

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ**13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559**

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

งบการเงินประจำปี 2558 ซึ่งตรวจสอบโดยนางสาวรสพร เดชอุดม ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 5659 จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้ให้ความเห็นต่องบการเงินปี 2558 แบบไม่มีเงื่อนไขและไม่มีข้อสังเกตใดๆ เป็นพิเศษ

งบการเงินประจำปี 2559 ซึ่งตรวจสอบโดยนางสาวรสพร เดชอุดม ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 5659 จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้ให้ความเห็นต่องบการเงินปี 2559 แบบไม่มีเงื่อนไขและไม่มีข้อสังเกตใดๆ เป็นพิเศษ

13.2 ตารางสรุปงบการเงินรวม

ก) สรุปงบแสดงฐานะการเงินของบริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ปี 2557 - 2559

| รายการ สินทรัพย์ | 31 ธันวาคม 2557 | | 31 ธันวาคม 2558 | | 31 ธันวาคม 2559 | |
|---|-----------------|------------|-----------------|------------|-----------------|------------|
| | ล้านบาท | % | ล้านบาท | % | ล้านบาท | % |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | 1,458 | 3 | 2,837 | 5 | 2,888 | 5 |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น | 74 | - | 58 | - | 50 | - |
| ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง- สุธิ | 24,949 | 51 | 29,098 | 55 | 28,835 | 55 |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น | 1,228 | 3 | 1,036 | 2 | 576 | 1 |
| รวมสินทรัพย์หมุนเวียน | 27,709 | 57 | 33,029 | 62 | 32,349 | 61 |
| เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน | 28 | - | 34 | - | 127 | - |
| เงินลงทุนในบริษัทร่วม | 8,534 | 18 | 9,071 | 17 | 9,637 | 18 |
| เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 38 | - | - | - | - | - |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 500 | 1 | 491 | 1 | 483 | 1 |
| ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ | 575 | 1 | 576 | 1 | 524 | 1 |
| สิทธิการเช่า | 769 | 2 | 686 | 1 | 600 | 1 |
| ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ | 9,495 | 19 | 8,178 | 16 | 8,815 | 17 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น | 986 | 2 | 933 | 2 | 479 | 1 |
| รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | 20,925 | 43 | 19,969 | 38 | 20,665 | 39 |
| รวมสินทรัพย์ | 48,634 | 100 | 52,998 | 100 | 53,014 | 100 |

| รายการ หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น | 31 ธันวาคม 2557 | | 31 ธันวาคม 2558 | | 31 ธันวาคม 2559 | |
|---|-----------------|------------|-----------------|------------|-----------------|------------|
| | ล้านบาท | % | ล้านบาท | % | ล้านบาท | % |
| เงินกู้ยืมระยะสั้น | 992 | 2 | 1,598 | 3 | 998 | 2 |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน | 1,000 | 2 | 300 | 1 | - | - |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น | 1,050 | 2 | 1,352 | 3 | 1,062 | 2 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | - | - | - | - | - | - |
| หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี | 4,600 | 10 | 6,912 | 12 | 6,500 | 12 |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | 2,482 | 5 | 2,509 | 5 | 2,523 | 5 |
| รวมหนี้สินหมุนเวียน | 10,124 | 21 | 12,671 | 24 | 11,083 | 21 |
| เงินกู้ยืมระยะยาว - สุธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 697 | 1 | - | - | - | - |
| หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน - สุธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 17,903 | 37 | 17,987 | 33 | 17,989 | 34 |
| หนี้สินอื่น | 762 | 2 | 795 | 2 | 1,003 | 2 |
| รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน | 19,362 | 40 | 18,782 | 35 | 18,992 | 36 |
| รวมหนี้สิน | 29,486 | 61 | 31,453 | 59 | 30,075 | 57 |
| ทุนเรียกชำระแล้ว | 9,183 | 19 | 10,714 | 20 | 10,714 | 20 |
| ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ | 379 | 1 | 379 | 1 | 379 | 1 |
| องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น | (13) | - | (17) | - | 10 | - |
| กำไรสะสม - จัดสรรแล้ว สํารองตามกฎหมาย | 729 | 1 | 829 | 2 | 950 | 2 |
| กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร | 8,870 | 18 | 9,640 | 18 | 10,886 | 20 |
| รวมส่วนของผู้ถือหุ้น | 19,148 | 39 | 21,545 | 41 | 22,939 | 43 |
| รวมหนี้สิน และส่วนของผู้ถือหุ้น | 48,634 | 100 | 52,998 | 100 | 53,014 | 100 |

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

ข) สรุปงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของบริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
ปี 2557 - 2559

| รายการ | ปี 2557 | | ปี 2558 | | ปี 2559 | |
|---|---------------|------------|---------------|------------|---------------|------------|
| | ล้านบาท | % | ล้านบาท | % | ล้านบาท | % |
| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ | 20,153 | 94 | 19,214 | 93 | 17,935 | 93 |
| รายได้จากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ | 1,067 | 5 | 1,144 | 6 | 1,191 | 6 |
| กำไรจากการขายทรัพย์สินและโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ | - | - | - | - | - | - |
| รายได้อื่น | 157 | 1 | 197 | 1 | 187 | 1 |
| รายได้รวม | 21,377 | 100 | 20,555 | 100 | 19,313 | 100 |
| ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ | 13,606 | 64 | 13,276 | 65 | 12,607 | 65 |
| ต้นทุนการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ | 707 | 3 | 724 | 3 | 749 | 4 |
| ค่าใช้จ่ายในการขาย | 1,999 | 9 | 1,837 | 9 | 1,536 | 8 |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 1,882 | 9 | 1,990 | 10 | 2,155 | 11 |
| ค่าใช้จ่ายอื่น | 31 | - | - | - | - | - |
| รวมค่าใช้จ่าย | 18,225 | 85 | 17,827 | 87 | 17,047 | 88 |
| กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้นิติบุคคล | 3,152 | 15 | 2,728 | 13 | 2,266 | 12 |
| ค่าใช้จ่ายทางการเงิน | (255) | (1) | (329) | (2) | (336) | (2) |
| ส่วนแบ่งผลกำไรจากบริษัทร่วม | 1,060 | 5 | 1,233 | 6 | 1,595 | 8 |
| ภาษีเงินได้นิติบุคคล | (628) | (3) | (525) | (2) | (440) | (2) |
| กำไรสำหรับงวด | 3,329 | 16 | 3,107 | 15 | 3,085 | 16 |

