

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สรุปรายงานการตรวจสอบของผู้สอบบัญชีในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา

■ สรุปรายงานการตรวจสอบบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

โดยนายโสภณ เพิ่มศิริวัลลภ 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

■ สรุปรายงานการตรวจสอบบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557

โดยนายโสภณ เพิ่มศิริวัลลภ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3182 จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้แสดงความเห็นโดยสรุป ดังนี้

ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นไว้ในรายงานผู้สอบบัญชีว่างบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย และงบการเงินเฉพาะบริษัท แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน

ตารางสรุปฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน สำหรับงบการเงินรวมงวดบัญชีปี 2557 ถึงปี 2559

งบแสดงฐานะการเงินรวม	31 ธ.ค. 59		31 ธ.ค. 58		31 ธ.ค. 57	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	2,182.74	8.61	2,573.39	12.57	2,477.26	14.50
เงินลงทุนชั่วคราว	500.06	1.97	-	-	-	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	369.08	1.46	121.92	0.60	27.58	0.16
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	12,352.09	48.70	12,059.85	58.91	9,959.78	58.28
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินโครงการและต้นทุนที่เกี่ยวข้อง	38.21	0.15	637.50	3.11	1,290.58	7.55
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	3,303.26	13.02	749.93	3.65	489.09	2.86
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	18,745.44	73.91	16,142.59	78.86	14,244.29	83.36
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	288.45	1.14	167.61	0.82	408.34	2.39
เงินลงทุนในกิจการร่วมค้า	3,329.06	13.12	2,025.70	9.90	781.16	4.57
เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,505.43	5.93	1,122.16	5.48	765.89	4.48
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	267.57	1.05	260.73	1.27	173.71	1.02
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	902.50	3.56	516.81	2.52	490.72	2.87
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	185.68	0.73	154.63	0.76	101.83	0.60
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	141.78	0.56	80.30	0.39	122.35	0.72
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	6,620.47	26.09	4,327.94	21.14	2,844.01	16.64
รวมสินทรัพย์	25,365.91	100.00	20,470.53	100.00	17,088.29	100.00
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	854.02	3.36	-	-	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	1,382.88	5.45	1,067.01	5.21	1,063.91	6.23
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	541.98	2.14	694.59	3.39	747.79	4.38
ตัวแลกเปลี่ยนระยะสั้น	-	-	-	-	650.00	3.80
หุ้นกู้ระยะสั้นและหุ้นกู้ระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	4,994.65	19.69	2,390.56	11.68	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	149.92	0.59	298.81	1.46	350.17	2.05
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	1,623.44	6.40	1,201.92	5.84	670.86	3.93
รวมหนี้สินหมุนเวียน	9,546.89	37.63	5,652.89	27.61	3,494.70	20.45
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	947.32	3.73	7.33	0.04	243.98	1.43
หุ้นกู้ระยะยาว	3,991.42	15.74	5,985.70	29.24	6,370.05	37.28
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	125.94	0.50	97.43	0.45	66.46	0.39
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	5,064.68	19.97	6,090.47	29.75	6,680.48	39.09
รวมหนี้สิน	14,611.57	57.60	11,743.36	57.37	10,175.18	59.54
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนที่ออกและชำระเต็มมูลค่าแล้ว	333.30	1.31	333.30	1.63	333.30	1.95
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	5,159.49	20.34	5,169.45	25.25	5,210.30	30.49
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	2,000.00	7.88	1,000.00	4.89	-	-
กำไรสะสม	3,258.08	12.84	2,220.86	10.85	1,365.66	7.99
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	3.47	0.01	3.56	0.02	3.85	0.02
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	10,754.34	42.40	8,727.17	42.63	6,913.11	40.46
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	25,365.91	100.00	20,470.53	100.00	17,088.29	100.00

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	31 ธ.ค. 59		31 ธ.ค. 58		31 ธ.ค. 57	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	9,780.36	83.38	9,598.07	89.37	9,678.03	93.71
รายได้จากการขายและบริการ	1,949.56	16.62	1,142.22	10.63	650.15	6.29
รวมรายได้	11,729.92	100.00	10,740.30	100.00	10,328.18	100.00
ต้นทุน						
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	(6,472.92)	(55.18)	(6,002.15)	(55.88)	(6,117.86)	(59.23)
ต้นทุนการขายและบริการ	(1,214.07)	(10.35)	(579.60)	(5.40)	(283.76)	(2.75)
รวมต้นทุน	(7,686.99)	(65.53)	(6,581.75)	(61.28)	(6,401.62)	(61.98)
กำไรขั้นต้น	4,042.93	(34.47)	4,158.54	38.72	3,926.56	38.02
ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร	(2,515.63)	(21.45)	(2,165.86)	(20.17)	(2,059.45)	(19.94)
กำไรจากการดำเนินงาน	1,527.30	13.02	1,992.68	18.55	1,867.11	18.08
ค่าใช้จ่ายอื่น	-	-	-	-	(3.19)	(0.03)
รายได้อื่น	499.86	4.26	285.06	2.65	251.82	2.44
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุน	115.42	0.98	(476.64)	(4.44)	(292.85)	(2.84)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	2,142.58	18.26	1,801.09	16.77	1,822.89	17.65
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(334.84)	(2.85)	(253.64)	(2.36)	(227.31)	(2.20)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	1,807.74	15.41	1,547.45	14.41	1,595.58	15.45
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(306.30)	(2.61)	(340.81)	(3.17)	(294.41)	(2.85)
กำไรสำหรับปี	1,501.44	12.80	1,206.64	11.23	1,301.17	12.60

งบกระแสเงินสดรวม	31 ธ.ค. 59	31 ธ.ค. 58	31 ธ.ค. 57
เงินสดสุทธิจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน (ล้านบาท)	2,074.45	1,151.60	(1,438.88)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน (ล้านบาท)	(4,646.33)	(2,197.29)	(1,652.22)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน (ล้านบาท)	2,181.23	1,141.82	3,259.55
เงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ (ล้านบาท)	(390.65)	96.13	168.45

ตารางสรุปอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

	31 ธ.ค. 59	31 ธ.ค. 58	31 ธ.ค. 57
อัตราส่วนสภาพคล่อง			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	1.96	2.84	4.08
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.32	0.47	0.72
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	46.3	128.35	53.66
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	7.77	2.80	6.71
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า) ^{1/}	0.53	0.54	0.68
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (วัน)	680.93	661.65	526.26
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า)	6.28	6.18	8.49
ระยะเวลาชำระหนี้ (วัน)	57.29	58.28	42.40
Cash Cycle (วัน)	606.30	606.18	490.57
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร			
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	34.47	38.72	39.08
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (%)	17.28	18.55	18.08
อัตรากำไรสุทธิ (%)	12.28	11.23	12.60
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	15.41	15.43	20.88
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	6.65	6.43	8.80
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (%)	311.71	371.32	397.34
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	53.36	58.71	71.56
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.36	1.35	1.47
อัตราส่วนหนี้ที่มีภาระดอกเบี้ยหักด้วยเงินสดหรือรายการเทียบเท่าเงินสดสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)*	0.82	0.70	0.74
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)**	2.55	2.80	(3.51)
อัตราส่วนการจ่ายเงินปันผล (%)	23.97	29.13	20.49

^{1/} 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 (ใช้ไปเป็น)" หาดด้วย "ดอกเบี้ยจ่าย" จากงบกระแสเงินสด

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

14.1 การวิเคราะห์การดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

ผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับปี 2559 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีรายละเอียดดังนี้

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	2559		2558		เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	9,780.4	80.0	9,598.1	87.1	182.3	1.9
รายได้จากการบริหารโครงการและค่านายหน้า	1,242.8	10.2	961.2	8.7	281.6	29.3
รายได้จากการให้บริการงานก่อสร้าง	539.4	4.4	45.2	0.4	494.3	1,096.0
รายได้จากการขายและบริการ	167.4	1.4	147.6	1.3	19.8	13.4
รายได้อื่นๆ	499.8	4.0	273.3	2.5	226.5	82.9
รวมรายได้	12,229.8	100.0	11,025.4	100.0	1,204.5	10.9
ต้นทุน						
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	6,472.9	52.9	6,002.2	54.4	470.7	7.8
ต้นทุนการบริหารโครงการและค่านายหน้า	604.9	4.9	450.4	4.1	154.5	34.3
ต้นทุนการให้บริการก่อสร้าง	492.6	4.0	41.4	0.4	451.2	1,088.5
ต้นทุนขายและบริการ	116.6	1.0	101.6	0.9	15.0	14.8
รวมต้นทุน	7,687.0	62.8	6,595.6	59.8	1,091.4	16.5
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	4,542.8	37.2	4,429.8	40.2	113.1	2.5
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	2,515.6	20.6	2,152.1	19.5	363.5	16.9
ค่าใช้จ่ายในการขาย	1,016.0	8.3	1,150.7	10.4	(134.7)	(11.7)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,499.6	12.3	1,001.4	9.1	498.2	49.8
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน	2,027.2	16.6	2,277.7	20.7	(250.4)	(11.0)
ค่าใช้จ่ายทางการเงินอื่นๆ	334.8	2.7	253.6	2.3	81.2	32.0
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	306.3	2.5	340.8	3.1	(34.5)	(10.1)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายอื่นและ ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุน	1,386.1	11.3	1,683.3	15.3	(297.1)	(17.7)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนจากกิจการร่วมค้า	115.4	0.9	(476.6)	(4.3)	592.0	124.2
กำไรสำหรับปี	1,501.5	12.3	1,206.6	10.9	294.9	24.4
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	2.2	0.0	-	-	2.2	100.0
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	1,503.7	12.3	1,206.6	10.9	297.1	24.6

รายได้

สำหรับปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวมเท่ากับ 12,229.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,204.5 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.9 เมื่อเทียบกับรายได้รวมของงวดเดียวกันของปีก่อน มาจากปัจจัยหลักคือการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 182.3 ล้านบาท รายได้จากการบริหารโครงการและค่านายหน้า 281.6 ล้านบาท รายได้จากการให้บริการงานก่อสร้าง 494.3 ล้านบาท และรายได้จากการขายและบริการเพิ่มขึ้นเท่ากับ 19.8 ล้านบาท โดยรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ยังคงเป็นรายได้หลักของบริษัทและบริษัทย่อย ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 80.0 ของรายได้รวม

สำหรับปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีการรับรู้ห้องชุดและบ้านเดี่ยวจำนวน 3,392 หน่วย ลดลง 45 หน่วยจากงวดเดียวกันของปีก่อน อย่างไรก็ตาม บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์สุทธิจำนวน 9,780.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเท่ากับ 182.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.9 เนื่องจากในปี 2559 มีราคาขายเฉลี่ยเพิ่มขึ้นจากปีก่อน 0.1 ล้านบาทต่อหน่วย โดยการรับรู้รายได้ส่วนใหญ่มาจากโครงการคอนโดมิเนียมของบริษัทที่ทยอยรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2558

สำหรับปี 2559 รายได้จากการบริหารโครงการและค่านายหน้าเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกัน 281.6 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากการรับรู้รายได้จากการรับจ้างบริหารโครงการของบริษัทกิจการร่วมค้าของบริษัทจำนวน 15 โครงการ เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 6 โครงการ

สำหรับปี 2559 บริษัทมีรายได้จากการให้บริการงานก่อสร้างเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนเท่ากับ 494.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 1,096.0 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการรับรู้รายได้จากการให้บริการงานก่อสร้างของบริษัท เอลิกซ์ จำกัด (เอลิกซ์) ซึ่งในอดีตรายได้ของเอลิกซ์ส่วนใหญ่ได้มาจากการรับจ้างก่อสร้างให้โครงการของอนันดา อย่างไรก็ตาม ตั้งแต่ปี 2559 เอลิกซ์เริ่มรับจ้างก่อสร้างจากภายนอกมากขึ้น ส่งผลให้รายได้จากการให้บริการงานก่อสร้างเพิ่มขึ้นจากปีก่อนอย่างมีสาระสำคัญ

