

ส่วนที่ 3

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สรุปรายงานการตรวจสอบของผู้สอบบัญชีในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา

■ สรุปรายงานการตรวจสอบบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

โดยนางสาวสุมนา พันธุ์พงษ์สานนท์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5872 จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้แสดงความเห็นโดยสรุป ดังนี้

ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นไว้ในรายงานผู้สอบบัญชีว่าการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย และงบการเงินเฉพาะบริษัท แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน

■ สรุปรายงานการตรวจสอบบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

โดยนางสาวพิมพ์ใจ มานิตขจรกิจ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4521 จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้แสดงความเห็นโดยสรุป ดังนี้

ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นไว้ในรายงานผู้สอบบัญชีว่าการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย และงบการเงินเฉพาะบริษัท แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน

■ สรุปรายงานการตรวจสอบบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

โดยนางสาวรุ่งนภา เลิศสุวรรณกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3516 จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้แสดงความเห็นโดยสรุป ดังนี้

ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นไว้ในรายงานผู้สอบบัญชีว่าการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย และงบการเงินเฉพาะบริษัท แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน

ตารางสรุปฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน สำหรับงบการเงินรวมงวดบัญชีปี 2560 ถึงปี 2562

งบแสดงฐานะการเงินรวม	31 ธ.ค. 62		31 ธ.ค. 61		31 ธ.ค. 60	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	4,028.30	8.26	4,713.91	11.34	2,063.40	6.91
เงินลงทุนชั่วคราว	2,287.59	4.69	200.25	0.48	-	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	914.92	1.88	772.70	1.86	1,071.72	3.59
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	20,411.00	41.83	17,350.69	41.73	13,108.39	43.89
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินโครงการและต้นทุนที่เกี่ยวข้อง	20.00	0.04	331.70	0.80	1,431.29	4.79
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	3,740.81	7.67	4,634.04	11.14	4,486.59	15.02
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	31,402.62	64.36	28,003.29	67.35	22,161.39	74.20
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	198.29	0.41	268.43	0.65	284.43	0.95
เงินลงทุนในกิจการร่วมค้า	10,161.00	20.82	8,297.12	19.96	4,429.78	14.83
เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3,970.17	8.14	2,605.78	6.27	1,305.05	4.37
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	575.85	1.18	464.49	1.12	356.10	1.19
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	979.12	2.01	684.01	1.64	813.52	2.72
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	447.17	0.92	287.87	0.69	209.65	0.70
สิทธิการเช่า	-	-	717.99	1.73	132.92	0.45
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	1,060.56	2.17	244.16	0.59	176.74	0.59
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	17,392.16	35.64	13,569.85	32.65	7,708.19	25.80
รวมสินทรัพย์	48,794.78	100.00	41,573.14	100.00	29,869.58	100.00
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	6,262.83	12.84	5,671.75	13.64	1,498.57	5.02
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	1,520.74	3.12	1,736.20	4.18	1,140.83	3.82
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	1,991.09	4.08	805.74	1.94	749.70	2.51
หุ้นกู้ระยะสั้นและหุ้นกู้ระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	5,997.05	12.29	1,497.93	3.60	1,999.13	6.69
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	754.31	1.55	411.99	0.99	636.26	2.13
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	684.09	1.40	2,480.94	5.97	2,015.11	6.74
รวมหนี้สินหมุนเวียน	17,210.11	35.27	12,604.55	30.32	8,039.60	26.91
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	1,133.00	2.32	831.80	2.00	246.79	0.83
หุ้นกู้ระยะยาว	11,761.24	24.10	9,982.07	24.01	7,980.17	26.72
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	216.46	0.44	165.74	0.40	143.21	0.48
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	13,110.70	26.87	10,979.61	26.41	8,370.17	28.03
รวมหนี้สิน	30,320.80	62.14	23,584.16	56.73	16,409.77	54.94
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนที่ออกและชำระเต็มมูลค่าแล้ว	333.30	0.68	333.30	0.80	333.30	1.12
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	5,120.08	10.49	5,130.09	12.34	5,150.40	17.24
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	6,000.00	12.30	5,000.00	12.03	3,000.00	10.04
กำไรสะสม	5,262.83	10.79	5,488.56	13.20	3,909.24	13.09
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(82.45)	(0.17)	3.29	0.01	3.38	0.01
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	16,633.77	34.09	15,955.24	38.38	12,396.32	41.50
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	1,840.21	3.77	2,033.74	4.89	1,063.49	3.56
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	18,473.97	37.86	17,988.98	43.27	13,459.81	45.06
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	48,794.78	100.00	41,573.14	100.00	29,869.58	100.00

