

ส่วนที่ 3**ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน****13. งบการเงิน**

สรุปรายงานของผู้สอบบัญชี ปี 2560 – ปี 2562

รายงานของผู้สอบบัญชีสำหรับงบการเงินของ ปี 2560 สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2560 ซึ่งตรวจสอบโดย คุณรุ่งนภา เลิศสุวรรณกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 3516 แห่งบริษัท สำนักงานสอบบัญชี อีวายจำกัด เป็นงบการเงินที่ไม่มีเงื่อนไขและมีข้อสังเกต โดยเป็นข้อสังเกตเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงวิธีการบันทึกบัญชีเงินลงทุนในบริษัทย่อยและร่วมในงบการเงินเฉพาะกิจการจากวิธีราคาทุนเป็นวิธีส่วนได้เสียในปี 2560

รายงานของผู้สอบบัญชีสำหรับงบการเงินของ ปี 2561 สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2561 ซึ่งตรวจสอบโดย คุณโสภณ เพิ่มศิริวัลลภ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 3182 แห่งบริษัท สำนักงานสอบบัญชี อีวายจำกัด งบการเงินข้างต้นได้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของ บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

รายงานของผู้สอบบัญชีสำหรับงบการเงินของ ปี 2562 สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2562 ซึ่งตรวจสอบโดย คุณรุ่งนภา เลิศสุวรรณกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 3516 แห่งบริษัท สำนักงานสอบบัญชี อีวายจำกัด เป็นงบการเงินที่ไม่มีเงื่อนไข

บริษัท แลนด์ แอนด์ ซีส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560, 2561 และ 2562

หน่วย : ล้านบาท

	ณ 31 ธันวาคม 2560		ณ 31 ธันวาคม 2561		ณ 31 ธันวาคม 2562	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	4,783.01	4.37%	7,131.80	6.40%	4,554.04	4.03%
เงินลงทุนระยะสั้น	500.03	0.46%	700.63	0.63%	70.00	0.06%
ลูกหนี้การค้าและตัวเงินรับ – สุทธิ	162.55	0.15%	228.57	0.21%	223.84	0.20%
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและกิจกรรมที่เกี่ยวข้อง	0.95	0.00%	57.53	0.05%	15.96	0.01%
สินค้าคงเหลือ	48,197.92	44.02%	48,243.27	43.27%	53,373.60	47.18%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น						
เงินจ่ายล่วงหน้า-ค่าก่อสร้าง	582.72	0.53%	670.81	0.60%	849.38	0.75%
อื่นๆ	1,148.51	1.05%	691.43	0.62%	1,423.02	1.26%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	55,375.69	50.58%	57,724.04	51.78%	60,509.84	53.48%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	22,577.82	20.62%	23,572.97	21.15%	24,405.37	21.57%
เงินลงทุนระยะยาว	7,156.48	6.54%	5,707.52	5.12%	6,036.84	5.34%
เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับ- กิจกรรมที่เกี่ยวข้อง	-	0.00%	560.00	0.50%	536.15	0.47%
ที่ดินรอการพัฒนา	2,508.21	2.29%	1,337.20	1.20%	1,337.20	1.18%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	17,397.42	15.89%	14,406.73	12.92%	13,264.21	11.72%
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ – สุทธิ	568.95	0.52%	863.09	0.77%	687.75	0.61%
สิทธิการเช่า	3,665.53	3.35%	6,652.60	5.97%	5,729.78	5.06%
สิทธิการภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	178.98	0.16%	583.20	0.52%	558.95	0.49%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	62.42	0.06%	73.54	0.07%	72.96	0.16%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	54,115.81	49.42%	53,756.85	48.22%	52,629.21	46.52%
รวมสินทรัพย์	109,491.50	100.00%	111,480.89	100.00%	113,139.05	100.00%

บริษัท แลนด์ แอนด์ ซีส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560, 2561 และ 2562

หน่วย : ล้านบาท

	ณ 31 ธันวาคม 2560		ณ 31 ธันวาคม 2561		ณ 31 ธันวาคม 2562	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น	-	0.00%	609.00	0.55%	470.00	0.42%
เจ้าหนี้การค้าและตัวเงินจ่าย	3,399.84	3.11%	3,701.21	3.32%	3,805.94	3.36%
หนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3,142.98	2.87%	28.13	0.03%	1,203.19	1.06%
หุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	13,000.00	11.87%	14,250.00	12.78%	14,000.00	12.37%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น						
รายได้รับล่วงหน้า	1,532.59	1.40%	1,200.71	1.08%	1,106.31	0.98%
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	584.89	0.53%	581.79	0.52%	494.93	0.44%
อื่นๆ	2,245.80	2.05%	2,259.71	2.03%	1,758.10	1.55%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	23,906.10	21.83%	22,630.55	20.30%	22,838.47	20.19%
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาว	4,585.42	4.19%	9,581.15	8.59%	9,018.40	7.97%
หุ้นกู้ในประเทศ	28,250.00	25.80%	26,200.00	23.50%	25,200.00	22.27%
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่นๆ	1,941.11	1.77%	2,317.47	2.08%	2,899.31	2.57%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	34,776.53	31.76%	38,098.62	34.18%	37,117.71	32.81%
รวมหนี้สิน	58,682.63	53.60%	60,729.17	54.47%	59,956.18	52.99%
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	11,949.71	10.91%	11,949.71	10.72%	11,949.71	10.56%
ส่วนเกินทุน						
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	15,452.86	14.11%	15,452.86	13.86%	15,452.86	13.66%
ส่วนเกินทุนอื่น	1,227.79	1.12%	1,227.79	1.10%	1,227.79	1.09%
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	2,427.84	2.22%	857.49	0.77%	982.96	0.87%
กำไรสะสม						
จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	1,203.11	1.10%	1,203.11	1.08%	1,203.11	1.06%
ยังไม่ได้จัดสรร	17,805.21	16.26%	19,291.70	17.30%	21,646.88	19.13%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	50,066.52	45.73%	49,982.66	44.84%	52,463.31	46.37%
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	742.35	0.67%	769.06	0.69%	719.56	0.64%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นและส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	50,808.87	46.40%	50,571.72	45.53%	53,182.87	47.01%
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	109,491.50	100.00%	111,480.89	100.00%	113,139.05	100.00%

บริษัท แลนด์ แอนด์ ซีส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560, 2561 และ 2562

หน่วย : ล้านบาท

	ปี 2560		ปี 2561		ปี 2562	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
รายได้						
รายได้จากการขายและรับจ้าง	31,724.30	81.79%	30,513.64	83.72%	25,151.36	75.51%
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	3,197.31	8.24%	3,733.32	10.24%	4,906.52	14.73%
รายได้อื่น						
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,080.09	5.36%	1,335.49	3.67%	2,418.31	7.26%
ดอกเบี้ยรับ	52.60	0.14%	74.02	0.20%	75.83	0.23%
ค่าบริการสาธารณสุข	278.61	0.72%	327.27	0.90%	349.50	1.05%
อื่นๆ	1,452.87	3.74%	463.40	1.27%	405.83	1.22%
รวมรายได้	38,785.78	100.00%	36,447.14	100.00%	33,307.35	100.00%
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขาย	20,483.11	52.81%	19,399.30	53.23%	16,994.76	51.02%
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	2,440.88	6.29%	2,836.14	7.78%	3,361.25	10.09%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	987.45	2.55%	1,095.55	3.01%	728.32	2.19%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	2,802.28	7.23%	2,681.09	7.36%	2,367.72	7.11%
ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอน	1,221.25	3.15%	1,166.60	3.20%	974.71	2.93%
ประมาณการหนี้สินจากคดีความ	-	-	(273.23)	(0.75%)	(352.70)	(1.06%)
ขาดทุนจากการอัตราแลกเปลี่ยน	302.76	0.78%	-	0.00%	12.53	0.04%
อื่นๆ	0.00	0.00%	3.71	0.01%	1.35	0.00%
รวมค่าใช้จ่าย	28,237.73	72.80%	26,909.16	73.83%	24,087.94	72.32%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายการเงินและภาษีเงินได้นิติบุคคล	10,548.05	27.20%	9,537.98	26.17%	9,219.41	27.68%
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(641.25)	(1.65%)	(730.58)	(2.00%)	(835.44)	(2.51%)
ส่วนได้(เสีย) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	3,136.91	8.09%	3,404.49	9.34%	3,382.51	10.16%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	13,043.71	33.63%	12,211.89	33.51%	11,766.48	35.33%
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	(1,890.03)	(4.87%)	(1,707.53)	(4.68%)	(1,718.79)	(5.16%)
กำไรสุทธิหลังภาษี	11,153.68	28.76%	10,504.36	28.82%	10,047.69	30.17%
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	690.46	1.78%	28.93	0.08%	22.79	0.07%
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	10,463.22	26.98%	10,475.43	28.74%	10,024.90	30.10%

บริษัท แลนด์ แอนด์ แอสSET จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560, 2561 และ 2562

(หน่วย : ล้านบาท)

	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมดำเนินงาน	7,409.07	8,652.33	1,203.72
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมลงทุน	(340.38)	2,082.88	5,869.83
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมจัดหาเงิน	(4,828.29)	(8,582.61)	(9,752.09)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	2,182.43	2,348.79	(2,577.77)

บริษัท แลนด์ แอนด์ ซีส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

อัตราส่วนทางการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560, 2561 และ 2562

