

ส่วนที่ 3

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. งบการเงิน

สรุปรายงานของผู้สอบบัญชี ปี 2558 – ปี 2560

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

รายงานของผู้สอบบัญชีสำหรับงบการเงินของปี 2559 สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2559 ซึ่งตรวจสอบโดย คุณรุ่งนภา เลิศสุวรรณกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 3516 แห่งบริษัท สำนักงานสอบบัญชี อีวาย จำกัด เป็นงบการเงินที่ไม่มีเงื่อนไขและไม่มีข้อสังเกต

รายงานของผู้สอบบัญชีสำหรับงบการเงินของ ปี 2560 สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2560 ซึ่งสอบทานโดย คุณรุ่งนภา เลิศสุวรรณกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 3516 แห่งบริษัท สำนักงานสอบบัญชี อีวาย จำกัด เป็นงบการเงินที่ไม่มีเงื่อนไขและมีข้อสังเกต โดยเป็นข้อสังเกตเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงวิธีการบันทึกบัญชีเงินลงทุนในบริษัทย่อยและร่วมในงบการเงินเฉพาะกิจการ จากวิธีราคาทุนเป็นวิธีส่วนได้เสียในปี 2560

บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558, 2559 และ 2560

หน่วย : ล้านบาท

	ณ 31 ธันวาคม 2558		ณ 31 ธันวาคม 2559		ณ 31 ธันวาคม 2560	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	8,956.75	9.13%	2,600.58	2.56%	4,783.01	4.37%
เงินลงทุนระยะสั้น	1,201.84	1.23%	410.29	0.40%	500.03	0.46%
ลูกหนี้การค้าและตัวเงินรับ – สุทธิ	184.02	0.19%	156.93	0.15%	162.55	0.15%
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้อง	6.39	0.01%	0.76	0.00%	0.95	0.00%
สินค้าคงเหลือ	48,117.96	49.07%	48,925.72	48.20%	48,197.92	44.02%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น						
เงินจ่ายล่วงหน้า-ค่าก่อสร้าง	1,047.65	1.07%	540.77	0.53%	582.72	0.53%
อื่นๆ	867.17	0.88%	705.60	0.70%	1,148.51	1.05%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	60,381.78	61.57%	53,340.65	52.55%	55,375.69	50.58%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	18,963.72	19.34%	20,258.98	19.96%	22,577.82	20.62%
เงินลงทุนระยะยาว	5,209.97	5.31%	5,512.07	5.43%	7,156.48	6.54%
ที่ดินรอการพัฒนา	4,093.70	4.17%	3,215.94	3.17%	2,508.21	2.29%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	6,418.44	6.54%	14,545.30	14.33%	17,397.42	15.89%
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ – สุทธิ	310.86	0.32%	574.09	0.57%	568.95	0.52%
สิทธิการเช่า	2,402.47	2.45%	3,778.86	3.72%	3,665.53	3.35%
สิทธิการภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	212.12	0.22%	215.62	0.21%	178.98	0.16%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	76.69	0.08%	64.03	0.06%	62.42	0.06%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	37,687.97	38.43%	48,164.89	47.45%	54,115.81	49.42%
รวมสินทรัพย์	98,069.75	100.00%	101,505.54	100.00%	109,491.50	100.00%

บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558, 2559 และ 2560

หน่วย : ล้านบาท

	ณ 31 ธันวาคม 2558		ณ 31 ธันวาคม 2559		ณ 31 ธันวาคม 2560	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น	219.80	0.22%	-	0.00%	-	0.00%
เจ้าหนี้การค้าและตัวเงินจ่าย	3,218.43	3.28%	3,317.00	3.27%	3,399.84	3.11%
หนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	374.40	0.38%	3,078.55	3.03%	3,142.98	2.87%
หุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	8,500.00	8.67%	8,000.00	7.88%	13,000.00	11.87%
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้อง	71.47	0.07%	-	0.00%	-	0.00%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น						
รายได้รับล่วงหน้า	2,446.55	2.49%	2,737.85	2.70%	1,532.59	1.40%
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	498.39	0.51%	667.25	0.66%	584.89	0.53%
ดอกเบี้ยจ่ายค้างจ่าย	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
อื่นๆ	1,980.30	2.02%	1,804.47	1.78%	2,245.80	2.05%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	17,309.34	17.65%	19,605.12	19.31%	23,906.10	21.83%
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาว	8,489.26	8.66%	4,331.06	4.27%	4,585.42	4.19%
หุ้นกู้ในประเทศ	24,000.00	24.47%	28,250.00	27.83%	28,250.00	25.80%
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่นๆ	1,376.03	1.65%	1,367.81	1.35%	1,941.11	1.77%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	33,865.29	34.78%	33,948.87	33.45%	34,776.53	31.76%
รวมหนี้สิน	51,174.63	52.17%	53,553.99	52.76%	58,682.63	53.60%
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	11,730.03	11.96%	11,786.55	11.61%	11,949.71	10.91%
ส่วนเกินทุน						
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	14,903.66	15.20%	15,044.94	14.82%	15,452.86	14.11%
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นของบริษัทร่วม	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
ส่วนเกิน(ต่ำกว่า)ทุนจากการเปลี่ยนแปลง						
มูลค่าเงินลงทุน	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
เงินรับค่าหุ้นรับล่วงหน้า	61.42	0.06%	374.49	0.37%	-	0.00%
ผลต่างจากการแปลงค่าใบการเงิน	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	2,440.88	2.49%	2,852.04	2.81%	3,655.63	3.34%
กำไรสะสม						
จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	1,203.11	1.23%	1,203.11	1.19%	1,203.11	1.10%
ยังไม่ได้จัดสรร	15,287.29	15.60%	15,673.94	15.44%	17,805.21	16.26%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	45,626.39	46.54%	46,935.07	46.24%	50,066.52	45.73%
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	1,268.73	1.29%	1,016.48	1.00%	742.35	0.67%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นและส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	46,895.12	47.83%	47,951.55	47.24%	50,808.87	46.40%
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	98,069.75	100.00%	101,505.54	100.00%	109,491.50	100.00%

บริษัท แลนด์ แอนด์ ไฮส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558, 2559 และ 2560

หน่วย : ล้านบาท

	ปี 2558		ปี 2559		ปี 2560	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
รายได้						
รายได้จากการขายและรับจ้าง	24,223.14	83.46%	27,372.38	85.93%	31,724.30	81.79%
รายได้ค่าเช่า	2,036.49	7.02%	2,536.13	7.96%	3,197.31	8.24%
รายได้อื่น						
กำไรจากการขายทรัพย์สิน	2,276.83	7.84%	-	0.00%	2,095.03	5.40%
ดอกเบี้ยรับ	78.04	0.27%	40.89	0.13%	52.60	0.14%
ค่าบริการสาธารณะ	254.53	0.88%	249.31	0.78%	278.61	0.72%
อื่นๆ	156.29	0.54%	1,654.25	5.19%	1,437.93	3.71%
รวมรายได้	29,025.32	100.00%	31,852.96	100.00%	38,785.78	100.00%
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขาย	16,003.91	55.14%	17,822.66	55.95%	20,474.00	52.79%
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	1,309.05	4.51%	1,812.04	5.69%	2,440.88	6.29%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	887.71	3.06%	920.13	2.89%	987.45	2.55%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,807.51	6.23%	2,058.93	6.46%	2,802.28	7.23%
ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอน	878.51	3.03%	991.49	3.11%	1,221.25	3.15%
ประมาณการหนี้สินจากการตีความ	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินทุน	-	0.00%	10.00	0.03%	-	0.00%
ขาดทุนจากการด้อยค่าของโครงการ	2.50	0.01%	5.96	0.01%	9.11	0.02%
ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์อื่น	-	0.00%	121.91	0.38%	-	0.00%
ขาดทุนจากการอัตราแลกเปลี่ยน	-	0.00%	-	0.00%	302.76	0.78%
อื่นๆ	-	0.00%	0.68	0.00%	0.00	0.00%
รวมค่าใช้จ่าย	20,889.19	71.98%	23,743.80	74.54%	28,237.73	72.80%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายการเงินและภาษีเงินได้นิติบุคคล	8,136.13	28.02%	8,109.16	25.46%	10,548.05	27.20%
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(304.70)	(1.05%)	(373.16)	(1.17%)	(641.25)	(1.65%)
ส่วนได้(เสีย) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	2,436.60	8.39%	2,963.53	9.30%	3,136.91	8.09%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	10,268.03	35.37%	10,699.53	33.59%	13,043.71	33.63%
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	(1,601.38)	(5.52%)	(1,571.69)	(4.93%)	(1,890.03)	(4.87%)
กำไรสุทธิหลังภาษี	8,666.65	29.85%	9,127.84	28.66%	11,153.68	28.76%
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	746.42	2.57%	509.87	1.6%	690.46	1.78%
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	7,920.23	27.28%	8,617.97	27.06%	10,463.22	26.98%

บริษัท แลนด์ แอนด์ ซีส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558, 2559 และ 2560

(หน่วย : ล้านบาท)

	ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมดำเนินงาน	1,557.02	7,278.48	7,409.07
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมลงทุน	1,873.97	(5,980.83)	(340.38)
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมจัดหาเงิน	(752.96)	(7,773.31)	(4,828.29)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	2,520.31	(6,356.17)	2,182.43

บริษัท แลนด์ แอนด์ ไฮส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

อัตราส่วนทางการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558, 2559 และ 2560

