

13 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

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

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

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

งบการเงินประจำปี 2560 ซึ่งตรวจสอบโดยนางสาวรสพร เดชอาคม ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 5659 จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้ให้ความเห็นต่องบการเงินปี 2560 แบบไม่มีเงื่อนไขแต่มีข้อสังเกต

13.2 ตารางสรุปงบการเงินรวม

ก) สรุปงบแสดงฐานะการเงินของบริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ปี 2558 - 2560

รายการ สินทรัพย์	31 ธันวาคม 2558		31 ธันวาคม 2559		31 ธันวาคม 2560	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	2,837	5	2,888	5	3,809	7
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	58	-	50	-	57	-
ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง- สุทธิ	29,098	55	28,835	55	25,550	48
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	1,036	2	576	1	233	1
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	33,029	62	32,349	61	29,649	56
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	34	-	127	-	112	-
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	9,071	17	9,637	18	10,793	20
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	491	1	483	1	475	1
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	576	1	524	1	480	1
สิทธิการเช่า	686	1	600	1	500	1
ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ	8,178	16	8,815	17	10,345	20
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	933	2	479	1	705	1
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	19,969	38	20,665	39	23,410	44
รวมสินทรัพย์	52,998	100	53,014	100	53,059	100

รายการ หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	31 ธันวาคม 2558		31 ธันวาคม 2559		31 ธันวาคม 2560	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
เงินกู้ยืมระยะสั้น	1,598	3	998	2	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	300	1	-	-	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	1,352	3	1,062	2	1,097	2
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี	6,912	12	6,500	12	8,300	15
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	2,509	5	2,523	5	2,515	5
รวมหนี้สินหมุนเวียน	12,671	24	11,083	21	11,912	22
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	17,987	33	17,989	34	15,190	29
หนี้สินอื่น	795	2	1,003	2	1,155	2
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	18,782	35	18,992	36	16,345	31
รวมหนี้สิน	31,453	59	30,075	57	28,257	53
ทุนเรียกชำระแล้ว	10,714	20	10,714	20	10,714	20
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	379	1	379	1	379	1
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(17)	-	10	-	18	-
กำไรสะสม - จัดสรรแล้ว สรรองตามกฎหมาย	829	2	950	2	1,072	2
กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร	9,640	18	10,886	20	12,619	24
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	21,545	41	22,939	43	24,802	47
รวมหนี้สิน และส่วนของผู้ถือหุ้น	52,998	100	53,014	100	53,059	100

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

ข) สรุปงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของบริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยปี 2558 - 2560

รายการ	ปี 2558		ปี 2559		ปี 2560	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	19,214	93	17,935	93	15,872	88
รายได้จากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	1,144	6	1,191	6	1,235	7
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทร่วม	-	-	-	-	712	4
รายได้อื่น	197	1	187	1	283	1
รายได้รวม	20,555	100	19,313	100	18,102	100
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	13,276	65	12,607	65	11,234	62
ต้นทุนการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	724	3	749	4	778	4
ค่าใช้จ่ายในการขาย	1,837	9	1,536	8	1,150	6
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,990	10	2,155	11	2,421	14
รวมค่าใช้จ่าย	17,827	87	17,047	88	15,583	86
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้นิติบุคคล	2,728	13	2,266	12	2,519	14
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(329)	(2)	(336)	(2)	(356)	(2)
ส่วนแบ่งผลกำไรจากบริษัทร่วม	1,233	6	1,595	8	1,642	9
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	(525)	(2)	(440)	(2)	(343)	(2)
กำไรสำหรับปี	3,107	15	3,085	16	3,462	19

ค) สรุปงบกระแสเงินสดของบริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

กระแสเงินสด	ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560
เงินสดสุทธิที่ได้มา (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	942	3,090	4,172
เงินสดสุทธิที่ได้มา (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	599	947	1,184
เงินสดสุทธิที่ได้มา (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(162)	(3,986)	(4,435)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	1,379	51	921
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	1,458	2,837	2,888
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายงวด	2,837	2,888	3,809