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	31 ธ.ค. 62		31 ธ.ค. 61		31 ธ.ค. 60	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	4,847.40	57.14	5,904.69	59.44	8,931.91	72.02
รายได้จากการขายและบริการ	3,635.36	42.86	4,028.83	40.56	3,470.19	27.98
รวมรายได้	8,482.75	100.00	9,933.52	100.00	12,402.10	100.00
ต้นทุน						
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	(3,607.54)	(42.53)	(4,260.85)	(42.89)	(6,060.37)	(48.87)
ต้นทุนการขายและบริการ	(2,648.17)	(31.22)	(2,688.85)	(27.07)	(1,986.06)	(16.01)
รวมต้นทุน	(6,255.70)	(73.75)	(6,949.70)	(69.96)	(8,046.43)	(64.88)
กำไรขั้นต้น	2,227.05	26.25	2,983.83	30.04	4,355.67	35.12
ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร	(2,664.28)	(28.95)	(3,085.48)	(33.53)	(2,575.62)	(20.77)
รายได้อื่น	720.65	8.50	621.24	6.25	548.05	4.42
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	1,116.82	13.17	2,341.25	23.57	(341.52)	(2.75)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	1,400.24	16.51	2,860.84	28.80	1,986.58	16.02
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(589.73)	(6.95)	(368.31)	(3.71)	(285.23)	(2.30)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	810.51	9.55	2,492.53	25.09	1,701.35	13.72
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	42.30	0.50	(95.01)	(0.96)	(372.90)	(3.01)
กำไรสำหรับปี	852.81	10.05	2,397.52	24.14	1,328.45	10.71

งบกระแสเงินสดรวม	31 ธ.ค. 62	31 ธ.ค. 61	31 ธ.ค. 60
เงินสดสุทธิจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน (ล้านบาท)	(7,384.1)	(7,559.79)	(5,688.73)
เงินสดสุทธิจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน (ล้านบาท)	(1,670.3)	164.49	108.32
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน (ล้านบาท)	8,368.8	10,045.81	5,461.07
เงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ (ล้านบาท)	(685.6)	2,650.51	(119.34)

ตารางสรุปอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

ข้อมูล	ปี 2562	ปี 2561	ปี 2560
สินทรัพย์รวม	48,794.78	41,573.15	29,903.96
หนี้สินรวม	30,320.80	23,584.16	16,444.15
ส่วนของผู้ถือหุ้น	18,473.97	17,988.98	12,396.32
รายได้รวม	9,203.40	10,554.77	12,950.16
ต้นทุนรวม	6,255.70	6,949.70	8,046.43
กำไรสุทธิส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	704.66	2,419.43	1,328.45
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.42	0.45	0.39
อัตราส่วนเวียนของลูกหนี้การค้า (เท่า)	9.88	10.67	17.01
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	36.43	33.75	21.16
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า)	3.84	4.84	6.40
ระยะเวลาชำระหนี้ (วัน)	93.71	74.31	56.28
อัตรากำไรสุทธิ (%)	7.66	22.92	10.26
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า) (Debt to Equity ratio)	1.64	1.31	1.22

ข้อมูล	ปี 2562	ปี 2561	ปี 2560
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า) (Net Interest Bearing Debt to Equity Ratio)	1.06	0.70	0.80
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า) (Current ratio)	1.82	2.22	2.76

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

การวิเคราะห์การดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

ผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับปี 2562 มีรายละเอียดดังนี้

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	ปี 2562		ปี 2561		เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	4,847.4	52.7	5,904.7	55.9	(1,057.3)	(17.9)
รายได้จากการบริหารโครงการและค่านายหน้า	1,879.8	20.4	2,079.7	19.7	(199.9)	(9.6)
รายได้อื่น	2,476.2	26.9	2,570.4	24.4	(94.2)	(3.7)
รวมรายได้	9,203.4	100.0	10,554.8	100.0	(1,351.4)	(12.8)
ต้นทุน						
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	3,607.5	39.2	4,260.8	40.4	(653.3)	(15.3)
ต้นทุนการบริหารโครงการและค่านายหน้า	804.8	8.7	903.8	8.6	(99.0)	(11.0)
ต้นทุนอื่น	1,843.3	20.0	1,785.0	16.9	58.3	3.3
รวมต้นทุน	6,255.7	68.0	6,949.7	65.8	(694.0)	(8.8)
กำไรขั้นต้น	2,947.7	32.0	3,605.1	34.2	(657.4)	(18.2)
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	2,664.3	28.9	3,085.5	29.2	(421.2)	(13.7)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	824.8	9.0	947.2	9.0	(122.4)	(12.9)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,839.5	20.0	2,138.3	20.3	(298.8)	(14.0)
กำไรจากการดำเนินงาน	283.4	3.1	519.6	4.9	(236.2)	(45.5)
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(589.7)	(6.4)	(368.3)	(3.5)	(221.4)	N/A
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	42.3	0.5	(95.0)	(0.9)	137.3	N/A
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายอื่นและส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุน	(264.0)	(2.9)	56.3	0.5	(320.3)	(569.2)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	1,116.8	12.1	2,341.2	22.2	(1,224.4)	(52.3)
กำไรสำหรับปี	852.8	9.3	2,397.5	22.7	1,544.7	64.4
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	148.1	1.6	(21.9)	(0.2)	170.1	N/A
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	704.7	7.7	2,419.4	22.9	(1,714.8)	(70.9)

รายได้

ปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวมจำนวน 9,203.4 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้าเป็นจำนวน 1,351.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 12.8 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 1,057.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 17.9 จากสถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่มีความท้าทายทั้งปัจจัยภายในประเทศ และต่างประเทศ ทั้งนี้ในปัจจุบันบริษัทมีการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมส่วนใหญ่ผ่านการร่วมทุนกิจการร่วมค้า ซึ่งมีการรับรู้เป็นส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้าซึ่งแสดงในงบกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จ

ต้นทุนขายและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

ปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายรวมจำนวน 6,255.7 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนเป็นจำนวน 694.0 ล้านบาท หรือร้อยละ 10.0 ซึ่งสอดคล้องกับการลดลงของรายได้รวม โดยที่การลดลงของต้นทุนขายนั้นมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2562 ซึ่งมีจำนวน 3,607.5 ล้านบาท ลดลง 653.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 15.3 จากปีก่อนหน้า

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

ปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารลดลงจากปีก่อน 421.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 13.7 มาอยู่ที่จำนวน 2,664.3 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงจากค่าใช้จ่ายในการขายลดลงจากปีก่อน 122.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 12.9 มาอยู่ที่จำนวน 824.8 ล้านบาท สอดคล้องกับค่าธรรมเนียมการโอน และการจดจำนองที่ลดลง และค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลงจากปีก่อน 298.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 14.0 มาอยู่ที่จำนวน 1,839.5 ล้านบาท จากการควบคุมต้นทุน และบริหารค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานขององค์กรที่มีประสิทธิภาพดีขึ้น

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

สำหรับปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายทางการเงินเป็นจำนวน 589.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า 221.4 ล้านบาท โดยมีปัจจัยหลักมาจากการออกหุ้นกู้ในปี 2562 ก่อนหุ้นกู้เดิมครบกำหนดในปี 2563 ทำให้มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และเงินลงทุนชั่วคราว ณ สิ้นปี 2562 จำนวน 6,315.9 ล้านบาท เพื่อบริหารรับสถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่มีความท้าทายทั้งปัจจัยภายในประเทศ และต่างประเทศ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Interest Bearing Debt to Equity Ratio) เท่ากับ 1.06 เท่า ใกล้เคียงกับที่บริษัทมีเป้าหมายระยะยาวในการคงอัตราส่วนทางการเงินดังกล่าวอยู่ที่ประมาณ 1 เท่า

ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า

ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าในปี 2562 มีจำนวน 1,116.8 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้าเป็นจำนวน 1,224.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 52.3 มีสาเหตุหลักมาจากการสถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่มีความท้าทายทั้งปัจจัยภายในประเทศ

และต่างประเทศ และยอดโอนจากโครงการร่วมทุนที่สร้างเสร็จพร้อมโอนลดลงจากปี 2561 ที่มีโครงการร่วมทุนขนาดใหญ่สร้างเสร็จและเริ่มโอน เช่น โครงการไอดีโอ สุขุมวิท 93 โครงการแอชตัน อโศก และ โครงการแอชตัน จุฬา-สีลม

กำไรสุทธิ

ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิเป็นจำนวน 704.7 ล้านบาท ลดลงเป็นจำนวน 1,714.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 70.9 จากปีก่อน จากสถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่มีความท้าทายทั้งปัจจัยภายในประเทศ และต่างประเทศ นอกจากนี้กำไรที่ลดลงยังเป็นผลมาจากการลดลงของส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าซึ่งเป็นไปตามกำหนดการก่อสร้างแล้วเสร็จของโครงการ ยอดโอนของโครงการร่วมทุนที่สร้างเสร็จพร้อมโอนในปี 2562 น้อยกว่าในปี 2561 ที่มีโครงการร่วมทุนขนาดใหญ่สร้างเสร็จและเริ่มโอน เช่น โครงการไอดีโอ สุขุมวิท 93 โครงการแอชตัน อโศก และ แอชตัน จุฬา-สีลม

งบแสดงฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

ณ 31 ธันวาคม 2562 สินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อยเท่ากับ 48,794.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2561 เท่ากับ 7,221.6 ล้านบาท ที่มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 41,573.1 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 17.4 โดย ณ 31 ธันวาคม 2562 มีอัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์ (Return on Asset) เท่ากับร้อยละ 1.6 ทั้งนี้ รายละเอียดการเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์ที่สำคัญมีดังนี้

▪ เงินลงทุนชั่วคราว

บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินลงทุนชั่วคราวเท่ากับ 2,287.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2561 เท่ากับ 2,087.3 ล้านบาท ที่มีเงินลงทุนชั่วคราวเท่ากับ 200.3 ล้านบาท จากการเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนในกองทุนเปิดตราสารหนี้จากการสำรองเงินไว้จากสถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่มีความท้าทายทั้งปัจจัยภายในประเทศ และต่างประเทศ

▪ ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายรับรู้รายได้การขายอสังหาริมทรัพย์เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า สำหรับเงินจอง เงินมัดจำ และเงินทำสัญญา จะไม่เข้าเกณฑ์รับรู้เป็นรายได้และจะถูกบันทึกเป็นเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า ดังนั้น บริษัทจึงไม่มีลูกหนี้การค้าจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ลูกหนี้การค้าของบริษัทจึงเป็นรายการรอเรียกเก็บจากรายได้จากการบริหารโครงการของบริษัท ซึ่งเป็นรายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นหลัก

ณ 31 ธันวาคม 2562 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นเท่ากับ 914.9 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.9 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นจากปี 2561 เท่ากับ 142.2 ล้านบาท

▪ ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดขึ้นก่อนการโอนกรรมสิทธิ์จะถูกบันทึกอยู่ในรายการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในงบแสดงฐานะการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย และจะถูกรับรู้เป็นต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อ ณ 31 ธันวาคม 2562 ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สุทธิเท่ากับ 20,411.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 41.8 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย เพิ่มขึ้นจากปี 2561 เท่ากับ 3,060.3 ล้านบาท ที่มีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สุทธิเท่ากับ 17,350.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 17.6

▪ เงินลงทุนในการร่วมค้า

ตั้งแต่ปี 2556 บริษัทได้เข้าร่วมทุนและลงนามในสัญญาร่วมทุน (Joint Venture Agreement) กับ SEAI5 และบริษัท มิทซูย ฟูดซัง เอเชีย ไทยแลนด์ จำกัด (Mitsui Fudosan Asia Thailand Co., Ltd.) ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มของบริษัท มิทซูย ฟูดซัง จำกัด (Mitsui Fudosan Co., Ltd.) ซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่แห่งหนึ่งในญี่ปุ่น เพื่อพัฒนาโครงการ คอนโดมิเนียมร่วมกัน

ณ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีเงินลงทุนในการร่วมค้ารวม 33 โครงการ เพิ่มขึ้น 8 โครงการจากปี 2561 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

บริษัท	โครงการ	มูลค่าตามบัญชีตาม วิธีส่วนได้ส่วนเสีย (ล้านบาท)
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ราชเทวี จำกัด	ไอดีโอ คิว สยาม-ราชเทวี	321.2
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อโศก จำกัด	แอชตัน อโศก	704.6
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สามย่าน จำกัด	แอชตัน จุฬา-สีลม	579.8
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ชิดลม จำกัด	ไอดีโอ คิว ชิดลม-เพชรบุรี	328.7
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย บางนา จำกัด	ไอดีโอ โอทู	368.5
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ชองนนทรี จำกัด	แอชตัน สีลม	401.5
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย เตาปูน จำกัด	ไอดีโอ โมบี บางซื่อ-แกรนด์ อินเทอร์เน็ต	228.1
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ท่าพระ จำกัด	ไอดีโอ ท่าพระ อินเทอร์เน็ต	268.8
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย เพชรบุรี จำกัด	ไอดีโอ โมบี อโศก	341.4
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อุดมสุข จำกัด	ไอดีโอ โมบี สุขุมวิท 66	281.3
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สะพานควาย จำกัด	ไอดีโอ พหลโยธิน-จตุจักร	282.8
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย พระรามเก้า จำกัด	แอชตัน อโศก-พระราม 9	328.0
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วิคตอรีโมนูนันท์ จำกัด	ไอดีโอ คิว วิคตอรี	120.8
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อุดมสุข ทุ้งเจ้า	เอลลิโอ เดล เนสท์	279.4
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด	ไอดีโอ คิว สุขุมวิท 36	204.2
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย งามคำแหง จำกัด	ไอดีโอ พระราม 9 ตัดใหม่	406.1
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย เสนานิคม จำกัด	เอลลิโอ เดล มอสส์ พหลโยธิน 34	702.4
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ราชปรารภ จำกัด	ไอดีโอ โมบี รางน้ำ	362.7
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย พระรามเก้า ทุ้งเจ้า	ไอดีโอ พระราม 9-อโศก	543.9
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วงเวียนใหญ่ จำกัด	ไอดีโอ สาทร-วงเวียนใหญ่	303.5
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย 1 จำกัด	ไอดีโอ โมบี สุขุมวิท อิสต์พอยท์	156.6
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย งามภาส จำกัด	เอลลิโอ สาทร – งามภาส	241.2
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สุทธิสาร จำกัด	ไอดีโอ รัชดา-สุทธิสาร	117.4
บริษัท อนันดา แอนด์ พาร์ทเนอร์ สะพานควาย วัน จำกัด	โครงการในอนาคต	335.6

บริษัท	โครงการ	มูลค่าตามบัญชีตามวิธีส่วนได้ส่วนเสีย (ล้านบาท)
บริษัท เอเอ็มเอช รัชดา จำกัด	Somerset Rama 9	140.3
บริษัท เอเอ็มเอช สาทร จำกัด	Ascott Embassy Sathorn	236.7
บริษัท เอเอ็มเอช สุขุมวิท 59 จำกัด	Ascott Thonglor	202.3
บริษัท เอเอ็มเอช สุขุมวิท 8 จำกัด	Lyf Sukhumvit 8	54.5
บริษัท เอเอ็มเอฟ เอเชีย บางพลัด จำกัด	ไอดีโอ จรัญฯ70-ริเวอร์วิว	397.4
บริษัท เอเอ็มเอฟ เอเชีย พระโขนง จำกัด	ไอดีโอ สุขุมวิท-พระราม 4	432.4
บริษัท เอเอ็มเอฟ เอเชีย สามย่าน จำกัด	ไอดีโอ จุฬา-สามย่าน	480.5
บริษัท เอเอ็มเอช พัทยา จำกัด	Somerset Pattaya	-
Ananda SU LTD	ลงทุนในกิจการอื่นๆ	8.8
รวม		10,161.0

▪ **เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี**

ณ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีเงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีรวม 3,970.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,364.4 ล้านบาทจากปี 2561 ที่มีจำนวน 2,605.8 ล้านบาท โดยเงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับทั้งหมดเป็นของกลุ่มบริษัทรวมค่า ซึ่งเป็นไปตามสัญญาว่าลงทุนที่ผู้ถือหุ้นของบริษัทร่วมค้าต้องให้การสนับสนุนการเงินเพื่อพัฒนาโครงการ

หนี้สิน

ณ 31 ธันวาคม 2562 หนี้สินรวมของบริษัทและบริษัทย่อยเท่ากับ 30,320.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2561 เท่ากับ 6,736.6 ล้านบาท ที่มีหนี้สินรวมเท่ากับ 23,584.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 28.6 ทั้งนี้ รายละเอียดรายการเปลี่ยนแปลงของหนี้สินที่สำคัญมีดังนี้

