อสร้าง อย่างไรก็ตาม ผู้ให้เช่ายินยอมให้บริษัท แอลเอช มอลส์ แอนด์ โฮเทล จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท แปซิฟิค เรียวเอสเตท จำกัด”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ เข้าไปพัฒนาและก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่เช่าได้เป็นระยะเวลา 3 ปีนับตั้งแต่วันส่งมอบที่ดินและจดทะเบียนเช่าที่ดิน โดยบริษัทย่อยมีภาระผูกพันต้องชำระค่าตอบแทนให้แก่ผู้เช่าเป็นรายเดือนในอัตราเดือนละ 1,716,000 บาท สำหรับระยะเวลาการก่อสร้างปีที่ 1 และปีที่ 2 เดือนละ 1,980,000 บาท สำหรับระยะเวลาการก่อสร้างปีที่ 3

นอกจากนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทย่อยมีภาระผูกพันต้องจ่ายเงินชดเชยการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินเดิมและค่าหน้าดินส่วนที่เหลือแก่ผู้ให้เช่าจำนวน 100 ล้านบาทและ 150 ล้านบาท ตามลำดับ ในวันส่งมอบที่ดินและจดทะเบียนเช่าที่ดิน

3. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัท แอล แอนด์ เฮช โฮเทล แมนเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ มีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ต้องจ่ายค่าเช่าคงที่และค่าเช่าผันแปรตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาให้แก่กองทุนและ/หรือกองทรัสต์ ดังต่อไปนี้

กองทุน และ/หรือกองทรัสต์	โครงการ	ระยะเวลาในสัญญา
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกร้องแลนด์แอนด์เฮ้าส์-II	โรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เฟลิมิจิต	วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล	โรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินัล 21	วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561

บริษัทย่อยมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายสำหรับค่าเช่าคงที่ตามสัญญาเช่าดังกล่าวดังนี้

จ่ายชำระ:	2558	2557
ภายใน 1 ปี	317	68
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี	633	-

4. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มีภาระผูกพันเกี่ยวกับส่วนของเงินลงทุนที่ยังไม่เรียกชำระในบริษัท แอล แอนด์ เฮช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด จำนวนเงิน 90 ล้านบาท (2557: 90 ล้านบาท) และบริษัท แอลเอช มอลส์ แอนด์ โฮเทล จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท แปซิฟิค เรียวเอสเตท จำกัด”) จำนวนเงิน 759 ล้านบาท (2557: ไม่มี)

5. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันเกี่ยวกับการซื้อที่ดินจำนวน 582.0 ล้านบาท (2557 : 988 ล้านบาท)

6. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันเกี่ยวกับภาระผูกพันจากการพัฒนาสาธารณูปโภคส่วนกลางของโครงการที่ดำเนินการอยู่ จำนวน 67 โครงการ มูลค่า 1,283 ล้านบาท (2557 : 64 โครงการ 1,282 ล้านบาท)

7. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทย่อยมีโครงการที่ติดภาระจำยอมรวมจำนวนประมาณ 90 ไร่ ซึ่งมูลค่าของที่ดินที่ติดภาระจำยอมดังกล่าวได้รวมเป็นต้นทุนโครงการแล้ว (31 ธันวาคม 2557 : 89 ไร่)

8. ภาระจำยอมเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงาน บริษัทและบริษัทย่อยได้เช่าทำสัญญาเช่าดำเนินงานและสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าพื้นที่ในอาคารโดยสัญญามีอายุ 3 ปี

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม	
	31 ธันวาคม 2558	31 ธันวาคม 2557
จ่ายชำระ		
ภายใน 1 ปี	50	40
มากกว่า 1 ปี ไม่เกิน 3 ปี	51	71

9. วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามบริษัทและบริษัทย่อย ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อยคงเหลือดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม	
	31 ธันวาคม 2558	31 ธันวาคม 2557
หนังสือค้ำประกันการจัดหาและบำรุงสาธารณูปโภค	2,301	2,419
หนังสือค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า	70	59
	2,005	2,478

การค้ำประกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นจากภาระการค้ำประกันเงินกู้ยืมจากการค้ำประกันลูกค้าจำนวน 7 ล้านบาท

10. บริษัทฯ มีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการสนับสนุนการเงิน (Letter of Comfort) ให้กับบริษัทย่อยสองแห่งสำหรับเงินกู้ยืมจากธนาคารและการออกหนังสือค้ำประกันโดยธนาคารเพื่อใช้ในโครงการของบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทย่อยสองแห่งดังกล่าวมียอดหนี้คงค้างตามสัดส่วนการค้ำประกันของบริษัทฯ ที่กำหนดในคำรับรองที่ให้กับธนาคารจำนวน 3 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2557 : 715 ล้านบาท)

การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน

หุ้นกู้ครั้งที่ 1/2556 ของบริษัทฯ ต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนไว้ไม่เกิน 1.50 ต่อ 1 ซึ่งคำนวณตามสูตรดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	งบการเงินรวม ณ 31/12/56	งบการเงินรวม ณ 31/12/57	งบการเงินรวม ณ 31/12/58
หนี้สิน (รวมภาระค่าประกันที่ค่าให้บุคคลอื่น)	38,702.76	40,811.81	49,095.79
ส่วนของผู้ถือหุ้น	34,843.03	44,274.95	46,895.13
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	1.11	0.92	1.05

หนี้สินตามงบการเงินรวม	40,526.08	42,612.62	51,174.63
บวก ค่าประกันให้กับลูกค้าที่กู้เงินจากธนาคาร	7.00	7.00	7.00
หัก เจ้าหนี้การค้า	1,830.32	1,807.81	2,085.84
รวมหนี้สิน	38,702.76	40,811.81	49,095.79

เจ้าหนี้การค้า – กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	1,799.04	1,783.10	2,071.13
เจ้าหนี้การค้า – กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	31.28	24.71	14.71
รวมเจ้าหนี้การค้า	1,830.32	1,807.81	2,085.84

หุ้นกู้ของบริษัทที่ออกตั้งแต่ครั้งที่ 2/2556 จะคำนวณจากหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเท่านั้น ซึ่งคำนวณได้ดังนี้

รายการ	งบการเงินรวม ณ 31/12/56	งบการเงินรวม ณ 31/12/57	งบการเงินรวม ณ 31/12/58
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	34,611.07	35,171.06	41,579.80
ส่วนของผู้ถือหุ้น	34,843.03	44,274.95	46,895.13
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	0.99	0.79	0.89

ตามงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556, 2557 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ ยังคงดำรงหนี้สินต่อทุนไว้ไม่เกินข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกุดังกล่าว

หุ้นกู้	อัตราที่ต้องดำรงไว้	อัตราที่คำนวณได้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	อัตราที่คำนวณได้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557	อัตราที่คำนวณได้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558
หุ้นกู้ที่ออกครั้งที่ 1/2556 ครบกำหนดไถ่ถอน 31 มีนาคม 2559	1.50	1.11	0.92	1.05
หุ้นกู้ที่ออกตั้งแต่ครั้งที่ 2/2556	1.50	0.99	0.79	0.89

สรุปปัจจัยและอิทธิพลหลักที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

1. จากภาวะเศรษฐกิจในปี 2558 ต่อเนื่องปี 2559 ยังขยายตัวไม่ดีขึ้น อาจมีผลกระทบต่อรายได้จากการขายบ้านและที่ดินของบริษัทฯ ในอนาคตได้ เนื่องจากความไม่มั่นใจของผู้บริโภค รวมทั้งธุรกิจให้เช่าของบริษัทฯ ก็อาจได้รับผลกระทบจากความไม่มั่นใจของนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติที่จะเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทย

2. ผลตอบแทนจากการลงทุนในบริษัทร่วม เนื่องจากบริษัทฯ มีเงินลงทุนในบริษัทร่วม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 เป็นเงิน 18,963.72 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 19.34 ของสินทรัพย์รวม และมีส่วนแบ่งกำไรคิดเป็นร้อยละ 30.76 ของกำไรสุทธิของบริษัทฯ หากบริษัทร่วมมีปัญหาในการดำเนินงานก็จะส่งผลกระทบต่อการทำงานของบริษัทฯ ได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้เข้าลงทุนในบริษัทร่วมที่มีการทำธุรกิจที่แตกต่างกันออกไป ซึ่งเป็นการกระจายความเสี่ยงในการลงทุนของบริษัทฯ

3. คดีความที่ดินบุคคลหมู่บ้าน 2 แห่ง ได้ฟ้องร้องบริษัทฯ เกี่ยวกับทางออกสู่สาธารณะ ซึ่งมีทุนทรัพย์รวม 1,212 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ ได้ตั้งสำรองไว้แล้วจำนวน 185 ล้านบาท หากศาลตัดสินให้บริษัทฯ แพ้คดี และต้องชำระเต็มตามจำนวนทุนทรัพย์ ก็จะส่งผลกระทบต่อการทำงานของบริษัทฯ ในอนาคตได้

4. บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้ถูกฟ้องร้องในคดีอื่น ๆ ซึ่งมีทุนทรัพย์รวมจำนวน 529 ล้านบาท ปัจจุบันศาลชั้นต้นและศาลอุทธรณ์ได้มีคำพิพากษาให้บริษัทฯ และบริษัทย่อยชดเชยค่าเสียหายพร้อมดอกเบี้ยรวม 141 ล้านบาท บริษัทฯ ได้บันทึกสำรองค่าเผื่อนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นจากคดีความดังกล่าวตามความเห็นของฝ่ายกฎหมายของบริษัทฯ รวมจำนวน 141 ล้านบาท (2557: 138 ล้านบาท)