ง) อัตราส่วนทางการเงิน

อัตราส่วนทางการเงิน	31 ธ.ค. 2558	31 ธ.ค. 2559	31 ธ.ค. 2560
อัตราส่วนสภาพคล่อง			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	2.61	2.92	2.49
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.23	0.27	0.32
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า)	0.08	0.26	0.36
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	706.71	704.73	661.56
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	1	1	1
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	0.49	0.44	0.41
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (วัน)	733	827	871
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า)	13.97	12.97	12.80
ระยะเวลาชำระหนี้ (วัน)	26	28	28
Cash Cycle (วัน)	708	800	844
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร			
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	31.23	30.17	29.78
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (%)	12.43	10.87	8.91
อัตรากำไรสุทธิ (%)	15.11	15.97	19.13
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	15.27	13.87	14.50
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	6.11	5.82	6.53
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (%)	31.01	32.18	32.81
อัตรากาารหมุนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.40	0.36	0.34
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.46	1.31	1.14
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)	1.44	3.80	5.65
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (Cash basis) (เท่า)	0.03	0.16	0.34
อัตรากาารจ่ายเงินปันผล (%)	48.29	52.10	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) อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่คำนวณตามนิยามของข้อกำหนดดลิตี 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
- 6) ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ครั้งที่ 1/2558 มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลประจำปี 2557 ในอัตรา 0.018519 บาทต่อหุ้น และที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลสำหรับผลการดำเนินงานงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2558 และ/หรือกำไรสะสมในอัตรา 0.05 บาทต่อหุ้น
- 7) ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ครั้งที่ 1/2559 มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลประจำปี 2558 ในอัตรา 0.09 บาทต่อหุ้น และที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลสำหรับผลการดำเนินงานงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2559 และ/หรือกำไรสะสมในอัตรา 0.07 บาทต่อหุ้น
- 8) ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ครั้งที่ 1/2560 มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลประจำปี 2559 ในอัตรา 0.08 บาทต่อหุ้น และที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลสำหรับผลการดำเนินงานงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2560 และ/หรือกำไรสะสมในอัตรา 0.07 บาทต่อหุ้น

14 การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

14.1 การวิเคราะห์การดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

14.1.1 การวิเคราะห์การดำเนินงาน

(1) ภาพรวมของการดำเนินงานที่ผ่านมา

ปี 2560 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มียอดขายเติบโตร้อยละ 20 (ที่มา: บริษัท เอเจนซี ฟอรั เจียล เอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด (AREA) เมื่อเทียบกับปี 2559 ที่ผ่านมา โดยมีปัจจัยบวกคือโครงการลงทุนของภาครัฐเริ่มมีความชัดเจนขึ้น ประกอบกับ ผู้ประกอบการหลายรายเปิดโครงการใหม่เพิ่มขึ้นหลังจากที่ได้ชะลอตัวตั้งแต่ปี 2559 แต่อย่างไรก็ตามธนาคารพาณิชย์ยังคงมีความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อโดยเฉพาะผู้บริโภคในตลาดกลางและล่าง

สำหรับผลประกอบการปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากธุรกิจหลักรวม 17,106 ล้านบาท ลดลงจากปี 2559 จำนวน 2,019 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 11 ขณะที่มีต้นทุนขายรวม 12,011 ล้านบาท ลดลงจากปี 2559 จำนวน 1,345 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 10 และมีกำไรสุทธิในปี 2560 และปี 2559 จำนวน 3,462 ล้านบาท และ 3,085 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นในปี 2560 และ ปี 2559 เท่ากับร้อยละ 29.8 และ 30.2 ตามลำดับ

(2) ผลการดำเนินงานตามกลุ่มธุรกิจที่ผ่านมา

ผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยขึ้นอยู่กับภาวะเศรษฐกิจของประเทศ โดยสามารถพิจารณาตามประเภทของธุรกิจได้ดังนี้

(1) รายได้จากการขายและการบริการ

- ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อยบันทึกการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ เมื่องานก่อสร้างแล้วเสร็จตามสัญญาและมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อหลังจากได้รับชำระจากผู้ซื้อครบถ้วนแล้ว (Completion method)

ปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 15,872 ล้านบาท ลดลงจำนวน 2,063 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 12 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน ลดลงจำนวน 1,702 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 11 และรายได้จากการขายคอนโดมิเนียมลดลงจำนวน 361 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 12 เนื่องจากปี 2559 มีมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลในการลดค่าธรรมเนียมโอนและค่าจดจำนองที่มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 29 ตุลาคม 2558 ถึง 28 เมษายน 2559

ในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการเปิดขายโครงการบ้านใหม่จำนวน 7 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 7,828 ล้านบาท และปิดโครงการบ้านที่ขายหมดแล้วจำนวน 13 โครงการ และ ปิดโครงการคอนโดมิเนียม 2 โครงการ

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า

ปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการรวม 1,235 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 44 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 4 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 เนื่องจาก

ก. ธุรกิจโรงแรม

ปี 2560 รายได้จากธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้นจำนวน 42 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 ส่วนใหญ่เนื่องจากการปรับอัตราค่าที่พักอาศัยเพิ่มขึ้นและอัตราการเข้าพักเพิ่มขึ้น

ข. ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า

ปี 2560 รายได้จากธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจำนวน 2 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.4 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน

(2) รายได้อื่น

ปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้อื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 96 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 51 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ส่วนใหญ่เนื่องจาก บริษัทฯ มีการปรับค่ารับจ้างบริหารอาคารเพิ่มขึ้นและการรับเงินประกันผลงานของผู้รับเหมาที่ผิดเงื่อนไขในการรับจ้างหรือก่อสร้างงาน

