

13 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

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

งบการเงินประจำปี 2561 ซึ่งตรวจสอบโดยนางสาวรสพร เดชอาคม ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 5659 จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้ให้ความเห็นต่องบการเงินปี 2561 แบบไม่มีเงื่อนไขและไม่มีข้อสังเกต

งบการเงินประจำปี 2562 ซึ่งตรวจสอบโดยนางสาวรสพร เดชอาคม ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 5659 จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้ให้ความเห็นต่องบการเงินปี 2562 แบบไม่มีเงื่อนไขและไม่มีข้อสังเกต

13.2 ตารางสรุปงบการเงินรวม

ก) สรุปงบแสดงฐานะการเงินของบริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ปี 2560 - 2562

รายการ สินทรัพย์	31 ธันวาคม 2560		31 ธันวาคม 2561 (ปรับปรุงใหม่)		31 ธันวาคม 2562	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	3,809	7	3,821	7	2,212	4
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	57	-	58	-	98	-
ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง- สุทธิ	25,550	48	25,805	48	25,040	49
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	233	1	181	-	157	1
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	29,649	56	29,865	55	27,507	54
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	112	-	113	-	5	-
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	10,793	20	11,198	21	11,647	23
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	475	1	466	1	458	1
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	480	1	1,651	3	1,610	3
สิทธิการเช่า	500	1	396	1	302	1
ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ	10,345	20	9,645	18	8,601	17
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	705	1	830	1	772	1
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	23,410	44	24,299	45	23,395	46
รวมสินทรัพย์	53,059	100	54,164	100	50,902	100

รายการ หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	31 ธันวาคม 2560		31 ธันวาคม 2561 (ปรับปรุงใหม่)		31 ธันวาคม 2562	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
เงินกู้ยืมระยะสั้น	-	-	1,297	2	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	-	-	500	1
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	1,097	2	1,179	2	631	1
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี	8,300	15	9,100	17	8,000	16
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	2,515	5	2,646	5	1,730	3
รวมหนี้สินหมุนเวียน	11,912	22	14,222	26	10,861	21
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	15,190	29	12,590	23	12,088	24
หนี้สินอื่น	1,155	2	1,066	2	1,090	2
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	16,345	31	13,656	25	13,178	26
รวมหนี้สิน	28,257	53	27,878	51	24,039	47
ทุนเรียกชำระแล้ว	10,714	20	10,714	20	10,714	21
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	379	1	379	1	379	1
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	18	-	(60)	-	(87)	-
กำไรสะสม - จัดสรรแล้ว สำนองตามกฎหมาย	1,072	2	1,072	2	1,072	2
กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร	12,619	24	14,181	26	14,785	29
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	24,802	47	26,286	49	26,863	53
รวมหนี้สิน และส่วนของผู้ถือหุ้น	53,059	100	54,164	100	50,902	100

หมายเหตุ 1) สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ประกอบด้วย เงินจ่ายล่วงหน้าก่อสร้าง สำนองจ่ายค่าวัสดุก่อสร้าง ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าและสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น 2) สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ประกอบด้วย เงินมัดจำการเช่าที่ดินและอาคาร เงินมัดจำการซื้อที่ดิน สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น 3) หนี้สินหมุนเวียนอื่น ประกอบด้วย ภาษีเงินได้ค้างจ่าย ประมาณการหนี้สินระยะสั้น เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ เงินประกันงานก่อสร้าง ค่าเช่ารับล่วงหน้าส่วนที่รอรับรู้เป็นรายได้ภายในหนึ่งปี และหนี้สินหมุนเวียนอื่น 4) หนี้สินอื่น ประกอบด้วย สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ประมาณการหนี้สินระยะยาว ค่าเช่ารับล่วงหน้า - สุทธิจากส่วนที่รอรับรู้เป็นรายได้ภายในหนึ่งปี และหนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี

ข) สรุปงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของบริษัท ควอลิตีเฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยปี 2560 - 2562

