

ส่วนที่ 3

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 สรุปข้อมูลทางการเงิน/งบการเงินรวม

สำหรับงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

ผู้สอบบัญชีมีความเห็นว่างบการเงินแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ผลการดำเนินงานรวม และกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท อนุศาสิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท อนุศาสิริ จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เรื่องอื่น

งบการเงินรวมของบริษัท อนุศาสิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท อนุศาสิริ จำกัด (มหาชน) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 ที่แสดงเปรียบเทียบได้ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีท่านอื่นในสำนักงานเดียวกับข้าพเจ้า ซึ่งแสดงความคิดเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข ตามรายงานลงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2560

13.2 งบแสดงฐานะการเงิน

	ปี 2557		ปี 2558		ปี 2559	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	13.86	0.18	14.81	0.13	43.91	0.36
ลูกหนี้การค้า	7.66	0.10	10.85	0.09	19.98	0.16
ลูกหนี้อื่น	25.33	0.32	77.28	0.67	84.91	0.69
สินค้าคงเหลือ	5,698.70	72.51	8,273.63	71.93	7,013.75	56.81
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	150.01	1.91	-	-	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	695.34	8.85	398.04	3.46	414.97	3.36
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	6,590.90	83.87	8,774.61	76.29	7,577.52	61.38
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	-	-	-	-	-
ที่ดินรอการพัฒนา	-	-	-	-	567.92	4.60
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	-	-	700.00	6.09	700.00	5.67
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	651.28	8.29	727.18	6.32	729.66	5.91
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ	404.65	5.15	1,209.22	10.51	2,592.15	21.00
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	212.10	2.70	91.16	0.79	178.12	1.44
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	1,268.03	16.13	2,727.56	23.71	4,767.85	38.62
รวมสินทรัพย์	7,858.93	100.00	11,502.17	100.00	12,345.38	100.00

	ปี 2557		ปี 2558		ปี 2559	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	-	-	-	-
เจ้าหนี้การค้า	297.73	3.79	132.78	1.15	131.48	1.07
เจ้าหนี้อื่น	345.49	4.40	322.90	2.81	384.46	3.11
เงินกู้ยืมและหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	2,352.93	29.94	800.87	6.96	555.02	4.50
หุ้นกู้ชนิดไม่มีประกันที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	-	-	-	-	626.63	5.08
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4.42	0.06	-	-	5.91	0.05
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น	-	-	418.10	3.63	1,065.50	8.63
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	243.37	3.10	256.82	2.23	260.4	2.11
รวมหนี้สินหมุนเวียน	3,257.03	41.44	1,943.45	16.90	3,073.43	24.90
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิ	1.82	0.02	5.96	0.05	6.00	0.05
เงินกู้ยืมระยะยาว	111.13	1.41	1,343.13	11.68	1,105.80	8.96
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน	-	-	614.14	5.34	782.32	6.34
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น ๆ	25.63	0.33	35.93	0.31	7.21	0.06
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	138.58	1.76	1,999.16	17.38	1,912.13	15.49
รวมหนี้สิน	3,395.61	43.21	3,942.61	34.28	4,985.55	40.38

	ปี 2557		ปี 2558		ปี 2559	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ส่วนของทุนเรือนหุ้น						
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	4,046.72	51.49	6,946.88	60.40	6,947.13	56.27
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	206.90	2.63	356.90	3.10	356.90	2.89
กำไรสะสม	62.22	0.79	113.23	0.98	(92.59)	(0.75)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	-	-	(0.10)	-	(1.74)	(0.01)
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	147.48	1.88	142.65	1.24	150.14	1.22
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	4,463.32	56.79	7,559.56	65.72	7,359.83	59.62
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	7,858.93	100.00	11,502.17	100.00	12,345.38	100.00

13.3 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

	ปี 2557		ปี 2558		ปี 2559	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขาย	1,243.99	98.44	1,125.98	97.72	971.28	95.95
รายได้จากกรธุรกิจให้เช่าและบริการ	19.73	1.56	26.28	2.28	40.97	4.05
รวมรายได้จากการขายและบริการ	1,263.72	100.00	1,152.26	100.00	1,012.25	100.00
ต้นทุนขายและบริการ						
ต้นทุนขาย	804.69	63.68	698.94	60.66	600.40	59.31
ต้นทุนจากธุรกิจให้เช่าและบริการ	13.74	1.09	19.37	1.68	75.93	7.50
รวมต้นทุนจากการขายและบริการ	818.43	64.76	718.31	62.34	676.33	66.81

	ปี 2557		ปี 2558		ปี 2559	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
กำไรขั้นต้น	445.29	35.24	433.95	37.66	335.92	33.19
รายได้อื่น	7.84	0.62	56.21	4.88	29.96	2.96
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	453.13	35.86	490.16	42.54	365.88	36.15
ค่าใช้จ่ายในการขาย	130.63	10.34	137.24	11.91	184.74	18.25
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	144.66	11.45	209.18	18.15	274.71	27.14
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน	-	-	0.32	0.03	-	-
ขาดทุนจากสัญญาที่สร้างภาระ	-	-	-	-	1.63	0.16
ต้นทุนทางการเงิน	27.09	2.14	56.12	4.87	88.32	8.72
รวมค่าใช้จ่าย	302.38	23.93	402.86	34.96	549.39	54.27
ขาดทุน (กำไร) จากส่วนได้เสียเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(7.61)	-	-	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	143.14	11.33	87.30	7.58	(183.51)	(18.13)
ภาษีเงินได้	36.37	2.88	24.17	2.10	10.85	1.07
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน	106.75	8.45	63.13	5.48	(194.36)	(19.20)
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	57.42	5.67	50.30	4.37	(201.85)	(19.94)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	49.33	4.87	12.83	1.11	7.49	0.74
	106.75	8.45	63.13	5.48	(194.36)	(19.20)
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	0.02		0.01		(0.03)	

13.4 งบกระแสเงินสด

หน่วย: ล้านบาท	ปี 2557	ปี 2558	ปี 2559
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวด	106.75	63.13	(194.36)
รายการปรับกระทบกำไรสุทธิเป็นเงินสดรับ(จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน			
ค่าเสื่อมราคาและรายจ่ายตัดบัญชี	15.35	18.89	43.98
หนี้สงสัยจะสูญ(กลับรายการค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ)	0.94	3.33	-
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	0.63	0.77	0.90
ดอกเบี้ยรับ	(3.15)	(1.61)	(0.94)
ขาดทุน(กำไร)จากสัญญาที่สร้างภาระ	-	-	1.63
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนระยะยาว	(0.91)	-	-
เงินปันผลรับ	-	-	-
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	-	(38.12)	-
ส่วนแบ่งขาดทุน(กำไร)จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	7.62	-	-
ต้นทุนทางการเงิน	27.10	56.12	88.32
ภาษีเงินได้	13.09	14.34	45.00
ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	23.28	9.82	(34.15)
ลูกหนี้การค้า-กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ลดลง(เพิ่มขึ้น)	(1.82)	(0.34)	(11.40)
ลูกหนี้การค้า-กิจการอื่น ลดลง(เพิ่มขึ้น)	1.71	(4.30)	2.28
ลูกหนี้อื่น ลดลง(เพิ่มขึ้น)	(8.43)	(53.84)	(7.64)
สินค้าคงเหลือ ลดลง(เพิ่มขึ้น)	(581.26)	(1,912.84)	(280.10)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น - เงินมัดจำเพื่อซื้อที่ดิน ลดลง(เพิ่มขึ้น)	(565.00)	(390.49)	0.12
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น - อื่นๆ ลดลง(เพิ่มขึ้น)	(10.29)	9.50	(25.02)
เงินฝากที่ติดภาระค้ำประกัน ลดลง(เพิ่มขึ้น)	-	(5.72)	(16.47)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น-อื่นๆ ลดลง(เพิ่มขึ้น)	(187.08)	(51.29)	49.68
เจ้าหนี้การค้า-กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เพิ่มขึ้น(ลดลง)	(31.31)	(93.85)	(2.00)
เจ้าหนี้การค้า-กิจการอื่น เพิ่มขึ้น(ลดลง)	(57.38)	(71.09)	0.69
เจ้าหนี้อื่น เพิ่มขึ้น(ลดลง)	59.50	(36.32)	(3.75)
หนี้หมุนเวียนอื่น-เงินประกันผลงานก่อสร้าง เพิ่มขึ้น(ลดลง)	13.16	(0.01)	(3.86)
หนี้หมุนเวียนอื่น-อื่นๆ เพิ่มขึ้น(ลดลง)	117.39	(4.23)	25.14

รับดอกเบี้ย	3.15	1.61	0.94
จ่ายภาษีเงินได้	(12.71)	(24.00)	(25.04)
เงินสดสุทธิได้มา(ใช้ไป)จากกิจกรรมดำเนินงาน	(1,069.65)	(2,510.54)	(346.07)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
รับดอกเบี้ย	0.00	0.00	0.00
จ่ายเงินปันผล	0.00	0.00	(17.70)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ลดลง(เพิ่มขึ้น)	0.00	0.00	(106.87)
เงินลงทุนในบริษัทร่วม ลดลง(เพิ่มขึ้น)	0.00	0.00	0.00
เงินลงทุนในบริษัทย่อย ลดลง(เพิ่มขึ้น)	0.00	0.00	0.00
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	0.00	0.00	0.00
เงินสดรับ(จ่าย)จากการจำหน่ายเงินลงทุนระยะยาว	1.66	(700.00)	0.00
เงินสดรับจากการจำหน่ายห้องชุดให้เช่า	0.00	188.12	0.00
เงินสดจ่ายในการซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(74.02)	(71.56)	(22.62)
เงินสดจ่ายในการซื้อที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	(52.29)	(617.89)	(364.33)
เงินสดจ่ายในการซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน-โปรแกรมคอมพิวเตอร์	(0.39)	(2.10)	(0.59)
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงิน	0.00	(0.09)	(1.65)
เงินสดสุทธิได้มา(ใช้ไป)จากกิจกรรมลงทุน	(125.04)	(1,203.52)	(513.76)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินกู้ระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เพิ่มขึ้น(ลดลง)	(20.17)	0.00	0.00
เงินกู้ระยะสั้นจากกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน เพิ่มขึ้น(ลดลง)	(126.46)	(4.37)	5.90
เงินกู้ระยะสั้นจากกิจกรรมอื่น เพิ่มขึ้น(ลดลง)		418.09	660.00
จ่ายชำระเจ้าหนี้ตามสัญญาเข้าการเงิน	(2.30)	(0.76)	(4.44)
เงินกู้ยืมระยะยาว เพิ่มขึ้น(ลดลง)	(251.50)	(320.06)	(483.19)
เงินสดรับจากการเพิ่มทุน	1,380.05	3,050.16	0.25
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้แปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญ	250.00	0.00	0.00
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้แปลงสภาพ	25.00	0.00	0.00
จ่ายชำระหุ้นกู้แปลงสภาพ	(25.00)	0.00	0.00
เงินสดรับจากการเรียกชำระค่าหุ้นของบริษัทย่อย	0.00	0.00	0.00
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	0.00	614.14	800.00
จ่ายต้นทุนทางการเงิน	(28.50)	(42.22)	(89.60)

เงินสดสุทธิได้มา(ใช้ไป)จากกิจกรรมจัดหาเงิน	1,201.12	3,715.01	888.93
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	6.42	0.95	29.10
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	7.44	13.86	14.81
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	13.86	14.81	43.91

13.5 อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

	หน่วย	ปี 2557	ปี 2558	ปี 2559
อัตราส่วนสภาพคล่อง				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	2.02	4.51	2.47
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.01	0.01	0.02
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	(0.39)	(0.97)	(0.14)
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	156.40	124.50	65.66
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	2.30	2.89	5.48
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	0.15	0.10	0.09
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	2,378.83	3,501.30	4,068.64
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า	ครั้ง	2.64	3.34	5.12
ระยะเวลาชำระหนี้	วัน	136.18	107.88	70.34
Cash Cycle	วัน	2,512.70	3,606.29	4,133.49
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร				
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	ร้อยละ	35.24	37.66	33.19
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	ร้อยละ	8.45	5.48	(19.20)
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	ร้อยละ	(1,002.01)	(3,976.78)	178.06
อัตรากำไรสุทธิ	ร้อยละ	8.40	5.22	(18.65)
อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น	ร้อยละ	2.97	1.05	(2.61)
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	ร้อยละ	1.51	0.65	(1.63)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	ร้อยละ	35.09	10.16	(7.91)
อัตราการหมุนของสินทรัพย์	เท่า	17.93	12.48	8.74
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน				
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.76	0.52	0.68
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย*	เท่า	6.28	2.56	(1.08)

	หน่วย	ปี 2557	ปี 2558	ปี 2559
อัตราส่วนความสามารถชำระผูกพัน (Cash Basis)	เท่า	(2.11)	162.07	0.60

หมายเหตุ การคำนวณอัตราส่วนทางการเงินอ้างอิงจากคู่มือจัดทำแบบแสดงรายการข้อมูล แบบ 56-1 แบบ 69-1 จัดทำโดย ก.ล.ต. ยกเว้น อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยหมายถึง อัตราส่วนของกำไร(ขาดทุน)ก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้/ดอกเบี้ยจ่าย

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

14.1 วิเคราะห์ผลการดำเนินงานและความสามารถในการทำกำไรสำหรับงบการเงินรวม ปี 2559 เปรียบเทียบกับปี 2558

14.1.1 รายได้

ในปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้รวมจำนวน 1,208.47 ล้านบาท และ 1,042.21 ล้านบาทตามลำดับ หรือลดลงร้อยละ 13.76 จากปีก่อนโดยมีสาเหตุหลักจากรายได้จากการขายบ้านและที่ดินและห้องชุดที่ลดลง จำนวน 154.7 ล้านบาทหรือลดลงร้อยละ 13.7 สืบเนื่องจากภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวและผลของการปฏิเสธสินเชื่อจากธนาคารของลูกค้าที่ขอกู้เงินที่เพิ่มสูงขึ้น อย่างไรก็ตามบริษัทมีรายได้จากการให้เช่าและบริการเพิ่มขึ้น 14.7 ล้านบาท จากการที่บริษัทมีสินทรัพย์ให้เช่าเพิ่มขึ้นและมีรายได้อื่นๆเพิ่มขึ้น 11.86 ล้านบาท ในปี 2558 บริษัทมีกำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย 38.1 ล้านบาท

รายได้จากการขายโครงการของบริษัทฯ สัดส่วนหลักมาจากโครงการแนวสูงทั้งหมด 4 โครงการ รับรู้รายได้ในปี 2559 เป็นจำนวน 683.68 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 65.60 ต่อรายได้รวม ส่วนโครงการแนวราบรับรู้รายได้ในระหว่างปี 2559 ทั้งหมด 4 โครงการ เป็นจำนวน 287.60 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 27.60 ต่อรายได้รวม สำหรับโครงการแนวสูงจำนวน 4 โครงการ ส่วนใหญ่เป็นห้องชุดที่ตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคหลายกลุ่มหลายเซกเมนต์ กระจายกันอยู่ในหลากหลายพื้นที่ ภายใต้นโยบายการพัฒนาโครงการ N-JOY Smart Living ซึ่งลูกค้าของโครงการจะได้รับสินค้าที่มีคุณภาพสูง มีรูปแบบที่ทันสมัย ได้รับการดูแลเป็นอย่างดีจากสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีในโครงการ

14.1.2 ที่มาของรายได้แต่ละโครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

(หน่วย:ล้านบาท)

โครงการ	ที่ดินเปล่า	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ห้องชุด	อื่น	รวม	สัดส่วนรายได้ (%)
โครงการ พาร์ค เอ็กซ์โซ			149.21		149.21	14.74
โครงการ พาร์ค สปอร์ตมอลล์				1.39	1.39	0.14
โครงการ ออฟ เอกมัย			343.30	1.40	344.69	34.05
โครงการ เฟรช คอนโด			41.35		41.35	4.09
โครงการ พระราม2		47.50			47.50	4.69
โครงการ พระราม2 Nusa Avenue				6.04	6.04	0.60
โครงการ พระราม5					-	-
โครงการ ชีวานี พัทยา		19.67			19.67	1.94
โครงการ ณ ราธ สุวินทวงศ์		5.30			5.30	0.52
โครงการ BMC				19.49	19.49	1.93
โครงการ มายโอโซน		215.13			215.13	21.25

(หน่วย:ล้านบาท)

โครงการ	ที่ดิน เปล่า	ที่ดินพร้อม สิ่งปลูกสร้าง	ห้องชุด	อื่น	รวม	สัดส่วน รายได้ (%)
โครงการ สเตท ทาวเวอร์			149.82		149.82	14.80
โครงการ อนุศา วัน				12.66	12.66	1.25
รวม	-	287.60	683.68	40.97	1,012.25	100.00

14.1.3 ต้นทุนขาย

ในปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีต้นทุนรวมทั้งสิ้น 718.30 ล้านบาท และ 676.33 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 5.84 โดยต้นทุนรวมดังกล่าวประกอบไปด้วย

ต้นทุนขายที่ดิน บ้านพร้อมที่ดิน และห้องชุด ต้นทุนก่อสร้าง และต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ ทั้งนี้ บริษัทฯ มีต้นทุนขายที่ดิน บ้านพร้อมที่ดิน และห้องชุดในปี 2558 และปี 2559 เป็นจำนวนทั้งสิ้น 698.94 ล้านบาทและ 600.40 ล้านบาท ตามลำดับ หรือลดลงร้อยละ 14.10 จากปีก่อนซึ่งสัมพันธ์กับรายได้จากการขายบ้านและที่ดิน และห้องชุดที่ลดลง บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 38.2 ซึ่งเป็นอัตรากำไรขั้นต้นที่ใกล้เคียงกับปีก่อน

ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการในปี 2558และปี 2559 มีจำนวนทั้งสิ้น 19.37 ล้านบาท และ 75.93 ตามลำดับ หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 292.08 จากปีก่อน ซึ่งสัมพันธ์กับรายได้ที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 56 อย่างไรก็ตามบริษัทยังไม่สามารถสร้างผลกำไรจากธุรกิจการให้เช่าและบริการได้เนื่องจากโครงการสินทรัพย์ให้เช่าที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่อยู่ในช่วงเริ่มต้นของการดำเนินงานในขณะที่บริษัทมีต้นทุนค่าเช่าที่เพิ่มขึ้นในปีปัจจุบัน

โดยในเดือนตุลาคม พ.ศ. 2559 บริษัทได้เข้าทำสัญญากับเชนบริหารโรงแรมนานาชาติแห่งหนึ่งเพื่อให้เข้ามาบริหารสินทรัพย์ให้เช่าและบริการของบริษัทและบริษัทย่อยบางส่วนโดยมีระยะเวลาในการบริหาร 15 ปี ซึ่งบริษัทคาดว่าทีมบริหารโรงแรมใหม่จะสามารถเพิ่มสัดส่วนรายได้และผลกำไรจากสินทรัพย์ให้เช่าและบริการของบริษัทในอีกหลายปีข้างหน้า

14.1.4 กำไรขั้นต้น

ในปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และวันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีกำไรขั้นต้นจำนวน 433.96 ล้านบาทและ 335.92 ล้านบาท ตามลำดับ หรือลดลงร้อยละ 22.60 จากปีก่อน ซึ่งสัมพันธ์กับรายได้จากการขายบ้านและที่ดิน และ ห้องชุดที่ลดลง ในขณะที่บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 38.2 ซึ่งเป็นอัตรากำไรขั้นต้นที่ใกล้เคียงกับปีก่อน

14.1.5 ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของบริษัทฯ และบริษัทย่อยในงวดปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารจำนวน 346.43 ล้านบาทและ 459.45 ล้านบาทตามลำดับ เพิ่มขึ้น 113.02 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 32.63 จากปีก่อน ส่วนใหญ่เป็นการเพิ่มขึ้นจาก ค่าโฆษณาและส่งเสริมการ

ขายเพื่อกระตุ้นยอดขาย และทำให้เกิดการรับรู้ในแบรนด์สินค้าของลูกค้าที่เพิ่มขึ้น และค่าใช้จ่ายด้านบุคคลกรที่มีการพัฒนาปรับเปลี่ยนการบริหารของบริษัทเพื่อรองรับการขยายตัวของธุรกิจในอนาคต

14.1.6 กำไรสุทธิ

ในปีบัญชีสิ้นสุด ณ ปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 และวันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัท มีผลกำไร (ขาดทุน) สุทธิจำนวน 63.13 ล้านบาทและ (194.36) ล้านบาทตามลำดับ ลดลง 257.49 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 407.89 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อน บริษัทมีรายได้รวมที่ลดลงเนื่องจากภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวและผลของการปฏิเสธสินเชื่อจากธนาคารของลูกค้าที่ขอกู้เงินที่เพิ่มสูงขึ้น ซึ่งมีผลทำให้บริษัทมีกำไรขั้นต้นที่ลดลงแต่อย่างไรก็ตามบริษัทยังคงอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายไว้ได้ใกล้เคียงกับปีก่อน บริษัทมีผลขาดทุนขั้นต้นจากธุรกิจให้เช่าและบริการเนื่องจากโครงการสินทรัพย์ให้เช่าที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่อยู่ในช่วงเริ่มต้นของการดำเนินงาน และบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายที่เพิ่มขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ค่าโฆษณาส่งเสริมการขายเพื่อกระตุ้นยอดขายและทำให้เกิดการรับรู้ในแบรนด์สินค้าของลูกค้าที่เพิ่มขึ้นและค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากค่าใช้จ่ายด้านบุคลากรที่เพิ่มขึ้นเพื่อรองรับการขยายตัวของธุรกิจในอนาคตเพื่อรายได้ที่มั่นคงในระยะยาว ดังนั้นจึงมีผลทำให้กำไรสุทธิของบริษัทในงวดปัจจุบันลดลง

14.2 ความสามารถในการบริหารสินทรัพย์

14.2.1 สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 บริษัทมีสินทรัพย์รวม 12,345.38 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 843.20 ล้านบาทจากสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 โดยส่วนใหญ่เป็นการเพิ่มขึ้นของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ 364.3 ล้านบาท (ไม่รวมส่วนที่โอนมาจากสินค้าคงเหลือ) ซึ่งเป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์เพื่อใช้สำหรับการดำเนินงานเพื่อขยายกิจการซึ่งรวมถึงโครงการโรงแรมมายโอโซนที่เขาใหญ่ และการเพิ่มขึ้นของสินค้าคงเหลือ 280.10 ล้านบาท (ไม่รวมส่วนที่โอนไปทรัพย์สินอื่น) โดยเฉพาะโครงการ อนุศา สเตท ทาวเวอร์ และโครงการ อนุศาชีวานี้ ภูเก็ต รวมถึงเงินมัดจำค่าซื้อลงทุนในบริษัท เอ็น โฮเทล ซึ่งประกอบกิจการโรงแรมในจังหวัดภูเก็ตจำนวน 106.90 ล้านบาทในขณะเดียวกันบริษัท ฯ มีหนี้สินรวม 4,985.55 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,042.94 ล้านบาทจากหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 โดยส่วนใหญ่เป็นการเพิ่มขึ้นของการออกหุ้นกู้เพิ่มเติมในระหว่างงวดจำนวน 800.00 ล้านบาท และการออกตั๋วแลกเงินเพิ่มเติมเพื่อใช้เป็นแหล่งเงินทุนเพื่อขยายกิจการและเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนที่ 0.68 เพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อยจากอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 ซึ่งมีค่าเท่ากับ 0.52

ในปี 2559 บริษัทมีการจัดประเภทรายการทรัพย์สินใหม่จากเดิมที่เคยแสดงอยู่ในสินค้าคงเหลือ โดยจัดประเภทใหม่เป็น ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จำนวน 972.06 บาทซึ่งได้แก่โครงการที่บริษัทมีการปรับแผนเพื่อที่จะพัฒนาเป็นโรงแรมในอนาคต และจัดประเภทเป็นที่ดินรอการพัฒนาจำนวน 567.92 ล้านบาทสำหรับโครงการที่บริษัทยังไม่มีแผนพัฒนาในระยะอันใกล้

14.2.2 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ณ สิ้นปี 2557 ปี2558 และปี 2559 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีลูกหนี้การค้าเป็นจำนวนทั้งสิ้น 7.66 ล้านบาท 10.86 ล้านบาท และ 19.98 ล้านบาท ตามลำดับ และมีลูกหนี้อื่นเป็นจำนวน 25.33 ล้านบาท 77.28 ล้านบาท และ 84.92

ล้านบาท ตามลำดับ โดยในส่วนของลูกหนี้อื่น ประกอบไปด้วย เงินทรองจ่าย ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า เงินเบิกล่วงหน้าผู้รับเหมา และ รายได้ค้างรับ ทั้งนี้ รายละเอียดของอายุลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นแสดงได้ ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

อายุลูกหนี้การค้า-กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	31 ธันวาคม 2557	31 ธันวาคม 2558	31 ธันวาคม 2559
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	0.39	1.61	0.64
เกินกำหนดชำระ			
น้อยกว่า 3 เดือน	1.06	0.61	2.96
มากกว่า 3 เดือน ถึง 6 เดือน	0.55	0.55	4.27
มากกว่า 6 เดือน ถึง 12 เดือน	-	0.56	3.85
มากกว่า 12 เดือนขึ้นไป	0.99	-	3.01
รวมลูกหนี้การค้า-กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2.99	3.33	14.73

(หน่วย: ล้านบาท)

อายุลูกหนี้การค้า-กิจการอื่น	31 ธันวาคม 2557	31 ธันวาคม 2558	31 ธันวาคม 2559
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	1.78	6.30	2.32
เกินกำหนดชำระ			
น้อยกว่า 3 เดือน	1.06	0.67	1.20
มากกว่า 3 เดือน ถึง 6 เดือน	1.63	0.14	0.12
มากกว่า 6 เดือน ถึง 12 เดือน	0.99	0.35	0.41
มากกว่า 12 เดือนขึ้นไป	36.04	38.35	39.48
รวม	41.50	45.81	43.53
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(36.83)	(38.28)	(38.28)
รวมลูกหนี้การค้า-กิจการอื่น-สุทธิ	4.67	7.53	5.25
รวมลูกหนี้การค้า-สุทธิ	7.66	10.86	19.98

(หน่วย: ล้านบาท)

อายุลูกหนี้อื่น	31 ธันวาคม 2557	31 ธันวาคม 2558	31 ธันวาคม 2559
เงินทรองจ่าย	4.27	3.80	5.13
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	15.01	40.29	45.31
เงินเบิกล่วงหน้าผู้รับเหมา	2.48	13.66	29.82
รายได้ค้างรับ	0.80	0.06	0.03

อื่นๆ	2.77	21.36	6.52
รวม	25.33	79.17	86.81
หัก ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	-	(1.89)	(1.89)
รวมลูกหนี้อื่น-สุทธิ	25.33	77.28	84.92

ลูกหนี้การค้าและเจ้าหนี้การค้าในกิจการที่เกี่ยวข้องกันส่วนใหญ่เป็นการทำธุรกรรมการค้าระหว่างกัน เช่น รับเหมาสร้างบ้าน การซื้อขายสินค้าและการให้บริการต่างๆซึ่งเป็นรายการธุรกิจปกติ โดยราคาและเงื่อนไขไม่ต่างจากบุคคลทั่วไป สำหรับลูกหนี้บางรายการที่ไม่เคลื่อนไหวเป็นเวลานาน เนื่องจากอยู่ระหว่างการดำเนินงานและมีเงินประกันผลงานอยู่กับบริษัทฯ หรือ บริษัทย่อยหากมีปัญหาก็สามารถหักกลบลบหนี้กันได้

ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าปี 2559 ส่วนใหญ่ เป็นการเรียกเก็บค่าบริการจัดการโครงการระหว่างบริษัทฯ และ บริษัทย่อย และอีกส่วนหนึ่งเกิดจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีการทำสัญญาบาร์เทอร์เทรดกับลูกค้า

บริษัทฯ มีการตั้งค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ โดยพิจารณาจากฐานะปัจจุบันของลูกหนี้และประมาณขึ้นเป็นจำนวน เท่ากับจำนวนที่คาดว่าจะเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้

14.2.3 สินค้ำคงเหลือสุทธิ

สินค้ำคงเหลือของบริษัทฯ และบริษัทย่อยมาจากต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นบวกด้วยต้นทุนการ กู้ยืม และหักออกด้วยส่วนที่โอนไปเป็นต้นทุนขายในระหว่างงวดและส่วนที่โอนไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในระหว่างงวด โดย ณ สิ้นปี 2557 สิ้นปี 2558 และ สิ้นปี 2559 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสินค้ำคงเหลือเป็นจำนวน 5,698.70 ล้านบาท 8,273.63 ล้านบาท และ 7,013.75 ล้านบาท ตามลำดับ โดย สินค้ำคงเหลือที่ลดลงส่วนใหญ่เนื่องจากในปี 2559 บริษัทฯ มีการจัดประเภทรายการทรัพย์สินใหม่จากเดิมที่เคยแสดงอยู่ในสินค้ำคงเหลือ โดยจัดประเภทใหม่เป็น ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จำนวน 972.06 บาทซึ่งได้แก่โครงการที่บริษัทมีการปรับแผนเพื่อที่จะพัฒนาเป็นโรงแรมในอนาคต และจัดประเภทเป็นที่ดินรอการพัฒนา จำนวน 567.92 ล้านบาทสำหรับโครงการที่บริษัทยังไม่มีแผนพัฒนาในระยะอันใกล้ ทั้งนี้ ห้องชุด ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างส่วนใหญ่ของบริษัทฯ และบริษัทย่อยจำนองไว้กับธนาคารในประเทศหลายแห่งและสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่ง เพื่อค้ำประกันวงเงินสินเชื่อ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และวันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมี อัตราการหมุนเวียนของสินค้ำคงเหลืออยู่ที่ 0.15 เท่า 0.10 เท่า และ 0.09 เท่า ตามลำดับ ซึ่งเป็นอัตราส่วนที่ค่อนข้างต่ำ เนื่องจากสินค้ำคงเหลือของบริษัทฯ ส่วนใหญ่ยังอยู่ระหว่างขั้นตอนของการก่อสร้างจึงทำให้อัตราการหมุนเวียนของสินค้ำยังไม่อยู่ในเกณฑ์ที่ไม่ดีนัก อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีนโยบายเร่งการก่อสร้างและพัฒนาทรัพย์สินดังกล่าวให้มีสภาพพร้อมขายโดยเร็วเพื่อให้การหมุนเวียนของสินค้ำคงเหลือของบริษัทฯ ดีขึ้น

สำหรับการพิจารณาการด้อยค่าของสินทรัพย์เมื่อมีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงสภาพแวดล้อมที่มีข้อบ่งชี้ว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน (ราคาขายสุทธิของสินทรัพย์นั้น ๆ หรือมูลค่าจากการใช้แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า) ต่ำกว่าราคาตาม

บัญชีของสินทรัพย์ดังกล่าว โดยที่การสอบทานจะพิจารณาสินทรัพย์แต่ละรายการ หรือพิจารณาจากหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดแล้วแต่กรณี

ในกรณีที่ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าโดยการลดราคาตามบัญชีของสินทรัพย์นั้นให้เท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนและบันทึกการปรับลดมูลค่าในงบกำไรขาดทุน หรือปรับลดส่วนเกินทุนจากการตีราคาของสินทรัพย์ในกรณีที่สินทรัพย์เหล่านั้นเคยมีการตีราคาเพิ่มขึ้นมาก่อน บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะบันทึกกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าซึ่งได้บันทึกไว้ในปีก่อนๆ เมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าการด้อยค่าดังกล่าวจะไม่อยู่อีกต่อไป หรือยังคงมีอยู่แต่เป็นไปในทางที่ลดลงโดยบันทึกไว้ในบัญชีรายได้อื่นหรือนำไปเพิ่มส่วนเกินทุนจากการตีราคาของสินทรัพย์แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ จำนวนเงินที่เกิดจากการกลับรายการนี้จะต้องไม่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชี (สุทธิจากค่าเสื่อมราคาหรือรายการจ่ายตัดบัญชีที่เกี่ยวข้อง)

บริษัทฯ มีนโยบายไม่เข้าลงทุนในที่ดินเปล่า เพื่อไม่ให้เกิดต้นทุนจม โดยบริษัทฯ จะดำเนินการเข้าซื้อที่ดินที่มีศักยภาพและดำเนินการก่อสร้างและพัฒนาโครงการเพื่อจำหน่ายให้กับผู้บริโภคทันที เพื่อเป็นการลดต้นทุนค่าเสียโอกาสและลดต้นทุนในการถือครองได้อีกด้วย

14.2.4 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ สิ้นปี 2557 ปี 2558 และ ณ สิ้นปี 2559 บริษัทฯ มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นจำนวน 651.28 ล้านบาท 727.18 ล้านบาท และ 729.66 ล้านบาท ตามลำดับ บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้นำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังกล่าวข้างต้น จำนวนไว้กับธนาคารในประเทศแห่งหนึ่งเพื่อค้ำประกันวงเงินสินเชื่อ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - หอชุดให้เช่ารวมส่วนปรับปรุงห้องชุด มีมูลค่าประมาณ 407.28 ล้านบาท โดยถือตามราคาขายห้องชุดของโครงการและราคาตามบัญชีของส่วนปรับปรุงห้องชุด และมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - อาคารให้เช่า มีมูลค่าประมาณ 543.03 ล้านบาทซึ่งประเมินโดยฝ่ายบริหารของบริษัทฯ โดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

14.2.5 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และวันที่ 31 ธันวาคม 2559ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สุทธิมีจำนวนเท่ากับ 404.65 ล้านบาท 1,209.22 ล้านบาท และ 2,592.15 ล้านบาท ซึ่งการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์มีสาเหตุมาในปี 2559 บริษัทมีการจัดประเภทรายการทรัพย์สินใหม่จากเดิมที่เคยแสดงอยู่ในสินค้ำคงเหลือ โดยจัดประเภทใหม่เป็น ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จำนวน 972.06 บาทซึ่งได้แก่โครงการที่บริษัทมีการปรับแผนเพื่อที่จะพัฒนาเป็นโรงแรมในอนาคต และที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยซื้อสินทรัพย์เข้ามาระหว่างงวด ทั้งนี้ บริษัทย่อยได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวนไว้กับสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่ง เพื่อค้ำประกันวงเงินสินเชื่อ

14.2.6 หนี้สิน

ณ สิ้นปี 2559 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีหนี้สินรวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 4,985.55 ล้านบาท เปลี่ยนแปลงจาก ณ สิ้นปี 2558 และสิ้นปี 2557 ที่มีจำนวน 3,942.61 ล้านบาท และ 3,395.62 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหนี้สินหมุนเวียนจำนวน 3,073.43 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนอยู่ที่ร้อยละ 61.65 ของหนี้สินรวม ซึ่งประกอบไปด้วยหนี้สินหมุนเวียนหลัก ได้แก่ เงินกู้

ระยะสั้นจากกิจการอื่น 1,065.50 ล้านบาท หนี้กู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี 626.63 ล้านบาท ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 555.02 ล้านบาท เจ้าหนี้อื่นจำนวน 384.46 ล้านบาท และเจ้าหนี้การค้าจำนวน 131.48 ล้านบาท ส่วนของหนี้สินไม่หมุนเวียนมีจำนวนทั้งสิ้น 1,912.12 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วน 38.36 ของหนี้สินรวม โดยหนี้สินไม่หมุนเวียนรายการหลักประกอบไปด้วย เงินกู้ยืมระยะยาวสุทธิจำนวน 1,105.80 ล้านบาท หนี้กู้ยืมที่ไม่มีประกันจำนวน 782.32 ล้านบาท และหนี้สินอื่น ๆ จำนวน 24 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 บริษัทฯ ได้รับวงเงินสินเชื่อจากธนาคารในประเทศหลายแห่ง จำนวนรวม 2,063.28 ล้านบาทและจำนวน 2,846.09 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ ระหว่าง MLR ถึง MLR บวก 1.00 ต่อปี และค้ำประกันโดยการจำนองที่ดิน ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินในโครงการส่วนใหญ่ ทั้งที่มีอยู่แล้วและ/หรือที่จะมีต่อไปในภายภาคหน้า ห้องชุดของบริษัทฯ และจำนำบัตรเงินฝาก และร่วมค้ำประกันโดยบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 2 ท่าน กิจการที่เกี่ยวข้องกันสองแห่ง และทรัพย์สินของกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว ประกอบด้วย ห้องชุด 6 ห้องชุด

ในปี 2559 บริษัทฯ ได้รับวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่งจำนวน 159.73 ล้านบาท แบ่งเป็นวงเงินกู้แบบมีระยะเวลาขดไม่หมุนเวียนจำนวนเงินไม่เกิน 130 ล้านบาท เพื่อนำไปชำระค่าซื้อที่ดินโครงการ My Ozone KhaoYai และวงเงินหนังสือค้ำประกันจำนวนไม่เกิน 29.73 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR ของธนาคารกรุงไทยจำกัด (มหาชน) บวกด้วยอัตราร้อยละ 1.0 ต่อปี มีกำหนดชำระคืนเงินกู้ภายในวันที่ 31 สิงหาคม 2558 ค้ำประกันโดยการจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ถ้ามี) ของบริษัทฯ ในวงเงินจำนวน 300 ล้านบาท และร่วมค้ำประกันโดยบริษัทฯ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 2 ท่าน ในวงเงินไม่เกิน 150 ล้านบาท และจำนำบัตรเงินฝาก ในระหว่างปี 2558 บริษัทฯ ได้ชำระเงินกู้ยืมระยะยาวดังกล่าวครบถ้วนแล้ว

ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯ แห่งหนึ่งได้รับวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่ง จำนวน 55 ล้านบาท เป็นวงเงินกู้แบบมีระยะเวลาขดไม่หมุนเวียน เพื่อนำไปชำระคืนหนี้ที่บริษัทฯ มีอยู่กับบริษัท มีกำหนดชำระคืนเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยรายเดือนๆละ 1.1 ล้านบาท เริ่มชำระงวดแรกภายในเดือนสิงหาคม 2559 และบริษัทฯ ต้องชำระให้เสร็จสิ้นภายในเดือนกุมภาพันธ์ 2565 โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR ของผู้ให้กู้ด้วยอัตราร้อยละ 1.50 ต่อปี ค้ำประกันโดยการจำนองห้องชุดของบริษัทฯ ในวงเงินจำนวน 55 ล้านบาท และร่วมค้ำประกันโดยบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 2 ท่าน ในวงเงินไม่เกิน 55 ล้านบาท และจำนำบัตรเงินฝาก

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี แสดงด้วยยอดจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องชำระตามสัญญา สำหรับจำนวนที่จะต้องจ่ายชำระคืนเงินกู้ตามการปลอดจำนองทรัพย์สินเมื่อขายได้จะบันทึกตัดรายการเงินกู้ยืมตามที่เกิดขึ้นจริง

14.2.7 ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นปี 2559 บริษัทฯ และบริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 7,359.83 ล้านบาทลดลงจาก ณ สิ้นปี 2558 และ ณ สิ้นปี 2557 จำนวน 7,559.57 ล้านบาท และ 4,463.31 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสาเหตุของการลดลงของส่วนของผู้ถือหุ้นจาก ณ สิ้นปี 2558 เป็นผลมาจากขาดทุนสุทธิในปี 2559 จำนวน (194.36) ล้านบาทและ

การเพิ่มขึ้นของส่วนของผู้ถือหุ้นจาก ณ สิ้นปี 2557 เป็นผลมาจากบริษัทฯ มีทุนที่ออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้วเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากการเพิ่มทุนในช่วงที่ผ่านมาจากจำนวน 4,406.72 ล้านบาท และ 6,946.89 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2557 และปี 2558 มาเป็น 6,947.13 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2559 อีกทั้ง บริษัทฯ มีส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญเพิ่มขึ้นในปี 2558 จำนวน 150 ล้านบาท

14.3 สภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุน

14.3.1 กระแสเงินสด

ในปี 2559 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 346.07 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เกิดจากการที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยใช้กระแสเงินสดไปกับการพัฒนาโครงการจำนวน 280.10 ล้านบาท ลูกหนี้การค้า-กิจการที่เกี่ยวข้องกันลดลง 11.40 ล้านบาท สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น-อื่น ๆ ลดลง 25.02 ล้านบาท และเงินฝากที่ติดภาระค้ำประกันลดลง 16.47 ล้านบาท อีกทั้ง ในช่วงดังกล่าวบริษัทฯ มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนเป็นจำนวน 513.76 ล้านบาท โดยเป็นเงินสดจ่ายในการซื้อที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ 364.33 ล้านบาท และใช้เป็นเงินมัดจำในการซื้อเงินลงทุน 106.87 ล้านบาทเป็นหลัก ในส่วนของเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินนั้นมีจำนวนทั้งสิ้น 888.93 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่มาจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่นเพิ่มขึ้น 660 ล้านบาท และเงินสดรับจากการออกหุ้นกู้อีก 800 ล้านบาท สุทธิจากการจ่ายชำระหนี้ระยะยาว 483.19 ล้านบาท และจ่ายชำระต้นทุนทางการเงิน 89.59 ล้านบาท

14.3.2 อัตราส่วนสภาพคล่อง

สำหรับปี 2557 ปี 2558 และปี 2559 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีอัตราส่วนสินทรัพย์หมุนเวียนต่อหนี้สินหมุนเวียนเท่า 2.02 เท่า 4.51 เท่า และ 2.47 เท่า ณ สิ้นปี 2559 บริษัทมีสภาพคล่องลดลงจากสิ้นปี 2558 เนื่องจาก ในปี 2559 บริษัทฯ มีหนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้นจากเงินกู้ระยะสั้นจากกิจการอื่นและหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเพิ่มขึ้น ในขณะที่บริษัทฯ มีสินทรัพย์หมุนเวียนลดลงจากการจัดประเภทรายการของสินค้าคงเหลือในปี 2559 ไปเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนบางส่วน จึงทำให้บริษัทฯ มีอัตราส่วนสภาพคล่องลดลงจากปี 2558

14.4 รายจ่ายการลงทุนและแหล่งเงินทุน

บริษัทฯ มีโครงสร้างแหล่งเงินทุนเพื่อใช้ในการกิจการจากเงินทุนในส่วนของผู้ถือหุ้นและจากการส่วนของหนี้สิน โดยส่วนโครงสร้างเงินทุนของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมในอัตราร้อยละ 40.39 ของสินทรัพย์ หรือคิดเป็นอัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 0.68 เท่าเพิ่มขึ้นจาก 0.52 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และลดลง 0.76 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 อัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่เพิ่มขึ้นในปี 2559 เนื่องมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ระยะสั้นและหุ้นกู้เพื่อใช้ในการขยายกิจการและเพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ ในขณะที่อัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่ลดลงในปี 2558 มีผลมาจากการการเพิ่มทุนในปี 2558

จากอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นจะเห็นได้ว่า โครงสร้างเงินทุนของบริษัทฯ ยังคงอยู่ในระดับที่ดี เนื่องจากเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนและบริหารจัดการภายในองค์กรมาจากส่วนของผู้ถือหุ้นและการก่อหนี้ขององค์กรยังอยู่ในระดับที่เหมาะสม และอัตราส่วนดังกล่าวยังสามารถเป็นตัวชี้วัดความแข็งแกร่งทางการเงินขององค์กร ซึ่งมีผลต่อความอยู่รอดและการเติบโตของ

องค์กรในระยะยาว บริษัทฯ ไม่มีนโยบายที่จะก่อหนี้เกินความจำเป็นซึ่งจะทำให้เกิดความเสี่ยงทางการเงินขององค์กรและเพื่อป้องกันวิกฤตที่จะเกิดขึ้นกับกลุ่มบริษัท ซึ่งปัจจัยดังกล่าวจะช่วยทำให้กิจการมีผลการดำเนินงานที่ดี อันนำไปสู่การเพิ่มมูลค่าของกิจการและการอยู่รอดได้อย่างยั่งยืน บริษัทฯ จึงมิได้กำหนดโครงสร้างเงินทุนของบริษัทฯ ในอัตราไม่เกิน 2.5 เท่า ซึ่งจะเป็นเครื่องมือทางการเงินของผู้บริหาร เพื่อรองรับผลกระทบจากความผันผวนของเศรษฐกิจของประเทศอีกด้วย

14.5 ความสามารถในการชำระหนี้ และการปฏิบัติตามเงื่อนไขการกู้ยืมที่สำคัญ ความสามารถในการจัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติม

บริษัทฯ มีหนี้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งในปี 2559 เป็น 2,253.05 ล้านบาท ส่วนใหญ่จะเป็นหนี้จากการครบกำหนดตามอายุสัญญาหุ้นกู้ชนิดไม่มีประกันและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น ซึ่งบริษัทฯ ได้วางแผนการชำระหนี้บางส่วนจากเงินสดจากการขายสินค้าคงเหลือของบริษัทฯ ตลอดจนการจัดหาแหล่งเงินกู้จากสถาบันการเงินเพิ่มเติมจากสินค้าคงเหลือของบริษัทฯ ที่ยังมีอยู่เป็นจำนวนมาก ในขณะที่หนี้จากการครบกำหนดตามอายุสัญญาหุ้นกู้เงินธนาคาร ซึ่งเป็นไปตามระยะเวลาของโครงการ แต่โครงการของบริษัทฯ บางโครงการได้ล่วงเลยกำหนดออกไปจากสาเหตุหลายประการทั้งปัจจัยภายในและภายนอก ซึ่งทางเจ้าหนี้ต่างๆ ได้รับทราบเป็นอย่างดีจากเหตุแห่งการล่าช้า โดยบริษัทฯ ได้ขอเจรจาขอขยายเวลาอายุเงินกู้ ออกให้สะท้อนกับข้อเท็จจริงอย่างใดก็ได้ บริษัทฯ ได้มีการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว โดยการขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อการออกตราสารหนี้ และจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนในวงจำกัดตามที่กล่าวข้างต้นเพื่อนำมาสำรองใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและเงินลงทุน รวมถึงการชำระหนี้ระยะสั้นของบริษัทฯ ในปีต่อไปด้วย

14.6 ภาระผูกพันด้านหนี้สินและการบริหารจัดการภาระนอกงบดุล

สำหรับภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ดังนี้

14.6.1 ภาระผูกพันภายใต้สัญญาว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างบ้าน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีภาระผูกพันภายใต้สัญญาว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างบ้านมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายชำระจำนวน 660.86 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ ต้องจ่ายค่าธรรมเนียมในอัตรา และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา (เฉพาะบริษัทฯ : 303.70 ล้านบาท)

หน่วย : บาท

ลำดับ	โครงการ	มูลค่าสัญญา	งานลด	เบิกงวดแล้ว	คงเหลือ
1	พระราม 2 เฟส 1	838,284,742.18	240,231,065.58	578,669,271.93	19,384,404.67
2	พระราม 2 เฟส 2	457,818,713.09	67,228,069.00	271,030,759.12	119,559,884.97
3	พระราม 2 เฟส 3	1,179,803.40	219,767.30	960,036.10	-
4	พระราม 5	165,960,263.84	49,825,095.12	116,107,923.17	27,245.55
5	สาทร-วงแหวน	31,311,139.76	7,677,975.05	23,633,164.71	-
6	สาทร-ปิ่นเกล้า	92,561,633.12	35,885,834.64	56,675,798.48	-
7	พาร์ค เอ็กซ์โซ	2,049,994,462.28	518,857,300.46	1,500,887,263.87	30,249,897.95
8	อัม-เอกมัย	983,386,112.90	265,445,725.46	699,384,271.07	18,556,116.37
9	แบงคอก เมดิเพล็กซ์ เซ็นเตอร์	2,098,226.01	-	2,098,226.01	-
10	สำนักงานใหญ่	543,271.14	-	543,271.14	-
11	สุวินทวงศ์	335,166,235.80	211,073,599.51	89,715,541.03	34,377,095.26
12	เฟรช คอนโดมิเนียม	482,249,343.61	164,108,345.67	297,309,032.77	20,831,965.17
13	อนุสา ชีวา (พทยา)	450,539,910.38	152,153,373.57	248,867,979.98	49,518,556.83
14	โรงแรม ดิ อควา พทยา	29,161,215.00	13,533,440.00	11,347,775.00	4,280,000.00
15	ศรีราชา คอนโดมิเนียม	33,069,798.51	22,398,175.69	10,671,622.82	-
16	ศรีราชา คอนโดมิเนียม2	2,275,226.74	-	1,197,693.94	1,077,532.80
17	อนุสา ลายา คอนโดมิเนียม	27,891,845.62	983,225.41	21,069,170.21	5,839,450.00
18	บจก.อนุสา มายโอโซน	1,052,856,034.55	169,847,461.52	752,489,895.37	130,518,677.66
19	บจก.อนุสา ศรีราชา คอนโดเทล	40,637,819.87	9,596,384.07	14,946,135.80	16,095,300.00
20	บจก.อนุสา ศรีราชา คอนโดเทล ซี	12,091,000.00	4,360,250.00	1,016,500.00	6,714,250.00
21	บจก.อนุสา ลายา	40,402,423.18	385,200.00	9,711,752.11	30,305,471.07
22	บจก.อนุสา สเตท ทาวเวอร์	144,589,323.24	939,559.17	92,878,822.03	50,770,942.04
23	บจก.อนุสา วัน	51,085,732.21	1,100,057.47	41,469,828.45	8,515,846.29
24	บจก.อนุสา เลเจนท์ สยาม	207,717,639.42	48,569,833.10	48,736,240.64	110,411,565.68
25	บจก.อนุสา วอเตอร์ แลนด์	64,279,603.96	48,569,833.10	11,879,770.86	3,830,000.00
รวมทั้งสิ้น		7,597,151,519.81	2,032,989,570.89	4,903,297,746.61	660,861,956.76

14.6.2 ภาระหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีภาระหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นเนื่องจากการให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกันเป็นจำนวน 212.16 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 178.88 ล้านบาท)

14.6.3 ภาระผูกพันตามสัญญาแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงิน

บริษัทฯ มีภาระผูกพันตามสัญญาแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินหลายฉบับ ภายใต้สัญญาเหล่านี้ บริษัทฯ ต้องจ่ายค่าธรรมเนียมในอัตรา และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา

14.6.4 ภาระผูกพันภายใต้สัญญาบริการและอื่นๆ

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีภาระผูกพันภายใต้สัญญาบริการและอื่นๆ เป็นจำนวนประมาณ 180.70 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ : 17.47 ล้านบาท)

หน่วย : บาท

ลำดับ	โครงการ	มูลค่าสัญญา	เบิกงวดแล้ว	เพิ่ม/ลด งาน	คงเหลือ
1	พาร์ค เอ็กซีไซ	10,523,788.45	9,977,920.22	124,529.36	421,338.87
2	อ๊พ-เอกมัย	5,621,080.57	4,664,772.81	178,832.52	777,475.24
3	เฟรช คอนโดมิเนียม	3,010,029.54	2,067,165.88	113,508.98	829,354.68
4	ณ ราธร	1,809,370.0	1,809,370.00	-	-
5	ณศา ซิวา (พทยา)	16,218,005.20	12,036,702.00	(98,696.80)	4,280,000.00
6	พระราม 2	6,956,231.28	6,774,025.56	69,039.78	113,165.94
7	ลายา	348,820.00	235,649.63	23,290.37	89,880.00
8	สำนักงานใหญ่	32,170,034.75	21,206,414.10	2,068.74	10,961,551.91
9	ณศา เรสซิเดนซ์ เชียงใหม่	756,000.00	147,000.00	-	609,000.00
10	ณศา ซิวาณี ภูเก็ต	2,896,000.00	361,000.00	-	2,535,000.00
11	ณศา ลายา คอนโดมิเนียม	756,000.00	147,000.00	-	609,000.00
12	ณศา ลายา โรงแรม	756,000.00	147,000.00	-	609,000.00
13	ณศา เลเจนด์ สยาม	236,650,639.42	60,260,835.45	49,211,833.10	127,177,970.87
14	ณศา วัน	39,452,123.64	19,995,203.64	-	19,456,920.00
15	ณศา มายโอโซน	13,011,298.97	5,660,094.71	15,773.20	7,335,431.06
16	ณศา พทยา คอนโดมิเนียม	756,000.00	147,000.00	-	609,000.00
17	ณศา พาวเวอร์	756,000.00	147,000.00	-	609,000.00
18	ณศา เพย์	756,000.00	21,000.00	-	735,000.00
19	ณศา ศรีราชา คอนโดเทล	3,940,320.00	2,914,002.43	14,997.57	1,011,320.00

20	อนุศา ศรีราชา แกรนด์ ซีวิว	756,000.00	84,000.00	-	672,000.00
21	อนุศา สเตท ทาวเวอร์	3,696,016.00	3,061,090.78	25,925.22	609,000.00
22	อนุศา มายโอโซน เรสซิเดนซ์	378,000.00	84,000.00	-	294,000.00
23	อนุศา ไม้ขาว บีช	378,000.00	21,000.00	-	357,000.00
รวมทั้งสิ้น		382,351,757.82	152,343,301.16	49,878,495.64	180,701,408.57

14.6.5 การระงับหนี้ภายใต้สัญญาซื้อขายทรัพย์สิน

เมื่อวันที่ 29 พฤษภาคม 2558 บริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ได้ทำสัญญาจะซื้อขายห้องชุดพักอาศัย รวมจำนวน 230 ยูนิต (แบบผ่อนชำระ) กับบริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) (ผู้จะขาย) ในราคาเหมารวมเป็นเงิน 903.63 ล้านบาท ซึ่ง ณ วันทำสัญญา บริษัทย่อยได้วางเงินมัดจำไว้ทั้งสิ้น 90.36 ล้านบาท ส่วนราคาทรัพย์สินที่เหลือจำนวน 813.27 ล้านบาท บริษัทย่อยตกลงผ่อนชำระพร้อมดอกเบี้ยให้แก่ผู้จะขายภายใน 24 เดือน นับตั้งแต่วันที่ 30 เมษายน 2558 ดังนี้

งวดที่ 1 ชำระไม่ต่ำกว่า 100 ล้านบาท (โดยไม่คิดดอกเบี้ย) ภายใน 6 เดือนนับตั้งแต่วันที่ 30 เมษายน 2558 พร้อมกับจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินจำนวนไม่ต่ำกว่า 10 ยูนิต และชำระให้เสร็จสิ้นภายในวันที่ 30 ตุลาคม 2558

งวดที่ 2 ชำระไม่ต่ำกว่า 200 ล้านบาท ภายใน 12 เดือนนับตั้งแต่วันที่ 30 เมษายน 2558 พร้อมดอกเบี้ย พร้อมกับจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินจำนวนไม่ต่ำกว่า 21 ยูนิต และชำระให้เสร็จสิ้นภายในวันที่ 30 เมษายน 2559

งวดที่ 3 ชำระไม่ต่ำกว่า 200 ล้านบาท ภายใน 18 เดือนนับตั้งแต่วันที่ 30 เมษายน 2558 พร้อมดอกเบี้ย พร้อมกับจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินจำนวนไม่ต่ำกว่า 35 ยูนิต และชำระให้เสร็จสิ้นภายในวันที่ 30 ตุลาคม 2559

งวดที่ 4 ชำระไม่ต่ำกว่า 313.27 ล้านบาท ภายใน 24 เดือนนับตั้งแต่วันที่ 30 เมษายน 2558 พร้อมดอกเบี้ย พร้อมกับจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินจำนวนไม่ต่ำกว่า 74 ยูนิต และชำระให้เสร็จภายในวันที่ 30 เมษายน 2560

ทั้งนี้ บริษัทย่อยได้รับการปลดดอกเบี้ยจากผู้ขายเป็นระยะเวลา 6 เดือน และตั้งแต่วันที่ 31 ตุลาคม 2558 เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระราคาทรัพย์สินส่วนที่เหลือเสร็จสิ้น บริษัทย่อยตกลงชำระดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ MLR ต่อปี ต่อมาเมื่อวันที่ 18 เมษายน 2559 บริษัทย่อยได้ทำหนังสือถึงบริษัท บริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) (“BAM”) ขอเลื่อนการชำระเงินตามสัญญาจะซื้อจะขาย งวดที่ 2 ออกไปจากเดิมวันที่ 30 เมษายน 2559 เป็นวันที่ 31 พฤษภาคม 2559 ซึ่งได้รับการอนุมัติจาก BAM เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2559 และเมื่อวันที่ 13 พฤษภาคม 2559 บริษัทฯ ได้ชำระเงินตามสัญญาจะซื้อจะขายงวดที่ 2 ให้แก่ BAM ครบถ้วนแล้ว ต่อมาเมื่อวันที่ 17 ตุลาคม 2559 บริษัทย่อยได้ทำหนังสือถึง BAM ขอเลื่อนการชำระเงินตามสัญญา งวดที่ 3 ออกไปจากเดิม วันที่ 30 ตุลาคม 2559 เป็นภายในวันที่ 31 มกราคม 2560 โดยมีเงื่อนไขให้บริษัทย่อยชำระเงินพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพักอาศัยออกไปภายในเดือนธันวาคม 2559 ไม่น้อยกว่าจำนวน 12 ยูนิต และคิดดอกเบี้ยในอัตรา MLR ต่อปีจากยอดเงินตามสัญญา งวดที่ 3 ส่วนที่เหลือจำนวน 196.48 ล้านบาท นับตั้งแต่วันที่ครบกำหนดเดิม (วันที่ 30 ตุลาคม 2559) จนถึงวันที่ชำระเงินงวดที่ 3 ดังกล่าวเสร็จสิ้นภายในกำหนด ซึ่งได้รับการอนุมัติจาก BAM เมื่อวันที่ 26 ตุลาคม 2559

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทย่อยจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว 93 ยูนิต และชำระเงินให้แก่ผู้ขายแล้วจำนวน 441.03 ล้านบาท และบริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่ต้องชำระค่าทรัพย์สินส่วนที่เหลือให้ผู้ขายเป็นจำนวน 505.78 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 17 มกราคม 2560 บริษัทย่อยได้ทำหนังสือถึง BAM ขอขยายระยะเวลาผ่อนชำระราคาทรัพย์สินส่วนที่เหลืองวดที่ 3 และงวดที่ 4 ต่อมาเมื่อวันที่ 31 มกราคม 2560 BAM ได้อนุมัติให้ขยายเวลาการผ่อนชำระเงินส่วนที่เหลือ ของงวดที่ 3 และงวดที่ 4 พร้อมโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินดังกล่าวคือ

1. งวดที่ 3 ส่วนที่เหลือจำนวน 162.31 ล้านบาท ให้ขยายระยะเวลาการชำระเงินออกไปเป็นภายในวันที่ 30 พฤษภาคม 2560 พร้อมโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพักอาศัยไม่น้อยกว่า 27 ยูนิต
2. งวดที่ 4 ส่วนที่เหลือจำนวน 308.39 ล้านบาทให้ขยายระยะเวลาการชำระเงินออกไปเป็นภายในวันที่ 30 พฤศจิกายน 2560

เมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน 2558 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันท่านหนึ่ง ในราคารวม 200 ล้านบาท โดยบริษัทตกลงชำระเงินมัดจำค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 100 ล้านบาทให้แก่ผู้ขาย โดยแบ่งชำระเป็น 2 งวด ดังนี้

งวดที่ 1 ชำระเงิน 50 ล้านบาท ในวันที่ 16 พฤศจิกายน 2558

งวดที่ 2 ชำระเงิน 50 ล้านบาท ในวันที่ 8 ธันวาคม 2558

ราคาซื้อขายส่วนที่เหลือบริษัทตกลงชำระให้แก่ผู้ขาย ณ วันทำการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินภายใน 120 วันนับถัดจากวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ และผู้ขายยินยอมให้บริษัทขยายระยะเวลารับโอนกรรมสิทธิ์ดังกล่าวต่อไปอีกไม่เกิน 90 วัน ต่อมาเมื่อวันที่ 26 มีนาคม 2559 วันที่ 24 มิถุนายน 2559 และวันที่ 16 พฤศจิกายน 2559 บริษัทฯ ได้ทำบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติมสัญญา (ครั้งที่ 1) (ครั้งที่ 2) และ(ครั้งที่ 3) ตามลำดับ กับผู้ขาย โดยทั้งสองฝ่ายตกลงเลื่อนกำหนดวันโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินจากเดิม เป็นภายในวันที่ 26 มิถุนายน 2559 ภายในวันที่ 16 พฤศจิกายน 2559 และภายในวันที่ 31 มีนาคม 2560 ตามลำดับ

เมื่อวันที่ 2 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับบุคคลท่านหนึ่งจำนวน 3 โฉนด ในราคารวมทั้งสิ้น 350 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ตกลงชำระเงินมัดจำค่าที่ดินจำนวน 200 ล้านบาทให้แก่ผู้ขายในวันทำสัญญานี้ เงินส่วนที่เหลือจำนวน 150 ล้านบาท บริษัทฯ จะชำระให้แก่ผู้ขายในวันโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินภายในวันที่ 31 มีนาคม 2559 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงว่า หากบริษัทฯ ไม่สามารถรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินภายในกำหนดเวลา ผู้ขายตกลงขยายระยะเวลาโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บริษัทฯ อีก 60 วัน นับถัดจากวันครบกำหนดโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ทั้งนี้บริษัทฯ ตกลงชำระค่าปรับในอัตราวันละ 49,315 บาทให้แก่ผู้ขายนับตั้งแต่วันที่ครบกำหนดโอนกรรมสิทธิ์จนถึงวันที่โอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน โดยทั้งสองฝ่ายให้ถือว่าจำนวนเงินค่าปรับที่เกิดขึ้นจากการขยายระยะเวลาโอนกรรมสิทธิ์นี้ เป็นราคาซื้อขายที่ดินที่เพิ่มขึ้นที่จะนำมารวมเป็นราคาซื้อขายที่ดินทั้งหมดในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามสัญญานี้ (ค่าปรับคำนวณถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีจำนวน 13.56 ล้านบาท) ต่อมาเมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2559 วันที่ 31 พฤษภาคม 2559 และวันที่ 16 พฤศจิกายน 2559 บริษัทฯ ได้ทำบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติมสัญญา (ครั้งที่ 1) (ครั้งที่ 2) และ (ครั้งที่ 3) ตามลำดับ กับผู้ขาย โดยทั้งสองฝ่ายตกลงเลื่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินจากเดิมเป็นภายในวันที่ 31 พฤษภาคม 2559 ภายในวันที่ 16 พฤศจิกายน 2559 และภายในวันที่ 31 มีนาคม 2560 ตามลำดับ

เมื่อวันที่ 13, 14 มิถุนายน และ 4 กรกฎาคม 2559 บริษัทฯ (ผู้ซื้อ) ทำบันทึกข้อตกลงซื้อสิทธิในการลงทุนและสัดส่วนในการถือหุ้นในบริษัท เอ็น โฮเทล จำกัด และ สัญญาโอนหุ้น กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง 2 ท่าน และบุคคลอื่น 1 ท่าน (ผู้ขาย) โดยผู้ขายมีความประสงค์ที่จะขายหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 18.75, ร้อยละ 13.75 และร้อยละ 15 ตามลำดับ ของหุ้นทั้งหมดในบริษัท เอ็น โฮเทล จำกัด ในราคา 46.88 ล้านบาท, 34.38 ล้านบาท และ 37.50 ล้านบาท ตามลำดับ และผู้ซื้อได้ชำระเงินมัดจำให้แก่ผู้ขายจำนวน 42.19 ล้านบาท, 25 ล้านบาท และ 7 ล้านบาท ตามลำดับแล้วในวันทำบันทึกข้อตกลงดังกล่าว และชำระในวันที่ 12 กรกฎาคม 2559 จำนวน 26.25 ล้านบาทและจะชำระส่วนที่เหลือเมื่อผู้ซื้อได้ตรวจสอบงบการเงินของบริษัท เอ็น โฮเทล จำกัด ประจำปี 2558 โดยภาระหนี้สินของบริษัทดังกล่าวทั้งหมดต้องไม่เกินจำนวนที่กำหนดในข้อตกลง และผู้ซื้อกับผู้ขายจะต้องทำสัญญาโอนหุ้นให้แล้วเสร็จภายใน 3 เดือน นับจากวันทำบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ ต่อมาในเดือนพฤศจิกายน และเดือนธันวาคม 2559 บริษัทฯ และผู้ขายทั้ง 3 ราย ตกลงขยายระยะเวลาชำระเงินค่าหุ้นที่เหลือออกไปเป็นภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และภายในวันที่ 31 มีนาคม 2560 ตามลำดับ การเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้นเป็นไปตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2559 เมื่อวันที่ 13 มิถุนายน 2559 ซึ่งได้อนุมัติให้บริษัทฯ เข้าลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท เอ็น โฮเทล จำกัด (“เอ็น โฮเทล”) โดยซื้อหุ้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน 2 ราย และบุคคลอื่น 1 ราย ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นของ เอ็น โฮเทล ในสัดส่วนไม่เกิน 47.5% และมูลค่าไม่เกิน 120 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ ได้แจ้ง บริษัท ที.เอ.มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด ประเมินมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของ เอ็น โฮเทล และบริษัทกำหนดราคาซื้อโดยอ้างอิงราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินหักด้วยภาระหนี้สินของเอ็นโฮเทล

14.6.6 ภาระค่าประกันเงินกู้ยืมระยะสั้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯ มีภาระค่าประกันเงินกู้ยืมระยะสั้นให้กับบริษัทย่อย 3 แห่งเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 345.00 ล้านบาท

14.7 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่มีผลต่อฐานะทางการเงิน

14.7.1 ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมที่มีผลต่อการดำเนินงาน

ภาพรวมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปี 2560 ช่วงครึ่งแรกปี ตลาดยังคงชะลอตัวต่อเนื่องจากผู้ประกอบการหลายรายต้องมีการปรับตัวให้เข้ากับสถานการณ์ต่างๆ ที่ส่งผลกระทบต่อธุรกิจทั้งทางตรงและทางอ้อม เช่น ภาวะความผันผวนของเศรษฐกิจโลก เศรษฐกิจระดับภูมิภาคจนถึงเศรษฐกิจในประเทศ อันส่งผลให้กำลังซื้อหดตัวในตลาดบางกลุ่ม และบางทำเลแต่สำหรับบางกลุ่มเช่น กลุ่มคอนโดมิเนียมในกรุงเทพฯ ย่านศูนย์กลางธุรกิจที่มีราคาต่อหน่วยมากกว่า 20 ล้านบาท ยังคงมีความต้องการที่รองรับอย่างต่อเนื่อง

อย่างไรก็ตามตลาดอสังหาริมทรัพย์ จะมีการปรับเปลี่ยนในเรื่องของกลุ่มประเภทของสินค้าที่จะถูกผลักดันออกมา ผู้ประกอบการจะลงทุนโครงการในแนวราบ ในกลุ่มบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์กันมากขึ้นเนื่องจากตลาดของกลุ่มคอนโดมิเนียมจะเกิดภาวะอืดตัวจากสินค้าค้างสต็อกในตลาดและการเก็งกำไร

สำหรับบ้านเดี่ยว และทาวน์โฮม ยังเติบโตได้จากผลงานของบริษัทที่ยังคงมียอดขาย และยอดโอนตรงตามเป้าหมายที่ตั้งไว้ ถึงแม้ว่าการโอนคอนโดมิเนียม มีแนวโน้มเปิดขายโครงการใหม่ลดลง แต่ยอดโอนอาจยังดีอยู่เนื่องจากการรับรู้รายได้จากโครงการที่เปิดขายในระยะ 2-3 ปีที่ผ่านมา โดยอุปสรรคสำคัญยังคงเป็นเรื่องของหนี้สินครัวเรือนที่มีอัตราเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง รวมถึงเหตุการณ์ที่พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช (รัชกาลที่9) เสด็จสวรรคต ทำให้ผู้บริโภคไม่ออกมาจับจ่ายส่งผลกระทบต่อยอดขายทั้งปีไม่เป็นไปตามเป้าหมาย รวมทั้งผู้ประกอบการเลื่อนเปิดโครงการใหม่ออกไป

ปัจจัยต่างๆ เหล่านี้ล้วนส่งผลให้ผู้ประกอบการระมัดระวังเรื่องการขยายโครงการและการลงทุนในปี 2560 จะเห็นว่าผู้ประกอบการหลายรายมีการกระจายความเสี่ยงด้านการลงทุน โดยมีการร่วมลงทุนกับบริษัทต่างชาติมากยิ่งขึ้น เช่น ญี่ปุ่น และจีน

14.7.2 แนวโน้มภาวะอุตสาหกรรมและสภาพการแข่งขันในอนาคต

ทิศทางตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทยในปี 2560 ภายใต้สภาวะเศรษฐกิจไทยที่คาดว่าจะเติบโต 3.4% สำหรับในการลงทุน เนื่องจากกำลังซื้อชะลอตัว ระดับรายได้ของอุปสงค์ใหม่ยังไม่สูงพอ หนี้ครัวเรือนยังอยู่ในระดับสูง ความเข้มงวดในการอนุมัติสินเชื่อของธนาคารมีสูง อัตราการปฏิเสธสินเชื่อยังคงมีแนวโน้มที่สูงโดยเฉพาะคอนโดฯ ในตลาดระดับล่างในพื้นที่กรุงเทพฯ รอบนอกยังต้องระมัดระวัง

