

### 13 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

#### 13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

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

งบการเงินประจำปี 2563 ซึ่งตรวจสอบโดยนางสาวพิมพ์ใจ มานิตขจรกิจ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 4521 จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้ให้ความเห็นต่องบการเงินปี 2563 แบบไม่มีเงื่อนไข

## 13.2 ตารางสรุปงบการเงินรวม

ก) สรุปงบแสดงฐานะการเงินของบริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ปี 2561 - 2563

รายการ สินทรัพย์	31 ธันวาคม 2561 (ปรับปรุงใหม่)		31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2563	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	3,821	7	2,212	4	2,509	5
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	58	-	98	-	37	-
ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง- สุทธิ	25,805	48	25,040	49	22,545	47
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	181	-	157	1	136	1
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>29,865</b>	<b>55</b>	<b>27,507</b>	<b>54</b>	<b>25,227</b>	<b>53</b>
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	113	-	5	-	5	-
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	11,198	21	11,647	23	11,425	24
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	466	1	458	1	586	1
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	1,651	3	1,610	3	1,645	3
สิทธิการเช่า	396	1	302	1	-	-
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	-	-	-	815	2
ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ	9,645	18	8,601	17	7,161	15
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	830	1	772	1	803	2
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>24,299</b>	<b>45</b>	<b>23,395</b>	<b>46</b>	<b>22,440</b>	<b>47</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>54,164</b>	<b>100</b>	<b>50,902</b>	<b>100</b>	<b>47,667</b>	<b>100</b>

รายการ หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	31 ธันวาคม 2561 (ปรับปรุงใหม่)		31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2563	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
เงินกู้ยืมระยะสั้น	1,297	2	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	500	1	998	2
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	1,179	2	631	1	503	1
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี	9,100	17	8,000	16	4,600	10
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	2,646	5	1,730	3	2,562	5
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>14,222</b>	<b>26</b>	<b>10,861</b>	<b>21</b>	<b>8,663</b>	<b>18</b>
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	12,590	23	12,088	24	7,495	16
หนี้สินอื่น	1,066	2	1,090	2	4,941	10
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>13,656</b>	<b>25</b>	<b>13,178</b>	<b>26</b>	<b>12,436</b>	<b>26</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>27,878</b>	<b>51</b>	<b>24,039</b>	<b>47</b>	<b>21,099</b>	<b>44</b>
ทุนเรียกชำระแล้ว	10,714	20	10,714	21	10,714	23
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	379	1	379	1	379	1
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(60)	-	(87)	-	(557)	(1)
กำไรสะสม - จัดสรรแล้ว สำนองตามกฎหมาย	1,072	2	1,072	2	1,072	2
กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร	14,181	26	14,785	29	14,960	31
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>26,286</b>	<b>49</b>	<b>26,863</b>	<b>53</b>	<b>26,568</b>	<b>56</b>
<b>รวมหนี้สิน และส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>54,164</b>	<b>100</b>	<b>50,902</b>	<b>100</b>	<b>47,667</b>	<b>100</b>

หมายเหตุ 1) สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ประกอบด้วย เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง สำนองจ่ายค่าวัสดุก่อสร้าง ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าและสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

2) สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ประกอบด้วย เงินมัดจำการเช่าที่ดินและอาคาร เงินมัดจำการซื้อที่ดิน สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

3) หนี้สินหมุนเวียนอื่น ประกอบด้วย ภาษีเงินได้ค้างจ่าย ประมาณการหนี้สินระยะสั้น เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ เงินประกันงานก่อสร้าง ค่าเช่ารับล่วงหน้าส่วนที่รอรับรู้เป็นรายได้ภายในหนึ่งปี และหนี้สินหมุนเวียนอื่น

4) หนี้สินอื่น ประกอบด้วย สำนองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ประมาณการหนี้สินระยะยาว ค่าเช่ารับล่วงหน้า - สุทธิจากส่วนที่รอรับรู้เป็นรายได้ภายในหนึ่งปี และหนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี

## ข) สรุปงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของบริษัท ควอลิตีเฮาส์ จำกัด(มหาชน) และบริษัทย่อยปี 2561-2563

