

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557

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 เพื่อสะท้อนรายการปรับปรุงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีดังกล่าว และนำเสนองบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 1 มกราคม 2555 เพื่อเป็นข้อมูลเปรียบเทียบ โดยใช้นโยบายการบัญชีเกี่ยวกับภาษีเงินได้ดังกล่าวด้วยเช่นกัน

งบการเงินประจำปี 2557 ซึ่งตรวจสอบโดยนางสาวพิมพ์ใจ มานิตขจรกิจ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4521 จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้ให้ความเห็นต่องบการเงินปี 2557 แบบไม่มีเงื่อนไขและไม่มีข้อสังเกตใดๆ เป็นพิเศษ

13.2 ตารางสรุปงบการเงินรวม

ก) สรุปงบแสดงฐานะการเงินของบริษัท ควอลิตีเฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ปี 2555 - 2557

รายการ สินทรัพย์	31 ธันวาคม 2555		31 ธันวาคม 2556		31 ธันวาคม 2557	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,650	4	1,630	4	1,458	3
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	88	-	91	-	74	-
ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง- สหกิจ	21,697	52	22,558	54	24,949	51
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	1,061	3	623	2	1,228	3
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	24,496	59	24,902	60	27,709	57
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	30	-	31	-	28	-
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	7,024	17	7,638	18	8,534	18
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	9	-	36	-	38	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	529	1	514	1	500	1
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	506	1	339	1	575	1
สิทธิการเช่า	928	2	848	2	769	2
ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ	7,915	19	6,581	16	9,495	19
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	434	1	763	2	986	2
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	17,375	41	16,750	40	20,925	43
รวมสินทรัพย์	41,871	100	41,652	100	48,634	100

รายการ หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	31 ธันวาคม 2555		31 ธันวาคม 2556		31 ธันวาคม 2557	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
เงินกู้ยืมระยะสั้น	4,572	11	323	1	992	2
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	700	2	-	-	1,000	2
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	805	2	882	2	1,050	2
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	80	-	-	-	-	-
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี	2,000	5	3,985	10	4,600	10
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	2,029	5	2,291	5	2,482	5
รวมหนี้สินหมุนเวียน	10,186	25	7,481	18	10,124	21
เงินกู้ยืมระยะยาว - สหกิจจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	-	697	1
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน - สหกิจจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	15,012	36	16,012	39	17,903	37
หนี้สินอื่น	878	2	882	2	762	2
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	15,890	38	16,894	41	19,362	40
รวมหนี้สิน	26,076	63	24,375	59	29,486	61
ทุนเรียกชำระแล้ว	9,183	22	9,183	22	9,183	19
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	379	1	379	1	379	1
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	66	-	(14)	-	(13)	-
กำไรสะสม - จัดสรรแล้ว สรรองตามกฎหมาย	527	1	612	1	729	1
กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร	5,640	13	7,117	17	8,870	18
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	15,795	37	17,277	41	19,148	39
รวมหนี้สิน และส่วนของผู้ถือหุ้น	41,871	100	41,652	100	48,634	100

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

ข) สรุปงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของบริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
ปี 2555 - 2557

รายการ	ปี 2555		ปี 2556		ปี 2557	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	11,984	83	18,477	92	20,153	94
รายได้จากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	1,092	8	1,222	6	1,067	5
กำไรจากการขายทรัพย์สินและโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	1,184	8	140	1	-	-
รายได้อื่น	149	1	160	1	157	1
รายได้รวม	14,409	100	19,999	100	21,377	100
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	8,309	58	12,489	63	13,606	64
ต้นทุนการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	718	5	823	4	707	3
ค่าใช้จ่ายในการขาย	1,112	8	1,760	9	1,999	9
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,526	10	1,634	8	1,882	9
ค่าใช้จ่ายอื่น	77	-	65	-	31	-
รวมค่าใช้จ่าย	11,742	81	16,771	84	18,225	85
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้นิติบุคคล	2,667	19	3,228	16	3,152	15
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(295)	(2)	(228)	(1)	(255)	(1)
ส่วนแบ่งผลกำไรจากบริษัทร่วม	801	5	943	5	1,060	5
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	(723)	(5)	(636)	(3)	(628)	(3)
กำไรสำหรับงวด	2,450	17	3,307	17	3,329	16

ค) สรุปงบกระแสเงินสดของบริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

กระแสเงินสด	ปี 2555	ปี 2556	ปี 2557
เงินสดสุทธิที่ได้มา (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(1,682)	3,284	(3,481)
เงินสดสุทธิที่ได้มา (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	2,340	501	(109)
เงินสดสุทธิที่ได้มา (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(121)	(3,805)	3,418
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	537	-20	(172)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	1,113	1,650	1,630
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายงวด	1,650	1,630	1,458

หมายเหตุ : สำหรับงบการเงินของปี 2554 ที่แสดงเปรียบเทียบไว้นี้ บริษัทมิได้ปรับย้อนหลังการเงินย้อนหลัง

งบการเงินของปี 2555 ได้มีการปรับย้อนหลัง เพื่อให้สามารถนำมาใช้เปรียบเทียบเสมือนหนึ่งว่าบริษัทและบริษัทย่อยรับรู้ผลกระทบทางภาษีเป็นสินทรัพย์ หรือหนี้สินภาษีเงินได้จากการตัดบัญชีมาโดยตลอด เนื่องจากในปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี เรื่องภาษีเงินได้ ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 12

ง) อัตราส่วนทางการเงิน

อัตราส่วนทางการเงิน	31 ธ.ค. 2555	31 ธ.ค. 2556	31 ธ.ค. 2557
อัตราส่วนสภาพคล่อง			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	2.40	3.33	2.74
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.17	0.23	0.15
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า)	(0.16)	0.37	(0.40)
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	327.49	474.55	593.94
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	1	1	1
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	0.44	0.56	0.57
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (วัน)	826	638	629
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า)	16.96	20.26	18.39
ระยะเวลารับหนี้ (วัน)	21	18	20
Cash Cycle (วัน)	806	621	610
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร			
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	30.97	32.42	32.55
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (%)	10.20	14.87	14.11
อัตรากำไรสุทธิ (%)	17.00	16.54	15.57
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	16.78	20.00	18.28
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	6.12	7.92	7.37
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (%)	22.83	38.36	35.76
อัตราการใช้หนี้สินของสินทรัพย์ (เท่า)	0.36	0.48	0.47
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.65	1.41	1.54
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)	0.00	5.59	1.00
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (Cash basis) (เท่า)	(0.05)	0.16	(0.15)
อัตราการจ่ายเงินปันผล (%)	71.22	44.42	n.a.