	31 ธันวาคม 2558	31 ธันวาคม 2559	31 ธันวาคม 2560
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	3.49	2.72	2.32
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.60	0.16	0.23
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า)	0.16	0.46	0.42
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	-	-	-
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	-	-	-
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	0.35	0.37	0.42
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (วัน)	1,030	980	854
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า)	5.07	5.45	6.1
ระยะเวลาชำระหนี้ (วัน)	71	66	59
Cash Cycle (วัน)	962	916	797
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (Profitability Ratio)			
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	34.09%	34.35%	34.38%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (%)	20.45%	20.61%	19.14%
อัตรากำไรอื่น (%)	17.92%	15.41%	18.05%
อัตราส่วนเงินสดต่อการหากำไร (%)	50.64%	137.98%	137.11%
อัตรากำไรสุทธิ (%)	27.29%	27.06%	26.98%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	17.91%	18.62%	21.57%
กำไรต่อหุ้นพื้นฐาน (บาทต่อหุ้น)	0.69	0.73	0.88
กำไรต่อหุ้นปรับลด (บาทต่อหุ้น)	0.67	0.72	0.87
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	8.56%	8.64%	9.92%
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (%)	98.75%	64.28%	54.31%
อัตราหมุนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.31	0.32	0.37
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.09	1.12	1.15
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)	2.00	6.42	6.89
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (เท่า)	0.67	0.48	0.86
อัตราการจ่ายเงินปันผล (%)	88.85%	89.32%	85.65%

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

(ก) ภาพรวมของการดำเนินงานที่ผ่านมา

ผลการดำเนินงาน

ในปี 2558 รายได้จากการขายของบริษัทได้ชะลอตัวลงอันเนื่องมาจาก กำลังซื้อที่ลดลง และความไม่มั่นใจในภาวะเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ ส่งผลรายได้จากการขายลดลงจำนวน 1,813.56 ล้านบาท ลดลงคิดเป็นร้อยละ 6.97 จากปี 2557 รายได้จากการขายในปี 2558 มีจำนวน 24,223.14 ล้านบาท และจากการชะลอในปี 2558 กำลังซื้อได้ปรับตัวสูงขึ้นในปี 2559 รายได้จากการขายได้ปรับตัวสูงขึ้น 3,149.54 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 13 จากปี 2558 โดยมีรายได้จากการขายรวม 27,372.38 ล้านบาท

สำหรับปี 2560 จากการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยในปี 2558 ที่ชะลอตัวลง และได้มีการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยในปี 2559 และต่อเนื่องถึงปี 2560 ส่งผลให้รายได้ของบริษัทเพิ่มขึ้น 4,351.92 ล้านบาท เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน จาก 27,372.38 ล้านบาทใน ปี 2559 เพิ่มขึ้นเป็น 31,724.30 ล้านบาท ในปี 2560 เพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 15.90

กำไรขั้นต้นของบริษัทและบริษัทย่อย ในปี 2558 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นอยู่ที่ 8,946.67 ล้านบาท มีอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 33.99 ลดลงร้อยละ 0.08 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน และในปี 2559 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นอยู่ที่ 10,273.81 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 34.35 เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน คิดเป็นร้อยละ 0.36

สำหรับปี 2560 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นอยู่ที่ 12,006.73 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 34.38 ใกล้เคียงกับอัตรากำไรขั้นต้นของปีก่อนที่เท่ากับ ร้อยละ 34.35

ปี 2558 กำลังซื้อได้ชะลอตัวลง จากภาวะเศรษฐกิจโลกชะลอตัวรวมถึงกำลังซื้อภายในประเทศได้ชะลอตัวลง ทำให้การใช้จ่ายภายในประเทศลดลง ความมั่นใจและกำลังซื้อของผู้บริโภคได้ปรับตัวเพิ่มขึ้นเนื่องจากคลายกังวลในปัญหาเศรษฐกิจในปี 2559 ประกอบกับในปี 2558 ได้มีชะลอการตัดสินใจในการซื้อที่อยู่อาศัย และความเชื่อมั่นของผู้บริโภคได้เพิ่มขึ้น ส่งผลให้บริษัทมีอัตราการเติบโตได้ค่อนข้างสูง ได้ส่งผลต่อเนื่องถึงปี 2560 ความมั่นใจและกำลังซื้อของผู้บริโภค ยังคงปรับตัวเพิ่มขึ้นอันเนื่องมาจากการคลายความกังวลในปัญหาเศรษฐกิจ ทำให้ยอดขายในปี 2560 ได้ปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

ผลการดำเนินงานที่ผ่านมาของแต่ละกลุ่มธุรกิจ

รายได้ส่วนใหญ่ของบริษัทและบริษัทย่อยมากกว่าร้อยละ 80 ของรายได้รวมมาจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ สำหรับปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์คิดเป็น

สัดส่วนร้อยละ 83.46 ของรายได้รวม มีกำไรจากการขายสิทธิการเช่าในโรงแรม แกรนด์ เซ็นเตอร์ พอยต์ เทอร์มินัล 21 ให้แก่กองทุนทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 7.02 ของรายได้รวม การขายอพาร์ทเมนต์ในรัฐแคลิฟอร์เนีย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 0.82 ของรายได้รวม ในปี 2559 สัดส่วนรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทอยู่ที่ ร้อยละ 85.93 ของรายได้รวม

สำหรับปี 2560 สัดส่วนรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทอยู่ที่ร้อยละ 81.79 ของรายได้รวม โดยมีกำไรจากการขายสิทธิการเช่าในโรงแรม แกรนด์ เซ็นเตอร์ ราชดำริ ให้แก่กองทุนทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล จำนวน 2,080 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 5.36 ของรายได้รวม และบันทึกการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ใน บมจ. แอล เอชไฟแนนซ์เชียลกรุ๊ป (LH BANK) จากการเข้าซื้อหุ้นเพิ่มทุนใน LH BANK ของ CTBC Bank จำนวนร้อยละ 35.36 ของทุนชำระแล้วหลังการเพิ่มทุนของ LH BANK ในราคาหุ้นละ 2.20 บาท เป็นกำไรจากการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทรวมจำนวน 1,135 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.93 ของรายได้รวม

รายได้จากการขาย : ประกอบด้วยรายได้จากการขายบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และ คอนโดมิเนียม รับรู้เป็นรายได้เมื่อทำการโอนกรรมสิทธิ์แก่ผู้ซื้อเรียบร้อยแล้ว รายได้จากการขายส่วนใหญ่ในปี 2558, ปี 2559 และปี 2560 มาจากการขายบ้านเดี่ยวร้อยละ 68.9 ร้อยละ 72.2 และร้อยละ 63.6 ตามลำดับ แม้ว่าบริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายให้ความสำคัญในการก่อสร้างบ้านเดี่ยวเพื่อจำหน่าย ขณะเดียวกัน บริษัทและบริษัทย่อยก็ยังได้ขยายฐานลูกค้าไปในการก่อสร้างที่อยู่อาศัยเพื่อขายประเภททาวน์เฮ้าส์และ คอนโดมิเนียม เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคด้วยเช่นกัน เห็นได้จากสัดส่วนการขายบ้านเดี่ยวมีแนวโน้มลดลง ในปี 2560 สัดส่วนการรับรู้รายได้ประกอบด้วยบ้านเดี่ยว 63.6%, ทาวน์เฮ้าส์ 2.9% และ คอนโด 33.5%

รายได้จากการขายของบริษัทฯ ในปี 2558 ได้ปรับตัวลดลงจากปี 2557 และ ปรับเพิ่มขึ้นในปี 2559 และ ปี 2560 ดังนี้

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

ปี 2559 มีรายได้จากการขายเท่ากับ 27,372.38 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนจำนวน 3,149.24 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.00 จากความเชื่อมั่น และกำลังซื้อที่เพิ่มขึ้นหลังการชะลอตัวในปี 2558

สำหรับปี 2560 มีรายได้จากการขายเท่ากับ 31,724.30 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนจำนวน 4,351.92 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.9 จากความเชื่อมั่น และกำลังซื้อที่เพิ่มขึ้นต่อเนื่องจากในปี 2559

รายได้ค่าเช่า รายได้ค่าเช่าของบริษัท

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

ปี 2559 บริษัทมีรายได้จากค่าเช่า 2,536.13 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.96 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนจำนวน 499.64 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.53

สำหรับปี 2560 บริษัทมีรายได้จากค่าเช่า 3,197.31 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.24 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนจำนวน 661.18 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 26.07

ส่วนได้(เสีย)จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม : ในปี 2558 บริษัทมีส่วนได้ (เสีย) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม เท่ากับ 2,436.60 ล้านบาท บริษัทฯ มีส่วนได้ (เสีย) เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปี 2557 จำนวน 226.38 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.24 ในปี 2559 บริษัทมีส่วนได้ (เสีย) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม เท่ากับ 2,963.53 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน จำนวน 526.93 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 21.63 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน สำหรับปี 2560 บริษัทมีส่วนได้(เสีย)จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม เท่ากับ 3,136.91 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน จำนวน 173.38 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.85

ตารางส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วม ของปี 2558, 2559 และ 2560

หน่วย: ล้านบาท

บริษัท	ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560
บมจ. แอลเอช ไฟแนนซ์เซียลกรุ๊ป	561.30	916.31	737.24
บมจ. ควอลิตี้คอนสตรัคชั่น โปรดักส์	1.53	(22.79)	1.16
บมจ. โฮมโปรดักส์ เซ็นเตอร์	1,057.82	1,247.17	1,477.26
บจ. เอเซีย แอสเซท แอดไวเซอร์	-	-	-
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิ เรียกร่องแลนด์แอนด์เฮ้าส์ 2	38.01	52.36	56.53
บมจ. ควอลิตี้เฮ้าส์	777.94	770.48	864.72
รวม	2,436.60	2,963.53	3,136.91