ต้นทุนขาย

สำหรับปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายรวมเท่ากับ 7,687.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,091.4 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.5 จากงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับรายได้ที่เพิ่มสูงขึ้น สำหรับปี 2559 บริษัทมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 6,472.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 66.2 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเพิ่มขึ้นจากต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ในงวดเดียวกันของปี 2558 เท่ากับ 470.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 7.8 โดยต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2558 เท่ากับ 6,002.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 62.5 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยในปี 2559 มีสัดส่วนต้นทุนขายต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.7 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากในปี 2559 เริ่มมีการรับรู้รายได้ของโครงการยูนิโอ จรัญฯ 3 และ มีการรับรู้รายได้ของโครงการทาวนเฮาส์เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน โดยต้นทุนขายของโครงการยูนิโอ จรัญฯ 3 และโครงการทาวนเฮาส์มีต้นทุนขายสูงกว่าต้นทุนขายเฉลี่ยของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

	2559		2558		เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายในการขาย	1,016.0	40.4	1,150.7	53.5	(134.7)	(11.7)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,499.6	59.6	1,001.4	46.5	498.2	49.8
รวมค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร	2,515.6	100.0	2,152.1	100.0	363.5	16.9

สำหรับในปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารเท่ากับ 2,515.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 20.6 ของรายได้รวม ซึ่งเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนเท่ากับ 363.5 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 16.9

ค่าใช้จ่ายในการขายในปี 2559 เท่ากับ 1,016.0 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 134.7 ล้านบาทหรือเท่ากับร้อยละ 11.7 มีสาเหตุหลักคือการเลื่อนเปิดโครงการและเลื่อนการจัดงาน Ananda Urban Pause ที่สยามพารากอน ซึ่งเป็นงานส่งเสริมการขายหลักของบริษัท ที่บริษัทจัดเป็นประจำในทุกๆ ปี

ค่าใช้จ่ายในการบริหารและค่าใช้จ่ายอื่นสำหรับปี 2559 เท่ากับ 1,499.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 498.2 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 49.8 จากงวดเดียวกันของปีก่อน ค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นโดยส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน เพื่อรองรับการขยายธุรกิจของบริษัทในอนาคตประกอบกับมีค่าเช่าอาคารสำนักงานเพิ่มขึ้น กล่าวคือในระหว่างไตรมาส 3/2559 บริษัทและบริษัทย่อยทั้งหมดได้ย้ายสำนักงานมาเช่าพื้นที่อาคารเอฟวายไอ เซ็นเตอร์ โดยการย้ายสำนักงานในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการประสานงานและการทำงานให้ดียิ่งขึ้น

ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับต้นทุนทางการเงินสำหรับปี 2559 เท่ากับ 334.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.7 ของรายได้รวม ซึ่งเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน 81.2 ล้านบาท ตามการเพิ่มขึ้นของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเพื่อรองรับการเติบโตของบริษัท

ทั้งนี้ ในระหว่างไตรมาส 2/2559 บริษัทออกหุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นได้ถอนเมื่อเลิกบริษัท ซึ่งบริษัทมีสิทธิได้ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนดและมีสิทธิเลื่อนชำระดอกเบี้ยโดยไม่มีเงื่อนไข (หุ้นกู้) จำนวน 1,000 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยคงที่ในช่วง 5 ปี แรกร้อยละ 8.5 และสำหรับการกำหนดอัตราดอกเบี้ยในปีถัดไป โดยมีรายละเอียดตามที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ โดยบริษัทจะนำเงินดังกล่าวเข้าร่วมลงทุน กับ SEA Investment Five Pte. Ltd. ("SEAI5") ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มของบริษัท มิตรชัย ฟูดซัง จำกัด (Mitsui Fudosan Co., Ltd.) เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ร่วมลงทุนในปี 2558 เพื่อสร้างรายได้ให้บริษัทในอนาคต และในระหว่างไตรมาส 4/2559 ออกหุ้นกู้ไม่มีหลักประกัน จำนวน 3,000 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	จำนวน (ล้านบาท)	ระยะเวลา (ปี)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	วันครบกำหนด
1	1,000	1	3.05	2560
2	500	3	3.50	2562
3	1,500	5	4.00	2564

ณ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทออกหุ้นกู้ระยะยาวและระยะสั้นรวมทั้งสิ้น 9,000 ล้านบาท และบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to Equity Ratio) เท่ากับ 1.4 ต่อ 1 เท่า มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to Equity Ratio) เท่ากับ 1.0 ต่อ 1 เท่า และมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยหักด้วยเงินสดหรือรายการเทียบเท่าเงินสดต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Cash Interest Bearing Debt to Equity Ratio) สิ้นงวดเท่ากับ 0.8 ต่อ 1 เท่า

ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า

ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าส่วนใหญ่เป็นผลขาดทุนมาจากการร่วมค้า ระหว่างบริษัทกับ SEAI5 ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มของบริษัท มิตซูบิชิ ฟูดสอย จำกัด (Mitsui Fudosan Co., Ltd.) ซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่แห่งหนึ่งในญี่ปุ่น เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมร่วมกัน โดยบริษัทจะถือหุ้นในบริษัทที่พัฒนาโครงการข้างต้นในสัดส่วนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 51 โดยโครงการที่บริษัทลงทุนร่วมกับ SEAI5 จะเริ่มมีการรับรู้รายได้ตั้งแต่ปี 2559 เป็นต้นไป ทั้งนี้ โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการไม่สามารถรับรู้รายได้ จึงส่งผลให้มีผลขาดทุน ซึ่งเป็นไปตามปกติของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

