

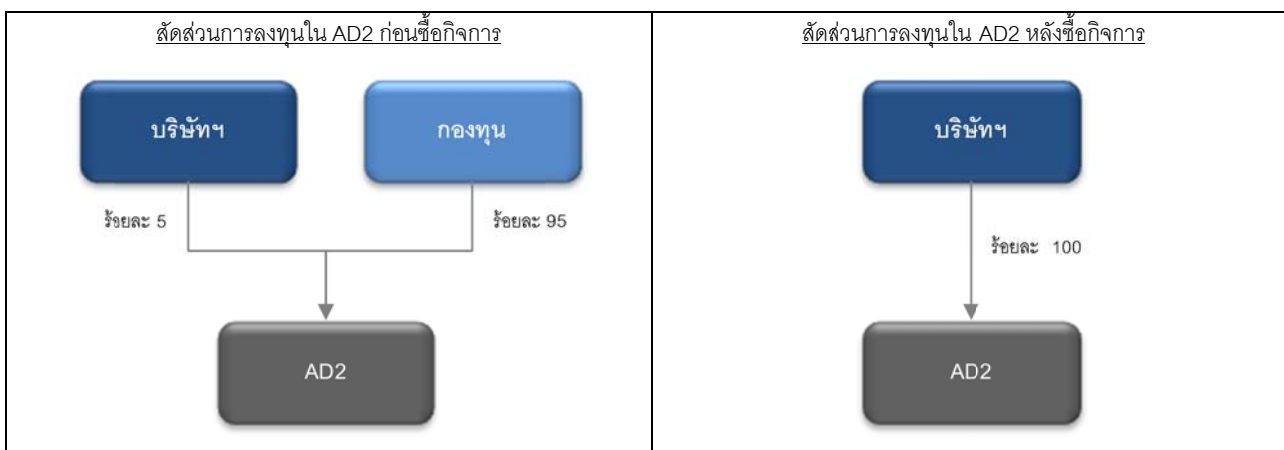
12. ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

บทนำ

บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย โดยในปี 2549 บริษัทฯ ได้ร่วมลงทุนกับกองทุนแห่งหนึ่ง ก่อตั้งบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทโครงการบ้านจัดสรร โดยบริษัทฯ มีสัดส่วนการลงทุนในบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน จำกัด ร้อยละ 5 และในปี 2550 บริษัทฯ ได้ร่วมลงทุนกับกองทุนอีกแห่งหนึ่งก่อตั้งบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ ฑู จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทโครงการคอนโดมิเนียม โดยบริษัทฯ มีสัดส่วนการลงทุนในบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ ฑู จำกัด ร้อยละ 5 เช่นกัน ต่อมา ณ วันที่ 16 พฤศจิกายน 2553 บริษัทฯ ได้เข้าซื้อกิจการ บจ. อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ ฑู ที่เหลือทั้งหมดจากกองทุน และกลายเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่รายเดียวใน บจ. อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ ฑู ซึ่งทำให้รายได้หลักของบริษัทฯ มาจากการขายโครงการคอนโดมิเนียมของ บจ. อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ ฑู ตั้งแต่นั้นเป็นต้นมา

เหตุผลและที่มาของการเข้าซื้อกิจการกับบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ ฑู จำกัด

ในช่วงปี 2550 ถึง ปี 2553 บจ. อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ ฑู มีโครงการคอนโดมิเนียมที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและการขายรวม 12 โครงการ ซึ่งแต่ละโครงการมียอดการขายเป็นไปตามแผนการดำเนินงาน บริษัทฯ เห็นถึงโอกาสทางธุรกิจในการขายและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งที่ก่อสร้างเสร็จแล้วจำนวน 8 โครงการ ซึ่งได้แก่ โครงการ "ไอดีโอ ลาดพร้าว 17" "ไอดีโอ ลาดพร้าว 5" "ไอดีโอ มิกซ์ พหลโยธิน" "ไอดีโอ สาทร-ตากสิน" "ไอดีโอ มิกซ์ สุขุมวิท 103" "ไอดีโอ คิว พญาไท" "ไอดีโอ รัชดา-ห้วยขวาง" และ "ไอดีโอ บลูโคฟ สาทร" และโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างจำนวน 4 โครงการ ซึ่งได้แก่ โครงการ "ไอดีโอ เวิร์ฟ สุขุมวิท" "ไอดีโอ บลูโคฟ สุขุมวิท" "ไอดีโอ เวิร์ฟ ราชปรารภ" และ "ไอดีโอ มอร์ฟ 38" ในขณะนั้น จะสามารถช่วยเพิ่มรายได้ในอนาคตให้กับบริษัทฯ ได้อย่างมีนัยสำคัญ ดังนั้น บริษัทฯ จึงได้ตัดสินใจเจรจาเข้าซื้อหุ้น บจ. อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ ฑู ทั้งหมดจากกองทุนซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นที่เหลือของ บจ. อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ ฑู ทั้งหมด เพื่อที่บริษัทฯ จะได้เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่รายเดียวใน บจ. อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ ฑู



รายละเอียดราคาในการเข้าซื้อกิจการ บจ. อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ ทู

ราคาซื้อขายเป็นราคาที่ตกลงกันระหว่างบริษัทฯ กับ กองทุน โดยการเข้าซื้อกิจการดังกล่าวเป็นการซื้อหุ้นสามัญและหุ้นบุริมสิทธิตามราคาที่ระบุในสัญญาโดยรวมหนี้สินเงินกู้ยืมในราคาตามบัญชี ทั้งนี้ รายละเอียดราคาในการซื้อกิจการมีดังนี้

รายการ	ล้านบาท
ราคาหุ้น	2,145.80
ราคาเงินให้กู้ยืมระยะยาวโดยสิทธิและดอกเบี้ยค้างรับ	2,687.88
ต้นทุนทางตรงที่เกี่ยวข้องกับการซื้อกิจการ	55.60
รวม	4,889.28

รายละเอียดมูลค่าสินทรัพย์และหนี้สินที่ได้จากการเข้าซื้อกิจการ บจ. อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ ทู

ในการเข้าซื้อกิจการครั้งนี้ บริษัทฯ จะต้องรวมงบแสดงฐานะการเงินและงบกำไรขาดทุนของ AD2 เข้ามาในงบการเงินรวมของบริษัทฯ ทั้งนี้ ตามมาตรฐานบัญชี มูลค่าสินทรัพย์และหนี้สินของ AD2 ที่จะนำมาบันทึกรวมอยู่ในงบการเงินรวมของบริษัทฯ ต้องเป็นมูลค่ายุติธรรม ดังนั้น ณ วันที่ซื้อกิจการสินทรัพย์และหนี้สินของ AD2 ได้มีการประเมินมูลค่ายุติธรรม โดยมีรายละเอียดดังนี้

หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม

ในการรวมธุรกิจที่มีได้อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกัน มาตรฐานการบัญชีระบุไว้ว่า ณ วันที่ซื้อ ผู้ซื้อต้องสามารถวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทั้งในส่วนที่เป็นสินทรัพย์ที่มีตัวตน (Tangible assets) สินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตน (Intangible assets) และหนี้สินที่จะได้รับมาจากการเข้าซื้อธุรกิจ เพื่อนำมาบันทึกในงบการเงินของผู้ซื้อ ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้คำนวณมูลค่าโดยใช้วิธีการจัดสรรราคาซื้อ (Purchase Price Allocation) ซึ่งในขั้นตอนการจัดสรรราคาซื้อ รายการสินทรัพย์ที่มีการประเมินมูลค่ายุติธรรมเปลี่ยนแปลงไปจากมูลค่าทางบัญชีได้แก่ รายการ "ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์" ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่มีตัวตน และ "สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดที่ทำกับลูกค้า" ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตน สำหรับรายการทางด้านหนี้สิน บริษัทฯ ได้มีการประเมินมูลค่ายุติธรรมของค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ซึ่งเป็นผลมาจากการปรับปรุงของมูลค่ายุติธรรมทางด้านสินทรัพย์ข้างต้น โดยจะแสดงเป็นบัญชี "ภาระหนี้สินเกี่ยวกับภาษีเงินได้จากการซื้อกิจการ" ทั้งนี้ ผลจากการประเมินมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 16 พฤศจิกายน 2553 (วันที่เข้าลงทุน) สรุปได้ดังนี้

รายการ	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)	มูลค่ายุติธรรม (ล้านบาท)	ส่วนต่าง (ล้านบาท)
สินทรัพย์			
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	7,184.84	8,673.489	1,488.645
สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดที่ทำกับลูกค้า	-	748.08	748.08
สินทรัพย์รายการอื่นที่มีมูลค่าทางบัญชีเท่ากับมูลค่ายุติธรรม	551.70	551.70	-
สินทรัพย์รวม	7,736.54	9,973.26	2,236.723
หนี้สิน			
ภาระหนี้สินเกี่ยวกับภาษีเงินได้จากการซื้อกิจการ	-	671.012	671.012
หนี้สินรายการอื่นที่มีมูลค่าทางบัญชีเท่ากับมูลค่ายุติธรรม	4,226.89	4,226.89	-
หนี้สินรวม	4,226.89	4,897.90	671.012
สินทรัพย์สุทธิ (สินทรัพย์รวม - หนี้สินรวม)	3,509.65	5,075.36	1,565.71
สินทรัพย์สุทธิในสัดส่วนการลงทุนของบริษัทฯ		4,990.34	

* หมายเหตุ: ผู้ลงทุนสามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 15 "เงินลงทุนในบริษัทย่อย" ในงบการเงินของบริษัทฯ ปี 2553

ผลกระทบจากขั้นตอนจัดสรรราคาซื้อในการรวมกิจการ (Purchase Price Allocation) ที่มีต่อการเงินรวมของบริษัทฯ ภายหลังจากการเข้าซื้อกิจการ

- มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิในสัดส่วนการลงทุนของบริษัทฯ ใน AD2 เท่ากับ 4,990.34 ล้านบาท ในขณะที่ราคาที่บริษัทฯ ใช้ในการซื้อเท่ากับ 4,889.28 ล้านบาท ดังนั้น บริษัทฯ จึงได้รับรู้ส่วนต่างดังกล่าวเป็นค่าความนิยมติดลบ (negative goodwill) จำนวน 101.06 ล้านบาท เป็นรายได้ในรายการ "ส่วนเกินของส่วนได้เสียในมูลค่ายุติธรรมสุทธิของบริษัทย่อยที่สูงกว่าต้นทุน" ในงบกำไรขาดทุนปี 2553
- ส่วนต่างของมูลค่ายุติธรรมและมูลค่าตามบัญชีของรายการ "ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์" จำนวน 1,488.645 ล้านบาทจะถูกทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่าย "ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์" ในงบกำไรขาดทุนรวม ตามการรับรู้ต้นทุนในการโอนห้องชุดพักอาศัย

ค่าใช้จ่ายตัดจำหน่ายส่วนเกินมูลค่ายุติธรรมในรายการนี้ จะมีสัดส่วนเป็นมูลค่าที่สูงใน 8 โครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ ณ วันที่เข้าซื้อโครงการซึ่งได้แก่ โครงการ "ไอดีโอ ลาดพร้าว 17" "ไอดีโอ ลาดพร้าว 5" "ไอดีโอ มิกซ์ พลไฮอิน" "ไอดีโอ สาทรรตาสิน" "ไอดีโอ มิกซ์ สุขุมวิท 103" "ไอดีโอ คิว พญาไท" "ไอดีโอ รัชดา-ห้วยขวาง" และ "ไอดีโอ บลูโคฟ สาทรร" เนื่องจากเป็นรายการจากสินทรัพย์ที่มีตัวตน โดยค่าใช้จ่ายตัดจำหน่ายส่วนเกินมูลค่ายุติธรรมในรายการนี้จะส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นในงบการเงินรวมของบริษัทฯ ลดลง เนื่องจาก "ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์" ที่ถูกบันทึกในงบการเงินรวมจะสูงขึ้นเนื่องจากประกอบด้วยต้นทุนจริงจากการก่อสร้างและต้นทุนจากค่าใช้จ่ายตัดจำหน่ายส่วนเกินมูลค่ายุติธรรม

ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายตัดจำหน่ายส่วนเกินมูลค่ายุติธรรมที่เหลือรอดตัดจำหน่ายในต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ ณ สิ้นปี 2554 และ สิ้นไตรมาส 32 ปี 2555 เท่ากับ 275.55 ล้านบาท และ 27.61+138.04 ล้านบาท ตามลำดับ
- ส่วนต่างของมูลค่ายุติธรรมและมูลค่าตามบัญชีของรายการ "สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดที่ทำกับลูกค้า" จำนวน 748.08 ล้านบาท จะถูกทยอยตัดจำหน่ายเป็น "ค่าใช้จ่ายอื่น" ในงบกำไรขาดทุนรวมตามการรับรู้ต้นทุนในการโอนห้องชุดพักอาศัย ค่าใช้จ่ายตัดจำหน่ายส่วนเกินมูลค่ายุติธรรมในรายการนี้ จะมีสัดส่วนเป็นมูลค่าที่สูงใน 4 โครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

ณ วันที่เข้าซื้อโครงการซึ่งได้แก่ โครงการ "ไอดีโอ เวิร์ฟ สุขุมวิท" "ไอดีโอ บลูโคฟ สุขุมวิท" "ไอดีโอ เวิร์ฟ ราชปรารภ" และ "ไอดีโอ มอร์ฟ 38" เนื่องจากเป็นรายการจากสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตน โดยค่าใช้จ่ายตัดจำหน่ายส่วนเกินมูลค่ายุติธรรมในรายการนี้ ไม่มีผลกระทบต่ออันดับราคาหุ้นขึ้นต้นเนื่องจาก ถูกบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายอื่น แต่ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายรวมในงบการเงินรวมของบริษัทฯ สูงขึ้น

ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายตัดจำหน่ายส่วนเกินมูลค่ายุติธรรมที่เหลือรอดตัดจำหน่ายในค่าใช้จ่ายอื่น ณ สิ้นปี 2554 และ สิ้นไตรมาส 32 ปี 2555 เท่ากับ 472.43 ล้านบาท และ 229.89349.92 ล้านบาท ตามลำดับ

4. รายการ "ภาระหนี้สินเกี่ยวกับภาษีเงินได้จากการซื้อกิจการ" จำนวน 671.012 ล้านบาท จะถูกทยอยบวกกลับเข้าในรายการ "ภาษีเงินได้นิติบุคคล" ในงบกำไรขาดทุนรวม ตามการรับรู้ต้นทุนในการโอนห้องชุดพักอาศัยเช่นเดียวกัน ค่าใช้จ่ายตัดจำหน่ายส่วนเกินมูลค่ายุติธรรมในรายการนี้ไม่มีผลกระทบต่อรายการก่อนกำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากเป็นรายการบวกกลับที่รายการภาษีเงินได้นิติบุคคล ซึ่งส่งผลให้ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลทางบัญชีลดลงโดยค่าใช้จ่ายตัดจำหน่ายส่วนเกินมูลค่ายุติธรรมที่เหลือรอดบวกกลับในภาษีเงินได้นิติบุคคล ณ สิ้นปี 2554 และ สิ้นไตรมาส 32 ปี 2555 เท่ากับ 172.03 ล้านบาท และ 65.19405.33 ล้านบาท ตามลำดับ

ทั้งนี้ กำไรจากค่าความนิยมติดลบ (negative goodwill) และค่าใช้จ่ายตัดจำหน่ายดังกล่าวทั้ง 3 รายการเป็นเพียงรายการทางบัญชีในงบกำไรขาดทุนรวมเท่านั้น (non-cash item) ซึ่งไม่ส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดของบริษัทฯ นอกจากนี้ ค่าใช้จ่ายตัดจำหน่ายดังกล่าวจะมีผลกระทบเฉพาะการรับรู้ต้นทุนของห้องชุดพักอาศัยของ 12 โครงการที่บริษัทฯ ได้มาจากการรวมกิจการกับ AD2 เท่านั้น และจะถูกทยอยตัดจำหน่ายจนหมดไปเมื่อห้องชุดทั้งหมดถูกโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า ทั้งนี้ ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของโครงการใหม่นอกเหนือจากโครงการคอนโดมิเนียมทั้ง 12 โครงการนี้ จะไม่มีค่าใช้จ่ายตัดจำหน่ายดังกล่าวในงบกำไรขาดทุนรวมของบริษัทฯ โดยปัจจุบัน บริษัทฯ มีโครงการใหม่ภายใต้ชื่อ ไอดีโอ โมบี จำนวน 4 โครงการ ซึ่งอยู่ระหว่างการพัฒนาและคาดว่าจะสามารถรับรู้รายได้ได้ประมาณปลายปี 2556 ถึงต้นปี 2557 ซึ่งโครงการใหม่นี้จะไม่มีผลกระทบจากค่าใช้จ่ายตัดจำหน่ายดังกล่าว

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 30 กันยายน 2555 ผลรวมสุทธิจากค่าใช้จ่ายตัดจำหน่ายทั้ง 3 รายการที่ยังรอดการตัดจำหน่ายในงบกำไรขาดทุนในอนาคตเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดคงเหลือเป็นจำนวน 192.31352.63 ล้านบาท

แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการเข้าซื้อกิจการ

ในการเข้าซื้อกิจการ บจ. อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ ทุก ครั้งนี้ บริษัทฯ ได้กู้ยืมจากสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่งจำนวน 4,800 ล้านบาทเพื่อจ่ายชำระค่าตอบแทนซึ่งจ่ายชำระเป็นเงินสดทั้งจำนวนให้แก่ผู้ขาย อัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมที่ใช้ในการซื้อกิจการเท่ากับร้อยละ MLR + 2 ต่อปี การชำระคืนเงินต้นจะมาจากเงินที่ได้รับจากการขายห้องชุดทั้ง 12 โครงการในอัตราประมาณร้อยละ 60 ถึง 80 ของราคาห้องชุด โดยบริษัทฯ ต้องชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในวันที่ 31 มีนาคม 2556 ทั้งนี้ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 30 กันยายน 2555 ยอดเงินต้นของเงินกู้ยืมที่ใช้ในการเข้าซื้อกิจการเท่ากับ 1,700.482,929.42 ล้านบาท

จากโครงสร้างธุรกิจของบริษัทฯ ที่เปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญจากการรวมกิจการ แบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้จึงได้แสดงงบการเงิน คำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของทั้งบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และ บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ ทุก จำกัด ซึ่งได้เป็นบริษัทย่อยและเป็นธุรกิจหลักของบริษัทฯ ในปี 2553 เพื่อให้ผู้ลงทุนได้เข้าใจในธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อยได้อย่างครบถ้วน

12.1 งบการเงินบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

1) ผู้สอบบัญชีที่ทำการตรวจสอบ หรือสอบทานงบการเงิน

งบการเงิน	บริษัท	ผู้สอบบัญชี
งบตรวจสอบสำหรับงวดบัญชีปี 2552	บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	นายชยพล ศุภเศรษฐนนท์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3972 จากบริษัท สำนักงาน เอ็นส์ที แอนด์ ยัง จำกัด
งบตรวจสอบสำหรับงวดบัญชีปี 2553	บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และบริษัทย่อย	นายชยพล ศุภเศรษฐนนท์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3972 จากบริษัท สำนักงาน เอ็นส์ที แอนด์ ยัง จำกัด
งบตรวจสอบสำหรับงวดบัญชีปี 2554	บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	นายชยพล ศุภเศรษฐนนท์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3972 จากบริษัท สำนักงาน เอ็นส์ที แอนด์ ยัง จำกัด
งบสอบทานสำหรับงวดบัญชีปี 2555	บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	นายชยพล ศุภเศรษฐนนท์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3972 จากบริษัท สำนักงาน เอ็นส์ที แอนด์ ยัง จำกัด

2) รายงานของผู้สอบบัญชี

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้รายงานการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดบัญชีปี 2552 ถึง 2554 และงวด 96 เดือน ปี 2555 ของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) สามารถสรุปได้ดังนี้

งบการเงิน	รายงานของผู้สอบบัญชี
งบตรวจสอบสำหรับงวดบัญชีปี 2552	ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นไว้ในรายงานผู้สอบบัญชีอย่างไม่มีเงื่อนไขว่างบการเงินเฉพาะบริษัทฯ ซึ่งประกอบด้วย งบดุล งบกำไรขาดทุน และงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น ได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป
งบตรวจสอบสำหรับงวดบัญชีปี 2553	ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นไว้ในรายงานผู้สอบบัญชีอย่างไม่มีเงื่อนไขว่างบการเงินเฉพาะบริษัทฯ และงบการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ซึ่งประกอบด้วย งบดุล งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น และงบกระแสเงินสด ได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป ทั้งนี้ผู้สอบบัญชีดังกล่าวไม่ได้เป็นผู้ตรวจสอบงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 ของบริษัทย่อยห้าแห่งที่รวมอยู่ในงบการเงินรวมของบริษัทฯ ปี 2552 โดยงบการเงินของบริษัทย่อยห้าแห่งดังกล่าวตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีอื่น ซึ่งได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข

งบการเงิน	รายงานของผู้สอบบัญชี
งบตรวจสอบสำหรับงวดบัญชีปี 2554	ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นไว้ในรายงานผู้สอบบัญชีอย่างไม่มีเงื่อนไขว่างบการเงินเฉพาะบริษัทฯ และงบการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ซึ่งประกอบด้วย งบดุล งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น และงบกระแสเงินสด ได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป
งบสอบทานสำหรับงวดบัญชี 96 เดือน ปี 2555	ผู้สอบบัญชีได้สอบทานงบการเงินเฉพาะบริษัทฯ และงบการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ซึ่งประกอบด้วย งบดุล งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น และงบกระแสเงินสด และไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินระหว่างกาดังกล่าวไม่ได้จัดขึ้นตามตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป

ตารางสรุปฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน สำหรับงบการเงินรวม งวดบัญชีปี 2552 ถึง ปี 2554 และงวด 96 เดือน ปี 2555 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 30 กันยายน 2555

งบดุล

งบดุล	งบการเงินรวม							
	ปี 2552		ปี 2553		ปี 2554		ไตรมาส 32 ปี 2555	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์								
สินทรัพย์หมุนเวียน								
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	73.52	5.78	306.56	3.22	62.18	0.7069	208.20	2.79
เงินลงทุนชั่วคราว	-	-	3.13	0.03	-	-	-	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น ^{1/}	238.36	18.75	213.67	2.24	95.12	1.06	114.02	1.53
รายได้ค่าก่อสร้างที่ยังไม่เรียกชำระ	0.21	0.02	-	-	-	-	-	-
งานระหว่างก่อสร้าง	0.778	0.06	0.32	0.00	-	-	-	-
งานระหว่างการบริหารโครงการ	129.50	10.19	162.50	1.70	164.26	1.843	174.38	2.334
สินค้าคงเหลือ	-	-	1.05	0.01	1.23	0.01	1.02	0.01
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ	17.05	1.34	7,291.35	76.47	6,958.46	77.72	5,655.66	75.77
ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน	18.95	1.49	2.50	0.03	1.53	0.02	1.53	0.02
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าจ้างก่อสร้าง	-	-	156.68	1.64	55.38	0.62	187.11	2.51
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	146.91	11.556	-	-	-	-	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	22.23	1.75	67.37	0.71	75.38	0.84	97.37	1.30
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	647.50	50.93	8,205.14	86.056	7,413.54	82.81	6,439.29	86.26
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน								
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	2.90	0.23	2.99	0.03	410.91	4.59	78.68	1.065
เงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิ	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินลงทุนในบริษัทร่วม - สุทธิ	10.11	0.80	9.10	0.10	10.26	0.124	8.35	0.11
เงินให้กู้ยืมระยะยาวต่อยลสิทธิแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	251.12	19.75	112.99	1.19	114.56	1.28	115.73	1.55
ที่ดินรอการพัฒนา	74.81	5.88	155.12	1.63	-	-	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	-	-	-	-	85.92	1.15
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	252.27	19.84	258.776	2.71	443.48	4.95	430.84	5.77
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	28.93	2.28	770.82	8.08	525.02	5.86	268.06	3.59
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	3.63	0.29	19.56	0.21	35.09	0.39	37.70	0.51
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	623.77	49.07	1,329.35	13.954	1,539.32	17.19	1,025.28	13.74
รวมสินทรัพย์	1,271.27	100.00	9,534.49	100.00	8,952.86	100.00	7,464.57	100.00

^{1/} มีการจัดประเภทกลุ่มรายการใหม่ในปี 2552³ และปี 2553⁴ โดยลูกหนี้การค้าและลูกหนี้การค้าอื่นเท่ากับผลรวมของลูกหนี้การค้า ลูกหนี้อื่น และเงินทดรองจ่าย

งบดุล	งบการเงินรวม							
	ปี 2552		ปี 2553		ปี 2554		ไตรมาส 3 ปี 2555	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น								
หนี้สินหมุนเวียน								
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	20.00	1.57	4,551.49	47.74	17.96	0.20	257.71	3.45
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ¹	25.21	1.98	431.99	4.53	456.72	5.10	775.76	10.39
ต้นทุนงานที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	23.36	1.84	11.53	0.12	4.93	0.06	7.02	0.09
รายได้ค่าก่อสร้างรับล่วงหน้า	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินรับล่วงหน้าค่าบริการโครงการ	918.25	72.23	736.07	7.72	680.72	7.60	666.09	8.92
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	0.69	0.05	1,321.31	13.86	666.78	7.45	858.59	11.50
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4.46	0.35	27.79	0.29	-	-	-	-
ตัวสัญญาใช้เงิน	-	-	-	-	443.84	4.96	-	-
สำรองผลขาดทุนสำหรับการบริหารโครงการ	8.26	0.65	20.43	0.21	7.41	0.08	6.72	0.09
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3.92	0.31	2.32	0.02	1.58	0.02	1.42	0.02
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	26.26	2.07	1,193.99	12.52	4,009.10	44.78	1,693.13	22.68
หนี้สินหมุนเวียนอื่น								
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	-	-	156.96	1.65	334.13	3.73	139.15	1.87
เงินมัดจำ	0.18	0.01	6.23	0.07	6.52	0.07	6.55	0.09
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	6.12	0.48	213.29	2.24	115.76	1.29	132.20	1.77
อื่นๆ	35.69	2.81	44.69	0.47	51.94	0.58	65.29	0.88
รวมหนี้สินหมุนเวียน	1,072.40	84.36	8,718.09	91.44	6,797.39	75.92	4,609.63	61.75
หนี้สินไม่หมุนเวียน								
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3.46	0.27	3.22	0.03	2.75	0.03	1.68	0.02
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	21.28	1.67	2.34	0.02	2,065.11	23.07	3,208.36	42.98
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	-	-	-	-	18.51	0.21	21.26	0.29
ภาระหนี้สินเกี่ยวกับภาษีเงินได้จากการซื้อกิจการ	-	-	555.53	5.83	181.09	2.02	68.62	0.92
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	24.75	1.95	561.09	5.88	2,267.46	25.33	3,299.92	44.21
รวมหนี้สิน	1,097.15	86.29	9,279.18	97.32	9,064.85	101.25	7,909.55	105.96
ส่วนของผู้ถือหุ้น								
ทุนเรือนหุ้น								
ทุนจดทะเบียน								
หุ้นสามัญ 3,666,300,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.1 บาท								
(31 ธันวาคม 2552: หุ้นสามัญ 2,500,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท)								
(31 ธันวาคม 2553: หุ้นสามัญ 2,500,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 75 บาท)	250.00	19.67	187.50	1.97	366.63	4.10	366.63	4.91
ทุนที่ออกและชำระเต็มมูลค่าแล้ว								
หุ้นสามัญ 2,000,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.1 บาท								
(31 ธันวาคม 2552: หุ้นสามัญ 2,500,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท)								
(31 ธันวาคม 2553: หุ้นสามัญ 2,500,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 75 บาท)	250.00	19.67	187.50	1.97	200.00	2.23	200.00	2.68
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	2.24	0.18	67.05	0.70	32.55	0.36	13.73	0.18
กำไรสะสม (ขาดทุน)								
จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	1.50	0.12	4.00	0.04	18.17	0.20	18.18	0.24
ยังไม่ได้จัดสรร (ขาดทุนสะสม)	(79.62)	(6.26)	(3.24)	(0.03)	(362.71)	(4.04)	(676.89)	(9.06)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	174.12	13.71	255.31	2.68	(111.99)	(1.25)	(444.98)	(5.96)
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	1,271.27	100.00	9,534.49	100.00	8,952.86	100.00	7,464.57	100.00