รายการ	ปี 2561 (ปรับปรุงใหม่)		ปี 2562		ปี 2563	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	14,599	90	9,291	85	8,503	91
รายได้จากธุรกิจโรงแรม	904	6	1,052	10	330	3
รายได้จากธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน	384	2	337	3	305	3
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทรวม	-	-	-	-	-	-
รายได้อื่น	261	2	269	2	239	3
<b>รายได้รวม</b>	<b>16,148</b>	<b>100</b>	<b>10,949</b>	<b>100</b>	<b>9,377</b>	<b>100</b>
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	9,519	59	6,180	56	5,775	62
ต้นทุนของธุรกิจโรงแรม	638	4	761	7	428	5
ต้นทุนของธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน	178	1	142	1	115	1
ค่าใช้จ่ายในการขาย	825	5	584	5	426	4
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	2,070	13	1,671	16	1,364	15
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>13,230</b>	<b>82</b>	<b>9,338</b>	<b>85</b>	<b>8,108</b>	<b>87</b>
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้นิติบุคคล	2,918	18	1,611	15	1,269	14
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(356)	(2)	(390)	(4)	(392)	(4)
ส่วนแบ่งผลกำไรจากบริษัทรวม	1,776	11	1,927	18	1,530	16
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	(540)	(3)	(294)	(3)	(284)	(3)
<b>กำไรสำหรับปี</b>	<b>3,798</b>	<b>24</b>	<b>2,854</b>	<b>26</b>	<b>2,123</b>	<b>23</b>

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

## ค) สรุปงบกระแสเงินสดของบริษัท ควอลิตีเฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

กระแสเงินสด	ปี 2560 (ปรับปรุงใหม่)	ปี 2562	ปี 2563
เงินสดสุทธิที่ได้มา (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	2,363	2,149	5,180
เงินสดสุทธิที่ได้มา (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	1,045	1,497	1,092
เงินสดสุทธิที่ได้มา (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(3,396)	(5,255)	(5,973)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	12	(1,609)	298
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	3,809	3,821	2,212
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	3,821	2,212	2,510

## ง) อัตราส่วนทางการเงิน

อัตราส่วนทางการเงิน	31 ธ.ค. 2561 (ปรับปรุงใหม่)	31 ธ.ค. 2562	31 ธ.ค. 2563
<b>อัตราส่วนสภาพคล่อง</b>			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	2.10	2.53	2.91
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.27	0.21	0.29
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า)	0.18	0.17	0.53
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	591.29	313.00	369.63
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	1	1	1
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	0.37	0.24	0.24
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (วัน)	971	1,481	1,483
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า)	9.92	8.24	12.79
ระยะเวลาชำระหนี้ (วัน)	36	44	28
Cash Cycle (วัน)	936	1,438	1,456
<b>อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร</b>			
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	34.95	33.68	30.86
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (%)	16.73	12.56	11.27
อัตรากำไรสุทธิ (%)	23.52	26.06	22.65
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	14.87	10.74	7.95
<b>อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน</b>			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	7.08	5.43	4.31
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (%)	33.22	26.68	23.74
อัตราการหมุนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.30	0.21	0.19
<b>อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน</b>			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.06	0.89	0.79
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)	4.51	4.57	10.42
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (Cash basis) (เท่า)	0.09	0.10	0.41
อัตราการจ่ายเงินปันผล (%)	62.07	75.08	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 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
- 11) ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท เมื่อวันที่ 20 เมษายน 2563 มีมติอนุมัติจ่ายปันผลระหว่างกาลสำหรับผลการดำเนินงานงวด 6 เดือนหลังของปี 2562 เป็นเงินสดในอัตรา 0.13 บาทต่อหุ้น และที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 เมื่อวันที่ 29 มิถุนายน 2563 มีมติให้งดจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานในปี 2562 และรับทราบการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล สำหรับผลการดำเนินงานของปี 2562 และเมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2563 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทมีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากผลการดำเนินงานงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2563 ในอัตรา 0.04 บาทต่อหุ้น

## 14 การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

### 14.1 การวิเคราะห์การดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

#### 14.1.1 การวิเคราะห์การดำเนินงาน

##### (ก) ภาพรวมของการดำเนินงานที่ผ่านมา

สำหรับผลประกอบการปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากธุรกิจหลักรวม 9,138 ล้านบาท ลดลงจากปี 2562 จำนวน 1,542 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 14 ขณะที่ต้นทุนขายรวม 6,318 ล้านบาท ลดลงจากปี 2562 จำนวน 766 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 11 และมีกำไรสุทธิในปี 2563 และ ปี 2562 จำนวน 2,123 ล้านบาท และจำนวน 2,854 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นในปี 2563 และปี 2562 เท่ากับร้อยละ 30.9 และ 33.7 ตามลำดับ

##### (ข) ผลการดำเนินงานตามกลุ่มธุรกิจที่ผ่านมา

ผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยขึ้นอยู่กับภาวะเศรษฐกิจของประเทศ โดยสามารถพิจารณาตามประเภทของธุรกิจได้ดังนี้

