

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556

งบการเงินประจำปี 2554 ซึ่งตรวจสอบโดยนางกิงกาญจน์ อัครวงษ์สุทธิ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4496 จากบริษัท สำนักงาน เอ็นส์ แอนด์ ยัง จำกัด ได้ให้ความเห็นต่องบการเงินแบบไม่มีเงื่อนไข และมีข้อสังเกตตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3 ในระหว่างปี บริษัทได้ปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีฉบับปรับปรุงและมาตรฐานการบัญชีใหม่ที่ออกโดยสภาวิชาชีพเพื่อจัดทำและนำเสนอของงบการเงินประจำปี

งบการเงินประจำปี 2555 ซึ่งตรวจสอบโดยนางกิงกาญจน์ อัครวงษ์สุทธิ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4496 จากบริษัท สำนักงาน เอ็นส์ แอนด์ ยัง จำกัด ได้ให้ความเห็นต่องบการเงินปี 2555 แบบไม่มีเงื่อนไขและไม่มีข้อสังเกตใดๆ เป็นพิเศษ

งบการเงินประจำปี 2556 ซึ่งตรวจสอบโดยนางสาวพิมพ์ใจ มานิตขจรกิจ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4521 จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ แอนด์ ยัง จำกัด”) ได้ให้ความเห็นต่องบการเงินแบบไม่มีเงื่อนไข โดยมีข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้นตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4 เกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชี เนื่องจากบริษัทได้นำมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 12 เรื่องภาษีเงินได้ มาถือปฏิบัติและได้ปรับย้อนหลังงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 ที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบ เพื่อสะท้อนรายการปรับปรุงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี ดังกล่าว และนำเสนอแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 1 มกราคม 2555 เพื่อเป็นข้อมูลเปรียบเทียบ โดยใช้นโยบายการบัญชีเกี่ยวกับภาษีเงินได้ดังกล่าวด้วยเช่นกัน

13.2 ตารางสรุปงบการเงินรวม

ก) สรุปงบแสดงฐานะการเงิน

รายการ สินทรัพย์	31 ธันวาคม 2554		31 ธันวาคม 2555		31 ธันวาคม 2556	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,113	3	1,650	4	1,630	4
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	67	-	88	-	91	-
ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง- สุทธิ	16,427	43	21,697	52	22,558	54
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	569	2	1,061	3	623	2
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	18,176	48	24,496	59	24,902	60
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	22	-	30	-	31	-
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	6,059	16	7,024	17	7,638	18
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4	-	9	-	36	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	544	1	529	1	514	1
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	1,434	4	506	1	339	1
สิทธิการเช่า	1,512	4	928	2	848	2
ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ	10,032	26	7,915	19	6,581	16
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	183	1	434	1	763	2
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	19,790	52	17,375	41	16,750	40
รวมสินทรัพย์	37,966	100	41,871	100	41,652	100

รายการ หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	31 ธันวาคม 2554		31 ธันวาคม 2555		31 ธันวาคม 2556	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
เงินกู้ยืมระยะสั้น	3,683	10	4,572	11	323	1
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	700	2	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	546	1	805	2	882	2
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	294	1	80	-	-	-
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี	5,700	15	2,000	5	3,985	10
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	1,047	3	2,029	5	2,291	5
รวมหนี้สินหมุนเวียน	11,270	30	10,186	25	7,481	18
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	723	2	-	-	-	-
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	12,000	31	15,012	36	16,012	39
หนี้สินอื่น	806	2	878	2	882	2
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	13,529	35	15,890	38	16,894	41
รวมหนี้สิน	24,799	65	26,076	63	24,375	59
ทุนเรียกชำระแล้ว	8,477	23	9,183	22	9,183	22
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	379	1	379	1	379	1
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	56	-	66	-	-14	-
กำไรสะสม - จัดสรรแล้ว สรรองตามกฎหมาย	441	1	527	1	612	1
กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร	3,814	10	5,640	13	7,117	17
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	13,167	35	15,795	37	17,277	41
รวมหนี้สิน และส่วนของผู้ถือหุ้น	37,966	100	41,871	100	41,652	100

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

ข) สรุปงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

รายการ	ปี 2554		ปี 2555		ปี 2556	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	8,814	88	11,984	83	18,477	92
รายได้จากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	1,035	10	1,092	8	1,222	6
กำไรจากการขายทรัพย์สินและโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	-	-	1,184	8	140	1
รายได้อื่น	183	2	149	1	160	1
รายได้รวม	10,032	100	14,409	100	19,999	100
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	6,317	63	8,309	58	12,489	63
ต้นทุนการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	664	7	718	5	823	4
ค่าใช้จ่ายในการขาย	953	9	1,112	8	1,760	9
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,393	14	1,526	10	1,634	8
ค่าใช้จ่ายอื่น	-	-	77	-	65	-
รวมค่าใช้จ่าย	9,327	93	11,742	81	16,771	84
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้นิติบุคคล	705	7	2,667	19	3,228	16
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(309)	(3)	(295)	(2)	(228)	(1)
ส่วนแบ่งผลกำไรจากบริษัทร่วม	639	6	801	5	943	5
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	(182)	(2)	(723)	(5)	(636)	(3)
กำไรสำหรับงวด	853	8	2,450	17	3,307	17

ค) สรุปงบกระแสเงินสดของบริษัท ควอลิตีเฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

กระแสเงินสด	ปี 2554	ปี 2555	ปี 2556
เงินสดสุทธิที่ได้มา (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(5,470)	(1,682)	3,284
เงินสดสุทธิที่ได้มา (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(1,249)	2,340	501
เงินสดสุทธิที่ได้มา (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	6,718	(121)	(3,805)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(1)	537	(20)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	1,114	1,113	1,650
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายงวด	1,113	1,650	1,630

หมายเหตุ : สำหรับงบการเงินของปี 2554 ที่แสดงเปรียบเทียบไว้ บริษัทฯ ได้ปรับย้อนหลังการเงินย้อนหลัง

งบการเงินของปี 2555 ได้มีการปรับย้อนหลัง เพื่อให้สามารถนำมาใช้เปรียบเทียบเสมือนหนึ่งว่าบริษัทและบริษัทย่อยรับรู้ผลกระทบทางภาษีเป็นสินทรัพย์หรือหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีมาโดยตลอด เนื่องจากในปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี เรื่องภาษีเงินได้ ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 12

ง) อัตราส่วนทางการเงิน

อัตราส่วนทางการเงิน	31 ธ.ค. 2554	31 ธ.ค. 2555	31 ธ.ค. 2556
อัตราส่วนสภาพคล่อง			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	1.61	2.40	3.33
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.10	0.17	0.23
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า)	(0.70)	(0.16)	0.37
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	282.43	327.49	474.55
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	1	1	1
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	0.46	0.44	0.56
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (วัน)	777	826	638
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า)	13.83	16.96	20.26
ระยะเวลาชำระหนี้ (วัน)	26	21	18
Cash Cycle (วัน)	753	806	621
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร			
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	29.12	30.97	32.42
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (%)	5.30	10.20	14.87
อัตรากำไรสุทธิ (%)	8.50	17.00	16.54
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	6.43	16.78	20.00
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	2.49	6.12	7.92
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (%)	8.11	22.83	38.36
อัตราการใช้หนี้สินของสินทรัพย์ (เท่า)	0.29	0.36	0.48
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.88	1.65	1.41
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)	(9.66)	0.00	5.59
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (Cash basis) (เท่า)	(0.25)	(0.05)	0.16
อัตราการจ่ายปันผล (%)	92.03	71.22	n.a.

