

12. ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

12.1. งบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชี

12.1.1 ชื่อผู้สอบบัญชีสำหรับงบการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

ผู้สอบบัญชีของ Amata (Vietnam) Joint Stock Company

สำหรับงบการเงินในรอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552

Ly Quoc Trung – Vice General Director

Nquyen Thanh Ngoc Tram – Auditor

Audit Certificate No. D.0099/KTV

Audit Certificate No. D.1336/KTV

Auditing and Consulting Company Limited (A&C)

สำหรับงบการเงินในรอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553

Bui Van Kha – Vice General Director

Nquyen Thanh Ngoc Tram – Auditor

Audit Certificate No. D.0085/KTV

Audit Certificate No. D.1336/KTV

Auditing and Consulting Company Limited (A&C)

สำหรับงบการเงินในรอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554

Bui Van Kha – Vice General Director

Hoang Thi Thu Huong – Auditor

Audit Certificate No. D.0085/KTV

Audit Certificate No. D.0101/KTV

Auditing and Consulting Company Limited (A&C)

สำหรับงบการเงินในรอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 (งบการเงินตรวจสอบตามมาตรฐานการบัญชีไทย)

ศิริภรณ์ เอื้ออนันต์กุล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3844

บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ท แอนด์ ยัง จำกัด

ผู้สอบบัญชีของ บมจ. อมตะ วิเอ็น

สำหรับงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 30 สิงหาคม 2555 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2555

ศิริภรณ์ เอื้ออนันต์กุล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3844

บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ท แอนด์ ยัง จำกัด

12.1.2 สรุปรายงานการสอบบัญชีในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา (2552 – 2554) และ งวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2555

Amata (Vietnam) Joint Stock Company

สรุปรายงานการตรวจสอบงบการเงินในรอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552

รายงานของผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินแสดงฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของอมตะ เวียดนาม โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

สรุปรายงานการตรวจสอบงบการเงินในรอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553

รายงานของผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินแสดงฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของอมตะ เวียดนาม โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

สรุปรายงานการตรวจสอบงบการเงินในรอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554

รายงานของผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินแสดงฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของอมตะ เวียดนาม โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

สรุปรายงานการตรวจสอบงบการเงินในรอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 (ตามมาตรฐานการบัญชีไทย)

รายงานของผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินเพื่อวัตถุประสงค์เฉพาะแสดงฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของอมตะ เวียดนาม โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

โดยงบการเงินนี้ได้ถูกจัดทำเพื่อวัตถุประสงค์เฉพาะให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินไทย และข้อกำหนดการรายงานทางการเงินของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และ ตลาดหลักทรัพย์ เพื่อวัตถุประสงค์ในการประกอบในหนังสือชี้ชวนของบริษัท อมตะ วิเอ็น จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของการขออนุญาตจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และ ตลาดหลักทรัพย์ในการเสนอขายหลักทรัพย์ออกใหม่แก่ผู้ลงทุน ดังนั้น งบการเงินเพื่อวัตถุประสงค์เฉพาะนี้ไม่เหมาะสมสำหรับวัตถุประสงค์อื่น

บมจ. อมตะ วิเอ็น

สรุปรายงานการตรวจสอบงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 30 สิงหาคม 2555 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2555

รายงานของผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินแสดงฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2555 และผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 30 สิงหาคม 2555 ถึง 30 กันยายน 2555 ของบริษัทฯ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

12.2. ตารางสรุปงบการเงินของ Amata (Vietnam) Joint Stock Company

12.2.1 งบการเงินของ Amata (Vietnam) Joint Stock Company ตามมาตรฐานรายงานทางการเงินของ
เวียดนาม

งบแสดงฐานะทางการเงิน

	งบการเงินจัดทำตามมาตรฐานการบัญชีเวียดนาม					
	31 ธ.ค. 2552		31 ธ.ค. 2553		31 ธ.ค. 2554	
	ล้านด่ง	ร้อยละ	ล้านด่ง	ร้อยละ	ล้านด่ง	ร้อยละ
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	223,939	29.5	398,728	41.9	653,890	48.8
เงินลงทุนระยะสั้น	36,241	4.8	-	-	-	-
ลูกหนี้การค้า	14,514	1.9	10,375	1.1	16,038	1.2
สินค้าคงเหลือ	151	0.0	223	0.0	357	0.0
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	23,808	3.1	19,240	2.0	34,427	2.6
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	98,653	39.4	428,565	45.1	704,711	52.6
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
ต้นทุนการพัฒนา	193,529	25.5	233,584	24.6	239,067	17.8
ค่าสิทธิใช้ที่ดินจ่ายล่วงหน้า	8,252	1.1	7,945	0.8	7,641	0.6
ค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้า	-	-	-	-	30,046	2.2
ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์	414	0.1	268	0.0	1,535	0.1
อาคารและอุปกรณ์	247,524	32.6	267,038	28.1	343,502	25.6
อาคารโรงงานสำเร็จรูป	2,557	0.3	5,216	0.5	5,497	0.4
เงินลงทุนในบริษัทอื่น	7,945	1.0	7,945	0.8	7,945	0.6
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	460,220	60.6	521,995	54.9	635,233	47.4
รวมสินทรัพย์	758,873	100.0	950,561	100.0	1,339,944	100.0

งบแสดงฐานะทางการเงิน (ต่อ)

	งบการเงินจัดทำตามมาตรฐานการบัญชีเวียดนาม					
	31 ธ.ค. 2552		31 ธ.ค. 2553		31 ธ.ค. 2554	
	ล้านด่ง	ร้อยละ	ล้านด่ง	ร้อยละ	ล้านด่ง	ร้อยละ
หนี้สินหมุนเวียน						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	48,660	6.4	20,557	2.2	36,311	2.7
ภาษีเงินได้	-	-	-	-	10,401	0.8
รายได้รับล่วงหน้า	2,773	0.4	5,097	0.5	26,902	2.0
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	2,621	0.3	3,002	0.3	2,957	0.2
รวมหนี้สินหมุนเวียน	54,055	7.1	28,656	3.0	76,572	5.7
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	31,350	4.1	39,909	4.2	49,059	3.7
รายได้รับล่วงหน้า	180,641	23.8	335,669	35.3	694,785	51.9
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	119,643	15.8	116,641	12.3	113,684	8.5
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	331,634	43.7	492,220	51.8	857,528	64.0
รวมหนี้สิน	385,688	50.8	520,876	54.8	934,100	69.7
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น	365,996	48.2	365,996	38.5	365,996	27.3
กำไรสะสมยังไม่ได้จัดสรร	3,589	0.5	53,448	5.6	19,761	1.5
องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น	3,599	0.5	10,240	1.1	20,087	1.5
รวมส่วนผู้ถือหุ้น	373,185	49.2	429,685	45.2	405,844	30.3
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	758,873	100.0	950,561	100.0	1,339,944	100.0

งบกำไรขาดทุน

	งบการเงินจัดทำตามมาตรฐานการบัญชีเวียดนาม					
	สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่					
	31 ธ.ค. 2552		31 ธ.ค. 2553		31 ธ.ค. 2554	
	ล้านด่ง	ร้อยละ	ล้านด่ง	ร้อยละ	ล้านด่ง	ร้อยละ
รวมรายได้	127,892	100.00	157,586	100.00	180,508	100.00
ต้นทุนและค่าใช้จ่าย	-					
ต้นทุนขายและบริการ	69,132	54.06	76,637	48.63	87,041	48.22
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	30,852	24.12	25,416	16.13	27,739	15.37
รวมต้นทุนและค่าใช้จ่าย	99,984	78.18	102,053	64.76	114,780	63.59
รายได้อื่นสุทธิ	15,402	12.04	20,680	13.12	54,952	30.44
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	43,310	33.86	76,212	48.36	120,679	66.86
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	-	0.00	13,070	8.29	24,874	13.78
กำไรสุทธิสำหรับงวด	43,310	33.86	63,142	40.07	95,805	53.08

12.2.2 งบการเงินของ Amata (Vietnam) Joint Stock Company ตามมาตรฐาน IFRS

งบแสดงฐานะทางการเงิน

	31 ธ.ค. 2552		31 ธ.ค. 2553		31 ธ.ค. 2554		30 ก.ย. 2555	
	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์								
สินทรัพย์หมุนเวียน								
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	459,324	12.20	573,368	16.75	884,276	24.04	680,300	18.25
เงินลงทุนชั่วคราว	9,000	0.24	44,659	1.30	96,560	2.63	510,786	13.70
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	26,125	0.69	242,862	7.10	37,607	1.02	53,948	1.45
สินค้าคงเหลือ	272	0.01	344	0.01	536	0.01	158	0.00
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	30,024	0.80	22,010	0.64	24,833	0.68	15,728	0.42
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	524,745	13.94	883,243	25.81	1,043,812	28.38	1,260,920	33.82
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน								
เงินลงทุนในบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	106,558	2.83	91,758	2.68	88,799	2.41	88,799	2.38
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	3,058,996	81.27	2,359,550	68.94	2,354,664	64.02	2,226,638	59.72
อาคารและอุปกรณ์	57,994	1.54	75,226	2.20	132,158	3.59	138,516	3.72
ค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้า	-	0.00	-	0.00	45,069	1.23	-	0.00
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	15,599	0.41	12,730	0.37	13,763	0.37	13,536	0.36
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	3,239,147	86.06	2,539,264	74.19	2,634,453	71.62	2,467,489	66.18
รวมสินทรัพย์	3,763,892	100.00	3,422,507	100.00	3,678,265	100.00	3,728,409	100.00

งบแสดงฐานะทางการเงิน (ต่อ)

	31 ธ.ค. 2552		31 ธ.ค. 2553		31 ธ.ค. 2554		30 ก.ย. 2555	
	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น								
หนี้สินหมุนเวียน								
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	76,842	2.04	24,935	0.73	55,848	1.52	68,873	1.85
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	15,113	0.40	23,324	0.68	19,511	0.53	11,978	0.32
รวมหนี้สินหมุนเวียน	91,955	2.44	48,259	1.41	75,359	2.05	80,851	2.17
หนี้สินไม่หมุนเวียน								
เงินมัดจำการเช่า	37,683	1.00	31,270	0.91	40,827	1.11	45,075	1.21
รายได้ค่าเช่าที่ดินรับล่วงหน้า	52,025	1.38	91,789	2.68	71,343	1.94	78,332	2.10
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	559,372	14.86	472,674	13.81	501,486	13.63	511,142	13.71
ค่าเช่าที่ดินค้างจ่าย	91,512	2.43	74,832	2.19	75,702	2.06	81,053	2.17
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	740,592	19.68	670,565	19.59	689,358	18.74	715,602	19.19
รวมหนี้สิน	832,547	22.12	718,824	21.00	764,717	20.79	796,453	21.36
ส่วนของผู้ถือหุ้น								
ทุนเรือนหุ้น	-	-	-	-	-	-	-	-
ทุนจดทะเบียน ออกจำหน่ายและชำระ	541,243	14.38	541,243	15.81	541,243	14.71	541,243	14.52
เต็มมูลค่าแล้ว								
กำไรสะสม								
จัดสรรแล้ว	6,926	0.18	19,564	0.57	37,486	1.02	21,680	0.58
ยังไม่ได้จัดสรร	2,423,442	64.39	2,602,815	76.05	2,832,643	77.01	2,361,281	63.33
ผลต่างจากแปลงค่าบการเงินที่เป็น	(40,266)		(459,939)		(497,824)		7,752	
เงินตราต่างประเทศ								
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	2,931,345	77.88	2,703,683	79.00	2,913,548	79.21	2,931,956	78.64
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	2,931,345	77.88	2,703,683	79.00	2,913,548	79.21	2,931,956	78.64
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	3,763,892	100.00	3,422,507	100.00	3,678,265	100.00	3,728,409	100.00