สำหรับปี 2559 บริษัทเริ่มมีการรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากโครงการ ไอดีโอ คิว จุฬา-สามย่าน ซึ่งมีมูลค่าโครงการ 6,917 ล้านบาท ซึ่งโครงการเสร็จสมบูรณ์และเริ่มทยอยรับรู้รายได้ตั้งแต่ปลายไตรมาส 3/2559 ณ 31 ธันวาคม 2559 โครงการไอดีโอ คิว จุฬา-สามย่าน ได้รับรายได้ไปแล้วร้อยละ 88.0 และจะทยอยรับรู้รายได้ส่วนที่เหลือในปี 2560

และในระหว่างไตรมาส 3/2559 บริษัทได้ลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าในสัดส่วนเดิมคือร้อยละ 51 กับ SEAI5 เปิดตัว 4 โครงการในปี 2559 ได้แก่ โครงการไอดีโอ โมบี อโศก โครงการไอดีโอ โมบิสูภูมิวิท 66 โครงการไอดีโอ สุขุมวิท 93 และโครงการไอดีโอ พลอยหิน-จตุจักร คิดเป็นมูลค่าโครงการรวมเท่ากับ 14,463 ล้านบาท

สำหรับในปี 2559 มีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าจำนวน 115.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 124.2 ที่มีผลขาดทุนเท่ากับ 476.6 ล้านบาท เนื่องจากการรับรู้รายได้ของโครงการไอดีโอ คิว จุฬา-สามย่าน

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในปี 2559 เท่ากับ 306.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.5 ของรายได้รวม ลดลงจากค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ของปีก่อนจำนวน 34.5 ล้านบาท เนื่องจากรายได้บางส่วนของโครงการยูนิโ จรัญฯ 3 ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI)

กำไรสุทธิ

สำหรับปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิ เท่ากับ 1,501.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 12.3 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนเท่ากับ 294.9 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.4 ซึ่งเป็นไปตามทิศทางเดียวกับรายได้ โดยปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายบ้านและห้องชุดและรายได้จากบริการงานก่อสร้าง เช่น โครงการอาร์เด็น พระราม 3 โครงการอาร์เด็น พัฒนาการ โครงการไอดีโอ คิว ราชเทวี โครงการยูนิโ จรัญฯ 3 รวมทั้งได้รับส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าจากโครงการไอดีโอ คิว จุฬา-สามย่าน

งบแสดงฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

ณ 31 ธันวาคม 2559 สินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อยเท่ากับ 25,365.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 เท่ากับ 4,895.4 ล้านบาท ที่มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 20,470.5 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 23.9 โดย ณ 31 ธันวาคม 2559 มีอัตราผลตอบแทนต่อทรัพย์สิน (Return on Asset) เท่ากับร้อยละ 6.7 ทั้งนี้ รายละเอียดการเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์ที่สำคัญมีดังนี้

▪ ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

บริษัทมีนโยบายรับรู้รายได้การขายอสังหาริมทรัพย์เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า สำหรับเงินจอง เงินมัดจำ และเงินทำสัญญา จะไม่เข้าเกณฑ์รับรู้เป็นรายได้และจะถูกบันทึกเป็นเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า ดังนั้น บริษัทจึงไม่มีลูกหนี้การค้าจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ลูกหนี้การค้าของบริษัทจึงเป็นรายการรอเรียกเก็บจากรายได้จากการบริหารโครงการของบริษัท ซึ่งเป็นรายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นหลัก

ณ 31 ธันวาคม 2559 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นเท่ากับ 369.1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.5 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นจากปี 2558 เท่ากับ 247.2 ล้านบาท โดยส่วนประกอบหลัก คือ รายการลูกหนี้การค้ากิจการที่เกี่ยวข้องกันคือค่าบริการงานก่อสร้างค้างรับของบริษัท ทอสกาน่า พิวาชา จำกัด เท่ากับ 61.3 ล้านบาท และค่านายหน้าและค่าบริการโครงการค้างรับของกลุ่มบริษัทร่วมค้าของบริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย พระรามเก้า จำกัด และบริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สะพานควาย จำกัด เท่ากับ 187.2 ล้านบาท

● ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดขึ้นก่อนการโอนกรรมสิทธิ์จะถูกบันทึกอยู่ในรายการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในงบแสดงฐานะการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย และจะถูกรับรู้เป็นต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อ ณ 31 ธันวาคม 2559 ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สุทธิเท่ากับ 12,352.1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 48.7 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย เพิ่มขึ้นจากปี 2558 เท่ากับ 292.2 ล้านบาท ที่มีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สุทธิเท่ากับ 12,059.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.4

▪ เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีเงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเท่ากับ 1,647.6 ล้านบาท โดยเป็นเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับ เท่ากับ 1,524.0 ล้านบาทของบริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย พระรามเก้า จำกัด เพื่อใช้สำหรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินย่านถนนพระราม 9 เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม และเป็นเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับของบริษัทบริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วิคตอรีโมนูเม้นท์ จำกัด เพื่อมัดจำที่ดินย่านอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ เท่ากับ 123.6 ล้านบาท

▪ เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี

ในปี 2560 โครงการไอดีโอ คิว สยาม-ราชเทวี โครงการแอชตัน อโศก โครงการไอดีโอ คิว ชิดลม-เพชรบุรี และโครงการไอดีโอ โอบี บางซื่อ-แกรนด์ อินเตอร์เนชั่น ที่บริษัทร่วมทุนกับ SEAI5 จะสร้างเสร็จสมบูรณ์และจะเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ลูกค้า โดยภายหลังข้างต้นมีการชำระเงินกู้และดอกเบี้ยกับสถาบันการเงินหมดสิ้นแล้ว ทางบริษัทร่วมทุนจะทยอยคืนเงินกู้และดอกเบี้ยกับทางบริษัท ณ 31 ธันวาคม 2560 มีรายละเอียดดังนี้

บริษัท	ยอดเงินกู้และดอกเบี้ยค้างรับ (ล้านบาท)	วันครบกำหนดชำระคืน เงินต้นและดอกเบี้ย
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ราชเทวี จำกัด	311.9	31 มีนาคม 2560
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อโศก จำกัด	315.5	31 ธันวาคม 2560
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ชิดลม จำกัด	163.9	31 ธันวาคม 2560
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย เต่าปูน จำกัด	188.4	31 ธันวาคม 2560
รวม	979.8	