รายการ	ปี 2560		ปี 2561 (ปรับปรุงใหม่)		ปี 2562	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	15,872	88	14,599	90	9,291	85
รายได้จากธุรกิจโรงแรม	860	5	904	6	1,052	10
รายได้จากธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน	375	2	384	2	337	3
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทร่วม	712	4	-	-	-	-
รายได้อื่น	283	1	261	2	269	2
รายได้รวม	18,102	100	16,148	100	10,949	100
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	11,234	62	9,519	59	6,180	56
ต้นทุนของธุรกิจโรงแรม	600	3	638	4	761	7
ต้นทุนของธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน	178	1	178	1	142	1
ค่าใช้จ่ายในการขาย	1,150	6	825	5	584	5
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	2,421	14	2,070	13	1,671	16
รวมค่าใช้จ่าย	15,583	86	13,230	82	9,338	85
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้นิติบุคคล	2,519	14	2,918	18	1,611	15
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(356)	(2)	(356)	(2)	(390)	(4)
ส่วนแบ่งผลกำไรจากบริษัทร่วม	1,642	9	1,776	11	1,927	18
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	(343)	(2)	(540)	(3)	(294)	(3)
กำไรสำหรับปี	3,462	19	3,798	24	2,854	26

หมายเหตุ 1) รายได้จากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย รายได้จากธุรกิจโรงแรม และรายได้จากธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน 2) ต้นทุนการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย ต้นทุนของธุรกิจโรงแรม และต้นทุนของธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน

ค) สรุปงบกระแสเงินสดของบริษัท ควอลิตีเฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

กระแสเงินสด	ปี 2560	ปี 2561 (ปรับปรุงใหม่)	ปี 2562
เงินสดสุทธิที่ได้มา (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	4,172	2,363	2,149
เงินสดสุทธิที่ได้มา (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	1,184	1,045	1,497
เงินสดสุทธิที่ได้มา (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(4,435)	(3,396)	(5,255)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	921	12	(1,609)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	2,888	3,809	3,821
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	3,809	3,821	2,212

ง) อัตราส่วนทางการเงิน

อัตราส่วนทางการเงิน	31 ธ.ค. 2560	31 ธ.ค. 2561 (ปรับปรุงใหม่)	31 ธ.ค. 2562
อัตราส่วนสภาพคล่อง			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	2.49	2.10	2.53
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.32	0.27	0.21
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า)	0.36	0.18	0.17
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	661.56	591.29	313.00
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	1	1	1
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	0.41	0.37	0.24
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (วัน)	871	971	1,481
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า)	12.80	9.92	8.24
ระยะเวลาชำระหนี้ (วัน)	28	36	44
Cash Cycle (วัน)	844	936	1,438
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร			
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	29.78	34.95	33.68
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (%)	8.91	16.73	12.56
อัตรากำไรสุทธิ (%)	19.13	23.52	26.06
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	14.50	14.87	10.74
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	6.53	7.08	5.43
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (%)	32.81	33.22	26.68
อัตราการใช้หนี้สินของสินทรัพย์ (เท่า)	0.34	0.30	0.21
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.14	1.06	0.89
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)	5.65	4.51	4.57
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (Cash basis) (เท่า)	0.34	0.09	0.10
อัตราการจ่ายเงินปันผล (%)	61.89	62.07	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) อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่คำนวณตามนิยามของข้อกำหนดคสท. 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
- 9) ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ครั้งที่ 1/2561 มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลประจำปี 2560 ในอัตรา 0.13 บาทต่อหุ้น และที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลสำหรับผลการดำเนินงานงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2561 และ/หรือกำไรสะสมในอัตรา 0.08 บาทต่อหุ้น
- 10) ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ครั้งที่ 1/2562 มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลประจำปี 2561 ในอัตรา 0.14 บาทต่อหุ้น และที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลสำหรับผลการดำเนินงานงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 ในอัตรา 0.07 บาทต่อหุ้น

14 การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

14.1 การวิเคราะห์การดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

14.1.1 การวิเคราะห์การดำเนินงาน

(ก) ภาพรวมของการดำเนินงานที่ผ่านมา

สำหรับผลประกอบการปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากธุรกิจหลักรวม 10,680 ล้านบาท ลดลงจากปี 2561 จำนวน 5,207 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 33 ขณะที่ต้นทุนขายรวม 7,083 ล้านบาท ลดลงจากปี 2561 จำนวน 3,251 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 31 และมีกำไรสุทธิในปี 2562 และ ปี 2561 จำนวน 2,854 ล้านบาท และจำนวน 3,798 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นในปี 2562 และปี 2561 เท่ากับร้อยละ 33.7 และ 35.0 ตามลำดับ

(ข) ผลการดำเนินงานตามกลุ่มธุรกิจที่ผ่านมา

ผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยขึ้นอยู่กับภาวะเศรษฐกิจของประเทศ โดยสามารถพิจารณาตามประเภทของธุรกิจได้ดังนี้