(3) ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม

บริษัทมีรายได้จากส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมตามวิธีส่วนได้เสียเพิ่มขึ้นจำนวน 47 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

หน่วย: ล้านบาท

บริษัท/กองทุน	ปี 2559	ปี 2560	เพิ่มขึ้น (ลดลง)
บมจ. โฮมโปรดิกส์ เซ็นเตอร์	820	970	150
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮาส์	152	161	9
บมจ. แอล เอช ไฟแนนซ์ซีแอล กรุ๊ป	576	463	(113)
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าควอลิตี้ เฮาส์ ไฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์	47	48	1
รวม	1,595	1,642	47

(4) ต้นทุนขาย ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร และค่าใช้จ่ายทางการเงิน**ก. ต้นทุนขาย**

ปี 2560 และ 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนเงิน 11,234 ล้านบาท และ 12,607 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ต่อต้นทุนขายรวมร้อยละ 94 และ 94 ตามลำดับ ส่วนที่เหลือเป็นต้นทุนขายจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า รวมเป็นจำนวนเงิน 777 ล้านบาท และ 749 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าต่อต้นทุนขายรวมร้อยละ 6 และ 6 ตามลำดับ

ข. ค่าใช้จ่ายในการขาย

ในปี 2560 ลดลงจำนวน 387 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 25 เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าโฆษณาและประชาสัมพันธ์ลดลง 230 ล้านบาท ค่าส่งเสริมการขายลดลงเป็นจำนวน 104 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการขายอื่นลดลง 12 ล้านบาท และค่าภาษีธุรกิจเฉพาะลดลง 70 ล้านบาท ในขณะที่ค่าธรรมเนียมโอนบ้านและที่ดินเพิ่มขึ้นจำนวน 29 ล้านบาท

ค. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ในปี 2560 เพิ่มขึ้นจำนวน 266 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 12 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 เนื่องจาก บริษัทและบริษัทย่อยตั้งสำรองด้วยค่าโครงการบ้านและคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นจำนวน 374 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ลดลงจำนวน 108 ล้านบาท

ง. ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ในปี 2560 เพิ่มขึ้นจำนวน 22 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยมีโครงการคอนโดมิเนียมที่สร้างแล้วเสร็จในระหว่างปีนี้ ทำให้ไม่สามารถบันทึกดอกเบี้ยจ่ายเข้าเป็นต้นทุนโครงการได้

(5) อัตรากำไรขั้นต้น

อัตรากำไรขั้นต้นจากการดำเนินงานธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

หน่วย: ร้อยละ

กำไรขั้นต้น	ปี 2559	ปี 2560
ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์	29.7	29.2
ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	37.1	37.0

- ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์

ปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงเป็นร้อยละ 29.2 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 29.7 เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยได้มีการปรับราคาเฉลี่ยลงเล็กน้อยซึ่งเป็นไปตามสภาพการแข่งขันของตลาด และเพื่อเร่งปิดโครงการเก่า

- ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า

ปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าลดลงเล็กน้อยเป็นร้อยละ 37.0 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 37.1

(6) ผลการดำเนินงาน

ปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิสำหรับปี 2560 จำนวน 3,462 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 377 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 12 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 สรุปปัจจัยหลัก เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยมีการบันทึกรายได้จากการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทร่วมเพิ่มขึ้นจำนวน 712 ล้านบาท กำไรขั้นต้นจากธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงจำนวน 690 ล้านบาท กำไรขั้นต้นจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าเพิ่มขึ้นจำนวน 16 ล้านบาท รายได้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมเพิ่มขึ้นจำนวน

47 ล้านบาท รายได้อื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 96 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการขายลดลงจำนวน 387 ล้านบาท และ ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ลดลงจำนวน 97 ล้านบาท ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้นจำนวน 266 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายทางการเงินเพิ่มขึ้นจำนวน 22 ล้านบาท

(7) อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 1/2559 เมื่อวันที่ 18 เมษายน 2559 มีมติให้ จ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานในปี 2558 โดยจ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตรา 0.09 บาทต่อหุ้น รวมเป็น จำนวน 964 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 19 กันยายน 2559 บริษัทจ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตรา 0.07 บาทต่อหุ้น รวมเป็นจำนวน 750 ล้านบาท สำหรับผลการดำเนินงานงวด 6 เดือนแรก สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2559 ตาม มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 23 สิงหาคม 2559