รายได้อื่น : ประกอบด้วยกำไรจากการขายเงินลงทุน กำไรจากการกลับรายการ
ด้อยค่าเงินลงทุน กำไรจากการโอนกลับผลขาดทุนจากการด้อยค่าของโครงการ ดอกเบี้ยรับ ค่าบริการ
สาธารณูปโภค เงินปันผลรับ และรายได้อื่นๆ โดยรายได้อื่น ในปี 2558 รายได้อื่นของบริษัทมีจำนวน
2,765.69 ล้านบาท ต่ำกว่าช่วงเดียวกันของปี 849.28 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 23.49 มาจากกำไรจากการ
ขายสิทธิการเช่าโรงแรม แกรนด์ เซ็นเตอร์ พอยต์ เทอมินัล 21 ให้แก่กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล จำนวน 2,036.88 ล้านบาท และขายอพาร์เมนท์ในรัฐแคลิฟอร์เนีย
จำนวน 239.95 ล้านบาท ในปี 2559 รายได้อื่นของบริษัทมีจำนวน 1,944.44 ล้านบาท ต่ำกว่าช่วง
เดียวกันของปีก่อน 821.23 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 29.69 มาจากกำไรจากการขายที่ดินรอการพัฒนา
บริเวณหาดไม้ขาว ในจังหวัดภูเก็ต จำนวน 1,240.00 ล้านบาท

สำหรับปี 2560 รายได้อื่นของบริษัทมีจำนวน 3,864.17 ล้านบาท สูงกว่าช่วงเดียวกันของปีก่อน 1,919.73 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 98.73 มาจากกำไรจากการขายสิทธิการเช่าโครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ จำนวน 2,080.00 ล้านบาท และบันทึกผลสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทรวม (LHBANK) จำนวน 1,135 ล้านบาท

ปี 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

ในปี 2559 รายได้อื่น จำนวน 1,944.45 ล้านบาท ประกอบด้วย กำไรจากการขายที่ดินรอการพัฒนาที่บริเวณหาดไม้ขาวในจังหวัดภูเก็ต จำนวน 1,240.00 ล้านบาท รายได้ค่าบริการสาธารณูปโภค จำนวน 249.31 ล้านบาท เงินปันผลรับจำนวน 147.21 ล้านบาท ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่นๆ จำนวน 307.93 ล้านบาท

สำหรับปี 2560 รายได้อื่น จำนวน 3,864.17 ล้านบาท ประกอบด้วย กำไรจากการขายทรัพย์สินจำนวน 2,080.00 ล้านบาท รายได้ค่าบริการสาธารณูปโภค จำนวน 278.61 ล้านบาท เงินปันผลรับจำนวน 152.74 ล้านบาท กำไรจากการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทรวม (LHBANK) จำนวน 1,135.22 ล้านบาท ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่นๆ จำนวน 217.82 ล้านบาท

กำไรขั้นต้น : ในปี 2558 อัตรากำไรขั้นต้นปรับลดลง เหลือร้อยละ 34.07 ของรายได้ โดยกำไรขั้นต้นของรายได้จากการขายอาคารและที่ดินของบริษัทอยู่ที่ร้อยละ 33.93 และ อัตรากำไรขั้นต้นของรายได้ค่าเช่าอยู่ที่ร้อยละ 35.72 และในปี 2559 อัตรากำไรขั้นต้นปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อยในปี 2559 โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.28 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เป็นร้อยละ 34.35 โดยกำไรขั้นต้นของรายได้จากการขายอาคารและที่ดินของบริษัทอยู่ที่ร้อยละ 34.89 และ อัตรากำไรขั้นต้นของรายได้ค่าเช่าอยู่ที่ร้อยละ 28.55

สำหรับปี 2560 อัตรากำไรขั้นต้นทรงตัวอยู่ที่ร้อยละ 34.38 โดยกำไรขั้นต้นของรายได้จากการขายอาคารและที่ดินของบริษัทอยู่ที่ร้อยละ 35.46 และ อัตรากำไรขั้นต้นของรายได้ค่าเช่าอยู่ที่ร้อยละ 23.66

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร : ค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2558 มีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 1,807.51 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้ ร้อยละ 6.23 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ลดลงจำนวน 207.38 ล้านบาท คิดเป็นลดร้อยละ 10.29 จากค่าซ่อมแซมทรัพย์สินที่ลดลงจำนวน 90.16 ล้านบาท และค่าที่ปรึกษาและบริหารงานลดลงจำนวน 99.02 ล้านบาท ในปี 2559 มีค่าใช้จ่ายในการ

บริหารจำนวน 2,058.93 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้ ร้อยละ 6.46 มีค่าใช้จ่ายในการบริหารสูงกว่าช่วงเดียวกันของปีก่อนจำนวน 251.42 คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.91

สำหรับปี 2560 มีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 2,802.28 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้ ร้อยละ 7.23 ค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้นเล็กน้อยเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนจำนวน 743.35 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากประมาณการหนี้สินจากคดีความจำนวน 735.63 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายในการขาย : ค่าใช้จ่ายในการขายที่ไม่รวมภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมโอนในปี 2558 มีค่าใช้จ่ายในการขายจำนวน 887.71 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้ ร้อยละ 3.06 ค่าใช้จ่ายจากการขายลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนจำนวน 109.84 คิดเป็นร้อยละ 11.01 จากการลดลงของค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย และปี 2559 มีค่าใช้จ่ายในการขาย จำนวน 920.13 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้ ร้อยละ 2.89 มีค่าใช้จ่ายในการขายสูงกว่าช่วงเดียวกันของปีก่อนจำนวน 32.42 คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.65

สำหรับปี 2560 มีค่าใช้จ่ายในการขาย จำนวน 987.45 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้ ร้อยละ 2.55 มีค่าใช้จ่ายในการขายสูงกว่าช่วงเดียวกันของปีก่อนจำนวน 67.32 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.32

ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอน : ปี 2558 ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอนมีจำนวน 878.51 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้ ร้อยละ 3.03 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ลดลงจำนวน 114.07 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 11.49 ตามยอดขายที่ลดลงมาตรการลดหย่อนภาษีและค่าธรรมเนียมโอนในช่วงปลายปี 2558 ในปี 2559 ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอนมีจำนวน 991.49 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้ ร้อยละ 3.11 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เพิ่มขึ้นจำนวน 112.98 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.86 จากการปรับกำหนดระยะเวลามาตรการลดหย่อนภาษีและค่าธรรมเนียมโอนประกอบกับยอดขายที่เพิ่มขึ้นในปี 2559

สำหรับปี 2560 ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอนมีจำนวน 1,221.25 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้ ร้อยละ 3.15 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เพิ่มขึ้นจำนวน 229.76 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 23.17 ตามยอดขายที่ได้ที่เพิ่มขึ้นในปี 2560

ขาดทุนจากการด้อยค่าของโครงการ : ปี 2558 บริษัทมีขาดทุนจากการด้อยค่าของโครงการจำนวน 2.50 ล้านบาท สำหรับปี 2559 มีขาดทุนจากการด้อยค่าของโครงการจำนวน 5.96 ล้านบาท

สำหรับปี 2560 ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของโครงการจำนวน 9.11 ล้านบาท

กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้นิติบุคคล : งวดปี 2558 มีจำนวน 8,136.13 ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับงวดปี 2558 บริษัทมีกำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้นิติบุคคล ลดลงจำนวน 1,549.84 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 16.00 ลดลงจากปี 2557 เนื่องจากกำไรจาก

การขายทรัพย์สินลดลงจำนวน 871.37 ล้านบาท และรายได้จากการขายที่ลดลง ปี 2559 บริษัทมีกำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้นิติบุคคล 8,109.16 ล้านบาท ลดลง 26.97 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.33 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

สำหรับงวดปี 2560 บริษัทมีกำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้นิติบุคคล 10,548.05 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,438.89 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 30.08 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

กำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล : ในงวดปี 2558 มีกำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล จำนวน 10,268.03 ล้านบาท ลดลง 1,125.09 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 9.87 เมื่อเทียบกับปีก่อน และปี 2559 บริษัทมีกำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล 10,699.53 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 431.50 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.20 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

สำหรับงวดปี 2560 บริษัทมีกำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล 13,043.71 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,344.18 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 21.91 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

กำไรสุทธิ : ผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิ ใน ปี 2558 จำนวน 7,920.23 ล้านบาท สำหรับงวดปี 2559 บริษัท ฯ มีกำไรสุทธิจำนวน 8,617.97 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 697.74 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.81

สำหรับงวดปี 2560 บริษัท ฯ มีกำไรสุทธิจำนวน 10,463.22 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,845.25 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 21.41

จากผลการดำเนินงานที่กล่าวมาข้างต้น เมื่อพิจารณาถึงอัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไรของบริษัทใน ปี 2558 และปี 2559 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 34.07 และร้อยละ 34.35 ตามลำดับ และมีอัตรากำไรสุทธิในปี 2558 และปี 2559 เท่ากับร้อยละ 27.29 และ 27.06 ตามลำดับ

สำหรับงวดปี 2560 บริษัท ฯ มีอัตรากำไรขั้นต้น และกำไรสุทธิ เท่ากับ ร้อยละ 34.38 และร้อยละ 26.98 ตามลำดับ

กำไรต่อหุ้น : จำนวนหุ้นถัวเฉลี่ยในปี 2558 และปี 2559 มีจำนวน 11,730.03 ล้านหุ้น และ 11,786.55 ล้านหุ้นตามลำดับ ในการคำนวณกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน บริษัท มีกำไรต่อหุ้น 0.69 และ 0.73 บาทต่อหุ้น

สำหรับงวดปี 2560 บริษัทมีจำนวนหุ้นถัวเฉลี่ยจำนวน 11,949.71 ล้านหุ้น ในการคำนวณกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน บริษัท มีกำไรต่อหุ้น 0.88 บาท

