

ส่วนที่ 3

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สรุปรายงานการตรวจสอบของผู้สอบบัญชีในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา

■ สรุปรายงานการตรวจสอบบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

โดยนางสาวสุมนา พันธุ์พงษ์สานนท์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5872 จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้แสดงความเห็นโดยสรุป ดังนี้

ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นไว้ในรายงานผู้สอบบัญชีว่างบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย และงบการเงินเฉพาะบริษัท แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน

■ สรุปรายงานการตรวจสอบบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

โดยนางสาวสุมนา พันธุ์พงษ์สานนท์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5872 จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้แสดงความเห็นโดยสรุป ดังนี้

ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นไว้ในรายงานผู้สอบบัญชีว่างบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย และงบการเงินเฉพาะบริษัท แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน

■ สรุปรายงานการตรวจสอบบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

โดยนางสาวพิมพ์ใจ มานิตขจรกิจ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4521 จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้แสดงความเห็นโดยสรุป ดังนี้

ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นไว้ในรายงานผู้สอบบัญชีว่างบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย และงบการเงินเฉพาะบริษัท แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน

ตารางสรุปฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน สำหรับงบการเงินรวมงวดบัญชีปี 2561 ถึงปี 2563

งบแสดงฐานะการเงินรวม	31 ธ.ค. 63		31 ธ.ค. 62		31 ธ.ค. 61	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	3,186.85	7.36	4,028.30	8.26	4,713.91	11.34
เงินลงทุนชั่วคราว	0.00	0.00	2,287.59	4.69	200.25	0.48
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	376.44	0.87	914.92	1.88	772.70	1.86
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	19,828.72	45.80	20,411.00	41.83	17,350.69	41.73
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินโครงการและต้นทุนที่เกี่ยวข้อง	574.00	1.33	20.00	0.04	331.70	0.80
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	3,380.95	7.81	3,740.81	7.67	4,634.04	11.14
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	27,346.95	63.16	31,402.62	64.36	28,003.29	67.35

งบแสดงฐานะการเงินรวม	31 ธ.ค. 63		31 ธ.ค. 62		31 ธ.ค. 61	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	77.13	0.18	198.29	0.41	268.43	0.65
เงินลงทุนในกิจการร่วมค้า	9,233.74	21.33	10,161.00	20.82	8,297.12	19.96
เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4,081.35	9.43	3,970.17	8.14	2,605.78	6.27
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	363.45	0.84	575.85	1.18	464.49	1.12
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	282.68	0.65	979.12	2.01	684.01	1.64
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	378.02	0.87	447.17	0.92	287.87	0.69
สินทรัพย์สิทธิการเช่า	335.95	0.78	-	-	717.99	1.73
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	1,198.89	2.77	1,060.56	2.17	244.16	0.59
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	15,951.21	36.84	17,392.16	35.64	13,569.85	32.65
รวมสินทรัพย์	43,298.16	100.00	48,794.78	100.00	41,573.14	100.00
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	5,859.53	13.53	6,262.83	12.84	5,671.75	13.64
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	1,036.57	2.39	1,520.74	3.12	1,736.20	4.18
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	1,862.21	4.30	1,991.09	4.08	805.74	1.94
หุ้นกู้ระยะสั้นและหุ้นกู้ระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	5,401.10	12.47	5,997.05	12.29	1,497.93	3.60
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	1,458.63	3.37	754.31	1.55	411.99	0.99
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	715.36	1.65	684.09	1.40	2,480.94	5.97
รวมหนี้สินหมุนเวียน	16,333.41	37.72	17,210.11	35.27	12,604.55	30.32
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	1,183.71	2.73	1,133.00	2.32	831.80	2.00
หุ้นกู้ระยะยาว	7,542.56	17.42	11,761.24	24.10	9,982.07	24.01
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	803.04	1.85	216.46	0.44	165.74	0.40
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	9,529.31	22.01	13,110.70	26.87	10,979.61	26.41
รวมหนี้สิน	25,862.72	59.73	30,320.80	62.14	23,584.16	56.73
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนที่ออกและชำระเต็มมูลค่าแล้ว	333.30	0.77	333.30	0.68	333.30	0.80
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	5,110.37	11.80	5,120.08	10.49	5,130.09	12.34
หุ้นกู้ด้อยสิทธิมีลักษณะด้อยทุน	6,000.00	13.86	6,000.00	12.30	5,000.00	12.03
กำไรสะสม	4,508.25	10.41	5,262.83	10.79	5,488.56	13.20
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(161.72)	(0.37)	(82.45)	(0.17)	3.29	0.01
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	15,790.20	36.47	16,633.77	34.09	15,955.24	38.38
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	1,645.24	3.80	1,840.21	3.77	2,033.74	4.89
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	17,435.44	40.27	18,473.97	37.86	17,988.98	43.27
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	43,298.16	100.00	48,794.78	100.00	41,573.14	100.00