หมายเหตุ 1) ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ครั้งที่ 1/2554 มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลประจำปี 2553 ในอัตรา 0.12 บาทต่อหุ้น
2) ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ครั้งที่ 1/2555 มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลประจำปี 2554 ในอัตรา 0.0093 บาทต่อหุ้น
โดยจ่ายเป็นหุ้นปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตรา 12 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นปันผลหรือคิดเป็นอัตราจ่ายปันผล 0.08333 บาทต่อหุ้น และจ่ายเป็นเงินสดปันผลอีก
ในอัตราหุ้นละ 0.00926 บาท รวมเป็นเงินปันผลจ่ายในอัตราหุ้นละ 0.09259 บาท
3) อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่คำนวณตามนิยามของข้อกำหนดมติที่ 31 ธันวาคม 2556 อยู่ที่ 1.23 เท่า
4) ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ครั้งที่ 1/2556 มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลประจำปี 2555 ในอัตรา 0.12 บาทต่อหุ้น

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

14.1. การวิเคราะห์การดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

14.1.1. การวิเคราะห์การดำเนินงาน

(ก) ภาพรวมของการดำเนินงานที่ผ่านมา

ปี 2556 ภาวะเศรษฐกิจไทยขยายตัวลดลงค่อนข้างมากเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2555 เนื่องจากการใช้จ่ายภาคครัวเรือนปรับตัวลดลงจากการใช้จ่ายในหมวดรถยนต์นั่ง การชะลอตัวของรายได้ และการลงทุนภาคเอกชนลดลง ทั้งนี้ เนื่องจากปัญหาการชุมนุมประท้วงต่อต้านรัฐบาลและการขาดเสถียรภาพทางการเมืองในประเทศไทย ขณะที่ ปริมาณการส่งออกปรับตัวดีขึ้นตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลก แต่มูลค่าการส่งออกยังคงลดลง เนื่องจากความซบเซาของราคาสินค้าในตลาดโลก สำหรับค่าใช้จ่ายและการลงทุนในภาครัฐบาลก็ชะลอตัวลง แต่การท่องเที่ยวของชาวต่างชาติในประเทศไทยโดยรวมมีการปรับตัวดีขึ้น ซึ่งส่งผลให้ธุรกิจโรงแรมและภัตตาคารขยายตัวเพิ่มขึ้น ในไตรมาส 4 ของปี 2556 ภาวะการท่องเที่ยวได้เริ่มชะลอตัวลงจากผลกระทบของการบังคับใช้กฎหมายการท่องเที่ยวฉบับใหม่ของประเทศจีนในเดือนตุลาคม และสถานการณ์การชุมนุมประท้วงต่อต้านรัฐบาลทางการเมืองในเดือนธันวาคม 2556

ปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากธุรกิจหลักรวม 19,699 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2555 จำนวน 6,622 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 51 ขณะที่ต้นทุนขายรวม 13,312 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2555 จำนวน 4,284 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 47 และมีกำไรสุทธิในปี 2556 และปี 2555 จำนวน 3,307 ล้านบาท และ 2,450 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นในปี 2556 และ ปี 2555 เท่ากับร้อยละ 32 และ 31 ตามลำดับ

(ข) ผลการดำเนินงานตามกลุ่มธุรกิจที่ผ่านมา

ผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยขึ้นอยู่กับภาวะเศรษฐกิจของประเทศ โดยสามารถพิจารณาตามประเภทของธุรกิจได้ดังนี้

(1) รายได้จากการขายและการบริการ

- ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อยบันทึกการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ เมื่องานก่อสร้างแล้วเสร็จตามสัญญาและมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อหลังจากได้รับชำระจากผู้ซื้อครบถ้วนแล้ว (Completion method)

ปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 18,477 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 6,493 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 54 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2555 ประกอบด้วยรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินเพิ่มขึ้นจำนวน 3,286 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 38 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2555 เนื่องจากบริษัทมีการเปิดขายโครงการบ้านใหม่เพิ่มมากขึ้น และรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยเพิ่มขึ้น 3,207 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 96 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2555 ซึ่งเกิดจากปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยได้เริ่มรับรู้รายได้จากการขายและโอนกรรมสิทธิ์หน่วยในอาคารชุดพักอาศัยจำนวน 4 โครงการ คือ โครงการเดอะทรีสต์ เรสซิเดนซ์ รัชดา-พระราม 3 โครงการคาซ่าคอนโด อโศก-ดินแดง โครงการคาซ่าคอนโด ช้างเผือก และโครงการเดอะทรีสต์ คอนโด พัทยากลาง

ปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยได้เปิดขายโครงการบ้านใหม่จำนวน 12 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 11,523 ล้านบาท โครงการคอนโดมิเนียม 3 โครงการ มูลค่า 6,369 ล้านบาท และปิดโครงการบ้านและโครงการคอนโดมิเนียมที่ขายหมดแล้วจำนวน 4 โครงการ และ 2 โครงการตามลำดับ

- **ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า**

ปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการรวม 1,222 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 130 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 12 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2555 เนื่องจาก

ก. **ธุรกิจโรงแรม/เชอร์วิส อะพาร์ตเมนต์ให้เช่า** จากการที่ผู้เช่าห้องพักโรงแรมหรือห้องชุดพักอาศัยส่วนใหญ่เป็นชาวต่างประเทศที่เดินทางเข้ามาทำงานหรือท่องเที่ยวในประเทศไทย ดังนั้น ธุรกิจโรงแรม/เชอร์วิส อะพาร์ตเมนต์ จึงขึ้นอยู่กับภาวะเศรษฐกิจโลกและการขยายตัวของเศรษฐกิจในประเทศ โดยเฉพาะการลงทุนจากต่างประเทศและจำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้ามาในประเทศไทย

ปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากธุรกิจโรงแรมจำนวน 863 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 117 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 16 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2555 เนื่องจากภาครัฐบาลมีการส่งเสริมการท่องเที่ยวประกอบกับนักท่องเที่ยวเดินทางเข้าประเทศไทยเพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2555 จึงส่งผลบริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราการเข้าพักอาศัยและอัตราค่าเช่าห้องพักปรับตัวดีขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2555 ถึงแม้ว่าจะได้รับผลกระทบทำให้รายได้ค่าเช่าและบริการในปลายไตรมาส 4 ของปี 2556 ลดลงจากการบังคับใช้กฎหมายการท่องเที่ยวฉบับใหม่ของประเทศจีนในเดือนตุลาคม และสถานะการณ์การชุมนุมประท้วงทางการเมืองในเดือนธันวาคม 2556

ข. **ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า**

ปี 2556 ตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพมหานครมีการปรับตัวดีขึ้นเมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา ซึ่งโดยส่วนใหญ่มาจากบริษัทต่างชาติที่ขยายพื้นที่ในอาคารเดิมที่เช่าอยู่หรือย้ายพื้นที่ไปยังอาคารสำนักงานอื่นที่ตั้งอยู่ตามแนวรถไฟฟ้าและรถไฟฟ้าใต้ดินในย่านเขตศูนย์กลางธุรกิจ("CBD")

ปี 2556 บริษัทมีรายได้จากธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าจำนวน 359 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 13 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2555 เนื่องจากราคาค่าเช่าพื้นที่ปล่อยเช่าปรับตัวดีขึ้น

(2) **กำไรจากการขายทรัพย์สินและโอนสิทธิการเช่าอาคาร**

ปี 2556 บริษัทมีกำไรจากการจำหน่ายโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ ศาลาแดง ซึ่งประกอบด้วยที่ดินพร้อมอาคาร งานระบบสาธารณูปโภค ทรัพย์สินติดตั่งเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เกี่ยวข้องเป็นจำนวนเงิน 140 ล้านบาท ขณะที่ปี 2555 บริษัทมีกำไรจากการขายทรัพย์สินและการโอนสิทธิการเช่าอาคารโรงแรมจำนวน 1,184 ล้านบาท จากการโอนขายที่ดิน อาคาร ส่วนควบอาคาร และสังหาริมทรัพย์ของโรงแรมเซนต์เตอร์ พอยต์ ประตูน้ำ และโรงแรมเซนต์เตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 10 รวมทั้ง บริษัทยังได้โอนสิทธิการเช่าอาคารและขายสังหาริมทรัพย์โรงแรมเซนต์เตอร์ พอยต์ ชิดลม ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ ("QHHR")

(3) **รายได้อื่น**

ปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้อื่นจำนวน 160 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 11 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2555 เนื่องจากบริษัทล้งรายการบัญชีค่าใช้จ่ายค้างจ่ายจำนวน 6 ล้านบาท

สำหรับค่าปรับปรุงซ่อมแซมโรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ ประตูน้ำ และโรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 10 ซึ่งบริษัทได้ให้ยอดต่ำกว่าประมาณการค่าปรับปรุงซ่อมแซมตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาและมีรายได้จากการให้บริการสาธารณะโครงการบ้านเพิ่มขึ้นจำนวน 4 ล้านบาท และรายได้อื่นๆเพิ่มขึ้นจำนวน 1 ล้านบาท

(4) ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม

บริษัทมีรายได้จากส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมตามวิธีส่วนได้เสียเพิ่มขึ้นจำนวน 141 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 18 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2555 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

หน่วย: ล้านบาท

บริษัท/กองทุน	ปี 2555	ปี 2556	เพิ่มขึ้น (ลดลง)
บมจ.โฮมโปรดิกส์ เซ็นเตอร์	528	606	78
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮาส์	122	122	-
บมจ. แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป	147	183	36
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าควอลิตี้ เฮาส์	5	32	27
ไฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์			
รวม	802	943	141

(5) ต้นทุนขาย ค่าใช้จ่ายและค่าใช้จ่ายในการรับประกันรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำของโครงการ

ก. ต้นทุนขาย

ปี 2556 และ 2555 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนเงิน 12,489 ล้านบาท และ 8,310 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ต่อต้นทุนขายรวมร้อยละ 94 และ 92 ตามลำดับ ส่วนที่เหลือเป็นต้นทุนขายจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า รวมเป็นจำนวนเงิน 823 ล้านบาท และ 718 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าต่อต้นทุนขายรวมร้อยละ 6 และ 8 ตามลำดับ

ข. ค่าใช้จ่ายในการขาย

ปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขายจำนวน 1,760 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 648 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 58 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2555 เนื่องจากภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมโอนอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจำนวน 259 ล้านบาท และค่าส่งเสริมในการขายเพิ่มขึ้นจำนวน 154 ล้านบาทซึ่งผันแปรตามยอดขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์เพิ่มขึ้นจำนวน 195 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการเปิดโครงการบ้านและโครงการคอนโดมิเนียมใหม่เพิ่มขึ้น ประกอบกับบริษัทได้มีการโฆษณาและประชาสัมพันธ์แบรนด์บริษัทผ่านสื่อโทรทัศน์ และค่าใช้จ่ายในการขายอื่นๆเพิ่มขึ้นจำนวน 40 ล้านบาท

ค. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 1,634 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 108 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2555 เนื่องจากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าตอบแทนและสวัสดิการพนักงานเพิ่มขึ้นจำนวน 30 ล้านบาท ค่าดูแลบำรุงรักษาสภาพโครงการ ค่ารักษาความปลอดภัยโครงการ และค่าสาธารณูปโภคไฟฟ้าและประปาเพิ่มขึ้นจากการเปิดโครงการใหม่เพิ่มขึ้นเป็นจำนวนเงิน 33 ล้านบาท 35 ล้านบาท และ 23 ล้านบาทตามลำดับ ขณะที่ ค่าใช้จ่ายการดำเนินงานอื่นลดลงจำนวน 13 ล้านบาท

ง. ค่าใช้จ่ายในการรับประกันรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำของโครงการ

ปี 2556 บริษัทได้ทบทวนการตั้งสำรองค่าใช้จ่ายที่อาจเกิดขึ้นจากการรับประกันรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำเป็นระยะเวลา 3 ปี (20 ก.ค. 2555- 19 ก.ค. 2558) จากการขายอสังหาริมทรัพย์ สหกรณ์ทรัพย์และโอนสิทธิการเช่าโรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ ทั้งสามโครงการให้แก่ QHHR ตามที่ได้กล่าวมาแล้วในหัวข้อ “(2) กำไรจากการขายทรัพย์สินและโอนสิทธิการเช่าอาคาร” ซึ่งบริษัทประมาณการว่าสำรองค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่เพียงพอและต้องมีการบันทึกสำรองค่าใช้จ่ายดังกล่าวเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนเงิน 95 ล้านบาท และบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จจำนวน 65 ล้านบาท สรุติจากส่วนที่บริษัทลงทุนในQHHRในสัดส่วนร้อยละ 31.33