ค) สรุปงบกระแสเงินสดของบริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

| กระแสเงินสด | ปี 2557 | ปี 2558 | ปี 2559 |
|--|---------|---------|---------|
| เงินสดสุทธิที่ได้มา (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน | (2,507) | 942 | 3,090 |
| เงินสดสุทธิที่ได้มา (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน | (109) | 599 | 947 |
| เงินสดสุทธิที่ได้มา (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน | 2,444 | (162) | (3,986) |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ | (172) | 1,379 | 51 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด | 1,630 | 1,458 | 2,837 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายงวด | 1,458 | 2,837 | 2,888 |

ง) อัตราส่วนทางการเงิน

| อัตราส่วนทางการเงิน | 31 ธ.ค. 2557 | 31 ธ.ค. 2558 | 31 ธ.ค. 2559 |
|--|--------------|--------------|--------------|
| อัตราส่วนสภาพคล่อง | | | |
| อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า) | 2.74 | 2.61 | 2.92 |
| อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า) | 0.15 | 0.23 | 0.27 |
| อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า) | (0.28) | 0.08 | 0.26 |
| อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า) | 593.94 | 706.71 | 704.73 |
| ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน) | 1 | 1 | 1 |
| อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า) | 0.57 | 0.49 | 0.44 |
| ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (วัน) | 629 | 733 | 827 |
| อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า) | 18.39 | 13.97 | 12.97 |
| ระยะเวลาชำระหนี้ (วัน) | 20 | 26 | 28 |
| Cash Cycle (วัน) | 610 | 708 | 800 |
| อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร | | | |
| อัตรากำไรขั้นต้น (%) | 32.55 | 31.23 | 30.17 |
| อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (%) | 14.11 | 12.43 | 10.87 |
| อัตรากำไรสุทธิ (%) | 15.57 | 15.11 | 15.97 |
| อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%) | 18.28 | 15.27 | 13.87 |
| อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน | | | |
| อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%) | 7.37 | 6.11 | 5.82 |
| อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (%) | 35.76 | 31.01 | 32.18 |
| อัตราภาระหมุนของสินทรัพย์ (เท่า) | 0.47 | 0.40 | 0.36 |
| อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน | | | |
| อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า) | 1.54 | 1.46 | 1.31 |
| อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า) | (1.78) | 1.44 | 3.8 |
| อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (Cash basis) (เท่า) | (0.11) | 0.03 | 0.16 |
| อัตราการจ่ายเงินปันผล (%) | 70.39 | 48.29 | 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 และที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลสำหรับผลการดำเนินงานงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2556 และ/หรือกำไรสะสมในอัตรา 0.07 บาทต่อหุ้น
 - 5) ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ครั้งที่ 1/2557 มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลประจำปี 2556 ในอัตรา 0.09 บาทต่อหุ้น และที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลสำหรับผลการดำเนินงานงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2557 และ/หรือกำไรสะสมในอัตรา 0.07 บาทต่อหุ้น
 - 6) ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ครั้งที่ 1/2558 มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลประจำปี 2557 ในอัตรา 0.018519 บาทต่อหุ้น และที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลสำหรับผลการดำเนินงานงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2558 และ/หรือกำไรสะสมในอัตรา 0.05 บาทต่อหุ้น
 - 7) ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ครั้งที่ 1/2559 มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลประจำปี 2558 ในอัตรา 0.09 บาทต่อหุ้น และที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลสำหรับผลการดำเนินงานงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2559 และ/หรือกำไรสะสมในอัตรา 0.07 บาทต่อหุ้น

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

14.1. การวิเคราะห์การดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

14.1.1. การวิเคราะห์การดำเนินงาน

(ก) ภาพรวมของการดำเนินงานที่ผ่านมา

ปี 2559 ภาวะเศรษฐกิจในประเทศยังฟื้นตัวได้ไม่มากนัก ทำให้การลงทุนภาค อสังหาริมทรัพย์ชะลอตัว การเปิดตัวโครงการใหม่ลดลง และยังคงเร่งระบายโครงการเดิมที่มีอยู่ ในขณะที่ผู้บริโภคเอง ยังมีปัญหาหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง สถาบันการเงินต้องระมัดระวังการปล่อยสินเชื่อ ประกอบกับมาตรการกระตุ้น อสังหาริมทรัพย์ได้สิ้นสุดลงในเดือนเมษายน 2559 จึงส่งผลให้ตลาดที่อยู่อาศัยปรับตัวลดลง

สำหรับผลประกอบการปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากธุรกิจหลักรวม 19,125 ล้านบาท ลดลงจากปี 2558 จำนวน 1,233 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 6 ขณะที่ต้นทุนขายรวม 13,356 ล้านบาท ลดลงจากปี 2558 จำนวน 644 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 5 และมีกำไรสุทธิในปี 2559 และปี 2558 จำนวน 3,085 ล้านบาท และ 3,106 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นในปี 2559 และ ปี 2558 เท่ากับร้อยละ 30 และ 31 ตามลำดับ

(ข) ผลการดำเนินงานตามกลุ่มธุรกิจที่ผ่านมา

ผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยขึ้นอยู่กับภาวะเศรษฐกิจของประเทศ โดยสามารถพิจารณาตามประเภทของธุรกิจได้ดังนี้

(1) รายได้จากการขายและการบริการ

- ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อยบันทึกการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จ เมื่องานก่อสร้างแล้วเสร็จตามสัญญาและมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อหลังจากได้รับชำระจากผู้ซื้อครบถ้วน แล้ว (Completion method)

ปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 17,935 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1,279 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 7 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2558 เนื่องจากรายได้จากการขาย บ้านพร้อมที่ดินเพิ่มขึ้นจำนวน 275 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 2 ในขณะที่รายได้จากการขายคอนโดมิเนียม ลดลง จำนวน 1,554 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 34 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2558 เนื่องจากปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อย เปิดโอนโครงการคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นเพียง 3 โครงการ ในขณะที่ปี 2558 นั้นมีจำนวนคอนโดมิเนียมที่เปิดโอนเพิ่ม จำนวน 6 โครงการ

ในปี 2559 บริษัทฯ ได้เปิดขายโครงการบ้านใหม่จำนวน 8 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 9,046 ล้านบาท และปิดโครงการบ้านจำนวน 5 โครงการ และปิดโครงการคอนโดมิเนียม 2 โครงการ

- **ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า**

ปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการรวม 1,191 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 47 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 4 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2558 เนื่องจาก

ก. **ธุรกิจโรงแรม**

ในปี 2559 รายได้จากธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้นจำนวน 58 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 8 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2558 ส่วนใหญ่เนื่องจากมีการปรับอัตราค่าที่พักอาศัยเพิ่มขึ้น

ข. **ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า**

ปี 2559 รายได้จากธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าลดลงจำนวน 11 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 3 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน ส่วนใหญ่เนื่องจากอัตราค่าเช่าพื้นที่ลดลง

(2) **รายได้อื่น**

ปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้อื่นลดลงจำนวน 10 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 5 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน ส่วนใหญ่เนื่องจากไตรมาส 2 ปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยได้รับเงินประกันผลงานของผู้รับเหมาที่ผิดเงื่อนไขในการรับจ้างหรือก่อสร้างงาน

(3) **ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม**

บริษัทมีรายได้จากส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมตามวิธีส่วนได้เสียเพิ่มขึ้นจำนวน 363 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 29 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2558 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

| หน่วย: ล้านบาท | | | |
|--|--------------|--------------|------------|
| บริษัท/กองทุน | ปี 2558 | ปี 2559 | เพิ่มขึ้น |
| บมจ. โฮมโปรดิกส์ เซ็นเตอร์ | 697 | 820 | 123 |
| กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮาส์ | 139 | 152 | 13 |
| บมจ. แอล เอช ไฟแนนซ์เซียล กรุ๊ป | 353 | 576 | 223 |
| กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าควอลิตี้ เฮาส์ ไฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ | 43 | 47 | 4 |
| รวม | 1,232 | 1,595 | 363 |

(4) **ต้นทุนขาย ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ค่าใช้จ่ายทางการเงิน และโอนกลับค่าใช้จ่ายในการรับประกันรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำของโครงการ**

ก. **ต้นทุนขาย**

ปี 2559 และ 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนเงิน 12,607 ล้านบาท และ 13,276 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ต่อต้นทุนขายรวม ร้อยละ 94

และ 95 ตามลำดับ ส่วนที่เหลือเป็นต้นทุนขายจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า รวมเป็นจำนวนเงิน 749 ล้านบาท และ 724 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าต่อต้นทุนขายรวมร้อยละ 6 และ 5 ตามลำดับ

ข. ค่าใช้จ่ายในการขาย

ในปี 2559 ลดลงจำนวน 300 ล้านบาท หรือลดจ้อยละ 16 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2558 เนื่องจากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าโฆษณาและประชาสัมพันธ์ลดลง 103 ล้านบาท ค่าส่งเสริมการขายลดลงเป็นจำนวน 145 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการขายอื่นลดลง 4 ล้านบาท และค่าภาษีธุรกิจเฉพาะลดลงจำนวน 45 ล้านบาท และค่าธรรมเนียมโอนบ้านและที่ดินลดลง 3 ล้านบาทซึ่งผันแปรตามยอดโอนขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง

ค. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ในปี 2559 เพิ่มขึ้นจำนวน 143 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2558 เนื่องจาก บริษัทฯตั้งสำรองค่าเผื่อผลเสียหายจากคดีฟ้องร้องเพิ่มขึ้นจำนวน 162 ล้านบาท และสำรองค่าเผื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการเพิ่มขึ้นจำนวน 36 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมบ้านและสาธารณูปโภคเพิ่มขึ้น 55 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นเพิ่มขึ้น 9 ล้านบาท ในขณะที่เงินเดือนและสวัสดิการพนักงานลดลงจำนวน 34 ล้านบาท ค่าบริการหลังการขายเกี่ยวกับ ค่าดูแลบำรุงรักษาสภาพโครงการ และค่ารักษาความปลอดภัยลดลงจำนวน 46 ล้านบาท และสำรองเงินให้กู้ยืมแก่ Harbour View Corporation (“HVC”) ลดลงเป็นจำนวนเงิน 39 ล้านบาท

ง. ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ในปี 2559 เพิ่มขึ้นจำนวน 6 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2558 เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยมีโครงการคอนโดมิเนียมที่สร้างแล้วเสร็จในระหว่างปีนี้ ทำให้ไม่สามารถบันทึกดอกเบี้ยจ่ายเข้าเป็นต้นทุนโครงการได้ จากเหตุผลดังกล่าวทั้งหมดข้างต้น จึงส่งผลให้ดอกเบี้ยจ่ายเพิ่มสูงขึ้น

จ. โอนกลับค่าใช้จ่ายในการรับประกันรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำของโครงการ

ในปี 2559 ลดลงจำนวน 22 ล้านบาท หรือลดจ้อยละ 100 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2558 เนื่องจากการรับประกันรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำจากการขายอสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์และโอนสิทธิการเช่าโรงแรมเซนต์เตอร์ พอยต์ ทั้งสามโครงการให้แก่ QHHR ได้สิ้นสุดลงในเดือนกรกฎาคม 2558 บริษัทฯจึงได้โอนกลับสำรองค่าใช้จ่ายดังกล่าว

(5) อัตรากำไรขั้นต้น

อัตรากำไรขั้นต้นจากการดำเนินธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

| กำไรขั้นต้น | หน่วย: ร้อยละ | |
|------------------------------|---------------|---------|
| | ปี 2558 | ปี 2559 |
| ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ | 30.9 | 29.7 |
| ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ | 36.7 | 37.1 |

ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์

ปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ลดลง เป็นร้อยละ 29.7 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2558 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 30.9 เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยได้มีการปรับราคาลงเล็กน้อยซึ่งเป็นไปตามสภาพการแข่งขันของตลาด ประกอบกับได้ลงทุนปรับปรุงเพิ่มเติมในโครงการบ้านที่เป็นโครงการเก่า เพื่อผลักดันการขายโครงการเก่าที่ยังคงเหลืออยู่ให้ได้มากที่สุด

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า

ปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 37.1 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2558 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 36.7 เนื่องจากการปรับราคาเช่าพื้นที่ใน อาคารสำนักงานและค่าเช่าห้องพักของธุรกิจโรงแรมเพิ่มสูงขึ้นในปี 2559

(6) ผลการดำเนินงาน

ปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมียอดขายได้จากธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์จำนวน 19,126 ล้านบาท ลดลงจากปี 2558 จำนวน 1,232 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 6 ซึ่งส่งผลให้บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิสำหรับปี 2559 จำนวน 3,085 ล้านบาท ลดลงจำนวน 21 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 1 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2558 สรุปปัจจัยหลัก เนื่องจากบริษัทมีกำไรขั้นต้นจากธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงจำนวน 610 ล้านบาท รายได้อื่นลดลงจำนวน 10 ล้านบาท โอนกลับค่าใช้จ่ายในการรับประกันรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำของโครงการ ลดลงจำนวน 22 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายทางการเงินเพิ่มขึ้นจำนวน 6 ล้านบาท ขณะที่กำไรขั้นต้นจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าเพิ่มขึ้นจำนวน 22 ล้านบาท ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมเพิ่มขึ้นจำนวน 363 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารลดลงเป็นจำนวน 157 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ลดลงจำนวน 85 ล้านบาท

(7) อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 1/2559 เมื่อวันที่ 18 เมษายน 2559 มีมติให้จ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานในปี 2558 โดยจ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตรา 0.09 บาทต่อหุ้น รวมเป็นจำนวน 964 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 19 กันยายน 2559 บริษัทจ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตรา 0.07 บาทต่อหุ้น รวมเป็นจำนวน 750 ล้านบาท สำหรับผลการดำเนินงานงวด 6 เดือนแรก สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2559 ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 23 สิงหาคม 2559

14.1.2 ฐานะทางการเงิน

(1) สินทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2559 เท่ากับ 52,997 ล้านบาท และ 53,014 ล้านบาท ตามลำดับ โดย ณ สิ้นปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจำนวน 17 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.03 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2558 โดยรายละเอียดสินทรัพย์ที่สำคัญ ประกอบด้วย

- **เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด**

บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายในการถือเงินสดเท่าที่จำเป็น โดยมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ สิ้นปี 2558 และ 2559 จำนวน 2,837 ล้านบาท และ 2,888 ล้านบาท ตามลำดับ โดย ณ สิ้นปี 2559 เพิ่มขึ้นจำนวน 51 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559

- **ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น**

ณ สิ้นปี 2558 และ 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นจำนวน 58 ล้านบาท และจำนวน 50 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจำนวน 8 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 14 เนื่องจากบริษัทได้รับชำระหนี้จากลูกหนี้การค้า(กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน)เร็วขึ้น

บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายให้ลูกค้ามีระยะเวลาในการชำระหนี้ภายใน 30 วัน และบริษัทและบริษัทย่อยมีหน่วยงานทำหน้าที่เร่งรัดลูกหนี้ค้างชำระ เพื่อไม่ให้ลูกค้าค้างชำระค่าเช่าและบริการเกินกว่า 1 เดือน ซึ่งลูกหนี้ส่วนใหญ่ค้างชำระไม่เกินระยะเวลา 3 เดือน

- **ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง/ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ**

ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง/ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ ณ สิ้นปี 2558 และ 2559 มีจำนวน 37,276 และ 37,651 ล้านบาท ตามลำดับ โดยที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง/ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ ณ สิ้นปี 2559 เพิ่มขึ้นจำนวน 375 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2558 สาเหตุหลักมาจากบริษัทและบริษัทย่อยมีการซื้อที่ดินและการลงทุนเพิ่มขึ้น เพื่อรองรับการเติบโตของยอดขายอสังหาริมทรัพย์ ในอนาคตตามแผนงานที่กำหนดไว้ อนึ่ง เมื่อเปรียบเทียบกับสินทรัพย์รวมทั้งหมดของบริษัทและบริษัทย่อย ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง/ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ จะเป็นสัดส่วนร้อยละ 70 และร้อยละ 71 ตามลำดับ

ทั้งนี้ ณ สิ้นปี 2558 และ 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมี “ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง” ซึ่งเป็นสินทรัพย์หมุนเวียนจำนวน 29,098 ล้านบาท และ 28,835 ล้านบาทตามลำดับ โดยที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างสามารถสร้างรายได้ให้แก่บริษัทและบริษัทย่อยภายในระยะเวลาประมาณ 1-3 ปี ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับประเภทและขนาดของโครงการ และเมื่อเปรียบเทียบกับสินทรัพย์หมุนเวียนของบริษัทและบริษัทย่อยคิดเป็นสัดส่วน ร้อยละ 88 และร้อยละ 89 ตามลำดับ สำหรับ “ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ” ซึ่งเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ณ สิ้นปี 2558 และ 2559 มีจำนวน 8,178 ล้านบาท และ 8,816 ล้านบาท ตามลำดับ ส่วนใหญ่เป็นสินทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการดำเนินการพัฒนาเพื่อขาย และเป็นที่ดินเปล่ารอการพัฒนาบางส่วน ดังนั้น จึงเป็นสินทรัพย์ที่ยังไม่ก่อให้เกิดรายได้ในขณะที่แสดงอยู่ภายใต้ชื่อนี้ โดยสินทรัพย์ดังกล่าวอาจต้องใช้ระยะเวลาในการพัฒนาโครงการก่อนที่จะสร้างรายได้ประมาณ 1-2 ปี ทั้งนี้จะขึ้นอยู่กับระยะเวลาในการได้รับใบอนุญาตต่างๆในการจัดสรรที่ดินและการก่อสร้าง รวมทั้งขึ้นอยู่กับขนาดและประเภทโครงการนั้นๆ

- **เงินลงทุนในบริษัทร่วม**

เงินลงทุนในบริษัทร่วมตามวิธีราคาทุน ณ สิ้นปี 2558 และ ณ สิ้นปี 2559 ไม่เปลี่ยนแปลง โดยมีจำนวนเท่ากับ 6,680 ล้านบาท และตามวิธีส่วนได้เสียเป็นจำนวน 9,071 ล้านบาท และ 9,637 ล้านบาท ตามลำดับ บริษัทมีรายละเอียดเงินลงทุนในบริษัทร่วม ดังนี้

หน่วย: ล้านบาท

| เงินลงทุนในบริษัทร่วม | 31 ธ.ค. 2558 | | 31 ธ.ค. 2559 | | เพิ่มขึ้น (ลดลง) | |
|---|--------------|-----------------|--------------|-----------------|------------------|-----------------|
| | วิธีราคาทุน | วิธีส่วนได้เสีย | วิธีราคาทุน | วิธีส่วนได้เสีย | วิธีราคาทุน | วิธีส่วนได้เสีย |
| กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้เฮ้าส์ | 2,017 | 1,267 | 2,017 | 1,245 | - | (22) |
| กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าควอลิตี้เฮ้าส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ | 1,053 | 400 | 1,053 | 365 | - | (35) |
| บมจ. โสม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ | 760 | 3,574 | 760 | 3,692 | - | 118 |
| บมจ. แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) | 2,850 | 3,830 | 2,850 | 4,335 | - | 505 |
| รวม | 6,680 | 9,071 | 6,680 | 9,637 | - | 566 |

- **เงินลงทุนในบริษัทย่อย**

เงินลงทุนในบริษัทย่อยสำหรับงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทตามวิธีราคาทุน ณ สิ้นปี 2558 และ ณ สิ้นปี 2559 ไม่เปลี่ยนแปลง โดยมีจำนวนเท่ากับ 3,393 ล้านบาท

- **เงินลงทุนระยะยาวอื่น**

บริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล (ปีวีไอ) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทย่อยของบริษัท ได้ลงทุนใน Harbour View Corporation ในสัดส่วนร้อยละ 14.15 (รายละเอียดตามหัวข้อ ปัจจัยความเสี่ยง ข้อ 3.1 ความเสี่ยงด้านการเงิน เรื่องความเสี่ยงจากการลงทุน การให้กู้ยืมเงิน และการค้าประกันบริษัทที่เกี่ยวข้องราย Harbour View Corporation)

- **อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน**

บริษัทบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า โดย ณ สิ้นปี 2558 และปี 2559 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมีมูลค่าจำนวน 491 ล้านบาท และ 483 ล้านบาท ตามลำดับ โดยอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ สิ้นปี 2559 ลดลงจำนวน 8 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 2 เกิดจากการตัดค่าเสื่อมราคาระหว่างปี

ณ สิ้นปี 2558 และปี 2559 บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นอาคารสำนักงานให้เช่า 1 อาคาร คือ โครงการคิวเฮ้าส์ เพลินิจิตซึ่งกรรมสิทธิ์เป็นของบริษัท ในปี 2549 บริษัทได้ให้สิทธิการเช่าโครงการคิวเฮ้าส์ เพลินิจิตแก่กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮ้าส์ เป็นระยะเวลา 30 ปี และเมื่อครบกำหนดสามารถต่อได้อีก 30 ปี

- **ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์/สิทธิการเช่า**

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์/สิทธิการเช่า ณ สิ้นปี 2558 และปี 2559 มีมูลค่าจำนวน 1,261 ล้านบาท และ 1,124 ล้านบาท ตามลำดับ โดยที่ดิน อาคารและอุปกรณ์/สิทธิการเช่า ณ สิ้นปี 2559 ลดลงจำนวน 137

ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 11 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2558 ส่วนใหญ่เนื่องจากการตัดค่าเสื่อมราคา/สิทธิการเช่าระหว่างปี

มูลค่ารวมทั้งหมดของที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง/ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ / อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน/ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์/สิทธิการเช่า ณ สิ้นปี 2558 และ 2559 มีจำนวนรวม 39,028 ล้านบาท และ 39,258 ล้านบาท ตามลำดับ เมื่อเปรียบเทียบกับสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 74 และ 74 ตามลำดับ ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่ใช้ในการสร้างรายได้ระยะสั้นและระยะยาวของบริษัทและบริษัทย่อย โดยแสดงตามราคาทุนสุทธิหลังหักสำรองเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการซึ่งมีจำนวน 344 ล้านบาท และ 347 ล้านบาท ตามลำดับ

การตั้งสำรองค่าเผื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ บริษัทและบริษัทย่อยได้ใช้ราคาตามบัญชีเปรียบเทียบกับราคาประเมินจากผู้ประเมินอิสระ ซึ่งในกรณีที่มูลค่าตามบัญชีสูงกว่ามูลค่าประเมิน ส่วนแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีที่สูงกว่ามูลค่าประเมินจะถูกบันทึกเป็นสำรองค่าเผื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จภายใต้บัญชี “ค่าใช้จ่ายในการบริหาร”

(2) การให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บริษัทร่วม และบริษัทที่เกี่ยวข้อง

บริษัทฯ มีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการค้ำประกันเงินกู้ยืมของ Harbour View Corporation เป็นจำนวนเท่ากับร้อยละ 50 ของภาระหนี้ที่บริษัทดังกล่าวมีอยู่กับธนาคารแห่งหนึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทดังกล่าวมียอดเงินต้นและดอกเบี้ยค้างชำระกับธนาคารแห่งนั้นตามงบการเงินซึ่งจัดทำโดยฝ่ายบริหารซึ่งยังไม่ได้ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีจำนวน 2 ล้านเหรียญสหรัฐอเมริกา และ 1 ล้านเหรียญสหรัฐอเมริกา ตามลำดับ (2558: 2 ล้านเหรียญสหรัฐอเมริกาและ 1 ล้านเหรียญสหรัฐอเมริกา ตามลำดับ) อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯ ได้บันทึกสำรองเผื่อหนี้สินดังกล่าวไว้เป็นจำนวน 58 ล้านบาทแล้ว (2558: 58 ล้านบาท) (รายละเอียดตาม หัวข้อ ปัจจัยความเสี่ยง ข้อ 3.1 ความเสี่ยงด้านการเงิน เรื่องความเสี่ยงจากการลงทุน การให้กู้ยืมเงิน และการค้ำประกันบริษัทที่เกี่ยวข้องราย Harbour View Corporation)

(3) สภาพคล่อง

กระแสเงินสดจากกิจกรรมต่างๆ ในช่วงที่ผ่านมาเป็นดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

| กระแสเงินสด | ปี 2558 | ปี 2559 |
|--|---------|---------|
| เงินสดสุทธิที่ได้มา(ใช้ไป)ในกิจกรรมดำเนินงาน | 942 | 3,090 |
| เงินสดสุทธิที่ได้มา(ใช้ไป)ในกิจกรรมลงทุน | 599 | 947 |
| เงินสดสุทธิที่ได้มา(ใช้ไป)ในกิจกรรมจัดหาเงิน | (162) | (3,986) |

ปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 3,090 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยชะลอการลงทุนในการซื้อที่ดิน โดยมุ่งเน้นพัฒนาที่ดินที่ซื้อไว้ในปีก่อนและเร่งโอนโครงการที่เปิดขายอยู่ให้ได้มากที่สุด ขณะที่ปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน

จำนวน 942 ล้านบาท ส่วนใหญ่เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดใช้ไปในการซื้อที่ดิน เพื่อบริหารการขยายโครงการใหม่ในอนาคต

ปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุน 947 ล้านบาท ส่วนใหญ่เนื่องจากบริษัทได้รับเงินปันผลจากบริษัทร่วมจำนวน 1,058 ล้านบาท และดอกเบี้ยรับจำนวน 17 ล้านบาท นอกจากนี้บริษัทและบริษัทย่อยมีการซื้ออุปกรณ์การดำเนินงานเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนเงินรวม 18 ล้านบาท มีการลงทุนสิทธิการเช่าเพิ่มขึ้นจำนวน 16 ล้านบาท และเงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกันเพิ่มขึ้นจำนวน 94 ล้านบาท ขณะที่ปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุน 599 ล้านบาท ส่วนใหญ่เนื่องจากบริษัทได้รับเงินปันผลจากบริษัทร่วมจำนวน 681 ล้านบาท และดอกเบี้ยรับจำนวน 15 ล้านบาท นอกจากนี้บริษัทและบริษัทย่อยมีการซื้ออุปกรณ์การดำเนินงานเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนเงินรวม 74 ล้านบาท มีการลงทุนสิทธิการเช่าเพิ่มขึ้นจำนวน 17 ล้านบาท และเงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกันเพิ่มขึ้นจำนวน 6 ล้านบาท

ปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน 3,986 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยได้ออกหุ้นกู้จำนวน 6,500 ล้านบาท และชำระคืนหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระจำนวน 6,912 ล้านบาท จ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินและเงินกู้ยืมระยะสั้นสุทธิรวม 900 ล้านบาท จ่ายเงินปันผลรวมจำนวน 1,714 ล้านบาท จ่ายดอกเบี้ยจำนวน 955 ล้านบาทและจ่ายค่าธรรมเนียมทางการเงินจำนวน 5 ล้านบาท ซึ่งในปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน 162 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยได้รับเงินจากการออกหุ้นกู้สุทธิจำนวน 2,400 ล้านบาท และขณะเดียวกันได้จ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นสุทธิรวม 100 ล้านบาท จ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวสุทธิจำนวน 697 ล้านบาท จ่ายเงินปันผลรวมจำนวน 706 ล้านบาท จ่ายดอกเบี้ยจำนวน 1,049 ล้านบาทและจ่ายค่าธรรมเนียมทางการเงินจำนวน 10 ล้านบาท

(4) แหล่งที่มาของเงินทุน

ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

ด้วยบริษัทและบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและให้เช่า ดังนั้น ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุนจึงต้องคำนึงถึงแหล่งที่มาของเงินทุนและสัดส่วนของเงินทุนที่มาจากเงินกู้ยืมและส่วนของผู้ถือหุ้น ประกอบกับการบริหารจัดการระดับของสินทรัพย์ หนี้สิน และส่วนของผู้ถือหุ้นให้สอดคล้องกัน

สินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อยส่วนใหญ่ก่อให้เกิดรายได้ในระยะเวลาสั้นและระยะปานกลางประมาณ 1-3 ปี ดังนั้น บริษัทและบริษัทย่อยจึงบริหารและจัดการกระแสเงินสดของกิจการ โดยเงินลงทุนระยะยาวจะใช้แหล่งเงินกู้ยืมระยะยาว การลงทุนระยะสั้นจะใช้แหล่งเงินกู้ยืมระยะสั้น ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความเหมาะสมของแหล่งที่มาและใช้ไปของเงินทุนของบริษัท

บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายใช้แหล่งเงินกู้ยืมระยะยาว ซึ่งโดยส่วนใหญ่มาจากการออกหุ้นกู้อายุ 3-5 ปี จำหน่ายให้แก่สถาบันการเงินและบุคคลทั่วไป ณ สิ้นปี 2558 และ 2559 สัดส่วนของหุ้นกู้ต่อเงินกู้ยืมทั้งหมดคิดเป็นร้อยละ 93 และ 96 ตามลำดับ และอีกส่วนหนึ่งมาจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร สถาบันการเงิน และตัวสัญญาใช้เงินระยะสั้นที่มีอัตราดอกเบี้ยต่ำ เพื่อใช้ในการบริหารต้นทุนดอกเบี้ยให้อยู่ในอัตราที่ต่ำ ณ สิ้นปี 2558 และ 2559 สัดส่วนของเงินกู้ยืมในส่วนนี้ต่อเงินกู้ยืมทั้งหมดคิดเป็นร้อยละ 7 และ 4 ตามลำดับ โดยรายละเอียดเงินกู้ยืมได้แสดงไว้ตามรายละเอียดที่กล่าวไว้ในหัวข้อ (5) หนี้สิน

ณ สิ้นปี 2558 และ 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีสัดส่วนร้อยละของเงินกู้ยืมระยะสั้น และระยะยาว และหนี้สินระยะสั้นและระยะยาว ดังต่อไปนี้

หน่วย : ร้อยละ

| สัดส่วนเงินกู้ยืม | 31 ธ.ค. 2558 | 31 ธ.ค. 2559 |
|--------------------|--------------|--------------|
| เงินกู้ยืมระยะสั้น | 33 | 29 |
| เงินกู้ยืมระยะยาว | 67 | 71 |
| รวม | 100 | 100 |

หน่วย : ร้อยละ

| สัดส่วนหนี้สิน | 31 ธ.ค. 2558 | 31 ธ.ค. 2559 |
|-----------------|--------------|--------------|
| หนี้สินระยะสั้น | 40 | 37 |
| หนี้สินระยะยาว | 60 | 63 |
| รวม | 100 | 100 |

ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน บริษัทและบริษัทย่อยได้ดำเนินการเพิ่มอัตราส่วนหนี้สินระยะยาวต่อหนี้สินรวมให้มากกว่าอัตราส่วนหนี้สินระยะสั้นต่อหนี้สินรวม โดย ณ สิ้นปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยได้จัดหาแหล่งเงินทุนจากหุ้นกู้ระยะยาวจำนวน 6,500 ล้านบาท เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี และกู้ยืมระยะสั้น

นอกจากนี้ ณ สิ้นปี 2558 และ 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.46 เท่า และ 1.31 เท่า ตามลำดับ ซึ่งอัตราส่วนปรับลดลง เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยมีการชำระคืนเงินกู้ระยะสั้นบางส่วนและมีส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจากผลประกอบการของปี 2559

ตามข้อกำหนดสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นผู้ได้กำหนดให้บริษัทจะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามงบการเงินรวมของบริษัทไม่เกินกว่า 2 ต่อ 1 ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละไตรมาส โดยส่วนของหนี้สินจะไม่รวม เงินรับล่วงหน้า ค่าเช่ารับล่วงหน้า เงินมัดจำจากลูกค้า และภาระค้ำประกันที่ผู้ถือหุ้นผู้มีส่วนได้บุคคลภายนอกและบริษัทย่อยซึ่งหนี้ของบริษัทย่อยดังกล่าวได้แสดงไว้ในงบการเงินแล้ว ดังนั้น ณ สิ้นปี 2558 และ 2559 บริษัทและบริษัทย่อยจะมีอัตราหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามข้อกำหนดสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นผู้เท่ากับ 1.27 เท่า และ 1.13 เท่า ตามลำดับ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นผู้

(5) หนี้สิน

ณ สิ้นปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินส่วนใหญ่ประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน/ธนาคาร และหุ้นกู้ จำนวนรวม 25,487 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 85 ของหนี้สินรวม รายละเอียดดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

| เงินกู้ยืม | 31 ธ.ค. 2557 | กู้เพิ่ม | ชำระคืน | 31 ธ.ค. 2558 | กู้เพิ่ม | ชำระคืน | 31 ธ.ค. 2559 |
|---|---------------|---------------|-----------------|---------------|---------------|-----------------|---------------|
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน/เงินกู้ยืมระยะสั้น | 1,992 | 19,400 | (19,494) | 1,898 | 9,950 | (10,850) | 998 |
| เงินกู้ยืมระยะยาว | 697 | - | (697) | - | - | - | - |
| หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน | 22,503 | 7,000 | (4,605) | 24,898 | 6,500 | (6,909) | 24,489 |
| รวม | 25,192 | 26,400 | (24,796) | 26,796 | 16,450 | (17,759) | 25,487 |

บริษัทและบริษัทย่อยได้นำที่ดิน อาคาร สิทธิการเช่าพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่บนที่ดินและสิทธิการเช่าบางส่วนไปจดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมตามสัญญาเงินกู้ยืม

ณ สิ้นปี 2558 และ 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวม 31,452 ล้านบาท และ 30,075 ล้านบาทตามลำดับ โดย ณ สิ้นปี 2559 ประกอบด้วยหนี้สินหมุนเวียน 11,083 ล้านบาท และหนี้สินระยะยาว 18,992 ล้านบาท

(6) ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเพิ่มขึ้นจากปี 2558 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558) จำนวน 1,394 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 6 เนื่องจาก

- บริษัทฯมีกำไรสุทธิสำหรับปีจำนวน 3,085 ล้านบาท
- ผลขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย – สุทธิจากภาษีเงินได้ จำนวน 4 ล้านบาท
- องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจำนวน 27 ล้านบาท เนื่องจากผลกำไรในส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในบริษัทร่วม – สุทธิจากภาษีเงินได้
- ในเดือนพฤษภาคม 2559 บริษัทจ่ายเงินปันผลจำนวน 964 ล้านบาท ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559 เมื่อวันที่ 18 เมษายน 2559 และเดือนกันยายน 2559 บริษัทจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจำนวน 750 ล้านบาท สำหรับผลการดำเนินงานงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2559 ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 23 สิงหาคม 2559

(7) ภาวะผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และวันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีภาวะผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น คงเหลืออยู่ดังต่อไปนี้

- บริษัทและบริษัทย่อยมีภาวะผูกพันเกี่ยวกับสัญญาซื้อที่ดินและก่อสร้างโครงการต่าง ๆ ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

| รายการ | 31 ธ.ค. 2558 | 31 ธ.ค. 2559 |
|---|--------------|--------------|
| สัญญาก่อสร้างโครงการต่าง ๆ | 6,390 | 4,039 |
| สัญญาซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต | 1,457 | - |

- บริษัทและบริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการเช่าที่ดินและอาคารซึ่งมีอายุสัญญาโดยประมาณ 30 ปี และการเช่ารถยนต์และอุปกรณ์ซึ่งมีอายุสัญญาตั้งแต่ 1 ปี ถึง 3 ปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และวันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีจำนวนเงินขั้นต่ำต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานดังกล่าว ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

| จ่ายชำระ | 31 ธ.ค. 2558 | 31 ธ.ค. 2559 |
|------------------------------|--------------|--------------|
| ภายใน 1 ปี | 27 | 24 |
| มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี | 62 | 50 |
| มากกว่า 5 ปี | 28 | 17 |

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และวันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทย่อยมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าดังกล่าวดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

| จ่ายชำระ | 31 ธ.ค. 2558 | 31 ธ.ค. 2559 |
|------------------------------|--------------|--------------|
| ภายใน 1 ปี | 168 | 168 |
| มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี | 260 | 92 |

- บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาบริการต่างๆ ณ สิ้นปี 2558 และณ สิ้นปี 2559 เป็นจำนวนเงิน 9 ล้านบาท และ 3 ล้านบาท ตามลำดับ
- บริษัทฯ มีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการค้ำประกันเงินกู้ยืมของ Harbour View Corporation เป็นจำนวนเท่ากับร้อยละ 50 ของภาระหนี้ที่บริษัทดังกล่าวมีอยู่กับธนาคารแห่งหนึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทดังกล่าวมีเงินสดเงินต้นและดอกเบี้ยค้างชำระกับธนาคารแห่งนั้นตามงบการเงินซึ่งจัดทำโดยฝ่ายบริหารซึ่งยังไม่ได้ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีจำนวน 2 ล้านเหรียญสหรัฐอเมริกา และ 1 ล้านเหรียญสหรัฐอเมริกา ตามลำดับ (2558: 2 ล้านเหรียญสหรัฐอเมริกาและ 1 ล้านเหรียญสหรัฐอเมริกา ตามลำดับ) อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯ ได้บันทึกสำรองเพื่อหนี้สินดังกล่าวไว้เป็นจำนวน 58 ล้านบาทแล้ว (2558: 58 ล้านบาท)

- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และวันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดินในโครงการที่ติดภาระจำยอมรวมจำนวนประมาณ 36 ไร่ และ 37 ไร่ ตามลำดับ ซึ่งมูลค่าของที่ดินที่ติดภาระจำยอมดังกล่าวได้รวมเป็นต้นทุนโครงการแล้ว

14.2. ปัจจัยและเหตุการณ์ที่อาจมีผลต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต

ไม่มี