(1) รายได้จากการขายและการบริการ

- ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อยบันทึกการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ เมื่องานก่อสร้างแล้วเสร็จตามสัญญาและมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อหลังจากได้รับชำระจากผู้ซื้อครบถ้วนแล้ว (Completion Method)

ปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 9,291 ล้านบาท ลดลงจำนวน 5,308 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 36 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2561 เนื่องจากรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินสำหรับปี 2562 ลดลงจำนวน 4,826 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 38 เนื่องจากในไตรมาส 3 ปี 2561 บริษัทมีรายได้พิเศษจากการขายที่ดินเปล่า และรายได้จากการขายคอนโดมิเนียมสำหรับปี 2562 ลดลงจำนวน 482 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 25 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2561

ปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีการเปิดขายโครงการบ้านใหม่ 5 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 7,137 ล้านบาท และปิดโครงการบ้านที่ขายหมดแล้วจำนวน 5 โครงการ

- ธุรกิจโรงแรม

ปี 2562 รายได้จากธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้นจำนวน 148 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 16 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2561 ส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากรายได้ของธุรกิจโรงแรมเซนต์เตอร์ พอยต์ พัทยา ซึ่งเริ่มเปิดดำเนินการปลายปี 2561

- ธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน

ปี 2562 รายได้จากธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงานลดลงจำนวน 47 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 12 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2561 ส่วนใหญ่ลดลงเนื่องจากอาคารคิวเฮาส์ คอนเวนซ์ สิ้นสุดสัญญาเช่าที่ดินในเดือนพฤษภาคมปี 2562

(2) ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม

บริษัทมีรายได้จากส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมตามวิธีส่วนได้เสียเพิ่มขึ้นจำนวน 151 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2561 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

บริษัท/กองทุน	ปี 2561	ปี 2562	เพิ่มขึ้น
บมจ.โฮมโปรดักส์ เซ็นเตอร์	1,115	1,232	117
บมจ. แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป	427	442	15
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮาส์	174	192	18
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าควอลิตี้ เฮาส์ ไฮเทล แอนด์ เเรซิเดนซ์	60	61	1
รวม	1,776	1,927	151

(3) ต้นทุนขาย ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ค่าใช้จ่ายทางการเงิน และ ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ก. ต้นทุนขาย

ต้นทุนขายรวมสำหรับปี 2562 ลดลงจำนวน 3,251 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 31 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2561 ซึ่งผันแปรตามยอดขายได้ของแต่ละประเภทธุรกิจที่ลดลง/เพิ่มขึ้น ซึ่งสัดส่วนต้นทุนขายของแต่ละประเภทธุรกิจ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

หน่วย: ร้อยละ

สัดส่วนต้นทุนขาย	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562
ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์	94	92	87
ธุรกิจโรงแรม	5	6	11
ธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน	1	2	2

ข. ค่าใช้จ่ายในการขาย

ปี 2562 ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 241 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 29 ส่วนใหญ่เนื่องจากค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมโอนลดลง ซึ่งผันแปรตามยอดโอนอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

ค. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ปี 2562 ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 400 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 19 ส่วนใหญ่เนื่องจากการตั้งสำรองผลประโยชน์พนักงานจากการเพิ่มอัตราค่าชดเชยกรณีเลิกจ้างหรือเกษียณอายุ ตามพ.ร.บ. คุ้มครองแรงงาน 2562 เพิ่มขึ้นจำนวน 46 ล้านบาท และปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยตั้งสำรองด้วยค่าโครงการบ้านและคอนโดมิเนียมจำนวน 354 ล้านบาท

ง. ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ในปี 2562 เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 34 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 เนื่องจากปี 2562 มีจำนวนโครงการคอนโดมิเนียมที่สร้างแล้วเสร็จเพิ่มขึ้น เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ทำให้ไม่สามารถบันทึกดอกเบี้ยจ่ายเข้าเป็นต้นทุนโครงการได้

จ. ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ในปี 2562 ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 246 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 46 ซึ่งผันแปรตามผลกำไรการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยที่ลดลง (ไม่รวมส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม)

(4) อัตรากำไรขั้นต้น

อัตรากำไรขั้นต้นจากการดำเนินธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจโรงแรม และธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

หน่วย: ร้อยละ

กำไรขั้นต้น	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562
ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์	29.2	34.8	33.5
ธุรกิจโรงแรม	30.2	29.5	27.6
ธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน	52.6	53.5	57.8