		31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	2.32	2.55	2.65
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.23	0.36	0.21
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	0.42	0.45	0.12
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	-	-	-
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	-	-	-
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	0.42	0.40	0.33
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	854	895	1,076
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	6.1	5.46	4.53
ระยะเวลาชำระหนี้	วัน	59	66	80
Cash Cycle	วัน	797	831	1,000
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (Profitability Ratio)				
อัตรากำไรขั้นต้น	%	34.36%	35.07%	32.28%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	%	19.14%	21.43%	19.86%
อัตรากำไรอื่น	%	18.05%	15.38%	19.91%
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	%	137.11%	141.21%	44.69%
อัตรากำไรสุทธิ	%	26.98%	28.74%	30.10%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	%	21.57%	20.94%	19.57%
กำไรต่อหุ้นพื้นฐาน	บาท/หุ้น	0.88	0.88	0.84
กำไรต่อหุ้นปรับลด	บาท/หุ้น	0.87	-	-
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	%	9.92%	9.48%	8.93%
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	%	54.31%	50.93%	51.74%
อัตราหมุนของสินทรัพย์	เท่า	0.37	0.33	0.30
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.15	1.20	1.13
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	9.72	11.26	5.05
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน	เท่า	1.45	1.35	0.85
อัตราการจ่ายเงินปันผล	%	85.65%	85.53%	83.44%

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

(ก) ภาพรวมของการดำเนินงานที่ผ่านมา

ผลการดำเนินงาน

ปี 2560 2561 และ 2562 บริษัทมีรายได้จากการขายเท่ากับ 31,724.30, 30,513.64 และ 25,151.36 ล้านบาทตามลำดับ เนื่องจากเศรษฐกิจที่ชะลอตัวลงจากสถานการณ์การเมืองในประเทศ และสงครามการค้าระหว่างจีนกับสหรัฐอเมริกา ทำให้ยอดขายลดลงจำนวน 1,210.66 และ 5,362.28 ล้านบาทในปี 2561 และ 2562 ตามลำดับ

สำหรับปี 2561 จากการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยได้ชะลอตัวลง จากมาตรการจำกัดสินเชื่อของรัฐ ส่งผลให้รายได้ของบริษัทลดลงเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยรายได้จากการขายลดลงจาก 31,724.30 ล้านบาทในปี 2560 เป็น 30,513.64 ล้านบาท ในปี 2561 ลดลง 1,210.68 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.82 ปี 2562 ยอดขาย 25,151.36 ล้านบาท ลดลง 5,362.28 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 17.57

กำไรขั้นต้นของบริษัทและบริษัทย่อยในช่วง 3 ปี ที่ผ่านมา

	2560	2561	2562
กำไรขั้นต้น	12,006.73	12,011.51	9,701.89
อัตรากำไรขั้นต้น	34.38%	35.07%	32.28%

กำไรขั้นต้นของปี 2562 ลดลงจำนวน 2,309.62 ล้านบาท มาจากยอดขายที่ลดลง และอัตรากำไรขั้นต้นที่ลดลงจากร้อยละ 35.07 เป็นร้อยละ 32.28 มาจากเศรษฐกิจที่ชะลอตัวลง

ผลการดำเนินงานที่ผ่านมาของแต่ละกลุ่มธุรกิจ

รายได้ส่วนใหญ่ของบริษัทและบริษัทย่อยมากกว่าร้อยละ 80 ของรายได้รวมมาจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยปี 2560 2561 และปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 81.79 83.72 และ 75.51 ของรายได้รวมตามลำดับ รองลงมาเป็นรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ ซึ่งปี 2560 2561 และปี 2562 คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 8.24 10.24 และ 14.73 ของรายได้รวมตามลำดับ

ปี 2560 นอกเหนือจากรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และค่าเช่า บริษัทมีกำไรจากการขายสิทธิการเช่าในโรงแรม แกรนด์ เซ็นเตอร์ ราชดำริ ให้แก่กองทุนทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล จำนวน 2,080 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 5.36 ของรายได้รวม และบันทึกการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ใน บมจ. แอลเอชไฟแนนซ์เรียลกรุ๊ป (LHBBANK) จากการซื้อหุ้นเพิ่มทุนใน LHBBANK ของ CTBC Bank จำนวนร้อยละ 35.36 ของทุนชำระแล้วหลังการเพิ่มทุนของ LHBBANK ในราคาหุ้นละ 2.20 บาท เป็นกำไรจากการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทรวมจำนวน 1,135 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.93 ของรายได้รวม

ปี 2561 บริษัทบันทึกกำไรจากการอะพาร์ทเมนต์ให้เช่าแห่งหนึ่งในประเทศสหรัฐอเมริกาในราคาขาย 140 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา มีกำไรประมาณ 41 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา คิดเป็น 1,335.49 ล้านบาท เป็นสัดส่วนร้อยละ 3.66 ของรายได้รวม

ปี 2562 บริษัทบันทึกกำไรจากการขายโรงแรมแกรนด์เซ็นเตอร์พอยต์ สุขุมวิท 55 ในราคา 4,155 ล้านบาท และมีกำไรจำนวน 2,418.31 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.26 ของรายได้รวม

รายได้จากการขาย : ประกอบด้วยรายได้จากการขายบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และ คอนโดมิเนียม รับรู้เป็นรายได้เมื่อทำการโอนกรรมสิทธิ์แก่ผู้ซื้อเรียบร้อยแล้ว รายได้จากการขายส่วนใหญ่ในปี 2560 2561 และ ปี 2562 มาจากการขายบ้านเดี่ยวร้อยละ 59.5 ร้อยละ 68.7 และร้อยละ 75.8 ตามลำดับ แม้ว่าบริษัทและบริษัทย่อยมี นโยบายให้ความสำคัญในการก่อสร้างบ้านเดี่ยวเพื่อจำหน่าย ขณะเดียวกันบริษัทและบริษัทย่อยก็ยังได้ขยายฐานลูกค้าไปในการก่อสร้างที่อยู่อาศัยเพื่อขายประเภททาวน์เฮ้าส์และคอนโดมิเนียม เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคด้วยเช่นกัน อย่างไรก็ตามเนื่องจากคอนโดมิเนียมมีความต้องการที่ผันผวนไปตามภาวะเศรษฐกิจและการแข่งขัน บริษัทจึงต้องพิจารณาการ เปิดขายโครงการให้เหมาะสมกับสภาวะในขณะนั้น

รายได้จากการขายของบริษัทฯ ในปี 2560 2561 และ ปี 2562 เป็นดังนี้

ปี 2560 มีรายได้จากการขายเท่ากับ 31,724.30 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน จำนวน 4,351.92 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.9 จากความเชื่อมั่น และกำลังซื้อที่เพิ่มขึ้นต่อเนื่องจากในปี 2559

ปี 2561 มีรายได้จากการขายเท่ากับ 30,513.64 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อน จำนวน 1,210.68 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 3.8 จากความเชื่อมั่น และกำลังซื้อที่ลดลง

ปี 2562 มีรายได้จากการขายเท่ากับ 25,151.36 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อน จำนวน 5,362.28 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 17.57 จากเศรษฐกิจที่ชะลอตัวลงอันเนื่องมาจากสงครามการค้าระหว่างจีนและ สหรัฐอเมริกา

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการของบริษัทฯ มีสัดส่วนสูงขึ้นต่อเนื่องในปี 2560 2561 และปี 2561 ดังนี้

(ล้านบาท)

	2560	2561	2562
รายได้ค่าเช่า	3,197.31	3,733.32	4,906.52
คิดเป็นร้อยละของรายได้รวม	8.24	10.24	14.73
เพิ่มขึ้นจากปีก่อน	661.18	536.31	1,173.20
เพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ	26.07	16.77	31.43
อัตรากำไรขั้นต้น	23.66	24.03	31.49

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง จากการที่บริษัทได้ลงทุนในสิทธิการเช่า และ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมากขึ้น

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

ปี 2561 บริษัทมีรายได้จากค่าเช่า 3,733.32 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10.24 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนจำนวน 536.31 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.76

ปี 2562 บริษัทมีรายได้จากค่าเช่า 4,906.52 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 14.73 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนจำนวน 1,173.20 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 31.43

ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม :

ปี 2560 บริษัทมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม เท่ากับ 3,136.91 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน จำนวน 173.38 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.85

ปี 2561 บริษัทมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม เท่ากับ 3,404.49 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน จำนวน 267.58 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.53

ปี 2562 บริษัทมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม เท่ากับ 3,382.51 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อยจำนวน 21.98 ล้านบาท

ตารางส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วม ของปี 2560, 2561 และ 2562

หน่วย: ล้านบาท

บริษัท	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562
บมจ. แอลเอช ไฟแนนซ์เชียลกรุป	737.24	680.04	703.32
บมจ. ควอลิตี้คอนสตรัคชัน โปรดักส์	1.16	12.12	38.02
บมจ. โฮมโปรดักส์ เซ็นเตอร์	1,477.26	1,696.82	1,867.48
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิ เรียกร่องแลนด์แอนด์เฮ้าส์ 2	56.53	66.28	56.81
บมจ. ควอลิตี้เฮ้าส์	864.72	949.23	716.88
รวม	3,136.91	3,404.49	3,382.51
เพิ่มขึ้น (ลดลง)	173.38	267.58	(21.98)
คิดเป็นเพิ่มขึ้น (ลดลง) ร้อยละ	5.85	8.53	(0.65)

รายได้อื่น : ประกอบด้วยกำไรจากการขายเงินลงทุน กำไรจากการกลับรายการด้อยค่าเงินลงทุน กำไรจากการโอนกลับผลขาดทุนจากการด้อยค่าของโครงการ ดอกเบี้ยรับ ค่าบริการสาธารณูปโภค เงินปันผลรับ และรายได้อื่นๆ โดยรายได้อื่นของบริษัทมีรายละเอียดดังนี้