- หมายเหตุ
- 1) ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ครั้งที่ 1/2554 มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลประจำปี 2553 ในอัตรา 0.12 บาทต่อหุ้น
 - 2) ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ครั้งที่ 1/2555 มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลประจำปี 2554 ในอัตรา 0.0093 บาทต่อหุ้น โดยจ่ายเป็นหุ้นปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตรา 12 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นปันผลหรือคิดเป็นอัตราจ่ายปันผล 0.08333 บาทต่อหุ้น และจ่ายเป็นเงินสดปันผลอีกในอัตราหุ้นละ 0.00926 บาท รวมเป็นเงินปันผลจ่ายในอัตราหุ้นละ 0.09259 บาท
 - 3) อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่คำนวณตามนิยามของข้อกำหนดสถิติ ณ 31 ธันวาคม 2556 อยู่ที่ 1.23 เท่า
 - 4) ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ครั้งที่ 1/2556 มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลประจำปี 2555 ในอัตรา 0.12 บาทต่อหุ้น และที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลสำหรับผลการดำเนินงานงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2556 และ/หรือกำไรสะสมในอัตรา 0.07 บาทต่อหุ้น
 - 5) ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ครั้งที่ 1/2557 มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลประจำปี 2556 ในอัตรา 0.09 บาทต่อหุ้น และที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลสำหรับผลการดำเนินงานงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2557 และ/หรือกำไรสะสมในอัตรา 0.07 บาทต่อหุ้น

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

14.1. การวิเคราะห์การดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

14.1.1. การวิเคราะห์การดำเนินงาน

(ก) ภาพรวมของการดำเนินงานที่ผ่านมา

ในปี 2557 ภาวะเศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 0.7 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน เนื่องจากมีข้อจำกัดด้านการเติบโต ซึ่งได้รับผลกระทบจากปัจจัยภายในและภายนอกประเทศ โดยในช่วงครึ่งแรกของปี 2557 ภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทยไม่ขยายตัวจากสถานการณ์ความไม่สงบทางการเมืองในประเทศ ซึ่งได้ส่งผลกระทบต่อ การดำเนินงานบางส่วนของบริษัทและการขาดความเชื่อมั่นของภาคธุรกิจ ภาคครัวเรือน และนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศ ประกอบกับหนี้ภาคครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูงทำให้ผู้บริโภคต้องระมัดระวังในการใช้จ่ายและสถาบันการเงินระมัดระวังในการปล่อยสินเชื่อ นอกจากนี้ การส่งออกสินค้ายังพ่นตัวช้าตามอุปสงค์ต่างประเทศที่ขยายตัวอย่าง ค่อยเป็นค่อยไป รวมทั้งไทยยังมีข้อจำกัดด้านการผลิตสินค้าที่ใช้เทคโนโลยีสูง ภายใต้สถานการณ์ดังกล่าวธุรกิจจึงชะลอการผลิตและการลงทุนใหม่ออกไป

ในช่วงครึ่งหลังของปี 2557 ภาวะเศรษฐกิจไทยทยอยฟื้นตัวเป็นลำดับจากการใช้จ่ายในประเทศและการท่องเที่ยวที่ปรับตัวดีขึ้นภายหลังสถานการณ์ความไม่สงบทางการเมืองในประเทศได้คลี่คลายลง และภาครัฐกลับมามีการเบิกจ่ายงบประมาณได้ตามปกติ ประกอบกับการขยายการลงทุนของธุรกิจโทรคมนาคมและการค้าปลีกเพื่อรองรับการเติบโตของอุปสงค์ในอนาคต อย่างไรก็ตาม การฟื้นตัวของเศรษฐกิจยังเป็นไปอย่างช้าๆ เพราะการส่งออกสินค้ายังอ่อนแอตามภาวะเศรษฐกิจประเทศคู่ค้าหลัก โดยเฉพาะจีน ญี่ปุ่น และกลุ่มประเทศยุโรป นอกจากนี้ การใช้จ่ายของภาคครัวเรือนยังถูกกระทบด้วยรายได้เกษตรกรที่ตกต่ำและภาระหนี้ที่สูง รวมทั้งความเชื่อมั่นของนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศยังกลับมาไม่หมดเพราะหลายประเทศยังประกาศเตือนการเดินทางมายังประเทศไทย ตลอดจนธุรกิจส่วนใหญ่ยังชะลอการลงทุนเพราะรอการฟื้นตัวของเศรษฐกิจและรอภาครัฐลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน

ปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากธุรกิจหลักรวม 21,220 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2556 จำนวน 1,521 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 8 ขณะที่ต้นทุนขายรวม 14,313 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2556 จำนวน 1,001 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 8 และมีกำไรสุทธิในปี 2557 และปี 2556 จำนวน 3,329 ล้านบาท และ 3,307 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นในปี 2557 และ ปี 2556 เท่ากับร้อยละ 33 และ 32 ตามลำดับ

(ข) ผลการดำเนินงานตามกลุ่มธุรกิจที่ผ่านมา

ผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยขึ้นอยู่กับภาวะเศรษฐกิจของประเทศ โดยสามารถพิจารณาตามประเภทของธุรกิจได้ดังนี้

(1) รายได้จากการขายและการบริการ

- ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อยบันทึกการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ เมื่องานก่อสร้างแล้วเสร็จตามสัญญาและมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อหลังจากได้รับชำระจากผู้ซื้อครบถ้วนแล้ว (Completion method)

ปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 20,153 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,676 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2556 ประกอบด้วยรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินเพิ่มขึ้นจำนวน 2,799 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 23 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2556 เนื่องจากบริษัทมีการเปิดขายโครงการบ้านใหม่เพิ่มมากขึ้น ขณะที่ รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยลดลง 1,123 ล้านบาทหรือลดลงร้อยละ 17 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2556 เนื่องจากในปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยได้ปิดโครงการคอนโดมิเนียมที่ขายและโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพักอาศัยให้แก่ลูกค้าหมดแล้วจำนวน 5 โครงการ คือ คิวเฮาส์ คอนโด สุขุมวิท 79 คาซ่า คอนโด รัชดา-ราชพฤกษ์ คาซ่า คอนโด อโศก-ดินแดง เดอะทรัสต์ เรสซิเดนซ์ ปิ่นเกล้า และเดอะทรัสต์ เรสซิเดนซ์ พระราม 3 ขณะที่ การรับรู้รายได้ของโครงการคอนโดมิเนียมใหม่ที่โอนกรรมสิทธิ์ในปีนี้มีจำนวน 3 โครงการมี ยอดรับรู้รายได้ต่ำกว่าโครงการที่ปิดแล้วตามที่กล่าวมาแล้วข้างต้น

ในปี 2557 บริษัทฯได้เปิดขายโครงการบ้านใหม่จำนวน 22 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 15,534 ล้านบาท โครงการคอนโดมิเนียม 7 โครงการ มูลค่า 8,871 ล้านบาท และปิดโครงการบ้านและโครงการคอนโดมิเนียมที่ขายหมดแล้วจำนวน 9 โครงการ และ 5 โครงการตามลำดับ

- ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า

ปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการรวม 1,067 ล้านบาท ลดลงจำนวน 155 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 13 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2556 เนื่องจาก

ก. ธุรกิจโรงแรม

ในปี 2557 รายได้จากธุรกิจโรงแรมลดลงจำนวน 162 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 19 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2556 เนื่องจากการลดลงของลูกค้าชาวต่างชาติที่เข้าพักอาศัยซึ่งได้รับผลกระทบต่อเนื่องจากเหตุการณ์ความไม่สงบทางการเมือง การที่รัฐบาลประกาศใช้พ.ร.ก.ในสถานการณ์ฉุกเฉิน การบังคับใช้กฎหมายการท่องเที่ยวฉบับใหม่ของจีนที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมคุณภาพแพ็คเกจทัวร์ของจีนที่มีผลบังคับใช้ในเดือนตุลาคม 2556 ส่งผลให้นักท่องเที่ยวจากประเทศจีนลดลงและการปิดเพื่อปรับปรุงและซ่อมแซมใหญ่อาคารโรงแรม เซนเตอร์ พอยต์ เพลินิจิต ตั้งแต่ต้นเดือนพฤษภาคม 2557 และบริษัทได้ยกเลิกสัญญาเช่าโรงแรมดังกล่าวกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกร้อง แลนด์แอนด์เฮาส์- II ตั้งแต่เดือนสิ้นเดือนสิงหาคม 2557

ข. ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า

ปี 2557 ตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพมหานครมีการปรับตัวดีขึ้นเมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา ซึ่งโดยส่วนใหญ่มาจากบริษัทต่างชาติที่ขยายพื้นที่ในอาคารเดิมที่เช่าอยู่หรือย้ายพื้นที่ไปยังอาคารสำนักงานอื่นที่ตั้งอยู่ตามแนวรถไฟฟ้าและรถไฟใต้ดินในย่านเขตศูนย์กลางธุรกิจ (“CBD”)

ปี 2557 บริษัทมีรายได้จากธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าจำนวน 366 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 7 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2556 เนื่องจากราคาค่าเช่าพื้นที่และอัตราค่าเช่าพื้นที่โดยรวมทุกโครงการปรับตัวดีขึ้น

(2) กำไรจากการขายทรัพย์สินและโอนสิทธิการเช่าอาคาร

ในปี 2557 ลดลงจำนวน 140 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 100 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2556 เนื่องจากบริษัทไม่มีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการที่ใช้ในการประกอบกิจการ ขณะที่ ในปี 2556 บริษัทได้จำหน่ายทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการเซนเตอร์ พอยต์ ศาลาแดง ซึ่งประกอบด้วยที่ดินพร้อมอาคาร งานระบบสาธารณูปโภค ทรัพย์สินติดตึกรังตรา เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

(3) รายได้อื่น

ปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้อื่นจำนวน 157 ล้านบาท ลดลงจำนวน 3 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 2 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2556 เนื่องจากบริษัทย่อยมีรายได้จากการรับจ้างบริหารอาคารที่พักอาศัยและโรงแรมลดลงเพราะรายได้จากการรับจ้างดังกล่าวผันแปรตามยอดรายได้และผลประกอบการของโครงการหรือโรงแรมที่ลดลง ขณะที่ บริษัทมีรายได้ดอกเบี้ยรับเพิ่มขึ้นจำนวน 4 ล้านบาท

(4) ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม

บริษัทมีรายได้จากส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมตามวิธีส่วนได้เสียเพิ่มขึ้นจำนวน 117 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 12 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2556 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

หน่วย: ล้านบาท

บริษัท/กองทุน	ปี 2556	ปี 2557	เพิ่มขึ้น (ลดลง)
บมจ.โฮมโปรดิกส์ เซ็นเตอร์	606	648	42
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮาส์	122	129	7
บมจ. แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป	183	254	71
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าควอลิตี้ เฮาส์			
ไฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์	32	29	(3)
รวม	943	1,060	117

(5) ต้นทุนขาย ค่าใช้จ่ายและค่าใช้จ่ายในการรับประกันรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำของโครงการ

ก. ต้นทุนขาย

ปี 2557 และ 2556 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนเงิน 13,606 ล้านบาท และ 12,489 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ต่อต้นทุนขายรวมร้อยละ 95 และ 94 ตามลำดับ ส่วนที่เหลือเป็นต้นทุนขายจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า รวมเป็นจำนวนเงิน 707 ล้านบาท และ 823 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าต่อต้นทุนขายรวมร้อยละ 5 และ 6 ตามลำดับ

ข. ค่าใช้จ่ายในการขาย

ในปี 2557 เพิ่มขึ้นจำนวน 239 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 14 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2556 เนื่องจากภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมโอนอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นผันแปรตามยอดโอนอสังหาริมทรัพย์ที่ขายจำนวน 60 ล้านบาท และค่าส่งเสริมในการขายเพิ่มขึ้นจำนวน 158 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยมีค่า

