

### 13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สรุปรายงานการตรวจสอบของผู้สอบบัญชีในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา

■ สรุปรายงานการตรวจสอบบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

โดยนางสาวรุ่งนภา เลิศสุวรรณกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3516 จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้แสดงความเห็นโดยสรุป ดังนี้

ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นไว้ในรายงานผู้สอบบัญชีว่างบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย และงบการเงินเฉพาะบริษัท แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน

■ สรุปรายงานการตรวจสอบบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

โดยนายโสภณ เพ็ญศิริวัลลภ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3182 จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้แสดงความเห็นโดยสรุป ดังนี้

ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นไว้ในรายงานผู้สอบบัญชีว่างบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย และงบการเงินเฉพาะบริษัท แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน

■ สรุปรายงานการตรวจสอบบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

โดยนางสาวรุ่งนภา เลิศสุวรรณกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3516 จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้แสดงความเห็นโดยสรุป ดังนี้

ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นไว้ในรายงานผู้สอบบัญชีว่างบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย และงบการเงินเฉพาะบริษัท แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน

**ตารางสรุปฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน สำหรับงบการเงินรวมงวดบัญชีปี 2557 ถึงปี 2560**

งบแสดงฐานะการเงินรวม	31 ธ.ค. 60		31 ธ.ค. 59		31 ธ.ค. 58	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>สินทรัพย์</b>						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	2,063.40	6.91	2,182.74	8.61	2,573.39	12.57
เงินลงทุนชั่วคราว	-	-	500.06	1.97	-	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	1,071.72	3.59	369.08	1.46	121.92	0.60
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	13,108.39	43.89	12,352.09	48.70	12,059.85	58.91
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินโครงการและต้นทุนที่เกี่ยวข้อง	1,431.29	4.79	38.21	0.15	637.50	3.11
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	4,486.59	15.02	3,303.26	13.02	749.93	3.65
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>22,161.39</b>	<b>74.20</b>	<b>18,745.44</b>	<b>73.91</b>	<b>16,142.59</b>	<b>78.86</b>
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	284.43	0.95	288.45	1.14	167.61	0.82
เงินลงทุนในกิจการร่วมค้า	4,429.78	14.83	3,329.06	13.12	2,025.70	9.90
เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,305.05	4.37	1,505.43	5.93	1,122.16	5.48
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	356.10	1.19	267.57	1.05	260.73	1.27
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	813.52	2.72	902.50	3.56	516.81	2.52
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	209.65	0.70	185.68	0.73	154.63	0.76
สิทธิการเช่า	132.92	0.45	-	-	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	176.74	0.59	141.78	0.56	80.30	0.39
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>7,708.19</b>	<b>25.80</b>	<b>6,620.47</b>	<b>26.09</b>	<b>4,327.94</b>	<b>21.14</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>29,869.58</b>	<b>100.00</b>	<b>25,365.91</b>	<b>100.00</b>	<b>20,470.53</b>	<b>100.00</b>
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	1,498.57	5.02	854.02	3.36	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	1,140.83	3.82	1,382.88	5.45	1,067.01	5.21
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	749.70	2.51	541.98	2.14	694.59	3.39
ตัวแลกเปลี่ยนระยะสั้น	-	-	-	-	-	-
หุ้นกู้ระยะสั้นและหุ้นกู้ระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	1,999.13	6.69	4,994.65	19.69	2,390.56	11.68
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	636.26	2.13	149.92	0.59	298.81	1.46
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	2,015.11	6.74	1,623.44	6.40	1,201.92	5.84
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>8,039.60</b>	<b>26.91</b>	<b>9,546.89</b>	<b>37.63</b>	<b>5,652.89</b>	<b>27.61</b>
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	246.79	0.83	947.32	3.73	7.33	0.04
หุ้นกู้ระยะยาว	7,980.17	26.72	3,991.42	15.74	5,985.70	29.24
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	143.21	0.48	125.94	0.50	97.43	0.45
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>8,370.17</b>	<b>28.03</b>	<b>5,064.68</b>	<b>19.97</b>	<b>6,090.47</b>	<b>29.75</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>16,409.77</b>	<b>54.94</b>	<b>14,611.57</b>	<b>57.60</b>	<b>11,743.36</b>	<b>57.37</b>
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
ทุนที่ออกและชำระเต็มมูลค่าแล้ว	333.30	1.12	333.30	1.31	333.30	1.63
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	5,150.40	17.24	5,159.49	20.34	5,169.45	25.25
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	3,000.00	10.04	2,000.00	7.88	1,000.00	4.89
กำไรสะสม	3,909.24	13.09	3,258.08	12.84	2,220.86	10.85
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	3.38	0.01	3.47	0.01	3.56	0.02
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ</b>	<b>12,396.32</b>	<b>41.50</b>	<b>10,754.34</b>	<b>42.40</b>	<b>8,727.17</b>	<b>42.63</b>
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	1,063.49	3.56	-	-	-	-
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>13,459.81</b>	<b>45.06</b>	<b>10,754.34</b>	<b>42.40</b>	<b>8,727.17</b>	<b>42.63</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>29,869.58</b>	<b>100.00</b>	<b>25,365.91</b>	<b>100.00</b>	<b>20,470.53</b>	<b>100.00</b>