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

	31 ธ.ค. 2552		31 ธ.ค. 2553		31 ธ.ค. 2554		30 ก.ย. 2554		30 ก.ย. 2555	
	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ
รายได้										
รายได้จากการขาย	93,978	34.2	-	-	-	-	-	-	-	-
อสังหาริมทรัพย์										
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	148,115	53.8	188,727	53.0	204,503	28.7	147,322	23.2	186,674	52.7
กำไรจากการประเมินมูลค่า	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ยุติธรรม										
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	132,570	37.2	402,553	56.5	403,983	63.6	6,194	1.7
ดอกเบี้ยรับ	18,155	6.6	26,358	7.4	84,635	11.9	60,048	9.5	91,737	25.9
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน	-	-	7,285	2.0	19,964	2.8	21,342	3.4	8	0.0
รายได้อื่น	14,888	5.4	972	0.3	466	0.1	2,614	0.4	69,423	19.6
รวมรายได้	275,136	100.0	355,912	100.0	712,120	100.0	635,309	100.0	354,035	100.0
ค่าใช้จ่าย										
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	68,309	24.8	-	-	-	-	-	-	-	-
ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ	62,556	22.7	75,088	21.1	84,276	11.8	60,381	9.5	84,404	23.8
ค่าใช้จ่ายในการขาย	-	-	40,200	11.3	47,572	6.7	3,007	0.5	4,539	1.3
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	47,595	17.3	7,439	2.1	4,935	0.7	18,815	3.0	44,891	12.7
ขาดทุน (กำไร) จากการจำหน่าย	-	-	20,431	5.7	8,504	1.2	8,504	1.3	57,399	16.2
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน										
ค่าใช้จ่ายอื่น	4,078	1.5	335	0.1	23,668	3.3	15,367	2.4	45,282	12.8
รวมค่าใช้จ่าย	178,459	64.9	143,492	40.3	168,955	23.7	106,073	16.7	236,514	66.8
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน	96,677	35.1	212,419	59.7	543,166	76.3	529,236	83.3	117,521	33.2
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(202)	(0.1)	(6,476)	(1.8)	(6,580)	(0.9)	(11,106)	(1.7)	(10,695)	(3.0)
กำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	96,476	35.1	205,943	57.9	536,585	75.4	518,130	81.6	106,826	30.2
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	(10,414)	(3.8)	(13,932)	(3.9)	(79,940)	(11.2)	(76,884)	(12.1)	(39,006)	(11.0)
กำไรสำหรับปี	86,062	31.3	192,012	53.9	456,646	64.1	441,246	69.5	67,820	19.2
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	86,062	31.3	192,012	53.9	456,646	64.1	441,246	69.5	67,820	19.2
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (ต่ง)	2.35		5.25		12.48		12.06		1.85	

งบกระแสเงินสด

(หน่วย: พันบาท)	สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่		
	31 ธ.ค. 2552	31 ธ.ค. 2553	31 ธ.ค. 2554
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
ทำไรก่อนหักภาษีเงินได้นิติบุคคล	76,998	205,943	536,586
รายการปรับปรุงกระทบยอดทำไรก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน			
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	41,273	9,764	9,695
(โอนกลับ) ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	-	(4,245)	3,247
ขาดทุนจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	20,431	8,504
กำไรจากการประเมินมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการ ลงทุน	-	(132,570)	(402,553)
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง	-	-	(197)
ดอกเบี้ยรับ	-	(25,684)	(84,633)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	-	6,476	6,580
อื่นๆ	(14,766)	-	-
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และ หนี้สินดำเนินงาน	103,505	80,115	77,229
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(29,456)	6,963	198,559
สินค้าคงเหลือ	(180)	(118)	(199)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	256,026	84,930	37,209
เงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	329,895	171,890	312,798
จ่ายภาษีเงินได้	(7,584)	(18,502)	(31,219)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	322,311	153,388	281,579

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

(หน่วย:พันบาท)	สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่		
	31 ธ.ค. 2552	31 ธ.ค. 2553	31 ธ.ค. 2554
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
ดอกเบี้ยรับ	17,312	26,358	77,807
เงินลงทุนชั่วคราวเพิ่มขึ้น	26,373	(39,490)	(52,747)
ซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(43,603)	(50,311)	(102,666)
ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(74,161)	(120,171)	(151,122)
เงินสดรับจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	220,495	434,221
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุน	(74,078)	36,881	205,493
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	-
เงินปันผลจ่ายแก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(163,255)	-	(208,896)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(163,255)	-	(208,896)
ผลต่างจากการแปลงค่าบการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	59,620	(12,430)	32,526
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	144,598	177,839	310,702
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนในเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	206
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด	250,931	395,529	573,368
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด	395,529	573,368	884,276

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

	หน่วย	สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่			สำหรับงวด 9
		31 ธ.ค. 2552	31 ธ.ค. 2553	31 ธ.ค. 2554	เดือน สิ้นสุด วันที่ 30 ก.ย. 2555
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)					
อัตราส่วนสภาพคล่อง	-				
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	5.71	18.30	13.85	15.60
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	5.38	17.84	13.51	15.40
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	5.67	11.74	8.50	7.57
ระยะเวลาในการเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	64.38	31.10	42.94	35.67
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	229.98	218.28	157.23	534.20
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	1.59	1.67	2.32	0.51
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	0.81	3.01	1.51	1.23
ระยะเวลาชำระหนี้	วัน	448.36	121.21	241.88	220.32
Cash cycle	วัน	-382.39	-88.44	-196.62	-184.15
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)					
อัตรากำไรขั้นต้น (ไม่รวมกำไรจากการประเมินมูลค่า ยุติธรรม)	-				
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	ร้อยละ	45.94	60.21	58.79	54.79
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	ร้อยละ	35.14	59.68	76.27	33.19
อัตรากำไรสุทธิ	ร้อยละ	374.51	79.88	61.66	82.60
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	ร้อยละ	31.28	53.95	64.12	19.16
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	ร้อยละ	2.94	7.10	15.67	2.31
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)					
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	-				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	ร้อยละ	2.29	5.61	12.41	2.43
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	ร้อยละ	3.93	7.95	17.70	3.18
อัตราหมุนของสินทรัพย์	เท่า	7.31	10.40	19.36	9.50
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)					
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	-				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.28	0.27	0.26	0.27
อัตราการจ่ายเงินปันผล	ร้อยละ	189.70	0.00	45.75	242.97

12.3. คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

เนื่องจากบริษัท ประกอบธุรกิจการลงทุนในบริษัทอื่น (Holding Company) โดยปัจจุบันมีการลงทุนใน อมตะ เวียดนามเพียงบริษัทเดียว และบริษัท ได้จัดตั้งขึ้นในเดือนสิงหาคม 2555 จึงยังไม่มีธุรกรรมอันเป็นสาระสำคัญ คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานจึงอธิบายและวิเคราะห์ถึงฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของอมตะ เวียดนาม

12.3.2 ภาพรวมของการดำเนินงานที่ผ่านมา

อมตะ เวียดนาม ประกอบธุรกิจพัฒนานิคมอุตสาหกรรมในประเทศเวียดนาม โดยนิคมอุตสาหกรรมของอมตะ เวียดนาม คือนิคม Amata City (Bien Hoa) เมืองเบียนหัว จังหวัดดองไน ซึ่งตั้งอยู่ในพื้นที่ยุทธศาสตร์สำหรับการตั้งโรงงานอุตสาหกรรม โดยอมตะ เวียดนามเป็นผู้ประกอบการนิคมในระดับสากล นอกจากนี้ในช่วงที่ผ่านมาประเทศเวียดนาม โดยเฉพาะเมือง Bien Hoa จังหวัดดองไน ยังถือเป็นสถานที่เหมาะสมดึงดูดนักลงทุนจากต่างประเทศเข้ามาตั้งฐานการผลิต จากปัจจัยดังกล่าวส่งผลให้ อมตะ เวียดนามมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง

ในงบการเงินของอมตะ เวียดนาม สำหรับงวดปี 2552 2553 2554 และงวดเก้าเดือนปี 2555 อมตะ เวียดนาม มีรายได้รวม 275.14 ล้านบาท 335.91 ล้านบาท 712.12 ล้านบาท และ 354.04 ล้านบาท โดยการเติบโตของรายได้จากปี 2552 ถึง 2554 คิดเป็นอัตราเติบโตเฉลี่ยต่อปี (CAGR) ร้อยละ 60.88 ต่อปี ซึ่งการเติบโตของรายได้ดังกล่าวเป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องของลูกค้านในพื้นที่เพื่อการอุตสาหกรรมและพื้นที่เชิงพาณิชย์ โดยรายได้หลักตามบัญชีของอมตะ เวียดนาม มาจากรายได้ค่าเช่าและบริการ ซึ่งได้แก่ การให้เช่าโรงงานสำเร็จรูป การให้เช่าอาคารสำนักงาน และ รายได้ค่าบริการ ได้แก่ ค่าบริหารจัดการ ค่าสาธารณูปโภค และกำไรจากการประเมินมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน นอกเหนือจากรายได้หลักดังกล่าว อมตะ เวียดนาม มีการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ได้แก่ พื้นที่เพื่อการอุตสาหกรรม และ พื้นที่เชิงพาณิชย์ ซึ่งอมตะ เวียดนาม ได้สิทธิการเช่าระยะยาวจากรัฐบาล โดยจะรับรู้กำไรขาดทุนจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบการเงิน

อัตรากำไรขั้นต้นของอมตะเวียดนาม อยู่ในเกณฑ์สูงอย่างต่อเนื่อง โดยอัตรากำไรขั้นต้นไม่รวมกำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สำหรับงวดปีบัญชี 2552 2553 2554 และงวดเก้าเดือนปี 2555 เท่ากับร้อยละ 45.94 ร้อยละ 60.21 ร้อยละ 59.79 และร้อยละ 54.79 ของรายได้จากการให้เช่าและบริการ และมีกำไรสุทธิ สำหรับงวดปีบัญชี 2552 2553 2554 และงวดเก้าเดือนปี 2555 เท่ากับ 86.06 ล้านบาท 192.01 ล้านบาท 456.65 ล้านบาท และ 67.82 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 31.3 ร้อยละ 53.9 ร้อยละ 64.1 และร้อยละ 19.2 ตามลำดับ

12.3.3 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

รายได้ ต้นทุนและกำไรขั้นต้น

	สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่						สำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่	
	31 ธ.ค. 2552		31 ธ.ค. 2553		31 ธ.ค. 2554		30 ก.ย. 2555	
	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ
รายได้								
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	93,978	34.2	-	-	-	-	-	-
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	148,115	53.8	188,727	53.0	204,503	28.7	186,674	52.7
กำไรจากการประเมินมูลค่ายุติธรรม อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	132,570	37.2	402,553	56.5	6,194	1.7
ดอกเบี้ยรับ	18,155	6.6	26,358	7.4	84,635	11.9	91,737	25.9
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน	-	-	7,285	2.0	19,964	2.8	8	0.0
รายได้อื่น	14,888	5.4	972	0.3	466	0.1	69,423	19.6
รวมรายได้	275,136	100.0	355,912	100.0	712,120	100.0	354,035	100.0
ขาดทุน (กำไร) จากการจำหน่าย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	20,431	5.7	8,504	1.2	57,399	16.2
ค่าใช้จ่ายอื่น	4,078	1.5	335	0.1	23,668	3.3	45,282	12.8

รายได้จากการดำเนินธุรกิจหลักของอมตะ เวียดนาม รายได้จากค่าเช่า และรายได้จากการให้บริการ กำไรจากการตีราคายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยรายได้จากค่าเช่าประกอบไปด้วยรายได้ค่าเช่าอาคารโรงงานและค่าเช่าอาคารสำนักงานเป็นหลัก ส่วนรายได้ค่าบริการจะประกอบไปด้วยรายได้ค่าบริการจัดการ รายได้จากบริหารน้ำประปาและการบำบัดน้ำเสีย รายได้จากร้านอาหาร นอกจากนี้เนื่องจากอมตะ เวียดนาม เลือกลงทุนในโครงการบ้านที่ก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งประกอบด้วยพื้นที่เพื่ออุตสาหกรรม พื้นที่เชิงพาณิชย์ และอาคารโรงงาน ที่ราคายุติธรรม โดยจะมีการตีราคายุติธรรมเมื่อได้มีการพัฒนาสินทรัพย์นั้นแล้วเสร็จพร้อมจำหน่ายหรือให้เช่า และบันทึกรายได้ ได้แก่ กำไรจากการตีราคายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจากส่วนต่างของต้นทุนจริงที่ลงทุนไปกับมูลค่ายุติธรรม

ธุรกิจหลักอีกส่วนหนึ่งของ อมตะ เวียดนาม คือการขายพื้นที่เพื่ออุตสาหกรรม และพื้นที่เชิงพาณิชย์ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดย เมื่อมีการจำหน่ายพื้นที่เพื่ออุตสาหกรรม และพื้นที่เชิงพาณิชย์ ดังกล่าว จะไม่ได้บันทึกเป็นรายได้ แต่จะบันทึกกำไรขาดทุนจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งทางบัญชีไม่จัดให้เป็นรายได้

รายได้ค่าเช่า

	สำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่			งวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 ก.ย. 55
	31 ธ.ค. 52	31 ธ.ค. 53	31 ธ.ค. 54	
รายได้ค่าเช่า (พันบาท)	100,902	78,930	90,764	84,952
พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	56,722	62,627	62,034	66,991
ราคาค่าเช่าเฉลี่ย	1,482	1,407	1,456	1,691

อมตะ เวียดนามมีรายได้จากค่าเช่าโรงงานสำเร็จรูปสำหรับรอบปีบัญชี 2552 2553 2554 และ งวด 9 เดือนปี 2555 จำนวน 100.90 ล้านบาท 78.93 ล้านบาท 90.76 ล้านบาท และ 84.95 ล้านบาท ตามลำดับ โดยพื้นที่ให้เช่าโรงงานสำเร็จรูป ณ สิ้นปี 2552 2553 2554 และ วันที่ 30 กันยายน 2555 เท่ากับ 56,722 ตารางเมตร 62,627 ตารางเมตร 62,034 ตารางเมตร และ 66,991 ตารางเมตร ตามลำดับ ในขณะที่ค่าเช่าเฉลี่ย เท่ากับ 1,482 บาทต่อตารางเมตร 1,407 บาทต่อตารางเมตร 1,456 บาทต่อตารางเมตร 1,691 บาทต่อตารางเมตร ตามลำดับ ทั้งนี้ รายได้จากค่าเช่าจากปี 2553 ที่ลดลงเป็นผลมาจากราคาค่าเช่าเฉลี่ยที่ลดลง ทั้งนี้ตั้งแต่ปี 2553 ค่าเช่ามีการปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.4 ร้อยละ 16.1 ตามลำดับ ประกอบกับพื้นที่ให้เช่าเพิ่มขึ้นในช่วง 9 เดือนของปี 2555 จากที่มีการลดลงเล็กน้อยในปี 2554 ส่งผลให้รายได้ค่าเช่ามีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง

ทั้งนี้เนื่องจากอาคารโรงงานให้เช่าถือเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งจะมีการตีราคายุติธรรม จึงไม่มีต้นทุนของของรายได้ค่าเช่า ซึ่งจะแตกต่างจากหากลงบันทึกสินทรัพย์ที่ราคาทุนซึ่งจะมีค่าใช้จ่ายค่าเสื่อมราคา

รายได้ค่าบริการรวม

(หน่วย พันบาท)	สำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่			งวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 ก.ย. 55
	31 ธ.ค. 52	31 ธ.ค. 53	31 ธ.ค. 54	
รายได้ค่าบริการรวม	93,978	137,787	142,600	122,934
รายได้ค่าบริการ	48,122	53,240	58,378	69,823
รายได้ค่าบริการน้ำประปา	25,722	29,135	32,838	32,954
รายได้จากการบำบัดน้ำเสีย	18,244	20,332	21,741	19,066
รายได้ร้านอาหาร	1,890	1,573	1,791	1,092
ต้นทุนค่าบริการ	68,309	66,262	80,026	71,448
ต้นทุนค่าบริการ	26,804	30,037	35,656	25,329
ต้นทุนการบริการน้ำประปา	26,182	30,032	31,071	30,570
ต้นทุนการบำบัดน้ำเสีย	13,193	13,210	15,551	14,070
ต้นทุนร้านอาหาร	2,219	1,809	1,997	1,479
กำไรขั้นต้น	25,670	71,526	62,575	62,575
อัตรากำไรขั้นต้น	27.31%	68.59%	54.53%	50.90%

รายได้ค่าบริการ ประกอบไปด้วย รายได้ค่าบริการ รายได้จากค่าบริการน้ำประปา รายได้จากค่าบริการบำบัดน้ำเสีย รายได้จากค่าบริการรักษา และรายได้ร้านอาหาร โดยสำหรับรอบปีบัญชี 2552 2553 2554 และ งวด 9 เดือนปี 2555 รายได้ค่าบริการเท่ากับ 93.98 ล้านบาท 137.79 ล้านบาท 142.60 ล้านบาท และ 122.93 ล้าน

บาท ลำดับ คิดเป็นร้อยละ 34.2 ร้อยละ 22.2 ร้อยละ 20.4 และ ร้อยละ 35.8 ของรายได้รวม ตามลำดับ ทั้งนี้ รายได้ค่าบริการรวมมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยมีอัตราเติบโตในปี 2553 และ 2554 เท่ากับร้อยละ 46.6 และ 3.5 ตามลำดับ โดยการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าบริการที่ผ่านมา เกิดจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าบริการ รายได้ค่าบริการน้ำประปา และรายได้จากการบำบัดน้ำเสีย ซึ่งสอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของจำนวนลูกค้าในนิคมอุตสาหกรรม มีเพียงรายได้ร้านอาหารที่มีความผันผวนแต่ไม่กระทบกับรายได้ค่าบริการรวม เนื่องจากรายได้ร้านอาหารมีสัดส่วนที่ต่ำ

ในส่วนของต้นทุนที่ผ่านมามีความผันผวนอยู่บ้าง สำหรับรอบปีบัญชี 2552 2553 2554 และ งวด 9 เดือนปี 2555 ต้นทุนค่าบริการคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 72.7 ร้อยละ 48.1 ร้อยละ 56.1 ร้อยละ 49.1 ตามลำดับ โดยในรอบปี 2552 ต้นทุนการบริการน้ำประปาสูงถึงร้อยละ 101.8 ของรายได้จากการบริการน้ำประปา ทำให้อัตรากำไรขั้นต้นของรายได้ค่าบริการรวมอยู่ในอัตราที่ต่ำเมื่อเทียบกับรอบปีอื่น โดยแนวโน้มของอัตรากำไรขั้นต้นลดลง แต่ยังคงอยู่ในเกณฑ์ที่สูงประมาณร้อยละ 50

กำไรจากการประเมินมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

จากการที่อมตะ เวียดนามมีการบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนตามราคายุติธรรม ดังนั้นอมตะ เวียดนาม จะมีรายได้คือกำไรจากการประเมินมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยจะมีการบันทึกมูลค่ายุติธรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่พัฒนาเสร็จแล้ว ณ สิ้นงวด และบันทึกส่วนต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรมกับต้นทุนการพัฒนา และบันทึกส่วนต่างเป็นกำไรจากการประเมินมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ทั้งนี้กำไรจากการประเมินมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะเกิดขึ้นไม่สัมพันธ์กับการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สำหรับงวดปี 2553 2554 และงวดเก้าเดือนปี 2555 อมตะ เวียดนามมีกำไรจากการประเมินมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเท่ากับ 132.57 ล้านบาท 402.55 ล้านบาท และ 6.19 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 37.2 ร้อยละ 56.5 และร้อยละ 1.7 ของรายได้รวม ทั้งนี้อมตะ เวียดนาม เริ่มใช้นโยบายการบันทึกอสังหาริมทรัพย์ที่ราคายุติธรรมในปี 2555 และมีการปรับปรุงงบการเงินในงวดปี 2553 และ 2554 แต่ไม่ได้ปรับปรุงงบการเงินงบการเงินงวดปี 2552 เนื่องจากมีข้อจำกัดในการหาราคายุติธรรม ในงวดปี 2552 จึงไม่มีกำไรจากการประเมินมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

เนื่องจากกำไรจากการประเมินมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่จะประเมินมูลค่าจะมีการบันทึกมูลค่ายุติธรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่พัฒนาเสร็จแล้ว ณ สิ้นงวด การเปลี่ยนแปลงของกำไรจากการประเมินมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจึงขึ้นกับจำนวนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ สิ้นงวดที่พัฒนาเสร็จแล้วแต่ยังไม่ได้มีการจำหน่าย และมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์นั้นๆ ซึ่งโดยทั่วไปมูลค่ายุติธรรมจะมีมูลค่าสูงกว่าต้นทุนในการพัฒนา

กำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้น

สำหรับรอบปีบัญชี 2552 2553 2554 และ งวด 9 เดือนปี 2555 อมตะเวียดนาม มีกำไรขั้นต้นจำนวน 144.27 ล้าน 280.82 ล้านบาท 627.85 ล้านบาท และ 269.63 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 52.4 ร้อยละ 78.9 ร้อยละ 88.2 และร้อยละ 76.2 ของรายได้รวม ตามลำดับ ทั้งนี้อัตรากำไรขั้นต้นที่สูงเนื่องจากมีกำไรจากการประเมินมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งอาจไม่สะท้อนรายได้ที่เกิดขึ้นในรอบปีบัญชีนี้ ทั้งนี้ หากคำนวณกำไรขั้นต้นที่ไม่รวมกำไรจากการประเมินมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สำหรับรอบปีบัญชี 2552 2553 2554 และ งวด 9 เดือนปี 2555 อมตะเวียดนาม มีกำไรขั้นต้น(ไม่รวมกำไรจากการ

ประเมินมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน) จำนวน 144.27 ล้าน 148.25 ล้านบาท 225.29 ล้านบาท และ 263.44 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 52.4 ร้อยละ 41.7 ร้อยละ 31.6 และร้อยละ 74.4 ของรายได้รวม

ขาดทุนจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

	สำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่			งวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 ก.ย. 55
	31 ธ.ค. 52	31 ธ.ค. 53	31 ธ.ค. 54	
ขาดทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	20,431	8,504	57,399
<u>พื้นที่เพื่ออุตสาหกรรม</u>				
ปริมาณพื้นที่ขาย (เฮกตาร์)	16.14	14.73	17.31	1.52
ราคาขายเฉลี่ย (ล้านบาทต่อเฮกตาร์)	17.46	20.11	26.25	29.25
<u>พื้นที่เชิงพาณิชย์</u>				
ปริมาณพื้นที่ขาย (เฮกตาร์)	-	0.84	-	0.83
ราคาขายเฉลี่ย (ล้านบาทต่อเฮกตาร์)	-	152.63	-	289.65

อมตะ เวียดนามมีขาดทุนจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สำหรับงวดปี 2553 2554 และงวดเก้าเดือนปี 2555 เท่ากับ 20.43 ล้านบาท 8.50 ล้านบาท และ 57.40 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้อมตะเวียดนาม ได้เริ่มใช้นโยบายการบัญชีในการบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ราคายุติธรรมในปี 2555 และได้การประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ในปี 2555 และเนื่องจากต้องมีการปรับปรุงรายการบัญชีของปี 2554 และ 2553 โดยใช้สมมติฐานว่าราคายุติธรรมที่ใช้เพื่อประเมินอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในปี 2555 สามารถนำมาใช้ประเมินราคายุติธรรมในปี 2553 และ 2554 ในส่วนของรอบปี 2552 ไม่ได้มีการปรับปรุงการบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนตามราคายุติธรรมจึงไม่มีรายการขาดทุนจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน แต่ยังคงบันทึกเป็นรายได้จากการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและต้นทุนตามราคาทางบัญชี โดยวิธีการบันทึกบัญชีจะบันทึกจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่าย และมูลค่าตามบัญชีซึ่งมูลค่าตามบัญชีจะเป็นมูลค่าตามมูลค่ายุติธรรม ทั้งนี้เมื่อมีการประเมินมูลค่ายุติธรรมจะมีการบันทึกรายการกำไรจากการประเมินมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน แต่จะไม่ได้เกิดในรอบบัญชีเดียวกับที่มีการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

สำหรับงวดปี 2552 2553 2554 และงวดเก้าเดือนปี 2555 อมตะเวียดนามมีการจำหน่ายพื้นที่เพื่ออุตสาหกรรมอย่างสม่ำเสมอเฉลี่ยปีละประมาณ 16 เฮกเตอร์ และสามารถปรับราคาขายเฉลี่ยจาก 17.5 ล้านบาทต่อเฮกเตอร์ ในปี 2552 เป็น 20.1 ล้านบาทต่อเฮกเตอร์ และ 26.3 ล้านบาทต่อเฮกเตอร์ในปี 2553 และ 2554 หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 14.9 และ ร้อยละ 30.8 ตามลำดับ

ในขณะที่พื้นที่เชิงพาณิชย์ปัจจุบันมีการจำหน่ายเพียงสองแปลง ทั้งนี้ราคาขายพื้นที่เชิงพาณิชย์จะถูกกำหนดตามทำเลที่ตั้งและลักษณะของธุรกิจของผู้ซื้อ

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารมีรายการหลัก ได้แก่ เงินเดือนและค่าแรงและผลประโยชน์อื่นของพนักงาน ค่าเช่า ค่าสาธารณูปโภค โดยส่วนใหญ่ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร สำหรับงวดปี 2552 2553 2554 และงวดเก้าเดือนปี 2555 อมตะ เวียดนามมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร 47.60 ล้านบาท 47.64 ล้านบาท 52.05 ล้านบาท และ 49.43 ล้านบาท ทั้งนี้ส่วนใหญ่ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเป็นค่าใช้จ่ายคงที่ซึ่งไม่ได้ปรับเพิ่มตามการเพิ่มขึ้นหรือลดลงของรายได้ของอมตะ เวียดนาม โดยค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารในปี 2553 และ 2554 เพิ่มขึ้นจากรอบปีก่อน ร้อยละ 0.1 และร้อยละ 10.2 ตามลำดับ

กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้นิติบุคคล

สำหรับรอบปีบัญชี 2552 2553 2554 และ งวด 9 เดือนปี 2555 อมตะเวียดนาม มีกำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้นิติบุคคล จำนวน 96.68 ล้านบาท 212.42 ล้านบาท 543.17 ล้านบาท และ 117.25 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้นิติบุคคล ร้อยละ 35.1 ร้อยละ 59.7 ร้อยละ 76.3 และร้อยละ 33.2 ของรายได้รวม ตามลำดับ

กำไรสุทธิ

สำหรับรอบปีบัญชี 2552 2553 2554 และ งวด 9 เดือนปี 2555 อมตะเวียดนาม มีกำไรสุทธิจำนวน 86.06 ล้านบาท 192.01 ล้านบาท 456.65 ล้านบาท และ 67.82 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 31.3 ร้อยละ 53.9 ร้อยละ 64.1 และร้อยละ 19.2 ของรายได้รวม ตามลำดับ กำไรสุทธิสำหรับรอบปี 2553 และ 2554 เพิ่มขึ้นจากรอบปีก่อนจำนวน 105.95 ล้านบาท และ 264.63 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 123.1 และร้อยละ 137.8 ตามลำดับ โดยสาเหตุของกำไรสุทธิที่เพิ่มสูงขึ้น เกิดจาก รายได้ที่เพิ่มสูงขึ้นจากกำไรจากการประเมินมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และการควบคุมค่าใช้จ่ายต่างๆ ส่งผลให้กำไรสุทธิและอัตรากำไรสุทธิของอมตะ เวียดนามสูงขึ้น

12.3.4 การวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 31 ธันวาคม 2553 31 ธันวาคม 2554 และ 30 กันยายน 2555 อมตะ เวียดนาม มีสินทรัพย์รวม 3,763.89 ล้านบาท 3,422.51 ล้านบาท 3,678.27 ล้านบาท และ 3,728.41 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสินทรัพย์หลักของอมตะ เวียดนาม ประกอบไปด้วย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และเงินลงทุนระยะสั้น ทั้งนี้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2555 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และเงินลงทุนระยะสั้นคิดเป็นร้อยละ 59.7 ร้อยละ 18.3 และ ร้อยละ 13.7 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

สินทรัพย์รวมของอมตะ เวียดนาม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 ลดลงจากสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 จำนวน 341.39 ล้านบาท โดยเป็นผลมาจากอัตราแลกเปลี่ยนระหว่างสกุลเงินเวียดนามด่งและสกุลเงินไทย สกุลเงินเวียดนามด่งมีการแข็งค่าขึ้นเมื่อเทียบกับสกุลเงินไทย หากพิจารณาตามสกุลเงินเวียดนามด่งซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงาน (Functional Currency) จะพบว่าสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจาก 2.09 ล้านล้านด่ง เป็น 2.21 ล้านล้านด่ง ทั้งนี้การเพิ่มขึ้นในช่วงดังกล่าวเกิดจากการเพิ่มขึ้นสินทรัพย์หมุนเวียนได้แก่ เงินสดและรายการเทียบเท่า เงินลงทุนระยะสั้น และลูกหนี้อื่น เป็นหลัก แม้ว่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งเป็น

สินทรัพย์หลักอีกรายการของอมตะ เวียดนาม จะลดลงแต่การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์หมุนเวียนสูงกว่าจึงส่งผลให้สินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นเล็กน้อย

สินทรัพย์รวมของอมตะ เวียดนาม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 เพิ่มขึ้นจากสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 จำนวน 255.76 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.5 ทั้งนี้การเพิ่มขึ้นในช่วงดังกล่าวเกิดจากการเพิ่มขึ้นสินทรัพย์หมุนเวียนได้แก่ เงินสดและรายการเทียบเท่า เงินลงทุนระยะสั้น และลูกหนี้อื่น เป็นหลัก

สินทรัพย์รวมของอมตะ เวียดนาม ณ วันที่ 30 กันยายน 2555 เพิ่มขึ้นจากสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 จำนวน 50.14 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.4 ทั้งนี้การเพิ่มขึ้นในช่วงดังกล่าวเกิดจากการเพิ่มขึ้นสินทรัพย์หมุนเวียนได้แก่ เงินลงทุนระยะสั้น และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เป็นหลัก

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 31 ธันวาคม 2553 31 ธันวาคม 2554 และ 30 กันยายน 2555 อมตะ เวียดนาม มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด 459.32 ล้านบาท 573.37 ล้านบาท 884.28 ล้านบาท และ 630.30 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.2 ร้อยละ 16.8 ร้อยละ 24.0 และร้อยละ 18.3 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ ทั้งนี้จำนวนเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดที่เพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องมีสาเหตุมาจากธุรกิจของอมตะ เวียดนาม มีการรับเงินสดจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนทั้งจำนวนตามสัญญา แต่การรับรู้รายได้ตามมาตรฐานการบัญชีเวียดนามต้องทยอยรับรู้รายได้ตามอายุสัญญาการเช่าทำให้ที่ผ่านมามอมตะ เวียดนามมีการรับเงินสดทั้งจำนวนจากการขายได้ยังไม่สามารถรับรู้รายได้และกำไรจากการขายได้ทั้งจำนวน ส่งผลให้ไม่สามารถจ่ายปันผลได้ นอกจากนี้ธุรกิจของอมตะ เวียดนามไม่ได้มีเงินลงทุนครั้งแรกที่สูงมากนัก ส่งผลให้เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง

เงินลงทุนชั่วคราว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 31 ธันวาคม 2553 31 ธันวาคม 2554 และ 30 กันยายน 2555 อมตะ เวียดนาม มีเงินลงทุนระยะสั้น 9.00 ล้านบาท 44.66 ล้านบาท 96.56 ล้านบาท และ 510.79 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.2 ร้อยละ 1.3 ร้อยละ 2.6 และร้อยละ 13.7 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ เงินลงทุนชั่วคราวของอมตะ เวียดนาม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 30 กันยายน 2555 เพิ่มขึ้นจากเงินลงทุนชั่วคราวในงวดก่อนจำนวน 35.66 ล้านบาท 51.9 ล้านบาท 414.23 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 396.2 116.2 และ 429.0 ตามลำดับ ทั้งนี้เนื่องจากอมตะ เวียดนาม มีกระแสเงินสดเพิ่มสูงขึ้นทุกปีจึงมีการเพิ่มการลงทุนชั่วคราวเพื่อเพิ่มผลตอบแทนจากกระแสเงินสดที่มีจำนวนมาก

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

เนื่องจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งเป็นรายได้หลักของอมตะ เวียดนาม ส่วนใหญ่จะได้รับชำระเต็มจำนวนจากลูกค้าจึงไม่มีลูกหนี้การค้าจากการขายดังกล่าว โดยลูกหนี้การค้าของอมตะ เวียดนามจะเป็นการให้เครดิตลูกค้าในการ เรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการต่างๆ อาทิ ค่าบริหารจัดการ ค่าบริการน้ำประปา และค่าบริการบำบัดน้ำเสีย โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 31 ธันวาคม 2553 31 ธันวาคม 2554 และ 30 กันยายน 2555 อมตะ เวียดนาม มีลูกหนี้การค้าสุทธิ 21.77 ล้านบาท 16.08 ล้านบาท 24.06 ล้านบาท และ 24.65 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.44 ร้อยละ 0.37 ร้อยละ 0.54 และร้อยละ 0.52 ของสินทรัพย์รวมตามลำดับ

ทั้งนี้ระยะเวลาในการเรียกเก็บลูกหนี้เฉลี่ยของอมตะ เวียดนาม ในปี 2552 2553 2554 และงวด 9 เดือนปี 2555 เท่ากับ 53.7 วัน 27.1 วัน 37.6 วัน และ 32.0 วัน ตามลำดับ ทั้งนี้นอกเหนือจากปี 2552 ที่มีระยะเวลาการเรียกเก็บลูกหนี้การค้ำที่สูง ระยะเวลาการเรียกเก็บหนี้ของอมตะ เวียดนามเฉลี่ยแล้วอยู่ที่ใกล้เคียง 30 วัน ซึ่งเป็นนโยบายการให้เครดิตลูกค้าของอมตะ เวียดนาม

ในส่วนของลูกหนี้อื่นนั้น ได้แก่ ลูกหนี้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน และเงินจ่ายล่วงหน้าให้พนักงาน โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 31 ธันวาคม 2553 31 ธันวาคม 2554 และ 30 กันยายน 2555 อมตะ เวียดนาม มีลูกหนี้อื่น 28.62 ล้านบาท 226.78 ล้านบาท 13.49 ล้านบาท และ 29.29 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.58 ร้อยละ 5.22 ร้อยละ 0.30 และร้อยละ 0.61 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

ทั้งนี้ยอดลูกหนี้อื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 ที่สูงกว่า ณ วันสิ้นงวดในปีอื่นเนื่องจากมีลูกหนี้อื่นจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่มียอดยังไม่ถึงกำหนดชำระ ณ วันสิ้นงวด ทั้งนี้เป็นตามปกติจะมีการรับชำระทั้งจำนวนพร้อมกับรับรู้รายได้จากการจำหน่าย

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น โดยส่วนใหญ่ ได้แก่ ภาษีค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้า ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 31 ธันวาคม 2553 31 ธันวาคม 2554 และ 30 กันยายน 2555 อมตะ เวียดนาม มีสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น 15.60 ล้านบาท 12.73 ล้านบาท 13.76 ล้านบาท และ 13.54 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.31 0.29 0.31 และ 0.28 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

เงินลงทุนในบริษัทอื่น

เงินลงทุนในบริษัทอื่น ได้แก่ เงินลงทุนใน Amata Power Bien Hoa ซึ่งดำเนินธุรกิจการผลิตไฟฟ้าและรับซื้อไฟฟ้าจาก Vietnam Electricity (EVN) เพื่อจำหน่ายให้แก่โรงงานอุตสาหกรรมในนิคม Amata City (Bien Hoa) จำนวน 59,199 ล้านบาท ซึ่งบันทึกตามราคาหุ้นในการลงทุนเพื่อแลกกับหุ้นในสัดส่วน ร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้วของ Amata Power Bien Hoa โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 31 ธันวาคม 2553 31 ธันวาคม 2554 และ 30 กันยายน 2555 อมตะ เวียดนาม บันทึกเงินลงทุนในบริษัทอื่นจำนวน 106.56 ล้านบาท 91.76 ล้านบาท 88.80 ล้านบาท และ 88.80 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.14 ร้อยละ 2.11 ร้อยละ 1.99 และ ร้อยละ 1.86 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ ทั้งนี้การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเกิดขึ้นจากแปลงอัตราแลกเปลี่ยนที่ใช้ในการแปลงค่าเงินสกุลเวียดนามเป็นสกุลเงินไทย

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ได้แก่ อาคารโรงงานให้เช่า พื้นที่เพื่อการอุตสาหกรรม พื้นที่เชิงพาณิชย์ และงานระหว่างก่อสร้าง ซึ่งอมตะ เวียดนามมีไว้เพื่อขาย และให้เช่า โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 31 ธันวาคม 2553 31 ธันวาคม 2554 และ 30 กันยายน 2555 อมตะ เวียดนาม มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวม 3,059.00 ล้านบาท 2,359.55 ล้านบาท 2,354.66 ล้านบาท และ 2,226.64 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 81.3 ร้อยละ 68.9 ร้อยละ 64.0 และ ร้อยละ 59.7 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ตามราคายุติธรรม	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2552		31 ธันวาคม 2553		31 ธันวาคม 2554	
	พื้นที่	ร้อยละ	พื้นที่	ร้อยละ	พื้นที่	ร้อยละ
อาคารโรงงานให้เช่า	704,472	23.03	650,940	27.80	863,983	36.77
พื้นที่เพื่อการอุตสาหกรรม	1,570,465	51.34	1,075,695	45.93	610,912	26.00
พื้นที่เชิงพาณิชย์	778,929	25.46	613,745	26.21	871,097	37.08
อื่นๆ	5,130	0.17	1,514	0.06	3,439	0.15
รวม	3,058,995	100.00	2,341,894	100.00	2,349,432	100.00

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของอมตะ เวียดนาม ส่วนใหญ่ประมาณกว่าร้อยละ 60 ประกอบไปด้วยอาคารโรงงานให้เช่า และ พื้นที่เพื่อการอุตสาหกรรม โดยอาคารโรงงานให้เช่าจะมีการจำหน่ายให้ลูกค้า ไม่มากนัก ในขณะที่พื้นที่เพื่อการอุตสาหกรรมเมื่อพัฒนาเสร็จจะจำหน่ายออกให้ลูกค้า ดังนั้นจะเห็นว่าอาคารโรงงานให้เช่าจะมีสัดส่วนเพิ่มมากขึ้นในทุกปีเมื่อเทียบกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวม โดยสัดส่วนเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 23.0 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 เป็นร้อยละ 27.8 และ ร้อยละ 36.8 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 31 ธันวาคม 2554 ตามลำดับ ในทางกลับกันพื้นที่เพื่อการอุตสาหกรรมมีสัดส่วนลดลงในทุกปี เมื่อเทียบกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวม โดยสัดส่วนลดลงจากร้อยละ 51.91 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 เป็นร้อยละ 51.3 ร้อยละ 45.9 และ ร้อยละ 26.0 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 31 ธันวาคม 2554 ตามลำดับ

อาคาร และอุปกรณ์สุทธิ

อาคาร และอุปกรณ์สุทธิ ได้แก่ อาคารและสิ่งปลูกสร้าง ยานพาหนะ เครื่องจักรและอุปกรณ์ เครื่องใช้สำนักงาน สินทรัพย์อื่น และงานระหว่างก่อสร้าง ที่ไม่ใช่อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน อาทิ เช่น โรงงานบำบัดน้ำเสีย เครื่องจักร อุปกรณ์ เป็นต้น โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 31 ธันวาคม 2553 31 ธันวาคม 2554 และ 30 กันยายน 2555 อมตะ เวียดนามมีอาคารและอุปกรณ์สุทธิ 57.99 ล้านบาท 75.23 ล้านบาท 132.16 ล้านบาท และ 221.52 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 1.5 ร้อยละ 2.2 ร้อยละ 3.6 และร้อยละ 3.7 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

ทั้งนี้อาคาร และอุปกรณ์สุทธิของอมตะ เวียดนาม มีการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในทุกปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 2554 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2555 อาคารและอุปกรณ์สุทธิเพิ่มขึ้นจากอาคาร และอุปกรณ์สุทธิ ในงวดก่อน จำนวน 17.23 ล้านบาท 56.93 ล้านบาท 89.36 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 22.19 ร้อยละ 43.08 ร้อยละ 40.34 ตามลำดับ

12.3.5 การวิเคราะห์แหล่งที่มาของเงินทุน

หนี้สินรวม

หนี้สินหลักของอมตะ เวียดนาม ได้แก่ เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย เงินมัดจำการเช่า รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า หนี้สินภาษีรอตัดบัญชี และค่าเช่าที่ดินค้างจ่าย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 วันที่ 31 ธันวาคม 2553 วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 30 กันยายน 2555 อมตะ เวียดนาม มีหนี้สินรวมเท่ากับ

832.55 ล้านบาท 718.82 ล้านบาท 764.72 ล้านบาท และ 796.45 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 22.1 ร้อยละ 21.0 ร้อยละ 20.8 และ ร้อยละ 21.4 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมตามลำดับ

หนี้สินรวมของอมตะ เวียดนาม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 ลดลงจากหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 จำนวน 113.72 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 13.7 ทั้งนี้การลดลงเป็นผลจากหนี้สินภาษีรอตัดจ่ายที่ลดลงเป็นสำคัญ

หนี้สินรวมของอมตะ เวียดนาม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 เพิ่มขึ้นจากหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 จำนวน 45.89 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.4 ทั้งนี้การเพิ่มขึ้นในช่วงดังกล่าวเกิดจากการเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเป็นสำคัญ

หนี้สินรวมของอมตะ เวียดนาม ณ วันที่ 30 กันยายน 2555 เพิ่มขึ้นจากสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 จำนวน 31.74 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.2 ทั้งนี้ การเพิ่มขึ้นในช่วงดังกล่าวเกิดจากการเพิ่มขึ้นหนี้สินภาษีรอตัดจ่ายเป็นสำคัญ

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เนื่องจากธุรกิจหลักของอมตะ เวียดนามเป็นธุรกิจก่อสร้างหัตถ์ จึงมีปริมาณเจ้าหนี้การค้าไม่มากนัก เจ้าหนี้การค้าจะเป็นเจ้าหนี้การค้าสำหรับการจ่ายค่าบริการต่างๆ เช่นค่าบริการสาธารณสุขโปภ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 วันที่ 31 ธันวาคม 2553 วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ วันที่ 30 กันยายน 2555 อมตะ เวียดนามมีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นจำนวน 76.84 ล้านบาท 24.94 ล้านบาท 55.85 ล้านบาท และ 59.50 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.0 ร้อยละ 0.7 ร้อยละ 1.5 และร้อยละ 1.9 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น ตามลำดับ

เงินมัดจำการเช่า

เงินมัดจำการเช่า ได้แก่ เงินมัดจำที่อมตะ เวียดนาม เรียกเก็บจากลูกค้าที่เป็นผู้เช่าอาคารโรงงานและอาคารสำนักงาน เงินมัดจำการเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 วันที่ 31 ธันวาคม 2553 วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 30 กันยายน 2555 เท่ากับ 37.68 ล้านบาท 31.27 ล้านบาท 40.83 ล้านบาท และ 48.35 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.0 ร้อยละ 0.9 ร้อยละ 1.1 และร้อยละ 1.2 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น ตามลำดับ ทั้งนี้เงินมัดจำเพิ่มขึ้นสอดคล้องปริมาณการเช่าและราคาเช่าที่เพิ่มสูงขึ้น

หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี

เนื่องจากอมตะ เวียดนามจะใช้ตัวเลขตามงบการเงินที่จัดทำตามมาตรฐานการบัญชีเวียดนามในการคำนวณภาษีเงินได้นิติบุคคล แต่ทั้งนี้เนื่องจากงบการเงินตามมาตรฐานบัญชีไทยจะมีการบันทึกกำไรทางบัญชีจำนวนมากกว่าตามมาตรฐานการบัญชีเวียดนามเพื่อให้สอดคล้องกับภาระหนี้สินที่จะเกิดขึ้นจากกำไรทางบัญชีที่บันทึกไว้จึงต้องมีการบันทึกหนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 วันที่ 31 ธันวาคม 2553 วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 30 กันยายน 2555 อมตะ เวียดนามมีหนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชีเท่ากับ 559.37 ล้านบาท 472.67 ล้านบาท 501.49 ล้านบาท และ 511.14 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 14.9 ร้อยละ 13.8 ร้อยละ 13.6 และร้อยละ 13.7 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น ตามลำดับ ทั้งนี้หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชีจะเปลี่ยนแปลงตามผลประกอบการของอมตะ เวียดนาม

ค่าเช่าที่ดินค้ำจ่าย

ค่าเช่าที่ดินค้ำจ่ายคือค่าเช่าที่ดินรายปีที่อมตะ เวียดนาม มีภาระต้องจ่ายแก่หน่วยงานรัฐบาลสำหรับที่ดินที่ได้มีการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่าแล้ว ค่าที่ดินค้ำจ่าย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 วันที่ 31 ธันวาคม 2553 วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 30 กันยายน 2555 เท่ากับ 91.51 ล้านบาท 74.83 ล้านบาท 75.70 ล้านบาท และ 81.05 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.4 ร้อยละ 2.2 ร้อยละ 2.1 และร้อยละ 2.2 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นตามลำดับ

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 วันที่ 31 ธันวาคม 2553 วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 30 กันยายน 2555 อมตะ เวียดนาม มีส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 2,931.35 ล้านบาท 2,703.68 ล้านบาท 2,913.55 ล้านบาท และ 2,931.96 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 77.9 ร้อยละ 79.0 ร้อยละ 79.2 และร้อยละ 78.6 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับ

ส่วนของผู้ถือหุ้นของอมตะ เวียดนาม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 ลดลงจากมี ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 จำนวน 227.66 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 7.7 ทั้งนี้การเปลี่ยนแปลงในช่วงดังกล่าวเกิดจากสาเหตุที่สำคัญมาจากผลต่างจากการแปลงค่าบการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ซึ่งส่งผลให้ส่วนของผู้ถือหุ้นลดลง 419.67 ล้านบาท โดยหากพิจารณาตามสกุลเงินเวียดนามซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงาน (Functional Currency) จะพบว่าส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจาก 1.6 ล้านล้านด่งเป็น 1.7 ล้านล้านด่ง หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.1 ทั้งนี้ อมตะ เวียดนามมีกำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวดปี 2553 ก่อนการแปลงค่าเงินเท่ากับ 192.01 ล้านบาท

ส่วนของผู้ถือหุ้นของอมตะ เวียดนาม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 เพิ่มขึ้นจากส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 จำนวน 209.87 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.8 เนื่องจากในงวดปี 2554 อมตะ เวียดนามมีกำไรเบ็ดเสร็จเท่ากับหลังหักผลต่างจากการแปลงค่าบการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ 418.76 ล้านบาท และมีการจ่ายเงินปันผล จำนวน 210.20 ล้านบาท

ส่วนของผู้ถือหุ้นของอมตะ เวียดนาม ณ วันที่ 30 กันยายน 2555 เพิ่มขึ้นจากส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 จำนวน 18.41 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.6 เนื่องจากในงวดเก้าเดือนของปี 2555 อมตะ เวียดนามมีกำไรเบ็ดเสร็จจำนวน 67.82 ล้านบาท และมีการจ่ายเงินปันผลจำนวน 49.41 ล้านบาท

ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 วันที่ 31 ธันวาคม 2553 วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 30 กันยายน 2555 อมตะ เวียดนาม มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E ratio) อยู่ที่ 0.28 เท่า 0.27 เท่า 0.26 เท่า และ 0.27 เท่า ตามลำดับ ทั้งนี้ที่ผ่านมามอตะ เวียดนามมีกำไรจากการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นมีการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง และธุรกิจของอมตะ เวียดนามไม่ได้ต้องการใช้เงินทุนในการประกอบธุรกิจสูง โดยที่ผ่านมาใช้แหล่งเงินทุนภายในที่เกิดจากการดำเนินงานเป็นหลัก ในส่วนของหนี้สินส่วนใหญ่จะเป็นหนี้สินที่เกิดจากการค้า ไม่ได้มีการก่อหนี้สินจากแหล่งเงินทุนจากภายนอกเพื่อใช้ในธุรกิจจึงเป็นเหตุให้อัตราส่วน D/E ratio ของอมตะเวียดนามอยู่ในระดับที่ต่ำมาก

12.3.6 วิเคราะห์สภาพคล่อง

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

อมตะ เวียดนาม มีเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 วันที่ 31 ธันวาคม 2553 วันที่ 31 ธันวาคม 2554 เท่ากับ 322.31 ล้านบาท 153.39 ล้านบาท และ 281.58 ล้านบาท ตามลำดับ โดยกำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงานเท่ากับ 103.51 ล้านบาท 80.11 ล้านบาท และ 77.23 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้จะเห็นได้ว่าด้วยลักษณะของธุรกิจของอมตะ เวียดนาม จะมีสภาพคล่องจากการดำเนินงานค่อนข้างสูงจากการที่อมตะ เวียดนามมีเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานอย่างสม่ำเสมอ สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 นั้นมีเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมดำเนินงานลดลงจากปีก่อนเล็กน้อยแม้ว่าจะมีกำไรก่อนหักภาษีเงินได้นิติบุคคลเพิ่มขึ้น เนื่องจากกำไรจากการประเมินมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งเป็นรายการไม่ใช่เงินสด

กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน

อมตะ เวียดนาม มีเงินสดสุทธิ (ใช้ไป) จากกิจกรรมลงทุน สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 วันที่ 31 ธันวาคม 2553 วันที่ 31 ธันวาคม 2554 เท่ากับ (74.08) ล้านบาท 36.88 ล้านบาท และ 205.49 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้เนื่องจากอมตะ เวียดนาม มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ได้แก่ ได้แก่ อาคารโรงงานให้เช่า การพัฒนาพื้นที่เพื่อการอุตสาหกรรม และพื้นที่เชิงพาณิชย์ อย่างสม่ำเสมอและถือเป็นธุรกิจหลักของอมตะ เวียดนาม นอกจากนี้การซื้ออาคารและอุปกรณ์ และการลงทุนในเงินลงทุนชั่วคราวเพื่อบริหารกระแสเงินสดที่เหลือของอมตะ เวียดนาม เป็นอีกกิจกรรมหลักในกิจกรรมการลงทุน

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

เนื่องจากอมตะ เวียดนามมีกระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานและกิจการลงทุนจำนวนมาก และอมตะ เวียดนามไม่ได้มีการจัดหาเงินจากการกู้ยืมภายนอก กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจึงเป็นส่วนของการจ่ายเงินปันผล สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 วันที่ 31 ธันวาคม 2553 วันที่ 31 ธันวาคม 2554 เท่ากับ (163.26) ล้านบาท และ (210.20) ล้านบาท ตามลำดับ

12.3.7 อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนสภาพคล่อง

อัตราส่วนสภาพคล่องของอมตะ เวียดนาม ณ 31 ธันวาคม 2552 วันที่ 31 ธันวาคม 2553 วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 30 กันยายน 2555 เท่ากับ 5.71 เท่า 18.30 เท่า 13.85 เท่า และ 15.60 เท่า ตามลำดับ ทั้งนี้อมตะ เวียดนามมีสภาพคล่องอยู่ในเกณฑ์ดีมาโดยตลอดเนื่องจากมีสินทรัพย์หมุนเวียน ได้แก่ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนระยะสั้น เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในขณะที่หนี้สินหมุนเวียนไม่ได้มีการเพิ่มขึ้นมากนัก

อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร

จากผลการดำเนินงานที่ผ่านมาจะเห็นได้ว่าอมตะ เวียดนาม มีผลประกอบการและความสามารถในการทำกำไรที่อยู่ในเกณฑ์สูงอย่างต่อเนื่อง โดยสำหรับรอบบัญชีปี 2552 2553 2554 และงวดเก้าเดือนปี 2555 อมตะ เวียดนาม มีอัตรากำไรขั้นต้นที่ไม่รวมกำไรจากการประเมินมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เท่ากับร้อยละ 45.94 ร้อยละ 60.21 ร้อยละ 58.79 และร้อยละ 54.79 ตามลำดับ และ อัตรากำไรสุทธิเท่ากับ ร้อยละ 31.28 ร้อยละ 53.95 ร้อยละ 64.12 และร้อยละ 19.16 ตามลำดับ ทั้งนี้สาเหตุที่อัตรากำไรมีความผันผวนนั้นเนื่องมาจากการรับรู้กำไรจากการประเมินมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นกำไรทางบัญชีที่เกิดขึ้นเมื่อมีการประเมินราคายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ไม่สอดคล้องกับการรับรู้รายได้ของอมตะ เวียดนาม

อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน

เนื่องจากอมตะ เวียดนามมีอัตราการทำกำไรที่อยู่ในเกณฑ์ดีจึงส่งผลให้อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงานอยู่ที่ดีด้วย แต่ทั้งนี้เนื่องจากลักษณะธุรกิจของอมตะ เวียดนามมีรายได้หลักส่วนหนึ่งมาจากการการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนส่งผลให้มีการตีมูลค่ายุติธรรมและมีการจำหน่ายออกซึ่งสินทรัพย์อย่างต่อเนื่อง ดังนั้นสำหรับอมตะ เวียดนาม อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน เช่น อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ อาจไม่สะท้อนประสิทธิภาพในการดำเนินงานที่แท้จริงของอมตะ เวียดนาม

อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน

ธุรกิจของ อมตะ เวียดนาม สามารถสร้างกระแสเงินสดจากการดำเนินงานในแต่ละปีจำนวนมาก ที่ผ่านมาจึงให้แหล่งที่มาของเงินทุนจึงมาจากกำไรจากการดำเนินงานไม่ได้มีการใช้แหล่งเงินทุนจากภายนอก เห็นได้จากอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนที่อยู่ในเกณฑ์ที่ต่ำ โดยสำหรับรอบบัญชีปี 2552 2553 2554 และงวดเก้าเดือนปี 2555 อมตะ เวียดนาม มีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.28 เท่า 0.27 เท่า 0.26 เท่า และ 0.27 เท่า ตามลำดับ

12.4 มาตรฐานรายงานทางการเงิน

เนื่องจาก อมตะ เวียดนามจัดตั้งและประกอบกิจการในประเทศเวียดนาม การบันทึกบัญชีและรายงานทางการเงินของอมตะ เวียดนามจึงเป็นไปตามมาตรฐานรายงานทางการเงินของเวียดนาม แต่ทั้งนี้เมื่อนำตัวเลขทางบัญชีมาจัดทำงบการเงินรวมของบริษัทฯ จะต้องมีการปรับปรุงให้เป็นไปตามมาตรฐานรายงานทางการเงินของไทย ทั้งนี้ข้อแตกต่างที่สำคัญหลักระหว่างมาตรฐานรายงานทางการเงินของไทยและมาตรฐานรายงานทางการเงินของเวียดนามที่ส่งผลต่องบการเงินของอมตะ เวียดนามมีดังนี้

การบัญชีสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ตามมาตรฐานการบัญชีไทย ฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2552) เรื่องอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนกำหนดให้กิจการเลือกบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยวิธีราคาทุนหรือด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรม และกิจการอาจจัดประเภทและบันทึกบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้ ถ้าหากอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นไปตามค่านิยมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและผู้เช่าใช้วิธีมูลค่ายุติธรรม ซึ่งบริษัทฯ ได้เลือกจัดประเภทอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนภายหลังการวัดมูลค่าเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรม และรับรู้การเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมในงบกำไรหรือขาดทุน การจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอาจเกิดจากการขายหรือการทำสัญญาเช่าการเงินและจะตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนนั้นออกจากงบแสดงฐานะทางการเงิน

ภายใต้มาตรฐานการบัญชีของเวียดนามกำหนดให้ออมตะ เวียดนามบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยวิธีราคาทุนเท่านั้น และให้บันทึกรับรู้รายได้จากสัญญาเช่าดำเนินงานตลอดอายุของสัญญาเช่า

จากข้อแตกต่างของมาตรฐานรายงานทางการเงินดังกล่าวส่งผลให้งบการเงินของอมตะ เวียดนาม ณ วันที่ 30 กันยายน 2552 ตามมาตรฐานรายงานทางการเงินของไทยและมาตรฐานรายงานทางการเงินของเวียดนามมีการลงบันทึกที่แตกต่างกันดังนี้

งบแสดงฐานะทางการเงิน

(หน่วย พันบาท)	มาตรฐานการบัญชี		ความแตกต่าง
	IFRS	เวียดนาม	
สินทรัพย์			
สินทรัพย์หมุนเวียน	1,260,918	1,255,257	(5,661)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	3,514,736	1,110,139	(2,404,598)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	3,190,880	721,637	(2,469,244)
อาคารและอุปกรณ์	235,057	235,057	-
อื่นๆ	88,799	153,445	64,646
รวมสินทรัพย์	4,775,654	2,365,396	(2,410,259)
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น			
หนี้สินหมุนเวียน	80,849	63,864	(16,986)
หนี้สินไม่หมุนเวียน	969,781	1,676,018	706,237
รายได้ค่าเช่าที่ดินรับล่วงหน้า	54,376	1,350,910	1,296,533
ส่วนของผู้ถือหุ้น	3,725,024	625,514	(3,099,510)
ทุนเรือนหุ้น			
ทุนจดทะเบียน ออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว	548,995	548,995	-
กำไรสะสม			
จัดสรรแล้ว	21,679	21,679	-
ยังไม่ได้จัดสรร	3,154,350	54,841	(3,099,510)
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	4,775,654	2,365,396	(2,410,259)

งบกำไรขาดทุน

(หน่วย พันบาท)	มาตรฐานการบัญชี		ความแตกต่าง
	ไทย	เวียดนาม	
รายได้	401,986	240,026	(161,961)
ต้นทุน	71,448	126,734	55,286
กำไรขั้นต้น	330,538	113,291	(217,247)
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	49,430	36,798	(12,632)
รายได้และค่าใช้จ่ายอื่นสุทธิ	82,759	93,333	10,574
กำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	363,867	169,826	(194,041)
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	95,634	32,558	(63,076)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	268,233	137,268	(130,965)

ทั้งนี้ งบการเงินของบริษัทฯ จะบันทึกตามมาตรฐานรายงานทางการเงินไทย จึงต้องมีการปรับปรุงตัวเลขจากที่บันทึกตามมาตรฐานการบัญชีเวียดนามเป็นตามมาตรฐานการบัญชีไทยเพื่อนำมาจัดทำงบการเงินรวมของบริษัทฯ ซึ่งจากตารางข้างต้นจะเห็นได้ว่าการปรับปรุงตัวเลขให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีไทยจะบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสูงกว่า รับรู้รายได้และกำไรสูงกว่า ส่งผลให้กำไรสะสมสูงกว่าการบันทึกตามมาตรฐานการบัญชีเวียดนาม แต่ทั้งนี้การจ่ายเงินปันผลยังต้องพิจารณาจ่ายจากงบการเงินของอมตะเวียดนามตามมาตรฐานการบัญชีเวียดนาม

12.5 งบการเงินรวมประหนึ่งทำใหม่และงบการเงินเฉพาะของ บมจ. อมตะ วีเอ็น

เนื่องจาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2555 บริษัทฯ ยังไม่ได้ถือหุ้นในอมตะ เวียดนาม จึงยังไม่มีงบการเงินรวมของบริษัทฯ และอมตะ เวียดนาม ทั้งนี้ปัจจุบันบริษัทฯ ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจากเดิม 15,000 บาท เป็น ทั้งนี้เพื่อนักลงทุนได้เห็นภาพให้ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินในภาพรวมของบริษัทฯ และอมตะเวียดนาม โดยเปรียบเสมือนว่าบริษัทฯ มีการถือหุ้นในอมตะเวียดนามร้อยละ 69.99 มาตั้งแต่ในอดีต จึงได้จัดทำมีตารางรายละเอียดแสดงงบการเงินรวมประหนึ่งทำใหม่ของบริษัทฯ ซึ่งจัดทำภายใต้สมมติฐานดังต่อไปนี้

- (1) งบการเงินรวมประหนึ่งทำใหม่จัดทำขึ้นเสมือนหนึ่งว่าบริษัทฯ ได้จัดตั้งขึ้นตั้งแต่ในอดีต ด้วยทุนจดทะเบียนเป็นจำนวนเงิน 384 ล้านบาท และได้เข้าซื้อหุ้นเพิ่มทุนในอมตะ เวียดนาม จำนวน 25,619,748 หุ้น ในราคาเท่ากับมูลค่าที่ตราไว้ของอมตะ เวียดนาม ซึ่งเท่ากับ 256 ล้านบาท การซื้อหุ้นดังกล่าวทำให้บริษัทฯ ถือหุ้นในอมตะเวียดนามในอัตราร้อยละ 69.99 และถือเสมือนว่าบริษัทฯ จ่ายชำระค่าหุ้นเป็นเงินสด
- (2) งบการเงินรวมประหนึ่งทำใหม่นี้ได้จัดทำขึ้นโดยการรวมส่วนได้เสีย เนื่องจากทั้งสองบริษัทอยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกัน (Companies under common control) สิทธิประโยชน์และหนี้สินของแต่ละบริษัทรวมกันด้วยราคาตามบัญชีที่บันทึกไว้โดยตัดรายการเงินลงทุนในบริษัทย่อยของบริษัทฯ และทุนเรือนหุ้นของบริษัทย่อย
- (3) งบการเงินรวมประหนึ่งทำใหม่นี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้ข้อมูลงบการเงินที่ตรวจสอบแล้วของอมตะ เวียดนาม สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2555 และสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 2553 และ 2552 ยกเว้นงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 ได้จัดทำโดยฝ่ายบริหารของบริษัทฯ
- (4) งบการเงินของอมตะ เวียดนาม แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน และไม่เกิดผลต่างจากการแปลงค่าเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ
- (5) ไม่มีการจัดทำงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นประหนึ่งทำใหม่และงบกระแสเงินสดประหนึ่งทำใหม่ในงบการเงินประหนึ่งทำใหม่

12.6 ตารางงบการเงินรวมประหนึ่งทำใหม่และงบการเงินเฉพาะบริษัท

งบแสดงฐานะทางการเงิน

	งบการเงินประหนึ่งทำใหม่								งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	31 ธ.ค. 2552		31 ธ.ค. 2553		31 ธ.ค. 2554		30 ก.ย. 2555		30 ก.ย. 2555	
	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์										
สินทรัพย์หมุนเวียน										
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	459,324	12.2%	573,368	16.8%	884,276	24.0%	680,300	18.2%	15	100.0%
เงินลงทุนชั่วคราว	9,000	0.2%	44,659	1.3%	96,560	2.6%	510,786	13.7%	-	0.0%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	26,125	0.7%	242,862	7.1%	37,607	1.0%	53,948	1.4%	-	0.0%
สินค้าคงเหลือ	272	0.0%	344	0.0%	536	0.0%	158	0.0%	-	0.0%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	30,024	0.8%	22,010	0.6%	24,833	0.7%	15,728	0.4%	-	0.0%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	524,745	13.9%	883,243	25.8%	1,043,812	28.4%	1,260,920	33.8%	15	100.0%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน										
เงินลงทุนในบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	106,558	2.83%	91,758	2.68%	88,799	2.41%	88,799	2.38%	-	0.0%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	3,058,996	81.27%	2,359,550	68.94%	2,354,664	64.02%	2,226,638	59.72%	-	0.0%
อาคารและอุปกรณ์	57,994	1.54%	75,226	2.20%	132,158	3.59%	138,516	3.72%	-	0.0%
ค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้า	-	0.00%	-	0.00%	45,069	1.23%	-	0.00%	-	0.0%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	15,599	0.41%	12,730	0.37%	13,763	0.37%	13,536	0.36%	-	0.0%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	3,239,147	86.1%	2,539,264	74.19%	2,634,453	71.62%	2,467,489	66.18%	-	0.0%
รวมสินทรัพย์	3,763,892	100.0%	3,422,507	100.00%	3,678,265	100.00%	3,728,409	100.0%	15	100.0%

งบแสดงฐานะทางการเงิน (ต่อ)

	งบการเงินประหนึ่งทำใหม่								งบการเงินเฉพาะบริษัทฯ	
	31 ธ.ค. 2552		31 ธ.ค. 2553		31 ธ.ค. 2554		30 ก.ย. 2555		30 ก.ย. 2555	
	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น										
หนี้สินหมุนเวียน										
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	76,842	2.0%	24,935	0.7%	55,848	1.5%	68,873	1.8%	312	2080.0%
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	15,113	0.4%	23,324	0.7%	19,511	0.5%	11,978	0.3%	-	0.0%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	91,955	2.4%	48,259	1.4%	75,359	2.0%	80,851	2.2%	312	2080.0%
หนี้สินไม่หมุนเวียน										
เงินมัดจำการเช่า	37,683	1.0%	31,270	0.9%	40,827	1.1%	45,075	1.2%	-	0.0%
รายได้ค่าเช่าที่ดินรับล่วงหน้า	52,025	1.4%	91,789	2.7%	71,343	1.9%	78,332	2.1%	-	0.0%
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	559,372	14.9%	472,674	13.8%	501,486	13.6%	511,142	13.7%	-	0.0%
ค่าเช่าที่ดินค้างจ่าย	91,512	2.4%	74,832	2.2%	75,702	2.1%	81,053	2.2%	-	0.0%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	740,592	19.7%	670,565	19.6%	689,358	18.7%	715,602	19.2%	-	0.0%
รวมหนี้สิน	832,547	22.1%	718,824	21.0%	764,717	20.8%	796,453	21.4%	312	2080.0%
ส่วนของผู้ถือหุ้น										
ทุนเรือนหุ้น										
ทุนจดทะเบียน ออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว	461,155	12.3%	397,105	11.6%	384,296	10.4%	384,296	10.3%	15	100.0%
กำไรสะสม	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%
จัดสรรแล้ว	4,534	0.1%	11,110	0.3%	21,092	0.6%	15,176	0.4%	-	0.0%
ยังไม่ได้จัดสรร	1,586,252	42.1%	1,484,364	43.4%	1,634,098	44.4%	1,652,898	44.3%	(312)	-2080.0%
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	2,051,941	54.5%	1,892,579	55.3%	2,039,486	55.4%	2,052,370	55.0%	(297)	-1980.0%
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	879,404	23.4%	811,104	23.7%	874,062	23.8%	879,586	23.6%	-	0.0%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	2,931,345	77.9%	2,703,683	79.0%	2,913,548	79.2%	2,931,956	78.6%	(297)	-1980.0%
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	3,763,892	100.0%	3,422,507	100.0%	3,678,265	100.0%	3,728,409	100.0%	15	100.0%

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

	สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่						สำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่			
	31 ธ.ค. 2552		31 ธ.ค. 2553		31 ธ.ค. 2554		30 ก.ย. 2554		30 ก.ย. 2555	
	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ
รายได้										
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	93,978	34.2	-	-	-	-	-	-	-	-
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	148,115	53.8	176,398	53.0	206,801	28.7	148,977	23.2	186,674	52.7
กำไรจากการประเมินมูลค่ายุดิธรรม	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	123,910	37.2	407,076	56.5	408,522	63.6	6,194	1.7
ดอกเบี้ยรับ	18,155	6.6	24,636	7.4	85,586	11.9	60,723	9.5	91,737	25.9
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน	-	-	6,809	2.0	20,189	2.8	21,582	3.4	8	0.0
รายได้อื่น	14,888	5.4	908	0.3	471	0.1	2,643	0.4	69,423	19.6
รวมรายได้	275,136	100.0	332,661	100.0	720,122	100.0	642,447	100.0	354,035	100.0
ค่าใช้จ่าย										
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	68,309	24.8	-	-	-	-	-	-	-	-
ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ	62,556	22.7	70,182	21.1	85,223	11.8	61,059	9.5	84,404	23.8
ค่าใช้จ่ายในการขาย	-	-	37,574	11.3	48,107	6.7	3,041	0.5	4,539	1.3
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	47,595	17.3	6,953	2.1	4,991	0.7	19,026	3.0	44,891	12.7
ขาดทุน (กำไร) จากการจำหน่าย	-	-	19,096	5.7	8,600	1.2	8,600	1.3	57,399	16.2
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายอื่น	4,078	1.5	313	0.1	23,934	3.3	15,540	2.4	45,282	12.8
รวมค่าใช้จ่าย	178,459	64.9	134,118	40.3	170,853	23.7	107,265	16.7	236,514	66.8
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและ	96,677	35.1	198,543	59.7	549,269	76.3	535,182	83.3	117,521	33.2
ภาษีเงินได้นิติบุคคล										
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(202)	(0.1)	(6,053)	(1.8)	(6,654)	(0.9)	(11,231)	(1.7)	(10,695)	(3.0)

	สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่						สำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่			
	31 ธ.ค. 2552		31 ธ.ค. 2553		31 ธ.ค. 2554		30 ก.ย. 2554		30 ก.ย. 2555	
	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ
กำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	96,476	35.1	192,490	57.9	542,615	75.4	523,952	81.6	106,826	30.2
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	(10,414)	(3.8)	(13,022)	(3.9)	(80,838)	(11.2)	(77,748)	(12.1)	(39,006)	(11.0)
กำไรสำหรับปี	86,062	31.3	179,468	53.9	461,777	64.1	446,204	69.5	67,820	19.2
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	86,062	31.3	179,468	53.9	461,777	64.1	446,204	69.5	67,820	19.2
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	60,243		125,628		323,244		312,342		47,474	
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	25,818		53,840		138,533		133,861		20,346	
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (ต่ง)	3.36		7.01		18.02		17.42		2.65	

12.6 ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี

ในรอบปี 2552 – 2554 และ งวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2555 บริษัทฯ และอมตะ เวียดนาม มีการจ่ายค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี สรุปได้ดังนี้

บริษัทที่ได้รับการตรวจ	ผู้สอบบัญชี	ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี (ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา)	ค่าบริการอื่นๆ (ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา)	รวม (ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา)
รอบปีบัญชี 2552				
อมตะ เวียดนาม	Auditing and Consulting Company Limited (A&C)	5,000	-	5,000
รอบปีบัญชี 2553				
อมตะ เวียดนาม	Auditing and Consulting Company Limited (A&C)	5,000	-	5,000
รอบปีบัญชี 2554				
อมตะ เวียดนาม	Auditing and Consulting Company Limited (A&C)	5,000	-	5,000
งวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2555				
บริษัทฯ และ อมตะ เวียดนาม	บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ที แอนด์ ยัง จำกัด	22,000	-	22,000

12.7 ปัจจัยและอิทธิพลหลักที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะทางการเงินในอนาคต**1. ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจประเทศเวียดนาม**

เนื่องจากกลุ่มลูกค้าของอมตะ เวียดนาม เป็นผู้ประกอบการโรงงานอุตสาหกรรม โดยกลุ่มลูกค้าจำนวนมากของอมตะ เวียดนาม เป็นข้ามชาติที่มาตั้งฐานการผลิตในประเทศเวียดนาม ผลประกอบการของอมตะ เวียดนามจึงขึ้นอยู่กับสถานะเศรษฐกิจของประเทศเวียดนามและภาพรวมเศรษฐกิจของโลกเป็นส่วนใหญ่ กรณีที่ภาวะเศรษฐกิจของประเทศเวียดนามและเศรษฐกิจโลกอยู่ในภาวะถดถอยอาจส่งผลให้นักลงทุนภาคเอกชนภายในประเทศและนักลงทุนต่างชาติชะลอการลงทุนในประเทศเวียดนามทั้งในการตั้งโรงงานใหม่และการขยายโรงงานเดิมเพื่อให้อุปสงค์และอุปทานของสินค้ามีความสมดุล ดังนั้น อัตราการเติบโตของพื้นที่ที่ถูกเช่าของนิคมอุตสาหกรรมในช่วงเวลาดังกล่าวอาจมีการชะลอตัวตามไปด้วย หรืออาจจำเป็นต้องมีการลดราคาเช่าระยะยาวเพื่อดึงดูดการลงทุน ซึ่งล้วนแล้วแต่ส่งผลกระทบต่อรายได้ของอมตะ เวียดนาม

อย่างไรก็ตาม อมตะ เวียดนาม ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจประเทศเวียดนามเป็นอย่างดี บริษัทจึงให้ความสำคัญกับการวางกลยุทธ์ทางการตลาดและการบริหารงาน เพื่อเสริมสร้างจุดแข็งของบริษัท ให้เป็นที่ประจักษ์แก่กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย อาทิ การเลือกทำเลที่ตั้งของนิคมอุตสาหกรรมให้อยู่ในพื้นที่ที่มีศักยภาพสูง การก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคและการคมนาคมขนส่งภายในนิคมอุตสาหกรรมที่มีคุณภาพสูง การให้บริการประเภทต่างๆ อย่างครบวงจร ที่ช่วยให้การดำเนินธุรกิจของลูกค้ามีความต่อเนื่อง และการจัดสร้างสิ่งอำนวยความสะดวกอย่างครบครันในพื้นที่นิคมอุตสาหกรรม เป็นต้น เพื่อสร้างความได้เปรียบเหนือคู่แข่งให้สามารถเพิ่มจำนวนลูกค้าในยามที่เศรษฐกิจของโลกและของประเทศเวียดนามอยู่ในช่วงขยายตัวและสามารถรักษารฐานลูกค้าไว้ได้ในยามที่เศรษฐกิจถดถอย นอกจากนี้กลุ่มลูกค้าของอมตะ เวียดนามไม่ได้มุ่งเน้นไปที่ผู้ประกอบการจากชาติใดหรืออุตสาหกรรมใดเป็นหลัก จึงไม่ได้มีการพึ่งพิงอุตสาหกรรม หรือเศรษฐกิจของประเทศใดเป็นพิเศษ ดังนั้น อมตะ เวียดนามจึงสามารถลดผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจต่อผลการดำเนินงานของอมตะ เวียดนามได้

2. การจัดหาที่ดินเพื่อให้เช่าระยะยาว

ปัจจุบันพื้นที่หลายแห่งในเมืองเบียนหัวกลายเป็นแหล่งชุมชนที่มีความเจริญอย่างมาก โดยเฉพาะการพัฒนาเขตที่อยู่อาศัยและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ อาทิ สถานศึกษา โรงพยาบาล ห้างสรรพสินค้า ร้านค้า และธนาคารอย่างต่อเนื่อง ประกอบกับการสนับสนุนของรัฐบาลในการจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมและก่อสร้างโรงงานในเมืองเบียนหัวในช่วงที่ผ่านมา ทำให้พื้นที่ว่างสำหรับการก่อตั้งนิคมอุตสาหกรรมในปัจจุบันมีจำนวนลดลง ดังนั้น อมตะ เวียดนามจึงมีความเสี่ยงในการขยายพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมเพื่อให้เช่าระยะยาว ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อรายได้ของอมตะ เวียดนาม

อย่างไรก็ตาม อมตะ เวียดนามได้เล็งเห็นถึงความเสี่ยงดังกล่าว จึงได้มีการศึกษาความเป็นไปได้ในการขยายพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมของบริษัทอย่างต่อเนื่อง โดยได้มีการหารือ และเจรจากับหน่วยงานต่างๆ อยู่เสมอ นอกจากนี้อมตะ เวียดนามยังทำการศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุนพัฒนานิคมอุตสาหกรรมในพื้นที่บริเวณอื่นๆ ที่มีได้ติดกับโครงการเดิมอย่างต่อเนื่อง อาทิ พื้นที่ในบริเวณอื่นๆ ของจังหวัดดองไนและพื้นที่ในเมืองอื่นๆ ในประเทศเวียดนาม ซึ่งจะช่วยให้อมตะ เวียดนามมีรายได้ที่มั่นคงต่อไปในอนาคต

3. ความร่วมมือและความขัดแย้งระหว่างรัฐบาลของประเทศเพื่อนบ้าน

ความร่วมมือระหว่างรัฐบาลของประเทศเพื่อนบ้านที่เด่นชัดในปัจจุบันประกอบด้วย 3 โครงการหลัก ได้แก่ การพัฒนาแนวพื้นที่เศรษฐกิจตะวันออก-ตะวันตก (East-West Economic Corridor: EWEC) การพัฒนาแนวพื้นที่เศรษฐกิจตอนใต้ (Southern Economic Corridor: SEC) และประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (Asean Economic Community: AEC)

การพัฒนาแนวพื้นที่เศรษฐกิจตะวันออก-ตะวันตก (East-West Economic Corridor: EWEC) เชื่อมโยงประเทศเวียดนาม-ลาว-ไทย-พม่า และการพัฒนาแนวพื้นที่เศรษฐกิจตอนใต้ (Southern Economic Corridor: SEC) เชื่อมโยงประเทศเวียดนาม-กัมพูชา-ไทย-พม่า ซึ่งช่วยลดต้นทุนและเพิ่มประสิทธิภาพในการขนส่งสินค้าภายในภูมิภาคฯ นั้น จะส่งผลให้ผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมต่างๆ ลงทุนในประเทศเวียดนามเพื่อส่งออกมากขึ้น นอกจากนี้ ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (Asean Economic Community: AEC) ซึ่งจะเกิดขึ้นในปี 2558 ก็เป็นอีกหนึ่งปัจจัยสำคัญที่จะช่วยให้เกิดการลงทุนในประเทศเวียดนามเพิ่มมากขึ้นของนักลงทุนในประเทศและนักลงทุนต่างประเทศ เพื่อตอบสนองความต้องการของฐานผู้บริโภคขนาดใหญ่ในประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน โดยส่วนหนึ่งอาจเป็นการย้ายฐานการผลิตมาจากประเทศเพื่อนบ้าน จากปัจจัยทั้งสามประการดังกล่าว ผู้ประกอบการส่วนหนึ่งอาจพิจารณาเช่าที่ดินระยะยาวภายในนิคมอุตสาหกรรมของอมตะ เวียดนาม ซึ่งตั้งอยู่ในใจกลางเขตเศรษฐกิจการค้าที่สำคัญของประเทศ ปัจจัยดังกล่าวจึงเป็นส่วนสำคัญที่ทำให้อมตะ เวียดนามมีอัตราการเติบโตของรายได้เพิ่มมากขึ้นในอนาคต

นอกจากความร่วมมือระหว่างประเทศภายในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ดังกล่าวแล้ว ความขัดแย้งเรื่องอำนาจอธิปไตยเหนือหมู่เกาะเซนกาคุหรือเกาะเตียวหยูระหว่างประเทศญี่ปุ่นและประเทศจีนที่บานปลายขึ้นในปี 2555 นั้น อาจทำให้นักลงทุนญี่ปุ่นพิจารณาย้ายฐานการผลิตเข้ามาลงทุนในประเทศเวียดนามแทนการลงทุนในประเทศจีน การที่อมตะ เวียดนามเป็นที่ไว้วางใจของกลุ่มนักลงทุนญี่ปุ่นจำนวนมาก อาจทำให้นักลงทุนญี่ปุ่นที่ได้รับผลกระทบดังกล่าวส่วนหนึ่งเลือกที่จะประกอบธุรกิจภายในนิคมอุตสาหกรรม Amata City (Bien Hoa) ปัจจัยดังกล่าวจึงเป็นอีกปัจจัยสำคัญที่ทำให้อมตะ เวียดนามมีอัตราการเติบโตของรายได้เพิ่มมากขึ้นในอนาคต

4. โครงการ Amata Express City

ปัจจุบัน บริษัทฯ และอมตะ เวียดนาม กำลังอยู่ระหว่างการดำเนินการขออนุมัติการเช่าที่ดินระยะยาวแห่งหนึ่งในเมือง Long Thann จังหวัดดองไน ซึ่งมีเนื้อที่รวมทั้งสิ้นประมาณ 1,245 เฮกตาร์ หรือ 7,781 ไร่ จากรัฐบาลเวียดนามเพื่อพัฒนานิคมอุตสาหกรรมอีกแห่งหนึ่งภายใต้ชื่อ Amata Express City หากบริษัทฯ และอมตะ เวียดนามได้รับการอนุมัติการเช่าที่ดินระยะยาวดังกล่าว บริษัทฯ และอมตะ เวียดนามพร้อมที่จะดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อปรับปรุงพื้นที่ให้เหมาะสมกับการจัดตั้งโรงงานของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย พร้อมทั้งการจัดสร้างโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภคเพื่อให้บริการในทันที นิคมอุตสาหกรรมดังกล่าวจึงส่งผลให้อมตะ เวียดนามมีรายได้เพิ่มขึ้นเป็นอย่างมากในอนาคต รวมถึงช่วยลดความเสี่ยงจากการพึ่งพิงแหล่งรายได้เพียงแห่งเดียวอีกด้วย

5. การแข่งขันในธุรกิจการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมระดับพรีเมียม

ปัจจุบัน โครงการนิคมอุตสาหกรรม Amata City (Bien Hoa) ที่บริหารโดยอมตะ เวียดนาม ถือเป็นโครงการระดับพรีเมียมที่เน้นเจาะกลุ่มลูกค้าระดับบนเป็นหลักเพียงไม่กี่รายในจังหวัดดองไน โดยอัตราค่าเช่าที่ดินระยะยาวและค่าบริการสาธารณูปโภคต่างๆ ของนิคมอุตสาหกรรมดังกล่าวสูงกว่า

ผู้ประกอบการทุกรายในจังหวัดดองไน ด้วยสภาวะการแข่งขันที่ไม่รุนแรงมากนักในตลาดดังกล่าว อมตะเวียดนามจึงสามารถรักษาระดับอัตราค่าเช่าและค่าบริการต่างๆให้คงที่อยูในระดับสูงได้ ทั้งนี้ หากมีผู้ประกอบการรายอื่นดำเนินการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์พรีเมียมภายในพื้นที่ใกล้เคียงกับโครงการของอมตะ เวียดนาม อาจส่งผลกระทบต่อรายได้ค่าเช่าระยะยาวและรายได้ค่าบริการต่างๆ รวมถึงความสามารถในการทำกำไรของอมตะ เวียดนามในอนาคตได้ อย่างไรก็ตาม ด้วยจุดแข็งหลายประการของอมตะ เวียดนาม อาทิ ฐานเงินทุนขนาดใหญ่ ประสบการณ์ในธุรกิจอันยาวนาน การให้บริการที่เป็นเลิศ ความสัมพันธ์ที่ดีกับหน่วยงานของรัฐ ความสัมพันธ์อันดีในระยะยาวกับลูกค้าปัจจุบัน รวมถึงภาวะเศรษฐกิจของประเทศเวียดนามที่เอื้ออำนวยต่อการประกอบธุรกิจของผู้ประกอบการภาคอุตสาหกรรม ทำให้มอตุสาหกรรมของอมตะ เวียดนามมีความสามารถในการแข่งขันในระดับสูง อมตะ เวียดนามจึงมั่นใจว่าจะสามารถรักษาระดับการเติบโตของรายได้และอัตราการทำกำไรท่ามกลางภาวะการแข่งขันที่สูงขึ้นได้