เงินปันผลจ่าย : จากผลการดำเนินงาน บริษัทได้พิจารณาจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานสำหรับ ปี 2558 2559 และปี 2560 ดังนี้

	อัตรา การ จ่าย เงิน ปัน ผล (%)	จำนวนเงินปันผล (ล้านบาท)	วันที่จ่ายเงินปันผล
เงินปันผลจ่ายสำหรับผลการดำเนินงานปี 2558	88.85	2,926 4,120	10 กันยายน 2558 24 พฤษภาคม 2559
เงินปันผลจ่ายสำหรับผลการดำเนินงานปี 2559	89.23	4,123 3,856	9 กันยายน 2559 24 พฤษภาคม 2560
เงินปันผลจ่ายสำหรับผลการดำเนินงานปี 2560	85.65	4,780 4,182	6 กันยายน 2560 22 พฤษภาคม 2561

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

การจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานปี 2559 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2559 มีมติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลสำหรับผลการดำเนินงาน 6 เดือนแรกของปี 2559 ในอัตราหุ้นละ 0.35 บาท (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท) เป็นจำนวนเงิน 4,123 ล้านบาท โดยมีกำหนดจ่ายเงินปันผลในวันที่ 9 กันยายน 2559 และเมื่อวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2560 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท มีมติอนุมัติเพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติเรื่องการจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานประจำปี 2559 ในอัตรา 0.65 บาทต่อหุ้น คงเหลือเงินปันผลที่จะจ่ายเพิ่มอีกจำนวน 0.30 บาทต่อหุ้น คิดเป็นจำนวนเงินประมาณ 3,575 ล้านบาท โดยมีกำหนดจ่ายเงินปันผลในวันที่ 24 พฤษภาคม 2560 คิดเป็นอัตราการจ่ายเงินปันผลปี 2559 ในสัดส่วนร้อยละ 89.23 ของกำไรสุทธิ

การจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานปี 2560 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2560 มีมติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลสำหรับผลการดำเนินงาน 6 เดือนแรกของปี 2560 ในอัตราหุ้นละ 0.40 บาท (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท) เป็นจำนวนเงิน 4,780 ล้านบาท โดยมีกำหนดจ่ายเงินปันผลในวันที่ 6 กันยายน 2560 และเมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2561 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท มีมติอนุมัติเพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติเรื่องการจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานประจำปี 2560 ในอัตรา 0.75 บาทต่อหุ้น คงเหลือเงินปันผลที่จะจ่ายเพิ่มอีกจำนวน 0.35 บาทต่อหุ้น คิดเป็นจำนวนเงินประมาณ 4,182 ล้านบาท โดยมีกำหนดจ่ายเงินปันผลในวันที่ 22 พฤษภาคม 2561 คิดเป็นอัตราการจ่ายเงินปันผลปี 2560 ในสัดส่วนร้อยละ 85.65 ของกำไรสุทธิ

(ข) ฐานะการเงิน

สินทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม ณ สิ้น ปี 2558 ปี 2559 และ ปี 2560 จำนวน 98,069.75 ล้านบาท 101,505.54 ล้านบาท และ 109,491.50 ล้านบาทตามลำดับ เนื่องจากบริษัท ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยการสร้างบ้านก่อนขายและมีการทยอยเปิดโครงการใหม่อย่างต่อเนื่อง สินทรัพย์ที่สำคัญจึงอยู่ในรูปสินค้าคงเหลือซึ่งประกอบด้วย ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง นอกจากนั้น สินทรัพย์ที่สำคัญของบริษัทในลำดับต่อไปได้แก่ เงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม และ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รายละเอียดของสินทรัพย์ของบริษัท ดังนี้

สินค้าคงเหลือ ณ สิ้นปี 2558 และปี 2559 จำนวน 48,117.96 ล้านบาท และ 48,925.72 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวม ร้อยละ 49.07 และร้อยละ 48.20 ตามลำดับ บริษัทได้ แยกแสดงรายการที่ดินที่ยังไม่ได้มีการพัฒนาของบริษัทและบริษัทย่อยรวมทั้งค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง ณ สิ้นปี 2558 และปี 2559 เท่ากับ 4,093.70 ล้านบาท และ 3,215.94 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นที่ดินรอการพัฒนา โดยแสดงไว้ในส่วนของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน และจะแสดงรายการดังกล่าวเป็นสินค้าคงเหลือเมื่อเริ่มทำการ พัฒนา สำหรับสิ้น ปี 2560 บริษัทฯ มีสินค้าคงเหลือและ รายการที่ดินรอการพัฒนา จำนวน 48,197.92 ล้านบาท และ 2,508.21 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วน ร้อยละ 44.02 และร้อยละ 2.29 ต่อทรัพย์สินรวม ตามลำดับ

ลูกหนี้การค้าสุทธิ ณ สิ้นปี 2558 ปี 2559 และสิ้นปี 2560 บริษัท ฯ มีลูกหนี้ การค้าสุทธิ 184.02 ล้านบาท, 156.93 ล้านบาท และ 162.55 ล้านบาท ตามลำดับ มาจากธุรกิจให้เช่า

เงินลงทุนในบริษัทร่วม มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ตารางมูลค่าเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียของบริษัทร่วม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 2559 และ 2560

หน่วย: ล้านบาท

บริษัท	ปี 2558	ปี 2559	2560
บมจ. แอลเอช ไฟแนนซ์เชียลกรุ๊ป	6,109.61	6,913.22	8,444.89
บมจ. ควอลิตี้คอนสตรัคชันโปรดักส์	412.91	378.26	379.42
บมจ. โฮมโปรดักส์ เซ็นเตอร์	5,728.75	5,906.44	6,252.42
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกร้อง แลนด์แอนด์เฮ้าส์ 2	467.00	467.36	442.19
บมจ. ควอลิตี้เฮ้าส์	6,245.45	6,593.70	7,058.91
รวม	18,963.72	20,258.98	22,577.82
คิดเป็นร้อยละของทรัพย์สินรวม	19.34	19.96	20.62

เงินลงทุนระยะยาว ณ สิ้นปี 2558 และ ปี 2559 และสิ้นปี 2560 มีจำนวน 5,209.97 ล้านบาท 5,512.07 ล้านบาท และ 7,156.48 คิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมร้อยละ 5.31 5.43 และ 6.54 ตามลำดับ

ปี 2558 บริษัทฯ มีเงินลงทุนระยะยาวจำนวน 5,209.97 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนจำนวน 170.57 ล้านบาท ที่สำคัญได้แก่ เงินลงทุนใน Starmall Inc. ที่ฟิลิปปินส์ จำนวน 3,662.20 ล้านบาท ที่เหลือส่วนใหญ่ เป็นเงินลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 1,444.02 ล้านบาท

ปี 2559 บริษัทฯ มีเงินลงทุนระยะยาวจำนวน 5,512.07 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 302.1 ล้านบาท ที่สำคัญได้แก่ เงินลงทุนใน Starmall Inc. ที่ฟิลิปปินส์ ที่เหลือส่วนใหญ่เป็นเงินลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 1,857.96 ล้านบาท

ปี 2560 บริษัทฯ มีเงินลงทุนระยะยาวจำนวน 7,156.48 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 1,644.41 ล้านบาท จากการซื้อหน่วยลงทุนในประเทศเพิ่มขึ้น 559.60 และการตั้งค่าเผื่อการปรับมูลค่าเพิ่มขึ้น 1,084.80 ล้านบาท

ที่ดินรอการพัฒนา ณ สิ้น ปี 2558 และ ปี 2559 มีจำนวน 4,093.70 ล้านบาท และ 3,215.94 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมร้อยละ 4.17 และ 3.17 ตามลำดับ

สิ้นปี 2558 ที่ดินรอการพัฒนามีจำนวนรวม 4,093.70 ล้านบาท หลังหักสำรองเผื่อด้วยค่าจำนวน 802.93 ล้านบาท

สิ้น ปี 2559 ที่ดินรอการพัฒนามีจำนวนรวม 3,215.94 ล้านบาท หลังหักสำรองเผื่อด้วยค่าจำนวน 808.89 ล้านบาท

ในเดือนมิถุนายน 2559 บริษัทฯ ย่อย 2 แห่ง ได้ขายที่ดินรอการพัฒนาทำให้บริษัทมีกำไรจากการขายที่ดินรอการพัฒนา จำนวน 1,240 ล้านบาท และรับรู้รายการดังกล่าวในงวดบัญชีปี 2559

สิ้น ปี 2560 ที่ดินรอการพัฒนามีจำนวนรวม 2,508.21 ล้านบาท หลังหักสำรองเผื่อด้วยค่าจำนวน 720.13 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ได้โอนที่ดินรอการพัฒนาซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 691 ล้านบาท ไปเป็นสินค้าคงเหลือในระหว่างปี 2560

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้นำที่ดินรอการพัฒนาบางส่วนไปจดจำนองค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี 1,860 ล้านบาท ในปี 2559 มูลค่าที่ดินรอการพัฒนา ที่นำไปจดจำนองจำนวน 2,551 ล้านบาท

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ปี 2558, ปี 2559 และ สิ้นปี 2560 บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 6,418.44 ล้านบาท 14,545.30 ล้านบาท และ 17,397.42 ล้านบาท ตามลำดับ ปี 2559 บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เป็นอพาร์ทเมนต์ที่บริษัท LH USA ที่เป็นบริษัทย่อยได้ซื้อไว้ที่แคลิฟอร์เนีย สหรัฐอเมริกา