■ เงินจ่ายล่วงหน้าค่างานก่อสร้าง

ตามปกติของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้นจะต้องว่าจ้างบริษัทรับเหมาก่อสร้างเพื่อพัฒนาโครงการของบริษัทและบริษัทย่อย บริษัทรับเหมาก่อสร้างจะมีการเก็บเงินจ่ายล่วงหน้าจากบริษัทและบริษัทย่อย ส่วนใหญ่บริษัทและบริษัทย่อยจะหักเงินดังกล่าวออกจากเงินค่าจ้างที่บริษัทรับเหมาก่อสร้างจะได้รับในแต่ละงวด เพื่อชดเชยกับเงินจ่ายล่วงหน้าที่ได้รับไปจนกว่าจะครบถ้วน พร้อมทั้งหักเงินค่าประกันผลงานของบริษัทรับเหมาก่อสร้างไว้อีกส่วนหนึ่ง และจะคืนเงินประกันผลงานให้แก่บริษัทรับเหมาก่อสร้างเมื่อหมดระยะเวลาประกันผลงาน ณ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายการเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างจำนวน 148.2 ล้านบาท ลดลง 80.4 ล้านบาท จากปี 2558 ที่มียอดรายการเงินค่าใช้จ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง 228.6 ล้านบาท

■ เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินโครงการและต้นทุนที่เกี่ยวข้อง

ณ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีการมัดจำที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการทั้งสิ้นเป็นมูลค่า 38.2 ล้านบาท ลดลงจากปี 2558 จำนวน 599.3 ล้านบาท โดยที่ดินบางส่วนจะเริ่มมีการพัฒนาโครงการตั้งแต่ไตรมาส 2/2559 เป็นต้นไป

■ เงินลงทุนในการร่วมค้า

ตั้งแต่ปี 2556 บริษัทได้เข้าร่วมทุนและลงนามในสัญญาร่วมทุน (Joint Venture Agreement) กับ SEAI5 ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มของบริษัท มิทซูย ฟูดซัง จำกัด (Mitsui Fudosan Co., Ltd.) ซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่แห่งหนึ่งในญี่ปุ่น เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมร่วมกัน โดยบริษัทถือหุ้นในบริษัทที่พัฒนาโครงการข้างต้นในสัดส่วนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 51 โดยโครงการไอดีโอ คิว จุฬา-สามย่าน เป็นโครงการแรกที่บริษัทเข้าร่วมลงทุนกับ SEAI5 ต่อมาในปี 2557 บริษัทได้เข้าร่วมลงทุนเพิ่มขึ้นอีก 3 โครงการ ได้แก่ โครงการแอชตัน อโศก โครงการไอดีโอ คิว สยาม-ราชเทวี และโครงการแอชตัน จุฬา-สีลม ในปี 2558 บริษัทได้เข้าร่วมลงทุนเพิ่มอีก 5 โครงการ และในปี 2559 บริษัทได้เข้าร่วมลงทุนเพิ่มอีก 6 โครงการ

ณ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีเงินทุนในการร่วมค้ารวม 15 โครงการ ดังต่อไปนี้

บริษัท	โครงการ	มูลค่าตามบัญชีตามวิธีส่วนได้ส่วนเสีย (ล้านบาท)
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย จำกัด	ไอดีโอ คิว จุฬา-สามย่าน	680.8
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ราชเทวี จำกัด	ไอดีโอ คิว สยาม-ราชเทวี	135.5
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อโศก จำกัด	แอชตัน อโศก	211.9
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สามย่าน จำกัด	แอชตัน จุฬา-สีลม	329.6
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ชิดลม จำกัด	ไอดีโอ คิว ชิดลม-เพชรบุรี	120.3
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย บางนา จำกัด	ไอดีโอ โอทู	198.5
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ซ่อนนทรี จำกัด	แอชตัน สีลม	187.9
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย เตาปูน จำกัด	ไอดีโอ โมบี บางซื่อ-แกรนด์ อินเตอร์เนชั่น	125.5
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ท่าพระ จำกัด	ไอดีโอ ท่าพระ อินเตอร์เนชั่น	156.9
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย เพชรบุรี จำกัด	ไอดีโอ โมบี อโศก	203.3
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย บางจาก จำกัด	ไอดีโอ สุขุมวิท 93	390.8
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อุดมสุข จำกัด	ไอดีโอ โมบี สุขุมวิท 66	203.3

บริษัท	โครงการ	มูลค่าตามบัญชีตามวิธีส่วนได้ส่วนเสีย (ล้านบาท)
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สะพานควาย จำกัด	ไอดีโอ พหลโยธิน-จตุจักร	202.6
บริษัท อนันดา เอ็มแพค บางจาก จำกัด	ไอดีโอ สุขุมวิท 93	257.4
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย พระรามเก้า จำกัด	โครงการในปี 2560 ย่านพระราม 9	(66.9)
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วิกตอรีโมเนชั่น จำกัด	โครงการในปี 2560 ย่านอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ	(8.3)
รวม		3,329.1

■ เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีเงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เท่ากับ 1,505.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 เท่ากับ 383.3 ล้านบาท โดยเงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับทั้งหมดเป็นของกลุ่มบริษัทร่วมค้า ซึ่งเป็นไปตามสัญญาร่วมทุนที่ผู้ถือหุ้นของบริษัทร่วมค้าต้องให้การสนับสนุนการเงินเพื่อพัฒนาโครงการโดยเป็นเงินกู้ที่ไม่มีหลักประกันและคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 6 โดยมีรายละเอียดดังนี้

บริษัท	ยอดเงินกู้และดอกเบี้ยค้างรับ (ล้านบาท)		วันครบกำหนดชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ย
	ณ 31 ธค 59	ณ 31 ธ.ค. 58	
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย จำกัด	-	319.0	31 พฤศจิกายน 2559
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ราชเทวี จำกัด	311.9	244.7	31 มีนาคม 2560
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อโศก จำกัด	315.4	298.6	31 ธันวาคม 2560
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สามย่าน จำกัด	443.6	216.0	31 กรกฎาคม 2561
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ชิดลม จำกัด	163.9	104.4	31 ธันวาคม 2560
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย บางนา จำกัด	228.0	12.9	30 กันยายน 2561
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ชองนนทบุรี จำกัด	271.1	180.6	30 พฤศจิกายน 2561
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย เตาปูน จำกัด	188.5	26.0	31 ธันวาคม 2560
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ท่าพระ จำกัด	278.4	38.8	31 พฤษภาคม 2561
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย เพชรบุรี จำกัด	26.1	-	28 ธันวาคม 2561
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย บางจาก จำกัด	78.3	-	30 พฤศจิกายน 2562
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สะพานควาย จำกัด	25.8	-	
บริษัท อนันดา เอ็มแพค บางจาก จำกัด	154.1		
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	(979.7)	(319.0)	
รวม	1,505.4	1,122.2	

■ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ตั้งแต่ปี 2555 เป็นต้นมา บริษัทและบริษัทย่อยมีการเปลี่ยนแปลงการบันทึกรายการจาก “ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์” ในส่วนที่เป็นพื้นที่เช่าของร้านค้าในโครงการคอนโดมิเนียมมาเป็นรายการ “อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน” เนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวมิได้เป็นพื้นที่ที่มีไว้เพื่อขาย แต่เป็นพื้นที่ที่บริษัทและบริษัทย่อยมีไว้เพื่อปล่อยเช่าแก่ร้านค้า โดย ณ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 267.6 ล้านบาท

▪ ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

ณ 31 ธันวาคม 2559 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์สุทธิเท่ากับ 902.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 385.7 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 74.6 จากปี 2558 ที่มีที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์สุทธิเท่ากับ 516.8 ล้านบาท โดยรายการส่วนใหญ่เกิดจากบริษัท ได้ย้ายสำนักงานมาเช่าพื้นที่อาคารเอฟวายไอ เซ็นเตอร์ มีค่าใช้จ่ายในการตกแต่งอาคารสำนักงานเพิ่มขึ้น

▪ สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ณ 31 ธันวาคม 2559 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนสุทธิเท่ากับ 185.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 31.0 ล้านบาทจากปี 2558 ที่มีสินทรัพย์ไม่มีตัวตนสุทธิเท่ากับ 154.6 ล้านบาท ทั้งนี้ สินทรัพย์ไม่มีตัวตนประกอบด้วยคอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์

หนี้สิน

ณ 31 ธันวาคม 2559 หนี้สินรวมของบริษัทและบริษัทย่อยเท่ากับ 14,611.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 เท่ากับ 2,868.2 ล้านบาท ที่มีหนี้สินรวมเท่ากับ 11,743.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 24.4 ทั้งนี้ รายละเอียดรายการเปลี่ยนแปลงของหนี้สินที่สำคัญมีดังนี้

▪ เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

ณ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเท่ากับ 1,382.9 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.5 ของหนี้สินรวม เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 315.9 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 29.6

▪ เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

ณ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเท่ากับ 854.0 ล้านบาท โดยการกู้เงินระยะสั้นเพื่อสนับสนุนการซื้อที่ดิน

▪ หุ้นกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปีสุทธิจำนวน 3,997.5 ล้านบาท โดยยอดหุ้นกู้จำนวน 4,000 ล้านบาทซึ่งจะครบกำหนดในวันที่ 12 พฤษภาคม 2560 โดย ในระหว่างไตรมาส 4/2559 บริษัทได้ออกหุ้นกู้ไม่มีหลักประกันเพิ่ม จำนวน 3,000 ล้านบาท

ณ 31 ธันวาคม 2559 มีหุ้นกู้ระยะยาวสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี เท่ากับ 3,991.4 ล้านบาท ลดลงจาก ณ 31 ธันวาคม 2558 จำนวน 1,994.3 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 33.3

▪ เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า

เงินที่บริษัทและบริษัทย่อยได้รับจากผู้ซื้อก่อนถึงวันโอนกรรมสิทธิ์ เช่น เงินจอง เงินมัดจำ และเงินทำสัญญา จะถูกบันทึกเป็นเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า และจะถูกตัดเป็นรายได้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อ ทั้งนี้ เงินจอง เงินมัดจำ และเงินทำสัญญาคิดเป็นประมาณร้อยละ 10 ถึง 25 ของราคาขายขึ้นอยู่กับนโยบายของแต่ละโครงการ โดย ณ 31 ธันวาคม 2559 มีเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าเท่ากับ 541.9 ล้านบาท ลดลงจากปี 2558 เท่ากับ 152.6 ล้านบาทหรือลดลงร้อยละ 22.0 เป็นไปตามการรับรู้รายได้ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

■ เงินกู้ยืมระยะยาว

ณ 31 ธันวาคม 2559 มีเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี เท่ากับ 149.9 ล้านบาท ลดลง 148.9 ล้านบาท จาก ณ 31 ธันวาคม 2558 ที่มีเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี เท่ากับ 298.8 ล้านบาท นอกจากนี้ เงินกู้ยืมระยะยาว-สุทธิที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี เท่ากับ 947.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเท่ากับ 940.0 ล้านบาท จาก ณ 31 ธันวาคม 2558 ที่มีเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี เท่ากับ 7.3 ล้านบาท โดยเงินกู้ยืมระยะยาวส่วนใหญ่ ใช้พัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมและบ้านเดี่ยวของเฮลิกซ์

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ 31 ธันวาคม 2559 ส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 10,754.3 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 42.4 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม โดยส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2558 จากผลกำไรของบริษัทและบริษัทย่อยจากการที่บริษัทและบริษัทย่อยสามารถโอนห้องชุดและบ้านเดี่ยวได้อย่างต่อเนื่อง อีกทั้งระหว่างไตรมาส 2/2559 บริษัทมีการออกหุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นได้ก่อนเมื่อเลิกบริษัท หรือเมื่อบริษัทใช้สิทธิได้ก่อนหุ้นกู้ก่อนกำหนดตั้งแต่ปีที่ 5 เป็นต้นไป หรือตามเงื่อนไขที่กำหนดในข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ เท่ากับ 1,000 ล้านบาท โดย ณ 31 ธันวาคม 2559 มีอัตราผลตอบแทนต่อส่วนผู้ถือหุ้น (Return on Equity) เท่ากับร้อยละ 15.4

งบกระแสเงินสด

■ กระแสเงินสดจากกิจกรรมการดำเนินงาน

ในปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินสดสุทธิจากกิจกรรมการดำเนินงานเท่ากับ 2,074.5 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2558 เท่ากับ 922.9 ล้านบาท ซึ่งเป็นไปตามทิศทางเดียวกับรายได้ของบริษัท

■ กระแสเงินสดจากกิจกรรมการลงทุน

ในปี 2559 เงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมลงทุนของบริษัทและบริษัทย่อยเท่ากับ 4,646.3 ล้านบาท โดยมีรายการใหญ่คือ เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เท่ากับ 3,045.9 ล้านบาท เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมของกิจการร่วมค้า จำนวน 15 โครงการ

■ กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

ในปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงินเท่ากับ 2,181.2 ล้านบาท โดยมีรายการหลักมาจากการออกหุ้นกู้ด้วยสิทธิที่ลักษณะคล้ายหุ้นเท่ากับ 1,000 ล้านบาท และมีเงินสดรับจากหุ้นกู้สุทธิตายหลังจากการหักคืนหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดได้ก่อนในปี 2559 สุทธิเท่ากับ 605 ล้านบาท โดยรายการส่วนที่เหลือเป็นเงินสดรับสุทธิตายหลังจากที่ชำระเงินกู้ยืมระยะยาวเท่ากับ 795 ล้านบาท

ณ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเท่ากับ 2,182.7 ล้านบาท ลดลง 390.7 ล้านบาทจากงวดสิ้นปี 2558

คำตอบแทนผู้สอบบัญชี

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

▪ คำตอบแทนผู้สอบบัญชี

บริษัท	ผู้สอบบัญชี		ค่าสอบบัญชี		ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	
	ปี 2559	ปี 2558	ปี 2559	ปี 2558	ปี 2559	ปี 2558
บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	บริษัทสำนักงาน อีวาย จำกัด		1,750,000	1,750,000	149,013	122,727
บริษัทย่อย			4,565,000	3,235,000	214,574	193,641
รวม			6,315,000	4,985,000	363,587	316,368

14.2 ปัจจัยที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

ตามที่บริษัทได้ดำเนินงานตามแผนพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่อง ตั้งแต่ช่วงการบริหารงานขาย การก่อสร้าง การส่งมอบห้องชุดและการโอนกรรมสิทธิ์ที่เป็นไปตามเป้าหมาย ส่งผลให้บริษัทมีสภาพคล่อง สร้างการเติบโตอย่างต่อเนื่องและมั่นคง

นโยบายบัญชี

ตั้งแต่ปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยได้เปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีที่สำคัญ เนื่องจากบริษัทนำมาตราฐานการบัญชี ฉบับที่ 12 เรื่อง ภาษีเงินได้ มาถือปฏิบัติ ผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีดังกล่าวแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น กล่าวคือ มาตราฐานฉบับนี้กำหนดให้กิจการระบุผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดจากความแตกต่างระหว่างมูลค่าสินทรัพย์และหนี้สินที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงินกับฐานภาษี และรับรู้ผลกระทบทางภาษีเป็นสินทรัพย์หรือหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด

บริษัทและบริษัทย่อยได้เปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีดังกล่าวในปี 2556 โดยปรับย้อนหลังงบการเงินของปีก่อนที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบเสมือนหนึ่งว่าบริษัทและบริษัทย่อยรับรู้ผลกระทบทางภาษีเป็นสินทรัพย์หรือหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีมาโดยตลอด

ความผันผวนของเศรษฐกิจและวิกฤติทางการเมือง

ความผันผวนของเศรษฐกิจโลกและวิกฤติทางการเมืองของประเทศไทยส่งผลกระทบต่อประเทศไทย และความเชื่อมั่นของผู้บริโภค อาจจะทำให้ผู้บริโภคมีกำลังซื้อลดลง หรืออาจตัดสินใจชะลอการซื้อออกไป ซึ่งทำให้บริษัทอาจจะต้องใช้ระยะเวลาในการขายโครงการเป็นระยะเวลานานขึ้น และอาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการและฐานะการเงินของบริษัทได้

ปัญหาหนี้ครัวเรือนที่เพิ่มสูงขึ้นและสถาบันการเงินระมัดระวังการปล่อยกู้ของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

ศูนย์วิจัยกสิกรไทยรายงานภาวะหนี้ครัวเรือนไทย ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2559 อยู่ที่ระดับร้อยละ 81.0 ต่อจีดีพี เทียบกับระดับร้อยละ 81.1 ต่อจีดีพี ในไตรมาส 3 ปี 2558 โดยการลดลงของหนี้ครัวเรือนในไตรมาส 3 ปี 2559 เป็นผลการเติบโตที่ชะลอของการขยายสินเชื่อของกลุ่มธนาคารพาณิชย์ โดยลดลงจากสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเป็นหลักโดยลดลงร้อยละ 8 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ตามจำนวนที่อยู่อาศัยโอนกรรมสิทธิ์ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลที่ปรับลดลง เช่นเดียวกับสินเชื่อเพื่อการอุปโภคบริโภคและสินเชื่อเนกประสงค์ที่เติบโตชะลอลงจากการใช้นโยบายเครดิตที่ระมัดระวังมากขึ้นของสถาบันการเงินเพื่อดูแลปัญหาหนี้เสียในจังหวัดที่เศรษฐกิจไทยยังไม่ฟื้นตัวเต็มที่ อย่างไรก็ตาม สินเชื่อบัตรเครดิตยังเติบโตได้จากการใช้จ่ายผ่านบัตรที่เติบโตดีขึ้น และสินเชื่อเช่าซื้อรถยนต์ก็สามารถประคองการเติบโตไว้ได้ในแดนบวกเช่นเดียวกับสิ้นปี 2558

ส่วนแนวโน้มปี 2560 ทรงตัวหรือขยับลดลงมาที่กรอบคาดการณ์ร้อยละ 80.5 - 81.5 (บนสมมุติฐานจีดีพีขยายตัวร้อยละ 3.3) แม้อาจเห็นอัตราการเติบโตของยอดคงค้างหนี้ครัวเรือนที่สูงขึ้นมาที่กรอบร้อยละ 4.0 - 5.0 จากสิ้นปี 2559 ที่น่าจะเติบโตได้ร้อยละ 3.0 แต่สัดส่วนหนี้ครัวเรือนต่อจีดีพีในปีหน้าอาจต่ำลง โดยได้รับอานิสงส์จากการขยายตัวทางเศรษฐกิจ (ที่จะมีผลต่อมูลค่าจีดีพีซึ่งเป็นตัวหารของสัดส่วนหนี้ครัวเรือนต่อจีดีพี) ที่คาดหวังว่า จะได้รับแรงหนุนส่วนหนึ่งจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจและการลงทุนของภาครัฐ รวมถึงการปรับตัวขึ้นของราคาโภคภัณฑ์ โดยเฉพาะราคาน้ำมันในตลาดโลก ทั้งนี้ ผลิตภัณฑ์สินเชื่อย่อยๆ จะมีบทบาทต่อการเติบโตของหนี้ครัวเรือน ได้แก่ สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย สินเชื่อเพื่อการอุปโภคบริโภค และสินเชื่อเช่าซื้อรถยนต์โดยผลิตภัณฑ์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจะมีแรงหนุนจากการเปิดตัวโครงการใหม่ ของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ท่ามกลางการจัดกิจกรรมการตลาดอย่างเข้มข้น ผนวกกับอัตราดอกเบี้ยที่คงตัวในปี 2560 แต่อาจเริ่มขยับขึ้นในปี 2561 จะช่วยกระตุ้นให้เกิดการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยและเบิกใช้สินเชื่อสำหรับผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัยอย่างแท้จริงในปี 2560 เพื่อล็อกต้นทุนดอกเบี้ยให้อยู่ในระดับต่ำและเหมาะสมกับความสามารถในการชำระคืน ขณะที่สินเชื่อเพื่อการอุปโภคบริโภค ซึ่งรวมถึงสินเชื่อส่วนบุคคลและสินเชื่อบัตรเครดิต น่าจะได้รับแรงหนุนจากค่าครองชีพที่มีโอกาสปรับเพิ่มขึ้นตามต้นทุนพลังงานและค่าจ้างแรงงานที่ขยับขึ้น ส่วนสินเชื่อเช่าซื้อรถยนต์ซึ่งหดตัวถึงทรงตัวมาหลายปีติดต่อกัน จะพลิกกลับมาขยายตัวในแดนบวกอย่างชัดเจนขึ้นในปี 2560 สอดคล้องกับการฟื้นตัวของยอดขายรถยนต์ในประเทศ และการปลดภาระหนี้ของผู้เข้าร่วมโครงการรถยนต์คันแรกจากร้อยละ 30 ของผู้ที่เข้าโครงการดังกล่าว ซึ่งทำให้การไหลลงของสินเชื่อเช่าซื้อรถยนต์ลดน้อยลง ทั้งนี้ สถาบันการเงินที่จะเป็นแกนหลักในการให้สินเชื่อแก่ภาคครัวเรือนในปี 2560 นั้นคงยังหนีไม่พ้นธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงินเฉพาะกิจ และสหกรณ์ออมทรัพย์ ส่วนนอนแบงก์จะกลับมามีบทบาทเพิ่มขึ้นหลังหดตัวมานาน 2 ปีติดต่อกัน อย่างไรก็ตาม ในกลุ่มชนชั้นกลางล่างที่มีรายได้ราว 15,000 - 50,000 บาทต่อเดือน มีภาระหนี้สะสมอยู่ในระดับสูง ซึ่งการขยายสินเชื่อของสถาบันการเงินส่วนใหญ่จะมีความระมัดระวัง ทำให้การขอสินเชื่อใหม่อยู่ในระดับที่จำกัด ขณะที่สถาบันการเงินคงมุ่งไปที่กลุ่มลูกค้าระดับกลางบนมากขึ้น เนื่องจากยังมีความสามารถในการก่อหนี้เมื่อเทียบกับกลุ่มอื่นๆ

สำหรับบริษัทนั้นมียอดการรับรู้รายได้จากลูกค้า 2 ประเภทคือลูกค้าที่โอนบ้านและห้องชุดเป็นเงินสด โดยในปี 2559 มีสัดส่วนเท่ากับร้อยละ 35 ของยอดรับรู้รายได้ทั้งหมด สำหรับยอดรับรู้รายได้จากลูกค้าโอนบ้านและห้องชุดที่กู้ยืมผ่านสถาบันการเงินนั้น ณ สิ้นปี 2559 มียอดการปฏิเสธการให้สินเชื่อ (Mortgage Rejection Rate) เท่ากับร้อยละ 5.5 และลดลงซึ่งใกล้เคียงกับปี 2558 เนื่องจากบริษัทมีการตรวจสอบความสามารถทางการเงินของลูกค้าตั้งแต่การจองซื้อโครงการบ้านเดี่ยวและอาคารชุดประกอบกับในส่วนของห้องชุดบริษัทได้จัดให้มีการตรวจสอบความสามารถทางการเงินของลูกค้า 3 - 6 เดือนล่วงหน้าก่อนจะมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด