

ส่วนที่ 3

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สรุปรายงานการตรวจสอบของผู้สอบบัญชีในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา

▪ สรุปรายงานการตรวจสอบบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

โดยนางสาวพิมพ์ใจ มานิตขจรกิจ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4521 จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้แสดงความเห็นโดยสรุป ดังนี้

ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นไว้ในรายงานผู้สอบบัญชีว่างบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย และงบการเงินเฉพาะบริษัท แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน

▪ สรุปรายงานการตรวจสอบบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

โดยนางสาวรุ่งนภา เลิศสุวรรณกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3516 จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้แสดงความเห็นโดยสรุป ดังนี้

ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นไว้ในรายงานผู้สอบบัญชีว่างบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย และงบการเงินเฉพาะบริษัท แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน

▪ สรุปรายงานการตรวจสอบบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

โดยนายโสภณ เพิ่มศิริวัลลภ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3182 จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้แสดงความเห็นโดยสรุป ดังนี้

ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นไว้ในรายงานผู้สอบบัญชีว่างบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย และงบการเงินเฉพาะบริษัท แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน

ตารางสรุปฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน สำหรับงบการเงินรวมงวดบัญชีปี 2559 ถึงปี 2561

งบแสดงฐานะการเงิน (งบการเงินรวม)	31 ธ.ค. 61		31 ธ.ค. 60		31 ธ.ค. 59	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	4,713.91	11.34	2,063.40	6.91	2,182.74	8.61
เงินลงทุนชั่วคราว	200.25	0.48	-	-	500.06	1.97
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	772.70	1.86	1,071.72	3.59	369.08	1.46
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	17,350.69	41.73	13,108.39	43.89	12,352.09	48.70
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินโครงการและต้นทุนที่เกี่ยวข้อง	331.70	0.80	1,431.29	4.79	38.21	0.15
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	4,634.04	11.14	4,486.59	15.02	3,303.26	13.02
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	28,003.29	67.35	22,161.39	74.20	18,745.44	73.91
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	268.43	0.65	284.43	0.95	288.45	1.14
เงินลงทุนในกิจการร่วมค้า	8,297.12	19.96	4,464.16	14.83	3,329.06	13.12
เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2,605.78	6.27	1,305.05	4.37	1,505.43	5.93
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	464.49	1.12	356.10	1.19	267.57	1.05
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	684.01	1.64	813.52	2.72	902.50	3.56
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	287.87	0.69	209.65	0.70	185.68	0.73
สิทธิการเช่า	717.99	1.73	132.92	0.45	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	244.16	0.59	176.74	0.59	141.78	0.56
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	13,569.85	32.65	7,708.19	25.80	6,620.47	26.09
รวมสินทรัพย์	41,573.14	100.00	29,903.96	100.00	25,365.91	100.00
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	5,671.75	13.64	1,498.57	5.02	854.02	3.36
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	1,736.20	4.18	1,140.83	3.82	1,382.88	5.45
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	805.74	1.94	749.70	2.51	541.98	2.14
หุ้นกู้ระยะสั้นและหุ้นกู้ระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	1,497.93	3.60	1,999.13	6.69	4,994.65	19.69
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	411.99	0.99	636.26	2.13	149.92	0.59
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	2,480.94	5.97	2,015.11	6.74	1,623.44	6.40
รวมหนี้สินหมุนเวียน	12,604.55	30.32	8,039.60	26.91	9,546.89	37.63
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	831.80	2.00	246.79	0.83	947.32	3.73
หุ้นกู้ระยะยาว	9,982.07	24.01	7,980.17	26.72	3,991.42	15.74
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	165.74	0.40	143.21	0.48	125.94	0.50
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	10,979.61	26.41	8,404.55	28.03	5,064.68	19.97
รวมหนี้สิน	23,584.16	56.73	16,444.15	54.94	14,611.57	57.60
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนที่ออกและชำระเต็มมูลค่าแล้ว	333.30	0.80	333.30	1.12	333.30	1.31
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	5,130.09	12.34	5,150.40	17.24	5,159.49	20.34
หุ้นกู้ด้อยสิทธิมีลักษณะคล้ายทุน	5,000.00	12.03	3,000.00	10.04	2,000.00	7.88
กำไรสะสม	5,488.56	13.20	3,909.24	13.09	3,258.08	12.84
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	3.29	0.01	3.38	0.01	3.47	0.01
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	15,955.24	38.38	12,396.32	41.50	10,754.34	42.40
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	2,033.74	4.89	1,063.49	3.56	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	17,988.98	43.27	13,459.81	45.06	10,754.34	42.40
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	41,573.14	100.00	29,903.96	100.00	25,365.91	100.00

