NUSASIRI

รายงานประจำปี 2563

บริษัท ณุศาศิริ จำกัด (มหาชน)

Nusasiri Public Company Limited



สารบัญ

วิสัยทัศน์ ภารกิจ และค่านิยมองค์กร 3

NUSASIRI LET YOUR LIFE SHINE 4

สารจากประธานกรรมการ 5

ข้อมูลทั่วไปของบริษัท 6

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของบริษัท 7

โครงสร้างรายได้ 9

ลักษณะการประกอบธุรกิจ 10

โครงสร้างการถือหุ้น 13

โครงสร้างการจัดการ 15

คณะกรรมการบริษัท 31

ปัจจัยความเสี่ยง 39

กลยุทธ์เพื่อความยั่งยืน 42

คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงิน และผลการดำเนินงาน 49

รายการระหว่างกัน 51

รายงานจากคณะกรรมการตรวจสอบ 62

รายงานจากคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน 64

รายงานจากคณะอนุกรรมการบริหารความเสี่ยง 65

รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทต่อรายงานทางการเงิน 66

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต และงบการเงิน 67

หมายเหตุประกอบงบการเงิน 80

วิสัยทัศน์

เป็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำที่มุ่งมั่นตั้งใจพัฒนาคุณภาพชีวิตที่ดีกว่า

ภารกิจ

มุ่งพัฒนาที่อยู่อาศัย โดยคำนึงถึงผลประโยชน์และความพึงพอใจสูงสุดของลูกค้า สร้างความมั่งคั่งและมั่นคงแก่ผู้ถือหุ้น ส่งเสริมบุคลากร ด้วยระบบงานบริหารที่มีประสิทธิภาพ ประสิทธิผล และมีคุณธรรม ส่งเสริมสนับสนุนสังคม ชุมชนและสิ่งแวดล้อม

ค่านิยม องค์กร NUSA

N	Joy	Enjoy Living คุณภาพชีวิตการทำงานที่ดี
		Enjoy Working ทำงานร่วมกันอย่างมีความสุข
U	Unity	การทำงานเป็นทีม มีความเป็นน้ำหนึ่งใจเดียวกัน
		การยอมรับนับถือ และการให้เกียรติซึ่งกันและกัน
S	Smart	Smart Working ทำงานอย่างมืออาชีพ
		Smart Looking บุคลิกภาพที่ดี
A	Accountability	มีจิตสำนึกความรับผิดชอบต่อหน้าที่ ต่อบริษัทฯ ต่อฝ่ายงาน และต่อโครงการ





NUSASIRI

LET YOUR LIFE SHINE

ณุศาศิริ เรายกระดับการบริหารจัดการกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ให้มีการเปลี่ยนแปลงและมีการพัฒนาหลายด้าน เราไม่ใช่แค่บริษัทอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น เรายังมุ่งมั่นพัฒนาที่อยู่อาศัย และบริการเพื่อคุณ เพื่อการใช้ชีวิตอย่างยั่งยืน การดูแลสุขภาพ ไปพร้อมกับการใช้ชีวิต รวมถึงทำโครงการอสังหาฯ เพื่อการลงทุน พร้อมการันตรีผลตอบแทน ภายใต้การบริหารงานของเชนโรงแรมชื่อดังระดับโลกอย่าง Mövenpick ซึ่งเราได้เดินหน้าสร้างความเชื่อมั่นด้านการลงทุนจากโครงการ Mövenpick Residences Ekkamai Bangkok ขยายสู่โครงการในพื้นที่ที่เป็นจุดท่องเที่ยวสำคัญของประเทศไทย เช่น ณุศา มาย โอโซน เขาใหญ่, ณุศา มาย โอโซน คอนโด 3, ณุศา ชีวานี พัทยา เป็นต้น

สำหรับปี 2564 เราตั้งใจมุ่งมั่นพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่อง และตอบแทนลูกค้าที่เป็นส่วนหนึ่งในครอบครัว ณุศาศิริ ด้วยเอกสิทธิ์เฉพาะ ด้วย APP NUSA SMART เพื่อรับสิทธิ์พิเศษต่างๆ เช่น โรงแรม Mövenpick Residences Ekkamai Bangkok, โครงการระดับ Super Luxury : ณุศา มายโอโซน เขาใหญ่ ที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน กับทำเลที่ดีที่สุดของเขาใหญ่ เงียบสงบท่ามกลางธรรมชาติ สูดอากาศบริสุทธิ์เต็มปอดกับแหล่งโอโซน อันดับ 7 ของโลก อีกทั้งสนามกอล์ฟขนาดใหญ่ 18 หลุม ศูนย์สุขภาพระดับโลกโดย Panacee Luxury club house สนามบินส่วนตัว ฯลฯ เพื่อสร้างความสุขให้กับครอบครัว ณุศาศิริ พร้อมทั้งโครงการใหม่ที่เน้นการใส่ใจสุขภาพของคุณและครอบครัว เพื่อคุณและคนที่คุณรัก



สารจากประธานกรรมการ

สำหรับปี 2563 เป็นปีแห่งความท้าทายของบริษัท ณุศาศิริ จำกัด (มหาชน) เนื่องจากทุกภาคส่วนต้องเผชิญกับสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา หรือ โควิด-19 ส่งผลกระทบต่อการดำเนินชีวิตและการดำเนินงานของบริษัท รวมถึงการชะลอตัวลงของเศรษฐกิจ ภาคการท่องเที่ยว ตลอดจนการแข่งขันในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยังคงมีการแข่งขันที่สูง ผนวกกับมาตรการที่เข้มงวดของการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย (Loan to Value) ของธนาคารพาณิชย์ในประเทศ ส่งผลกระทบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ในวงกว้าง แต่เราก็มิได้ย่อท้อ ยังคงเดินหน้าพัฒนาต่อไป โดยบริษัทฯ ได้ปรับกลยุทธ์การบริหารและกลยุทธ์ธุรกิจ อย่างรอบคอบ ระมัดระวัง

ด้วยความมุ่งมั่นอย่างแน่วแน่ ในประสบการณ์อสังหาริมทรัพย์ “ณุศาศิริ” ยังคงรักษาการเติบโตทางธุรกิจให้เป็นไปตามแผนที่ตั้งไว้ เพื่อก้าวสู่การเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำ เน้นการสรรสร้าง การใช้ชีวิตที่สมบูรณ์แบบ “คุณภาพชีวิตที่ดีกว่า” ในทุกๆ ด้าน เพื่อตอบสนองต่อความต้องการและประโยชน์สูงสุดแก่ผู้มีส่วนได้เสียทุกระดับ “คุณภาพชีวิตที่ดีกว่า” เป็นสิ่งที่ “ณุศาศิริ” ให้ความสำคัญที่สุดเสมอ บริษัทฯ มุ่งพัฒนาอย่างต่อเนื่อง รวมถึงการสรรสร้างสุขภาพที่ดีของลูกค้า สร้างความสุขที่แท้จริงของการอยู่อาศัย บริษัทฯ จึงได้ขยายการเติบโตของธุรกิจสู่ธุรกิจด้านการดูแลสุขภาพโดยรุกตลาดทั้งภายในประเทศและต่างประเทศ ผนวกกับการนำเทคโนโลยีที่ทันสมัยและนวัตกรรมใหม่ๆ เข้ามาช่วยสร้างโอกาสในทางธุรกิจ

ในนามของคณะกรรมการบริษัท ขอขอบพระคุณท่านผู้ถือหุ้น ผู้ร่วมทุน คู่ค้า ลูกค้า ธนาคารพาณิชย์และสถาบันการเงิน ตลอดจนผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่ายที่สนับสนุนการดำเนินงานของบริษัทฯ มาโดยตลอด รวมถึงพนักงานและผู้บริหารที่ทุ่มเทแรงกาย และความสามารถในการพัฒนาองค์กร ให้สามารถรักษาการเติบโตท่ามกลางสถานการณ์เศรษฐกิจที่มีความท้าทาย บริษัทฯ ขอให้เชื่อมั่นว่า “ณุศาศิริ” ยังคงมุ่งมั่น พัฒนาอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้การเติบโตของบริษัทฯ เป็นไปอย่างยั่งยืน ภายใต้หลักการกำกับกิจการที่ดี ก้าวสู่การเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำในอนาคต



(นายวิษณุ เทพเจริญ)
ประธานกรรมการบริษัท

ข้อมูลทั่วไปของบริษัท

ชื่อบริษัท	บริษัท ณุศาศิริ จำกัด (มหาชน)
ชื่อภาษาอังกฤษ	Nusasiri Public Company Limited
ชื่อย่อหลักทรัพย์	NUSA
ประเภทธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
เลขทะเบียนบริษัท	บมจ. 0107537001595
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 2922/209 อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 ชั้น13 (12 เอ) ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 โทรศัพท์ : 0-2030-1399 โทรสาร : 0-2030-1398 Home Page : www.nusasiri.com
ชนิดของหุ้น	หุ้นสามัญ
ทุนจดทะเบียน	9,641,082,611 บาท
มูลค่าที่ตราไว้	1 บาท
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	7,641,082,611 บาท (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563)

ข้อมูลบุคคลอ้างอิง

นายทะเบียนหลักทรัพย์	**บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด** 93 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400 โทรศัพท์ : 0-2009-9999 โทรสาร : 0-2009-9991
ผู้สอบบัญชี	**สำนักงาน สำนักงาน อีวาย จำกัด** 193/136-137 อาคารเลครัชดา ออฟฟิศคอมเพล็กซ์ ชั้น 33 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ โทรศัพท์ : 0-2264-0777 โทรสาร : 0-2264-0789-90
สถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ	**ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)** เลขที่ 35 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ 10110

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของบริษัท

หน่วย : ล้านบาท

	2561	2562	2563
สินทรัพย์			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	329	26	12
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	539	75	36
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	414	138	-
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	2,224	1,861	1,760
สินค้าคงเหลือ	6	10	10
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดินและห้องชุด	180	90	90
เครดิตภาษีมูลค่าเพิ่ม	45	61	61
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	117	130	98
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	-	-	171
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	41	44	39
ลูกหนี้อื่นระยะยาว	-	125	142
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	298	432
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	-	-	-
เงินลงทุนในการร่วมค้า	487	382	354
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	1,061	917	919
ที่ดินรอการพัฒนา	1,980	1,591	2,153
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	710	653	275
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	3,449	3,866	3,150
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	-	175
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	14	14	22
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	9	9	9
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	78	77	86
เงินมัดจำค่าซื้อเงินลงทุน	536	647	698
เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมา	21	15	10
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	421	16	14
สินทรัพย์รวม	**12,661**	**11,044**	**10,717**
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	810	1,550	1,752
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	79	78	77
หุ้นกู้ระยะสั้น	59	230	68
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	22	9	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	122
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	210	215	188
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	743	224	191
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่นที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	100	210	212
หุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,646	719	801
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	47	7	3
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น	230	341	474
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	-	10	18
ประมาณการหนี้สินระยะสั้น	94	117	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	239	219	281
เจ้าหนี้ระยะยาวอื่น	912	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	10	1	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	512
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	20	89	13

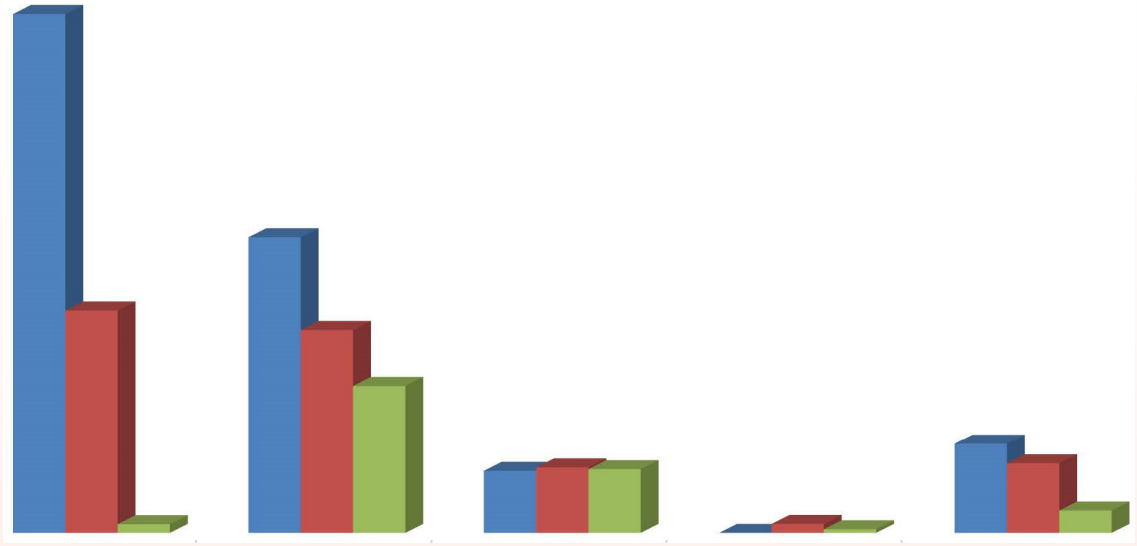
ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของบริษัท

หน่วย : ล้านบาท

	2561	2562	2563
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น			
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	210	-	10
หุ้นกู้ระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	291	801	882
ประมาณการหนี้สินระยะยาว	371	344	121
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	-	-	8
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	9	7	6
หนี้สินรวม	**6,102**	**5,171**	**5,739**
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	7,641	7,641	7,641
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	10	10	10
กำไรสะสม			
จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	11	11	11
ยังไม่ได้จัดสรร (ขาดทุนสะสม)	(1,153)	(1,802)	(2,743)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(11)	(32)	(15)
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	61	46	74
ส่วนของผู้ถือหุ้น	**6,559**	**5,874**	**4,978**
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	**12,661**	**11,044**	**10,717**
ผลการดำเนินงาน			
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,371	1,242	456
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	182	192	187
รายได้จากการให้บริการสวนสนุก	-	26	11
รายได้อื่น	262	182	65
รายได้รวม	**2,815**	**1,664**	**719**
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	2,039	974	342
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	97	125	128
ต้นทุนการให้บริการสวนสนุก	-	82	98
ค่าใช้จ่ายในการขาย	214	206	67
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	374	471	439
ขาดทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	29
ขาดทุนจากการด้อยค่าทรัพย์สิน	45	72	14
หนี้สงสัยจะสูญ	-	13	43
ขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์อื่นที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน	-	-	8
ค่าใช้จ่ายรวม	**2,769**	**1,943**	**1,168**
กำไรขั้นต้นจากการขาย	**332**	**268**	**114**
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า	71	130	83
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	282	246	351
ผลประโยชน์ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(5)	13	17
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	**(302)**	**(668)**	**(900)**
อัตราส่วนทางการเงิน			
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (บาท/หุ้น)	0.86	0.77	0.65
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท/หุ้น)	(0.04)	(0.09)	(0.12)
อัตรากำไรสุทธิต่อรายได้รวม (%)	(10.73)	(40.18)	(125.17)
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (%)	(4.60)	(11.38)	(18.08)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวม (%)	(2.38)	(5.64)	(8.27)
เงินปันผลต่อหุ้น (บาท/หุ้น)	-	-	-

โครงสร้างรายได้

ประเภทรายได้	ปี 2561		ปี 2562		ปี 2563	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
การขายที่ดินและบ้านพร้อมที่ดิน	1,510	54	649	39	26	4
การขายอาคารชุด	861	31	593	36	430	60
การให้เช่าและบริการ	182	6	192	12	187	26
รายได้จากการให้บริการสวนสนุก	-	-	26	2	11	1
รายได้อื่นๆ	262	9	204	12	65	9
รวม	2,815	100	2,815	100	719	100



	การขายที่ดินและบ้านพร้อมที่ดิน	การขายอาคารชุด	การให้เช่าและบริการ	รายได้จากการให้บริการสวนสนุก	รายได้อื่นๆ
ปี 2561	1,510	861	182	-	262
ปี 2562	649	593	192	26	204
ปี 2563	26	430	187	11	65

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

• ธุรกิจประเภทขายที่ดินเปล่า และบ้านพร้อมที่ดิน

โครงการ ณุศาศิริ ซิตี้ พระราม 2

โครงการระดับ Hi-End บนพื้นที่กว่า 350 ไร่ Concept “ความสมบูรณ์แบบในชีวิต เริ่มต้นที่นี่” และเพียบพร้อมไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่ไม่จำเป็นต้องไปเสาะแสวงหาสิ่งอำนวยความสะดวกจากที่อื่น อาทิเช่น สวนสาธารณะและทะเลสาบขนาดใหญ่กลางโครงการ, Community Mall – Gourmet District Rama2, โรงเรียนนานาชาติ Norwich International School Bangkok และ โรงพยาบาล Panacee Hospital

กรีนเนอรี่ เป็นโครงการเฟส 1 โดดเด่นด้วยแบบบ้านที่เข้ากับธรรมชาติและพื้นที่สีเขียวขจีถึง 9 สวน มีแบบบ้านสไตล์โมเดิร์นให้เลือก 7 แบบ บนเนื้อที่ดิน 101 - 473 ตารางวา และมีพื้นที่ใช้สอย 314 – 650 ตารางเมตร ทั้งหมด 104 ยูนิต มูลค่าโครงการกว่า 1,781 ล้านบาท

เลค ซีรีน เป็นโครงการเฟส 2 โดดเด่นด้วยแบบบ้านขนาดใหญ่ ริมทะเลสาบกว่า 35 ไร่ จำนวน 400 ยูนิต มูลค่าโครงการประมาณการ 5,000 ล้านบาm

โครงการ ณุศา มายโอโซน

ภายใต้ Concept “ชีวิตที่สมบูรณ์แบบ พร้อมสุขภาพที่ดี” ตั้งอยู่อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา บนพื้นที่ กว่า 1,300 ไร่ โอบล้อมด้วยขุนเขาและธรรมชาติ ท่ามกลางอากาศบริสุทธิ์ รวมทั้งโรงแรมระดับ 5 ดาว และศูนย์สุขภาพบริการตลอด 24 ชั่วโมง สิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครันพร้อมสนามบินส่วนตัว, สนามกอล์ฟขนาดใหญ่ 18 หลุม, ศูนย์สุขภาพ Panacee, ร้านอาหาร, สถานที่จัดประชุม-สัมมนา, สระว่ายน้ำ, สนามกีฬา, ฟาร์มเลี้ยงสัตว์, สวนผักออร์แกนิค

โครงการ ณุศา ชีวานี่ พัทยา

มีความโดดเด่นด้านสถาปัตยกรรมสไตล์ทัสคานีจากอิตาลี ที่มีเอกลักษณ์เฉพาะตัวเป็นที่แรกใน พัทยา-ชลบุรี บนพื้นที่โครงการกว่า 185 ไร่ ประกอบด้วย บ้านเดี่ยวรวม 3 เฟส

โครงการ ณ ราธร

ตั้งอยู่บนถนนสุวินทวงศ์-รามคำแหง เป็นโครงการแบบบ้านเดี่ยว และทาวน์เฮาส์ ในสไตล์โมเดิร์น ติดถนนใหญ่ ใกล้สถานีรถไฟฟ้า สายสีส้ม (สถานีสุวินทวงศ์) กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย คือกลุ่มที่ทำงานในบริเวณนิคมอุตสาหกรรม และกลุ่มที่เริ่มสร้างครอบครัวใหม่ที่ต้องการมีบ้านหลังแรก พื้นที่โครงการขนาดใหญ่กว่า 36 ไร่ ประกอบด้วยบ้านเดี่ยว 50 ตารางวา ราคาเริ่มต้น 4.99 ล้านบาท และทาวน์เฮาส์ 18 ตารางวา ราคาเริ่มต้น 2.39 ล้านบาท มูลค่ารวมโครงการ 1,650 ล้านบาท

โครงการบ้าน NUSA พระราม 5

ติดถนนใหญ่กาญจนาภิเษก ต.บางคูเวียง อ.บางกรวย จ.นนทบุรี บ้านสไตล์ รีสอร์ท จำนวน 120 ยูนิต มูลค่าโครงการกว่า 1,000 ล้านบาท














• ธุรกิจประเภทคอนโดมิเนียม High–Rise และ Low–Rise

โครงการ เมอเวนพิค เรสซิเดนซ์ เอกมัย กรุงเทพ (อัพ เอกมัย) (sold out)

ตั้งอยู่บนถนนเอกมัย (สุขุมวิท 63) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและคอนโดมิเนียมสูง 29 ชั้น 1 อาคาร มูลค่าโครงการกว่า 1,520 ล้านบาท ปิดโครงการแล้วในปี 2562

โครงการ สเตท ทาวเวอร์

บนถนนสีลม เขตบางรัก ที่อยู่อาศัย หรืออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและพื้นที่ให้เช่าวิวโค้งแม่น้ำเจ้าพระยาอาคารสูงเด่นเป็นสง่าบนทำเลสีลมย่านเศรษฐกิจที่สำคัญที่สุดของกรุงเทพฯ

โครงการ พาร์ค เอ็กซ์โซ คอนโดมิเนียม

ตั้งอยู่บนถนนเกษตร-นวมินทร์ คอนโดมิเนียมที่ตอบสนองไลฟ์สไตล์ใหม่ในสังคมเพื่อสุขภาพอย่างครบวงจรกับบรรยากาศร่มรื่นของพื้นที่สีเขียว สระว่ายน้ำขนาดใหญ่ และศูนย์กีฬา Sport Mall เหมาะกับกลุ่มคนรุ่นใหม่ใส่ใจสุขภาพ ชอบการออกกำลังกาย ภายใต้คอนเซ็ปต์ “365 วันแห่งการใช้ชีวิตสไตล์รีสอร์ทท่ามกลางธรรมชาติ” ประกอบไปด้วยอาคารสูง 8 ชั้น จำนวน 6 อาคาร มีทั้งหมด 1,232 ห้อง มูลค่าโครงการกว่า 2,449 ล้านบาท ทำเลใกล้รถไฟฟ้าสายสีชมพูและสายสีน้ำตาลในอนาคต โครงการสร้างเสร็จพร้อมอยู่ และเริ่มส่งมอบตั้งแต่ปี 2558

โครงการ เฟรช คอนโดมิเนียม

ตั้งอยู่ที่ซอยกรุงเทพนนทบุรี 13 คอนโดมิเนียมเทรนด์ใหม่ที่ตอบสนองไลฟ์สไตล์คนเมือง ใกล้รถไฟฟ้าเชื่อมต่อ สถานีเตาปูน – บางซ่อน (สายสีม่วง) พร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน เหมาะสำหรับกลุ่มคนที่อยู่ในพื้นที่หรือกลุ่มคนทำงานในย่านบางซื่อ บางโพ โครงการในเฟส 1 (ตึก A และ B) จำนวนทั้งหมด 372 ยูนิต มูลค่ากว่า 636 ล้านบาท

โครงการ ณุศา คอนโด พัทยา

ตั้งอยู่ถนนสุขุมวิท พัทยาใต้ ใกล้หาดจอมเทียน Condo เพื่อการลงทุน ตอบโจทย์การลงทุนทั้งระยะสั้นและระยะยาว ติด Legend Siam ธีมพาร์คเชิงวัฒนธรรม Best Location Land Mark แห่งภาคตะวันออก พัฒนาเป็น EEC Gateway (เขตเศรษฐกิจพิเศษ), สนามบินอู่ตะเภา, ARL (SUVARNABHUMI AIRPORT Link and City Air Terminal), เป็นปัจจัยที่ส่งเสริมให้ภูมิภาคนี้ GDP เติบโตสูงสุดใน 4 ภาค ของประเทศไทย



• ธุรกิจขายพื้นที่ และให้เช่าพื้นที่ ในส่วนของพลาซ่าทางด้านสุขภาพ

โครงการ “บางกอกเมดิเพล็กซ์” BMC ซึ่งเป็นศูนย์กลางทางการแพทย์ ยา และอุปกรณ์การแพทย์ ที่ทันสมัยที่สุดในเอเชีย ด้วยแนวคิดที่เน้นเรื่องสุขภาพและให้คำปรึกษาแก่กลุ่มลูกค้า โดยปัจจุบัน BMC มี occupancy rate เฉลี่ยอยู่ที่ 90% ขึ้นไป

• ธุรกิจให้เช่าพื้นที่ Nusa Sport Mall

ตั้งอยู่หน้าโครงการ Parc Exo โดยเก็บค่าสมาชิกรายปี และรายเดือน มุ่งกลุ่มคนระดับกลางและครอบครัวที่อาศัยในย่านนั้นๆ Sport Mall ดังกล่าวมีพื้นที่เช่ารวมทั้งหมดกว่า 4,400 ตร.ม.

• ธุรกิจให้เช่าพื้นที่ Community Mall

อยู่ด้านหน้าโครงการ ณุศาศิริ ชิตี้ พระราม 2 มุ่งเน้นให้บริการกับลูกค้าภายในโครงการและลูกค้าที่อาศัยอยู่ในบริเวณใกล้เคียง โดยเก็บค่าเช่าจากร้านค้าเป็นรายเดือน Community Mall ดังกล่าวมีพื้นที่เช่ากว่า 4,300 ตร.ม.

• ธุรกิจสนามกอล์ฟ

บริษัทฯ ได้ลงทุนสร้างสนามกอล์ฟ 18 หลุม ในโครงการ My Ozone อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา โดยจะเป็นสนามกอล์ฟที่เหมาะสมกับนักกอล์ฟทั้งชายและหญิง รวมไปถึงผู้สูงอายุโดยเก็บค่าสมาชิกเป็นรายปี และรายครั้ง

• ธุรกิจ สวนสนุกเชิงวัฒนธรรม

Legend Siam ธีมพาร์คเชิงวัฒนธรรม โครงการตั้งอยู่ใน Best Location Land Mark แห่งภาคตะวันออก ในเขต EEC Gateway (เขตเศรษฐกิจพิเศษ) ที่มีปัจจัยส่งเสริมการพัฒนาโครงการทั้ง สนามบินอู่ตะเภา, ARL (SUVARNABHUMI AIRPORT Link and City Air Terminal), ท่าเรือน้ำลึก (เรือเดินสมุทร) เป็นปัจจัย ที่ส่งเสริมให้ภูมิภาคนี้ GDP เติบโตสูงสุดใน 4 ภาค ของประเทศไทย

โครงสร้างการถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียน 9,641,082,611.00 บาท ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 7,641,082,611 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 9,641,082,611 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

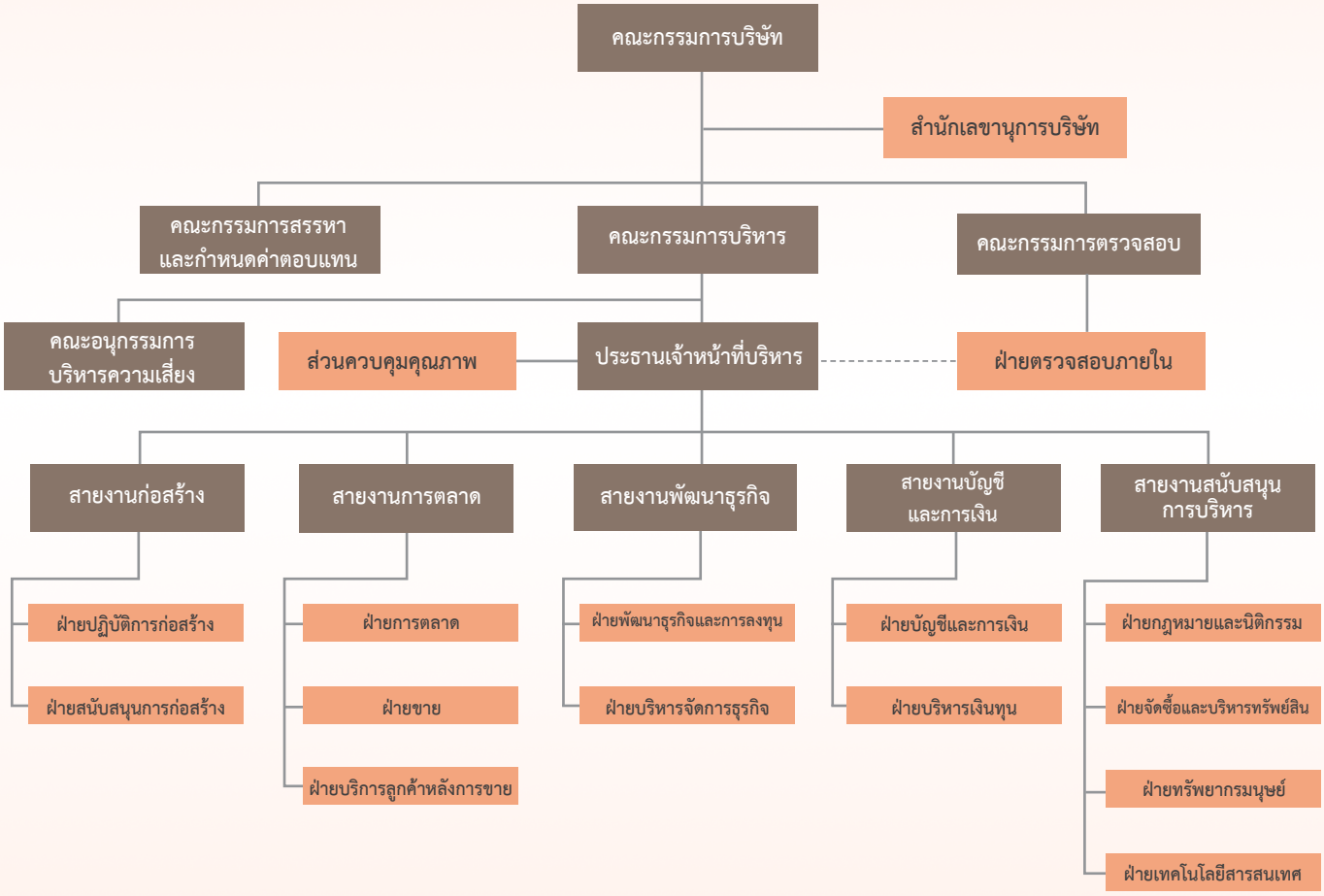
ปิดสมุดทะเบียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ปรากฏรายชื่อและสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 รายแรก ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (%) (ณ วันปิดสมุดทะเบียน 31 ธ.ค. 63)
1	กลุ่มกิตติอิสรานนท์		
	นางสาวนันทิดา กิตติอิสรานนท์	874,056,700	11.439
	นางสาวเจนจิรา กิตติอิสรานนท์	466,403,000	6.104
	นายกำธร กิตติอิสรานนท์	221,948,500	2.905
	นางสาวมยุรี กิตติอิสรานนท์	6,314,900	0.083
	นางสาววันวิสา กิตติอิสรานนท์	1,400,000	0.018
	นายสมศักดิ์ กิตติอิสรานนท์	1,119,800	0.015
	นางรำไพ กิตติอิสรานนท์	185,000	0.001
	รวม	1,571,327,900	20.564
2	กลุ่มเทพเจริญ		
	นายวิษณุ เทพเจริญ	653,148,738	8.548
	นางศิริญา เทพเจริญ	177,995,827	2.329
	นายวงศกร เทพเจริญ	100,876,252	1.320
	นางสาววีรวรรณ เทพเจริญ	98,090,277	1.284
	นายศิรวิทย์ เทพเจริญ	30,537,882	0.400
	นางสมพร เทพเจริญ	14,238,200	0.186
	นายสัจจานันท์ เทพเจริญ	1,000,000	0.013
	นางสาววิษณี เทพเจริญ	33,000	0.000
	นายศิรวัฒน์ เทพเจริญ	2,647	0.000
	นายศิวะ เทพเจริญ	93	0.000
	รวม	1,075,932,916	14.081
3	กลุ่มศิริรัตน์		
	นายวิรศักดิ์ ศิริรัตน์	237,214,285	3.104
	นายวสินธ์ ศิริรัตน์	214,421,130	2.806
	นางสาวพิชญาภา ศิริรัตน์	202,000	0.003
	นายรัตนากร ศิริรัตน์	86,000	0.001
	รวม	451,923,415	5.914

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (%) (ณ วันปิดสมุดทะเบียน 31 ธ.ค. 63)
4	กลุ่มหาญไกรวิไลย์		
	นายนคร หาญไกรวิไลย์	130,000,000	1.701
	นายสุรพงษ์ หาญไกรวิไลย์	108,005,000	1.413
	นางอำไพ หาญไกรวิไลย์	105,000,000	1.374
	นางสาววราภรณ์ หาญไกรวิไลย์	18,000,000	0.236
	รวม	361,005,000	4.725
5	นางสาวอาทิกา ท่อแก้ว	275,946,617	3.611
6	กลุ่มรุ่งเรืองเนาวรัตน์		
	นายสมพงษ์ รุ่งเรืองเนาวรัตน์	195,109,400	2.553
	นายบวร รุ่งเรืองเนาวรัตน์	57,670,105	0.755
	นายบดินทร์ รุ่งเรืองเนาวรัตน์	2,180,000	0.029
	นางสาวเบญญาภา รุ่งเรืองเนาวรัตน์	343,200	0.004
	รวม	255,302,705	3.341
7	กลุ่มศรวณียารักษ์		
	นางสาวกมาตยา ศรวณียารักษ์	246,730,000	3.229
	นางไน้ ศรวณียารักษ์	50,000	0.001
	รวม	246,780,000	3.230
8	กลุ่มหงส์รัตนวิจิตร		
	นายสมชาย หงส์รัตนวิจิตร	211,450,479	2.846
	นายณรงค์ศักดิ์ หงส์รัตนวิจิตร	2,710,000	0.035
	รวม	220,160,479	2.881
9	กลุ่มศวัสตนานนท์		
	นายอนันต์ ศวัสตนานนท์	185,101,754	2.422
	นายภัทรานิษฐ์ ศวัสตนานนท์	3,000,000	0.039
	นายประดิษฐ ศวัสตนานนท์	700	0.000
	รวม	188,102,454	2.462
10	นายเรวัต ปรีดารัชตะ	130,392,093	1.706

โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างการบริหาร บริษัท ณุศาศิริ จำกัด (มหาชน)



ได้รับอนุมัติจากมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 9/2561 ประชุมเมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2561

1. คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 คณะกรรมการบริษัทมีจำนวน 8 ท่าน ประกอบด้วย กรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหาร 3 ท่าน และกรรมการอิสระ 5 ท่าน ดังนี้

1. นายวิษณุ เทพเจริญ
   ประธานกรรมการบริษัท
2. นายสมคิด ศริ
   รองประธานกรรมการบริษัท /กรรมการอิสระ
3. นายธีรธัช โปษยานนท์[1]
   กรรมการอิสระ
4. นายประดิษฐ ศวัสตนานนท์[2]
   กรรมการอิสระ
5. นางสิรินงคร์นาถ เพรียวพานิช
   กรรมการอิสระ
6. นายพิบูลย์ วรวรรณปรีชา
   กรรมการอิสระ
7. นางศิริญา เทพเจริญ
   กรรมการ
8. นายสมพิจิตร ชัยชนะจารักษ์
   กรรมการ และเลขานุการบริษัท

หมายเหตุ : [1]นายธีรธัช โปษยานนท์ ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ/ประธานกรรมการตรวจสอบ/กรรมการสรรหาและพิจารณากำหนดค่าตอบแทน/กรรมการอิสระ เมื่อวันที่ 2 ธันวาคม พ.ศ. 2563

[2]นายประดิษฐศวัสตนานนท์ ลาออกจากตำแหน่งดังกล่าว ตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2563

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท คือ นายสมพิจิตร ชัยชนะจารักษ์ ลงลายมือชื่อร่วมกับ นายวิษณุ เทพเจริญ หรือ นางศิริญา เทพเจริญ รวมเป็นสองคนและประทับตราสำคัญของบริษัท

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท

1) ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง ความซื่อสัตย์สุจริต และระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ของบริษัท และให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติของผู้ถือหุ้น

2) มีหน้าที่กำหนดวิสัยทัศน์ นโยบายและทิศทางการดำเนินงานของบริษัท และกำกับ ควบคุมดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายที่กำหนดไว้ อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล เพื่อเพิ่มมูลค่าทางเศรษฐกิจสูงสุดให้แก่ผู้ถือหุ้น และการเติบโตอย่างยั่งยืน

3) รับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้นโดยสม่ำเสมอ ดำเนินงานโดยรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นมีการเปิดเผยข้อมูล ที่เป็นสาระสำคัญต่อผู้ลงทุนอย่างถูกต้องครบถ้วน มีมาตรฐานและโปร่งใส

4) คณะกรรมการบริษัทต้องมีความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ที่จะเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจ และมีความสนใจในกิจการของบริษัทที่ตนเป็นกรรมการอย่างแท้จริง

5) ประเมินผลการปฏิบัติงานและกำหนดค่าตอบแทนของกรรมการและผู้บริหารระดับสูง

6) รับผิดชอบต่อผลประกอบการและการปฏิบัติหน้าที่ของฝ่ายบริหาร โดยให้มีความตั้งใจและระมัดระวัง ในการปฏิบัติงาน

7) กำกับดูแลให้มีการกำหนดเป้าหมายการดำเนินธุรกิจที่ชัดเจนและวัดผลได้ เพื่อใช้เป็นแนวทางในการกำหนดเป้าหมายในการปฏิบัติงาน โดยพิจารณาถึงความเป็นไปได้ สมเหตุสมผล

8) กำกับดูแลให้มีการดำเนินธุรกิจ และปฏิบัติงานอย่างมีจริยธรรม

9) กำกับดูแลให้ฝ่ายบริหารมีระบบการบริหารความเสี่ยงอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ

10) พิจารณาตัดสินในเรื่องที่มีสาระสำคัญ เช่นนโยบาย และแผนธุรกิจโครงการลงทุนขนาดใหญ่อำนาจการบริหารการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และรายการอื่นใดที่กฎหมายกำหนด

11) กำหนดอำนาจและระดับการอนุมัติในการทำธุรกรรม และการดำเนินการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับงานของบริษัทให้คณะหรือบุคคลตามความเหมาะสม และให้เป็นไปตามข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องโดยจัดทำเป็นคู่มืออำนาจดำเนินการ และให้มีการทบทวนอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

12) จัดให้มีระบบบัญชี การรายงานทางการเงินและการสอบบัญชีที่เชื่อถือได้ รวมทั้งดูแลจัดให้มีกระบวนการในการประเมินความเหมาะสมของการควบคุมภายใน

13) ให้ความเห็นชอบในการเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และพิจารณาค่าสอบบัญชีประจำปี เพื่อนำเสนอต่อผู้ถือหุ้นใน การพิจารณาอนุมัติแต่งตั้ง

14) รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการในการจัดทำรายงานทางการเงินโดยแสดงควบคู่กับรายงานของผู้สอบบัญชีไว้ในรายงานประจำปี และครอบคลุมในเรื่องสำคัญๆ ตามนโยบายข้อพึงปฏิบัติที่ดีสำหรับกรรมการบริษัทจดทะเบียนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

15) กำกับดูแลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการชุดย่อยต่างๆ ให้เป็นไปตามกฎบัตรที่กำหนดไว้

16) คณะกรรมการต้องประเมินผลการปฏิบัติด้วยตนเองและประเมินผลการปฏิบัติงานโดยรวม

2. คณะกรรมการตรวจสอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 คณะกรรมการตรวจสอบ มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

1. นายธีรธัช โปษยานนท์[1]
   ประธานกรรมการตรวจสอบ/กรรมการอิสระ
2. นายประดิษฐ ศวัสตนานนท์[2]
   ประธานกรรมการตรวจสอบ/กรรมการอิสระ
3. นายสมคิด ศริ
   กรรมการตรวจสอบ/กรรมการอิสระ
4. นางสิรินงคร์นาถ เพรียวพานิช
   กรรมการตรวจสอบ/กรรมการอิสระ
5. นายพิบูลย์ วรวรรณปรีชา
   กรรมการตรวจสอบ/กรรมการอิสระ

หมายเหตุ : [1]นายธีรธัช โปษยานนท์ ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ/ประธานกรรมการตรวจสอบ/กรรมการสรรหาและพิจารณากำหนดค่าตอบแทน/กรรมการอิสระ เมื่อวันที่ 2 ธันวาคม พ.ศ. 2563

[2]นายประดิษฐ ศวัสตนานนท์ ลาออกจากตำแหน่งดังกล่าว ตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2563

กรรมการตรวจสอบที่มีความรู้และประสบการณ์ในการสอบทานงบการเงินของบริษัทฯ ได้แก่ นายธีรธัช โปษยานนท์ และนางสิรินงคร์นาถ เพรียวพานิช

เลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ ได้แก่ นายกำพล แสงศรีจันทร์ ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่าย/ รักษาการผู้อำนวยการ ฝ่ายตรวจสอบภายใน

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

1) สอบทานรายงานทางการเงินเพื่อให้มั่นใจว่า มีความถูกต้องและเชื่อถือได้ รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ โดยการประสานงานกับผู้สอบบัญชีภายนอก และผู้บริหารที่รับผิดชอบจัดทำรายงานทางการเงินทั้งไตรมาสและประจำปี

2) สอบทานระบบควบคุมภายในของบริษัทฯ ให้มีความเหมาะสมและมีประสิทธิผล และอาจเสนอแนะให้มีการสอบทานหรือตรวจสอบรายการใดที่เห็นว่าจำเป็นและเป็นสิ่งสำคัญ พร้อมทั้งนำข้อเสนอแนะเกี่ยวกับการปรับปรุงแก้ไขระบบการควบคุมภายในที่สำคัญและจำเป็นเสนอคณะกรรมการบริษัท โดยสอบทานร่วมกับผู้สอบบัญชีภายนอกและหัวหน้าผู้ตรวจสอบภายใน

3) สอบทานให้บริษัทมีระบบการบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ

4) สอบทานการปฏิบัติ ตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือข้อกำหนดของ ตลาดหลักทรัพย์ฯ นโยบาย กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ

5) สอบทานระบบงานเชิงป้องกันเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการปฏิบัติงานให้ดียิ่งขึ้น

6) สอบทานกระบวนการสอบสวน การตรวจสอบทุจริต เพื่อให้เกิดความเป็นอิสระ และกำหนดมาตรการป้องกันภายในของบริษัทฯ รวมทั้งสอบทานกระบวนการเกี่ยวกับการรับแจ้งเบาะแสการกระทำผิดและการรับข้อร้องเรียน

7) สอบทานกระบวนการในการต่อต้านคอรัปชั่นให้สอดคล้องตามแนวทางการกำกับดูแลอย่างมีประสิทธิผลตั้งแต่กระบวนการส่งเสริมและสร้างความตระหนักรู้ การประเมินความเสี่ยง การสร้างระบบงานเชิงป้องกัน การตรวจสอบ ตลอดจนการสอบทานเกี่ยวกับมาตรการต่อต้านคอรัปชั่น

8) พิจารณาคัดเลือก และเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชี รวมถึงพิจารณาเสนอค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ต่อคณะกรรมการบริษัท

9) พิจารณาแผนงานตรวจสอบภายในของบริษัทฯ ตามวิธีการและมาตรฐานที่ยอมรับโดยทั่วไป

10) พิจารณาการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทฯ ในกรณีที่เกิดรายการที่เกี่ยวโยงกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้มีความถูกต้องและครบถ้วน

11) รายงานผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการตรวจสอบให้คณะกรรมการบริษัททราบอย่างน้อย ปีละ 4 ครั้ง

12) ร่วมให้ความเห็นในการพิจารณาแต่งตั้ง ถอดถอน และประเมินผลงานของหัวหน้าผู้ตรวจสอบภายใน

13) ให้มีอำนาจเชิญฝ่ายจัดการ ผู้บริหาร หรือพนักงานของบริษัทฯ ที่เกี่ยวข้องมาให้ความเห็น เข้าร่วมประชุม หรือส่งเอกสารที่เห็นว่าเกี่ยวข้อง หรือจำเป็นในการปฏิบัติงานตามขอบเขตหน้าที่

14) ให้มีอำนาจว่าจ้างที่ปรึกษา หรือบุคคลภายนอกตามระเบียบของบริษัทฯ มาให้ความเห็นหรือให้คำปรึกษาในกรณีจำเป็น

15) จัดทำรายงานการกำกับดูแลกิจการของคณะกรรมการตรวจสอบ โดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัทฯ ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนาม โดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบ

16) ต้องประเมินผลการปฏิบัติงาน โดยการประเมินตนเองและรายงานผลการประเมินพร้อมทั้งปัญหาอุปสรรคในการปฏิบัติงานที่อาจเป็นเหตุให้การปฏิบัติงานไม่บรรลุวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งคณะกรรมการตรวจสอบให้คณะกรรมการบริษัททราบทุกปี

17) จัดให้มีช่องทางการติดต่อระหว่างผู้มีส่วนได้เสียกับคณะกรรมการตรวจสอบโดยตรง

18) พิจารณาทบทวนและปรับปรุงกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบให้มีความเหมาะสมต่อการปฏิบัติงาน

19) ปฏิบัติงานอื่นตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายในขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

3. คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

1. นายสมคิด ศริ
   ประธานกรรมการ
2. นายธีรธัช โปษยานนท์[1]
   กรรมการ/กรรมการอิสระ
3. นายประดิษฐ ศวัสตนานนท์[2]
   กรรมการ/กรรมการอิสระ
4. นางสิรินงคร์นาถ เพรียวพานิช
   กรรมการ/กรรมการอิสระ
5. นายพิบูลย์ วรวรรณปรีชา
   กรรมการ/กรรมการอิสระ

หมายเหตุ : [1]นายธีรธัช โปษยานนท์ ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ/ประธานกรรมการตรวจสอบ/กรรมการสรรหาและพิจารณากำหนดค่าตอบแทน/กรรมการอิสระ เมื่อวันที่ 2 ธันวาคม พ.ศ. 2563

[2]นายประดิษฐ ศวัสตนานนท์ ลาออกจากตำแหน่งดังกล่าว ตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2563

เลขานุการคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ได้แก่นางสาวพรรษมน แก้วประดิษฐ์ ตำแหน่ง ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายทรัพยากรมนุษย์

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการสรรหา และกำหนดค่าตอบแทน

ด้านการสรรหา

1) กำหนดวิธีการสรรหาบุคคลที่เหมาะสมเพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการให้เหมาะสมกับลักษณะและการดำเนินธุรกิจขององค์กร โดยการกำหนดคุณสมบัติ ความรู้และความชำนาญแต่ละด้านที่ต้องการให้มี

2) สรรหากรรมการ เมื่อถึงวาระที่จะต้องเสนอชื่อกรรมการให้แก่คณะกรรมการบริษัทพิจารณา โดยการสรรหาอาจพิจารณาจากกรรมการเดิมให้ดำรงตำแหน่งต่อ หรือเปิดรับการเสนอชื่อจากผู้ถือหุ้น หรือการใช้บริษัทภายนอกช่วยสรรหา หรือพิจารณาจากบุคคลจากทำเนียบกรรมการอาชีพ หรือการให้กรรมการแต่ละคนเสนอชื่อบุคคลที่เหมาะสม เป็นต้น

3) พิจารณารายชื่อบุคคลที่ได้รับการเสนอชื่อมาและคัดเลือกบุคคลที่มีคุณสมบัติสอดคล้องกับหลักเกณฑ์คุณสมบัติที่กำหนดไว้

4) ตรวจสอบว่าบุคคลที่จะถูกเสนอชื่อนั้นมีคุณสมบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

5) ดำเนินการทาบทามบุคคลที่มีคุณสมบัติสอดคล้องกับเกณฑ์คุณสมบัติที่กำหนดไว้ เพื่อให้มั่นใจว่าบุคคลดังกล่าวมี ความยินดีที่จะมารับตำแหน่งกรรมการของบริษัท หากได้รับการแต่งตั้งจากผู้ถือหุ้น

6) เสนอชื่อให้คณะกรรมการเพื่อพิจารณาและบรรจุชื่อในหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาแต่งตั้ง

7) พิจารณาสรรหาผู้บริหารระดับสูง ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

ด้านการพิจารณาค่าตอบแทน

1) พิจารณาหลักเกณฑ์การจ่ายค่าตอบแทนของกรรมการและผู้บริหารระดับสูง เพื่อให้มีความเหมาะสม โดยทบทวนความเหมาะสมของเกณฑ์ที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน เปรียบเทียบกับข้อมูลการจ่ายค่าตอบแทนของบริษัทอื่นที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกับบริษัท และกำหนดหลักเกณฑ์ให้เหมาะสมเพื่อให้เกิดผลงานตามที่คาดหวังให้มีความเป็นธรรม และเป็นการตอบแทนบุคคลที่ช่วยให้งานของบริษัทประสบผลสำเร็จ

2) ทบทวนรูปแบบการจ่ายค่าตอบแทนทุกประเภท เช่นค่าตอบแทนประจำ ค่าตอบแทนตามผลการดำเนินงาน และค่าเบี้ยประชุม โดยคำนึงถึงแนวปฏิบัติที่อุตสาหกรรมเดียวกันใช้อยู่ ผลประกอบการและขนาดของธุรกิจของบริษัท และความรับผิดชอบ ความรู้ ความสามารถและประสบการณ์ของกรรมการและผู้บริหารระดับสูงที่บริษัทต้องการ

3) พิจารณาเกณฑ์การประเมินผลงานประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ผู้บริหารสายงาน และผู้บริหารระดับสูงตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

4) กำหนดค่าตอบแทนประจำปีของกรรมการ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการบริหารและผู้บริหารระดับสูง ตามหลักเกณฑ์การจ่ายได้พิจารณาไว้ และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่ออนุมัติค่าตอบแทนของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการบริหาร และผู้บริหารระดับสูง ส่วนของกรรมการให้คณะกรรมการบริษัทนำเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติ

5) พิจารณาความเหมาะสมและให้ความเห็นชอบ ในกรณีที่มีการเสนอขายหลักทรัพย์ใหม่ให้กรรมการ และพนักงาน โดยยึดหลักให้เกิดความเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้น และสร้างแรงจูงใจให้กรรมการและพนักงานปฏิบัติหน้าที่เพื่อให้เกิดการสร้างมูลค่าเพิ่มให้ผู้ถือหุ้นในระยะยาว และสามารถรักษาบุคลากรที่มีคุณภาพได้อย่างแท้จริง

4. คณะกรรมการบริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 คณะกรรมการบริหาร มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

1. นายวิษณุ เทพเจริญ
   ประธานกรรมการบริหาร
2. นายสมพิจิตร ชัยชนะจารักษ์
   รองประธานกรรมการบริหาร
3. นางศิริญา เทพเจริญ
   กรรมการบริหาร
4. นายนนทวัชร์ ธนสุวิวัฒน์[1]
   กรรมการบริหาร
5. นายราชันย์ อารยะวงศ์ชัย[2]
   กรรมการบริหาร

หมายเหตุ : [1]นายนนทวัชร์ ธนสุวิวัฒน์ ดำรงตำแหน่ง รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร สายงานบัญชีและการเงิน เมื่อวันที่ 4 มิถุนายน พ.ศ. 2563

[2]นายราชันย์ อารยะวงศ์ชัย ลาออกจากตำแหน่งดังกล่าวตั้งแต่วันที่ 3 มิถุนายน พ.ศ. 2563

เลขานุการคณะกรรมการบริหาร ได้แก่ นางสาวกชพรรณ จริยธรรมวัติ ตำแหน่ง เลขานุการอาวุโส

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร

1) ทำหน้าที่ควบคุมการบริหารงานของบริษัท ให้เป็นไปตามนโยบายที่คณะกรรมการบริษัทกำหนดไว้และรายงานผลการดำเนินงานต่อคณะกรรมการบริษัท ทั้งนี้ในการดำเนินการประชุมของคณะกรรมการบริหารต้องมีคณะกรรมการเข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของกรรมการบริหาร ส่วนการลงมติของคณะกรรมการบริหารต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากจากที่ประชุม และคะแนนเสียงดังกล่าวที่นับได้อย่างน้อยกึ่งหนึ่งจากคะแนนเสียงของคณะกรรมการบริหารทั้งหมด

2) มีอำนาจในการมอบอำนาจให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคน หรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติการอย่างหนึ่งอย่างใด โดยอยู่ภายใต้การควบคุมของคณะกรรมการบริหาร หรือมอบอำนาจเพื่อให้บุคคลดังกล่าวมีอำนาจตามที่คณะกรรมการบริหารเห็นสมควร และภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการบริหารเห็นสมควรซึ่งคณะกรรมการบริหารอาจยกเลิก เพิกถอน เปลี่ยนแปลง หรือแก้ไข บุคคลที่ได้รับมอบอำนาจ หรืออำนาจนั้นๆ ได้ตามที่เห็นควร

3) วางแผนและกำหนดแผนธุรกิจ กลยุทธ์ทางธุรกิจ และงบประมาณสำหรับประกอบธุรกิจ ประจำปี เพื่อเสนอให้คณะกรรมการ

บริษัทพิจารณาอนุมัติ รวมทั้ง พิจารณาอนุมัติการจัดสรรงบประมาณประจำปี การแก้ไข เปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมงบประมาณรายจ่ายประจำปี ในกรณีมีความจำเป็นเร่งด่วน และให้นำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการเพื่อทราบต่อไป

4) มีอำนาจอนุมัติการดำเนินการทางการเงิน ดังนี้

ก. ในกรณีที่กำหนดในแผนธุรกิจหรืองบประมาณประจำปีที่คณะกรรมการบริษัทอนุมัติไว้แล้วคณะกรรมการบริหารสามารถดำเนินการได้โดยไม่จำกัดวงเงิน

ข. ในกรณีที่ไม่ได้กำหนดตามข้อ ก. ให้คณะกรรมการบริหารของบริษัทมีอำนาจในการอนุมัติการดำเนินการทางการเงิน ในวงเงินไม่เกิน 200 ล้านบาท โดยอำนาจอนุมัติทางการเงินดังกล่าว จะรวมถึงการอนุมัติค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการดำเนินการตามธุรกิจปกติ การลงทุนในสินทรัพย์ฝ่ายทุน หรือสินทรัพย์ถาวร การกู้ยืมเงิน การจัดหาวงเงินสินเชื่อ รวมถึงการให้หลักประกัน เป็นต้น และให้เสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อทราบต่อไป

5) มีอำนาจในการทำธุรกรรมทางการเงินกับธนาคาร หรือสถาบันการเงิน ในเรื่องการเปิด/ปิดบัญชีกับธนาคารหรือสถาบันการเงิน พร้อมกับกำหนดเงื่อนไขในการเบิกถอนเงิน กู้เงิน ตกลงอัตราดอกเบี้ยเงินกู้กับธนาคารหรือสถาบันการเงินและการขอหนังสือค้ำประกันจากธนาคารหรือสถาบันการเงิน

6) กำกับดูแลให้มีขั้นตอนให้ผู้ปฏิบัติงานต้องรายงานเหตุการณ์หรือการกระทำที่ผิดปกติหรือการกระทำผิดกฎหมายต่อคณะกรรมการบริหารอย่างทันท่วงที และในกรณีที่เหตุการณ์ดังกล่าวมีผลกระทบที่มีสาระสำคัญจะต้องรายงานให้คณะกรรมการบริษัททราบ เพื่อพิจารณาแก้ไข ภายในระยะเวลาอันสมควร

7) ตรวจสอบ ติดตาม การดำเนินตามนโยบาย และแนวทางการบริหารงานด้านต่างๆ ของบริษัทที่กำหนดไว้ให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ เอื้อต่อสภาพการดำเนินธุรกิจ

8) ตรวจสอบ ติดตาม ผลการดำเนินงานของบริษัท ที่กำหนดไว้ให้เป็นไปตามแผนธุรกิจที่กำหนดไว้

9) พิจารณากลั่นกรองงานทุกประเภทที่เสนอต่อคณะกรรมการบริษัท

10) ดำเนินการใดๆ เพื่อสนับสนุนการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น หรือตามความเห็นของคณะกรรมการบริษัท หรือตามที่ได้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริษัท

11) การดำเนินการเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริหารในเรื่องใดๆ ซึ่งได้รับการลงมติ และ/หรือ อนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร จะต้องรายงานให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งถัดไป

12) ปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ตามที่ได้รับมอบหมายในแต่ละช่วงเวลาจากคณะกรรมการบริษัท

5. คณะอนุกรรมการบริหารความเสี่ยง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 คณะอนุกรรมการบริหารความเสี่ยง มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

1. นายสมพิจิตร ชัยชนะจารักษ์
   ประธานคณะอนุกรรมการ
2. นายนนทวัชร์ ธนสุวิวัฒน์
   รองประธานอนุกรรมการ
3. นายมนตรี มกรานนท์
   อนุกรรมการ
4. นายจิระ พันธ์ปลื้มจิตต์
   อนุกรรมการ
5. นายวงศกร เทพเจริญ
   อนุกรรมการ
6. นายเศรณี ทองทา
   อนุกรรมการ
7. นายอนุศักดิ์ มนต์ขลัง
   อนุกรรมการ และเลขานุการฯ

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะอนุกรรมการบริหารความเสี่ยง

การกำหนดนโยบายและหลักเกณฑ์การบริหารความเสี่ยง

เป็นการกำหนดนโยบาย วัตถุประสงค์ ขอบเขต ความรับผิดชอบ หลักเกณฑ์และแนวทางบริหารความเสี่ยงให้สอดคล้องกับกลยุทธ์ เป้าหมาย แผนงานและทิศทางการดำเนินธุรกิจ ซึ่งบริษัทจะมีการทบทวนเป็นประจำทุกปี และจะดำเนินการจัดทำพร้อมกันกับแผนธุรกิจเพื่อให้มีความสอดคล้องกัน

การระบุความเสี่ยง

เป็นการระบุความเสี่ยงที่อาจมีผลกระทบต่อการบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมาย โดยพิจารณาจากความเสี่ยงที่เกิดจากปัจจัยภายใน และปัจจัยภายนอก เช่น จากสภาพแวดล้อม กฎหมาย การเงิน ระบบสารสนเทศ ระบบข้อมูลเพื่อการตัดสินใจ ความพึงพอใจของนักลงทุน การบริหารเงินลงทุน ทรัพยากรบุคคล ชื่อเสียงและภาพลักษณ์ ระบบรักษาความปลอดภัย เป็นต้น ซึ่งบริษัทจะบริหารความเสี่ยงโดยพิจารณาจัดลำดับความเสี่ยงก่อนการพิจารณาระบบการควบคุม ซึ่งถ้าอยู่ในเกณฑ์สูงและสูงมากบริษัทจะนำมาความเสี่ยงเหล่านั้นมาวิเคราะห์เพื่อใช้ในการจัดการก่อน

การวิเคราะห์ความเสี่ยง

เป็นการวิเคราะห์เพื่อประเมินระดับความเสี่ยงที่เหลืออยู่หลังจากได้ประเมิน ระบบการควบคุมที่มีอยู่ และการจัดลำดับความสำคัญของความเสี่ยง ซึ่งหากความเสี่ยงที่เหลือยังคงอยู่ในระดับสูงหรือสูงมาก จะต้องกำหนดมาตรการการจัดการความเสี่ยงทันที โดยผู้บริหารระดับสูงที่รับผิดชอบ และหากความเสี่ยงที่เหลือ อยู่ในระดับ

ปานกลางหรือระดับต่ำ ให้กำหนดมาตรการการจัดการในระดับฝ่ายหรือแก้ไขในกระบวนการปฏิบัติงาน

การจัดการความเสี่ยง

เป็นการกำหนดวิธีการจัดทำแผนในการจัดการความเสี่ยงที่มีความสำคัญ ตามที่ได้มีการจัดลำดับไว้ในขั้นตอนของการวิเคราะห์ความเสี่ยง การจัดการความเสี่ยงมีได้หลายวิธี เช่น การควบคุม การโอน ความเสี่ยง การหลีกเลี่ยงความเสี่ยง การใช้ประโยชน์จากความเสี่ยง หรือการยอมรับความเสี่ยง

การติดตามผลและการสอบทาน

เป็นขั้นตอนของการติดตามผลการบริหารความเสี่ยงตามแผนที่กำหนดไว้ รวมทั้งประเมินผลการจัดการความเสี่ยง ซึ่งคณะอนุกรรมการบริหารความเสี่ยงจะติดตามและรายงานให้ผู้บริหารระดับสูงและคณะกรรมการตรวจสอบ

6. การสรรหากรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

กรรมการอิสระ

กรรมการอิสระ คือ กรรมการที่สามารถแสดงความเห็นหรือรายงานข้อเสนอแนะได้อย่างเสรีตามภารกิจ ที่ได้รับมอบหมาย โดยต้องไม่คำนึงถึงผลประโยชน์ใดๆ ที่เกี่ยวกับทรัพย์สิน หรือตำแหน่งหน้าที่ และมีความเป็นอิสระ จากฝ่ายบริหารและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ โดยไม่ตกอยู่ภายใต้อิทธิพลของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลใด ทั้งนี้ ผู้ที่จะเป็นกรรมการอิสระของบริษัท ต้องมีคุณสมบัติครบถ้วน และมีความเป็นอิสระตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนดไว้ดังนี้

บทบาทและหน้าที่ของกรรมการอิสระ

กรรมการอิสระนอกจากจะมีบทบาท และหน้าที่เช่นเดียวกับกรรมการคนอื่นในคณะกรรมการบริษัทแล้ว ยังมีบทบาท และหน้าที่พิเศษในการรักษาความเป็นอิสระในการแสดงความคิดเห็นหรือมีข้อเสนอแนะเพื่อรักษาผลประโยชน์ของผู้มีส่วน ได้เสียทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องโดยไม่อยู่ภายใต้อิทธิพลของกลุ่มบุคคลใด

คุณสมบัติของกรรมการอิสระ

1) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 0.5 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วมผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการรายนั้นๆ ด้วย

2) ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงานลูกจ้างพนักงานที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกันผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท

3) ไม่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็นบิดามารดา คู่สมรส พี่น้องและบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตรของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท หรือบริษัทย่อย

4) ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทบริษัทใหญ่บริษัทย่อยบริษัทร่วมผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทรวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัยหรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทบริษัทใหญ่บริษัทย่อยบริษัทร่วมผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท

5) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทบริษัทใหญ่บริษัทย่อยบริษัทร่วมผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทและไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัยผู้มีอำนาจควบคุมหรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชีซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัทบริษัทใหญ่ บริษัทย่อยบริษัทร่วมผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทสังกัดอยู่

6) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆซึ่งรวมถึงที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงินซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่าสองล้านบาทต่อปีจากบริษัทบริษัทใหญ่บริษัทย่อยบริษัทร่วมผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทและไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัยผู้มีอำนาจควบคุมหรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย

7) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัทผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่

8) ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทหรือบริษัทย่อยหรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วนหรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงานลูกจ้างพนักงานที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำหรือถือหุ้นเกินร้อยละหนึ่งของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่นซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทหรือบริษัทย่อย

9) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท

ความสัมพันธ์ทางธุรกิจและการให้บริการทางวิชาชีพ

บริษัทฯ ไม่มีการทำรายการที่เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทางธุรกิจหรือการให้บริการทางวิชาชีพระหว่างกรรมการอิสระ และกรรมการบริษัทกับบริษัทใหญ่บริษัทย่อยหรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งซึ่งมีมูลค่าเกินกว่าที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ทจ. 28/2551 เรื่องการขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ที่มีระดับนัยสำคัญเข้าข่ายไม่อิสระคือ

1) การทำรายการที่เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทางธุรกิจซึ่งมีมูลค่ารายการตั้งแต่ร้อยละสามของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิหรือตั้งแต่ยี่สิบล้านบาทแล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่าโดยรวมรายการที่เกิดขึ้นในระหว่างหกเดือนก่อนวันที่มีการทำรายการด้วย แต่ในการพิจารณาภาระหนี้ให้นับรวมภาระหนี้ที่เกิดขึ้นในระหว่างหนึ่งปีก่อนวันที่มี ความสัมพันธ์ทางธุรกิจ

2) เป็นผู้สอบบัญชี และผู้ให้บริการทางวิชาชีพเช่นที่ปรึกษากฎหมายที่ปรึกษาทางการเงินและผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน

การสรรหากรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

การสรรหากรรมการบริษัท

การสรรหาบุคคลที่จะดำรงตำแหน่งกรรมการ บริษัทฯจะพิจารณาจากปัจจัยหลายประการ เช่น ประสบการณ์ ความรู้ ความสามารถ และคุณสมบัติตามที่กฎหมายกำหนด โดยคัดเลือกจากบุคคลที่เป็นตัวแทนหรือได้รับการเสนอชื่อ จากผู้ถือหุ้น จากนั้นคณะกรรมการจะเสนอชื่อต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาแต่งตั้งตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดอยู่ในข้อบังคับของบริษัทฯ

ทั้งนี้ เงื่อนไขการสรรหาและแต่งตั้งกรรมการบริษัทฯ ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของบริษัทฯ มีดังนี้

1) บริษัทฯ มีคณะกรรมการคณะหนึ่ง ประกอบด้วยกรรมการอย่างน้อย 5 คน โดยให้ที่ประชุมใหญ่ เป็นผู้พิจารณาเลือกตั้งและให้คณะกรรมการเลือกตั้งกรรมการด้วยกันเป็นประธานกรรมการ และอาจเลือกรองประธานกรรมการ กรรมการผู้จัดการ และตำแหน่งอื่นตามที่เห็นเหมาะสมด้วยก็ได้ และกรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดต้องมีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร

2) ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเลือกตั้งกรรมการตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

ก. ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง

ข. ผู้ถือหุ้นแต่ละคนต้องใช้คะแนนเสียงที่มีอยู่ทั้งหมดตาม 1. เลือกตั้งบุคคลคนเดียวหรือหลายคนเป็นกรรมการก็ได้ แต่จะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่ผู้ใดมากน้อยเพียงใดไม่ได้

ค. บุคคลซึ่งได้คะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับลงมาเป็นผู้ได้รับการเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่าจำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมามีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้นให้ผู้เป็นประธานเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด

3) ในการประชุมสามัญประจำปีทุกครั้ง กรรมการจะต้องออกจากตำแหน่งอย่างน้อยจำนวนหนึ่งในสาม (1/3) โดยอัตรา ถ้าจำนวนกรรมการจะแบ่งออกให้เป็นสามส่วนไม่ได้ก็ให้ออกโดยจำนวนใกล้เคียงที่สุดกับส่วนหนึ่งในสาม (1/3)

4) ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกจากถึงคราวออกตามวาระให้คณะกรรมการเลือกบุคคลซึ่งมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตาม พระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535 และหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทจดทะเบียน เข้าเป็นกรรมการแทนในการประชุมคณะกรรมการคราวถัดไป เว้นแต่วาระของกรรมการเหลือน้อยกว่าสองเดือนบุคคลซึ่งเข้าเป็นกรรมการแทนดังกล่าวจะอยู่ในตำแหน่งกรรมการได้เพียงเท่าวาระที่ยังเหลืออยู่ของกรรมการที่ตนแทน มติของคณะกรรมการต้องประกอบด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนกรรมการที่ยังเหลืออยู่

การสรรหาผู้บริหารระดับสูงสุด

ระดับประธานกรรมการบริหาร/ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

บริษัทฯ มีการสรรหาและคัดเลือกบุคคลที่มีคุณสมบัติตามหลักเกณฑ์ที่บริษัทฯกำหนดและต้องเป็นผู้ที่มีวิสัยทัศน์ความรู้ความสามารถและประสบการณ์ความเหมาะสมกับองค์กรโดยการพิจารณาของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน เป็นผู้สรรหาเพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาอนุมัติแต่งตั้งผู้ที่มีความเหมาะสมสำหรับการดำรงตำแหน่งดังกล่าว

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีระบบและแผนงานเพื่อเตรียมความพร้อมในการสืบทอดตำแหน่งของผู้บริหารระดับระดับประธานกรรมการบริหาร/ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อทดแทนในกรณีที่ผู้บริหารท่านนั้นไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ในตำแหน่งงานนั้นได้ไม่ว่าด้วยสาเหตุใดๆ ตลอดจนลดความเสี่ยงหรือผลกระทบจากการขาดความต่อเนื่องในการบริหารจัดการบริษัทฯ ดังนี้

เมื่อตำแหน่งผู้บริหารระดับประธานกรรมการบริหาร/ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ว่างลงหรือผู้อยู่ในตำแหน่งไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ในตำแหน่งได้บริษัทฯจะมีระบบการให้ผู้บริหารในระดับใกล้เคียงหรือระดับรอง เป็นผู้รักษาการในตำแหน่งจนกว่าจะมีการสรรหาและคัดเลือกบุคคลที่มีคุณสมบัติตามหลักเกณฑ์ที่บริษัทฯกำหนดและต้องเป็นผู้ที่มีวิสัยทัศน์ความรู้ความสามารถและประสบการณ์ความเหมาะสมกับวัฒนธรรมองค์กรโดยการพิจารณาของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนเป็นผู้สรรหาเพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาอนุมัติแต่งตั้งผู้ที่มีความเหมาะสมให้ดำรงตำแหน่งแทนต่อไป

ระดับผู้บริหาร

ฝ่ายทรัพยากรมนุษย์ มีหน้าที่ในการพิจารณาสรรหาบุคคลภายในบริษัทฯที่มีความรู้ความสามารถและประสบการณ์เกี่ยวกับงานที่ต้องรับผิดชอบในสายงานนั้นๆเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้บริหารทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่สามารถสรรหาบุคคลภายในที่เหมาะสมได้ก็จะพิจารณาสรรหาจากบุคคลภายนอกโดยจะพิจารณาจากบุคคลที่มีความรู้ความสามารถประสบการณ์ วิสัยทัศน์และทัศนคติที่ดีต่อองค์กรเช่นกัน และเสนอต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ/หรือ ประธานกรรมการบริหารพิจารณาอนุมัติ

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีระบบและแผนงานเพื่อเตรียมความพร้อมในการสืบทอดตำแหน่งของผู้บริหารระดับระดับผู้บริหาร เพื่อทดแทนในกรณีที่ผู้บริหารท่านนั้นไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ในตำแหน่งงานนั้นได้ไม่ว่าด้วยสาเหตุใดๆตลอดจนลดความเสี่ยงหรือผลกระทบจากการขาดความต่อเนื่อง ในการบริหารจัดการบริษัทฯ ดังนี้

เมื่อตำแหน่งระดับผู้บริหารตั้งแต่ผู้อำนวยการฝ่ายขึ้นไปว่างลงหรือผู้อยู่ในตำแหน่งไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ในตำแหน่งได้บริษัทฯ จะมีระบบการให้ผู้บริหารในระดับใกล้เคียงหรือระดับรองเป็นผู้รักษาการในตำแหน่ง จนกว่าจะมีการสรรหา และคัดเลือกจากฝ่ายทรัพยากรบุคคลในการสรรหาบุคคลทั้งจากภายในองค์กรและนอกองค์กรที่มีความรู้ความสามารถและประสบการณ์ที่เหมาะสมกับตำแหน่งเพื่อเสนอต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ/หรือประธานกรรมการบริหารแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งแทนต่อไป

7. ผู้บริหาร

บริษัทฯ บริหารงานโดยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร โดยมีรองประธานเจ้าหน้าที่บริหารทำหน้าที่ช่วยบริหารงานต่างๆ ในบริษัทฯ และกำกับดูแลงานตามสายงานที่รับผิดชอบ รวมจำนวน 7 สายงาน ประกอบไปด้วยผู้บริหาร ดังนี้

1. นายวิษณุ เทพเจริญ
   ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2. นายสมพิจิตร ชัยชนะจารักษ์
   รองประธานเจ้าหน้าที่บริหารอาวุโส สายงานสนับสนุนการบริหาร และรักษาการรองประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานก่อสร้าง
3. นางศิริญา เทพเจริญ
   รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร สายงานการตลาด
4. นายนนทวัชร์ ธนสุวิวัฒน์[1]
   รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร สายงานบัญชีและการเงิน
5. นายราชันย์ อารยะวงศ์ชัย[2]
   รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร สายงานบัญชีและการเงิน
6. นางสาวนัทธ์ณภัคษร พิถยะพัฒน์[3]
   ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน
7. นางสาวฐิติรัตน์ สากิยะ[4]
   ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน

หมายเหตุ :

[1]นายนนทวัชร์ ธนสุวิวัฒน์ : ดำรงตำแหน่งรองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร สายงานบัญชีและการเงิน เมื่อวันที่ 4 มิถุนายน พ.ศ. 2563

[2]นายราชันย์ อารยะวงศ์ชัย : ลาออกจากตำแหน่งดังกล่าว เมื่อวันที่ 3 มิถุนายน พ.ศ. 2563

[3]นางสาวนัทธ์ณภัคษร พิถยะพัฒน์ : ดำรงตำแหน่งผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน เมื่อวันที่ 18 กันยายน พ.ศ. 2563

[4]นางสาวฐิติรัตน์ สากิยะ : ลาออกจากตำแหน่งดังกล่าว เมื่อวันที่ 16 กันยายน พ.ศ. 2563

- ผู้บริหาร หมายถึง ผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหาร 4 รายแรกนับถัดจากประธานเจ้าหน้าที่บริหารลงมา รวมถึงผู้ดำรงตำแหน่งเทียบเท่ากับผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารรายที่ 4 ทุกราย และหมายรวมถึงผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารในสายงานบัญชีและการเงิน

8. ค่าตอบแทนของคณะกรรมการและผู้บริหาร

8.1 ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

ค่าตอบแทนของกรรมการบริษัท

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2563 มีมติอนุมัติค่าตอบแทนของกรรมการบริษัทฯ สำหรับปี 2563 เป็นจำนวนเงินไม่เกิน 5,500,000 บาท ค่าตอบแทนที่เป็นโบนัสไม่เกินอัตรา 0.25% ของสินทรัพย์รวมที่เพิ่มขึ้นโดยบริษัทฯ ต้องมีกำไร แต่จำกัดวงเงินสูงสุดไม่เกิน 500,000 บาท/คน/ปี และค่าตรวจสุขภาพและค่ารักษาพยาบาล สูงสุดไม่เกิน 200,000 บาท/คน/ปี โดยที่ประชุมมอบหมายให้คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้พิจารณากำหนดเงื่อนไข รายละเอียดและอัตราการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการและอนุกรรมการตามความเหมาะสม มีรายละเอียดดังต่อไปนี้ (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563)

ที่	ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง	บำเหน็จกรรมการ (บาท)			เบี้ยประชุม (บาท)			ค่ารักษาพยาบาล	ยอดสุทธิ (บาท)
			กบ.	กต.	กส.	กบ.	กต.	กส.		
1	นายวิษณุ เทพเจริญ	ประธานกรรมการบริษัท	360,000	-	-	275,000	-	-	200,000	835,000
2	นายสมคิด ศริ	รองประธานกรรมการบริษัท/ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน/กรรมการตรวจสอบ (กรรมการอิสระ)	300,000	-	-	200,000	100,000	20,500	200,000	825,000
3	นายธีรธัช โปษยานนท์	กรรมการ/ประธานกรรมการตรวจสอบ/กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน (กรรมการอิสระ)	25,000	-	-	20,000	-	-	-	45,000
4	นายประดิษฐ ศวัสตนานนท์	กรรมการ/ประธานกรรมการตรวจสอบ/กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน (กรรมการอิสระ)	275,000	-	-	180,000	125,000	20,000	-	600,000
5	นางสิรินงคร์นาถ เพรียวพานิช	กรรมการ/กรรมการตรวจสอบ/กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน (กรรมการอิสระ)	300,000	-	-	200,000	100,000	20,000	200,000	820,000
6	นายพิบูลย์ วรวรรณปรีชา	กรรมการ/กรรมการตรวจสอบ/กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน (กรรมการอิสระ)	300,000	-	-	220,000	100,000	20,000	-	640,000
7	นางศิริญา เทพเจริญ	กรรมการบริษัท	287,000	-	-	200,000	-	-	200,000	687,500
8	นายสมพิจิตร ชัยชนะจารักษ์	กรรมการบริษัท/เลขานุการบริษัท	287,000	-	-	330,000	-	-	-	617,500
รวม			**2,135,000**	**-**	**-**	**1,625,000**	**425,000**	**85,000**	**800,000**	**5,070,000**

โบนัส	ค่าตอบแทนที่เป็นเงินโบนัสอัตรา 0.25% ของสินทรัพย์รวมที่เพิ่มขึ้นโดยบริษัทฯ ต้องมีกำไร แต่จำกัดสูงสุดไม่เกิน 500,000 บาท/คน/ปี	ในรอบ 3 ปี ที่ผ่านมายังไม่มีการจ่ายเงินโบนัสให้แก่กรรมการ
ส่วนได้เสียพิเศษ หรือผลประโยชน์อื่นใด	ไม่มีคณะกรรมการท่านใดมีส่วนได้เสียพิเศษหรือผลประโยชน์อื่นใด ที่แตกต่างจากคณะกรรมการท่านอื่น	
ส่วนได้เสียพิเศษ หรือผลประโยชน์อื่นใด	ค่าตรวจสุขภาพและค่ารักษาพยาบาล สูงสุดไม่เกิน 200,000 บาท/คน/ปี ขออนุมัติในปี 2562 ปีแรก	

หมายเหตุ

กบ. กรรมการบริษัท

กต. กรรมการตรวจสอบ

กส. กรรมการสรรหาและพิจารณากำหนดค่าตอบแทน

8.2 ค่าตอบแทนของผู้บริหาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

ค่าตอบแทนของกรรมการบริหารและผู้บริหาร ประกอบด้วย เงินเดือน โบนัส เงินสมทบกองทุนประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ สวัสดิการ และผลประโยชน์อื่น

ค่าตอบแทน	จำนวน (คน)	จำนวนเงิน (บาท)
ผู้บริหาร	7	18,634,735.08

9. การกำกับดูแลกิจการ

คณะกรรมการบริษัทฯ ได้ตระหนักและให้ความสำคัญในการกำกับดูแลกิจการที่ดีระบบบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพโปร่งใสและสามารถตรวจสอบได้ ทั้งนี้เพื่อสร้างความเชื่อมั่นและความมั่นใจต่อผู้ถือหุ้นผู้ลงทุน ผู้มีส่วนได้เสียและผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย รวมทั้งเพื่อดำเนินการให้สอดคล้องและครอบคลุมเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Good Corporate Governance) สำหรับบริษัทจดทะเบียนปี 2560 ตามที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนด บริษัทฯ จึงได้จัดทำรายงานการปฏิบัติตามหลักการ กำกับดูแลกิจการที่ดี ประจำปี 2562 โดยสรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

9.1 สิทธิของผู้ถือหุ้น

การกำหนดวัน เวลา สถานที่ นัดประชุมผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการบริษัท จะกำหนดประชุมผู้ถือหุ้นในวันเวลาและสถานที่ ที่ผู้ถือหุ้นจะมาร่วมประชุมได้โดยสะดวก

- หนังสือบอกกล่าวนัดประชุม

บริษัทฯ จะจัดส่งหนังสือบอกกล่าวนัดประชุม วาระการประชุม ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทพร้อมทั้งเอกสารข้อมูลที่ครบถ้วนเพื่อประกอบการพิจารณาตัดสินใจในแต่ละวาระ โดยแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้าก่อนวันประชุม ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกำหนดไว้

- การให้เสนอเพิ่มวาระล่วงหน้าได้ก่อนการประชุม

ผู้ถือหุ้นทุกรายสามารถเสนอเพิ่มวาระล่วงหน้าได้ก่อนการประชุม โดยการส่งวาระและรายละเอียดเป็นหนังสือให้แก่บริษัท ก่อนวันประชุมอย่างน้อย 30 วัน เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาว่าจะเพิ่มเป็นวาระหนึ่งในการประชุมหรือไม่

- การเข้าร่วมประชุมและลงทะเบียน

ผู้ถือหุ้นทุกรายมีสิทธิเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนน หรือมอบฉันทะให้ผู้อื่นเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนก็ได้ บริษัทเปิดให้ผู้ถือหุ้นลงทะเบียนเข้าร่วมประชุมได้ล่วงหน้าก่อนเวลาประชุม ในการลงทะเบียนและนับคะแนนเสียงบริษัทฯ ได้นำระบบ barcode มาใช้เพื่อช่วยอำนวยความสะดวกแก่การประชุม ผู้ถือหุ้นซึ่งช่วยลดระยะเวลาในขั้นตอนดังกล่าวให้รวดเร็วยิ่งขึ้นโดยบริษัทฯ จะแสดงคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้น ในทุกวาระที่มีการลงมติให้ผู้ถือหุ้นทราบผลทันที

- การสอบถาม แสดงความเห็น การลงมติ และการบันทึกรายงานการประชุม

คณะกรรมการบริษัท เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นทุกคนมีสิทธิอย่างเท่าเทียมกัน ในการตรวจสอบการดำเนินงานของบริษัท ในการประชุมผู้ถือหุ้นทุกครั้ง ผู้ถือหุ้นสามารถสอบถาม แสดงความคิดเห็นและให้ข้อเสนอแนะต่างๆ ได้ อย่างเต็มที่ การพิจารณาและลงมติในทุกเรื่องเป็นไปอย่างอิสระ ในการลงคะแนนนับ 1 หุ้น เป็น 1 เสียงเท่าเทียมกันทุกราย บริษัทได้จดบันทึกรายงานการประชุมพร้อมทั้งข้อซักถาม ข้อเสนอแนะ มติของที่ประชุมและจำนวนคะแนนเสียงที่เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย หรืองดออกเสียง ในแต่ละวาระไว้เป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อให้ผู้ถือหุ้นและผู้ที่เกี่ยวข้องตรวจสอบด้วย รวมทั้งมีการเผยแพร่รายงานการประชุมไว้ในเว็บไซต์ของบริษัท ภายหลังที่ประชุมแล้วเสร็จ

- การเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท ให้ความสำคัญต่อการประชุมผู้ถือหุ้นเป็นอย่างมาก โดยถือเป็นหน้าที่ว่า คณะกรรมการบริษัททุกคนต้องเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทุกครั้ง นำเสนอข้อมูลต่างๆ ให้ผู้ถือหุ้นอย่างครบถ้วนรับฟังความคิดเห็น ข้อเสนอแนะของผู้ถือหุ้น เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้ซักถามและตอบข้อซักถามนั้นด้วยข้อมูลที่ถูกต้อง

- เลขานุการบริษัทมีหน้าที่ในการนัดหมายจัดเตรียมหนังสือนัดประชุมและเอกสารประกอบการประชุมให้ถูกต้องครบถ้วนและเพียงพอ

โดยมอบให้บริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัดซึ่งเป็นนายทะเบียนหุ้นของบริษัทฯเป็นผู้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นก่อนการประชุมตามที่กฎหมายกำหนดทุกครั้ง เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้มีเวลาศึกษาข้อมูลก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้นนอกจากนี้ผู้ถือหุ้นสามารถ Download หนังสือเชิญประชุมพร้อมเอกสารประกอบการประชุมได้จาก Web-site ของบริษัทฯ คือ www.nusasiri.com ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วันก่อนวันประชุมทั้งในรูปแบบภาษาไทยและภาษาอังกฤษซึ่งเป็นข้อมูลเดียวกับข้อมูลที่บริษัทฯ ส่งให้ผู้ถือหุ้นในรูปแบบเอกสารทั้งนี้ข้อมูลในหนังสือเชิญประชุมบริษัทฯได้แจ้งกฎเกณฑ์และวิธีการในการเข้าร่วมประชุม ผู้ถือหุ้นให้ผู้ถือหุ้นทราบและมีข้อมูลในแต่ละวาระการประชุมเพียงพอต่อการตัดสินใจ

9.2 การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

กรณีผู้ถือหุ้นเข้าประชุมด้วยตนเองไม่ได้ สามารถมอบฉันทะให้ผู้อื่นเข้าร่วมประชุมได้ บริษัทฯ ได้อำนวยความสะดวกแก่ผู้ถือหุ้นที่ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองได้โดยบริษัทฯ ได้จัดส่งหนังสือมอบฉันทะไปให้ผู้ถือหุ้นพร้อมกับหนังสือนัดประชุม

กรณีการเสนอชื่อกรรมการอิสระเป็นผู้รับมอบฉันทะ ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองบริษัทฯ เสนอให้มอบอำนาจให้กรรมการอิสระเข้าประชุมและลงคะแนนเสียงแทนได้

- การให้สิทธิแก่ผู้ถือหุ้นส่วนน้อย

บริษัทฯ ได้ให้สิทธิแก่ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยเพื่อเสนอเรื่องบรรจุเป็นวาระการประชุมและเสนอชื่อเพื่อเข้ารับการพิจารณาเป็นกรรมการของบริษัท

- มาตรการป้องกันกรรมการและผู้บริหารใช้ข้อมูลภายในเพื่อหาผลประโยชน์ให้แก่ตนเองหรือผู้อื่นในทางมิชอบบริษัทฯได้กำหนดมาตรการป้องกันกรรมการและผู้บริหารใช้ข้อมูลภายในเพื่อหาผลประโยชน์ให้แก่ตนเองหรือผู้อื่นในทางมิชอบดังนี้

1) ห้ามไม่ให้ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานใช้โอกาสจากการเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงานในบริษัทฯ แสวงหาผลประโยชน์ส่วนตัว หรือของครอบครัว หรือบุคคลใกล้ชิด ไม่ว่าจะเป็นด้านการเงิน หรือด้านอื่นใดก็ตาม

2) หลีกเลี่ยงการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันกับตนเอง ยกเว้นในกรณีที่จำเป็นเพื่อประโยชน์ของบริษัทฯ ภายใต้หลักเกณฑ์และระเบียบข้อบังคับที่ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กำหนด เช่น เปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับชื่อ และความสัมพันธ์ของบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน นโยบายการกำหนดราคา และมูลค่าของรายการ รวมทั้งความเห็นของคณะกรรมการเกี่ยวกับรายการดังกล่าว และหลีกเลี่ยงไม่มีรายการระหว่างกันในลักษณะที่เป็นการให้ความช่วยเหลือทางการเงิน

3) ไม่ประกอบธุรกิจส่วนตัวใดๆ ที่มีผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่และเวลาทำงานของบริษัทฯ หรือทำธุรกิจใดๆ กับบริษัทฯ ในนามส่วนตัว ครอบครัว หรือนิติบุคคลใดๆ ที่ตนมีส่วนได้เสีย หรือประกอบกิจการใดอันเป็นการแข่งขันกับธุรกิจของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ได้ขอความร่วมมือโดยควรหลีกเลี่ยงหรืองดการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯในช่วงระยะเวลา 1 เดือนก่อนการเปิดเผยงบการเงินแก่สาธารณชนเพื่อป้องกันไม่ให้เกิดกรณีการซื้อขายหุ้นโดยใช้ข้อมูลภายในโดยกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯซึ่งถือเป็นการนำข้อมูลไปใช้ในทางมิชอบจึงกำหนดเป็นข้อปฏิบัติสำหรับกรรมการผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่กำหนดขึ้นและถ้ารายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์และรายการที่เกี่ยวโยงกันคณะกรรมการบริษัทจะพิจารณาความเหมาะสมอย่างรอบคอบทุกครั้งรวมทั้งปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยรวมทั้งได้กำหนดให้ฝ่ายตรวจสอบภายใน และคณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้ดูแลและจัดการแก้ไขปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าว

9.3 บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อสิทธิของผู้มีส่วนได้เสีย ทั้งภายในและภายนอก โดยให้ความดูแลและมั่นใจว่าสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียจะได้รับการคุ้มครองและปฏิบัติด้วยดี เนื่องจากแรงสนับสนุนจากผู้มีส่วนได้เสียต่าง ๆ นั้นจะสร้างความสามารถในการแข่งขัน ความมั่นคงและ สร้างกำไรให้กับบริษัท และสร้างความสำเร็จในระยะยาวของบริษัทฯได้ทั้งนี้ บริษัทได้จัดให้มีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเป็นธรรมโปร่งใสและทันเวลาเพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มได้รับการปฏิบัติอย่างเท่าเทียมกันดังนี้

- นโยบายและแนวทางปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจบนพื้นฐานของความซื่อสัตย์สุจริต และจริยธรรมอันดีงาม มุ่งพัฒนากิจการให้มีความเจริญเติบโต มั่นคง พัฒนาอย่างต่อเนื่อง และปฏิบัติตาม พันธกิจที่ให้ไว้กับผู้ถือหุ้นอย่างเป็นธรรม เพื่อสร้างความพึงพอใจสูงสุด โดยคำนึงผลตอบแทนที่ดีให้กับผู้ถือหุ้นอย่างเสมอภาค เปิดเผย โปร่งใส และเชื่อถือได้ และเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่และรายย่อย พร้อมทั้ง ดูแลไม่ให้กรรมการผู้บริหาร และพนักงาน แสวงหาผลประโยชน์ส่วนตัว หรือบุคคลใกล้ชิด จากข้อมูลที่มีสาระสำคัญของบริษัท

- นโยบายและแนวปฏิบัติต่อลูกค้า

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของลูกค้าจึงมุ่งสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้าอย่างเหมาะสมโดยการนำเสนอผลิตภัณฑ์และบริการที่มีคุณภาพซึ่งตอบสนองความต้องการของลูกค้าอย่างมืออาชีพ ดังนี้

1) ด้านสินค้าและบริการ : ส่งมอบสินค้าและบริการที่มีคุณภาพตรงตามความคาดหมายของลูกค้าในราคาที่เป็นธรรม และให้ข้อมูลข่าวสารที่ถูกต้องเพียงพอและทันต่อเหตุการณ์ แก่ลูกค้าเพื่อป้องกันมิให้ลูกค้าเข้าใจผิดเกี่ยวกับคุณภาพปริมาณหรือเงื่อนไขใด ๆของสินค้าหรือบริการนั้นๆ นอกจากนี้ ต้องปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขต่าง ๆ กับลูกค้าอย่างเป็นธรรม หากไม่สามารถปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขไม่ได้ ต้องรีบแจ้งให้ลูกค้าทราบ เพื่อหาทางแก้ไขร่วมกัน และปฏิบัติต่อลูกค้าอย่างเป็นธรรมในเรื่องสินค้าและบริการ รับข้อเสนอแนะและข้อร้องเรียน โดยไม่เลือกปฏิบัติ

2) การรักษาข้อมูลของลูกค้า: ไม่นำความลับของลูกค้าไปใช้เพื่อประโยชน์ของตนเองหรือผู้เกี่ยวข้องโดยมิชอบ และจะไม่เปิดเผยข้อมูลของลูกค้า โดยไม่ได้รับอนุญาตจากลูกค้า หรือจากผู้มีอำนาจของบริษัทก่อน เว้นแต่เป็นข้อมูลที่ต้องเปิดเผยต่อบุคคลภายนอกที่เกี่ยวข้องเพื่อชี้แจงหรือดำเนินการในทางกฎหมาย

3) การดูแลลูกค้าภายหลังการขาย: บริษัทฯ มุ่งมั่นเพื่อสร้างความพึงพอใจและความมั่นใจให้กับลูกค้าเพื่อการพัฒนาธุรกิจให้เติบโตอย่างยั่งยืน อาทิ เช่น การติดตามและสำรวจความพึงพอใจของลูกค้า, การตรวจสอบและแก้ไขข้อบกพร่องภายในระยะการรับประกัน, การจัดกิจกรรมทางสังคมและสิ่งแวดล้อม เพื่อสร้างความสัมพันธ์ระหว่างลูกค้ากับบริษัทฯ ทั้งนี้ บริษัทฯได้จัดช่องทางให้ลูกค้าสามารถเสนอข้อแนะนำหรือร้องทุกข์จากปัญหาที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯได้ ณ ที่อยู่บริษัทฯ โดยตรงหรือทาง Call Center โทร. 1608 หรือทาง Website ของบริษัทฯ www.nusasiri.com ปัจจุบันบริษัทฯ มีระบบ CRM (Customer Relation Management) สร้างความสัมพันธ์ระหว่างบริษัทกับลูกค้าเพื่อให้เข้าถึงสารสนเทศและความต้องการของลูกค้าให้มากที่สุด โดยมีกิจกรรมร่วมกับลูกค้า เพื่อสร้างความสัมพันธ์อันดีต่อกับระหว่างบริษัทฯกับลูกบ้าน และ/หรือ ลูกบ้านกับลูกบ้านด้วยกัน เช่น กิจกรรมตักบาตรข้าวสารอาหารแห้งในเทศกาลปีใหม่ วันสรงน้ำพระในเทศกาลสงกรานต์ เป็นต้น

- นโยบายและแนวทางปฏิบัติต่อพนักงาน

บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญของพนักงานเสมือนเป็นทรัพยากรอันมีค่าสูงสุด และมีความสำคัญต่อความสำเร็จของบริษัทฯ จึงมุ่งพัฒนาเสริมสร้างวัฒนธรรมองค์กร และสร้างบรรยากาศการทำงานที่ดีส่งเสริมให้ร่วมกันทำงานเป็นทีม สร้างความสามัคคีภายในองค์กร โดยในปี 2562 บริษัทฯ มีการจัดกิจกรรมให้ผู้บริหารพบปะกับพนักงาน เช่น ในวันสงกรานต์มีการจัดกิจกรรมรดน้ำดำหัว และขอพรจากผู้บริหาร

ระดับสูง และมีการปฏิบัติต่อพนักงานอย่างยุติธรรม รวมทั้ง ส่งเสริมให้พนักงานมีความเข้าใจในเรื่องจรรยาบรรณที่พนักงานต้องพึงปฏิบัติ จัดสวัสดิการให้พนักงานอย่างเหมาะสม รวมถึง ความปลอดภัย สุขอนามัย ในสถานที่ทำงาน เป็นต้น โดยยึดหลักปฏิบัติ ดังนี้

1) ปฏิบัติต่อพนักงานด้วยความเคารพ ตามหลักสิทธิมนุษยชน

2) การแต่งตั้ง โยกย้าย รวมถึงให้รางวัลและลงโทษพนักงานกระทำด้วยความสุจริตใจและตั้งอยู่บนพื้นฐานของความรู้ ความสามารถ ความเหมาะสม และเป็นธรรมโดยไม่เลือกปฏิบัติ

3) ประเมินผลงานและความก้าวหน้าของพนักงานอย่างสม่ำเสมอ

4) ให้ผลตอบแทนในด้านต่างๆ อย่างเป็นธรรมและความเหมาะสมตามความรู้ความสามารถ ประสบการณ์ ตำแหน่งงาน ความรับผิดชอบและผลการปฏิบัติงานของพนักงานแต่ละคน โดยจะพิจารณาให้สอดคล้องกับผลการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ สภาวะแวดล้อมทางเศรษฐกิจและสังคม

5) จัดให้มีสวัสดิการและสิทธิประโยชน์ต่างๆ ที่เหมาะสม ให้กับพนักงานโดยเทียบเคียงกับบริษัทอื่นที่อยู่ในธุรกิจเดียวกันหรือใกล้เคียงกัน และเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด เช่น กองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับพนักงาน เป็นต้น

6) สนับสนุนและให้ความสำคัญกับการพัฒนาความรู้ความสามารถและศักยภาพที่เป็นประโยชน์ต่อพนักงานทุกระดับอย่างต่อเนื่องและสม่ำเสมอ เพื่อความก้าวหน้าในอาชีพการงานของพนักงาน

7) ดูแลรักษาสภาพแวดล้อมที่ดีในการทำงานเพื่อสุขอนามัยและมีความปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สินของพนักงานอยู่เสมอ

8) ส่งเสริมให้พนักงานมีคุณภาพชีวิตที่ดียิ่งขึ้นและสนับสนุนให้มีการพัฒนาชีวิตความเป็นอยู่ของครอบครัวพนักงานให้มีความสุขและสามารถพึ่งพาตนเองอย่างยั่งยืน ตามแนวปรัชญาของเศรษฐกิจพอเพียง

9) ส่งเสริมการมีส่วนร่วมของพนักงาน และเคารพสิทธิในการรวมกลุ่มของพนักงานในอัน ที่จะเสนอแนะหรือกำหนดแนวทางการทำงานและ/หรือข้อตกลงต่างๆ เพื่อให้เกิดประโยชน์แก่ทุกฝ่าย และสร้างความสัมพันธ์อันดีในการทำงานร่วมกัน

10) ส่งเสริมให้พนักงานปฏิบัติงานภายใต้วัฒนธรรม และค่านิยมที่ดีร่วมกัน ตลอดจนมีความสามัคคีภายในองค์กร

11) บริหารงานโดยระมัดระวังและหลีกเลี่ยงการกระทำใดๆ ที่ไม่เป็นธรรม ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อความมั่นคงในหน้าที่การงานของพนักงาน

12) ปฏิบัติตามกฎหมายข้อบังคับต่างๆ เกี่ยวกับกฎหมายแรงงาน (เช่น การจ้างงาน การเลิกจ้าง เป็นต้น) และ สวัสดิภาพของพนักงาน

- นโยบายการบริหารงานบุคคล

บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายไว้ดังนี้

1) การจ้างงานและบรรจุพนักงาน บริษัทฯ มีนโยบายจ้างงานและบรรจุพนักงานตามความจำเป็นและความเหมาะสมของงาน โดยพนักงานที่ได้รับการว่าจ้างและบรรจุต้องมีคุณวุฒิ ประสบการณ์ และความสามารถเหมาะสมกับตำแหน่งงาน และมีคุณสมบัติตามระเบียบข้อบังคับของบริษัทฯ กรณีที่ตำแหน่งงานว่าง บริษัทจะให้โอกาส และพิจารณาคัดเลือกพนักงานของบริษัทที่มีอยู่ให้ดำรงตำแหน่งที่ว่างนั้นเสียก่อน หากไม่สามารถสรรหาพนักงานจากภายในบริษัทได้แล้วจึงจะดำเนินการกระบวนการสรรหาและว่าจ้างบรรจุบุคคลภายนอก

2) โครงสร้างสายการบังคับบัญชาและการแบ่งส่วนงาน บริษัทกำหนดโครงสร้างสายการบังคับบัญชา และการแบ่งส่วนงานของบริษัทโดยมีขอบข่ายความรับผิดชอบของส่วนงาน และตำแหน่งงานอย่างชัดเจน และเหมาะสมกับประเภทหรือลักษณะการดำเนินธุรกิจของบริษัท และมีการทบทวนเป็นระยะเพื่อความเหมาะสมกับสถานการณ์

3) การบริหารค่าตอบแทน

3.1) เงินเดือนและค่าจ้าง บริษัทบริหารเงินเดือนและค่าจ้างให้เป็นไปอย่างยุติธรรม โดยคำนึงถึงปัจจัยต่างๆ ได้แก่ คุณวุฒิ ประสบการณ์ ระดับ ตำแหน่ง หน้าที่ความรับผิดชอบ เทียบเคียงกับอัตราเงินเดือนของบริษัทอื่น ๆ ที่มีลักษณะใกล้เคียงกับบริษัทอัตราค่าจ้างแรงงานของตลาดในประเทศและสถานการณ์ความจำเป็นของบริษัท

3.2) ค่าตอบแทนอื่นบริษัทฯจะให้เงินตอบแทนพิเศษสำหรับการปฏิบัติงานที่นอกเหนือจากการทำงานปกติ เช่นค่าล่วงเวลา ค่าทำงานวันหยุด ตามความเหมาะสมกับกรณี รวมทั้ง เงินช่วยเหลือเพื่อเป็นค่าใช้จ่าย ในการเดินทางไปปฏิบัติงานนอกเขตงานประจำทั้งในประเทศและต่างประเทศ ในรูปเบี้ยเลี้ยงเดินทาง และค่าที่พัก

4) สวัสดิการ บริษัทมีนโยบายที่จะดูแลให้พนักงานมีสุขภาพอนามัยที่ดี เพื่อที่จะปฏิบัติงานให้บริษัทได้อย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งนี้ สวัสดิการที่พนักงานได้รับ บริษัทจะเทียบเคียงกับอุตสาหกรรมในลักษณะเดียวกัน หรือใกล้เคียงกัน หรือตามที่กฎหมายกำหนด เช่น กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ, กองทุนประกันสังคม, กองทุนเงินทดแทน กรณีเจ็บป่วย หรือได้รับอุบัติเหตุเนื่องจากการทำงาน, กองทุนพนักงาน, การตรวจสุขภาพประจำปี, จัดของเยี่ยม กรณีเจ็บป่วยต้องเข้าพักรักษาตัวที่โรงพยาบาลเงินช่วยเหลือ เช่น กรณีสมรส ประสบภัยพิบัติ และเงินช่วยเหลืองานศพ ครอบคลุมพนักงาน บิดา-มารดา คู่สมรส และบุตรของพนักงานเป็นต้น

5) สภาพแวดล้อมในการทำงาน บริษัทมีนโยบายให้พนักงานทำงานในบริษัทอย่างมีความสุข ปลอดภัย ดังนั้น จึงได้จัดสถานที่ทำงาน อุปกรณ์เครื่องมือเครื่องใช้ เครื่องแบบในการปฏิบัติงาน ให้เหมาะสมกับลักษณะงาน อีกทั้งจัดหาสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ให้แก่พนักงาน เช่น ที่จอดรถ เป็นต้น

6) การพัฒนาพนักงาน บริษัทมีนโยบายส่งเสริมพัฒนาพนักงานให้มีความรู้ ทักษะ และทัศนคติเกี่ยวกับงาน เป็นไปตามความสามารถที่ตำแหน่งงานนั้นๆต้องการ โดยมีแนวทางในการพัฒนาที่หลากหลาย ได้แก่ส่งเสริมให้พนักงานเพิ่มพูนความรู้ให้ตัวเองโดยผ่านสื่ออิเลคทรอนิคส์ต่างๆ การจัดอบรมสัมมนาโดยวิทยากร ที่มีความรู้ความสามารถจากภายนอกองค์กร การฝึกอบรมจากผู้มีประสบการณ์ในองค์กร การสอนงานโดยหัวหน้างาน (Coaching) การเรียนรู้จากการปฏิบัติงานจริง (On the Job Training) การศึกษาดูงานทั้งภายในและภายนอกประเทศการถ่ายทอดความรู้ระหว่างเพื่อนร่วมงานและการเรียนรู้ร่วมกันระหว่างผู้บริหารและพนักงานตามแนวทาง Learning Organization เป็นต้น

7) ส่งเสริมการทำงานเป็นทีมให้พนักงานมีความร่วมมือร่วมใจกันทำงานเสมือนหนึ่งเป็นบุคคลในครอบครัวเดียวกัน

- นโยบายและแนวปฏิบัติต่อเจ้าหนี้

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อเจ้าหนี้ ไม่ว่าจะเป็นเจ้าหนี้ทางการค้า หรือเจ้าหนี้สถาบันการเงิน ในการชำระหนี้ที่ติดค้าง คืนให้ตรงกำหนดเวลาที่ตกลง หรือที่ทำสัญญาไว้ รวมถึงการปฏิบัติตามเงื่อนไขที่เจ้าหนี้กำหนดอย่างเคร่งครัด โดยยึดหลักปฏิบัติต่อเจ้าหนี้เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมทั้งสองฝ่าย

- นโยบายและแนวปฏิบัติต่อคู่ค้า

บริษัทฯ มีนโยบายและแผนการปฏิบัติงาน คัดเลือกและปฏิบัติต่อคู่ค้าอย่างเสมอภาคและเป็นธรรมโดยคำนึงถึงชื่อเสียง ความถูกต้องตามกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับ และประเพณีปฏิบัติที่สำคัญ รวมทั้งปฏิบัติตามพันธะสัญญากับคู่ค้า ยึดหลักปฏิบัติเพื่อความเป็นธรรมกับคู่ค้าและเกิดประโยชน์กับทุกฝ่าย

- นโยบายและแนวปฏิบัติต่อคู่แข่งขันทางการค้า

บริษัทฯ คำนึงถึงจรรยาบรรณ ในการประกอบธุรกิจ ให้ความสำคัญและปฏิบัติเสมอมา โดยมุ่งเน้นการประกอบธุรกิจที่เป็นธรรม และโปร่งใส ยึดหลักธรรมาภิบาล ทางการแข่งขันตามเกณฑ์แห่งกฎหมาย จารีตทางการค้า ตลอดจนแนวทางการปฏิบัติที่ดี ที่สอดคล้องกับหลักสากล และภายใต้กรอบแห่งกฎหมายที่เกี่ยวกับหลักปฏิบัติการแข่งขันทางการค้า

- นโยบายและแนวปฏิบัติที่เป็นธรรมและรับผิดชอบต่อสังคม

บริษัทฯ ตระหนักถึงการประกอบธุรกิจด้วยความเป็นธรรม โดยตระหนักและยึดมั่นอยู่เสมอว่า การที่บริษัทฯ จะก้าวหน้า และพัฒนาเติบโตได้อย่างยั่งยืน และอยู่รอดได้ จะต้องเสนอสินค้าที่มีคุณภาพ มีความซื่อสัตย์สุจริต เป็นธรรมในการประกอบอาชีพ และรับผิดชอบในการพัฒนาสังคมส่วนรวมให้ดีขึ้นและเติบโตควบคู่ไปพร้อมๆ กันโดยปลูกฝังจิตสำนึกและสร้างความตระหนักในเรื่องความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมให้พนักงานของบริษัทฯทุกระดับอย่างต่อเนื่อง และให้ความสำคัญกับคู่ค้าที่ยึดมั่นและมีการปฏิบัติที่เป็นธรรมและรับผิดชอบต่อสังคม

- นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการไม่ละเมิดทรัพย์สินทางปัญญา

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจภายใต้การบริหารงานแบบบรรษัทภิบาล และรับผิดชอบต่อสังคม สิ่งแวดล้อม ไม่ว่าจะเป็นการปฏิบัติต่อฝ่ายบริหารและพนักงานของบริษัทฯ โดยนำแนวทางการธุรกิจเพื่อสังคม (Corporate Social Responsibility) มาใช้กับธุรกิจ ด้วยความเป็นธรรม โดยไม่เห็นแก่ประโยชน์อื่น รวมทั้งการเคารพในสิทธิด้านทรัพย์สินทางปัญญาของผู้อื่น ไม่สนับสนุนการดำเนินการที่มีลักษณะเป็นการละเมิดทรัพย์สินทางปัญญา ไม่ว่าจะเป็นลิขสิทธิ์ สิทธิบัตร เครื่องหมายการค้า ความลับทางการค้า และสิทธิทางทรัพย์สินทางปัญญาอื่นทุกประเภท

- นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการต่อต้านการทุจริต

บริษัทฯ มีนโยบายห้าม กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ใช้โอกาสจากการเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงาน แสวงหาผลประโยชน์เพื่อส่วนตัว หรือครอบครัว หรือบุคลอื่น ไม่ว่าจะเป็นด้านการเงิน หรือด้านอื่นใดก็ตาม เช่น รับเงินหรือประโยชน์ตอบแทนใดๆ จากลูกค้า คู่ค้าของบริษัท ห้ามกู้ยืมเงินหรือเรี่ยไรเงินจากลูกค้าหรือผู้ทำธุรกิจกับบริษัท และห้ามรับของขวัญที่มีมูลค่าเกินกว่าปกติประเพณีนิยมที่บุคคลทั่วไปพึงปฏิบัติต่อกัน ตลอดจน ห้ามมิให้เลือกปฏิบัติต่อคู่ค้า

- นโยบายที่จะไม่เกี่ยวข้องกับการละเมิดสิทธิมนุษยชน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อสิทธิขั้นพื้นฐานของบุคคล เป็นรากฐานแนวคิด ยึดถือในการปฏิบัติต่อพนักงาน และผู้มีส่วนได้เสียทุกคน อย่างเท่าเทียมกัน การปฏิบัติเช่นนี้ จะช่วยส่งเสริมสถานที่ทำงานทั้งภายในองค์กรและภายนอกองค์กร ให้เกิดจิตสำนึกและความร่วมมือ ที่จะสนับสนุนให้เกิดความสร้างสรรค์ในการทำงานและบริการลูกค้า และผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย

9.4 การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความสำคัญของการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ ถูกต้อง ครบถ้วน รวดเร็ว และโปร่งใส บริษัทฯ จึงได้เผยแพร่ข้อมูลที่สำคัญของบริษัทฯ ทั้งข้อมูลงบการเงิน และข้อมูลที่ไม่ใช่งบการเงิน ผ่าน website ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย www.set.or.th และ website ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ www.sec.or.th ตามหลักเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์กำหนดไว้ นอกจากนี้ ข้อมูลสารสนเทศต่างๆ ที่บริษัทฯ ได้เผยแพร่ต่อสาธารณชนและผู้มีส่วนได้เสียแล้ว จะนำมาเผยแพร่ไว้ใน website ของบริษัท www.nusasiri.com ด้วย

- รายงานทางการเงินและความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบต่องบการเงินของบริษัทฯ และงบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย และสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปี คณะกรรมการจึงดูแลให้งบการเงินดังกล่าวนอกจาก จะจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป และมีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบ งบการเงิน รวมทั้งได้ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต และผ่านการสอบทานจากคณะกรรมการตรวจสอบแล้ว คณะกรรมการบริษัทยังได้จัดทำรายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทต่อรายงานทางการเงินไว้ในรายงานประจำปี

- นโยบายการกำกับดูแลกิจการและการปฏิบัติตามนโยบาย

คณะกรรมการบริษัทมีการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัท จดทะเบียน (The Principles of Good Corporate Governance) ที่เป็นไปตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้เกิดขึ้นแก่ ผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน และผู้ที่เกี่ยวข้อง

- นโยบายและการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ค่าตอบแทนกรรมการ พิจารณาโดยคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน เสนอให้ผู้ถือหุ้นอนุมัติเป็นรายปี สำหรับค่าตอบแทนผู้

บริหารระดับสูง พิจารณาโดยคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน โดยคำนึงถึงภาระหน้าที่ความรับผิดชอบและผลการดำเนินงานของบริษัทประจำปีนั้นๆ และให้อยู่ในระดับที่สามารถแข่งขันได้ในธุรกิจ

- นโยบายต่อต้านคอร์รัปชั่น (Anti-corruption Policy)

บริษัทฯ มีอุดมการณ์ ในการดำเนินธุรกิจอย่างมีคุณธรรม โดยยึดมั่นในความรับผิดชอบต่อสังคมและผู้มีส่วนได้เสีย (Stakeholder) ทุกกลุ่ม ตามหลักบรรษัทภิบาล หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีและแนวปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียอย่างเป็นธรรม จึงได้จัดทำ “นโยบายต่อต้านคอร์รัปชั่น” เป็นลายลักษณ์อักษรขึ้น เพื่อเป็นแนวทางการปฏิบัติที่ชัดเจนในการดำเนินธุรกิจ และพัฒนาสู่องค์กรแห่งความยั่งยืน โดยมีแนวทางปฏิบัติ

1) ห้ามกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของ “ณุศาศิริ” ดำเนินการหรือยอมรับการคอร์รัปชั่น ในทุกรูปแบบทั้งทางตรง หรือทางอ้อม โดยครอบคลุมถึงทุกธุรกิจ และทุกหน่วยงานที่เกี่ยวข้องและให้มีการสอบทานการปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านคอร์รัปชั่นนี้ อย่างสม่ำเสมอ ตลอดจนทบทวนแนวทางการปฏิบัติและข้อกำหนดในการดำเนินการเพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของธุรกิจ ระเบียบ ข้อบังคับ และข้อกำหนดของกฎหมาย

2) กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของ “ณุศาศิริ” ต้องไม่ละเลยหรือเพิกเฉย เมื่อพบเห็นการกระทำอันเข้าข่ายคอร์รัปชั่น ที่เกี่ยวข้องกับ “ณุศาศิริ” ต้องแจ้งให้ผู้บังคับบัญชาและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องทราบ

3) ผู้กระทำคอร์รัปชั่นจะต้องได้รับการพิจารณาโทษทางวินัยตามระเบียบที่ “ณุศาศิริ” กำหนด และอาจได้รับโทษตามกฎหมายหากการกระทำนั้นผิดกฎหมาย

4) นโยบายต่อต้านคอร์รัปชั่นนี้ ให้ครอบคลุมถึงกระบวนการในการบริหารงานบุคคล ตั้งแต่การสรรหา การคัดเลือก การเลื่อนตำแหน่งงาน การฝึกอบรม การประเมินผล และการให้ผลตอบแทนโดยผู้บังคับบัญชาทุกระดับสื่อสารทำความเข้าใจกับพนักงาน เพื่อให้ใช้นโยบายนี้ในกิจกรรมทางธุรกิจที่อยู่ในความรับผิดชอบ

5) เพื่อให้การดำเนินงานในเรื่องที่มีความเสี่ยงสูงว่าจะเกิดคอร์รัปชั่น มีความโปร่งใสในการปฏิบัติ กรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับ ต้องปฏิบัติด้วยความระมัดระวังในเรื่องดังต่อไปนี้

5.1) การให้ มอบ หรือรับมอบ ของกำนัล การเลี้ยงรับรอง ให้ปฏิบัติตามระเบียบของ “ณุศาศิริ” โดยเคร่งครัด

5.2) การให้ หรือรับเงินบริจาค หรือเงินสนับสนุนต้องเป็นไปอย่างโปร่งใส และถูกต้องตามกฎหมาย ทั้งนี้ต้องมั่นใจว่า เงินบริจาค หรือเงินสนับสนุนไม่ได้ถูกนำไปใช้เพื่อเป็นข้ออ้างในการติดสินบน

5.3) การดำเนินความสัมพันธ์ทางธุรกิจ การจัดซื้อจัดจ้าง ห้ามให้หรือรับสินบนทุกชนิด การติดต่องานของ “ณุศาศิริ” จะต้องเป็นไปอย่างโปร่งใส ซื่อสัตย์ ตรวจสอบได้ และอยู่ภายใต้กฎหมายและกฎเกณฑ์ดำเนินธุรกิจที่เกี่ยวข้อง

9.5 ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

- โครงสร้างคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งกรรมการที่มีความรู้ความสามารถ และความเชี่ยวชาญที่เหมาะสมเป็นคณะกรรมการชุดย่อยเพื่อช่วยในการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯโดยการศึกษารายละเอียดและกลั่นกรองงานเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อยประกอบด้วย คณะกรรมการตรวจสอบคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนคณะกรรมการบริหารและคณะอนุกรรมการบริหารความเสี่ยงทั้งนี้ บริษัทฯ ได้มีการกำหนดขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบซึ่งบริษัทฯได้กำหนดหน้าที่ความรับผิดชอบประวัติคุณสมบัติจำนวนสมาชิกและจำนวนครั้งของการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการแต่ละคณะไว้อย่างชัดเจน (โปรดดูรายละเอียดในหัวข้อ “คณะกรรมการและคณะกรรมการชุดย่อย”)

ทั้งนี้ จำนวนกรรมการอิสระของบริษัทฯ ได้สอดคล้องกับประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ.4/2552 ลงวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2552 ที่กำหนดให้บริษัทฯ ต้องมีกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด แต่ต้องไม่น้อยกว่า 3 คน โดยบริษัทฯ ได้กำหนดนิยามความเป็นอิสระ บทบาทหน้าที่ของกรรมการอิสระและคุณสมบัติของกรรมการอิสระไว้โดยใช้หลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เป็นเกณฑ์ (โปรดดูรายละเอียดในหัวข้อ “กรรมการอิสระ”)

- ภารกิจและความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

คณะกรรมการมีภารกิจและความรับผิดชอบในการปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับ กฎเกณฑ์ที่ใช้บังคับ ตลอดจนมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น รวมถึงการพิจารณาและให้ความเห็นชอบในการกำหนดนโยบายและทิศทางการบริหารจัดการเป้าหมายทางการเงิน และงบประมาณ เป็นต้น พร้อมทั้งติดตามดูแลการดำเนินงานให้เป็นไปตามนโยบายที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นภายใต้มาตรฐานจริยธรรมด้วยความสุจริตและความระมัดระวังดังนี้

1) ด้านจริยธรรมธุรกิจ

คณะกรรมการของบริษัทมีนโยบายอย่างชัดเจนในการดำเนินธุรกิจอย่างมีจริยธรรม และได้มีการสื่อสารนโยบายดังกล่าวให้แก่ฝ่ายจัดการและพนักงานในทุกระดับอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้ผู้ที่เกี่ยวข้องยึดถือเป็นแนวทางในการปฏิบัติหน้าที่ตามภารกิจของบริษัท ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต และเที่ยงธรรม ทั้งการปฏิบัติต่อบริษัท และผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม สาธารณชน และสังคม โดยมีการติดตามการปฏิบัติตามแนวทางดังกล่าวกับผู้ที่เกี่ยวข้องอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งบริษัทจะได้ทำการรวบรวมและจัดทำข้อพึงปฏิบัติเกี่ยวกับจรรยาบรรณในการปฏิบัติงานของพนักงาน และกำหนดบทลงโทษทางวินัยต่อไป

2) ด้านความขัดแย้งทางผลประโยชน์

เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ คณะกรรมการได้ดูแลอย่างรอบคอบเมื่อเกิดรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยกำหนดนโยบายและขั้นตอนการอนุมัติรายการที่เกี่ยวโยงกันไว้เป็นลายลักษณ์อักษร ในข้อบังคับของบริษัทและบริษัทย่อย โดยกำหนดให้ในกรณีที่บริษัท หรือบริษัทย่อยตกลงเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน หรือรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทหรือบริษัทย่อย ตามความหมายและหลักเกณฑ์ที่กำหนดตามประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่ใช้บังคับกับการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทจดทะเบียน หรือการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียน แล้วแต่กรณี ให้บริษัทปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และวิธีการตามที่ประกาศดังกล่าวกำหนดในเรื่องนั้นๆ ด้วย

3) ด้านระบบการควบคุมและการตรวจสอบภายใน

บริษัทให้ความสำคัญต่อระบบควบคุมภายใน ที่เหมาะสมกับกิจการที่บริษัทดำเนินอยู่ในปัจจุบัน ทั้งในระดับบริหาร และระดับปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพ จึงได้มีการปรับโครงสร้างองค์กรให้สอดคล้องกับเป้าหมาย ธุรกิจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของแต่ละสายงาน พร้อมทั้งได้กำหนดภาระหน้าที่ อำนาจการดำเนินการของผู้ปฏิบัติงานและผู้บริหารไว้เป็นลายลักษณ์อักษรอย่างชัดเจน มีการควบคุมดูแลการใช้ทรัพย์สินของบริษัทให้เกิดประโยชน์ และมีการแบ่งแยกหน้าที่ผู้ปฏิบัติงาน ผู้ติดตามควบคุมและประเมินผลออกจากกัน เพื่อให้เกิดการถ่วงดุลและตรวจสอบระหว่างกันอย่างเหมาะสม นอกจากนี้ ยังมีการควบคุมภายในที่เกี่ยวกับระบบการเงิน โดยบริษัทได้จัดให้มีระบบรายงานทางการเงินเสนอผู้บริหารสายงานที่รับผิดชอบบริษัทฯได้จัดให้มีการตรวจเช็คเพื่อให้มั่นใจว่า การปฏิบัติงานหลักและกิจกรรมทางการเงินที่สำคัญของบริษัทได้ดำเนินการตามแนวทางที่กำหนดและมีประสิทธิภาพ รวมถึงตรวจสอบการปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับบริษัท และเพื่อให้หน่วยงานตรวจสอบภายในมีความเป็นอิสระ สามารถทำหน้าที่ตรวจสอบและถ่วงดุลได้อย่างเต็มที่ คณะกรรมการจึงกำหนดให้มีการรายงานการดำเนินการโดยตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ และได้รับการประเมินผลงานจากคณะกรรมการตรวจสอบด้วย

4) ด้านการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริษัทได้ให้ความสำคัญเกี่ยวกับการบริหารความเสี่ยงเป็นอย่างมาก บริษัทได้มีการกำหนดและประเมินความเสี่ยงของกิจการ มีการกำหนดมาตรการป้องกันและจัดการความเสี่ยง ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงที่มีผลต่อการดำเนินงานของบริษัท โดยมอบให้ฝ่ายจัดการไปดำเนินการเพื่อประเมินความเสี่ยงและผลกระทบจาก เหตุการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป ทั้งในแง่ของเศรษฐกิจ การเงิน สังคม และกฎหมาย รวมทั้งการแข่งขันในอุตสาหกรรม และกำหนดมาตรการเพื่อจัดการแก้ไขตามความเหมาะสมอย่างสม่ำเสมอ

- การประชุมคณะกรรมการ

ข้อบังคับของบริษัทฯ กำหนดให้การประชุมคณะกรรมการจะต้องประกอบด้วยกรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง ในการประชุมที่ผ่านมา กรรมการมาประชุมครบองค์ประชุมทุกครั้ง การประชุมคณะกรรมการบริษัทจัดขึ้นไม่ต่ำกว่าปีละ 4 ครั้ง ตามข้อกำหนดของพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด

ในการประชุมของบริษัทฯ ที่ผ่านมาทุกครั้ง กรรมการจะได้รับเอกสารประกอบการประชุมล่วงหน้า ซึ่งจะทำให้มีโอกาสได้ศึกษาสารสนเทศต่าง ๆ ก่อนการประชุม เอกสารที่นำเสนอจะมีรูปแบบและเนื้อหาที่ชัดเจน ผู้บริหารระดับสูงของบริษัทที่มิใช่กรรมการ แต่มีความเกี่ยวข้องกับเรื่องที่จะพิจารณา จะได้รับเชิญให้เข้าร่วมประชุมด้วยทุกครั้งเพื่อให้ข้อมูลรายละเอียดเพิ่มเติมในฐานะที่เกี่ยวข้องกับปัญหาโดยตรง ทั้งนี้ เพื่อป้องกันมิให้เกิดปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์และเพื่อให้เกิดความโปร่งใสต่อทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดว่ากรรมการที่มีส่วนได้เสียในเรื่องใด จะไม่มีส่วนในการออกเสียงในเรื่องนั้น

- ค่าตอบแทนของกรรมการและผู้บริหาร

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนของบริษัท มีหน้าที่พิจารณากำหนดหลักเกณฑ์หรือวิธีการกำหนดค่าตอบแทนที่เป็นธรรมและสมเหตุสมผล โดยคำนึงถึงประสบการณ์ ภาระ หน้าที่ ขอบเขตของบทบาทและความรับผิดชอบเปรียบเทียบกับบริษัทอื่นในอุตสาหกรรมเดียวกัน (โปรดดูรายละเอียดในหัวข้อ “ค่าตอบแทนของคณะกรรมการและผู้บริหาร”)

- การพัฒนากรรมการและผู้บริหาร

บริษัทฯ ตระหนักและให้ความสำคัญในการส่งเสริมเพื่อให้กรรมการและผู้บริหารเข้ารับการฝึกอบรมตามหลักสูตรที่สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทยจัดขึ้น หรือตามหลักสูตรที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดเพื่อเพิ่มพูนความรู้ความเข้าใจที่เป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการและผู้บริหาร ทั้งนี้ เพื่อให้กรรมการและผู้บริหารสามารถปฏิบัติงานได้อย่างมีประสิทธิภาพและเป็นไปตามหลักการบรรษัทภิบาลที่ดี

การแต่งตั้งกรรมการใหม่เลขานุการคณะกรรมการในฐานะผู้รับผิดชอบงานด้านเลขานุการบริษัทจะจัดเตรียมเอกสารและข้อมูลต่างๆที่เป็นประโยชน์เพื่อส่งเสริมให้กรรมการได้ทราบถึงบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบในฐานะกรรมการของบริษัทเช่นคู่มือกรรมการบริษัทจดทะเบียนซึ่งจัดทำโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และหลักเกณฑ์ในเรื่องภาระหน้าที่และความรับผิดชอบในการรายงานการถือหลักทรัพย์ในบริษัทตามมาตรา 59 และบทกำหนดโทษตามมาตรา 275 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 เป็นต้นอันเป็นข้อมูลรายละเอียดของภาระหน้าที่และความรับผิดชอบตามกฎหมายที่กรรมการต้องยึดถือและปฏิบัติรวมทั้งในส่วนที่เป็นข้อพึงปฏิบัติที่ดี (Best Practice) ที่จะใช้เป็นแนวทางในการทำงานให้เป็นไปตามมาตรฐานเป็นที่ยอมรับในระดับสากล

10. การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทฯ นโยบายและยึดมั่นในจรรยาบรรณความซื่อสัตย์สุจริตในการดำเนินธุรกิจต่อลูกค้าพนักงานคู่ค้าผู้ถือหุ้นเจ้าหนี้คู่แข่งขันทางการค้าชุมชนสังคมและสิ่งแวดล้อมและต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชั่นในเรื่องเกี่ยวกับการใช้ข้อมูลภายในและห้ามกรรมการผู้บริหารและพนักงานไม่ใช้ข้อมูลภายในของบริษัทฯที่เป็นสาระสำคัญและยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชนเพื่อประโยชน์ส่วนตนหรือบุคคลอื่นแม้ว่าบริษัทฯอาจไม่เสียประโยชนใดก็ตามเช่น การเตรียมประกาศผลการดำเนินงานของบริษัท การจ่ายเงินปันผล เป็นต้น ให้หลีกเลี่ยงหรืองดการซื้อขายหลักทรัพย์ของกลุ่มบริษัทฯในช่วง 1 เดือนก่อนการเปิดเผยข้อมูลแก่สาธารณชน และมีระบบการรักษาความปลอดภัยระบบคอมพิวเตอร์และข้อมูลสารสนเทศโดยให้กรรมการผู้บริหารและพนักงานทุกระดับยึดถือและนำไปปฏิบัติเพื่อป้องกันมิให้ข้อมูลและข่าวสารที่สำคัญถูกเปิดเผย หรือมีการเข้าถึงแหล่งข้อมูลโดยไม่มีอำนาจกรณีที่นำข้อมูลบริษัทฯไปเปิดเผยเพื่อประโยชน์ตนหรือบุคคลใดบุคคลหนึ่งหรือกระทำการอันอาจเป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ถือเป็นความผิดอย่างร้ายแรงและอาจถูกลงโทษทางวินัยซึ่งได้กำหนดแนวทางไว้ในคู่มือจริยธรรม (Code of Conduct)

นอกจากนี้ ในการซื้อขายหลักทรัพย์ของกรรมการผู้บริหารรวมทั้ง คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะตลอดจนบุคคลที่เกี่ยวข้องตามมาตรา 258 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์พ.ศ. 2535 (แก้ไขเพิ่มเติมพ.ศ.2551) ของบุคคลดังกล่าวให้จัดทำและเผยแพร่รายงานการถือหลักทรัพย์ตลอดจนรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ทุกครั้งที่มีการซื้อขายโอนหรือรับโอนหลักทรัพย์ภายใน 3 วันนับแต่วันที่มีการซื้อขายโอนหรือรับโอนหลักทรัพย์ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้กรรมการและผู้บริหารรับทราบบทบาทภาระหน้าที่ในการรายงานการถือหลักทรัพย์ตามประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

11. ระบบการควบคุมภายใน

คณะกรรมการบริษัท มอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบรับผิดชอบสอบทานให้บริษัทย่อย มีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอ เหมาะสม เป็นไปตามเป้าหมายแผนทางธุรกิจที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยมีฝ่ายตรวจสอบภายใน ทำหน้าที่เป็นผู้ตรวจสอบ รายงาน และประเมินผลการควบคุมภายในของบริษัทย่อย และบริษัทร่วม ต่อคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อนำเสนอความเห็นต่อคณะกรรมการบริษัทต่อไป

คณะกรรมการบริษัท





นายวิษณุ เทพเจริญ
ประธานกรรมการบริษัท
ประธานกรรมการบริหาร
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

การศึกษา	ปริญญาโท รัฐศาสตร์มหาบัณฑิต สาขาการจัดการงานสาธารณะ มหาวิทยาลัยรามคำแหง
	ปริญญาตรี ศิลปศาสตรบัณฑิต (รัฐศาสตร์) มหาวิทยาลัยรามคำแหง
การดำรงตำแหน่งในบริษัทอื่น	ประธานกรรมการบริหาร บริษัท ณุศาศิริ แกรนด์ จำกัด (มหาชน)
	ประธานกรรมการบริหาร บริษัท ณุศาพลาญ่า โฮลเทล แอนด์สปา จำกัด
ประสบการณ์	กรรมการบริหาร บริษัท เดอะซัคเซสเฮอริเทจ จำกัด

ประวัติการอบรม

หลักสูตร การป้องกันราชอาณาจักร (วปอ.) รุ่นที่ 61
หลักสูตร พัฒนาการใช้สื่อดิจิทัลเชิงสร้างสรรค์ (DEF) รุ่นที่ 4
หลักสูตร การบริหารการรักษาความสงบเรียบร้อยของสังคมภาครัฐร่วมเอกชน (บรอ.) รุ่นที่ 4
หลักสูตร การบริหารการท่องเที่ยวสำหรับผู้บริหารระดับสูง (กทส.) รุ่นที่ 2
หลักสูตร ผู้บริหารระดับสูงด้านการค้าและการพาณิชย์ (TEPCot) รุ่นที่ 10
หลักสูตร นักบริหารระดับสูงด้านการพัฒนาธุรกิจอุตสาหกรรมและการลงทุน (วธอ.) รุ่นที่ 2
หลักสูตร ผู้บริหารระดับสูงด้านวิทยาการพลังงาน (วพน.) รุ่นที่ 3
หลักสูตร ผู้บริหารระดับสูง สถาบันวิทยาการตลาดทุน รุ่นที่ 19
หลักสูตร ผู้บริหารระดับสูงด้านการบริหารงานพัฒนาเมือง (มหานคร) รุ่นที่ 2
หลักสูตร การกำกับดูแลกิจการสำหรับกรรมการและผู้บริหารระดับสูงของรัฐวิสาหกิจและองค์การมหาชน (ปปร.) รุ่นที่ 16
หลักสูตร “Financial Statements for Directors” (IOD)
หลักสูตร “Director Accreditation Program 69/2008 DAP)” (IOD)
หลักสูตร “Strategic Planning For Hotel and Resort Management” สมาคมการ บริหารโรงแรมไทย
หลักสูตร กลยุทธ์การบริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ รุ่นที่ 25 (RE-CU) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	8.548 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563)
จำนวนครั้งที่เข้าประชุม	กรรมการบริษัท 11 ครั้ง จาก 11 ครั้ง



นายสมคิด ศริ
รองประธานกรรมการบริษัท
ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ

การศึกษา	ปริญญาโท รัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ ปริญญาตรี นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง
การดำรงตำแหน่งในบริษัทอื่น	ไม่มีการดำรงตำแหน่งในบริษัทอื่น
ประสบการณ์	ที่ปรึกษาด้านประสิทธิภาพ (ระดับ 10) (นักวิเคราะห์นโยบายและแผนทรงคุณวุฒิ) กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย
ประวัติการอบรม	ยังไม่ผ่านการอบรมหลักสูตรกรรมการ
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	-
จำนวนครั้งที่เข้าประชุม	กรรมการบริษัท 10 ครั้ง จาก 11 ครั้ง กรรมการตรวจสอบ 5 ครั้ง จาก 5 ครั้ง กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน 3 ครั้ง จาก 3 ครั้ง



นายธีรธัช โปษยานนท์

กรรมการบริษัท
กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ
กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

การศึกษา	Master of Business Administration (Marketing) Oklahoma City University, USA ปริญญาตรี คณะพาณิชยศาสตร์และบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
การดำรงตำแหน่งในบริษัทอื่น	กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท เวนเจอร์ อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง / กรรมการสรรหาค่าตอบแทน และบริษัทภิบาล บริษัท คิงส์เมน ซี.เอ็ม.ที.ไอ. จำกัด (มหาชน) กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ บริษัท คิงส์เมน ซี.เอ็ม.ที.ไอ. จำกัด (มหาชน) ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน บริษัท ทรีแพค อินโนเวชั่น จำกัด อาจารย์ประจำวิชา Managerial Accounting มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ (ABAC)
ประสบการณ์	กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท เวนเจอร์ อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง / กรรมการสรรหาค่าตอบแทน และบริษัทภิบาล บริษัท คิงส์เมน ซี.เอ็ม.ที.ไอ. จำกัด (มหาชน)
ประวัติการอบรม	หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) 31/2558 (IOD)
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	-
จำนวนครั้งที่เข้าประชุม	กรรมการบริษัท 1 ครั้ง จาก 1 ครั้ง



นายพิบูลย์ วรวรรณปรีชา
กรรมการบริษัท
กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ
กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

การศึกษา	ปริญญาโท ด้านความมั่นคง (Master of Defence Studies University of New South Wale, UNSW Australia) ปริญญาตรี วทบ.ทอ. (วิศวกรรมเครื่องกล)
การดำรงตำแหน่งในบริษัทอื่น	หัวหน้านายทหารฝ่ายเสนาธิการประจำเสนาธิการทหารอากาศ
ประสบการณ์	หัวหน้านายทหารฝ่ายเสนาธิการประจำเสนาธิการทหารอากาศ
ประวัติการอบรม	Director Certification Program (DCP) รุ่น 281/2019
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	-
จำนวนครั้งที่เข้าประชุม	กรรมการบริษัท 11 ครั้ง จาก 11 ครั้ง กรรมการตรวจสอบ 5 ครั้ง จาก 5 ครั้ง กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน 3 ครั้ง จาก 3 ครั้ง



นางสิรินงคร์นาถ เพรียวพานิช
กรรมการบริษัท
กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ
กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

การศึกษา	ปริญญาตรี คณะพาณิชศาสตร์และการบัญชี สาขาการตลาด มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
การดำรงตำแหน่งในบริษัทอื่น	ประธานกรรมการบริหาร บริษัท บารมี คอนซัลแทนท์ จำกัด
	ประธานกรรมการบริหาร บริษัท ฮิปโปโป ฟู้ด แอนด์ เรสเตอรองท์ จำกัด
	ประธานกรรมการบริหาร บริษัท เพียวรีก้า เพียวทูว์ จำกัด
	ประธานกรรมการบริหาร บริษัท เพียวรีก้าฟู้ด จำกัด
ประสบการณ์	ที่ปรึกษาทางธุรกิจ บริษัท เจียไต๋ จำกัด
	ที่ปรึกษาทางธุรกิจ บริษัท ทรูวิชั่น จำกัด
	ที่ปรึกษาทางธุรกิจ Shanghai Kinghill Limited
	ที่ปรึกษาทางธุรกิจ CT Bright Holding Limited
	ประธานกรรมการบริหาร บริษัท ฮิปโปโป ฟู้ด แอนด์ เรสเตอรองท์ จำกัด
	ประธานกรรมการบริหาร บริษัท บารมี คอนซัลแทนท์ จำกัด
ประวัติการอบรม	Director Certification Program (DCP) รุ่น 276/2019
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	-
จำนวนครั้งที่เข้าประชุม	กรรมการบริษัท 10 ครั้ง จาก 11 ครั้ง
	กรรมการตรวจสอบ 5 ครั้ง จาก 5 ครั้ง
	กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน 3 ครั้ง จาก 3 ครั้ง



นายสมพิจิตร ชัยชนะจารักษ์
กรรมการบริษัท
เลขานุการบริษัท
รองประธานกรรมการบริหาร
รองประธานเจ้าหน้าที่บริหารอาวุโส

การศึกษา	ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต (การบัญชีวางแผน) มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
	ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง
	ปริญญาโท รัฐประศาสนศาสตร์ มหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง
	ปริญญาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต (การบัญชี) มหาวิทยาลัยรามคำแหง
การดำรงตำแหน่งในบริษัทอื่น	ไม่มีการดำรงตำแหน่งในบริษัทอื่น
ประสบการณ์	ผู้อำนวยการอาวุโส ระดับ 11 ธนาคารพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมแห่งประเทศไทย
	ประธานกรรมการ บริษัท กฤษณา ดิวิลอปเมนท์ จำกัด

ประวัติการอบรม

หลักสูตร Successful Formulation & Execution the Strategy (SFE) รุ่นที่ 2/2008 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 108/2008 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	-
จำนวนครั้งที่เข้าประชุม	กรรมการบริษัท 11 ครั้ง จาก 11 ครั้ง



นางศิริญา เทพเจริญ
กรรมการบริษัท
กรรมการบริหาร
รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

การศึกษา	ปริญญาตรี รัฐศาสตร์บัณฑิต (ภาคพิเศษ) มหาวิทยาลัยรามคำแหง
การดำรงตำแหน่งในบริษัทอื่น	รองประธานกรรมการบริหาร บริษัท ณุศาศิริ แกรนด์ จำกัด (มหาชน)
ประสบการณ์	กรรมการ บริษัท เค เอ็น เรียลเอสเตท จำกัด
	กรรมการ บริษัท ยีนไลฟ์ จำกัด
	กรรมการบริหาร บริษัท กฤษณา ดิวิลอปเมนท์ จำกัด
	กรรมการบริหาร บริษัท สินปทุมธานี จำกัด
	ที่ปรึกษากรรมการผู้ช่วยรัฐมนตรี ประจำสำนักนายกรัฐมนตรี รองนายกรัฐมนตรี พลตรี สนั่น ขจรประศาสน์
	ดำรงตำแหน่งผู้ทรงคุณวุฒิด้านการส่งเสริมศิลปวัฒนธรรมร่วมสมัย สังกัดกระทรวงวัฒนธรรม

ประวัติการอบรม

หลักสูตรนักบริหารระดับสูง ด้านการพัฒนาธุรกิจอุตสาหกรรมและการลงทุน (วธอ.) รุ่นที่ 4/2560
หลักสูตร “The Boss” The Boss Association รุ่นที่ 47
หลักสูตร “Strategic Planning For Hotel and Resort Management” สมาคมการบริหารโรงแรมไทย
หลักสูตร “Director Accreditation Program 76/2008 DAP)” (IOD)

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	2.329 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563)
จำนวนครั้งที่เข้าประชุม	กรรมการบริษัท 10 ครั้ง จาก 11 ครั้ง

ปัจจัยความเสี่ยง

ปัจจัยความเสี่ยง

1. ความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท/กลุ่มบริษัท

ความเสี่ยงจากปัจจัยภายนอก

1.1 ความเสี่ยงด้านต้นทุนการก่อสร้างและวัสดุก่อสร้างขาดแคลน

เนื่องจากการขายบ้านและที่ดินของบริษัทฯ ส่วนใหญ่เป็นการขายบ้านและที่ดินให้ลูกค้าก่อนที่จะทำการลงมือสร้างบ้าน ดังนั้น ถ้าหากเกิดความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง หรือมีการปรับเปลี่ยนอัตราค่าจ้างแรงงาน ภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้กำหนดราคาขาย และได้มีลูกค้าจองซื้อบ้านและที่ดินไปแล้ว ผลต่างจากการปรับเปลี่ยนราคาดังกล่าว หรือแม้กระทั่งผลกระทบจากการสร้างบ้านได้ต่ำกว่าที่ได้ประมาณการไว้ย่อมจะทำให้ต้นทุนการขายของบริษัทฯ สูงขึ้นทำให้อัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทฯ ลดลง

วัสดุก่อสร้างถือเป็นต้นทุนการก่อสร้างที่สำคัญยิ่ง ราคาของวัสดุก่อสร้างหลัก หลายส่วนได้มีการปรับราคาเพิ่ม ซึ่งการเพิ่มขึ้นมีสาเหตุหลักมาจากความต้องการวัสดุก่อสร้างที่เพิ่มมากขึ้น ทั้งที่ใช้ในภาคอสังหาริมทรัพย์และในการก่อสร้างโครงการสาธารณูปโภคขนาดใหญ่ต่างๆ การที่ราคาวัสดุก่อสร้างในตลาดโลกปรับสูงขึ้นอย่างมาก รวมถึงราคาน้ำมันเพิ่มสูงขึ้น ซึ่งได้ส่งผลกระทบต่อต้นทุนการผลิต และต้นทุนการขนส่ง ทำให้ราคาวัสดุก่อสร้างเพิ่มขึ้น อีกทั้งบริษัทฯ มีต้นทุนสูงขึ้น บริษัทฯ อาจไม่สามารถปรับราคาขายได้ในทันทีหรือในกรณีที่บริษัทฯ สามารถปรับราคาขายให้สอดคล้องกับต้นทุนที่สูงขึ้นดังกล่าว ก็อาจส่งผลกระทบต่อปริมาณการขายที่อยู่อาศัยของบริษัทฯ และเหตุดังกล่าวจะมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินของบริษัทฯ

นอกจากนี้การที่มีโครงการก่อสร้างเพิ่มมากขึ้นอาจทำให้ปริมาณของวัสดุก่อสร้างมีจำนวนไม่เพียงพอกับ
ความต้องการ ซึ่งหากเหตุการณ์ดังกล่าวเกิดขึ้น บริษัทฯ อาจต้องจ่ายค่าวัสดุแพงขึ้น หรือต้องรอวัสดุ จนไม่สามารถดำเนินการก่อสร้างบ้านได้ครบในเวลาที่กำหนด ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อธุรกิจ ฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ด้วยเช่นกัน

1.2 ความเสี่ยงจากการขาดแคลนผู้รับเหมาคุณภาพ และแรงงานก่อสร้าง

ในในการพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรรจำเป็นจะต้องมีผู้รับเหมาคุณภาพดี ซึ่งปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญคือ
การขาดแคลนผู้รับเหมาที่มีคุณภาพดีย่อมส่งผลให้บริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินการก่อสร้างโครงการให้แล้วเสร็จได้ตามแผนงาน ซึ่งอาจนำไปสู่ต้นทุนการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้น ในปัจจุบันมีผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวนมาก ทั้งที่จดทะเบียนอยู่ในตลาดหลักทรัพย์ และที่อยู่นอกตลาดหลักทรัพย์ ประกอบกับการก่อสร้างพัฒนาระบบสาธารณูปโภคอย่างต่อเนื่องจากภาครัฐ จึงมีความต้องการผู้รับเหมาและแรงงานก่อสร้างเป็นจำนวนมาก โดยบริษัทฯ มีนโยบายบริหารความเสี่ยงในประเด็นนี้ด้วยการเริ่มทดลองนำเทคโนโลยีใหม่มาใช้ในการก่อสร้าง ซึ่งจะช่วยลดการใช้แรงงานลง นอกจากนี้บริษัทฯ มีนโยบายในการสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับผู้รับเหมามาอย่างต่อเนื่อง และมีการกระจายงานก่อสร้างโดยคำนึงถึงความสามารถของผู้รับเหมาแต่ละราย ทั้งนี้บริษัทฯ จะมีผู้จัดการโครงการสายก่อสร้าง วิศวกรโครงการ หัวหน้าผู้ควบคุมงานก่อสร้าง ผู้ควบคุมงานก่อสร้าง ตลอดจนเจ้าหน้าที่ตรวจสอบคุณภาพกลาง เพื่อควบคุมดูแลงานก่อสร้างของผู้รับเหมาอีกครั้งหนึ่ง เพื่อให้แน่ใจถึงคุณภาพงานก่อสร้างของผู้รับเหมาแต่ละราย

1.3 ความเสี่ยงจากปล่อยสินเชื่อที่เข้มงวดมากขึ้นของธนาคารพาณิชย์

จากแนวโน้มหนี้สินภาคครัวเรือนที่เพิ่มสูงขึ้น ประกอบกับตัวเลขหนี้ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPL) ของสินเชื่อที่อยู่อาศัยปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง รวมทั้งมีการเก็งกำไรทำให้ราคาอสังหาริมทรัพย์เติบโตมากเกินไปจนเกิดเป็นอุปสงค์เทียมหรือความต้องการซื้อที่ไม่ได้เกิดจากความต้องการของผู้อยู่อาศัย จึงเป็นเหตุให้ธนาคารแห่งประเทศไทยเข้ามาแทรกแซงเพื่อลดความเสี่ยงที่จะเกิดหนี้เสียและฟองสบู่ในอนาคตด้วยการประกาศใช้มาตรการกำกับควบคุมการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย (Loan to Value) ส่งผลให้ธนาคารพาณิชย์ในประเทศเข้มงวดในการพิจารณาสินเชื่อให้แก่ลูกค้าที่จะซื้อบ้านจากบริษัทฯ มากขึ้น ซึ่งจะกระทบต่อรายได้ของบริษัทฯ โดยตรง ทำให้บริษัทฯ ต้องปรับกลยุทธ์กระตุ้นยอดขายโดยจัดโปรโมชั่นออกมาเพิ่มขึ้น ผ่านแคมเปญต่างๆ ที่สามารถช่วยแบ่งเบาภาระให้กับลูกค้า เพื่อให้ลูกค้ามีความสนใจซื้อที่อยู่อาศัยของบริษัทฯ เพิ่มมากขึ้น ประกอบกับในด้านการโอน บริษัทฯ มีขั้นตอนพิจารณาศักยภาพในการขอวงเงินสินเชื่อของลูกค้าเบื้องต้น (Pre - Approve) พร้อมให้คำแนะนำธนาคารพาณิชย์ที่เหมาะสมกับศักยภาพของลูกค้า อีกทั้งบริษัทฯ มีการร่วมมือกับธนาคารพาณิชย์ที่เป็นพันธมิตรในการให้ดอกเบี้ยในอัตราพิเศษและมอบสิทธิพิเศษ ต่างๆให้กับลูกค้า เพื่อลดความเสี่ยงของบริษัทฯ และเป็นการอำนวยความสะดวกให้กับลูกค้า
บริษัทฯ ได้มีการคัดกรองลูกค้าที่มีความสามารถในการชำระหนี้เบื้องต้นก่อนที่จะยื่นเรื่องการขออนุมัติสินเชื่อให้กับสถาบันทางการเงิน พร้อมทั้งได้มีการแนะนำลูกค้าให้ยื่นขอกู้กับสถาบันการเงินที่มีนโยบายที่สอดคล้องกับข้อกำหนดในการชำระเงินของลูกค้า (Bank Matching) รวมถึงการประสานงานติดต่อสำนักงานใหญ่ของสถาบันทางการเงินโดยตรง เพื่อลดระยะเวลาในการอนุมัติสินเชื่อซึ่งมีผลต่อการตัดสินใจของลูกค้าในการซื้อที่อยู่อาศัย และบริษัทฯ ได้มีการหาทางเลือกใหม่ๆ ให้แก่ลูกค้า อาทิเช่น สถาบันการเงินอื่นๆ นอกเหนือจากธนาคารพาณิชย์เพื่อเพิ่มโอกาสในการอนุมัติสินเชื่อแก่ลูกค้า

1.4 คสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา หรือ โควิด-19

จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของการติดเชื้อไวรัสโคโรนา หรือโควิด-19 ตั้งแต่ปลายปี 2562 จนถึงปัจจุบัน ทวีความรุนแรงและแพร่กระจายไปทั่วทุกมุมโลก โดยไม่สามารถคาดการณ์ในสถานการณ์การแพร่ระบาดได้ ส่งผลกระทบต่อการดำเนินชีวิต การทำงานขององค์กร

และหน่วยงานต่าง ๆ รวมถึงการขยายตัวของเศรษฐกิจโลก ทำให้กิจกรรมทางเศรษฐกิจเผชิญกับภาวะชะงัก และส่งผลกระทบต่อห่วงโซ่อุปทาน ผู้คนตกงานและกำลังซื้อที่หดหาย

สำหรับประเทศไทยได้ประสบกับสถานการณ์การแพร่ระบาดโควิด-19 ระลอกใหม่ในช่วงปลายปี 2563 โดยมีจำนวนผู้ติดเชื้อจำนวนมาก และแพร่กระจายทั่วประเทศ หลายจังหวัดถูกจัดเป็นพื้นที่ควบคุมสูงสุด จำกัดการทำกิจกรรมทางสังคมและทางเศรษฐกิจอีกครั้ง สถานการณ์ดังกล่าวมีส่วนเข้ามากดดันภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างมาก โดยเฉพาะมาตรการล็อกดาวน์ (ปิดเมือง) ทำให้ธุรกิจบางประเภทต้องปิดบริการชั่วคราว ภาวะรายได้ของประชาชนลดลงหรือเงินเดือนไม่มั่นคง ทำให้ผู้ประกอบการต่างมีความกังวลกับการเปิดตัวโครงการใหม่ เนื่องจากความเสี่ยงจากการที่ลูกค้ามีการทิ้งโอนฯ และการปฏิเสธสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ซึ่งทั้งหมดจะส่งผลโดยตรงต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในส่วนของบริษัทฯ ได้ปรับกลยุทธ์กระตุ้นยอดขาย และจัดโปรโมชั่นผ่านแคมเปญต่างๆ ให้เป็นไปตามสถานการณ์ในโครงการพัฒนาเดิม สำหรับการเปิดโครงการใหม่ต้องพิจารณาตามสถานการณ์ต่อไป

1.5 ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงลูกค้ารายใหญ่

ปัจจุบัน บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงจากการพึ่งพิงลูกค้ารายใหญ่ บริษัทฯ จึงมีการกระจายความเสี่ยงโดยการพัฒนาโครงการให้มีความหลากหลายทั้งในตัวรูปแบบของโครงการและทำเลที่ตั้งที่แตกต่างกัน อาทิเช่น คอนโดมิเนียมเพื่อการอยู่อาศัย, คอนโดมิเนียมเพื่อการลงทุน, บ้านเดี่ยวหรือทาวน์เฮ้าส์เพื่ออยู่อาศัย และ บ้านเดี่ยวเพื่อการลงทุน รวมถึงธุรกิจการให้บริการ โรงแรม และ สนามกอล์ฟ ทำให้ลูกค้าของบริษัทฯ นั้น มีความหลากหลายทั้งในแง่จุดประสงค์ในการซื้อ และระดับรายได้ของกลุ่มลูกค้าที่แตกต่างกัน ด้วยสาเหตุนี้เองทำให้บริษัทฯ มีความเสี่ยงต่ำจากการพึ่งพาลูกค้ารายใหญ่เพียงกลุ่มใดกลุ่มหนึ่งหรือ พื้นที่ใดพื้นที่หนึ่งเท่านั้น

1.6 ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงเงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวโยง

บริษัทฯ จะมีการกู้ยืมจาก บริษัท ณุศาศิริ แกรนด์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มตระกูลเทพเจริญ ส่วนใหญ่เป็นการกู้ยืมระยะสั้นเพื่อเป็นการเสริมสภาพคล่องให้แก่บริษัทฯ เท่านั้น อัตราดอกเบี้ยที่กู้ยืมกันเป็นอัตราเดียวกันกับที่กู้ยืมธนาคาร แม้ว่าในระหว่างปีจะมียอดเงินกู้ยืมจำนวนมาก แต่ก็มีการใช้คืนในระยะเวลาที่รวดเร็ว อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้มีนโยบายที่จะลดการพึ่งพิงจากบุคคลที่เกี่ยวโยงกันโดยใช้กลไกของตลาดทุน

ความเสี่ยงจากปัจจัยภายใน

1.7 ความเสี่ยงด้านการก่อสร้างและพัฒนาโครงการ

งานก่อสร้างและพัฒนาโครงการ ถือเป็นส่วนสำคัญที่จะทำให้ประสบความสำเร็จตามเป้าหมายของบริษัทฯ ปัจจุบัน บริษัทฯ ว่าจ้างผู้รับเหมาจากภายนอกในการดำเนินงานก่อสร้างทั้งบ้านพักอาศัยแนวราบและอาคารชุด ทำให้บริษัทฯ มีความเสี่ยงด้านคุณภาพและเวลาหากว่าจ้างผู้รับเหมาที่ไม่มีความชำนาญเพียงพอหรือมีปัญหาด้านการขาดแคลนแรงงาน เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว บริษัทฯ ได้มีการบริหารจัดการ โดยคัดเลือกผู้รับเหมาที่มีประสบการณ์และมีคุณภาพสำหรับการก่อสร้างตามแผนงาน และไม่ให้มีการกระจุกตัวอยู่กับรายใดรายหนึ่งมากเกินไป อีกทั้งมีการแบ่งงวดงานให้ดีขึ้น เพื่อให้ผู้รับเหมามีสภาพคล่องมากขึ้น และยังช่วยจัดหาวัสดุบางรายการ เพื่อลดภาระทางด้านการเงินให้กับผู้รับเหมาด้วย รวมทั้งยังมีนโยบายชัดเจนในการสร้างพันธมิตรกับกลุ่มผู้รับเหมาก่อสร้างและผู้ผลิต เพื่อร่วมกันพัฒนางานก่อสร้างและวัสดุก่อสร้างให้ได้คุณภาพและในเวลาที่รวดเร็วขึ้น โดยจะเลือกใช้เทคโนโลยีที่เหมาะสม ที่ได้มีการศึกษา ตรวจสอบก่อนพิจารณานำมาใช้งาน โดยจะมีการตรวจสอบและคัดเลือกผู้รับเหมาหรือผู้ผลิตที่มีความเชี่ยวชาญ รวมทั้งมีการศึกษาหาแนวทางการก่อสร้างที่ใช้แรงงานน้อยลงเพื่อลดความเสี่ยงเรื่องการขาดแคลนแรงงานในอุตสาหกรรมก่อสร้าง ในกรณีอาคารชุด จะเลือกใช้ผู้รับเหมาขนาดใหญ่ที่มีประสบการณ์ และแบ่งการว่าจ้างแต่ละประเภทงานตามความเชี่ยวชาญจะไม่ว่าจ้างผู้รับเหมาเพียงรายเดียวก่อสร้างงานทุกประเภทในโครงการ นอกจากนี้บริษัทฯ ยังมีผู้เชี่ยวชาญและทีมงานบริหารโครงการที่มากพอจะควบคุมงานก่อสร้างให้ได้มาตรฐาน อีกทั้งมีแผนการฝึกอบรมผู้ปฏิบัติงาน ผู้ควบคุมงาน และผู้รับเหมาก่อสร้างในการพัฒนากระบวนการก่อสร้างให้เกิดประสิทธิภาพและคุณภาพที่ดีขึ้น และให้มีความเข้าใจที่ถูกต้องตรงกัน ในการตรวจสอบคุณภาพของงานให้ได้งานที่มีคุณภาพดี และลดความเสี่ยงจากความล่าช้าในการส่งมอบงาน

1.8 ความเสี่ยงด้านการเงิน

จากแผนธุรกิจของบริษัทฯ ที่จะต้องพัฒนาโครงการเดิม และมีการลงทุนในโครงการใหม่ ซึ่งได้ดำเนินการมาอย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างผลการดำเนินงานและผลตอบแทนต่อผู้หุ้นอย่างยั่งยืนนั้น บริษัทฯ จึงมีความจำเป็นต้องมีการจัดหาแหล่งเงินทุน ในการพัฒนาโครงการโดยการกู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงินและการออกหุ้นกู้และตั๋วแลกเงินระยะสั้น โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีหนี้สินจากสถาบันการเงิน จำนวน 267.20 ล้านบาท ลดลงจากเดิม 166.59 ล้านบาท มีตั๋วแลกเงินจำนวน 42 ล้านบาท ลดลงจากเดิม 8 ล้านบาท และ บริษัทฯ มีการออกหุ้นกู้ระยะยาวและระยะสั้น จำนวน 1,787.00 ล้านบาท ลดลงจากเดิม 2.2 ล้านบาท

โดยภาพรวมของบริษัทฯ ในปีที่ผ่านมามีความสามารถในการชำระหนี้ได้เป็นอย่างดีในระดับหนึ่ง ไม่ว่าจะเป็นการกู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงิน และบุคคลภายนอก การออกตั๋วแลกเงิน หรือการออกหุ้นกู้ระยะยาวและระยะสั้นกับนักลงทุน มีสภาพคล่องในการบริหารจัดการธุรกิจ ซึ่งส่งผลให้บริษัทฯ สามารถจัดการรับสภาพคล่องทางเงินได้ดีพอสมควร

1.9 ความเสี่ยงด้านการตลาดและการขาย

การขายถือเป็นหัวใจในการดำเนินธุรกิจ ดังนั้น บริษัทฯ จึงให้ความสำคัญกับการสร้างความเชื่อมั่นต่อผู้บริโภคซึ่งจะส่งผลต่อยอดขายของโครงการในระยะยาว โดยบริษัทฯ มีนโยบายในการสร้างความพึงพอใจให้กับผู้บริโภคในระดับสูงสุด รวมทั้ง การเปิดตลาดใหม่เพื่อให้บริษัทมียอดขายที่เติบโตอย่างยั่งยืน

1.10 ความเสี่ยงด้านทรัพยากรบุคคล

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการบริหารทรัพยากรบุคคล โดยให้การสนับสนุนให้พนักงานได้มีโอกาสแสดงความสามารถเพื่อให้พนักงานรู้จักคุณค่าของตนเอง และเกิดความมุ่งมั่นที่จะนำความสามารถของตนมาพัฒนาองค์กรให้เจริญเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืน

2. ความเสี่ยงต่อการลงทุนของผู้ถือหลักทรัพย์

2.1 ความเสี่ยงในเรื่องการมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท

ปัจจุบันบริษัทฯ มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ได้แก่ กลุ่มตระกูลกิตติอิสรานนท์ ถือหุ้นอยู่ในบริษัทฯ ร้อยละ 20.598 (ณ 30 ธ.ค. 62) และอันดับที่สองเป็นกลุ่มตระกูล เทพเจริญ ถือหุ้นอยู่ในบริษัทฯ ร้อยละ 10.885 ซึ่งถ้าหากผู้ถือหุ้นใหญ่นี้ มีการรวมตัวกันกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่กลุ่มอื่นจะสามารถควบคุมเสียงของที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้เกินครึ่งหนึ่ง ไม่ว่าจะเป็นเรื่องการแต่งตั้งกรรมการ หรือการขอมติในเรื่องอื่นๆ ที่ต้องใช้เสียงส่วนใหญ่ของที่ประชุมผู้ถือหุ้น ดังนั้น ผู้ถือหุ้นรายอื่นจึงอาจไม่สามารถรวบรวมคะแนนเสียงเพื่อตรวจสอบและถ่วงดุลเรื่องที่ผู้ถือหุ้นใหญ่เสนอได้ รวมถึงวาระสำคัญที่ต้องใช้มติพิเศษที่ต้องอาศัยเสียงของที่ประชุมผู้ถือหุ้นมากกว่า 3 ใน 4 หากไม่ได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นรายใหญ่จะไม่สามารถผ่านมติได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีคณะกรรมการตรวจสอบที่จะเข้ามาตรวจสอบ และพิจารณาเพื่อไม่ให้เกิดรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้ง และเพื่อก่อให้เกิดความโปร่งใสในการดำเนินงานของบริษัทฯ

2.2 ความเสี่ยงจากการบริหารที่พึ่งพิงผู้บริหารและผู้ถือหุ้น

ตราสินค้าของบริษัทฯ มีภาพลักษณ์ที่ติดกับผู้บริหารและผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ คือตระกูลเทพเจริญ โดยนายวิษณุ เทพเจริญ และนางศิริญา เทพเจริญ มีส่วนสำคัญในการบริหารงานบริษัทฯ จนมีชื่อเสียงและเป็นที่ยอมรับในวงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และมีส่วนสำคัญที่ทำให้บริษัทฯ มีการเจริญเติบโตขึ้นเป็นลำดับ หากบริษัทฯ สูญเสียผู้บริหารดังกล่าวไป อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการและการดำเนินงานของบริษัทฯ ได้ อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ได้มีการจัดโครงสร้างการจัดการของบริษัทฯ ให้มีการกระจายอำนาจการบริหารจัดการ ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบให้แก่ผู้บริหารสายงานต่างๆ ตามความรู้ความสามารถและประสบการณ์ โดยได้เชิญผู้บริหารมืออาชีพที่ประสบความสำเร็จเข้ามาช่วยบริหารงานเพื่อลดความเสี่ยงจากการพึ่งพิง

กลยุทธ์เพื่อความยั่งยืน

1. นโยบายภาพรวม

บริษัทฯ มีนโยบายการลงทุนในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับอสังหาฯ หลัก โดยคำนึงถึงความเหมาะสมตามแต่ละประเภทของธุรกิจ ประกอบด้วย ธุรกิจขายที่ดินและบ้านพร้อมที่ดิน ธุรกิจขายพื้นที่และให้เช่าและในส่วนของพลาซ่าทางด้านสุขภาพธุรกิจรับจ้างก่อสร้าง ธุรกิจประเภทคอนโดมิเนียม ธุรกิจให้เช่าพื้นที่ Community Mall และธุรกิจสนามกอล์ฟ ซึ่งฝ่ายบริหารตระหนักถึงความต้องการของกลุ่มผู้บริโภค เพื่ออำนวยความสะดวกในประโยชน์ใช้สอย ไม่ว่าจะเป็นการเดินทาง ความปลอดภัยในที่พักอาศัย สุขอนามัยและสิ่งแวดล้อมที่ดี โดยเน้นศักยภาพทางสังคมและสิ่งแวดล้อม ให้ผู้อยู่อาศัยได้รับสิทธิประโยชน์เต็มรูปแบบ

บริษัทฯ มีความมุ่งมั่นในการดำเนินธุรกิจตามหลักบรรษัทภิบาลอย่างเคร่งครัด เพื่อมุ่งปฏิบัติให้เป็นรูปธรรมและต่อเนื่อง ทั้งเพื่อประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียของบริษัทฯ

บริษัทฯ ยึดหลักการบรรษัทภิบาลอย่างจริงจัง เพื่อเป็นกรอบในการประกอบธุรกิจอย่างมีคุณธรรมเพื่อภาพลักษณ์ที่ดี รวมทั้งการติดตามผลการดำเนินงานของบริษัทอย่างต่อเนื่อง และวางนโยบายการให้ผลตอบแทนที่เหมาะสมแก่คณะกรรมการ ผู้บริหารและพนักงาน เพื่อให้เกิดความเป็นธรรม เพิ่มประสิทธิภาพต่อการดำเนินงานอย่างมีระบบ ตลอดจนทำให้เกิดการประสานผลประโยชน์ร่วมกันกับผู้ถือหุ้นอันจะนำไปสู่การเพิ่มมูลค่าต่อการลงทุนแก่ผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายในที่สุด

วิสัยทัศน์ในการดำเนินธุรกิจ (Vision)

เป็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำที่มุ่งมั่นตั้งใจพัฒนาคุณภาพชีวิตที่ดีกว่า

ภารกิจในการดำเนินธุรกิจ (Mission)

พัฒนาที่อยู่อาศัย โดยคำนึงถึงผลประโยชน์และความพึงพอใจสูงสุดของลูกค้า สร้างความมั่งคั่ง และมั่นคงแก่ผู้ถือหุ้น ส่งเสริมบุคลากรด้วยระบบงานบริหารที่มีประสิทธิภาพ ประสิทธิผล และมีคุณธรรม ส่งเสริมสนับสนุนสังคม ชุมชนและสิ่งแวดล้อม

จรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจ

บริษัทฯ ได้กำหนดและเผยแพร่ข่าวให้กับผู้ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้ง กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานรับทราบ เพื่อให้ยึดถือปฏิบัติโดยเคร่งครัด ตามแนวปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้น ลูกค้า พนักงาน เจ้าหนี้คู่ค้า คู่แข่งขันทางการค้า ชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม

2. การดำเนินงานและการจัดทำรายงานเพื่อให้เป็นไปตามหลักการบรรษัทภิบาล และความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ ได้ดำเนินงาน เพื่อให้เป็นไปตามหลักการบรรษัทภิบาลและความรับผิดชอบต่อสังคมสิ่งแวดล้อมเพื่อให้สอดคล้องกับการดำเนินงานตามมาตรฐานสากลว่าด้วยความรับผิดชอบต่อสังคมและแนวปฏิบัติที่ดีด้านการประกอบธุรกิจเพื่อสังคมโดยมีสาระสำคัญดังนี้

2.1 ด้านบรรษัทภิบาล

นำแนวทางการกำกับดูแลกิจการของบริษัทจดทะเบียนในประเทศไทยของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยซึ่งสอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการของ OECD โดยมีองค์ประกอบในการพิจารณาได้แก่ สิทธิของผู้ถือหุ้น,การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน, สิทธิของผู้มีส่วนได้เสีย, การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใสและความรับผิดชอบของกรรมการ

2.2 ด้านความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

นำแนวทางการประกอบธุรกิจเพื่อสังคมตามหลักการซึ่งคณะทำงานส่งเสริมความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมของบริษัทจดทะเบียนซึ่งแต่งตั้งโดยคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ได้กำหนดไว้มาใช้เพื่อวางแผนกลยุทธ์และกำหนดแนวปฏิบัติด้านความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมของบริษัทฯ ดังนี้

จริยธรรมขององค์กร

บริษัทฯ ได้กำหนดเป็นนโยบายสำคัญและมีแนวปฏิบัติซึ่งเกี่ยวข้องกับผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่างๆ ดังนี้ นโยบายและแนวทางปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้น, นโยบายและแนวปฏิบัติต่อลูกค้า, นโยบายและแนวทางปฏิบัติต่อพนักงาน, นโยบายการบริหารงานบุคคล, นโยบายและแนวปฏิบัติต่อเจ้าหนี้, นโยบายและแนวปฏิบัติต่อคู่ค้า, นโยบายและแนวปฏิบัติต่อคู่แข่งขันทางการค้า, นโยบายและแนวปฏิบัติที่เป็นธรรมและรับผิดชอบต่อสังคม, นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการไม่ละเมิดทรัพย์สินทางปัญญา, นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการต่อต้านการทุจริต, นโยบายและแนวปฏิบัติที่จะไม่เกี่ยวข้องกับการละเมิดสิทธิมนุษยชน เป็นต้นทั้งนี้ นโยบายและแนวปฏิบัติซึ่งเกี่ยวข้องกับผู้มีส่วนได้เสีย (โปรดดูรายละเอียดในหมวดการกำกับดูแลกิจการหัวข้อ “บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย”)

ประกอบธุรกิจด้วยความเป็นธรรม

สร้างให้เกิดความเชื่อมั่นแก่ผู้เกี่ยวข้องอันจะส่งผลดีต่อกิจการในระยะยาว โดยไม่เห็นแก่ประโยชน์อื่นที่อาจได้มาจากการดำเนินงานที่ไม่ถูกต้องตามทำนองคลองธรรม

แนวปฏิบัติ

1) หลีกเลี่ยงการดำเนินการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือหากพบว่ามีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้นก็ควรจัดให้มีกระบวนการไกล่เกลี่ยที่เป็นธรรม และมีการเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญอย่างครบถ้วน

2) ส่งเสริมการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรีหลีกเลี่ยงพฤติกรรมการเล่นพรรคเล่นพวกหรือร่วมสมคบคิด (ฮั้ว) กัน

3) ไม่สนับสนุนการดำเนินการที่มีลักษณะเป็นการละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาหรือลิขสิทธิ์

4) จัดให้มีระบบการบริหารจัดการที่สามารถป้องกันการจ่ายสินบนและทุจริต หรือสามารถตรวจสอบพบได้โดยไม่ชักช้าหากเกิดกรณีดังกล่าวขึ้น

5) รณรงค์ให้พนักงานเห็นความสำคัญของการต่อต้านการทุจริตรวมทั้งการกรรโชกและการให้สินบนในทุกรูปแบบ

การเคารพสิทธิมนุษยชนและการปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

เป็นรากฐานของการพัฒนาทรัพยากรบุคคลอันมีส่วนสัมพันธ์กับธุรกิจในลักษณะการเพิ่มคุณค่าและทรัพยากรบุคคลจึงเป็นปัจจัยสำคัญของธุรกิจในการสร้างมูลค่าเพิ่ม และเพิ่มผลผลิตดังนั้นธุรกิจควรปรับปรุงสภาพแวดล้อมและเงื่อนไขในการทำงานให้พนักงานมีคุณภาพชีวิตที่ดีและได้มีโอกาสแสดงศักยภาพตลอดจนได้รับโอกาสในการฝึกฝนและเพิ่มพูนทักษะในการทำงาน

แนวปฏิบัติ

1) สนับสนุนและเคารพในการปกป้องสิทธิมนุษยชน โดยหมั่นตรวจตราดูแลมิให้ธุรกิจของบริษัทฯ เข้าไปมีส่วนเกี่ยวข้องกับการล่วงละเมิดสิทธิมนุษยชน เช่น ไม่สนับสนุนการบังคับใช้แรงงานหรือแรงงานต่างด้าวที่ผิดกฎหมายต่อต้านการใช้แรงงานเด็กเป็นต้น

2) จัดให้มีระบบการทำงานที่มุ่งเน้นความปลอดภัย และสุขอนามัยในสถานที่ทำงานอย่างเหมาะสม เช่น การมีระบบป้องกันมลพิษที่อาจเกิดขึ้นในระหว่างการปฏิบัติงาน การจัดให้มีสถานที่ทำงานที่สะอาดเพื่อความปลอดภัยจากอันตรายที่อาจเกิดขึ้นทั้งจากอุบัติภัยและโรคภัย

3) พัฒนาพนักงานเพื่อฝึกฝนทักษะและเพิ่มพูนศักยภาพ โดยเปิดโอกาสให้พนักงานมีการเรียนรู้และเลื่อนตำแหน่งเมื่อมีโอกาสที่เหมาะสม

4) จัดให้มีเงื่อนไขการจ้างงานที่เป็นธรรมสำหรับพนักงาน และให้พนักงานได้รับค่าตอบแทนที่เหมาะสมตามศักยภาพ

5) จัดให้มีกระบวนการร้องเรียนอย่างเหมาะสมสำหรับพนักงานที่ได้รับการปฏิบัติอย่างไม่เป็นธรรม

6) จัดให้มีการดูแลในเรื่องสวัสดิการแก่พนักงานตามสมควร เช่นจัดให้มีวันลาพักผ่อนประจำปีการทำงานล่วงเวลาที่สมเหตุสมผล การรักษาพยาบาลตามความจำเป็นและสมควรเป็นต้น

7) ส่งเสริมให้พนักงานมีดุลยภาพในการใช้ชีวิตระหว่างชีวิตการทำงานและชีวิตส่วนตัว มีการพิจารณาใช้หลักธรรมหลักปรัชญาเศรษฐกิจพอเพียง และส่งเสริมให้พนักงานมีโอกาสบำเพ็ญประโยชน์ทำความดีเพื่อสังคมรวมทั้งการปฏิบัติตามหลักธรรมของศาสนาต่างๆอย่างเท่าเทียมกัน

8) จัดให้มีนโยบายปกป้องพนักงานไม่กลั่นแกล้งหรือลงโทษทางวินัยกับพนักงานที่มีการรายงานอย่างสุจริตต่อผู้บริหารหรือหน่วยงานของรัฐเกี่ยวกับการกระทำที่ไม่ถูกต้องที่เกิดขึ้นภายในองค์กรธุรกิจ

9) ให้ข้อมูลสำคัญแก่พนักงานและตัวแทนพนักงาน เพื่อให้ทราบผลการดำเนินงานและสภาพที่แท้จริงขององค์กรธุรกิจ

10) สนับสนุนการหารือ/ความร่วมมือระหว่างนายจ้างกับพนักงานและตัวแทนพนักงาน เพื่อให้เกิดการพัฒนาคุณภาพชีวิตการทำงาน

ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค

สินค้าและบริการของบริษัทฯ ไม่ควรก่อให้เกิดความเสี่ยงหรืออันตรายต่อผู้บริโภคทั้งนี้บริษัทฯ ควรปรับปรุงมาตรฐานของสินค้าและบริการให้มีความเป็นสากลและให้ทุกคนสามารถเข้าถึงได้รวมทั้งควรพัฒนาสินค้าและบริการ เพื่อเป็นประโยชน์ในการช่วยแก้ไขปัญหาของสังคมด้วย

- แนวปฏิบัติ

1) ดำเนินโครงการสร้างบ้านที่อยู่อาศัยและบริการที่ปลอดภัยและไว้วางใจได้ โดยไม่สร้างบ้านโดยใช้วัสดุที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพของผู้บริโภครวมถึงมีกระบวนการตรวจสอบการใช้วัสดุที่ไม่ปลอดภัย

2) จัดเก็บข้อมูลผู้บริโภคอย่างปลอดภัยไม่ส่งต่อข้อมูลผู้บริโภคให้กับผู้อื่นนอกจากจะได้รับความยินยอมจากผู้บริโภคก่อน

3) ให้ข้อมูลข่าวสารเกี่ยวกับสุขภาพอันตรายและการบริโภคที่เหมาะสมอย่างถูกต้อง และเพียงพอแก่ผู้บริโภค โดยคำนึงถึงสุขภาพและความเป็นอยู่ที่ดีของผู้บริโภคเป็นสำคัญ รวมถึงมีแนวทางการตลาดที่รับผิดชอบและเป็นธรรม เช่น ไม่โฆษณาเกินจริงและควรมีข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วน ใช้ภาษาเรียบง่ายต่อการทำความเข้าใจ บอกวิธีการใช้สินค้าอย่างปลอดภัยรวมถึงการกำจัดซากขยะให้เรียบร้อยปลอดภัย

4) สนับสนุนและกระตุ้นให้ผู้บริโภค และผู้ผลิตเห็นความสำคัญของการใช้สินค้า/บริการที่คำนึงถึงเรื่องสิ่งแวดล้อมและสังคมมากขึ้นเพื่อให้เกิดการบริโภคที่ยั่งยืน

5) พัฒนาผลิตภัณฑ์สินค้าและบริการของธุรกิจที่สามารถตอบสนองต่อความต้องการทางสังคมและสิ่งแวดล้อมให้กับลูกค้า และผู้บริโภค เพื่อให้เกิดประโยชน์ต่อองค์กรควบคู่ไปกับการนำพาสังคมผู้บริโภคให้เป็นสังคมคนดีมีวัฒนธรรมและคุณธรรมที่ยังให้เกิดการพัฒนาให้ดียิ่งขึ้นได้ตลอดไปอย่างยั่งยืน

6) ส่งเสริมให้ผู้บริโภคเข้าถึงสินค้าและบริการที่จำเป็น

7) มีช่องทางในการเข้าถึงข้อมูลที่สำคัญ เช่น ทดสอบคุณภาพของผลิตภัณฑ์ที่เป็นมาตรฐาน โดยไม่ถือเป็นข้อมูลที่เป็นความลับทางการค้า

8) มีการปฏิบัติทางธุรกิจอย่างเป็นธรรมกับลูกค้าคู่ค้าคู่ธุรกิจผู้ส่งมอบและหุ้นส่วน

9) ต่อต้านการทุจริตคอรัปชั่น และดำเนินธุรกิจอย่างเป็นธรรม

การร่วมพัฒนาชุมชนและสังคม

ชุมชน และสังคมที่เข้มแข็งและมีการพัฒนาที่ยั่งยืนนั้น มีความสำคัญอย่างยิ่งในฐานะเป็นปัจจัยเอื้อต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ ดังนั้นบริษัทฯ สนับสนุนการจัดกิจกรรมทางสังคมและ/หรือมีส่วนร่วมในการส่งเสริมความเข้มแข็งให้แก่ชุมชนและสังคมที่ได้รับผลกระทบจากกระบวนการผลิตสินค้า และบริการของบริษัทฯ โดยการแสดงตัวเป็นพลเมืองที่ดีของชุมชนนั้นพร้อมกับคิดค้นวิธีการที่จะลดและหยุดผลกระทบในทางลบต่อชุมชนและสังคมที่เกิดจากกระบวนการดำเนินงานของบริษัทฯ ในที่สุด

แนวปฏิบัติ

1) สำรวจตรวจสอบสภาพชุมชนและสังคมโดยรอบที่ตั้งของธุรกิจทั้งใกล้และไกลว่าได้รับผลกระทบในทางลบจากการดำเนินการของธุรกิจหรือโครงการที่จะดำเนินการในอนาคตมากน้อยเพียงใด เพื่อนำมาพิจารณาแก้ไข/ปรับปรุงการดำเนินการมิให้เกิดผลกระทบในทางลบและสร้างความเสียหายต่อชุมชนและสังคม ทั้งโดยทางตรงและทางอ้อม

2) สนับสนุนการดำเนินกิจกรรมอาสาที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาชุมชนและสังคม

3) ร่วมกันรักษาสภาพแวดล้อมในชุมชนและสังคมให้น่าอยู่

4) สนับสนุนให้ชุมชนและสังคมมีระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานต่างๆ อย่างเพียงพอ เช่น สถานศึกษา สถานพยาบาลถนน เป็นต้น

5) สนับสนุน และมีส่วนร่วมในการบำเพ็ญประโยชน์สาธารณะ เช่น การจัดกิจกรรมส่งเสริมการทำความดีลดอบายมุข เพื่อความอยู่ดีมีสุขภายใต้หลักเศรษฐกิจพอเพียง เป็นต้น

การดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม

การเพิ่มขึ้นของประชากรโลกบวกกับปัจจัยความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ นอกจากเป็นสาเหตุของการบริโภคทรัพยากรธรรมชาติจำนวนมหาศาลเกินกว่าความจำเป็น ยังก่อให้เกิดมลภาวะทั้งทางน้ำ อากาศ ขยะ สารพิษฯลฯซึ่งส่งผลให้เกิดภาวะโลกร้อนตามมา โดยภาวะโลกร้อนดังกล่าวจะกระทบต่อมนุษย์และระบบนิเวศน์ ดังนั้นบริษัทฯ จึงมีหน้าที่ในการปรับปรุงคุณภาพชีวิตมนุษย์ด้วยการจัดการปัญหาสิ่งแวดล้อม โดยถือว่าการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อมเป็นหน้าที่ร่วมกันของทุกคน

แนวปฏิบัติ

1) จัดให้มีระบบการบริหารงานด้านสิ่งแวดล้อมที่เหมาะสมควบคู่กับการบริหารโครงการก่อสร้างที่อยู่อาศัย และติดตามประเมินผลการดำเนินการดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ รวมทั้งศึกษาหาความรู้เกี่ยวกับประเด็นสิ่งแวดล้อมเพื่อลดผลกระทบต่างๆ ที่จะเกิดขึ้น เช่น ระบบนิเวศน์ ปัญหาโลกร้อน มลภาวะฯลฯ

2) ใช้เทคโนโลยีและขั้นตอนการผลิตที่มีมาตรฐานด้านสิ่งแวดล้อม โดยคำนึงถึงการลดปริมาณ และการบำบัดมลพิษก่อนปล่อยสู่ธรรมชาติ

3) ใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ โดยคำนึงถึงมาตรการประหยัดพลังงานและสนับสนุนให้มีการนำทรัพยากรกลับมาใช้ใหม่

4) พัฒนาสินค้า/บริการที่ไม่ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม มีความปลอดภัยในการใช้งาน

5) ให้ข้อมูลเกี่ยวกับผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมความปลอดภัยและระบบสาธารณสุขแก่พนักงานและสาธารณชน

6) ส่งเสริมให้ลูกค้าตระหนักถึงข้อพึงระวังด้านสิ่งแวดล้อมที่เกิดจากการใช้สินค้าและบริการของบริษัทฯ

7) ให้ความรู้และฝึกอบรมพนักงานในเรื่องสิ่งแวดล้อมความปลอดภัยและสาธารณสุข

8) จัดเตรียมแผนฉุกเฉินเพื่อจัดการกับปัญหาเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อมที่อาจเกิดขึ้น รวมทั้งจัดให้มีระบบการรายงานต่อหน่วยงานกำกับดูแลทันทีที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าว

9) ศึกษาและดำเนินการเพื่อลดผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมทางภูมิศาสตร์สังคม

10) ส่งเสริมให้มีการช่วยกันดูแลป้องกันและฟื้นฟูสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ

การเผยแพร่นวัตกรรมจากการดำเนินความรับผิดชอบต่อสังคม

ในการดำเนินธุรกิจสามารถนำแนวคิด CSR มาประยุกต์ผสมผสานกับการวางแผนกลยุทธ์ทางธุรกิจได้อย่างกลมกลืนโดยการพัฒนาความรู้ที่เกิดจากประสบการณ์การดำเนินงานด้าน CSR และนำมาปรับใช้คิดค้นให้เกิดนวัตกรรมในธุรกิจที่สามารถสร้างประโยชน์สูงสุดทั้งต่อธุรกิจและสังคมไปพร้อมๆ กัน

- แนวปฏิบัติ

1) สำรวจกระบวนการต่างๆ ในการดำเนินธุรกิจที่ทำอยู่ในปัจจุบันว่าอาจก่อให้เกิดความเสี่ยงหรือมีผลกระทบในทางลบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม และศึกษาหาแนวทางแก้ไขเพื่อลดผลกระทบดังกล่าว โดยในระหว่างการดำเนินการ อาจนำไปสู่การค้นพบนวัตกรรมทางธุรกิจซึ่งอาจมีการนำเทคโนโลยีเข้ามาเกี่ยวข้องในการแก้ไขหรือไม่ก็ได้ และไม่ควรหยุดนิ่งในการปรับและหาแนวทางการแก้ไขที่จะลดผลกระทบในเรื่องดังกล่าว

2) เปิดเผยนวัตกรรมที่ค้นพบในสิ่งที่เป็นประโยชน์ต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมเพื่อกระตุ้นให้ผู้ประกอบการรายอื่นในธุรกิจได้ปฏิบัติตาม

3) สื่อสารวิสัยทัศน์ค่านิยมพันธสัญญากลยุทธ์และผลการปฏิบัติงานด้านความรับผิดชอบต่อสังคมให้กับผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม

4) สร้างความโปร่งใสโดยมีช่องทางในการให้ผู้มีส่วนได้เสียเข้าถึงข้อมูลสำคัญที่ต้องการ เพื่อสร้างความโปร่งใสให้กับองค์กรและแสดงความคิดเห็นต่อประเด็นด้านความรับผิดชอบต่อสังคมขององค์กร

การจัดทำรายงานด้านสังคมและสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ สนับสนุนให้ความสำคัญกับการเปิดเผยข้อมูลที่สะท้อนให้เห็นการปฏิบัติตามแนวทาง CSR ที่กล่าวมาอย่างครบถ้วน โดยข้อมูลที่เปิดเผยนี้นอกจากจะเป็นประโยชน์ต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย เพื่อให้รับทราบการปฏิบัติด้านความรับผิดชอบต่อสังคม และสิ่งแวดล้อมของบริษัทฯ แล้วยังช่วยในการสอบทานให้ธุรกิจของบริษัทฯ ทราบได้ว่าได้ดำเนินการในเรื่อง CSR ตรงกับเป้าหมายที่วางไว้

แนวปฏิบัติ

จัดทำรายงานเปิดเผยการดำเนินงานด้านสังคมและสิ่งแวดล้อม (CSR report) โดยอาจระบุไว้ในรายงานประจำปีหรือจัดทำเป็นฉบับแยกต่างหากจากรายงานประจำปีที่เรียกว่ารายงานความยั่งยืนตามรูปแบบที่สากลยอมรับ และให้พนักงาน คู่ค้า คู่ธุรกิจ ผู้ส่งมอบวัตถุดิบผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียมีส่วนร่วมในกระบวนการจัดทำรายงานโดยครอบคลุมเนื้อหาในหัวข้อดังต่อไปนี้เป็นอย่างน้อย

1) การดำเนินงานด้านธุรกิจกล่าวถึงวิสัยทัศน์และกลยุทธ์ของธุรกิจที่สะท้อนหลักการและแนวทางปฏิบัติตามหลักการ CSR โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการที่ดีและผลการดำเนินงาน

2) การดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อมและความปลอดภัยกล่าวถึงนโยบายการบริหารจัดการด้านสิ่งแวดล้อมและความปลอดภัยกระบวนการบริหารจัดการด้านสิ่งแวดล้อมและการฟื้นฟูธรรมชาติกระบวนการบริหารจัดการด้านความปลอดภัยและกระบวนการจัดการของเสียและวัสดุเหลือใช้จากกระบวนการก่อสร้างโครงการลักษณะของโครงการที่อยู่อาศัยและบริการที่เป็นประโยชน์มีคุณค่าต่อผู้บริโภคสังคมและสิ่งแวดล้อม

3) การดำเนินงานด้านสังคมกล่าวถึงนโยบายการจัดการด้านแรงงานและพนักงานสวัสดิภาพในการทำงานของพนักงานการพัฒนาและฝึกอบรมพนักงานและการส่งเสริมและพัฒนาชุมชนและสังคมโดยรอบพื้นที่ตั้งของธุรกิจทั้งในสังคมใกล้และไกล

กิจกรรมเพื่อประโยชน์ต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

นอกจากการกำหนดจรรยาบรรณและแนวปฏิบัติในการประกอบธุรกิจที่สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการของบริษัทแล้ว บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงการจัดกิจกรรมเพื่อประโยชน์ต่อสังคม สำหรับในปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ยังคงมีการจัดโครงการ “ณุศาธรรมดี” โดยวัตถุประสงค์ของโครงการ เพื่อให้พนักงานบริษัทฯ ที่เกิดประจำเดือนนั้นๆ ได้มีส่วนร่วมในการทำความดีและทำประโยชน์ต่อสังคม อีกทั้งเป็นการปลูกฝังจิตสำนึกให้เพื่อนพนักงานได้ “ทำความดี คิดดี เพื่อสังคมที่ดี”

โครงการ “ณุศาธรรมดี” ปี 2563







โครงการ “ณุศาธรรมดี” ปี 2563







คำอธิบายและบทวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

ผลการดำเนินงานของบริษัทโดยรวม

บริษัท ณุศาศิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัท”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัท สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และฐานะการเงินของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 ซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงที่มีสาระสำคัญ โดยมีสาเหตุหลัก ดังต่อไปนี้

รายได้รวม

บริษัทฯ ขอเรียนชี้แจงว่า งบกำไรขาดทุนสำหรับงวดสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 บริษัทฯ มีรายได้รวมตามงบการเงินรวม จำนวน 719 ล้านบาท ลดลงจำนวน 945 ล้านบาทหรือลดลงร้อยละ 57 จากปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจาก

1. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงจำนวน 786 ล้านบาท หรือลดลงจำนวนร้อยละ 63 โดยลดลงจากรายได้จากการขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างลดลงจำนวน 411 ล้านบาท สืบเนื่องจากภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว ซึ่งได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 และผลของการปฏิเสธสินเชื่อจากธนาคารของลูกค้าที่ขอกู้เงินที่เพิ่มสูงขึ้น

2. บริษัทมีรายได้จากการให้เช่าและบริการลดลงจำนวน 5 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 3 จากการที่บริษัทได้รับผลกระทบจากสภาวะเศรษฐกิจ อันเป็นผลมาจากการแพร่ระบาดของเชื้อโรคในปัจจุบัน

3. รายได้จากการให้บริการสวนสนุกลดลง มีจำนวน 16 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 60 เนื่องจากผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ที่ส่งผลให้ปิดให้บริการชั่วคราว และไม่มีนักท่องเที่ยวต่างชาติ ซึ่งเป็นผลมาจากการปิดน่านฟ้าการบิน

4. ดอกเบี้ยรับลดลง 20 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 37

5. รายได้อื่นลดลง 49 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 69

6. กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนลดลงจากปีก่อนจำนวน 69 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 89 เนื่องจากความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนที่ใช้ เป็นค่าใช้จ่ายการก่อสร้างโครงการ เลเจนด์ สยาม ให้กับคู่ค้าต่างชาติ “CNI22” (China Nuclear Industry 22nd Construction Co., Ltd.) ทั้งนี้ กำไรอัตราแลกเปลี่ยน (Unrealized Loss) เกิดจาก ณ วันที่เจ้าหนี้การค้าค่าก่อสร้างออกใบแจ้งการชำระเงิน (Invoice) กับทางบริษัท เปรียบเทียบกับ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

ต้นทุนขาย

ต้นทุนขายสำหรับงวดสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 จำนวน 342 ล้านบาท ลดลงจำนวน 632 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 65 จากปีก่อน เนื่องจากต้นทุนจากการขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างลดลงจำนวน 478 ล้านบาท ซึ่งเป็นสัดส่วนเดียวกันกับรายได้ที่ลดลง และบริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 25 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีก่อนร้อยละ 3 จากรายได้จากการขายห้องชุดของกลุ่มบริษัทที่มีอัตราส่วนกำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้น

ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ

ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการสำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 จำนวน 127 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 3 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2 จากปีก่อน เนื่องจากบริษัทมีต้นทุนค่าเช่าที่ยังคงต้องจ่ายตามสัญญาเช่าที่ต่อเนื่อง

ต้นทุนบริการสวนสนุก

ต้นทุนค่าบริการสวนสนุกสำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 จำนวน 97 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 16 ล้านบาทจากปีก่อน ซึ่งเริ่มเปิดให้บริการเมื่อต้นปี 2563 โดยต้นทุนส่วนใหญ่ของต้นทุนค่าบริการสวนสนุกจะเป็นค่าเสื่อมราคาจำนวน 72 ล้านบาท หรือร้อยละ 73 ของต้นทุนทั้งหมด อย่างไรก็ตามบริษัทไม่สามารถสร้างผลกำไรจากธุรกิจบริการสวนสนุกได้ในปีแรกและปีปัจจุบันที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารจำนวน 506 ล้านบาท ลดลง 171 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 25 เมื่อเทียบจากปีก่อน เกิดจากค่าใช้จ่ายในการขายลดลง 139 ล้านบาท (ส่วนใหญ่เป็นค่านายหน้าและค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขายที่ลดลง) ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับรายได้ที่ลดลง และค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลง 33 ล้านบาท ซึ่งบริษัทมีนโยบายลดค่าใช้จ่ายเนื่องจากบริษัทผลจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019

ขาดทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 บริษัทฯ มีผลขาดทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 30 ล้านบาท

ขาดทุนจากการด้อยค่าของทรัพย์สิน

สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 บริษัทฯ มีผลขาดทุนจากการด้อยค่าของทรัพย์สินถาวร (เครื่องบิน จำนวน 2 เครื่อง) ของบริษัทย่อย จำนวน 14 ล้านบาท (บริษัท ณุศา วัน จำกัด จำนวน 2 ล้านบาท และ World Medical Alliance Company Limited จำนวน 13 ล้านบาท) จากการประเมินราคาทรัพย์สินของผู้ประมินอิสระ

ขาดทุนจากการด้อยค่าทรัพย์สินทางการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 บริษัทฯ มีผลขาดทุนจากการด้อยค่าทรัพย์สินทางการเงินจำนวน 51 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากบริษัทมีการตั้งค่าเผื่อดอกเบี้ยค้างรับของกิจการร่วมค้าจำนวน 27 ล้านบาท หรือร้อยละ 53 ของผลขาดทุนจากการด้อยค่าทรัพย์สินทางการ สืบเนื่องมาจากการยกเลิกการถือปฏิบัติตามแนวปฏิบัติทางการบัญชี เรื่อง มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์แพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ที่ประกาศโดยสภาวิชาชีพบัญชี

ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับงวดสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินจำนวน 351 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 105 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 43 เมื่อเทียบกับปีก่อน ซึ่งผันแปรตามหนี้สินประเภทเงินกู้ยืมที่เพิ่มขึ้นจากปีก่อน และเนื่องจากปีก่อนบริษัทย่อยบันทึกดอกเบี้ยจ่ายรวมเป็นต้นทุนของสินทรัพย์จำนวน 101 ล้านบาท โดยคำนวณจากอัตราการตั้งขึ้นเป็นทุนในอัตราร้อยละ 6.11 – 7.22 และในระหว่างปีกลุ่มบริษัทไม่มีการรวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนสินทรัพย์

ขาดทุน สุทธิ

ผลการดำเนินงานรวม สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 มีผลขาดทุนสุทธิ 900 ล้านบาท ขาดทุนเพิ่มขึ้นจำนวน 232 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 35 เมื่อเทียบจากปีก่อน อันเนื่องมาจากบริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงจำนวน 786 ล้านบาท หรือลดลงจำนวนร้อยละ 63 ลดลงจากปีก่อน ต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้นจำนวน105 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 43 เมื่อเทียบกับปีก่อน ซึ่งผันแปรตามหนี้สินประเภทเงินกู้ยืมที่เพิ่มขึ้นจากปีก่อนรวมถึงการหยุดรวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนสินทรัพย์ ต้นทุนการให้บริการสวนสนุกเพิ่มขึ้นแต่ในทางตรงกันข้ามกลุ่มบริษัทไม่สามารถสร้างผลกำไรจากธุรกิจบริการสวนสนุกได้เนื่องจากรับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 และมีผลขาดทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้นจำนวน 30 ล้านบาท ในทางตรงกันข้ามบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารลดลงจำนวน 171 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 25 โดยส่วนใหญ่จะเป็นค่าใช้จ่ายจากกการขายลดลงจำนวน 139 ล้านบาท สอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง

กำไร (ขาดทุน) สุทธิ ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่

กำไร (ขาดทุน) สุทธิ ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 มีผลขาดทุนสุทธิ 928 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 274 ล้านบาท เมื่อเทียบจากปีก่อน

ฐานะทางการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 บริษัทมีสินทรัพย์รวม 10,717 ล้านบาท ลดลงจำนวน 326 ล้านบาทจากสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 โดยส่วนใหญ่เป็นการลดลงของ ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลงจำนวน 101 ล้านบาท (จากการขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและห้องชุด) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลง 377 ล้านบาท (จากการขายระหว่างงวดและจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายจำนวน 171 ล้านบาท) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ลดลง 716 ล้านบาท ซึ่งในระหว่างปีกลุ่มบริษัทมีการปันส่วนสินทรัพย์ (สนามบินระหว่างก่อสร้างและสนามกอล์ฟ)เป็นต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอการพัฒนาเนื่องจากการวัตุประสงค์ในการก่อสร้างเพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 596 ล้านบาท และมีการหยุดรวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนสินทรัพย์ เนื่องจากมีการก่อสร้างแล้วเสร็จ อีกส่วนหนึ่งเกิดจากค่าเสื่อมราคา 126 ล้านบาท ในทางตรงกันข้ามบริษัทมีที่ดินรอการพัฒนาเพิ่มขึ้นจำนวน 562 ล้านบาทจากการปันส่วนทรัพย์สินที่กล่าวมาข้างต้น สินทรัพย์สิทธิการใช้เพิ่มขึ้นจำนวน 174 ล้านบาท จากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติ เงินมัดจำค่าซื้อเงินลงทุนเพิ่มขึ้นจำนวน 51 ล้านบาท ในขณะเดียวกันบริษัทมีหนี้สินรวม 5,738 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 568 ล้านบาทจากหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 โดยส่วนใหญ่เป็นการเพิ่มขึ้นจากหนี้สินตามสัญญาเช่าจำนวน 634 ล้านบาทจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติ บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนที่ 1.15 เพิ่มขึ้นจากอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 ซึ่งมีค่าเท่ากับ 0.88

รายการระหว่างกัน

สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 รายการระหว่างกันของบริษัทและบริษัทย่อย กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน มีรายละเอียดดังนี้

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ 31-ธ.ค.-63 (ล้านบาท)	มูลค่ารายการ 31-ธ.ค.-62 (ล้านบาท)	มูลค่ารายการ 31-ธ.ค.-61 (ล้านบาท)	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล
1. PANACEE MEDICAL HONG KONG LIMITED	- กิจการร่วมค้า	**ยอดคงค้าง** เจ้าหนี้อื่น – เงินทดรองรับ ลูกหนี้อื่น	 - -	 0.02 2.14	 0.02 1.84	 - รับเงินดังกล่าวเพื่อดำเนินงานของบริษัทฯ - จ่ายเงินเดือนให้กับพนักงานที่ประจำกวางโจ
2. คุณจีราวัฒน์ พุทธิไตรสิน	- นายจีราวัฒน์ พุทธิไตรสิน เป็นน้องของนางศิริญา เทพเจริญ (กรรมการบริษัทและผู้ถือหุ้นใหญ่ NUSA)	ค่าใช้จ่ายอื่น **ยอดคงค้าง** ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายอื่น เจ้าหนี้อื่น	- - 2.16	- 1.68 -	0.48 1.20 0.48	- เป็นค่าเช่าสำนักงานขาย ของโครงการเฟรช คอนโด ซึ่งเป็นรายการธุรกิจปกติ โดยราคาและเงื่อนไขในการให้เช่าไม่แตกต่างจากรายการที่กระทำกับกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน - ค่าเช่าสำนักงานขาย และอาคารพานิชย์
3. คุณชาคริต ศิริรัตน์	- กลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่	ค่าใช้จ่ายอื่น **ยอดคงค้าง** เจ้าหนี้การค้า	0.31 0.37	0.37 -	0.37 -	- ค่าเช่าห้องชุดของโครงการอัฟเอกมัยซึ่งเป็นรายการธุรกิจปกติ โดยราคาและเงื่อนไขในการให้เช่าไม่แตกต่างจากรายการที่กระทำกับกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน บจก.ณุศา วัน - ค่าเช่าค้างจ่าย
4. คุณของขวัญ วินธุพันธ์	- ผู้ถือหุ้น	รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินและห้องชุด ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ค่าใช้จ่ายอื่น	- - 3.00	- 0.10 3.59	75.91 - 3.59	- ขายบ้านพร้อมที่ดินโครงการ ชีวานี พัทยา และห้องชุดโครงการอัฟ เอกมัย - ค่าเช่าห้องชุดของโครงการอัฟ เอกมัย ซึ่งเป็นรายการธุรกิจปกติ โดยราคาและเงื่อนไขในการ

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ 31-ธ.ค.-63 (ล้านบาท)	มูลค่ารายการ 31-ธ.ค.-62 (ล้านบาท)	มูลค่ารายการ 31-ธ.ค.-61 (ล้านบาท)	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล
		ยอดคงค้าง เจ้าหนี้การค้า เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า เงินรับล่วงหน้าค่าขายเงินลงทุน	 2.61 13.96 -	 0.37 - -	 0.29 - 33.00	ให้เช่าไม่แตกต่างจากรายการที่กระทำกับกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน บจก.ณุศา วัน - ค่าเช่าค้างจ่าย -เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า เป็นเงินจ่ายชำระค่าห้องชุดของโครงการเบิร์ก แอ็พตัน ราคาตามที่ระบุในสัญญา
5. คุณยุรนันท์ ภมรมนตรี	- ประธานกรรมการบริหาร บริษัท พานาซี เมดิคอล เซ็นเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	**ยอดคงค้าง** เจ้าหนี้อื่น - เงินทดรองรับ	-	-	0.04	- เป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวเนื่องกับการดำเนินงานของบริษัทฯ - ค่าใช้จ่าย พานาซี เขาใหญ่
6. คุณวงศกร เทพเจริญ	- ผู้ถือหุ้นใหญ่	**ยอดคงค้าง** ลูกหนี้อื่น – เงินทดรองจ่าย เจ้าหนี้อื่น – เงินทดรองรับ ลูกหนี้อื่น	 - - 0.20	 0.13 - 0.20	 - 0.09 0.20	- ค่าเช่าค่าบริการพาร์ค เอ็กโซ Sport mall เงินทดรองจ่าย ดำเนินงานต่างๆ ของ Nusa Logistic (BVI) - เงินทดรองจ่าย ดำเนินงานต่างๆ ของ บจก.ณุศา วัน
7. คุณวสินธ์ ศิริรัตน์	- กรรมการผู้จัดการ บริษัท ดีเอ็นเอ คลินิกเวชกรรม จำกัด	ค่าใช้จ่ายอื่น **ยอดคงค้าง** เจ้าหนี้การค้า	2.00 1.27	2.04 -	2.04 -	- ค่าเช่าห้องชุดของโครงการ มาย โอโซนซึ่งเป็นรายการธุรกิจปกติ โดยราคาและเงื่อนไขในการให้เช่าไม่แตกต่างจากรายการที่กระทำกับกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน บจก.ณุศา วัน - ค่าเช่าค้างจ่าย

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ 31-ธ.ค.-63 (ล้านบาท)	มูลค่ารายการ 31-ธ.ค.-62 (ล้านบาท)	มูลค่ารายการ 31-ธ.ค.-61 (ล้านบาท)	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล
8. คุณวัชราภรณ์ ไกรศักดาวัฒน์	- บุคคลที่เกี่ยวข้องกันผ่านกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	**ยอดคงค้าง** เงินมัดจำค่าซื้อเงินลงทุน เจ้าหนี้การค้า	 698.21 0.31	 647.20 -	 536.00 -	 - เงินมัดจำค่าซื้อหุ้นพานาซี - ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ของ บจก.ณุศาวั น
9. คุณวิษณุ เทพเจริญ	- คุณวิษณุ เทพเจริญ เป็นกรรมการและถือหุ้นใหญ่	ค่าใช้จ่ายอื่น **ยอดคงค้าง** เจ้าหนี้อื่น-เงินทดรองรับ ลูกหนี้การค้า ลูกหนี้อื่น	- 1.60 - 0.02	- 1.45 0.01 0.02	0.36 0.20 0.01 0.02	- ค่าเบี้ยประชุมกรรมการ และค่ารับรองกลุ่มลูกค้าต่างชาติในการเจรจาธุรกิจ - ค่าบริการรับรองของ บจก.ณุศา วัน
10. คุณกฤษณ เทพเจริญ	- บุคคลที่เกี่ยวข้องกันผ่านกรรมการ	**ยอดคงค้าง** ลูกหนี้การค้า	 -	 0.03	 0.03	 - ค่าบริการรับรองของ บจก.ณุศา วัน
11. คุณศิริญา เทพเจริญ	- คุณศิริญา เทพเจริญ เป็นกรรมการและถือหุ้นใหญ่	ค่าใช้จ่ายอื่น **ยอดคงค้าง** เจ้าหนี้ - เงินทดรองรับ ลูกหนี้อื่น ลูกหนี้การค้า เงินกู้ยืมระยะสั้น+ดอกเบี้ยค้างจ่าย เจ้าหนี้อื่น ลูกหนี้อื่น – เงินทดรองจ่าย	- - 0.17 0.05 0.70 3.04 3.68	- 0.15 0.18 0.73 0.70 0.15 1.58	0.16 0.35 0.17 0.73 0.20 0.35 -	- เป็นค่าใช้จ่ายตกแต่งห้องโครงการอัพ เอกมัย และค่าเลี้ยงรับรอง - เงินลงทุนใน Legend Siam Co.,Ltd. และเงินให้กู้ยืม - ค่าบริการรับรองของ บจก.ณุศา วัน - เงินให้กู้ยืมแก่ Legend Siam Co.,Ltd. - เจ้าหนี้อื่นจากการรอคืนเงินมัดจำค่าซื้อห้องชุด - ลูกหนี้เงินทดรองจ่ายค่าใช้จ่ายในโครงการ Legend Siam Co.,Ltd
12. คุณสมพิจิตร ชัยชนะจารักษ์	- กรรมการ และเลขานุการ บมจ.ณุศาศิริ	ค่าใช้จ่ายอื่น **ยอดคงค้าง** เจ้าหนี้การค้า	1.00 0.53	0.84 0.14	1.34 0.21	- ค่าเช่าห้องชุดของโครงการ มาย โอโซน ซึ่งเป็นรายการธุรกิจปกติ โดยราคาและเงื่อนไขใน

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ 31-ธ.ค.-63 (ล้านบาท)	มูลค่ารายการ 31-ธ.ค.-62 (ล้านบาท)	มูลค่ารายการ 31-ธ.ค.-61 (ล้านบาท)	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล
		เจ้าหนี้อื่น - เงินทดรองรับ	-	2.17	0.15	การให้เช่าไม่แตกต่างจากรายการที่กระทำกับกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน บจก.ณุศา วัน - ค่าเช่าค้างจ่าย - ค่าเบี้ยประชุมกรรมการ, ค่าน้ำมัน, ค่าเดินทางในส่วนของผู้บริหาร - สำรองจ่ายค่าใช้จ่ายดำเนินงานทั่วไป
13. คุณอิสรีย์ จิระวัตรวิทยา	- คุณอิสรีย์ จิระวัตรวิทยา เป็นกรรมการผู้มีอำนาจและผู้ถือหุ้นใน บจก. สารศิริ อินเตอร์ ร้อยละ 20.50 (ข้อมูล 28 ธ.ค. 56) ซึ่งเดิมเป็นบริษัทร่วมของ บมจ.ณุศาศิริ และถือหุ้นในเอส กาลา ร้อยละ 25 (ข้อมูล 10 มี.ค.54)	ค่าใช้จ่ายอื่น **ยอดคงค้าง** ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายอื่น เจ้าหนี้อื่น	- 3.24 -	- 2.52 -	0.72 1.80 0.72	- เป็นค่าเช่าสำนักงานขาย ของโครงการ เฟรช คอนโด ซึ่งเป็นรายการธุรกิจปกติ โดยราคาและเงื่อนไขในการให้เช่าไม่แตกต่างจากรายการที่กระทำกับกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน - ค่าเช่าสำนักงานขาย และอาคารพานิชย์
14. บริษัท ณุศา พลาญ่า โฮเทล แอนด์ สปา จำกัด (“ณุศาพลาญ่า”) (เดิมชื่อ บจก.ณุศาศิริ กรุ๊ป)	- คุณวิษณุ เทพเจริญ กรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่ บมจ.ณุศาศิริ เป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่ของณุศาพลาญ่า โดยถือหุ้นร้อยละ 48.33 (ข้อมูล 18 เม.ย. 59)	รายได้อื่น รายได้จากการให้เช่าและค่าบริการ ค่าใช้จ่ายอื่น **ยอดคงค้าง** ลูกหนี้การค้า ลูกหนี้อื่น	0.03 0.24 0.82 0.55 0.69	0.24 0.24 - 0.19 0.53	0.68 - - 0.13 0.31	- ค่าบริหารโครงการจาก บจก. ณุศา วัน - ค่าบริการส่งเสริมการขายและค่าที่ปรึกษาของโครงการ Legend Siam Co.,Ltd - เจ้าหนี้การค้า เป็นค่าบริการห้องพักและการรับรองของ Legend Siam Co.,Ltd และ บจก. ณุศา วัน

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ 31-ธ.ค.-63 (ล้านบาท)	มูลค่ารายการ 31-ธ.ค.-62 (ล้านบาท)	มูลค่ารายการ 31-ธ.ค.-61 (ล้านบาท)	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล
	- คุณศิริญา เทพเจริญ ผู้บริหารและผู้ถือหุ้นใหญ่ บมจ.ณุศาศิริ เป็นผู้ถือหุ้นของณุศา พลาญ่า โดยถือหุ้นร้อยละ 2.98 (ข้อมูล 18 เม.ย. 59) - เดอะซัคเซส เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของณุศา พลาญ่า โดยถือหุ้นร้อยละ 25.59 (ข้อมูล 18 เม.ย. 59)	เงินมัดจำอื่น เจ้าหนี้การค้า ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายอื่น รายได้ค่าเช่าและค่าบริการค้างรับ เจ้าหนี้อื่น	- 0.03 - - 10.53	- 5.58 - 0.13 7.47	2.00 0.16 1.32 - -	
15. บริษัท ณุศาศิริ แกรนด์ จำกัด (มหาชน)	- บมจ.ณุศาศิริ แกรนด์ กลุ่มบุคคลที่มีความสัมพันธ์หรือมีการกระทำการร่วมกัน (Concert party) ซึ่งได้แก่ คุณวิษณุ เทพเจริญ คุณศิริญา เทพเจริญ คุณศิวะ เทพเจริญ และ บมจ.ณุศาศิริ แกรนด์ ถือหุ้น บมจ.ณุศาศิริ รวมกันเท่ากับร้อยละ 10.95 (ข้อมูล 16 ธ.ค. 58)	ดอกเบี้ยจ่าย **ยอดคงค้าง** ลูกหนี้อื่น ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายอื่น เงินกู้ยืมระยะสั้น+ตั๋วเงินจ่าย+ดอกเบี้ยค้างจ่าย	- 0.29 - 3.03 0.85	0.34 0.33 0.21 7.39 -	0.64 0.29 0.21 28.26 0.58	1. เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2560 คณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2560 มีมติต่ออายุและขยายวงเงินการรับความช่วยเหลือทางการเงินระยะสั้นจาก บมจ. ณุศาศิริ1 ปี จากวันที่ 18 มีนาคม 2560 – 17 มีนาคม 2561 วงเงิน 250 ล้านบาท โดยไม่มีหลักประกัน อัตรา MLR ของธนาคารกรุงไทย +1% ในระหว่างปี 2559 บริษัทฯ ได้รับความช่วยเหลือทางการเงินจาก NSG หลายครั้ง ภายในเงื่อนไขที่คณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติไว้ เพื่อให้การดำเนินธุรกิจมีความคล่องตัว 2. เป็นรายการที่คงค้าง / ต่อเนื่องจากการซื้อทรัพย์สินตามสัญญา สัญญาฉบับลงวันที่

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ 31-ธ.ค.-63 (ล้านบาท)	มูลค่ารายการ 31-ธ.ค.-62 (ล้านบาท)	มูลค่ารายการ 31-ธ.ค.-61 (ล้านบาท)	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล
						24 มิถุนายน 2552 และบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมฉบับลงวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2553 และฉบับลงวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2553
16. บริษัท ดี วารี โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด	- คุณปราโมทย์ อุปัทธิยา ลูกพี่ลูกน้องกับคุณวิษณุ (กรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่ใน บมจ.ณุศาศิริ) เป็นกรรมการ บจก. ดีวารี โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท	รายได้จากการเช่าและค่าบริการ **ยอดคงค้าง** ลูกหนี้การค้า	- 0.36	0.62 0.36	0.68 0.01	- ค่าเช่าพื้นที่ Bangkok Mediplex Center
17. บริษัท พานาซี เมดิคอล เซ็นเตอร์ จำกัด (“พานาซี”) (เดิมชื่อ บจก.วิลลา เมดิก้า) (ประเทศไทย)	- (เดิม) คุณศิริญา เทพเจริญ เป็นกรรมการบริหารและผู้ถือหุ้นใหญ่ บมจ.ณุศาศิริ เป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่ของพานาซี โดยถือหุ้นร้อยละ 59.05 ปัจจุบันมีการเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้น ซึ่งไม่ได้มีความสัมพันธ์เกี่ยวโยงกันกับบริษัท (ข้อมูล 1 ก.พ. 60) - คุณศิวะ เทพเจริญ น้องชายคุณวิษณุ	รายได้จากการเช่าและค่าบริการ รายได้อื่น **ยอดคงค้าง** ลูกหนี้การค้า ลูกหนี้อื่น เงินมัดจำอื่น เจ้าหนี้การค้า เจ้าหนี้อื่น รายได้ค่าเช่าและค่าบริการค้างรับ	0.72 0.13 3.67 1.48 0.26 0.14 0.20 -	1.44 0.26 1.34 2.86 0.26 0.43 3.52 -	1.55 - 1.64 2.85 0.26 - - 0.96	- เป็นค่าเช่าพื้นที่ในอาคาร Bangkok Mediplex Center โดยราคาและเงื่อนไขไม่แตกต่างจากลูกค้ารายอื่น - ลูกหนี้ค่าเช่าพื้นที่ - ลูกหนี้อื่นค่าใช้จ่ายที่ บมจ.ณุศาศิริ จ่ายแทน - เงินมัดจำค่าเช่าพื้นที่

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ 31-ธ.ค.-63 (ล้านบาท)	มูลค่ารายการ 31-ธ.ค.-62 (ล้านบาท)	มูลค่ารายการ 31-ธ.ค.-61 (ล้านบาท)	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล
	เทพเจริญ และกลุ่มบุคคลที่มีความสัมพันธ์หรือมีการกระทำการร่วมกัน (concert party) กับ คุณวิษณุ เทพเจริญ คุณศิริญา เทพเจริญ บมจ.ณุศาศิริ แกรนด์ และ บจก.เค เอ็ม พี เป็นผู้ถือหุ้นของพานาซี ร้อยละ 2.75 (ข้อมูล 1 ก.พ. 60)					
18. บริษัท มันนี่ คอนสตรัคชั่น 2012 (ประเทศไทย) จำกัด	- กิจการที่เกี่ยวข้องกันผ่านผู้บริหาร ประกอบกิจการประเภทการก่อสร้างอาคารที่ไม่ใช่ที่พักอาศัย	ค่าจ้างรับเหมาก่อสร้าง **ยอดคงค้าง** ลูกหนี้อื่น เงินประกันผลงานก่อสร้าง	- 0.01 4.04	- 0.01 3.03	1.42 0.01 3.07	- ค่าก่อสร้างโครงการต่างๆ ของ บมจ.ณุศาศิริ
19. บริษัท ยีน ไลฟ์ จำกัด (“ยีนไลฟ์”)	- คุณดวงดาว ชัยชนะน้องสาวกรรมการ/ผู้บริหาร เป็นผู้ถือหุ้นของยีน ไลฟ์ ร้อยละ 10 (ข้อมูล 28 เม.ย.59)	รายได้จากการเช่าและค่าบริการ **ยอดคงค้าง** ลูกหนี้การค้า	- 0.48	0.45 0.48	0.60 0.63	- การให้เช่าห้องชุดในอาคาร Bangkok Mediplex Center ให้แก่ ยีนไลฟ์ เป็นการรับโอนสิทธิและหน้าที่จาก บมจ.ณุศาศิริ แกรนด์ ซึ่งเป็นไปตามสัญญาเช่าเดิมก่อนวันรับโอนกรรมสิทธิ์ (ตามสัญญาซื้อขายฉบับวันที่ 24 มิถุนายน 2552 และการให้เช่าพื้นที่ห้องชุด

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ 31-ธ.ค.-63 (ล้านบาท)	มูลค่ารายการ 31-ธ.ค.-62 (ล้านบาท)	มูลค่ารายการ 31-ธ.ค.-61 (ล้านบาท)	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล
	- คุณทิวากร ชัยชนะ เป็นภรรยากรรมการ/ผู้บริหาร บมจ.ณุศาศิริ เป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่ของยีน ไลฟ์ โดยถือหุ้นร้อยละ 45 (ข้อมูล 29 มิ.ย.53)					อาคาร Bangkok Mediplex Center ให้แก่ยีน ไลฟ์ เป็นรายการธุรกิจปกติของกิจการ โดยราคาและเงื่อนไขในการให้เช่าไม่แตกต่างจากรายการที่กระทำกับกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน
20. บริษัท ริยา ฟู้ด กรุ๊ป จำกัด	- กิจการที่เกี่ยวข้องกันผ่านกรรมการ ประกอบกิจการประเภทการบริการด้านอาหารในภัตตาคาร/ร้านอาหาร	**ยอดคงค้าง** ลูกหนี้การค้า ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า เจ้าหนี้อื่น - เงินทดรองรับ เจ้าหนี้การค้า เจ้าหนี้อื่น	 - - - 0.80 0.92	 - - - 0.85 0.92	 0.55 0.25 0.08 - 0.83	- ลูกหนี้ค่าเช่า ค่าส่วนกลาง ค่าน้ำ ค่าไฟ โครงการ Nusa Avenue - ค่าบริการด้านรักษาความปลอดภัย ค่าบริการด้านความสะอาดโครงการ Nusa Avenue
21. บริษัท เอ็น โฮเทล จำกัด	- กิจการที่เกี่ยวข้องกันผ่านกรรมการ ประกอบกิจการประเภทโรงแรม รีสอร์ทและห้องชุดในจังหวัดภูเก็ต	ดอกเบี้ยรับ **ยอดคงค้าง** ลูกหนี้การค้า เงินมัดจำอื่น เงินให้กู้ยืม+ดอกเบี้ยค้างรับ	1.78 0.29 0.29 23.44	1.18 0.29 0.29 27.15	0.59 0.29 0.29 11.91	- ดอกเบี้ยรับ บจก.เอ็นโฮเทล - ค่าวัสดุสิ้นเปลืองใช้ในการบริการ
22. บริษัท ศิริ แกรนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	- บริษัทร่วมทุนเพื่อลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขายพัฒนาที่ดิน และอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับพัฒนา	รายได้จากการขายที่ดิน รายได้จากการให้เช่าและบริการ ดอกเบี้ยรับ รายได้อื่น	- - 20.55 3.41	- - 20.55 0.76	669.68 0.64 18.86 9.81	- ให้เช่าพื้นที่โครงการ Avenue พระราม 2 - เงินทดรองจ่ายโครงการพระราม 2 เฟส 2-3

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ 31-ธ.ค.-63 (ล้านบาท)	มูลค่ารายการ 31-ธ.ค.-62 (ล้านบาท)	มูลค่ารายการ 31-ธ.ค.-61 (ล้านบาท)	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล
	อสังหาริมทรัพย์ ทั้งแนวราบ และแนวสูง	**ยอดคงค้าง** ลูกหนี้อื่น เงินให้กู้ยืม+ดอกเบี้ยค้างรับ	 0.93 302.23	 0.15 304.62	 0.11 284.06	- เงินให้กู้ยืม และดอกเบี้ย บจก.ศิริ แกรนด์ พร็อพเพอร์ตี้ หลังหักค่าเผื่อดอกเบี้ยค้างรับตาม TFRS 9 จำนวน 22.94 ล้านบาท
23. บริษัท ริส แลนด์ แกรนด์ จำกัด (ชื่อเดิม บริษัท ศิริ แกรนด์ แอสเสท จำกัด)	- บริษัทร่วมทุนเพื่อลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย พัฒนาที่ดิน และอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทั้งแนวราบ และแนวสูง	รายได้จากการขายที่ดิน ดอกเบี้ยรับ **ยอดคงค้าง** ลูกหนี้อื่น เงินให้กู้ยืม+ดอกเบี้ยค้างรับ	- 10.67 0.05 156.93	- 10.67 0.12 158.17	327.55 9.79 0.05 147.49	- เงินให้กู้ยืม และดอกเบี้ย บจก.ริสแลนด์ แกรนด์ หลังหักค่าเผื่อดอกเบี้ยค้างรับตาม TFRS 9 จำนวน 11.91 ล้านบาท
24. นายสมคิด ศริ	กรรมการ บมจ.ณุศาศิริ	ค่าใช้จ่ายอื่น	0.68	0.84	0.84	- ค่าเช่า
25. นายวิรศักดิ์ ศิริรัตน์	ผู้ถือหุ้น	ค่าใช้จ่ายอื่น	0.77	0.96	0.96	- ค่าเช่า
26. นางสาวกมลพรกฤษณา	ผู้ถือหุ้น	ค่าใช้จ่ายอื่น	1.24	1.52	1.52	- ค่าเช่า
27. นายศิรวิทย์ เทพเจริญ	ผู้ถือหุ้น	รายได้จากการขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	-	16.74	-	- รายได้จากการขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการพัทยา
28. นายอูเว้น แซ่ฟุ้ง	บุคคลที่เกี่ยวข้องกันผ่านกิจการร่วมค้า	รายได้จากการขายอาคารชุด **ยอดคงค้าง** เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	- 7.54	15.12 -	- -	- รายได้จากการขายอาคารชุด โครงการ สเตท - เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าโครงการ สเตท

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ 31-ธ.ค.-63 (ล้านบาท)	มูลค่ารายการ 31-ธ.ค.-62 (ล้านบาท)	มูลค่ารายการ 31-ธ.ค.-61 (ล้านบาท)	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล
29. Qinhuandao Panacee Hospital China Limited	- ถือหุ้นโดย PANACEE MEDICAL HONG KONG LIMITED (การร่วมค้า)	**ยอดคงค้าง** ลูกหนี้การค้า ลูกหนี้อื่น	 0.22 0.16	 - 0.16	 - -	- ค่าบริการรับรองของ บจก.ณุศา วัน
30. เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า บุคคลที่เกี่ยวข้องกันหลายท่าน	- ผู้ถือหุ้นใหญ่ กรรมการ ผู้บริหาร และบุคคลที่เกี่ยวโยงของผู้ถือหุ้นใหญ่ กรรมการและผู้บริหาร	**ยอดคงค้าง** เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	 22.11	 16.13	 39.97	- รายการดังกล่าวเป็นการรับเงินล่วงหน้าค่าจอง ค่าทำสัญญาและเงินดาวน์ ของห้องชุดในพาร์ค เอ็กโซ, อัพ เอกมัย, ณุศา ชีวานี่ พัทยา, Fresh condo, พระราม 2 เฟส 1 และ สเตท ทาวเวอร์ เป็นรายการธุรกิจปกติของกิจการ โดยราคาและเงื่อนไขในการขายไม่แตกต่างจากรายการที่กระทำกับบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

มาตรการและขั้นตอนในการอนุมัติการทำรายการระหว่างกัน

บริษัทฯ ได้กำหนดมาตรการควบคุมการทำรายการระหว่างกันของบริษัทฯ บริษัทย่อย บริษัทร่วม กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ มีส่วนได้ส่วนเสียหรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต ตามประกาศของคณะกรรมการ กลต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ

โดยคณะกรรมการตรวจสอบจะเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นในการเข้าทำรายการและความเหมาะสมทางด้านราคาของรายการนั้นๆ โดยพิจารณาจากเงื่อนไขต่างๆ ให้เป็นไปตามลักษณะการดำเนินการค้าปกติในตลาด และมีการเปรียบเทียบราคาที่เกิดขึ้นกับบุคคลภายนอก ในกรณีที่ไม่สามารถเปรียบเทียบราคากับบุคคลภายนอกได้ ทั้ง 2 ฝ่ายจะร่วมกันพิจารณาเพื่อกำหนดราคาสินค้าและบริการที่เหมาะสมต่อไป

ในกรณีที่คณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้น บริษัทฯจะให้ผู้เชี่ยวชาญอิสระหรือผู้สอบบัญชีของบริษัทเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าว เพื่อนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการหรือผู้ถือหุ้นตามแต่กรณี

นโยบายหรือแนวโน้มการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

บริษัทฯ บริษัทย่อย บริษัทร่วม อาจมีการเข้าทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคตโดยหากเป็นรายการธุรกิจปกติและรายการสนับสนุนธุรกิจปกติซึ่งมีเงื่อนไขทางการค้าโดยทั่วไปกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยเฉพาะในกลุ่มบริษัทในเครือบริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายในการทำรายการระหว่างกันให้มีเงื่อนไขต่างๆ เป็นไปตามลักษณะการดำเนินการค้าปกติในราคาตลาด ซึ่งสามารถเปรียบเทียบได้กับราคาที่เกิดขึ้นกับบุคคลภายนอก ซึ่งเป็นไปตามที่กำหนดไว้ และให้ปฏิบัติตามสัญญาที่ตกลงร่วมกันอย่างเคร่งครัดพร้อมทั้งกำหนดราคาและเงื่อนไขรายการต่างๆ ให้ชัดเจน เป็นธรรมและไม่ก่อให้เกิดการถ่ายเท

รายงานจากคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบของ บริษัท ณุศาศิริ จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วยกรรมการอิสระ ที่ไม่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน จำนวน 4 ท่าน ทุกท่านมีคุณสมบัติครบถ้วน และเป็นไปตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท ดังนี้