(6) อัตรากำไรขั้นต้น

อัตรากำไรขั้นต้นจากการดำเนินธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

หน่วย: ร้อยละ

กำไรขั้นต้น	ปี 2555	ปี 2556
ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์	30.7	32.4
ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	34.2	32.7

ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์

ปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 32.4 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2555 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 30.7 เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยได้มีการกำหนดและปรับราคาขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย เพื่อให้เป็นไปตามราคาตลาด

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า

ปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าลดลงเป็นร้อยละ 32.7 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2555 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 34.2 เนื่องจากบริษัทได้จำหน่ายอาคารโรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ทั้งสามโรงแรมให้แก่QHHR ในปี 2555 และบริษัทและบริษัทย่อยได้เช่าโรงแรมดังกล่าวกลับมาดำเนินการ ดังนั้นจึงส่งผลให้บริษัทมีต้นทุนค่าเช่าโรงแรมเพิ่มสูงขึ้น

(7) ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายทางการเงินประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่าย ค่าธรรมเนียม และค่าที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งในปี 2556 ลดลงจำนวน 67 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 23 เนื่องจากอัตราการบันทึกดอกเบี้ยจ่ายเข้าเป็นต้นทุนโครงการเพิ่มสูงขึ้นจากการที่บริษัทและบริษัทย่อยนำที่ดินเปล่ามาพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้น

(8) ผลการดำเนินงาน

ปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยมียอดขายได้จากธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์จำนวน 19,699 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 6,623 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 51 ซึ่งส่งผลให้บริษัทและบริษัทย่อยกำไรสุทธิสำหรับปี 2556 จำนวน 3,307 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 857 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 35 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2555 สรุปปัจจัยหลัก เนื่องจากบริษัทมีกำไรขั้นต้นจากธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจำนวน 2,314 ล้านบาท กำไรขั้นต้นจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าเพิ่มขึ้นจำนวน 25 ล้านบาท ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนใน

บริษัทรวมเพิ่มขึ้นจำนวน 141 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายทางการเงินลดลงจำนวน 67 ล้านบาท รายได้อื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 11 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการรับประกันรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำของโครงการลดลงจำนวน 12 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ลดลงจำนวน 87 ล้านบาท ขณะที่ บริษัทมีกำไรจากการขายทรัพย์สินและโอนสิทธิการเช่าอาคารลดลงจำนวน 1,044 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 756 ล้านบาท

(7) อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 1/2556 เมื่อวันที่ 19 เมษายน 2556 มีมติให้จ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานในปี 2555 โดยจ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตรา 0.12 บาทต่อหุ้น รวมมูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน 1,102 ล้านบาท และในเดือนกันยายน 2556 บริษัท จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจำนวน 643 ล้านบาท สำหรับผลการดำเนินงานงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2556 ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 20 สิงหาคม 2556

14.1.2. ฐานะทางการเงิน

(1) สินทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2556 เท่ากับ 41,871 ล้านบาทและ 41,652 ล้านบาท ตามลำดับ โดย ณ สิ้นปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวมลดลงจำนวน 219 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 0.5 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2555 โดยรายละเอียดสินทรัพย์ที่สำคัญ ประกอบด้วย

- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายในการถือเงินสดเท่าที่จำเป็น โดยมีเงินสด ณ สิ้นปี 2555 และ 2556 จำนวน 1,650 ล้านบาท และ 1,630 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีเงินสด ณ สิ้นปี 2556 ลดลงจำนวน 20 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 1 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2555 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินสดคงเหลือ ณ สิ้นปีสูง เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยได้มีการเร่งโอนกรรมสิทธิ์บ้านและคอนโดมิเนียมที่ขายในช่วงสิ้นปี

- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ณ สิ้นปี 2555 และ 2556 บริษัทและบริษัทย่อยมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นจำนวน 88 ล้านบาท และจำนวน 91 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 3 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 เนื่องจากบริษัทมีลูกหนี้อื่นที่เกิดจากการขายอุปกรณ์และเครื่องมือโรงงานหล่อแผ่นคอนกรีตสำเร็จรูปให้ผู้รับเหมา

บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายให้ลูกค้ามีระยะเวลาในการชำระหนี้ภายใน 30 วัน และบริษัทและบริษัทย่อยมีหน่วยงานทำหน้าที่เร่งรัดลูกหนี้ค้างชำระ เพื่อไม่ให้ลูกค้าค้างชำระค่าเช่าและบริการเกินกว่า 1 เดือน ซึ่งลูกหนี้ส่วนใหญ่ค้างชำระไม่เกินระยะเวลา 3 เดือน

- ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง/ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ

ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง/ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ ณ สิ้นปี 2555 และ 2556 มีจำนวน 29,613 ล้านบาท และ 29,139 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจำนวน 474 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 2 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2555 เนื่องจากปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยมีการเติบโตของยอดขายอสังหาริมทรัพย์จึงส่งผลให้มีการตัดต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์จากบัญชีที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างมากกว่าเงินลงทุนในการซื้อที่ดินและค่า

พัฒนาโครงการ เมื่อเปรียบเทียบกับสินทรัพย์รวมทั้งหมดของบริษัทและบริษัทย่อยจะเป็นสัดส่วนร้อยละ 71 และ 70 ตามลำดับ

ทั้งนี้ ปี 2555 และ 2556 บริษัทและบริษัทย่อยมี “ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง” ซึ่งเป็นสินทรัพย์หมุนเวียนจำนวน 21,697 ล้านบาทและ 22,558 ล้านบาทตามลำดับ โดยที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างสามารถสร้างรายได้ให้แก่บริษัทและบริษัทย่อยภายในระยะเวลาประมาณ 1-3 ปี ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับประเภทและขนาดของโครงการ และเมื่อเปรียบเทียบกับสินทรัพย์หมุนเวียนของบริษัทและบริษัทย่อยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 89 และร้อยละ 91 ตามลำดับ สำหรับ “ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ” ซึ่งเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ณ สิ้นปี 2555 และ 2556 มีจำนวน 7,915 ล้านบาท และ 6,581 ล้านบาทตามลำดับ ส่วนใหญ่เป็นสินทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการดำเนินการพัฒนาเพื่อขาย และเป็นที่ดินเปล่ารอการพัฒนาบางส่วน ดังนั้น จึงเป็นสินทรัพย์ที่ยังไม่ก่อให้เกิดรายได้ในขณะที่ยังแสดงอยู่ภายใต้ชื่อนี้ โดยสินทรัพย์ดังกล่าวอาจต้องใช้เวลาในการพัฒนาโครงการก่อนที่จะสร้างรายได้ประมาณ 1-2 ปี ทั้งนี้จะขึ้นอยู่กับระยะเวลาในการได้รับใบอนุญาตต่างๆในการจัดสรรที่ดินและการก่อสร้าง รวมทั้งขึ้นอยู่กับขนาดและประเภทโครงการนั้นๆ