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	31 ธ.ค. 60		31 ธ.ค. 59		31 ธ.ค. 58	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	8,931.91	72.02	9,780.36	83.38	9,598.07	89.37
รายได้จากการขายและบริการ	3,470.19	27.98	1,949.56	16.62	1,142.22	10.63
รวมรายได้	12,402.10	100.00	11,729.92	100.00	10,740.30	100.00
ต้นทุน						
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	(6,060.37)	(48.87)	(6,472.92)	(55.18)	(6,002.15)	(55.88)
ต้นทุนการขายและบริการ	(1,986.06)	(16.01)	(1,214.07)	(10.35)	(579.60)	(5.40)
รวมต้นทุน	(8,046.43)	(64.88)	(7,686.99)	(65.53)	(6,581.75)	(61.28)
กำไรขั้นต้น	4,355.67	35.12	4,042.93	34.47	4,158.54	38.72
ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร	(2,575.62)	(20.77)	(2,515.63)	(21.45)	(2,165.86)	(20.17)
กำไรจากการดำเนินงาน	1,780.05	14.35	1,527.30	13.02	1,992.68	18.55
ค่าใช้จ่ายอื่น	-	-	-	-	-	-
รายได้อื่น	548.05	4.42	499.86	4.26	285.06	2.65
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุน	(341.52)	(2.75)	115.42	0.98	(476.64)	(4.44)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	1,986.58	16.02	2,142.58	18.26	1,801.09	16.77
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(285.23)	(2.30)	(334.84)	(2.85)	(253.64)	(2.36)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	1,701.35	13.72	1,807.74	15.41	1,547.45	14.41
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(372.90)	(3.01)	(306.30)	(2.61)	(340.81)	(3.17)
กำไรสำหรับปี	1,328.45	10.71	1,501.44	12.80	1,206.64	11.23

งบกระแสเงินสดรวม	31 ธ.ค. 60	31 ธ.ค. 59	31 ธ.ค. 58
เงินสดสุทธิจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน (ล้านบาท)	(5,688.73)	2,074.45	1,151.60
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน (ล้านบาท)	108.32	(4,646.33)	(2,197.29)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน (ล้านบาท)	5,461.07	2,181.23	1,141.82
เงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ (ล้านบาท)	(119.34)	(390.65)	96.13

## ตารางสรุปอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

	31 ธ.ค. 60	31 ธ.ค. 59	31 ธ.ค. 58
<b>อัตราส่วนสภาพคล่อง</b>			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	2.76	1.96	2.84
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.39	0.32	0.47
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	17.01	5.78	128.35
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	21.16	65.26	2.80
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า) <sup>1/</sup>	0.48	0.53	0.54
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (วัน)	756.21	679.64	661.65
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า)	6.40	6.29	6.18
ระยะเวลาชำระหนี้ (วัน)	56.28	57.22	58.16
Cash Cycle (วัน)	721.08	684.68	606.18
<b>อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร</b>			
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	35.12	34.42	38.72
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (%)	16.32	17.28	18.55
อัตรากำไรสุทธิ (%)	10.21	12.30	11.23
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	10.97	15.41	15.43
<b>อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน</b>			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	4.84	6.56	6.43
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (%)	168.87	225.23	371.32
อัตราการหมุนของสินทรัพย์ (เท่า)	46.89	53.36	58.71
<b>อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน</b>			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.22	1.36	1.35
อัตราส่วนหนี้ที่มีภาระดอกเบี้ยหักด้วยเงินสดหรือรายการเทียบเท่าเงินสดสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)*	0.92	0.82	0.70
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)**	7.72	9.53	9.77
อัตราการจ่ายเงินปันผล (%)	37.00	23.97	20.49

<sup>1/</sup> สินค้าคงเหลือของบริษัท คือ รายการ “ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์”

\* บริษัทจะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to Equity Ratio) ณ วันสิ้นงวดบัญชีรายไตรมาสในแต่ละไตรมาสของผู้ถือหุ้นที่อัตราส่วนไม่เกิน 2.5:1 (สองจุดห้าต่อหนึ่ง) ตลอดอายุของหุ้น ANAN175A, ANAN185A, ANAN170A, ANAN190A, และ ANAN 210A ทั้งนี้โปรดอ่านรายละเอียดคณียามของ “หนี้สิน” “งบการเงินรวม” และ “ส่วนของผู้ถือหุ้น” ในหัวข้อ 7.5 ของข้อกำหนดสิทธิ

\*\* อัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้คำนวณโดยใช้ “เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน (ใช้ไป)” หารด้วย “ดอกเบี้ยจ่าย” จากงบกระแสเงินสด