1. นายธีรธัช โปษยานนท์ ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ
2. นายสมคิด ศริ กรรมการตรวจสอบ
3. นางสิรินงคร์นาถ เพรียวพานิช กรรมการตรวจสอบ
4. นายพิบูลย์ วรวรรณปรีชา กรรมการตรวจสอบ

โดยมีนายกำพล แสงศรีจันทร์ ตำแหน่ง ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่าย/ รักษาการผู้อำนวยการ ฝ่ายตรวจสอบภายใน ทำหน้าที่เป็นเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบทุกท่าน เป็นผู้มีความรู้ ความสามารถ มีประสบการณ์ โดยได้ปฏิบัติงานตามหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมาย ด้วยความรอบคอบ และมีความเป็นอิสระอย่างเพียงพอ ภายใต้กฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งในรอบปีที่ผ่านมา ได้มีการจัดประชุมคณะกรรมการตรวจสอบจำนวน 5 ครั้ง และประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วม จำนวน 1 ครั้ง โดยการดำเนินงานที่สำคัญสรุปได้ดังนี้

1. สอบทานรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานงบการเงินประจำปี 2563 โดยได้ร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชี และผู้บริหารที่เกี่ยวข้อง เพื่อสอบถามและรับฟังคำชี้แจง และเพื่อให้มั่นใจว่ากระบวนการจัดทำงบการเงินของบริษัทฯ และการเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญมีความถูกต้องครบถ้วนเชื่อถือได้ โดยมีความเห็นว่างบการเงินที่จัดทำขึ้นนั้นมีความถูกต้อง ครบถ้วนในเรื่องการเปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญอย่างเพียงพอ เป็นไปตามมาตรฐานทางบัญชี

2. สอบทานระบบการควบคุมภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานการประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ โดยพิจารณาจากรายงานของผู้ตรวจสอบภายในและผู้สอบบัญชี เพื่อให้มั่นใจว่าการควบคุมภายในของบริษัทฯ มีความเหมาะสมเพียงพอในการป้องกันและลดความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้น โดยมีความเห็นว่า บริษัทฯ มีระบบควบคุมภายใน ที่เพียงพอ และมีประสิทธิผลต่อการดำเนินธุรกิจ

3. การบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและประเมินประสิทธิภาพของกระบวนการบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ โดยให้มีการจัดตั้งคณะอนุกรรมการบริหารความเสี่ยง ทำหน้าที่พิจารณาและเสนอแนะความเสี่ยงที่สำคัญ รวมถึงเสนอแผนบริหารความเสี่ยง และติดตามผลการบริหารความเสี่ยงที่จะส่งผลต่อเป้าหมายและกลยุทธ์ของบริษัทฯ

4. การปฏิบัติตามกฎหมาย

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานการปฏิบัติงานของบริษัทฯ โดยมีความเห็นว่า บริษัทฯ ได้ปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้เกิดการกำกับดูแลกิจการที่ดี และเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

5. รายการเกี่ยวโยงกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและให้ความเห็นต่อรายการที่เกี่ยวโยงกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาว่าการทำรายการมีการดำเนินการตามเงื่อนไขธุรกิจปกติอย่างสมเหตุสมผลตามที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนดไว้ โดยมีความเห็นว่า บริษัทฯ ปฏิบัติได้ถูกต้องตามเกณฑ์ที่กำหนดไว้ โดยเป็นการทำธุรกิจปกติทั่วไป ถือหลักสมเหตุสมผล มีการเปิดเผยข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วน และคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสีย

6. การกำกับดูแลงานตรวจสอบภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานการตรวจสอบภายในเพื่อประเมินความมีประสิทธิผลของหน่วยงานตรวจสอบภายใน โดยได้พิจารณาถึงหลักการตรวจสอบ โดยเน้นเรื่องระดับความเสี่ยงของกิจการ แผนการตรวจสอบภายในประจำปี ข้อมูลจากรายงานผลการตรวจสอบ การติดตามผลการแก้ไขตามรายงาน การตรวจสอบในประเด็นที่สำคัญ และให้คำแนะนำในการพัฒนาปรับปรุงการปฏิบัติงานตรวจสอบให้มีประสิทธิภาพและเกิดประสิทธิผล รวมทั้งประเมินผลงานประจำปีของหน่วยงานตรวจสอบภายใน โดยมีความเห็นว่า การตรวจสอบภายในมีความเป็นอิสระเหมาะสมและมีประสิทธิผล ซึ่งจะช่วยส่งผลให้เกิดการควบคุมภายใน การบริหารความเสี่ยง และการกำกับดูแลกิจการที่ดี

7. การสอบทานการป้องกันและตรวจสอบการทุจริต

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานการตรวจสอบการทุจริต รวมถึงสอบทานมาตรการและการกำหนดแนวทางเชิงป้องกันการทุจริตที่จะเกิดขึ้นได้ในระบบต่างๆ กำหนดให้มีการรับเรื่องร้องเรียน การรับแจ้งเบาะแสการกระทำผิดและการปกป้องผู้แจ้งเบาะแส ตลอดทั้งให้ผู้ที่เกี่ยวข้องในการดำเนินการสอบสวนต้องปฏิบัติตามขั้นตอนอย่างครบถ้วน รวมถึงได้กำหนดให้บริษัทฯ มีนโยบายเกี่ยวกับการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชั่น

8. การพิจารณาคัดเลือก และแต่งตั้งผู้สอบบัญชี ประจำปี 2563

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณา คัดเลือกผู้สอบบัญชี โดยพิจารณาจากความเป็นอิสระ ชื่อเสียง ผลงาน และค่าตอบแทนที่เหมาะสม ในปีนี้ได้นำเสนอผู้สอบบัญชีจาก บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ต่อคณะกรรมการบริษัทฯ และได้รับอนุมัติแต่งตั้งให้เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ จากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563

สรุปเป็นภาพรวมได้ว่า คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรอบคอบอย่างเป็นอิสระ ตลอดระยะเวลาที่ปฏิบัติงาน มีความโปร่งใส และจริยธรรมในการดำเนินงาน ตามที่ระบุไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท โดยมีความเห็นว่าบริษัทฯ มีการรายงาน ข้อมูลทางการเงิน ซึ่งได้จัดทำขึ้นอย่างถูกต้องในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปและมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ มีการดำเนินงานอย่างถูกต้อง ครบถ้วน เชื่อถือได้ มีระบบการควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในที่เหมาะสมเพียงพอ รวมทั้ง ปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ เป็นไปตามหลักบรรษัทภิบาลและการบริหารกิจการที่ดี มีความโปร่งใสในการดำเนินงาน ตรวจสอบได้ และรักษาผลประโยชน์ของผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกฝ่าย



(นายธีรธัช โปษยานนท์)
ประธานกรรมการตรวจสอบ

รายงานจากคณะกรรมการสรรหา และกำหนดค่าตอบแทน

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิ ซึ่งเป็นกรรมการอิสระ ได้รับแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท จำนวน 4 ท่าน ดังนี้

1. นายสมคิด ศริ	ดำรงตำแหน่ง	ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
2. นายธีรธัช โปษยานนท์	ดำรงตำแหน่ง	กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
3. นางสิรินงคร์นาถ เพรียวพานิช	ดำรงตำแหน่ง	กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
4. นายพิบูลย์ วรวรรณปรีชา	ดำรงตำแหน่ง	กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการสรรหาบุคคลที่เหมาะสมกับลักษณะการดำเนินธุรกิจขององค์กร เพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการ และผู้บริหารระดับสูง รวมทั้งพิจารณารูปแบบและหลักเกณฑ์การจ่ายค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหารระดับสูง เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

การสรรหาของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ใช้หลักเกณฑ์การคัดเลือกบุคคลที่มีความรู้ความสามารถ มีประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ มีประวัติการทำงานที่ดี สามารถอุทิศเวลาให้บริษัทฯ ได้อย่างเพียงพอ รวมไปถึงคุณสมบัติของบุคคลเหล่านี้ต้องเหมาะสมตามหลักเกณฑ์ที่บริษัทฯ กำหนด โดยคำนึงถึงสัดส่วน จำนวน และองค์ประกอบของคณะกรรมการในด้านต่างๆ ซึ่งเป็นไปตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนหลักการบริหารกิจการที่ดี

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนได้พิจารณากำหนดค่าตอบแทนให้มีความเหมาะสม สอดคล้องกับหน้าที่และความรับผิดชอบรวมทั้ง เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของบริษัทฯ โดยคำนึงถึงผลประกอบการ สภาพแวดล้อมทางธุรกิจ ตลอดจนภาวะทางเศรษฐกิจ

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนได้ปฏิบัติงานที่ได้รับมอบหมายอย่างครบถ้วน ด้วยความระมัดระวัง รอบคอบ เต็มความสามารถและเป็นอิสระ ตลอดจนได้ให้ความเห็นอย่างตรงไปตรงมา และมีความมุ่งมั่นที่จะปฏิบัติงานโดยใช้หลักความเสมอภาค ยุติธรรม และโปร่งใส ให้สอดคล้องกับหลักการบริหารกิจการที่ดี เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย



นายสมคิด ศริ
ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

รายงานจากคณะอนุกรรมการบริหารความเสี่ยง

บริษัท ณุศาศิริ จำกัด (มหาชน) ได้ตระหนักถึงความสำคัญในเรื่องการบริหารความเสี่ยง เนื่องจากเห็นว่า การบริหารความเสี่ยงถือเป็นรากฐานสำคัญของการบริหารธุรกิจ โดยกระบวนการบริหารความเสี่ยงไม่ว่าจะเป็นการระบุความเสี่ยง การประเมินความเสี่ยง ตลอดจนการควบคุมดูแลและทบทวนความเสี่ยงเป็นประจำ ถือเป็นการบริหารเชิงรุก ที่บริษัทฯ ต้องทำและนำมาปฏิบัติตาม จึงได้มีการแต่งตั้งคณะอนุกรรมการบริหารความเสี่ยง ซึ่งมีหน้าที่ในการกำหนดหลักเกณฑ์ และนโยบายในการบริหารความเสี่ยง เพื่อให้ความเสี่ยงอยู่ในระดับที่ยอมรับได้ รวมทั้งติดตามและประเมินผลการบริหารความเสี่ยง เพื่อรายงานผลการประเมินความเสี่ยงต่อคณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการบริษัท

การดำเนินงานของคณะอนุกรรมการบริหารความเสี่ยง ในรอบปี 2563 ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการกำกับดูแลและบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ โดยได้มีการประชุมทุกไตรมาส เพื่อทำการวิเคราะห์ความเสี่ยงในด้านต่างๆ ที่อาจส่ง ผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ พัฒนาเครื่องมือและระบบบริหารความเสี่ยงให้สอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบันตลอดจนส่งเสริมให้มีการพัฒนางานบริหารความเสี่ยงให้มีประสิทธิภาพ ทั้งนี้ คณะอนุกรรมการบริหารความเสี่ยงได้ดำเนินการตามขั้นตอนของกระบวนการบริหารความเสี่ยงอย่างเคร่งครัด ภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อให้มั่นใจว่า การจัดการความเสี่ยงมีความเพียงพอเหมาะสม และช่วยส่งเสริมให้ บริษัทฯ บรรลุเป้าหมายทางธุรกิจ อันจะก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ บริษัทฯ และผู้ถือหุ้น



นายสมพิจิตร ชัยชนะจารักษ์
ประธานคณะอนุกรรมการบริหารความเสี่ยง

รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทต่อรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบต่องบการเงินของบริษัท ณุศาศิริ จำกัด (มหาชน) และงบการเงินรวมของบริษัท ณุศาศิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย รวมถึงข้อมูลสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปี งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 โดยแสดงรายการในงบการเงินตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้าลงวันที่ 28 กันยายน 2554 ออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543 โดยเลือกใช้นโยบายการบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ และใช้ดุลยพินิจอย่างระมัดระวังและประมาณการที่ดีที่สุดในการจัดทำ รวมทั้งให้มีการเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน เพื่อให้เป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นและนักลงทุนทั่วไปอย่างโปร่งใส

คณะกรรมการบริษัท ได้จัดให้มีระบบควบคุมภายในที่เหมาะสมและมีประสิทธิผล เพื่อให้มั่นใจได้อย่างมีเหตุผลว่าข้อมูลทางบัญชีมีความถูกต้องครบถ้วน เพียงพอ และทันเวลา ในอันที่จะดำรงรักษาไว้ซึ่งทรัพย์สิน ตลอดจนป้องกันการทุจริตหรือการดำเนินการที่ผิดปกติอย่างมีสาระสำคัญ และได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งประกอบด้วย กรรมการที่เป็นอิสระกำกับดูแล ทำหน้าที่สอบทานนโยบายการบัญชีและคุณภาพของรายงานทางการเงิน ระบบการควบคุมภายในและกระบวนการตรวจสอบภายในให้มีประสิทธิภาพ โดยความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับเรื่องนี้ปรากฏในรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งแสดงไว้ในรายงานประจำปีแล้ว

งบการเงินของบริษัทฯ และงบการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีของบริษัทฯคือ บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ในการตรวจสอบนั้นทางคณะกรรมการบริษัทได้สนับสนุนข้อมูลและเอกสารต่างๆ เพื่อให้ผู้สอบบัญชีสามารถตรวจสอบและแสดงความเห็นได้ตามมาตรฐานการสอบบัญชี โดยผู้สอบบัญชีแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข ได้ปรากฏในรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งแสดงไว้ในรายงานประจำปีแล้ว

คณะกรรมการบริษัท มีความเห็นว่าระบบควบคุมภายในของบริษัทฯ โดยรวมมีความเพียงพอและเหมาะสม และสามารถสร้างความเชื่อมั่นได้อย่างมีเหตุผลว่างบการเงินของบริษัท ณุศาศิริ จำกัด (มหาชน) และงบการเงินรวมของบริษัท ณุศาศิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีความเชื่อถือได้ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญ ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และปฏิบัติถูกต้องตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง



(นายวิษณุ เทพเจริญ)
ประธานกรรมการบริษัท

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต และงบการเงิน

บริษัท ณุศาศิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
รายงาน และ งบการเงินรวม
31 ธันวาคม 2563

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
เสนอ เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ณุศาศิริ จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท ณุศาศิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ และได้ตรวจสอบ งบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ณุศาศิริ จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ผลการดำเนินงานและ กระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท ณุศาศิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท ณุศาศิริ จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณอื่นๆตามที่ระบุในข้อกำหนดนั้นด้วย ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 1 ข) เกี่ยวกับความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง กลุ่มบริษัทมีผลขาดทุนจากการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องติดต่อกันหลายปี และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนรวมสูงกว่าสินทรัพย์หมุนเวียนรวมจำนวน 1,948 ล้านบาท และมีขาดทุนสะสมรวมจำนวน 2,742 ล้านบาท โดยหนี้สินหมุนเวียนดังกล่าวได้รวมถึงหุ้นกู้ที่ครบกำหนดไถ่ถอนภายในหนึ่งปีจำนวน 878 ล้านบาท (ก่อนหักค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้) และเจ้าหนี้ค่างานก่อสร้างแห่งหนึ่งของบริษัทย่อยจำนวน 1,256 ล้านบาท ซึ่งหนี้สินดังกล่าวมีโครงการของกลุ่มบริษัทเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกัน เจ้าหนี้ค่างานก่อสร้างดังกล่าวมีส่วนที่ถึงกำหนดชำระแล้วจำนวน 1,077 ล้านบาท และดอกเบี้ยผิดนัดชำระจำนวน 101 ล้านบาท ส่วนที่เหลืออีก 78 ล้านบาท อยู่ระหว่างการเจรจาตรวจรับมอบงานจากผู้ว่าจ้าง โดยในเดือนตุลาคม 2563 เจ้าหนี้ค่างานก่อสร้างได้ส่งหนังสือแจ้งให้กลุ่มบริษัทจ่ายชำระหนี้สินดังกล่าวทั้งหมดโดยเร็วที่สุด ในเดือนพฤศจิกายน 2563 กลุ่มบริษัทได้ร่วมประชุมกับเจ้าหนี้ดังกล่าวเพื่อหาแนวทางในการจ่ายชำระหนี้ และได้ส่งหนังสือขอผ่อนผันการจ่ายชำระหนี้โดยขอเริ่มจ่ายชำระในไตรมาสที่ 1 ปี 2565 ต่อมาในเดือนกุมภาพันธ์ 2564 เจ้าหนี้ค่างานก่อสร้างได้ส่งหนังสือปฏิเสธข้อเสนอขอผ่อนผันการจ่ายชำระหนี้ของกลุ่มบริษัท โดยยืนยันให้กลุ่มบริษัทจ่ายชำระหนี้ทันทีโดยเร็วที่สุด กลุ่มบริษัทอยู่ระหว่างการพิจารณาแผนการขอผ่อนผันเพื่อเจรจากับเจ้าหนี้อีกครั้ง และคาดว่าจะสามารถเจรจาได้เป็นผลสำเร็จเนื่องจากมีข้อโต้แย้งในเรื่องการส่งมอบงานล่าช้า ซึ่งส่งผลให้การเปิดตัวโครงการของบริษัทย่อยล่าช้ากว่าที่กำหนดไว้เดิม นอกจากนี้ หนี้สินหมุนเวียนของกลุ่มบริษัทยังรวมเงินกู้ยืมจากกิจการอื่นที่ครบกำหนดชำระแล้วและดอกเบี้ยค้างจ่ายที่เกี่ยวข้อง จำนวน 498 ล้านบาท จนถึงวันที่ 1 มีนาคม 2564 กลุ่มบริษัทได้เจรจากับเจ้าหนี้เงินกู้ยืมในการขอขยายระยะเวลาครบกำหนดชำระ และสามารถตกลงขยายระยะเวลาครบกำหนดชำระหนี้เงินกู้ยืมจำนวน 200 ล้านบาท ออกไปได้เป็นเวลา 6 เดือนถึง 2 ปี กลุ่มบริษัทยังอยู่ระหว่างการเจรจากับเจ้าหนี้ เงินกู้ยืมจากกิจการอื่นที่ครบกำหนดชำระแล้วส่วนที่เหลือ รวมทั้งมีแผนที่จะเจรจาขอขยายระยะเวลาครบกำหนดชำระหนี้เงินกู้ยืมจากกิจการอื่นส่วนที่จะครบกำหนดในปี 2564 อีกจำนวน 245 ล้านบาท กลุ่มบริษัทได้เจรจาเบื้องต้นกับเจ้าหนี้บางรายแล้วและจากประสบการณ์ที่ได้รับการขยายเวลาการจ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมในอดีต กลุ่มบริษัทคาดว่า การเจรจาขอขยายระยะเวลาครบกำหนดชำระหนี้ดังกล่าวจะประสบผลสำเร็จ ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทเชื่อมั่นว่า

การที่ กลุ่มบริษัทไม่จ่ายชำระหนี้ที่ครบกำหนดชำระแล้วของเจ้าหนี้ค่างานก่อสร้างและเจ้าหนี้เงินกู้ยืมกิจการอื่นดังกล่าวข้างต้นจะยังไม่ถือเป็นเหตุให้เกิดการผิดนัดในมูลหนี้อื่น เนื่องจากจนถึง ณ ปัจจุบัน เจ้าหนี้ดังกล่าวยังไม่มีการเริ่มดำเนินการตามกระบวนการยุติธรรมแต่อย่างใด

กลุ่มบริษัทมีแผนที่จะออกและเสนอขายหุ้นกู้ในปี 2564 เพื่อนำมาชำระหุ้นกู้ที่ครบกำหนดไถ่ถอนภายในหนึ่งปีรวมทั้งใช้ในการดำเนินงาน โดยการออกหุ้นกู้ดังกล่าวจะค้ำประกันด้วยสินทรัพย์โครงการของกลุ่มบริษัทที่ยังปลอดภาระค้ำประกันและที่ปัจจุบันใช้ค้ำประกันหุ้นกู้ที่ครบกำหนดไถ่ถอนภายในหนึ่งปีที่จะทยอยปลอดภาระ ค้ำประกันเมื่อชำระคืนตามที่ครบกำหนด ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทเชื่อมั่นว่าจะสามารถออกและจำหน่ายหุ้นกู้ตามแผน ได้ภายใต้สถานการณ์ปัจจุบันที่เศรษฐกิจได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 เนื่องจากผู้บริหารมั่นใจว่านักลงทุนยังคงมีความเชื่อมั่นต่อกลุ่มบริษัท นอกจากนี้ กลุ่มบริษัท อยู่ระหว่างการเจรจากับเจ้าหนี้เงินกู้ยืมกิจการอื่นและคู่ค้าทางธุรกิจรายอื่นๆ เพื่อขอขยายเวลาการชำระหนี้ที่ครบกำหนดชำระ รวมทั้งอยู่ระหว่างการดำเนินการตามแผนการปรับปรุงการดำเนินงานและแผนธุรกิจ เพื่อสร้างประสิทธิภาพในการดำเนินงานและกลับมาอยู่ในสถานะที่ทำกำไรอีกครั้งให้สำเร็จในอนาคต กลุ่มบริษัทเชื่อมั่นว่ากลุ่มบริษัทจะยังคงสามารถดำเนินงานได้อย่างต่อเนื่อง

นอกจากนี้ ภายใต้สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ซึ่งเกิดขึ้นในช่วงปี 2563 และกลับมาแพร่ระบาดอีกระลอกในช่วงต้นปี 2564 ซึ่งส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อกิจกรรมทางธุรกิจในปัจจุบันของกลุ่มบริษัทในส่วนที่เกี่ยวกับการขายและการให้บริการจากการชะลอการตัดสินใจซื้อและโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งการปิดสวนสนุกเชิงวัฒนธรรมและปิดกิจการโรงแรมเป็นการชั่วคราว รวมทั้งอาจมีผลกระทบต่อแผนธุรกิจในอนาคตของกลุ่มบริษัท ได้ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด ในปัจจุบันและในอนาคตของกลุ่มบริษัท ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทมีการติดตามความคืบหน้าของสถานการณ์ดังกล่าวและประเมินผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของสินทรัพย์ ประมาณการหนี้สินและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง

งบการเงินนี้ถูกจัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม สถานการณ์ดังกล่าวข้างต้นแสดงให้เห็นว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญซึ่งอาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญเกี่ยวกับความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินการให้เกิดผลสำเร็จในการเจรจากับเจ้าหนี้ค่างานก่อสร้าง เจ้าหนี้เงินให้กู้ยืมกิจการอื่นและคู่ค้าทางธุรกิจรายอื่นๆ การออกและเสนอขายหุ้นกู้ การปรับปรุงการดำเนินงานและแผนธุรกิจในอนาคต และรวมทั้งผลกระทบของสถานการณ์แพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ทั้งนี้ ข้าพเจ้ามิได้แสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขต่อกรณีนี้แต่อย่างใด

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินดังต่อไปนี้

ก) ตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 1 ข) ภายใต้สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัส โคโรนา 2019 ซึ่งเกิดขึ้นในช่วงปี 2563 และกลับมาแพร่ระบาดอีกระลอกในช่วงต้นปี 2564 ได้ส่งผลกระทบอย่างรุนแรงต่อเศรษฐกิจและธุรกิจตลอดช่วงปีที่ผ่านมา และคาดว่าจะยืดเยื้อต่อไปในอนาคต กลุ่มบริษัทได้ประเมินผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของสินทรัพย์ ประมาณการหนี้สินและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากสถานการณ์ความไม่แน่นอนของสถานการณ์ดังกล่าวในการจัดทำงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 อย่างไรก็ตาม สถานการณ์ดังกล่าวแตกต่างจากสภาพธุรกิจเดิมที่เคยเป็นอยู่ กลุ่มบริษัท ต้องใช้ความพยายามในการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง และขึ้นอยู่กับความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานตลอดจนการปรับปรุงแผนธุรกิจให้สอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจและสถานการณ์ในปัจจุบันและการปรับตัวของกลุ่มธุรกิจต่อสถานการณ์ความไม่แน่นอนในอนาคต เหตุการณ์ดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าในอนาคตของสินทรัพย์หลักที่ใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท ซึ่งรวมถึง ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ที่ดินรอการพัฒนา เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน และรวมถึงสินทรัพย์เงินมัดจำค่าซื้อเงินลงทุนในบริษัทแห่งหนึ่งซึ่งกลุ่มบริษัทมีแผนที่จะขยายการดำเนินงานในอนาคตไปยังธุรกิจด้านการแพทย์และสุขภาพ นอกจากนี้ เหตุการณ์ดังกล่าวยังอาจกระทบต่อความเพียงพอของประมาณการหนี้สินของกลุ่มบริษัท

ข) ตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 37.1 ในระหว่างปี 2558 - 2564 กลุ่มบริษัทขายบ้านพร้อมที่ดินและห้องในอาคารชุดบางส่วน โดยมีเงื่อนไขให้ลูกค้าสามารถใช้สิทธิขายคืนภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญา กลุ่มบริษัทรับรู้รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินและห้องในอาคารชุดดังกล่าว ณ วันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์และรับชำระจากลูกค้าแล้ว เนื่องจากผู้บริหารประเมินและเชื่อมั่นว่าภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดไว้ โอกาสที่ลูกค้าจะใช้สิทธิขายคืนดังกล่าวเป็นไปได้น้อย ในระหว่างปีปัจจุบัน กลุ่มบริษัทได้ประเมินโอกาสที่ลูกค้าจะใช้สิทธิขายคืนบ้านพร้อมที่ดินและห้องในอาคารชุด ภายใต้สถานการณ์ปัจจุบันที่สภาวะเศรษฐกิจได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 และบันทึกประมาณการหนี้สินจากการรับคืนห้องในอาคารชุดในงบการเงินรวมจำนวน 91 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 49 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันจากการที่ลูกค้าสามารถเลือกใช้สิทธิขายคืนบ้านพร้อมที่ดินและห้องในอาคารชุดเป็นจำนวนเงินรวม 2,063 ล้านบาท (2562: 1,956 ล้านบาท) ซึ่งกลุ่มบริษัทได้ตั้งประมาณการหนี้สินไว้แล้วส่วนหนึ่งจำนวน 91 ล้านบาท ทั้งนี้ โอกาสที่ลูกค้าจะมาใช้สิทธิขายคืนดังกล่าวขึ้นอยู่กับสภาวะเศรษฐกิจ และตลาดอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต

ค) ตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 7 ในระหว่างปี 2560 บริษัทฯได้ลงนามในบันทึกข้อตกลงรวบรวมหุ้นเพื่อการซื้อขายในบริษัทแห่งหนึ่ง ซึ่งประกอบธุรกิจด้านการแพทย์และสุขภาพในประเทศ โดยมีมูลค่าการซื้อรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 720 ล้านบาท กลุ่มบริษัทได้ทยอยจ่ายชำระค่าซื้อหุ้นในระหว่างปี 2560 ถึง 2563 เพื่อให้ผู้จะขายไปดำเนินการจัดหาและรวบรวมหุ้นให้ได้จำนวนตามสัดส่วนที่ตกลงซื้อขายกัน โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทได้จ่ายชำระเงินมัดจำค่าซื้อเงินลงทุนแล้วทั้งสิ้นจำนวน 698 ล้านบาท (2562: 647 ล้านบาท) ซึ่งแสดงในงบแสดงฐานะการเงินรวม และมีภาระผูกพันที่ต้องชำระค่าซื้อเงินลงทุนส่วนที่เหลือให้ผู้จะขายเป็นจำนวน 22 ล้านบาท (2562: 73 ล้านบาท)

นอกจากนี้ ตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 41 ในเดือนมกราคม 2564 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้เข้าทำสัญญาซื้อโรงแรมแห่งหนึ่งในต่างประเทศ รวมทั้งสิทธิ ใบรับรองและใบอนุญาตต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจโรงแรมดังกล่าว โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินธุรกิจด้านสุขภาพ มูลค่าการซื้อรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 740 ล้านบาท บริษัทย่อยได้จ่ายชำระเงินมัดจำค่าซื้อแล้วจำนวน 100 ล้านบาท และจะต้องจ่ายชำระ ค่าซื้อส่วนที่เหลือจำนวน 640 ล้านบาท ภายใน 12 เดือนนับจากวันทำสัญญา อย่างไรก็ตาม หากบริษัทย่อย ไม่สามารถชำระค่าซื้อส่วนที่เหลือได้ตามกำหนดเวลา ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทคาดว่าจะสามารถเจรจากับผู้ขายในการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขการจ่ายชำระเงินได้

ง) ตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3 ในระหว่างไตรมาสที่ 4 ปี 2563 กลุ่มบริษัทได้ประเมินผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของสินทรัพย์ ประมาณการหนี้สิน และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากความไม่แน่นอนของสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 แล้ว ดังนั้น ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทจึงพิจารณายกเลิกการถือปฏิบัติตามแนวปฏิบัติทางการบัญชี เรื่อง มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์แพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ที่ประกาศโดยสภาวิชาชีพบัญชีสำหรับทุกเรื่องที่กลุ่มบริษัทได้เคยถือปฏิบัติในช่วงที่ผ่านมา

จ) ตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3 กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงิน และมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่า ซึ่งมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบันมาถือปฏิบัติ

ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขต่อกรณีดังกล่าวแต่อย่างใด

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญอย่างยิ่งตามดุลยพินิจเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้า ในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบ งบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้าได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูล ที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบสำหรับแต่ละเรื่องมีดังต่อไปนี้

การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

เนื่องจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นตัวเลขที่มีสาระสำคัญในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และเป็นตัวชี้วัดหลักในแง่ผลการดำเนินงานของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งผู้ใช้งบการเงินให้ความสนใจ นอกจากนี้ สัญญาขายอสังหาริมทรัพย์มีความหลากหลาย เช่น มีรายการส่งเสริมการขายต่างๆ จึงมีความเสี่ยงเกี่ยวกับมูลค่าและระยะเวลาในการรับรู้รายได้

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทโดยการ

- สุ่มตัวอย่างสัญญาขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อตรวจสอบการรับรู้รายได้ว่าเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา และสอดคล้องกับนโยบายการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท
- สุ่มตรวจสอบเอกสารประกอบรายการขายที่เกิดขึ้นในระหว่างปีและช่วงใกล้สิ้นรอบระยะเวลาบัญชี
- กระทบยอดจำนวนบ้านพร้อมที่ดินและห้องในอาคารชุดที่ยังไม่โอนกับเอกสารกรรมสิทธิ์ตัวจริงและ/หรือหนังสือยืนยันจากธนาคารสำหรับเอกสารกรรมสิทธิ์ที่เก็บโดยธนาคาร

- วิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลบัญชีรายได้เพื่อตรวจสอบความผิดปกติที่อาจเกิดขึ้นของบัญชีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และค่าเผื่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เงินมัดจำค่าซื้อที่ดินและที่ดินรอการพัฒนา

การประมาณการมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เงินมัดจำค่าซื้อที่ดินและที่ดินรอการพัฒนา ต้องอาศัยดุลยพินิจของฝ่ายบริหารค่อนข้างมาก ซึ่งขึ้นอยู่กับการวิเคราะห์ในรายละเอียดเกี่ยวกับลักษณะของโครงการ ทำเลที่ตั้งของโครงการ การแข่งขันทางการตลาด สภาพเศรษฐกิจและสถานการณ์ในอุตสาหกรรม ซึ่งอาจทำให้เกิดความเสี่ยงเกี่ยวกับมูลค่าของค่าเผื่อการลดลงและค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าว

ข้าพเจ้าได้ทำความเข้าใจกระบวนการพิจารณาของกลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้องกับการประเมินค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และค่าเผื่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เงินมัดจำค่าซื้อที่ดินและที่ดินรอการพัฒนา และประเมินความเหมาะสมของเกณฑ์และสมมติฐานที่ฝ่ายบริหารใช้ในการพิจารณา รวมถึงได้ทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบจำนวนเงินสุทธิที่กิจการได้รับจากการขายภายหลังวันที่ในงบการเงินกับราคาทุนของต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แต่ละโครงการ และพิจารณาสมมติฐานและวิธีการที่ผู้ประเมินราคาอิสระใช้ในการคำนวณหามูลค่ายุติธรรมของโครงการ ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนและค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของเงินให้กู้ยืมแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย

การพิจารณาค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยจำเป็นต้องอาศัยดุลยพินิจที่สำคัญของฝ่ายบริหารในการประเมินและคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคตของบริษัทย่อย ข้าพเจ้าได้สอบถามฝ่ายบริหารของบริษัทฯถึงเกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินข้อบ่งชี้ของการด้อยค่าของเงินลงทุน และประเมินเกณฑ์ที่ฝ่ายบริหารใช้ในการพิจารณาเรื่องดังกล่าว โดยการสอบทานประมาณการผลประกอบการในอนาคตของบริษัทย่อยซึ่งจัดทำโดยฝ่ายบริหาร ทำความเข้าใจในกระบวนการจัดทำประมาณการ รวมทั้งประเมินความเหมาะสมของข้อสมมติสำคัญที่ฝ่ายบริหารใช้ในการจัดทำประมาณการดังกล่าว เพื่อประเมินการใช้ดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

การพิจารณาค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของเงินให้กู้ยืมแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อยจำเป็นต้องอาศัยดุลยพินิจที่สำคัญของฝ่ายบริหารในการประเมินและคาดการณ์แผนการชำระเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยค้างจ่ายของบริษัทย่อย ข้าพเจ้าได้ประเมินความเหมาะสมของสมมติฐานที่ผู้บริหารใช้ในการประมาณการแผนดังกล่าวและสอบทานการคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากส่วนสูญเสียที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเป็นรายลูกหนี้ซึ่งจัดทำโดยฝ่ายบริหาร

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่รวมอยู่ในรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใดๆต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัทตามที่กล่าวข้างต้นแล้ว และหากสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของ กลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัย เยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงที่อาจมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิผลของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้บริหารจัดทำ
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- รวบรวมเอกสารหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการหรือของกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่างๆซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะ หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้

วธู ขยันการนาวี
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5423

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
กรุงเทพฯ: 1 มีนาคม 2564

บริษัท ณุศาศิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2563	2562	2563	2562
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	*8*	11,588,667	25,734,149	3,302,416	14,635,237
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	*9*	35,779,931	75,036,034	30,873,114	71,179,201
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	*7*	-	137,700,000	30,000,000	164,700,000
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	*10*	1,760,431,736	1,861,092,982	1,540,096,176	1,690,137,448
สินค้าคงเหลือ		9,880,588	9,723,376	-	-
เงินมัดจำค่าซื้อห้องชุด		90,363,044	90,363,044	-	-
เครดิตภาษีมูลค่าเพิ่ม		62,115,862	60,792,268	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		97,641,862	130,475,995	13,390,880	26,683,530
		2,067,801,690	2,390,917,848	1,617,662,586	1,967,335,416
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	*11*	171,068,712	-	171,068,712	-
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		2,238,870,402	2,390,917,848	1,788,731,298	1,967,335,416
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	*12*	38,825,508	44,130,796	20,455,309	20,349,265
ลูกหนี้อื่นระยะยาว	*9*	142,186,035	124,936,404	888,125,805	917,599,033
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	*7*	431,845,000	297,470,000	3,095,699,499	3,124,570,147
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	*13*	-	-	1,200,956,725	1,807,091,051
เงินลงทุนในการร่วมค้า	*15*	353,681,841	381,781,495	608,603,882	596,715,161
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	*16*	919,061,406	916,607,391	339,017,364	-
ที่ดินรอการพัฒนา	*17*	2,153,380,100	1,590,957,038	1,049,592,593	1,049,592,593
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	*18*	275,056,865	652,751,300	288,456,609	666,371,584
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	*19*	3,150,161,932	3,866,060,100	28,776,250	34,200,991
สินทรัพย์สิทธิการใช้	*20.1*	174,617,177	-	-	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน		21,660,558	14,213,250	2,291,003	2,830,683
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	*33*	9,342,274	9,003,826	7,701,977	7,862,141
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย		86,231,159	77,425,482	67,902,184	60,822,928
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าเพิ่มทุนในบริษัทย่อย	*7*	-	-	43,498,667	55,782,247
เงินมัดจำค่าซื้อเงินลงทุน	*7*	698,210,000	647,200,000	-	-
เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมา		10,100,000	14,772,897	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		14,122,731	15,887,336	5,223,861	8,118,568
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		8,478,482,586	8,653,197,315	7,646,301,728	8,351,906,392
รวมสินทรัพย์		10,717,352,988	11,044,115,163	9,435,033,026	10,319,241,808

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ณุศาศิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2563	2562	2563	2562
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	*21*	1,751,834,589	1,550,151,251	319,726,310	237,478,446
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน		76,516,928	77,518,025	57,624,637	56,798,546
หุ้นกู้ระยะสั้น	*22*	68,000,000	229,979,054	68,000,000	229,979,054
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		-	9,458,346	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	*20.2*	121,623,402	-	-	-
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า		188,258,174	215,147,665	22,246,130	14,861,816
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	*24*	190,677,944	223,891,624	185,021,883	211,858,580
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการอื่นที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	*25*	211,900,728	210,000,000	1,900,728	-
หุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	*26*	801,438,120	718,627,438	801,438,120	718,627,438
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	*7*	3,300,000	6,570,000	248,846,098	871,650,585
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น	*23*	474,079,920	340,990,631	464,251,690	301,443,334
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		17,948,689	10,490,783	-	-
ประมาณการหนี้สินระยะสั้น	*27*	-	116,641,847	66,142,218	65,869,273
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		281,478,676	219,322,619	199,571,927	165,095,040
รวมหนี้สินหมุนเวียน		4,187,057,170	3,928,789,283	2,434,769,741	2,873,662,112
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึง กำหนดชำระภายในหนึ่งปี		-	427,200	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	*20.2*	512,227,340	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ จากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	*24*	13,361,176	88,921,367	-	80,000,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการอื่น - สุทธิจากส่วนที่ถึง กำหนดชำระภายในหนึ่งปี	*25*	9,800,000	-	9,800,000	-
หุ้นกู้ระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	*26*	882,107,037	801,438,340	882,107,037	801,438,340
ประมาณการหนี้สินระยะยาว	*27*	120,517,556	344,333,787	309,691,400	256,358,065
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	*33*	7,536,339	-	5,538,593	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน		6,332,888	6,593,262	2,996,177	3,250,806
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		1,551,882,336	1,241,713,956	1,210,133,207	1,141,047,211
รวมหนี้สิน		5,738,939,506	5,170,503,239	3,644,902,948	4,014,709,323

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ณุศาศิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2563	2562	2563	2562
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น	*28, 29*				
ทุนจดทะเบียน					
หุ้นสามัญ 9,641,082,611 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท					
(31 ธันวาคม 2562: หุ้นสามัญ 9,597,464,031 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)		9,641,082,611	9,597,464,031	9,641,082,611	9,597,464,031
ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว					
หุ้นสามัญ 7,641,082,611 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท					
(31 ธันวาคม 2562: หุ้นสามัญ 7,641,078,761 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)		7,641,082,611	7,641,078,761	7,641,082,611	7,641,078,761
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ		9,926,154	9,926,154	9,926,154	9,926,154
กำไรสะสม					
จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	*30*	11,116,911	11,116,911	2,838,073	2,838,073
ยังไม่ได้จัดสรร (ขาดทุนสะสม)		(2,742,374,863)	(1,802,007,894)	(1,863,716,760)	(1,349,310,503)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		(14,902,384)	(32,403,100)	-	-
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		4,904,848,429	5,827,710,832	5,790,130,078	6,304,532,485
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย		73,565,053	45,901,092	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		4,978,413,482	5,873,611,924	5,790,130,078	6,304,532,485
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		10,717,352,988	11,044,115,163	9,435,033,026	10,319,241,808

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

.....

กรรมการ

.....

บริษัท ณุศาศิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2563	2562	2563	2562
รายได้					
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์		455,828,893	1,241,424,287	274,295,989	855,021,626
รายได้ค่าเช่า		13,992,549	22,319,422	11,602,084	14,287,406
รายได้ค่าบริการ		172,952,076	191,792,544	11,866,637	15,134,717
รายได้จากการให้บริการสวนสนุก		10,568,042	26,232,659	-	-
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน		-	-	-	8,126,704
รายได้อื่น					
ดอกเบี้ยรับ	7	34,590,048	55,052,598	215,690,284	193,972,031
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน		8,842,241	77,784,962	-	-
อื่น ๆ		21,992,287	48,972,497	18,198,203	28,237,730
รวมรายได้		718,766,136	1,663,578,969	531,653,197	1,114,780,214
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์		342,054,298	974,369,206	217,636,066	627,795,050
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ		127,860,679	125,083,226	16,074,014	22,447,383
ต้นทุนการให้บริการสวนสนุก		97,695,470	81,758,212	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขาย		66,754,904	205,818,225	28,482,959	84,339,402
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		439,094,433	471,480,669	135,863,916	178,637,409
ขาดทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน		29,649,902	-	29,649,902	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์ทางการเงิน		42,952,348	12,899,055	118,142,210	103,842,025
ขาดทุนจากการด้อยค่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน		13,919,526	71,729,540	-	34,144,336
ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในการร่วมค้าและเงินจ่ายล่วงหน้าค่าเพิ่มทุนในบริษัทย่อย		-	-	47,894,559	50,400,009
ขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์อื่นที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน		8,073,603	-	-	-
รวมค่าใช้จ่าย		1,168,055,163	1,943,138,133	593,743,626	1,101,605,614
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน		(449,289,027)	(279,559,164)	(62,090,429)	13,174,600
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า	15	(82,748,397)	(130,169,120)	-	-
ต้นทุนทางการเงิน	32	(351,262,827)	(245,639,074)	(257,357,755)	(277,683,798)
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้		(883,300,251)	(655,367,358)	(319,448,184)	(264,509,198)
ผลประโยชน์ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	33	(17,111,518)	(12,941,480)	(5,443,007)	698,017
ขาดทุนสำหรับปี		(900,411,769)	(668,308,838)	(324,891,191)	(263,811,181)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:					
รายการที่จะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง					
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงิน					
ที่เป็นเงินตราต่างประเทศ		17,500,716	(20,914,607)	-	-
รายการที่จะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง		17,500,716	(20,914,607)	-	-
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง					
ผลกำไรจากการประมาณการ					
ตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย - สุทธิจากภาษีเงินได้		2,189,272	3,963,084	1,022,998	3,963,084
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไร					
หรือขาดทุนในภายหลัง - สุทธิจากภาษีเงินได้		2,189,272	3,963,084	1,022,998	3,963,084
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี		19,689,988	(16,951,523)	1,022,998	3,963,084
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		(880,721,781)	(685,260,361)	(323,868,193)	(259,848,097)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ณุศาศิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2563	2562	2563	2562
การแบ่งปันกำไรขาดทุน					
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		(928,076,630)	(653,189,754)	(324,891,191)	(263,811,181)
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย		27,664,861	(15,119,084)		
		(900,411,769)	(668,308,838)		
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม					
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		(908,386,642)	(670,141,277)	(323,868,193)	(259,848,097)
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย		27,664,861	(15,119,084)		
		(880,721,781)	(685,260,361)		
ขาดทุนต่อหุ้น	*34*				
ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน					
ขาดทุนส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		(0.12)	(0.09)	(0.04)	(0.03)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ณุศาศิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม								
	ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ								
					องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น				
			กำไรสะสม		กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
	ทุนเรือนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร (ขาดทุนสะสม)	ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ	รวมองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 - ตามที่รายงานไว้เดิม	7,641,078,761	9,926,154	11,116,911	(563,035,335)	(11,488,493)	(11,488,493)	7,087,597,998	114,849,847	7,202,447,845
ผลสะสมจากการปรับปรุงงบการเงินงวดก่อน	-	-	-	(589,745,889)	-	-	(589,745,889)	(53,829,671)	(643,575,560)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 - หลังการปรับปรุง	7,641,078,761	9,926,154	11,116,911	(1,152,781,224)	(11,488,493)	(11,488,493)	6,497,852,109	61,020,176	6,558,872,285
ขาดทุนสำหรับปี	-	-	-	(653,189,754)	-	-	(653,189,754)	(15,119,084)	(668,308,838)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	3,963,084	(20,914,607)	(20,914,607)	(16,951,523)	-	(16,951,523)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	(649,226,670)	(20,914,607)	(20,914,607)	(670,141,277)	(15,119,084)	(685,260,361)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	7,641,078,761	9,926,154	11,116,911	(1,802,007,894)	(32,403,100)	(32,403,100)	5,827,710,832	45,901,092	5,873,611,924
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	7,641,078,761	9,926,154	11,116,911	(1,802,007,894)	(32,403,100)	(32,403,100)	5,827,710,832	45,901,092	5,873,611,924
ผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี (หมายเหตุ 4)	-	-	-	(14,479,611)	-	-	(14,479,611)	-	(14,479,611)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	7,641,078,761	9,926,154	11,116,911	(1,816,487,505)	(32,403,100)	(32,403,100)	5,813,231,221	45,901,092	5,859,132,313
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	-	-	-	(928,076,630)	-	-	(928,076,630)	27,664,861	(900,411,769)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	2,189,272	17,500,716	17,500,716	19,689,988	-	19,689,988
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	(925,887,358)	17,500,716	17,500,716	(908,386,642)	27,664,861	(880,721,781)
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยลดลงจากบริษัทย่อยที่เลิกกิจการ (หมายเหตุ 13)	-	-	-	-	-	-	-	(900)	(900)
เพิ่มทุนจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (หมายเหตุ 29)	3,850	-	-	-	-	-	3,850	-	3,850
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	7,641,082,611	9,926,154	11,116,911	(2,742,374,863)	(14,902,384)	(14,902,384)	4,904,848,429	73,565,053	4,978,413,482

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ณุศาศิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
			กำไรสะสม		
	ทุนเรือนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร (ขาดทุนสะสม)	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 - ตามที่รายงานไว้เดิม	7,641,078,761	9,926,154	2,838,073	(176,874,590)	7,476,968,398
ผลสะสมจากการปรับปรุงงบการเงินงวดก่อน	-	-	-	(912,587,816)	(912,587,816)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 - หลังการปรับปรุง	7,641,078,761	9,926,154	2,838,073	(1,089,462,406)	6,564,380,582
ขาดทุนสำหรับปี	-	-	-	(263,811,181)	(263,811,181)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	3,963,084	3,963,084
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	(259,848,097)	(259,848,097)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	7,641,078,761	9,926,154	2,838,073	(1,349,310,503)	6,304,532,485
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	7,641,078,761	9,926,154	2,838,073	(1,349,310,503)	6,304,532,485
ผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี (หมายเหตุ 4)	-	-	-	(190,538,064)	(190,538,064)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	7,641,078,761	9,926,154	2,838,073	(1,539,848,567)	6,113,994,421
ขาดทุนสำหรับปี	-	-	-	(324,891,191)	(324,891,191)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	1,022,998	1,022,998
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	(323,868,193)	(323,868,193)
เพิ่มทุนจากการใช้สิทธิ					
ตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (หมายเหตุ 29)	3,850	-	-	-	3,850
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	7,641,082,611	9,926,154	2,838,073	(1,863,716,760)	5,790,130,078

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ณุศาศิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
ขาดทุนก่อนภาษี	(883,300,251)	(655,367,358)	(319,448,184)	(264,509,198)
รายการปรับกระทบยอดขาดทุนก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
จากกิจกรรมดำเนินงาน				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	174,973,369	103,027,321	17,611,308	26,664,660
ขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์ทางการเงิน	42,952,348	12,899,055	118,142,210	103,842,025
ขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์อื่นที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน	8,073,603	-	-	-
การปรับลดต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับ (โอนกลับ)	(548,234)	6,322,901	(548,234)	6,322,901
ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในการร่วมค้าและเงินจ่ายล่วงหน้าค่าเพิ่มทุนในบริษัทย่อย	-	-	47,894,559	50,400,009
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(2,963)	-	-	-
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า	82,748,397	130,169,120	-	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าของทรัพย์สิน	13,919,526	71,729,540	-	34,144,336
โอนกลับค่าเผื่อการด้อยค่าสินทรัพย์สิทธิการใช้	(26,868,973)	-	-	-
โอนกลับค่าเผื่อการด้อยค่าอาคาร	-	(3,324,775)	-	(3,324,775)
ขาดทุน (กำไร) จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	29,649,902	-	29,649,902	(8,126,704)
ขาดทุน (กำไร) จากการจำหน่ายอาคารและอุปกรณ์	544,588	5,983,654	(16,741)	3,324,775
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(1,520,909)	-	-	-
กำไรจากการเลิกบริษัทย่อย	-	-	(9,009,362)	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	2,476,219	2,796,526	1,024,119	1,837,673
ตัดจำหน่ายภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	-	7,492,056	-	364,521
ขาดทุนจากประมาณการหนี้สินจากสัญญาที่สร้างภาระ	12,287,440	61,273,647	9,923,952	61,273,647
กำไรที่ยังไม่รับรู้จากการขายและเช่ากลับคืน	20,089,817	-	-	-
ประมาณการหนี้สินจากคดีความฟ้องร้อง (โอนกลับ)	13,487,717	16,452,400	(958,000)	14,600,000
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง	(8,842,242)	(75,856,507)	-	-
รายได้ดอกเบี้ยรับ	(34,590,048)	(55,052,598)	(215,690,284)	(193,972,031)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	302,136,715	164,978,047	209,827,662	210,872,760
ค่าธรรมเนียมตัดจำหน่าย	-	254,032	-	60,377
ค่าธรรมเนียมในการออกหุ้นกู้ตัดจำหน่าย	40,630,330	45,500,657	40,630,330	45,500,657
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงใน				
สินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	(211,703,649)	(160,722,282)	(70,966,763)	89,275,633
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(5,122,007)	(18,347,171)	(44,919,819)	28,813,701
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	219,166,633	899,278,209	196,689,506	584,376,412
สินค้าคงเหลือ	(157,211)	(4,113,779)	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	18,586,151	(21,141,508)	403,028	8,941,906
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	1,552,615	404,727,776	2,894,707	386,553,457
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	67,705,060	(120,129,981)	54,104,358	(149,211,393)
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	(1,001,098)	(1,403,753)	826,090	45,862
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(27,889,491)	4,549,825	6,384,314	(44,518,123)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	69,099,676	(11,583,703)	41,381,471	8,731,864
เงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	130,236,679	971,113,633	186,796,892	913,009,319
รับดอกเบี้ย	1,097,850	27,519,823	911,012	6,824,868
รับคืนภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	6,697,190	-	6,697,190	-
จ่ายภาษีเงินได้	(9,880,266)	(23,369,575)	(7,079,256)	(13,007,628)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	128,151,453	975,263,881	187,325,838	906,826,559

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ณุศาศิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	5,305,288	(2,961,087)	(106,045)	39,643
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	3,325,000	(21,050,000)	(220,554,453)	(677,786,933)
เงินจ่ายคืนทุนรับจากบริษัทย่อย	-	-	328,494,700	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนอื่น	-	466,190,906	-	-
เงินสดรับสุทธิจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	1,475,114	-	2,500,000	-
เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในการร่วมค้า	-	(26,195,000)	-	(23,195,000)
เงินสดจ่ายในการซื้อที่ดินรอการพัฒนา	(535,000)	-	-	-
เงินสดจ่ายในการซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(494,666)	(3,407,448)	(494,664)	(1,772,083)
เงินสดรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	164,912,947	-	164,912,947	35,124,195
เงินสดจ่ายในการซื้ออาคารและอุปกรณ์	(30,093,219)	(341,327,894)	(125,266)	(1,286,271)
เงินสดรับจากการจำหน่ายอาคารและอุปกรณ์	234,673	36,124,195	19,159	-
เงินสดจ่ายเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างและเจ้าหนี้ค่าซื้อทรัพย์สิน	-	(242,155,377)	-	-
เงินสดจ่ายในการซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(11,236,616)	(3,318,706)	(19,260)	(101,971)
เงินมัดจำรับจากการจำหน่ายที่ดินรอการพัฒนา	1,000,000	-	1,000,000	-
จ่ายเงินมัดจำค่าซื้อเงินลงทุน	(51,010,000)	(111,200,000)	-	-
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	82,883,521	(249,300,411)	275,627,118	(668,978,420)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(3,270,000)	(40,710,000)	(339,009,700)	236,410,602
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่นเพิ่มขึ้น	124,194,407	111,147,160	154,194,407	120,877,032
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการอื่น	11,730,000	-	11,730,000	-
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการอื่น	-	(100,000,000)	-	-
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(108,773,870)	(451,031,504)	(106,836,697)	(438,722,259)
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	1,381,800,000	1,590,000,000	1,381,800,000	1,590,000,000
ชำระคืนหุ้นกู้	(1,384,000,000)	(1,819,200,000)	(1,384,000,000)	(1,819,200,000)
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมในการออกหุ้นกู้	(36,930,005)	(62,004,998)	(36,930,005)	(62,004,998)
เงินสดจ่ายหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	-	(21,699,837)	-	(674,497)
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า	(51,361,833)	-	-	-
เงินสดรับจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	3,850	-	3,850	-
จ่ายดอกเบี้ย	(168,381,754)	(225,790,066)	(155,237,632)	(166,536,075)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(234,989,205)	(1,019,289,245)	(474,285,777)	(539,850,195)
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	9,808,749	(10,227,509)	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ	(14,145,482)	(303,553,284)	(11,332,821)	(302,002,056)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	25,734,149	329,287,433	14,635,237	316,637,293
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	11,588,667	25,734,149	3,302,416	14,635,237
ข้อมูลกระแสเงินสดที่เปิดเผยเพิ่มเติม				
รายการที่ไม่ใช่เงินสด:				
โอนที่ดินรอการพัฒนาเป็นต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์	-	389,167,380	-	314,332,589
เจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง และ เจ้าหนี้ค่าซื้อทรัพย์สินที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ	-	122,800,933	47,782,758	-
โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1,273,300	-	-	-
โอนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เป็นต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์	34,046,030	-	-	-
โอนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เป็นที่ดินรอการพัฒนา	561,888,062	-	-	-
โอนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เป็นเงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	2,627,663	-	-	-
โอนเงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมาเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	5,699,389	-	-
การหักกลบเงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับ				
เงินจ่ายคืนทุนรับจากบริษัทย่อย	-	-	286,648,987	-
การหักกลบเงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันกับเงินจ่ายค่าซื้อที่ดินจากบริษัทย่อย	-	-	370,160,119	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

บริษัท ณุศาศิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

1. ข้อมูลทั่วไป

ก) บริษัท ณุศาศิริ จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ") เป็นบริษัทมหาชนซึ่งจัดตั้งและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย ธุรกิจหลักของบริษัทฯคือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่อยู่ตามที่จดทะเบียนของบริษัทฯ อยู่ที่ 2922/209 อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 ชั้น 13 (12 เอ) ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร

ข) กลุ่มบริษัทมีผลขาดทุนจากการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องติดต่อกันหลายปี และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนรวมสูงกว่าสินทรัพย์หมุนเวียนรวมจำนวน 1,948 ล้านบาท และมีขาดทุนสะสมรวมจำนวน 2,742 ล้านบาท โดยหนี้สินหมุนเวียนดังกล่าวได้รวมถึงหุ้นกู้ที่ครบกำหนดไถ่ถอนภายในหนึ่งปีจำนวน 878 ล้านบาท (ก่อนหักค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้) และเจ้าหนี้ค่างานก่อสร้างแห่งหนึ่งของบริษัทย่อยจำนวน 1,256 ล้านบาท ซึ่งหนี้สินดังกล่าวมีโครงการของกลุ่มบริษัทเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกัน เจ้าหนี้ค่างานก่อสร้างดังกล่าวมีส่วนที่ถึงกำหนดชำระแล้วจำนวน 1,077 ล้านบาท และดอกเบี้ยผิดนัดชำระจำนวน 101 ล้านบาท ส่วนที่เหลืออีก 78 ล้านบาท อยู่ระหว่างการเจรจาตรวจรับมอบงานจากผู้ว่าจ้าง โดยในเดือนตุลาคม 2563 เจ้าหนี้ค่างานก่อสร้างได้ส่งหนังสือแจ้งให้กลุ่มบริษัทจ่ายชำระหนี้สินดังกล่าวทั้งหมดโดยเร็วที่สุด ในเดือนพฤศจิกายน 2563 กลุ่มบริษัทได้ร่วมประชุมกับเจ้าหนี้ดังกล่าวเพื่อหาแนวทางในการจ่ายชำระหนี้ และได้ส่งหนังสือขอผ่อนผันการจ่ายชำระหนี้โดยขอเริ่มจ่ายชำระในไตรมาสที่ 1 ปี 2565 ต่อมาในเดือนกุมภาพันธ์ 2564 เจ้าหนี้ค่างานก่อสร้างได้ส่งหนังสือปฏิเสธข้อเสนอขอผ่อนผันการจ่ายชำระหนี้ของกลุ่มบริษัท โดยยืนยันให้กลุ่มบริษัทจ่ายชำระหนี้ทันทีโดยเร็วที่สุด กลุ่มบริษัทอยู่ระหว่างการพิจารณาแผนการขอผ่อนผันเพื่อเจรจากับเจ้าหนี้อีกครั้ง และคาดว่าจะเจรจาได้เป็นผลสำเร็จเนื่องจากมีข้อโต้แย้งในเรื่องการส่งมอบงานล่าช้า ซึ่งส่งผลให้การเปิดตัวโครงการของบริษัทย่อยล่าช้ากว่าที่กำหนดไว้เดิม นอกจากนี้ หนี้สินหมุนเวียนของกลุ่มบริษัทยังรวมเงินกู้ยืมจากกิจการอื่นที่ครบกำหนดชำระแล้วและดอกเบี้ยค้างจ่ายที่เกี่ยวข้อง จำนวน 498 ล้านบาท จนถึงวันที่ 1 มีนาคม 2564 กลุ่มบริษัทได้เจรจากับเจ้าหนี้เงินกู้ยืมในการขอขยายระยะเวลาครบกำหนดชำระ และสามารถตกลงขยายระยะเวลาครบกำหนดชำระหนี้เงินกู้ยืมจำนวน 200 ล้านบาท ออกไปได้เป็นเวลา 6 เดือนถึง 2 ปี กลุ่มบริษัทยังอยู่ระหว่างการเจรจากับเจ้าหนี้เงินกู้ยืมจากกิจการอื่นที่ครบกำหนดชำระแล้วส่วนที่เหลือ รวมทั้งมีแผนที่จะเจรจาขอขยายระยะเวลาครบกำหนดชำระหนี้เงินกู้ยืมจากกิจการอื่นส่วนที่จะครบกำหนดในปี 2564 อีกจำนวน 245 ล้านบาท กลุ่มบริษัทได้เจรจาเบื้องต้นกับเจ้าหนี้บางรายแล้วและจากประสบการณ์ที่ได้รับการขยายเวลาการจ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมในอดีต กลุ่มบริษัทคาดว่าการเจรจาขอขยายระยะเวลาครบกำหนดชำระหนี้ดังกล่าวจะประสบผลสำเร็จ ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทเชื่อมั่นว่าการที่กลุ่มบริษัทไม่จ่ายชำระหนี้ที่ครบกำหนดชำระแล้วของ

เจ้าหนี้ค่างานก่อสร้างและเจ้าหนี้เงินกู้ยืมกิจการอื่นดังกล่าวข้างต้นจะยังไม่ถือเป็นเหตุให้เกิดการผิดนัดในมูลหนี้อื่น เนื่องจากจนถึง ณ ปัจจุบัน เจ้าหนี้ดังกล่าวยังไม่มีการเริ่มดำเนินการตามกระบวนการยุติธรรมแต่อย่างใด

กลุ่มบริษัทมีแผนที่จะออกและเสนอขายหุ้นกู้ในปี 2564 เพื่อนำมาชำระหุ้นกู้ที่ครบกำหนดไถ่ถอนภายในหนึ่งปีรวมทั้งใช้ในการดำเนินงาน โดยการออกหุ้นกู้ดังกล่าวจะค้ำประกันด้วยสินทรัพย์โครงการของกลุ่มบริษัทที่ยังปลอดภาระค้ำประกันและที่ปัจจุบันใช้ค้ำประกันหุ้นกู้ที่ครบกำหนดไถ่ถอนภายในหนึ่งปีที่จะทยอยปลอดภาระค้ำประกันเมื่อชำระคืนตามที่ครบกำหนด ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทเชื่อมั่นว่าจะสามารถออกและจำหน่ายหุ้นกู้ตามแผนได้ภายใต้สถานการณ์ปัจจุบันที่เศรษฐกิจได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 เนื่องจากผู้บริหารมั่นใจว่านักลงทุนยังคงมีความเชื่อมั่นต่อกลุ่มบริษัท นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทอยู่ระหว่างการเจรจากับเจ้าหนี้เงินกู้ยืมกิจการอื่นและคู่ค้าทางธุรกิจรายอื่นๆ เพื่อขอขยายเวลาการชำระหนี้ที่ครบกำหนดชำระรวมทั้งอยู่ระหว่างการดำเนินการตามแผนการปรับปรุงการดำเนินงานและแผนธุรกิจ เพื่อสร้างประสิทธิภาพในการดำเนินงานและกลับมาอยู่ในสถานะที่ทำกำไรอีกครั้งให้สำเร็จในอนาคต กลุ่มบริษัทเชื่อมั่นว่ากลุ่มบริษัทจะยังคงสามารถดำเนินงานได้อย่างต่อเนื่อง

นอกจากนี้ ภายใต้สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ซึ่งเกิดขึ้นในช่วงปี 2563 และกลับมาแพร่ระบาดอีกระลอกในช่วงต้นปี 2564 ซึ่งส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อกิจกรรมทางธุรกิจในปัจจุบันของกลุ่มบริษัทในส่วนที่เกี่ยวกับการขายและการให้บริการจากการชะลอการตัดสินใจซื้อและโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งการปิดสวนสนุกเชิงวัฒนธรรมและปิดกิจการโรงแรมเป็นการชั่วคราว รวมทั้งอาจมีผลกระทบต่อแผนธุรกิจในอนาคตของกลุ่มบริษัท ได้ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดในปัจจุบันและในอนาคตของกลุ่มบริษัท ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทมีการติดตามความคืบหน้าของสถานการณ์ดังกล่าวและประเมินผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของสินทรัพย์ ประมาณการหนี้สินและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง

ผู้บริหารเชื่อมั่นว่าการจัดทำงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ของกลุ่มบริษัทตามข้อสมมติฐานทางบัญชีว่ากิจการจะดำเนินงานอย่างต่อเนื่องถูกต้องและเหมาะสมแล้ว ดังนั้นจึงไม่ได้มีการปรับปรุงเกี่ยวกับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนและการจัดประเภทของสินทรัพย์หรือจำนวนเงินและการจัดประเภทหนี้สินซึ่งอาจจำเป็นหากกลุ่มบริษัทไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

2.1 งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 โดยแสดงรายการในงบการเงินตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้าลงวันที่ 11 ตุลาคม 2559 ออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

ก) งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท ณุศาศิริ จำกัด (มหาชน) (ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า “บริษัทฯ”) และบริษัทย่อย (ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า “บริษัทย่อย”) ดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นในประเทศ	อัตราร้อยละของการถือหุ้น	
			2563 ร้อยละ	2562 ร้อยละ
ถือหุ้นทางตรง				
บริษัท ณุศา เลเจนด์ สยาม จำกัด	สวนสนุกเชิงวัฒนธรรมและศูนย์แสดงศิลปวัฒนธรรมไทย	ไทย	100	100
บริษัท ณุศา มาย โอโซน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ สนามกอล์ฟ และให้เช่าสินทรัพย์	ไทย	75	75
บริษัท ทีเอสเอสพี แพล็ตฟอร์ม จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท ณุศา ลายา จำกัด)	กิจการนำเที่ยวทุกชนิดทั้งภายในภายนอกประเทศ	ไทย	100	100
บริษัท ณุศา ศรีราชา คอนโดเทล ซี จำกัด	หยุดดำเนินกิจการ	ไทย	-	100
บริษัท ณุศา มันนี่ จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท ณุศา พัทยา คอนโดมิเนียม จำกัด)	ธุรกิจการให้บริการทางการเงินในระบบที่ไม่ใช่สถาบันการเงิน	ไทย	100	100
บริษัท ณุศา ลายา คอนโดมิเนียม จำกัด	หยุดดำเนินกิจการ	ไทย	-	100
บริษัท เวิลด์ เมดิคอล อัลไลแอนซ์(ประเทศไทย) จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท พานาซี กรุ๊ป จำกัด)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และลงทุนในธุรกิจโรงพยาบาล	ไทย	100	100
บริษัท เอสเอสพี แพล็ตฟอร์ม จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท ณุศา ชีวานี่ ภูเก็ต จำกัด)*	ธุรกิจด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ	ไทย	-	100
บริษัท ณุศา วัน จำกัด	ธุรกิจการให้บริการโรงแรม และให้เช่าพื้นที่	ไทย	100	100
บริษัท ณุศา เรสซิเด้นซ์ เชียงใหม่ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท ณุศา สเตท ทาวเวอร์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท ณุศา ไม้ขาว บีช จำกัด	หยุดดำเนินกิจการ	ไทย	-	100
World Medical Alliance Company Limited	ธุรกิจให้เช่ายานพาหนะ	British Virgin Islands	100	100

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น	
			2563 ร้อยละ	2562 ร้อยละ
ถือหุ้นทางอ้อม				
บริษัท มาย โอโซน เรสซิเด้นซ์ จำกัด (ถือหุ้นโดยบริษัท ณุศา มาย โอโซน จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	75	75
World Medical Alliance Hong Kong Company Limited (ถือหุ้นโดยบริษัท เวิลด์ เมดิคอล อัลไลแอนซ์(ประเทศไทย) จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียน)	ธุรกิจด้านการแพทย์และเทคโนโลยี	ฮ่องกง	100	-
บริษัท เซฟ ที ทราเวล จำกัด (ถือหุ้นโดยบริษัท ณุศา เลเจนด์ สยาม จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียน)	พัฒนาแพล็ตฟอร์มการท่องเที่ยว	ไทย	100	-

* เปลี่ยนสถานะจากบริษัทย่อยเป็นการร่วมค้าตามที่กล่าวในหมายเหตุข้อ 13

ข) บริษัทฯจะถือว่ามีการควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือบริษัทย่อยได้ หากบริษัทฯมีสิทธิได้รับหรือมีส่วนได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุน และสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้

ค) บริษัทฯนำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทฯมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่บริษัทฯสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น

ง) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัทฯ

จ) สินทรัพย์และหนี้สินตามงบการเงินของบริษัทย่อยซึ่งจัดตั้งในต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ส่วนรายได้และค่าใช้จ่ายแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยนถัวเฉลี่ยรายเดือน ผลต่างซึ่งเกิดขึ้นจากการแปลงค่าดังกล่าวได้แสดงไว้เป็นรายการ “ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ” ในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

ฉ) ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯและบริษัทย่อย รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว

ช) ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมคือจำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัทฯและแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของกำไรหรือขาดทุนรวมและส่วนของผู้ถือหุ้นในงบแสดงฐานะการเงินรวม

2.3 บริษัทฯจัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้าตามวิธีราคาทุน

3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

ก) มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในงวดปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2562) และฉบับใหม่ จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท อย่างไรก็ตาม มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ซึ่งได้มีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญ สามารถสรุปได้ดังนี้

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน ประกอบด้วยมาตรฐานและการตีความมาตรฐาน จำนวน 5 ฉบับ ได้แก่

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 7	การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน
ฉบับที่ 9	เครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 32	การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 16	การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ
ฉบับที่ 19	การชำระหนี้สินทางการเงินด้วยตราสารทุน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มดังกล่าวข้างต้น กำหนดหลักการเกี่ยวกับการจัดประเภทและการวัดมูลค่าเครื่องมือทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือราคาทุนตัดจำหน่ายโดยพิจารณาจากประเภทของตราสารทางการเงิน ลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาและแผนธุรกิจของกิจการ (Business Model) หลักการเกี่ยวกับวิธีการคำนวณการด้อยค่าของเครื่องมือทางการเงิน โดยใช้แนวคิดของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น และหลักการเกี่ยวกับการบัญชีป้องกันความเสี่ยง รวมถึงการแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน

การนำมาตรฐานกลุ่มนี้มาถือปฏิบัติมีผลกระทบต่องบการเงินของกลุ่มบริษัทจากรายการดังต่อไปนี้

- การรับรู้รายการผลขาดทุนด้านเครดิต - กลุ่มบริษัทรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นต่อสินทรัพย์ทางการเงินโดยไม่จำเป็นต้องรอให้เหตุการณ์ที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตเกิดขึ้นก่อน

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลกระทบสะสมของการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มนี้มาถือปฏิบัติเป็นครั้งแรกโดยปรับปรุงกับกำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 และไม่ปรับย้อนหลังงบการเงินปีก่อนที่แสดงเปรียบเทียบ

ผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีแสดงอยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 ใช้แทนมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาเช่า และการตีความมาตรฐานบัญชีที่เกี่ยวข้อง มาตรฐานฉบับนี้ได้กำหนดหลักการของการรับรู้รายการ การวัดมูลค่า การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลของสัญญาเช่า และกำหนดให้ผู้เช่ารับรู้สินทรัพย์และหนี้สินสำหรับสัญญาเช่าทุกรายการที่มีระยะเวลาในการเช่ามากกว่า 12 เดือน เว้นแต่สินทรัพย์อ้างอิงนั้นมีมูลค่าต่ำ

การบัญชีสำหรับผู้ให้เช่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญจากมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 ผู้ให้เช่ายังคงต้องจัดประเภทสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าเงินทุน

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลกระทบสะสมของการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้มาถือปฏิบัติครั้งแรกโดยปรับปรุงกับกำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 และไม่ปรับย้อนหลังงบการเงินปีก่อนที่แสดงเปรียบเทียบ

ผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีแสดงอยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4

แนวปฏิบัติทางการบัญชี เรื่อง มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19)

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้แนวปฏิบัติทางการบัญชี เรื่อง มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อลดผลกระทบในบางเรื่องจากการปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินบางฉบับ และเพื่อให้เกิดความชัดเจนในวิธีปฏิบัติทางบัญชีในช่วงเวลาที่ยังมีความไม่แน่นอนเกี่ยวกับสถานการณ์ดังกล่าว

แนวปฏิบัติทางการบัญชีดังกล่าวได้ประกาศลงในราชกิจจานุเบกษาเมื่อวันที่ 22 เมษายน 2563 และมีผลบังคับใช้สำหรับการจัดทำงบการเงินที่มีรอบระยะเวลารายงานสิ้นสุดภายในช่วงเวลาระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563

ในระหว่างไตรมาสที่ 1 ถึง 3 ของปี 2563 กลุ่มบริษัทได้เลือกปฏิบัติตามมาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีในเรื่องการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตามวิธีการอย่างง่าย การด้อยค่าของสินทรัพย์ และการประมาณการหนี้สิน

ในไตรมาสที่ 4 ของปี 2563 กลุ่มบริษัทได้ประเมินผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของสินทรัพย์ ประมาณการหนี้สิน และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากความไม่แน่นอนของสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 แล้ว ดังนั้น ในการจัดทำงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทจึงพิจารณายกเลิกการถือปฏิบัติตามมาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีสำหรับทุกเรื่องที่กลุ่มบริษัทได้เคยถือปฏิบัติในช่วงที่ผ่านมา โดยไม่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

ข) มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2564

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2564 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

ปัจจุบันฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบที่อาจมีต่องบการเงินในปีที่เริ่มนำมาตรฐานกลุ่มดังกล่าวมาถือปฏิบัติ

4. ผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเนื่องจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่มาถือปฏิบัติ

ตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3 กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงิน และมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติในระหว่างปีปัจจุบัน โดยกลุ่มบริษัทได้เลือกปรับผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงโดยปรับปรุงกับกำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 และไม่ปรับย้อนหลังงบการเงินปีก่อนที่แสดงเปรียบเทียบ

ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีต่องบแสดงฐานะการเงิน ณ ต้นปี 2563 เนื่องจากการนำมาตรฐานเหล่านี้มาถือปฏิบัติ แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
		ผลกระทบจาก		
	31 ธันวาคม 2562	มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน	มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16	1 มกราคม 2563
งบแสดงฐานะการเงิน				
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	75,036	(1,064)	-	73,972
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
ลูกหนี้อื่นระยะยาว	124,936	(13,416)	-	111,520
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	3,866,060	-	(102,233)	3,763,827
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	-	294,908	294,908
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน				
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	9,458	-	(9,458)	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	121,027	121,027
ประมาณการหนี้สินระยะสั้น	116,642	-	(116,642)	-
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	427	-	(427)	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	526,056	526,056
ประมาณการหนี้สินระยะยาว	344,334	-	(327,881)	16,453
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
กำไร (ขาดทุน) สะสม - ยังไม่ได้จัดสรร	(1,802,008)	(14,480)	-	(1,816,488)

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		ผลกระทบจาก		
	31 ธันวาคม 2562	มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน	มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16	1 มกราคม 2563
งบแสดงฐานะการเงิน				
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	71,179	(1,064)	-	70,115
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
ลูกหนี้อื่นระยะยาว	917,599	(189,474)	-	728,125
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
กำไร (ขาดทุน) สะสม - ยังไม่ได้จัดสรร	(1,349,311)	(190,538)	-	(1,539,849)

4.1 เครื่องมือทางการเงิน

ก) รายละเอียดผลกระทบที่มีต่อกำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 จากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงินมาถือปฏิบัติครั้งแรก แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
การรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย	(14,480)	(190,538)
ผลกระทบจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงินมาถือปฏิบัติ	(14,480)	(190,538)

ข) วันที่ 1 มกราคม 2563 การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินตามที่กำหนดในมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9 และมูลค่าตามหลักการบัญชีเดิม แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	มูลค่าตามหลักการบัญชีเดิม	การจัดประเภทและวัดมูลค่าตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9 ราคาทุนตัดจำหน่าย
สินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2563		
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	25,734	25,734
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	75,036	73,972
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	44,131	44,131
ลูกหนี้อื่นระยะยาว	124,936	111,520
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	435,170	435,170
รวมสินทรัพย์ทางการเงิน	705,007	690,527

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	มูลค่าตามหลักการบัญชีเดิม	การจัดประเภทและวัดมูลค่าตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9 ราคาทุนตัดจำหน่าย
สินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2563		
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	14,635	14,635
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	71,179	70,115
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	20,349	20,349
ลูกหนี้อื่นระยะยาว	917,599	728,125
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3,289,270	3,289,270
รวมสินทรัพย์ทางการเงิน	4,313,032	4,122,494

ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 กลุ่มบริษัทไม่ได้กำหนดให้หนี้สินทางการเงินใดวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

4.2 สัญญาเช่า

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรก กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับสัญญาเช่าที่เคยจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานด้วยมูลค่าปัจจุบันของเงินจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่เหลืออยู่คิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 สำหรับสัญญาเช่าที่เคยจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าเงินทุน กลุ่มบริษัทรับรู้มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินตามสัญญาเช่าด้วยมูลค่าตามบัญชีเดิมก่อนวันที่นำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรก

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม
ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่เปิดเผย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	558,403
บวก: การขยายอายุสัญญาเช่าตามที่ระบุในสัญญา	290,919
หัก: สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าที่สินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ	(1,791)
หัก: ดอกเบี้ยจ่ายรอตัดบัญชี	(210,333)
หนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้นจากการนำมาตรฐานการรายงาน ทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรก	637,198
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	9,885
หนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	647,083
อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ร้อยละต่อปี)	7.0
ประกอบด้วย	
หนี้สินสัญญาเช่าหมุนเวียน	121,027
หนี้สินสัญญาเช่าไม่หมุนเวียน	526,056
	647,083

5. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

5.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

ก) รายได้จากโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินและรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยรับรู้เมื่อ กลุ่มบริษัทได้มีการโอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้กับลูกค้าแล้ว ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง กล่าวคือ เมื่อมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แสดงตามมูลค่าที่ได้รับหักด้วยส่วนลดและค่าใช้จ่ายที่กลุ่มบริษัทจ่ายแทนให้แก่ลูกค้า เงื่อนไขในการจ่ายชำระเป็นไปตามงวดการจ่ายชำระที่ระบุในสัญญาที่ทำกับลูกค้า จำนวนเงินที่กลุ่มบริษัทได้รับจากลูกค้าก่อนการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์แสดงไว้เป็น “เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า” ในงบแสดงฐานะการเงิน

ข) รายได้จากการขายสินค้า

รายได้จากการขายสินค้ารับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทได้โอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้แก่ลูกค้าแล้ว กล่าวคือเมื่อมีการส่งมอบสินค้า รายได้จากการขายแสดงตามมูลค่าที่ได้รับหรือคาดว่าจะได้รับ สำหรับสินค้าที่ได้ส่งมอบหลังจากหักประมาณการสินค้ารับคืนและส่วนลด

ค) รายได้ค่าเช่า

รายได้ค่าเช่ารับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จตามเกณฑ์คงค้างไปตลอดอายุสัญญาเช่า ค่าใช้จ่ายเริ่มแรกที่เกิดเป็นการเฉพาะเพื่อให้เกิดสัญญาเช่ารับรู้เป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าทั้งสิ้นตามสัญญา

ง) รายได้จากกิจการโรงแรม

รายได้ห้องพักบันทึกเป็นรายได้เมื่อแขกเข้าพักตามเกณฑ์คงค้าง รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มบันทึกเมื่อมีการขายอาหารและเครื่องดื่ม รายได้ที่รับรู้ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้า

จ) รายได้ค่าบริการ

รายได้ค่าบริการรับรู้เมื่อกิจการให้บริการเสร็จสิ้น

ฉ) รายได้ดอกเบี้ย

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์คงค้างด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง โดยจะนำมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงินมาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

ช) ต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุด

ในการคำนวณหาต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุด กลุ่มบริษัทได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขายสำหรับต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดิน และตามมูลค่าขายสำหรับต้นทุนการขายหน่วยในอาคารชุด

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์รวมถึงต้นทุนของสินค้าอื่นที่กลุ่มบริษัทได้ส่งมอบให้กับลูกค้าตามสัญญา เช่น เฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่ง ซึ่งถือเป็นส่วนควบของบ้านหรือหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยที่ส่งมอบ

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการขาย

ซ) ต้นทุนทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายคำนวณโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

5.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดหมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มา และไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

5.3 ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แสดงตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุนของโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่เกิดขึ้นจริง รวมถึงประมาณการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มบริษัทจะบันทึกขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ (ถ้ามี) ไว้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

5.4 สินค้าคงเหลือ

วัตถุดิบและวัสดุสิ้นเปลืองสำหรับส่วนงานโรงแรมแสดงมูลค่าตามราคาทุนตามวิธีเข้าก่อนออกก่อนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่าและจะถือเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนการบริการเมื่อมีการเบิกใช้

สินค้าสำเร็จรูปสำหรับส่วนงานสวนสนุกเชิงวัฒนธรรมแสดงมูลค่าตามราคาทุนตามวิธีถัวเฉลี่ยหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า และจะถือเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนขายเมื่อมีการเบิกใช้

5.5 ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา

กลุ่มบริษัทบันทึกค่านายหน้าที่จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้ตามสัญญา และจะบันทึกค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่าสิ่งตอบแทนที่จะได้รับหักด้วยต้นทุนที่เกี่ยวข้อง

5.6 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้างหรือการผลิตสินทรัพย์หรือพัฒนาโครงการที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์หรือเมื่อการก่อสร้างเสร็จสิ้นหรือหยุดชะงักลงจนกว่าจะมีการดำเนินการพัฒนาต่อไป ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

5.7 เงินลงทุนในบริษัทย่อย การร่วมค้า และบริษัทร่วม

เงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วมที่แสดงอยู่ในงบการเงินรวมแสดงมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย

เงินลงทุนในบริษัทย่อย การร่วมค้าและบริษัทร่วมที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุน

5.8 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และค่าเสื่อมราคา

กลุ่มบริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้น กลุ่มบริษัทจะบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณ 5 - 40 ปี ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน โดยไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดิน

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในปีที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

5.9 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาทุน อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณดังนี้

อาคาร ส่วนปรับปรุงและสิ่งปลูกสร้าง	5 - 40 ปี
เครื่องตกแต่ง เครื่องใช้สำนักงานและอุปกรณ์ดำเนินงาน	3 - 10 ปี
ยานพาหนะ	5 - 20 ปี

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ระหว่างติดตั้งและก่อสร้าง

กลุ่มบริษัทตัดรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ออกจากบัญชี เมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์จะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อกลุ่มบริษัทตัดรายการสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี

5.10 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนและค่าตัดจำหน่าย

กลุ่มบริษัทบันทึกต้นทุนเริ่มแรกของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนตามราคาทุน ภายหลังการรับรู้รายการเริ่มแรกสินทรัพย์ไม่มีตัวตนแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) ของสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดอย่างมีระบบตลอดอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์นั้น และจะประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า กลุ่มบริษัทจะทบทวนระยะเวลาการตัดจำหน่ายและวิธีการตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนดังกล่าวทุกสิ้นปีเป็นอย่างน้อย ค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดมีดังนี้

	อายุการให้ประโยชน์
คอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์	3 - 10 ปี

ค่าตัดจำหน่ายรับรู้รวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

5.11 ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาแสดงตามราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี) ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าถมดิน ค่าสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาโครงการ และต้นทุนการกู้ยืมที่เกิดขึ้นในระหว่างการพัฒนาในอดีต

5.12 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ หรือถูกบริษัทฯควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทฯ

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วม และบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัทฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทฯที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ

5.13 สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ก็ต่อเมื่อสัญญานั้นมีการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการบัญชีเดียวสำหรับการรับรู้รายการและการวัดมูลค่าสัญญาเช่าทุกสัญญา เว้นแต่สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าที่สินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล (วันที่สินทรัพย์อ้างอิงพร้อมใช้งาน) กลุ่มบริษัทบันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้ซึ่งแสดงสิทธิในการใช้สินทรัพย์อ้างอิงและหนี้สินตามสัญญาเช่าตามการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม ผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการรับรู้เริ่มแรก ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้น จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล และหักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับ

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้คำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่าหรืออายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์สิทธิการใช้แล้วแต่ระยะเวลาใดจะสั้นกว่า ดังนี้

บ้านและห้องในอาคารชุด	2 - 15	ปี
ยานพาหนะ	3 - 4	ปี

หากความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์อ้างอิงได้โอนให้กับกลุ่มบริษัทเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าหรือราคาทุนของสินทรัพย์ดังกล่าวได้รวมถึงการใช้สิทธิเลือกซื้อ ค่าเสื่อมราคาจะคำนวณจากอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์

หนี้สินตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าประกอบด้วยค่าเช่าคงที่หักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่า ค่าเช่าผันแปรที่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา จำนวนเงินที่คาดว่าจะจ่ายภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ รวมถึงราคาใช้สิทธิของสิทธิเลือกซื้อซึ่งมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่กลุ่มบริษัทจะใช้สิทธินั้น และการจ่ายค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดของสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่ากลุ่มบริษัทจะใช้สิทธิในการยกเลิกสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทบันทึกค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตราเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เหตุการณ์หรือเงื่อนไขซึ่งเกี่ยวข้องกับการจ่ายชำระนั้นได้เกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทคิดลดมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่าหรืออัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะเพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่าและลดลงจากการจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า นอกจากนี้ มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า การเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงในการประเมินสิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์อ้างอิง

สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563

สัญญาเช่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน สัญญาเช่าการเงินจะบันทึกเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่าหรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าหักค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกเป็นหนี้สินระยะยาว ส่วนดอกเบี้ยจ่ายจะบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตลอดอายุของสัญญาเช่า สินทรัพย์ที่ได้มาตามสัญญาเช่าการเงินจะคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้งานของสินทรัพย์ที่เช่า

สัญญาเช่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน จำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน กลุ่มบริษัทบันทึกจำนวนเงินที่ได้รับตามสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานรวมในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อ้างอิงและรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้จากสัญญาเช่า

5.14 เงินตราต่างประเทศ

บริษัทฯแสดงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นสกุลเงินบาท ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัทฯ รายการต่างๆของแต่ละกิจการที่รวมอยู่ในงบการเงินรวมวัดมูลค่าด้วยสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของแต่ละกิจการนั้น

รายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ สินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินซึ่งอยู่ในสกุลเงินตราต่างประเทศได้แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กำไรและขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราแลกเปลี่ยนได้รวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

5.15 การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะทำการประเมินการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สินทรัพย์สิทธิการใช้ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดินรอการพัฒนา เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน หรือ สินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนอื่นของกลุ่มบริษัทหากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า กลุ่มบริษัทรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ กลุ่มบริษัทประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับจากสินทรัพย์และคำนวณคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนภาษีที่สะท้อนถึงการประเมินความเสี่ยงในสภาพตลาดปัจจุบันของเงินสดตามระยะเวลาและความเสี่ยงซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของสินทรัพย์ที่กำลังพิจารณาอยู่ ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย กลุ่มบริษัทใช้แบบจำลองการประเมินมูลค่าที่ดีที่สุดซึ่งเหมาะสมกับสินทรัพย์ ซึ่งสะท้อนถึงจำนวนเงินที่กิจการสามารถจะได้มาจากการจำหน่ายสินทรัพย์หักด้วยต้นทุนในการจำหน่าย โดยการจำหน่ายนั้นผู้ซื้อกับผู้ขายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน

กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

หากในการประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ มีข้อบ่งชี้ที่แสดงให้เห็นว่าผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงวดก่อนได้หมดไปหรือลดลง กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์นั้น และจะกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าที่รับรู้ในงวดก่อนก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้กำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนภายหลังจากการรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าครั้งล่าสุด โดยมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าต้องไม่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีที่ควรจะเป็นหากกิจการไม่เคยรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ในงวดก่อนๆ กลุ่มบริษัทจะบันทึกกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์โดยรับรู้ไปยังส่วนของกำไรหรือขาดทุนทันที

5.16 ผลประโยชน์พนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน

<u>โครงการสมทบเงิน</u>

กลุ่มบริษัทและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัท เงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

<u>โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน</u>

กลุ่มบริษัทมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงาน ซึ่งกลุ่มบริษัทถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน

กลุ่มบริษัทคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน โดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

5.17 ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากลุ่มบริษัทจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดเปลื้องภาระผูกพันนั้น และกลุ่มบริษัทสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

5.18 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

กลุ่มบริษัทจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน และจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัทจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

กลุ่มบริษัทจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

5.19 เครื่องมือทางการเงิน

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และบวกด้วยต้นทุนการทำรายการเฉพาะในกรณีที่เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตาม สำหรับลูกหนี้การค้าที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวด้วยราคาของรายการ ตามที่กล่าวไว้ในนโยบายการบัญชีเรื่องการรับรู้รายได้

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยพิจารณาจากแผนธุรกิจของกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงินและลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เมื่อกลุ่มบริษัทถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้นเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และเงื่อนไขตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินก่อให้เกิดกระแสเงินสดที่เป็นการรับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่ระบุไว้เท่านั้น

สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าววัดมูลค่าในภายหลังโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและต้องมีการประเมินการด้อยค่า ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการ การเปลี่ยนแปลง หรือการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกสำหรับหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนการทำรายการและจัดประเภทหนี้สินทางการเงินเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการหนี้สินทางการเงินและการตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน โดยการคำนวณมูลค่าราคาทุนตัดจำหน่ายคำนึงถึงค่าธรรมเนียมหรือต้นทุนที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นด้วย ทั้งนี้ ค่าตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น แม้ว่าจะไม่มีการโอนหรือไม่ได้คงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ให้เป็นหนี้สินใหม่จากผู้ให้กู้รายเดียวกันซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมาก หรือมีการแก้ไขข้อกำหนดของหนี้สินที่มีอยู่อย่างเป็นสาระสำคัญ จะถือว่าเป็นการตัดรายการหนี้สินเดิมและรับรู้หนี้สินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของตราสารหนี้ทั้งหมดที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณจากผลต่างของกระแสเงินสดที่จะครบกำหนดชำระตามสัญญากับกระแสเงินสดทั้งหมดที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับชำระและคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงโดยประมาณของสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่ได้มา

ในกรณีที่ความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ไม่ได้เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นโดยพิจารณาจากการผิดสัญญาที่อาจจะเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้า ในขณะที่หากความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าผลขาดทุนด้วยจำนวนเงินที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุที่เหลืออยู่ของเครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าความเสี่ยงด้านเครดิตจะเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ เมื่อมีการค้างชำระการจ่ายเงินตามสัญญาเกินกว่า 30 วัน และพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินนั้นมีการผิดสัญญา เมื่อมีการค้างชำระการจ่ายเงินตามสัญญาเกินกว่า 90 วัน อย่างไรก็ตาม ในบางกรณี กลุ่มบริษัทอาจพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินนั้นมีการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิตอย่างมีนัยสำคัญและมีการผิดสัญญา โดยพิจารณาจากข้อมูลภายในหรือข้อมูลภายนอกอื่น เช่น อันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตของผู้ออกตราสาร

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายออกจากบัญชี เมื่อกิจการคาดว่าจะไม่ได้รับคืนกระแสเงินสดตามสัญญาอีกต่อไป

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563

ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้าแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ กลุ่มบริษัทบันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

5.20 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่นโดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กลุ่มบริษัทใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

6. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

การไม่รวมงบการเงินของบริษัทที่บริษัทฯ มีสัดส่วนการถือหุ้นมากกว่ากึ่งหนึ่ง

ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ พิจารณาว่าบริษัทฯ ไม่มีอำนาจควบคุม Panacee Medical Hong Kong Limited ถึงแม้ว่าบริษัทฯจะถือหุ้นในบริษัทข้างต้นในสัดส่วนร้อยละ 92 ซึ่งเป็นสัดส่วนที่มากกว่ากึ่งหนึ่ง เนื่องจากบริษัทฯ และผู้ร่วมทุนได้ลงนามในเอกสารร่วมกันในการดำเนินการจัดตั้งบริษัทร่วมทุนข้างต้น โดยเอกสารดังกล่าวระบุว่าเรื่องที่มีสาระสำคัญต้องได้รับการอนุมัติเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ร่วมทุนอย่างน้อยฝ่ายละหนึ่งคน ดังนั้น บริษัทฯจึงพิจารณาว่าบริษัทฯ ไม่มีอำนาจควบคุมบริษัทข้างต้น เงินลงทุนในบริษัทข้างต้นถือเป็นเงินลงทุนในการร่วมค้าและไม่นำมารวมในการจัดทำงบการเงินรวม

ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของเงินให้กู้ยืมแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในการประมาณค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของเงินให้กู้ยืมแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละราย โดยการวิเคราะห์สถานะของลูกหนี้ แผนการชำระเงินกู้ยืมและดอกเบี้ย รวมทั้งความเป็นไปได้ของการได้รับชำระตามแผนดังกล่าว

ประมาณการหนี้สินจากสัญญาที่สร้างภาระ

กลุ่มบริษัทฯต้องใช้ดุลยพินิจและข้อสมมติฐานหลายประการในการรับรู้ประมาณการหนี้สินจากสัญญาที่สร้างภาระ โดยพิจารณาจากลักษณะของรายการและสถานการณ์ที่ทำให้เกิดประมาณการหนี้สิน ความเป็นไปได้ของการสูญเสีย รวมถึงการประมาณการกระแสเงินสดที่จะจ่ายในอนาคต ทั้งนี้ การพิจารณาได้ทำขึ้นจากประสบการณ์และข้อมูลในอดีตรวมทั้งข้อมูลที่มีอยู่ในปัจจุบัน และประมาณการข้อมูลในอนาคตโดยมีการทบทวนจำนวนที่ประมาณไว้อย่างสม่ำเสมอซึ่งผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณไว้

ค่าเผื่อการลดลงของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และค่าเผื่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ที่ดินรอการพัฒนาและเงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน

กลุ่มบริษัทพิจารณาการลดลงของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ที่ดินรอการพัฒนาและเงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน เมื่อพบว่ามูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวลดลงอย่างเป็นสาระสำคัญ ฝ่ายบริหารพิจารณาปรับลดมูลค่าของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ที่ดินรอการพัฒนาและเงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน เท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนสุทธิ อย่างไรก็ตาม ความมีสาระสำคัญ และการปรับลดมูลค่าดังกล่าวขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

ประมาณการต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุด กลุ่มบริษัทต้องประมาณต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้นทุนดังกล่าวประกอบด้วย ต้นทุนที่ดินและการปรับปรุงที่ดิน ต้นทุนค่าออกแบบและก่อสร้าง ต้นทุนงานสาธารณูปโภค ต้นทุนการกู้ยืมเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ฝ่ายบริหารได้ประมาณการต้นทุนดังกล่าวขึ้นจากประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจโดยจะมีการทบทวนประมาณการดังกล่าวเป็นระยะๆ หรือเมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ ฝ่ายบริหารต้องประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของอาคารและอุปกรณ์ และต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

นอกจากนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวเนื่องกับสินทรัพย์นั้น

ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้า

บริษัทฯพิจารณาค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยและเงินลงทุนในการร่วมค้า เมื่อพบว่ามูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญเป็นระยะเวลานาน หรือมีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่า การที่จะสรุปว่าเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญและเป็นระยะเวลานานหรือไม่นั้นจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

สัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

<u>การกำหนดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่ม</u>

กลุ่มบริษัทไม่สามารถกำหนดอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่า ดังนั้น ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการกำหนดอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัทในการคิดลดหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มเป็นอัตราดอกเบี้ยที่กลุ่มบริษัทจะต้องจ่ายในการกู้ยืมเงินที่จำเป็นเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีมูลค่าใกล้เคียงกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ในสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจที่คล้ายคลึง โดยมีระยะเวลาการกู้ยืมและหลักประกันที่คล้ายคลึง

คดีฟ้องร้อง

กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย ซึ่งฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องแล้วและได้บันทึกประมาณการหนี้สินดังกล่าว ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

7. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกลุ่มบริษัทและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2563	2562	2563	2562	
รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย (ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)					
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	-	-	-	2	ตามที่ระบุในสัญญา
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	-	-	1	1	ตามที่ระบุในสัญญา
ดอกเบี้ยรับ	-	-	182	155	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR+1 ต่อปี
ซื้อที่ดิน	-	-	420	-	ตามที่ระบุในสัญญา
ค่าใช้จ่ายในการขาย	-	-	2	3	ตามที่ระบุในสัญญา
ค่าใช้จ่ายอื่น	-	-	3	3	ตามที่ระบุในสัญญา
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	23	38	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR+1 ต่อปี (2562: อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3 ต่อปี และ MLR+1 ต่อปี)
รายการธุรกิจกับการร่วมค้า					
ดอกเบี้ยรับ	33	33	33	32	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.50 - 7.75 ต่อปี และ MLR + 1 ต่อปี
รายได้อื่น	3	1	1	-	ราคาที่ตกลงร่วมกัน
รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	1	3	1	3	ราคาเท่ากับบุคคลภายนอก
รายได้อื่น	-	1	-	1	ตามที่ระบุในสัญญา
ค่าใช้จ่ายอื่น	1	-	-	-	ตามที่ระบุในสัญญา

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2563	2562	2563	2562	
รายการธุรกิจกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน					
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	4	32	-	17	ตามที่ระบุในสัญญา
ค่าใช้จ่ายอื่น	9	10	-	-	ตามที่ระบุในสัญญาและราคาที่ตกลงร่วมกัน
ดอกเบี้ยจ่าย	-	1	-	-	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR + 1 ต่อปี

ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัทและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และวันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 9)				
ลูกหนี้การค้ากิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	100	100
การร่วมค้า	297	297	-	-
กรรมการ	58	760	-	-
บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน*	7,046	3,871	1,855	1,092
รวมลูกหนี้การค้ากิจการที่เกี่ยวข้องกัน	7,401	4,928	1,955	1,192
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (2562: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ)	(1,567)	(735)	(256)	(256)
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน, สุทธิ	5,834	4,193	1,699	936
ลูกหนี้อื่นระยะสั้น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
เงินทดรองจ่าย				
กรรมการ	3,681	6,179	-	-
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน**	128	128	-	-
รวม	3,809	6,307	-	-
ดอกเบี้ยค้างรับ				
การร่วมค้า	-	20,466	-	20,466
รวม	-	20,466	-	20,466

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
อื่น ๆ				
บริษัทย่อย	-	-	21,195	24,696
การร่วมค้า	983	2,412	983	2,362
กรรมการ	292	191	30	30
บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน*	3,114	4,434	1,071	3,143
รวม	4,389	7,037	23,279	30,231
รวมลูกหนี้อื่นระยะสั้น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	8,198	33,810	23,279	50,697
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-	(3,755)	-
รวมลูกหนี้อื่นระยะสั้น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน, สุทธิ	8,198	33,810	19,524	50,697
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นระยะสั้น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน, สุทธิ	14,032	38,003	21,223	51,633
ลูกหนี้อื่นระยะยาว - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
ดอกเบี้ยค้างรับ				
บริษัทย่อย	-	-	568,304	457,782
การร่วมค้า	95,483	41,534	94,765	41,293
รวม	95,483	41,534	663,069	499,075
อื่น ๆ				
ลูกหนี้จากการโอนโครงการให้บริษัทย่อย	-	-	52,292	52,292
ลูกหนี้จากการโอนเงินมัดจำค่าซื้อเงินลงทุนให้บริษัทย่อย	-	-	401,500	401,500
รวม	-	-	453,792	453,792
รวมลูกหนี้อื่นระยะยาว - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	95,483	41,534	1,116,861	952,867
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (2562: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ)	(37,018)	-	(312,456)	(118,670)
รวมลูกหนี้อื่นระยะยาว - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน, สุทธิ	58,465	41,534	804,405	834,197
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าเพิ่มทุนในบริษัทย่อย				
บริษัทย่อย	-	-	124,320	124,320
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า	-	-	(80,821)	(68,538)
สุทธิ	-	-	43,499	55,782

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
เงินมัดจำค่าซื้อเงินลงทุน				
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน**	698,210	647,200	-	-
รวม	698,210	647,200	-	-
เงินมัดจำอื่น (รวมแสดงในสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นในงบแสดงฐานะการเงิน)				
การร่วมค้า	285	571	-	-
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน*	-	259	-	259
รวม	285	830	-	259
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 21)				
เจ้าหนี้การค้ากิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
กรรมการ	525	508	-	-
บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน*	6,256	6,868	-	-
รวมเจ้าหนี้การค้ากิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6,781	7,376	-	-
เจ้าหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
เจ้าหนี้อื่น				
บริษัทย่อย	-	-	66,742	71,718
การร่วมค้า	45,995	24	45,995	24
กรรมการ	5,011	3,774	-	304
บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน*	17,950	11,917	7,544	3,823
รวม	68,956	15,715	120,281	75,869
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย				
การร่วมค้า	1	1	1	1
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน*	214	4,414	214	4,414
รวม	215	4,415	215	4,415
ดอกเบี้ยค้างจ่าย				
บริษัทย่อย	-	-	55,997	37,356
กรรมการ	701	701	-	-
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน*	930	827	930	827
รวม	1,631	1,528	56,927	38,183
รวมเจ้าหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	70,802	21,658	177,432	118,467
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	77,583	29,034	177,432	118,467

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน*	3,467	3,027	1,421	1,421
รวม	3,467	3,027	1,421	1,421
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า				
กรรมการ	-	3,000	-	-
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน**	22,109	27,109	608	608
รวม	22,109	30,109	608	608
เงินประกันอื่น (รวมแสดงในหนี้สินหมุนเวียนอื่น ในงบแสดงฐานะการเงิน)				
บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน**	315	315	315	315
รวม	315	315	315	315

* มีกรรมการหรือผู้ถือหุ้นร่วมกัน

** เกี่ยวข้องกันผ่านกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

<u>เงินจ่ายล่วงหน้าค่าเพิ่มทุนในบริษัทย่อย (World Medical Alliance Company Limited)</u>

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 14/2558 เมื่อวันที่ 25 พฤศจิกายน 2558 ได้มีมติอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนในบริษัทย่อย (World Medical Alliance Company Limited) ไม่เกิน 185 ล้านบาท (หุ้นจำนวน 249.95 ล้านหุ้น หุ้นละ 0.02 ดอลลาร์สหรัฐ) โดยการทยอยชำระตามความจำเป็น ความเหมาะสมทางธุรกิจและสถานะทางการเงินของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯได้จ่ายเงินล่วงหน้าค่าเพิ่มทุนใน World Medical Alliance Company Limited แล้วจำนวน 124 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม บริษัทย่อยยังไม่ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนดังกล่าว ดังนั้นบริษัทฯจึงได้แสดงเงินจ่ายล่วงหน้านี้เป็น “เงินจ่ายล่วงหน้าค่าเพิ่มทุนในบริษัทย่อย” ในงบแสดงฐานะการเงิน

ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯบันทึกค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินจ่ายล่วงหน้าค่าเพิ่มทุนในบริษัทย่อยจำนวน 12 ล้านบาท (2562: 50 ล้านบาท)

<u>เงินมัดจำค่าซื้อเงินลงทุน / ลูกหนี้จากการโอนเงินมัดจำค่าซื้อเงินลงทุนให้บริษัทย่อย</u>

เมื่อวันที่ 28 กันยายน 2560 บริษัทฯได้ลงนามในบันทึกข้อตกลงรวบรวมหุ้นเพื่อการซื้อขายในบริษัท พานาซี เมดิคอล เซ็นเตอร์ จำกัด (“PNCT”) กับผู้ถือหุ้นนางสาววัชราภรณ์ ไกรศักดาวัฒน์ ในสัดส่วนไม่เกินร้อยละ 90 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของบริษัทดังกล่าว หรือไม่เกิน 3,600,000 หุ้น ในราคาหุ้นละ 200 บาท รวมมูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน 720 ล้านบาท

การเข้าทำรายการดังกล่าว บริษัทฯ ได้ว่าจ้างผู้ประเมินอิสระรายหนึ่งประเมินมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของ PNCT และบริษัทฯ ได้กำหนดราคาซื้อโดยอ้างอิงราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวหักด้วยภาระหนี้สินของ PNCT ร่วมกับการประเมินมูลค่าด้วยวิธีคิดลดกระแสเงินสด ซึ่งราคาซื้อขายตามบันทึกข้อตกลงในราคาหุ้นละ 200 บาท เป็นมูลค่าที่ต่ำกว่ามูลค่าที่ได้ทำการประเมินไว้ทั้ง 2 วิธี

จนถึง ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2561 บริษัทฯ ได้จ่ายเงินมัดจำค่าซื้อเงินลงทุนไปเป็นจำนวน 402 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2561 บริษัทฯ ได้ทำบันทึกข้อตกลงโอนสิทธิซื้อขายหุ้นสามัญนี้ให้แก่บริษัท เวิลด์เมดิคอล อัลไลแอนซ์(ประเทศไทย) จำกัด (บริษัทย่อย) (เดิมชื่อ “บริษัท พานาซี กรุ๊ป จำกัด”) ซึ่งเป็นไปตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 6/2561 ลงวันที่ 23 กรกฎาคม 2561 โดยการโอนสิทธิดังกล่าวได้รับความยินยอมจากผู้ถือหุ้นนางสาววัชราภรณ์ ไกรศักดาวัฒน์

ดังนั้น เงินมัดจำค่าซื้อเงินลงทุนและภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาซื้อขายหุ้นสามัญดังกล่าว จึงได้ถูกโอนไปให้กับบริษัทย่อยแล้วทั้งหมด บริษัทย่อยจึงบันทึกรายการเงินมัดจำดังกล่าวที่ได้รับมาจากการรับโอนสิทธิเป็นเงินมัดจำค่าซื้อเงินลงทุน และทยอยจ่ายชำระค่าซื้อเงินลงทุนเพิ่มเติมตามบันทึกข้อตกลงที่ผู้ถือหุ้นพิจารณาเรียกเก็บเพื่อไปดำเนินการจัดหาและรวบรวมหุ้นให้ได้ตามจำนวนที่ตกลงกัน

เมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2562 บริษัทย่อยได้ทำบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติม โดยมีการขยายระยะเวลาการชำระเงินมัดจำค่าซื้อเงินลงทุนส่วนที่เหลือออกไปเป็นครบกำหนดวันที่ 31 มีนาคม 2563

จนถึง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทย่อยได้จ่ายเงินมัดจำค่าซื้อเงินลงทุนไปเป็นจำนวน 647 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2563 บริษัทย่อยได้ทำบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติม โดยขยายระยะเวลาการชำระเงินมัดจำค่าซื้อเงินลงทุนส่วนที่เหลือออกไปเป็นครบกำหนดวันที่ 30 กันยายน 2563 ต่อมาเมื่อวันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทย่อยได้ทำบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติมอีกครั้ง โดยขยายระยะเวลาการชำระเงินมัดจำค่าซื้อเงินลงทุนส่วนที่เหลือออกไปเป็นครบกำหนดวันที่ 30 กันยายน 2564 อย่างไรก็ตาม หากบริษัทย่อยไม่สามารถชำระเงินมัดจำค่าซื้อเงินลงทุนส่วนที่เหลือได้ครบตามที่ระบุไว้ในข้อตกลง ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทคาดว่าจะสามารถเจรจากับผู้ถือหุ้นเพื่อขอขยายระยะเวลาการชำระเงินมัดจำค่าซื้อเงินลงทุนออกไปได้

ในระหว่างปี บริษัทย่อยได้จ่ายชำระเงินมัดจำค่าซื้อเงินลงทุนเพิ่มเติมจำนวน 51 ล้านบาท รวมเป็นชำระเงินมัดจำค่าซื้อเงินลงทุนแล้วทั้งสิ้น 698 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทย่อยมีภาระผูกพันในการจ่ายชำระค่าซื้อเงินลงทุนส่วนที่เหลือเป็นจำนวน 22 ล้านบาท

อย่างไรก็ตาม ปัจจุบันบริษัทฯ ยังไม่ได้รับชำระเงินมัดจำค่าซื้อเงินลงทุนจำนวน 402 ล้านบาทคืนจากบริษัทย่อย ดังนั้น บริษัทฯ จึงได้แสดงยอดคงค้างดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของ “ลูกหนี้อื่นระยะยาว” ในงบแสดงฐานะการเงิน

บริษัทย่อยได้รับใบหุ้นของ PNCT ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ถือหุ้นเดิม โดยบริษัทย่อยถือเป็นประกันในการชำระเงินมัดจำค่าซื้อเงินลงทุนดังกล่าว โดยหากผู้ถือหุ้นผิดเงื่อนไขตามสัญญา ผู้ถือหุ้นตกลงคืนเงินมัดจำทั้งหมดที่ได้รับไว้ให้แก่บริษัทย่อยพร้อมทั้งชำระดอกเบี้ยในอัตราดอกเบี้ยตามที่ตกลงกัน

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน และเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ยอดคงค้างของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และรายการเคลื่อนไหวมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	เพิ่มขึ้นระหว่างปี	ลดลงระหว่างปี	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
การร่วมค้า				
บริษัท เอ็น โฮเทล จำกัด	25,270	3,675	(7,000)	21,945
บริษัท ศิริ แกรนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	265,200	-	-	265,200
บริษัท ริสแลนด์ แกรนด์ จำกัด	137,700	-	-	137,700
บริษัท อัตตา ฟิล์ม จำกัด	7,000	-	-	7,000
รวม	435,170	3,675	(7,000)	431,845
หัก: ส่วนที่คาดว่าจะได้รับชำระภายในหนึ่งปี	(137,700)			-
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิจากส่วนที่คาดว่าจะได้รับชำระภายในหนึ่งปี	297,470			431,845

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	เพิ่มขึ้นระหว่างปี	ลดลงระหว่างปี	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย				
บริษัท ณุศา มาย โอโซน จำกัด	792,374	84,477	(93,790)	783,061
บริษัท ณุศา เลเจนด์ สยาม จำกัด	1,050,560	75,758	(5,800)	1,120,518
บริษัท ณุศา วัน จำกัด	496,011	147,510	(62,330)	581,191
บริษัท เวิลด์ เมดิคอล อัลไลแอนซ์(ประเทศไทย) จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท พานาซี กรุ๊ป จำกัด)	657,433	66,750	(135)	724,048
บริษัท เอสเอสพี แพลีตฟอร์ม จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท ณุศา ชีวานี่ ภูเก็ต จำกัด)*	298,730	215	(298,945)	-
บริษัท ณุศา สเตท ทาวเวอร์ จำกัด	54,216	49,559	(39,475)	64,300
อื่น ๆ	7,787	1,140	-	8,927

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	เพิ่มขึ้นระหว่างปี	ลดลงระหว่างปี	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
การร่วมค้า				
บริษัท เอ็น โฮเทล จำกัด	25,270	3,675	(7,000)	21,945
บริษัท ศิริ แกรนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	265,200	-	-	265,200
บริษัท ริสแลนด์ แกรนด์ จำกัด	137,700	-	-	137,700
รวม	3,785,281	429,084	(507,475)	3,706,890
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (2562: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ)	(496,011)	(85,180)	-	(581,191)
รวมเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	3,289,270	343,904	(507,475)	3,125,699
หัก: ส่วนที่คาดว่าจะได้รับชำระภายในหนึ่งปี	(164,700)			(30,000)
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิจากส่วนที่คาดว่าจะได้รับชำระภายในหนึ่งปี	3,124,570			3,095,699

* เปลี่ยนสถานะจากบริษัทย่อยเป็นการร่วมค้า ตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 13

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	-	496,011
สำรองผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	85,180
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	-	581,191

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	เพิ่มขึ้นระหว่างปี	ลดลงระหว่างปี	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
การร่วมค้า				
บริษัท เอสเอสพี แพล็ตฟอร์ม จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท ณุศา ชีวานี่ ภูเก็ต จำกัด)*	-	1,200	-	1,200
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัท ณุศาศิริ แกรนด์ จำกัด (มหาชน)	6,570	43,880	(48,350)	2,100
รวม	6,570	45,080	(48,350)	3,300

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	เพิ่มขึ้นระหว่างปี	ลดลงระหว่างปี	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย				
บริษัท ณุศา มันนี่ จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท ณุศา พัทยา คอนโดมิเนียม จำกัด)	53,876	500	(2,375)	52,001
บริษัท ทีเอสเอสพี แพล็ตฟอร์ม จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท ณุศา ลายา จำกัด)	330,735	24,980	(162,170)	193,545
บริษัท ณุศา ศรีราชา คอนโดเทล ซี จำกัด	336,175	-	(336,175)	-
บริษัท ณุศา ลายา คอนโดมิเนียม จำกัด	143,964	-	(143,964)	-
บริษัท ณุศา ไม้ขาว บีช จำกัด	331	-	(331)	-
การร่วมค้า				
บริษัท เอสเอสพี แพล็ตฟอร์ม จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท ณุศา ชีวานี่ ภูเก็ต จำกัด)*	-	1,200	-	1,200
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัท ณุศาศิริ แกรนด์ จำกัด (มหาชน)	6,570	43,880	(48,350)	2,100
รวม	871,651	70,560	(693,365)	248,846

* เปลี่ยนสถานะจากบริษัทย่อยเป็นการร่วมค้า ตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 13

เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย

เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยเป็นเงินให้กู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันและมีกำหนดชำระคืนไม่เกิน 1 ปี มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR+1 ต่อปี (2562: อัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR+1 ต่อปี)

เงินให้กู้ยืมแก่การร่วมค้า

เงินให้กู้ยืมแก่การร่วมค้า เป็นเงินให้กู้ยืมที่ไม่มีหลักประกัน มีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถามและไม่เกิน 1 ปี มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.50 - 7.75 และ MLR+1 ต่อปี (2562: อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.50 - 7.75 และ MLR+1 ต่อปี)

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย

เงินกู้ยืมจากบริษัทย่อย เป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันและมีกำหนดชำระคืนไม่เกิน 1 ปี มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR+1 ต่อปี (2562: อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3 และ MLR+1 ต่อปี)

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกัน และมีกำหนดชำระคืนไม่เกิน 1 ปี มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR+1 ต่อปี (2562: อัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR+1 ต่อปี)

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562
ผลประโยชน์ระยะสั้น	22	28
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	-	1
รวม	22	29

ภาระค้ำประกันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯ มีภาระจากการค้ำประกันให้กับบริษัทย่อยและการร่วมค้าตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 37.4

8. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
เงินสด	1,720	2,295	371	274
เงินฝากธนาคาร	9,869	23,439	2,931	14,361
รวม	11,589	25,734	3,302	14,635

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เงินฝากออมทรัพย์มีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.05 ถึง 0.55 ต่อปี (2562: ร้อยละ 0.10 ถึง 1.30 ต่อปี)

9. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	1,089	290	-	108
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	91	841	-	257
3 - 6 เดือน	467	404	127	355
6 - 12 เดือน	1,640	281	679	216
มากกว่า 12 เดือน	4,114	3,112	1,149	256
รวม	7,401	4,928	1,955	1,192
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (2562: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ)	(1,567)	(735)	(256)	(256)
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน, สุทธิ	5,834	4,193	1,699	936
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	6,082	5,805	2,966	2,736
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	4,343	8,199	1,281	1,069
3 - 6 เดือน	1,047	2,096	783	542
6 - 12 เดือน	3,235	1,953	1,030	1,524
มากกว่า 12 เดือน	18,510	43,710	12,812	42,894
รวม	33,217	61,763	18,872	48,765
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (2562: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ)	(20,045)	(43,186)	(11,593)	(43,038)
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน, สุทธิ	13,172	18,577	7,279	5,727
รวมลูกหนี้การค้า - สุทธิ	19,006	22,770	8,978	6,663

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ลูกหนี้อื่นระยะสั้น				
เงินทดรองจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3,809	6,307	-	-
เงินทดรองจ่าย - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	8,145	8,384	1,752	2,815
ดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	20,466	-	20,466
ดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	5	27	-	-
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดินรอรับคืน - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	-	10,000	-	10,000
อื่น ๆ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4,389	7,037	23,279	30,231
อื่น ๆ - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	3,940	6,537	619	2,898
รวม	20,288	58,758	25,650	66,410
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (2562: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ)	(3,514)	(6,492)	(3,755)	(1,894)
รวมลูกหนี้อื่นระยะสั้น - สุทธิ	16,774	52,266	21,895	64,516
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นระยะสั้น - สุทธิ	35,780	75,036	30,873	71,179
ลูกหนี้อื่นระยะยาว				
ดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	95,483	41,534	663,069	499,075
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดินรอรับคืน - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	90,000	80,000	90,000	80,000
อื่น ๆ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	453,792	453,792
อื่น ๆ - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	-	3,402	-	3,402
รวม	185,483	124,936	1,206,861	1,036,269
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (2562: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ)	(43,297)	-	(318,735)	(118,670)
รวมลูกหนี้อื่นระยะยาว - สุทธิ	142,186	124,936	888,126	917,599

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	50,413	163,858
ผลกระทบจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงินมาถือปฏิบัติ (หมายเหตุ 4)	14,480	190,538
สำรองผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	39,550	46,027
ตัดจำหน่าย	(35,695)	(34,333)
จำนวนเงินได้รับคืน	(325)	(325)
โอนจัดประเภทเป็นค่าเผื่อการด้อยค่าเงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	-	(31,426)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	68,423	334,339

10. ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ที่ดิน	225,468	203,789	174,419	174,419
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา	409,858	380,897	291,937	303,001
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่พัฒนาแล้ว	1,035,746	1,221,371	1,035,746	1,221,371
ห้องชุดเพื่อขาย	101,670	67,894	50,304	4,204
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,772,742	1,873,951	1,552,406	1,702,995
หัก: ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าโครงการ	(12,310)	(12,858)	(12,310)	(12,858)
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ	1,760,432	1,861,093	1,540,096	1,690,137

ในระหว่างปีปัจจุบัน กลุ่มบริษัทบันทึกสิทธิในการคืนห้องชุดเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 78 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 46 ล้านบาท)

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทย่อยได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 6 ล้านบาท (2562: 10 ล้านบาท) โดยคำนวณจากอัตราการตั้งขึ้นเป็นทุนในอัตราร้อยละ 6.7 (2562: อัตราร้อยละ 7.2)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทได้นำที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่บนที่ดิน ซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 1,499 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 1,390 ล้านบาท) (2562: 1,356 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 1,355 ล้านบาท)) ไปจดจำนองเพื่อเป็นหลักประกันหุ้นกู้ระยะสั้น เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการอื่น และหุ้นกู้ระยะยาว

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าโครงการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ยอดคงเหลือ ณ วันต้นปี	12,858	6,535	12,858	6,535
บันทึกเพิ่มขึ้นระหว่างปี	-	9,518	-	9,518
โอนกลับระหว่างปี	(548)	(3,195)	(548)	(3,195)
ยอดคงเหลือ ณ วันสิ้นปี	12,310	12,858	12,310	12,858

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทมีรายได้ที่คาดว่าจะรับรู้ในอนาคตจากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้นของสัญญาที่ทำกับลูกค้าเป็นจำนวนเงิน 327 ล้านบาท ซึ่งคาดว่าจะรับรู้ในอนาคตภายในปี 2564

11. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย

ห้องชุดให้เช่าที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายได้วางเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

12. เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน

ยอดคงเหลือนี้ คือ บัญชีเงินฝากธนาคารซึ่งกลุ่มบริษัทได้นำไปค้ำประกันการออกหนังสือค้ำประกันในนามของกลุ่มบริษัท

13. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

13.1 เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

บริษัท	ทุนเรียกชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน	
	2563	2562	2563	2562	2563	2562
			ร้อยละ	ร้อยละ		
บริษัท ฌุศา เลเจนด์ สยาม จำกัด	400,000	400,000	99.99	99.99	399,960	399,960
บริษัท ฌุศา มาย โอโซน จำกัด	400,000	400,000	75.00	75.00	299,998	299,998
บริษัท ทีเอสเอสพี แพล็ตฟอร์ม จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท ฌุศา ลายา จำกัด)	200,000	332,500	99.99	99.99	199,999	332,500
บริษัท ฌุศา ศรีราชา คอนโดเทล ซี จำกัด	-	328,495	-	99.99	-	328,495
บริษัท ฌุศา มันนี่ จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท ฌุศา พัทยา คอนโดมิเนียม จำกัด)	150,000	150,000	99.99	99.99	149,999	149,999
บริษัท ฌุศา ลายา คอนโดมิเนียม จำกัด	-	145,000	-	99.99	-	144,999
บริษัท เวิลด์ เมดิคอล อัลไลแอนซ์(ประเทศไทย) จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท พานาซี กรุ๊ป จำกัด)	128,000	128,000	99.99	99.99	128,000	128,000
บริษัท เอสเอสพี แพล็ตฟอร์ม จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท ฌุศา ชีวานี่ ภูเก็ต จำกัด)	-	50,000	-	99.99	-	49,999
บริษัท ฌุศา วัน จำกัด	40,000	40,000	99.99	99.99	40,000	40,000
บริษัท ฌุศา เรสซิเด้นซ์ เชียงใหม่ จำกัด	18,000	18,000	99.99	99.99	18,000	18,000
บริษัท ฌุศา สเตท ทาวเวอร์ จำกัด	5,000	5,000	99.99	99.99	5,000	5,000
บริษัท ฌุศา ไม้ขาว บีช จำกัด	-	1,250	-	99.99	-	1,250
World Medical Alliance Company Limited *	37	37	100.00	100.00	37	37
รวม					1,240,993	1,898,237
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย					(40,036)	(91,146)
เงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิ					1,200,957	1,807,091

* ทุนเรียกชำระแล้วของ World Medical Alliance Company Limited เท่ากับ USD 1,000

บริษัทย่อยที่บริษัทฯลงทุนโดยถือหุ้นผ่านบริษัทย่อยของบริษัทฯ สรุปได้ดังนี้

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นในประเทศ	ทุนเรียกชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน	
			2563	2562	2563	2562
					(ร้อยละ)	(ร้อยละ)
บริษัทย่อยที่บริษัทฯลงทุนโดยถือหุ้นผ่านบริษัท ณุศา มาย โอโซน จำกัด						
บริษัท มาย โอโซน เรสซิเด้นซ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	3.75 ล้านบาท	3.75 ล้านบาท	99.99	99.99
บริษัทย่อยที่บริษัทฯลงทุนโดยถือหุ้นผ่านบริษัท เวิลด์ เมดิคอล อัลไลแอนซ์ (ประเทศไทย) จำกัด						
World Medical Alliance Hong Kong Company Limited	ธุรกิจด้านการแพทย์และเทคโนโลยี	ฮ่องกง	1 ล้านดอลลาร์ฮ่องกง	-	99.99	-
บริษัทย่อยที่บริษัทฯลงทุนโดยถือหุ้นผ่านบริษัท ณุศา เลเจนด์ สยาม จำกัด						
บริษัท เซฟ ที ทราเวล จำกัด	พัฒนาแพลตฟอร์มการท่องเที่ยว	ไทย	20 ล้านบาท	-	99.99	-

บริษัท ณุศา เลเจนด์ สยาม จำกัด

เมื่อวันที่ 26 กันยายน 2562 บริษัทฯได้ลงนามในบันทึกข้อตกลงซื้อขายหุ้นสามัญของ บริษัท ณุศา เลเจนด์ สยาม จำกัด จำนวน 1,000,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 25 ของทุนจดทะเบียน โดยเสนอขายในราคา 47 ดอลลาร์สหรัฐต่อหุ้นและ 50 ดอลลาร์สหรัฐต่อหุ้นรวมเป็นจำนวน 49 ล้านดอลลาร์สหรัฐ หรือจำนวนรวมประมาณ 1,500 ล้านบาท ให้แก่ Via East West Capital Limited (“VEWC”) บริษัทฯจะสามารถจำหน่ายเงินลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัทย่อยดังกล่าวให้แก่ VEWC ได้หลังจากที่ VEWC ดำเนินการเสนอขายหุ้นสามัญของบริษัทย่อยดังกล่าวให้กับนักลงทุนต่างชาติได้แล้วไม่ต่ำกว่าร้อยละ 16.3 ของหุ้นสามัญที่เสนอขาย

เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2563 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯครั้งที่ 6/2563 ได้มีมติอนุมัติให้ขยายระยะเวลาในการเสนอขายเงินลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัทย่อยข้างต้นเป็นภายในเดือนธันวาคม 2563

เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2564 ได้มีมติอนุมัติให้ยกเลิกบันทึกข้อตกลงซื้อขายหุ้นสามัญดังกล่าว

ในเดือนมีนาคม 2563 บริษัทย่อยได้ปิดกิจการโครงการสวนสนุกเชิงวัฒนธรรม สืบเนื่องจากสภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวและผลกระทบจากสถานการณ์โรคระบาดโคโรน่า (Covid-19) ที่มีต่อธุรกิจการท่องเที่ยวเนื่องจากกลุ่มลูกค้าของบริษัทย่อยส่วนใหญ่มาจากต่างประเทศ ต่อมา ในเดือนตุลาคม 2563 บริษัทย่อยได้กลับมาเปิดกิจการโครงการดังกล่าว อย่างไรก็ตาม สืบเนื่องจากสถานการณ์ของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ที่ได้กลับมาแพร่ระบาดอีกระลอก ส่งผลให้บริษัทย่อยต้องปิดกิจการโครงการสวนสนุกเชิงวัฒนธรรมอีกครั้งปลายเดือนธันวาคม 2563 โดยบริษัทย่อยมีนโยบายในการปิดโครงการช่วงระยะเวลาหนึ่งเพื่อวางแผนกลยุทธ์ทางการตลาดใหม่ และมีแผนจะเปิดโครงการอีกครั้งในช่วงกลางปี 2564

บริษัท ณุศา ลายา คอนโดมิเนียม จำกัด

เมื่อวันที่ 3 ตุลาคม 2562 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ณุศา ลายา คอนโดมิเนียม จำกัด ได้มีมติพิเศษอนุมัติให้มีการเลิกบริษัท และบริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนเลิกกิจการกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2562 และได้จดทะเบียนเสร็จสิ้นการชำระบัญชีเมื่อวันที่ 2 เมษายน 2563

บริษัท ณุศา ศรีราชา คอนโดเทล ซี จำกัด

เมื่อวันที่ 3 ตุลาคม 2562 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ณุศา ศรีราชา คอนโดเทล ซี จำกัด ได้มีมติพิเศษอนุมัติให้มีการเลิกบริษัท และบริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนเลิกกิจการกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2562 และได้จดทะเบียนเสร็จสิ้นการชำระบัญชีเมื่อวันที่ 2 เมษายน 2563

บริษัท ณุศา ไม้ขาว บีช จำกัด

เมื่อวันที่ 3 ตุลาคม 2562 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ณุศา ไม้ขาว บีช จำกัด ได้มีมติพิเศษอนุมัติให้มีการเลิกบริษัท และบริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนเลิกกิจการกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2562 และได้จดทะเบียนเสร็จสิ้นการชำระบัญชีเมื่อวันที่ 2 เมษายน 2563

World Medical Alliance Company Limited

เมื่อวันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2563 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2563 ได้มีมติอนุมัติเรื่องดังต่อไปนี้

ก. อนุมัติให้ World Medical Alliance Company Limited (“WMA”) เพิ่มทุนจดทะเบียนจากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 1,000 เหรียญสหรัฐอเมริกา เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 100,000,000 เหรียญสหรัฐอเมริกา วัตถุประสงค์ในการเพิ่มทุนเพื่อรองรับการเติบโตของธุรกิจในอนาคต เปิดโอกาสทางธุรกิจการแพทย์ และการเข้าร่วมทุนกับบริษัทชั้นนำและนักลงทุนทั่วโลก

ข. อนุมัติให้บริษัทฯเข้าลงทุนเพิ่มในหุ้นสามัญของ WMA ในสัดส่วนไม่เกินร้อยละ 55 ของทุนจดทะเบียนใหม่หรือ 55,000,000 เหรียญสหรัฐอเมริกา

World Medical Alliance Hong Kong Company Limited

ในเดือนสิงหาคม 2563 บริษัทฯ ได้จดทะเบียนจัดตั้ง World Medical Alliance Hong Kong Company Limited เพื่อประกอบธุรกิจบริหารจัดการด้านการแพทย์และเทคโนโลยีในฮ่องกง โดยมีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 ดอลลาร์ฮ่องกง แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์ฮ่องกง โดยให้บริษัท เวิลด์ เมดิคอล อัลไลแอนซ์(ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียนของบริษัทดังกล่าว

บริษัท เอสเอสพี แพล็ตฟอร์ม จำกัด

ในเดือนสิงหาคม 2563 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาร่วมทุนในบริษัท เอสเอสพี แพล็ตฟอร์ม จำกัด ("SSP") กับบุคคลหลายท่าน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินธุรกิจด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ โดยกำหนดโครงสร้างการถือหุ้นให้บริษัทฯถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 50

ต่อมาในเดือนกันยายน 2563 ผู้ร่วมทุนได้ทำสัญญาซื้อหุ้นสามัญของ SSP จำนวน 250,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท และบริษัทฯ ได้รับชำระค่าหุ้นครั้งที่ 1 เป็นจำนวนร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียนจากผู้ร่วมทุนทุกราย รวมเป็นจำนวน 2,500,000 บาท และได้จดทะเบียนโอนหุ้นให้แก่ผู้ร่วมทุนตามสัดส่วนการชำระเงินแล้ว อย่างไรก็ตาม สิทธิในการออกเสียงเป็นไปตามสัดส่วนการถือหุ้นที่กำหนดในสัญญาร่วมทุน

การร่วมทุนดังกล่าวส่งผลให้ SSP เปลี่ยนสถานะจากบริษัทย่อยเป็นการร่วมค้า

บริษัท เซฟ ที ทราเวล จำกัด

ในเดือนตุลาคม 2563 บริษัทฯ ได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท เซฟ ที ทราเวล จำกัด เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาแพล็ตฟอร์มการท่องเที่ยว โดยมีทุนจดทะเบียนจำนวน 20 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 200,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดยให้บริษัท ณุศา เลเจนท์ สยาม จำกัด (บริษัทย่อย) ถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียนของบริษัทดังกล่าว บริษัทดังกล่าวได้เรียกชำระค่าหุ้นแล้วร้อยละ 25 ของทุนจดทะเบียน รวมเป็นจำนวนเงิน 5 ล้านบาท

บริษัท ทีเอสเอสพี แพล็ตฟอร์ม จำกัด

เมื่อวันที่ 15 กันยายน 2563 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ทีเอสเอสพี แพล็ตฟอร์ม จำกัด ครั้งที่ 3/2563 มีมติอนุมัติให้บริษัท ทีเอสเอสพี แพล็ตฟอร์ม จำกัด ทำการลดทุนจดทะเบียนจาก 332.5 ล้านบาทเป็น 200 ล้านบาท โดยการลดจำนวนหุ้นสามัญ 1,325,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท บริษัทได้จดทะเบียนลดทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2563

13.2 รายละเอียดของบริษัทย่อยซึ่งมีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญ

(หน่วย: ล้านบาท)

บริษัท	สัดส่วนที่ถือโดยส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยสะสม		กำไร (ขาดทุน) ที่แบ่งให้กับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยในระหว่างปี		เงินปันผลจ่ายให้กับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในระหว่างปี	
	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562
	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)						
บริษัท ณุศา มาย โอโซน จำกัด	25	25	74	46	28	(15)	-	-

13.3 ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของบริษัทย่อยที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญ ซึ่งเป็นข้อมูลก่อนการตัดรายการระหว่างกัน

สรุปรายการฐานะทางการเงิน

(หน่วย: ล้านบาท)

	บริษัท ณุศา มาย โอโซน จำกัด	
	2563	2562
สินทรัพย์หมุนเวียน	276	177
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	1,340	1,382
หนี้สินหมุนเวียน	1,307	1,228
หนี้สินไม่หมุนเวียน	14	130

สรุปรายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย: ล้านบาท)

	บริษัท ณุศา มาย โอโซน จำกัด	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2563	2562
รายได้	294	60
กำไร (ขาดทุน)	102	(54)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	102	(54)

สรุปรายการกระแสเงินสด

(หน่วย: ล้านบาท)

	บริษัท ณุศา มาย โอโซน จำกัด	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2563	2562
กระแสเงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	25	(52)
กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(4)	(10)
กระแสเงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(19)	62
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	2	-

14. เงินลงทุนในบริษัทร่วม

ในเดือนเมษายน 2563 บริษัทฯและบุคคลอื่นได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท นวัตกรรมปัญญาประดิษฐ์นานาชาติ จำกัด เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาเทคโนโลยีและนวัตกรรมโดยมีทุนจดทะเบียนจำนวน 2 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 20,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดยบริษัทฯได้ลงทุนในหุ้นสามัญจำนวน 5,000 หุ้น เป็นจำนวนเงิน 0.5 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 25 ของทุนจดทะเบียนของบริษัทดังกล่าว บริษัทฯพิจารณาว่าเงินลงทุนในบริษัทดังกล่าวเป็นเงินลงทุนในบริษัทร่วม ต่อมาในเดือนธันวาคม 2563 บริษัทฯได้ขายเงินลงทุนดังกล่าวให้แก่บุคคลอื่นทั้งจำนวน ในราคา 0.5 ล้านบาท

15. เงินลงทุนในการร่วมค้า

15.1 รายละเอียดของเงินลงทุนในการร่วมค้า

เงินลงทุนในการร่วมค้าซึ่งเป็นเงินลงทุนในกิจการที่กลุ่มบริษัทและบริษัทอื่นควบคุมร่วมกันมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

การร่วมค้า	ลักษณะธุรกิจ	งบการเงินรวม					
		สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		มูลค่าตามบัญชีตามวิธีส่วนได้เสีย	
		2563 (ร้อยละ)	2562 (ร้อยละ)	2563	2562	2563	2562
บริษัท เอ็น โฮเทล จำกัด	ธุรกิจโรงแรม	47.50	47.50	124,364	124,364	61,548	77,802
Panacee Medical Hong Kong Limited	ธุรกิจด้านสุขภาพ (Wellness)	92.00	92.00	202,051	202,051	134,783	133,209
บริษัท ศิริ แกรนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	51.00	51.00	178,500	178,500	84,646	115,020
บริษัท ริสแลนด์ แกรนด์ จำกัด	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	51.00	51.00	91,800	91,800	25,741	54,905

(หน่วย: พันบาท)

การร่วมค้า	ลักษณะธุรกิจ	งบการเงินรวม					
		สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		มูลค่าตามบัญชีตามวิธีส่วนได้เสีย	
		2563 (ร้อยละ)	2562 (ร้อยละ)	2563	2562	2563	2562
บริษัท เอสเอสพี แพล็ต ฟอร์ม จำกัด*	ธุรกิจด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ	50.00	-	47,500	-	46,617	-
บริษัท อัตตา ฟิล์ม จำกัด	ธุรกิจผลิตและจำหน่ายภาพยนตร์	60.00	60.00	-	-	347	845
รวม				644,215	596,715	353,682	381,781

(หน่วย: พันบาท)

การร่วมค้า	ลักษณะธุรกิจ	งบการเงินเฉพาะกิจการ							
		สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน		มูลค่าตามบัญชีตามวิธีราคาทุน - สุทธิ	
		2563 (ร้อยละ)	2562 (ร้อยละ)	2563	2562	2563	2562	2563	2562
บริษัท เอ็น โฮเทล จำกัด	ธุรกิจโรงแรม	47.50	47.50	124,364	124,364	-	-	124,364	124,364
Panacee Medical Hong Kong Limited	ธุรกิจด้านสุขภาพ (Wellness)	92.00	92.00	202,051	202,051	-	-	202,051	202,051
บริษัท ศิริ แกรนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	51.00	51.00	178,500	178,500	-	-	178,500	178,500
บริษัท ริสแลนด์ แกรนด์ จำกัด	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	51.00	51.00	91,800	91,800	(35,611)	-	56,189	91,800
บริษัท เอสเอสพี แพล็ตฟอร์ม จำกัด*	ธุรกิจด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ	50.00	-	47,500	-	-	-	47,500	-
รวม				644,215	596,715	(35,611)	-	608,604	596,715

* เปลี่ยนสถานะจากบริษัทย่อยเป็นการร่วมค้า ตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 13

ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯ ได้บันทึกผลขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัท ริสแลนด์ แกรนด์ จำกัด จำนวน 36 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ

บริษัท เอ็น โฮเทล จำกัด

ในเดือนเมษายน 2563 บริษัท เอ็น โฮเทล จำกัด ได้ปิดกิจการโรงแรมเป็นการชั่วคราว สืบเนื่องจากผลกระทบจากสถานการณ์โรคระบาดโคโรน่า (Covid-19) โดยบริษัทมีนโยบายในการปิดโรงแรมช่วงระยะเวลาหนึ่งเพื่อปรับปรุงแก้ไขและวางแผนกลยุทธ์ทางการตลาดใหม่ และมีแผนจะกลับมาเปิดโรงแรมอีกครั้งในช่วงปลายปี 2564

Panacee Medical Hong Kong Limited

เมื่อวันที่ 29 พฤษภาคม 2560 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ครั้งที่ 5/2560 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เข้าลงทุนในหุ้นสามัญของ Panacee Medical Hong Kong Limited (“PNCH”) ซึ่งเป็นการซื้อหุ้นสามัญจากผู้ถือหุ้นเดิมในสัดส่วนร้อยละ 61 ของทุนจดทะเบียน และในวันที่ 30 ตุลาคม 2560 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ครั้งที่ 9/2560 ได้มีมติอนุมัติเพิ่มสัดส่วนการเข้าทำรายการจากเดิมอนุมัติให้เข้าทำรายการในสัดส่วนร้อยละ 61 เป็นสัดส่วนร้อยละ 78.57 ของทุนจดทะเบียน

เมื่อวันที่ 4 เมษายน 2561 บริษัทฯ ได้ทำข้อตกลงกับผู้ร่วมทุน เพื่อกำหนดสัดส่วนในการร่วมลงทุนใน PNCH ภายหลังการทำข้อตกลงดังกล่าวจะมีการเพิ่มทุนตามที่กำหนดในข้อตกลง

ต่อมาเมื่อวันที่ 27 ธันวาคม 2561 ที่ประชุมคณะกรรมการของ PNCH มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 7 ล้านเหรียญสหรัฐ โดยยังคงจำนวนหุ้นสามัญในจำนวน 10,000 หุ้นเท่าเดิม และเสนอขายหุ้นสามัญจำนวน 7,857 หุ้น มูลค่า 5.5 ล้านเหรียญสหรัฐให้แก่บริษัทฯ และจำหน่ายหุ้นสามัญจำนวน 2,143 หุ้น มูลค่า 1.5 ล้านเหรียญสหรัฐให้แก่ผู้ร่วมทุน อย่างไรก็ตาม ผู้ร่วมทุนตกลงชำระค่าเพิ่มทุนเพียง 0.5 ล้านเหรียญสหรัฐ

ต่อมาที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ มีมติอนุมัติให้ซื้อหุ้นสามัญจากผู้ร่วมทุนในส่วนที่ยังไม่ได้ชำระจำนวน 1,393 หุ้น ในราคา 1 ล้านเหรียญสหรัฐ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯมีภาระผูกพันในการจ่ายชำระค่าซื้อเงินลงทุนส่วนที่เหลือเป็นจำนวน 0.25 ล้านเหรียญสหรัฐหรือประมาณ 7.5 ล้านบาท

ในเดือนกุมภาพันธ์ 2563 PNCH ได้ร่วมทุนกับบริษัท เอ็กเซลเลนท์ เมดิแคร์ แมเนจเม้นท์ คอนซัลแทนซี่ จำกัด โดยจัดตั้ง บริษัท พรีม่า เฮลท์แคร์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุ๊ป จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุน มีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 ดอลลาร์ฮ่องกง โดยให้ PNCH ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 50 โดยบริษัทร่วมทุนมีวัตถุประสงค์การลงทุนในธุรกิจทางด้านการแพทย์ เทคโนโลยี การบริหารและพัฒนาสถานพยาบาล การตลาด และอื่น ๆด้านการแพทย์ครบวงจร บริษัทดังกล่าวได้ทำการจดทะเบียนจัดตั้งแล้วในวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2563

15.2 ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทรับรู้ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จจากการลงทุนในการร่วมค้าในงบการเงินรวม ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			
	ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าในระหว่างปี		ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจากเงินลงทุนในการร่วมค้าในระหว่างปี	
การร่วมค้า	2563	2562	2563	2562
บริษัท เอ็น โฮเทล จำกัด	(16)	(17)	-	-
Panacee Medical Hong Kong Limited	(6)	(43)	7	(2)
บริษัท ศิริ แกรนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	(30)	(32)	-	-
บริษัท ริสแลนด์ แกรนด์ จำกัด	(29)	(36)	-	-
บริษัท เอสเอสพี แพล็ตฟอร์ม จำกัด	(1)	-	-	-
บริษัท อัตตา ฟิล์ม จำกัด	(1)	(2)	-	-
รวม	(83)	(130)	7	(2)

15.3 ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของการร่วมค้าที่มีสาระสำคัญ

สรุปรายการฐานะทางการเงิน

(หน่วย: ล้านบาท)

	บริษัท เอ็น โฮเทล จำกัด		Panacee Medical Hong Kong Limited		บริษัท ศิริ แกรนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด		บริษัท ริสแลนด์ แกรนด์ จำกัด		บริษัท เอสเอสพี แพล็ตฟอร์ม จำกัด		บริษัท อัตตา ฟิล์ม จำกัด	
	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562
สินทรัพย์หมุนเวียน	7	10	119	104	1,897	1,534	871	845	48	-	28	27
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	248	268	52	50	68	25	35	84	-	-	-	-
หนี้สินหมุนเวียน	(71)	(68)	(24)	(9)	(1,756)	(1,328)	(849)	(815)	(2)	-	(13)	(26)
หนี้สินไม่หมุนเวียน	(242)	(233)	-	-	(43)	(5)	(7)	(6)	-	-	(14)	-
สินทรัพย์ - สุทธิ	(58)	(23)	147	145	166	226	50	108	46	-	1	1
สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)	47.50	47.50	92.00	92.00	51.00	51.00	51.00	51.00	50.00	-	60.00	60.00
สัดส่วนตามส่วนได้เสียของ												
กิจการในสินทรัพย์ - สุทธิ	(27)	(11)	135	133	85	115	26	55	23	-	1	1
ส่วนต่างค่าซื้อเงินลงทุนที่รอรับ												
ชำระจากผู้ร่วมทุน	-	-	-	-	-	-	-	-	23	-	-	-
ส่วนต่างมูลค่ายุติธรรมของ												
สินทรัพย์ ณ วันที่ซื้อ	89	89	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียของ												
กิจการในการร่วมค้า	62	78	135	133	85	115	26	55	46	-	1	1

สรุปรายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย: ล้านบาท)

	บริษัท เอ็น โฮเทล จำกัด		Panacee Medical Hong Kong Limited		บริษัท ศิริ แกรนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด		บริษัท ริสแลนด์ แกรนด์ จำกัด		บริษัท เอสเอสพี แพล็ตฟอร์ม จำกัด		บริษัท อัตตา ฟิล์ม จำกัด	
	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562
รายได้	15	50	-	-	10	31	1	1	-	-	-	-
ต้นทุน	(5)	(25)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(31)	(44)	(1)	(1)	(58)	(85)	(55)	(42)	(2)	-	(1)	(4)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	(5)	(46)	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(13)	(18)	-	-	(12)	(8)	(3)	(30)	-	-	-	-
ขาดทุนสำหรับปี	(34)	(37)	(6)	(47)	(60)	(62)	(57)	(71)	(2)	-	(1)	(4)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	-	7	(2)	-	-	-	-	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	(34)	(37)	1	(49)	(60)	(62)	(29)	(71)	(2)	-	(1)	(4)

16. เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน

ยอดคงเหลือเป็นเงินจ่ายค่าซื้อที่ดินของกลุ่มบริษัท โดยที่ดินดังกล่าวอยู่ระหว่างรอการโอนกรรมสิทธิ์จากผู้ขายที่ดินมาเป็นของกลุ่มบริษัท

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	1,000,487	916,607	420,443	-
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า	(81,426)	-	(81,426)	-
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน - สุทธิ	919,061	916,607	339,017	-

เมื่อวันที่ 31 สิงหาคม 2563 บริษัทฯได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับบริษัทย่อยเดิมแห่งหนึ่ง (บริษัท เอสเอสพี แพล็ตฟอร์ม จำกัด) โดยบริษัทย่อยเดิมตกลงขายที่ดินให้แก่บริษัทฯในราคา 420 ล้านบาท บริษัทฯและบริษัทย่อยเดิมตกลงจ่ายชำระโดยการหักกลบหนี้ระหว่างกันจำนวน 370 ล้านบาท และบริษัทฯตกลงจะทยอยจ่ายชำระส่วนที่เหลือจำนวน 50 ล้านบาทภายใน 1 ปีนับจากวันทำสัญญา ที่ดินดังกล่าวยังอยู่ระหว่างรอโอนกรรมสิทธิ์จากผู้ขายที่ดินของบริษัทย่อยเดิมมาเป็นของบริษัทฯ

ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯได้บันทึกค่าเผื่อการด้อยค่าเงินมัดจำค่าซื้อที่ดินดังกล่าวจำนวน 81 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทได้นำที่ดินจำนวนประมาณ 777 ล้านบาท (2562: 777 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ จำนวน 196 ล้านบาท 2562: ไม่มี) ไปวางเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันหุ้นกู้ระยะยาวของบริษัทฯ

17. ที่ดินรอการพัฒนา

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ที่ดินรอการพัฒนา	2,153,380	1,590,957	1,049,593	1,049,593

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ที่ดินรอการพัฒนาของกลุ่มบริษัทซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 2,147 ล้านบาท (2562: 1,222 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ จำนวน 1,050 ล้านบาท 2562: 859 ล้านบาท) ได้นำไปจดจำนองเป็นหลักประกันหุ้นกู้ระยะสั้น เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการอื่นและหุ้นกู้ระยะยาว

18. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	อาคารให้เช่า	บ้านและห้องชุดให้เช่า	สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง	รวม	อาคารให้เช่า	บ้านและห้องชุดให้เช่า	สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563:								
ราคาทุน	320,456	22,429	324	343,209	320,456	36,727	324	357,507
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(37,670)	(15,381)	-	(53,051)	(37,670)	(16,279)	-	(53,949)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า	(15,101)	-	-	(15,101)	(15,101)	-	-	(15,101)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	267,685	7,048	324	275,057	267,685	20,448	324	288,457
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562:								
ราคาทุน	537,304	267,997	4,766	810,067	537,304	282,296	4,766	824,366
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(49,307)	(73,865)	-	(123,172)	(49,307)	(74,543)	-	(123,850)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า	(34,144)	-	-	(34,144)	(34,144)	-	-	(34,144)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	453,853	194,132	4,766	652,751	453,853	207,753	4,766	666,372

การกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับปี 2563 และ 2562 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	652,751	710,287	666,372	740,379
ซื้อสินทรัพย์	495	3,407	495	1,772
จำหน่ายสินทรัพย์ - มูลค่าสุทธิตามบัญชี	(194,563)	(8,026)	(195,836)	(22,192)
ค่าเสื่อมราคา	(11,284)	(18,773)	(11,505)	(19,443)
ขาดทุนจากการด้อยค่า	-	(34,144)	-	(34,144)
โอนไปที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(1,273)	-	-	-
จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	(171,069)	-	(171,069)	-
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	275,057	652,751	288,457	666,372

ในระหว่างปี 2562 บริษัทฯบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 34 ล้านบาท

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
มูลค่ายุติธรรมของอาคารให้เช่า	285	469	285	469
มูลค่ายุติธรรมของบ้านและห้องชุดให้เช่า	13	352	65	405

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังกล่าว ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีคิดจากต้นทุนทดแทนสุทธิ (Replacement Cost Approach) รวมถึงประเมินมูลค่ายุติธรรมของที่ดินและห้องชุดให้เช่าโดยใช้เกณฑ์ราคาตลาด

กลุ่มบริษัทได้นำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวนประมาณ 273 ล้านบาท (2562: 650 ล้านบาท) (เฉพาะของบริษัทฯ: 288 ล้านบาท 2562: 665 ล้านบาท) ไปค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการอื่น

บริษัท ณุศาศิริ จำกัด (มหาชน)

เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2563 บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาซื้อขายที่ดินและอาคารให้เช่าแห่งหนึ่งกับบุคคลท่านหนึ่งในราคา 150 ล้านบาท โดยมีเงื่อนไขการชำระเงินและกำหนดระยะเวลา ดังนี้

1. งวดที่ 1 จำนวน 40 ล้านบาท ชำระในวันที่ทำสัญญา โดยบริษัทฯได้รับชำระเงินแล้วทั้งจำนวน
2. งวดที่ 2 จำนวน 110 ล้านบาท ชำระในวันโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2563

ต่อมาเมื่อวันที่ 29 พฤษภาคม 2563 บริษัทฯ ได้ทำข้อตกลงแนบท้ายสัญญากับบุคคลดังกล่าว โดยผู้ซื้อตกลงชำระเงินจำนวน 15 ล้านบาทให้แก่บริษัทฯ และบริษัทฯยินยอมชำระดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7 ของเงินจำนวนดังกล่าวไปจนถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2563 บริษัทฯได้รับชำระเงินสุทธิจากดอกเบี้ยแล้วทั้งจำนวนในวันทำบันทึกข้อตกลง

บริษัทฯ ได้รับชำระเงินส่วนที่เหลือทั้งจำนวนและได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารให้เช่าให้กับบุคคลดังกล่าวในเดือนมิถุนายน 2563

ผลการดำเนินงานของที่ดินและอาคารให้เช่าดังกล่าวที่รวมอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2563	2562
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ		
รายได้		
รายได้ค่าเช่า	513	1,559
รายได้ค่าบริการ	783	1,972
รายได้อื่น	334	584
รวมรายได้	1,630	4,115
ค่าใช้จ่าย		
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	1,296	4,684
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,876	5,047
รวมค่าใช้จ่าย	3,172	9,731
ขาดทุนจากการดำเนินงาน	(1,542)	(5,616)

นอกจากนี้ เมื่อวันที่ 29 พฤษภาคม 2563 บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาซื้อขายห้องชุดให้เช่ากับบุคคลท่านหนึ่งในราคา 280 ล้านบาท โดยมีเงื่อนไขการชำระเงินและกำหนดระยะเวลา ดังนี้

1. งวดที่ 1 จำนวน 3 ล้านบาท ชำระในวันที่ทำสัญญา โดยบริษัทฯ ได้รับชำระเงินแล้วทั้งจำนวน
2. งวดที่ 2 จำนวน 277 ล้านบาท ชำระในวันโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ภายในเดือนสิงหาคม 2563

ต่อมาเมื่อวันที่ 21 สิงหาคม 2563 บริษัทฯ ได้เข้าทำบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติมครั้งที่ 1 กับบุคคลดังกล่าว เพื่อยกเลิกการขายห้องชุดให้เช่าบางส่วนที่บริษัทฯ ได้โอนกรรมสิทธิ์ให้กับบุคคลอื่นแล้ว คงเหลือราคาซื้อขายจำนวน 267 ล้านบาท และขยายระยะเวลาโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดเป็นภายในเดือนกันยายน 2563 โดยผู้ซื้อตกลงจะชำระราคาห้องชุดบางส่วนเพิ่มเติมจำนวน 80 ล้านบาทภายในเดือนสิงหาคม 2563

เมื่อวันที่ 31 สิงหาคม 2563 บริษัทฯ ได้รับชำระเงินจากผู้ซื้อจำนวน 20 ล้านบาท และได้รับหนังสือแจ้งจากผู้ซื้อขอผ่อนผันการเรียกชำระเงินจำนวน 60 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ ได้ออกหนังสือแจ้งรับทราบในวันที่ 1 กันยายน 2563

ต่อมาเมื่อวันที่ 29 กันยายน 2563 บริษัทฯ ได้เข้าทำบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติมครั้งที่ 2 กับบุคคลดังกล่าว เพื่อขยายระยะเวลาการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้เช่าเป็นภายในเดือนตุลาคม 2563

ต่อมาเมื่อวันที่ 30 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาซื้อขายห้องชุดให้เช่าดังกล่าวกับบุคคลท่านอื่นในราคา 210 ล้านบาท เนื่องจากผู้จะซื้อท่านเดิมไม่สามารถจ่ายชำระเงินส่วนที่เหลือได้ตามเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญา บริษัทฯ ได้รับชำระเงินจากผู้ซื้อและโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดดังกล่าวแล้วในเดือนมกราคม 2564

บริษัทฯ ได้จัดประเภทห้องชุดให้เช่าดังกล่าวเป็น "สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย" ในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

ผลการดำเนินงานของห้องชุดให้เช่าข้างต้นที่รวมอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2563	2562
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ		
รายได้		
รายได้ค่าเช่า	9,719	11,786
รายได้ค่าบริการ	9,919	11,520
รายได้อื่น	20	173
รวมรายได้	19,658	23,479
ค่าใช้จ่าย		
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	3,225	6,601
ค่าใช้จ่ายในการขาย	390	37
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	5,149	8,388
รวมค่าใช้จ่าย	8,764	15,026
กำไรจากการดำเนินงาน	10,894	8,453

19. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม						
	ที่ดิน	อาคาร ส่วนปรับปรุง และสิ่งปลูก สร้าง	สนามกอล์ฟ	เครื่องตกแต่ง เครื่องใช้ สำนักงานและ อุปกรณ์ ดำเนินงาน	ยานพาหนะ	สินทรัพย์ ระหว่างติดตั้ง และก่อสร้าง	รวม
ราคาทุน							
ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	663,811	511,094	-	86,723	236,419	2,104,312	3,602,359
ซื้อเพิ่ม	-	25,576	-	22,344	24,278	366,901	439,099
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(27,509)	-	(304)	-	(7,580)	(35,393)
ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุน	-	-	-	-	-	100,914	100,914
โอน	-	2,006,412	-	22,368	1,493	(2,030,273)	-
โอนเข้า	-	-	-	-	-	31,075	31,075
โอนออก	-	(345)	-	-	-	-	(345)
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	-	-	-	-	(11,103)	-	(11,103)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	663,811	2,515,228	-	131,131	251,087	565,349	4,126,606
ผลกระทบจากการนำมาตรฐาน การรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติ	-	-	-	-	(173,744)	-	(173,744)
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	663,811	2,515,228	-	131,131	77,343	565,349	3,952,862
ซื้อเพิ่ม	-	1,398	5,108	8,025	1,050	14,512	30,093
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(535)	-	(315)	(450)	-	(1,300)
โอน	-	5,211	408,878	8,734	-	(422,823)	-
โอนเข้า	-	-	-	-	168,789	1,273	170,062
โอนออก	(314)	(147,220)	(372,121)	(174)	-	(98,320)	(618,149)
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	-	-	-	-	(606)	-	(606)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	663,497	2,374,082	41,865	147,401	246,126	59,991	3,532,962

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม						
	ที่ดิน	อาคาร ส่วนปรับปรุง และสิ่งปลูกสร้าง	สนามกอล์ฟ	เครื่องตกแต่ง เครื่องใช้ สำนักงานและ อุปกรณ์ดำเนินงาน	ยานพาหนะ	สินทรัพย์ระหว่างติดตั้งและก่อสร้าง	รวม
ค่าเสื่อมราคาสะสม							
ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	-	54,161	-	42,728	53,324	-	150,213
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	42,683	-	19,705	18,423	-	80,811
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(6,089)	-	(27)	-	-	(6,116)
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	-	-	-	-	(1,947)	-	(1,947)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	-	90,755	-	62,406	69,800	-	222,961
ผลกระทบจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติ	-	-	-	-	(33,926)	-	(33,926)
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	-	90,755	-	62,406	35,874	-	189,035
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	90,268	588	24,569	10,613	-	126,038
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	-	(71)	(450)	-	(521)
โอนเข้า	-	-	-	-	37,482	-	37,482
โอนออก	-	(19,587)	-	-	-	-	(19,587)
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	-	-	-	-	(457)	-	(457)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	-	161,436	588	86,904	83,062	-	331,990
ค่าเผื่อการด้อยค่า							
ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	-	3,325	-	-	-	-	3,325
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	-	-	-	-	37,585	-	37,585
ลดลงระหว่างปี	-	(3,325)	-	-	-	-	(3,325)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	-	-	-	-	37,585	-	37,585
ผลกระทบจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติ	-	-	-	-	(37,585)	-	(37,585)
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	-	-	-	-	-	-	-
โอนเข้า	-	-	-	-	37,585	-	37,585
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	-	-	-	-	13,919	-	13,919
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	-	-	-	-	(694)	-	(694)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	-	-	-	-	50,810	-	50,810
มูลค่าสุทธิตามบัญชี							
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	663,811	2,424,473	-	68,725	143,702	565,349	3,866,060
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	663,497	2,212,646	41,277	60,497	112,254	59,991	3,150,162

ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	
2562 (จำนวน 52.2 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร)	80,811
2563 (จำนวน 97.3 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร)	126,038

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	อาคาร ส่วนปรับปรุงและสิ่งปลูกสร้าง	เครื่องตกแต่ง เครื่องใช้สำนักงานและอุปกรณ์ดำเนินงาน	ยานพาหนะ	รวม
ราคาทุน				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	32,679	25,003	16,827	74,509
ซื้อเพิ่ม	-	1,286	-	1,286
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	(5,823)	(27)	-	(5,850)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	26,856	26,262	16,827	69,945
ซื้อเพิ่ม	-	125	-	125
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(5)	(450)	(455)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	26,856	26,382	16,377	69,615
ค่าเสื่อมราคาสะสม				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	2,530	18,401	10,699	31,630
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	1,109	2,989	2,541	6,639
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	(2,498)	(27)	-	(2,525)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	1,141	21,363	13,240	35,744
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	518	2,636	2,394	5,548
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(3)	(450)	(453)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	1,659	23,996	15,184	40,839
ค่าเผื่อการด้อยค่า				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	3,325	-	-	3,325
ลดลงระหว่างปี	(3,325)	-	-	(3,325)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	-	-	-	-
มูลค่าสุทธิตามบัญชี				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	25,715	4,899	3,587	34,201
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	25,197	2,386	1,193	28,776
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี				
2562 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)				6,639
2563 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)				5,548

ในระหว่างปี 2563 กลุ่มบริษัทได้บันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จำนวน 14 ล้านบาท (2562: 38 ล้านบาท)

ในระหว่างปี 2562 กลุ่มบริษัทได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นราคาทุนของโครงการ จำนวน 101 ล้านบาท โดยคำนวณจากอัตราการตั้งขึ้นเป็นทุนในอัตราร้อยละ 6.11 - 7.22

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทมีอาคารและอุปกรณ์จำนวนหนึ่งซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้วแต่ยังใช้งานอยู่ มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวมีจำนวนเงินประมาณ 39 ล้านบาท (2562: 31 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ: 27 ล้านบาท 2562: 26 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทได้นำที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมูลค่าสุทธิตามบัญชี จำนวนประมาณ 2,997 ล้านบาท (2562: 3,557 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ: 25 ล้านบาท 2562: 27 ล้านบาท) ไปจดจำนองเป็นหลักประกันหุ้นกู้ระยะสั้น เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการอื่น หุ้นกู้ระยะยาว และสัญญาว่าจ้างรับเหมาก่อสร้าง

20. สัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

กลุ่มบริษัททำสัญญาเช่าสินทรัพย์ ได้แก่ บ้านและห้องในอาคารชุด และยานพาหนะ เพื่อใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท สัญญาเช่าบ้านและห้องในอาคารชุด มีอายุสัญญาเช่าอยู่ระหว่าง 2 - 15 ปี ในขณะที่สัญญาเช่ายานพาหนะ มีอายุสัญญาเช่าอยู่ระหว่าง 3 - 4 ปี

20.1 สินทรัพย์สิทธิการใช้

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสินทรัพย์สิทธิการใช้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		
	บ้านและห้องในอาคารชุด	ยานพาหนะ	รวม
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	192,675	102,233	294,908
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	15,504	-	15,504
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(27,019)	(6,843)	(33,862)
โอนออก	-	(93,721)	(93,721)
การเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า	(35,081)	-	(35,081)
โอนกลับประมาณการค่าเผื่อการด้อยค่า	26,869	-	26,869
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	172,948	1,669	174,617

20.2 หนี้สินตามสัญญาเช่า

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม
	2563
จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า	835,742
หัก: ดอกเบี้ยรอการตัดจำหน่าย	(201,892)
รวม	633,850
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(121,623)
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	512,227

การวิเคราะห์การครบกำหนดของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าเปิดเผยข้อมูลอยู่ในหมายเหตุข้อ 39.1 ภายใต้หัวข้อความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

20.3 ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่รับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้	33,862
ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า	37,616
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ	1,791

20.4 อื่น ๆ

ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทย่อยขายห้องชุดในโครงการแห่งหนึ่ง โดยมีราคาขายรวมจำนวน 121 ล้านบาท บริษัทย่อยได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดและรับชำระเงินจากลูกค้าแล้วทั้งจำนวน บริษัทย่อยอีกแห่งหนึ่งได้ทำสัญญาเช่าห้องชุดข้างต้นจากลูกค้า มีกำหนดระยะเวลาเช่า 3 ปี โดยมีกำหนดจ่ายค่าเช่าเป็นรายไตรมาส เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า ลูกค้าสามารถใช้สิทธิขยายระยะเวลาการเช่าต่อไปได้อีก 3 ปี ตามเงื่อนไขที่ตกลงกัน กลุ่มบริษัทรับรู้กำไรจากการขายห้องชุดและเช่ากลับคืนในงบการเงินรวมปีปัจจุบันจำนวน 45 ล้านบาท

กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 53 ล้านบาท

กลุ่มบริษัทอยู่ระหว่างการขอเลื่อนการจ่ายชำระค่าเช่าบ้านและห้องในอาคารชุดของโครงการกับผู้ให้เช่า

21. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6,781	7,376	-	-
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	66,015	69,369	14,156	23,884
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	68,956	15,715	120,281	75,869
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	165,170	155,139	77,127	58,274
เจ้าหนี้ค่าก่อสร้างและเจ้าหนี้ค่าซื้อทรัพย์สิน				
- กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	1,137,949	1,152,485	3,932	3,799
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	215	4,415	215	4,415
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	66,368	43,805	18,315	11,759
ดอกเบี้ยค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,631	1,528	56,927	38,183
ดอกเบี้ยค้างจ่าย - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	238,750	100,319	28,773	21,295
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	1,751,835	1,550,151	319,726	237,478

บริษัทย่อยได้ทำสัญญากับเจ้าหนี้ค่างานก่อสร้างแห่งหนึ่ง ซึ่งกำหนดเงื่อนไขว่า บริษัทย่อยจะจ่ายชำระค่าก่อสร้างตามงวดงานที่ได้รับการส่งมอบในแต่ละงวดเมื่อครบกำหนด 18 เดือน โดยจะนับจากวันที่บริษัทย่อยออก Certificate of payment ให้แก่ผู้รับเหมาก่อสร้าง โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เจ้าหนี้ค่างานก่อสร้างดังกล่าว จำนวน 1,256 ล้านบาท มีส่วนที่ถึงกำหนดชำระแล้วจำนวน 1,077 ล้านบาท และดอกเบี้ยผิดนัดชำระจำนวน 101 ล้านบาท ส่วนที่เหลืออีก 78 ล้านบาท อยู่ระหว่างการเจรจาตรวจรับมอบงานจากผู้ว่าจ้าง โดยหนี้จำนวนดังกล่าวอยู่ระหว่างการเจรจาขอขยายเวลาจ่ายชำระหนี้กับเจ้าหนี้ เนื่องจากมีข้อโต้แย้งในเรื่องการส่งมอบงานล่าช้าซึ่งส่งผลให้การเปิดตัวโครงการของบริษัทย่อยล่าช้ากว่าที่กำหนดไว้เดิม

22. หุ้นกู้ระยะสั้น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562
หุ้นกู้ระยะสั้น	68,000	230,000
หัก: ค่าธรรมเนียมในการออกหุ้นกู้รอตัดจ่าย	-	(21)
หุ้นกู้ระยะสั้น - สุทธิ	68,000	229,979

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีหุ้นกู้ระยะสั้นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	229,979
บวก: ออกจำหน่ายเพิ่มเติม	472,000
หัก: ชำระคืน	(634,000)
บวก: ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมในการออกหุ้นกู้	4,542
หัก: ค่าธรรมเนียมในการออกหุ้นกู้รอตัดบัญชี	(4,521)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	68,000

เมื่อวันที่ 8 มกราคม 2563 บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ระยะสั้นชนิดไม่ด้อยสิทธิและมีหลักประกัน จำนวน 100,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท มูลค่ารวม 100 ล้านบาท โดยมีกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 7 เมษายน 2563 และมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.7 ต่อปี โดยมีกำหนดจ่ายดอกเบี้ยเมื่อครบกำหนดไถ่ถอน

เมื่อวันที่ 7 เมษายน 2563 บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ระยะสั้นชนิดไม่ด้อยสิทธิและมีหลักประกัน จำนวน 100,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท มูลค่ารวม 100 ล้านบาท โดยมีกำหนดไถ่ถอนในเดือนพฤษภาคม 2563 ถึง เดือนตุลาคม 2563 และมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.8 ถึง 7.0 ต่อปี โดยมีกำหนดจ่ายดอกเบี้ยเมื่อครบกำหนดไถ่ถอน

เมื่อวันที่ 29 เมษายน 2563 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นกู้ครั้งที่ 2/2563 ได้มีมติอนุมัติการแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดสิทธิของผู้ถือหุ้นกู้ ครั้งที่ 3/2562 (ชุดที่ 1) โดยอนุมัติการแก้ไขเปลี่ยนแปลงวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้จากเดิมวันที่ 12 พฤษภาคม 2563 เป็นวันที่ 12 พฤศจิกายน 2563 และอนุมัติการแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้จากอัตราร้อยละ 5.70 เป็นอัตราร้อยละ 5.95 ต่อปี และบริษัทฯ ได้ทำการไถ่ถอนหุ้นกู้ดังกล่าวแล้วทั้งจำนวนในวันที่ 12 พฤศจิกายน 2563

ในเดือนพฤษภาคม 2563 บริษัทฯได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ระยะสั้นชนิดไม่ด้อยสิทธิและมีหลักประกัน จำนวน 20,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท มูลค่ารวม 20 ล้านบาท โดยมีกำหนดไถ่ถอนในเดือนสิงหาคม 2563 และมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.80 ถึง 6.25 ต่อปี โดยมีกำหนดจ่ายดอกเบี้ยเมื่อครบกำหนดไถ่ถอน

ในเดือนกรกฎาคม 2563 บริษัทฯได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ระยะสั้นชนิดไม่ด้อยสิทธิและมีหลักประกัน จำนวน 60,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท มูลค่ารวม 60 ล้านบาท โดยมีกำหนดไถ่ถอนในเดือนสิงหาคม 2563 และมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7 ต่อปี โดยมีกำหนดจ่ายดอกเบี้ยเมื่อครบกำหนดไถ่ถอน

ในเดือนสิงหาคม 2563 บริษัทฯได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ระยะสั้นชนิดไม่ด้อยสิทธิและมีหลักประกัน จำนวน 77,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท มูลค่ารวม 77 ล้านบาท โดยมีกำหนดไถ่ถอนในเดือนกันยายน 2563 และพฤษภาคม 2564 และมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.8 ถึง 7.0 ต่อปี โดยมีกำหนดจ่ายดอกเบี้ยเมื่อครบกำหนดไถ่ถอน

ในเดือนกันยายน 2563 บริษัทฯได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ระยะสั้นชนิดไม่ด้อยสิทธิและมีหลักประกัน จำนวน 37,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท มูลค่ารวม 37 ล้านบาท โดยมีกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 26 พฤศจิกายน 2563 และมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7 ต่อปี โดยมีกำหนดจ่ายดอกเบี้ยเมื่อครบกำหนดไถ่ถอน

ในเดือนตุลาคม 2563 บริษัทฯได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ระยะสั้นชนิดไม่ด้อยสิทธิและมีหลักประกันจำนวน 30,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท มูลค่ารวม 30 ล้านบาท โดยมีกำหนดไถ่ถอนในเดือนตุลาคม 2563 และเมษายน 2564 และมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6 ถึง 7 ต่อปี โดยมีกำหนดจ่ายดอกเบี้ยเมื่อครบกำหนดไถ่ถอน

ในเดือนพฤศจิกายน 2563 บริษัทฯได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ระยะสั้นชนิดไม่ด้อยสิทธิและมีหลักประกัน จำนวน 38,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท มูลค่ารวม 38 ล้านบาท โดยมีกำหนดไถ่ถอนในเดือนธันวาคม 2563 มกราคม 2564 และมีนาคม 2564 และมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.3 ถึง 7 ต่อปี โดยมีกำหนดจ่ายดอกเบี้ยเมื่อครบกำหนดไถ่ถอน

ในเดือนธันวาคม 2563 บริษัทฯได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ระยะสั้นชนิดไม่ด้อยสิทธิและมีหลักประกันจำนวน 10,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท มูลค่ารวม 10 ล้านบาท โดยมีกำหนดไถ่ถอนในเดือนมกราคม 2564 และมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7 ต่อปี โดยมีกำหนดจ่ายดอกเบี้ยเมื่อครบกำหนดไถ่ถอน

ในเดือนมกราคม 2564 บริษัทฯได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ระยะสั้นชนิดไม่ด้อยสิทธิและมีหลักประกันจำนวน 15,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท มูลค่ารวม 15 ล้านบาท โดยมีกำหนดไถ่ถอนในเดือนมกราคม 2564 และกุมภาพันธ์ 2564 มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7 ต่อปี โดยมีกำหนดจ่ายดอกเบี้ยเมื่อครบกำหนดไถ่ถอน

ภายใต้สัญญาหุ้นกู้ระยะสั้น บริษัทฯต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา ซึ่งรวมถึงการดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 หุ้นกู้ระยะสั้นดังกล่าวค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและที่ดินรอการพัฒนาของกลุ่มบริษัท

23. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ตั๋วแลกเงิน	41,000	50,000	31,000	10,000
หัก: ส่วนลด	(258)	(481)	(86)	(28)
สุทธิ	40,742	49,519	30,914	9,972
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	433,858	300,663	433,858	300,663
หัก: ส่วนลด	(520)	(9,192)	(520)	(9,192)
สุทธิ	433,338	291,471	433,338	291,471
รวมทั้งสิ้น	474,080	340,990	464,252	301,443

ตั๋วแลกเงินระยะสั้นของกลุ่มบริษัท เป็นชนิดระบุชื่อผู้รับเงิน สกุลเงินบาท ราคาเสนอขายตามที่ระบุหน้าตั๋วแลกเงินหักส่วนลด ซึ่งขายให้กับผู้ลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่ โดยมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงอัตราตลาด และมีกำหนดชำระคืนในเดือนมีนาคม 2564 ถึงเดือนสิงหาคม 2564 ตั๋วแลกเงินดังกล่าวค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของกลุ่มบริษัท ที่ดินรอการพัฒนาของบริษัทย่อย และค้ำประกันโดยบริษัทฯ

สัญญาเงินกู้ยืมระยะสั้นของบริษัทฯกับบุคคลอื่นหลายท่าน มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.8 ถึง 11.76 ต่อปี โดยมีกำหนดชำระคืนเงินต้นภายในเดือนตุลาคม 2563 ถึงเดือนธันวาคม 2564 เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยการจดจำนองอาคารชุดพักอาศัย ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และที่ดินรอการพัฒนาของกลุ่มบริษัท และค้ำประกันโดยกรรมการของบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่นที่ครบกำหนดชำระแล้วจำนวน 234 ล้านบาท จนถึงวันที่ 1 มีนาคม 2564 กลุ่มบริษัทได้เจรจากับเจ้าหนี้เงินกู้ยืมในการขอขยายระยะเวลาครบกำหนดชำระ และสามารถตกลงขยายระยะเวลาครบกำหนดชำระหนี้เงินกู้ยืมจำนวน 198 ล้านบาท ออกไปได้เป็นเวลา 6 เดือนถึง 2 ปี กลุ่มบริษัทอยู่ระหว่างการเจรจาขอขยายระยะเวลาครบกำหนดชำระหนี้เงินกู้ยืมส่วนที่เหลือ รวมทั้งมีแผนที่จะเจรจาขอขยายระยะเวลาครบกำหนดชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะสั้นส่วนที่จะครบกำหนดในปี 2564 อีกจำนวน 241 ล้านบาท กลุ่มบริษัทได้เจรจาเบื้องต้นกับเจ้าหนี้บางรายแล้วและจากประสบการณ์ที่ได้รับการขยายเวลาการจ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมในอดีต กลุ่มบริษัทคาดว่าการเจรจาขอขยายระยะเวลาครบกำหนดชำระหนี้ดังกล่าวจะประสบผลสำเร็จ

ในเดือนกุมภาพันธ์ 2564 บริษัทฯได้เข้าทำสัญญาเงินกู้ยืมกับบุคคลอื่นท่านหนึ่งจำนวน 20 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 12 ต่อปี กำหนดชำระคืนในเดือนพฤษภาคม 2564

24. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	204,039	312,813	185,022	291,859
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(190,678)	(223,892)	(185,022)	(211,859)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	13,361	88,921	-	80,000

รายละเอียดของเงินกู้ยืมระยะยาวแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

บริษัท	ยอดคงเหลือของเงินกู้ยืมระยะยาว		อัตราดอกเบี้ยตามสัญญา (ร้อยละต่อปี)		เงื่อนไขการชำระคืน
	2563	2562	2563	2562	
บริษัท ณุศาศิริ จำกัด (มหาชน)					
- วงเงินที่ 1	42,074	63,289	SPR+0.5	SPR+0.5	จ่ายคืนเงินต้นตามการปลอดจำนองทรัพย์สินที่ขาย โดยต้องปลอดจำนองอย่างน้อยเดือนละ 1 หลัง หรือชำระคืนเงินต้นเป็นรายเดือนตามที่ระบุในสัญญา โดยจะครบกำหนดชำระทั้งจำนวนในเดือนตุลาคม 2564
- วงเงินที่ 2	-	50,124	MLR+1	MLR+1	จ่ายคืนเงินต้นทุกเดือน ตามที่ระบุในสัญญา โดยจะครบกำหนดชำระทั้งจำนวนภายในเดือนตุลาคม 2565
- วงเงินที่ 3	62,948	98,445	MLR+0.5	MLR+0.5	จ่ายชำระคืนเงินต้นตามการปลอดจำนองทรัพย์สินที่ขายในสัดส่วนไม่น้อยกว่าร้อยละ 60 ของราคาตามสัญญาจะซื้อจะขาย โดยต้องปลอดจำนองอย่างน้อยเดือนละ 1 ห้อง โดยจะครบกำหนดชำระทั้งจำนวนในเดือนธันวาคม 2564
- วงเงินที่ 4	80,000	80,000	MLR	MLR	ชำระดอกเบี้ยบางส่วนทุกสิ้นเดือน เงินต้นและดอกเบี้ยส่วนที่เหลือมีกำหนดชำระทั้งจำนวนในเดือนเมษายน 2564

(หน่วย: พันบาท)

บริษัท	ยอดคงเหลือของเงินกู้ยืมระยะยาว		อัตราดอกเบี้ยตามสัญญา (ร้อยละต่อปี)		เงื่อนไขการชำระคืน
	2563	2562	2563	2562	
<u>บริษัทย่อย</u>					
บริษัท ณุศาวัน จำกัด	19,017	20,955	MLR-1.5	MLR-1.5	ชำระเงินต้นและดอกเบี้ยทุกเดือนตามที่ระบุในสัญญา โดยจะครบกำหนดชำระทั้งจำนวนภายในเดือนกุมภาพันธ์ 2567
รวม	204,039	312,813			

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	312,813	291,859
หัก: ชำระคืน	(108,774)	(106,837)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	204,039	185,022

เงินกู้ยืมของกลุ่มบริษัทค้ำประกันโดยการจำนองอาคารชุดพักอาศัยของบริษัทฯ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของกลุ่มบริษัท ที่ดินรอการพัฒนาของบริษัทฯ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทฯ ห้องชุดให้เช่าที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย และค้ำประกันโดยบริษัทฯและกรรมการของบริษัทฯ

ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืม กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญาซึ่งรวมถึงการดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของถือหุ้นและอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทไม่มีวงเงินกู้ยืมระยะยาวที่ยังไม่ได้เบิกใช้

บริษัท ณุศาศิริ จำกัด (มหาชน)

เมื่อวันที่ 29 พฤษภาคม 2563 บริษัทฯได้มีการแก้ไขสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่งโดยให้บริษัทฯพักชำระดอกเบี้ยสำหรับงวดเดือนกุมภาพันธ์และเดือนมีนาคม 2563 และสำหรับงวดเดือนเมษายน 2563 จนถึงเดือนธันวาคม 2563 ให้ชำระเพียงบางส่วนตามที่ระบุในสัญญา และพักการชำระดอกเบี้ยส่วนที่เหลือไว้ โดยให้บริษัทฯชำระดอกเบี้ยที่ได้พักไว้ให้เสร็จสิ้นภายในเดือนเมษายน 2564

เมื่อวันที่ 25 มิถุนายน 2563 บริษัทฯ ได้มีการแก้ไขสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวกับธนาคารในประเทศแห่งหนึ่ง โดยธนาคารตกลงขยายระยะเวลาชำระคืนเงินต้นจากเดิมให้ชำระคืนเงินต้นเป็นรายไตรมาสและเสร็จสิ้นภายในเดือนตุลาคม 2563 เป็นให้บริษัทฯชำระคืนเงินต้นจากการปลอดจำนองทุกเดือน หรือชำระคืนเป็นรายเดือนตามที่ระบุในสัญญาและให้เสร็จสิ้นภายในเดือนตุลาคม 2564

เมื่อวันที่ 18 สิงหาคม 2563 บริษัทฯ ได้มีการแก้ไขสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวกับธนาคารในประเทศแห่งหนึ่ง โดยธนาคารตกลงขยายระยะเวลาชำระคืนเงินต้นจากเดิมให้ชำระคืนตามเงื่อนไขที่ตกลงกันและต้องชำระทั้งจำนวนภายในวันที่ 20 ธันวาคม 2563 เป็นภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2564

ในเดือนมกราคม 2564 บริษัทฯจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมวงเงินที่ 3 ทั้งจำนวนแล้ว

บริษัท ณุศา วัน จำกัด (บริษัทย่อย)

เมื่อวันที่ 29 พฤษภาคม 2563 บริษัทย่อยได้มีการแก้ไขสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่ง โดยสถาบันการเงินตกลงขยายระยะเวลาชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยคงค้างจากเดิมให้ชำระคืนทั้งจำนวนภายในเดือนกุมภาพันธ์ 2565 เป็นภายในเดือนกุมภาพันธ์ 2567 และมีการแก้ไขรายละเอียดการชำระคืนเป็นรายเดือนตามที่ระบุในสัญญา

บริษัท ณุศา มาย โอโซน จำกัด (บริษัทย่อย)

ในเดือนมกราคม 2564 บริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวกับธนาคารในประเทศแห่งหนึ่ง โดยมีวงเงินรวม 46 ล้านบาท มีกำหนดชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวนภายในเดือนมกราคม 2567 เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อยและค้ำประกันโดยกรรมการของบริษัทฯ

25. เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการอื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
เงินกู้ยืมระยะยาว	221,730	210,000	11,730	-
หัก: ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า	(29)	-	(29)	-
สุทธิ	221,701	210,000	11,701	-
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(211,901)	(210,000)	(1,901)	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการอื่น - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	9,800	-	9,800	-

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	210,000	-
บวก: กู้เพิ่มระหว่างงวด	11,730	11,730
หัก: ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า	(645)	(645)
บวก: ตัดจำหน่ายดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า	616	616
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	221,701	11,701

บริษัท ณุศาศิริ จำกัด (มหาชน)

เมื่อวันที่ 23 มิถุนายน 2563 บริษัทฯ ได้ทำสัญญากู้ยืมเงินจากกิจการอื่นในวงเงินจำนวน 19 ล้านบาท คิดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 11 ต่อปี มีกำหนดชำระดอกเบี้ยล่วงหน้าทุก 6 เดือน โดยมีกำหนดชำระคืนเงินต้นตามตารางการจ่ายชำระที่ระบุในสัญญา และต้องชำระเงินต้นคืนทั้งหมดภายในเดือนมิถุนายน 2566

บริษัท ณุศา เลเจนด์ สยาม จำกัด (บริษัทย่อย)

เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2560 และวันที่ 12 กันยายน 2560 บริษัทย่อยได้ทำสัญญากู้ยืมเงินจากบุคคลอื่นหลายท่านรวมจำนวน 210 ล้านบาท คิดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.5 ต่อปี มีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 6 เดือน และอัตราดอกเบี้ยอีกส่วนร้อยละ 3.5 ต่อปี มีกำหนดชำระดอกเบี้ยครั้งเดียวเมื่อคืนเงินกู้ทั้งหมด โดยมีกำหนดชำระคืนเงินต้นเมื่อถูกทวงถาม ทั้งนี้ ต้องผ่านพ้นระยะเวลาอย่างน้อย 3 ปีนับจากวันที่ผู้กู้ได้รับเงินกู้ โดยผู้กู้มีสิทธิชำระคืนเงินกู้ก่อนที่ผู้ให้กู้จะทวงถาม ทั้งนี้ ต้องผ่านพ้นระยะเวลาอย่างน้อย 1 ปีนับจากวันที่ผู้กู้ได้รับเงินกู้

นอกจากนี้ บริษัทฯและผู้ให้กู้ได้ทำสัญญาให้สิทธิการซื้อหุ้น โดยที่บริษัทฯซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดในบริษัท ณุศา เลเจนด์ สยาม จำกัด ประสงค์จะให้สิทธิการซื้อหุ้นแก่ผู้ให้กู้ไม่เกินจำนวนรวม 525,000 หุ้นตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ผู้ให้กู้ยังไม่ได้ใช้สิทธิการซื้อหุ้นดังกล่าว

เมื่อวันที่ 24 กรกฎาคม 2563 บริษัทย่อยได้มีการแก้ไขสัญญาเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่นท่านหนึ่ง จำนวนเงินรวม 160 ล้านบาท โดยขยายระยะเวลาครบกำหนดที่ผู้กู้ต้องชำระคืนเงินต้นเมื่อทวงถามหลังจากพ้นระยะเวลา 3 ปี ซึ่งจะครบกำหนดในเดือนกรกฎาคมถึงเดือนกันยายน 2563 เป็นเมื่อทวงถามหลังจากพ้นวันที่ 30 ธันวาคม 2563

เมื่อวันที่ 24 สิงหาคม 2563 บริษัทย่อยได้มีการแก้ไขสัญญาเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่นท่านหนึ่ง จำนวนเงินรวม 50 ล้านบาท โดยขยายระยะเวลาครบกำหนดที่ผู้กู้ต้องชำระคืนเงินต้นเมื่อทวงถามหลังจากพ้นระยะเวลา 3 ปี ซึ่งจะครบกำหนดในเดือนกันยายน 2563 เป็นครบกำหนดวันที่ 30 ธันวาคม 2563

ปัจจุบัน กลุ่มบริษัทอยู่ระหว่างการเจรจากับเจ้าหนี้เงินกู้ยืมในการขอขยายระยะเวลาครบกำหนดชำระคืนโดยได้เจรจาเบื้องต้นกับเจ้าหนี้แล้วและเชื่อมั่นว่าการเจรจาดังกล่าวจะประสบความสำเร็จ

เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการอื่นค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของกลุ่มบริษัท ที่ดินรอการพัฒนาของกลุ่มบริษัท อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทฯและค้ำประกันโดยบริษัทฯและกรรมการของบริษัทฯ

26. หุ้นกู้ระยะยาว

(หน่วย: พันบาท)

หุ้นกู้	วันที่ออกหุ้นกู้	วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	อายุหุ้นกู้	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ 2563	2562
2/2561	13 กรกฎาคม 2561	23 เมษายน 2563	1 ปี 9 เดือน 10 วัน	5.8	-	300,000
1/2562	18 มกราคม 2562	18 พฤศจิกายน 2563	1 ปี 10 เดือน	6.0	-	450,000
2/2562	26 เมษายน 2562	26 มีนาคม 2564	1 ปี 11 เดือน	6.3	360,000	360,000
3/2562	9 สิงหาคม 2562	9 กรกฎาคม 2564	1 ปี 11 เดือน	6.3	450,000	450,000
1/2563 (1)	16 ตุลาคม 2563	16 พฤษภาคม 2565	1 ปี 7 เดือน	7.0	364,900	-
1/2563 (2)	16 ตุลาคม 2563	17 มกราคม 2565	1 ปี 3 เดือน 1 วัน	6.5	54,500	-
2/2563 (1)	12 พฤศจิกายน 2563	14 มีนาคม 2565	1 ปี 4 เดือน 2 วัน	6.55	41,200	-
2/2563 (2)	18 พฤศจิกายน 2563	20 กันยายน 2565	1 ปี 10 เดือน 2 วัน	7.15	449,200	-
รวม					1,719,800	1,560,000
หัก: ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอตัดบัญชี					(36,255)	(39,934)
หุ้นกู้ - สุทธิ					1,683,545	1,520,066
หัก: หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี					(801,438)	(718,628)
หุ้นกู้ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี					882,107	801,438

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีหุ้นกู้ระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	1,520,066
บวก: ออกจำหน่ายเพิ่มเติม	909,800
หัก: ชำระคืน	(750,000)
บวก: ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมในการออกหุ้นกู้	36,088
หัก: ค่าธรรมเนียมในการออกหุ้นกู้รอตัดบัญชี	(32,409)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	1,683,545

เมื่อวันที่ 21 เมษายน 2563 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2563 ได้มีมติอนุมัติการแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดสิทธิของผู้ถือหุ้นกู้ ครั้งที่ 2/2561 โดยอนุมัติการแก้ไขเปลี่ยนแปลงวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้จากเดิมวันที่ 23 เมษายน 2563 เป็นวันที่ 22 ตุลาคม 2563 และพิจารณาอนุมัติการแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้จากอัตราร้อยละ 5.80 เป็นอัตราร้อยละ 6.05 ต่อปี

เมื่อวันที่ 16 ตุลาคม 2563 บริษัทฯ ได้เสนอขายหุ้นกู้ชนิดไม่ด้อยสิทธิและมีหลักประกันครั้งที่ 1/2563 โดยแบ่งเป็น 2 ชุด ดังนี้

ชุดที่ 1 จำนวน 200,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท มูลค่ารวม 200 ล้านบาท โดยมีหุ้นกู้สำรองเพื่อการเสนอขายเพิ่มอีกไม่เกิน 269,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท มูลค่ารวม 269 ล้านบาท ซึ่งมีกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 16 พฤษภาคม 2565 มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7 ต่อปี และมีกำหนดจ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน โดยบริษัทฯ ได้ออกและขายหุ้นกู้ได้เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 365 ล้านบาท

ชุดที่ 2 จำนวน 70,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท มูลค่ารวม 70 ล้านบาท ซึ่งมีกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 17 มกราคม 2565 มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.5 ต่อปี และมีกำหนดจ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน โดยบริษัทฯ ได้ออกและขายหุ้นกู้ได้เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 54 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 21 และ 22 ตุลาคม 2563 บริษัทฯ ได้ไถ่ถอนหุ้นกู้ครั้งที่ 2/2561 ซึ่งจะครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 22 ตุลาคม 2563 จำนวน 300 ล้านบาทแล้วทั้งจำนวน

เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2563 บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ชนิดไม่ด้อยสิทธิและมีหลักประกัน ครั้งที่ 2/2563 (ชุดที่ 1) จำนวน 50,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท มูลค่ารวม 50 ล้านบาท โดยมีหุ้นกู้สำรองเพื่อการเสนอขายเพิ่มอีกไม่เกิน 25,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท มูลค่ารวม 25 ล้านบาท ซึ่งมีกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 14 มีนาคม 2565 มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.55 ต่อปี และมีกำหนดจ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน โดยบริษัทฯ ได้ออกและขายหุ้นกู้ได้เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 41 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 18 พฤศจิกายน 2563 บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ชนิดไม่ด้อยสิทธิและมีหลักประกัน ครั้งที่ 2/2563 (ชุดที่ 2) จำนวน 150,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท มูลค่ารวม 150 ล้านบาท โดยมีหุ้นกู้สำรองเพื่อการเสนอขายเพิ่มอีกไม่เกิน 325,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท มูลค่ารวม 325 ล้านบาท ซึ่งมีกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 20 กันยายน 2565 มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.15 ต่อปี และมีกำหนดจ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน โดยบริษัทฯ ได้ออกและขายหุ้นกู้ได้เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 449 ล้านบาท และบริษัทฯ ได้ไถ่ถอนหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2562 ซึ่งครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 18 พฤศจิกายน 2563 จำนวน 450 ล้านบาทแล้วทั้งจำนวน

ภายใต้สัญญาหุ้นกู้ บริษัทฯ ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การจ่ายเงินปันผลและการดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เป็นต้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 31 ธันวาคม 2562 หุ้นกู้ดังกล่าวค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและที่ดินรอการพัฒนาของกลุ่มบริษัท

27. ประมาณการหนี้สิน

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีประมาณการหนี้สินสำหรับปี 2563 และ 2562 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ประมาณการหนี้สินเกี่ยวกับการฟ้องร้อง	ประมาณการหนี้สินจากสัญญาที่สร้างภาระ	รวม	ประมาณการหนี้สินเกี่ยวกับการฟ้องร้อง	ประมาณการหนี้สินจากสัญญาที่สร้างภาระ	รวม
ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	-	464,142	464,142	-	290,601	290,601
เพิ่มขึ้นในระหว่างปี	16,453	74,105	90,558	14,600	74,105	88,705
ลดลงจากรายจ่ายที่เกิดขึ้นจริง	-	(93,724)	(93,724)	-	(57,079)	(57,079)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	16,453	444,523	460,976	14,600	307,627	322,227
ผลกระทบจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติ	-	(444,523)	(444,523)	-	-	-
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	16,453	-	16,453	14,600	307,627	322,227
เพิ่มขึ้นในระหว่างปี	14,788	90,577	105,365	342	56,024	56,366
เพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ย	-	-	-	-	15,007	15,007
ลดลงจากรายจ่ายที่เกิดขึ้นจริง	-	-	-	-	(16,467)	(16,467)
โอนกลับประมาณการหนี้สิน	(1,300)	-	(1,300)	(1,300)	-	(1,300)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	29,941	90,577	120,518	13,642	362,191	375,833
ปี 2562						
หมุนเวียน	-	116,642	116,642	-	65,869	65,869
ไม่หมุนเวียน	16,453	327,881	344,334	14,600	241,758	256,358
	16,453	444,523	460,976	14,600	307,627	322,227
ปี 2563						
หมุนเวียน	-	-	-	-	66,142	66,142
ไม่หมุนเวียน	29,941	90,577	120,518	13,642	296,049	309,691
	29,941	90,577	120,518	13,642	362,191	375,833

ประมาณการหนี้สินจากสัญญาที่สร้างภาระในงบการเงินเฉพาะกิจการส่วนใหญ่เป็นประมาณการหนี้สินจากการขายบ้านพร้อมที่ดินและห้องในอาคารชุดของบริษัทฯ และบริษัทย่อยได้ทำสัญญาเช่าจากลูกค้า

นอกจากนี้ ตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 37.1 ในระหว่างปีปัจจุบัน กลุ่มบริษัทได้บันทึกประมาณการหนี้สินจากการรับคืนห้องในอาคารชุดจำนวน 91 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 49 ล้านบาท) เป็นส่วนหนึ่งของประมาณการหนี้สินจากสัญญาที่สร้างภาระ

28. ทุนเรือนหุ้น

เมื่อวันที่ 2 มิถุนายน 2563 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 ได้มีมติอนุมัติในเรื่องสำคัญดังต่อไปนี้

ก) อนุมัติให้ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯจากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 9,597,464,031 บาท เป็นจำนวน 7,641,082,611 บาท โดยการตัดหุ้นจดทะเบียนจำนวน 1,956,381,420 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ซึ่งจัดสรรไว้เพื่อรองรับการใช้สิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิการซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯซึ่งหมดอายุแล้ว

ข) อนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯจากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 7,641,082,611 บาท (หุ้นสามัญ 7,641,082,611 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท) เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 9,641,082,611 บาท (หุ้นสามัญ 9,641,082,611 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท) โดยออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 2,000,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท รวมทั้งสิ้น 2,000,000,000 บาท

ค) อนุมัติจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนใหม่จำนวน 2,000,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.50 บาทต่อหุ้น

บริษัทฯได้จดทะเบียนลดทุนและเพิ่มทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 5 มิถุนายน 2563 และวันที่ 9 มิถุนายน 2563 ตามลำดับ

29. ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ

ใบสำคัญแสดงสิทธิมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

	NUSA-W3 จำนวน (หน่วย)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	693,939,896
ใช้สิทธิระหว่างงวด	(3,850)
หมดอายุระหว่างงวด	(693,936,046)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	-

ใบสำคัญแสดงสิทธิ (NUSA-W3)

เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2560 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯได้มีมติอนุมัติให้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ (NUSA-W3) ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ที่ใช้สิทธิในการจองและชำระราคาค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ โดยไม่คิดค่าตอบแทนในอัตราส่วนหุ้นสามัญเดิม 1 หุ้นต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ เป็นจำนวนทั้งหมด 693,939,896 หน่วย ราคาเสนอขายต่อหน่วย 0 บาท

รายละเอียดของใบสำคัญแสดงสิทธิมีดังนี้

วันที่ให้สิทธิ	19 กุมภาพันธ์ 2561
จำนวนที่ให้ (หน่วย)	693,939,896
อายุสัญญา	2 ปี นับแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ
วันที่ใช้สิทธิ	วันทำการสุดท้ายของเดือนพฤษภาคม และเดือนพฤศจิกายน โดยวันกำหนดการใช้สิทธิครั้งแรกตรงกับวันที่ 31 พฤษภาคม 2561 และครั้งสุดท้ายในวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2563
ราคาใช้สิทธิต่อหุ้นสามัญ 1 หุ้น	1 บาท
อัตราส่วนการใช้สิทธิ (ใบสำคัญแสดงสิทธิต่อหุ้นสามัญ)	1:1

ในระหว่างเดือนกุมภาพันธ์ 2563 มีผู้มาใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (NUSA-W3) จำนวน 3,850 สิทธิหรือเท่ากับ 3,850 หุ้น ในราคา 1 บาทต่อหุ้น บริษัทฯ ได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนที่ออกจำหน่ายและเรียกชำระแล้วกับกระทรวงพาณิชย์จากเดิมจำนวน 7,641,078,761 บาท เป็นจำนวน 7,641,082,611 บาท เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2563

ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (NUSA-W3) ได้ครบกำหนดการใช้สิทธิครั้งสุดท้ายแล้วในวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2563 และมีใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญที่หมดสภาพไปโดยไม่ได้มีการใช้สิทธิ จำนวน 693,936,046 หน่วย

30. สำรองตามกฎหมาย

ภายใต้บทบัญญัติของมาตรา 116 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทฯ ต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปี หักด้วยยอดขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน สำรองตามกฎหมายดังกล่าวไม่สามารถนำไปจ่ายเงินปันผลได้

31. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญได้แก่

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
เงินเดือนและผลประโยชน์อื่นของพนักงาน	179,758	254,522	54,750	65,883
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	173,700	103,027	17,611	26,665
ค่านายหน้าในการขาย	15,659	45,888	3,137	36,503
ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย	16,383	88,334	6,701	12,112
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมโอนห้องชุด	20,937	28,827	11,235	23,572

32. ต้นทุนทางการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมและหุ้นกู้	264,521	163,925	194,820	210,863
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่า	37,616	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	40,630	45,501	40,630	45,501
ค่าธรรมเนียมในการจัดหาเงิน	8,496	10,105	6,900	7,202
ค่าใช้จ่ายทางการเงินอื่น	-	26,108	15,007	14,118
รวม	351,263	245,639	257,357	277,684

33. ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	10,461	13,679	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	6,651	(738)	5,443	(698)
ค่าใช้จ่าย (ผลประโยชน์) ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในกำไรขาดทุน	17,112	12,941	5,443	(698)

จำนวนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับส่วนประกอบแต่ละส่วนของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับผลกำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	547	991	256	991
	547	991	256	991

รายการกระทบยอดระหว่างกำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีกับภาษีเงินได้มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	(883,300)	(655,367)	(319,448)	(264,509)
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20
กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลคูณอัตราภาษี	(176,660)	(131,073)	(63,890)	(52,902)
ผลกระทบทางภาษีสำหรับ:				
ผลแตกต่างชั่วคราวทางภาษีซึ่งไม่เคยบันทึกแต่นำมาใช้ประโยชน์ในระหว่างปี	(2,025)	(52,054)	(4,177)	(26,339)
ผลแตกต่างชั่วคราวที่ไม่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีในระหว่างปี	28,412	39,627	40,261	54,688
ผลขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์	152,752	117,888	19,796	-
อื่น ๆ	14,633	38,553	13,453	23,855
รวม	193,772	144,014	69,333	52,204
ค่าใช้จ่าย (ผลประโยชน์) ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในกำไรขาดทุน	17,112	12,941	5,443	(698)

ส่วนประกอบของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	1,267	1,318	599	650
ประมาณการค่าส่งเสริมการขาย	8,076	7,686	7,103	7,212
รวมสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	9,343	9,004	7,702	7,862
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ค่าธรรมเนียมหุ้นกู้จ่ายล่วงหน้า	5,539	-	5,539	-
ผลกระทบจากการปันส่วนต้นทุนโครงการ	1,998	-	-	-
รวมหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	7,537	-	5,539	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทมีรายการผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้จำนวน 1,935 ล้านบาท (2562: 1,170 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ: 1,362 ล้านบาท 2562: 787 ล้านบาท) ที่กลุ่มบริษัทไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี เนื่องจากกลุ่มบริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่ากลุ่มบริษัทอาจไม่มีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะนำผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ข้างต้นมาใช้ประโยชน์ได้

ผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้และไม่ได้รับรู้เป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีมีจำนวนเงิน 1,805 ล้านบาท ซึ่งจะทยอยสิ้นสุดระยะเวลาการให้ประโยชน์ภายในปี 2564 - 2568 (2562: 1,107 ล้านบาท ทยอยสิ้นสุดภายในปี 2563 - 2567)

34. กำไรต่อหุ้น

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยหารกำไร (ขาดทุน) สำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปี

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นปรับลดคำนวณโดยหารกำไร (ขาดทุน) สำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยผลรวมของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปีกับจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่บริษัทฯอาจต้องออกเพื่อแปลงหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดทั้งสิ้นให้เป็นหุ้นสามัญ โดยสมมติว่าได้มีการแปลงเป็นหุ้นสามัญ ณ วันต้นปีหรือ ณ วันออกหุ้นสามัญเทียบเท่า

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯไม่ได้แสดงกำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นปรับลดสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 เนื่องจากราคาใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญมีราคาสูงกว่าราคาตลาดถัวเฉลี่ยของหุ้นสามัญสำหรับปี และใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญดังกล่าวหมดอายุแล้วในระหว่างปี

35. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทฯที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงาน กลุ่มบริษัทจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ กลุ่มบริษัทมีส่วนงานที่รายงานทั้งสิ้น 3 ส่วนงาน ดังนี้

- ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- ธุรกิจให้เช่าและบริการ
- ธุรกิจการให้บริการสวนสนุก

กลุ่มบริษัทไม่มีการรวมส่วนงานดำเนินงานเป็นส่วนงานที่รายงานข้างต้น

ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดสอบทานผลการดำเนินงานของแต่ละหน่วยธุรกิจแยกจากกันเพื่อวัตถุประสงค์ในการตัดสินใจเกี่ยวกับการจัดสรรทรัพยากรและการประเมินผลการปฏิบัติงาน บริษัทฯประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน

การบันทึกบัญชีสำหรับรายการระหว่างส่วนงานที่รายงานเป็นไปในลักษณะเดียวกับการบันทึกบัญชีสำหรับรายการธุรกิจกับบุคคลภายนอก

ข้อมูลรายได้และกำไร (ขาดทุน) ของส่วนงานของกลุ่มบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	ส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		ส่วนงานธุรกิจให้เช่าและบริการ		ส่วนงานธุรกิจให้บริการสวนสนุก		การตัดรายการบัญชีระหว่างกัน		งบการเงินรวม	
	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562
รายได้จากภายนอก	456	1,241	187	214	11	26	-	-	654	1,481
รายได้ระหว่างส่วนงาน	-	-	59	70	-	-	(59)	(70)	-	-
รายได้ทั้งสิ้น	456	1,241	246	284	11	26	(59)	(70)	654	1,481
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานตามส่วนงาน	114	267	42	103	(87)	(56)	17	(14)	86	300
รายได้และค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้ปันส่วน:										
ดอกเบี้ยรับ									35	55
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน									9	78
รายได้อื่น									22	49
ค่าใช้จ่ายในการขาย									(67)	(206)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร									(439)	(471)
ขาดทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน									(30)	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน									(14)	(72)
ขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์ทางการเงิน									(43)	(13)
ขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์อื่นที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน									(8)	-
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า									(83)	(130)
ต้นทุนทางการเงิน									(351)	(245)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้									(17)	(13)
ขาดทุนสำหรับปี									(900)	(668)

ข้อมูลเกี่ยวกับเขตภูมิศาสตร์

บริษัทฯ และบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือประเทศไทย ดังนั้นรายได้และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงิน จึงถือเป็นการรายงานตามเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้ารายใหญ่

ในปี 2562 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากลูกค้ารายใหญ่จำนวน 1 ราย เป็นจำนวนเงินประมาณ 475 ล้านบาท ซึ่งมาจากส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ สำหรับปีปัจจุบัน กลุ่มบริษัทไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกลุ่มบริษัท

36. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

กลุ่มบริษัทและพนักงานของกลุ่มบริษัทได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 โดยกลุ่มบริษัทและพนักงานจะจ่ายสมทบเข้ากองทุนเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 3 ถึงร้อยละ 7 ของเงินเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้บริหารโดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) และจะจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อพนักงานนั้นออกจากงานตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของกลุ่มบริษัท ในระหว่างปี 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทรับรู้เงินสมทบดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายจำนวน 0.4 ล้านบาท และ 0.6 ล้านบาท ตามลำดับ (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 0.3 ล้านบาท และ 0.5 ล้านบาท ตามลำดับ)

37. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

37.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาซื้อขายจากการให้สิทธิขายคืนบ้านและห้องชุด

ในระหว่างปี 2558 - 2564 กลุ่มบริษัทขายบ้านพร้อมที่ดินและห้องในอาคารชุดบางส่วน โดยมีเงื่อนไขให้ลูกค้าสามารถใช้สิทธิขายคืนภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญา กลุ่มบริษัทรับรู้รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินและห้องในอาคารชุดดังกล่าว ณ วันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์และรับชำระจากลูกค้าแล้ว เนื่องจากผู้บริหารประเมินและเชื่อมั่นว่าภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดไว้ โอกาสที่ลูกค้าจะใช้สิทธิขายคืนดังกล่าวเป็นไปได้น้อย ในระหว่างปีปัจจุบัน กลุ่มบริษัทได้ประเมินโอกาสที่ลูกค้าจะใช้สิทธิขายคืนบ้านพร้อมที่ดินและห้องในอาคารชุด ภายใต้สถานการณ์ปัจจุบันที่สภาวะเศรษฐกิจได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 และบันทึกประมาณการหนี้สินจากการรับคืนห้องในอาคารชุดในงบการเงินรวมจำนวน 91 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 49 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันจากการที่ลูกค้าสามารถเลือกใช้สิทธิขายคืนบ้านพร้อมที่ดินและห้องในอาคารชุดเป็นจำนวนเงินรวม 2,063 ล้านบาท (2562: 1,956 ล้านบาท) ซึ่งกลุ่มบริษัทได้ตั้งประมาณการหนี้สินไว้แล้วส่วนหนึ่งจำนวน 91 ล้านบาท

37.2 ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทมีรายจ่ายฝ่ายทุนที่เกี่ยวข้องกับการทำสัญญาออกแบบและก่อสร้างโครงการเป็นจำนวนเงิน 179 ล้านบาท (2562: 211 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ: 41 ล้านบาท 2562: 58 ล้านบาท)

37.3 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาให้บริการระยะยาว

ในเดือนตุลาคม 2559 บริษัทฯและบริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้เข้าทำสัญญากับบริษัทแห่งหนึ่งมีกำหนด 15 ปี เริ่มตั้งแต่ปีที่เริ่มดำเนินโครงการ และสามารถต่ออายุสัญญาได้อีกครั้งละ 5 ปี บริษัทดังกล่าวจะให้บริการในด้านการบริหารงานโครงการอาคารพักอาศัยให้เช่าของบริษัทฯ และโรงแรมของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง และอนุญาตให้บริษัทฯใช้เครื่องหมายการค้าโดยจะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญา

ในเดือนกุมภาพันธ์ 2560 บริษัทฯและบริษัทย่อยได้ทำสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ของสัญญาบริหารโครงการดังกล่าวให้กับบริษัทย่อยอีกแห่งหนึ่ง โดยบริษัทฯและบริษัทย่อยต้องออกหนังสือค้ำประกันในวงเงินรวม 129 ล้านบาท (2562: 129 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ: 65 ล้านบาท 2562: 65 ล้านบาท)

ในเดือนกุมภาพันธ์ 2560 บริษัทฯได้ดำเนินการส่งมอบโครงการอาคารพักอาศัยให้เช่าของบริษัทฯ ให้กับบริษัทดังกล่าวเพื่อบริหารแล้ว และในเดือนตุลาคม 2563 บริษัทย่อยได้ดำเนินการส่งมอบโรงแรมของบริษัทย่อย ให้กับบริษัทดังกล่าวเพื่อบริหารแล้ว

ค่าธรรมเนียมตามสัญญาดังกล่าวข้างต้นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 3 ล้านบาท (2562: 2 ล้านบาท) ได้รวมอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จแล้ว

37.4 การค้ำประกัน

ก) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯมีภาระจากการค้ำประกันวงเงินกู้และวงเงินสินเชื่อให้แก่บริษัทย่อยในวงเงิน 275 ล้านบาท (2562: 305 ล้านบาท)

ข) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯมีภาระจากการค้ำประกันวงเงินกู้และวงเงินสินเชื่อให้แก่การร่วมค้าในวงเงิน 122 ล้านบาท (2562: 122 ล้านบาท)

ค) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีภาระจากการค้ำประกันการทำสัญญาอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายการค้าและสัญญาบริหารโครงการให้แก่บริษัทย่อยแห่งหนึ่ง เพื่อค้ำประกันการปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าวของบริษัทย่อยในวงเงินรวม 129 ล้านบาท (2562: 129 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ: 65 ล้านบาท 2562: 65 ล้านบาท)

ง) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามกลุ่มบริษัทเหลืออยู่เป็นจำนวน 66 ล้านบาท (2562: 72 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ: 49 ล้านบาท 2562: 49 ล้านบาท) ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจ

จ) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทย่อยมีภาระผูกพันภายใต้สัญญาว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างกับบริษัทในประเทศ และบริษัทต่างประเทศ สัญญาดังกล่าวบางส่วนค้ำประกันโดยการจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อยในวงเงินจำนอง 1,346 ล้านบาท (2562:1,346 ล้านบาท) และค้ำประกันโดยบริษัทฯ

37.5 คดีฟ้องร้อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทมีคดีความที่เกี่ยวเนื่องกับการถูกกล่าวหาว่าผิดสัญญาจ้างทำของ สัญญาจ้างงาน สัญญาให้ชำระหนี้ สัญญาเรียกเบี้ยปรับ สัญญาจะซื้อจะขายจากลูกค้าบางราย คดีเรียกค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง คดีการใช้สิทธิโดยไม่สุจริตและคดีละเมิด ซึ่งมีมูลค่าฟ้องร้องรวมทั้งสิ้น 115 ล้านบาท (2562: 128 ล้านบาท) อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทอยู่ระหว่างการต่อสู้คดี ในระหว่างปีปัจจุบัน กลุ่มบริษัทได้บันทึกประมาณการหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับคดีความดังกล่าวเป็นจำนวนเงินประมาณ 13 ล้านบาท (2562: 16 ล้านบาท) ฝ่ายบริหารเชื่อมั่นว่ากลุ่มบริษัทจะไม่เกิดผลเสียหายอย่างเป็นสาระสำคัญเกินกว่าจำนวนที่บันทึกประมาณการหนี้สินไว้

37.6 ภาระผูกพันจากสัญญาซื้อทรัพย์สิน

ก) เมื่อวันที่ 29 พฤษภาคม 2558 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดพักอาศัย รวมจำนวน 230 ยูนิต (แบบผ่อนชำระ) กับบริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) (ผู้จะขาย) ในราคาเหมารวมเป็นเงิน 903 ล้านบาท ซึ่ง ณ วันทำสัญญา บริษัทย่อยได้วางเงินมัดจำไว้ทั้งสิ้น 90 ล้านบาท ส่วนราคาส่วนที่เหลือ บริษัทย่อยตกลงผ่อนชำระพร้อมดอกเบี้ยให้แก่ผู้จะขายตามที่ระบุไว้ในสัญญา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทย่อยจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว 218 ยูนิต และชำระเงินให้แก่ผู้จะขายแล้วจำนวน 750 ล้านบาท และบริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่ต้องชำระค่าทรัพย์สินส่วนที่เหลือให้ผู้จะขายเป็นจำนวน 63 ล้านบาท รวมทั้งชำระดอกเบี้ยตามที่ระบุไว้ในสัญญา

ข) เมื่อวันที่ 28 กันยายน 2560 บริษัทฯได้ลงนามในบันทึกข้อตกลงรวบรวมหุ้นเพื่อการซื้อขายในบริษัท พานาซี เมดิคอล เซ็นเตอร์ จำกัด ต่อมาได้ทำบันทึกข้อตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ซื้อขายหุ้นสามัญนี้ให้แก่บริษัท เวิลด์ เมดิคอล อัลไลแอนซ์(ประเทศไทย) จำกัด (บริษัทย่อย) (เดิมชื่อ บริษัท พานาซี กรุ๊ป จำกัด) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 7

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทย่อยได้จ่ายชำระเงินมัดจำค่าซื้อเงินลงทุนแล้วจำนวน 698 ล้านบาท และบริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่ต้องชำระค่าซื้อเงินลงทุนส่วนที่เหลือให้กลุ่มผู้ถือหุ้นเป็นจำนวน 22 ล้านบาท

37.7 ภาระผูกพันสัญญาบริการอื่น

กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันภายใต้สัญญาบริการและอื่น ๆ เป็นจำนวนประมาณ 12 ล้านบาท (2562: 20 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ: 3 ล้านบาท 2562: 12 ล้านบาท)

38. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์และหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	298	298
หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
หุ้นกู้ระยะยาว	-	1,722	-	1,722

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	821	821
หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
หุ้นกู้ระยะยาว	-	1,566	-	1,566

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	350	350
หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
หุ้นกู้ระยะยาว	-	1,722	-	1,722

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	874	874
หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
หุ้นกู้ระยะยาว	-	1,566	-	1,566

39. เครื่องมือทางการเงิน

39.1 วัตถุประสงค์และนโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น เงินให้กู้ยืม เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เงินกู้ยืมระยะสั้น เงินกู้ยืมระยะยาว หุ้นกู้และหนี้สินตามสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยง ดังนี้

ความเสี่ยงด้านเครดิต

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวเนื่องกับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น เงินให้กู้ยืม และเงินฝากกับธนาคารและสถาบันการเงิน โดยจำนวนเงินสูงสุดที่กลุ่มบริษัทอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น และเงินให้กู้ยืม

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงโดยใช้นโยบายและขั้นตอนในการควบคุมการให้สินเชื่ออย่างเหมาะสม จึงไม่คาดว่าจะเกิดผลขาดทุนทางการเงินที่มีสาระสำคัญนอกเหนือจากค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นที่ได้บันทึกไว้แล้ว นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทมีการติดตามยอดคงค้างของลูกหนี้อย่างสม่ำเสมอ

กลุ่มบริษัทพิจารณาการด้อยค่าทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน อัตราการตั้งสำรองของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณโดยพิจารณาจากสถานะของลูกหนี้และแผนการชำระที่มีความสมเหตุสมผลและสามารถสนับสนุนได้ที่มีอยู่ ณ วันที่รายงาน

ความเสี่ยงด้านตลาด

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านตลาด 2 ประเภท ได้แก่ ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน และความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องจากการซื้อสินค้าและบริการเป็นเงินตราต่างประเทศ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทมียอดคงเหลือของเจ้าหนี้ที่เป็นเงินตราต่างประเทศจำนวน 41 ล้านเหรียญสหรัฐ ซึ่งกลุ่มบริษัทไม่ได้ทำสัญญาป้องกันความเสี่ยงไว้

ขาดทุนก่อนภาษีของกลุ่มบริษัทจะเพิ่มขึ้นและลดลงจำนวน 12 ล้านบาท จากการเปลี่ยนแปลงของมูลค่ายุติธรรมของเจ้าหนี้ข้างต้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ซึ่งเกิดจากการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นอย่างสมเหตุสมผลของอัตราแลกเปลี่ยนสกุลเงินเหรียญสหรัฐ ที่เพิ่มขึ้นและลดลงร้อยละ 1 ตามลำดับ โดยกำหนดให้ตัวแปรอื่นทั้งหมดคงที่

นอกจากนี้ บริษัทฯยังมีความเสี่ยงจากการมีเงินลงทุนในการร่วมค้าในต่างประเทศ ที่บริษัทฯไม่ได้ทำสัญญาป้องกันความเสี่ยงไว้

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินให้กู้ยืม เจ้าหนี้ เงินกู้ยืมระยะสั้น เงินกู้ยืมระยะยาว หุ้นกู้และหนี้สินตามสัญญาเช่าที่มีดอกเบี้ย อย่างไรก็ตาม สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยโดยการจัดหาเงินกู้ยืมที่มีทั้งอัตราดอกเบี้ยคงที่และอัตราดอกเบี้ยผันแปรในสัดส่วนที่พิจารณาว่าเหมาะสม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนดหรือวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม					
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563					
	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามราคาตลาด	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1-5 ปี				(ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	8	4	12	ร้อยละ 0.05 - 0.55
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	36	36	-
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	425	7	-	432	อ้างอิง MLR และร้อยละ 7.50 - 7.75
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	-	-	39	-	39	ร้อยละ 0.10 - 0.50
ลูกหนี้อื่นระยะยาว	-	-	-	142	142	-
	-	425	54	182	661	

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม					
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563					
	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตามราคาตลาด	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1-5 ปี				(ร้อยละต่อปี)
หนี้สินทางการเงิน						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	1,100	-	-	652	1,752	ร้อยละ 6.00 - 12.00
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	-	-	-	77	77	-
หุ้นกู้ระยะสั้น	68	-	-	-	68	ร้อยละ 5.80 - 7.00
หนี้สินตามสัญญาเช่า	122	512	-	-	634	ร้อยละ 7.00
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	204	-	204	อ้างอิง SPR, MLR
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการอื่น	212	10	-	-	222	ร้อยละ 10.00 - 11.00
หุ้นกู้ระยะยาว	802	882	-	-	1,684	ร้อยละ 6.30 - 7.15
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	3	-	3	อ้างอิง MLR
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น	474	-	-	-	474	ร้อยละ 5.00 - 11.76
	2,778	1,404	207	729	5,118	

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม					
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562					
	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตามราคาตลาด	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1-5 ปี				(ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	8	18	26	ร้อยละ 0.10 - 1.30
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	10	-	65	75	-
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	138	297	7	-	435	อ้างอิง MLR และ ร้อยละ 7.50 - 7.75
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	-	-	44	-	44	ร้อยละ 0.40 - 1.65
ลูกหนี้อื่นระยะยาว	-	80	-	45	125	ร้อยละ 7.50
	138	387	59	128	705	
หนี้สินทางการเงิน						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	1,018	-	-	532	1,550	ร้อยละ 6.00 - 12.00
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	-	-	-	78	78	-
หุ้นกู้ระยะสั้น	230	-	-	-	230	ร้อยละ 5.70
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	9	1	-	-	10	ร้อยละ 2.78 - 4.00
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	313	-	313	อ้างอิง SPR, MLR
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการอื่น	210	-	-	-	210	ร้อยละ 3.50 - 6.50
หุ้นกู้ระยะยาว	719	801	-	-	1,520	ร้อยละ 5.80 - 6.30
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	6	-	6	อ้างอิง MLR
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น	341	-	-	-	341	ร้อยละ 6.25 - 11.76
	2,527	802	319	610	4,258	

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563					
	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามราคาตลาด	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1-5 ปี				(ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	1	2	3	ร้อยละ 0.05 - 0.55
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	31	31	-
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	425	2,701	-	3,126	อ้างอิง MLR และ ร้อยละ 7.50 - 7.75
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	-	-	20	-	20	ร้อยละ 0.10 - 0.50
ลูกหนี้อื่นระยะยาว	-	-	-	888	888	-
	-	425	2,722	921	4,068	
หนี้สินทางการเงิน						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	320	320	-
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	-	-	-	58	58	-
หุ้นกู้ระยะสั้น	68	-	-	-	68	ร้อยละ 5.80 - 7.00
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	185	-	185	อ้างอิง SPR, MLR
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการอื่น	2	10	-	-	12	ร้อยละ 11.00
หุ้นกู้ระยะยาว	802	882	-	-	1,684	ร้อยละ 6.30 - 7.15
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	249	-	249	อ้างอิง MLR
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น	464	-	-	-	464	ร้อยละ 5.00 - 11.76
	1,336	892	434	378	3,040	

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562					
	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามราคาตลาด	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1-5 ปี				(ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	2	13	15	ร้อยละ 0.10 - 1.30
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	10	-	61	71	-
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	428	-	2,861	-	3,289	อ้างอิง MLR และ ร้อยละ 7.50 - 7.75
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	-	-	20	-	20	ร้อยละ 0.50
ลูกหนี้อื่นระยะยาว	-	80	-	838	918	ร้อยละ 7.50
	428	90	2,883	912	4,313	

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562					
	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามราคาตลาด	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1-5 ปี				(ร้อยละต่อปี)
หนี้สินทางการเงิน						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	237	237	-
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	-	-	-	57	57	-
หุ้นกู้ระยะสั้น	230	-	-	-	230	ร้อยละ 5.70
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	292	-	292	อ้างอิง SPR, MLR
หุ้นกู้ระยะยาว	719	801	-	-	1,520	ร้อยละ 5.80 - 6.30
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	337	-	535	-	872	อ้างอิง MLR และร้อยละ 3.00
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น	301	-	-	-	301	ร้อยละ 6.25 - 11.76
	1,587	801	827	294	3,509	

การวิเคราะห์ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย

ผลกระทบต่อขาดทุนก่อนภาษีของกลุ่มบริษัทจากการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นอย่างสมเหตุสมผลของอัตราดอกเบี้ยของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมที่มีสาระสำคัญและมีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 แสดงได้ดังนี้

	งบการเงินรวม	
	เพิ่มขึ้น / ลดลง	ผลกระทบต่อขาดทุนก่อนภาษี
	(ร้อยละ)	(พันบาท)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	+ 1	2,037
	- 1	(2,037)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น / ลดลง	ผลกระทบต่อขาดทุนก่อนภาษี
	(ร้อยละ)	(พันบาท)
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	+ 1	(27,009)
	- 1	27,009
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	+ 1	2,488
	- 1	(2,488)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	+ 1	1,847
	- 1	(1,847)

การวิเคราะห์ผลกระทบข้างต้นจัดทำขึ้นโดยใช้สมมติฐานว่าจำนวนเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด และตัวแปรอื่นทั้งหมดคงที่ตลอด 1 ปี และยังถือเสมือนว่าอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาดของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืม ไม่ได้มีอัตราดอกเบี้ยที่กำหนดไว้แล้ว ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจึงมีผลกระทบต่อดอกเบี้ยที่ต้องชำระตลอด 12 เดือนเต็ม

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัทมีการติดตามความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องโดยการใช้หุ้นกู้ เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมจากกิจการอื่นและสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทมีความสามารถในการเข้าถึงแหล่งเงินกู้เพิ่มเติมเนื่องจากกลุ่มบริษัทยังมีสินทรัพย์ปลอดภาระค้ำประกันที่สามารถจดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมหรือหุ้นกู้ได้เพิ่มเติม รวมทั้งสามารถตกลงกับผู้ให้กู้รายเดิมเพื่อขยายระยะเวลาของหนี้สินที่จะครบกำหนดภายใน 12 เดือนออกไปได้อีก

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของหนี้สินทางการเงินของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ซึ่งพิจารณาจากกระแสเงินสดตามสัญญาที่ยังไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน สามารถแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม				
	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	1,751,835	-	-	-	1,751,835
หุ้นกู้ระยะสั้น	-	69,033	-	-	69,033
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	3,506	-	-	3,506
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น*	37,000	250,329	244,741	-	532,070
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	195,085	14,441	-	209,526
หุ้นกู้ระยะยาว	-	830,040	1,007,066	-	1,837,106
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	126,026	404,581	305,135	835,742
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น*	210,000	-	14,926	-	224,926
รวม	1,998,835	1,474,019	1,685,755	305,135	5,463,744

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	รวม
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	319,726	-	-	319,726
หุ้นกู้ระยะสั้น	-	69,033	-	69,033
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	264,399	-	264,399
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น*	37,000	240,154	244,741	521,895
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	188,245	-	188,245
หุ้นกู้ระยะยาว	-	830,040	1,007,066	1,837,106
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการอื่น*	-	-	14,926	14,926
รวม	356,726	1,591,871	1,266,733	3,215,330

* การครบกำหนดชำระของเงินกู้ยืมจากกิจการอื่นจำนวน 207 ล้านบาท คำนวณจากตารางการจ่ายชำระหนี้ใหม่ตามสัญญาเงินกู้ยืมฉบับใหม่ที่กลุ่มบริษัทได้เข้าทำกับเจ้าหนี้ในเดือนมกราคม 2564

39.2 มูลค่ายุติธรรม

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน ยกเว้นรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	
	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม
หนี้สินทางการเงิน				
หุ้นกู้ระยะยาว	1,684	1,722	1,520	1,566

มูลค่ายุติธรรมของหุ้นกู้ระยะยาวแสดงตามราคาตลาดของสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

40. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของบริษัทฯ คือ การจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 1.15:1 (2562: 0.88:1) และเฉพาะของบริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.63:1 (2562: 0.64:1)

41. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ในเดือนมกราคม 2564 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้เข้าทำสัญญาซื้อโรงแรมแห่งหนึ่งในต่างประเทศ รวมทั้งสิทธิใบรับรองและใบอนุญาตต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจโรงแรมดังกล่าว โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินธุรกิจด้านสุขภาพ มูลค่าการซื้อรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 740 ล้านบาท บริษัทย่อยได้จ่ายชำระเงินมัดจำค่าซื้อแล้วจำนวน 100 ล้านบาท และจะต้องจ่ายชำระค่าซื้อส่วนที่เหลือจำนวน 640 ล้านบาท ภายใน 12 เดือน นับจากวันทำสัญญา อย่างไรก็ตาม หากบริษัทย่อยไม่สามารถชำระค่าซื้อส่วนที่เหลือได้ตามกำหนดเวลา ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทคาดว่าจะสามารถเจรจากับผู้ขายในการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขการจ่ายชำระเงินได้

42. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทฯเมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2564

NUSASIRI
WE DEVELOP BETTER



1608 | www.nusasiri.com