ปี 2560 รายได้อื่น จำนวน 3,864.17 ล้านบาท ประกอบด้วย กำไรจากการขายทรัพย์สินจำนวน 2,080.00 ล้านบาท รายได้ค่าบริการสาธารณูปโภค จำนวน 278.61 ล้านบาท เงินปันผลรับจำนวน 152.74 ล้านบาท กำไรจากการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทร่วม บมจ. แอลเอช ไฟแนนซ์เชียลกรุป (LHFG) จำนวน 1,135.22 ล้านบาท ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่นๆ จำนวน 217.82 ล้านบาท

ปี 2561 รายได้อื่น จำนวน 2,200.18 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อน 1,663.99 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 43.06 ประกอบด้วยกำไรจากการขายทรัพย์สินจำนวน 1,335.49 ล้านบาท (ซึ่งมาจากการขายอะพาร์ตเมนต์ให้เข้าในสหรัฐอเมริกาในราคา 140 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา มีกำไรจากการขายประมาณ 41 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา) รายได้ค่าบริการสาธารณูปโภค จำนวน 327.27 ล้านบาท เงินปันผลรับจำนวน 227.89 ล้านบาท กำไรจากการขายโครงการจำนวน 115.73 ล้านบาท ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่นๆ จำนวน 193.80 ล้านบาท

ปี 2562 รายได้อื่น จำนวน 3,249.47 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน 1,049.29 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 47.69 ประกอบด้วยกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 2,418.31 ล้านบาท (ซึ่งมาจากการขายโรงแรมแกรนด์เซ็นเตอร์พอยต์ สุขุมวิท 55 ให้แก่กองทัพเรือเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในราคา 4,155 ล้านบาท) รายได้ค่าบริการสาธารณูปโภค จำนวน 349.50 ล้านบาท เงินปันผลรับจำนวน 230.50 ล้านบาท ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่นๆ จำนวน 251.16 ล้านบาท

กำไรขั้นต้น :

ปี 2560 อัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 34.36 โดยกำไรขั้นต้นของรายได้จากการขายของบริษัทอยู่ที่ร้อยละ 35.46 และ อัตรากำไรขั้นต้นของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการอยู่ที่ร้อยละ 23.66

ปี 2561 อัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 35.07 โดยกำไรขั้นต้นของรายได้จากการขายของบริษัทอยู่ที่ร้อยละ 36.42 และ อัตรากำไรขั้นต้นของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการอยู่ที่ร้อยละ 24.03

ปี 2562 อัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 32.28 โดยกำไรขั้นต้นของรายได้จากการขายของบริษัทอยู่ที่ร้อยละ 32.43 และ อัตรากำไรขั้นต้นของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการอยู่ที่ร้อยละ 31.49

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร :

ปี 2560 มีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 2,802.28 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้ ร้อยละ 7.23 ค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนจำนวน 743.35 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 36.10 เป็นการเพิ่มขึ้นจากประมาณการหนี้สินจากคดีความจำนวน 735.63 ล้านบาท

ปี 2561 มีค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 2,681.09 ล้านบาท หักด้วยการโอนกลับประมาณการหนี้สินจำนวน 273.22 ล้านบาท คงเหลือค่าใช้จ่ายในการบริหารสุทธิจำนวน 2,407.86 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้ ร้อยละ 6.61 ค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนจำนวน 394.42 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 14.07 จากการกลับรายการประมาณการหนี้สินจากคดีความที่เคยตั้งไว้

ปี 2562 มีค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 2,367.72 ล้านบาท หักด้วยการโอนกลับประมาณการหนี้สินจำนวน 352.70 ล้านบาท คงเหลือค่าใช้จ่ายในการบริหารสุทธิจำนวน 2,015.02 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้ ร้อยละ 6.05 ค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนจำนวน 392.84 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 16.31 เกิดขึ้นจากประมาณการหนี้สินจากคดีความที่ลดลงจำนวน 195 ล้านบาท เงินเดือนและผลตอบแทนลดลงจำนวน 123 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายในการขาย : ค่าใช้จ่ายในการขายที่ไม่รวมภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมโอน

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

ปี 2561 มีค่าใช้จ่ายในการขาย จำนวน 1,095.55 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้ ร้อยละ 3.01 มีค่าใช้จ่ายในการขายสูงกว่าช่วงเดียวกันของปีก่อนจำนวน 108.10 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.95

ปี 2562 มีค่าใช้จ่ายในการขาย จำนวน 728.32 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้ ร้อยละ 2.19 มีค่าใช้จ่ายในการขายลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนจำนวน 367.23 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 33.52 ซึ่งเป็นผลมาจากการนำมาตรฐานการรายงานทางบัญชีฉบับที่ 15 มาใช้ จึงได้นำค่าส่งเสริมการขายที่เดิมแสดงไว้ในค่าใช้จ่ายในการขายจำนวน 378 ล้านบาทไปแสดงหักจากรายได้จากการขายแทน

ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอน :

ปี 2560 ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอนมีจำนวน 1,221.25 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้ ร้อยละ 3.15 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เพิ่มขึ้นจำนวน 229.76 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 23.17 ตามยอดรายได้ที่เพิ่มขึ้นในปี 2560

สำหรับปี 2561 ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอนมีจำนวน 1,166.60 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้ ร้อยละ 3.20 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ลดลงจำนวน 54.65 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 4.47 ตามยอดรายได้ที่ลดลงในปี 2561

สำหรับปี 2562 ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอนมีจำนวน 974.71 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้ ร้อยละ 2.93 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ลดลงจำนวน 191.89 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 16.45 ตามยอดรายได้ที่ลดลงในปี 2562

กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้นิติบุคคล :

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

ปี 2561 บริษัทมีกำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้นิติบุคคล 9,537.98 ล้านบาท ลดลง 1,010.07 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 9.58 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

ปี 2562 บริษัทมีกำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้นิติบุคคล 9,219.41 ล้านบาท ลดลง 318.57 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 3.34 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

กำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล :

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

ปี 2561 บริษัทมีกำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล 12,211.89 ล้านบาท ลดลง 831.82 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 6.38 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

ปี 2562 บริษัทมีกำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล 11,766.48 ล้านบาท ลดลง 445.41 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 3.65 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

กำไรสุทธิ :

ปี 2560 บริษัทมีกำไรสุทธิจำนวน 10,463.22 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,845.25 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 21.41

ปี 2561 บริษัทมีกำไรสุทธิจำนวน 10,475.43 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 12.21 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.12

ปี 2562 บริษัทมีกำไรสุทธิจำนวน 10,024.90 ล้านบาท ลดลง 450.53 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 4.30

จากผลการดำเนินงานที่กล่าวมาข้างต้น เมื่อพิจารณาถึงอัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไรขั้นต้นของบริษัทในปี 2560 2561 และปี 2562 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 34.38 35.07 และ 32.43 ตามลำดับ และมีอัตรากำไรสุทธิในปี 2560 2561 และปี 2562 เท่ากับร้อยละ 26.98 28.74 และ 30.10 ตามลำดับ

กำไรต่อหุ้น :

จำนวนหุ้นในปี 2560 2561 และ ปี 2562 มีจำนวนหุ้นเท่ากับ 11,950 ล้านหุ้น ในการคำนวณกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน บริษัทมีกำไรต่อหุ้น ในปี 2560 2561 และ ปี 2562 จำนวน 0.88 0.88 และ 0.84 บาทต่อหุ้น ตามลำดับ

เงินปันผลจ่าย : จากผลการดำเนินงาน บริษัทได้พิจารณาจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานสำหรับ ปี 2560 2561 และปี 2562 ดังนี้

	อัตรา การ จ่ายเงินปันผล (%)	จำนวนเงินปันผล (ล้านบาท)	วันที่จ่ายเงินปันผล
เงินปันผลจ่ายสำหรับผลการดำเนินงานปี 2559	89.23	4,123 3,575	9 กันยายน 2559 24 พฤษภาคม 2560
เงินปันผลจ่ายสำหรับผลการดำเนินงานปี 2560	85.65	4,780 4,182	6 กันยายน 2560 22 พฤษภาคม 2561
เงินปันผลจ่ายสำหรับผลการดำเนินงานปี 2561	85.53	4,780 4,182	11 กันยายน 2561 21 พฤษภาคม 2562
เงินปันผลจ่ายสำหรับผลการดำเนินงานปี 2562	83.44	3,585 4,780	11 กันยายน 2562 22 พฤษภาคม 2563

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 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติเพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติเรื่องการจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานประจำปี 2560 ในอัตรา 0.75 บาทต่อหุ้น คงเหลือเงินปันผลที่จะจ่ายเพิ่มอีกจำนวน 0.35 บาทต่อหุ้น คิดเป็นจำนวนเงินประมาณ 4,182 ล้านบาท โดยมีกำหนดจ่ายเงินปันผลในวันที่ 22 พฤษภาคม 2561 คิดเป็นอัตราการจ่ายเงินปันผลปี 2560 ในสัดส่วนร้อยละ 85.65 ของกำไรสุทธิ

การจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานปี 2561 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2561 มีมติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลสำหรับผลการดำเนินงาน 6 เดือนแรกของปี 2561 ในอัตราหุ้นละ 0.40 บาท (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท) เป็นจำนวนเงิน 4,780 ล้านบาท โดยมีกำหนดจ่ายเงินปันผลในวันที่ 11 กันยายน 2561 และเมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2562 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติเพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติเรื่องการจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานประจำปี 2561 ในอัตรา 0.75 บาทต่อหุ้น คงเหลือเงินปันผลที่จะจ่ายเพิ่มอีกจำนวน 0.35 บาทต่อหุ้น คิดเป็นจำนวนเงินประมาณ 4,182 ล้านบาท โดยมีกำหนดจ่ายเงินปันผลในวันที่ 21 พฤษภาคม 2562 คิดเป็นอัตราการจ่ายเงินปันผลปี 2561 ในสัดส่วนร้อยละ 85.53 ของกำไรสุทธิ

การจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานปี 2562 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2562 มีมติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลสำหรับผลการดำเนินงาน 6 เดือนแรกของปี 2562 ในอัตราหุ้นละ 0.30 บาท (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท) เป็นจำนวนเงิน 3,585 ล้านบาท โดยมีกำหนดจ่ายเงินปันผลในวันที่ 11 กันยายน 2562 และเมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2563 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติเพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติเรื่องการจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานประจำปี 2562 ในอัตรา 0.70 บาทต่อหุ้น คงเหลือเงินปันผลที่จะจ่ายเพิ่มอีกจำนวน 0.40 บาทต่อหุ้น คิดเป็นจำนวนเงินประมาณ 4,780 ล้านบาท โดยมีกำหนดจ่ายเงินปันผลในวันที่ 22 พฤษภาคม 2563 คิดเป็นอัตราการจ่ายเงินปันผลปี 2562 ในสัดส่วนร้อยละ 83.44 ของกำไรสุทธิ

(ข) ฐานะการเงิน สินทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม ณ สิ้น ปี 2560 ปี 2561 และ ปี 2562 จำนวน 109,491.50 ล้านบาท 111,480.89 ล้านบาท และ 113,139.05 ล้านบาทตามลำดับ เนื่องจากบริษัทประกอบธุรกิจพัฒนา

อสังหาริมทรัพย์ โดยการสร้างบ้านก่อนขายและมีการทยอยเปิดโครงการใหม่อย่างต่อเนื่อง สินทรัพย์ที่สำคัญจึงอยู่ในรูปสินค้าคงเหลือซึ่งประกอบด้วย ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง นอกจากนั้น สินทรัพย์ที่สำคัญของบริษัทในลำดับต่อไปได้แก่ เงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รายละเอียดของสินทรัพย์ของบริษัท ดังนี้

สินค้าคงเหลือ ณ สิ้นปี 2560 2561 และปี 2562 จำนวน 48,197.92 ล้านบาท 48,243.27 ล้านบาท และ 53,373.60 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวม ร้อยละ 44.02 43.27 และร้อยละ 47.18 ตามลำดับ บริษัทได้แยกแสดงรายการที่ดินที่ยังไม่ได้มีการพัฒนาของบริษัทและบริษัทย่อยรวมทั้งค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง ณ สิ้นปี 2560 2561 และปี 2562 เท่ากับ 2,508.21 1,337.20 และ 1,337.20 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นที่ดินรอการพัฒนา โดยแสดงไว้ในส่วนของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน และจะแสดงรายการดังกล่าวเป็นสินค้าคงเหลือเมื่อเริ่มทำการพัฒนา

ลูกหนี้การค้าสุทธิ ณ สิ้นปี 2560 2561 และ ปี 2562 บริษัท ฯ มีลูกหนี้การค้าสุทธิ 162.55 ล้านบาท, 228.57 ล้านบาท และ 223.84 ล้านบาท ตามลำดับ มาจากธุรกิจให้เช่าและบริการ

เงินลงทุนในบริษัทร่วม มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ตารางมูลค่าเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียของบริษัทร่วม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 2561 และ 2562

หน่วย: ล้านบาท

บริษัท	2560	2561	2562
บมจ. แอลเอช ไฟแนนซ์เชียลกรุ๊ป	8,444.89	8,697.40	9,015.46
บมจ. ควอลิตี้คอนสตรัคชันโปรดักส์	379.42	391.70	423.71
บมจ. โฮมโปรดักส์ เซ็นเตอร์	6,252.42	6,639.18	7,009.22
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกร้อง แลนด์แอนด์เฮ้าส์ 2	442.19	419.34	383.30
บมจ. ควอลิตี้เฮ้าส์	7,058.91	7,425.35	7,573.69
รวม	22,577.83	23,572.97	24,405.38
คิดเป็นร้อยละของทรัพย์สินรวม	20.62	21.15	21.57

เงินลงทุนระยะยาว ณ สิ้นปี 2560 2561 และ ปี 2562 มีจำนวน 7,156.48 5,707.52 ล้านบาท และ 6,036.84 คิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมร้อยละ 6.54, 5.12 และ 5.34 ตามลำดับ

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

ปี 2561 บริษัทมีเงินลงทุนระยะยาวจำนวน 5,707.52 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนจำนวน 1,448.96 ล้านบาท จากการซื้อหน่วยลงทุนในประเทศเพิ่มขึ้น 307.78 และหักด้วยค่าเผื่อการปรับมูลค่าลดลง 1,756.74 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่มาจากการลดลงในมูลค่าของหุ้น Vistamalls Inc. ที่ประเทศฟิลิปปินส์

ปี 2562 บริษัทมีเงินลงทุนระยะยาวจำนวน 6,036.84 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 329.32 ล้านบาท จากมูลค่าเงินลงทุนเพิ่มขึ้นจากปี 2561

ที่ดินรอการพัฒนา ณ สิ้น ปี 2560 2561 และ ปี 2562 มีจำนวน 2,508.21 ล้านบาท 1,337.20 และ 1,337.20 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมร้อยละ 2.29 1.20 และ 1.18 ตามลำดับ

ปี 2560 ที่ดินรอพัฒนามีจำนวนรวม 2,508.21 ล้านบาท หลังหักสำรองเผื่อด้อยค่าจำนวน 720.13 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ได้โอนที่ดินรอการพัฒนาซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 691 ล้านบาท ไปเป็นสินค้าคงเหลือในระหว่างปี 2560

ปี 2561 ที่ดินรอพัฒนามีจำนวนรวม 1,337.20 ล้านบาท หลังหักสำรองเผื่อด้อยค่าจำนวน 720.13 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ได้โอนที่ดินรอการพัฒนาซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 1,171 ล้านบาท ไปเป็นสินค้าคงเหลือในระหว่างปี 2561

ปี 2562 ที่ดินรอพัฒนามีจำนวนรวม 1,337.20 ล้านบาท หลังหักสำรองเผื่อด้อยค่าจำนวน 720.13 ล้านบาท เท่ากับปี 2561

ในระหว่างปี 2561 บริษัทฯ ได้จัดให้ผู้ประเมินราคาอิสระทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของที่ดินรอการพัฒนาบางส่วนของบริษัทฯและบริษัทย่อย โดยใช้วิธีเปรียบเทียบมูลค่าตลาด (Market Comparison Approach) เป็นเกณฑ์ในการพิจารณากำหนดมูลค่าทรัพย์สิน โดยผู้ประเมินราคาอิสระได้ประเมินมูลค่ายุติธรรมของที่ดินรอพัฒนาดังกล่าวสูงกว่ามูลค่าสุทธิตามบัญชีของโครงการ

	ล้านบาท		
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2560	2561	2562
มูลค่าสุทธิตามบัญชีของที่ดินรอการพัฒนาที่ติดภาระค่าประกัน	1,860	689	689

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ปี 2560 2561 และปี 2562 บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 17,397.42 14,406.73 และ 13,264.21 ล้านบาท ตามลำดับ

ปี 2560 LH USA ได้เข้าซื้ออะพาร์ตเมนต์แห่งหนึ่งในแคลิฟอร์เนียในราคาประมาณ 118.9 ล้านดอลลาร์สหรัฐ (ประมาณ 3,950 ล้านบาท)

ปี 2561 LH USA ได้ขายอะพาร์ตเมนต์ให้เข้าในแคลิฟอร์เนีย สหรัฐอเมริกา ในราคา 140 ล้านดอลลาร์สหรัฐ มีกำไรจากการขายจำนวนประมาณ 41 ล้านดอลลาร์สหรัฐ และได้รับรู้รายได้ดังกล่าวในงวดปีปัจจุบันจำนวน 1,335.49 ล้านบาท

ปี 2562 ไม่มีรายการซื้อหรือขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในสหรัฐอเมริกา

โดยมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังกล่าวมีมูลค่าดังนี้

	ล้านบาท		
	2560	2561	2562
มูลค่ายุติธรรม	18,058	14,508	13,482

- ในปี 2560 2561 และ 2562 รายได้ค่าเช่าและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทางตรงที่เกิดจากโครงการอะพาร์ตเมนต์ที่เข้าของ LH USA ที่รับรู้ในส่วนของกำไรขาดทุน มีดังนี้

(ล้านบาท)

	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562
รายได้ค่าเช่า	672	715	645
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทางตรง	600	647	575

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ – สหกรณ์ ในช่วง 3 ปี ที่ผ่านมามีตามตารางข้างล่าง

(ล้านบาท)

	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562
ราคาสุทธิ	568.95	863.09	687.75
เพิ่มขึ้น (ลดลง)	(5.14)	294.14	175.34

สิทธิการเช่า

ปี 2560 2561 และ 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีสิทธิการเช่าจำนวน 3,665.53 6,652.60 และ 5,729.78 ล้านบาท ตามลำดับ โดยประกอบด้วยสิทธิการเช่าดังนี้

(ล้านบาท)

	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562
โรงแรม แกรนด์เซ็นเตอร์ พอยต์ ราชดำริ	-	-	-
โรงแรม แกรนด์เซ็นเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55	1,584.53	1,530.38	-
โรงแรม แกรนด์เซ็นเตอร์ พอยต์ และศูนย์การค้า เทอร์มินอล 21 พัทยา	2,014.91	4,436.41	4,246.38
ศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พระราม 3	42.00	445.17	869.53
ที่ดินเปล่า	24.09	240.64	613.87
รวม	3,665.53	6,652.60	5,729.78