- เงินลงทุนในบริษัทร่วม

เงินลงทุนในบริษัทร่วมตามวิธีราคาทุน ณ สิ้นปี 2555 และ 2556 มีจำนวน 6,392 ล้านบาท และ 6,480 ล้านบาท ตามลำดับ และตามวิธีส่วนได้เสียเป็นจำนวน 7,024 ล้านบาท และ 7,638 ล้านบาทตามลำดับ บริษัทมีรายละเอียดเงินลงทุนในบริษัทร่วม ดังนี้

หน่วย: ล้านบาท

เงินลงทุนในบริษัทร่วม	31 ธ.ค. 2555		31 ธ.ค. 2556		เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	วิธีราคาทุน	วิธีส่วนได้เสีย	วิธีราคาทุน	วิธีส่วนได้เสีย	วิธีราคาทุน	วิธีส่วนได้เสีย
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้เฮาส์	2,017	1,328	2,017	1,301	-	(27)
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าควอลิตี้เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์	1,053	492	1,053	479	-	(13)
บมจ.โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์	651	2,087	651	2,638	-	551
บมจ. แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	2,671	3,117	2,759	3,220	88	103
รวม	6,392	7,024	6,480	7,638	88	614

- เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยสำหรับงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทตามวิธีราคาทุน ณ สิ้นปี 2555 และ 2556 ไม่เปลี่ยนแปลงมีจำนวนเท่ากับ 3,393 ล้านบาท

- เงินลงทุนระยะยาวอื่น

บริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล (บีวีไอ) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทย่อยของบริษัท ได้ลงทุนใน Harbour View Joint Stock Company ในสัดส่วนร้อยละ 14.15 (รายละเอียดตามส่วนที่ 13.3 ปัจจัยความเสี่ยง ข้อ 3.1 ความเสี่ยงด้านการเงิน เรื่องความเสี่ยงจากการลงทุน การให้กู้ยืมเงิน และการค้าประกันบริษัทที่เกี่ยวข้องราย Harbour View Joint Stock Company)

- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

บริษัทบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่า โดย ณ สิ้นปี 2555 และ 2556 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมีมูลค่าจำนวน 529 ล้านบาท และ 514 ล้านบาทตามลำดับ ลดลงจำนวน 15 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 3 ซึ่งเกิดจากการตัดค่าเสื่อมราคาระหว่างปี

ณ สิ้นปี 2555 และ 2556 บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นอาคารสำนักงานให้เช่า 1 อาคาร คือ โครงการคิวเฮาส์ เฟลนิจิตซึ่งกรรมสิทธิ์เป็นของบริษัท ในปี 2549 บริษัทได้ให้สิทธิการเช่าโครงการคิวเฮาส์ เฟลนิจิตแก่กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮาส์เป็นระยะเวลา 30 ปี และสามารถต่อได้อีก 30 ปี เมื่อวันที่ 8 ธันวาคม 2549

- ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์/สิทธิการเช่า

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์/สิทธิการเช่า ณ สิ้นปี 2555 และ 2556 มีมูลค่าจำนวน 1,434 ล้านบาท และ 1,188 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจำนวน 246 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 17 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2555 เนื่องจากไตรมาส 1 ของปี 2556 บริษัทได้โอนขายที่ดิน อาคาร ส่วนควบอาคาร และอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ เซ็นเตอร์ พอยต์ ศาลาแดง และการตัดค่าเสื่อมราคาระหว่างปี

มูลค่ารวมทั้งหมดของที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง/ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ/อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน/ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์/สิทธิการเช่า ณ สิ้นปี 2555 และ 2556 มีจำนวนรวม 31,576 ล้านบาท และ 30,841 ล้านบาท ตามลำดับ เมื่อเปรียบเทียบกับสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 75 และ 74 ตามลำดับ ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่ใช้ในการสร้างรายได้ระยะสั้นและระยะยาวของบริษัทและบริษัทย่อย โดยแสดงตามราคาทุนสุทธิหลังหักสำรองเผื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการซึ่งมีจำนวน 357 ล้านบาท

การตั้งสำรองค่าเผื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ บริษัทและบริษัทย่อยได้ใช้ราคาตามบัญชีเปรียบเทียบกับราคาประเมินจากผู้ประเมินอิสระ ซึ่งในกรณีที่มูลค่าตามบัญชีสูงกว่ามูลค่าประเมินส่วนแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีที่สูงกว่ามูลค่าประเมินจะถูกบันทึกเป็นสำรองค่าเผื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จภายใต้บัญชี “ค่าใช้จ่ายในการบริหาร”

(2) การให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บริษัทร่วม และบริษัทที่เกี่ยวข้อง

บริษัทย่อยให้เงินกู้ยืมแก่ Harbour View Joint Stock Company ซึ่งเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้อง ณ สิ้นปี 2555 และ 2556 จำนวน 8 ล้านบาท และ 34 ล้านบาทตามลำดับ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทที่เกี่ยวข้องดังกล่าวมียอดเงินกู้ยืมคงค้างกับธนาคารแห่งหนึ่งตามงบการเงินซึ่งจัดทำโดยฝ่ายบริหารและยังไม่ได้ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีเป็นจำนวน 2.0 ล้านเหรียญสหรัฐอเมริกา ซึ่งบริษัทได้บันทึกตั้งสำรองหนี้สินจากการค้าประกันเงินกู้ยืมดังกล่าว ณ สิ้นปี 2552 เต็มจำนวนแล้วเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 61.0 ล้านบาท (รายละเอียดตาม หัวข้อ ปัจจัยความเสี่ยง ข้อ 3.1 ความเสี่ยงด้านการเงิน เรื่องความเสี่ยงจากการลงทุน การให้กู้ยืมเงิน และการค้าประกันบริษัทที่เกี่ยวข้องราย Harbour View Joint Stock Company)

(3) สภาพคล่อง

กระแสเงินสดจากกิจกรรมต่างๆ ในช่วงที่ผ่านมาเป็นดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

กระแสเงินสด	ปี 2555	ปี 2556
เงินสดสุทธิที่ได้มา(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	(1,682)	3,284
เงินสดสุทธิที่ได้มา(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน	2,340	501
เงินสดสุทธิที่ได้มา(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	(121)	(3,805)

ปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน 3,284 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยมียอดขายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจำนวน 6,493 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 54 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2555 โดยบริษัทและบริษัทย่อยสามารถรับรู้รายได้และโอนกรรมสิทธิ์หน่วยในอาคารชุดพักอาศัยโครงการใหม่ในปีนี้นี้จำนวน 4 โครงการ คือ โครงการเดอะทรัสต์ เรสซิเดนซ์ รัชดา-พระราม 3 โครงการคาซ่าคอนโด อโศก-ดินแดง โครงการคาซ่าคอนโด ช้างเผือก และโครงการเดอะทรัสต์ คอนโด พัทธยากลาง ส่งผลให้กระแสเงินสดจากการดำเนินงานสุทธิจากการลงทุนในที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่น ๆ เพิ่มขึ้นเป็นบวกเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2555 ขณะที่ปี 2555 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 1,682 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดใช้ไปในการซื้อที่ดินการลงทุนในการพัฒนาโครงการบ้านและคอนโดมิเนียม เพื่อเร่งเปิดขายโครงการใหม่รองรับการเติบโตของยอดขายในอนาคต

ปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิรับจากกิจกรรมลงทุนจำนวน 501 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทได้รับเงินปันผลจากบริษัทร่วมจำนวน 367 ล้านบาท เงินสดรับจากการขายทรัพย์สินโครงการเซนเตอร์ พอยต์ ศาลาแดงจำนวน 327 ล้านบาท ขณะที่บริษัทและบริษัทย่อยลงทุนในที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ และสิทธิการเช่ารวมเพิ่มขึ้นจำนวน 94 ล้านบาท เงินสดจ่ายซื้อหุ้นเพิ่มทุนในบมจ. แอล เอช ไฟแนนซ์เซียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)จำนวน 88 ล้านบาท และลงทุนอื่นๆอีกจำนวน 11 ล้านบาท ขณะที่ปี 2555 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุนจำนวน 2,340 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทได้โอนขายที่ดิน อาคาร ส่วนควบอาคาร และอสังหาริมทรัพย์ของโรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ ประตูน้ำ และสุขุมวิท 10 รวมทั้ง บริษัทยังได้โอนสิทธิการเช่าอาคารและขายอสังหาริมทรัพย์โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ ซิดลม ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าควอลิตี เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรสซิเดนซ์ เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 3,342 ล้านบาท และได้รับเงินปันผลจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมจำนวน 362 ล้านบาท ขณะที่ บริษัทได้ลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าควอลิตี เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรสซิเดนซ์จำนวน 1,053 ล้านบาท และลงทุนอื่นๆอีกจำนวน 311 ล้านบาท

ปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 3,805 ล้านบาท บริษัทชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นรวม 4,965 ล้านบาท ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวสุทธิจำนวน 80 ล้านบาท และในเดือนพฤษภาคม 2556 บริษัทจ่ายเงินปันผลจำนวน 1,745 ล้านบาท ขณะที่รับเงินจากการออกหุ้นกู้สุทธิจำนวน 2,985 ล้านบาท ขณะที่ปี 2555 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 121 ล้านบาท ซึ่งเป็นการไถ่ถอนออกหุ้นกู้สุทธิจำนวน 688 ล้านบาท ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวสุทธิจำนวน 937 ล้านบาท และในเดือนพฤษภาคม 2555 บริษัทจ่ายเงินปันผลจำนวน 78 ล้านบาท ขณะที่บริษัทรับเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินสุทธิ 1,582 ล้านบาท

(4) แหล่งที่มาของเงินทุน

ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

ด้วยบริษัทและบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและให้เช่า ดังนั้น ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุนจึงต้องคำนึงถึงแหล่งที่มาของเงินทุนและสัดส่วนของเงินทุนที่มาจากเงินกู้ยืมและส่วนของผู้ถือหุ้น ประกอบกับการบริหารจัดการระดับของสินทรัพย์ หนี้สิน และส่วนของผู้ถือหุ้นให้สอดคล้องกัน

สินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อยส่วนใหญ่ก่อให้เกิดรายได้ในระยะสั้นและระยะปานกลางประมาณ 1-3 ปี ดังนั้น บริษัทและบริษัทย่อยจึงบริหารและจัดการกระแสเงินสดของกิจการ โดยเงินลงทุนระยะยาวจะใช้แหล่งเงินกู้ยืมระยะยาว การลงทุนระยะสั้นจะใช้แหล่งเงินกู้ยืมระยะสั้น ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความเหมาะสมของแหล่งที่มาและใช้ไปของเงินทุนของบริษัท

บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายใช้แหล่งเงินกู้ยืมระยะยาว ซึ่งโดยส่วนใหญ่จากการออกหุ้นกู้อายุ 3-5 ปี จำหน่ายให้แก่สถาบันการเงินและบุคคลทั่วไป ณ สิ้นปี 2555 และ 2556 สัดส่วนของหุ้นกู้ต่อเงินกู้ยืมทั้งหมดคิดเป็นร้อยละ 76 และ 98 ตามลำดับ และอีกส่วนหนึ่งมาจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร สถาบันการเงิน และตัวสัญญาใช้เงินระยะสั้นที่มีอัตราดอกเบี้ยต่ำ เพื่อใช้ในการบริหารต้นทุนดอกเบี้ยให้อยู่ในอัตราเฉลี่ยที่ต่ำ ณ สิ้นปี 2555 และ 2556 สัดส่วนของเงินกู้ยืมในส่วนนี้ต่อเงินกู้ยืมทั้งหมดคิดเป็นร้อยละ 24 และ 2 ตามลำดับ โดยรายละเอียดเงินกู้ยืมได้แสดงไว้ตามรายละเอียดที่กล่าวไว้ในหัวข้อ (5) หนี้สิน

ณ สิ้นปี 2555 และ 2556 บริษัทและบริษัทย่อยมีสัดส่วนร้อยละของเงินกู้ยืมระยะสั้น และระยะยาว และหนี้สินระยะสั้นและระยะยาว ดังต่อไปนี้

หน่วย : ร้อยละ

สัดส่วนเงินกู้ยืม	31 ธันวาคม 2555	31 ธันวาคม 2556
เงินกู้ยืมระยะสั้น	33	21
เงินกู้ยืมระยะยาว	67	79
รวม	100	100

หน่วย : ร้อยละ

สัดส่วนหนี้สิน	31 ธันวาคม 2555	31 ธันวาคม 2556
หนี้สินระยะสั้น	39	30
หนี้สินระยะยาว	61	70
รวม	100	100

ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน บริษัทและบริษัทย่อยได้ดำเนินการเพิ่มอัตราส่วนหนี้สินระยะยาวต่อหนี้สินรวมให้มากกว่าอัตราส่วนหนี้สินระยะสั้นต่อหนี้สินรวม โดย ณ สิ้นปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยได้เตรียมจัดหาแหล่งเงินทุนจากหุ้นกู้ระยะยาว เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี เงินและเงินกู้ยืมระยะสั้นรวมจำนวน 5,000 ล้านบาท

นอกจากนี้ ณ สิ้นปี 2555 และ 2556 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.65 เท่า และ 1.41 เท่า ตามลำดับ ซึ่งเป็นอัตราส่วนที่ปรับลดลงอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากในปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยมีการเติบโตของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งส่งผลให้บริษัทและบริษัทย่อยมีสภาพคล่องทางการเงินสุทธิจากการลงทุนแลค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่างๆ เหลือ เพื่อจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมตามที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้น

ตามข้อกำหนดสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นได้กำหนดให้บริษัทจะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามงบการเงินรวมของบริษัทไม่เกินกว่า 2 ต่อ 1 ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละไตรมาส โดยส่วนของหนี้สินจะไม่รวม เงินรับล่วงหน้า ค่าเช่ารับล่วงหน้า เงินมัดจำจากลูกค้า และภาระค้ำประกันที่ผู้ถือหุ้นกู้มีอยู่ต่อบุคคลภายนอกและบริษัทย่อยซึ่งหนี้ของบริษัทย่อยดังกล่าวได้แสดงไว้ในงบการเงินแล้ว ดังนั้น ณ สิ้นปี 2555 และ 2556 บริษัทและบริษัทย่อยจะมีอัตราหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามข้อกำหนดสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นกู้เท่ากับ 1.50 เท่า(งบการเงินก่อนปรับปรุงใหม่) และ 1.23 เท่า ตามลำดับ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นกู้

(5) หนี้สิน

ณ สิ้นปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินส่วนใหญ่ประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน/ธนาคาร และหุ้นกู้ จำนวนรวม 22,364 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 86 ของหนี้สินรวม รายละเอียดดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

เงินกู้ยืม	31 ธ.ค. 2555	กู้เพิ่ม	ชำระคืน	31 ธ.ค. 2556
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน/เงินกู้ยืมระยะสั้น	5,272	8,825.1	10,887.0	323
เงินกู้ยืมระยะยาว	80		80	-
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน	17,012	5,000	2,015.0	19,997
รวม	22,364	11,825.1	12,902.0	20,320

บริษัทและบริษัทย่อยได้นำที่ดิน อาคาร สิทธิการเช่าพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่บนที่ดินและสิทธิการเช่าบางส่วนไปจดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมตามสัญญาเงินกู้ยืม

ณ สิ้นปี 2555 และ 2556 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวม 26,076 ล้านบาท 24,375 ล้านบาทตามลำดับ โดย ณ สิ้นปี 2556 ประกอบด้วยหนี้สินหมุนเวียน 7,481 ล้านบาท และหนี้สินระยะยาว 16,894 ล้านบาท

(6) ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นปี 2555 และ 2556 บริษัทและบริษัทย่อยมีส่วนของผู้ถือหุ้นมีจำนวน 15,795 ล้านบาท และ 17,277 ล้านบาทตามลำดับ โดย ณ สิ้นปี 2556 เพิ่มขึ้นจากปี 2555 จำนวน 1,482 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9 เนื่องจาก

- บริษัทและบริษัทย่อยมียอดกำไรสำหรับปีจำนวน 3,307 ล้านบาท
- องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นลดลง เนื่องจากผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายในบริษัทรวมจำนวน 80 ล้านบาท

- ในเดือนพฤษภาคม 2556 บริษัทได้จ่ายเงินปันผลจำนวน 1,102 ล้านบาท ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2556 เมื่อวันที่ 19 เมษายน 2556 และในเดือนกันยายน 2556 บริษัท จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจำนวน 643 ล้านบาท สำหรับผลการดำเนินงานงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2556 ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 20 สิงหาคม 2556

(7) ภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น คงเหลืออยู่ดังต่อไปนี้

- บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาซื้อที่ดินและก่อสร้างโครงการต่าง ๆ ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	ปี 2555	ปี 2556
สัญญาก่อสร้างโครงการต่าง ๆ	6,033	5,320
สัญญาซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต	144	720

- บริษัทและบริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการเช่าที่ดินและอาคารซึ่งมีอายุสัญญาโดยประมาณ 30 ปี และการเช่ารถยนต์และอุปกรณ์ซึ่งมีอายุสัญญาตั้งแต่ 1 ปี ถึง 3 ปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2556 บริษัทและบริษัทย่อยมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานดังกล่าว ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

จ่ายชำระ	ปี 2555	ปี 2556
ภายใน 1 ปี	19	23
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	62	61
มากกว่า 5 ปี	65	51

- บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำสัญญาเช่าอาคารและทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกร้องแลนด์แอนด์เฮาส์-II (บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน) สัญญาเช่ามีกำหนดระยะเวลา 1 ปี ถึง 3 ปี โดยบริษัทย่อยสามารถต่ออายุสัญญาได้โดยการแจ้งให้กองทุนฯทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 90 วันก่อนวันครบระยะเวลาการเช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2556 บริษัทย่อยมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าดังกล่าวดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

จ่ายชำระ	ปี 2555	ปี 2556
ภายใน 1 ปี	53	53

ทั้งนี้ หากคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดประสงค์จะบอกเลิกสัญญาก่อนกำหนด ให้ทำหนังสือแจ้งไปยังคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วัน โดยจะมีผลบังคับก็ต่อเมื่อคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งเห็นชอบด้วย นอกจากนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันว่าจะไม่มีการจ่ายชำระค่าเช่ารายเดือนในช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่เริ่มปิดปรับปรุงโครงการจนถึงวันที่เริ่มเปิดโครงการ

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2556 บริษัทย่อยมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายสำหรับค่าเช่าคงที่ตามสัญญาเช่าดังกล่าวดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

จ่ายชำระ	ปี 2555	ปี 2556
ภายใน 1 ปี	168	168
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี	260	92

- บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาบริการต่างๆ ณ สิ้นปี 2555 และ 2556 เป็นจำนวนเงิน 17 ล้านบาท และ 13 ล้านบาท ตามลำดับ
- บริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับส่วนของเงินลงทุนในบริษัทย่อยแห่งหนึ่งซึ่งยังไม่ได้กำหนดเรียกชำระ ณ สิ้นปี 2555 และ 2556 เป็นจำนวนเงิน 19 ล้านบาทเท่ากัน
- บริษัทมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการค้ำประกันเงินกู้ยืมของ Harbour View Joint Stock Company เป็นจำนวนเท่ากับร้อยละ 50 ของภาระหนี้ที่บริษัทดังกล่าวมีอยู่กับธนาคารแห่งหนึ่ง (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2556) บริษัทดังกล่าวมียอดหนี้คงค้างกับธนาคารแห่งนั้นตามงบการเงินซึ่งจัดทำโดยฝ่ายบริหารซึ่งยังไม่ได้สอบทานโดยผู้สอบบัญชีจำนวน 2 ล้านเหรียญสหรัฐอเมริกา) อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทได้บันทึกสำรองเผื่อหนี้สินดังกล่าวไว้เป็นจำนวน 61 ล้านบาทเท่ากับ ณ สิ้นปี 2555
- บริษัทมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการสนับสนุนการเงินให้กับบริษัทย่อยสำหรับเงินกู้ยืมจากธนาคารเพื่อใช้ในโครงการของบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2556 บริษัทย่อยดังกล่าวมียอดหนี้คงค้างกับธนาคารดังกล่าวเป็นจำนวนเงิน 80 ล้านบาท และ ไม่มียอดหนี้คงค้างกับธนาคารดังกล่าวตามลำดับ
- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2556 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดินในโครงการที่ติดภาระจำยอมรวมจำนวนประมาณ 34 ไร่ และ 35 ไร่ ตามลำดับ ซึ่งมูลค่าของที่ดินที่ติดภาระจำยอมดังกล่าวได้รวมเป็นต้นทุนโครงการแล้ว

14.2. ปัจจัยและเหตุการณ์ที่อาจมีผลต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต

ปัจจัยที่อาจมีผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต ได้แก่

(1) ปัญหาการขาดเสถียรภาพทางการเมืองและการชุมนุมประท้วงรัฐบาลที่ยังไม่ทราบว่าจะยุติลงเมื่อใด ประกอบกับการจัดการเลือกตั้งก็ยังไม่แล้วเสร็จ เนื่องจากยังคงมีประเด็นข้อกฎหมายการเลือกตั้งที่ยังต้องใช้ระยะเวลาในการสรุปให้ชัดเจน จึงส่งผลให้ประเทศไทยยังไม่สามารถจัดตั้งรัฐบาลใหม่แทนรัฐบาลรักษาการ จากเหตุการณ์ดังกล่าวข้างต้นจะส่งผลกระทบต่อภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทย เนื่องจากรัฐบาลรักษาการไม่สามารถใช้อำนาจในการบริหารประเทศหรือใช้งบประมาณของรัฐบาลในการกระตุ้นเศรษฐกิจและแก้ไขปัญหาต่างๆ ได้อย่างเต็มที่ตามภาวะการณ์ปกติโดยทั่วไป ประกอบกับเหตุการณ์ความรุนแรงที่เกิดขึ้นในการชุมนุมประท้วงต่อต้านรัฐบาลต่างๆ ได้ส่งผลให้เศรษฐกิจของประเทศไทยอาจจะชะลอตัวลง ผู้บริโภคขาดความเชื่อมั่นในการใช้จ่ายและการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และอาจเกิดการชะลอตัวของการลงทุนภาคธุรกิจ รวมทั้ง การเดินทางของชาวต่างชาติเพื่อเข้ามาทำงานหรือท่องเที่ยวในประเทศไทยอาจลดลงและมีผลกระทบต่อการท่องเที่ยวและธุรกิจโรงแรม

ถึงแม้ว่า ปัจจัยดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อธุรกิจโรงแรมที่ตั้งอยู่ใกล้บริเวณพื้นที่การชุมนุมประท้วง ทำให้อัตราการเข้าพักของธุรกิจโรงแรมลดลง ดังนั้น ในปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยก็ยังคงใช้นโยบายการดำเนินงานด้วยความระมัดระวังและรอบคอบ ด้วยการควบคุมงบการลงทุนและค่าใช้จ่ายที่ไม่จำเป็น โดยพิจารณาตามภาวะเศรษฐกิจและสภาพคล่องทางการเงินของบริษัทและบริษัทย่อยอย่างใกล้ชิด แต่ทั้งนี้ รายได้จากธุรกิจโรงแรมของบริษัทและบริษัทย่อยคิดเป็นร้อยละ 4 ของรายได้จากธุรกิจหลักของบริษัทและบริษัทย่อย

(2) การเพิ่มขึ้นของราคาวัสดุก่อสร้างและต้นทุนการพัฒนาโครงการอื่น อันเนื่องจากอัตราค่าจ้างแรงงานรายวันขึ้นต่ำวันละ 300 บาท และเงินเดือนระดับปริญญาตรีจบใหม่ขึ้นต่ำเดือนละ 15,000 บาทจะส่งผลกระทบต่อต้นทุนการก่อสร้างและพัฒนาโครงการที่ต้องเพิ่มสูงขึ้น ซึ่งบริษัทและบริษัทย่อยอาจไม่สามารถปรับราคาสินค้าให้เพิ่มสูงขึ้นเท่ากับต้นทุนค่าก่อสร้างที่เพิ่มสูงขึ้นได้ ถ้าหากภาวะการแข่งขันในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีการแข่งขันมากขึ้น

แต่อย่างไรก็ตาม บริษัทและบริษัทย่อยก็ยังคงใช้นโยบายการดำเนินงานด้วยความระมัดระวังและรอบคอบ ด้วยการลดค่าใช้จ่ายที่ไม่จำเป็น และยังคงมุ่งเน้นคุณภาพของสินค้าและการให้บริการแก่ลูกค้า การควบคุมต้นทุนการผลิต โดยปรับเปลี่ยนวิธีการก่อสร้างบ้านจากระบบก่ออิฐฉาบปูนสำหรับบ้านที่อยู่ในระดับล่าง-ระดับกลางเป็นระบบพรีคาสต์คอนกรีต เพื่อลดระยะเวลาการผลิตสินค้าให้มีประสิทธิภาพ และใช้ระยะเวลาให้สั้นลง

นอกจากนี้ บริษัทและบริษัทย่อยยังมีการศึกษาและวิจัยความต้องการของลูกค้ากลุ่มต่างๆ เพื่อให้สามารถเข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัทและบริษัทย่อยได้อย่างทั่วถึง และได้มีการขยายตลาดบ้านและอาคารที่พักอาศัยเพื่อขายไปยังกลุ่มลูกค้าระดับกลางและระดับล่างมากขึ้น รวมทั้งมีนโยบายที่จะปรับโครงสร้างทางการเงินของบริษัทและบริษัทย่อยให้เป็นเงินทุนระยะปานกลางและระยะยาว เพื่อให้เหมาะสมกับลักษณะธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อยซึ่งอาศัยแหล่งเงินทุนระยะปานกลางและระยะยาว