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	31 ธ.ค. 63		31 ธ.ค. 62		31 ธ.ค. 61	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,695.31	65.67	4,847.40	69.36	5,904.69	59.44
รายได้จากการขายและบริการ	1,409.02	34.33	2,140.96	30.64	4,028.83	40.56
รวมรายได้	4,104.33	100.00	6,988.36	100.00	9,933.52	100.00
ต้นทุน						
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	(2,198.19)	(53.56)	(3,607.5)	(51.62)	(4,260.85)	(42.89)
ต้นทุนการขายและบริการ	(667.89)	(16.27)	(1,029.8)	(14.74)	(2,688.85)	(27.07)
รวมต้นทุน	(2,866.07)	(69.83)	(4,637.4)	(66.36)	(6,949.70)	(69.96)
ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร	(1,781.84)	(43.41)	(2,434.90)	(34.84)	(3,085.48)	(33.53)
รายได้อื่น	1,138.87	27.75	722.90	10.34	621.24	6.25
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	1,076.42	26.23	1,116.82	15.98	2,341.25	23.57
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	1,671.69	40.73	1,755.76	25.12	2,860.84	28.80
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(623.90)	(15.20)	(588.44)	(8.42)	(368.31)	(3.71)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	1,047.79	25.53	1,167.32	16.70	2,492.53	25.09
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(72.36)	(1.76)	42.03	0.60	(95.01)	(0.96)
กำไรสำหรับปีจากการดำเนินงานต่อเนื่อง	975.43	23.77	1,209.35	17.31	2,397.52	24.14
ขาดทุนสำหรับปีจากการดำเนินงานที่ยกเลิกสุทธิจาก	(1,022.14)	(24.90)	(356.55)	(5.10)	N/A	N/A
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(46.71)	(1.14)	852.81	12.20	N/A	N/A

งบกระแสเงินสดรวม	31 ธ.ค. 63	31 ธ.ค. 62	31 ธ.ค. 61
เงินสดสุทธิจาก(ใช้ไป)ในกิจกรรมดำเนินงาน (ล้านบาท)	(253.4)	(7,384.1)	(7,559.79)
เงินสดสุทธิจาก(ใช้ไป)ในกิจกรรมลงทุน (ล้านบาท)	5,614.2	(1,670.3)	164.49
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน (ล้านบาท)	(6,199.6)	8,368.8	10,045.81
เงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ (ล้านบาท)	(841.4)	(685.6)	2,650.51

ตารางสรุปอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

ข้อมูล	ปี 2563	ปี 2562	ปี 2561
สินทรัพย์รวม	43,298.16	48,794.78	41,573.15
หนี้สินรวม	25,862.72	30,320.80	23,584.16
ส่วนของผู้ถือหุ้น	17,435.44	18,473.97	17,988.98
รายได้รวม	5,243.19	9,203.40	10,554.77
ต้นทุนรวม	2,866.07	6,255.70	6,949.70