¹ มีการจัดประเภทกลุ่มรายการใหม่ในปี 2552³ และปี 2553⁴ โดยเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเท่ากับผลรวมของเจ้าหนี้การค้า เจ้าหนี้อื่น ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย และเงินรับล่วงหน้า

งบกำไรขาดทุน

งบกำไรขาดทุน	งบการเงินรวม							
	ปี 2552		ปี 2553		ปี 2554		งวด 96 เดือน ปี 2555	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้								
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	33.49	6.21	1,755.88	75.02	5,483.31	96.434	3,677.92	96.90
รายได้จากการบริหารโครงการ	388.77	72.13	313.15	13.38	62.51	1.10	14.63	0.39
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	7.74	1.44	-	-	-	-	=	=
รายได้ค่านายหน้า	60.75	11.27	79.94	3.412	-	-	=	=
รายได้ค่าบริการ	25.97	4.82	41.28	1.76	83.58	1.47	64.66	1.70
รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม	-	-	22.64	0.97	31.42	0.55	20.13	0.53
ดอกเบี้ยรับ	14.39	2.67	17.10	0.73	3.85	0.07	3.4039	0.09
ส่วนเกินของส่วนได้เสียในมูลค่าตราสารของบริษัทย่อยที่สูงกว่าต้นทุน	-	-	101.06	4.32	-	-	=	=
รายได้อื่น	7.89	1.46	9.64	0.41	21.34	0.38	14.75	0.39
รวมรายได้	539.00	100.00	2,340.69	100.00	5,686.01	100.00	3,795.49	100.00
ค่าใช้จ่าย								
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	35.46	6.58	1,542.18	65.889	4,333.81	76.22	2,542.55	66.99
ต้นทุนการบริหารโครงการ	209.56	38.88	220.24	9.41	49.93	0.88	9.63	0.25
ต้นทุนจากการรับเหมาก่อสร้าง	6.11	1.13	-	-	-	-	=	=
ต้นทุนบริการ	16.59	3.08	29.52	1.26	53.69	0.94	45.93	1.21
ต้นทุนการขายอาหารและเครื่องดื่ม	-	-	12.443	0.53	14.69	0.26	9.47	0.25
ค่าใช้จ่ายในการขาย	8.73	1.62	135.71	5.80	427.82	7.52	591.41	15.58
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	242.92	45.07	272.62	11.65	370.71	6.52	392.27	10.34
ค่าใช้จ่ายอื่น								
หนี้สงสัยจะสูญ	-	-	-	-	-	-	=	=
ตัดจำหน่ายสัญญาจะซื้อขายห้องชุดที่ทำกับลูกค้า	-	-	6.03	0.26	232.22	4.08	242.55	6.39
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-	=	=
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	-	-	-	-	-	=	=
รวมค่าใช้จ่าย	519.37	96.36	2,218.74	94.79	5,482.87	96.423	3,833.81	101.01
กำไร (ขาดทุน) ก่อนส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม								
ค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้นิติบุคคล	19.63	3.64	121.95	5.21	203.14	3.587	(38.32)	(1.01)
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(13.37)	(2.48)	41.88	1.79	1.17	0.02	(1.91)	(0.05)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้นิติบุคคล	6.26	1.16	163.83	7.00	204.31	3.60	(40.23)	(1.06)
ค่าใช้จ่ายทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการซื้อธุรกิจ	-	-	(88.35)	(3.77)	(571.92)	(10.06)	(256.27)	(6.75)
ค่าใช้จ่ายทางการเงินอื่นๆ	(11.09)	(2.06)	(10.467)	(0.45)	(9.49)	(0.17)	(12.60)	(0.33)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	(4.83)	(0.90)	65.02	2.78	(377.10)	(6.63)	(309.10)	(8.14)
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	(19.22)	(3.57)	63.86	2.73	59.80	1.05	(5.07)	(0.143)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี	(24.05)	(4.476)	128.88	5.51	(317.30)	(5.58)	(314.17)	(8.28)
กำไรต่อหุ้น								
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน								
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(9.62)		0.07		(0.17)		(0.16)	

งบกระแสเงินสด

งบกระแสเงินสด	งบการเงินรวม			
	ปี 2552	ปี 2553	ปี 2554	งวด 96 เดือน ปี 2555
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไร (ขาดทุน) สุทธิก่อนภาษี	(4.83)	65.02	(377.10)	(309.10)
รายการปรับกระทบยอดกำไร (ขาดทุน) สุทธิก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน:				
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการโอนเป็นต้นทุนขาย	35.46	1,542.18	4,333.81	2,542.55
งานระหว่างการบริหารโครงการลดลงจากการโอนเป็นต้นทุนบริหารโครงการ	209.55	220.24	49.93	9.63
งานระหว่างก่อสร้างลดลงจากการโอนเป็นต้นทุนขาย	6.11	-	-	-
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	52.63	45.57	266.63	311.23
หนี้สงสัยจะสูญ (โอนกลับ)	3.55	(0.44)	(0.46)	1.62
ผลขาดทุนสำหรับการบริหารโครงการ (โอนกลับ)	8.26	12.17	(13.02)	(0.70)
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	-	-	4.39	3.50
ขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (โอนกลับ)	(1.40)	1.43	(2.31)	-
ขาดทุนจากการจำหน่าย/ตัดจำหน่ายอาคารและอุปกรณ์	1.85	3.16	0.25	0.03
กำไรจากการจำหน่ายที่ดินรอการพัฒนา	-	(1.43)	-	-
ตัดจำหน่ายภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	1.75	0.21	-	-
โอนค่าธรรมเนียมทางการเงินรอดตัดจ่ายเป็นดอกเบี้ยจ่าย	-	39.49	194.08	50.93
ส่วนแบ่ง (กำไร) ขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	13.37	(41.88)	(1.17)	1.92
ดอกเบี้ยรับ	(14.39)	(17.10)	(3.85)	(3.39)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	9.34	58.02	377.19	217.94
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	321.25	1,926.64	4,828.37	2,826.17
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง				
ลูกหนี้การค้า	(148.40) ^{1/} (2.78)	15.97 ^{1/}	119.01 ^{1/}	(18.76) ^{1/}
 ลูกหนี้การค้า - กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน	(148.98)	-	-	-
รายได้ค่าก่อสร้างที่ยังไม่เรียกชำระ	10.32	0.21	-	-
งานระหว่างก่อสร้าง	(5.83)	(1.94)	0.32	-
งานระหว่างการบริหารโครงการ	(110.73)	(225.83)	(51.69)	(19.75)
สินค้าคงเหลือ	-	(1.05)	(0.17)	0.21
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	3.96	(281.40)	(3,528.76)	(1,196.81)
ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน	-	-	0.97	-
เงินจ่ายล่วงหน้าค่างานก่อสร้าง	-	26.13	101.30	(131.73)
 เงินคงค้างจ่ายกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน	-3.36	-	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(6.19)	(0.50)	9.32	(12.36)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	4.25	(15.73)	(15.53)	(6.10)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้า	(13.03) ^{2/} (7.55)	17.46 ^{2/}	24.73 ^{2/}	350.81 ^{2/}
 เจ้าหนี้การค้า - กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-
ต้นทุนงานที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	(85.63)	(11.84)	(6.60)	2.09
รายได้ค่าก่อสร้างรับล่วงหน้า	(1.11)	-	-	-
รายได้ค่าบริการโครงการรับล่วงหน้า	287.28	107.75	(55.35)	(14.63)
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	0.69	(245.12)	(654.53)	191.81
 เจ้าหนี้อื่น - กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน	(5.48)	-	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(3.89)	33.41	(89.46)	29.81
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	-	-	-	(0.75)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	252.94	1,344.17	681.93	2,000.01
รับคืนภาษีเงินได้	-	-	-	3.82
จ่ายภาษีเงินได้	(29.79)	(33.23)	(136.09)	(308.99)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	223.15	1,310.94	545.84	1,694.84

^{1/} ในปี 2554 มีการจัดกลุ่มใหม่ ตัวเลขในตารางของปี 2552 ปี 2553 ปี 2554 และงวด 96 เดือน ปี 2555 ได้แก่ ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

^{2/} ในปี 2554 มีการจัดกลุ่มใหม่ ตัวเลขในตารางของปี 2552 ปี 2553 ปี 2554 และงวด 96 เดือน ปี 2555 ได้แก่ เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

งบกระแสเงินสด	งบการเงินรวม			
	ปี 2552	ปี 2553	ปี 2554	งวด 96 เดือน ปี 2555
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค่าปรับที่ลดลง (เพิ่มขึ้น)	2.48	3.04	(407.92)	<u>332.23</u>
เงินลงทุนชั่วคราวเพิ่มขึ้น (ลดลง)	-	(3.13)	3.13	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันลดลง (เพิ่มขึ้น)	(30.27)	137.10	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น	(6.576)	-	-	-
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	(1,954.47)	-	-
เงินสดจ่ายซื้อเงินให้กู้ยืมระยะยาวด้วยสิทธิและดอกเบี้ยค้างรับ จากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	(2,687.88)	-	-
เงินลงทุนในบริษัทร่วมลดลง (เพิ่มขึ้น)	(2.13)	-	-	-
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-
ดอกเบี้ยรับ	13.88	25.334	2.29	<u>2.22</u>
เงินสดรับจากการขายที่ดินรอกการพัฒนา	-	30.16	-	-
เงินสดรับจากการขายอาคารอุปกรณ์	0.14	0.47	1.74	-
เงินสดจ่ายซื้อที่ดินรอกการพัฒนา	-	(109.03)	-	-
เงินสดจ่ายซื้ออาคาร อุปกรณ์และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(48.97)	(46.57)	(62.22)	<u>(51.14)</u>
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(71.44)	(4,604.98)	(462.98)	<u>283.31</u>
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น	-	4,780.00	18.14	<u>239.86</u>
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น (ลดลง)	4.71	23.64	(27.44)	-
ชำระคืนตัวสัญญาใช้เงิน	-	-	-	<u>(443.84)</u>
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันลดลง	(11.64)	-	-	-
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	(7.19)	(4.82)	(3.63)	<u>(1.23)</u>
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	31.86	200.00	2,942.57	<u>1,384.86</u>
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	(104.19)	(1,149.02)	(2,763.91)	<u>(2,615.37)</u>
จ่ายดอกเบี้ย	(13.16)	(66.22)	(441.82)	<u>(352.10)</u>
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมทางการเงิน	-	(144.00)	(49.76)	<u>(44.319)</u>
จ่ายคืนทุน	-	(62.50)	-	-
เงินสดรับจากการเพิ่มทุน	-	-	12.50	-
จ่ายเงินปันผล	(26.00)	(50.00)	(13.89)	-
จ่ายดอกเบี้ย	(13.16)	(66.22)	(441.82)	<u>(352.10)</u>
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(125.619)	3,527.08	(327.24)	<u>(1,832.13)</u>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	26.10	233.04	(244.38)	<u>146.02</u>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	47.42	73.52	306.56	<u>62.18</u>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	73.52	306.56	62.18	<u>208.20</u>
ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม				
รายการที่มีใช้เงินสด				
โอนต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	-	<u>89.26</u>
ตัวสัญญาใช้เงินเพิ่มขึ้นจากการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ	-	-	-443.84	-
ค่าชื่อยานพาหนะตามสัญญาเช่าทางการเงิน	-3.16	-2.98	-2.42	-
โอนงานระหว่างก่อสร้างเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	2.39	-	-
โอนต้นทุนพัฒนาที่ดินเป็นต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	16.45	-	-
โอนที่ดินรอกการพัฒนาเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	-	155.12	-
ตัดจำหน่ายส่วนเกินทุนจากการตีมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์จากการซื้อกิจการ	-	-	37.25	18.83
ตัวสัญญาใช้เงินเพิ่มขึ้นจากการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ	-	-	-443.84	-
ค่าชื่อยานพาหนะตามสัญญาเช่าทางการเงิน	-3.16	-2.98	-2.42	-

ตารางแสดงอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงิน	งบการเงินรวม			
	ปี 2552	ปี 2553	ปี 2554	ไตรมาส 3 ปี 2555
อัตราส่วนสภาพคล่อง				
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	0.60	0.94	1.09	1.40
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.289	0.06	0.02	0.067
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า)	0.22	0.27	0.07	0.40
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	3.14	9.71	35.6043	50.9656
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	114.60	37.06	10.1146	7.0612
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า) ¹	0.97	0.42	0.61	0.54
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (วัน)	369.26	846.59853.47	590.04591.95	667.39669.76
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า)	14.80	14.56	20.21	16.03
ระยะเวลาชำระหนี้ (วัน)	24.32	24.72	17.82	22.45
Cash Cycle (วัน)	459.54	858.93865.82	582.33684.29	652.01654.43
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร				
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	48.19	18.46	21.35	30.97
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (%)	3.80	5.51	3.59	(1.01)
อัตรากำไรอื่น (%)	-	-	-	-
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร (%)	1,137.02	1,074.99	268.71	N.A. ⁵
อัตรากำไรสุทธิ (%)	(4.46)	5.51	(5.58)	(8.28)
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	(9.59)	60.02	N.A. ³	N.A. ³
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	(1.89)	2.39	(3.43)	(5.10)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (%)	15.71	64.47-68.27	(81.63)(14.44)	(76.82)(9.99)
อัตราการหมุนของสินทรัพย์ (เท่า)	42.30	43.32	61.51	61.65
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	6.30	36.34	N.A. ³	N.A. ³
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)	20.22	21.30	2.54	6.68
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (เท่า)	1.13-1.06	0.96-0.92	0.19-0.17	0.649.56
อัตราการจ่ายเงินปันผล (%)	N.A. ²	38.80 ⁴	N.A. ²	-

¹ สินค้าคงเหลือของบริษัทฯ คือรายการ "ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์"

² ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากผลกำไรสุทธิมีค่าเป็นลบ

³ ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากส่วนของผู้ถือหุ้นมีค่าเป็นลบ

⁴ คำนวณจากการจ่ายเงินปันผลจำนวน 50.00 ล้านบาท จากกำไรสุทธิปี 2553 จำนวน 128.88 ล้านบาท (งบการเงินรวม) ทั้งนี้ สำหรับการจ่ายเงินปันผลในคราวถัดไปนับจากนี้ จะเป็นไปตามนโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ

⁵ ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากกำไรจากการดำเนินงานมีค่าเป็นลบ

12.2 คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

12.2.1 ผลการดำเนินงาน

ภาพรวมผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

บริษัทฯ ได้ร่วมลงทุนกับกองทุนแห่งหนึ่ง ก่อตั้งบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน จำกัด ในปี 2549 และ บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ ฑู จำกัด ในปี 2550 โดยบริษัทฯ มีสัดส่วนการลงทุนเริ่มต้นในบริษัททั้งสองแห่ง ร้อยละ 5 ทั้งนี้ บริษัทฯ เป็นผู้ดำเนินการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และบริหารโครงการทุกโครงการใน ADO และ AD2 เองทั้งหมด แม้ว่าบริษัทฯ จะมีสัดส่วนการลงทุนเพียงร้อยละ 5 ก็ตาม ซึ่งเป็นไปตามข้อตกลงระหว่างบริษัทฯ กับกองทุนดังกล่าวในการจัดตั้ง ADO และ AD2 โดยหน้าที่ของบริษัทฯ ครอบคลุมตั้งแต่การจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนา ประเมินศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ การจัดหาผู้รับเหมาก่อสร้าง การบริหารโครงการให้ดำเนินไปตามแผนงาน รวมถึงการทำการตลาด การขาย และการจัดทำรายงานความคืบหน้าโครงการ และงบการเงิน ให้แก่ ADO และ AD2 โดยบริษัทฯ ได้รับรายได้ค่าจ้างจากการเป็นผู้บริหารโครงการจากบริษัททั้งสองแห่งดังกล่าวเป็นค่าตอบแทนซึ่งรายได้ดังกล่าวถือเป็นรายได้หลักของบริษัทฯ ในปี 2552

ณ วันที่ 16 พฤศจิกายน 2553 บริษัทฯ ได้ทำการเข้าซื้อกิจการทั้งหมดของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ ฑู จำกัด จากกองทุนดังกล่าว ซึ่งส่งผลให้รายได้หลักในปี 2553 ของบริษัทฯ เป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นในปี 2553 บริษัทฯ จึงได้รวมงบดุลของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ ฑู จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และงบกำไรขาดทุนตั้งแต่วันที่ลงทุนจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2553 เข้าในงบการเงินรวมของบริษัทฯ ซึ่งเป็นผลมาจากการรวมกิจการ

เนื่องจากการเข้ารวมกิจการกับบริษัทย่อยดังกล่าวในปี 2553 ทำให้รายได้หลักของบริษัทฯ มาจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทย่อย ผู้ลงทุนสามารถดูข้อมูลงบการเงิน และวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ ฑู จำกัด ในหัวข้อถัดไป เพื่อความเข้าใจในธุรกิจของบริษัทฯ ได้อย่างครบถ้วน

รายได้

ในปี 2552 รายได้หลักของบริษัทฯ มาจากรายได้การบริหารโครงการบ้านจัดสรร และโครงการคอนโดมิเนียม ให้แก่ ADO และ AD2 ตามลำดับ สำหรับปี 2553 และปี 2554 รายได้หลักของบริษัทฯ มาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นผลจากการรวมกิจการของบริษัทฯ กับ AD2 ในเดือนพฤศจิกายน 2553 นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีรายได้อื่นๆ ที่มาจากบริษัทย่อยของ บริษัทฯ อาทิเช่น รายได้ค่าบริการ และรายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม เป็นต้น

รายได้จากการบริหารโครงการ

รายได้จากการบริหารโครงการเป็นการทำสัญญาตกลงระหว่างบริษัทฯ กับ ADO และ AD2 โดยมีการระบุค่าจ้างบริหารและระยะเวลาสัญญาการบริหารที่แน่นอน ทั้งนี้ บริษัทฯ รับรู้รายได้จากการบริหารโครงการโดยวิธีอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ ดังนั้น เงินที่บริษัทฯ ได้รับเป็นงวดรายเดือนจาก ADO และ AD2 ตามสัญญาการบริหารโครงการจะถูกบันทึกอยู่ในรายการเงินรับล่วงหน้าค่าบริการโครงการในงบดุลและจะถูกรับรู้เป็นรายได้โดยวิธีอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ

หน้าที่ในการบริหารโครงการตามสัญญาบริหารโครงการแบ่งออกเป็น 5 หน้าที่หลักซึ่งในแต่ละหน้าที่นั้นมีการคิดค่าบริการและการรับรู้รายได้ที่แตกต่างกัน

1. หน้าที่ในการลงทุน (Investment) โดยบริษัทฯ จะรับรู้รายได้จากหน้าที่นี้เมื่อโครงการได้รับใบอนุญาตสิทธิ์ที่ดินจากผู้ขาย
2. หน้าที่ในการบริหารโครงการ (Project management) โดยบริษัทฯ จะรับรู้รายได้จากหน้าที่นี้ตามความคืบหน้าของการก่อสร้างของโครงการ
3. หน้าที่ในการขาย (Sale) โดยบริษัทฯ จะรับรู้รายได้จากหน้าที่นี้ส่วนหนึ่งเมื่อลูกค้าลงนามสัญญาซื้อขายที่พักอาศัยและอีกส่วนหนึ่งเมื่อลูกค้าโอนกรรมสิทธิ์ที่พักอาศัย
4. การตลาด (Marketing) โดยบริษัทฯ จะรับรู้รายได้จากหน้าที่นี้ตามความคืบหน้าของการขายของโครงการ
5. การจัดทำรายงาน (Reporting) โดยบริษัทฯ จะรับรู้รายได้จากหน้าที่นี้เป็นรายเดือนตามระยะเวลาของโครงการที่กำหนดไว้

สำหรับรายได้ที่ได้รับจาก ADO บริษัทฯ ได้รับรายได้จากหน้าที่ทั้งหมดดังกล่าวข้างต้นรวมเป็นอัตราร้อยละ 9.0 ของมูลค่าของแต่ละโครงการ

สำหรับรายได้ที่ได้รับจาก AD2 บริษัทฯ ได้รับรายได้จากหน้าที่ในการลงทุน การบริหารโครงการ การตลาด และการจัดทำรายงานรวมเป็นอัตราร้อยละ 6.5 ของมูลค่าโครงการ ทั้งนี้ รายได้จากหน้าที่ในการขายจำนวนร้อยละ 2.5 ของมูลค่าโครงการจะมีได้ถูกบันทึกในรายการนี้แต่จะถูกบันทึกอยู่ในรายการ “รายได้ค่านายหน้า”

ในปี 2552 ปี 2553 และปี 2554 รายได้จากการบริหารโครงการเท่ากับ 388.77 ล้านบาท 313.15 ล้านบาท และ 62.51 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงร้อยละ 19.45 และร้อยละ 80.03 ตามลำดับ และคิดเป็นร้อยละ 72.13 ร้อยละ 13.38 และร้อยละ 1.10 ของรายได้รวมในปี 2552 ปี 2553 และปี 2554 ตามลำดับ

รายได้จากการบริหารโครงการจะผันแปรไปตามจำนวนโครงการที่บริษัทฯ ให้บริการ รวมถึงความคืบหน้าการก่อสร้างและยอดการขายของแต่ละโครงการ ในปี 2553 รายได้จากการบริหารโครงการลดลงเนื่องจากบริษัทฯ ได้เข้าร่วมกิจการกับ AD2 ณ วันที่ 16 พฤศจิกายน 2553 ส่งผลให้รายได้จากการบริหารโครงการที่มาจาก AD2 ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ เป็นรายการระหว่างกันและไม่แสดงในงบการเงินรวมของบริษัทฯ ดังนั้น รายได้จากการบริหารโครงการของบริษัทฯ ในปี 2553 ในส่วนที่มาจาก AD2 จึงเป็นรายได้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2553 ถึง 16 พฤศจิกายน 2553 เท่านั้น สำหรับปี 2554 รายได้จากการบริหารโครงการลดลงอย่างมี

นัยสำคัญ โดยมีสาเหตุหลักจากการที่ AD2 ได้กลายเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ รายการของ AD2 จึงไม่ถูกแสดงในงบการเงินรวมของบริษัทฯ ตามที่ได้อธิบายข้างต้น ดังนั้นรายได้จากการบริหารโครงการในปี 2554 จึงมาจาก ADO เท่านั้น

สำหรับงวด 96 เดือน ปี 2555 รายได้จากการบริหารโครงการเท่ากับ 14.636-05 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายการที่มาจาก ADO เท่านั้น โดยรายได้ลดลงจาก 41.1629-85 ล้านบาทในงวด 96 เดือนปี 2554 เนื่องจากความคืบหน้าของโครงการของ ADO ทั้งในส่วนก่อสร้างและการขายชะลอตัวลง จึงทำให้การรับรู้รายได้ค่าบริหารโครงการของ ADO ลดลง

ทั้งนี้รายละเอียดรายได้ค่าบริหารโครงการที่มาจาก ADO และ AD2 สามารถแสดงได้ดังนี้

รายได้จากการบริหารโครงการ	งบการเงินรวม			
	ปี 2552 (ล้านบาท)	ปี 2553 (ล้านบาท)	ปี 2554 (ล้านบาท)	งวด 96 เดือน ปี 2555 (ล้านบาท)
รายได้จาก ADO (โครงการบ้านจัดสรร)	119.81	80.70	62.51	14.636-05
รายได้จาก AD2 (โครงการคอนโดมิเนียม)	268.96	232.45	-	-
รวม	388.77	313.15	62.51	14.636-05

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ มีนโยบายในการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อหลังจากได้รับชำระจากผู้ซื้อครบถ้วนแล้ว รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2552 ปี 2553 และปี 2554 เท่ากับ 33.49 ล้านบาท 1,755.88 ล้านบาท และ 5,483.31 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นร้อยละ 5,142.99 และร้อยละ 212.28 ตามลำดับ

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2552 มาจากโครงการ “อนันดา สपोर्टไลฟ์” และ “สิรินดา พรานา” ซึ่งเป็นโครงการที่มีอยู่เดิมภายใต้การพัฒนาของบริษัทฯ โดยรายได้จากทั้ง 2 โครงการดังกล่าวเป็นรายได้จากการขายที่ดินและการขายบ้านตัวอย่างของโครงการ นอกจากนี้ยังมีรายได้จากโครงการ “พิมานดา เซน” ซึ่งมีได้เป็นโครงการที่อยู่ภายใต้การพัฒนาของบริษัทฯ แต่เป็นยูนิตที่บริษัทฯ ได้ซื้อและนำมาขายต่อ

ทั้งนี้ ในปี 2553 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากบริษัทฯ ได้รวมรายได้จากการขายโครงการคอนโดมิเนียมของบริษัทฯ อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ ทุ จำกัด จำนวน 8 โครงการได้แก่ “ไอดีโอ ลาดพร้าว 17” “ไอดีโอ ลาดพร้าว 5” “ไอดีโอ มิกซ์ พหลโยธิน” “ไอดีโอ สาทร-ตากสิน” “ไอดีโอ มิกซ์ สุขุมวิท 103” “ไอดีโอ คิว พญาไท” “ไอดีโอ รัชดา-ห้วยขวาง” และ “ไอดีโอ บลูโคฟ สาทร” ตั้งแต่วันที่บริษัทฯ เข้าลงทุนในเดือนพฤศจิกายน 2553 เข้าในงบการเงินรวมของบริษัทฯ

สำหรับปี 2554 บริษัทฯ ยังคงทยอยรับรู้รายได้จากโครงการคอนโดมิเนียมเดิมต่อเนื่องจากปีที่แล้ว โดยในปีนี้มีโครงการที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้เพิ่มอีก 1 โครงการได้แก่ “ไอดีโอ เวิร์พ สุขุมวิท” ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการคอนโดมิเนียมให้แก่ลูกค้ารวมทั้งสิ้น 1,455 ยูนิตในปีนี้ โดยรายได้หลักในปีนี้มีมาจากโครงการ “ไอดีโอ เวิร์พ สุขุมวิท” และ “ไอดีโอ คิว พญาไท” ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 33.13 และ ร้อยละ 33.11 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2554 โดยรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์คิดเป็นร้อยละ 6.21 ร้อยละ 75.02 และร้อยละ 96.434 ของรายได้รวมของบริษัทฯ ในปี 2552 ปี 2553 และปี 2554 ตามลำดับ

สำหรับงวด 96 เดือนปี 2555 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 3,677.922,463.66 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 96.9096-66 ของรายได้รวมของบริษัทฯ ทั้งนี้ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เกือบทั้งหมดในงวดนี้มาจากการขายห้องชุดโครงการของ AD2 ทั้งสิ้น โดยบริษัทฯ ได้โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการคอนโดมิเนียมให้แก่ลูกค้ารวมทั้งสิ้น 955,566 ยูนิตในงวดนี้ โดยรายได้หลักจากงวดนี้มาจากโครงการ “ไอดีโอ เวิร์ฟ ราชปรารภ” และ “ไอดีโอ บลูโคฟ สุขุมวิท” ซึ่งเพิ่งเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ได้ในไตรมาส 2 ของปีนี้ โดยรายได้จากทั้ง 2 โครงการดังกล่าวคิดเป็นร้อยละ 60.3066-99 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในงวดนี้ นอกจากนี้ ยังมีโครงการ “ไอดีโอ มอรัฟ 38” ซึ่งเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าได้แล้วในไตรมาส 3 ปี 2555 ทั้งนี้ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในงวดนี้ลดลงจาก 4,889.503,808.33 ล้านบาทในงวดเดียวกันของปีที่แล้ว เนื่องจาก ในงวด 96 เดือนแรกของปี 2555 การโอนกรรมสิทธิ์โครงการใหม่จำนวน 32 โครงการดังกล่าวเริ่มในช่วงปลายเดือน เมษายนและเดือนกรกฎาคม ในขณะที่ในงวด 96 เดือนแรกของปีก่อน บริษัทฯ มีโครงการหลายโครงการที่อยู่ในช่วงการโอนกรรมสิทธิ์ โดยเฉพาะโครงการ “ไอดีโอ คิว พญาไท” และ “ไอดีโอ เวิร์ฟ สุขุมวิท” ซึ่งเป็นโครงการที่มีมูลค่าสูงและมียอดการโอนกรรมสิทธิ์เป็นจำนวนมาก

ทั้งนี้ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 30 กันยายน 2555 โครงการ “ไอดีโอ ลาดพร้าว 17” “ไอดีโอ ลาดพร้าว 5” “ไอดีโอ มิกซ์ พหลโยธิน” “ไอดีโอ คิว พญาไท” และ “ไอดีโอ รัชดา-ห้วยขวาง” และ “ไอดีโอ บลูโคฟ สาทร” สามารถโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั้งหมดให้แก่ลูกค้าเป็นที่เรียบร้อยแล้ว และมีโครงการ “ไอดีโอ สาทร-ตากสิน” “ไอดีโอ บลูโคฟ สาทร” และ “ไอดีโอ เวิร์ฟ สุขุมวิท” ซึ่งมียอดโอนกรรมสิทธิ์ประมาณร้อยละ 97.98-99 ของจำนวนห้องชุดทั้งหมด โดยรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แยกตามโครงการสามารถแสดงได้ดังนี้