## 14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

### 14.1 การวิเคราะห์การดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

ผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีรายละเอียดดังนี้

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	2560		2559		เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>รายได้</b>						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	8,931.9	69.0	9,780.4	80.0	(848.5)	(8.7)
รายได้จากการบริหารโครงการและค่านายหน้า	2,060.7	15.9	1,242.8	10.2	817.9	65.8
รายได้จากการให้บริการงานก่อสร้าง	1,208.1	9.3	539.4	4.4	668.7	124.0
รายได้จากการขาย ค่าเช่า และบริการ	201.3	1.6	175.3	1.4	26.0	14.9
รายได้จากการจัดหาที่ดิน	173.0	1.3	189.9	1.5	(16.9)	(8.9)
กำไรจากการขายเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า	71.3	0.6	-	-	71.3	100.0
รายได้อื่นๆ	303.8	2.3	302.0	2.5	1.8	0.6
<b>รวมรายได้</b>	<b>12,950.1</b>	<b>100.0</b>	<b>12,229.8</b>	<b>100.0</b>	<b>720.3</b>	<b>5.9</b>
<b>ต้นทุน</b>						
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	6,060.4	46.8	6,472.9	52.9	(412.5)	(6.4)
ต้นทุนการบริหารโครงการและค่านายหน้า	736.9	5.7	604.9	4.9	132.0	21.8
ต้นทุนการให้บริการก่อสร้าง	1,105.8	8.5	492.6	4.0	613.2	124.5
ต้นทุนขาย ค่าเช่า และบริการ	143.4	1.1	127.1	1.0	16.3	12.8
<b>รวมต้นทุน</b>	<b>8,046.5</b>	<b>62.1</b>	<b>7,697.5</b>	<b>62.9</b>	<b>348.9</b>	<b>4.5</b>
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร</b>	<b>4,903.6</b>	<b>37.9</b>	<b>4,532.3</b>	<b>37.1</b>	<b>371.3</b>	<b>8.2</b>
<b>ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร</b>	<b>2,575.5</b>	<b>19.9</b>	<b>2,505.1</b>	<b>20.5</b>	<b>70.4</b>	<b>2.8</b>
ค่าใช้จ่ายในการขาย	1,111.7	8.6	1,015.7	8.3	96.0	9.5
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,463.8	11.3	1,489.4	12.2	(25.6)	(1.7)
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษีเงินได้นิติบุคคล และส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า</b>	<b>2,328.1</b>	<b>18.0</b>	<b>2,027.2</b>	<b>16.6</b>	<b>(300.9)</b>	<b>(14.8)</b>
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	285.2	2.2	334.8	2.7	(49.6)	(14.8)
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	372.9	2.9	306.3	2.5	66.6	21.7
<b>กำไรก่อนส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า</b>	<b>1,670.0</b>	<b>12.9</b>	<b>1,386.1</b>	<b>11.3</b>	<b>283.9</b>	<b>20.5</b>
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนจากกิจการร่วมค้า	(341.5)	(2.6)	115.4	0.9	(456.9)	(395.9)
<b>กำไรสำหรับปี</b>	<b>1,328.5</b>	<b>10.3</b>	<b>1,501.5</b>	<b>12.3</b>	<b>(173.0)</b>	<b>(11.5)</b>
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(6.1)	(0.0)	2.2	0.0	(8.3)	(373.8)
<b>กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี</b>	<b>1,322.4</b>	<b>10.2</b>	<b>1,503.7</b>	<b>12.3</b>	<b>(181.3)</b>	<b>(12.1)</b>

## รายได้

สำหรับปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวมเท่ากับ 12,950.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 720.3 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.9 เมื่อเทียบกับรายได้รวมของงวดเดียวกันของปีก่อน มาจากปัจจัยหลักคือเพิ่มขึ้นของรายได้การบริหารโครงการและค่าขายหน้า 817.9 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นรายได้จากการให้บริการงานก่อสร้าง 668.7 ล้านบาท โดยรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ยังคงเป็นรายได้หลักของบริษัทและบริษัทย่อย ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 69.0 ของรายได้รวม ลดลงจากปีก่อนที่สัดส่วนรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ต่อรายได้รวมคิดเป็นร้อยละ 80.0 เนื่องจากบริษัทมีรายได้จากการบริหารโครงการและค่าขายหน้าเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนเท่ากับร้อยละ 65.8 มาจากการรับจ้างบริหารโครงการให้กับกิจการร่วมค้าและค่าขายหน้า จำนวน 20 โครงการ เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 6 โครงการ ขณะเดียวกันมีการรับรู้รายได้จากการให้บริการงานก่อสร้างของบริษัท เฮลิคส์ จำกัด เพิ่มขึ้นเท่ากับร้อยละ 124.0 มาจากการให้บริการงานก่อสร้างจำนวน 15 โครงการเพิ่มขึ้นจากปีก่อน 5 โครงการ

## ต้นทุน

สำหรับปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนรวมเท่ากับ 8,046.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 348.9 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.5 จากงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับการเพิ่มขึ้นของรายได้ สำหรับปี 2560 บริษัทมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 6,060.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 67.9 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ลดลงจากต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ในงวดเดียวกันของปี 2559 เท่ากับ 412.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 6.4 โดยต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2559 เท่ากับ 6,472.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 66.2 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยในปี 2560 มีสัดส่วนต้นทุนขายต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.7 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน มาจากการรับรู้รายได้ของโครงการยูนิโอ จรัญฯ 3 โดยต้นทุนขายของโครงการยูนิโอ จรัญฯ 3 มีต้นทุนขายสูงกว่าต้นทุนขายเฉลี่ยของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท

## ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

	2560		2559		เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายในการขาย						
ค่าใช้จ่ายในการขาย	740.4	28.8	645.1	25.8	95.3	14.8
ภาษีธุรกิจเฉพาะ & ค่าธรรมเนียมการโอน	371.3	14.4	370.6	14.7	0.7	0.2
รวมค่าใช้จ่ายในการขาย	1,111.7	43.2	1,015.7	40.5	96.0	9.4
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,463.8	56.8	1,489.4	59.5	(25.6)	(1.7)
รวมค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร	2,575.5	100.0	2,505.1	100.0	70.4	2.8

สำหรับในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารเท่ากับ 2,575.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 19.9 ของรายได้รวม ซึ่งเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนเท่ากับ 70.4 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.8

ค่าใช้จ่ายในการขายในปี 2560 เท่ากับ 1,111.7 ล้านบาท ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายในการขาย 740.4 ล้านบาท และภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมในการโอน 371.3 ล้านบาท มีค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 95.3 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นเท่ากับร้อยละ 14.8 จากสาเหตุหลักเนื่องจากในปี 2559 ไม่มีค่าใช้จ่ายการจัดงาน Ananda Urban Pause ที่สยามพารากอน ซึ่งเป็นงานส่งเสริมการขายหลักที่บริษัทจัดเป็นประจำในทุกๆ ปี

ค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับในปี 2560 เท่ากับ 1,463.8 ล้านบาท ลดลงจำนวน 25.6 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 1.7 จากงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากบริษัทสามารถบริหารค่าใช้จ่ายมีประสิทธิภาพมากขึ้น

### ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

สำหรับค่าใช้จ่ายทางการเงินในปี 2560 เท่ากับ 285.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.2 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน 49.6 ล้านบาท เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

ณ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to Equity Ratio) เท่ากับ 1.2 ต่อ 1 เท่า มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to Equity Ratio) เท่ากับ 0.9 ต่อ 1 เท่า และมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยหักด้วยเงินสดหรือรายการเทียบเท่าเงินสดต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Cash Interest Bearing Debt to Equity Ratio) ลดลงเท่ากับ 0.8 ต่อ 1 เท่า

### ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า

ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าส่วนใหญ่เป็นผลขาดทุนมาจากการร่วมค้าระหว่างบริษัทกับกิจการร่วมค้า สำหรับปี 2560 มีส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้ามีจำนวน 341.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 395.9 ที่มีกำไร เท่ากับ 115.4 ล้านบาท ซึ่งเป็นไปตามการเพิ่มขึ้นของการพัฒนาโครงการในกิจการร่วมค้าเพิ่มขึ้น 6 โครงการจากงวดเดียวกันของปีก่อน

### ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในปี 2560 เท่ากับ 372.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.9 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ของปีก่อนจำนวน 66.6 ล้านบาท ซึ่งเป็นไปตามทิศทางเดียวกับรายได้

### กำไรสุทธิ

สำหรับในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิเบ็ดเสร็จ เท่ากับ 1,322.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 10.2 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนเท่ากับ 181.3 ล้านบาท ที่มีกำไรสุทธิเท่ากับ 1,503.7 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 12.1 โดยมีสาเหตุหลักมาจากส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า

### งบแสดงฐานะทางการเงิน

#### สินทรัพย์

ณ 31 ธันวาคม 2560 สินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อยเท่ากับ 29,869.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 เท่ากับ 4,503.7 ล้านบาท ที่มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 25,365.9 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 17.8 โดย ณ 31 ธันวาคม 2559 มีอัตราผลตอบแทนต่อทรัพย์สิน (Return on Asset) เท่ากับร้อยละ 4.8 ทั้งนี้ รายละเอียดการเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์ที่สำคัญมีดังนี้

## ▪ ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

บริษัทมีนโยบายรับรู้รายได้การขายอสังหาริมทรัพย์เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า สำหรับเงินจอง เงินมัดจำ และเงินทำสัญญา จะไม่เข้าเกณฑ์รับรู้เป็นรายได้และจะถูกบันทึกเป็นเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า ดังนั้น บริษัทจึงไม่มีลูกหนี้การค้าจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ลูกหนี้การค้าของบริษัทจึงเป็นรายการรอเรียกเก็บจากรายได้จากการบริหารโครงการของบริษัท ซึ่งเป็นรายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นหลัก