ข้อมูล	ปี 2563	ปี 2562	ปี 2561
กำไรสุทธิ (ขาดทุน) ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(206.58)	704.66	2,419.43
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.22	0.42	0.45
อัตรากำไรสุทธิ (%)	(3.94)	7.66	22.92
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า) (Debt to Equity ratio)	1.48	1.64	1.31
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า) (Net Interest Bearing Debt to Equity Ratio)	1.08	1.06	0.70
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า) (Current ratio)	1.67	1.82	2.22

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ
การวิเคราะห์การดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

ผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับปี 2563 มีรายละเอียดดังนี้

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	ปี 2563		ปี 2562		เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,695.3	51.4	4,847.4	62.9	(2,152.1)	(44.4)
รายได้จากการบริหารโครงการและค่านายหน้า	1,237.7	23.6	1,879.8	24.4	(642.0)	(34.2)
รายได้อื่น	1,310.2	25.0	984.1	12.8	326.1	33.1
รวมรายได้	5,243.2	100.0	7,711.3	100.0	(2,468.1)	(32.0)
ต้นทุน						
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	2,198.2	41.9	3,607.5	46.8	(1,409.3)	(39.1)
ต้นทุนการบริหารโครงการและค่านายหน้า	556.7	10.6	804.8	10.4	(248.2)	(30.8)
ต้นทุนอื่น	111.2	2.1	225.0	2.9	(113.8)	(50.6)
รวมต้นทุน	2,866.1	54.7	4,637.4	60.1	(1,771.3)	(38.2)
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	1,781.8	34.0	2,434.9	31.6	(653.1)	(26.8)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	399.9	7.6	824.0	10.7	(424.1)	(51.5)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,381.9	26.4	1,610.9	20.9	(229.0)	(14.2)
กำไรจากการดำเนินงาน	595.3	11.4	638.9	8.3	(43.7)	(6.8)
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(623.9)	(11.9)	(588.4)	(7.6)	(35.5)	N/A
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(72.4)	(1.4)	42.0	0.5	(114.4)	N/A
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	1,076.4	20.5	1,116.8	14.5	(40.4)	(3.6)
กำไรสำหรับปีจากการดำเนินงานต่อเนื่อง	975.4	18.6	1,209.4	15.7	(233.9)	(19.3)
ขาดทุนสำหรับปีจากการดำเนินงานที่ยกเลิก	(1,022.1)	(19.5)	(356.5)	(4.6)	(665.6)	N/A
สุทธิจากภาษีเงินได้						
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(46.7)	(0.9)	852.8	11.1	(899.5)	N/A
กำไรส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจ ควบคุมของบริษัทย่อย	159.9	3.0	148.1	1.9	11.7	7.9
กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(206.6)	(3.9)	704.7	9.1	(911.2)	(129.3)

รายได้

ปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวมจำนวน 5,243.2 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้าเป็นจำนวน 2,468.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 32.0 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 2,152.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 44.4 จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ที่ได้ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจ และตลาดอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ในปัจจุบันบริษัทมีการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมส่วนใหญ่ผ่านการร่วมทุนกับการร่วมค้า ซึ่งมีการรับรู้เป็นส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้าซึ่งแสดงในงบกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จ

ต้นทุนขายและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

ปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนรวมจำนวน 2,866.1 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 1,771.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 38.2 ซึ่งสอดคล้องกับการลดลงของรายได้รวม โดยที่การลดลงของต้นทุนขายนั้นมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2563 ซึ่งมีจำนวน 2,198.2 ล้านบาท ลดลง 1,409.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 39.1 จากปีก่อนหน้า

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

ปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารจำนวน 1,781.8 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 653.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 26.8 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงจากค่าใช้จ่ายในการขายลดลงจากปีก่อน 424.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 51.5 อยู่ที่จำนวน 399.9 ล้านบาท สอดคล้องกับค่าธรรมเนียมการโอน และการจดจำนองที่ลดลง และค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลงจากปีก่อน 229.0 ล้านบาท หรือร้อยละ 14.2 อยู่ที่จำนวน 1,381.9 ล้านบาท จากการบริหารต้นทุนค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบริหารที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น และสอดคล้องกับเป้าหมายในการควบคุมและลดค่าใช้จ่ายในการบริหาร เนื่องมาจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ซึ่งส่งผลกระทบต่อภาระเงินเดบิตทางเศรษฐกิจทั้งในประเทศและต่างประเทศ

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

สำหรับปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายทางการเงินเป็นจำนวน 623.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า 35.5 ล้านบาท ที่ 588.4 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Interest Bearing Debt to Equity Ratio) เท่ากับ 1.08 เท่า ใกล้เคียงกับที่บริษัทมีเป้าหมายระยะยาวในการคงอัตราส่วนทางการเงินดังกล่าวอยู่ที่ประมาณ 1 เท่า

ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า

ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าในปี 2563 มีจำนวน 1,076.4 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าเป็นจำนวน 40.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 3.6 ทั้งนี้ปี 2563 ได้มีการเริ่มโอนโครงการคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จใหม่ 7 โครงการ คือ โครงการเอลลิโอ เดล เนสท์ โครงการไอดีโอ คิว วิคตอรี โครงการแอชตัน อโศก-พระราม 9 โครงการไอดีโอ คิว สุขุมวิท 36 โครงการไอดีโอ โมบี สุขุมวิท อีสต์พอยท์ โครงการไอดีโอ รัชดา-สุทธิสาร และโครงการเอลลิโอ สาทร-วุฒากาศ

กำไรสุทธิ

ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสำหรับปีจากการดำเนินงานในธุรกิจหลักหรือการดำเนินงานต่อเนื่อง เป็นจำนวน 975.4 ล้านบาท ลดลงเป็นจำนวน 233.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 19.3 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ขณะที่ขาดทุนสำหรับปีจากการดำเนินงานที่ยกเลิก ซึ่งส่วนใหญ่เป็นธุรกิจให้บริการก่อสร้าง เป็นจำนวน 1,022.1 ล้านบาท

โดยบริษัทมีนโยบายในการลดสัดส่วนธุรกิจที่ไม่ใช่ธุรกิจหลัก (Non-core) และมุ่งเน้นในการเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงานของธุรกิจหลัก ส่งผลให้มีขาดทุนที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทเป็นจำนวน 206.6 ล้านบาท

งบแสดงฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

ณ 31 ธันวาคม 2563 สินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อยเท่ากับ 43,298.2 ล้านบาท ลดลงจากปี 2562 เท่ากับ 5,496.6 ล้านบาท ที่มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 48,794.8 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 11.3 ทั้งนี้ รายละเอียดการเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์ที่สำคัญมีดังนี้

▪ เงินลงทุนชั่วคราว

บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินลงทุนชั่วคราว ลดลงจำนวน 2,287.6 ล้านบาท จากเงินลงทุนในกองทุนเปิดตราสารหนี้ได้ครบกำหนดไถ่ถอน

▪ ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายรับรู้รายได้การขายอสังหาริมทรัพย์เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า สำหรับเงินจอง เงินมัดจำ และเงินทำสัญญา จะไม่เข้าเกณฑ์รับรู้เป็นรายได้และจะถูกบันทึกเป็นเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า ดังนั้น บริษัทจึงไม่มีลูกหนี้การค้าจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ลูกหนี้การค้าของบริษัทจึงเป็นรายการรอเรียกเก็บจากรายได้จากการบริหารโครงการของบริษัท ซึ่งเป็นรายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นหลัก

ณ 31 ธันวาคม 2563 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นเท่ากับ 376.4 ล้านบาท ลดลง 538.5 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 58.9 จากปี 2562

▪ ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดขึ้นก่อนการโอนกรรมสิทธิ์จะถูกบันทึกอยู่ในรายการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในงบแสดงฐานะการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย และจะถูกรับรู้เป็นต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อ ณ 31 ธันวาคม 2563 ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สุทธิเท่ากับ 19,828.7 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 45.8 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย ลดลงจากปี 2562 เท่ากับ 582.3 ล้านบาท ที่มีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สุทธิเท่ากับ 20,411.0 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 2.9

▪ เงินลงทุนในการร่วมค้า

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

ณ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีเงินลงทุนในการร่วมค้ารวม 30 โครงการ ลดลง 3 โครงการจากปี 2562 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

บริษัท	โครงการ	มูลค่าตามบัญชีตาม วิธีส่วนได้ส่วนเสีย (ล้านบาท)
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อโศก จำกัด	แอชตัน อโศก	539.7
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ชิดลม จำกัด	ไอดีโอ คิว ชิดลม-เพชรบุรี	226.5
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย บางนา จำกัด	ไอดีโอ โอทู	350.1
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ชองนันทรี จำกัด	แอชตัน สีสลม	447.6
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย เตาปูน จำกัด	ไอดีโอ โมบี บางซื่อ-แกรนด์อินเตอร์เซนจ์	212.2
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ท่าพระ จำกัด	ไอดีโอ ท่าพระ อินเตอร์เซนจ์	238.1
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย เพชรบุรี จำกัด	ไอดีโอ โมบี อโศก	328.7
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อุดมสุข จำกัด	ไอดีโอ โมบี สุขุมวิท 66	293.0
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย พระรามเก้า จำกัด	แอชตัน อโศก-พระราม 9	535.5
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วิตอรีโมงูเม้น จำกัด	ไอดีโอ คิว วิตอรี	394.5
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อุดมสุข ทุ้งจำกัด	เอลลิโอ เดล เนสท์	448.4
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด	ไอดีโอ คิว สุขุมวิท 36	315.6
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย รามคำแหง จำกัด	ไอดีโอ พระราม 9 ตัดใหม่	330.9
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย เสนานิคม จำกัด	เอลลิโอ เดล มอสส์ พหลโยธิน 34	553.3
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ราชปรารภ จำกัด	ไอดีโอ โมบี รามน้ำ	380.8
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย พระรามเก้า ทุ้ง จำกัด	ไอดีโอ พระราม 9-อโศก	481.0
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วงเวียนใหญ่ จำกัด	ไอดีโอ สาทร-วงเวียนใหญ่	354.5
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ 1 จำกัด	ไอดีโอ โมบี สุขุมวิท อีสต์พอยท์	153.1
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วุฒากาศ จำกัด	เอลลิโอ สาทร – วุฒากาศ	268.2
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สุทธิสาร จำกัด	ไอดีโอ รัชดา-สุทธิสาร	181.8
บริษัท อนันดา แอนด์ พาร์ตเนอร์ สะพานควาย วัน จำกัด	โครงการในอนาคต	329.6
บริษัท เอเอ็มเอช รัชดา จำกัด	Somerset Rama 9	93.8
บริษัท เอเอ็มเอช สาทร จำกัด	Ascott Embassy Sathorn	198.3
บริษัท เอเอ็มเอช สุขุมวิท 59 จำกัด	Ascott Thonglor	165.3
บริษัท เอเอ็มเอช สุขุมวิท 8 จำกัด	Lyf Sukhumvit 8	39.9
บริษัท เอเอ็มเอช เอเชีย บางพลัด จำกัด	ไอดีโอ จรัญฯ70-ริเวอร์วิว	355.2
บริษัท เอเอ็มเอช เอเชีย พระโขนง จำกัด	ไอดีโอ สุขุมวิท-พระราม 4	411.1
บริษัท เอเอ็มเอช เอเชีย สามย่าน จำกัด	ไอดีโอ จุฬา-สามย่าน	439.2
บริษัท เอเอ็มเอช พัทยา จำกัด	Somerset Pattaya	166.9
Ananda SU LTD	ลงทุนในกิจการอื่นๆ	1.1
รวม		9,233.7

หนี้สิน

ณ 31 ธันวาคม 2563 หนี้สินรวมของบริษัทและบริษัทย่อยเท่ากับ 25,862.7 ล้านบาท ลดลงจากปี 2562 เท่ากับ 4,458.1 ล้านบาท ที่มีหนี้สินรวมเท่ากับ 30,320.8 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 14.7 ทั้งนี้ รายละเอียดรายการเปลี่ยนแปลงของหนี้สินที่สำคัญมีดังนี้

▪ เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

ณ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเท่ากับ 5,859.5 ล้านบาท ลดลงจากปี 2562 เท่ากับ 403.3 ล้านบาท ที่มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเท่ากับ 6,262.8 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 6.4 โดยส่วนใหญ่มาจากการลดจากการกู้เงินระยะสั้นเพื่อสนับสนุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

▪ หุ้นกู้

ณ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีหุ้นกู้ระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 5,401.1 ล้านบาท ลดลงจาก ณ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 596.0 ล้านบาท และมีหุ้นกู้ระยะยาว-สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี เท่ากับ 7,542.6 ล้านบาท ลดลงจาก ณ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 4,218.7 ล้านบาท โดยในระหว่างปี 2563 บริษัทได้มีหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีประกันครบกำหนดไถ่ถอน มูลค่ารวม 6,000 ล้านบาท ขณะที่บริษัทมีการออกหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีประกัน มูลค่ารวม 1,169.9 ล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นกู้ จำนวน 423.3 ล้านบาท อายุ 2 ปี 6 เดือน อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.00 ต่อปี และหุ้นกู้ จำนวน 746.6 ล้านบาท อายุ 3 ปี 6 เดือน อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.50 ต่อปี

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ 31 ธันวาคม 2563 มีส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 17,435.4 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 40.3 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม โดยส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจาก ณ สิ้นปี 2562 เท่ากับ 1,038.5 หรือร้อยละ 5.6

งบกระแสเงินสด

▪ กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมการดำเนินงาน

ปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการดำเนินงานเท่ากับ 253.4 ล้านบาท ลดลงจากปี 2562 ที่มีเงินสดสุทธิใช้ไปเท่ากับ 7,384.1 ล้านบาท ทั้งนี้บริษัทใช้เงินส่วนใหญ่ในโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการพัฒนา

▪ กระแสเงินสดจากกิจกรรมการลงทุน

ปี 2563 เงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุนของบริษัทและบริษัทย่อยเท่ากับ 5,614.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2562 ที่มีเงินสดสุทธิใช้ไปเท่ากับ 1,670.3 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากการเพิ่มขึ้นของเงินสดจากการขายเงินลงทุนชั่วคราว

▪ กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

ปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินสดสุทธิใช้ไปจากกิจกรรมจัดหาเงินเท่ากับ 6,199.6 ล้านบาท ลดลงจากปี 2562 ที่มีเงินสดได้มา 8,368.8 ล้านบาท โดยมีรายการหลักมาจากการชำระคืนหุ้นกู้ระยะยาวที่ครบกำหนดไถ่ถอน

ณ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเท่ากับ 3,186.9 ล้านบาท

นโยบายการให้เครดิตทางการค้า (Credit Term) แบ่งเป็น 2 กลุ่มประกอบด้วย

- กลุ่มลูกหนี้ แบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม ได้แก่
 - 1) ลูกหนี้การค้า (อสังหาริมทรัพย์) ไม่มีการให้เครดิตทางการค้า ซึ่งเป็นไปตามสัญญาจะซื้อขายอสังหาริมทรัพย์
 - 2) ลูกหนี้ทั่วไป (เฉลี่ยไม่เกิน 30 วัน)
- กลุ่มเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ทั่วไป มีนโยบายเครดิตทางการค้าอยู่ในกรอบไม่เกิน 45-60 วัน

ปัจจัยที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

บริษัทได้มีการประเมินความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น และผลกระทบของสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโควิด-19 และผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทในอนาคต โดยสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติม ซึ่งได้เปิดเผยในหัวข้อปัจจัยความเสี่ยงแล้ว