ส่งเสริมการขายเพิ่มขึ้นจากการเร่งโอนกรรมสิทธิ์บ้านและคอนโดมิเนียมและผันแปรตามยอดโอนอสังหาริมทรัพย์ที่ขาย
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์เพิ่มขึ้นจำนวน 23 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการเปิดโครงการบ้านและโครงการ
คอนโดมิเนียมใหม่เพิ่มขึ้น และค่าใช้จ่ายในการขายอื่นๆลดลงจำนวน 2 ล้านบาท

ค. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ในปี 2557 เพิ่มขึ้นจำนวน 248 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 15 เมื่อเปรียบเทียบกับปี
2556 เนื่องจากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานและสวัสดิการพนักงานเพิ่มขึ้นจำนวน 147 ล้านบาท ค่าบริการหลังการขาย
เกี่ยวกับค่าดูแลบำรุงรักษาสภาพโครงการ ค่ารักษาความปลอดภัยโครงการ และค่าสาธารณูปโภคไฟฟ้าและประปา
เพิ่มขึ้นจากการเปิดโครงการใหม่เพิ่มขึ้นเป็นจำนวนเงินรวมเป็นจำนวนเงิน 81 ล้านบาท ค่าซ่อมแซมบ้านลูกค้าเพิ่มขึ้น
จำนวน 65 ล้านบาท เนื่องจากปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการตั้งสำรองเผื่อค่าซ่อมแซมบ้านและคอนโดมิเนียม
เพิ่มขึ้น ขณะที่ ค่าซ่อมแซมสาธารณูปโภคส่วนกลางโครงการลดลงจำนวน 30 ล้านบาทและค่าใช้จ่ายการดำเนินงานอื่น
ลดลงจำนวน 15 ล้านบาท

ง. ค่าใช้จ่ายในการรับประกันรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำของโครงการ

ในปี 2557 ลดลงจำนวน 34 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 52 เมื่อเปรียบเทียบกับปี
2556 เนื่องจากบริษัทได้ทบทวนการตั้งสำรองค่าใช้จ่ายที่อาจจะเกิดขึ้นจากการรับประกันรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำเป็น
ระยะเวลา 3 ปี (20 ก.ค. 2555- 19 ก.ค. 2558) จากการขายอสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์และโอนสิทธิการเช่าโรงแรม
เซนเตอร์ พอยต์ ทั้งสามโครงการให้แก่ QHHR ซึ่งบริษัทประมาณการว่าสำรองค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่เพียงพอและต้องม
ีการบันทึกสำรองค่าใช้จ่ายดังกล่าวเพิ่มขึ้นสำหรับระยะเวลาการรับประกันรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำที่เหลืออยู่เป็นจำนวนเงิน 45
ล้านบาท และบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จจำนวน 31 ล้านบาท สุทธิจากส่วนที่บริษัทลงทุนใน
QHHRในสัดส่วนร้อยละ 31.33 ขณะที่ปี 2556 บริษัทได้ตั้งสำรองค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นจำนวนเงิน 95 ล้านบาท และ
บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จจำนวน 65 ล้านบาท สุทธิจากส่วนที่บริษัทลงทุนในQHHR ในสัดส่วน
ร้อยละ 31.33

(6) อัตรากำไรขั้นต้น

อัตรากำไรขั้นต้นจากการดำเนินธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์
มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

หน่วย: ร้อยละ		
กำไรขั้นต้น	ปี 2556	ปี 2557
ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์	32.4	32.5
ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	32.7	33.7

ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์

ปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น
เป็นร้อยละ 32.5 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2556 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 32.4 เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยได้มีการกำหนดและ
ปรับราคาขายโครงการบ้านและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย เพื่อให้เป็นไปตามราคาตลาด

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า

ปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 33.7 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2556 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 32.7 เนื่องจากการปรับราคาห้องพักของธุรกิจโรงแรมเพิ่มสูงขึ้นในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2557 จากสถานการณ์ไม่สงบทางการเมืองได้ยุติลง

(7) ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายทางการเงินสำหรับปี 2557 ประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่าย ค่าธรรมเนียม และค่าที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งในปี 2557 เพิ่มขึ้นจำนวน 27 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 12 เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยมีเงินกู้ยืมเพิ่มขึ้นจากการขยายการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เพื่อรองรับการเติบโตของยอดขายของบริษัทและบริษัทย่อยในอนาคต และมีโครงการคอนโดมิเนียมที่สร้างแล้วเสร็จในระหว่างปีนี้ซึ่งโครงการดังกล่าวไม่สามารถบันทึกดอกเบี้ยจ่ายเข้าเป็นต้นทุนโครงการได้ จากเหตุผลดังกล่าวทั้งหมดข้างต้น จึงส่งผลให้บริษัทและบริษัทย่อยมีดอกเบี้ยจ่ายเพิ่มสูงขึ้น

(8) ผลการดำเนินงาน

ปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมียอดขายได้จากธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์จำนวน 21,220 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,521 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 8 ซึ่งส่งผลให้บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิสำหรับปี 2557 จำนวน 3,329 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 22 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2556 สรุปปัจจัยหลัก เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรขั้นต้นจากธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจำนวน 559 ล้านบาท กำไรขั้นต้นจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าลดลงจำนวน 39 ล้านบาท ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทรวมเพิ่มขึ้นจำนวน 117 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายทางการเงินเพิ่มขึ้นจำนวน 27 ล้านบาท รายได้อื่นลดลงจำนวน 2 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการรับประกันรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำของโครงการลดลงจำนวน 34 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ลดลงจำนวน 7 ล้านบาท ขณะที่บริษัทมีกำไรจากการขายทรัพย์สินและโอนสิทธิการเช่าอาคารลดลงจำนวน 140 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 487 ล้านบาท

(9) อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 1/2557 เมื่อวันที่ 11 เมษายน 2557 มีมติให้จ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานในปี 2556 โดยจ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตรา 0.09 บาทต่อหุ้น รวมมูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน 826 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 16 กันยายน 2557 บริษัทจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจำนวน 643 ล้านบาท สำหรับผลการดำเนินงานงวด 6 เดือนแรก สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2557 ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2557 เมื่อวันที่ 19 สิงหาคม 2557

14.1.2 ฐานะทางการเงิน

(1) สินทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2557 เท่ากับ 41,652 ล้านบาท และ 48,634 ล้านบาท ตามลำดับ โดย ณ สิ้นปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจำนวน 6,982 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 17 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2556 โดยรายละเอียดสินทรัพย์ที่สำคัญ ประกอบด้วย