ณ 31 ธันวาคม 2560 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นเท่ากับ 1,071.7 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.6 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นจากปี 2559 เท่ากับ 702.7 ล้านบาท โดยส่วนประกอบหลัก คือ รายการลูกหนี้การค้าเพิ่มขึ้น 85.2 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากลูกหนี้ค่าบริหารโครงการและค่านายหน้า เท่ากับ 77.6 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นตามจำนวนโครงการอสังหาริมทรัพย์ของกิจการร่วมค้าที่เพิ่มขึ้น นอกจากนี้มีลูกหนี้อื่นเพิ่มขึ้น 617.4 ล้านบาท จากเงินทวงจ่ายเพื่อค่าธรรมเนียมการโอนและเพื่อปลดจำนองโฉนดจากธนาคารในการโอนห้องชุดในช่วงปลายปี 2560

## ▪ ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดขึ้นก่อนการโอนกรรมสิทธิ์จะถูกบันทึกอยู่ในรายการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในงบแสดงฐานะการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย และจะถูกรับรู้เป็นต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อ ณ 31 ธันวาคม 2560 ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สุทธิเท่ากับ 13,108.4 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 43.9 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย เพิ่มขึ้นจากปี 2559 เท่ากับ 756.3 ล้านบาท ที่มีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สุทธิเท่ากับ 12,352.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.1

## ▪ เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีเงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเท่ากับ 761.9 ล้านบาท โดยเป็นเงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับของบริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย พระรามเก้า พู จำกัด เพื่อใช้สำหรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินย่านถนนพระรามเก้า เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมในอนาคต

## ▪ เงินจ่ายล่วงหน้าค่างานก่อสร้าง

ตามปกติของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้นจะต้องว่าจ้างบริษัทรับเหมาก่อสร้างเพื่อพัฒนาโครงการของบริษัทและบริษัทย่อย บริษัทรับเหมาก่อสร้างจะมีการเก็บเงินจ่ายล่วงหน้าจากบริษัทและบริษัทย่อย ส่วนใหญ่บริษัทและบริษัทย่อยจะหักเงินดังกล่าวออกจากเงินค่าจ้างที่บริษัทรับเหมาก่อสร้างจะได้รับในแต่ละงวด เพื่อชดเชยกับเงินจ่ายล่วงหน้าที่ได้รับไปจนกว่าจะครบถ้วน พร้อมทั้งหักเงินค่าประกันผลงานของบริษัทรับเหมาก่อสร้างไว้อีกส่วนหนึ่ง และจะคืนเงินประกันผลงานให้แก่บริษัทรับเหมาก่อสร้างเมื่อหมดระยะเวลาประกันผลงาน ณ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายการเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างจำนวน 761.9 ล้านบาท ลดลง 885.7 ล้านบาท จากปี 2559 ที่มียอดรายการเงินค่าใช้จ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง 1,647.6 ล้านบาท

## ▪ เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินโครงการและต้นทุนที่เกี่ยวข้อง

ณ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีการมัดจำที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการทั้งสิ้นเป็นมูลค่า 1,431.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 1,393.1 ล้านบาท โดยที่ดินบางส่วนจะเริ่มมีการพัฒนาโครงการตั้งแต่ไตรมาส 4 ปี 2561 เป็นต้นไป



## ■ เงินลงทุนในการร่วมค้า

ตั้งแต่ปี 2556 บริษัทได้เข้าร่วมทุนและลงนามในสัญญาร่วมทุน (Joint Venture Agreement) กับ SEAI5 ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มของบริษัท มิตรชัย พูโด้ชน จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่แห่งหนึ่งในญี่ปุ่น เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมร่วมกัน โดยบริษัทถือหุ้นในบริษัทที่พัฒนาโครงการข้างต้นในสัดส่วนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 51 และทางอ้อมโดยบริษัท มิตรชัย พูโด้ชน จำกัด โดยโครงการไอดีโอ คิว จุฬา-สามย่าน เป็นโครงการแรกที่บริษัทเข้าร่วมลงทุนกับ SEAI5 ต่อมาในปี 2557 บริษัทได้เข้าร่วมลงทุนเพิ่มขึ้นอีก 3 โครงการ ในปี 2558 บริษัทได้เข้าร่วมลงทุนเพิ่มอีก 5 โครงการ ในปี 2559 บริษัทได้เข้าร่วมลงทุนเพิ่มอีก 6 โครงการ และปี 2560 ได้เข้าร่วมลงทุนเพิ่มอีก 6 โครงการ กับบริษัท มิตรชัย พูโด้ชน (ไทยแลนด์) จำกัด ซึ่งถือหุ้นทางตรงและบริษัท มิตรชัย พูโด้ชน จำกัด ซึ่งถือหุ้นทางอ้อม

ณ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีเงินลงทุนในการร่วมค้ารวม 20 โครงการ ดังต่อไปนี้

บริษัท	โครงการ	มูลค่าตามบัญชีตาม วิธีส่วนได้ส่วนเสีย (ล้านบาท)
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ราชเทวี จำกัด	ไอดีโอ คิว สยาม-ราชเทวี	325.1
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อโศก จำกัด	แอชตัน อโศก	115.5
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สามย่าน จำกัด	แอชตัน จุฬา-สีลม	231.3
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ซิดลม จำกัด	คิว ซิดลม-เพชรบุรี	84.5
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย บางนา จำกัด	ไอดีโอ โอทู	347.0
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ชองนนทรี จำกัด	แอชตัน สีลม	137.7
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย เตาปูน จำกัด	ไอดีโอ โมบี บางซื่อ-แกรนด์ อินเตอร์เชนจ์	181.9
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ท่าพระ จำกัด	ไอดีโอ ท่าพระ อินเตอร์เชนจ์	203.1
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย เพชรบุรี จำกัด	ไอดีโอ โมบี อโศก	177.2
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อุดมสุข จำกัด	ไอดีโอ โมบี สุขุมวิท 66	181.0
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สะพานควาย จำกัด	ไอดีโอ พหลโยธิน-จตุจักร	172.1
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย บางจาก จำกัด	ไอดีโอ สุขุมวิท 93	138.4
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย พระรามเก้า จำกัด	แอชตัน อโศก-พระราม 9	393.8
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วิกตอรีโมโนเม้นท์ จำกัด	ไอดีโอ คิว วิกตอรี	171.4
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อุดมสุข ทุ้งเจ้า	เอลลิโอ เดล เนสท์	366.6
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด	ไอดีโอ คิว สุขุมวิท 36	246.8
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย รามคำแหง จำกัด	ไอดีโอ พระราม 9 ตัดใหม่	222.8
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย เสนานิคม จำกัด	เอลลิโอ เดล มอสส์ พหลโยธิน 34	456.1
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ราชปรารภ จำกัด	ไอดีโอ โมบี รางน้ำ	311.8
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย พระรามเก้า ทุ้งเจ้า	โครงการในอนาคต บนถนนพระราม 9	(34.3)
<b>รวม</b>		<b>4,429.8</b>

■ เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีเงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เท่ากับ 2,716.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 เท่ากับ 1,736.3 ล้านบาท โดยเงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับทั้งหมดเป็นของกลุ่มบริษัทร่วมค้า ซึ่งเป็นไปตามสัญญาร่วมทุนที่ผู้ถือหุ้นของบริษัทร่วมค้าต้องให้การสนับสนุนการเงินเพื่อพัฒนาโครงการโดยเป็นเงินกู้ที่ไม่มีหลักประกันและคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 6 โดยมีรายละเอียดดังนี้

บริษัท	ยอดเงินกู้และดอกเบี้ยค้างรับ (ล้านบาท)		วันครบกำหนดชำระคืน เงินต้นและดอกเบี้ย
	ณ 31 ธค 60	ณ 31 ธค 59	
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ราชเทวี จำกัด	328.8	311.9	30 มีนาคม 2561
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อโศก จำกัด	487.9	315.4	31 มีนาคม 2561
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สามย่าน จำกัด	468.1	443.6	31 กรกฎาคม 2561
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ซิดลม จำกัด	224.6	163.9	31 มีนาคม 2560
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย บางนา จำกัด	344.6	228.0	30 กันยายน 2561
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ชองนนทรี จำกัด	286.4	271.1	30 พฤศจิกายน 2561
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย เตาปูน จำกัด	199.2	188.5	31 สิงหาคม 2561
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ท่าพระ จำกัด	242.7	278.4	31 พฤษภาคม 2561
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย เพชรบุรี จำกัด	133.8	26.1	28 ธันวาคม 2561
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย บางจาก จำกัด	-	78.3	7 ธันวาคม 2562
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สะพานควาย จำกัด	182.3	25.8	28 กุมภาพันธ์ 2562
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย บางจาก จำกัด	163.3	154.1	7 ธันวาคม 2562
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย พระรามเก้า จำกัด	315.6	-	31 พฤษภาคม 2563
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วิตดอร์โมเนน จำกัด	175.0	-	30 กันยายน 2562
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อุดมสุข 2 จำกัด	79.1	-	30 พฤศจิกายน 2562
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด	15.5	-	28 กุมภาพันธ์ 2563
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย รามคำแหง จำกัด	78.2	-	31 สิงหาคม 2562
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อุดมสุข จำกัด	131.2	-	28 กุมภาพันธ์ 2562
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ราชปรารภ จำกัด	74.9	-	31 มกราคม 2563
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	(2,716.0)	(979.7)	
<b>รวม</b>	<b>1,305.0</b>	<b>1,505.4</b>	

■ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ตั้งแต่ปี 2555 เป็นต้นมา บริษัทและบริษัทย่อยมีการเปลี่ยนแปลงการบันทึกรายการจาก “ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์” ในส่วนที่เป็นพื้นที่เช่าของร้านค้าในโครงการคอนโดมิเนียมมาเป็นรายการ “อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน” เนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวมิได้เป็นพื้นที่ที่มีไว้เพื่อขาย แต่เป็นพื้นที่ที่บริษัทและบริษัทย่อยมีไว้เพื่อปล่อยเช่าแก่ร้านค้า โดย ณ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 356.1 ล้านบาท

- **สิทธิการเช่าที่ดิน**

ในระหว่างปี 2560 บริษัทได้เช่าที่ดินติดถนนรัชดาภิเษก ระยะเวลา 30 + 3 ปี โดยมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิจำนวน 132.9 ล้านบาท เพื่อพัฒนาโครงการ Serviced Apartment บนถนนรัชดาภิเษก

- **ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์**

ณ 31 ธันวาคม 2560 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์สุทธิเท่ากับ 813.5 ล้านบาท ลดลง 89 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 9.9 จากปี 2559 ที่มีที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์สุทธิเท่ากับ 902.5 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากการตัดค่าเสื่อมราคาซึ่งเป็นหลักปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีตามอายุใช้งานของทรัพย์สิน

- **สินทรัพย์ไม่มีตัวตน**

ณ 31 ธันวาคม 2560 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนสุทธิเท่ากับ 209.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 24.0 ล้านบาทจากปี 2559 ที่มีสินทรัพย์ไม่มีตัวตนสุทธิเท่ากับ 185.7 ล้านบาท ทั้งนี้ สินทรัพย์ไม่มีตัวตนประกอบด้วยคอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์

## หนี้สิน

ณ 31 ธันวาคม 2560 หนี้สินรวมของบริษัทและบริษัทย่อยเท่ากับ 16,409.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 เท่ากับ 1,798.2 ล้านบาท ที่มีหนี้สินรวมเท่ากับ 14,611.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.3 ทั้งนี้ รายละเอียดรายการเปลี่ยนแปลงของหนี้สินที่สำคัญมีดังนี้

- **เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น**

ณ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเท่ากับ 1,140.8 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.8 ของหนี้สินและส่วนผู้ถือหุ้น ลดลงจากปี 2559 จำนวน 242.0 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 17.5 ส่วนใหญ่จากเงินลงทุนค้างจ่ายที่ลดลง

- **เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน**

ณ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเท่ากับ 1,498.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 เท่ากับ 644.6 ล้านบาท ที่มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเท่ากับ 854.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 75.0 โดยการกู้เงินระยะสั้นเพื่อสนับสนุนการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

- **หุ้นกู้**

ณ 31 ธันวาคม 2560 มีหุ้นกู้ระยะยาวสุทธิ เท่ากับ 9,979.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 7,989.0 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.9 โดยในระหว่างปี 2560 ได้ออกหุ้นกู้จำนวน 6,000 ล้านบาท กำหนดไถ่ถอนในปี 2563 และในระหว่างปี 2560 ได้ไถ่ถอนหุ้นกู้ระยะยาว จำนวน 4,000 ล้านบาท

- **เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า**

เงินที่บริษัทและบริษัทย่อยได้รับจากผู้ซื้อก่อนถึงวันโอนกรรมสิทธิ์ เช่น เงินจอง เงินมัดจำ และเงินทำสัญญา จะถูกบันทึกเป็นเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า และจะถูกตัดเป็นรายได้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อ ทั้งนี้ เงินจอง เงินมัดจำ และเงินทำสัญญาคิดเป็นประมาณร้อยละ 5 ถึง 25 ของราคาขายขึ้นอยู่กับนโยบายของแต่ละโครงการ โดย ณ 31 ธันวาคม 2560 มีเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าเท่ากับ 749.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 เท่ากับ 207.7 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 38.3 เป็นไปตามการรับรู้รายได้ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

#### ■ เงินกู้ยืมระยะยาว

ณ 31 ธันวาคม 2560 มีส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี เท่ากับ 636.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 486.3 ล้านบาท จาก ณ 31 ธันวาคม 2559 ที่มีส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี เท่ากับ 149.9 ล้านบาท นอกจากนี้ เงินกู้ยืมระยะยาว-สุทธิที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี เท่ากับ 246.8 ล้านบาท ลดลงเท่ากับ 700.5 ล้านบาท จาก ณ 31 ธันวาคม 2559 โดยเงินกู้ยืมระยะยาวส่วนใหญ่ใช้พัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมและบ้านเดี่ยวของบริษัท เฮลิคซ์ จำกัด

#### ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ 31 ธันวาคม 2560 ส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 13,459.8 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 45.1 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม โดยส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2559 จากผลกำไรของบริษัทและบริษัทย่อยจากการที่บริษัทและบริษัทย่อยสามารถโอนห้องชุดและบ้านเดี่ยวได้อย่างต่อเนื่อง ในระหว่างปี 2560 บริษัทมีการออกหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนได้ถอนเมื่อเลิกบริษัท หรือเมื่อบริษัทใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนดตั้งแต่ปีที่ 5 เป็นต้นไป หรือตามเงื่อนไขที่กำหนดในข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ เท่ากับ 1,000 ล้านบาท โดย ณ 31 ธันวาคม 2560 มีอัตราผลตอบแทนต่อส่วนผู้ถือหุ้น (Return on Equity) เท่ากับร้อยละ 10.9

#### งบกระแสเงินสด

##### ■ กระแสเงินสดจากกิจกรรมการดำเนินงาน

ในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินสดสุทธิใช้ไปจากกิจกรรมการดำเนินงานเท่ากับ 5,688.7 ล้านบาท ลดลงจากปี 2559 เท่ากับ 7,763.2 ล้านบาท เนื่องจากโครงการคอนโดมิเนียมที่อยู่ระหว่างการพัฒนาในปี 2560 ส่วนใหญ่ของบริษัทได้พัฒนาโดยกิจการร่วมค้าโดยกระแสเงินสดจากกิจกรรมการดำเนินงานไม่อยู่ในงบกระแสเงินสดของบริษัท

##### ■ กระแสเงินสดจากกิจกรรมการลงทุน

ในปี 2560 เงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมลงทุนของบริษัทและบริษัทย่อยเท่ากับ 108.3 ล้านบาท โดยมีรายการใหญ่คือ เงินปันผลรับและรับคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย จำกัด ซึ่งได้โอนโครงการ 'โอดีโอ คิว จุฬารามย์' เสร็จสิ้นในปี 2560

##### ■ กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

ในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงินเท่ากับ 5,461.1 ล้านบาท โดยมีรายการหลักมาจากการออกหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนเท่ากับ 1,000 ล้านบาท และมีเงินสดรับจากออกหุ้นกู้สุทธิตายหลังจากหักคืนหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดไถ่ถอนในปี 2560 สุทธิเท่ากับ 1,000 ล้านบาท

ณ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเท่ากับ 2,063.4 ล้านบาท

## คำตอบแทนผู้สอบบัญชี

บริษัทโดยคณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาคุณสมบัติของผู้สอบบัญชีโดยคำนึงถึงความเป็นอิสระ ความเหมาะสม การปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ และการไม่มีความสัมพันธ์หรือมีส่วนได้เสียหรือรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัท บริษัทย่อย ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบยังได้พิจารณากำหนดจำนวนเงินค่าสอบบัญชีในแต่ละปีให้มีความเหมาะสมกับขอบเขตของการสอบบัญชี โดยคณะกรรมการตรวจสอบจะนำเสนอผู้สอบบัญชีที่มีคุณสมบัติเหมาะสม พร้อมทั้งจำนวนเงินค่าสอบบัญชี ให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณานำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดจำนวนเงินค่าสอบบัญชีในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี

### ▪ คำตอบแทนผู้สอบบัญชี

บริษัท	ผู้สอบบัญชี		ค่าสอบบัญชี		ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	
	ปี 2560	ปี 2559	ปี 2560	ปี 2559	ปี 2560	ปี 2559
บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด		1,750,000	1,750,000	71,137	149,013
บริษัทย่อย			7,740,000	4,465,000	276,995	214,574
รวม			9,490,000	6,315,000	348,132	363,587

## 14.2 ปัจจัยที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

ตามที่บริษัทได้ดำเนินงานตามแผนพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่อง ตั้งแต่ขบวนการบริหารงานขาย การก่อสร้าง การส่งมอบห้องชุด และการโอนกรรมสิทธิ์ที่เป็นไปตามเป้าหมาย ส่งผลให้บริษัทมีสภาพคล่อง สร้างการเติบโตอย่างต่อเนื่องและมั่นคง

### นโยบายบัญชี

ในระหว่างปีปัจจุบัน สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2560) จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2561 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงและอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

ฝ่ายบริหารของบริษัทและบริษัทย่อยเชื่อว่ามาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงจะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินเมื่อนำมาถือปฏิบัติ

### ความผันผวนของเศรษฐกิจและวิกฤติทางการเมือง

ความผันผวนของเศรษฐกิจโลกและวิกฤติทางการเมืองของประเทศไทยส่งผลกระทบต่อประเทศไทยและความเชื่อมั่นของผู้บริโภค อาจจะทำให้ผู้บริโภคมีกำลังซื้อลดลง หรืออาจตัดสินใจชะลอการซื้อออกไป ซึ่งทำให้บริษัทอาจจะต้องใช้ระยะเวลาในการขายโครงการเป็นระยะเวลานานขึ้น และอาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการและฐานะการเงินของบริษัทได้