

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สรุปรายงานการตรวจสอบของผู้สอบบัญชีในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา

■ สรุปรายงานการตรวจสอบบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

โดยนางสาวรุ่งนภา เลิศสุวรรณกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3516 จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้แสดงความเห็นโดยสรุป ดังนี้

ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นไว้ในรายงานผู้สอบบัญชีว่างบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย และงบการเงินเฉพาะบริษัท แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน

■ สรุปรายงานการตรวจสอบบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557

โดยนายโสภณ เพิ่มศิริวัลลภ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3182 จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้แสดงความเห็นโดยสรุป ดังนี้

ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นไว้ในรายงานผู้สอบบัญชีว่างบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย และงบการเงินเฉพาะบริษัท แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน

■ สรุปรายงานการตรวจสอบบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556

โดยนายโสภณ เพิ่มศิริวัลลภ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3182 จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้แสดงความเห็นโดยสรุป ดังนี้

ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นไว้ในรายงานผู้สอบบัญชีว่างบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย และงบการเงินเฉพาะบริษัท แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน

ตารางสรุปฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน สำหรับงบการเงินรวมงวดบัญชีปี 2556 ถึงปี 2558

งบแสดงฐานะการเงินรวม	31 ธ.ค. 58		31 ธ.ค. 57		31 ธ.ค. 56	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	2,573.39	12.57	2,477.26	14.50	2,308.81	18.52
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	121.92	0.60	27.58	0.16	333.89	2.68
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	12,059.85	58.91	9,959.78	58.28	7,913.35	63.49
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินโครงการและต้นทุนที่เกี่ยวข้อง	637.50	3.11	1,290.58	7.55	52.64	0.42
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	749.93	3.65	489.09	2.86	575.68	4.62
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	16,142.59	78.86	14,244.29	83.36	11,184.37	89.73
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	167.61	0.82	408.34	2.39	9.36	0.08
เงินลงทุนในกิจการร่วมค้า	2,025.70	9.90	781.16	4.57	347.02	2.78
เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,122.16	5.48	765.89	4.48	81.79	0.66
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	260.73	1.27	173.71	1.02	150.13	1.20
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	516.81	2.52	490.72	2.87	509.65	4.09
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	154.63	0.76	101.83	0.60	59.33	0.48
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	80.30	0.39	122.35	0.72	122.77	0.98
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	4,327.94	21.14	2,844.01	16.64	1,280.05	10.27
รวมสินทรัพย์	20,470.53	100.00	17,088.29	100.00	12,464.42	100.00
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	1,067.01	5.21	1,063.91	6.23	972.31	7.80
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	694.59	3.39	747.79	4.38	811.90	6.51
ตัวแลกเปลี่ยนระยะสั้น	-	-	650.00	3.80	-	-
หุ้นกู้ระยะสั้นและหุ้นกู้ระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	2,390.56	11.68	-	-	2,597.75	20.84
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	298.81	1.46	350.17	2.05	44.51	0.36
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	1,201.92	5.84	670.86	3.93	572.58	4.60
รวมหนี้สินหมุนเวียน	5,652.89	27.61	3,494.70	20.45	4,999.05	40.11
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	7.33	0.04	243.98	1.43	1,520.36	12.20
หุ้นกู้ระยะยาว	5,985.70	29.24	6,370.05	37.28	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	97.43	0.45	66.46	0.39	66.38	0.53
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	6,090.47	29.75	6,680.48	39.09	1,586.74	12.73
รวมหนี้สิน	11,743.36	57.37	10,175.18	59.54	6,585.79	52.84
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนที่ออกและชำระเต็มมูลค่าแล้ว	333.30	1.63	333.30	1.95	333.30	2.67
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	5,169.45	25.25	5,210.30	30.49	5,210.30	41.80
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	1,000.00	4.89	-	-	-	-
กำไรสะสม	2,220.86	10.85	1,365.66	7.99	331.12	2.66
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	3.56	0.02	3.85	0.02	3.91	0.03
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	8,727.17	42.63	6,913.11	40.46	5,878.63	47.16
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	20,470.53	100.00	17,088.29	100.00	12,464.42	100.00

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	31 ธ.ค. 58		31 ธ.ค. 57		31 ธ.ค. 56	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	9,598.07	89.37	9,678.03	93.71	8,807.66	96.02
รายได้จากการขายและบริการ	1,142.22	10.63	650.15	6.29	365.34	3.98
รวมรายได้	10,740.30	100.00	10,328.18	100.00	9,173.00	100.00
ต้นทุน						
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	(6,002.15)	(55.88)	(6,117.86)	(59.23)	(5,529.40)	(60.28)
ต้นทุนการขายและบริการ	(579.60)	(5.40)	(283.76)	(2.75)	(211.59)	(2.31)
รวมต้นทุน	(6,581.75)	(61.28)	(6,401.62)	(61.98)	(5,740.99)	(62.59)
กำไรขั้นต้น	4,158.54	38.72	3,926.56	38.02	3,432.01	37.41
ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร	(2,165.86)	(20.17)	(2,059.45)	(19.94)	(2,136.44)	(23.29)
กำไรจากการดำเนินงาน	1,992.68	18.55	1,867.11	18.08	1,295.57	14.12
ค่าใช้จ่ายอื่น	-	-	(3.19)	(0.03)	(119.50)	(1.30)
รายได้อื่น	285.06	2.65	251.82	2.44	54.53	0.59
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุน	(476.64)	(4.44)	(292.85)	(2.84)	(93.88)	(0.16)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	1,801.09	16.77	1,822.89	17.65	1,136.72	12.39
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(253.64)	(2.36)	(227.31)	(2.20)	(112.24)	(1.22)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	1,547.45	14.41	1,595.58	15.45	1,024.48	11.17
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(340.81)	(3.17)	(294.41)	(2.85)	(212.94)	(2.32)
กำไรสำหรับปี	1,206.64	11.23	1,301.17	12.60	811.54	8.85

งบกระแสเงินสดรวม	31 ธ.ค. 58	31 ธ.ค. 57	31 ธ.ค. 56
เงินสดสุทธิจาก(ใช้ไป)กิจกรรมดำเนินงาน (ล้านบาท)	1,151.60	(1,438.88)	(538.33)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน (ล้านบาท)	(2,197.29)	(1,652.22)	(948.70)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน (ล้านบาท)	1,141.82	3,259.55	1,737.32
เงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ (ล้านบาท)	96.13	168.45	250.29

ตารางสรุปอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

	31 ธ.ค. 58	31 ธ.ค. 57	31 ธ.ค. 56
อัตราส่วนสภาพคล่อง			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	2.84	4.08	2.24
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.47	0.72	0.53
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	128.35	53.66	50.89
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	2.80	6.71	7.07
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า) ^{1/}	0.54	0.68	0.79
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (วัน)	661.65	526.26	453.07
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า)	6.18	8.49	19.50
ระยะเวลาชำระหนี้ (วัน)	58.28	42.40	18.46
Cash Cycle (วัน)	606.18	490.57	441.68
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร			
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	38.72	39.08	37.41
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (%)	21.21	20.49	13.42
อัตรากำไรสุทธิ (%)	10.94	12.30	8.79
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	15.43	20.88	14.82
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	6.43	8.80	7.39
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (%)	371.32	397.34	214.36
อัตราการใช้หนี้ของสินทรัพย์ (เท่า)	58.71	71.56	84.05
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.35	1.47	1.12
อัตราการจ่ายเงินปันผล (%)	29.13	20.49	20.41

^{1/} สินค้าคงเหลือของบริษัท คือ รายการ "ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์"

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

14.1 การวิเคราะห์การดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

ผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับปี 2558 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 มีรายละเอียดดังนี้

ยอดขายอสังหาริมทรัพย์ (Presale)

สำหรับปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมียอดขายอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 19,611 ล้านบาท โดยเป็นโครงการบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ จำนวน 514 หน่วย คิดเป็นยอดขาย 2,551 ล้านบาท และเป็นโครงการคอนโดมิเนียม จำนวน 4,246 หน่วย คิดเป็นยอดขาย 17,060 ล้านบาท โดยในปี 2558 บริษัทมียอดขายคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพมหานครเป็นอันดับ 2 เมื่อเทียบกับคู่แข่งในธุรกิจเดียวกัน (ข้อมูลจากบทวิเคราะห์บริษัทหลักทรัพย์ บัวหลวง จำกัด (มหาชน))

การเปิดโครงการใหม่ในปี 2558

สำหรับปี 2558 บริษัท บริษัทย่อยและกิจการร่วมค้าได้เปิดโครงการจำนวนทั้งสิ้น 11 โครงการคิดเป็นมูลค่าโครงการ 34,828 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

โครงการ	ประเภท	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	ณ 31 ธันวาคม 2558	
			ยอดขาย (ล้านบาท)	ยอดขายต่อมูลค่า โครงการ (ร้อยละ)
โครงการอาร์เด็น พระราม 3	ทาวน์เฮ้าส์	1,067	353	33
โครงการอาร์เด็น พัฒนาการ	ทาวน์เฮ้าส์	1,306	539	41
โครงการอาร์เด็น ลาดพร้าว 71	ทาวน์เฮ้าส์	548	122	22
แอชตัน สีลม	คอนโดมิเนียม	6,006	5,685	95
แอชตัน จุฬา-สีลม	คอนโดมิเนียม	8,680	2,473	28
แอชตัน เรสซิเดนซ์ 41	คอนโดมิเนียม	1,892	1,086	57
ไอดีโอ คิว ชิดลม-เพชรบุรี	คอนโดมิเนียม	2,989	1,310	44
ไอดีโอ โมบี บางซื่อ-แกรนด์ อินเตอร์เซนจ์	คอนโดมิเนียม	2,520	596	24
ไอดีโอ โอทู	คอนโดมิเนียม	5,056	1,426	28
ไอดีโอ สุขุมวิท 115	คอนโดมิเนียม	2,734	1,254	46
ยูนิโอ	คอนโดมิเนียม	2,030	935	46
รวม		34,828	15,779	45

รายได้

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	31 ธ.ค. 58		31 ธ.ค. 57		เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ยอดรับรู้รายได้ (ยูนิต)	3,437		3,208		229	7.1
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ (ล้านบาท)	9,598.1	100.0	9,678.0	100.0	(79.9)	(0.8)
หัก ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ (ล้านบาท)	6,002.2	62.5	6,117.9	63.2	(115.7)	(1.8)
กำไรขั้นต้น (ล้านบาท)	3,596.5	37.5	3,560.1	36.8	35.8	1.0

รายได้จากการรับจ้างบริหารโครงการและ ค่านายหน้าของกิจการร่วมค้า	31 ธ.ค. 58		31 ธ.ค. 57		เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
โครงการ	9		3		6	200
รายได้จากการบริหารโครงการและค่านายหน้า (ล้านบาท)	961.2	100.0	522.1	100.0	439.1	84.1
หัก ต้นทุนจากการบริหารโครงการและต้นทุน ค่านายหน้า(ล้านบาท)	450.4	46.8	206.9	39.6	243.5	117.7
กำไรขั้นต้น (ล้านบาท)	510.8	53.2	315.2	60.4	195.6	62.1

สำหรับปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวมเท่ากับ 11,025.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 445.4 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.2 เมื่อเทียบกับรายได้รวมของปีก่อน มาจากปัจจัยหลักคือการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการบริหารโครงการและค่านายหน้าเท่ากับ 439.1 ล้านบาท โดยรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ยังคงเป็นรายได้หลักของบริษัทและบริษัทย่อย ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 87.1 ของรายได้รวม

ในปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีการรับรู้ห้องชุดและบ้านเดี่ยวจำนวน 3,437 หน่วย เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 229 หน่วยจากปี 2557 โดยในปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์สุทธิ 9,598.1 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 0.8 หรือเท่ากับ 79.9 ล้านบาท เนื่องจากการรับรู้รายได้ของห้องชุดในปี 2558 เป็นห้องชุดที่มีราคาขายเฉลี่ยต่ำกว่าห้องชุดในปี 2557 เท่ากับร้อยละ 14

ในปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการบริหารโครงการและรายได้ค่านายหน้าของกิจการร่วมค้าจำนวน 961.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเท่ากับ 439.1 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทรับจ้างบริหารโครงการของกิจการร่วมค้าเพิ่มขึ้นจำนวน 6 โครงการ จากปี 2557 โดยรายได้จากการบริหารโครงการและรายได้ค่านายหน้าของกิจการร่วมค้าคิดเป็นร้อยละ 8.7 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากปี 2557 ที่มีสัดส่วนรายได้จากการบริหารโครงการและรายได้ค่านายหน้าของกิจการร่วมค้าต่อรายได้รวมเท่ากับร้อยละ 4.9 ณ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทมีรายได้จากการบริหารโครงการและรายได้ค่านายหน้าของกิจการร่วมค้า จำนวนทั้งสิ้น 9 โครงการ

ต้นทุนขาย

ในปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายรวมเท่ากับ 6,581.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 180.3 ล้านบาทจากปี 2557 ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับรายได้ที่เพิ่มสูงขึ้น โดยในปี 2558 บริษัทมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 6,002.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 62.5 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต่ำกว่าต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2557 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 63.2 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากบริษัทมีการบริหารจัดการต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์มีประสิทธิภาพมากขึ้นโดยเฉพาะการบริหารต้นทุนขายของโครงการไอดีโอ โมบี จรัญ-อินเตอร์เนชั่น

ในปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนจากการบริหารโครงการและต้นทุนค่านายหน้าเท่ากับ 450.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 46.8 ของรายได้จากการบริหารโครงการและค่านายหน้าของกิจการร่วมค้า ซึ่งสูงกว่าต้นทุนขายจากการบริหารโครงการและต้นทุนค่านายหน้าในปี 2557 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 39.6 ของรายได้จากการบริหารโครงการและรายได้ค่านายหน้า เนื่องจากโครงการที่เปิดตัวในปี 2557 ซึ่งได้แก่ โครงการแอชตัน อโศก โครงการไอดีโอ คิว สยาม-ราชเทวี มีอัตราการขายสูงมากกว่าร้อยละ 90 ในวันเปิดตัวโครงการ จึงใช้งบการตลาดค่อนข้างต่ำกว่าโครงการที่เปิดขายในปี 2558

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร	31 ธ.ค. 2558		31 ธ.ค. 2557		เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายในการขาย						
ค่าใช้จ่ายในการขาย	790.3	36.5	618.9	30.0	171.4	27.7
ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมในการโอน	360.5	16.6	393.0	19.1	(32.5)	(8.3)
รวมค่าใช้จ่ายในการขาย	1,150.8	53.1	1,011.9	49.1	138.9	13.7
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,015.0	46.9	1,047.6	50.9	(35.8)	(3.4)
รวมค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร	2,165.8	100.0	2,059.5	100.0	103.1	5.0

ในปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารเท่ากับ 2,165.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 19.6 ของรายได้รวม ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีก่อนเท่ากับ 103.1 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 5 ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 1,150.8 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 1,015.0 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายในการขายสำหรับปี 2558 เท่ากับ 1,150.8 ล้านบาท ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายในการขาย 790.3 ล้านบาท และภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมในการโอน 360.5 ล้านบาท มีค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 171.4 ล้านบาท หรือเท่ากับร้อยละ 27.7 โดยมีสาเหตุหลักคือ บริษัทมีการเปิดตัวโครงการใหม่ในปี 2558 จำนวน 11 โครงการ เพิ่มขึ้น 7 โครงการจากปี 2557

ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ปี 2558 เท่ากับ 360.5 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนเท่ากับ 32.5 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากการที่ค่าธรรมเนียมการโอนลดลงจากร้อยละ 2 เหลือร้อยละ 0.01 ที่มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 29 ตุลาคม 2558 เพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ และส่วนหนึ่งลดลงตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับปี 2558 เท่ากับ 1,015.0 ล้านบาท ลดลงจำนวน 35.8 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 3.4 จากปี 2557 เนื่องจากบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมโครงการลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับต้นทุนทางการเงินในปี 2558 เท่ากับ 253.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.3 ของรายได้รวม ซึ่งเพิ่มขึ้น 26.3 ล้านบาทจากปีก่อน ในระหว่างปี 2558 บริษัทได้ออกหุ้นกู้เพิ่มขึ้นจำนวน 2,000 ล้านบาท เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการเพื่อลดภาระต้นทุนทางการเงินและรองรับการขยายธุรกิจของบริษัทในอนาคต ปัจจุบันบริษัทมียอดหุ้นกู้ทั้งหมดดังนี้

ครั้งที่	วันที่ออก	จำนวน (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ยต่อปี	กำหนดไถ่ถอน
1/2557	12 พฤษภาคม 2557	4,000	5.4% ตลอดอายุหุ้นกู้	12 พฤษภาคม 2560
2/2557	9 ตุลาคม 2557	2,395	5.0% ตลอดอายุหุ้นกู้	9 ตุลาคม 2559
1/2558	14 พฤษภาคม 2558	2,000	4.8% ตลอดอายุหุ้นกู้	14 พฤษภาคม 2561

นอกจากนี้ในระหว่างไตรมาส 3 ปี 2558 บริษัทได้ออกหุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นกู้เมื่อเลิกบริษัท หรือเมื่อบริษัทใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนดตั้งแต่ปีที่ 5 เป็นต้นไป หรือตามเงื่อนไขที่กำหนดในข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ ซึ่งบริษัทมีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนดและมีสิทธิเลื่อนชำระดอกเบี้ยโดยไม่มีเงื่อนไข (หุ้นกู้) จำนวน 1,000 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 9 ในช่วง 5 ปีแรก และสำหรับการกำหนดอัตราดอกเบี้ยในปีถัดไปโดยมีรายละเอียดตามที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ โดยบริษัทจะนำเงินดังกล่าวเข้าร่วมลงทุนกับ SEA Investment Five Pte. Ltd. ("SEAI5") ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มของบริษัท มิทซูฟูโดซัง จำกัด (Mitsui Fudosan Co., Ltd.) เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ร่วมลงทุนในปี 2558 เพื่อสร้างรายได้ให้บริษัทในอนาคต

ณ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น (Debt to Equity Ratio) เท่ากับ 1.4 ต่อ 1 เท่า มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to Equity Ratio) เท่ากับ 1.0 ต่อ 1 เท่า และมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยหักด้วยเงินสดหรือรายการเทียบเท่าเงินสดต่อส่วนผู้ถือหุ้น (Net Cash Interest Bearing Debt to Equity Ratio) สันหวดเท่ากับ 0.7 ต่อ 1 เท่า

ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า

ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าส่วนใหญ่เป็นผลขาดทุนมาจากการร่วมค้า สืบเนื่องจากตั้งแต่ปี 2556 บริษัทได้เข้าร่วมทุนและลงนามในสัญญาร่วมทุน (Joint Venture Agreement) กับ SEA Investment Five Pte. Ltd. ("SEAI5") ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มของบริษัท มิทซูฟูโดซัง จำกัด (Mitsui Fudosan Co., Ltd.) ซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่แห่งหนึ่งในญี่ปุ่น เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมร่วมกัน โดยบริษัทจะถือหุ้นในบริษัทที่พัฒนาโครงการข้างต้นในสัดส่วนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 51 โดยโครงการไอดีโอ คิว จุฬา-สามย่าน เป็นโครงการแรกที่บริษัทเข้าร่วมลงทุนกับ SEAI5 สำหรับในปี 2557 บริษัทได้เข้าร่วมลงทุนเพิ่มขึ้นอีก 3 โครงการ ได้แก่ โครงการแอชตัน อโศก โครงการไอดีโอ คิว สยาม-ราชเทวี และโครงการแอชตัน จุฬา-สีลม ในปี 2558 บริษัทได้เข้าร่วมลงทุนเพิ่มขึ้นอีก 5 โครงการ ได้แก่ 1) โครงการคิว ชิดลม-เพชรบุรี 2) โครงการไอดีโอ โอทู 3) โครงการไอดีโอ โมบี บางซื่อ-แกรนด์ อินเทอร์เน็ต 4) โครงการไอดีโอ ท่าพระ อินเทอร์เน็ต และ 5) โครงการแอชตัน สีลม เนื่องจากโครงการที่บริษัทลงทุนร่วมกับ SEAI5 จะเริ่มมีการรับรู้รายได้ตั้งแต่ปี 2559 เป็นต้นไป โดยโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการไม่สามารถรับรู้รายได้ จึงส่งผลให้มีผลขาดทุน ซึ่งเป็นไปตามปกติของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยในปี 2558 บริษัทมีส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้ามีจำนวน 476.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 183.8 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปี 2558 เท่ากับ 340.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.1 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นกว่าค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ของปีก่อนจำนวน 46.4 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นตามการเพิ่มขึ้นของรายได้

กำไรสุทธิ

บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิ สำหรับปี 2558 เท่ากับ 1,206.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 10.9 ของรายได้รวม ลดลงจากปีก่อนเท่ากับ 94.5 ล้านบาท โดยปัจจัยหลักมาจากการลดลงของรายได้จากการขายบ้านและห้องชุด และการเพิ่มขึ้นของส่วนแบ่งขาดทุนจากกิจการร่วมค้า

งบแสดงฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

ณ 31 ธันวาคม 2558 สินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อยเท่ากับ 20,470.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 เท่ากับ 3,382.2 ล้านบาท ที่มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 17,088.3 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 19.8 ทั้งนี้ รายละเอียดการเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์ที่สำคัญมีดังนี้

▪ ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

บริษัทมีนโยบายรับรู้รายได้การขายอสังหาริมทรัพย์เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า สำหรับเงินจอง เงินมัดจำ และเงินทำสัญญา จะไม่เข้าเกณฑ์รับรู้เป็นรายได้และจะถูกบันทึกเป็นเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า ดังนั้น บริษัทจึงไม่มีลูกหนี้การค้าจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ลูกหนี้การค้าของบริษัทจึงเป็นรายการรอเรียกเก็บจากรายได้จากการบริหารโครงการของบริษัท ซึ่งเป็นรายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นหลัก

ในปี 2558 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นเท่ากับ 121.9 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.6 ของสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจากปี 2557 เท่ากับ 94.3 ล้านบาท โดยส่วนประกอบหลัก คือ รายการลูกหนี้การค้ากิจการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งมาจากค่าบริหารโครงการและค่านายหน้าค้ำรับของ 6 โครงการของกิจการร่วมค้า จำนวน 92.3 ล้านบาท นอกจากนี้มีลูกหนี้การค้ากิจการไม่เกี่ยวข้องกันและลูกหนี้อื่น จำนวน 29.6 ล้านบาท

▪ ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดขึ้นก่อนการโอนกรรมสิทธิ์จะถูกบันทึกอยู่ในรายการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในงบแสดงฐานะการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย และจะถูกรับรู้เป็นต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อ ในปี 2558 ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สุทธิเท่ากับ 12,059.9 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 58.8 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย เพิ่มขึ้นจากปี 2557 เท่ากับ 2,100.1 ล้านบาทที่มีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สุทธิเท่ากับ 9,959.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 21.1

▪ เงินจ่ายล่วงหน้าค่างานก่อสร้าง

ตามปกติของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้นจะต้องว่าจ้างบริษัทรับเหมาก่อสร้างเพื่อพัฒนาโครงการของบริษัทและบริษัทย่อย บริษัทรับเหมาก่อสร้างจะมีการเก็บเงินจ่ายล่วงหน้าจากบริษัทและบริษัทย่อย ส่วนใหญ่บริษัทและบริษัทย่อยจะหักเงินดังกล่าวออกจากเงินค่าจ้างที่บริษัทรับเหมาก่อสร้างจะได้รับในแต่ละงวด เพื่อชดเชยกับเงินจ่ายล่วงหน้าที่ได้รับไปจนกว่าจะครบถ้วน พร้อมทั้งหักเงินค่าประกันผลงานของบริษัทรับเหมาก่อสร้างไว้อีกส่วนหนึ่ง และจะคืนเงินประกันผลงานให้แก่บริษัทรับเหมาก่อสร้างเมื่อหมดระยะเวลาประกันผลงาน ในปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายการเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างจำนวน 228.6 ล้านบาท ลดลง 69.6 ล้านบาท จากปี 2557 ที่มียอดรายการเงินค่าใช้จ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง 298.2 ล้านบาท

▪ เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินโครงการและต้นทุนที่เกี่ยวข้อง

ในปี 2558 บริษัทมีการมัดจำที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการทั้งสิ้นจำนวน 5 แปลง คิดเป็นมูลค่า 637.5 ล้านบาท ลดจากปี 2557 จำนวน 653.1 ล้านบาท ที่มีการมัดจำที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการทั้งสิ้นจำนวน 11 แปลง คิดเป็นมูลค่า 1,290.6 ล้านบาท โดยที่ดินบางส่วนจะเริ่มมีการพัฒนาโครงการตั้งแต่ไตรมาส 3 ปี 2558 เป็นต้นไป

▪ เงินลงทุนในการร่วมค้า

ตั้งแต่ปี 2556 บริษัทได้เข้าร่วมทุนและลงนามในสัญญาร่วมทุน (Joint Venture Agreement) กับ SEA Investment Five Pte. Ltd. ("SEA5") ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มของบริษัท มิตซูย ฟูดซัง จำกัด (Mitsui Fudosan Co., Ltd.) ซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่แห่งหนึ่งในญี่ปุ่น เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมร่วมกัน โดยบริษัทถือหุ้นในบริษัทที่พัฒนาโครงการข้างต้นในสัดส่วนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 51 โดยโครงการไอดีโอ คิว จุฬา-สามย่าน เป็นโครงการแรกที่บริษัทเข้าร่วมลงทุนกับ SEA5 ต่อมาในปี 2557 บริษัทได้เข้าร่วมลงทุนเพิ่มขึ้นอีก 2 โครงการ ได้แก่ โครงการแอชตัน อโศก และโครงการไอดีโอ คิว สยาม-ราชเทวี และในปี 2558 บริษัทได้เข้าร่วมลงทุนเพิ่มอีก 6 โครงการ

ณ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทมีเงินทุนในการร่วมค้ารวม 9 โครงการ ดังต่อไปนี้

บริษัท	โครงการ	มูลค่าตามบัญชีตามวิธีส่วนได้ส่วนเสีย (ล้านบาท)
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย จำกัด	ไอดีโอ คิว จุฬา-สามย่าน	219.6
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ราชเทวี จำกัด	ไอดีโอ คิว สยาม-ราชเทวี	174.6
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อโศก จำกัด	แอชตัน อโศก	249.2
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สามย่าน จำกัด	แอชตัน จุฬา-สีลม	386.4
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ชิดลม จำกัด	ไอดีโอ คิว ชิดลม-เพชรบุรี	143.6
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย บางนา จำกัด	ไอดีโอ โอทู	248.6
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ซองนนทรี จำกัด	แอชตัน สีลม	252.2
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย เตาปูน จำกัด	ไอดีโอ โมบี บางซื่อ-แกรนด์ อินเทอร์เน็ต	153.1
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ท่าพระ จำกัด	ไอดีโอ ท่าพระ อินเทอร์เน็ต	198.4
รวม		2,025.7

■ เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทมีเงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เท่ากับ 1,122.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 เท่ากับ 356.3 ล้านบาท โดยเงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับทั้งหมดเป็นของกลุ่มบริษัท กิจการร่วมค้า ซึ่งเป็นไปตามสัญญาร่วมทุนที่ผู้ถือหุ้นของกิจการร่วมค้าต้องให้การสนับสนุนการเงินเพื่อพัฒนาโครงการ โดยเป็นเงินกู้ที่ไม่มีหลักประกันและคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 6 โดยมีรายละเอียดดังนี้

บริษัท	ยอดเงินกู้และดอกเบี้ยค้างรับ (ล้านบาท)		วันครบกำหนดชำระคืน เงินต้นและดอกเบี้ย
	ณ 31 ธ.ค. 58	ณ 31 ธ.ค. 57	
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย จำกัด	319.0	301.7	31 กรกฎาคม 2559
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ราชเทวี จำกัด	244.7	231.0	31 มีนาคม 2560
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อโศก จำกัด	298.6	233.2	31 ธันวาคม 2560
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สามย่าน จำกัด	216.0	-	31 กรกฎาคม 2561
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ชิดลม จำกัด	104.4	-	31 ธันวาคม 2560
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย บางนา จำกัด	12.9	-	30 กันยายน 2561
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ชองนันทรี จำกัด	180.6	-	30 พฤศจิกายน 2561
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย เตาปูน จำกัด	26.0	-	31 ธันวาคม 2560
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ท่าพระ จำกัด	38.8	-	31 พฤษภาคม 2561
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปีของ บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย จำกัด	(319.0)	-	
รวม	1,122.2	765.9	

■ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ตั้งแต่ปี 2555 เป็นต้นมา บริษัทและบริษัทย่อยมีการเปลี่ยนแปลงการบันทึกรายการจาก “ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์” ในส่วนที่เป็นพื้นที่เช่าของร้านค้าในโครงการคอนโดมิเนียมมาเป็นรายการ “อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน” เนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวมิได้เป็นพื้นที่ที่มีไว้เพื่อขาย แต่เป็นพื้นที่ที่บริษัทและบริษัทย่อยมีไว้เพื่อปล่อยเช่าแก่ร้านค้า โดย ณ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 260.7 ล้านบาท

■ ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

ณ 31 ธันวาคม 2558 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์สุทธิเท่ากับ 516.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 26.1 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.3 จากปี 2557 ที่มีที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์สุทธิเท่ากับ 490.7 ล้านบาท

■ สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ณ 31 ธันวาคม 2558 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนสุทธิเท่ากับ 154.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 52.8 ล้านบาทจากปี 2557 ที่มีสินทรัพย์ไม่มีตัวตนสุทธิเท่ากับ 101.8 ล้านบาท ทั้งนี้ สินทรัพย์ไม่มีตัวตนประกอบด้วยคอมพิวเตอร์ ซอฟต์แวร์ และสินทรัพย์ระหว่างติดตั้ง เพิ่มขึ้นเนื่องจากบริษัทได้เริ่มติดตั้งระบบบัญชี SAP ในปี 2557 และทยอยติดตั้งสมบูรณ์ในปี 2558

หนี้สิน

ณ 31 ธันวาคม 2558 หนี้สินรวมของบริษัทและบริษัทย่อยเท่ากับ 11,743.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 เท่ากับ 1,568.2 ล้านบาท ที่มีหนี้สินรวมเท่ากับ 10,175.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 15.4 ทั้งนี้ รายละเอียดรายการเปลี่ยนแปลงของหนี้สินที่สำคัญมีดังนี้

▪ เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

ในปี 2558 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเท่ากับ 1,067.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.2 ของหนี้สินรวม เพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 3.1 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นตามการดำเนินธุรกิจปกติ

▪ ตัวแลกเงินระยะสั้น และหุ้นกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทมีหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีสุทธิจำนวน 2,390.6 ล้านบาท ซึ่งจะครบกำหนดในวันที่ 9 ตุลาคม 2559 และมีหุ้นกู้ระยะยาวสุทธิเท่ากับ 5,985.7 ล้านบาท ดังนั้น บริษัทมีหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีและหุ้นกู้ระยะยาวรวมทั้งสิ้น 8,376.3 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจาก ณ 31 ธันวาคม 2557 จำนวน 2,006.2 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 31.5 โดยเป็นหุ้นกู้ที่บริษัทออกเพิ่มในไตรมาส 2 ปี 2558 จำนวน 2,000 ล้านบาท วัตถุประสงค์ในการออกหุ้นกู้ขึ้น เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการ ลดต้นทุนทางการเงินและรองรับการขยายธุรกิจของบริษัทในอนาคต

ณ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น (Debt to Equity Ratio) เท่ากับ 1.4 ต่อ 1.0 เท่า มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to Equity Ratio) เท่ากับ 1.0 ต่อ 1.0 เท่า และมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยหักด้วยเงินสดหรือรายการเทียบเท่าเงินสดต่อส่วนผู้ถือหุ้น (Net Cash Interest Bearing Debt to Equity Ratio) สันหวดเท่ากับ 0.7 ต่อ 1.0 เท่า

▪ เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า

เงินที่บริษัทและบริษัทย่อยได้รับจากผู้ซื้อก่อนถึงวันโอนกรรมสิทธิ์ เช่น เงินจอง เงินมัดจำ และเงินทำสัญญา จะถูกบันทึกเป็นเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า และจะถูกตัดเป็นรายได้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อ ทั้งนี้ เงินจอง เงินมัดจำ และเงินทำสัญญาคิดเป็นประมาณร้อยละ 10 ถึง 25 ของราคาขายขึ้นอยู่กับนโยบายของแต่ละโครงการ โดย ณ 31 ธันวาคม 2558 เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าเท่ากับ 694.6 ล้านบาท ลดลงจากปี 2557 เท่ากับ 53.2 ล้านบาทหรือลดลงร้อยละ 7.1 เป็นไปตามการรับรู้รายได้ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

▪ เงินกู้ยืมระยะยาว

ณ 31 ธันวาคม 2558 มีเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี เท่ากับ 298.8 ล้านบาท ลดลง 51.4 ล้านบาท จาก ณ 31 ธันวาคม 2557 ที่มีเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี เท่ากับ 350.2 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทได้คืนเงินกู้ตามโครงการที่รับรู้รายได้ในปี 2558

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ 31 ธันวาคม 2558 ส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 8,727.2 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 42.5 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม โดยส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2557 จากผลกำไรของบริษัทและบริษัทย่อยจากการที่บริษัทและบริษัทย่อยสามารถโอนห้องชุดและบ้านเดี่ยวได้อย่างต่อเนื่อง อีกทั้งระหว่างปี 2558 บริษัทมีการออกหุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนได้ถอนเมื่อเลิกบริษัท หรือเมื่อบริษัทใช้สิทธิได้ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนดตั้งแต่ปีที่ 5 เป็นต้นไป หรือตามเงื่อนไขที่กำหนดในข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ จำนวน 1,000 ล้านบาท โดย ณ 31 ธันวาคม 2558 มีอัตราผลตอบแทนต่อส่วนผู้ถือหุ้น (Return on Equity) เท่ากับร้อยละ 15.4

งบกระแสเงินสด

■ กระแสเงินสดจากกิจกรรมการดำเนินงาน

ในปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินสดสุทธิจากกิจกรรมการดำเนินงานเท่ากับ 1,151.6 ล้านบาท โดยการใช้เงินกิจการดำเนินงานส่วนใหญ่เพื่อพัฒนาโครงการของบริษัทและบริษัทย่อยที่มีจำนวน 31 โครงการ

■ กระแสเงินสดจากกิจกรรมการลงทุน

สำหรับปี 2558 เงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมลงทุนของบริษัทและบริษัทย่อยเท่ากับ 2,197.3 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นเงินเข้าร่วมลงทุนกิจการร่วมค้าจำนวน 1,733.7 ล้านบาท และเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการร่วมค้าจำนวน 612.0 ล้านบาท

■ กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

ในปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงินเท่ากับ 1,141.8 ล้านบาท โดยมีรายการหลักมาจากการออกหุ้นกู้และการออกหุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน ดังต่อไปนี้

ครั้งที่	ประเภทหุ้นกู้	วันที่ออก	จำนวน (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ยต่อปี	กำหนดไถ่ถอน
1/2558	หุ้นกู้	14 พ.ค. 58	2,000	4.8% ตลอดอายุหุ้นกู้	14 พ.ค. 61
1/2558	หุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มี ลักษณะคล้ายทุน	19 ส.ค. 58	1,000	9.0% ใน 5 ปีแรก	เมื่อเลิกบริษัท หรือเมื่อบริษัท ใช้สิทธิได้ถอนหุ้นกู้ก่อน กำหนดตั้งแต่ปีที่ 5 เป็นต้นไป หรือตามเงื่อนไขที่กำหนดใน ข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้

ณ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเท่ากับ 2,573.4 เพิ่มขึ้น 96.1 ล้านบาท จากงวดสิ้นปี 2557

คำตอบแทนผู้สอบบัญชี

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

▪ คำตอบแทนผู้สอบบัญชี

บริษัท	ผู้สอบบัญชี		ค่าสอบบัญชี		ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	
	ปี 2558	ปี 2557	ปี 2558	ปี 2557	ปี 2558	ปี 2557
บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	บริษัทสำนักงาน อีวาย จำกัด		1,750,000	1,750,000	122,727	100,109
บริษัทย่อย			3,235,000	3,505,000	193,641	160,496
รวม			4,985,000	5,255,000	316,368	260,605

14.2 ปัจจัยที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

ตามที่บริษัทได้ดำเนินงานตามแผนพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่อง ตั้งแต่ขบวนการบริหารงานขาย การก่อสร้าง การส่งมอบห้องชุดและการโอนกรรมสิทธิ์ที่เป็นไปตามเป้าหมาย ส่งผลให้บริษัทมีสภาพคล่อง สร้างการเติบโตอย่างต่อเนื่องและมั่นคง

นโยบายบัญชี

ตั้งแต่ปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยได้เปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีที่สำคัญ เนื่องจากบริษัทนำมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 12 เรื่อง ภาษีเงินได้ มาถือปฏิบัติ ผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีดังกล่าวแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น กล่าวคือ มาตรฐานฉบับนี้กำหนดให้กิจการระบุผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดจากความแตกต่างระหว่างมูลค่าสินทรัพย์และหนี้สินที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงินกับฐานภาษี และรับรู้ผลกระทบทางภาษีเป็นสินทรัพย์หรือหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด

บริษัทและบริษัทย่อยได้เปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีดังกล่าวในปี 2556 โดยปรับย้อนหลังการเงินของปีก่อนที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบเสมือนหนึ่งว่าบริษัทและบริษัทย่อยรับรู้ผลกระทบทางภาษีเป็นสินทรัพย์หรือหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีมาโดยตลอด

ความผันผวนของเศรษฐกิจและวิกฤติทางการเมือง

ความผันผวนของเศรษฐกิจโลกและวิกฤติทางการเมืองของประเทศไทยส่งผลกระทบต่อประเทศไทยและความเชื่อมั่นของผู้บริโภค อาจจะทำให้ผู้บริโภคมีกำลังซื้อลดลง หรืออาจตัดสินใจชะลอการซื้อออกไป ซึ่งทำให้บริษัทอาจจะต้องใช้ระยะเวลาในการขายโครงการเป็นระยะเวลานานขึ้น และอาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการและฐานะการเงินของบริษัทได้

ปัญหาหนี้ครัวเรือนที่เพิ่มสูงขึ้นและสถาบันการเงินระมัดระวังการปล่อยกู้ของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

ศูนย์วิจัยกสิกรไทย รายงานภาวะหนี้ครัวเรือนไทยล่าสุด ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2558 ที่รายงานโดยธนาคารแห่งประเทศไทย ยังคงปรับเพิ่มขึ้น โดยแต่ละระดับ 10.84 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้น 116,000 ล้านบาทจากไตรมาสก่อนหน้า หากพิจารณาในมิติสัดส่วนต่อจีดีพีแล้วพบว่า หนี้ครัวเรือนไทยต่อจีดีพี ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2558 อยู่ที่ระดับร้อยละ 81.1 ต่อจีดีพี เทียบกับระดับร้อยละ 80.7 ต่อจีดีพี ในไตรมาส 2 ปี 2558 และร้อยละ 79.8 ต่อจีดีพีในสิ้นปี 2557 โดยการเพิ่มขึ้นของหนี้ครัวเรือนในไตรมาส 3 ปี 2558 ที่ผ่านมา เป็นผลจากการขยายสินเชื่อของกลุ่มธนาคารพาณิชย์ นำโดยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเป็นหลัก รองลงมาคือกลุ่มสถาบันการเงินเฉพาะกิจ ซึ่งกลับมาเร่งปล่อยสินเชื่อมากขึ้นหลังมีความชัดเจนเกี่ยวกับนโยบายจากภาครัฐ ส่วนแนวโน้มหนี้ครัวเรือนไทยในไตรมาสสุดท้ายของปี 2558 คาดว่ามีแนวโน้มปรับเพิ่มขึ้นต่อ โดยแต่ละระดับร้อยละ 82 ต่อจีดีพี (บนสมมติฐานจีดีพีขยายตัวร้อยละ 2.8) หรือโตร้อยละ 5.4 เทียบกับสิ้นปี 2557 โดยได้รับแรงหนุนจากการซื้อที่อยู่อาศัยของครัวเรือนตามมาตรการกระตุ้นสังหาริมทรัพย์ของภาครัฐ ทำให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเติบโตสูงขึ้น โดยเฉพาะในธนาคารพาณิชย์และสถาบันการเงินเฉพาะกิจ นอกจากนี้ สินเชื่อเพื่อการอุปโภคและบริโภค เช่น สินเชื่อบัตรเครดิตและสินเชื่อส่วนบุคคล ตลอดจนสินเชื่ออเนกประสงค์ น่าจะมีทิศทางเร่งตัวขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้าจากการเข้าสู่ฤดูกาลจับจ่ายใช้สอยในช่วงท้ายปีด้วยเช่นกัน

โดยสถานการณ์หนี้ครัวเรือนไทยในปี 2559 คาดว่ามีโอกาสขยับขึ้นแต่ละระดับร้อยละ 83 – 84 ต่อจีดีพี (บนสมมติฐานจีดีพีขยายตัวร้อยละ 3) หรือเติบโตในอัตราที่ใกล้เคียงกับปี 2558 โดยเพิ่มขึ้นราวร้อยละ 5-6 จากปี 2558

อย่างไรก็ตาม ในกลุ่มชนชั้นกลางล่างที่มีรายได้ราว 15,000 – 50,000 บาทต่อเดือน มีภาระหนี้สะสมอยู่ในระดับสูง ซึ่งการขยายสินเชื่อของสถาบันการเงินส่วนใหญ่จะมีความระมัดระวัง ทำให้การขอสินเชื่อใหม่อยู่ในระดับที่จำกัด ขณะที่สถาบันการเงินคงมุ่งไปที่กลุ่มลูกค้าระดับกลางบนมากขึ้น เนื่องจากยังมีความสามารถในการก่อหนี้เมื่อเทียบกับกลุ่มอื่นๆ

สำหรับบริษัทนั้นมียอดการรับรู้รายได้จากลูกค้า 2 ประเภทคือลูกค้าที่โอนบ้านและห้องชุดเป็นเงินสด โดยในปี 2557- 2558 มีสัดส่วนเท่ากับร้อยละ 25 ของยอดรับรู้รายได้ทั้งหมด สำหรับยอดรับรู้รายได้จากลูกค้าโอนบ้านและห้องชุดที่กู้ยืมผ่านสถาบันการเงินนั้นในปี 2557 มียอดการปฏิเสธการให้สินเชื่อ (Mortgage Rejection Rate) เท่ากับร้อยละ 11.1 และลดลงเท่ากับร้อยละ 2.6 ในปี 2558 เนื่องจากบริษัทมีการตรวจสอบความสามารถทางการเงินของลูกค้าตั้งแต่การจองซื้อโครงการบ้านเดี่ยวและอาคารชุดประกอบกับในส่วนของห้องชุดบริษัทได้จัดให้มีการตรวจสอบความสามารถทางการเงินของลูกค้า 3-6 เดือนล่วงหน้าก่อนจะมีการโอนกรรมสิทธิห้องชุด