- **เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด**

บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายในการถือเงินสดเท่าที่จำเป็น โดยมีเงินสด ณ สิ้นปี 2556 และ 2557 จำนวน 2,458 ล้านบาท และ 1,630 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีเงินสด ณ สิ้นปี 2557 ลดลงจำนวน 172 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 11 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินสดคงเหลือ ณ สิ้นปีสูง เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยได้มีการเร่งโอนกรรมสิทธิ์บ้านและคอนโดมิเนียมที่ขายในช่วงสิ้นปี

- **ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น**

ณ สิ้นปี 2556 และ 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นจำนวน 91 ล้านบาท และจำนวน 74 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจำนวน 17 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 19 เนื่องจากบริษัทได้รับชำระหนี้จากลูกหนี้การค้า(กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน)เร็วขึ้น

บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายให้ลูกค้ามีระยะเวลาในการชำระหนี้ภายใน 30 วัน และบริษัทและบริษัทย่อยมีหน่วยงานทำหน้าที่เร่งรัดลูกหนี้ค้างชำระ เพื่อให้ไม่ให้เกิดลูกค้าค้างชำระค่าเช่าและบริการเกินกว่า 1 เดือน ซึ่งลูกหนี้ส่วนใหญ่ค้างชำระไม่เกินระยะเวลา 3 เดือน

- **ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง/ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ**

ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง/ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ ณ สิ้นปี 2556 และ 2557 มีจำนวน 29,138 และ 34,444 ล้านบาท ตามลำดับ โดยที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง/ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ ณ สิ้นปี 2557 เพิ่มขึ้นจำนวน 5,306 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 18 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2556 สาเหตุหลักมาจากบริษัทและบริษัทย่อยมีการซื้อที่ดินและการลงทุนเพิ่มขึ้น เพื่อรองรับการเติบโตของยอดขายอสังหาริมทรัพย์ในขนาดตามแผนงานที่กำหนดไว้ อนึ่ง เมื่อเปรียบเทียบกับสินทรัพย์รวมทั้งหมดของบริษัทและบริษัทย่อย ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง/ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ จะเป็นสัดส่วนร้อยละ 70 และร้อยละ 71 ตามลำดับ

ทั้งนี้ ณ สิ้นปี 2556 และ 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมี “ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง” ซึ่งเป็นสินทรัพย์หมุนเวียนจำนวน 22,558 ล้านบาท และ 24,949 ล้านบาทตามลำดับ โดยที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างสามารถสร้างรายได้ให้แก่บริษัทและบริษัทย่อยภายในระยะเวลาประมาณ 1- 3 ปี ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับประเภทและขนาดของโครงการ และเมื่อเปรียบเทียบกับสินทรัพย์หมุนเวียนของบริษัทและบริษัทย่อยคิดเป็นสัดส่วน ร้อยละ 91 และร้อยละ 90 ตามลำดับ สำหรับ “ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ” ซึ่งเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ณ สิ้นปี 2556 และ 2557 มีจำนวน 6,581 ล้านบาท และ 9,495 ล้านบาท ตามลำดับ ส่วนใหญ่เป็นสินทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการดำเนินการพัฒนาเพื่อขาย และเป็นที่ดินเปล่ารอการพัฒนาบางส่วน ดังนั้น จึงเป็นสินทรัพย์ที่ยังไม่ก่อให้เกิดรายได้ในขณะนี้แสดงอยู่ภายใต้ชื่อนี้ โดยสินทรัพย์ดังกล่าวอาจต้องใช้เวลาในการพัฒนาโครงการก่อนที่จะสร้างรายได้ประมาณ 1-2 ปี ทั้งนี้จะขึ้นอยู่กับระยะเวลาในการได้รับใบอนุญาตต่างๆในการจัดสรรที่ดินและการก่อสร้าง รวมทั้งขึ้นอยู่กับขนาดและประเภทโครงการนั้นๆ

- เงินลงทุนในบริษัทร่วม

เงินลงทุนในบริษัทร่วมตามวิธีราคาทุน ณ สิ้นปี 2556 และ ณ สิ้นปี 2557 มีจำนวน 6,480 ล้านบาท และ 6,680 ล้านบาท ตามลำดับ และตามวิธีส่วนได้เสียเป็นจำนวน 7,638 ล้านบาท และ 8,534 ล้านบาท ตามลำดับ บริษัทมีรายละเอียดเงินลงทุนในบริษัทร่วม ดังนี้

หน่วย: ล้านบาท

เงินลงทุนในบริษัทร่วม	31 ธ.ค. 2556		31 ธ.ค. 2557		เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	วิธีราคาทุน	วิธีส่วนได้เสีย	วิธีราคาทุน	วิธีส่วนได้เสีย	วิธีราคาทุน	วิธีส่วนได้เสีย
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้เฮ้าส์	2,017	1,301	2,017	1,280	-	(21)
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าควอลิตี้เฮ้าส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์	1,053	479	1,053	444	-	(35)
บมจ.โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์	651	2,638	760	3,335	109	697
บมจ. แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	2,759	3,220	2,850	3,475	91	255
รวม	6,480	7,638	6,680	8,534	200	896

- เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยสำหรับการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทตามวิธีราคาทุน ณ สิ้นปี 2556 และ ณ สิ้นปี 2557 ไม่เปลี่ยนแปลง โดยมีจำนวนเท่ากับ 3,393 ล้านบาท

- เงินลงทุนระยะยาวอื่น

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

- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

บริษัทบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า โดย ณ สิ้นปี 2556 และปี 2557 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมีมูลค่าจำนวน 514 ล้านบาท และ 500 ล้านบาท ตามลำดับ โดยอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ สิ้นปี 2557 ลดลงจำนวน 14 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 3 เกิดจากการตัดค่าเสื่อมราคาระหว่างปี/งวด

ณ สิ้นปี 2556 และปี 2557 บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นอาคารสำนักงานให้เช่า 1 อาคาร คือ โครงการคิวเฮ้าส์ เฟลนิจิตซึ่งกรรมสิทธิ์เป็นของบริษัท ในปี 2549 บริษัทได้ให้สิทธิการเช่าโครงการคิวเฮ้าส์ เฟลนิจิตแก่กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮ้าส์เป็นระยะเวลา 30 ปี และสามารถต่อได้อีก 30 ปี เมื่อวันที่ 8 ธันวาคม 2579

- ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์/สิทธิการเช่า

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์/สิทธิการเช่า ณ สิ้นปี 2556 และปี 2557 มีมูลค่าจำนวน 1,188 ล้านบาท และ 1,344 ล้านบาท ตามลำดับ โดยที่ดิน อาคารและอุปกรณ์/สิทธิการเช่า ณ สิ้นปี 2557 เพิ่มขึ้นจำนวน 156 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 13 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2556 เนื่องจากในปี 2557 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้มีการลงทุนสร้างโรงงาน โดยการซื้อที่ดินและก่อสร้างโรงงานผลิตแผ่นคอนกรีตสำเร็จรูปเป็นจำนวนเงิน 255 ล้านบาท ขณะที่บริษัทและบริษัทย่อยมีการตัดค่าเสื่อมราคา/สิทธิการเช่าระหว่างปี ส่งผลทำให้ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์/สิทธิการเช่าเพิ่มขึ้นจากปีก่อน

มูลค่ารวมทั้งหมดของที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง/ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ / อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน/ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์/สิทธิการเช่า ณ สิ้นปี 2556 และ 2557 มีจำนวนรวม 30,841 ล้านบาท และ 36,288 ล้านบาท ตามลำดับ เมื่อเปรียบเทียบกับสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 74 และ 75 ตามลำดับ ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่ใช้ในการสร้างรายได้ระยะสั้นและระยะยาวของบริษัทและบริษัทย่อย โดยแสดงตามราคาทุนสุทธิหลังหักสำรองเผื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการซึ่งมีจำนวน 306 ล้านบาท

การตั้งสำรองค่าเผื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ บริษัทและบริษัทย่อยได้ใช้ราคาตามบัญชีเปรียบเทียบกับราคาประเมินจากผู้ประเมินอิสระ ซึ่งในกรณีที่มูลค่าตามบัญชีสูงกว่ามูลค่าประเมิน ส่วนแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีที่สูงกว่ามูลค่าประเมินจะถูกบันทึกเป็นสำรองค่าเผื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จภายใต้บัญชี “ค่าใช้จ่ายในการบริหาร”

(2) การให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บริษัทร่วม และบริษัทที่เกี่ยวข้อง

บริษัทย่อยให้เงินกู้ยืมแก่ Harbour View Joint Stock Company ซึ่งเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้อง ณ สิ้นปี 2556 และปี 2557 จำนวน 36 ล้านบาท และ 38 ล้านบาท ตามลำดับ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทที่เกี่ยวข้องดังกล่าวมียอดเงินกู้ยืมคงค้างกับธนาคารแห่งหนึ่งตามงบการเงินซึ่งจัดทำโดยฝ่ายบริหารและยังไม่ได้ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีเป็นจำนวน 3 ล้านเหรียญสหรัฐอเมริกา ซึ่งบริษัทได้บันทึกตั้งสำรองหนี้สินจากการค้าประกันเงินกู้ยืมดังกล่าว ณ สิ้นปี 2552 เต็มจำนวนแล้วเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 61 ล้านบาท (รายละเอียดตาม หัวข้อ 3 ปัจจัยความเสี่ยง ข้อ 3.1 ความเสี่ยงด้านการเงิน เรื่องความเสี่ยงจากการลงทุน การให้กู้ยืมเงิน และการค้าประกันบริษัทที่เกี่ยวข้องราย Harbour View Joint Stock Company)

(3) สภาพคล่อง

กระแสเงินสดจากกิจกรรมต่างๆ ในช่วงที่ผ่านมาเป็นดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

กระแสเงินสด	ปี 2556	ปี 2557
เงินสดสุทธิที่ได้มา(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	3,284	(3,481)
เงินสดสุทธิที่ได้มา(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน	501	(109)
เงินสดสุทธิที่ได้มา(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	(3,805)	3,418

ปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานเท่ากับ 3,481 ล้านบาท ส่วนใหญ่เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดใช้ไปในการซื้อที่ดิน การลงทุนในการพัฒนาโครงการบ้านและคอนโดมิเนียม เพื่อเร่งเปิดขายโครงการใหม่รองรับการเติบโตของยอดขายในอนาคต ขณะที่ปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน 3,284 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยมียอดขายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจำนวน 6,493 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 54 โดยบริษัทและบริษัทย่อยรับรู้รายได้และโอนกรรมสิทธิ์หน่วยในอาคารชุดพักอาศัยโครงการใหม่ในปี 2556 จำนวน 3 โครงการ คือ โครงการเดอะทรีสต์ เวสซี เด็นซ์ รัชดา-พระราม 3 โครงการคาซ่าคอนโด อโศก-ดินแดง และโครงการคาซ่าคอนโด ช้างเผือก ส่งผลให้กระแสเงินสดจากการดำเนินงานสุทธิจากการลงทุนในที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่นๆ เพิ่มขึ้นเป็นบวก

ปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน 109 ล้านบาท ส่วนใหญ่เนื่องจากบริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ลงทุนก่อสร้างโรงงานผลิตแผ่นคอนกรีตสำเร็จรูปสำหรับบ้าน โดยการซื้อที่ดิน ค่าก่อสร้างโรงงาน และอุปกรณ์ รวมทั้ง บริษัทและบริษัทย่อยมีการซื้ออุปกรณ์การดำเนินงานเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนเงินรวม 294 ล้านบาท มีการลงทุนซื้อหุ้นเพิ่มทุนในบริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) จำนวน 109 ล้านบาท และบริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) จำนวน 91 ล้านบาท มีการลงทุนสิทธิการเช่าเพิ่มขึ้นจำนวน 17 ล้านบาท ขณะที่ บริษัทได้รับเงินปันผลจากบริษัทร่วมจำนวน 379 ล้านบาท และดอกเบี้ยรับจำนวน 21 ล้านบาท ขณะที่ปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิรับจากกิจกรรมลงทุนจำนวน 501 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทได้รับเงินปันผลจากบริษัทร่วมจำนวน 367 ล้านบาท เงินสดรับจากการขายทรัพย์สินโครงการเซนต์ พอยต์ ศาลาแดง จำนวน 327 ล้านบาท ขณะที่บริษัทและบริษัทย่อยลงทุนในที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ และสิทธิการเช่ารวมเพิ่มขึ้นจำนวน 94 ล้านบาท เงินสดจ่ายซื้อหุ้นเพิ่มทุนในบมจ. แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) จำนวน 88 ล้านบาท และลงทุนอื่นๆอีกจำนวน 11 ล้านบาท

ปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน 3,418 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทกู้ยืมระยะสั้นสุทธิรวม 1,675 ล้านบาท กู้ยืมระยะยาวสุทธิจำนวน 697 ล้านบาท และรับเงินจากการออกหุ้นกู้สุทธิจำนวน 2,515 ล้านบาท ขณะที่ บริษัทได้จ่ายเงินปันผลรวมจำนวน 1,469 ล้านบาท ขณะที่ปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 3,805 ล้านบาท บริษัทชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นรวม 4,965 ล้านบาท ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวสุทธิจำนวน 80 ล้านบาท และในเดือนพฤษภาคม 2556 บริษัทจ่ายเงินปันผลจำนวน 1,745 ล้านบาท ขณะที่รับเงินจากการออกหุ้นกู้สุทธิจำนวน 2,985 ล้านบาท

(4) แหล่งที่มาของเงินทุน

ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

ด้วยบริษัทและบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและให้เช่า ดังนั้น ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุนจึงต้องคำนึงถึงแหล่งที่มาของเงินทุนและสัดส่วนของเงินทุนที่มาจากเงินกู้ยืมและส่วนของผู้ถือหุ้น ประกอบกับการบริหารจัดการระดับของสินทรัพย์ หนี้สิน และส่วนของผู้ถือหุ้นให้สอดคล้องกัน

สินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อยส่วนใหญ่ก่อให้เกิดรายได้ในระยะสั้นและระยะปานกลางประมาณ 1-3 ปี ดังนั้น บริษัทและบริษัทย่อยจึงบริหารและจัดการกระแสเงินสดของกิจการ โดยเงินลงทุนระยะ

ยาวจะใช้แหล่งเงินกู้ยืมระยะยาว การลงทุนระยะสั้นจะใช้แหล่งเงินกู้ยืมระยะสั้น ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความเหมาะสมของแหล่งที่มาและใช้ไปของเงินทุนของบริษัท

บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายใช้แหล่งเงินกู้ยืมระยะยาว ซึ่งโดยส่วนใหญ่มาจากการออกหุ้นกู้อายุ 3-5 ปี จำหน่ายให้แก่สถาบันการเงินและบุคคลทั่วไป ณ สิ้นปี 2556 และ 2557 สัดส่วนของหุ้นกู้ต่อเงินกู้ยืมทั้งหมดคิดเป็นร้อยละ 89 และ 98 ตามลำดับ และอีกส่วนหนึ่งมาจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร สถาบันการเงิน และตัวสัญญาใช้เงินระยะสั้นที่มีอัตราดอกเบี้ยต่ำ เพื่อใช้ในการบริหารต้นทุนดอกเบี้ยให้อยู่ในอัตราต่ำเฉลี่ยที่ต่ำ ณ สิ้นปี 2556 และ 2557 สัดส่วนของเงินกู้ยืมในส่วนนี้ต่อเงินกู้ยืมทั้งหมดคิดเป็นร้อยละ 11 และ 2 ตามลำดับ โดยรายละเอียดเงินกู้ยืมได้แสดงไว้ตามรายละเอียดที่กล่าวไว้ในหัวข้อ (5) หนี้สิน

ณ สิ้นปี 2556 และ 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีสัดส่วนร้อยละของเงินกู้ยืมระยะสั้น และระยะยาว และหนี้สินระยะสั้นและระยะยาว ดังต่อไปนี้

หน่วย : ร้อยละ

สัดส่วนเงินกู้ยืม	31 ธันวาคม 2556	31 ธันวาคม 2557
เงินกู้ยืมระยะสั้น	21	26
เงินกู้ยืมระยะยาว	79	74
รวม	100	100

หน่วย : ร้อยละ

สัดส่วนหนี้สิน	31 ธันวาคม 2556	31 ธันวาคม 2557
หนี้สินระยะสั้น	30	34
หนี้สินระยะยาว	70	66
รวม	100	100

ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน บริษัทและบริษัทย่อยได้ดำเนินการเพิ่มอัตราส่วนหนี้สินระยะยาวต่อหนี้สินรวมให้มากกว่าอัตราส่วนหนี้สินระยะสั้นต่อหนี้สินรวม โดย ณ สิ้นปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยได้เตรียมจัดหาแหล่งเงินทุนจากหุ้นกู้ระยะยาว เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี และกู้ยืมระยะสั้นรวมจำนวน 6,592 ล้านบาท

นอกจากนี้ ณ สิ้นปี 2556 และ 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.41 เท่า และ 1.54 เท่า ตามลำดับ ซึ่งเป็นอัตราส่วนที่ปรับขึ้นเล็กน้อย เนื่องจากช่วงดังกล่าวบริษัทและบริษัทย่อยมีการกู้ยืมเงินเพิ่มขึ้นเพื่อลงทุนในการซื้อที่ดิน การลงทุนในการพัฒนาโครงการบ้านและคอนโดมิเนียม เพื่อเร่งเปิดขายโครงการใหม่รองรับการเติบโตของยอดขายในอนาคต

ตามข้อกำหนดสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นได้กำหนดให้บริษัทจะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามงบการเงินรวมของบริษัทไม่เกินกว่า 2 ต่อ 1 ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละไตรมาส โดยส่วนของหนี้สินจะไม่รวม เงินรับล่วงหน้า ค่าเช่ารับล่วงหน้า เงินมัดจำจากลูกค้า และภาระค่าประกันที่ผู้ถือหุ้นมีอยู่ต่อบุคคลภายนอกและบริษัทย่อยซึ่งหนี้ของบริษัทย่อยดังกล่าวได้แสดงไว้ในงบการเงินแล้ว ดังนั้น ณ สิ้นปี 2556 และ

2557 บริษัทและบริษัทย่อยจะมีอัตราหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามข้อกำหนดสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.23 เท่า และ 1.39 เท่า ตามลำดับ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้น