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2559 เท่ากับ 7,003.0 ล้านบาท (194 ล้านเหรียญสหรัฐ) และ 15,055.0 ล้านบาท (420 ล้านเหรียญสหรัฐ) ตามลำดับ ปี 2560 LH USA ได้เข้าซื้ออพาร์ทเมนต์ที่ให้อีกแห่งหนึ่งในแคลิฟอร์เนีย สหรัฐอเมริกา ในราคาทุนประมาณ 118.9 ล้านเหรียญสหรัฐอเมริกา (ประมาณ 3,950 ล้านบาท) โดยมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังกล่าว ใช้เกณฑ์การประเมินราคาสินทรัพย์ดังนี้

- ที่ดินเปล่าและอพาร์ทเมนต์ที่ให้อีกแห่งในปี 2559 ถือตามราคาซื้อขายมา ฝ่ายบริหารเชื่อว่ามูลค่ายุติธรรมไม่มีผลแตกต่างอย่างเป็นสาระสำคัญกับราคาซื้อ
- อพาร์ทเมนต์ที่ให้อีกแห่งก่อนปี 2559 ประเมินราคาโดยผู้ประเมินอิสระในปี 2558 โดยใช้วิธีเปรียบเทียบมูลค่าตลาด (Market Comparison Approach) และวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)
- ในปี 2560 และ 2559 รายได้ค่าเช่าและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทางตรงที่เกิดขึ้นจากโครงการอพาร์ทเมนต์ที่ให้อีกแห่งของ LH USA ที่รับรู้ในส่วนของการให้สินเชื่อทุน มีดังนี้

	ปี 2559	ปี 2560
รายได้ค่าเช่า	619	672
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทางตรง	425	600

สิ้นปี 2560 อพาร์ทเมนต์ที่ให้อีกแห่ง มูลค่าตามบัญชีจำนวน 6,098 ล้านบาท นำไปหักประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินในต่างประเทศ (31 ธันวาคม 2559 : 6,277 ล้านบาท)

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ – สุทธิ

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

สิ้นปี 2559 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ – สุทธิ มีจำนวนรวม 574.09 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2558 จำนวน 263.23 ล้านบาท

สิ้นปี 2560 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ – สุทธิ มีจำนวนรวม 568.95 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2559 จำนวน 5.14 ล้านบาท

สิทธิการเช่า

ปี 2558 2559 และ 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีสิทธิการเช่าจำนวน 2,402.47 ล้านบาท 3,778.86 ล้านบาท และ 3,665.53 ล้านบาท ตามลำดับ โดยประกอบด้วยสิทธิการเช่าดังนี้

	ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560
โรงแรม แกรนด์เซ็นเตอร์ พอยด์ ราชดำริ	1,604.67	1,514.20	-

โรงแรม แกรนด์เซ็นเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55	701.76	1,613.20	1,584.53
โรงแรม แกรนด์เซ็นเตอร์ พอยต์ และศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา		651.09	2,014.91
ที่ดินเปล่า	96.04	0.37	66.09
รวม	2,402.47	3,778.86	3,665.53

ในปี 2559 บริษัทได้นำสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยท์ ราชดำริ และโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยท์ ทองหล่อ ซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 1,514.20 ล้านบาท และ 1,613.20 ล้านบาทตามลำดับ ไปค้ำประกันเงินเบิกเกินบัญชี และเงินกู้ยืมระยะยาว

ในปี 2560 บริษัทได้ทำสัญญาให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาขายอสังหาริมทรัพย์ของโครงการโรงแรมแกรนด์เซ็นเตอร์ พอยต์ ราชดำริ ให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล มีค่าตอบแทนเป็นจำนวนเงินรวม 3,749 ล้านบาท มีกำไรจำนวน 2,080 ล้านบาท และได้นำสิทธิการเช่าโครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55 โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา และศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา นำไปค้ำประกันเงินเบิกเกินบัญชี และเงินกู้ยืมระยะยาว

คุณภาพของสินทรัพย์

(1) สินค้าคงเหลือ

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 สินค้าคงเหลือสุทธิจำนวน 48,925.72 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 807.76 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 สินค้าคงเหลือสุทธิจำนวน 48,197.92 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2559 จำนวน 727.80 ล้านบาท

(2) เงินลงทุนระยะยาว ณ 31 ธันวาคม ปี 2560

(หน่วย : ล้านบาท)	หลักทรัพย์เพื่อขาย	เงินลงทุนทั่วไป	รวม
ตราสารทุน	4,442.20	204.40	4,646.60
บวก : ค่าเผื่อการปรับมูลค่า	2,620.37	-	2,620.37
หัก : ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์เงินลงทุน	-	110.50	110.50
รวม	7,062.57	93.90	7,156.47

สภาพคล่อง

เงินสดที่ได้จากการดำเนินงาน บริษัทได้ใช้อย่างระมัดระวังเพื่อรักษาสภาพคล่องของบริษัท โดยพิจารณาลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย เช่น จัดซื้อที่ดิน และก่อสร้างโครงการเพิ่มเติมให้เหมาะสมกับสภาพแวดล้อมการดำเนินธุรกิจ รวมทั้งได้นำไปชำระหนี้สิน บริษัทมีนโยบายบริหารเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดให้เหมาะสมตามสภาวะการดำเนินธุรกิจ

(หน่วย : ล้านบาท)	ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560
กระแสเงินสดได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมดำเนินงาน	1,557.02	7,278.48	7,409.07
กระแสเงินสดได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมลงทุน	1,873.97	(5,980.83)	(340.38)
กระแสเงินสดได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมจัดหาเงิน	(752.96)	(7,773.31)	(4,828.29)

ปี 2558 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น 2,520.30 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากกิจกรรมการดำเนินงาน 1,557.02 ล้านบาท กิจกรรมการลงทุน 1,873.97 ล้านบาท และลดลงจากกิจกรรมจัดหาเงิน 752.96 ล้านบาท และมีผลต่างจากการแปลงค่าการเงินเป็นลบจำนวน 157.73 ล้านบาท

ปี 2559 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลง 6,356.16 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากกิจกรรมการดำเนินงาน 7,278.48 ล้านบาท ลดลงจากกิจกรรมการลงทุน 5,980.83 ล้านบาท และใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน 7,773.31 ล้านบาท และมีผลต่างจากการแปลงค่าการเงินเป็นบวกจำนวน 119.49 ล้านบาท

สำหรับงวดปี 2560 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น 2182.44 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากกิจกรรมการดำเนินงาน 7,409.07 ล้านบาท ลดลงจากกิจกรรมการลงทุน 340.38 ล้านบาท ลดลงจากกิจกรรมจัดหาเงิน 4,828.29 ล้านบาท และมีผลต่างจากการแปลงค่าการเงินเป็นลบ 57.96 ล้านบาท

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 พอยด์ เทอมินัล 21 จำนวน 2,036.88 ล้านบาท ซึ่งไม่ใช่กำไรจากการดำเนินงาน และจ่ายชำระภาษีเงินได้จำนวน 1,162.45 ล้านบาท

ปี 2559 กระแสเงินสดจากกิจกรรมการดำเนินงาน เป็นบวกจำนวน 7,278.48 ล้านบาท ที่สำคัญเนื่องจาก กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้จำนวน 10,699.53 ล้านบาท จากการเพิ่มขึ้น และส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในบริษัทร่วมที่ไม่ใช่เงินสดจำนวน 2,963.53 ล้านบาท และกำไรจากการขายที่ดินรอการพัฒนา จำนวน 1,240.00 ล้านบาท ซึ่งไม่ใช่กำไรจากการดำเนินงาน และจ่ายชำระภาษีเงินได้จำนวน 1,227.32 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากค่าเสื่อมราคาจำนวน 390.45 ล้านบาทและการลดลงของเงินลงทุนชั่วคราวจำนวน 791.56 ล้านบาท

สำหรับงวดปี 2560 กระแสเงินสดจากกิจกรรมการดำเนินงาน เป็นบวกจำนวน 7,409.07 ล้านบาท ที่สำคัญเนื่องจาก กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้จำนวน 13,043.71 ล้านบาท หักส่วนแบ่งกำไรจากการขายสิทธิการเช่า จำนวน 2,080.09 ล้านบาท และกำไรจากการเปลี่ยนแปลงส่วนผู้ถือหุ้นของบริษัทรวมจำนวน 1,135.22 ล้านบาท ซึ่งไม่ใช้กำไรจากการดำเนินงาน และจ่ายชำระภาษีเงินได้จำนวน 1,755.25 ล้านบาท

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

กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุนในปี 2559 ติดลบจำนวน 5,980.83 ล้านบาท ที่สำคัญจากการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์-สิทธิการเช่าจำนวน 10,080.7 ล้านบาท, โดยมีกระแสเงินรับจากการขายที่ดินรอการพัฒนาจำนวน 2,185.00 ล้านบาท และรับเงินปันผลจากบริษัทร่วมจำนวน 1,718.43 ล้านบาท

กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุนในปี 2560 ติดลบจำนวน 340.36 ล้านบาท ที่สำคัญเพิ่มขึ้นจากการการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน-สิทธิการเช่าจำนวน 3,749.30 ล้านบาท เงินปันผลจากบริษัทร่วมจำนวน 1,967.13 ล้านบาท ลดลงจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 4,420.14 ล้านบาท ลงทุนในสิทธิการเช่าและสินทรัพย์อื่นจำนวน 1,395.28 ล้านบาท และซื้อเงินลงทุนระยะยาวเพิ่มจำนวน 559.59 ล้านบาท

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินในปี 2558 ติดลบจำนวน 752.96 ล้านบาท ที่สำคัญเนื่องจากการจ่ายเงินปันผลจำนวน 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