▪ **เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน**

ณ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเท่ากับ 6,262.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2561 เท่ากับ 591.1 ล้านบาท ที่มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเท่ากับ 5,671.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.4 โดยส่วนใหญ่มาจากการกู้เงินระยะสั้นเพื่อสนับสนุนการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

▪ **หุ้นกู้**

ณ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีหุ้นกู้ระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 5,997.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 4,499.1 ล้านบาท และมีหุ้นกู้ระยะยาว-สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเท่ากับ 11,761.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 1,779.2 ล้านบาท โดยในระหว่างปี 2562 บริษัทได้ออกหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีประกัน จำนวนรวม 7,800.0 ล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นกู้ จำนวน 550.0 ล้านบาท อายุ 3 ปี อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.10 ต่อปี หุ้นกู้ จำนวน 1,407.6 ล้านบาท อายุ 2 ปี อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.80 ต่อปี หุ้นกู้

จำนวน 2,592.4 ล้านบาท อายุ 4 ปี อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.50 ต่อปี หนี้กู้ยืม จำนวน 500 ล้านบาท อายุ 4 ปี อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.45 ต่อปี หนี้กู้ยืม จำนวน 2,500 ล้านบาท อายุ 2 ปี 1 เดือน 20 วัน อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.80 ต่อปี และหนี้กู้ยืม จำนวน 250 ล้านบาท อายุ 3 ปี อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.95 ต่อปี โดยการออกหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกันในครั้งนี้ บริษัทฯจะนำไปไถ่ถอนหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกัน จำนวน 1,500.0 ล้านบาท ที่จะครบกำหนดในเดือนตุลาคม 2562 และส่วนที่เหลืออีก 6,300.0 ล้านบาท เพื่อสนับสนุนการลงทุนในขนาดของบริษัทในสถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่มีความท้าทายทั้งปัจจุบันภายในประเทศ และต่างประเทศ

■ เงินกู้ยืมระยะยาว

ณ 31 ธันวาคม 2562 มีส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี เท่ากับ 754.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 342.3 ล้านบาท จาก ณ 31 ธันวาคม 2561 ที่มีส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี เท่ากับ 412.0 ล้านบาท นอกจากนี้ เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี มีจำนวนเท่ากับ 1,133.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเท่ากับ 301.2 ล้านบาท จาก ณ 31 ธันวาคม 2561 โดยเงินกู้ยืมระยะยาวส่วนใหญ่ใช้พัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมและแนวราบของบริษัทและบริษัทในเครือ

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ 31 ธันวาคม 2562 มีส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 18,474.0 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 37.9 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม โดยส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2561 เท่ากับ 485.0 หรือร้อยละ 2.7 โดย ณ 31 ธันวาคม 2562 มีอัตราผลตอบแทนต่อส่วนผู้ถือหุ้น (Return on Equity) เท่ากับร้อยละ 3.9

งบกระแสเงินสด

■ กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมการดำเนินงาน

ปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการดำเนินงานเท่ากับ 7,384.1 ล้านบาท ลดลงจากปี 2561 เท่ากับ 175.7 ล้านบาท ทั้งนี้บริษัทใช้เงินส่วนใหญ่ในโครงการคอนโดมิเนียมที่อยู่ระหว่างการพัฒนาในปี 2562

■ กระแสเงินสดจากกิจกรรมการลงทุน

ปี 2562 เงินสดสุทธิใช้ไปจากกิจกรรมลงทุนของบริษัทและบริษัทย่อยเท่ากับ 1,670.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2561 เท่ากับ 1,834.8 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากบริษัทและบริษัทย่อยนำเงินไปลงทุนชั่วคราวเพิ่มขึ้น สรรองเงินสดไว้รองรับสถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่มีความท้าทายทั้งปัจจุบันภายในประเทศ และต่างประเทศ

■ กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

ปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงินเท่ากับ 8,368.8 ล้านบาท ลดลงจากปี 2561 เท่ากับ 1,677.0 ล้านบาท โดยมีรายการหลักมาจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินลดลง 3,782.4 ล้านบาทจากปีก่อน

ณ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเท่ากับ 4,028.3 ล้านบาท

ปัจจัยที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

บริษัทได้มีการประเมินความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น และส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทในอนาคต โดยสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติม ซึ่งได้เปิดเผยในหัวข้อปัจจัยความเสี่ยงแล้ว