(5) ผลการดำเนินงาน

ปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิ จำนวน 2,854 ล้านบาท ลดลงจำนวน 944 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 25 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2561 ส่วนใหญ่เนื่องจากปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรขั้นต้นจากธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงจำนวน 1,969 ล้านบาท ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการขายลดลงจำนวน 241 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลง 400 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ลดลงจำนวน 246 ล้านบาท และ รายได้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมเพิ่มขึ้นจำนวน 151 ล้านบาท

(6) อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 1/2560 เมื่อวันที่ 18 เมษายน 2560 มีมติให้จ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานในปี 2559 โดยจ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตรา 0.08 บาทต่อหุ้น รวมเป็นจำนวน 857 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2560 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทมีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากผลการดำเนินงานงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2560 และ/หรือกำไรสะสมในอัตราหุ้นละ 0.07 บาท รวมเป็นจำนวน 750 ล้านบาท

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 18 เมษายน 2561 มีมติให้จ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานในปี 2560 โดยจ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตรา 0.13 บาทต่อหุ้น รวมเป็นจำนวน 1,393 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2561 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทมีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากผลการดำเนินงานงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2561 และ/หรือกำไรสะสมในอัตราหุ้นละ 0.08 บาท รวมเป็นจำนวน 857 ล้านบาท

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 18 เมษายน 2562 มีมติให้จ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานในปี 2561 โดยจ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตรา 0.14 บาทต่อหุ้น รวมเป็นจำนวน 1,500 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2562 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทมีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากผลการดำเนินงานงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 และ/หรือกำไรสะสมในอัตราหุ้นละ 0.07 บาท รวมเป็นจำนวน 750 ล้านบาท

14.1.2 ฐานะทางการเงิน

ฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2562

(1) สินทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2562 เท่ากับ 54,164 ล้านบาท และ 50,902 ล้านบาท ตามลำดับ โดย ณ สิ้นปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวมลดลงจำนวน 3,262 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 6 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2561 โดยรายละเอียดสินทรัพย์ที่สำคัญประกอบด้วย

- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายในการถือเงินสดเท่าที่จำเป็น โดยมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ สิ้นปี 2561 และ 2562 จำนวน 3,821 ล้านบาท และ 2,212 ล้านบาท ตามลำดับ โดย ณ สิ้นปี 2562 ลดลงจำนวน 1,609 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 42 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2561

- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ณ สิ้นปี 2561 และ 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นจำนวน 58 ล้านบาท และจำนวน 98 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 40 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 69

บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายให้ลูกค้ามีระยะเวลาในการชำระหนี้ภายใน 30 วัน และบริษัทและบริษัทย่อยมีหน่วยงานทำหน้าที่เร่งรัดลูกหนี้ค้างชำระ เพื่อไม่ให้ลูกค้าค้างชำระค่าเช่าและบริการเกินกว่า 1 เดือน ซึ่งลูกหนี้ส่วนใหญ่ค้างชำระไม่เกินระยะเวลา 3 เดือน

- ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง/ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ

ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง/ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ ณ สิ้นปี 2561 และ 2562 มีจำนวน 35,450 ล้านบาท และ 33,641 ล้านบาท ตามลำดับ โดยที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง/ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ ณ สิ้นปี 2562 ลดลงจำนวน 1,809 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 5 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2561 เมื่อเปรียบเทียบกับสินทรัพย์รวมทั้งหมดของบริษัทและบริษัทย่อย ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง/ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ จะเป็นสัดส่วนร้อยละ 65 และร้อยละ 66 ตามลำดับ

ทั้งนี้ ณ สิ้นปี 2561 และ 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมี “ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง” ซึ่งเป็นสินทรัพย์หมุนเวียนจำนวน 25,805 ล้านบาท และ 25,040 ล้านบาทตามลำดับ โดยที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างสามารถสร้างรายได้ให้แก่บริษัทและบริษัทย่อยภายในระยะเวลาประมาณ 1-3 ปี ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับประเภทและขนาดของโครงการ และเมื่อเปรียบเทียบกับสินทรัพย์หมุนเวียนของบริษัทและบริษัทย่อยคิดเป็นสัดส่วน ร้อยละ 86 และร้อยละ 91 ตามลำดับ สำหรับ “ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ” ซึ่งเป็นสินทรัพย์