(5) หนี้สิน

ณ สิ้นปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินส่วนใหญ่ประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน/ธนาคาร และหุ้นกู้ จำนวนรวม 25,192 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 85 ของหนี้สินรวม รายละเอียดดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

เงินกู้ยืม	31 ธ.ค. 2555	กู้เพิ่ม	ชำระคืน	31 ธ.ค. 2556	กู้เพิ่ม	ชำระคืน	31 ธ.ค. 2557
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน/เงินกู้ยืมระยะสั้น	5,272	12,175	17,124	323	13,840	12,171	1,992
เงินกู้ยืมระยะยาว	80	-	80	-	1,691	994	697
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน	17,012	5,000	2,015	19,997	6,491	3,985	22,503
รวม	22,364	17,175	19,219	20,320	22,022	17,150	25,192

บริษัทและบริษัทย่อยได้นำที่ดิน อาคาร สิทธิการเช่าพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่บนที่ดินและสิทธิการเช่าบางส่วนไปจดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมตามสัญญาเงินกู้ยืม

ณ สิ้นปี 2556 และ 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวม 24,375 ล้านบาท 29,485 ล้านบาทตามลำดับ โดย ณ สิ้นปี 2557 ประกอบด้วยหนี้สินหมุนเวียน 10,124 ล้านบาท และหนี้สินระยะยาว 19,361 ล้านบาท

(6) ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเพิ่มขึ้นจากปี 2556 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556) จำนวน 1,872 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 11 เนื่องจาก

- บริษัทและบริษัทย่อยมียอดกำไรสำหรับปีจำนวน 3,329 ล้านบาท
- องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น เนื่องจากผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายในบริษัทรวมลดลงจำนวน 1 ล้านบาท
- บริษัทและบริษัทย่อยรับรู้ผลกำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสุทธิจากภาษีเงินได้ เรื่อง ผลประโยชน์พนักงาน เป็นจำนวนเงิน 11 ล้านบาท
- ในเดือนพฤษภาคม 2557 บริษัทได้จ่ายเงินปันผลจำนวน 828 ล้านบาท ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2557 เมื่อวันที่ 11 เมษายน 2557 และเดือนกันยายน 2557 บริษัทจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจำนวน 641 ล้านบาท สำหรับผลการดำเนินงานงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2557 ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 19 สิงหาคม 2557

(7) ภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และวันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น คงเหลืออยู่ดังต่อไปนี้

- บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาซื้อที่ดินและก่อสร้างโครงการต่าง ๆ ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	31 ธ.ค. 2556	31 ธ.ค. 2557
สัญญาก่อสร้างโครงการต่าง ๆ	5,320	6,553
สัญญาซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต	726	2,518

- บริษัทและบริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการเช่าที่ดินและอาคารซึ่งมีอายุสัญญาโดยประมาณ 30 ปี และการเช่ารถยนต์และอุปกรณ์ซึ่งมีอายุสัญญาตั้งแต่ 1 ปี ถึง 4 ปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และวันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีจำนวนเงินขั้นต่ำต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานดังกล่าว ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

จ่ายชำระ	31 ธ.ค. 2556	31 ธ.ค. 2557
ภายใน 1 ปี	23	26
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	61	65
มากกว่า 5 ปี	51	39

- บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำสัญญาเช่าอาคารและทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกร้องแลนด์เฮาส์-II (บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน) สัญญาเช่ามีกำหนดระยะเวลา 3 ปี โดยบริษัทย่อยสามารถต่ออายุสัญญาได้อีก 1 ปี โดยการแจ้งให้กองทุนฯทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 90 วันก่อนวันครบระยะเวลาการเช่า ต่อมา เมื่อวันที่ 20 สิงหาคม 2557 บริษัทย่อยตกลงยกเลิกสัญญาเช่าดังกล่าวกับทางกองทุนฯโดยมีผลสิ้นสุดในวันที่ 31 สิงหาคม 2557

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และวันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทย่อยมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าดังกล่าวดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

จ่ายชำระ	31 ธ.ค. 2556	31 ธ.ค. 2557
ภายใน 1 ปี	53	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และวันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทย่อยมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายสำหรับค่าเช่าคงที่ตามสัญญาเช่าดังกล่าวดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

จ่ายชำระ	31 ธ.ค. 2556	31 ธ.ค. 2557
ภายใน 1 ปี	168	92
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี	92	-

- บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาบริการต่างๆ ณ สิ้นปี 2556 และ ณ สิ้นปี 2557 เป็นจำนวนเงิน 13 ล้านบาท และ 17 ล้านบาท ตามลำดับ
- บริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับส่วนของเงินลงทุนในบริษัทย่อยแห่งหนึ่งซึ่งยังไม่ได้กำหนดเรียกชำระ ณ สิ้นปี 2556 และ ณ สิ้นปี 2557 เป็นจำนวนเงิน 19 ล้านบาทเท่ากัน
- บริษัทมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการค้ำประกันเงินกู้ยืมของHarbour View Joint Stock Company เป็นจำนวนเท่ากับร้อยละ 50 ของภาระหนี้ที่บริษัทดังกล่าวมีอยู่กับธนาคารแห่งหนึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทดังกล่าวมียอดเงินต้นและดอกเบี้ยค้างชำระกับธนาคารแห่งนั้นตามงบการเงินซึ่งจัดทำโดยฝ่ายบริหารซึ่งยังไม่ได้ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีจำนวน 2 ล้านเหรียญสหรัฐอเมริกา และ 1 ล้านเหรียญสหรัฐอเมริกา ตามลำดับ (2556: 2 ล้านเหรียญสหรัฐอเมริกาและ 2 ล้านเหรียญสหรัฐอเมริกา ตามลำดับ) อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทได้บันทึกสำรองเผื่อหนี้สินดังกล่าวไว้เป็นจำนวน 61 ล้านบาทเท่ากับ ณ สิ้นปี 2556
- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และวันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดินในโครงการที่ติดภาระจำยอมรวมจำนวนประมาณ 34 ไร่ และ 35 ไร่ ตามลำดับ ซึ่งมูลค่าของที่ดินที่ติดภาระจำยอมดังกล่าวได้รวมเป็นต้นทุนโครงการแล้ว

14.2. ปัจจัยและเหตุการณ์ที่อาจมีผลต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต

ไม่มี