#### (1) รายได้จากการขายและการบริการ

##### - ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อยบันทึกการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ เมื่องานก่อสร้างแล้วเสร็จตามสัญญาและมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อหลังจากได้รับชำระจากผู้ซื้อครบถ้วนแล้ว (Completion Method)

ปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 8,503 ล้านบาท ลดลงจำนวน 788 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 8 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2562 เนื่องจากรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินสำหรับปี 2563 ลดลงจำนวน 152 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 2 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2562 และรายได้จากการขายคอนโดมิเนียมสำหรับปี 2563 ลดลงจำนวน 636 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 43 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2562 เนื่องจากการแพร่ระบาดของ Covid -19 ส่งผลให้ภาวะเศรษฐกิจไทยชะลอตัว ทำให้มีผลกระทบต่อความต้องการในอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง

ปี 2563 บริษัทฯมีการเปิดขายโครงการบ้านใหม่ 4 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 5,012 ล้านบาท และปิดโครงการบ้านที่ขายหมดแล้วจำนวน 6 โครงการ

##### - ธุรกิจโรงแรม

ปี 2563 รายได้จากธุรกิจโรงแรมลดลงจำนวน 722 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 69 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2562 ส่วนใหญ่ลดลงเนื่องจากผลกระทบต่อเนื่องจากวิกฤตการณ์โรคระบาดของ Covid - 19

##### - ธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน

ปี 2563 รายได้จากธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงานลดลงจำนวน 32 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 9 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2562

## (2) ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม

บริษัทมีรายได้จากส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมตามวิธีส่วนได้เสียลดลงจำนวน 397 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 21 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2562 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

บริษัท/กองทุน	ปี 2562	ปี 2563	เพิ่มขึ้น
บมจ.โฮมโปรดักส์ เซ็นเตอร์	1,232	1,020	(212)
บมจ.แอล เอช ไฟแนนซ์เซียล กรุ๊ป	442	311	(131)
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮาส์	192	167	(25)
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าควอลิตี้ เฮาส์ ไฮเทล แอนด์ เวิลด์เรสเดนซ์	61	32	(29)
<b>รวม</b>	<b>1,927</b>	<b>1,530</b>	<b>(397)</b>

## (3) ต้นทุนขาย ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ต้นทุนทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

## ก. ต้นทุนขาย

ต้นทุนขายรวมสำหรับปี 2563 ลดลงจำนวน 765 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 11 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2562 ซึ่งผันแปรตามยอดขายได้ของแต่ละประเภทธุรกิจที่ลดลง ซึ่งสัดส่วนต้นทุนขายของแต่ละประเภทธุรกิจ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

หน่วย: ร้อยละ

สัดส่วนต้นทุนขาย	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563
ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์	92	87	91
ธุรกิจโรงแรม	6	11	7
ธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน	2	2	2

## ข. ค่าใช้จ่ายในการขาย

ปี 2563 ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 159 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 27 ส่วนใหญ่เนื่องจากค่าโฆษณาและประชาสัมพันธ์ที่ลดลง รวมถึงค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมโอนลดลง ซึ่งผันแปรตามยอดโอนอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

## ค. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ปี 2563 ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 306 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 18 ส่วนใหญ่เนื่องจากปี 2562 มีการตั้งสำรองผลประโยชน์พนักงานจากการเพิ่มอัตราค่าชดเชยกรณีเลิกจ้างหรือเกษียณอายุ ตามพ.ร.บ. คุ้มครองแรงงานเพิ่มขึ้นจำนวน 46 ล้านบาท และปี 2563 ค่าใช้จ่ายบริการหลังการขายลดลงเนื่องจากบริษัทฯ ให้ความสำคัญในการควบคุมค่าใช้จ่ายอย่างต่อเนื่อง

**ง. ต้นทุนทางการเงิน**

ในปี 2563 เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 2 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น

ร้อยละ 0.5

**จ. ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้**

ในปี 2563 ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 10 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 3 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งผันแปรตามผลกำไรการดำเนินงานของบริษัทฯ ที่ลดลง (ไม่รวมส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม)

**(4) อัตรากำไรขั้นต้น**

อัตรากำไรขั้นต้นจากการดำเนินธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจโรงแรม และธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

หน่วย: ร้อยละ

กำไรขั้นต้น	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563
ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์	34.8	33.5	32.1
ธุรกิจโรงแรม	29.5	27.6	(29.8)
ธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน	53.5	57.8	62.3

