

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สรุปรายงานการตรวจสอบของผู้สอบบัญชีในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา

■ 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

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

ผู้สอบบัญชีขอให้สังเกตการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี เนื่องจากการนำมาตราฐานการบัญชี ฉบับที่ 12 เรื่องภาษีเงินได้ มาถือปฏิบัติในระหว่างปี 2556 บริษัทได้ปรับย้อนหลังงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 ที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบ เพื่อสะท้อนรายการปรับปรุงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีดังกล่าว และนำเสนองบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 1 มกราคม 2555 เพื่อเป็นข้อมูลเปรียบเทียบ โดยใช้ นโยบายการบัญชีเกี่ยวกับภาษีเงินได้ที่ได้นำมาถือปฏิบัติใหม่ด้วยเช่นกัน ทั้งนี้ ผู้สอบบัญชีมิได้แสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขต่อกรณีนี้แต่อย่างใด

■ สรุปรายงานการตรวจสอบบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555

โดยนายชยพล ศุภเศรษฐนันท์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3972 จากบริษัท สำนักงาน เอ็นส์ แอนด์ ยัง จำกัด (ปัจจุบันเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด) ได้แสดงความเห็นโดยสรุป ดังนี้

ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นไว้ในรายงานผู้สอบบัญชีว่างบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย และงบการเงินเฉพาะบริษัท แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน

ตารางสรุปฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน สำหรับงบการเงินรวมงวดบัญชีปี 2555 ถึง ปี 2557

งบแสดงฐานะการเงินรวม	31 ธ.ค. 57		31 ธ.ค. 56		31 ธ.ค. 55	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	2,477.26	14.50	2,308.81	18.52	2,058.53	21.68
เงินลงทุนชั่วคราว	-	-	-	-	100.00	1.05
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	27.58	0.16	333.89	2.68	21.12	0.22
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	9,959.78	58.28	7,913.35	63.49	6,014.88	63.36
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินโครงการและต้นทุนที่เกี่ยวข้อง	1,290.58	7.55	52.64	0.42	138.59	1.46
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	489.09	2.87	575.68	4.62	197.81	2.08
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	14,244.29	83.36	11,184.37	89.73	8,530.93	89.86
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	408.34	2.39	9.36	0.08	87.34	0.92
เงินลงทุนในกิจการร่วมค้า	781.16	4.57	347.02	2.78	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	765.89	4.48	81.79	0.66	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	173.71	1.02	150.13	1.20	108.84	1.15
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	490.72	2.87	509.65	4.09	420.89	4.43
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	101.83	0.60	59.33	0.48	154.80	1.63
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	122.35	0.71	122.77	0.98	191.11	2.01
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	2,844.00	16.64	1,280.05	10.27	962.98	10.14
รวมสินทรัพย์	17,088.29	100.00	12,464.42	100.00	9,493.91	100.00
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	1,063.91	6.22	972.31	7.80	368.65	3.88
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	747.79	4.38	811.90	6.51	798.24	8.41
ตัวแลกเปลี่ยนระยะสั้น	650.00	3.80	-	-	-	-
หุ้นกู้ระยะสั้น	-	-	2,597.75	20.84	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	-	-	44.51	0.36	42.75	0.45
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	682.84	4.00	572.58	4.60	805.33	8.48
รวมหนี้สินหมุนเวียน	3,144.54	18.40	4,999.05	40.11	2,014.97	21.22
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	594.14	3.47	1,520.36	12.20	2,106.49	22.19
หุ้นกู้ระยะยาว	6,370.05	37.28	-	-	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	66.45	0.39	66.38	0.53	302.48	3.19
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	7,030.64	41.14	1,586.74	12.73	2,408.97	25.37
รวมหนี้สิน	10,175.18	59.54	6,585.79	52.84	4,423.94	46.6
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนที่ออกและชำระเต็มมูลค่าแล้ว	333.30	1.95	333.30	2.67	333.30	3.51
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	5,210.30	30.49	5,210.30	41.80	5,210.30	54.88
กำไรสะสม (ขาดทุน)	1365.66	8.0	331.12	2.66	(481.67)	(5.07)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	3.85	0.02	3.91	0.03	8.04	0.08
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	6,913.11	40.46	5,878.63	47.16	5,069.97	53.40
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	17,088.29	100.00	12,464.42	100.00	9,493.91	100.00

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	31 ธ.ค. 57		31 ธ.ค. 56		31 ธ.ค. 55	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	9,678.03	93.70	8,807.66	96.02	4,960.21	96.53
รายได้จากการขายและบริการ	650.15	6.30	365.34	3.98	142.61	2.79
รวมรายได้	10,328.18	100.00	9,173.00	100.00	5,102.82	100.00
ต้นทุน						
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	(6,117.86)	(59.20)	(5,529.40)	(60.28)	(3,355.81)	(65.76)
ต้นทุนการขายและบริการ	(283.76)	(2.70)	(211.59)	(2.31)	(92.77)	(1.82)
รวมต้นทุน	(6,401.62)	(61.90)	(5,740.99)	(62.59)	(3,448.58)	(67.58)
กำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น	3,926.56	38.00	3,432.01	37.41	1,654.24	32.42
ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร	(2,059.45)	(19.90)	(2,136.44)	(23.29)	(1,290.94)	(25.30)
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน	1,867.11	18.08	1,295.57	14.12	363.30	7.12
ค่าใช้จ่ายอื่น	(3.19)	(0.00)	(119.50)	(1.30)	(349.74)	(6.85)
รายได้อื่น	251.82	2.40	54.53	0.59	35.44	0.69
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุน	(292.85)	(2.80)	(93.88)	0.16	8.34	0.16
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	1,822.89	17.60	1,136.72	12.39	57.34	1.12
ค่าใช้จ่ายทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการซื้อธุรกิจ	-	-	-	-	(287.52)	(5.63)
ค่าใช้จ่ายทางการเงินอื่นๆ	(227.31)	(2.20)	(112.24)	(1.22)	(19.77)	(0.39)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	1,595.58	15.40	1,024.48	(11.17)	(249.95)	(4.90)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(294.41)	(2.90)	(212.94)	(2.32)	50.93	1.00
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	1,301.17	12.6	811.54	(8.85)	(199.02)	(3.90)

งบกระแสเงินสดรวม	31 ธ.ค. 57	31 ธ.ค. 56	31 ธ.ค. 55
เงินสดสุทธิจากใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน (ล้านบาท)	(1,438.93)	(538.33)	1,729.66
เงินสดสุทธิจากใช้ไปในกิจกรรมลงทุน (ล้านบาท)	(1,652.16)	(948.70)	36.51
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน (ล้านบาท)	3,259.54	1,737.32	230.18
เงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ (ล้านบาท)	168.45	250.29	1,996.35

ตารางสรุปอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

	31 ธ.ค. 57	31 ธ.ค. 56	31 ธ.ค. 55
อัตราส่วนสภาพคล่อง			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	4.53	2.24	4.23
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.80	0.53	1.08
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	55.11	50.89	82.09
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	6.53	7.07	4.39
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า) ^{/1}	0.68	0.79	0.52
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (วัน)	525.86	453.07	695.31
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า)	13.97	19.50	19.40
ระยะเวลาชำระหนี้ (วัน)	25.77	18.46	18.55
Cash Cycle (วัน)	506.62	441.68	681.14
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร			
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	38.00	37.41	32.42
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (%)	20.49	13.42	0.96
อัตรากำไรสุทธิ (%)	12.60	8.79	(3.87)
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	20.34	14.82	N.A. ^{/2}
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	8.81	7.39	N.A. ^{/2}
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (%)	376.90	214.36	56.75
อัตราหมุนของสินทรัพย์ (เท่า)	71.60	84.05	55.52
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.47	1.12	0.87
อัตราการจ่ายเงินปันผล (%)	25.10	20.41	-

^{/1} สินค้าคงเหลือของบริษัท คือรายการ “ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์”

^{/2} ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากผลกำไรสุทธิมีค่าเป็นลบ

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

14.1 การวิเคราะห์การดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

ผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับปี 2557 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 มีรายละเอียดดังนี้

รายได้

สำหรับปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวมเท่ากับ 10,580.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,352.5 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.7 เมื่อเทียบกับรายได้รวมของปีก่อน มาจากปัจจัยหลักคือการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 870.3 ล้านบาท ประกอบกับมีรายได้จากการขายและบริการเพิ่มขึ้น 284.9 ล้านบาท โดยรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ยังคงเป็นรายได้หลักของบริษัทและบริษัทย่อย ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 91.5 ของรายได้รวม

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	31 ธ.ค. 57		31 ธ.ค. 56		เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ยอดรับรู้รายได้ (ยูนิต)	3,208		2,123		1,085	51.1
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ (ล้านบาท)	9,678.0	100.0	8,807.7	100.0	870.3	9.9
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ (ล้านบาท)	6,117.9	63.2	5,529.4	62.8	588.5	10.6
กำไรขั้นต้น (ล้านบาท)	3,560.1	36.8	3,278.3	37.2	281.8	8.6

ในปี 2557 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์สุทธิ 9,678.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.9 จากปี 2556 ที่มียอดรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 8,807.7 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากการรับรู้รายได้ของคอนโดมิเนียมและบ้านเดี่ยวจำนวน 3,208 ยูนิต เพิ่มขึ้นจากปี 2556 จำนวน 1,085 ยูนิต โดยในปี 2557 บริษัทมีการรับรู้รายได้ดังนี้

การรับรู้รายได้	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	รับรู้รายได้ปี 2557 (ล้านบาท)	ยอดรับรู้รายได้สะสม ณ 31 ธ.ค. 57 (ล้านบาท)	ยอดรับรู้รายได้สะสม ต่อมูลค่าโครงการ (ร้อยละ)
โครงการบ้านเดี่ยว	11,890	2,296	6,191	52.1
ไฮดีโอ เวิร์ฟ ราชปรารภ	2,153	24	2,153	100.0
ไฮดีโอ มอร์ฟ 38	2,918	212	2,918	100.0
ไฮดีโอ โมบี สาทร	1,899	726	1,859	97.9
ไฮดีโอ โมบี พญาไท	1,479	610	1,401	94.7
ไฮดีโอ โมบี สุขุมวิท	3,462	1,454	3,434	99.2
ไฮดีโอ โมบี พระราม 9	2,929	937	2,644	90.3
เอลลิโอ สุขุมวิท 64	1,478	1,003	1,003	67.9
เอลลิโอ เดล เรย์	3,301	1,427	1,427	43.2
ไฮดีโอ สาทร ทำพระ	3,736	989	989	26.5
รวม	35,244	9,678	24,019	68.1

ประกอบกับมีกำไรจากการขายที่ดินโครงการและต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 109.6 ล้านบาท ทั้งนี้ กำไรจากการขายที่ดินโครงการและต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นรายการที่เกิดขึ้นเฉพาะปี 2557 เท่านั้น

นอกจากนี้ บริษัทมีรายได้จากการขายและบริการเพิ่มขึ้นเท่ากับ 284.9 ล้านบาท จากปี 2556 โดยรายได้จากการขายและบริการหลักจากการรับจ้างบริหารโครงการและค่านายหน้าของโครงการไอดีโอ คิว จุฬา-สามย่าน โครงการแอชตัน อโศก และโครงการไอดีโอ คิว สยาม-ราชเทวี โดยทั้ง 3 โครงการเป็นโครงการที่บริษัทเข้าร่วมทุน (Joint Venture Agreement) กับ SEA Investment Five Pte. Ltd. ("SEAI5") ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มของบริษัท มิทซูชิ ฟูดซัง จำกัด (Mitsui Fudosan Co., Ltd.) ซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่แห่งหนึ่งในญี่ปุ่นโดยบริษัทได้ร่วมทุนกับ SEAI5 ในโครงการไอดีโอ คิว จุฬา-สามย่าน ตั้งแต่นั้นปี 2556

ต้นทุนขาย

สำหรับปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายรวมเท่ากับ 6,401.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 660.6 ล้านบาท จากปี 2556 ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับรายได้ที่เพิ่มสูงขึ้น

- บริษัทมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 6,117.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 63.2 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งใกล้เคียงกับต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2556 เท่ากับร้อยละ 62.8 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์
- ในปี 2557 บริษัทมีต้นทุนขายและบริการเท่ากับ 283.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 43.6 ของรายได้จากการขายและบริการ ซึ่งลดลงจากต้นทุนขายและบริการในปี 2556 ที่มีสัดส่วนเท่ากับร้อยละ 57.9 ของรายได้จากการขายและบริการ โดยมีสาเหตุจากการที่บริษัทมีรายได้จากการบริหารโครงการและรายได้ค่านายหน้าเพิ่มขึ้น

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	31ธ.ค. 2557		31ธ.ค. 2556		เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายในการขาย						
ค่าใช้จ่ายในการขาย	699.6	34.0	915.2	42.8	(215.6)	(23.6)
ภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าธรรมเนียมในการโอน	393.0	19.1	351.9	16.5	41.1	11.7
รวมค่าใช้จ่ายในการขาย	1,092.6	53.1	1,267.1	59.3	(174.5)	(13.8)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	966.8	46.9	869.4	40.7	97.4	11.2
รวมค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	2,059.4	100.0	2,136.5	100.0	(77.1)	(3.6)

บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารสำหรับปี 2557 เท่ากับ 2,059.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 19.5 ของรายได้รวม ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 1,092.6 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 966.8 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากปีก่อนเท่ากับ 77.1 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 3.6

- ค่าใช้จ่ายในการขายสำหรับปี 2557 เท่ากับ 1,092.6 ล้านบาท ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายในการขาย 699.6 ล้านบาท และภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าธรรมเนียมในการโอน 393.0 ล้านบาท มีค่าใช้จ่ายในการขายลดลงจากปี 2556 จำนวน 174.5 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักคือบริษัทมีการเปิดขายโครงการใหม่ 4 โครงการซึ่งน้อยกว่าช่วงปีก่อนที่มีการเปิดโครงการใหม่ทั้งสิ้น 7 โครงการ

- ค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับปี 2557 เท่ากับ 966.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 97.4 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 11.2 จากปี 2556 โดยส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายด้านพนักงานและการบริหารงานต่างๆ เพื่อรองรับการขยายตัวของธุรกิจ ในอนาคต ซึ่งบริษัทมีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา รวม 24 โครงการ ณ 31 ธันวาคม 2557

ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับต้นทุนทางการเงินในปี 2557 เท่ากับ 227.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.1 ของรายได้รวม ซึ่งเพิ่มขึ้น 115.1 ล้านบาทจากปีก่อน ระหว่างปี 2557 บริษัทได้ไถ่ถอนหุ้นกู้จำนวน 2,605 ล้านบาท ที่ครบกำหนดชำระ เมื่อเดือนกรกฎาคม 2557 และได้ออกหุ้นกู้จำนวน 6,395 ล้านบาท ตามรายละเอียด ดังนี้

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

การออกหุ้นกู้ของบริษัทเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการเพื่อลดภาระต้นทุนทางการเงินและรองรับการขยายธุรกิจของบริษัทในอนาคต

นอกจากนี้ระหว่างปี 2557 บริษัทได้ออกตั๋วแลกเงินระยะสั้น (B/E) อายุ 15-187 วัน ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยที่ร้อยละ 4.0 – 4.55 ต่อปี เพื่อใช้พัฒนาโครงการและเป็นเงินทุนหมุนเวียนเพื่อซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการของบริษัท ณ 31 ธันวาคม 2557 มียอดคงค้างจำนวน 650 ล้านบาท

ณ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น (Debt to Equity Ratio) เท่ากับ 1.5 ต่อ 1 เท่า มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to Equity Ratio) เท่ากับ 1.1 ต่อ 1 เท่า และมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยหักด้วยเงินสดหรือรายการเทียบเท่าเงินสดต่อส่วนผู้ถือหุ้น (Net Cash Interest Bearing Debt to Equity Ratio) สันหวัดเท่ากับ 0.7 ต่อ 1 เท่า

ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า

ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าส่วนใหญ่เป็นผลขาดทุนมาจากการร่วมค้า สืบเนื่องจากตั้งแต่ปี 2556 บริษัทได้เข้าร่วมทุนและลงนามในสัญญาร่วมทุน (Joint Venture Agreement) กับ SEA Investment Five Pte. Ltd. (“SEA15”) ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มของบริษัท มิตซูบิชิ ฟูดซัน จำกัด (Mitsui Fudosan Co., Ltd.) ซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่แห่งหนึ่งในญี่ปุ่น เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมร่วมกัน โดยบริษัทจะถือหุ้นในบริษัทที่พัฒนาโครงการข้างต้นในสัดส่วนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 51 โดยโครงการไอดีโอ คิว จุฬา-สามย่าน เป็นโครงการแรกที่บริษัทเข้าร่วมลงทุนกับ SEA15 สำหรับในปี 2557 บริษัทได้เข้าร่วมลงทุนเพิ่มขึ้นอีก 2 โครงการ ได้แก่ โครงการแอชตัน อโศก และ โครงการไอดีโอ คิว สยาม-ราชเทวี

โครงการ	พัฒนาโดย	ปีที่ร่วมลงทุน	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	ยอดขาย ณ 31 ธ.ค. 57 (ร้อยละ)	ปีที่รับรู้รายได้
ไอดีโอ คิว จูฬ-สามย่าน	บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย จำกัด	2556	6,858	95.6	2559
แอชตัน อโศก	บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อโศก จำกัด	2557	6,704	97.4	2560
ไอดีโอ คิว สยาม-ราชเทวี	บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ราชเทวี จำกัด	2557	3,825	91.2	2560
รวม			17,386		

เนื่องจากโครงการที่บริษัทลงทุนร่วมกับ SEAI5 จะเริ่มมีการรับรู้รายได้ตั้งแต่ปี 2559 เป็นต้นไป โดยโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการไม่สามารถรับรู้รายได้ จึงส่งผลให้มีผลขาดทุน ซึ่งเป็นไปตามปกติของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยในปี 2557 ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้ำมีจำนวน 292.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2556 จำนวน 199.0 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปี 2557 เท่ากับ 294.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.8 ของรายได้รวม เพิ่มสูงขึ้นกว่าค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ของปีก่อนจำนวน 81.5 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นตามการเพิ่มขึ้นของรายได้

กำไรสุทธิ

บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิ สำหรับปี 2557 เท่ากับ 1,301.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 12.3 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเท่ากับ 489.7 ล้านบาท โดยปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ของบริษัทและความสามารถในการบริหารค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารยังมีประสิทธิภาพ

งบแสดงฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

ณ 31 ธันวาคม 2557 สินทรัพย์รวมของบริษัทเท่ากับ 17,088.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2556 เท่ากับ 4,623.9 ล้านบาท ที่มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 12,464.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 37.1 ทั้งนี้ รายละเอียดการเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์ที่สำคัญมีดังนี้

- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

บริษัทมีนโยบายรับรู้รายได้การขายอสังหาริมทรัพย์เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า สำหรับเงินจอง เงินมัดจำ และเงินทำสัญญา จะไม่เข้าเกณฑ์รับรู้เป็นรายได้และจะถูกบันทึกเป็นเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า ดังนั้น บริษัทจึงไม่มีลูกหนี้การค้าจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ลูกหนี้การค้าของบริษัทจึงเป็นรายการรอเรียกเก็บจากรายได้จากการบริหารโครงการของบริษัท ซึ่งเป็นรายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นหลัก

ในปี 2557 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นเท่ากับ 27.6 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.2 ของสินทรัพย์รวม โดยส่วนประกอบหลัก คือรายการลูกหนี้การค้าจากการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งมาจากค่าบริหารโครงการและค่านายหน้าค้างรับของโครงการ แอชตัน โอไฮโอ และโครงการ ไอดีโอ คิว สยาม-ราชเทวี จำนวน 9.5 ล้านบาท นอกจากนี้มีลูกหนี้การค้าจากการไม่เกี่ยวข้องกันและลูกหนี้อื่น 18.1 ล้านบาท ลดลงจากปี 2556 เท่ากับ 306.3 ล้านบาท ที่มีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นเท่ากับ 333.9 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.7 ของสินทรัพย์รวม โดยมีรายการที่สำคัญในปี 2556 คือ ค่าบริหารโครงการและค่านายหน้าค้างรับของโครงการ ไอดีโอ คิว จุฬา-สามย่าน จำนวน 144.1 ล้านบาท และลูกหนี้สถาบันการเงินจำนวน 152.9 ล้านบาท

- **ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์**

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดขึ้นก่อนการโอนกรรมสิทธิ์จะถูกบันทึกอยู่ในรายการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในงบแสดงฐานะการเงินของบริษัท และจะถูกรับรู้เป็นต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อ ในปี 2557 ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สุทธิเท่ากับ 9,959.8 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 58.3 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทเพิ่มขึ้นจากปี 2556 เท่ากับ 2,046.4 ล้านบาทที่มีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สุทธิเท่ากับ 7,913.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 25.9

- **เงินจ่ายล่วงหน้าค่างานก่อสร้าง**

ตามปกติของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้นจะต้องว่าจ้างบริษัทรับเหมาก่อสร้างเพื่อพัฒนาโครงการของบริษัท บริษัทรับเหมาก่อสร้างจะมีการเก็บเงินจ่ายล่วงหน้าจากบริษัท ส่วนใหญ่บริษัทจะหักเงินดังกล่าวออกจากเงินค่าจ้างที่บริษัทรับเหมาก่อสร้างจะได้รับในแต่ละงวด เพื่อชดเชยกับเงินจ่ายล่วงหน้าที่ได้รับไปจนกว่าจะครบถ้วน พร้อมทั้งหักเงินค่าประกันผลงานของบริษัทรับเหมาก่อสร้างไว้อีกส่วนหนึ่ง และจะคืนเงินประกันผลงานให้แก่บริษัทรับเหมาก่อสร้างเมื่อหมดระยะเวลาประกันผลงาน ในปี 2557 บริษัทมีรายการเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างจำนวน 298.2 ล้านบาท ลดลง 112.2 ล้านบาท จากปี 2556 ที่มียอดรายการเงินค่าใช้จ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง 410.4 ล้านบาท

- **เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินโครงการและต้นทุนที่เกี่ยวข้อง**

ในปี 2557 ได้มีการมัดจำที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการทั้งสิ้นจำนวน 11 แปลงคิดเป็นมูลค่า 1,290.6 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจากปี 2556 จำนวน 1,237.9 ล้านบาทที่มีการมัดจำที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการทั้งสิ้นจำนวน 2 แปลง คิดเป็นมูลค่า 52.6 ล้านบาท โดยที่ดินบางส่วนจะเริ่มมีการพัฒนาโครงการตั้งแต่ไตรมาส 1/2558 เป็นต้นไป

- **เงินลงทุนในการร่วมค้า**

ตั้งแต่ปี 2556 บริษัทได้เข้าร่วมทุน และลงนามในสัญญาร่วมทุน (Joint Venture Agreement) กับ SEA Investment Five Pte. Ltd. ("SEAI5") ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มของบริษัท มิทซูชิ ฟูดซัง จำกัด (Mitsui Fudosan Co., Ltd.) ซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่แห่งหนึ่งในญี่ปุ่น เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมร่วมกัน โดยบริษัทถือหุ้นในบริษัทที่พัฒนาโครงการข้างต้นในสัดส่วนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 51 โดยโครงการ ไอดีโอ คิว จุฬา-สามย่าน เป็นโครงการแรกที่บริษัทเข้าร่วมลงทุนกับ SEAI5 ต่อมาในปี 2557 บริษัทได้เข้าร่วมลงทุนเพิ่มขึ้นอีก 2 โครงการ ได้แก่โครงการ แอชตัน โอไฮโอ และโครงการ ไอดีโอ คิว สยาม-ราชเทวี

ณ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทมีเงินทุนในการร่วมค้าดังต่อไปนี้

บริษัท	สัดส่วน เงินทุน (ร้อยละ)	โครงการ	มูลค่าตามบัญชีตาม วิธีส่วนได้ส่วนเสีย (ล้านบาท)
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย จำกัด	51	ไอดีโอ คิว จูฟ้า-สามย่าน	283.1
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ราชเทวี จำกัด	51	ไอดีโอ คิว สยาม-ราชเทวี	204.0
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อโศก จำกัด	51	แอชตัน อโศก	294.1
รวม			781.2

• **เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน**

ณ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทมีเงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันได้เท่ากับ 765.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2556 เท่ากับ 684.1 ล้านบาท โดยเงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับทั้งหมดเป็นของกลุ่มบริษัทกิจการร่วมค้า ซึ่งเป็นไปตามสัญญาร่วมทุนที่ผู้ถือหุ้นของกิจการร่วมค้าต้องให้การสนับสนุนการเงินเพื่อพัฒนาโครงการโดยเป็นเงินกู้ที่ไม่มีหลักประกันและคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 6 โดยมีรายละเอียดดังนี้

บริษัท	ยอดเงินกู้และดอกเบี้ยค้างรับ (ล้านบาท)		วันครบกำหนดชำระคืน เงินต้นและดอกเบี้ย
	ณ 31 ธ.ค. 57	ณ 31 ธ.ค. 56	
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย จำกัด	301.7	81.8	31 กรกฎาคม 2559
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ราชเทวี จำกัด	230.9	-	31 มีนาคม 2560
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อโศก จำกัด	233.3	-	31 ธันวาคม 2560
รวม	765.9	81.8	

• **อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน**

ตั้งแต่ปี 2555 เป็นต้นมา บริษัทได้มีการเปลี่ยนแปลงการบันทึกรายการจาก “ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์” ในส่วนที่เป็นพื้นที่เช่าของร้านค้าในโครงการคอนโดมิเนียมมาเป็นรายการ “อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน” เนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวมิได้เป็นพื้นที่ที่มีไว้เพื่อขาย แต่เป็นพื้นที่ที่บริษัทมีไว้เพื่อปล่อยเช่าแก่ร้านค้า โดย ณ สิ้นปี 2557 บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 173.7 ล้านบาท

• **ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์**

ในปี 2557 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์สุทธิเท่ากับ 490.7 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 3.7 จากปี 2556 ที่มีที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์สุทธิเท่ากับ 509.7 ล้านบาท ลดลงเนื่องจากการตัดค่าเสื่อมราคา

• **สินทรัพย์ไม่มีตัวตน**

ในปี 2557 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนสุทธิเท่ากับ 101.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 42.5 ล้านบาทจากปี 2556 ที่มีสินทรัพย์ไม่มีตัวตนสุทธิเท่ากับ 59.3 ล้านบาท ทั้งนี้สินทรัพย์ไม่มีตัวตนประกอบด้วยคอมพิวเตอร์ ซอฟต์แวร์ และสินทรัพย์ระหว่างติดตั้ง เพิ่มขึ้นเนื่องจากบริษัทได้ติดตั้งระบบบัญชี SAP ในปี 2557

หนี้สิน

ณ 31 ธันวาคม 2557 หนี้สินรวมของบริษัทเท่ากับ 10,175.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2556 เท่ากับ 3,589.4 ล้านบาท ที่มีหนี้สินรวมเท่ากับ 6,585.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 54.5 ทั้งนี้ รายละเอียดรายการเปลี่ยนแปลงของหนี้สินที่สำคัญมีดังนี้

- **เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น**

ในปี 2557 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเท่ากับ 1,063.9 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.2 ของหนี้สินรวม เพิ่มขึ้นจากปี 2556 เท่ากับ 972.3 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นตามโครงการใหม่ของบริษัท 6 โครงการที่เริ่มพัฒนาในปี 2557 โดยเจ้าหนี้การค้าหลักเกือบทั้งหมดของบริษัทมาจากเจ้าหนี้การค้ากิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันซึ่งได้แก่ บริษัทก่อสร้างและบริษัทโฆษณาประชาสัมพันธ์โครงการของบริษัท

- **ตัวแลกเงินระยะสั้น หุ้นกู้ระยะสั้น และหุ้นกู้ระยะยาว**

ระหว่างปี 2557 บริษัทได้ไถ่ถอนหุ้นกู้จำนวน 2,605 ล้านบาท ที่ครบกำหนดชำระเมื่อเดือนกรกฎาคม 2557 และออกหุ้นกู้ทั้งหมด 2 ครั้ง จำนวน 6,395 ล้านบาท ณ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทมีหุ้นกู้ระยะยาวสุทธิเท่ากับ 6,370 ล้านบาท ภายหลังหักค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้ ซึ่งวัตถุประสงค์ในการออกหุ้นกู้ นั้น เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการลดต้นทุนทางการเงินและรองรับการขยายธุรกิจของบริษัทในอนาคต

นอกจากนี้ ระหว่างปี 2557 บริษัทได้ออกตัวแลกเงินระยะสั้น (B/E) อายุ 15-187 วัน ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยที่ร้อยละ 4.0 – 4.55 ต่อปี เพื่อใช้พัฒนาโครงการและเป็นเงินทุนหมุนเวียนเพื่อซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการของบริษัท ณ 31 ธันวาคม 2557 มียอดคงค้างจำนวน 650 ล้านบาท

ณ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น (Debt to Equity Ratio) เท่ากับ 1.5 ต่อ 1 เท่า มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to Equity Ratio) เท่ากับ 1.1 ต่อ 1 เท่า และมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยหักด้วยเงินสดหรือรายการเทียบเท่าเงินสดต่อส่วนผู้ถือหุ้น (Net Cash Interest Bearing Debt to Equity Ratio) สิ้นงวดเท่ากับ 0.7 ต่อ 1 เท่า

- **เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า**

เงินที่บริษัทได้รับจากผู้ซื้อก่อนถึงวันโอนกรรมสิทธิ์ เช่น เงินจอง เงินมัดจำ และเงินทำสัญญา จะถูกบันทึกเป็นเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า และจะถูกตัดเป็นรายได้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อ ทั้งนี้ เงินจอง เงินมัดจำ และเงินทำสัญญา คิดเป็นประมาณร้อยละ 10 ถึง 25 ของราคาขายขึ้นอยู่กับนโยบายของแต่ละโครงการ โดยในปี 2557 เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าเท่ากับ 747.8 ล้านบาท ลดลงจากปี 2556 เท่ากับ 64.1 ล้านบาทหรือลดลง ร้อยละ 7.9 เป็นไปตามการรับรู้รายได้ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

- **เงินกู้ยืมระยะยาว**

ในปี 2557 มีเงินกู้ยืมระยะยาวสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี เท่ากับ 594.1 ล้านบาท ลดลง 926.2 ล้านบาท จากปี 2556 ที่มีเงินกู้ยืมระยะยาวสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี เท่ากับ 1,520.4 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทได้คืนเงินกู้ตามโครงการที่รับรู้รายได้ในปี 2557 ซึ่งเป็นเงินกู้ของโครงการเอลลิโอ สุขุมวิท 64, เอลลิโอ เดล เรย์ และไอดีโอ สาทร-ท่าพระ

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นปี 2557 ส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 6,913.1 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 40.5 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม โดยส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2556 จากผลกำไรของบริษัทจากการที่บริษัทสามารถโอนห้องชุดและบ้านเดี่ยวอย่างต่อเนื่องจากปี 2556 ณ 31 ธันวาคม 2557 มีอัตราผลตอบแทนต่อส่วนผู้ถือหุ้น (Return on Equity) เท่ากับร้อยละ 20.3

งบกระแสเงินสด

• กระแสเงินสดจากกิจกรรมการดำเนินงาน

ในปี 2557 บริษัทมีเงินสดสุทธิจากใช้ไปในกิจกรรมการดำเนินงานเท่ากับ 1,438.9 ล้านบาท โดยการใช้เงินกิจการดำเนินงานส่วนใหญ่เพื่อพัฒนาโครงการของบริษัทที่มีจำนวน 24 โครงการ

• กระแสเงินสดจากกิจกรรมการลงทุน

สำหรับปี 2557 เงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมลงทุนของบริษัทเท่ากับ 1,652.2 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นเงินเข้าร่วมลงทุนกิจการร่วมค้าจำนวน 732.4 ล้านบาท และชำระค่าซื้อหุ้นของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน จำกัด จำนวน 250 ล้านบาท และเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการร่วมค้าจำนวน 666.3 ล้านบาท

• กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

ในปี 2557 บริษัทมีเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงินเท่ากับ 3,259.5 ล้านบาท โดยมีรายการหลักมาจากการออกหุ้นกู้ ดังต่อไปนี้

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

และบริษัทได้ไถ่ถอนหุ้นกู้จำนวน 2,605 ล้านบาท ที่ครบกำหนดชำระ ณ กรกฎาคม 2557 นอกจากนี้บริษัทได้คืนเงินกู้จากสถาบันการเงินตามโครงการที่รับรู้รายได้ในปี 2557 ณ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเท่ากับ 2,477.3 เพิ่มขึ้น 168.4 ล้านบาท จากงวดสิ้นปี 2556

คำตอบแทนผู้สอบบัญชี

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

• ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี

บริษัท	ผู้สอบบัญชี		ค่าสอบบัญชี	
	ปี 2557	ปี 2556	ปี 2557	ปี 2556
บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด		1,750,000	1,750,000
บริษัทย่อย			3,505,000	3,255,000
รวม			5,255,000	5,005,000

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