ปี 2560 บริษัทได้ทำสัญญาให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาขายอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ โรงแรมแกรนด์เซ็นเตอร์ พอยต์ ราชดำริ ให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ไฮเทล มีค่าตอบแทนเป็นจำนวนเงินรวม 3,749 ล้านบาท มีกำไรจำนวน 2,080 ล้านบาท และได้ทำสิทธิการเช่าโครงการ โรงแรมแกรนด์ เซ็นเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55 โรงแรมแกรนด์ เซ็นเตอร์ พอยต์ พัทยา และ ศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา นำไปค้ำประกันเงินเบิกเกินบัญชี และเงินกู้ยืมระยะยาว

ปี 2561 บริษัทได้ตกลงให้คำรับรองกับธนาคารผู้ให้สินเชื่อแก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ไฮเทล (“LHHOTEL”) เกี่ยวกับระยะเวลาของการดำรงสัดส่วนการถือหุ้นใน LHHOTEL โดยบริษัท แอล เอช มอลล์ แอนด์ ไฮเทล จำกัด และดำรงระยะเวลาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ของ โรงแรมแกรนด์ เซ็นเตอร์ พอยต์ ราชดำริ และ ศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 โดยบริษัท แอล แอนด์ เอช ไฮเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด

ปี 2562 บริษัทได้ขายโรงแรมแกรนด์เซ็นเตอร์พอยต์ สุขุมวิท 55 ให้แก่กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในราคา 4,155 ล้านบาท

คุณภาพของสินทรัพย์

(1) สินค้าคงเหลือ

สินค้านคงเหลือในช่วง 3 ปี ที่ผ่านมามีความเคลื่อนไหวดังนี้

(ล้านบาท)

	2560	2561	2562
สินค้านคงเหลือสุทธิ	48,197.92	48,243.27	53,373.60
เพิ่มขึ้น (ลดลง)	(727.80)	45.35	5,130.33
คิดเป็นร้อยละของสินทรัพย์รวม	44.02	43.27	47.18

สินค้านคงเหลือของบริษัทในช่วง 3 ปีที่ผ่านมามีสัดส่วนระหว่างร้อยละ 43 – 47 ของสินทรัพย์รวม

(2) เงินลงทุนระยะยาว ณ 31 ธันวาคม ปี 2562

(ล้านบาท)

(หน่วย : ล้านบาท)	หลักทรัพย์เพื่อขาย	เงินลงทุนทั่วไป	รวม
ตราสารทุน	4,749.98	204.41	4,954.39
บวก : ค่าเผื่อการปรับมูลค่า	1,192.95	-	1,192.95
หัก : ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์เงินลงทุน	-	(110.50)	(110.50)
รวม	5,942.93	93.91	6,036.84

สภาพคล่อง

เงินสดที่ได้จากการดำเนินงาน บริษัทได้ใช้อย่างระมัดระวังเพื่อรักษาสภาพคล่องของบริษัท โดยพิจารณาการลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย เช่น จัดซื้อที่ดิน และก่อสร้างโครงการเพิ่มเติมให้เหมาะสมกับสภาพแวดล้อมการดำเนินธุรกิจ รวมทั้งได้นำไปชำระหนี้สิน บริษัทมีนโยบายบริหารเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดให้เหมาะสมตามสภาวะการดำเนินธุรกิจ

(หน่วย : ล้านบาท)	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562
กระแสเงินสดได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมดำเนินงาน	7,409.07	8,652.33	1,203.72
กระแสเงินสดได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมลงทุน	(340.38)	2,082.87	5,869.83
กระแสเงินสดได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมจัดหาเงิน	(4,828.29)	(8,582.61)	(9,752.09)

ปี 2560 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น 2,182.44 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากกิจกรรมการดำเนินงาน 7,409.07 ล้านบาท ลดลงจากกิจกรรมการลงทุน 340.38 ล้านบาท ลดลงจากกิจกรรมจัดหาเงิน 4,828.29 ล้านบาท และมีผลต่างจากการแปลงค่าทางการเงินเป็นลบ 57.96 ล้านบาท

ปี 2561 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น 2,348.79 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากกิจกรรมการดำเนินงาน 8,652.33 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากกิจกรรมการลงทุน 2,082.87 ล้านบาท ลดลงจากกิจกรรมจัดหาเงิน 8,582.61 ล้านบาท และมีผลต่างจากการแปลงค่าทางการเงินเป็นบวก 196.20 ล้านบาท

ปี 2562 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลง 2,577.77 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากกิจกรรมการดำเนินงาน 1,203.72 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากกิจกรรมการลงทุน 5,869.83 ล้านบาท ลดลงจากกิจกรรมจัดหาเงิน 9,752.09 ล้านบาท และมีผลต่างจากการแปลงค่าทางการเงินเป็นบวก 100.77 ล้านบาท

ปี 2560 กระแสเงินสดจากกิจกรรมการดำเนินงาน เพิ่มขึ้นจำนวน 7,409.07 ล้านบาท ที่สำคัญเนื่องจาก กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้จำนวน 13,043.71 ล้านบาท หักส่วนแบ่งกำไรจากการขายสิทธิการเช่า จำนวน 2,080.09 ล้านบาท และกำไรจากการเปลี่ยนแปลงส่วนผู้ถือหุ้นของบริษัทรวมจำนวน 1,135.22 ล้านบาท ซึ่งไม่ใช่กำไรจากการดำเนินงาน และจ่ายชำระภาษีเงินได้จำนวน 1,755.25 ล้านบาท

ปี 2561 กระแสเงินสดจากกิจกรรมการดำเนินงาน เพิ่มขึ้นจำนวน 8,652.33 ล้านบาท ที่สำคัญเนื่องจาก กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้จำนวน 12,211.89 ล้านบาท หักส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนบริษัทร่วม 3,404.49 ล้านบาท และกำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 1,335.49 ล้านบาท ซึ่งไม่ใช่กำไรจากการดำเนินงาน เพิ่มขึ้นจากสินค้าคงเหลือลดลงจำนวน 1,333.08 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากค่าเสื่อมราคาและประมาณการหนี้สิน จำนวน 1,119.5 ล้านบาท และดอกเบี้ยจ่ายที่ไม่ใช่ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานจำนวน 693.5 ล้านบาท และจ่ายชำระภาษีเงินได้ จำนวน 1,709.17 ล้านบาท

ปี 2562 กระแสเงินสดจากกิจกรรมการดำเนินงาน เพิ่มขึ้นจำนวน 1,203.72 ล้านบาท ที่สำคัญเนื่องจาก กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้จำนวน 11,766.49 ล้านบาท หักส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนบริษัทร่วม 3,382.51 ล้านบาท และกำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 2,418.31 ล้านบาท ซึ่งไม่ใช่กำไรจากการดำเนินงาน ลดลงจากสินค้าคงเหลือเพิ่มขึ้นจำนวน 4,572.46 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากค่าเสื่อมราคา 739.11 ล้านบาท และเพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยจ่ายที่ไม่ใช่ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานจำนวน 819.69 ล้านบาท และลดลงจากการจ่ายชำระภาษีเงินได้จำนวน 1,464.00 ล้านบาท

กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน

ปี 2560 ลดลงจำนวน 340.36 ล้านบาท ที่สำคัญเพิ่มขึ้นจากการการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและสิทธิการเช่าจำนวน 3,749.30 ล้านบาท เงินปันผลจากบริษัทร่วมจำนวน 1,967.13 ล้านบาท ลดลงจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 4,420.14 ล้านบาท ลงทุนในสิทธิการเช่าและสินทรัพย์อื่นจำนวน 1,395.28 ล้านบาท และซื้อเงินลงทุนระยะยาวเพิ่มจำนวน 559.59 ล้านบาท

ปี 2561 เพิ่มขึ้นจำนวน 2,082.87 ล้านบาท ที่สำคัญเพิ่มขึ้นจากการการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 4,436.79 ล้านบาท เงินปันผลจากบริษัทร่วมจำนวน 2,266.92 ล้านบาท และลดลงจากการลงทุนเพิ่มสิทธิการเช่าโรงแรม แกรนด์เซ็นเตอร์ พอยต์ และศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา จำนวน 3,799.51 ล้านบาท และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 581.37 ล้านบาท

ปี 2562 เพิ่มขึ้นจำนวน 5,869.83 ล้านบาท ที่สำคัญเพิ่มขึ้นจากการการขายอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมแกรนด์เซ็นเตอร์พอยต์ สุขุมวิท 55 จำนวน 4,155 ล้านบาท เงินปันผลจากบริษัทร่วมจำนวน 2,501.73 ล้านบาท และเงินปันผลจากบริษัทย่อยจำนวน 230.50 ล้านบาท และลดลงจากการลงทุนในสิทธิการเช่าเพิ่มเติมจำนวน 951.58 ล้านบาท

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

ปี 2560 ลดลงจำนวน 4,828.29 ล้านบาท ที่สำคัญเนื่องจากการจ่ายเงินปันผลจำนวน 8,326.13 ล้านบาท คืนหุ้นกู้และดอกเบี้ยจำนวน 9,329.16 ล้านบาท ได้รับเงินสุทธิจากการออกหุ้นกู้ในประเทศจำนวน 13,000 ล้านบาท

ปี 2561 ลดลงจำนวน 8,582.61 ล้านบาท ที่สำคัญเนื่องจากการจ่ายเงินปันผลจำนวน 8,961.19 ล้านบาท คืนหุ้นกู้จำนวน 13,000 ล้านบาทและเงินกู้จำนวน 6,078.38 ล้านบาท มีการจ่ายดอกเบี้ยจำนวน 1,314.11 ล้านบาท ได้รับเงินจากการออกหุ้นกู้ในประเทศจำนวน 12,200 ล้านบาท และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน จำนวน 7,967.00 ล้านบาท