**(5) ผลการดำเนินงาน**

ปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิ จำนวน 2,123 ล้านบาท ลดลงจำนวน 731 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 26 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2562 ส่วนใหญ่เนื่องจากปี 2563 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจากธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงจำนวน 383 ล้านบาท และมีกำไรขั้นต้นจากธุรกิจโรงแรมลดลงจำนวน 389 ล้านบาท และรายได้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมลดลงจำนวน 397 ล้านบาท ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการขายลดลงจำนวน 159 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลง 306 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ลดลงจำนวน 10 ล้านบาท

**(6) อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น**

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

ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท เมื่อวันที่ 20 เมษายน 2563 มีมติอนุมัติจ่ายปันผลระหว่างกาลสำหรับผลการดำเนินงานงวด 6 เดือนหลังของปี 2562 เป็นเงินสดในอัตรา 0.13 บาทต่อหุ้น รวมเป็นจำนวน 1,393 ล้านบาท และที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 เมื่อวันที่ 29 มิถุนายน 2563 มีมติให้จ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานในปี 2562 และรับทราบการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล สำหรับผลการดำเนินงานของปี 2562 และเมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2563 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทมีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากผลการดำเนินงานงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2563 ในอัตราหุ้นละ 0.04 บาท รวมเป็นจำนวน 429 ล้านบาท

#### 14.1.2 ฐานะทางการเงิน

##### ฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2563

###### (1) สินทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2563 เท่ากับ 50,902 ล้านบาท และ 47,667 ล้านบาท ตามลำดับ โดย ณ สิ้นปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวมลดลงจำนวน 3,235 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 6 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2562 โดยรายละเอียดสินทรัพย์ที่สำคัญ ประกอบด้วย

###### - เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายในการถือเงินสดเท่าที่จำเป็น โดยมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ สิ้นปี 2562 และ 2563 จำนวน 2,212 ล้านบาท และ 2,510 ล้านบาท ตามลำดับ โดย ณ สิ้นปี 2563 ลดลงจำนวน 298 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 14 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2562

###### - ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ณ สิ้นปี 2562 และ 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นจำนวน 98 ล้านบาท และจำนวน 37 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจำนวน 61 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 63

บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายให้ลูกค้ามีระยะเวลาในการชำระหนี้ภายใน 30 วัน และบริษัทและบริษัทย่อยมีหน่วยงานทำหน้าที่เฝ้าระวังลูกหนี้ค้างชำระ เพื่อไม่ให้ลูกค้าค้างชำระค่าเช่าและบริการเกินกว่า 1 เดือน ซึ่งลูกหนี้ส่วนใหญ่ค้างชำระไม่เกินระยะเวลา 3 เดือน

###### - ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง/ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ

ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง/ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ ณ สิ้นปี 2562 และ 2563 มีจำนวน 33,641 ล้านบาท และ 29,706 ล้านบาท ตามลำดับ โดยที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง/ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ ณ สิ้นปี 2563 ลดลงจำนวน 3,935 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 12 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2562 เมื่อเปรียบเทียบกับสินทรัพย์รวมทั้งหมดของบริษัทและบริษัทย่อย ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง/ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ จะเป็นสัดส่วนร้อยละ 66 และร้อยละ 62 ตามลำดับ

ทั้งนี้ ณ สิ้นปี 2562 และ 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมี “ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง” ซึ่งเป็นสินทรัพย์หมุนเวียนจำนวน 25,040 ล้านบาท และ 22,545 ล้านบาทตามลำดับ โดยที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างสามารถสร้างรายได้ให้แก่บริษัทและบริษัทย่อยภายในระยะเวลาประมาณ 1-3 ปี ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับ



ประเภทและขนาดของโครงการ และเมื่อเปรียบเทียบกับสินทรัพย์หมุนเวียนของบริษัทและบริษัทย่อยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 91 และร้อยละ 89 ตามลำดับ สำหรับ “ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ” ซึ่งเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ณ สิ้นปี 2562 และ 2563 มีจำนวน 8,601 ล้านบาท และ 7,161 ล้านบาท ตามลำดับ ส่วนใหญ่เป็นสินทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการดำเนินการพัฒนาเพื่อขาย และเป็นที่ดินเปล่ารอการพัฒนาบางส่วน ดังนั้น จึงเป็นสินทรัพย์ที่ยังไม่ก่อให้เกิดรายได้ในขณะที่ยังแสดงอยู่ภายใต้ชื่อนี้ โดยสินทรัพย์ดังกล่าวอาจต้องใช้ระยะเวลาในการพัฒนาโครงการก่อนที่จะสร้างรายได้ประมาณ 1-2 ปี ทั้งนี้จะขึ้นอยู่กับระยะเวลาในการได้รับใบอนุญาตต่างๆ ในการจัดสรรที่ดินและการก่อสร้าง รวมทั้งขึ้นอยู่กับขนาดและประเภทโครงการนั้นๆ

#### - เงินลงทุนในบริษัทร่วม

เงินลงทุนในบริษัทร่วมตามวิธีราคาทุน ณ สิ้นปี 2562 และ ณ สิ้นปี 2563 ไม่เปลี่ยนแปลง โดยมีจำนวนเท่ากับ 6,680 ล้านบาท และตามวิธีส่วนได้เสียเป็นจำนวน 11,647 ล้านบาท และ 11,425 ล้านบาท ตามลำดับ บริษัทมีรายละเอียดเงินลงทุนในบริษัทร่วม ดังนี้

หน่วย: ล้านบาท

เงินลงทุนในบริษัทร่วม	31 ธ.ค. 2562		31 ธ.ค. 2563		เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	วิธีราคาทุน	วิธีส่วนได้เสีย	วิธีราคาทุน	วิธีส่วนได้เสีย	วิธีราคาทุน	วิธีส่วนได้เสีย
บมจ.โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์	760	4,421	760	4,501	-	80
บมจ.แอล เอช ไฟแนนซ์เซียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	2,850	5,655	2,850	5,374	-	(281)
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮาส์	2,017	1,225	2,017	1,202	-	(23)
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เวิลด์	1,053	346	1,053	348	-	2
รวม	6,680	11,647	6,680	11,425	-	(222)

#### - เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยสำหรับงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทตามวิธีราคาทุน ณ สิ้นปี 2562 และ ณ สิ้นปี 2563 ไม่เปลี่ยนแปลงโดยมีจำนวนเท่ากับ 3,124 ล้านบาท และตามวิธีส่วนได้เสียเป็นจำนวน 8,003 ล้านบาท และ 7,953 ล้านบาท ตามลำดับ

#### - เงินลงทุนระยะยาวอื่น

บริษัท คิว.เอส. อินเตอร์เนชั่นแนล (ป๊อปปูล่า) 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 2562 และปี 2563 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมีมูลค่าจำนวน 458 ล้านบาท และ 586 ล้านบาท ตามลำดับ โดยอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ สิ้นปี 2563 เพิ่มขึ้นจำนวน 128 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 28 ตามรายละเอียดดังนี้

หน่วย: พันบาท

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2563
มูลค่าตามบัญชี ณ วันต้นปี	466,250	457,935
รายการปรับปรุงสินทรัพย์สิทธิการใช้จากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรก	-	36,306
รับโอนมาจากสิทธิการเช่า	-	144,243
รับโอนมาจากเงินมัดจำการเช่าที่ดินและอาคาร	-	5,715
จำหน่ายระหว่างปี - มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่จำหน่าย	-	(3)
ค่าเสื่อมราคา	(8,315)	(58,371)
มูลค่าตามบัญชี ณ วันสิ้นปี	457,935	585,825

- ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ณ สิ้นปี 2562 และปี 2563 มีมูลค่าจำนวน 1,610 ล้านบาท และ 1,645 ล้านบาท ตามลำดับ โดยที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ณ สิ้นปี 2563 เพิ่มขึ้นจำนวน 34 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2562 ส่วนใหญ่เกิดจากการซื้อเพิ่มระหว่างปีจำนวน 78 ล้านบาทและการรับโอนมาจากสิทธิการเช่าจำนวน 92 ล้านบาท และมีการตัดค่าเสื่อมราคาระหว่างปีจำนวน 136 ล้านบาท

- สิทธิการเช่า

สิทธิการเช่า ณ สิ้นปี 2563 ลดลงจำนวน 302 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 100 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2562 ตามรายละเอียดดังนี้

หน่วย: พันบาท

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	302,190
โอนออกไปยังสินทรัพย์เพื่อการลงทุน	(144,243)
โอนออกไปที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(92,515)
โอนออกไปสินทรัพย์สิทธิการใช้	(65,432)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	-

- สินทรัพย์สิทธิการใช้

สินทรัพย์สิทธิการใช้ ณ สิ้นปี 2563 เพิ่มขึ้นจำนวน 815 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 100 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2562 เนื่องจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรก ตามรายละเอียดดังนี้

หน่วย: พันบาท

	งบการเงินรวม		
	ที่ดินและอาคาร โรงแรม	อาคาร สำนักงาน	รวม
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	-	-	-
รายการปรับปรุงสินทรัพย์สิทธิการใช้จากการนำมาตรฐานการ รายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรก	679,656	190,853	870,509
รับโอนมาจากสิทธิการเช่า	65,432	-	65,432
รายการปรับปรุงสินทรัพย์สิทธิการใช้จากการเปลี่ยนแปลง สัญญา	(2,821)	77,618	74,797
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(167,492)	(28,138)	(195,630)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	574,775	240,333	815,108

มูลค่ารวมทั้งหมดของที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง/ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ/อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน/ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์/สิทธิการเช่า/สินทรัพย์สิทธิการใช้ ณ สิ้นปี 2562 และ 2563 มีจำนวนรวม 36,011 ล้านบาท และ 32,752 ล้านบาท ตามลำดับ เมื่อเปรียบเทียบกับสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 71 และ 69 ตามลำดับ ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่ใช้ในการสร้างรายได้ระยะสั้นและระยะยาวของบริษัทและบริษัทย่อย โดยแสดงตามราคาทุนสุทธิหลังหักสำรองเผื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการซึ่งมีจำนวน 878 ล้านบาท และ 810 ล้านบาท ตามลำดับ

การตั้งสำรองค่าเผื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ บริษัทและบริษัทย่อยได้ใช้ราคาตามบัญชีเปรียบเทียบกับราคาประเมินจากผู้ประเมินอิสระ ซึ่งในกรณีที่มูลค่าตามบัญชีสูงกว่ามูลค่าประเมิน ส่วนแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีที่สูงกว่ามูลค่าประเมินจะถูกบันทึกเป็นสำรองค่าเผื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จภายใต้บัญชี “ค่าใช้จ่ายในการบริหาร”

## (2) สภาพคล่อง

กระแสเงินสดจากกิจกรรมต่างๆ ในช่วงที่ผ่านมาเป็นดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

กระแสเงินสด	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	2,363	2,149	5,180
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุน	1,045	1,497	1,092
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(3,396)	(5,255)	(5,973)

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

ปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุน 1,497 ล้านบาท ส่วนใหญ่เนื่องจากบริษัทได้รับเงินปันผลรับจากบริษัทร่วมจำนวน 1,452 ล้านบาท เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกันลดลงจำนวน 108 ล้านบาท และดอกเบี้ยรับจำนวน 15 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทและบริษัทย่อยลงทุนในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้นเป็นจำนวนเงินรวม 78 ล้านบาท ซึ่งในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุน 1,045 ล้านบาท ส่วนใหญ่เนื่องจากบริษัทได้รับเงินปันผลรับจากบริษัทร่วมจำนวน 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 ล้านบาทและจ่ายค่าธรรมเนียมทางการเงินจำนวน 6 ล้านบาท

ปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 5,180 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยได้ชะลอการลงทุนในการซื้อที่ดิน ซึ่งในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 2,149 ล้านบาท

ปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุน 1,092 ล้านบาท ส่วนใหญ่เนื่องจากบริษัทได้รับเงินปันผลรับจากบริษัทร่วมจำนวน 1,162 ล้านบาท และดอกเบี้ยรับจำนวน 7 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทและบริษัทย่อยลงทุนในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้นเป็นจำนวนเงินรวม 77 ล้านบาท ซึ่งในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุน 1,497 ล้านบาท ส่วนใหญ่เนื่องจากบริษัทได้รับเงินปันผลรับจากบริษัทร่วมจำนวน 1,452 ล้านบาท เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกันลดลงจำนวน 108 ล้านบาท และดอกเบี้ยรับจำนวน 15 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทและบริษัทย่อยลงทุนในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้นเป็นจำนวนเงินรวม 78 ล้านบาท

ปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน 5,973 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยได้เงินสดรับจากการเบิกเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 4,000 ล้านบาท และชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 56 ล้านบาท ชำระคืนหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระจำนวน 8,000 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะสั้นเพิ่มขึ้นจำนวน 500 ล้านบาท จ่ายเงินปันผลรวมจำนวน 1,821 ล้านบาท จ่ายดอกเบี้ยจำนวน 527 ล้านบาท และจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่าจำนวน 69 ล้านบาท ซึ่งในปี 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

## (3) แหล่งที่มาของเงินทุน

ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

ด้วยบริษัทและบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจสั่งหาทรัพย์สินเพื่อขายและให้เช่า ดังนั้น ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุนจึงต้องคำนึงถึงแหล่งที่มาของเงินทุนและสัดส่วนของเงินทุนที่มาจากเงินกู้ยืม และส่วนของผู้ถือหุ้น ประกอบกับการบริหารจัดการระดับของสินทรัพย์ หนี้สิน และส่วนของผู้ถือหุ้นให้สอดคล้องกัน

สินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อยส่วนใหญ่ก่อให้เกิดรายได้ในระยะสั้นและระยะปานกลางประมาณ 1-3 ปี ดังนั้น บริษัทและบริษัทย่อยจึงบริหารและจัดการกระแสเงินสดของกิจการ โดยเงินลงทุนระยะยาวจะใช้แหล่งเงินกู้ยืมระยะยาว การลงทุนระยะสั้นจะใช้แหล่งเงินกู้ยืมระยะสั้น ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความเหมาะสมของแหล่งที่มาและใช้ไปของเงินทุนของบริษัท

บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายใช้แหล่งเงินกู้ยืมระยะยาว ซึ่งโดยส่วนใหญ่มาจากการออกหุ้นกู้อายุ 3-5 ปี จำหน่ายให้แก่สถาบันการเงินและบุคคลทั่วไป ณ สิ้นปี 2561 สัดส่วนของหุ้นกู้ต่อเงินกู้ยืมทั้งหมดคิดเป็นร้อยละ 94 และอีกส่วนหนึ่งมาจากตัวสัญญาใช้เงินระยะสั้นคิดเป็นร้อยละ 6 ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยต่ำ เพื่อใช้ในการบริหารต้นทุนดอกเบี้ยให้อยู่ในอัตราที่ต่ำ และ ณ สิ้นปี 2562 สัดส่วนของหุ้นกู้ต่อเงินกู้ยืมทั้งหมดคิดเป็นร้อยละ 98 และอีกส่วนหนึ่งมาจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินคิดเป็นร้อยละ 2 และ ณ สิ้นปี 2563 สัดส่วนของหุ้นกู้ต่อเงินกู้ยืมทั้งหมดคิดเป็นร้อยละ 71 และส่วนหนึ่งมาจากเงินกู้ยืมระยะยาวคิดเป็นร้อยละ 23 และเงินกู้ยืมสั้นจากสถาบันการเงินคิดเป็นร้อยละ 6 โดยรายละเอียดเงินกู้ยืมได้แสดงไว้ตามรายละเอียดที่กล่าวไว้ในหัวข้อ (4) หนี้สิน

ณ สิ้นปี 2561 ปี 2562 และปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีสัดส่วนร้อยละของเงินกู้ยืมระยะสั้น และระยะยาว และหนี้สินระยะสั้นและระยะยาว ดังต่อไปนี้

หน่วย : ร้อยละ

สัดส่วนเงินกู้ยืม	31 ธ.ค. 2561	31 ธ.ค. 2562	31 ธ.ค. 2563
เงินกู้ยืมระยะสั้น	45	41	38
เงินกู้ยืมระยะยาว	55	59	62
รวม	100	100	100

หน่วย : ร้อยละ

สัดส่วนหนี้สิน	31 ธ.ค. 2561	31 ธ.ค. 2562	31 ธ.ค. 2563
หนี้สินระยะสั้น	51	45	41
หนี้สินระยะยาว	49	55	59
รวม	100	100	100

ณ สิ้นปี 2561 ปี 2562 และปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.06 เท่า 0.89 เท่า และ 0.79 ตามลำดับ ซึ่งอัตราส่วนปรับลดลง เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยมีการกู้ยืมเงินที่ลดลง

ตามข้อกำหนดสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นได้กำหนดให้บริษัทจะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามงบการเงินรวมของบริษัทไม่เกินกว่า 2 ต่อ 1 ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละไตรมาส โดยส่วนของผู้ถือหุ้นจะไม่รวม เงินรับล่วงหน้า ค่าเช่ารับล่วงหน้า เงินมัดจำจากลูกค้า และภาระค่าประกันที่ผู้ถือหุ้นมีอยู่ต่อบุคคลภายนอกและบริษัทย่อยซึ่งหนี้ของบริษัทย่อยดังกล่าวได้แสดงไว้ในงบการเงินแล้ว ดังนั้น ณ สิ้นปี 2561 ปี 2562 และปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยจะมีอัตราหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามข้อกำหนดสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้น เทียบกับ 0.87 เท่า 0.79 เท่า และ 0.68 เท่า ตามลำดับ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้น