ไม่หมุนเวียน ณ สิ้นปี 2561 และ 2562 มีจำนวน 9,645 ล้านบาท และ 8,601 ล้านบาท ตามลำดับ ส่วนใหญ่เป็นสินทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการดำเนินการพัฒนาเพื่อขาย และเป็นที่ดินเปล่ารอการพัฒนาบางส่วน ดังนั้น จึงเป็นสินทรัพย์ที่ยังไม่ก่อให้เกิดรายได้ในขณะที่แสดงอยู่ภายใต้ชื่อนี้ โดยสินทรัพย์ดังกล่าวอาจต้องใช้ระยะเวลาในการพัฒนาโครงการก่อนที่จะสร้างรายได้ประมาณ 1-2 ปี ทั้งนี้จะขึ้นอยู่กับระยะเวลาในการได้รับใบอนุญาตต่างๆ ในการจัดสรรที่ดินและการก่อสร้าง รวมทั้งขึ้นอยู่กับขนาดและประเภทโครงการนั้นๆ

- เงินลงทุนในบริษัทร่วม

เงินลงทุนในบริษัทร่วมตามวิธีราคาทุน ณ สิ้นปี 2561 และ ณ สิ้นปี 2562 ไม่เปลี่ยนแปลง โดยมีจำนวนเท่ากับ 6,680 ล้านบาท และตามวิธีส่วนได้เสียเป็นจำนวน 11,198 ล้านบาท และ 11,647 ล้านบาท ตามลำดับ บริษัทมีรายละเอียดเงินลงทุนในบริษัทร่วม ดังนี้

หน่วย: ล้านบาท

เงินลงทุนในบริษัทร่วม	31 ธ.ค. 2561		31 ธ.ค. 2562		เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	วิธีราคาทุน	วิธีส่วนได้เสีย	วิธีราคาทุน	วิธีส่วนได้เสีย	วิธีราคาทุน	วิธีส่วนได้เสีย
บมจ. โสม โปรดักส์ เซ็นเตอร์	760	4,173	760	4,421	-	248
บมจ. แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	2,850	5,455	2,850	5,655	-	200
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี เฮาส์	2,017	1,221	2,017	1,225	-	4
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าควอลิตี เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์	1,053	349	1,053	346	-	(3)
รวม	6,680	11,198	6,680	11,647	-	449

- เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยสำหรับงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทตามวิธีราคาทุน ณ สิ้นปี 2561 และ ณ สิ้นปี 2562 ไม่เปลี่ยนแปลงโดยมีจำนวนเท่ากับ 3,124 ล้านบาท และตามวิธีส่วนได้เสียเป็นจำนวน 7,623 ล้านบาท และ 8,003 ล้านบาท ตามลำดับ

- เงินลงทุนระยะยาวอื่น

บริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล (บีวีไอ) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทย่อยของบริษัท ได้ลงทุนใน Harbour View Corporation ในสัดส่วนร้อยละ 14.15 (รายละเอียดตามหัวข้อ 3.ปัจจัยความเสี่ยง ข้อ 3.1 ความเสี่ยงด้านการเงิน เรื่องความเสี่ยงจากการลงทุน การให้กู้ยืมเงิน บริษัทที่เกี่ยวข้องราย Harbour View Corporation)

- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

บริษัทบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า โดย ณ สิ้นปี 2561 และปี 2562 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมีมูลค่าจำนวน 466 ล้านบาท และ 458 ล้านบาท ตามลำดับ โดยอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ สิ้นปี 2562 ลดลงจำนวน 8 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 2 เกิดจากการตัดค่าเสื่อมราคาระหว่างปี

ณ สิ้นปี 2561 และปี 2562 บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นอาคารสำนักงานให้เช่า 1 อาคาร คือ โครงการคิวเฮาส์ เฟลนิจิต ซึ่งกรรมสิทธิ์เป็นของบริษัท ในปี 2549 บริษัทได้ให้สิทธิการเช่า

โครงการคิวเฮาส์ เฟลนิจิตแก่กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮาส์เป็นระยะเวลา 30 ปี และเมื่อครบกำหนดสามารถต่อได้อีก 30 ปี

- ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์/สิทธิการเช่า

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์/สิทธิการเช่า ณ สิ้นปี 2561 และปี 2562 มีมูลค่าจำนวน 2,047 ล้านบาท และ 1,912 ล้านบาท ตามลำดับ โดยที่ดิน อาคารและอุปกรณ์/สิทธิการเช่า ณ สิ้นปี 2562 ลดลงจำนวน 135 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 7 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2561 ส่วนใหญ่เกิดจากการตัดค่าเสื่อมราคาและตัดค่าตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าระหว่างปี