ปี 2562 ลดลงจำนวน 9,752.09 ล้านบาท ที่สำคัญเนื่องจากการจ่ายเงินปันผลจำนวน 7,766.42 ล้านบาท คืนหุ้นกู้จำนวน 14,250 ล้านบาทและเงินกู้จำนวน 139 ล้านบาท มีการจ่ายดอกเบี้ยจำนวน 1,350.14 ล้านบาท ได้รับเงินจากการออกหุ้นกู้ในประเทศจำนวน 13,000 ล้านบาท และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน จำนวน 855 ล้านบาท

อัตราส่วนสภาพคล่องที่สำคัญ

อัตราส่วนสภาพคล่องสำหรับ ปี 2560 ปี 2561 และปี 2562 เท่ากับ 2.32, 2.55 และ 2.65 เท่า ตามลำดับ อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วในระบะเวลาดังกล่าว เท่ากับ 0.23 เท่า 0.36 เท่า และ 0.21 เท่า ตามลำดับ

ปี 2560 อัตราส่วนสภาพคล่อง เท่ากับ 2.32 เท่า อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วในระบะเวลาดังกล่าวเท่ากับ 0.23 เท่า อัตราส่วนสภาพคล่องลดลงจากหนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้น 4,300.98 ล้านบาท สำหรับอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วในระบะเวลาดังกล่าวได้ปรับตัวดีขึ้นเท่ากับ 0.23 เท่า โดยเงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น 2,183.43 ล้านบาท และเงินกู้ยืม และหุ้นกู้ระยะยาวที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี เพิ่มขึ้น 5,064.43 ล้านบาท ทำให้อัตราสภาพคล่องหมุนเร็วได้ปรับสูงขึ้นจาก ปี 2559

ปี 2561 อัตราส่วนสภาพคล่อง เท่ากับ 2.55 เท่า อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วในระบะเวลาดังกล่าวเท่ากับ 0.36 เท่า อัตราส่วนสภาพคล่องเพิ่มขึ้น เนื่องจากการทรมย์สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้นจำนวน 2,348.35 ล้านบาท และหนี้สินหมุนเวียนลดลง 1,275.54 ล้านบาท สำหรับอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วในระบะเวลาดังกล่าวเท่ากับ 0.36 เท่า ได้ปรับตัวดีขึ้น จากเงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น 2,348.79 ล้านบาท โดยมีเงินกู้ยืมและหุ้นกู้ระยะยาวที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี ลดลง 1,865.0 ล้านบาท ทำให้อัตราสภาพคล่องหมุนเร็วได้ปรับสูงขึ้นจาก ปี 2560

ปี 2562 อัตราส่วนสภาพคล่อง เท่ากับ 2.65 เท่า อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วในระบะเวลาดังกล่าวเท่ากับ 0.21 เท่า อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วลดลงจาก 0.36 เป็น 0.21 เท่า เนื่องจากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงจากปีก่อนจำนวน 2,577.76 ล้านบาท และเงินลงทุนระยะสั้นลดลงจำนวน 630.63 ล้านบาท

อัตราส่วนหนี้เงินเจ้าหนี้

ปี 2560 อัตราส่วนหนี้เงินเจ้าหนี้เท่ากับ 6.1 เท่า โดยมีระยะเวลาระหนี้ 59 วัน

ปี 2561 อัตราส่วนหนี้เงินเจ้าหนี้เท่ากับ 5.5 เท่า โดยมีระยะเวลาระหนี้ 66 วัน

ปี 2562 อัตราส่วนหนี้เงินเจ้าหนี้เท่ากับ 4.5 เท่า โดยมีระยะเวลาระหนี้ 80 วัน

รายจ่ายลงทุน

ในระบะที่ผ่านมา บริษัทลงทุนเพิ่มในที่ดินที่มีศักยภาพในระดับราคาที่เหมาะสมเพื่อนำมาพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัท และลงทุนในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักของบริษัท

ปี 2560 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 340.36 ล้านบาท ที่สำคัญคือ เงินรับจากการขายสิทธิการเช่า โรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ จำนวนประมาณ 3,749.30 ล้านบาท และรับเงินปันผลจากบริษัทร่วมจำนวน 1,967.13 ล้านบาท ลดลงจากการลงทุนเพิ่มในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดย LH USA ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ได้ซื้ออะพาร์ตเมนต์ให้เขาแห่งหนึ่งในเมืองแคมป์เบลล์ รัฐแคลิฟอร์เนีย ราคาทุนประมาณ 118.9 ล้านเหรียญสหรัฐอเมริกา (ประมาณ 3,950 ล้านบาท) รวมทั้งการปรับปรุงอะพาร์ตเมนต์แห่งอื่นเป็นเงินรวม 4,420.14 ล้านบาท และจ่ายซื้อสิทธิการเช่า, อาคารและอุปกรณ์ และสินทรัพย์อื่นจำนวน 1,395.28 ล้านบาท และซื้อเงินลงทุนระยะยาวจำนวน 559.59 ล้านบาท

ปี 2561 บริษัทฯ มีเงินสดรับสุทธิจากกิจกรรมลงทุนจำนวน 2,082.87 ล้านบาท ที่สำคัญคือ เงินรับจากการขายอะพาร์ตเมนต์ให้เขาแห่งหนึ่งในสหรัฐอเมริกา ราคาขาย 140 ล้านเหรียญสหรัฐอเมริกา (ประมาณ 4,436.79 ล้านบาท) และ

ซื้อสิทธิการเช่า, อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน อาคารและอุปกรณ์ และสินทรัพย์อื่นจำนวน 4,380.88 ล้านบาท และรับเงินปันผลจากบริษัทรวมจำนวน 2,266.92 ล้านบาท

ปี 2562 บริษัทฯ มีเงินสดรับสุทธิจากกิจกรรมลงทุนจำนวน 5,869.83 ล้านบาท ที่สำคัญคือ เงินรับจากการขายโรงแรมแกรนด์เซ็นเตอร์พอยต์ สุขุมวิท 55 ในราคา 4,155 ล้านบาท และรับเงินปันผลจำนวน 2,732.23 ล้านบาท

แหล่งที่มาของเงินทุน

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ สิ้นปี 2560, ปี 2561 และปี 2562 เท่ากับ 1.15 เท่า, 1.20 เท่า และ 1.13 เท่า ตามลำดับ

ปี 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

ปี 2561 ส่วนของผู้ถือหุ้นรวมส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยของบริษัท จำนวน 50,751.72 ล้านบาท ลดลง 57.15 ล้านบาท มาจากกำไรสุทธิจากการดำเนินงาน 10,475.43 ล้านบาท ลดลงจากการจ่ายเงินปันผลจำนวน 8,961.19 ล้านบาท และจากค่าเผื่อปรับมูลค่าของเงินลงทุนซึ่งส่วนใหญ่มาจาก Starmill Inc. ที่ฟิลิปปินส์ ลดลงจำนวน 1,940.24 ล้านบาท

ปี 2562 ส่วนของผู้ถือหุ้นรวมส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยของบริษัท จำนวน 53,182.87 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 2,431.15 ล้านบาท มาจากกำไรสุทธิจากการดำเนินงาน 10,024.90 ล้านบาท ลดลงจากการจ่ายเงินปันผลจำนวน 7,766.42 ล้านบาท

หนี้สิน

หนี้สินรวมของบริษัท สิ้นปี 2560 2561 และปี 2562 มีจำนวนรวม 58,682.63 ล้านบาท 60,729.17 ล้านบาท และ 59,856.18 ล้านบาท ตามลำดับ ณ สิ้นปี 2562 หนี้สินที่สำคัญประกอบด้วย เงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวจำนวน 10,691.59 ล้านบาท หนี้กู้ยืมจำนวน 39,200.00 ล้านบาท เจ้าหนี้การค้าจำนวน 3,805.94 ล้านบาท และหนี้สินอื่นจำนวน 6,258.65 ล้านบาท ที่ผ่านมาบริษัท และบริษัทย่อยได้ชำระหนี้สินได้ตามกำหนด

ตารางรายละเอียดหนี้สินของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

บริษัท	ประเภทหนี้สิน	สกุลเงิน	จำนวนเงิน (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ย	หลักประกัน	ระยะเวลาครบกำหนด
LH	เงินเบิกเกินบัญชี	บาท	-	MOR	ไม่มี	เมื่อทวงถาม
	ตัวสัญญาใช้เงิน	บาท	470.0	2.50-2.75%	ไม่มี	เมื่อทวงถาม
	หนี้กู้ยืมในประเทศ 2/2558-2	บาท	1,000.0	คงที่ 3.31 %	ไม่มี	เมื่อครบกำหนด วันที่ 2 เมษายน 2563
	หนี้กู้ยืมในประเทศ 3/2558-3	บาท	1,000.0	คงที่ 2.99 %	ไม่มี	เมื่อครบกำหนด วันที่ 8 ตุลาคม 2563
	หนี้กู้ยืมในประเทศ 1/2560	บาท	6,000.0	คงที่ 2.48 %	ไม่มี	เมื่อครบกำหนด วันที่ 28 เมษายน 2563
	หนี้กู้ยืมในประเทศ 3/2560	บาท	6,000.0	คงที่ 2.13 %	ไม่มี	เมื่อครบกำหนด วันที่ 5 ตุลาคม 2563
	หนี้กู้ยืมในประเทศ 1/2561	บาท	1,200.0	คงที่ 2.96 %	ไม่มี	เมื่อครบกำหนด วันที่ 7 มีนาคม 2568
	หนี้กู้ยืมในประเทศ 2/2561	บาท	6,000.0	คงที่ 1.98 %	ไม่มี	เมื่อครบกำหนด วันที่ 7 พฤษภาคม 2564
	หนี้กู้ยืมในประเทศ 3/2561	บาท	5,000.0	คงที่ 3.02 %	ไม่มี	เมื่อครบกำหนด วันที่ 5 ตุลาคม 2564

บริษัท	ประเภทหนี้สิน	สกุลเงิน	จำนวนเงิน (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ย	หลักประกัน	ระยะเวลาครบกำหนด
	หุ้นกู้ในประเทศ 1/2562	บาท	6,000.0	คงที่ 2.62 %	ไม่มี	เมื่อครบกำหนด วันที่ 26 เมษายน 2565
	หุ้นกู้ในประเทศ 2/2562	บาท	7,000.0	คงที่ 2.12 %	ไม่มี	เมื่อครบกำหนด วันที่ 15 ตุลาคม 2565
LHM	เงินกู้ยืมระยะยาว	บาท	450.0	MLR-2.25	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ของโครงการ	ชำระเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการหรือ ภายใน 5 ปี นับแต่วันเบิกเงินกู้งวดแรก
LHMH	เงินกู้ยืมระยะยาว	บาท	4,000.0	2.3 %	ที่ดิน	ภายในเดือนเมษายน 2565
	เงินกู้ยืมระยะยาว	บาท	2,950.0	MLR-2.75	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ของโครงการ	งวดแรก มีนาคม 2563- ธันวาคม 2572
	เงินกู้ยืมระยะยาว	บาท	5.0	MLR-2.75	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ของโครงการ	งวดแรก มีนาคม 2568- ธันวาคม 2575
LH-USA	เงินกู้ยืมระยะยาว	บาท	1,007.0	3% หรือ 5% year Swap Rate{Bloomberg}+ 1.29% แล้วแต่อย่าง ใดมากกว่า	อะพาร์ตเมนต์ที่ให้เช่าของ โครงการ	ชำระคืนทั้งจำนวนภายใน 5 ปี นับจากวันที่เบิก เงินกู้งวดแรก
	เงินกู้ยืมระยะยาว	บาท	1,809.0	3.83%	อะพาร์ตเมนต์ที่ให้เช่าของ โครงการ	ชำระคืนทั้งจำนวนภายใน 5 ปี นับจากวันที่เบิก เงินกู้งวดแรก
	รวมหนี้สิน	บาท	49,891.0			

LH = บมจ. แลนด์แอนด์เฮ้าส์ LHMH=บจ.แอล เอช มอลล์แอนด์โฮเทล LH-USA= Land and Houses U.S.A.,Inc.

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯและบริษัทย่อย คงเหลือวงเงินที่ยังไม่ได้เบิกใช้ของวงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน
จำนวน 3,030 ล้านบาท (ปี 2561 = 810 ล้านบาท)

ค. ปัจจัยและอิทธิพลหลักที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นภายใน

1. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้ประมาณการหนี้สินที่จะเกิดขึ้นจำนวน
1,053.20 ล้านบาท รายละเอียดดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)	ปี 2561	ปี 2562
ค่าซ่อมบ้านหลังการขาย	91.7	95.6
คดีความฟ้องร้อง	852.3	461.5
เงินสมทบกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้าน	291.2	293.6
ค่าซ่อมแซมสาธารณูปโภค	131.4	159.9
ผลเสียหายจากโครงการ	31.8	-
อื่น ๆ	15.0	42.6

(หน่วย : ล้านบาท)	ปี 2561	ปี 2562
รวม	1,413.4	1,053.2

2. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีภาระผูกพันตามสัญญาก่อสร้างจำนวน 5,385 ล้านบาท และภาระผูกพันที่ต้องทำการพัฒนาสาธารณูปโภครวม จำนวน 1,389 ล้านบาท

3. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 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 จ่ายค่าเช่าเป็นรายเดือนในอัตราดังนี้ ปีที่ 1 - 5 ค่าเช่ารวม 33 ล้านบาท (ชำระแล้วทั้งจำนวน) ปีที่ 6 - 10 ค่าเช่ารวม 42 ล้านบาท (ชำระแล้วทั้งจำนวน) ปีที่ 11 - 15 ค่าเช่ารวม 54 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562: ชำระแล้วรวม 16 ล้านบาท) ปีที่ 16 - 20 ค่าเช่ารวม 69 ล้านบาท ปีที่ 21 - 25 ค่าเช่ารวม 88 ล้านบาท ปีที่ 26 - 30 ค่าเช่ารวม 112 ล้านบาท

* อายุสัญญาเช่านับจากวันที่ 1 มิถุนายน 2551 (ภายหลังระยะเวลาก่อสร้าง 3 ปี)

นอกจากนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 LHP มีภาระผูกพันเกี่ยวกับค่าดูแลรักษาความปลอดภัยเดือนละ 16,740 บาท ตลอดระยะเวลาการปลูกสร้างและตลอดอายุสัญญาเช่า

LHP ได้บันทึกหนี้สินภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่ดินข้างต้นแล้วในงบการเงินรวมด้วยมูลค่าปัจจุบัน เนื่องจากค่าเช่าดังกล่าวถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการขายทรัพย์สินของโครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ ให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ข) สัญญาเช่าที่ดิน - LHP

วันที่ทำสัญญา	อายุสัญญา	อัตราค่าเช่า
10 มีนาคม 2549	30 ปี*	ค่าเช่าที่ดินจ่ายเป็นรายเดือนดังนี้ ปีที่ 1 - 5 ค่าเช่ารวม 20 ล้านบาท (ชำระแล้วทั้งจำนวน) ปีที่ 6 - 10 ค่าเช่ารวม 23 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562: ชำระแล้วรวม 20 ล้านบาท) ปีที่ 11 - 15 ค่าเช่ารวม 27 ล้านบาท ปีที่ 16 - 20 ค่าเช่ารวม 31 ล้านบาท ปีที่ 21 - 25 ค่าเช่ารวม 35 ล้านบาท ปีที่ 26 - 30 ค่าเช่ารวม 41 ล้านบาท

* อายุสัญญาเช่านับตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2553 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2583 อย่างไรก็ตาม ผู้ให้เช่ายินยอมให้ LHP เข้าไปพัฒนาและก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่เช่าได้ตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2550 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2553 โดย LHP ตกลงจะชำระค่าหน้าดินเพิ่มเติมในอัตราเดือนละ 160,000 บาท

LHP ได้บันทึกหนี้สินภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่ดินข้างต้นแล้วในงบการเงินรวมด้วยมูลค่าปัจจุบันเนื่องจากค่าเช่าดังกล่าวถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการขายทรัพย์สินของโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 และโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ค) สัญญาเช่าที่ดิน - LHMH

วันที่ทำสัญญา	อายุสัญญา	วันสิ้นสุดสัญญา	อัตราค่าเช่า
3 ตุลาคม 2556	30 ปี*	31 มีนาคม 2590	ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2560 จ่ายค่าเช่าเป็นรายปีในอัตราดังนี้
			ปีที่ 1 - 7 ค่าเช่ารวม 35 ล้านบาท
			(ณ 31 ธันวาคม 2562:ชำระแล้วรวม 15 ล้านบาท)
			ปีที่ 8 - 17 ค่าเช่ารวม 100 ล้านบาท
			ปีที่ 18 - 27 ค่าเช่ารวม 150 ล้านบาท
			ปีที่ 28 - 30 ค่าเช่ารวม 75 ล้านบาท

* อายุสัญญาเช่านับจากวันที่ 1 เมษายน 2560 (ภายหลังระยะเวลาก่อสร้าง 3 ปี)

นอกจากนี้ LHMH มีภาระผูกพันค่าตอบแทนการเช่าทำสัญญาปีละ 5 ล้านบาท ซึ่งต้องจ่ายชำระในปีที่สองและปีที่สามของระยะเวลาการก่อสร้าง

ทั้งนี้ LHMH ได้บันทึกหนี้สินภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่ดินข้างต้นแล้วในงบการเงินรวมด้วยมูลค่าปัจจุบัน เนื่องจากค่าเช่าดังกล่าวถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการขายทรัพย์สินของโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55 ให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 20

ง) สัญญาเช่าที่ดิน - LHMH

วันที่ทำสัญญา	อายุสัญญา	อัตราค่าเช่า
4 สิงหาคม 2558	30 ปี*	ค่าเช่าที่ดินจ่ายเป็นรายเดือนในอัตราดังนี้
		ปีที่ 1 - 3 ค่าเช่ารวม 71 ล้านบาท
		(ณ 31 ธันวาคม 2562:ชำระแล้วรวม 24 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 ผู้ให้เช่ายินยอมให้ LHMH เข้าไปพัฒนาและก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่เช่าได้เป็นระยะเวลา 3 ปีนับตั้งแต่วันส่งมอบที่ดินและจดทะเบียนเช่าที่ดิน โดย LHMH มีภาระผูกพันต้อง

ชำระค่าตอบแทนให้แก่ผู้เช่าเป็นรายเดือนในอัตราเดือนละ 1,716,000 บาท สำหรับระยะเวลาการก่อสร้างปีที่ 1 และปีที่ 2 และเดือนละ 1,980,000 บาท สำหรับระยะเวลาก่อสร้างปีที่ 3

จ) สัญญาเช่าที่ดิน - LHMH

วันที่ทำสัญญา	อายุสัญญา	อัตราค่าเช่า
1 สิงหาคม 2560	40 ปี*	ค่าเช่าที่ดินจ่ายเป็นรายปีในอัตราดังนี้
		ปีที่ 1 - 3 ค่าเช่ารวม 15 ล้านบาท
		(ณ 31 ธันวาคม 2562: ชำระแล้วรวม 5 ล้านบาท)
		ปีที่ 4 - 6 ค่าเช่ารวม 17 ล้านบาท
		ปีที่ 7 - 9 ค่าเช่ารวม 19 ล้านบาท
		ปีที่ 10 - 12 ค่าเช่ารวม 21 ล้านบาท
		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