#### (4) หนี้สิน

ณ สิ้นปี 2561 ปี 2562 และปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินส่วนใหญ่ประกอบด้วย เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน/ เงินกู้ยืมระยะสั้น /เงินกู้ยืมระยะยาว และหุ้นกู้ จำนวนรวม 22,987 ล้านบาท 20,588 ล้านบาท และ 17,037 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 82 ร้อยละ 86 และร้อยละ 81 ของหนี้สินรวม รายละเอียดดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

เงินกู้ยืม	31 ธ.ค. 2561	กู้เพิ่ม	ชำระคืน	31 ธ.ค. 2562	กู้เพิ่ม	ชำระคืน	31 ธ.ค. 2563
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน/เงินกู้ยืมระยะสั้น	1,297	10,000	(10,797)	500	3,200	(2,702)	998
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	-	-	4,000	(56)	3,944
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน	21,690	7,500	(9,102)	20,088	-	(7,993)	12,095
<b>รวม</b>	<b>22,987</b>	<b>17,500</b>	<b>(19,899)</b>	<b>20,588</b>	<b>7,200</b>	<b>(10,751)</b>	<b>17,037</b>

บริษัทได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 2,872 ล้านบาท (2561 และ 2562 : ไม่มี) ไปค้ำประกันสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร

ณ สิ้นปี 2561 ปี 2562 และปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวม 27,878 ล้านบาท 24,039 ล้านบาท และ 21,099 ล้านบาท ตามลำดับ โดย ณ สิ้นปี 2563 ประกอบด้วยหนี้สินหมุนเวียน 8,663 ล้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียน 12,436 ล้านบาท

#### (5) ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมลดลงจากปี 2562 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562) จำนวน 295 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 1 เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีของบริษัทที่มีผลกระทบต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงสุทธิจำนวน 109 ล้านบาท ประกอบกับกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นลดลงจำนวน 488 ล้านบาท ส่วนใหญ่เนื่องจากผลขาดทุนในส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในบริษัท รวม - สุทธิจากภาษีเงินได้ ในขณะที่บริษัทมีกำไรสุทธิสำหรับปี จำนวน 2,123 ล้านบาท และในเดือนพฤษภาคม 2563 บริษัทจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจำนวน 1,392 ล้านบาท ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2563 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 20 เมษายน 2563 และในเดือนกันยายน 2563 บริษัทจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจำนวน 429 ล้านบาท ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2563 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2563

## (6) ภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น คงเหลืออยู่ดังต่อไปนี้

บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาซื้อที่ดินและก่อสร้างโครงการต่าง ๆ ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	31 ธ.ค. 2561	31 ธ.ค. 2562	31 ธ.ค. 2563
สัญญาก่อสร้างโครงการต่าง ๆ	1,384	741	566
สัญญาซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต	461	48	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทได้เข้าทำสัญญาเช่ารถยนต์ (2562: เช่าที่ดิน อาคาร รถยนต์ และอุปกรณ์) ซึ่งมีอายุสัญญาตั้งแต่ 1 ปี ถึง 2 ปี (2562: 1 ปี ถึง 30 ปี)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีจำนวนเงินขั้นต่ำต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานดังกล่าว ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

จ่ายชำระ	31 ธ.ค. 2561	31 ธ.ค. 2562	31 ธ.ค. 2563
ภายใน 1 ปี	15	25	12
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	39	28	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทไม่มีภาระผูกพันตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการเช่าที่ดินและอาคารจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ดินและอาคารที่เคยจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานด้วยมูลค่าปัจจุบันของเงินจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่เหลืออยู่คิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทย่อยมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าดังกล่าว ดังนี้

หน่วย: ล้านบาท

จ่ายชำระ	31 ธ.ค. 2561	31 ธ.ค. 2562	31 ธ.ค. 2563
ภายใน 1 ปี	168	168	-
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี	260	92	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทย่อยไม่มีภาระผูกพันตามสัญญาเช่าและเช่าช่วงสินทรัพย์ดังกล่าวจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 บริษัทย่อยรับรู้หนี้สินตามสัญญาเช่าที่เคยจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานด้วยมูลค่าปัจจุบันของเงินจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่เหลืออยู่คิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาบริการต่างๆ จำนวนเงิน 48 ล้านบาท และ 45 ล้านบาท และ 20 ล้านบาทตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดินในโครงการที่ติดภาระจำยอมรวมจำนวนประมาณ 50 ไร่ 53 ไร่ และ 50 ไร่ ตามลำดับ ซึ่งมูลค่าของที่ดินที่ติดภาระจำยอมดังกล่าวได้รวมเป็นต้นทุนโครงการแล้ว

#### 14.2 ปัจจัยและเหตุการณ์ที่อาจมีผลต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต

ไม่มี