มูลค่ารวมทั้งหมดของที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง/ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ / อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน/ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์/สิทธิการเช่า ณ สิ้นปี 2561 และ 2562 มีจำนวนรวม 37,963 ล้านบาท และ 36,011 ล้านบาท ตามลำดับ เมื่อเปรียบเทียบกับสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 70 และ 71 ตามลำดับ ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่ใช้ในการสร้างรายได้ระยะสั้นและระยะยาวของบริษัทและบริษัทย่อย โดยแสดงตามราคาทุนสุทธิหลังหักสำรองเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ ซึ่งมีจำนวน 967 ล้านบาท และ 878 ล้านบาท ตามลำดับ

การตั้งสำรองค่าเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ บริษัทและบริษัทย่อยได้ใช้ราคาตามบัญชีเปรียบเทียบกับราคาประเมินจากผู้ประเมินอิสระ ซึ่งในกรณีที่มูลค่าตามบัญชีสูงกว่ามูลค่าประเมิน ส่วนแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีที่สูงกว่ามูลค่าประเมินจะถูกบันทึกเป็นสำรองค่าเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จภายใต้บัญชี “ค่าใช้จ่ายในการบริหาร”

(2) สภาพคล่อง

กระแสเงินสดจากกิจกรรมต่างๆ ในช่วงที่ผ่านมาเป็นดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

กระแสเงินสด	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	4,172	2,363	2,149
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุน	1,184	1,045	1,497
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(4,435)	(3,396)	(5,255)

ปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 2,363 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยเริ่มลงทุนซื้อที่ดินเพิ่มขึ้นหลังจากที่มีการชะลอการลงทุนในการซื้อที่ดินอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2559 ซึ่งในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากการดำเนินงานจำนวน 4,172 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยชะลอการลงทุนในการซื้อที่ดิน โดยมุ่งเน้นพัฒนาที่ดินที่ซื้อไว้ในปีก่อนและเร่งโอนโครงการที่เปิดขายอยู่ให้ได้มากที่สุด

ปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุน 1,045 ล้านบาท ส่วนใหญ่เนื่องจากบริษัทได้รับเงินปันผลรับจากบริษัทร่วมจำนวน 1,293 ล้านบาท และดอกเบี้ยรับจำนวน 15 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทและบริษัทย่อยลงทุนในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้นเป็นจำนวนเงินรวม 262 ล้านบาท ซึ่งในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุน 1,184 ล้านบาท

ส่วนใหญ่เนื่องจากบริษัทได้รับเงินปันผลจากบริษัทร่วมจำนวน 1,206 ล้านบาท และดอกเบี้ยรับจำนวน 28 ล้านบาท และเงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกันลดลงจำนวน 16 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทและบริษัทย่อยมีการซื้ออุปกรณ์การดำเนินงานเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนเงินรวม 16 ล้านบาท และให้เงินกู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องเพิ่มขึ้นจำนวน 45 ล้านบาท

ปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน 3,396 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยได้ออกหุ้นกู้จำนวน 6,500 ล้านบาท และชำระคืนหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระจำนวน 8,300 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะสั้นเพิ่มขึ้นจำนวน 1,300 ล้านบาท จ่ายเงินปันผลรวมจำนวน 2,250 ล้านบาท จ่ายดอกเบี้ยจำนวน 640 ล้านบาทและจ่ายค่าธรรมเนียมทางการเงินจำนวน 6 ล้านบาท ซึ่งในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน 4,435 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยได้ออกหุ้นกู้จำนวน 5,500 ล้านบาท และชำระคืนหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระจำนวน 6,500 ล้านบาท จ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 1,000 ล้านบาท จ่ายเงินปันผลรวมจำนวน 1,607 ล้านบาท จ่ายดอกเบี้ยจำนวน 822 ล้านบาท และจ่ายค่าธรรมเนียมทางการเงินจำนวน 6 ล้านบาท

ปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 2,149 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรจากผลประกอบการที่ลดลง และได้ชะลอการลงทุนในการซื้อที่ดิน ซึ่งในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 2,363 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยเริ่มลงทุนซื้อที่ดินเพิ่มขึ้นหลังจากที่มีการชะลอการลงทุนในการซื้อที่ดินอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2559

ปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุน 1,497 ล้านบาท ส่วนใหญ่เนื่องจากบริษัทได้รับเงินปันผลจากบริษัทร่วมจำนวน 1,452 ล้านบาท เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกันลดลงจำนวน 108 ล้านบาท และดอกเบี้ยรับจำนวน 15 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทและบริษัทย่อยลงทุนในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้นเป็นจำนวนเงินรวม 78 ล้านบาท ซึ่งในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุน 1,045 ล้านบาท ส่วนใหญ่เนื่องจากบริษัทได้รับเงินปันผลจากบริษัทร่วมจำนวน 1,293 ล้านบาท และดอกเบี้ยรับจำนวน 15 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทและบริษัทย่อยลงทุนในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้นเป็นจำนวนเงินรวม 262 ล้านบาท

ปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน 5,255 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยได้ออกหุ้นกู้จำนวน 7,500 ล้านบาท และชำระคืนหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระจำนวน 9,100 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะสั้นลดลงจำนวน 800 ล้านบาท จ่ายเงินปันผลรวมจำนวน 2,250 ล้านบาท จ่ายดอกเบี้ยจำนวน 596 ล้านบาทและจ่ายค่าธรรมเนียมทางการเงินจำนวน 9 ล้านบาท ซึ่งในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน 3,396 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยได้ออกหุ้นกู้จำนวน 6,500 ล้านบาท และชำระคืนหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระจำนวน 8,300 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะสั้นเพิ่มขึ้นจำนวน 1,300 ล้านบาท จ่ายเงินปันผลรวมจำนวน 2,250 ล้านบาท จ่ายดอกเบี้ยจำนวน 640 ล้านบาท และจ่ายค่าธรรมเนียมทางการเงินจำนวน 6 ล้านบาท

(3) 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 2560 สัดส่วนของหุ้นกู้ต่อเงินกู้ยืมทั้งหมดคิดเป็นร้อยละ 100 และ ณ สิ้นปี 2561 สัดส่วนของหุ้นกู้ต่อเงินกู้ยืมทั้งหมดคิดเป็นร้อยละ 94 และอีกส่วนหนึ่งมาจากตัวสัญญาใช้เงินระยะสั้นคิดเป็นร้อยละ 6 ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยต่ำ เพื่อใช้ในการบริหารต้นทุนดอกเบี้ยให้อยู่ในอัตราที่ต่ำ และ ณ สิ้นปี 2562 สัดส่วนของหุ้นกู้ต่อเงินกู้ยืมทั้งหมดคิดเป็นร้อยละ 98 และอีกส่วนหนึ่งมาจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินคิดเป็นร้อยละ 2 โดยรายละเอียดเงินกู้ยืมได้แสดงไว้ตามรายละเอียดที่กล่าวไว้ในหัวข้อ (4) หนี้สิน

ณ สิ้นปี 2560 ปี 2561 และปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีสัดส่วนร้อยละของเงินกู้ยืมระยะสั้น และระยะยาว และหนี้สินระยะสั้นและระยะยาว ดังต่อไปนี้

หน่วย : ร้อยละ

สัดส่วนเงินกู้ยืม	31 ธ.ค. 2560	31 ธ.ค. 2561	31 ธ.ค. 2562
เงินกู้ยืมระยะสั้น	35	45	41
เงินกู้ยืมระยะยาว	65	55	59
รวม	100	100	100

หน่วย : ร้อยละ

สัดส่วนหนี้สิน	31 ธ.ค. 2560	31 ธ.ค. 2561	31 ธ.ค. 2562
หนี้สินระยะสั้น	42	51	45
หนี้สินระยะยาว	58	49	55
รวม	100	100	100

ณ สิ้นปี 2560 ปี 2561 และปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.14 เท่า 1.06 เท่า และ 0.89 ตามลำดับ ซึ่งอัตราส่วนปรับลดลง เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยมีการชำระคืนเงินกู้ระยะสั้นบางส่วนและมีส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจากผลประกอบการจากการดำเนินงาน

ตามข้อกำหนดสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นได้กำหนดให้บริษัทจะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามงบการเงินรวมของบริษัทไม่เกินกว่า 2 ต่อ 1 ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละไตรมาส

โดยส่วนของหนี้สินจะไม่รวม เงินรับล่วงหน้า ค่าเช่ารับล่วงหน้า เงินมัดจำจากลูกค้า และภาระค่าประกันที่ผู้ถือหุ้นกู้มีอยู่ต่อบุคคลภายนอกและบริษัทย่อยซึ่งหนี้ของบริษัทย่อยดังกล่าวได้แสดงไว้ในงบการเงินแล้ว ดังนั้น ณ สิ้นปี 2560 ปี 2561 และปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยจะมีอัตราหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามข้อกำหนดสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นกู้ เท่ากับ 0.93 เท่า 0.87 เท่า และ 0.79 เท่า ตามลำดับ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นกู้