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินในปี 2559 ติดลบจำนวน 7,773.31 ล้านบาท ที่สำคัญเนื่องจากการจ่ายเงินปันผลจำนวน 8,202.10 ล้านบาท ชำระคืนหุ้นกู้ในประเทศจำนวน 8,500 ล้านบาท และชำระคืนหุ้นกู้ระยะยาวและดอกเบี้ยจำนวน 5,857.55 ล้านบาท ได้รับเงินสุทธิจากการออกหุ้นกู้ในประเทศจำนวน 12,250 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวเพิ่ม 3,056.07 ล้านบาท

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินในปี 2560 ติดลบจำนวน 4,828.29 ล้านบาท ที่สำคัญเนื่องจากการจ่ายเงินปันผลจำนวน 8,326.13 ล้านบาท คืนหุ้นกู้และดอกเบี้ยจำนวน 9,329.16 ล้านบาท ได้รับเงินสุทธิจากการออกหุ้นกู้ในประเทศจำนวน 13,000 ล้านบาท

อัตราส่วนสภาพคล่องที่สำคัญ

อัตราส่วนสภาพคล่องสำหรับ ปี 2558 และ ปี 2559 เท่ากับ 3.49 และ 2.72 เท่า ตามลำดับ อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วในระยะเวลาดังกล่าว เท่ากับ 0.60 เท่า และ 0.16 เท่า ตามลำดับ อัตราส่วนสภาพคล่องและอัตราสภาพคล่องหมุนเร็วได้ปรับตัวสูงขึ้นในปี 2558 และเริ่มปรับตัวลดลงในปี 2559 จากภาระหนี้หมุนเวียนได้ปรับตัวสูงขึ้นในปี 2559 และต่อเนื่องปี 2560 โดยหนี้สินหมุนเวียนปรับตัวเพิ่มขึ้นเป็น 23,906.10 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2560 โดยมีอัตราส่วนสภาพคล่องและอัตราสภาพคล่องหมุนเร็วที่ 2.32 และ 0.23 ตามลำดับ

ปี 2558 อัตราส่วนสภาพคล่อง เท่ากับ 3.49 เท่า อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว ในระยะเวลาดังกล่าวเท่ากับ 0.60 เท่า อัตราส่วนสภาพคล่องเพิ่มขึ้นจากการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์หมุนเวียน โดยเฉพาะเงินสด และสินค้าคงเหลือที่เพิ่มสูงกว่าปีก่อน 2,520.31 ล้านบาท และ 4,631.39 ล้านบาท โดยหนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้นเพียง 855.69 ล้านบาท และอัตราสภาพคล่องหมุนเร็วได้ปรับตัวเพิ่มขึ้นจาก ปี 2557 จากการเพิ่มขึ้นของเงินสดจำนวน 2,520.31 ล้านบาท

ปี 2559 อัตราส่วนสภาพคล่อง เท่ากับ 2.72 เท่า อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว ในระยะเวลาดังกล่าวเท่ากับ 0.16 เท่า อัตราส่วนสภาพคล่องลดลงจากการลดลงของสินทรัพย์หมุนเวียน โดยเฉพาะเงินสดที่ลดลงกว่าปีก่อน 6,356.17 ล้านบาท โดยหนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้น 2,295.78 ล้านบาท ทำให้อัตราสภาพคล่องหมุนเร็วได้ปรับตัวลดลงจาก ปี 2558

สำหรับงวดปี 2560 อัตราส่วนสภาพคล่อง เท่ากับ 2.32 เท่า อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วในระยะเวลาดังกล่าวเท่ากับ 0.23 เท่า อัตราส่วนสภาพคล่องลดลงจากหนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้น 4,300.98 ล้านบาท สำหรับอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วในระยะเวลาดังกล่าวได้ปรับตัวดีขึ้นเท่ากับ 0.23 เท่า โดยเงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น 2,183.43 ล้านบาท โดยมีเงินกู้ยืม และหุ้นกู้ระยะยาวที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี เพิ่มขึ้น 5,064.43 ล้านบาท ทำให้อัตราสภาพคล่องหมุนเร็วได้ปรับตัวสูงขึ้นจาก ปี 59

อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ ในปี 2558 เท่ากับ 5.07 เท่า โดยมีระยะเวลาชำระหนี้ 71 วัน และอัตราหมุนเวียนเจ้าหนี้เร็วขึ้นในปี 2559 เท่ากับ 5.45 เท่า โดยมีระยะเวลาชำระหนี้ลดลงเหลือ 66 วัน

ในปี 2560 อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้เท่ากับ 6.10 เท่า โดยมีระยะเวลาชำระหนี้ 59 วัน

รายการลงทุน

ในระหว่างที่ผ่านมา บริษัทลงทุนเพิ่มในที่ดินที่มีศักยภาพในระดับราคาที่เหมาะสมเพื่อนำมาพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัท และลงทุนในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักของบริษัท

ในปี 2558 บริษัทได้รับเงินปันผลจาก บริษัท แอตแลนติก รีเวิลเอสเตท 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 แอนด์โฮเทล จำกัด

(เดิมชื่อ บริษัท แปซิฟิก เรียวเอสเตท จำกัด) จำนวน 13.8 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 45 บาท เป็นเงินจำนวน 621 ล้านบาท ซึ่งบริษัทได้ชำระเรียบร้อยแล้ว

ในเดือนพฤศจิกายน 2558 บริษัท แอลแลนด์เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ขายเงินลงทุนทั้งหมดในบริษัทย่อย (บริษัท แอลแลนด์เอช แมเนจเม้นท์ จำกัด และบริษัท แอลแลนด์เอช รีเทลแมเนจเม้นท์ จำกัด) ให้แก่บริษัท แอลเอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท แปซิฟิก เรียวเอสเตท จำกัด”) คิดเป็นจำนวนเงินรวม 1.7 ล้านบาท ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อมของบริษัทฯ ในบริษัท แอลแลนด์เอช แมเนจเม้นท์ จำกัด และ บริษัท แอลแลนด์เอช รีเทลแมเนจเม้นท์ จำกัด เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 60 เป็นร้อยละ 99.99

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

ในปี 2559 บริษัทได้รับเงินปันผลจาก บริษัท แอล.เอช. เมืองใหม่ จำกัด จำนวน 284.62 ล้านบาท บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด จำนวน 305.76 ล้านบาท และบริษัท เอเชีย แอสเซท แอดไวเซอรี จำกัด จำนวน 39.6 ล้านบาท และมีรายจ่ายลงทุนในบริษัทย่อยเพิ่มเติมดังนี้

บริษัท แอลเอชมอลล์ แอนด์ โฮเทล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นในอัตราร้อยละ 99.99 ได้เรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนส่วนที่เหลือจากบริษัทฯ เป็นจำนวน 13.8 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 55 บาท รวมเป็นเงิน 759 ล้านบาท ทำให้ปัจจุบันทุนชำระแล้วของบริษัทย่อยดังกล่าว มีจำนวนทั้งสิ้น 20 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท เป็นเงิน 2,000 ล้านบาท บริษัทฯ ได้จ่ายชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนแล้วเมื่อวันที่ 8 มกราคม 2559

บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นในอัตราร้อยละ 60 มีมติอนุมัติเรื่องทุนจดทะเบียน ดังนี้

- เรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนส่วนที่เหลือจากผู้ถือหุ้น เป็นจำนวน 10 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 15 บาท รวมเป็นเงิน 150 ล้านบาท บริษัทฯ ได้จ่ายชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนตามสัดส่วนที่ถือหุ้นเป็นจำนวนเงิน 90 ล้านบาทแล้วเมื่อวันที่ 15 มิถุนายน 2559

- เปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้จากเดิมหุ้นละ 100 บาท เป็นหุ้นละ 63 บาท ทั้งนี้ภายหลังจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ดังกล่าว บริษัทย่อยจะมีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,638 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 26 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 63 บาท บริษัทฯ ได้รับคืน ค่าหุ้นจากการลดทุนตามสัดส่วนที่ถือหุ้นเป็นจำนวนเงิน 577 ล้านบาทแล้วเมื่อวันที่ 16 มิถุนายน 2559

Land and Houses U.S.A., Inc. ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นในอัตราร้อยละ 100 มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุนจาก 20 ล้านเหรียญสหรัฐฯ เป็น 40 ล้านเหรียญสหรัฐฯ ซึ่งบริษัทฯ ได้จ่ายชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนเป็นจำนวนเงินประมาณ 727 ล้านบาทแล้วเมื่อวันที่ 20 มกราคม 2559

สำหรับปี 2560 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 340.36 ล้านบาท ที่สำคัญคือ เงินรับจากการขายสิทธิการเช่า โรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ จำนวนประมาณ 3,749.30 ล้านบาท และรับเงินปันผลจากบริษัทร่วมจำนวน 1,967.13 ล้านบาท ลดลงจากการลงทุนเพิ่มใน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดย LH USA ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ได้ซื้ออพาร์ทเมนต์ให้เช่าแห่งหนึ่งในเมืองแคมป์เบลล์ รัฐแคลิฟอร์เนีย ราคาทุนประมาณ 118.9 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา (ประมาณ 3,950 ล้านบาท) รวมทั้งการปรับปรุงอพาร์ทเมนต์แห่งอื่นเป็นเงินรวม 4,420.14 ล้านบาท และจ่ายซื้อสิทธิการเช่า, อาคารและอุปกรณ์ และสินทรัพย์อื่นจำนวน 1,395.28 ล้านบาท และซื้อเงินลงทุนระยะยาวจำนวน 559.59 ล้านบาท

แหล่งที่มาของเงินทุน

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ สิ้นปี 2558, ปี 2559 และสิ้นปี 2560 เท่ากับ 1.09 เท่า, 1.12 เท่า และ 1.15 เท่า ตามลำดับ โดยอัตราส่วนได้ขยับสูงขึ้นเนื่องจาก บริษัทได้กู้ยืมเงินเพิ่มขึ้น เพื่อลงทุนเพิ่มในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม และได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิทธิการเช่า ทำให้สัดส่วนหนี้สินต่อทุนได้ปรับเพิ่มขึ้นเป็นลำดับ

ณ สิ้นปี 2558 ส่วนของผู้ถือหุ้นรวมส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยของบริษัท 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

ณ สิ้นปี 2559 ส่วนของผู้ถือหุ้นรวมส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยของบริษัท จำนวน 47,951.55 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,056.43 ล้านบาท มาจากกำไรสุทธิจากการดำเนินงาน 8,617.97 ล้านบาท และลดลงจากการจ่ายเงินปันผลจำนวน 8,202.10 ล้านบาท การจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยจำนวน 436.72 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากองค์ประกอบอื่นในส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 411.16 ล้านบาท และได้รับเงินล่วงหน้าค่าหุ้นจำนวน 313.07 ล้านบาท

ณ สิ้นปี 2560 ส่วนของผู้ถือหุ้นรวมส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยของบริษัท จำนวน 50,808.87 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,857.32 ล้านบาท มาจากกำไรสุทธิจากการดำเนินงาน 10,463.22 ล้านบาท และลดลงจากการจ่ายเงินปันผลจำนวน 8,326.13 ล้านบาท และเพิ่มขึ้นจากองค์ประกอบอื่นในส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 803.59 ล้านบาท

หนี้สิน

หนี้สินรวมของบริษัท สิ้นปี 2558 สิ้นปี 2559 และสิ้นปี 2560 มีจำนวนรวม 51,174.63 ล้านบาท 53,553.99 ล้านบาท และ 58,682.63 ล้านบาท ตามลำดับ ณ สิ้นปี 2560 หนี้สินที่สำคัญประกอบด้วย เงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 4,585.42 ล้านบาท หนี้กู้ จำนวน 28,250.00 ล้านบาท ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีมีจำนวน 16,142.98 ล้านบาท เจ้าหนี้การค้าจำนวน 3,399.84 ล้านบาท ที่ผ่านมาบริษัท และบริษัทย่อยได้ชำระคืนหนี้ได้ตามกำหนด

ตารางรายละเอียดหนี้สินของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

บริษัท	ประเภทหนี้สิน	สกุลเงิน	จำนวนเงิน(ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ย	หลักประกัน	ระยะเวลาครบกำหนด
LH	เงินเบิกเกินบัญชี	บาท	-	MOR	ไม่มี	เมื่อทวงถาม
	เงินกู้ยืมระยะยาว (5 สัญญา)	บาท	3,075.18	คงที่ 2.60%	ที่ดิน	ภายใน 3 ปี นับแต่วันที่เบิกเงินกู้วงดแรก ภายใน 31 พฤษภาคม 2561
	หุ้นกู้ในประเทศ 4/2557	บาท	1,000.0	คงที่ 3.70 %	ไม่มี	3.5 ปี ครบกำหนด วันที่ 17 มีนาคม 2561
	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
	หุ้นกู้ในประเทศ 3/2558-2	บาท	1,000.0	คงที่ 2.66 %	ไม่มี	เมื่อครบกำหนด วันที่ 8 ตุลาคม 2562
	หุ้นกู้ในประเทศ 3/2558-3	บาท	1,000.0	คงที่ 2.99 %	ไม่มี	เมื่อครบกำหนด วันที่ 8 ตุลาคม 2563
	หุ้นกู้ในประเทศ 1/2559	บาท	5,000.0	คงที่ 1.82 %	ไม่มี	เมื่อครบกำหนด วันที่ 29 เมษายน 2562
	หุ้นกู้ในประเทศ 2/2559	บาท	7,250.0	คงที่ 2.23 %	ไม่มี	เมื่อครบกำหนด วันที่ 28 ตุลาคม 2562
	หุ้นกู้ในประเทศ 1/2560	บาท	6,000.0	คงที่ 2.48 %	ไม่มี	เมื่อครบกำหนด วันที่ 28 เมษายน 2563
	หุ้นกู้ในประเทศ 2/2560	บาท	1,000.0	คงที่ 2.22 %	ไม่มี	เมื่อครบกำหนด วันที่ 28 เมษายน 2562
	หุ้นกู้ในประเทศ 3/2560	บาท	6,000.0	คงที่ 2.13 %	ไม่มี	เมื่อครบกำหนด วันที่ 5 ตุลาคม 2563
LHMH	เงินกู้ยืมระยะยาว	บาท	1,200.0	MLR-2.5	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการ	งวดแรก มีนาคม 2561- ธันวาคม 2570 รวม 40 งวด
	เงินกู้ยืมระยะยาว	บาท	530.0	MLR-2.5	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการ	งวดแรก มีนาคม 2563- ธันวาคม 2572
LH-USA	เงินกู้ยืมระยะยาว	บาท	1,140.0	3% หรือ 5% year Swap Rate{Bloomberg}+1.29 % แล้วแต่อย่างใด มากกว่า	อพาร์ทเมนต์ที่ให้เช่าของโครงการ	ชำระคืนทั้งจำนวนภายใน 5 ปี นับจากวันที่เบิกเงินกู้วงดแรก
	เงินกู้ยืมระยะยาว	บาท	1,779.0	Fed fund rate หรือ Prime rate of Bank of America+0.5 หรือ LIBOR +0.5 แล้วแต่ rate ไດ จะสูงกว่า	อพาร์ทเมนต์ที่ให้เช่าของโครงการ	ชำระคืนทั้งจำนวนภายใน 3 ปี นับจากวันที่เบิกเงินกู้วงดแรก และต่ออายุได้อีก 2 ปี
	รวมหนี้สิน	บาท	48,974.18			

LH = บมจ. แลนด์แอนด์เฮ้าส์ LHM = บจ. แอล.เอช. เมืองใหม่ LHP = บจ. แอล แอนด์ เฮช พร็อพเพอร์ตี้ LHMH=บจ. แอล เอช มอลล์แอนด์โฮเทล

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯและบริษัทย่อย คงเหลือวงเงินที่ยังไม่ได้เบิกใช้ของวงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน จำนวน 2,900 ล้านบาท (ปี 2559 = 268 ล้านบาท)

ค. ปัจจัยและอิทธิพลหลักที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นภายใน

1. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีภาระผูกพันตามสัญญาก่อสร้างจำนวน 3,369 ล้านบาท และภาระผูกพันที่ต้องทำการพัฒนาสาธารณูปโภครวม จำนวน 1,200 ล้านบาท

2. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และบริษัทย่อยมีภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเพื่อปลูกสร้างอาคารให้เช่าดังนี้

ก) สัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง - LHP

วันที่ทำสัญญา	อายุสัญญา	วันสิ้นสุดสัญญา	อัตราค่าเช่า
7 มิถุนายน 2548	30 ปี*	31 พฤษภาคม 2581	ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2551 จ่ายค่าเช่าเป็นรายเดือนในอัตรานี้ ปีที่ 1-5 ค่าเช่ารวม 33.15 ล้านบาท (ชำระแล้วทั้งจำนวน) ปีที่ 6-10 ค่าเช่ารวม 42.31 ล้านบาท (ชำระแล้ว 38 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 2560 บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ มีภาระผูกพันเกี่ยวกับค่าดูแลรักษาความปลอดภัยเดือนละ 11,160 บาท ตลอดระยะเวลาการปลูกสร้าง และตลอดอายุสัญญาเช่า

ข) สัญญาเช่าที่ดิน - LHP

วันที่ทำสัญญา	อายุสัญญา	อัตราค่าเช่าและค่าหน้าดิน
10 มีนาคม 2549	30 ปี *	- ค่าเช่าที่ดินจ่ายเป็นรายเดือนดังนี้ ปีที่ 1 - 5 ค่าเช่ารวม 20.16 ล้านบาท (ชำระแล้วทั้งจำนวน) ปีที่ 6 - 10 ค่าเช่ารวม 23.18 ล้านบาท (สิ้นปี 2560 ชำระแล้ว 11.00 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 ตกลงจะชำระค่าหน้าดินเพิ่มเติมในอัตราเดือนละ 160,000 บาท

LHP ได้บันทึกหนี้สินภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่ดินข้างต้นแล้วในงบการเงินรวมด้วยมูลค่าปัจจุบัน เนื่องจากค่าเช่าดังกล่าวถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการขายทรัพย์สินของ

โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 และโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์พอยท์ เทอมินอล 21 ให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ค) สัญญาเช่าที่ดิน - LHMH

วันที่ทำสัญญา	อายุสัญญา	วันสิ้นสุดสัญญา	อัตราค่าเช่าและค่าน้ำดิน
3 ตุลาคม 2556	30 ปี*	31 มีนาคม 2590	ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2560 โดยจ่ายค่าเช่าเป็นรายปีดังนี้ ปีที่ 1 - 7 ค่าเช่ารวม 35.0 ล้านบาท (สิ้นปี 2560 ชำระแล้ว 5 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 LHMH มีภาระผูกพันค่าตอบแทนการเช่าทำสัญญาปีละ 5 ล้านบาท ซึ่งต้องจ่ายชำระในปีที่สองและปีที่สามของระยะเวลาการก่อสร้าง

ง) สัญญาเช่าที่ดิน - LHMH

วันที่ทำสัญญา	อายุสัญญา	อัตราค่าเช่า
4 สิงหาคม 2558	30 ปี*	ค่าเช่าที่ดินจ่ายเป็นรายเดือนในอัตราดังนี้ ปีที่ 1 - 3 ค่าเช่ารวม 71 ล้านบาท ปีที่ 4 - 6 ค่าเช่ารวม 78 ล้านบาท 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 มอลล์ แอนด์ โฮเทล จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท แปซิฟิก เรียวเอสเตท จำกัด”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ เข้าไปพัฒนาและก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่เช่าได้เป็นระยะเวลา 3 ปีนับตั้งแต่วันส่งมอบที่ดินและจดทะเบียนเช่าที่ดิน โดยบริษัทย่อยมีภาระผูกพันต้องชำระค่าตอบแทนให้แก่ผู้เช่าเป็นรายเดือนในอัตราเดือนละ 1.72 ล้านบาท สำหรับระยะเวลาการก่อสร้างปีที่ 1 และปีที่ 2 เดือนละ 1.98 ล้านบาท สำหรับระยะเวลาการก่อสร้างปีที่ 3

จ) สัญญาเช่าที่ดิน - LHMH

วันที่ทำสัญญา	อายุสัญญา	อัตราค่าเช่า
1 สิงหาคม 2560	40 ปี*	ค่าเช่าที่ดินจ่ายเป็นรายเดือนในอัตราดังนี้ ปีที่ 1 - 3 ค่าเช่ารวม 15 ล้านบาท ปีที่ 4 - 6 ค่าเช่ารวม 17 ล้านบาท ปีที่ 7 - 9 ค่าเช่ารวม 19 ล้านบาท ปีที่ 10 - 12 ค่าเช่ารวม 21 ล้านบาท

วันที่ทำสัญญา	อายุสัญญา	อัตราค่าเช่า
		ปีที่ 13 - 15 ค่าเช่ารวม 23 ล้านบาท
		ปีที่ 16 - 18 ค่าเช่ารวม 25 ล้านบาท
		ปีที่ 19 - 21 ค่าเช่ารวม 27 ล้านบาท
		ปีที่ 22 - 24 ค่าเช่ารวม 30 ล้านบาท
		ปีที่ 25 - 27 ค่าเช่ารวม 33 ล้านบาท
		ปีที่ 28 - 30 ค่าเช่ารวม 36 ล้านบาท
		ปีที่ 31 - 33 ค่าเช่ารวม 40 ล้านบาท
		ปีที่ 34 - 36 ค่าเช่ารวม 44 ล้านบาท
		ปีที่ 37 - 39 ค่าเช่ารวม 48 ล้านบาท
		ปีที่ 40 ค่าเช่ารวม 18 ล้านบาท

* อายุสัญญาเช่านับตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2562 อย่างไรก็ตาม ผู้ให้เช่ายินยอมให้ LHMH เข้าไปพัฒนาและก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่เช่าได้ตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2560 จนถึงวันที่ 31 มีนาคม 2562

3. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ มีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ต้องจ่ายค่าเช่าคงที่และค่าเช่าผันแปรตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาให้แก่กองทุนและ/หรือกองทรัสต์ ดังต่อไปนี้

กองทุน และ/หรือกองทรัสต์	โครงการ	ระยะเวลาในสัญญา
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกร้องแลนด์แอนด์เฮ้าส์-II	โรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เฟลินจิต	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
	โรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ	วันที่ 15 มิถุนายน 2560 ถึงวันที่ 14 มิถุนายน 2563

บริษัทย่อยมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายสำหรับค่าเช่าคงที่ตามสัญญาเช่าดังกล่าวดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

	2560	2559
จ่ายชำระ:		
ภายใน 1 ปี	588	317
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี	356	317

4. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันเกี่ยวกับการซื้อที่ดินดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

	ปี 2560	ปี 2559

ภาระผูกพันเกี่ยวกับการซื้อที่ดิน	3,917	2,380
----------------------------------	-------	-------

5. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทย่อยมีโครงการที่ติดภาระจำยอมประมาณ 93 ไร่ ซึ่งมูลค่าของที่ดินที่ติดภาระจำยอมดังกล่าวได้รวมเป็นต้นทุนโครงการแล้ว

6. ภาระจำยอมเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงาน บริษัทและบริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานและสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าพื้นที่ในอาคารโดยสัญญามีอายุ 3 ปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯ และบริษัท ย่อย มีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานและสัญญาบริการที่บอกเลิกไม่ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	ปี 2560	ปี 2559
จ่ายชำระ		
ภายใน 1 ปี	56	57
มากกว่า 1 ปี ไม่เกิน 3 ปี	82	19

7. หนังสือค้ำประกันธนาคาร วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามบริษัทฯ และบริษัทย่อย ซึ่งเกี่ยวข้องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อยคงเหลือดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	ปี 2560	ปี 2559
หนังสือค้ำประกันการจัดหาและบำรุง		
สาธารณูปโภค	2,998	2,647
หนังสือค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า	62	71
รวม	3,060	2,718

การค้ำประกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นจากภาระการค้ำประกันเงินกู้ยืมจากการค้ำประกันลูกค้าจำนวน 7 ล้านบาท

8. บริษัทฯ มีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นซึ่งเกี่ยวข้องกับการสนับสนุนการเงิน (Letter of Comfort) ให้กับบริษัทย่อยสำหรับเงินกู้ยืมจากธนาคารและการออกหนังสือค้ำประกันโดยธนาคารเพื่อใช้ในโครงการของบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทย่อยสองแห่งดังกล่าวมียอดหนี้คงค้างตามสัดส่วนการค้ำประกันของบริษัทฯ ที่กำหนดในคำรับรองที่ให้กับธนาคารจำนวน 1,730 ล้านบาท

การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน

หุ้นกู้ของบริษัทที่ออกตั้งแต่ครั้งที่ 2/2556 จะคำนวณจากหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเท่านั้น ซึ่งคำนวณได้ดังนี้

รายการ	งบการเงินรวม ณ 31/12/59	งบการเงินรวม ณ 31/12/60
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	43,676.74	48,994.24
ส่วนของผู้ถือหุ้น	47,951.55	50,808.87
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	0.91	0.96

ตามงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ ยังคงดำรงหนี้สินต่อทุนไว้ไม่เกินข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกุดังกล่าว

หุ้นกู้	อัตราที่ต้อง ดำรงไว้	อัตราที่คำนวณได้ ณ 31/12/59	อัตราที่คำนวณได้ ณ 31/12/60
หุ้นกู้ที่ออกตั้งแต่ครั้งที่ 2/2556	1.50	0.91	0.96

สรุปปัจจัยและอิทธิพลหลักที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

1. ผลตอบแทนจากการลงทุนในบริษัทร่วม เนื่องจากบริษัทฯ มีเงินลงทุนในบริษัทร่วม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เป็นเงิน 22,577.82 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 20.62 ของสินทรัพย์รวม และมีส่วนแบ่งกำไรคิดเป็นร้อยละ 30.0 ของกำไรสุทธิของบริษัทฯ หากบริษัทร่วมมีปัญหาในการดำเนินงานก็จะส่งผลกระทบต่อ การดำเนินงานของบริษัทฯ ได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้เข้าลงทุนในบริษัทร่วมที่มีการทำธุรกิจที่แตกต่างกัน ออกไป ซึ่งเป็นการกระจายความเสี่ยงในการลงทุนของบริษัทฯ

2. ศักยภาพของบริษัทฯ ถูกฟ้องร้องและบริษัทฯ ได้ตั้งสำรองไว้แล้วมีรายละเอียดดังนี้

2.1 นิติบุคคลบ้านหม้อบ้านจัดสรรสองแห่งฟ้องร้องเกี่ยวกับกรณีที่ถูกบ้านไม่ทราบว่าจะทางเข้าออก โครงการที่สาธารณะได้มีการจดทะเบียนจำนองให้กับที่ดินแปลงอื่นด้วยโดยเรียกค่าเสียหายจำนวน 1,110 ล้านบาท บริษัทฯ ได้ประมาณการหนี้สินดังกล่าวไว้จำนวน 222 ล้านบาท ซึ่งขณะนี้คดียังอยู่ในชั้นฎีกา

2.2 นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร 2 แห่งฟ้องร้องเกี่ยวกับงานเงินค่าบริการสาธารณะทุนทรัพย์จำนวน 102 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ ได้ตั้งสำรองรวมดอกเบี้ยไว้แล้วจำนวน 175 ล้านบาท ขณะนี้คดียังอยู่ในชั้นฎีกา

2.3 นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและลูกบ้านได้ฟ้องร้องบริษัทฯ เกี่ยวกับการสร้างโรงเรียนอนุบาลในโครงการโดยเรียกค่าเสียหายจำนวน 494 ล้านบาท บริษัทฯ ได้ตั้งประมาณการหนี้สินดังกล่าวไว้จำนวน 411 ล้านบาท ขณะนี้คดียังอยู่ในชั้นฎีกา

2.4 นิติบุคคลอาคารชุด 2 แห่ง ได้ฟ้องร้องบริษัทฯ เกี่ยวกับการผิดสัญญาทุนทรัพย์รวม 544 ล้านบาท บริษัทฯ ได้ตั้งประมาณการหนี้สินไว้จำนวน 272 ล้านบาท ขณะนี้คดีอยู่ในระหว่างการสืบพยาน

2.5 มีคดีความอื่นๆ ที่บริษัทฯ เป็นจำเลย ซึ่งมีทุนทรัพย์รวมเท่ากับ 232 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ ได้ตั้งสำรองไว้แล้วจำนวน 5 ล้านบาท

คดีทั้งหมดดังกล่าวมีทุนทรัพย์รวม 2,482 ล้านบาท บริษัทฯ ได้ตั้งสำรองไว้แล้วจำนวน 1,085 ล้านบาท ซึ่งความเสียหายสูงสุดที่จะเกิดกับบริษัทฯ มีมูลค่าทั้งสิ้น 2,482 ล้านบาท