ข) สัญญาเช่าที่ดิน - LHMH

วันที่ทำสัญญา	อายุสัญญา	อัตราค่าเช่า
18 มกราคม 2561	33 ปี*	ค่าเช่าที่ดินจ่ายเป็นรายปีในอัตราดังนี้
		ปีที่ 1 - 3 ค่าเช่ารวม 30 ล้านบาท
		ปีที่ 4 - 6 ค่าเช่ารวม 33 ล้านบาท
		ปีที่ 7 - 9 ค่าเช่ารวม 36 ล้านบาท
		ปีที่ 10 - 12 ค่าเช่ารวม 45 ล้านบาท
		ปีที่ 13 - 15 ค่าเช่ารวม 50 ล้านบาท

วันที่ทำสัญญา	อายุสัญญา	อัตราค่าเช่า
		ปีที่ 16 - 18 ค่าเช่ารวม 55 ล้านบาท
		ปีที่ 19 - 21 ค่าเช่ารวม 60 ล้านบาท
		ปีที่ 22 - 24 ค่าเช่ารวม 66 ล้านบาท
		ปีที่ 25 - 27 ค่าเช่ารวม 73 ล้านบาท
		ปีที่ 28 - 30 ค่าเช่ารวม 80 ล้านบาท
		ปีที่ 31 - 33 ค่าเช่ารวม 135 ล้านบาท

* อายุสัญญาเช่านับตั้งแต่วันที่ 18 มกราคม 2564 อย่างไรก็ตาม ผู้ให้เช่ายินยอมให้ LHMH เข้าไปพัฒนาและก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่เช่าได้ตั้งแต่วันที่ 18 มกราคม 2561 จนถึงวันที่ 17 มกราคม 2564

ข) สัญญาเช่าที่ดิน - LHMH

วันที่ทำสัญญา	อายุสัญญา	อัตราค่าเช่า
15 สิงหาคม 2562	30 ปี*	ค่าเช่าที่ดินจ่ายรายเดือนดังนี้
		ปีที่ 1 - 3 ค่าเช่ารวม 25 ล้านบาท
		ปีที่ 4 - 6 ค่าเช่ารวม 28 ล้านบาท
		ปีที่ 7 - 9 ค่าเช่ารวม 32 ล้านบาท
		ปีที่ 10 - 12 ค่าเช่ารวม 36 ล้านบาท
		ปีที่ 13 - 15 ค่าเช่ารวม 40 ล้านบาท
		ปีที่ 16 - 18 ค่าเช่ารวม 45 ล้านบาท
		ปีที่ 19 - 21 ค่าเช่ารวม 50 ล้านบาท
		ปีที่ 22 - 24 ค่าเช่ารวม 56 ล้านบาท
		ปีที่ 25 - 27 ค่าเช่ารวม 63 ล้านบาท
		ปีที่ 28 - 30 ค่าเช่ารวม 70 ล้านบาท

* อายุสัญญาเช่านับตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2565 อย่างไรก็ตาม ผู้ให้เช่ายินยอมให้ LHMH เข้าไปพัฒนาและก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่เช่าได้ตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2562 จนถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2565

4. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัท แอล แอนด์ เอส โฮเทล แมนเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ มีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ต้องจ่ายค่าเช่าคงที่และค่าเช่าผันแปรตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาให้แก่กองทุนและ/หรือกองทรัสต์ ดังต่อไปนี้

กองทุน และ/หรือกองทรัสต์	โครงการ	ระยะเวลาในสัญญา
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกรอแลนด์แอนด์เฮ้าส์-2	โรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เพลินจิต	วันที่ 1 กรกฎาคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอส โฮเทล	โรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21	วันที่ 16 ธันวาคม 2561 ถึงวันที่ 15 ธันวาคม 2564
	โรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ	วันที่ 15 มิถุนายน 2560 ถึงวันที่ 14 มิถุนายน 2563
	โรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55	วันที่ 22 พฤศจิกายน 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565

บริษัทย่อยมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายสำหรับค่าเช่าคงที่ตามสัญญาเช่าดังกล่าวดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

	2560	2561	2562
จ่ายชำระ:			
ภายใน 1 ปี	588	599	690
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี	356	809	791

5. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันเกี่ยวกับการซื้อที่ดิน

ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

	2560	2561	2562
ภาระผูกพันเกี่ยวกับการซื้อที่ดิน	3,917	1,481	2,522

6. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทย่อยมีโครงการที่ติดภาระจำยอมประมาณ 126 ไร่ ซึ่งมูลค่าของที่ดินที่ติดภาระจำยอมดังกล่าวได้รวมเป็นต้นทุนโครงการแล้ว

7. ภาระจำยอมเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงาน บริษัทและบริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานและสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าพื้นที่ในอาคารโดยสัญญามีอายุ 3 ปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานและสัญญาบริการที่บอกเลิกไม่ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	2560	2561	2562
จ่ายชำระ			
ภายใน 1 ปี	56	56	61
มากกว่า 1 ปี ไม่เกิน 3 ปี	82	63	21

8. หนังสือค่าประกันธนาคาร วันที่ 31 ธันวาคม บริษัทฯและบริษัทย่อยมีหนังสือค่าประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามบริษัทฯและบริษัทย่อย ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของบริษัทฯและบริษัทย่อยคงเหลือดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562
หนังสือค่าประกันการจัดหาและบำรุง			
สาธารณูปโภค	2,998	4,183	4,474
หนังสือค่าประกันการใช้ไฟฟ้า	62	68	70
รวม	3,060	4,251	4,544

9. บริษัทมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการสนับสนุนการเงิน (Letter of Comfort) ให้กับบริษัทย่อยสำหรับเงินกู้ยืมจากธนาคารและการออกหนังสือค้ำประกันโดยธนาคารเพื่อใช้ในโครงการของบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทย่อยสองแห่งดังกล่าวมียอดหนี้คงค้างตามสัดส่วนการค้ำประกันของบริษัทฯ ที่กำหนดในคำรับรองที่ให้กับธนาคารจำนวน 3,425 ล้านบาท

การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน

หุ้นกู้ของบริษัทที่ออกก่อนครั้งที่ 2/2561 จะคำนวณจากหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเท่านั้น ซึ่งคำนวณได้ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	31/12/60	31/12/61	31/12/62
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	48,994.24	50,680.15	49,902.77
ส่วนของผู้ถือหุ้น	50,808.87	50,751.72	53,182.87
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	0.96	1.00	0.94

หุ้นกู้ของบริษัทที่ออกตั้งแต่ครั้งที่ 2/2561 จะคำนวณจากหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิเท่านั้น (หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยหักด้วยรายการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด) ซึ่งคำนวณได้ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	31/12/60	31/12/61	31/12/62
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิ (หักด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด)	-	42,847.74	45,278.73
ส่วนของผู้ถือหุ้น	-	50,751.72	53,152.87
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	-	0.84	0.85

ตามงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560, 2561 และ 2562 บริษัทฯ ยังคงดำรงหนี้สินต่อทุนไว้ไม่เกินข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ดังกล่าว

สรุปปัจจัยและอิทธิพลหลักที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

1. ผลตอบแทนจากการลงทุนในบริษัทรวม เนื่องจากบริษัทฯ มีเงินลงทุนในบริษัทรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เป็นเงิน 24,405.37 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 21.57 ของสินทรัพย์รวม และมีส่วนแบ่งกำไรคิดเป็นร้อยละ 33.74 ของกำไรสุทธิของบริษัทฯ หากบริษัทรวมมีปัญหาในการดำเนินงานก็จะส่งผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้เข้าลงทุนในบริษัทรวมที่มีการทำธุรกิจที่แตกต่างกันออกไป ซึ่งเป็นการกระจายความเสี่ยงในการลงทุนของบริษัทฯ

2. ศักยภาพของบริษัทฯ ถูกฟ้องร้องและบริษัทฯ ได้ตั้งสำรองไว้แล้วมีรายละเอียดดังนี้

2.1 นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและลูกบ้านได้ฟ้องร้องบริษัทฯ เกี่ยวกับการสร้างโรงเรียนอนุบาลในโครงการโดยเรียกค่าเสียหายจำนวน 517 ล้านบาท ศาลชั้นต้นได้มีคำพิพากษาให้บริษัทฯ ชดเชยค่าเสียหายจำนวน 27 ล้านบาทพร้อมดอกเบี้ย ต่อมาศาลอุทธรณ์พิพากษาแก้คำพิพากษาของศาลชั้นต้นโดยให้บริษัทฯ ชดเชยค่าเสียหายจำนวน 13.5 ล้านบาทพร้อมดอกเบี้ย

อัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีนับแต่วันที่ 18 มกราคม 2551 เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จ ขณะนี้คืออยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลฎีกา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทได้ตั้งประมาณการหนี้สินดังกล่าวไว้จำนวน 461 ล้านบาท ขณะนี้ก็ยังอยู่ในชั้นฎีกา

2.2 มีคดีความอื่นๆ ที่บริษัทฯ เป็นจำเลยเกี่ยวกับการเรียกร้องค่าเสียหายเนื่องจากการทำผิดสัญญา ซึ่งมีทุนทรัพย์รวมเท่ากับ 155 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทได้บันทึกสำรองค่าเผื่อหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นจากคดีความทั้งหมดรวมจำนวน 461 ล้านบาท