(4) หนี้สิน

ณ สิ้นปี 2560 ปี 2561 และปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินส่วนใหญ่ประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน/ธนาคาร และหุ้นกู้ จำนวนรวม 23,490 ล้านบาท 22,987 ล้านบาท และ 20,588 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 83 ร้อยละ 82 และร้อยละ 86 ของหนี้สินรวม รายละเอียดดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

เงินกู้ยืม	31 ธ.ค. 2560	กู้เพิ่ม	ชำระคืน	31 ธ.ค. 2561	กู้เพิ่ม	ชำระคืน	31 ธ.ค. 2562
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน/เงินกู้ยืมระยะสั้น	-	15,700	(14,403)	1,297	10,000	(10,797)	500
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน	23,490	6,500	(8,300)	21,690	7,500	(9,102)	20,088
รวม	23,490	22,200	(22,703)	22,987	17,500	(19,899)	20,588

บริษัทได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 4,879 ล้านบาท (2561 และ 2562 : ไม่มี) ไปค้ำประกันสินเชื่อที่รับจากธนาคาร โดยมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาเงินกู้ที่ยังมิได้เบิกใช้จำนวนเงินรวม 1,303 ล้านบาท (2561และ 2562 : ไม่มี)

ณ สิ้นปี 2560 ปี 2561 และปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวม 28,257 ล้านบาท 27,878 ล้านบาท และ 24,039 ล้านบาท ตามลำดับ โดย ณ สิ้นปี 2562 ประกอบด้วยหนี้สินหมุนเวียน 10,861 ล้านบาท และหนี้สินระยะยาว 13,178 ล้านบาท

(5) ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเพิ่มขึ้นจากปี 2561 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561) จำนวน 577 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2 เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิสำหรับปี จำนวน 2,854 ล้านบาท และมืองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นลดลง จำนวน 27 ล้านบาท เนื่องจากผลขาดทุนในส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในบริษัทรวม - สุทธิจากภาษีเงินได้ และในเดือนพฤษภาคม 2562 บริษัทจ่ายเงินปันผลจำนวน 1,500 ล้านบาท ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 18 เมษายน 2562 และเดือนกันยายน 2562 บริษัทจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจำนวน 750 ล้านบาท สำหรับผลการดำเนินงานงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2562

(6) ภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น คงเหลืออยู่ดังต่อไปนี้

ดังนี้

บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาซื้อที่ดินและก่อสร้างโครงการต่าง ๆ

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	31 ธ.ค. 2560	31 ธ.ค. 2561	31 ธ.ค. 2562
สัญญาก่อสร้างโครงการต่าง ๆ	3,333	1,384	741
สัญญาซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต	445	461	48

- บริษัทฯและบริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการเช่าที่ดินและอาคารซึ่งมีอายุสัญญาโดยประมาณ 30 ปี และการเช่ารถยนต์และอุปกรณ์ซึ่งมีอายุสัญญาตั้งแต่ 1 ปี ถึง 3 ปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีจำนวนเงินขั้นต่ำต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานดังกล่าว ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

จ่ายชำระ	31 ธ.ค. 2560	31 ธ.ค. 2561	31 ธ.ค. 2562
ภายใน 1 ปี	18	15	25
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	45	39	28
มากกว่า 5 ปี	7	-	-

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทย่อยมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าดังกล่าวดังนี้

หน่วย: ล้านบาท

จ่ายชำระ	31 ธ.ค. 2560	31 ธ.ค. 2561	31 ธ.ค. 2562
ภายใน 1 ปี	92	168	168
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี	-	260	92

- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาบริการต่างๆ จำนวนเงิน 48 ล้านบาท และ 45 ล้านบาท ตามลำดับ

- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดินในโครงการที่ติดภาระจำยอมรวมจำนวนประมาณ 38 ไร่ 50 ไร่ และ 53 ไร่ ตามลำดับ ซึ่งมูลค่าของที่ดินที่ติดภาระจำยอมดังกล่าวได้รวมเป็นต้นทุนโครงการแล้ว

14.2 ปัจจัยและเหตุการณ์ที่อาจมีผลต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต

ไม่มี