โครงการ	งบการเงินรวม							
	ปี 2552		ปี 2553 ¹		ปี 2554		งวด 96 เดือน ปี 2555	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
อนันดา สपोर्टไลฟ์	10.14	30.28 ⁷	-	-	-	-	5.80	0.16
พิมานดา เซน	17.80	53.15	-	-	14.00	0.25 ⁶	=	=
สิรินดา พรานา	5.55	16.57	-	-	2.50	0.05	=	=
สิรินดา พรานาลี	-	-	5.53	0.32 ⁴	4.00	0.07	3.99	0.11
ไอดีโอ ลาดพร้าว 17	-	-	-	-	18.40	0.34	21.60	0.59
ไอดีโอ ลาดพร้าว 5	-	-	273.39	15.57	307.38	5.61	11.58 ⁹	0.31 ²
ไอดีโอ มิกซ์ พหลโยธิน	-	-	528.37	30.09	529.39	9.65	6.96	0.19
ไอดีโอ สาทร-ตากสิน	-	-	52.67	3.00	86.05	1.57	39.55	1.07
ไอดีโอ มิกซ์ สุขุมวิท 103	-	-	349.62	19.91	718.53 ⁴	13.10	734.44	19.97
ไอดีโอ คิว พญาไท	-	-	523.75	29.83	1,815.28 ⁸	33.11	5.10	0.14
ไอดีโอ รัชดา-ห้วยขวาง	-	-	7.28	0.41	133.76	2.44	56.87	1.55
ไอดีโอ บลูโคฟ สาทร	-	-	15.27	0.87	37.39	0.68	47.58	1.29
ไอดีโอ เวิร์ฟ สุขุมวิท	-	-	-	-	1,816.63	33.13	235.97 ⁸	6.42
ไอดีโอ บลูโคฟ สุขุมวิท	-	-	-	-	-	-	840.38	22.85
ไอดีโอ เวิร์ฟ ราชปรารภ	-	-	-	-	-	-	1,377.34	37.45
ไอดีโอ มอรัฟ 38	=	=	=	=	=	=	290.76	7.90 ⁴
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	33.49	100.00	1,755.88	100.00	5,483.31	100.00	3,677.92	100.00

หมายเหตุ ¹ ในปี 2553 รายได้ที่มาจากโครงการ “ไอดีโอ ลาดพร้าว 17” “ไอดีโอ ลาดพร้าว 5” “ไอดีโอ มิกซ์ พหลโยธิน” “ไอดีโอ สาทร-ตากสิน” “ไอดีโอ มิกซ์ สุขุมวิท 103” “ไอดีโอ คิว พญาไท” “ไอดีโอ รัชดา-ห้วยขวาง” และ “ไอดีโอ บลูโคฟ สาทร” เป็นรายได้ตั้งแต่วันที่ 16 พ.ย. 2553 (วันที่บริษัทฯ เข้าลงทุน) ถึง 31 ธ.ค. 2553

สถานะการโอนตามมูลค่าของโครงการคอนโดมิเนียมของ AD2 ในปี 2552 ถึง ปี 2554 และ ณ ไตรมาส 32 ปี 2555

โครงการ	ปี 2552 (ร้อยละ)	ปี 2553 (ร้อยละ)	ปี 2554 (ร้อยละ)	งวด 96 เดือน ปี 2555 (ร้อยละ)
ไอดีโอ ลาดพร้าว 17	65.05	95.01	97.31	100.00
ไอดีโอ ลาดพร้าว 5	=	69.50	98.89	100.00
ไอดีโอ มิกซ์ พหลโยธิน	=	61.20	99.50	100.00
ไอดีโอ สาทร-ตากสิน	=	87.82	96.04	100.00
ไอดีโอ มิกซ์ สุขุมวิท 103	=	43.02	67.94	93.42
ไอดีโอ คิว พญาไท	=	22.34	99.78	100.00
ไอดีโอ รัชดา-ห้วยขวาง	=	84.57	95.40	100.00
ไอดีโอ บลูโคฟ สาทร	=	89.64	94.17	100.00
ไอดีโอ บลูโคฟ สุขุมวิท	=	=	=	61.67
ไอดีโอ เวิร์ฟ สุขุมวิท	=	=	87.31	98.65
ไอดีโอ เวิร์ฟ ราชปรารภ	=	=	=	63.89
ไอดีโอ มอร์ฟ 38	=	=	=	10.27

หมายเหตุ: คำนวณจากยอดโอนกรรมสิทธิ์โครงการในแต่ละช่วงเวลาหารด้วยมูลค่าโครงการ ณ วันที่ 30 ~~ก.ย.มิ.ศ.~~ 2555

รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง

ในปี 2552 รายได้จากการรับเหมาก่อสร้างเท่ากับ 7.74 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.44 ของรายได้รวมของบริษัทฯ รายได้จากการรับเหมาก่อสร้างเป็นรายได้จากการที่ลูกค้าได้ซื้อที่ดินจัดสรรของโครงการและมีความประสงค์ที่จะให้บริษัทฯ ก่อสร้างบ้านควบคู่ไปด้วย โดยรายได้จากการก่อสร้างลดลงตามลำดับ ตั้งแต่ปี 2551 ถึง ปี 2552 เนื่องจากที่ดินจัดสรรในโครงการเดิมที่อยู่ภายใต้การพัฒนาของบริษัทฯ เหลือเพียงไม่กี่แปลง นอกจากนี้ บริษัทฯ มิได้มีวัตถุประสงค์หลักในการประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง แต่เป็นเพียงบริการเพิ่มเติมที่บริษัทฯ บริการให้ลูกค้าเพื่อสนับสนุนการขายพื้นที่ที่มีอยู่ในโครงการเดิมของบริษัทฯ ดังนั้นในปี 2553 ปี 2554 และงวด 96 เดือน ปี 2555 บริษัทฯ จึงไม่มีรายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง

รายได้ค่านายหน้า

ในปี 2552 และปี 2553 รายได้ค่านายหน้าของบริษัทฯ ประกอบด้วย 1) รายได้ที่บริษัทฯ ได้รับจาก AD2 ในอัตราร้อยละ 2.50 ของมูลค่าโครงการคอนโดมิเนียมของ AD2 ที่ขายได้ โดยบริษัทฯ จะได้รับค่านายหน้าจำนวนร้อยละ 1.75 เมื่อลูกค้ามีการทำสัญญาซื้อขายและจะได้รับอีกร้อยละ 0.75 ที่เหลือเมื่อลูกค้าโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด และ 2) รายได้ที่บริษัทฯ ได้รับจากการเป็นตัวแทนนายหน้าซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ (resale)

ในปี 2552 และ ปี 2553 รายได้ค่านายหน้าเท่ากับ 60.75 ล้านบาท และ 79.94 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 30.73 และคิดเป็นร้อยละ 11.27 และ ร้อยละ 3.42 ของรายได้รวมของบริษัทฯ ในปี 2552 และ ปี 2553 ตามลำดับ โดยรายได้ค่านายหน้าของบริษัทฯ จะผันแปรตามจำนวนโครงการใหม่ที่เปิดตัวและยอดการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในแต่ละปี สำหรับปี 2552 รายได้หลักของค่านายหน้า ได้แก่รายได้ค่านายหน้าที่ได้รับจาก AD2 โดยบริษัทฯ เริ่มมีรายได้จากการเป็นตัวแทนนายหน้าซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ (resale) ในปีนี้ สำหรับปี 2553 รายได้ค่านายหน้าปรับตัวดีขึ้นเนื่องจากโครงการของ AD2 หลายโครงการเริ่มสามารถทยอยโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าได้ในปีนี้ จึงทำให้บริษัทฯ สามารถรับรู้รายได้ค่านายหน้าจากส่วนที่จะได้รับเมื่อลูกค้ามีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดเพิ่มขึ้น

ทั้งนี้ ในช่วงปลายปี 2553 AD2 ได้เปลี่ยนสถานะเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ดังนั้น รายได้ค่านายหน้าจาก AD2 ตั้งแต่วันที่บริษัทฯ เข้าร่วมกิจการกับ AD2 จึงเป็นรายการระหว่างกันและไม่แสดงในงบการเงินรวม นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้โอนย้ายหน้าที่การเป็นตัวแทนนายหน้าซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ บริษัท ดิเอเจนท์ (พรอพเพอร์ตี้ เอ็กส์เพิร์ต) จำกัด ซึ่งได้เป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ในปี 2553 ดังนั้นในปี 2554 และ งวด 96 เดือน ปี 2555 บริษัทฯ จึงไม่มีรายได้ค่านายหน้า เนื่องจากรายได้จาก AD2 จะไม่ถูกแสดงในงบการเงินรวมดังที่ได้อธิบายข้างต้น สำหรับรายได้จากการเป็นตัวแทนนายหน้าซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ถูกโอนหน้าที่มาให้ บริษัท ดิเอเจนท์ (พรอพเพอร์ตี้ เอ็กส์เพิร์ต) จำกัด ได้ถูกเปลี่ยนแปลงการบันทึกเป็นรายได้ค่าบริการในงบการเงินรวม

รายได้ค่าบริการ

รายได้ค่าบริการเป็นรายได้ที่มาจากบริษัทย่อยอื่นๆ ของบริษัทฯ อาทิเช่น รายได้จากการบริหารนิติบุคคลจาก บริษัท เดอะเวิร์คส์ คอมมิวนิตี แมนเนจเม้นท์ จำกัด รายได้ตัวแทนนายหน้าจาก บริษัท ดิเอเจนท์ (พรอพเพอร์ตี้ เอ็กส์เพิร์ต) จำกัด รายได้ค่าบริการธุรกิจศูนย์ออกกำลังกายจากบริษัท บลู เด็ค จำกัด รายได้ค่าบริการสนามแข่งรถจากบริษัท พีระ เซอร์กิต วัน จำกัด และ บริษัท พีระ คาร์ท จำกัด เป็นต้น โดยในปี 2552 ปี 2553 และปี 2554 รายได้ค่าบริการของบริษัทฯ เท่ากับ 25.97 ล้านบาท 41.28 ล้านบาท และ 83.58 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นร้อยละ 58.95 และ ร้อยละ 102.47 และคิดเป็นร้อยละ 4.82 ร้อยละ 1.76 และ ร้อยละ 1.47 ของรายได้รวม ตามลำดับ โดยรายได้ค่าบริการเพิ่มขึ้นตามลำดับในปี 2553 และปี 2554 จากการเติบโตของการบริหารนิติบุคคลและรายได้ตัวแทนค่านายหน้า ซึ่งขยายตัวตามโครงการที่เพิ่มขึ้นของบริษัทฯ ประกอบกับการเพิ่มขึ้นจากรายได้จากธุรกิจศูนย์ออกกำลังกายที่สามารถเพิ่มจำนวนสมาชิกได้เป็นลำดับ สำหรับงวด 96 เดือน ปี 2555 รายได้ค่าบริการของบริษัทฯ เท่ากับ 64.6639.99 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 11.29 เพิ่มขึ้นเล็กน้อย จาก 64.1945.08 ล้านบาท ในงวดเดียวกันของปีที่แล้ว โดยมีสาเหตุการเพิ่มขึ้นลดลงจากรายได้จากธุรกิจสนามแข่งรถ และธุรกิจนายหน้า ในขณะที่รายได้จากธุรกิจศูนย์ออกกำลังกาย ธุรกิจนายหน้าและรายได้จากการธุรกิจบริหารนิติบุคคลเพิ่มขึ้นเล็กน้อย

รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม

รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่มเป็นรายได้ที่มาจากร้านอาหารแบคโค ภายใต้ บริษัท บลู เด็ค จำกัด ซึ่งให้บริการลูกค้าภายในบริเวณธุรกิจศูนย์ออกกำลังกาย โดยเริ่มให้บริการตั้งแต่ปี 2553 ทั้งนี้รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่มในปี 2553 และปี 2554 เท่ากับ 22.64 ล้านบาท และ 31.42 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 0.97 และ ร้อยละ 0.55 ของรายได้รวมตามลำดับ โดยรายได้ในปี 2554 เพิ่มขึ้นตามจำนวนลูกค้าที่มาใช้บริการเพิ่มขึ้น สำหรับงวด 96 เดือน ปี 2555 รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่มเท่ากับ 20.1314.21 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.530.63 ของรายได้รวม ทั้งนี้ รายได้ลดลงเล็กน้อยจาก 24.3216.47 ล้านบาทในงวดเดียวกันของปีที่แล้ว เนื่องจากยอดขายในเดือนมกราคมได้รับผลกระทบจากลูกค้าที่ลดลงจากเหตุการณ์น้ำท่วม อย่างไรก็ตาม ในช่วงหลังจากนั้น รายได้ได้กลับมาอยู่ในระดับใกล้เคียงกับปีที่แล้ว

รายได้รวม

ในปี 2552 ปี 2553 และปี 2554 รายได้รวมของบริษัทฯ เท่ากับ 538.99 ล้านบาท 2,340.69 ล้านบาท และ 5,686.01 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นร้อยละ 334.27 และ ร้อยละ 142.92 ตามลำดับ ในปี 2553 รายได้รวมเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีสาเหตุจากการที่บริษัทฯ รวมกิจการกับบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด โดยในปี 2554 รายได้รวมยังคงเพิ่มขึ้นต่อเนื่องจากการทยอยรับรู้รายได้จากโครงการเดิมและโครงการใหม่ที่เพิ่งเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ได้ สำหรับ

งวด 96 เดือน ปี 2555 รายได้รวมของบริษัทฯ เท่ากับ 3,795,492,238.44 ล้านบาท ลดลงจาก 5,044,513,916.29 ล้านบาทในงวดเดียวกันของปีที่แล้ว เนื่องจากการลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก

ในปี 2553 บริษัทฯ มีการบันทึกรายได้จากรายการพิเศษ "ส่วนเกินของส่วนได้เสียในมูลค่ายุติธรรมของบริษัทย่อยที่สูงกว่าต้นทุน" (Negative goodwill) จำนวน 101.06 ล้านบาทเป็นรายได้ของบริษัทฯ ซึ่งเป็นส่วนต่างจากการที่มูลค่ายุติธรรมสุทธิของสินทรัพย์และหนี้สินของบริษัทที่บริษัทฯ เข้าซื้อกิจการสูงกว่ามูลค่าต้นทุนการจ่ายซื้อทั้งสิ้นของบริษัทฯ ดังนั้น หากพิจารณารายได้รวม โดยไม่นับรายการพิเศษในปี 2553 จะเท่ากับ 2,239.63 ล้านบาท

ค่าใช้จ่าย

ต้นทุนการบริหารโครงการ

ต้นทุนการบริหารโครงการประกอบด้วย ค่าจ้างพนักงานที่ประจำอยู่ตามแต่ละโครงการ ค่าใช้จ่ายทางการตลาด ค่านายหน้า และค่าใช้จ่ายอื่น ที่เกิดขึ้นในแต่ละโครงการ โดยค่าใช้จ่ายที่เป็นค่าใช้จ่ายหลักของต้นทุนการบริหารโครงการคือ ค่าใช้จ่ายทางการตลาดซึ่งคิดเป็นประมาณร้อยละ 50 ถึง 60 ของต้นทุนการบริหารโครงการ ทั้งนี้ในปี 2552 ปี 2553 และปี 2554 ต้นทุนการบริหารโครงการเท่ากับ 209.56 ล้านบาท 220.24 ล้านบาท และ 49.93 ล้านบาทตามลำดับ คิดเป็นอัตราส่วนต้นทุนร้อยละ 53.90 ร้อยละ 70.33 และร้อยละ 79.88 ของรายได้จากการบริหารโครงการตามลำดับ ทั้งนี้ ตั้งแต่วันที่ 16 พฤศจิกายน 2553 ซึ่งเป็นวันที่บริษัทฯ เข้ารวมกิจการกับ AD2 ต้นทุนการบริหารโครงการจะมาจาก ADO เท่านั้น เนื่องจากต้นทุนที่มาจาก AD2 ซึ่งได้กลายเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ จะกลายเป็นรายการระหว่างกันและไม่แสดงในงบการเงินรวมของบริษัทฯ

สำหรับงวด 96 เดือน ปี 2555 ต้นทุนการบริหารโครงการเท่ากับ 9,635-20 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนต้นทุนร้อยละ 65.8285-9 ของรายได้จากการบริหารโครงการ ทั้งนี้ ในงวด 96 เดือน ปี 2555 อัตราส่วนต้นทุนลดลงจากปี 2554 เพิ่มสูงขึ้น เนื่องจากบริษัทฯ มีการทบทวนปรับปรุงประมาณการต้นทุนที่คาดว่าจะใช้ในการบริหารโครงการเพิ่มขึ้นจากสาเหตุที่แผนการขายโครงการ ADO ล่าช้ากว่ากำหนด ดังนั้น เนื่องจากต้นทุนการบริหารโครงการรับรู้ตามอัตราความสำเร็จโครงการ ต้นทุนในอดีตที่เคยรับรู้ไปแล้วจึงต่ำกว่าประมาณการใหม่ ซึ่งบริษัทฯ ต้องทำการปรับปรุงบันทึกต้นทุนเพิ่มขึ้นจากส่วนที่เคยบันทึกไว้ในอดีตในต้นทุนงวดนี้

ต้นทุนที่เกิดจากหน้าที่ต่างๆ ของการบริหารโครงการมีการรับรู้ในช่วงระยะเวลาที่แตกต่างกันไปตามการรับรู้รายได้ดังที่ได้อธิบายไว้ในหัวข้อรายได้จากการบริหารโครงการในหน้า 222 นอกจากนี้ อัตราส่วนต้นทุนของแต่ละหน้าที่ในการบริหารโครงการยังมีอัตราที่แตกต่างกันไป จึงทำให้อัตราส่วนต้นทุนการบริหารโครงการมีความแตกต่างกันไปในแต่ละช่วงเวลา

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์

การเข้าซื้อกิจการ AD2 ทำให้ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ AD2 ที่เข้ามาได้รับผลกระทบจากการประเมินมูลค่ายุติธรรม โดยห้องชุดที่มีส่วนเกินมูลค่ายุติธรรมจะมีต้นทุนขายสูงขึ้น เนื่องจากต้นทุนที่บันทึกเมื่อมีการขายจะได้แก่ต้นทุนการก่อสร้างบวกด้วยส่วนเกินมูลค่ายุติธรรม ซึ่งจะส่งผลให้กำไรทางบัญชีในงบกำไรขาดทุนรวมลดลง

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วย ค่าที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืม ค่าบริหารโครงการ และค่าตัดจำหน่ายส่วนเกินจากการตีมูลค่ายุติธรรม เป็นต้น

ในปี 2552 ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดเป็นของโครงการบ้านจัดสรรเท่ากับ 35.46 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนต้นทุนร้อยละ 105.89

สำหรับปี 2553 และปี 2554 ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ของโครงการบ้านจัดสรรเท่ากับ 5.364.69 ล้านบาท และ 19.79 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนต้นทุนร้อยละ 96.9330-58 และร้อยละ 96.54 ตามลำดับ และต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ของโครงการคอนโดมิเนียมเท่ากับ 1.536.821,540.49 ล้านบาท และ 4,314.02 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนต้นทุนร้อยละ 87.8088-04 และร้อยละ 78.97 ตามลำดับ อัตราส่วนต้นทุนของโครงการคอนโดมิเนียมในปี 2554 ปรับตัวดีขึ้นจากปี 2553 อย่างมีนัยสำคัญเนื่องจากรายได้ในปี 2554 มีสัดส่วนมาจากโครงการ ไอดีโอ เวิร์ฟ สุขุมวิท ที่เริ่มเปิดโอนกรรมสิทธิ์ในปีนี้ ประมาณร้อยละ 33 ของรายได้จากการขายทั้งหมด ซึ่งโครงการ ไอดีโอ เวิร์ฟ สุขุมวิท เป็นโครงการที่มีอัตราส่วนต้นทุนที่ต่ำกว่าโครงการที่โอนกรรมสิทธิ์ในปี 2553 ทุกโครงการ เนื่องจากโครงการ ไอดีโอ เวิร์ฟ สุขุมวิท ได้รับผลกระทบจากค่าตัดจำหน่ายส่วนเกินจากการตีมูลค่ายุติธรรมน้อยกว่าโครงการที่โอนกรรมสิทธิ์ในปี 2553 อย่างมีนัยสำคัญ

สำหรับงวด 96 เดือน ปี 2555 ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 2,542,551,500.23 ล้านบาท โดยเป็นต้นทุนโครงการบ้านจัดสรรจำนวน 6.35 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราส่วนต้นทุนร้อยละ 64.8690 และต้นทุนโครงการคอนโดมิเนียมทั้งจำนวน 2,536.20 ล้านบาทและ หรือคิดเป็นอัตราส่วนต้นทุนร้อยละ 69.1469-34 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์—อัตราส่วนต้นทุนของโครงการคอนโดมิเนียมในงวดนี้ปรับตัวดีขึ้นจากปี 2553 และ ปี 2554 อย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากรายได้หลักมาจากโครงการใหม่ที่เริ่มโอนในงวด 96 เดือน ปี 2555 ซึ่งได้แก่ โครงการ “ไอดีโอ เวิร์ฟ ราชปรารภ” และ “ไอดีโอ บลูโคฟ สุขุมวิท” และ “ไอดีโอ มอรัฟ 38” ซึ่งเป็นโครงการที่ได้รับผลกระทบจากค่าตัดจำหน่ายส่วนเกินจากการตีมูลค่ายุติธรรมน้อยกว่าโครงการที่โอนกรรมสิทธิ์ในปี 2553 และ ปี 2554 อย่างมีนัยสำคัญ

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ของโครงการคอนโดมิเนียมของ AD2 ในงบการเงินรวมของบริษัทฯ ในปี 2553 ปี 2554 และงวด 96 เดือนปี 2555 ของบริษัทฯ ข้างต้นเป็นต้นทุนรวมที่ประกอบด้วยต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงบวกกับค่าใช้จ่ายตัดจำหน่ายส่วนเกินจากการตีมูลค่ายุติธรรม อย่างไรก็ตาม ค่าใช้จ่ายตัดจำหน่ายส่วนเกินมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวเป็นเพียงรายการทางบัญชีในงบกำไรขาดทุน (non-cash item) ซึ่งไม่ส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดของบริษัทฯ

โดย ณ วันที่ 30 กันยายนมิถุนายน 2555 มูลค่าค่าใช้จ่ายตัดจำหน่ายส่วนเกินมูลค่ายุติธรรมจากรายการ “ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์” ที่รอการตัดจำหน่ายเป็นต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์คงเหลือเท่ากับ 27.61+38.04 ล้านบาท

อัตราส่วนต้นทุนต่อรายได้ของโครงการบ้านจัดสรรแต่ละโครงการของบริษัทฯ มีความผันผวน เนื่องจากโครงการทั้งหมดเป็นโครงการที่เหลือจากการพัฒนาเดิม และบริษัทฯ ไม่ได้มีวัตถุประสงค์ที่จะพัฒนาต่อ นอกจากนี้ บางโครงการยังมีต้นทุนสูงกว่ารายได้จากการขาย เนื่องจากเป็นการขายลดราคาบ้านตัวอย่างที่เหลืออยู่ในโครงการ

สำหรับอัตราส่วนต้นทุนต่อรายได้ของโครงการคอนโดมิเนียมในปี 2553 เป็นต้นทุนที่ได้อัตราส่วนถึงผลกระทบจากค่าใช้จ่ายตัดจำหน่ายส่วนเกินจากการตีมูลค่ายุติธรรมที่เกิดขึ้นจากการรวมธุรกิจในปี 2553 และเป็นเพียงเป็นผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 16 พฤศจิกายน 2553 (วันที่เข้าลงทุน) ถึง 31 ธันวาคม 2553 เท่านั้น ต้นทุนขายของปี 2554 และงวด 96 เดือนปี 2555 ยังคงได้รับผลกระทบจากค่าใช้จ่ายตัดจำหน่ายส่วนเกินจากการตีมูลค่ายุติธรรมแต่เป็นสัดส่วนที่ลดลง ทั้งนี้ โครงการที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2555ที่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์อีก 1 โครงการ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2555 ได้แก่ โครงการ “ไอดีโอ เวิร์ฟ ราชปรารภ” “ไอดีโอ บลูโคฟ สุขุมวิท” และ “ไอดีโอ มอรัฟ 38” ซึ่งโครงการดังกล่าวเป็นโครงการที่จะได้รับผลกระทบจากค่าใช้จ่ายตัดจำหน่ายส่วนเกินจากการตีมูลค่ายุติธรรมในสัดส่วนที่น้อยเช่นเดียวกับโครงการ “ไอดีโอ เวิร์ฟ ราชปรารภ” และ “ไอดีโอ บลูโคฟ สุขุมวิท” ดังนั้น อัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทฯ ในปี 2555 จึงปรับตัวดีขึ้นจากปี 2554

ทั้งนี้หากผู้ลงทุนต้องการพิจารณาต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงของแต่ละโครงการที่ปราศจากผลกระทบของค่าใช้จ่ายตัดจำหน่ายส่วนเกินจากการตีมูลค่ายุติธรรม ผู้ลงทุนสามารถดูข้อมูลได้ที่หัวข้อต้นทุนการขายของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ในหน้า 253

ค่าใช้จ่ายอื่น

ในปี 2553 บริษัทฯ ได้มีการบันทึกค่าใช้จ่ายตัดจำหน่ายส่วนเกินมูลค่ายุติธรรมของสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดที่ทำกับลูกค้าเป็นค่าใช้จ่ายอื่น ซึ่งเป็นผลมาจากการประเมินมูลค่ายุติธรรมในขั้นตอนการจัดสรรราคาซื้อจากการรวมกิจการในปี 2553 ทั้งนี้ในปี 2553 และ ปี 2554 ค่าใช้จ่ายตัดจำหน่ายดังกล่าวเท่ากับ 6.03 ล้านบาท และ 232.22 ล้านบาทตามลำดับ โดยในปี 2554 ค่าใช้จ่ายตัดจำหน่ายสูงขึ้นเนื่องจากโครงการ ไอดีโอ เวิร์ฟ สุขุมวิท ที่เริ่มโอนในปีนี้เป็นปีแรกมีค่าใช้จ่ายตัดจำหน่ายส่วนเกินมูลค่ายุติธรรมสูงกว่าโครงการที่โอนในปี 2553 สำหรับงวด 96 เดือน ปี 2555 ค่าใช้จ่ายตัดจำหน่ายดังกล่าวเท่ากับ 242.55452.54 ล้านบาท โดย ณ วันที่ 30 กันยายนมีสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดที่ทำกับลูกค้า ที่รอการตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายอื่นคงเหลือเท่ากับ 229.89349.92 ล้านบาท ซึ่งค่าใช้จ่ายตัดจำหน่ายดังกล่าวส่วนใหญ่จะถูกตัดจำหน่ายตามการโอนกรรมสิทธิ์ของอีก 3 โครงการที่เหลือได้แก่ "ไอดีโอ บลูโคฟ สุขุมวิท" "ไอดีโอ เวิร์ฟ ราชปรารภ" และ "ไอดีโอ มอรัฟ 38" ในปี 2555

ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขายหลักของบริษัทฯ ประกอบด้วยค่านายหน้า ค่าใช้จ่ายทางการตลาด ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ค่าใช้จ่ายในการขาย	งบการเงินรวม							
	ปี 2552		ปี 2553		ปี 2554		งวด 96 เดือน ปี 2555	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ค่านายหน้า	0.04	0.46	10.55	7.77	30.167	7.05	14.07	2.38
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	8.69	99.54	18.43	13.58	62.6460 -86	14.6423	91.198	15.42
ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย	-	-	30.03	22.13	83.2685 -04	19.4688	320.39	54.17
ค่าใช้จ่ายในการบริหารงานโอนกรรมสิทธิ์	-	-	1.66	1.22	5.70	1.33	2.51	0.432
ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์	-	-	15.03	11.08	45.13	10.55	27.58	4.66
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	-	-	57.84	42.62	180.35	42.165	121.02	20.46
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	-	-	2.17	1.60	20.58	4.81	14.65	2.48
รวมค่าใช้จ่ายในการขาย	8.73	100.00	135.71	100.00	427.82	100.00	591.41	100.00
อัตราส่วนร้อยละค่าใช้จ่ายในการขายต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	26.078		7.73		7.80		16.08	

ในปี 2552 ปี 2553 และปี 2554 ค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 8.73 ล้านบาท 135.71 ล้านบาท และ 427.82 ล้านบาทตามลำดับ คิดเป็นอัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการขายต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ร้อยละ 26.078 ร้อยละ 7.73 และร้อยละ 7.80 ตามลำดับ โดยในปี 2552 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายจำนวนไม่มากเนื่องจากโครงการที่มีอยู่เป็นโครงการเดิมจึงไม่ได้มีกิจกรรมค่าใช้จ่ายทางการตลาดมากนัก สำหรับปี 2553 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งเป็น

ผลจากการรวมกิจการกับ AD2 โดยผันแปรไปในทิศทางเดียวกับการที่บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจากโครงการของ AD2 เช่นกัน ในปี 2554 ค่าใช้จ่ายในการขายยังคงเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องซึ่งยังคงผันแปรไปตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายในการขายหลักของบริษัทฯ คือ ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย ค่าธรรมเนียมการโอน และค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ที่เกิดขึ้นจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของโครงการของ AD2 ให้แก่ลูกค้า

สำหรับงวด 96 เดือน ปี 2555 ค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 591.41344.03 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการขายต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ร้อยละ 16.0845.76 โดยค่าใช้จ่ายในการขายหลักในงวดนี้ได้แก่ ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขายและค่าใช้จ่ายทางการตลาดสำหรับการเปิดตัวโครงการ Ideo Mobi 4 โครงการ ในช่วงเดือนกุมภาพันธ์ ปี 2555 จำนวนกว่า 100 ล้านบาท นอกจากนี้ ในไตรมาส 3 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขายเพิ่มเติมอีกกว่า 140 ล้านบาท ซึ่งค่าใช้จ่ายหลักเป็นค่าใช้จ่ายที่ให้กับโครงการ “ไอดีโอ เวิร์ฟ ราชปรารภ” “ไอดีโอ บลูโคฟ สุขุมวิท” และ “ไอดีโอ มิกซ์ สุขุมวิท 103” เพื่อกระตุ้นยอดโอนกรรมสิทธิ์โครงการดังกล่าว ดังนั้น อัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการขายต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในงวดนี้จึงสูงขึ้นอย่างมาก เนื่องจากในช่วงการเปิดตัวโครงการใหม่ บริษัทฯ จะมีค่าใช้จ่ายในการขายเกิดขึ้นทันที ในขณะที่รายได้จะรับรู้เมื่อโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ซึ่งเป็นปกติของช่วงเปิดตัวโครงการใหม่ หรือช่วงที่มีการกระตุ้นยอดขายเมื่อโครงการเริ่มเปิดให้โอนกรรมสิทธิ์

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารประกอบด้วยเงินเดือน ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด ค่าเสื่อมราคา และค่าใช้จ่ายอื่นๆ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	งบการเงินรวม								
	ปี 2552		ปี 2553		ปี 2554		งวด 96 เดือน ปี 2555		
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	
เงินเดือน ค่าจ้าง และสวัสดิการ	121.01	49.81	147.38	54.067	195.36	52.70	170.88	43.56	
ค่าที่ปรึกษา และค่าสอบบัญชี	12.53	5.16	17.05	6.265	22.36	6.03	29.06	7.41	
ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค	7.89	3.25	11.27	4.13	10.5120	2.8475	19.93	5.08	
ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	25.14	10.35	32.79	12.03	9.00	2.43	29.85	7.61	
ค่าเสื่อมราคา	47.33	19.48	32.56	11.94	24.07	6.49	67.07	17.10	
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	29.02	11.95	31.575	11.587	109.417	29.5160	2	75.48	19.24
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหาร	242.92	100.00	272.62	100.00	370.71	100.00	392.27	100.00	

ในปี 2552 ปี 2553 และปี 2554 ค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 242.92 ล้านบาท 272.62 ล้านบาท และ 370.71 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.23 และร้อยละ 35.9836.0 ตามลำดับ ค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้นเป็นลำดับในปี 2553 และปี 2554 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายเงินเดือนพนักงาน เนื่องจากบริษัทฯ มีการว่าจ้างบุคลากรเพิ่มขึ้นเพื่อรองรับการขยายตัวของโครงการใหม่ๆ ของบริษัทฯ ทั้งในส่วนของพนักงานประจำสำนักงาน ทีมวิศวกรโครงการ รวมถึงทีมงาน

ตรวจสอบคุณภาพ ทั้งนี้ค่าที่ปรึกษาของบริษัทฯ ประกอบด้วยค่าที่ปรึกษาทางกฎหมาย ค่าที่ปรึกษาทางการเงิน ค่าสอบบัญชี และค่าที่ปรึกษาอื่นๆ ซึ่งเพิ่มขึ้นตามการขยายงานของกิจการเช่นเดียวกัน ส่วนประกอบหลักของค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด คือ ค่าใช้จ่ายที่บริษัทฯ ไม่สามารถนำมาหักเป็นค่าใช้จ่ายทางภาษีได้ เช่น ค่าใช้จ่ายในการช่วยเหลือผู้อยู่อาศัยเดิมในการย้ายที่พักอาศัยจากที่ดินที่บริษัทฯ เข้าซื้อเพื่อนำมาพัฒนาโครงการ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ได้แก่ ค่าใช้จ่ายพื้นที่ส่วนกลาง ค่าซ่อมแซม ค่าเช่า เป็นต้น โดยในปี 2554 ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เพิ่มสูงขึ้นมีสาเหตุหลักมาจากการบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าบริษัทที่เกี่ยวข้องและ ดอกเบี้ยจากการผ่อนชำระภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย

สำหรับงวด 96 เดือน ปี 2555 ค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 392,27275.36 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 287,95485.55 ล้านบาทในงวดเดียวกันของปีที่แล้ว โดยค่าใช้จ่ายหลักที่เพิ่มสูงขึ้นได้แก่ ค่าเสื่อมราคาซึ่งเพิ่มขึ้นประมาณ 47,2425.74 ล้านบาท จากการตัดจำหน่ายห้องตัวอย่างของโครงการโมบิที่เปิดตัวช่วงต้นปี รวมถึงค่าใช้จ่ายเงินเดือนพนักงาน ซึ่งเพิ่มขึ้นประมาณ 24,6720.84 ล้านบาท จากงวดเดียวกันของปีที่แล้ว ซึ่งเป็นไปตามจำนวนพนักงานที่เพิ่มขึ้นจากการเติบโตของบริษัทฯ นอกจากนี้ ยังมีค่าใช้จ่ายอื่นที่เพิ่มขึ้นจากค่าธรรมเนียมบัตรเครดิตจากการรับชำระเงินจองและเงินทำสัญญา ไอดีโอ โมบิ ทั้ง 4 โครงการ

ค่าใช้จ่ายทางการเงินที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการซื้อธุรกิจ

ค่าใช้จ่ายทางการเงินที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการซื้อธุรกิจได้แก่ ดอกเบี้ยปกติ ค่าธรรมเนียมการให้สินเชื่อ (Front End Fee) และ ค่าธรรมเนียมการจัดการสินเชื่อ (Management Fee) ที่เกิดจากเงินกู้วงเงินจำนวน 4,800 ล้านบาทที่ใช้ในการซื้อกิจการ AD2 โดยในปี 2553 ปี 2554 และงวด 96 เดือน ปี 2555 ค่าใช้จ่ายทางการเงินที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการซื้อธุรกิจเท่ากับ 88.35 ล้านบาท 571.92 ล้านบาท และ 256.27496.72 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายการ	ปี 2552	ปี 2553	ปี 2554	งวด 96 เดือน ปี 2555
ยอดเงินต้น	-	4,551.49	3,607.00	1,700.48
ดอกเบี้ยปกติ	-	48.85	372.91	205.98
ค่าธรรมเนียมการให้สินเชื่อ (Front End Fee) และค่าธรรมเนียมการจัดการสินเชื่อ (Management Fee)	-	39.49	199.01	50.29
รวม	-	88.35	571.92	256.27

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย ค่าธรรมเนียมการให้สินเชื่อ และ ค่าธรรมเนียมการจัดการสินเชื่อ ในปี 2553 มีจำนวนน้อยกว่าปี 2554 เนื่องจาก บริษัทฯ เริ่มเบิกเงินกู้ 4,800 ล้านบาท ในช่วงปลายปี 2553 โดยยอดดอกเบี้ย ค่าธรรมเนียมการให้สินเชื่อ และ ค่าธรรมเนียมการจัดการสินเชื่อในแต่ละงวดจะผันแปรไปตามเงินต้นที่ลดลง ทั้งนี้ ยอดเงินต้นลดลงตามลำดับตั้งแต่ปี 2553 ถึงงวด 96 เดือน ปี 2555 จากการที่บริษัทฯ นำเงินที่ได้รับจากการขายห้องชุดไปชำระแก่สถาบันการเงิน

ค่าใช้จ่ายทางการเงินอื่นๆ

ค่าใช้จ่ายทางการเงินอื่นๆ คือดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้อื่นทั้งหมดที่มีใช้เงินกู้วงเงินจำนวน 4,800 ล้านบาท ทั้งนี้ ในปี 2552 ปี 2553 และปี 2554 ค่าใช้จ่ายทางการเงินอื่นๆ เท่ากับ 11.09 ล้านบาท 10.467 ล้านบาท และ 9.49 ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับงวด 96 เดือน ปี 2555 ค่าใช้จ่ายทางการเงินอื่นๆ เท่ากับ 12.606.44 ล้านบาท

ภาษีเงินได้นิติบุคคล

ภาษีเงินได้นิติบุคคลประกอบด้วย 1) ภาษีเงินได้ที่คำนวณจากกำไรทางภาษีและ 2) ค่าตัดจำหน่ายจากภาระหนี้สินเกี่ยวกับภาษีเงินได้จากการซื้อกิจการ

ทั้งนี้ รายการ “ภาระหนี้สินเกี่ยวกับภาษีเงินได้จากการซื้อกิจการ” ในงบดุลคำนวณมาจากอัตราร้อยละ 30 ของส่วนต่างจากมูลค่ายุติธรรมของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน (สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดที่ทำกับลูกค้า) กับมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่รวมธุรกิจ และจะถูกตัดจำหน่าย (บวกกลับ) ตามการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้กับลูกค้า โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2555 ยอดค่าใช้จ่ายตัดจำหน่ายจากรายการ “ภาระหนี้สินเกี่ยวกับภาษีเงินได้จากการซื้อกิจการ” คงเหลือรอการบวกกลับเท่ากับ 65.19405.33 ล้านบาท

ภาษีเงินได้นิติบุคคลในปี 2552 – 2554 และ งวด 93 เดือน ปี 2555 มีรายละเอียดดังนี้

รายการ	ปี 2552	ปี 2553	ปี 2554	งวด 96 เดือน ปี 2555
ภาษีเงินได้ที่คำนวณจากกำไรทางภาษี	19.22	45.86	295.91	111.92
ค่าใช้จ่ายตัดจำหน่ายภาระหนี้สินเกี่ยวกับภาษีเงินได้จากการซื้อกิจการ	-	(109.72)	(355.72)	(106.85)
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุน	19.22	(63.865)	(59.80)	(5.07)

กำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้น

ในปี 2552 ปี 2553 และปี 2554 กำไรขั้นต้นของบริษัทฯ เท่ากับ 249.00 ล้านบาท 408.512 ล้านบาทและ 1,208.70 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 48.19 18.46 และร้อยละ 21.35 ตามลำดับ อัตรากำไรขั้นต้นของปี 2553 ที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญมีผลมาจากโครงสร้างรายได้และต้นทุนของบริษัทฯ ที่เปลี่ยนแปลงจากการรวมธุรกิจกับ AD2 จึงไม่สามารถวิเคราะห์เทียบเคียงกับอัตรากำไรขั้นต้นในอดีตได้ นอกจากนี้อัตรากำไรขั้นต้นดังกล่าวเป็นอัตรากำไรที่โดยรวมถึงผลกระทบจากค่าใช้จ่ายตัดจำหน่ายที่มาจากขั้นตอนการจัดสรรราคาซื้อ ซึ่งเกิดขึ้นจากการรวมธุรกิจในปี 2553 ทั้งนี้ ในปี 2554 อัตรากำไรขั้นต้นปรับตัวสูงขึ้นจากปี 2553 เนื่องจากโครงการ “ไอดีโอ เวิร์ฟ สุขุมวิท” ที่บริษัทฯ รับรู้รายได้ในปี 2554 มีอัตรากำไรขั้นต้นที่สูงกว่าโครงการที่โอนกรรมสิทธิ์ในปี 2553 ทั้งหมด เนื่องจากโครงการ “ไอดีโอ เวิร์ฟ สุขุมวิท” ได้รับผลกระทบจากค่าตัดจำหน่ายส่วนเกินมูลค่ายุติธรรมน้อยกว่าโครงการที่โอนกรรมสิทธิ์ในปี 2553 สำหรับงวด 96 เดือน ปี 2555 กำไรขั้นต้นของบริษัทฯ เท่ากับ 1.169.769.684.16 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 30.9730.63 โดยอัตรากำไรขั้นต้นปรับตัวสูงขึ้นจากปี 2554 เนื่องจากโครงการ “ไอดีโอ เวิร์ฟ ราชปรารภ” และ “ไอดีโอ บลูโคฟ สุขุมวิท” และ “ไอดีโอ มอรัฟ 38” มีอัตรากำไรขั้นต้นที่สูงกว่าโครงการที่โอนกรรมสิทธิ์ในปี 2554 ทั้งหมด เนื่องจากโครงการทั้ง 32 โครงการดังกล่าว ได้รับผลกระทบจากค่าตัดจำหน่ายส่วนเกินมูลค่ายุติธรรมเป็นจำนวนน้อยเช่นเดียวกัน

กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)

กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย คำนวณจากกำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้บวกกลับด้วยค่าเสื่อมราคาปกติและค่าตัดจำหน่าย PPA เฉพาะในส่วนของต้นทุนขายและค่าใช้จ่ายอื่น

ในปี 2552 ปี 2553 และปี 2554 บริษัทฯ มี EBITDA เท่ากับ 58.8954-09 ล้านบาท 569.09464-35 ล้านบาท และ 4,246-171,249.91 ล้านบาทตามลำดับ คิดเป็นอัตรากำไรร้อยละ 10.939-48 ร้อยละ 24.3120-73 และร้อยละ 21.9821-92 ตามลำดับ

สำหรับงวด 96 เดือน ปี 2555 บริษัทฯ มี EBITDA เท่ากับ 492.00255-37 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรร้อยละ 12.9644-44

กำไรสุทธิและอัตรากำไรสุทธิ

ในปี 2552 บริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิเท่ากับ 24.05 ล้านบาท คิดเป็นอัตรขาดทุนสุทธิร้อยละ 4.476 เนื่องจากบริษัทฯ มีรายได้รวมลดลงจากรายได้ค่าขายหน้าและรายได้อื่นที่ลดลง ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม ในปี 2553 บริษัทฯ มีผลการดำเนินงานกลับมาเป็นกำไรสุทธิอย่างมีนัยสำคัญจำนวน 128.88 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 5.51 เนื่องจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการรวมธุรกิจกับ AD2 ในขณะที่ต้นทุนค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นในสัดส่วนที่น้อยกว่า ทั้งนี้ ในปี 2554 บริษัทฯ กลับมามีผลขาดทุนสุทธิอีกครั้งจำนวน 317.30 ล้านบาท คิดเป็นอัตรขาดทุนสุทธิร้อยละ 5.58 โดยมีสาเหตุจากค่าใช้จ่ายตัดจำหน่ายที่เกิดขึ้นจากการซื้อกิจการ AD2 ซึ่งเป็นรายการที่มีไม่เงินสด (non-cash item)) และค่าใช้จ่ายทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการซื้อธุรกิจ

สำหรับงวด 96 เดือน ปี 2555 บริษัทฯ มีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิ เท่ากับ 314.17274-37 ล้านบาท คิดเป็นอัตรขาดทุนสุทธิร้อยละ 8.2842-26 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการขายที่ใช้เพื่อเปิดตัวโครงการใหม่ Ideo Mobi 4 โครงการ และค่าใช้จ่ายทางการเงิน

อัตรามลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้น

ในปี 2552 ไม่สามารถคำนวณอัตรามลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นได้ เนื่องจากบริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิ สำหรับปี 2553 บริษัทฯ มีอัตรามลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับร้อยละ 60.02 อัตรามลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในปี 2553 ที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญมีสาเหตุมาจากกำไรสุทธิที่เพิ่มขึ้นของบริษัทฯ ซึ่งเป็นผลมาจากการรวมธุรกิจบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ ฟู จำกัด สำหรับปี 2554 และงวด 96 เดือน ปี 2555 อัตรามลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากบริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นติดลบ ซึ่งเป็นผลมาจากผลประกอบการขาดทุนสุทธิในปี 2554 และงวด 96 เดือน ปี 2555

12.2.2 ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

ในปี 2552 ปี 2553 และ ปี 2554 สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ เท่ากับ 1,271.27 ล้านบาท 9,534.49 ล้านบาท และ 8,952.86 ล้านบาทตามลำดับ เพิ่มขึ้นร้อยละ 650.00 และลดลงร้อยละ 6.10 ตามลำดับ โดยสินทรัพย์รวมในปี 2553 เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญเนื่องจากบริษัทฯ ได้ทำการเข้าซื้อหุ้นทั้งหมดของบริษัทฯ อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ ฟู จำกัด ในเดือนพฤศจิกายน 2553 ดังนั้นงบดุลในงบการเงินรวมของบริษัทฯ จึงได้รวมงบดุลของบริษัทฯ อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ ฟู จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 เข้าไว้ด้วย ณ สิ้นไตรมาส 32 ปี 2555 สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ เท่ากับ 7,464.57646-578,374.74 ล้านบาท ทั้งนี้รายละเอียดรายการสินทรัพย์ที่สำคัญมีดังนี้

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

บริษัทฯ มีนโยบายรับรู้รายได้การขายอสังหาริมทรัพย์เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าสำหรับเงินจอง เงินมัดจำ และเงินทำสัญญา จะไม่เข้าเกณฑ์รับรู้เป็นรายได้และจะถูกบันทึกเป็นเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า ดังนั้นบริษัทฯ จึงไม่มีลูกหนี้การค้าจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ลูกหนี้การค้าของบริษัทฯ จึงเป็นรายการรอเรียกเก็บจากรายได้จากการบริหารโครงการของบริษัทฯ ซึ่งเป็นรายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นหลัก

ในปี 2552 ปี 2553 และปี 2554 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นเท่ากับ 238.36 ล้านบาท 213.67 ล้านบาท และ 95.12 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 18.75 ร้อยละ 2.24 และร้อยละ 1.06 ของสินทรัพย์รวมตามลำดับ โดยส่วนประกอบหลักคือรายการลูกหนี้การค้ากิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งมาจากการให้บริการบริหารโครงการ ADO และ AD2 โดยบริษัทฯ มีลูกหนี้การค้ากิจการที่เกี่ยวข้องกันเท่ากับ 229.86 ล้านบาท 200.52 ล้านบาท และ 73.84 ล้านบาท ตามลำดับ ในปี 2552 ปี 2553 และปี 2554

ณ สิ้นไตรมาส 32 ปี 2555 บริษัทฯ มีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นเท่ากับ 114.02+32.49 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.53+1.58 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ โดยเป็นลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 73.84 ล้านบาท

ทั้งนี้ยอดคงเหลือของลูกหนี้การค้ากิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 30 กันยายนมิถุนายน 2555 แยกตามอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระมีดังนี้

อายุหนี้คงชำระ	ล้านบาท	ร้อยละ
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	-	-
ค้างชำระ ไม่เกิน 3 เดือน	-	-
ค้างชำระ 3 - 6 เดือน	-	-
ค้างชำระ 6 - 12 เดือน	-	-
มากกว่า 12 เดือน	73.84	100.00
รวมลูกหนี้การค้ากิจการที่เกี่ยวข้องกัน	73.84	100.00

ยอดคงเหลือของลูกหนี้การค้าจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันทั้งหมดเป็นยอดที่ค้างชำระมากกว่า 12 เดือน โดยบริษัทฯ ไม่ได้มีการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ เนื่องจากบริษัทฯ ยังคงมีภาระหนี้สินคงค้างแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวซึ่งแสดงอยู่ในบัญชีเงินรับล่วงหน้าการบริหารโครงการ นอกจากนี้ บริษัทฯ คาดว่าจะสามารถเรียกชำระได้ในอนาคตอันใกล้ โดยลูกหนี้การค้าจำนวน 73.84 ล้านบาท ซึ่งมาจากโครงการจาวา เบย์ มีสาเหตุมาจากการที่โครงการดังกล่าวได้มีข้อพิพาทกับบุคคลภายนอก จึงทำให้โครงการดังกล่าวนี้ไม่สามารถพัฒนาต่อได้ ผู้บริหารของโครงการจึงได้เจรจาขอพักการชำระค่าจ้างบริหารโครงการเป็นการชั่วคราวจนกว่าจะสามารถพัฒนาโครงการต่อได้ ปัจจุบัน โครงการดังกล่าวได้ข้อยุติกับบุคคลภายนอก และคาดว่าจะสามารถชำระค่าบริหารโครงการที่ค้างอยู่ได้ทั้งหมดประมาณต้นปี 2556

งานระหว่างการบริหารโครงการ

เนื่องจาก บริษัทฯ มีนโยบายรับรู้รายได้จากการบริหารโครงการตามวิธีอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ ต้นทุนในการให้บริการที่เกิดขึ้นจริงแต่ยังมิได้จัดสรรเป็นต้นทุนในงบกำไรขาดทุน จะถูกบันทึกอยู่ในรายการงานระหว่างการบริหารโครงการ

ในปี 2552 ปี 2553 และปี 2554 งานระหว่างการบริหารโครงการเท่ากับ 129.50 ล้านบาท 162.50 ล้านบาท และ 164.26 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10.19 ร้อยละ 1.70 และร้อยละ 1.83 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ตามลำดับ ณ สิ้นไตรมาส 32 ปี 2555 งานระหว่างการบริหารโครงการเท่ากับ 174.38+168.80 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.34-2.02 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดขึ้นก่อนการโอนกรรมสิทธิ์จะถูกบันทึกอยู่ในรายการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในงบดุลของบริษัทฯ และจะถูกรับรู้เป็นต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อ (หมายเหตุ: ในปี 2551 รายการนี้ถูกบันทึกในรายการ "สินค้าคงเหลือ" ทั้งนี้ ผู้สอบบัญชีได้จัดรายการใหม่ภายใต้ชื่อรายการ "ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์" ในปี 2552 และปี 2553 โดยรายการ "สินค้าคงเหลือ" ที่บันทึกในปี 2552 และปี 2553 เป็นรายการสินค้าคงเหลือจากอาหารและเครื่องดื่มซึ่งเป็นธุรกิจของบริษัทย่อยแห่งหนึ่งเป็นหลัก)

ในปี 2552 ปี 2553 และปี 2554 ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สุทธิเท่ากับ 17.05 ล้านบาท 7,291.35 ล้านบาท และ 6,958.46 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 1.34 ร้อยละ 76.47 และร้อยละ 77.72 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ตามลำดับ โดยในปี 2553 รายการนี้เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญจากการที่บริษัทฯ รวมถึงกิจการกับ บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ ทู จำกัด สำหรับปี 2554 ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รวมลดลงจาก ณ สิ้นปี 2553 เนื่องจากบริษัทฯ มีการทยอยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการเดิมให้แก่ลูกค้าเพิ่มขึ้นในปี 2554 รายการดังกล่าวจึงถูกตัดเป็นต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ ณ สิ้นไตรมาส 32 ปี 2555 ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 5,655.666,239.79 ล้านบาท ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2554 เนื่องจากมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการใหม่เพิ่มเติมให้แก่ลูกค้าเช่นเดียวกัน

รายละเอียดของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สุทธิแยกตามโครงการสามารถแสดงได้ดังนี้

โครงการ	งบการเงินรวม							
	ปี 2552		ปี 2553		ปี 2554		งวด 96 เดือน ปี 2555	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
อนันดา สपोर्टไลฟ์	-	-	21.45	0.29	24.17	0.35	<u>20.38</u>	<u>0.36</u>
พิมานดา เซน	14.745	86.456	14.00-	0.19-	-	-	=	=
สิรินดา พรานา	2.31	13.554	-14.00	-0.19	-	-	-	-
สิรินดา พรานาลี	-	-	3.78	0.05	4.74	0.07	<u>3.74</u>	<u>0.07</u>
ไอดีโอ ลาดพร้าว 17	-	-	36.40	0.50	22.07	0.32	=	=
ไอดีโอ ลาดพร้าว 5	-	-	349.66	4.80	15.85	0.23	<u>4.54</u>	<u>0.08</u>
ไอดีโอ มิกซ์ พหลโยธิน	-	-	632.35	8.67	43.25	0.62	<u>23.70</u>	<u>0.42</u>
ไอดีโอ สาทร-ตากสิน	-	-	124.27	1.70	41.09	0.59	<u>5.26</u>	<u>0.09</u>
ไอดีโอ มิกซ์ สุขุมวิท 103	-	-	1,180.65	16.19	762.11	10.95	<u>165.38</u>	<u>2.92</u>
ไอดีโอ คิว พญาไท	-	-	1,449.27	19.88	13.73	0.20	<u>3.34</u>	<u>0.06</u>
ไอดีโอ รัชดา-ห้วยขวาง	-	-	141.45	1.94	83.02	1.19	=	=
ไอดีโอ บลูโคฟ สาทร	-	-	62.27	0.85	39.89	0.57	=	=
ไอดีโอ บลูโคฟ สุขุมวิท	-	-	438.70	6.02	721.70	10.37	<u>296.49</u>	<u>5.24</u>
ไอดีโอ เวิร์ฟ สุขุมวิท	-	-	1,139.20	15.62	161.92	2.33	<u>20.35</u>	<u>0.36</u>
ไอดีโอ เวิร์ฟ ราชปรารภ	-	-	740.61	10.16	1,156.63	16.62	<u>424.06</u>	<u>7.50</u>
ไอดีโอ มอร์ฟ 38	-	-	957.29	13.143	1,266.90	18.20+	<u>1,334.89</u>	<u>23.610</u>
ไอดีโอ โมบี พญาไท	-	-	-	-	454.64	6.53	<u>563.01</u>	<u>9.95</u>

โครงการ	งบการเงินรวม							
	ปี 2552		ปี 2553		ปี 2554		งวด 96 เดือน ปี 2555	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ไอดีไอ โมบี สาทร	-	-	-	-	493.16	7.09	663.74	11.74
ไอดีไอ โมบี สุขุมวิท A	-	-	-	-	469.46	6.75	607.61	10.74
ไอดีไอ โมบี สุขุมวิท B	-	-	-	-	473.74	6.81	599.66	10.60
ไอดีไอ โมบี พระราม 9	-	-	-	-	710.39	10.21	919.51	16.26
รวมต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	17.05	100.00	7,291.35	100.00	6,958.46	100.00	5,655.66	100.00

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วยค่าที่ดิน งานระหว่างก่อสร้าง ค่าบริหารโครงการ ค่าธรรมเนียมการขออนุญาต และต้นทุนดอกเบี้ย โดยรายละเอียดต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ สามารถแสดงได้ดังนี้

รายการ	งบการเงินรวม			
	ปี 2552 (ล้านบาท)	ปี 2553 (ล้านบาท)	ปี 2554 (ล้านบาท)	งวด 96 เดือน ปี 2555 (ล้านบาท)
ค่าที่ดิน	7.77	2,545.80	3,942.00	3,274.26
งานระหว่างก่อสร้าง	10.62	4,154.98	2,418.61	1,679.87
ค่าบริหารโครงการ	-	314.16	374.87	266.03
ค่าธรรมเนียมการขออนุญาต	0.23	1.389	0.71	1.52
ต้นทุนดอกเบี้ย	-	277.34	222.27	433.98
รวม	18.62	7,293.66	6,958.46	5,655.66
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ	(1.57)	(2.31)	-	-
รวมต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ – สุทธิ	17.05	7,291.35	6,958.46	5,655.66

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในปี 2552 เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเท่ากับ 146.91 ล้านบาท โดยเงินให้กู้ยืมดังกล่าวเป็นเงินให้กู้ยืมกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันหลายแห่ง ซึ่งบริษัทฯ มีการคิดอัตราดอกเบี้ยแตกต่างกันไป โดยเงินกู้ยืมทั้งหมดมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

ทั้งนี้ ในปี 2553 บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่เป็นลูกหนี้ของบริษัทฯ ทั้งหมดได้ชำระคืนเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยทั้งหมดให้กับบริษัทฯ ณ สิ้นปี 2554 และไตรมาส 3 ปี 2555 บริษัทฯ ไม่มีรายการเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (กรุณาดูรายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อรายการระหว่างกัน)

เงินให้กู้ยืมระยะยาวด้อยสิทธิแก่และดอกเบี้ยค้างรับจาก ADO และ AD2

ในปี 2552 ปี 2553 และปี 2554 เงินให้กู้ยืมระยะยาวด้อยสิทธิแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเท่ากับ 251.12 ล้านบาท 112.99 ล้านบาท และ 114.56 ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับปี 2552 เงินให้กู้ยืมระยะยาวดังกล่าวเป็นเงินให้กู้ยืมแก่ ADO และ AD2 ซึ่งเป็นข้อตกลงในการร่วมลงทุนระหว่างบริษัทฯ กับกองทุนในการร่วมบริหาร ADO และ AD2 โดยเงินให้กู้ยืมระยะยาวดังกล่าวอยู่ในรูปของสัญญาตราสารด้อยสิทธิโดยมีสิทธิแปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญ (Subordinated Convertible

Instruments) ที่อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1.5 ต่อปี (เดิมอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3 โดยมีการปรับลดลงในปลายปี 2551) โดยมีกำหนดชำระคืนภายใน 35 ปีนับจากวันที่ให้กู้ในแต่ละครั้ง ภายใต้สัญญาฉบับนี้บริษัทฯ สามารถใช้สิทธิเลือกการรับชำระเงินให้กู้ยืมเป็นเงินหรือแปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญ อย่างไรก็ตาม การแปลงสภาพเงินให้กู้ยืมดังกล่าวเป็นหุ้นสามัญไม่อาจปฏิบัติได้ภายใต้ข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ในปี 2553 บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาซื้อหนี้สินเงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ ทุ จำกัด รวมถึงดอกเบี้ยที่เกี่ยวข้องจากกองทุนแห่งหนึ่งในราคาตามบัญชี เป็นจำนวน 2,687.88 ล้านบาท ณ วันที่เข้าลงทุน ซึ่งการเข้าซื้อสัญญาหนี้สินนี้เป็นส่วนหนึ่งของการรวมกิจการกับบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ ทุ จำกัด อย่างไรก็ตาม ในปี 2553 และปี 2554 รายการเงินให้กู้ยืมระยะยาวด้วยสิทธิแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันแสดงยอดคงเหลือเฉพาะรายการของ ADO ในงบการเงินรวม เนื่องจาก AD2 ได้เป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ในปี 2553 รายการดังกล่าวจึงเป็นรายการระหว่างกันและไม่แสดงในงบการเงินรวม ณ ไตรมาส 32 ปี 2555 เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเท่ากับ 115.73145-34 ล้านบาทซึ่งเป็นรายการกับ ADO เท่านั้น

ณ ไตรมาส 32 ปี 2555 รายการเงินให้กู้ยืมระยะยาวด้วยสิทธิแก่และดอกเบี้ยค้างรับจาก AD2 บันทึกอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯเป็นจำนวน 280.51364-58 ล้านบาท โดยเมื่อวันที่ 22 มกราคม 2554 บริษัทฯ ได้มีการยกเลิกสัญญาเงินกู้ฉบับเดิมซึ่งอยู่ในรูปของสัญญาตราสารด้วยสิทธิโดยมีสิทธิแปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญ (Subordinated Convertible Instruments) และจัดทำสัญญาเงินกู้ระยะยาวด้วยสิทธิฉบับใหม่ ซึ่งไม่มีสิทธิในการแปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญ และมีการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยจากร้อยละ 1.5 ต่อปีเป็นร้อยละ MLR + 2.2 ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถามภายหลัง 18 เดือน (นับจากวันที่ 22 มกราคม 2554) ทั้งนี้เงินให้กู้ยืมระยะยาวนี้ ถือเป็นเงินกู้ด้วยสิทธิเนื่องจากเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ซึ่ง AD2 ได้ทำกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง ได้กำหนดให้การกู้ยืมจากบริษัทในเครือถือเป็นเงินกู้ด้วยสิทธิ (Fully Subordinated Debt)

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ในปี 2552 ถึง ปี 2554 บริษัทฯ ไม่มีรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ทั้งนี้ ในงวด 6 เดือน ปี 2555 บริษัทฯ ได้มีการเปลี่ยนแปลงการบันทึกรายการจาก “ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์” ในส่วนที่เป็นพื้นที่เช่าของร้านค้าในโครงการคอนโดมิเนียมของ AD2 มาเป็นรายการ “อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน” เนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวมิได้เป็นพื้นที่ที่มีไว้เพื่อขายแต่เป็นพื้นที่ที่บริษัทฯ มีไว้เพื่อปล่อยเช่าแก่ร้านค้า โดย ณ ไตรมาส 32 ปี 2555 บริษัทฯ มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 85.9287-04 ล้านบาทซึ่งเป็นการโอนมาจากรายการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งจำนวน

ที่ดินรอการพัฒนา

ในปี 2552 และปี 2553 ที่ดินรอการพัฒนาเท่ากับ 74.81 ล้านบาท และ 155.12 ล้านบาทตามลำดับ เพิ่มขึ้นร้อยละ 107.35 ตามลำดับ ในปี 2553 บริษัทฯ มีการจำหน่ายที่ดินเปล่าบริเวณโครงการวินด์มิลล์จำนวน 1 แปลงและบริษัท บลูเด็ค จำกัด มีการจำหน่ายที่ดินบริเวณเขตประเวศออก และมีการซื้อที่ดินเพิ่มบริเวณหาดคึกวิมานในจังหวัดจันทบุรี ทั้งนี้ ที่ดินรอการพัฒนาที่เพิ่มขึ้นหลักในปีนี้มีมาจากที่ดินบริเวณจังหวัดสมุทรปราการ มูลค่า 89.20 ล้านบาท ของ บริษัท ศรีวารี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ที่ได้เข้ามาเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ในปี 2553 สำหรับปี 2554 และ ณ ไตรมาส 32 ปี 2555 บริษัทฯ ไม่มีรายการที่ดินรอการพัฒนาเนื่องจากบริษัทฯ ได้โอนที่ดินรอการพัฒนาที่มีอยู่ทั้งหมดเป็นที่ดินที่มีไว้ใช้งานเนื่องจากบริษัทฯ มีแผนในการพัฒนาในอนาคตเพื่อนำมาใช้ในกิจการ โดยรายการที่ดินที่ได้โอนไปอยู่ในรายการที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ในปี 2554 มีรายละเอียดดังนี้

โครงการ / ที่ดินเปล่า	เนื้อที่ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)	กรรมสิทธิ์
ที่ดินเปล่าบริเวณโครงการบีซีไลฟ์ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	2-1-78	9.16	บริษัทฯ
ที่ดินเปล่าบริเวณ ข.โครงการกรีนเลค อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	2-3-68	23.36	บริษัทฯ
ที่ดินเปล่าบริเวณโครงการวินด์มิลล์ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	2-1-90	9.90	บริษัทฯ
ที่ดินเปล่าบริเวณหาดคึกวิมาน อ.นายายอาม จ.จันทบุรี	3-1-66	23.50	บจ.บลูเด็ค
ที่ดินเปล่าบริเวณ ถ.ศรีวารีน้อย อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	14-3-44	89.20	บจ.ศรีวารี ดีเวลลอปเม้นท์
รวมทั้งสิ้น		155.12	

ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

ในปี 2552 ปี 2553 และ ปี 2554 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์สุทธิเท่ากับ 252.27 ล้านบาท 258.776 ล้านบาท และ 443.48 เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.587 และร้อยละ 71.39 ตามลำดับ โดยในปี 2553 บริษัทฯ มีการลงทุนเพิ่มเติมใน เครื่องจักร เครื่องใช้สำนักงาน และยานพาหนะ ซึ่งเป็นการลงทุนปกติเพื่อการดำเนินธุรกิจ สำหรับปี 2554 รายการหลักที่เพิ่มขึ้นมาจากการโอนที่ดินรอการพัฒนาเข้ามาเป็นพื้นที่มีไว้ใช้งาน ทั้งนี้ ณ ไตรมาส 32 ปี 2555 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์สุทธิเท่ากับ 430.84448-97 ล้านบาท โดยที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์สุทธิมีรายละเอียดดังนี้

รายการ	งบการเงินรวม			
	ปี 2552 (ล้านบาท)	ปี 2553 (ล้านบาท)	ปี 2554 (ล้านบาท)	งวด 96 เดือน ปี 2555 (ล้านบาท)
ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	45.38	45.38	200.15	199.56
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	153.76	148.57	148.60	177.56
เครื่องจักรและอุปกรณ์	11.68	16.89	13.09	10.63
เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน	25.54	28.74	22.30	33.67
ยานพาหนะ	11.76	12.21	10.29	8.134
สินทรัพย์ระหว่างติดตั้งและก่อสร้าง	4.15	6.98	49.056	1.29
รวม - สุทธิ	252.27	258.776	443.48	430.84

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ในปี 2552 ปี 2553 และปี 2554 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนสุทธิเท่ากับ 28.93 ล้านบาท 770.82 ล้านบาท และ 525.02 เพิ่มขึ้นร้อยละ 2,564.43 และลดลงร้อยละ 31.89 ทั้งนี้ ในปี 2552 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนประกอบด้วยคอมพิวเตอร์ ซอฟต์แวร์ และสินทรัพย์ระหว่างติดตั้ง อย่างไรก็ตามในปี 2553 บริษัทฯ มีการบันทึกมูลค่ายุติธรรมรายการสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดที่ทำกับลูกค้าซึ่งเป็นผลจากการรวมธุรกิจกับบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ ทู จำกัด จึงทำให้สินทรัพย์ไม่มีตัวตนของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ โดยรายการสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดที่ทำกับลูกค้าดังกล่าวจะถูกตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อ ดังนั้น ในปี 2554 รายการดังกล่าวจึงลดลงเนื่องจากการตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ลูกค้าเพิ่มเติมเช่นเดียวกัน รายละเอียดสินทรัพย์ไม่มีตัวตนสามารถแสดงได้ดังนี้

รายการ	งบการเงินรวม			
	ปี 2552 (ล้านบาท)	ปี 2553 (ล้านบาท)	ปี 2554 (ล้านบาท)	งวด 96 เดือน ปี 2555 (ล้านบาท)
คอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์	28.93	29.07	26.63	24.33
สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดที่ทำกับลูกค้า	-	741.734	497.2939	241.99
ค่าสิทธิบัตรรอตัดบัญชี	-	-	0.63	0.41
สินทรัพย์ระหว่างติดตั้ง	-	0.02	0.47	1.334
รวม - สุทธิ	28.93	770.82	525.02	268.06

หนี้สิน

ในปี 2552 ปี 2553 และปี 2554 หนี้สินรวมของบริษัทฯ เท่ากับ 1,097.15 ล้านบาท 9,279.187 ล้านบาทและ 9,064.85 ล้านบาทตามลำดับ เพิ่มขึ้นร้อยละ 745.75 และลดลงร้อยละ 2.31 ตามลำดับ โดยหนี้สินรวมในปี 2553 เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญเนื่องจากการรวมธุรกิจกับ AD2 สำหรับปี 2554 หนี้สินรวมลดลงเล็กน้อย จากการลดลงของเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าที่ตัดเป็นรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ณ ไตรมาส 32 ปี 2555 หนี้สินรวมของบริษัทฯ เท่ากับ 7,909.558,772.85 ล้านบาท ทั้งนี้รายละเอียดรายการหนี้สินที่สำคัญมีดังนี้

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

ในปี 2552 ปี 2553 และปี 2554 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเท่ากับ 20.00 ล้านบาท 4,551.49 ล้านบาท และ 17.96 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.57 ร้อยละ 47.74 และร้อยละ 0.20 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมตามลำดับ ในปี 2552 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 20.00 ล้านบาท ที่อัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR - 0.25 ต่อปี ทั้งนี้ ในปี 2553 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นเป็น 4,551.49 ล้านบาท เนื่องจาก บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาสินเชื่อกับสถาบันทางการเงินในประเทศแห่งหนึ่งเพื่อกู้ยืมเงินสำหรับการซื้อเงินลงทุนใน บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ พู จำกัด เป็นจำนวน 4,800.00 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR + 2 ต่อปี เงินกู้ดังกล่าวมีกำหนดชำระคืนภายในวันจดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วจากการออกเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนแก่ประชาชนครั้งแรกหรือภายในวันที่ 30 กันยายน 2554 แล้วแต่วันใดจะถึงก่อน โดยเงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ พู จำกัด การจำนำหุ้นของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และค้ำประกันร่วมโดยกรรมการและบริษัทย่อย (Cross Guarantee)

ทั้งนี้ เมื่อวันที่ 20 เมษายน 2554 บริษัทฯ ได้แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาสินเชื่อโดยเปลี่ยนแปลงการชำระคืนเงินต้นเป็นภายในวันจดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วจากการออกเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนแก่ประชาชนครั้งแรกหรือภายในวันที่ 31 มีนาคม 2556 แล้วแต่วันใดจะถึงก่อน ดังนั้น บริษัทฯ คาดว่าจะยังคงไม่จ่ายคืนเงินกู้ดังกล่าวภายในระยะเวลา 12 เดือนข้างหน้า จึงปรับปรุงการแสดงรายการเงินกู้ยืมส่วนที่กู้ยืมเพื่อนำไปใช้ในการซื้อกิจการ AD2 จากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เป็นเงินกู้ยืมระยะยาว ดังนั้น เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ณ สิ้นปี 2554 จึงลดลงเหลือเพียง 17.96 ล้านบาท สำหรับ ณ ไตรมาส 32 ปี 2555 เงินกู้ยืมระยะสั้นเท่ากับ 257.71257.64 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักการเพิ่มขึ้นจากการกู้ยืมระยะสั้นวงเงินใหม่จำนวน 238.00 ล้านบาท เพื่อนำไปชำระภาษีเงินได้ค้างจ่าย

ทั้งนี้ รายละเอียดของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน สามารถแสดงดังนี้

รายการ	งบการเงินรวม			
	ปี 2552 (ล้านบาท)	ปี 2553 (ล้านบาท)	ปี 2554 (ล้านบาท)	งวด 96 เดือน ปี 2555 (ล้านบาท)
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	20.00	4,800.00	4,820.00	<u>257.71</u>
หัก: ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้น	-	-	(1.86)	=
หัก: ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอดตัดจ่าย	-	(248.51)	(55.68)	=
รวม	20.00	4,551.49	4,762.46	<u>257.71</u>
หัก: โอนเป็นเงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	(4,744.50)	=
รวมทั้งสิ้น	20.00	4,551.49	17.96	<u>257.71</u>

เจ้าหนี้การค้า

ในปี 2552 เจ้าหนี้การค้าหลักของบริษัท มาจากเจ้าหนี้การค้าที่เกี่ยวข้องกับค่าใช้จ่ายทางการตลาด ทั้งนี้ ในปี 2553 และปี 2554 เจ้าหนี้การค้าหลักเกือบทั้งหมดของบริษัท มาจากเจ้าหนี้การค้ากิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันซึ่งได้แก่ เจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้าง โดยในปี 2552 ปี 2553 และปี 2554 เจ้าหนี้การค้ากิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันเท่ากับ 14.60 ล้านบาท 233.14 ล้านบาท และ 207.50 ล้านบาทตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 1.15 ร้อยละ 2.45 และร้อยละ 2.32⁴ ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับ เจ้าหนี้การค้าที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญในปี 2553 เกิดจากการรวมกิจการกับ AD2 สำหรับปี 2554 เจ้าหนี้การค้าลดลงเล็กน้อยจากปี 2553

ณ ไตรมาส 32 ปี 2555 เจ้าหนี้การค้ากิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันเท่ากับ 226.19²⁵³⁻⁹⁹ ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.03 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม โดยมีรายละเอียดดังนี้

เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	งบการเงินรวม			
	ปี 2552 (ล้านบาท)	ปี 2553 (ล้านบาท)	ปี 2554 (ล้านบาท)	งวด 96 เดือน ปี 2555 (ล้านบาท)
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	10.42	<u>7.948-34</u>	6.90	<u>67.09</u>
ผู้รับเหมาก่อสร้าง	1.51	183. <u>1957</u>	175.55	<u>126.92</u>
ชุดครัว เฟอร์นิเจอร์ เครื่องปรับอากาศ	-	35.42	16.97	<u>27.49</u>
อื่นๆ	<u>2.676</u>	<u>6.595-84</u>	8.08	<u>4.69</u>
รวม	14.60	233.14	207.50	<u>226.19</u>

เงินรับล่วงหน้าค่าบริหารโครงการจาก ADO และ AD2

บริษัทฯ รับรู้รายได้ค่าบริหารโครงการตามวิธีอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ ดังนั้นเงินที่ได้รับตามกำหนดสัญญาแล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดรับรู้รายได้จะถูกบันทึกไว้ในงบดุล และจะรับรู้เป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนตามความคืบหน้าของงาน ในปี 2552 ปี 2553 และปี 2554 เงินรับล่วงหน้าค่าบริหารโครงการเท่ากับ 918.25 ล้านบาท 736.07 ล้านบาท และ 680.72 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 72.23 ร้อยละ 7.72 และร้อยละ 7.60 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับ รายการดังกล่าวคิดเป็นสัดส่วนที่ลดลงอย่างมีนัยสำคัญในปี 2553 เนื่องจากโครงสร้างธุรกิจที่เปลี่ยนแปลงจากการรวมกิจการกับ AD2 ณ ไตรมาส 32 ปี 2555 เงินรับล่วงหน้าค่าบริหารโครงการเท่ากับ 666.09674-67 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.928-06 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม

ปัจจุบัน ความคืบหน้าและยอดการขายของการบริหารโครงการ ADO ที่บริษัทฯ ให้บริการล่าช้ากว่าแผนที่กำหนด ดังนั้น แม้ว่าบริษัทฯ จะได้รับเงินค่าจ้างจากผู้ว่าจ้างแล้ว แต่เงินจำนวนดังกล่าวจะยังอยู่ในรายการ “เงินรับล่วงหน้าค่าบริหารโครงการ” ในงบดุล แต่จะยังไม่รับรู้เป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุน เนื่องจากบริษัทฯ มีนโยบายบัญชีรับรู้ตามวิธีอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ ทั้งนี้ ที่ผ่านมามีบริษัทฯ ได้ให้บริการตามขอบเขตของบริการที่ระบุไว้ในสัญญาโดยตลอด อีกทั้งการให้บริการดังกล่าวมิได้เป็นการรับประกันแก่ผู้ว่าจ้างว่าจะต้องขายโครงการให้ได้ครบถ้วน รวมทั้งมิได้กำหนดว่าค่าบริการจะต้องเป็นสัดส่วนกับความสำเร็จของการขายโครงการ ดังนั้น ที่ปรึกษากฎหมายของบริษัทฯ ได้ให้ความเห็นว่า トラバドที่บริษัทฯ มิได้ทำผิดสัญญา และยังให้บริการตามขอบเขตของบริการที่ระบุไว้ในสัญญา บริษัทฯ ไม่มีหน้าที่ต้องคืนค่าจ้างดังกล่าวที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้ของ บริษัทฯ ให้กับผู้ว่าจ้าง

อย่างไรก็ตาม หากบริษัทฯ เข้าซื้อ ADO รายการนี้จะกลายเป็นรายการระหว่างกันและถูกหักออกจากงบการเงินรวม ผู้ลงทุนสามารถดูผลกระทบของฐานะการเงินเสมือนว่ามีกรเข้าซื้อ ADO ได้ที่ส่วนที่ 2 หัวข้อ 6 โครงการในอนาคต

เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า

เงินที่บริษัทฯ ได้รับจากผู้ซื้อก่อนถึงวันโอนกรรมสิทธิ์ เช่น เงินจอง เงินมัดจำ และเงินทำสัญญา จะถูกบันทึกเป็นเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า และจะถูกตัดเป็นรายได้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อ ทั้งนี้เงินจอง เงินมัดจำ และเงินทำสัญญาคิดเป็นประมาณ ร้อยละ 10 ถึง 25 ของราคาขายขึ้นอยู่กับนโยบายของแต่ละโครงการ โดยในปี 2552 ปี 2553 และปี 2554 เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าเท่ากับ 0.69 ล้านบาท 1,321.31 ล้านบาท และ 666.78 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 0.05 ร้อยละ 13.86 และร้อยละ 7.45 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับ รายการดังกล่าวคิดเป็นสัดส่วนที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญในปี 2553 เนื่องจากโครงสร้างรายได้ที่เปลี่ยนแปลงไปจากรายได้จากการบริหารโครงการเป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นผลจากการรวมกิจการกับ AD2

ณ ไตรมาส 32 ปี 2555 เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าเท่ากับ 858.59863-24 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.5040-34 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม โดยในงวดนี้เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าเพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2554 เนื่องจากบริษัทฯ ได้รับเงินทำสัญญาจากการเปิดตัวโครงการใหม่ ไอดีโอ โมบี 4 โครงการ ทั้งนี้ เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าดังกล่าวเป็นเงินรับล่วงหน้าจากโครงการ คอนโดมิเนียมของ AD2 และ โมบี ตามสัญญาซื้อขายจำนวน 840.90843-67 ล้านบาท โดยรายละเอียดการชำระเงินของโครงการ AD2 และ โมบีทั้งหมดที่ดำเนินการอยู่ ณ วันที่ 30 กันยายนมิถุนายน 2555 มีดังนี้

โครงการ	มูลค่าที่ขายแล้ว	มูลค่าที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว	มูลค่าที่ขายแล้วคงเหลือ		เงินที่ถึงกำหนดชำระสะสม		เงินที่ชำระแล้วสะสม (เท่ากับเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าของ AD2 และ MOBI)		เงินที่ค้างชำระสะสม		คงเหลือจำนวนที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ		
	(1)	(2)	(3)		(4)		(5)		(4) - (5)		(3) - (4)		
	ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละของมูลค่าที่ขายแล้ว	ล้านบาท	ร้อยละของมูลค่าที่ขายแล้ว	ล้านบาท	ร้อยละของมูลค่าที่ขายแล้วคงเหลือ	ล้านบาท	ร้อยละของเงินที่ถึงกำหนดชำระสะสม	ล้านบาท	ร้อยละของเงินที่ถึงกำหนดชำระสะสม	ล้านบาท	ร้อยละของมูลค่าที่ขายแล้วคงเหลือ
ไอดีโอ ลาดพร้าว 17	801.82	801.82	100.00	=	0.00	=	0.00	=	0.00	=	0.00	=	0.00
ไอดีโอ ลาดพร้าว 5	1,045.77	1,045.77	100.00	=	0.00	=	0.00	=	0.00	=	0.00	=	0.00
ไอดีโอ มิถุนฯ พหลโยธิน	1,382.20	1,382.20	100.00	=	0.00	=	0.00	=	0.00	=	0.00	=	0.00
ไอดีโอ สาทร-ตากสิน	1,047.54	1,045.57	99.81	1.97	0.19	1.97	100.00	1.97	100.00	=	0.00	=	0.00
ไอดีโอ มิถุนฯ สุขุมวิท 103	2,873.81	2,692.90	93.70	180.91	6.30	2.54	1.41	2.39	93.94	0.15	6.06	178.37	98.59
ไอดีโอ คิว พญาไท	2,344.14	2,344.14	100.00	=	0.00	=	0.00	=	0.00	=	0.00	=	0.00
ไอดีโอ รัชดา-ห้วยขวาง	1,235.03	1,235.03	100.00	=	0.00	=	0.00	=	0.00	=	0.00	=	0.00
ไอดีโอ บลูโคฟ สาทร	825.02	825.02	100.00	=	0.00	=	0.00	=	0.00	=	0.00	=	0.00
ไอดีโอ บลูโคฟ สุขุมวิท	1,355.49	840.38	62.00	515.12	38.00	64.24	12.47	58.33	90.80	5.91	9.20	450.88	87.53
ไอดีโอ เวิร์ฟ สุขุมวิท	2,080.68	2,052.60	98.65	28.08	1.35	28.08	100.00	28.08	100.00	=	0.00	(0.00)	0.00
ไอดีโอ เวิร์ฟ ราชปรารภ	2,058.05	1,377.34	66.92	680.71	33.08	113.60	16.69	107.83	94.93	5.776	5.087	567.11	83.31
ไอดีโอ มอร์ฟ 38	1,224.03	290.776	23.765	933.257	76.245	184.94	19.82	188.68	102.02	(3.74)	-2.02	748.313	80.18
ไอดีโอ โมบี สาทร	1,790.27	=	0.00	1,790.27	100.00	138.49	7.74	135.59	97.90	2.90	2.10	1,651.78	92.26
ไอดีโอ โมบี พญาไท	1,215.19	=	0.00	1,215.19	100.00	96.51	7.94	94.15	97.56	2.36	2.44	1,118.687	92.06
ไอดีโอ โมบี สุขุมวิท A	763.39	=	0.00	763.39	100.00	57.28	7.50	55.05	96.11	2.23	3.89	706.11	92.50
ไอดีโอ โมบี สุขุมวิท B	836.19	=	0.00	836.19	100.00	68.23	8.16	64.99	95.25	3.24	4.75	767.96	91.84
ไอดีโอ โมบี พระราม 9	1,501.53	=	0.00	1,501.53	100.00	105.37	7.02	103.84	98.55	1.53	1.45	1,396.16	92.98
รวม	24,380.15	15,933.54	65.35	8,446.61	34.65	861.25	10.20	840.90	97.64	20.35	2.36	7,585.36	89.80

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในปี 2552 และ ปี 2553 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเท่ากับ 4.46 ล้านบาท และ 27.79 ล้านบาทตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 0.35 และร้อยละ 0.29 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมตามลำดับ โดยปี 2554 และ ณ ไตรมาส 32 ปี 2555 บริษัทฯ ไม่มียอดเงินกู้ยืมระยะสั้นจากและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันคงเหลือ

ในปี 2553 กรรมการของบริษัทฯ ได้นำหุ้นของบริษัท ศรีวารี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด มูลค่า 89.20 ล้านบาท มาชำระลูกหนี้ กรรมการของบริษัทฯ ที่คงเหลืออยู่จำนวน 63.13 ล้านบาท จึงทำให้ส่วนต่างของมูลค่าดังกล่าวบันทึกเป็นเงินกู้ยืมจากกรรมการ จำนวน 26.07 ล้านบาท โดย ณ สิ้นปี 2553 เงินกู้ยืมกรรมการดังกล่าวคงเหลือจำนวน 26.34 ล้านบาท ทั้งนี้ ในปี 2554 บริษัทฯ ได้ชำระคืนเงินเงินกู้ยืมระยะสั้นจากและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันทั้งหมดและไม่มียอดคงเหลือ

เงินกู้ยืมระยะยาว

ในปี 2552 ปี 2553 และปี 2554 เงินกู้ยืมระยะยาวเท่ากับ 47.55 ล้านบาท 1,196.33 ล้านบาท และ 6,074.21 ล้านบาทตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 3.74 ร้อยละ 12.55 และร้อยละ 67.85 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมตามลำดับ ในปี 2553 เงินกู้ยืมระยะยาวเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญจากการรวมธุรกิจกับ AD2 โดยเงินกู้ยืมระยะยาวเกือบทั้งหมดมาจาก AD2 ที่กู้ยืมกับสถาบันการเงินเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมของ AD2 สำหรับ ณ สิ้นปี 2554 การเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะยาวมาจากการปรับปรุงการแสดงรายการเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินที่ใช้ในการเข้าซื้อกิจการ AD2 เป็นเงินกู้ยืมระยะยาวดังที่ได้อธิบายไว้ข้างต้นในหัวข้อเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ประกอบกับการที่บริษัทฯ มีการกู้ยืมเพิ่มเพื่อนำมาพัฒนาโครงการใหม่ ทั้งนี้ ณ สิ้นไตรมาส 32 ปี 2555 เงินกู้ยืมระยะยาวเท่ากับ 4,901,495,835.04 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 65.6669-67 โดยสามารถแบ่งยอดคงเหลือตามวงเงินกู้หลักดังนี้

เงินกู้ยืมระยะยาว	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	งบการเงินรวม	
		ปี 2554 (ล้านบาท)	งวด 96 เดือน ปี 2555 (ล้านบาท)
วงเงิน 4,800 ล้าน ที่ใช้ในการซื้อ AD2	MLR + 2	3,607.01	<u>1,700.48</u>
วงเงินสำหรับการก่อสร้างโครงการ AD2	MLR	445.50	-
วงเงิน 1,800 ล้าน ที่ใช้สำหรับการลงทุนโครงการ ไอดีไอ โมบี	5*	852.32	<u>1,362.21</u>
วงเงินสำหรับการก่อสร้างโครงการ ไอดีไอ โมบี	MLR - 0.25 ถึง MLR	1,257.71	<u>1,881.787</u>
อื่นๆ	MLR - 0.5 ถึง MLR + 1.50-25	12.45	-
หัก ค่าธรรมเนียมรอดตัดจ่าย		(100.77)	<u>(42.98)</u>
รวม		6,074.21	<u>4,901.49</u>

*หมายเหตุ: อัตราดอกเบี้ยปกติเท่ากับร้อยละ 5 ทั้งนี้ วงเงินดังกล่าวมีค่าธรรมเนียมการจัดการสินเชื่อ (Management fee) อีกส่วนหนึ่งนอกเหนือจากอัตราดอกเบี้ยปกติในอัตราผลตอบแทน IRR ร้อยละ 10 หากบริษัทฯ ไม่สามารถเข้าจดทะเบียนตลาดหลักทรัพย์ได้ และจะเท่ากับอัตราผลตอบแทน IRR ร้อยละ 15 หากบริษัทฯ สามารถเข้าจดทะเบียนตลาดหลักทรัพย์ได้

ภาระหนี้สินเกี่ยวกับภาษีเงินได้จากการซื้อกิจการ

ในขั้นตอนจัดสรรราคาซื้อ (Purchase Price Allocation) จากการรวมกิจการได้มีการประเมินมูลค่ายุติธรรมของค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ ซึ่งเกิดจากการคำนวณมูลค่ายุติธรรมเพิ่มของสินค้านำเข้าและสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตน ณ วันที่รวมธุรกิจเป็นจำนวน 671.012 ล้านบาท ภาระหนี้สินดังกล่าวตัดจำหน่ายตามการตัดจำหน่ายของมูลค่ายุติธรรมของสินค้านำเข้าและสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตน โดยมูลค่าภาระหนี้สินดังกล่าว ณ สิ้นปี 2553 ปี 2554 และไตรมาส 32 ปี 2555 เท่ากับ 555.53 ล้านบาท 181.09 ล้านบาท และลดลงเหลือ 68.62440.74 ล้านบาท ตามลำดับ เนื่องจากได้ถูกตัดจำหน่ายออกไปตามการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ลูกค้า

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ในปี 2552 และปี 2553 ส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 174.12 ล้านบาท และ 255.31 ล้านบาทตามลำดับ เพิ่มขึ้น ร้อยละ 46.63 และคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 13.719 และร้อยละ 2.68 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมตามลำดับ สำหรับปี 2554 ส่วนของผู้ถือหุ้นติดลบจำนวน 111.99 ล้านบาท

ในปี 2553 บริษัทฯ ได้มีการลดทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้วจากเดิม 250.00 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 2.5 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท) เป็นทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้วใหม่ 187.50 ล้านบาท โดยการลดมูลค่าที่ตราไว้เป็นหุ้นละ 75 บาท อย่างไรก็ตาม ส่วนของผู้ถือหุ้นในปี 2553 เพิ่มขึ้นเนื่องจากบริษัทฯ มีกำไรจากผลประกอบการซึ่งทำให้ผลขาดทุนสะสมของบริษัทฯ ลดลง นอกจากนี้บริษัทฯ ยังมีส่วนเกินทุนจากการตีมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์จากการซื้อกิจการเป็นมูลค่าประมาณ 64.81 ล้านบาท

ในปี 2554 บริษัทฯ ได้เปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นและจำนวนหุ้นสามัญของบริษัทฯ จากเดิมจำนวน 2.5 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 75 บาท เป็นจำนวน 1,875 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.1 บาท และได้เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 366.6 ล้านบาท หรือเท่ากับจำนวน 3,666.3 ล้านหุ้น ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้มีการเรียกชำระเงินค่าหุ้นจากผู้ถือหุ้นเดิมจำนวน 125,000,000 หุ้น ในอัตราหุ้นละ 0.1 บาท รวมเป็นเงิน 12.5 ล้านบาท ปัจจุบัน บริษัทฯ จึงมีทุนชำระแล้วเท่ากับ 200 ล้านบาท ทั้งนี้ ในปี 2554 ส่วนของผู้ถือหุ้นติดลบจำนวน 111.99 ล้านบาทซึ่งมีสาเหตุหลักมาจากผลขาดทุนของกิจการในปีนี้

ณ ไตรมาส 32 ปี 2555 ส่วนของผู้ถือหุ้นติดลบเท่ากับ 444.99398.14 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนติดลบร้อยละ 5.964.75 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม โดยส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจาก ณ สิ้นปี 2554 เนื่องจากขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นจากผลขาดทุนสุทธิในงวด 96 เดือน ปี 2555

งบกระแสเงินสด

กระแสเงินสดจากกิจกรรมการดำเนินงาน

ในปี 2553 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิจากกิจกรรมการดำเนินงานจำนวน 1,310.94 ล้านบาท เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญจากปี 2552 ซึ่งมีเงินสดสุทธิจากกิจกรรมการดำเนินงานจำนวน 223.15 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ มีรายได้เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญผ่านทาง AD2 ที่บริษัทฯ ได้เข้าร่วมกิจการในเดือนพฤศจิกายน 2553 ซึ่ง AD2 มีโครงการคอนโดมิเนียมที่สามารถทยอยโอนกรรมสิทธิ์ที่พักอาศัยให้ลูกค้าและรับรู้เป็นรายได้ตั้งแต่ช่วงต้นปีถึงปลายปีเป็นจำนวน 8 โครงการ

สำหรับปี 2554 บริษัท มีเงินสดสุทธิจากกิจกรรมการดำเนินงานจำนวน 545.845 ล้านบาท โดยบริษัท ยังคงมีรายได้อย่างต่อเนื่องเนื่องจากโครงการคอนโดมิเนียมของ AD2 ที่ยังคงมียอดการโอนต่อเนื่องของโครงการเดิมมาจากช่วงปลายปี 2553

สำหรับงวด 96 เดือน ปี 2555 บริษัท มีเงินสดสุทธิจากกิจกรรมการดำเนินงานจำนวน 1,694.84817.13 ล้านบาท ซึ่งมาจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดใหม่ 2 โครงการเป็นหลัก ทั้งนี้จะเห็นได้ว่ากระแสเงินสดจากกิจกรรมการดำเนินงานมีความแตกต่างจากผลกำไรสุทธิอย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจาก ค่าใช้จ่ายตัดจำหน่ายส่วนเกินมูลค่ายุติธรรมที่เป็นรายการพิเศษซึ่งเกิดจากการเข้าร่วมกิจการกับ AD2 ไม่มีผลกระทบต่อกระแสเงินสดของบริษัท

กระแสเงินสดจากกิจกรรมการลงทุน

เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนของบริษัท ในปี 2552 ปี 2553 และปี 2554 เท่ากับ 71.44 ล้านบาท 4,604.98 ล้านบาท และ 462.98 ล้านบาท ตามลำดับ ในปี 2552 เงินสดส่วนใหญ่ใช้ไปในการซื้ออุปกรณ์เพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจปกติ ส่วนในปี 2553 บริษัท มีรายจ่ายพิเศษในการลงทุนซื้อกิจการบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ หู จำกัด โดยแบ่งเป็นเงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนและเงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินให้กู้ยืมระยะยาวด้วยสิทธิและดอกเบี้ยค้างรับ ประกอบกับการลงทุนเพิ่มที่ดินเพื่อรอการพัฒนา สำหรับปี 2554 เงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมลงทุนของบริษัท เท่ากับ 462.98 ล้านบาท โดยรายการส่วนใหญ่เป็นการเพิ่มขึ้นของเงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาวะค้ำประกัน สำหรับงวด 96 เดือน ปี 2555 บริษัท มีเงินสดสุทธิจากกิจกรรมการลงทุนจำนวน 283.31485.89 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากการลดลงของเงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาวะค้ำประกันลดลง

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

ในปี 2552 บริษัท มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินเท่ากับ 125.610 ล้านบาท โดยเป็นการจ่ายเงินกู้ยืมระยะยาว และมีการจ่ายเงินปันผลจำนวนหนึ่งให้ผู้ถือหุ้น

ในปี 2553 บริษัท มีเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงินเท่ากับ 3,527.08 ล้านบาท โดยมีรายการหลักมาจากการกู้ยืมเงินระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวนประมาณ 4,800 ล้านบาทเพื่อนำมาเข้าลงทุนซื้อกิจการบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ หู จำกัด และมีการชำระเงินกู้ยืมระยะยาวคืนเป็นจำนวนประมาณ 1,14900 ล้านบาท

ในปี 2554 บริษัท มีเงินสดสุทธิ ใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินเท่ากับ 327.24 ล้านบาท โดยบริษัท มีการชำระคืนเงินกู้ระยะยาวเป็นหลัก สำหรับงวด 96 เดือน ปี 2555 บริษัท มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินเท่ากับ 1,832.13753.65 ล้านบาท โดยบริษัท ยังคงมีการคืนเงินกู้ยืมระยะยาวเพิ่มเติมเป็นหลักจากการที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการใหม่เพิ่ม

บริษัท มีการกู้ยืมเงินเป็นจำนวนมากเพื่อใช้ในการสนับสนุนการเจริญเติบโตของบริษัท ซึ่งต้องใช้เงินทุนหมุนเวียนเป็นจำนวนมากในการขยายโครงการที่อยู่อาศัยต่างๆ อย่างไรก็ตาม ณ ปัจจุบัน บริษัท มีโครงการที่อยู่อาศัยซึ่งรอทยอยรับรู้รายได้หลายโครงการ ซึ่งจะทำให้บริษัท มีกระแสเงินสดมาชำระเงินกู้ยืมดังกล่าวได้

โครงสร้างเงินทุน

บริษัท มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E Ratio) ณ สิ้นปี 2552 และ ปี 2553 เท่ากับ 6.30 เท่า และ 36.34 เท่า ตามลำดับ อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยมีสาเหตุหลักมาจากการที่บริษัท ได้รับการสนับสนุนเงินกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินจำนวน 4,800 ล้านบาทเพื่อเข้าซื้อกิจการ AD2 ในปี 2553

สำหรับ ปี 2554 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมลดลง แต่ในขณะเดียวกัน บริษัทฯ ก็มีผลขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้น ซึ่งทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นติดลบ จึงไม่สามารถคำนวณอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นได้ ทั้งนี้ ณ ไตรมาส 32 ปี 2555 ส่วนของผู้ถือหุ้นยังคงติดลบจึงไม่สามารถคำนวณอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นได้

ทั้งนี้ เมื่อบริษัทฯ ได้รับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ จะต้องนำรายได้จำนวนหนึ่งไปคืนเงินต้นให้แก่สถาบันการเงินตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้ ซึ่งจะให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลง นอกจากนี้ หากบริษัทฯ เข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เป็นที่เรียบร้อยแล้ว บริษัทฯ ก็จะสามารถนำเงินที่ได้จากการระดมทุนมาชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินซึ่งจะให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงเช่นเดียวกัน

แม้ว่า บริษัทฯ จะมีส่วนของผู้ถือหุ้นติดลบ แต่บริษัทฯ ยังสามารถรักษาการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยแก่สถาบันการเงินได้ตามข้อกำหนด โดยในปี 2552 ปี 2553 และปี 2554 อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ยของบริษัทฯ เท่ากับ 20.22 เท่า 21.30 เท่า และ 2.54 เท่า ตามลำดับ ทั้งนี้ ณ ไตรมาส 32 ปี 2555 อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ยของบริษัทฯ เท่ากับ 6.685:37 เท่า

คำตอบแทนผู้สอบบัญชี

ในรอบบัญชี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 คำตอบแทนของผู้สอบบัญชีคือ บริษัทฯ สำนักงาน เอ็นส์ที แอนด์ ยัง จำกัด -คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 4,120,000 บาท โดยเป็นคำตอบแทนสำหรับการสอบบัญชีงบการเงินปกติเท่ากับ 1,520,000 บาท และเป็นคำตอบแทนจากการสอบทานงบการเงินประหนึ่งทำใหม่ (Pro forma) และและกการสอบทานการปันส่วนต้นทุนการรวมธุรกิจจำนวน 2,600,000 บาท

ทั้งนี้ ในปี 2554 บริษัทฯ มีค่าบริการอื่น (Non-Audit Fee) ได้แก่ ค่าบริการในการสอบทานการกำหนดราคาโอนระหว่างกิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 320,000 บาท และค่าบริการให้คำปรึกษาทางด้านภาษีจำนวน 312,500 บาท ให้แก่ บริษัท เอ็นส์ที แอนด์ ยัง คอร์ปอเรท เซอร์วิสเซต จำกัดบริษัท สำนักงาน เอ็นส์ที แอนด์ ยัง จำกัด

12.3 งบการเงินบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

ตารางสรุปฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน สำหรับงบการเงินงวดบัญชีปี 2552 ถึง 2554 และงวด 96 เดือน ปี 2555 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายนมิถุนายน 2555

งบดุล

งบดุล	งบการเงินเฉพาะกิจการ							
	ปี 2552		ปี 2553		ปี 2554		ไตรมาส 3 ปี 2555	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์								
สินทรัพย์หมุนเวียน								
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	663.76	7.90	289.95	4.02	47.87	0.99	105.60	2.81
เงินลงทุนชั่วคราว	-	-	3.13	0.04	-	-	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นด้วยสิทธิแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทใหญ่	-	-	382.92	5.31	32.85	0.68	958.67	25.53
สินค้าคงเหลือ	7,307.78	87.00	6,347.76	87.92	4,243.60	87.83	2,435.35	64.85
เงินจ่ายล่วงหน้าค่างานก่อสร้าง	393.21	4.68	156.68	2.17	55.38	1.145	49.18	1.31
เงินจ่ายล่วงหน้า - บริษัทใหญ่	7.08	0.08	2.16	0.03	-	-	-	-
ลูกหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1.49	0.02	5.98	0.08	1.27	0.03	19.75	0.523
ลูกหนี้อื่นกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินมัดจำ	9.94	0.12	9.25	0.13	8.03	0.17	4.09	0.11
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	13.50	0.16	7.47	0.10	17.40	0.36	33.30	0.89
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	8,396.76	99.96	7,205.30	99.80	4,406.40	91.20	3,605.94	96.02
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน								
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน/เงื่อนไขการเบิกใช้	3.09	0.04	-	-	410.90	8.519	77.623	2.07
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	-	-	-	-	58.62	1.56
อุปกรณ์ - สุทธิ	0.40	0.00	0.26	0.00	0.12	0.00	0.02	0.00
ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	-	-	14.21	0.20	14.21	0.29	13.23	0.35
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	3.49	0.04	14.47	0.20	425.23	8.80	149.49	3.98
รวมสินทรัพย์	8,400.25	100.00	7,219.77	100.00	4,831.63	100.00	3,755.43	100.00
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น								
หนี้สินหมุนเวียน								
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,450.19	29.17	1,181.70	16.37	445.4959	9.22	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่บริษัทใหญ่	-	-	-	-	-	-	255.21	6.80
เงินกู้ยืมระยะสั้นด้วยสิทธิจากและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่บริษัทใหญ่	-	-	-	-	-	-	3.81	0.10
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ^{1/}	459.678	5.47	308.74	4.28	573.04	11.86	906.77	24.15
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	1,751.19	20.85	1,307.12	18.10	651.02	13.47	387.28	10.31
ภาษีเงินได้คืน/บุคคลค้างจ่าย	-	-	156.96	2.17	333.95	6.91	139.08	3.70
เงินประกันงานก่อสร้าง	113.57	1.35	207.88	2.88	112.21	2.32	116.77	3.11
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	6.48	0.08	13.13	0.18	15.37	0.32	8.80	0.23
รวมหนี้สินหมุนเวียน	4,781.10	56.92	3,175.53	43.98	2,131.08	44.104	1,817.72	48.40
หนี้สินไม่หมุนเวียน								
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	829.34	9.87	-	-	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่บริษัทใหญ่	2,793.94	33.26	2,856.82	39.57	1,112.06	23.02	280.51	7.47
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	3,623.28	43.13	2,856.82	39.57	1,112.06	23.02	280.51	7.47
รวมหนี้สิน	8,404.38	100.05	6,032.35	83.55	3,243.14	67.12	2,098.23	55.87

งบดุล	งบการเงินเฉพาะกิจการ							
	ปี 2552		ปี 2553		ปี 2554		ไตรมาส 3 ปี 2555	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ส่วนของผู้ถือหุ้น								
ทุนเรือนหุ้น								
ทุนจดทะเบียน								
หุ้นบุริมสิทธิ 11,714,888 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 5 บาท <u>(หุ้นบุริมสิทธิทั้งจำนวนได้ถูกแปลงเป็นหุ้นสามัญในปี 2555)</u>	58.57	0.70	58.57	0.81	58.57	1.21	-	-
หุ้นสามัญ 60,000,000 48,285,112 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 5 บาท (31 ธันวาคม 2554 2553 : หุ้นสามัญ 48,285,112 636,300 หุ้น มูลค่า หุ้นละ 5 บาท)	28.18	0.34	28.18	0.39	241.43	5.00	<u>300.00</u>	<u>7.99</u>
ทุนที่ออกและชำระเต็มมูลค่าแล้ว								
หุ้นบุริมสิทธิ 11,714,888 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 5 บาท <u>(หุ้นบุริมสิทธิทั้งจำนวนได้ถูกแปลงเป็นหุ้นสามัญในปี 2555)</u>	58.57	0.70	58.57	0.81	58.57	1.21	-	-
หุ้นสามัญ 60,000,000 48,285,112 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 5 บาท (31 ธันวาคม 2554 2553 : หุ้นสามัญ 48,285,112 636,300 หุ้น มูลค่า หุ้นละ 5 บาท)	28.18	0.34	28.18	0.39	241.43	5.00	<u>300.00</u>	<u>7.99</u>
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นบุริมสิทธิ	810.74	9.65	810.74	11.23	810.74	16.78	<u>810.754</u>	<u>21.59</u>
กำไร (ขาดทุน) สะสม								
จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	-	-	-	-	9.00	0.19	<u>30.00</u>	<u>0.80</u>
ยังไม่ได้จัดสรร	(901.62)	(10.73)	289.93 2	4.02	468.75 4	9.70	<u>516.476</u>	<u>13.75</u>
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	(4.13)	(0.05)	1,187.42	16.45	1,588.49	32.88	<u>1,657.21</u>	<u>44.13</u>
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	8,400.25	100.00	7,219.77	100.00	4,831.63	100.00	<u>3,755.44</u>	<u>100.00</u>

¹ มีการจัดประเภทกลุ่มรายการใหม่ในปี 2553 และปี 2554 โดยเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเท่ากับผลรวมของเจ้าหนี้การค้า เจ้าหนี้อื่น และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย

งบกำไรขาดทุน

งบกำไรขาดทุน	งบการเงินเฉพาะกิจการ							
	ปี 2552		ปี 2553		ปี 2554		งวด 96 เดือน ปี 2555	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้								
รายได้จากการขาย	521.56	97.58	6,281.03	99.71	5,462.81	99.06	3,668.13	99.51
ดอกเบี้ยรับ	4.37	0.82	6.08	0.10	32.36	0.59	7.95	0.22
รายได้อื่น	8.56	1.60	12.22	0.19	19.18	0.35	9.92	0.27
รวมรายได้	534.49	100.00	6,299.33	100.00	5,514.35	100.00	3,686.00	100.00
ค่าใช้จ่าย								
ต้นทุนขาย	394.10	73.73	4,227.29	67.11	3,535.04	64.11	2,315.20	62.81
ค่าใช้จ่ายในการขาย	138.40	25.89	445.46	7.07	745.83	13.52	662.71	17.98
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	105.81	19.80	84.12	1.33	53.78	0.98	43.92	1.19
รวมค่าใช้จ่าย	638.31	119.42	4,756.87	75.51	4,334.65	78.61	3,021.83	81.98
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้นิติบุคคล	(103.82)	(19.42)	1,542.46	24.49	1,179.70	21.39	664.17	18.02
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(42.89)	(8.03)	(116.72)	(1.85)	(180.69)	(3.27)	(36.23)	(0.98)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	(146.71)	(27.45)	1,425.75	22.64	999.01	18.12	627.94	17.04
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	-	-	(234.20)	(3.72)	(295.51)	(5.36)	(111.48)	(3.03)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี	(146.71)	(27.45)	1,191.54	18.92	703.50	12.76	516.46	14.01
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น								
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับงวด	=	=	=	=	=	=	=	=
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	(146.71)	(27.45)	1,191.54	-18.92	703.50	-12.76	516.46	14.01
กำไรต่อหุ้น								
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน								
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี	(26.03)		211.41		28.50		9.96	

งบกระแสเงินสด

งบกระแสเงินสด	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ปี 2552	ปี 2553	ปี 2554	งวด 96 เดือน ปี 2555
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไร (ขาดทุน) สุทธิก่อนภาษี	(146.71)	1,425.75	999.01	627.94
รายการปรับกระทบยอดกำไรสุทธิก่อนภาษี				
เป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน				
สินค้าคงเหลือลดลงจากการโอนเป็นต้นทุนขาย	394.10	4,227.29	3,535.04	2,315.20
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	0.14	0.14	0.14	2.38
ดอกเบี้ยรับ	(4.37)	(6.09)	(32.36)	(7.95)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	42.90	84.53	176.79	36.23
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงใน				
สินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	286.04	5,731.62	4,678.62	2,973.79
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)				
สินค้าคงเหลือ	(2,626.23)	(3,095.78)	(1,405.73)	(557.74)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่างานก่อสร้าง	51.05	236.53	101.30	6.20
เงินจ่ายล่วงหน้าบริษัทใหญ่	-	4.92	2.16	-
ลูกหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(0.70)	(4.49)	4.71	(18.47)
เงินมัดจำ	(9.94)	0.69	1.22	3.95
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(10.67)	(7.45)	(9.94)	(15.91)
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันเงินเชื่อการเบิกใช้	-	-	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	0.32	(1.19)	-	0.98
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	282.25	(175.12)	264.30	333.91
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	634.55	(444.07)	(656.10)	(263.74)
เงินประกันงานก่อสร้าง	92.65	94.31	(95.67)	4.56
เงินปันผลค้างจ่าย	-	-	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(3.20)	32.99	2.46	(6.57)
เงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(1,303.88)	2,372.96	2,887.33	2,460.96
จ่ายดอกเบี้ย	(153.93)	- ¹⁾	- ¹⁾	- ¹⁾
จ่ายภาษีเงินได้	(5.54)	(77.24)	(118.53)	(306.35)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(1,463.35)	2,295.72	2,768.80	2,154.61
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินลงทุนชั่วคราวลดลง	-	-	3.13	-
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีเงื่อนไขการเบิกใช้ (เพิ่มขึ้น) ลดลง	-	-	(410.90)	333.28
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นด้วยสิทธิแก่บริษัทใหญ่	-	(380.28)	(1,046.91)	(919.71)
ดอกเบี้ยรับ	4.03	3.88	2.15	1.83
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	4.03	(376.40)	(1,452.53)	(584.60)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่	-	-	-	248.20
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นด้วยสิทธิจากบริษัทใหญ่	-	-	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,606.24	3,674.09	780.69	250.90
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	(1,516.89)	(696.40)
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทใหญ่	(360.20)	(5,771.93)	(1,008.52)	(783.52)
เงินสดรับจากการเพิ่มทุน	-	-	213.24	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทใหญ่	-	-	-	11.07
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-
จ่ายเงินปันผล	-	-	-	(447.74)
จ่ายดอกเบี้ย	-	(195.29) ¹⁾	(26.87) ¹⁾	(94.79) ¹⁾
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	1,246.04	(2,293.13)	(1,558.35)	(1,512.28)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	(213.28)	(373.80)	(242.08)	57.73
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	877.04	663.75	289.95	47.87
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	663.76	289.95	47.87	105.60

งบกระแสเงินสด	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ปี 2552	ปี 2553	ปี 2554	งวด 96 เดือน ปี 2555
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม				
รายการที่ไม่มีเงินสด				
จ่ายเงินปันผลโดยหักกลับกับเงินให้กู้ยืมระยะสั้นด้วยสิทธิแก่บริษัทใหญ่	-	-	515.67	=
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทใหญ่โดยหักกลับกับเงินให้กู้ยืมระยะสั้นด้วยสิทธิแก่บริษัทใหญ่	-	-	911.53	=
จ่ายเงินปันผลโดยหักกลับกับเงินกู้ยืมระยะสั้นด้วยสิทธิจากบริษัทใหญ่	-	-	-	-
โอนสินค้าคงเหลือไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	-	60.90
โอนเงินฝากธนาคารที่มีภาระค่าประกันเป็นเงินลงทุนชั่วคราว	-	3.09	-	=

¹ ในปี 2554 ได้มีการจัดประเภทรายการใหม่

ตารางแสดงอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงิน	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ปี 2552	ปี 2553	ปี 2554	ไตรมาส 3 ปี 2555
อัตราส่วนสภาพคล่อง				
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	1.76	2.27	2.07	1.98
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.14	0.09	0.02	0.06
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า)	(0.47)	0.58	1.04	1.46
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	-	-	-	=
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	-	-	-	=
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	0.06	0.62	0.67	0.92
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (วัน)	5,586.88	581.46	539.30	389.45
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า)	1.31	12.82	17.85	23.08
ระยะเวลาชำระหนี้ (วัน)	275.28	28.08	20.16	15.60
Cash Cycle (วัน)	5,311.60	553.38	519.13	373.85
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร				
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	24.44	32.70	35.29	36.88
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (%)	(19.91)	24.56	21.60	18.11
อัตรากำไรอื่น (%)	-	-	-	=
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร (%)	N.A. ¹	148.84	234.70	324.41
อัตรากำไรสุทธิ (%)	(27.45)	18.92	12.76	14.01
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	(211.93)	201.40	50.69	42.43
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	(2.00)	15.26	11.67	16.04
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (%)	N.A. ²	N.A. ²	N.A. ²	N.A. ²
อัตราการหมุนของสินทรัพย์ (เท่า)	7.29	80.66	91.51	114.47
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	N.A. ³	5.08	2.04	1.27
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)	(87.47)	13.15	108.44	26.96
อัตราส่วนความสามารถชำระภาวะผูกพัน (เท่า)	(4.06)	0.40	0.70+1.44	1.12
อัตราการจ่ายเงินปันผล (%)	-	-	73.30 ⁴	86.69+91.32 ⁵

¹ ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากผลกำไรมีค่าเป็นลบ

² มิได้แสดงอัตราส่วน เนื่องจาก สินทรัพย์ถาวรของ AD2 มีเพียงอุปกรณ์ ซึ่งมีมูลค่าประมาณ 0.40 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2552 และลดลงเหลือ 0.02 ล้านบาท ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2555 ซึ่งมูลค่าอุปกรณ์ดังกล่าวเป็นคิดสัดส่วนน้อยเมื่อเทียบกับกำไรสุทธิบวกกลับด้วยค่าเสื่อมราคา AD2 ไม่มีสินทรัพย์ถาวร

³ ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากส่วนของผู้ถือหุ้นมีค่าเป็นลบ

⁴ คำนวณจากการจ่ายเงินปันผลจำนวน 515.67 ล้านบาท จากกำไรสุทธิปี 2554 จำนวน 703.50 ล้านบาท ทั้งนี้ สำหรับการจ่ายเงินปันผลในคราวถัดไปนับจากนี้จะเป็นไปตามนโยบายการจ่ายเงินปันผลของ AD2

⁵ คำนวณจากการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจำนวน 447.74 ล้านบาท จากกำไรสุทธิงวด 96 เดือนปี 2555 จำนวน 516.46+340.96 ล้านบาท

12.4 คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

12.4.1 ผลการดำเนินงาน

ภาพรวมผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ พู จำกัด ก่อตั้งขึ้นในปี 2550 โดยการร่วมลงทุนระหว่าง บริษัทฯ และกองทุนแห่งหนึ่งเพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมจำนวน 12 โครงการ โดย AD2 ถือหุ้นโดย บริษัทฯ ร้อยละ 5 อย่างไรก็ตามหน้าที่ในการดำเนินการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และบริหารโครงการทุกโครงการใน AD2 ได้รับการบริหารจาก บริษัทฯ โดย AD2 จ่ายค่าจ้างการบริหารให้ บริษัทฯ เป็นค่าตอบแทน ทั้งนี้ในเดือนพฤศจิกายนปี 2553 บริษัทฯ ได้ทำการเข้าซื้อกิจการทั้งหมดของ AD2 จากกองทุนดังกล่าวทำให้ปัจจุบัน AD2 ถือหุ้นโดย บริษัทฯ ในสัดส่วนร้อยละ 100

โครงการแรกของ AD2 ก่อสร้างเสร็จสิ้นและเริ่มรับรู้รายได้ในปี 2552 โดยในปี 2553 และ ปี 2554 AD2 สามารถรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นอีกจาก 8 โครงการที่ทยอยก่อสร้างเสร็จสิ้นและโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า และในปี 2555 AD2 เริ่มรับรู้รายได้โครงการที่เหลืออีก 3 โครงการเป็นที่เรียบร้อยแล้วในปัจจุบัน AD2 มีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาอีก 3 โครงการ ซึ่งคาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มรับรู้รายได้ได้ตั้งแต่ปี 2555 เป็นต้นไป

รายได้จากการขาย

AD2 มีนโยบายในการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อหลังจากได้รับชำระจากผู้ซื้อครบถ้วนแล้ว ทั้งนี้ AD2 รับรู้รายได้จากโครงการแรกที่ก่อสร้างเสร็จในช่วงปลายปี 2552 จากโครงการ “ไอดีโอ ลาดพร้าว 17” จำนวน 225 ยูนิต โดยในปี 2552 AD2 มีรายได้จากการขายเท่ากับ 521.56 ล้านบาท

ทั้งนี้ ในปี 2553 AD2 สามารถรับรู้รายได้เพิ่มจากอีก 7 โครงการที่ทยอยก่อสร้างแล้วเสร็จและโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า ได้แก่ “ไอดีโอ รัชดา-ห้วยขวาง” “ไอดีโอ บลูโคฟ สาทร” และ “ไอดีโอ สาทร-ตากสิน” ที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2553 และ “ไอดีโอ ลาดพร้าว 5” “ไอดีโอ มิกซ์ พหลโยธิน” “ไอดีโอ มิกซ์ สุขุมวิท 103” และ “ไอดีโอ คิว พญาไท” ที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2553 โดยรายได้จากการขายในปี 2553 เท่ากับ 6,281.03 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1,104.27 จากปี 2552 คิดเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยให้แก่ลูกค้ารวมทั้งสิ้น 2,258 ยูนิต

สำหรับปี 2554 AD2 ยังคงทยอยรับรู้รายได้จากโครงการเดิมต่อเนื่องจากปี 2553 และมีโครงการใหม่ที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้ในปีนี้เพิ่มอีกหนึ่งโครงการได้แก่ “ไอดีโอ เวิร์ฟ สุขุมวิท” โดยรายได้จากการขายในปีนี้อยู่เท่ากับ 5,426.81 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 13.60 จากปีที่แล้ว คิดเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยให้แก่ลูกค้ารวมทั้งสิ้น 1,455 ยูนิต โดยรายได้หลักในปีนี้อยู่มาจากโครงการ “ไอดีโอ เวิร์ฟ สุขุมวิท” และ “ไอดีโอ คิว พญาไท” ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 33.25 และ ร้อยละ 33.23 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับงวด 96 เดือน ปี 2555 AD2 มีรายได้จากการขายเท่ากับ 3,668,132,457.86 ล้านบาท คิดเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยให้แก่ลูกค้ารวมทั้งสิ้น 955,566 ยูนิต โดยรายได้หลักจากงวดนี้มาจากโครงการ “ไอดีโอ เวิร์ฟ ราชปรารภ” และ “ไอดีโอ บลูโคฟ สุขุมวิท” ซึ่งเพิ่งเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ได้ในไตรมาส 2 ของปีนี้ นอกจากนี้ ยังมีโครงการ “ไอดีโอ มอร์ฟ 38” ซึ่งเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าได้แล้วในไตรมาส 3 ปี 2555 ทั้งนี้ ณ วันที่ 30 กันยายนมิถุนายน 2555 โครงการ “ไอดีโอ ลาดพร้าว 17” “ไอดีโอ ลาดพร้าว 5” “ไอดีโอ มิกซ์ พหลโยธิน” “ไอดีโอ คิว พญาไท” และ “ไอดีโอ รัชดา-ห้วยขวาง” และ “ไอดีโอ บลูโคฟ สาทร” สามารถโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั้งหมดให้แก่ลูกค้าเป็นที่เรียบร้อยแล้ว และมีโครงการ “ไอดีโอ สาทร-ตากสิน” “ไอดีโอ บลูโคฟ สาทร”

และ “ไอดีโอ เวอร์ฟ สุขุมวิท” ซึ่งมียอดโอนกรรมสิทธิ์ประมาณร้อยละ 97.98-99 ของจำนวนห้องชุดทั้งหมด โดยรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แยกตามโครงการ สามารถแสดงได้ดังนี้

โครงการ	งบการเงินเฉพาะกิจการ							
	ปี 2552		ปี 2553		ปี 2554		งวด 96 เดือน ปี 2555	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ไอดีโอ ลาดพร้าว 17	521.56	100.00	240.26	3.83	18.40	0.34	21.60	0.59
ไอดีโอ ลาดพร้าว 5	-	-	726.80	11.57	307.38	5.63	11.589	0.312
ไอดีโอ มิกซ์ พหลโยธิน	-	-	845.86	13.47	529.39	9.69	6.96	0.19
ไอดีโอ สาทร-ตากสิน	-	-	919.97	14.645	86.05	1.58	39.55	1.08
ไอดีโอ มิกซ์ สุขุมวิท 103	-	-	1,239.93	19.74	718.534	13.15	734.44	20.02
ไอดีโอ คิว พญาไท	-	-	523.75	8.34	9		5.10	0.14
ไอดีโอ รัชดา-ห้วยขวาง	-	-	1,044.41	16.63	133.76	2.45	56.87	1.55
ไอดีโอ บลูโคฟ สาทร	-	-	740.05	11.78	37.39	0.68	47.58	1.30
ไอดีโอ เวอร์ฟ สุขุมวิท	-	-	-	-	1,816.63	33.25	235.978	6.43
ไอดีโอ เวอร์ฟ ราชปรารภ	-	-	-	-	-	-	1,377.34	37.55
ไอดีโอ บลูโคฟ สุขุมวิท	-	-	-	-	-	-	840.38	22.91
ไอดีโอ มอร์ฟ 38	-	-	-	-	-	-	290.76	7.93
รวมรายได้จากการขาย	521.56	100.00	6,281.03	100.00	5,462.81	100.00	3,668.13	100.00

ต้นทุนขาย

ต้นทุนขายประกอบด้วย ค่าที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืม และค่าบริหารโครงการ เป็นต้น ในปี 2552 ปี 2553 และปี 2554 ต้นทุนขายเท่ากับ 394.10 ล้านบาท 4,227.29 ล้านบาท และ 3,535.04 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตราส่วนต้นทุนร้อยละ 75.56 ร้อยละ 67.3 และร้อยละ 64.71 ของรายได้จากการขายตามลำดับ อัตราส่วนต้นทุนของ AD2 ปรับตัวดีขึ้นเรื่อยๆ ในปี 2553 และปี 2554 เนื่องจาก AD2 มีการควบคุมต้นทุนที่ดีขึ้นในโครงการใหม่ๆ รวมถึงในช่วงปีที่ผ่านมาราคาคอนโดมิเนียมมีการปรับราคาสูงขึ้น สำหรับงวด 96 เดือน ปี 2555 ต้นทุนการขายเท่ากับ 2,315,204,358.44 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนต้นทุนร้อยละ 63.1262-95 ของรายได้จากการขาย

อัตราส่วนต้นทุนต่อรายได้ของโครงการคอนโดมิเนียมแต่ละโครงการมีความแตกต่างกัน โดยมีสาเหตุมาจากหลายปัจจัย อาทิ เช่น รูปแบบของโครงการ ศักยภาพของทำเลในการกำหนดราคาขาย ความสามารถในการต่อรองต้นทุนกับผู้รับเหมาก่อสร้าง สภาวะตลาด และการส่งเสริมการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขายมีรายละเอียดดังนี้

ค่าใช้จ่ายในการขาย	ปี 2552		ปี 2553		ปี 2554		งวด 96 เดือน ปี 2555	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ค่านายหน้า	63.61	45.96	94.41	21.19	69.11 ²	9.27	66.24	9.99
ค่าบริการโครงการ	51.22	37.01	38.80	8.71	48.60	6.52	27.73	4.19
ค่าลิขสิทธิ์เครื่องหมายการค้า	-	-	-	-	292.26	39.18 ⁹	196.25	29.61
ห้องตัวอย่าง	19.45	14.05	15.36	3.45	19.89	2.67	8.06	1.22
ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย	2.62	1.89	65.97	14.81	84.79	11.37	213.32	32.19
ค่าใช้จ่ายในการบริหารงานอินเทอร์เน็ต	0.86	0.62	10.81	2.43	5.70	0.76	2.51	0.38
ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์	0.07	0.05	33.47	7.51	45.13	6.05	27.58	4.16
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	0.57	0.41	186.64	41.90	180.35	24.18	121.02	18.26
รวมค่าใช้จ่ายในการขาย	138.40	100.00	445.46	100.00	745.83	100.00	662.71	100.00
อัตราส่วนร้อยละค่าใช้จ่ายในการขายต่อรายได้จากการขาย	26.54		7.09		13.65		18.07	

ทั้งนี้ ค่านายหน้าเป็นรายการที่ AD2 จ่ายให้ บริษัทฯ ในอัตราร้อยละ 2.5 ของมูลค่าโครงการที่ขายได้ ทั้งนี้ AD2 จะชำระจำนวนร้อยละ 1.75 เมื่อลูกค้ามีการทำสัญญาซื้อขายและจะชำระอีกร้อยละ 0.75 ที่เหลือเมื่อลูกค้าโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด สำหรับค่าบริการโครงการคือค่าใช้จ่ายให้ บริษัทฯ สำหรับหน้าที่การตลาดซึ่งมีกำหนดจ่ายรายเดือนตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาบริหารโครงการ

ในปี 2552 ปี 2553 และปี 2554 ค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 138.40 ล้านบาท 445.46 ล้านบาทและ 745.83 ล้านบาทตามลำดับ ในปี 2553 ค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้นโดยมีสาเหตุหลักมาจาก ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ และค่าภาษีธุรกิจเฉพาะที่เพิ่มขึ้นเนื่องจาก AD2 สามารถทยอยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ลูกค้ามากขึ้นในปีนี้ สำหรับค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขายที่เพิ่มขึ้นอย่างสูงในปี 2553 เนื่องจาก AD2 ได้รับผลประโยชน์จากมาตรการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ และค่าภาษีธุรกิจเฉพาะจากรัฐบาล จึงนำส่วนลดที่ได้รับดังกล่าวมาเพิ่มเป็นค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย

ในปี 2554 AD2 มีค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญเนื่องจาก AD2 มีค่าใช้จ่ายค่าลิขสิทธิ์เครื่องหมายการค้าที่ AD2 เริ่มจ่ายให้กับ บริษัทฯ ในปีนี้เป็นปีแรกสำหรับการใช้เครื่องหมายการค้า “ไอดีโอ” เป็นจำนวน 292.26 ล้านบาท หากตัดผลกระทบค่าใช้จ่ายค่าลิขสิทธิ์เครื่องหมายการค้าที่ AD2 จ่ายให้ บริษัทฯ ค่าใช้จ่ายในการขายจะเท่ากับ 453.57 ล้านบาทคิดเป็นอัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการขายต่อรายได้จากการขายร้อยละ 8.3 ซึ่งอยู่ในระดับที่ใกล้เคียงกับปี 2553

สำหรับงวด 96 เดือนปี 2555 ค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 662.71³47.82 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการขายต่อรายได้จากการขายร้อยละ 18.07⁴6.42 อย่างไรก็ตาม หากตัดผลกระทบค่าใช้จ่ายค่าลิขสิทธิ์เครื่องหมายการค้าที่ AD2 จ่ายให้ บริษัทฯ ค่าใช้จ่ายในการขายจะเท่ากับ 466.46²32.37 ล้านบาทคิดเป็นอัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการขายต่อรายได้จากการขายร้อยละ 12.72⁴0.77 โดยอัตราส่วนค่าใช้จ่ายที่สูงขึ้นในงวด 9 เดือน ปี 2555 มีสาเหตุมาจากการที่ AD2 เพิ่มค่าใช้จ่ายในการ

ส่งเสริมการขายกว่า 100 ล้านบาทเฉพาะในไตรมาส 3 ปี 2555 เพื่อเร่งยอดโอนกรรมสิทธิ์โครงการ “ไอดีโอ มิกซ์ สุขุมวิท 103” “ไอดีโอ เวิร์ฟ ราชปรารภ” และ “ไอดีโอ บลูโคฟ สุขุมวิท”

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารมีรายละเอียดดังนี้

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	ปี 2552		ปี 2553		ปี 2554		งวด 96 เดือน ปี 2555	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ค่าบริหารโครงการ	89.18	84.28	51.17	60.84	10.53	19.58	-	-
ค่าที่ปรึกษา และค่าสอบบัญชี	10.35	9.78	9.43	11.20	3.72	6.91	2.87	6.53
ค่าใช้จ่ายพื้นที่ส่วนกลาง	0.58	0.55	14.21	16.89	15.06	28.01	7.604	17.32
ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค	0.43	0.41	3.81	4.53	2.51	4.67	7.99	18.189
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	5.27	4.98	5.50	6.54	21.96	40.83	25.46	57.97
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหาร	105.81	100.00	84.12	100.00	53.78	100.00	43.92	100.00

ในปีปี 2552 ปี 2553 และปี 2554 ค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 105.81 ล้านบาท 84.12 ล้านบาทและ 53.78 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงร้อยละ 20.50 และร้อยละ 36.07 ตามลำดับ ค่าใช้จ่ายหลักของค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2552 และปี 2553 คือค่าบริหารโครงการซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายให้แก่ บริษัทฯ สำหรับหน้าที่การลงทุน และหน้าที่จัดทำรายงานตามที่กำหนดไว้ในสัญญาการบริหารโครงการ โดยค่าบริหารโครงการที่เปลี่ยนแปลงในแต่ละปีผันแปรไปตามสัญญาที่ระบุไว้ระหว่าง AD2 กับ บริษัทฯ โดยในปี 2551 และ ปี 2552 ค่าใช้จ่ายในการบริหารไม่แตกต่างกันมากนักเนื่องจาก AD2 มีสัญญาในการจ่ายค่าบริหารโครงการให้กับ บริษัทฯ โกลด์เดียวกัน ทั้งนี้ สำหรับปี 2553 ค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลงอย่างมีนัยสำคัญ จากการที่ค่าบริหารโครงการลดลงเนื่องจากสัญญาบริหารโครงการบางโครงการสิ้นสุดในปี

ในปี 2554 ค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลง เนื่องจากค่าใช้จ่ายค่าบริหารโครงการลดลง โดยค่าใช้จ่ายหลักของค่าใช้จ่ายในการบริหารได้เปลี่ยนมาเป็นค่าใช้จ่ายพื้นที่ส่วนกลางซึ่ง AD2 ต้องเป็นผู้ชำระให้แก่ห้องชุดที่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ นอกจากนี้ AD2 มีค่าใช้จ่ายอื่นเพิ่มขึ้นโดยมีรายการหลักคือดอกเบี้ยจากการผ่อนชำระภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่ายและการตั้งสำรองค่าเผื่อการซ่อมแซมตามเงื่อนไขรับประกันห้องชุด สำหรับงวด 96 เดือน ปี 2555 ค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 43.9226.77 ล้านบาท โดยค่าใช้จ่ายอื่นที่เพิ่มขึ้นยังคงมาจากการตั้งสำรองค่าเผื่อการซ่อมแซมตามเงื่อนไขรับประกันห้องชุด

กำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้น

ในปี 2552 ปี 2553 และปี 2554 กำไรขั้นต้นของ AD2 เท่ากับ 127.47 ล้านบาท 2,053.743 ล้านบาท และ 1,927.77 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 24.44 ร้อยละ 32.70 และร้อยละ 35.29 ตามลำดับ โดยโครงการจำนวน 7 โครงการ ที่เริ่มรับรู้ในปี 2553 ได้แก่ “ไอดีโอ รัชดา-ห้วยขวาง” “ไอดีโอ บลูโคฟ สาทร” “ไอดีโอ สาทร-ตากสิน” “ไอดีโอ ลาดพร้าว 5” “ไอดีโอ มิกซ์ พหลโยธิน” “ไอดีโอ มิกซ์ สุขุมวิท 103” และ “ไอดีโอ คิว พญาไท” มีอัตรากำไรขั้นต้นสูงกว่าโครงการ “ไอดีโอ ลาดพร้าว 17” ซึ่งเป็นโครงการเดียวที่ AD2 รับรู้รายได้ในปี 2552 จึงทำให้อัตรากำไรขั้นต้นเฉลี่ยของ AD2 สูงขึ้นในปี 2553 ทั้งนี้ ในปี 2554 อัตรากำไรขั้นต้นยังคงปรับตัวสูงขึ้นเนื่องจากโครงการใหม่ที่เริ่มรับรู้รายได้ในปีนี้ได้แก่ “ไอดีโอ เวิร์พ สุขุมวิท” มีอัตรากำไรขั้นต้นที่สูงขึ้น

สำหรับงวด 96 เดือน ปี 2555 กำไรขั้นต้นของ AD2 เท่ากับ 1,352,937,999.42 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 36.8837-05 ปรับตัวดีขึ้นจากปี 2554 เล็กน้อย

กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)

กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย คำนวณจากกำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและ ภาษีเงินได้บวกกลับด้วยค่าเสื่อมราคาปกติ

ในปี 2552 ปี 2553 และปี 2554 AD2 มี EBITDA เท่ากับ (103.68) ล้านบาท 1,542.60 ล้านบาท และ 1,179.84 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตรากำไร (ขาดทุน) ร้อยละ (19.40) ร้อยละ 24.49 และร้อยละ 21.40 ตามลำดับ

สำหรับงวด 96 เดือน ปี 2555 AD2 มี EBITDA เท่ากับ 666,554,356.62 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรร้อยละ 18.0820-10

กำไรสุทธิและอัตรากำไรสุทธิ

ในปี 2552 AD2 มีผลขาดทุนสุทธิเท่ากับ 146.71 ล้านบาท และในปี 2553 และปี 2554 AD2 มีกำไรสุทธิ 1,191.54 ล้านบาท และ 703.50 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิ ร้อยละ 27.45 ในปี 2552 และอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 18.92 และร้อยละ 12.76 ในปี 2553 และปี 2554 ตามลำดับ

ในปี 2552โครงการคอนโดมิเนียมของ AD2 เริ่มสร้างเสร็จและรับรู้รายได้โครงการแรกส่งผลให้ AD2 เริ่มมีรายได้ปีแรกในปีนี้ได้ แต่ยังมีผลประกอบการขาดทุนสุทธิเล็กน้อย ในปี 2553 AD2 สามารถรับรู้รายได้เพิ่มขึ้นจากอีก 7 โครงการ ประกอบกับอัตรากำไรขั้นต้นปรับตัวสูงขึ้น ส่งผลให้ AD2 มีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ในปี 2554 อัตรากำไรสุทธิลดลงเนื่องจาก AD2 มีค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้นจากรายการ “ค่าลิขสิทธิ์เครื่องหมายการค้า” จำนวน 292.26 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายการระหว่างกันที่ AD2 จ่ายให้แก่ บริษัทฯ ทั้งนี้หากตัดค่าใช้จ่ายดังกล่าวออก AD2 จะมีอัตรากำไรสุทธิประมาณร้อยละ 18.06

สำหรับงวด 96 เดือน ปี 2555 กำไรสุทธิของ AD2 เท่ากับ 516,463,409.96 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 14.01145-73 เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากปี 2554 ทั้งนี้หากตัด “ค่าลิขสิทธิ์เครื่องหมายการค้า” AD2 จะมีอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 19.3421-06

อัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้น

ในปี 2552 ไม่สามารถคำนวณอัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นได้ เนื่องจาก AD2 มีผลขาดทุนสุทธิ สำหรับ ปี 2553 และปี 2554 AD2 มีอัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับร้อยละ 201.40 และร้อยละ 50.69 อัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นของ AD2 เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญในปี 2553 มีสาเหตุมาจากทั้งกำไรสุทธิและส่วนของผู้ถือหุ้นที่เปลี่ยนแปลงระหว่างปี ซึ่งเป็นเหตุการณ์ปกติของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่รับรู้รายได้ตามการโอนกรรมสิทธิ์และอยู่ในช่วงเริ่มพัฒนาโครงการ โดยในปี 2551 และ 2552 ผลการดำเนินงานเป็นขาดทุนสุทธิเนื่องจากอยู่ในช่วงพัฒนาโครงการ ต่อมาเมื่อโครงการหลายๆ โครงการสร้างเสร็จและโอนให้ลูกค้าได้ในปี 2553 จึงทำให้ AD2 มีผลกำไรสุทธิและมีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นเป็นบวก ทั้งนี้ ในปี 2554 อัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงเนื่องจาก AD2 มีกำไรสุทธิลดลงประกอบกับการที่ AD2 มีส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มมากขึ้นจากกำไรสะสม สำหรับงวด 96 เดือน ปี 2555 อัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นซึ่งคำนวณกำไรสุทธิปรับเต็มปี (Annualized) เท่ากับร้อยละ [42.4344.42](#)

12.4.2 ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

ในปี 2552 ปี 2553 และปี 2554 สินทรัพย์รวมของ AD2 เท่ากับ 8,400.25 ล้านบาท 7,219.776 ล้านบาท และ 4,831.63 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงร้อยละ 14.05 และ 33.08 ตามลำดับ โดยสินทรัพย์หลักของ AD2 คือสินค้างเหลือซึ่งได้แก่ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างของโครงการคอนโดมิเนียมจำนวน 12 โครงการ สำหรับ ณ ไตรมาส 32 ปี 2555 สินทรัพย์รวมของ AD2 เท่ากับ [3,755.433,886.68](#) ล้านบาท ทั้งนี้รายละเอียดรายการสินทรัพย์ที่สำคัญมีดังนี้

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่และดอกเบี้ยค้างรับจาก บริษัทฯ

ในปี 2552 AD2 ไม่มีรายการเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ ในปี 2553 AD2 มีเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเท่ากับ 382.92 ล้านบาท ซึ่งรายการดังกล่าวเป็นรายการที่ AD2 ให้ บริษัทฯ กู้ยืมทั้งจำนวนในรูปของตัวสัญญาใช้เงินที่ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR + 2.2 ต่อปี และถือเป็นเงินกู้ด้อยสิทธิ (Fully Subordinated Debt) ในปี 2554 AD2 ได้รับชำระเงินต้นทั้งหมดคืนจาก บริษัทฯ โดยใช้วิธีการหักลบกับเงินปันผลที่ AD2 ต้องจ่ายให้ บริษัทฯ และหักลบกับยอดเงินกู้ยืมระยะยาวที่ AD2 กู้ยืมจาก บริษัทฯ จึงมียอดคงเหลือเพียงจำนวน 32.85 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2554 ซึ่งจำนวนดังกล่าวเป็นดอกเบี้ยค้างรับทั้งจำนวน สำหรับ ณ ไตรมาส 32 ปี 2555 เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้นเป็นเท่ากับ [958.6732-85](#) ล้านบาท โดยมีสาเหตุจากการที่ AD2 ชำระหนี้วงเงิน 4,800 ล้านบาทแทนบริษัทฯ

สินค้างเหลือ

สินค้างเหลือประกอบด้วยที่ดิน งานระหว่างก่อสร้าง ค่าที่ปรึกษา ค่าธรรมเนียมการขออนุญาต และต้นทุนดอกเบี้ย (หมายเหตุ: ในปี 2551 รายการนี้ถูกบันทึกในรายการ “ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์” ทั้งนี้ ผู้สอบบัญชีได้จัดรายการใหม่ภายใต้ชื่อรายการ “สินค้างเหลือ” ในปี 2552 และปี 2553)

ในปี 2552 ปี 2553 และปี 2554 สินค้างเหลือเท่ากับ 7,307.78 ล้านบาท 6,347.76 ล้านบาท และ 4,243.60 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 86.99 ร้อยละ 87.92 และร้อยละ 87.83 ของสินทรัพย์รวมตามลำดับ ทั้งนี้ AD2 ได้เริ่มพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมจำนวน 12 โครงการในระยะเวลาที่ไล่เลี่ยกันโดยเริ่มตั้งแต่ ปี 2550 ทำให้สินค้างเหลือเพิ่มขึ้นตามลำดับ

ในปี 2551 และปี 2552 สำหรับปี 2553 และปี 2554 สิ้นค้าคงเหลือลดลงเนื่องจากโครงการต่างๆ ได้เริ่มทยอยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้กับลูกค้าได้ตั้งแต่วันที่ 2552 เป็นต้นมา

ทั้งนี้ ณ ไตรมาส 32 ปี 2555 สิ้นค้าคงเหลือเท่ากับ 2,435.353,252.44 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 64.8583-68 ของสินทรัพย์รวม โดยสิ้นค้าคงเหลือลดลงจาก ณ สิ้นปี 2554 เนื่องจาก AD2 มีการโอนกรรมสิทธิ์โครงการใหม่ “ไอดีโอ บลูโคฟ สุขุมวิท” “ไอดีโอ เวิร์ฟ ราชปรารภ” และ “ไอดีโอ มอร์ฟ 38” ในงวด 96 เดือน ปี 2555

รายละเอียดของสิ้นค้าคงเหลือแยกตามโครงการสามารถแสดงได้ดังนี้

โครงการ	งบการเงินเฉพาะกิจการ							
	ปี 2552		ปี 2553		ปี 2554		งวด 96 เดือน ปี 2555	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ไอดีโอ ลาดพร้าว 17	201.489	2.76	36.40	0.57	21.16	0.50	-	0.00
ไอดีโอ ลาดพร้าว 5	495.82	6.79	215.71	3.40	11.85	0.28	3.59	0.15
ไอดีโอ มิกซ์ พหลโยธิน	635.64	8.70	388.76	6.132	43.40	1.02	21.89	0.90
ไอดีโอ สาทร-ตากสิน	516.29	7.06	90.04	1.42	33.24	0.78	3.87	0.16
ไอดีโอ มิกซ์ สุขุมวิท 103	1,234.06	16.89	996.04	15.69	605.86	14.28	131.85	5.41
ไอดีโอ คิว พญาไท	1,083.58	14.83	1,159.25	18.26	11.95	0.28	2.08	0.09
ไอดีโอ รัชดา-ห้วยขวาง	621.30	8.50	134.71	2.12	54.98	1.30	-	0.00
ไอดีโอ บลูโคฟ สาทร	397.39	5.44	51.05	0.80	30.58	0.72	0.00	0.00
ไอดีโอ บลูโคฟ สุขุมวิท	246.32	3.37	438.70	6.91	686.77	16.18	295.44	12.13
ไอดีโอ เวิร์ฟ สุขุมวิท	681.33	9.32	1,139.20	17.95	171.37	4.04	20.71	0.85
ไอดีโอ เวิร์ฟ ราชปรารภ	493.52	6.75	740.61	11.67	1,161.17	27.36	445.27	18.28
ไอดีโอ มอร์ฟ 38	700.88	9.59	957.29	15.08	6	33.26	1,510.65	62.03
ไอดีโอ เพชรบุรี-อโศก ¹	0.17	0.00	-	-	-	-	-	-
รวมสิ้นค้าคงเหลือ	7,307.78	100.00	6,347.76	100.00	4,243.60	100.00	2,435.35	100.00

¹ ต้นทุนดังกล่าวได้ถูกตัดเป็นค่าใช้จ่ายแล้วในปี 2553

รายละเอียดสินค้าคงเหลือตามประเภทค่าใช้จ่ายมีรายละเอียดดังนี้

รายการ	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ปี 2552 (ล้านบาท)	ปี 2553 (ล้านบาท)	ปี 2554 (ล้านบาท)	งวด 96 เดือน 2555 (ล้านบาท)
ค่าที่ดิน	3,717.46	2,525.31	1,446.49	788.68
งานระหว่างก่อสร้าง	2,691.923	3,024.72	2,318.40	1,383.17
ค่าที่ปรึกษา	632.55	519.48	341.32	177.05
ค่าธรรมเนียมการขออนุญาต	1.45	1.19	0.61	0.46
ต้นทุนดอกเบี้ย	264.40	277.06	136.78	85.99
รวม	7,307.78	6,347.76	4,243.60	2,435.35

อุปกรณ์

อุปกรณ์ของ AD2 ประกอบด้วยเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ดำเนินงาน โดย AD2 ไม่มีสินทรัพย์ที่ดิน และสิ่งอาคารปลูกสร้าง ทั้งนี้ เนื่องจากหน้าที่ในการจัดการและบริหารโครงการทั้งหมดเป็นของ บริษัทฯ สินทรัพย์ถาวรที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจต่างๆ เช่น ที่ดิน อาคาร สำนักงาน และ ยานพาหนะ จึงอยู่กับ บริษัทฯ เป็นหลัก

ในปี 2552 ปี 2553 และปี 2554 อุปกรณ์สุทธิเท่ากับ 0.40 ล้านบาท 0.26 ล้านบาท และ 0.12 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2552 ปี 2553 และปี 2554 AD2 ไม่มีรายการอุปกรณ์เพิ่มขึ้น ดังนั้น ยอดอุปกรณ์ที่ลดลงตามลำดับในปี 2552 ปี 2553 และปี 2554 จึงมาจากการตัดค่าเสื่อมราคาเท่านั้น ณ ไตรมาส 32 ปี 2555 อุปกรณ์สุทธิเท่ากับ 0.020-05 ล้านบาทซึ่งลดลงเนื่องจากการตัดค่าเสื่อมราคาเช่นเดียวกัน

หนี้สิน

ในปี 2552 ปี 2553 และปี 2554 หนี้สินรวมของ AD2 เท่ากับ 8,404.38 ล้านบาท 6,032.35 ล้านบาท และ 3,243.14 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงร้อยละ 28.22 และร้อยละ 46.24 ตามลำดับ ณ ไตรมาส 32 ปี 2555 หนี้สินรวมของบริษัทเท่ากับ 2,098.232,404.98 ล้านบาท ทั้งนี้รายละเอียดรายการหนี้สินที่สำคัญมีดังนี้

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่บริษัทใหญ่

ในปี 2552 ถึง ปี 2554 AD2 ไม่มีรายการเงินกู้ยืมระยะสั้นจากและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่บริษัทใหญ่ ทั้งนี้ ณ ไตรมาส 32 ปี 2555 AD2 มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่บริษัทใหญ่เท่ากับ 255.21239-54 ล้านบาท เงินกู้ยืมดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MOR +1.725 ต่อปี โดยรายการดังกล่าวเป็นการกู้ยืมของ AD2 จาก บริษัทฯ เพื่อนำไปชำระภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย

เงินกู้ยืมระยะสั้นด้วยสิทธิจากและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่บริษัทใหญ่

ในปี 2552 ถึง ปี 2554 AD2 ไม่มีรายการเงินกู้ยืมระยะสั้นด้วยสิทธิจากและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่บริษัทใหญ่ ทั้งนี้ ณ ไตรมาส 32 ปี 2555 AD2 มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่บริษัทใหญ่เท่ากับ 3.81324-28 ล้านบาท เงินกู้ยืมดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR +2.1 ต่อปี โดยรายการดังกล่าวเป็นการกู้ยืมของ AD2 จาก บริษัทฯ เพื่อนำไปเป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ

เจ้าหนี้การค้า – กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

เจ้าหนี้การค้าหลักของ AD2 คือ เจ้าหนี้กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันซึ่งได้แก่ เจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้าง โดยในปี 2552 ปี 2553 และปี 2554 เจ้าหนี้การค้ากิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันเท่ากับ 436.67 ล้านบาท 222.76 ล้านบาท และ 173.26 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 5.20 ร้อยละ 3.09 และร้อยละ 3.59 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมตามลำดับ ณ ไตรมาส 32 ปี 2555 เจ้าหนี้การค้ากิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันเท่ากับ 94.24113.82 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.512.93 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม โดยมีรายละเอียดดังนี้

เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ปี 2552 (ล้านบาท)	ปี 2553 (ล้านบาท)	ปี 2554 (ล้านบาท)	งวด 93 เดือน ปี 2555 (ล้านบาท)
ผู้รับเหมาก่อสร้าง	417.59	182.80	150.37	<u>0.47</u>
ชุดครัว เฟอร์นิเจอร์ เครื่องปรับอากาศ	14.70	35.42	16.97	<u>30.53</u>
อื่นๆ	4.38	4.54	5.92	<u>63.24</u>
รวม	436.67	222.76	173.26	<u>94.24</u>

เจ้าหนี้อื่น – กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในปี 2552 ปี 2553 และปี 2554 เจ้าหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกันเท่ากับ 15.45 ล้านบาท 54.24 ล้านบาท และ 383.55 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 0.18 ร้อยละ 0.75 และร้อยละ 7.94 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมตามลำดับ โดยรายการหลักของเจ้าหนี้อื่นในปี 2552 และ ปี 2553 เป็นรายการเกี่ยวกับค่าจ้างบริหารโครงการและค่านายหน้าให้แก่บริษัท สำหรับปี 2554 เจ้าหนี้อื่นที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญมาจากรายการที่ บริษัท คิดค่าใช้จ่ายค่าลิขสิทธิ์เครื่องหมายการค้ากับ AD2 ณ ไตรมาส 32 ปี 2555 เจ้าหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกันเท่ากับ 656.02544.16 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 17.4713.92 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม

เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า

เงินที่ AD2 ได้รับจากผู้ซื้อก่อนถึงวันโอนกรรมสิทธิ์ เช่น เงินจอง เงินมัดจำ และเงินทำสัญญา จะถูกบันทึกเป็นเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า และจะถูกตัดเป็นรายได้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อ ทั้งนี้เงินจอง เงินมัดจำ และเงินทำสัญญาคิดเป็นประมาณร้อยละ 10 ถึง 25 ของราคาขายขึ้นอยู่กับนโยบายของแต่ละโครงการ โดยปี 2552 ปี 2553 และ ปี 2554 เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าเท่ากับ 1,751.19 ล้านบาท 1,307.12 ล้านบาท และ 651.02 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 20.85 ร้อยละ 18.10 และร้อยละ 13.47 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมตามลำดับ เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าในปี 2552 เพิ่มขึ้นตามลำดับจากการที่ AD2 ได้เริ่มทยอยเปิดตัวโครงการใหม่ให้แก่ลูกค้าได้จองกรรมสิทธิ์ โดยในปี 2553 และปี 2554 รายการดังกล่าวลดลงเนื่องจากโครงการของ AD2 เริ่มทยอยก่อสร้างเสร็จและโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้า เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าบางส่วนจึงถูกตัดบันทึกเป็นรายได้

ณ ไตรมาส 32 ปี 2555 เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าเท่ากับ 387.28504.79 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10.3112.99 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม โดยเงินรับล่วงหน้ายังคงลดลงเนื่องจากการตัดบันทึกเป็นรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ลูกค้า ทั้งนี้ รายละเอียดการชำระเงินของโครงการที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบันสามารถดูได้ที่หัวข้อ “เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า” ของบริษัทฯ ในหน้า 242

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

ในปี 2552 ปี 2553 และปี 2554 เงินกู้ยืมระยะยาวเท่ากับ 3,279.54 ล้านบาท 1,181.70 ล้านบาท และ 445.50 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 39.04 ร้อยละ 16.37 และร้อยละ 9.22 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมตามลำดับ ในปี 2552 เงินกู้ยืมระยะยาวมาจากสถาบันการเงินหลายแห่งซึ่งมีวัตถุประสงค์ในการกู้ยืมเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมของ AD2 โดยในปี 2552 เงินกู้ยืมระยะยาวเพิ่มขึ้น เนื่องจาก AD2 กู้ยืมเพื่อนำมาพัฒนาโครงการหลายแห่งพร้อมกัน ทั้งนี้ AD2 มีเงื่อนไขในการจ่ายเงินต้นและดอกเบี้ยตามการปลดจำนองของหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยของโครงการ จึงทำให้เงินกู้ระยะยาวลดลงในปี 2553 ตามการทยอยการขายห้องชุดให้แก่ลูกค้า

ทั้งนี้ เมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน 2553 AD2 ได้เข้าทำสัญญาสินเชื่อกับธนาคารกรุงไทยเพื่อกู้ยืมเงินโดยแบ่งวงเงินสินเชื่อเป็น 2 วงเงิน โดยวงเงินแรกมีวัตถุประสงค์เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวทั้งหมดจากสถาบันการเงินเดิม (Refinance) และวงเงินที่สองมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการเพิ่มเติม โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 AD2 มียอดเงินกู้ยืมเท่ากับ 1,181.70 ล้านบาท แบ่งเป็นเงินกู้ยืมจากวงเงิน Refinance จำนวน 981.70 ล้านบาทและยอดวงเงินกู้ยืมเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการจำนวน 200.00 ล้านบาท โดยในปี 2554 AD2 มีการทยอยชำระคืนเงินกู้วงเงิน Refinance ทั้งจำนวน และไม่มียอดคงค้างในวงเงินนี้ จึงเหลือเพียงยอดวงเงินกู้ยืมเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการจำนวน 445.50 ล้านบาท

ณ ไตรมาส 32 ปี 2555 AD2 ชำระคืนเงินต้นทั้งหมดและไม่มียอดเงินกู้ระยะยาวโดยรายละเอียดเงินกู้ยืมระยะยาวมีดังนี้

เงินกู้	อัตราดอกเบี้ย	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		ปี 2552 (ล้านบาท)	ปี 2553 (ล้านบาท)	ปี 2554 (ล้านบาท)	งวด 96 เดือน ปี 2555 (ล้านบาท)
1	MLR - 0.275	269.56	-	-	-
2	MLR	344.49	-	-	-
3	MLR + 0.25	216.40	-	-	-
4	MLR	573.28	-	-	-
5	MLR - 0.275	551.28	-	-	-
6	MLR	299.00	-	-	-
7	MLR - 0.25	196.18	-	-	-
8	MLR - 0.5	374.54	-	-	-
9	MLR	150.00	-	-	-
10	MLR - 0.25	304.80	-	-	-
11	MLR	-	981.70	-	-
12	MLR	-	200.00	445.45	-
รวม		3,279.54	1,181.70	445.45	-

เงินกู้ยืมระยะยาวจากและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในปี 2552 ปี 2553 และปี 2554 เงินกู้ยืมระยะยาวจากและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเท่ากับ 2,793.94 ล้านบาท 2,856.82 ล้านบาท และ 1,112.06 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 33.26 ร้อยละ 39.57 และร้อยละ 23.02 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมตามลำดับ

โดยในปี 2552 เงินกู้ยืมดังกล่าวอยู่ในรูปแบบของตราสารด้อยสิทธิแปลงสภาพเพื่อการกู้ยืมเงินจากผู้ถือหุ้นของ AD2 ในขณะนั้น คือ ASPF2 Ananda II GmbH และ บริษัทฯ เพื่อนำไปใช้เป็นเงินทุนในการดำเนินกิจการของ AD2 ต่อมา เมื่อวันที่ 16 พฤศจิกายน 2553 บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาซื้อหนี้สินเงินกู้ยืมระยะยาวของ AD2 รวมถึงดอกเบี้ยที่เกี่ยวข้องจาก ASPF2 Ananda II GmbH ในราคาตามบัญชี ณ ปัจจุบัน สัญญาตราสารด้อยสิทธิโดยมีสิทธิแปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญดังกล่าว ได้มีการแก้ไขสัญญาให้อยู่ในรูปเงินกู้ด้อยสิทธิระยะยาว ทั้งนี้ ในปี 2554 เงินกู้ยืมระยะยาวจากและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันลดลงเนื่องจากในระหว่างงวด AD2 ได้มีการชำระคืนเงินต้นให้ บริษัทฯ โดยวิธีการหักกลบกับเงินให้กู้ยืมระยะสั้นด้อยสิทธิแก่ บริษัทฯ

ณ ไตรมาส 32 ปี 2555 เงินกู้ยืมระยะยาวจากและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเท่ากับ **280.51364.58** ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ **7.479.30** ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม โดยยอดเงินต้นลดลงเนื่องจาก AD2 ได้มีการชำระคืน บริษัทฯ

รายการ	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ปี 2552 (ล้านบาท)	ปี 2553 (ล้านบาท)	ปี 2554 (ล้านบาท)	งวด 96 เดือน ปี 2555 (ล้านบาท)
เงินกู้ยืม				
ASPF2 Ananda II GmbH	2,557.88	-	-	-
บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	134.63	2,692.50	772.46	-
รวมเงินกู้ยืม	2,692.50	2,692.50	772.46	-
ดอกเบี้ยค้างจ่าย				
ASPF2 Ananda II GmbH	96.36	-	-	-
บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	5.07	164.32	339.60	280.51
รวมดอกเบี้ยค้างจ่าย	101.44	164.32	339.60	280.51
รวมเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยค้างจ่าย	2,793.94	2,856.82	1,112.06	280.51

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ในปี 2552 ปี 2553 และปี 2554 ส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ -4.13 ล้านบาท 1,187.42²⁴ ล้านบาท และ 1,588.49 ล้านบาท ตามลำดับ ในปี 2553 และปี 2554 ส่วนของผู้ถือหุ้นปรับตัวสูงขึ้นอย่างมีนัยสำคัญจากการที่ AD2 เริ่มทยอยรับรู้รายได้จากโครงการคอนโดเนียมจำนวน 9 โครงการจากทั้งหมด 12 โครงการ จึงทำให้มีกำไรสะสมเพิ่มขึ้นเป็นลำดับ

ในปี 2554 AD2 ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้วจากเดิม 86.8 ล้านบาทเป็น 300.0 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 42.6 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 5 บาท ณ ไตรมาส 32 ปี 2555 ส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ **1,657.214,484.70** ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ **44.1338.12** ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม โดยส่วนของผู้ถือหุ้น**ลดลงเพิ่มขึ้น**จาก ณ สิ้นปี 2554 เนื่องจาก AD2 **มีกำไรสะสมเพิ่มขึ้นได้มีการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล**

ในไตรมาส 3 ปี 2555 AD2 ได้แปลงหุ้นบุริมสิทธิทั้งหมดเป็นหุ้นสามัญ ดังนั้น ปัจจุบันหุ้นของ AD2 ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 60,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 5 บาท หุ้นของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 48,285,112 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 5 บาท และหุ้นบุริมสิทธิ 11,714,888 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 5 บาท

หุ้นบุริมสิทธิของ AD2 มีสิทธิได้รับเงินปันผลก่อนผู้ถือหุ้นสามัญโดยคำนวณตามวิธีการที่กำหนดไว้ และการจัดสรรเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิแต่ละกลุ่มให้เป็นไปตามสัดส่วนของหุ้นบุริมสิทธิตามกลุ่มที่ถืออยู่ตามกำหนดในข้อบังคับของบริษัท อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหุ้นสามัญและหุ้นบุริมสิทธิทั้งหมดของ AD2 คือ บริษัทฯ ดังนั้น สิทธิออกเสียง และเงินปันผลทั้งหมดที่มาจาก AD2 จึงเป็นของ บริษัทฯ ทั้งหมด

งบกระแสเงินสด

กระแสเงินสดจากกิจกรรมการดำเนินงาน

ในปี 2552 AD2 มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการดำเนินงานจำนวน 1,463.35 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่ใช้ไปเพื่อการพัฒนาโครงการใหม่ๆ สำหรับปี 2553 AD2 มีเงินสดสุทธิจากกิจกรรมการดำเนินงานจำนวน 2,295.72 ล้านบาท เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญจากปี 2552 เนื่องจาก AD2 สามารถเริ่มรับรู้รายได้จากโครงการคอนโดมิเนียมจำนวน 8 โครงการในปี 2553 สำหรับปี 2554 AD2 มีเงินสดสุทธิจากกิจกรรมการดำเนินงานจำนวน 2,768.80 ล้านบาท โดย AD2 ยังคงมีรายได้อย่างต่อเนื่องจากโครงการคอนโดมิเนียมของ AD2 ที่ยังคงมียอดการโอนต่อเนื่องของโครงการเดิมมาจากช่วงปลายปี 2553 และโครงการใหม่ 1 โครงการที่สามารถรับรู้รายได้ในไตรมาส 2 ปี 2554

สำหรับงวด 96 เดือน ปี 2555 AD2 มีเงินสดสุทธิจากกิจกรรมการดำเนินงานจำนวน 2,154.614,077.32 ล้านบาท โดยยังคงเป็นรายได้จากโครงการคอนโดมิเนียมเดิมที่มีอยู่

กระแสเงินสดจากกิจกรรมการลงทุน

ในปี 2552 AD2 มีเงินสดสุทธิเพียงรายการเดียวจำนวน 4.03 ล้านบาท จากดอกเบี้ยรับ โดยในปี 2553 AD2 มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการลงทุนจำนวน 376.40 ล้านบาท โดยรายการลงทุนเกือบทั้งจำนวนเป็นรายการเงินให้กู้ยืมระยะยาวที่ AD2 ให้บริษัท กู๊ยม สำหรับปี 2554 AD2 มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 1,452.53 ล้านบาท โดยรายการหลักได้แก่ เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่ บริษัทฯ และ เงินฝากสถาบันการเงินที่มีเงื่อนไขการเบิก สำหรับงวด 96 เดือน ปี 2555 เงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุนของ AD2 เท่ากับ 584.60257.29 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นต่อยัติแก่บริษัทใหญ่ลดลงของเงินฝากสถาบันการเงินที่มีเงื่อนไขการเบิกใช้

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

ในปี 2552 AD2 มีเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงินเท่ากับ 1,246.04 ล้านบาท โดยมาจากการกู้ยืมเงินระยะยาวเพื่อนำมาใช้ในการพัฒนาโครงการของ AD2 ในปี 2553 และปี 2554 AD2 มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินเท่ากับ 2,293.13 ล้านบาท และ 1,558.35 ล้านบาท โดยเป็นการจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวที่ AD2 ได้กู้ยืมมาพัฒนาโครงการในปีก่อนๆ สำหรับงวด 96 เดือน ปี 2555 AD2 มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินเท่ากับ 1,512.284,120.80 ล้านบาท ซึ่งรายการหลักเป็นการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทใหญ่และชำระคืนเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน

ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม (รายการที่ไม่ใช่เงินสด)

ในปี 2554 AD2 มีการจ่ายเงินปันผลและชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจาก บริษัทฯ จำนวน 515.67 ล้านบาท และ 911.53 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้รายการทั้ง 2 รายการดังกล่าวมิได้จ่ายเป็นเงินสดแต่เป็นการหักกลับกับรายการเงินให้กู้ยืมระยะสั้นด้วยสิทธิแก่ บริษัทฯ และในงวด 96 เดือน ปี 2555 AD2 มีการจ่ายเงินปันผลโดยหักกลับกับเงินกู้ยืมระยะสั้นด้วยสิทธิจากบริษัท ในอยู่จำนวน 447.74 ล้านบาท และมีการโอนสินค้าคงเหลือไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 60.90 ล้านบาท

โครงสร้างเงินทุน

เนื่องจากโครงสร้างในการลงทุนของ AD2 จำนวนหนึ่ง อยู่ในรูปเงินกู้ยืมระยะยาวจากผู้ถือหุ้น ดังนั้น ในการคำนวณอัตราส่วนหนี้สินต่อผู้ถือหุ้นของ AD2 จะคำนวณโดยการเสมือนว่าเงินกู้ยืมระยะยาวดังกล่าวเป็นส่วนทุนในส่วนของผู้ถือหุ้น ดังนั้น หากมีการคิดเสมือนว่าเงินต้นเงินกู้ยืมระยะยาวเป็นส่วนทุนในส่วนของผู้ถือหุ้น อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E Ratio) ณ สิ้นปี 2552 ถึง 2554 เท่ากับ 2.0142 เท่า 0.7986 เท่า และ 0.794-05 เท่า ตามลำดับ โดยในปี 2553 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจากการที่ AD2 ได้เริ่มทยอยคืนเงินกู้ยืมให้กับสถาบันการเงินจากเงินที่ได้รับจากการขายห้องชุด โดยปี 2554 อัตราส่วนเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากการที่ AD2 มีการคืนเงินกู้ยืมบางส่วนให้ บริษัทฯ ทั้งนี้ ณ ไตรมาส 32 ปี 2555 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.274-62 เท่า

คำตอบแทนผู้สอบบัญชี

ในรอบบัญชี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 คำตอบแทนของผู้สอบบัญชีคือ บริษัทฯ สำนักงาน เอ็นส์ท แอนด์ ยัง จำกัด สำหรับการสอบบัญชีงบการเงินปกติเท่ากับ 1,310,000 บาท ทั้งนี้ ในปี 2554 AD2 มีค่าบริการอื่น (Non-Audit Fee) ได้แก่ ค่าบริการการวิเคราะห์รายการและการจัดทำรายงานการรับ และการเบิกจ่ายเงินจำนวน 1,675,000 บาท ให้แก่บริษัท เอ็นส์ท แอนด์ ยัง คอร์ปอเรท แอดไวซอรี เซอร์วิส เซส จำกัดบริษัท สำนักงาน เอ็นส์ท แอนด์ ยัง จำกัด

ปัจจัยที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

สินเชื่อที่บริษัทฯ ได้รับในการลงทุนโครงการในอนาคต

บริษัทฯ ได้รับวงเงินสินเชื่อจำนวน 1,800 ล้านบาท ที่อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปีจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเมื่อวันที่ 19 กรกฎาคม 2554 เพื่อนำไปลงทุนโครงการคอนโดมิเนียมเพิ่มเติมจำนวน 5 โครงการ ทั้งนี้สินเชื่อดังกล่าวมีค่าธรรมเนียมการจัดการสินเชื่อ (Management fee) ที่อัตราผลตอบแทนเท่ากับร้อยละ 15 – 20 ต่อปี (IRR) ของจำนวนวงเงินสินเชื่อทั้งหมด (โดยนับรวมอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปีข้างต้นแล้ว) ในกรณีที่บริษัทฯ ไม่สามารถเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ได้ภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทฯ จะเสียค่าธรรมเนียมดังกล่าวในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี (โดยนับรวมอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปีข้างต้นแล้ว)

ทั้งนี้ หากบริษัทฯ สามารถเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ได้ภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทฯ จะต้องชำระค่าธรรมเนียมดังกล่าวที่อัตราร้อยละ 20 ต่อปี (โดยนับรวมอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปีข้างต้นแล้ว) ให้แก่ผู้ให้กู้ภายในวันที่ บริษัทฯ จดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วการออกและเสนอขายหุ้นต่อประชาชนครั้งแรก (IPO) ต่อกระทรวงพาณิชย์ นอกจากนี้ หากยังมีเงินต้นคงค้างภายหลังจาก IPO บริษัทฯ ยังมีภาระค่าธรรมเนียมดังกล่าวในอัตราร้อยละ 20 ของยอดคงค้างจนกว่า บริษัทฯ จะชำระหนี้สินดังกล่าวครบเต็มจำนวน

นโยบายบัญชี

ในปี 2554 บริษัทฯ ได้เริ่มใช้มาตรฐานบัญชีฉบับที่ 19 เรื่องผลประโยชน์ของพนักงาน ซึ่งกำหนดให้บริษัทฯ รับรู้ผลประโยชน์ที่ให้กับพนักงานเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อบริษัทฯ ได้รับบริการจ้างงานจากพนักงานแล้ว และเรื่องการบันทึกหนี้สินเกี่ยวกับผลประโยชน์ของพนักงานเมื่อเกษียณอายุ จากการเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชีดังกล่าว บริษัทฯ ได้ปรับบันทึกการรับรู้หนี้สินในช่วงที่เปลี่ยนแปลง โดยบันทึกปรับกำไรสะสมในส่วนของผู้ถือหุ้น ณ ต้นงวดปี 2554 ลดลงจำนวน 14.1 ล้านบาท และบันทึกเป็นรายการสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานในจำนวนที่เท่ากันในส่วนของหนี้สินไม่หมุนเวียน

นโยบายของรัฐบาล

รัฐบาลมีนโยบายสำคัญในการลงทุนระบบสาธารณูปโภคพื้นฐาน ซึ่งรวมถึงระบบขนส่งมวลชนทางราง ทั้งโครงการรถไฟฟ้าและรถไฟใต้ดินเพื่อแก้ปัญหาจราจร บริษัทฯ คาดว่าจะได้รับประโยชน์จากการขยายการลงทุนดังกล่าว เนื่องจากแผนการดำเนินธุรกิจหลักของบริษัทฯ คือการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมตามเส้นทางขนส่งมวลชนทางราง ประกอบกับราคาน้ำมันที่ยังคงอยู่ในระดับที่สูงทำให้ผู้บริโภคตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมในเมืองมากขึ้นเพื่อประหยัดค่าใช้จ่ายการเดินทาง นอกจากนี้ มาตรการลดภาษีบ้านหลังแรกของรัฐบาลสำหรับที่อยู่อาศัยใหม่ที่มีราคาไม่เกิน 5 ล้านบาท โดยผู้ซื้อจะได้รับสิทธิคืนภาษีบุคคลธรรมดาร้อยละ 10 ของมูลค่าที่อยู่อาศัยแต่ไม่เกิน 100,000 บาท รวมแล้วไม่เกิน 500,000 บาท ตลอดระยะเวลา 5 ปีต่อเนื่องกัน คาดว่าจะช่วยส่งผลดีต่อการขายที่อยู่อาศัยของบริษัทฯ เนื่องจาก ห่วงชุดของบริษัทฯ ส่วนใหญ่อยู่ในช่วงราคาที่ได้รับสิทธิพิเศษจากมาตรการภาษีดังกล่าว

บริษัทฯ อาจได้รับผลกระทบในทางลบจากนโยบายของรัฐบาลเช่นกัน เช่น นโยบายการเพิ่มรายได้ต่อวันเป็น 300 บาทซึ่งจะส่งผลให้ต้นทุนแรงงานเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้มีการประเมินว่าการขึ้นค่าแรงดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อไม่เกินร้อยละ 5 ของต้นทุนการก่อสร้างทั้งหมด นอกจากนี้ บริษัทฯ อาจได้รับผลกระทบจากการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Zoning) จากการเปลี่ยนแปลงกฎหมายผังเมือง อย่างไรก็ตาม โครงการในปัจจุบันของบริษัทฯ ไม่ได้ได้รับผลกระทบใดๆ

ความผันผวนของเศรษฐกิจ

ความผันผวนของเศรษฐกิจโลกซึ่งส่งผลกระทบต่อประเทศไทยและความเชื่อมั่นของผู้บริโภค อาจจะทำให้ผู้บริโภคมีกำลังซื้อลดลง หรืออาจตัดสินใจชะลอการซื้อออกไป ซึ่งทำให้บริษัทฯ อาจจะต้องใช้ระยะเวลาในการขายโครงการเป็นระยะเวลานานขึ้น และอาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการและฐานะการเงินของบริษัทฯ ได้

การเสนอขายหุ้นต่อประชาชน

ภายหลังการเสนอขายหุ้นแก่ประชาชนในครั้งนี้อย่างครบถ้วนแล้ว จำนวนหุ้นของบริษัทฯ จะเพิ่มขึ้นอีก 1,333.00 ล้านหุ้น จาก 2,000.00 ล้านหุ้น รวมเป็น 3,333.00 ล้านหุ้น (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.10 บาท) หรือคิดเป็นการลดลงของสัดส่วนการถือหุ้น (Control Dilution) ร้อยละ 39.99 ซึ่งจะส่งผลให้อัตรากำไรต่อหุ้นของบริษัทฯ ในอนาคตลดลงเนื่องจากจำนวนหุ้นที่ใช้เป็นฐานในการคำนวณเพิ่มขึ้น

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังมีโครงการที่พัฒนาเสร็จแล้วและอยู่ในระหว่างการรับรู้รายได้ในปีนี้ และโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาซึ่งจะสามารถทยอยโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้ในปี 2555 ถึง ปี 2557 อีกหลายโครงการ รวมถึงโครงการบ้านจัดสรรของ ADO ที่บริษัทฯ มีแผนที่จะเข้าซื้อในไตรมาส 4 ปี 2555 ทำให้บริษัทฯ จะสามารถรับรู้รายได้จากโครงการอย่างสม่ำเสมอในช่วง 2-3 ปีข้างหน้า นอกจากนี้ บริษัทฯ คาดว่าในระยะยาวบริษัทฯ จะได้รับผลดีจากการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

โดยเงินที่ได้จะนำไปเป็นเงินทุนหมุนเวียนในบริษัท และชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว ซึ่งจะช่วยลดค่าใช้จ่ายทางการเงินของบริษัท และส่งผลให้บริษัท มีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นเพื่อชดเชยกับผลกระทบจากจำนวนหุ้นที่เพิ่มขึ้นดังกล่าว