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (งบการเงินรวม)	31 ธ.ค. 61		31 ธ.ค. 60		31 ธ.ค. 59	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	5,904.69	59.44	8,931.91	72.02	9,780.36	83.38
รายได้จากการขายและบริการ	4,028.83	40.56	3,470.19	27.98	1,949.56	16.62
รวมรายได้	9,933.52	100.00	12,402.10	100.00	11,729.92	100.00
ต้นทุน						
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	4,260.85	42.89	(6,060.37)	(48.87)	(6,472.92)	(55.18)
ต้นทุนการขายและบริการ	2,688.85	27.07	(1,986.06)	(16.01)	(1,214.07)	(10.35)
รวมต้นทุน	6,949.70	69.96	(8,046.43)	(64.88)	(7,686.99)	(65.53)
กำไรขั้นต้น	2,983.82	30.04	4,355.67	35.12	4,042.93	34.47
ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร	(2,912.26)	(29.32)	(2,575.62)	(20.77)	(2,515.63)	(21.45)
กำไรจากการดำเนินงาน	71.56	0.72	1,780.05	14.35	1,527.30	13.02
ค่าใช้จ่ายอื่น	(173.21)	(1.74)	-	-	-	-
รายได้อื่น	621.24	6.25	548.05	4.42	499.86	4.26
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	2,341.25	23.57	(341.52)	(2.75)	115.42	0.98
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	2,860.84	28.80	1,986.58	16.02	2,142.58	18.26
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(368.31)	(3.71)	(285.23)	(2.30)	(334.84)	(2.85)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	2,492.53	25.09	1,701.35	13.72	1,807.74	15.41
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(95.01)	(0.96)	(372.90)	(3.01)	(306.30)	(2.61)
กำไรสำหรับปี	2,397.52	24.14	1,328.45	10.71	1,501.44	12.80

งบกระแสเงินสด (งบการเงินรวม)	31 ธ.ค. 61	31 ธ.ค. 60	31 ธ.ค. 59
เงินสดสุทธิจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน (ล้านบาท)	(7,559.79)	(5,688.73)	2,074.45
เงินสดสุทธิจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน (ล้านบาท)	164.49	108.32	(4,646.33)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน (ล้านบาท)	10,045.81	5,461.07	2,181.23
เงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ (ล้านบาท)	2,650.51	(119.34)	(390.65)

ตารางสรุปฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน สำหรับงบการเงินรวมงวดบัญชีปี 2559 ถึงปี 2561

ข้อมูล	ปี 2561	ปี 2560	ปี 2559
สินทรัพย์รวม	41,573.15	29,903.96	25,365.91
หนี้สินรวม	23,584.16	16,444.15	14,611.57
ส่วนของผู้ถือหุ้น	17,988.98	12,396.32	10,754.34
รายได้รวม	10,554.77	12,950.16	12,229.78
ต้นทุนรวม	6,949.70	8,046.43	7,697.49
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท	2,419.43	1,328.45	1,501.44
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.45	0.39	0.32
อัตราส่วนเวียนของลูกหนี้การค้า (เท่า)	10.67	17.01	5.78
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	33.75	21.16	65.26
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า)	4.84	6.40	6.29
ระยะเวลารับหนี้ (วัน)	74.31	56.28	57.22
อัตรากำไรสุทธิ (%)	22.92	10.26	12.30
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า) (Debt to Equity ratio)	1.31	1.22	1.36
อัตราส่วนหนี้สินที่มีการระดมดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า) (Net Interest Bearing Debt to Equity Ratio)	0.7	0.8	0.8
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า) (Current ratio)	2.22	2.76	1.96
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage ratio) ¹	4.42	4.72	4.29

หมายเหตุ :

1. อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage ratio) : คำนวณจาก EBITDA / ต้นทุนทางการเงิน (interest expense)

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

การวิเคราะห์การดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

ผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับปี 2561 มีรายละเอียดดังนี้

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (งบการเงินรวม)	31 ธ.ค. 2561		31 ธ.ค. 2560		เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	5,904.7	55.9	8,931.9	69.0	(3,027.2)	(33.9)
รายได้จากการบริหารโครงการและค่านายหน้า	2,079.7	19.7	2,060.7	15.9	19.0	0.9
รายได้จากการให้บริการก่อสร้าง	1,674.2	15.9	1,208.1	9.3	466.1	38.6
รายได้ค่าเช่าและบริการ	274.9	2.6	201.3	1.6	73.6	36.6
รายได้จากการจัดหาที่ดิน	173.9	1.6	173.0	1.3	0.9	0.5
รายได้อื่น	447.3	4.2	375.1	2.9	72.2	19.2
รวมรายได้	10,554.8	100.0	12,950.2	100.0	(2,395.4)	(18.5)
ต้นทุน						
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	4,260.8	40.4	6,060.4	46.8	(1,799.5)	(29.7)
ต้นทุนการบริหารโครงการและค่านายหน้า	903.8	8.6	736.9	5.7	166.9	22.6
ต้นทุนการให้บริการก่อสร้าง	1,534.1	14.5	1,105.8	8.5	428.3	38.7
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	250.9	2.4	143.4	1.1	107.6	75.0
รวมต้นทุน	6,949.7	65.8	8,046.4	62.1	(1,096.7)	(13.6)
กำไรขั้นต้น	3,605.1	34.2	4,903.7	37.9	(1,298.6)	(26.5)
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	2,912.3	27.6	2,575.6	19.9	336.7	13.1
ค่าใช้จ่ายในการขาย	947.2	9.0	1,111.8	8.6	(164.6)	(14.8)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,965.1	18.6	1,463.9	11.3	501.2	34.2
ค่าใช้จ่ายอื่น	173.2	1.6	-	-	173.2	-
กำไรจากการดำเนินงาน	519.6	4.9	2,328.1	18.0	(1,808.5)	(77.7)
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(368.3)	(3.5)	(285.2)	(2.2)	(83.1)	29.1
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(95.0)	(0.9)	(372.9)	(2.9)	277.9	(74.5)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายอื่นและส่วนแบ่ง	56.3	0.5	1,670.0	12.9	(1,613.7)	(96.6)
กำไรจากเงินลงทุน						
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	2,341.3	22.2	(341.5)	(2.6)	2,682.8	(785.6)
กำไรสำหรับปี	2,397.5	22.7	1,328.5	10.3	1,069.0	80.5
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(21.9)	(0.2)	-	-	(21.9)	-
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	2,419.4	22.9	1,328.5	10.3	1,091.9	82.1

รายได้

ปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวมจำนวน 10,554.8 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนเป็นจำนวน 2,395.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 18.5 โดยส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการให้บริการก่อสร้างและการลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทเป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งโครงการ โดยในปัจจุบันบริษัทมีการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมส่วนใหญ่ผ่านการร่วมทุนกิจการร่วมค้า ซึ่งมีการรับรู้เป็นส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้าซึ่งแสดงในงบกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จ

ต้นทุนขายและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

ปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายจำนวน 6,949.7 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนเป็นจำนวน 1,096.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 13.6 ซึ่งสอดคล้องกับการลดลงของรายได้รวม โดยที่การลดลงของต้นทุนขายนั้นมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2561 ซึ่งมีจำนวน 4,260.8 ล้านบาท ลดลง 1,799.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 29.7 จากปีก่อนหน้า

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

ปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขายลดลงจากปีก่อน 164.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 14.8 มาอยู่ที่จำนวน 947.2 ล้านบาท ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้นจากปีก่อน 501.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 34.2 มาอยู่ที่จำนวน 1,965.1 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการขายธุรกิจเพื่อรองรับการเติบโตของบริษัทในระยะยาว ในระหว่างปี 2561 บริษัทได้บันทึกผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ที่ดินรอการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดินอาคาร และอุปกรณ์ ภายใต้ค่าใช้จ่ายอื่นเป็นจำนวน 173.2 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

สำหรับปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายทางการเงินเป็นจำนวน 368.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า 83.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 29.1 โดยมีปัจจัยหลักมาจากสินเชื่อเพื่อชำระค่าที่ดินรองรับการเปิดโครงการใหม่ในอนาคต

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Interest Bearing Debt to Equity Ratio) เท่ากับ 0.7 เท่า โดยที่บริษัทมีเป้าหมายระยะยาวในการคงอัตราส่วนทางการเงินดังกล่าวอยู่ที่ต่ำกว่า 1 เท่า

ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า

ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้าในปี 2561 มีจำนวน 2,341.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าเป็นจำนวน 2,682.8 ล้านบาท มีสาเหตุหลักมาจากการเริ่มรับรู้รายได้จากโครงการร่วมทุน 8 โครงการที่สร้างเสร็จและเริ่มโอนในระหว่างปี

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ของบริษัทและบริษัทย่อยในปี 2561 มีจำนวน 95.0 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้า 277.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 74.5 เนื่องจากปัจจุบัน บริษัทมีการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมส่วนใหญ่ผ่านการร่วมทุนกิจการร่วมค้า ซึ่งมีการรับรู้ผลกำไร (ขาดทุน) ที่ได้มีการหักค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้แล้ว

กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท

ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทเป็นจำนวน 2,419.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญจากปีก่อนหน้าเป็นจำนวน 1,091.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 82.1 โดยส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนจากกิจการร่วมค้า ซึ่งบริษัทมียุทธศาสตร์หลักในการเติบโตธุรกิจผ่านการพัฒนาโครงการ คอนโดมิเนียมส่วนใหญ่ในรูปแบบการร่วมทุนในกิจการร่วมค้ากับพันธมิตรหลักของบริษัท

งบแสดงฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

ณ 31 ธันวาคม 2561 สินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อยเท่ากับ 41,573.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2560 เท่ากับ 11,669.2 ล้านบาท ที่มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 29,904.0 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 39.0 โดย ณ 31 ธันวาคม 2561 มีอัตราผลตอบแทนต่อทรัพย์สิน (Return on Asset) เท่ากับร้อยละ 6.8 ทั้งนี้ รายละเอียดการเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์ที่สำคัญมีดังนี้

▪ ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

บริษัทมีนโยบายรับรู้รายได้การขายอสังหาริมทรัพย์เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า สำหรับเงินจอง เงินมัดจำ และเงินทำสัญญา จะไม่เข้าเกณฑ์รับรู้เป็นรายได้และจะถูกบันทึกเป็นเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า ดังนั้น บริษัทจึงไม่มีลูกหนี้การค้าจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ลูกหนี้การค้าของบริษัทจึงเป็นรายการรอเรียกเก็บจากรายได้จากการบริหารโครงการของบริษัท ซึ่งเป็นรายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นหลัก

ณ 31 ธันวาคม 2561 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นเท่ากับ 772.7 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.9 ของสินทรัพย์รวม ลดลงจากปี 2560 เท่ากับ 299.0 ล้านบาท โดยส่วนประกอบหลัก คือรายการส่วนใหญ่มาจากการลดลงของเงินทดรองจ่ายที่บริษัทได้รับคืนจากบริษัทในกิจการร่วมค้า

▪ ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดขึ้นก่อนการโอนกรรมสิทธิ์จะถูกบันทึกอยู่ในรายการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในงบแสดงฐานะการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย และจะถูกรับรู้เป็นต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อ ณ 31 ธันวาคม 2561 ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สุทธิเท่ากับ 17,350.7 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 41.7 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย เพิ่มขึ้นจากปี 2560 เท่ากับ 4,242.3 ล้านบาท ที่มีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สุทธิเท่ากับ 13,108.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 32.4

▪ เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี

ณ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีเงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเท่ากับ 2,669.2 ล้านบาท ลดลง 46.8 ล้านบาทจากปี 2560 ที่มีจำนวนเท่ากับ 2,716.0 ล้านบาท โดยเงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับทั้งหมดเป็นของกลุ่มกิจการร่วมค้า ซึ่งเป็นไปตามสัญญาร่วมทุนที่ผู้ถือหุ้นของกิจการร่วมค้าให้การสนับสนุนการเงินเพื่อพัฒนาโครงการ โดยเป็นเงินกู้ไม่มีหลักประกันและคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 6

▪ เงินจ่ายล่วงหน้าค่างานก่อสร้าง

ตามปกติของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้นจะต้องว่าจ้างบริษัทรับเหมาก่อสร้างเพื่อพัฒนาโครงการของบริษัทและบริษัทย่อย บริษัทรับเหมาก่อสร้างจะมีการเก็บเงินจ่ายล่วงหน้าจากบริษัทและบริษัทย่อย ส่วนใหญ่บริษัทและบริษัทย่อยจะหักเงิน

ดังกล่าวออกจากเงินค่าจ้างที่บริษัทรับเหมาก่อสร้างจะได้รับในแต่ละงวด เพื่อชดเชยกับเงินจ่ายล่วงหน้าที่ยังไปจนกว่าจะครบถ้วน พร้อมทั้งหักเงินค่าประกันผลงานของบริษัทรับเหมาก่อสร้างไว้อีกส่วนหนึ่ง และจะคืนเงินประกันผลงานให้แก่บริษัทรับเหมาก่อสร้างเมื่อหมดระยะเวลาประกันผลงาน ณ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายการเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างจำนวน 284.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 167.4 ล้านบาท จากปี 2560 ที่มียอดรายการเงินค่าใช้จ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง 117.2 ล้านบาท ซึ่งสอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของการพัฒนาโครงการจากปี 2560

■ เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินโครงการและต้นทุนที่เกี่ยวข้อง

ณ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีการมัดจำที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการทั้งสิ้นเป็นมูลค่า 331.7 ล้านบาท ลดลง 1,099.6 ล้านบาท จากปี 2560 ที่มีจำนวน 1,431.3 ล้านบาท

■ เงินลงทุนในการร่วมค้า

ตั้งแต่ปี 2556 บริษัทได้เข้าร่วมทุนและลงนามในสัญญาร่วมทุน (Joint Venture Agreement) กับ SEA15 และ บริษัทบริษัท มิทซูย ฟูดซัง เอเชีย ไทยแลนด์ จำกัด (Mitsui Fudosan Asia Thailand Co., Ltd.) ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มของบริษัท มิทซูย ฟูดซัง จำกัด (Mitsui Fudosan Co., Ltd.) ซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่แห่งหนึ่งในญี่ปุ่น เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมร่วมกัน

ณ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีเงินทุนในการร่วมค้ารวม 26 โครงการ เพิ่มขึ้น 5 โครงการจากปี 2560 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

บริษัท	โครงการ	มูลค่าตามบัญชีตามวิธีส่วนได้ส่วนเสีย (ล้านบาท)
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ราชเทวี จำกัด	ไอดีโอ คิว สยาม-ราชเทวี	400.8
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อโศก จำกัด	แอชตัน อโศก	743.0
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สามย่าน จำกัด	แอชตัน จุฬา-สีลม	662.1
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ชิดลม จำกัด	ไอดีโอ คิว ชิดลม-เพชรบุรี	328.4
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย บางนา จำกัด	ไอดีโอ โอทู	526.2
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ช่อมนนทรี จำกัด	แอชตัน สีลม	271.7
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย เตาปูน จำกัด	ไอดีโอ โมบี บางซื่อ-แกรนด์ อินเทอร์เน็ต	218.6
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ท่าพระ จำกัด	ไอดีโอ ท่าพระ อินเทอร์เน็ต	243.4
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย เพชรบุรี จำกัด	ไอดีโอ โมบี อโศก	316.4
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อุดมสุข จำกัด	ไอดีโอ โมบี สุขุมวิท 66	247.4
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สะพานควาย จำกัด	ไอดีโอ พหลโยธิน-จตุจักร	335.9
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย บางจาก จำกัด	ไอดีโอ สุขุมวิท 93	463.9
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย พระรามเก้า จำกัด	แอชตัน อโศก-พระราม 9	328.9
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วิคตอรีโมโนเม้นท์ จำกัด	ไอดีโอ คิว วิคตอรี	141.9
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อุดมสุข ทุ้งเจ้า	เอลิโอ เดล เนสท์	303.7
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด	ไอดีโอ คิว สุขุมวิท 36	190.1

บริษัท	โครงการ	มูลค่าตามบัญชีตามวิธีส่วนได้ส่วนเสีย (ล้านบาท)
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย งามคำแหง จำกัด	ไฮดีโอ พระราม 9 ตัดใหม่	173.0
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย เสนานิคม จำกัด	เอลลิโอ เดล มอสส์ พหลโยธิน 34	370.2
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ราชปรารภ จำกัด	ไฮดีโอ โมบี รางน้ำ	268.7
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย พระรามเก้า พู จำกัด	ไฮดีโอ พระราม 9-อโศก	574.5
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วงเวียนใหญ่ จำกัด	ไฮดีโอ สาร-วงเวียนใหญ่	216.6
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย 1 จำกัด	ไฮดีโอ โมบี สุขุมวิท อีสต์พอยท์	186.5
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วุฒากาศ จำกัด	เอลลิโอ สาร - วุฒากาศ	273.4
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สุทธิสาร จำกัด	ไฮดีโอ รัชดา-สุทธิสาร	130.5
บริษัท อนันดา แอนด์ พาร์ตเนอร์ สะพานควาย วัน จำกัด	โครงการในอนาคต	373.1
Ananda SU LTD	ลงทุนในกิจการอื่นๆ	8.2
รวม		8,297.1

■ เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีเงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันรวม 5,275.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,253.9 ล้านบาทจากปี 2560 ที่มีจำนวน 4,021.0 ล้านบาท ประกอบด้วยส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี เท่ากับ 2,669.2 ล้านบาทและ 2,716.0 ล้านบาท ในปี 2561 และปี 2560 ตามลำดับ โดยเงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับทั้งหมดเป็นของกลุ่มบริษัทร่วมค้า ซึ่งเป็นไปตามสัญญาร่วมทุนที่ผู้ถือหุ้นของบริษัทร่วมค้าต้องให้การสนับสนุนการเงินเพื่อพัฒนาโครงการโดยเป็นเงินกู้ที่ไม่มีหลักประกันและคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 6 โดยมีรายละเอียดดังนี้

บริษัท	ยอดเงินกู้และดอกเบี้ยค้างรับ (ล้านบาท)		วันครบกำหนดชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ย
	ณ 31 ธ.ค. 61	ณ 31 ธ.ค. 60	
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ราชเทวี จำกัด	-	328.8	30 มิถุนายน 2562
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อโศก จำกัด	530.4	487.9	30 มิถุนายน 2563
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สามย่าน จำกัด	-	468.1	30 ธันวาคม 2562
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ชิดลม จำกัด	46.6	224.6	30 มิถุนายน 2562
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย บางนา จำกัด	142.4	344.6	30 ธันวาคม 2562
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ชองนนทรี จำกัด	459.7	286.4	30 ธันวาคม 2562
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย เต่าปูน จำกัด	267.1	199.2	30 ธันวาคม 2562
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ท่าพระ จำกัด	309.6	242.7	30 ธันวาคม 2562
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย เพชรบุรี จำกัด	297.2	133.8	28 มิถุนายน 2562
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สะพานควาย จำกัด	245.1	182.3	30 ธันวาคม 2562

บริษัท	ยอดเงินกู้และดอกเบี้ยค้างรับ (ล้านบาท)		วันครบกำหนดชำระคืน เงินต้นและดอกเบี้ย
	ณ 31 ธ.ค. 61	ณ 31 ธ.ค. 60	
บริษัท อนันดา เอแพค บางจาก จำกัด	14.9	163.3	7 ธันวาคม 2562
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย พระรามเก้า จำกัด	334.0	315.6	31 พฤษภาคม 2563
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วิตตอรีโมเน่ส์ จำกัด	185.0	175.0	30 กันยายน 2562
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อุดมสุข ทุ จำกัด	191.4	79.1	30 พฤศจิกายน 2562
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด	111.6	105.5	28 กุมภาพันธ์ 2563
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย รามคำแหง จำกัด	186.9	78.2	31 สิงหาคม 2562
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อุดมสุข จำกัด	243.1	131.2	28 มิถุนายน 2562
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ราชปรารภ จำกัด	230.5	74.9	31 มกราคม 2563
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วงเวียนใหญ่ จำกัด	80.1	-	31 ธันวาคม 2562
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย พระรามเก้า ทุ จำกัด	300.3	-	28 กุมภาพันธ์ 2563
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย เสนานิคม จำกัด	491.3	-	31 กรกฎาคม 2563
บริษัท อนันดา เอแพค1 จำกัด	168.0	-	31 สิงหาคม 2563
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วัฒนาภาค จำกัด	51.6	-	31 พฤษภาคม 2564
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สุทธิสาร จำกัด	103.1	-	31 กรกฎาคม 2563
บริษัท อนันดา แอนด์ พาร์ตเนอร์ สะพานควายวัน จำกัด	285.0	-	31 มกราคม 2565
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	(2,669.2)	(2,716.0)	
รวม	2,605.8	1,305.0	

■ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ตั้งแต่ปี 2555 เป็นต้นมา บริษัทและบริษัทย่อยมีการเปลี่ยนแปลงการบันทึกรายการจาก “ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์” ในส่วนที่เป็นพื้นที่เช่าของร้านค้าในโครงการคอนโดมิเนียมมาเป็นรายการ “อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน” เนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวมิได้เป็นพื้นที่ที่มีไว้เพื่อขาย แต่เป็นพื้นที่ที่บริษัทและบริษัทย่อยมีไว้เพื่อปล่อยเช่าแก่ร้านค้า โดย ณ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 464.5 ล้านบาท

■ สิทธิการเช่าที่ดิน

ในระหว่างปี 2561 บริษัทได้เช่าที่ดินจำนวน 5 แปลง มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ ณ 31 ธันวาคม 2561จำนวน 718.0 ล้านบาท เพื่อพัฒนาโครงการ Service Apartment ในอนาคต

■ ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

ณ 31 ธันวาคม 2561 มีที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์สุทธิเท่ากับ 684.0 ล้านบาท ลดลง 129.5 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 15.9 จากปี 2560 ที่มีที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์สุทธิเท่ากับ 813.5 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากการตัดค่าเสื่อมราคาซึ่งเป็นหลักปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีตามอายุใช้งานของทรัพย์สิน

▪ สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ณ 31 ธันวาคม 2561 มีสินทรัพย์ไม่มีตัวตนสุทธิเท่ากับ 287.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 78.2 ล้านบาทจากปี 2560 ที่มีสินทรัพย์ไม่มีตัวตนสุทธิเท่ากับ 209.7 ล้านบาท ทั้งนี้ สินทรัพย์ไม่มีตัวตนประกอบด้วยคอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์

หนี้สิน

ณ 31 ธันวาคม 2561 หนี้สินรวมของบริษัทและบริษัทย่อยเท่ากับ 23,584.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2560 เท่ากับ 7,140 ล้านบาท ที่มีหนี้สินรวมเท่ากับ 16,444.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 43.4 ทั้งนี้ รายละเอียดรายการเปลี่ยนแปลงของหนี้สินที่สำคัญมีดังนี้

▪ เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

ณ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเท่ากับ 1,736.2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.2 ของหนี้สินและส่วนผู้ถือหุ้น เพิ่มขึ้นจากปี 2560 จำนวน 595.4 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 52.2

▪ เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

ณ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเท่ากับ 5,671.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2560 เท่ากับ 4,173.2 ล้านบาท ที่มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเท่ากับ 1,498.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 278.5 โดยการกู้ยืมระยะสั้นเพื่อสนับสนุนการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

▪ หุ้นกู้

ณ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีหุ้นกู้ระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 1,497.9 ล้านบาท ลดลงจาก ณ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 501.2 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 25.1 และมีหุ้นกู้ระยะยาว-สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเท่ากับ 9,982.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 2,001.9 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 25.1 โดยในระหว่างปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยได้ออกหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีประกันในไตรมาส 1 จำนวนรวม 3,500.0 ล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นกู้ไม่มีหลักประกัน จำนวน 1,000.0 ล้านบาท อายุ 1.7 ปี อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2.95 และ ประกอบด้วยหุ้นกู้ไม่มีหลักประกัน จำนวน 2,500.0 ล้านบาท อายุ 4 ปี อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.95 โดยการออกหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกันในครั้งนี้ บริษัทและบริษัทย่อยจะนำไปไถ่ถอนหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกัน จำนวน 2,000.0 ล้านบาท ที่จะครบกำหนดในเดือนพฤษภาคม 2561 และส่วนที่เหลืออีก 1,500.0 ล้านบาท เพื่อสนับสนุนการลงทุนในอนาคตของบริษัท

▪ เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า

เงินที่บริษัทและบริษัทย่อยได้รับจากผู้ซื้อก่อนถึงวันโอนกรรมสิทธิ์ เช่น เงินจอง เงินมัดจำ และเงินทำสัญญา จะถูกบันทึกเป็นเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า และจะถูกตัดเป็นรายได้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อ ทั้งนี้ เงินจอง เงินมัดจำ และเงินทำสัญญาคิดเป็นประมาณร้อยละ 10 ถึง 25 ของราคาขายขึ้นอยู่กับนโยบายของแต่ละโครงการ โดย ณ 31 ธันวาคม 2561 มีเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าเท่ากับ 805.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2560 เท่ากับ 56.0 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.5 เป็นไปตามการรับรู้ยอดขาย (Presale) ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

■ เงินกู้ยืมระยะยาว

ณ 31 ธันวาคม 2561 มีส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี เท่ากับ 412.0 ล้านบาท ลดลง 224.2 ล้านบาท จาก ณ 31 ธันวาคม 2560 ที่มีส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี เท่ากับ 636.3 ล้านบาท นอกจากนี้ เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี มีจำนวนเท่ากับ 831.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเท่ากับ 585.0 ล้านบาท จาก ณ 31 ธันวาคม 2560 โดยเงินกู้ยืมระยะยาวส่วนใหญ่ใช้พัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมและบ้านเดี่ยวของบริษัทและบริษัทในเครือ

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ 31 ธันวาคม 2561 มีส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 17,989.0 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 43.3 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม โดยส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2560 เท่ากับ 4,529.2 หรือร้อยละ 33.6 จากผลกำไรของบริษัทและบริษัทย่อยจากการที่บริษัทและบริษัทย่อยสามารถโอนห้องชุดและบ้านเดี่ยวได้อย่างต่อเนื่อง โดย ณ 31 ธันวาคม 2561 มีอัตราผลตอบแทนต่อส่วนผู้ถือหุ้น (Return on Equity) เท่ากับร้อยละ 15.4

งบกระแสเงินสด

■ กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมการดำเนินงาน

ปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการดำเนินงานเท่ากับ 7,559.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2560 เท่ากับ 1,871.1 ล้านบาท โดยบริษัทใช้เงินส่วนใหญ่ในโครงการคอนโดมิเนียมที่อยู่ระหว่างการพัฒนาในปี 2561

■ กระแสเงินสดจากกิจกรรมการลงทุน

ปี 2561 เงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุนของบริษัทและบริษัทย่อยเท่ากับ 164.5 ล้านบาท โดยมีรายการใหญ่คือ เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันลดลง 3,531.2 ล้านบาท เงินสดรับจากเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน 1,301.1 ล้านบาท เงินสดจ่ายสำหรับเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน 2,625.4 ล้านบาท และเงินสดจ่ายสำหรับเงินลงทุนในการร่วมค้า เท่ากับ 2,072.7 ล้านบาท

■ กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

ปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงินเท่ากับ 10,045.8 ล้านบาท โดยมีรายการหลักมาจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น 6,846.5 ล้านบาท เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้สุทธิภายหลังจากการหักคืนหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดไถ่ถอนในปี 2561 สุทธิเท่ากับ 1,500.0 ล้านบาท และมีเงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้น เท่ากับ 1,527.3 ล้านบาท

ณ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเท่ากับ 4,713.9 ล้านบาท

คำตอบแทนผู้สอบบัญชี

บริษัทโดยคณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาคุณสมบัติของผู้สอบบัญชีโดยคำนึงถึงความเป็นอิสระ ความเหมาะสม การปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ และการไม่มีความสัมพันธ์หรือมีส่วนได้เสียหรือรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัท บริษัทย่อย ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบยังได้พิจารณากำหนดจำนวนเงินค่าสอบบัญชีในแต่ละปีให้มีความเหมาะสมกับขอบเขตของการสอบบัญชี โดย

คณะกรรมการตรวจสอบจะนำเสนอผู้สอบบัญชีที่มีคุณสมบัติเหมาะสม พร้อมทั้งจำนวนเงินค่าสอบบัญชี ให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดจำนวนเงินค่าสอบบัญชีในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี

โดยในรอบปีบัญชี 2561 บริษัท บริษัทย่อย และบริษัทร่วมค้า จ่ายค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit fee) ให้แก่ บริษัทสำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 14 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทและบริษัทย่อย ได้จ่ายค่าตอบแทนของงานบริการอื่น (Non-Audit Fee) เช่น ค่าธรรมเนียมในการตรวจสอบภาษี ด้านไอที และด้านการเงิน ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา รวมจำนวน 5.3 ล้านบาท

ปัจจัยที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

ตามที่บริษัทได้ดำเนินงานตามแผนพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่อง ตั้งแต่ขบวนการบริหารงานขาย การก่อสร้าง การส่งมอบห้องชุด และการโอนกรรมสิทธิ์ที่เป็นไปตามเป้าหมาย ส่งผลให้บริษัทมีสภาพคล่อง สร้างการเติบโตอย่างต่อเนื่องและมั่นคง

นโยบายบัญชี

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปัจจุบัน

ในระหว่างปี สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2560) จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2561 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้ดีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงและอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2562

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2561) และฉบับใหม่จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2562 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้ดีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

ฝ่ายบริหารของบริษัทและบริษัทย่อยเชื่อว่ามาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงจะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินเมื่อนำมาถือปฏิบัติ

ความผันผวนของเศรษฐกิจและวิกฤติทางการเมือง

ความผันผวนของเศรษฐกิจโลกและวิกฤติทางการเมืองของประเทศไทยส่งผลกระทบต่อประเทศไทยและความเชื่อมั่นของผู้บริโภค อาจจะทำให้ผู้บริโภคมีกำลังซื้อลดลง หรืออาจตัดสินใจชะลอการซื้อออกไป ซึ่งทำให้บริษัทอาจจะต้องใช้ระยะเวลาในการขายโครงการเป็นระยะเวลาที่นานขึ้น และอาจส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ประกอบการและฐานะการเงินของบริษัทได้