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 1/2560 เมื่อวันที่ 18 เมษายน 2560 มีมติให้ จ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานในปี 2559 โดยจ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตรา 0.08 บาทต่อหุ้น รวมเป็น จำนวน 857 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2560 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ มีมติอนุมัติจ่ายเงินปัน ผลระหว่างกาลจากผลการดำเนินงานงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2560 และ/หรือกำไรสะสมในอัตรา หุ้นละ 0.07 บาท รวมเป็นจำนวน 750 ล้านบาท

14.1.2 ฐานะทางการเงิน

ฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2560

(1) สินทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2560 เท่ากับ 53,014 ล้านบาท และ 53,059 ล้านบาท ตามลำดับ โดย ณ สิ้นปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์เพิ่มขึ้น จำนวน 45 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.08 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 โดยรายละเอียดสินทรัพย์ที่สำคัญ ประกอบด้วย

- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายในการถือเงินสดเท่าที่จำเป็น โดยมีเงินสดและรายการ เทียบเท่าเงินสด ณ สิ้นปี 2559 และ 2560 จำนวน 2,888 ล้านบาท และ 3,809 ล้านบาท ตามลำดับ โดย ณ สิ้นปี 2560 เพิ่มขึ้นจำนวน 921 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 32 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559

- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ณ สิ้นปี 2559 และ 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นจำนวน 50 ล้าน บาท และจำนวน 57 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 7 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 15 ส่วนใหญ่เนื่องจาก บริษัทมีลูกหนี้ค้างชำระจากการรับจ้างบริหารอาคารเพิ่มขึ้น

บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายให้ลูกคามีระยะเวลาในการชำระหนี้ภายใน 30 วัน และ บริษัทและบริษัทย่อยมีหน่วยงานทำหน้าที่เร่งรัดลูกหนี้ค้างชำระ เพื่อไม่ให้ลูกค้ายค้างชำระค่าเช่าและบริการเกิน กว่า 1 เดือน ซึ่งลูกหนี้ส่วนใหญ่ค้างชำระไม่เกินระยะเวลา 3 เดือน

- ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง/ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ

ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง/ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ ณ สิ้นปี 2559 และ 2560 มีจำนวน 37,651 ล้านบาท และ 35,895 ล้านบาท ตามลำดับ โดยที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง/ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ ณ สิ้นปี 2560 ลดลงจำนวน 1,756 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 5 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 สาเหตุหลักมาจากบริษัทและบริษัทย่อยชะลอการลงทุนในการซื้อที่ดินอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2559 โดยมุ่งเน้นพัฒนาที่ดินที่ซื้อไว้ในปีก่อนและเร่งโอนโครงการที่เปิดขายอยู่ให้ได้มากที่สุด ประกอบกับปี 2559 บริษัทมีการลงทุนในงานก่อสร้างคอนโดมิเนียมเพื่อให้ทันโอนในปี 2560 เมื่อเปรียบเทียบกับสินทรัพย์รวมทั้งหมดของบริษัทและบริษัทย่อย ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง/ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ จะเป็นสัดส่วนร้อยละ 71 และร้อยละ 68 ตามลำดับ

ทั้งนี้ ณ สิ้นปี 2559 และ 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมี “ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง” ซึ่งเป็นสินทรัพย์หมุนเวียนจำนวน 28,835 ล้านบาท และ 25,550 ล้านบาทตามลำดับ โดยที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างสามารถสร้างรายได้ให้แก่บริษัทและบริษัทย่อยภายในระยะเวลาประมาณ 1- 3 ปี ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับประเภทและขนาดของโครงการ และเมื่อเปรียบเทียบกับสินทรัพย์หมุนเวียนของบริษัทและบริษัทย่อยคิดเป็นสัดส่วน ร้อยละ 89 และร้อยละ 86 ตามลำดับ สำหรับ “ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ” ซึ่งเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ณ สิ้นปี 2559 และ 2560 มีจำนวน 8,816 ล้านบาท และ 10,345 ล้านบาท ตามลำดับ ส่วนใหญ่เป็นสินทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการดำเนินการพัฒนาเพื่อขาย และเป็นที่ดินเปล่ารอการพัฒนาบางส่วน ดังนั้น จึงเป็นสินทรัพย์ที่ยังไม่ก่อให้เกิดรายได้ในขณะที่แสดงอยู่ภายใต้ชื่อนี้ โดยสินทรัพย์ดังกล่าวอาจต้องใช้ระยะเวลาในการพัฒนาโครงการก่อนที่จะสร้างรายได้ประมาณ 1-2 ปี ทั้งนี้จะขึ้นอยู่กับระยะเวลาในการได้รับใบอนุญาตต่างๆ ในการจัดสรรที่ดินและการก่อสร้าง รวมทั้งขึ้นอยู่กับขนาดและประเภทโครงการนั้นๆ

- เงินลงทุนในบริษัทร่วม

เงินลงทุนในบริษัทร่วมตามวิธีราคาทุน ณ สิ้นปี 2559 และ ณ สิ้นปี 2560 ไม่เปลี่ยนแปลง โดยมีจำนวนเท่ากับ 6,680 ล้านบาท และตามวิธีส่วนได้เสียเป็นจำนวน 9,637 ล้านบาท และ 10,793 ล้านบาท ตามลำดับ บริษัทมีรายละเอียดเงินลงทุนในบริษัทร่วม ดังนี้

หน่วย: ล้านบาท

เงินลงทุนในบริษัทร่วม	31 ธ.ค. 2559		31 ธ.ค. 2560		เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	วิธีราคาทุน	วิธีส่วนได้เสีย	วิธีราคาทุน	วิธีส่วนได้เสีย	วิธีราคาทุน	วิธีส่วนได้เสีย
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้เฮ้าส์	2,017	1,245	2,017	1,228	-	(17)
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าควอลิตี้เฮ้าส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์	1,053	365	1,053	350	-	(15)
บมจ. โสม โปรดักส์ เซ็นเตอร์	760	3,692	760	3,918	-	226
บมจ. แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	2,850	4,335	2,850	5,297	-	962
รวม	6,680	9,637	6,680	10,793	-	1,156

- **เงินลงทุนในบริษัทย่อย**

เงินลงทุนในบริษัทย่อยสำหรับงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทตามวิธีราคาทุน ณ สิ้นปี 2559 และ ณ สิ้นปี 2560 จำนวนเท่ากับ 3,341 ล้านบาทและ 3,124 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งลดลงเนื่องจาก ระหว่างปี 2560 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งลดทุนจดทะเบียน

- **เงินลงทุนระยะยาวอื่น**

บริษัท คิว.เอส. อินเตอร์เนชั่นแนล (บีวีไอ) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทย่อยของบริษัท ได้ลงทุนใน Harbour View Corporation ในสัดส่วนร้อยละ 14.15 (รายละเอียดตามหัวข้อ ปัจจัย ความเสี่ยง ข้อ 3.1 ความเสี่ยงด้านการเงิน เรื่องความเสี่ยงจากการลงทุน การให้กู้ยืมเงิน และการค้าประกัน บริษัทที่เกี่ยวข้องราย Harbour View Corporation)

- **อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน**

บริษัทบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า โดย ณ สิ้นปี 2559 และปี 2560 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมีมูลค่าจำนวน 483 ล้านบาท และ 475 ล้านบาท ตามลำดับ โดยอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ สิ้นปี 2560 ลดลงจำนวน 8 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 2 เกิดจากการตัดค่าเสื่อมราคาระหว่างปี

ณ สิ้นปี 2559 และปี 2560 บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นอาคารสำนักงานให้เช่า 1 อาคาร คือ โครงการคิวเฮาส์ เฟลนิจิตซึ่งกรรมสิทธิ์เป็นของบริษัท ในปี 2549 บริษัทได้ให้สิทธิการเช่าโครงการคิวเฮาส์ เฟลนิจิตแก่กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮาส์เป็นระยะเวลา 30 ปี และเมื่อครบกำหนดสามารถต่อได้อีก 30 ปี

- **ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์/สิทธิการเช่า**

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์/สิทธิการเช่า ณ สิ้นปี 2559 และปี 2560 มีมูลค่าจำนวน 1,124 ล้านบาท และ 980 ล้านบาท ตามลำดับ โดยที่ดิน อาคารและอุปกรณ์/สิทธิการเช่า ณ สิ้นปี 2560 ลดลงจำนวน 144 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 13 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 ส่วนใหญ่เนื่องจากการตัดค่าเสื่อมราคา/สิทธิการเช่าระหว่างปี

มูลค่ารวมทั้งหมดของที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง/ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ / อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน/ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์/สิทธิการเช่า ณ สิ้นปี 2559 และ 2560 มีจำนวนรวม 39,258 ล้านบาท และ 37,350 ล้านบาท ตามลำดับ เมื่อเปรียบเทียบกับสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 74 และ 70 ตามลำดับ ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่ใช้ในการสร้างรายได้ระยะสั้นและระยะยาวของบริษัทและบริษัทย่อย โดยแสดงตามราคาทุนสุทธิหลังหักสำรองเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการซึ่งมีจำนวน 347 ล้านบาท และ 705 ล้านบาท ตามลำดับ

การตั้งสำรองค่าเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ บริษัทและบริษัทย่อยได้ใช้ราคาตามบัญชีเปรียบเทียบกับราคาประเมินจากผู้ประเมินอิสระ ซึ่งในกรณีที่มีมูลค่าตามบัญชีสูงกว่ามูลค่าประเมิน ส่วนแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีที่สูงกว่ามูลค่าประเมินจะถูกบันทึกเป็นสำรองค่าเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จภายใต้บัญชี "ค่าใช้จ่ายในการบริหาร"

(2) การให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บริษัทร่วม และบริษัทที่เกี่ยวข้อง

บริษัทฯ มีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการค้ำประกันเงินกู้ยืมของ Harbour View Corporation เป็นจำนวนเท่ากับร้อยละ 50 ของภาระหนี้ที่บริษัทดังกล่าวมีอยู่กับธนาคารแห่งหนึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทดังกล่าวมียอดเงินต้นและดอกเบี้ยค้างชำระกับธนาคารแห่งนั้นตามงบการเงินซึ่งจัดทำโดยฝ่ายบริหารซึ่งยังไม่ได้ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีจำนวน 2 ล้านเหรียญสหรัฐอเมริกา และ 1 ล้านเหรียญสหรัฐอเมริกา ตามลำดับ อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯ ได้บันทึกสำรองเพื่อหนี้สินดังกล่าวไว้เป็นจำนวน 58 ล้านบาทแล้ว ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทดังกล่าวได้ชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยค้างชำระกับธนาคารแล้ว บริษัทฯ จึงได้ถอนการค้ำประกันเงินกู้ยืมกับธนาคารแห่งนั้น และบันทึกกลับรายการสำรองเพื่อหนี้สินดังกล่าว (รายละเอียดตาม หัวข้อ 3 ปัจจัยความเสี่ยง ข้อ 3.1 ความเสี่ยงด้านการเงิน เรื่องความเสี่ยงจากการลงทุน การให้กู้ยืมเงิน และการค้ำประกันบริษัทที่เกี่ยวข้องราย Harbour View Corporation)

(3) สภาพคล่อง

กระแสเงินสดจากกิจกรรมต่างๆ ในช่วงที่ผ่านมาเป็นดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

กระแสเงินสด	ปี 2559	ปี 2560
เงินสดสุทธิที่ได้มา(ใช้ไป)ในกิจกรรมดำเนินงาน	3,090	4,172
เงินสดสุทธิที่ได้มา(ใช้ไป)ในกิจกรรมลงทุน	947	1,184
เงินสดสุทธิที่ได้มา(ใช้ไป)ในกิจกรรมจัดหาเงิน	(3,986)	(4,435)

ปี 2560 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 4,172 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นประกอบกับการชะลอการลงทุนในการซื้อที่ดินอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2559 ซึ่งในปี 2559 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากการดำเนินงานจำนวน 3,090 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยชะลอการลงทุนในการซื้อที่ดิน โดยมุ่งเน้นพัฒนาที่ดินที่ซื้อไว้ในปีก่อนและเร่งโอนโครงการที่เปิดขายอยู่ให้ได้มากที่สุด

ปี 2560 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุน 1,184 ล้านบาท ส่วนใหญ่เนื่องจากบริษัทฯ ได้รับเงินปันผลรับจากบริษัทร่วมจำนวน 1,206 ล้านบาท และดอกเบี้ยรับจำนวน 28 ล้านบาท และเงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกันลดลงจำนวน 16 ล้านบาท นอกจากนี้บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีการซื้ออุปกรณ์การดำเนินงานเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนเงินรวม 16 ล้านบาท และให้เงินกู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องเพิ่มขึ้นจำนวน 45 ล้านบาท ซึ่งในปี 2559 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุน 947 ล้านบาท ส่วนใหญ่เนื่องจากบริษัทฯ ได้รับเงินปันผลรับจากบริษัทร่วมจำนวน 1,058 ล้านบาท และดอกเบี้ยรับจำนวน 17 ล้านบาท นอกจากนี้บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีการซื้ออุปกรณ์การดำเนินงานเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนเงินรวม 18 ล้านบาท มีการลงทุนสิทธิการเช่าเพิ่มขึ้นจำนวน 16 ล้านบาท และเงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกันเพิ่มขึ้นจำนวน 94 ล้านบาท

ปี 2560 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน 4,435 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยได้ออกหุ้นกู้จำนวน 5,500 ล้านบาท และชำระคืนหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระจำนวน 6,500 ล้านบาท จ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 1,000 ล้านบาท จ่ายเงินปันผลรวมจำนวน 1,607 ล้านบาท

จ่ายดอกเบี้ยจำนวน 822 ล้านบาทและจ่ายค่าธรรมเนียมทางการเงินจำนวน 6 ล้านบาท ซึ่งในปี 2559 บริษัท และบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน 3,986 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยได้ออกหุ้นกู้จำนวน 6,500 ล้านบาท และชำระคืนหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระจำนวน 6,912 ล้านบาท จ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินและเงินกู้ยืมระยะสั้นสุทธิรวม 900 ล้านบาท จ่ายเงินปันผลรวมจำนวน 1,714 ล้านบาท จ่ายดอกเบี้ยจำนวน 955 ล้านบาทและจ่ายค่าธรรมเนียมทางการเงินจำนวน 5 ล้านบาท

(4) แหล่งที่มาของเงินทุน

ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

ด้วยบริษัทและบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและให้เช่า ดังนั้น ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุนจึงต้องคำนึงถึงแหล่งที่มาของเงินทุนและสัดส่วนของเงินทุนที่มาจากเงินกู้ยืมและส่วนของผู้ถือหุ้น ประกอบกับการบริหารจัดการระดับของสินทรัพย์ หนี้สิน และส่วนของผู้ถือหุ้นให้สอดคล้องกัน

สินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อยส่วนใหญ่ก่อให้เกิดรายได้ในระยะสั้นและระยะปานกลางประมาณ 1-3 ปี ดังนั้น บริษัทและบริษัทย่อยจึงบริหารและจัดการกระแสเงินสดของกิจการ โดยเงินลงทุนระยะยาวจะใช้แหล่งเงินกู้ยืมระยะยาว การลงทุนระยะสั้นจะใช้แหล่งเงินกู้ยืมระยะสั้น ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความเหมาะสมของแหล่งที่มาและใช้ไปของเงินทุนของบริษัท

บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายใช้แหล่งเงินกู้ยืมระยะยาว ซึ่งโดยส่วนใหญ่มาจากการออกหุ้นกู้อายุ 3-5 ปี จำหน่ายให้แก่สถาบันการเงินและบุคคลทั่วไป ณ สิ้นปี 2559 และ 2560 สัดส่วนของหุ้นกู้ต่อเงินกู้ยืมทั้งหมดคิดเป็นร้อยละ 96 และ 100 ตามลำดับ และอีกส่วนหนึ่งมาจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร สถาบันการเงิน และตัวสัญญาใช้เงินระยะสั้นที่มีอัตราดอกเบี้ยต่ำ เพื่อใช้ในการบริหารต้นทุนดอกเบี้ยให้อยู่ในอัตราถ่วงเฉลี่ยที่ต่ำ ณ สิ้นปี 2559 และ 2560 สัดส่วนของเงินกู้ยืมในส่วนนี้ต่อเงินกู้ยืมทั้งหมดคิดเป็นร้อยละ 4 และ ไม่มี ตามลำดับ โดยรายละเอียดเงินกู้ยืมได้แสดงไว้ตามรายละเอียดที่กล่าวไว้ในหัวข้อ (5) หนี้สิน

ณ สิ้นปี 2559 และ ปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีสัดส่วนร้อยละของเงินกู้ยืมระยะสั้น และระยะยาว และหนี้สินระยะสั้นและระยะยาว ดังต่อไปนี้

หน่วย : ร้อยละ

สัดส่วนเงินกู้ยืม	31 ธ.ค. 2559	31 ธ.ค. 2560
เงินกู้ยืมระยะสั้น	29	35
เงินกู้ยืมระยะยาว	71	65
รวม	100	100

หน่วย : ร้อยละ

สัดส่วนหนี้สิน	31 ธ.ค. 2559	31 ธ.ค. 2560
หนี้สินระยะสั้น	37	42
หนี้สินระยะยาว	63	58
รวม	100	100

ณ สิ้นปี 2559 และ ปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.31 เท่า และ 1.14 เท่า ตามลำดับ ซึ่งอัตราส่วนปรับลดลง เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยมีการชำระคืนเงินกู้ระยะสั้นบางส่วนและมีส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจากผลประกอบการจากการดำเนินงาน

ตามข้อกำหนดสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นได้กำหนดให้บริษัทจะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามงบการเงินรวมของบริษัทไม่เกินกว่า 2 ต่อ 1 ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละไตรมาส โดยส่วนของผู้ถือหุ้นจะไม่รวม เงินรับล่วงหน้า ค่าเช่ารับล่วงหน้า เงินมัดจำจากลูกค้า และภาระค่าประกันที่ผู้ถือหุ้นกู้มีอยู่ต่อบุคคลภายนอกและบริษัทย่อยซึ่งหนี้ของบริษัทย่อยดังกล่าวได้แสดงไว้ในงบการเงินแล้ว ดังนั้น ณ สิ้นปี 2559 และ ปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยจะมีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามข้อกำหนดสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.13 เท่า และ 0.93 เท่า ตามลำดับ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้น

(5) หนี้สิน

ณ สิ้นปี 2559 และ ปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินส่วนใหญ่ประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน/ธนาคาร และหุ้นกู้ จำนวนรวม 25,487 ล้านบาท และ 23,490 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 85 และร้อยละ 83 ของหนี้สินรวม รายละเอียดดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

เงินกู้ยืม	31 ธ.ค. 2558	กู้เพิ่ม	ชำระคืน	31 ธ.ค. 2559	กู้เพิ่ม	ชำระคืน	31 ธ.ค. 2560
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน/เงินกู้ยืมระยะสั้น	1,898	9,950	(10,850)	998	3,000	(3,998)	-
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน	24,898	6,500	(6,909)	24,489	5,000	(5,999)	23,490
รวม	26,796	16,450	(17,759)	25,487	8,000	(9,997)	23,490

บริษัทและบริษัทย่อยได้นำที่ดิน อาคาร สิทธิการเช่าพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่บนที่ดินและสิทธิการเช่าบางส่วนไปจดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมตามสัญญาเงินกู้ยืม

ณ สิ้นปี 2559 และ 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวม 30,075 ล้านบาท และ 28,257 ล้านบาท ตามลำดับ โดย ณ สิ้นปี 2560 ประกอบด้วยหนี้สินหมุนเวียน 11,912 ล้านบาท และหนี้สินระยะยาว 16,345 ล้านบาท

(6) ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเพิ่มขึ้นจากปี 2559 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559) จำนวน 1,863 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 8 เนื่องจาก

- บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิสำหรับปี จำนวน 3,462 ล้านบาท
- องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจำนวน 8 ล้านบาท เนื่องจากผลกำไรในส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในบริษัทร่วม - สุทธิจากภาษีเงินได้
- ในเดือนพฤษภาคม 2560 บริษัทจ่ายเงินปันผลจำนวน 857 ล้านบาท ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2560 เมื่อวันที่ 18 เมษายน 2560 และเดือนกันยายน 2560 บริษัทจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจำนวน 750 ล้านบาท สำหรับผลการดำเนินงานงวด 6

เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2560 และ/หรือกำไรสะสม ตามมติที่ประชุม คณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2560

(7) ภาวะผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีภาวะผูกพัน และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น คงเหลืออยู่ดังต่อไปนี้

บริษัทและบริษัทย่อยมีภาวะผูกพันเกี่ยวกับสัญญาซื้อที่ดินและก่อสร้างโครงการต่าง ๆ ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	31 ธ.ค. 2559	31 ธ.ค. 2560
สัญญาก่อสร้างโครงการต่าง ๆ	4,039	3,333
สัญญาซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต	-	445

- บริษัทและบริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการเช่าที่ดินและอาคารซึ่งมีอายุสัญญาโดยประมาณ 30 ปี และการเช่ารถยนต์และอุปกรณ์ซึ่งมีอายุสัญญาตั้งแต่ 1 ปี ถึง 3 ปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีจำนวนเงินขั้นต่ำต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานดังกล่าว ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

จ่ายชำระ	31 ธ.ค. 2559	31 ธ.ค. 2560
ภายใน 1 ปี	24	18
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	50	45
มากกว่า 5 ปี	17	7

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทย่อยมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าดังกล่าวดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

จ่ายชำระ	31 ธ.ค. 2559	31 ธ.ค. 2560
ภายใน 1 ปี	168	92
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี	92	-

- บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาบริการต่างๆ ณ สิ้นปี 2559 เป็นจำนวนเงิน 3 ล้านบาท และ ณ สิ้นปี 2560 ไม่มี
- บริษัทฯมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการค้าประกันเงินกู้ยืมของ Harbour View Corporation เป็นจำนวนเท่ากับร้อยละ 50 ของภาระหนี้ที่บริษัทดังกล่าวมีอยู่กับธนาคารแห่งหนึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทดังกล่าวมีเงินสดเงินต้นและดอกเบี้ยค้างชำระกับธนาคารแห่งนั้นตามงบการเงินซึ่งจัดทำโดยฝ่ายบริหารซึ่งยังไม่ได้ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีจำนวน 2 ล้านเหรียญสหรัฐอเมริกา และ 1 ล้านเหรียญสหรัฐอเมริกา ตามลำดับ อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯได้บันทึกสำรองเผื่อหนี้สินดังกล่าวไว้เป็นจำนวน 58 ล้านบาทแล้ว ในระหว่างปีปัจจุบันบริษัทดังกล่าวได้ชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยค้างชำระกับธนาคารแล้ว บริษัทฯจึงได้ถอนการค้าประกันเงินกู้ยืมกับธนาคารแห่งนั้น และบันทึกกลับรายการสำรองเผื่อหนี้สินดังกล่าว
- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดินในโครงการที่ติดภาระจำยอมรวมจำนวนประมาณ 37 ไร่ และ 38 ไร่ ตามลำดับ ซึ่งมูลค่าของที่ดินที่ติดภาระจำยอมดังกล่าวได้รวมเป็นต้นทุนโครงการแล้ว

14.2 ปัจจัยและเหตุการณ์ที่อาจมีผลต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต

ไม่มี