ส่วนตลาดคอนโดฯ ในตลาดบน (high-end or luxuries condominium) ในบริเวณกรุงเทพฯ ชั้นในกำลังซื้อยังมีต่อเนื่อง และมีโครงการใหม่เปิดต่อเนื่อง ระดับราคาขายปรับสูงขึ้น สืบเนื่องจากราคาที่ดินที่ปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นต่อเนื่อง จากปริมาณอุปทานที่ดินที่มีจำกัด ตลาดอาจมีการเก็งกำไรค่อนข้างสูง โดยเฉพาะในโครงการที่มีขนาดพื้นที่ห้องขนาดเล็ก อัตราการขายอาจค่อนข้างช้า เพราะราคาขายต่อหน่วยมีราคาสูง ตลาดเพื่อการลงทุนมีจำกัด เนื่องจากราคาห้องชุดแพงทำให้ผลตอบแทนการเช่าต่ำ และตลาดเช่ามีขนาดเล็ก สุขุมวิทยังคงเป็นทำเลที่ตั้งหลักที่มีความต้องการสูง

ส่วนตลาดพื้นที่อุตสาหกรรม ปัจจัยบวกมาจากภาพรวมภาวะเศรษฐกิจที่มีแนวโน้มขยายตัวเพิ่มขึ้น โครงการการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก Eastern Economic Corridor และโครงการก่อสร้างรถไฟฟ้าความเร็วสูงกรุงเทพฯ-ระยอง จะเป็นปัจจัยกระตุ้นการลงทุนของรัฐบาลในพื้นที่ จ.ระยอง ชลบุรี ฉะเชิงเทรา โครงการก่อสร้างรถไฟทางคู่มาบะเบา-ชุมทางจิระ-ขอนแก่น จะทำให้ระบบโลจิสติกส์ในภาคอีสานเปลี่ยนไป ขอนแก่นมีโอกาสการลงทุนพัฒนาเป็นศูนย์โลจิสติกส์ ในภาคอีสานตอนบน การเพิ่มขึ้นของนักลงทุนอุตสาหกรรมจากประเทศจีน จะช่วยเพิ่มอุปสงค์ในตลาด

อย่างไรก็ตาม ปัจจัยเสี่ยงยังคงเป็นภาวะการขาดแคลนแรงงานในภาคอุตสาหกรรมโดยเฉพาะแรงงานที่มีฝีมืออาจทำให้การลงทุนในภาคการผลิตมีข้อจำกัด ประกอบกับการส่งเสริมการลงทุนของประเทศเวียดนามและอินโดนีเซีย ซึ่งมีอัตราค่าจ้างที่ถูกกว่ามากจะเป็นตัวแปรที่สำคัญต่อการลงทุนภาคอุตสาหกรรมไทย

ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2560 จะเป็นปีที่มีการแข่งขันกันอย่างหนักจากการที่ผู้ประกอบการขนาโครงการใหม่ๆ ลงตลาด ส่วนกำลังซื้อในตลาด เชื่อว่ายังมี เพียงแต่ต้องดูว่าซัพพลายใหม่ที่จะเข้าสู่ตลาดมากน้อยแค่ไหน หากเป็นซัพพลายที่ตอบโจทย์ตลาด การตอบรับจะยังดี แต่ถ้าไม่ใช่ซัพพลายที่ตลาดต้องการ ก็อาจส่งผลให้ยอดขายไม่ดี

14.7.3 ผลที่มีต่อการดำเนินงานตามภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม

บริษัทฯ เล็งเห็นถึงความผันผวนในอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ และได้ปรับทิศทางการลงทุนโครงการสู่ทำเลที่ตั้งประเภทผลิตภัณฑ์ที่มีความต้องการสูงกว่า และกลุ่มลูกค้าที่ยังคงมีกำลังซื้อที่ไม่ถดถอย บริษัทฯ จึงขยายขอบเขตการดำเนินโครงการใหม่ เน้นโครงการที่ยังคงให้สร้างผลตอบแทนค่าเช่าที่น่าสนใจแก่นักลงทุน โดยบริษัทฯ ได้เปิดตัว 2 โครงการใหม่ในต้นปี 2560 คือ โครงการ COLMAR คอนโดมิเนียม ซึ่งตั้งอยู่ติดกับโครงการ อนุสา มายโอโซน เขาใหญ่ อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา และ โครงการ อนุสา ลายา ตั้งอยู่ใกล้หาดลายัน อำเภอลาง จังหวัดภูเก็ต

ปัจจุบันรายได้หลักของบริษัทฯ มาจากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย โดยรับรู้รายได้จากโครงการที่พัฒนาเสร็จแล้วสำหรับแนวราบได้แก่ โครงการอนุสา ชิวานี พัทยา โครงการอนุสาสิริ ซิตี้ พระราม2 โครงการอนุสา มายโอโซน เขาใหญ่ โครงการบ้านกฤษณา พระราม5 โครงการบ้าน ณ ราธ สุวินทวงศ์ และสำหรับแนวสูงได้แก่ โครงการอพ เคมย์ โครงการปาร์ค เอ็กโซ เกษตร-นวมินทร์ โครงการเฟรช คอนโดมิเนียม โครงการอนุสา ศรีราชา คอนโดเทล และ โครงการอนุสา สเตท ทาวเวอร์

14.7.4 บริษัทฯ ได้กำหนดรูปแบบการบริหารจัดการ เพื่อให้สอดคล้องกับ นโยบายและกลยุทธ์ขององค์กร รวมถึงใช้เป็นแนวทางในการดำเนินงานและแนวทางในการตัดสินใจด้านธุรกิจ ขององค์กรไว้ดังนี้

ด้านการตลาด

- 1) นโยบายในการแบ่งกลุ่มลูกค้าอย่างชัดเจนสำหรับแต่ละโครงการเพื่อให้สอดคล้องกับตราสินค้า
- 2) นโยบายเพิ่มส่วนแบ่งการตลาดในทุกกลุ่ม โดยได้นำเสนอโครงการในรูปแบบและระดับราคาที่แตกต่างกันเพื่อนำเสนอสินค้าให้กับผู้บริโภคในทุกกลุ่มแยกตามแบรนด์ของโครงการ
- 3) นโยบายในการสร้างแบรนด์ที่น่าเชื่อถือ เพื่อให้เกิดการจดจำในตราสินค้าในระยะยาว
- 4) นโยบายด้านการบริการ โดยเน้นการให้บริการแก่ลูกค้าโดยคำนึงถึงความต้องการของลูกค้าเป็นหลักรวมถึงการประสานงานภายในหน่วยงานและภายนอกองค์กรด้วยความรวดเร็วเพื่อสร้างความประทับใจและพึงพอใจแก่ลูกค้า อันเป็นการรักษาลูกค้าเก่าและขยายตลาดไปยังกลุ่มลูกค้าใหม่

ด้านการเงิน

- 1) นโยบายไม่เข้าลงทุนในที่ดินเปล่า เพื่อให้ไม่ให้เกิดภาวะเงินทุนจม

2) นโยบายในการบริหารการเงิน เพื่อให้บริษัทมีสภาพคล่องทางการเงินที่สนับสนุนต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทให้ดำเนินไปได้อย่างราบรื่น และมีฐานะการเงินที่มั่นคง

3) นโยบายการนำเทคโนโลยีสารสนเทศเข้ามาใช้ในระบบบัญชีและการเงินเป็นไปอย่างถูกต้อง สมบูรณ์ และรวดเร็ว เพื่อให้สามารถนำไปใช้ในการตัดสินใจได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล

4) นโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน เพื่อให้การลงทุนและจัดหาแหล่งเงินทุนต่างๆเป็นไปอย่างเหมาะสม และมีประสิทธิภาพสูงสุด

ด้านการบริหารจัดการทรัพยากรมนุษย์

1) นโยบายในการคัดเลือกผู้บริหารและพนักงานที่มีประสิทธิภาพ เพื่อให้มั่นใจว่าผู้บริหารและพนักงานของบริษัทจะมีความรู้ความสามารถในการบริหารจัดการองค์กรให้บรรลุตามเป้าหมายทางธุรกิจขององค์กรได้

2) นโยบายในการมอบหมายงานให้ตรงกับความสามารถของพนักงาน เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดในการบริหารทรัพยากรบุคคลของบริษัท

3) นโยบายในการจัดจ้างบริษัทภายนอกเพื่อบริหารงานในส่วนที่บริษัทฯ ไม่มีความชำนาญ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในภาพรวมขององค์กร และยังช่วยลดต้นทุนคงที่ในการว่าจ้างพนักงานประจำรวมถึงการลดต้นทุนด้านการฝึกอบรมได้อีกด้วย

4) นโยบายการพัฒนาความรู้และทักษะของบุคลากรเดิมให้สูงขึ้น โดยการจัดส่งเข้าอบรมอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงปลูกฝังวัฒนธรรม และสร้างทัศนคติที่ดีในการทำงานให้กับพนักงานเพื่อให้ทราบถึงเป้าหมายที่จะทำงานไปสู่เป้าหมายเดียวกัน

5) นโยบายการวางแผนด้านอัตรากำลังคน (Manpower Planning) ให้เหมาะสมกับภารกิจทั้งในเชิงคุณภาพและปริมาณ โดยคำนึงถึงกระบวนการทำงาน การลดงานที่ซ้ำซ้อน และการบริหารต้นทุนด้านบุคลากรอย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งพิจารณาจัดทำแนวทางความก้าวหน้าในอาชีพการงาน (Career Path)

6) นโยบายการวางแผนผู้สืบทอดตำแหน่ง (Succession Planning) เพื่อเตรียมบุคลากรระดับบริหารไว้รองรับการขยายธุรกิจในอนาคต ด้วยตระหนักดีว่าบุคลากรเป็นทรัพยากรที่มีค่าอย่างยิ่งในการสร้างความสำเร็จ บริษัทจึงมุ่งเน้นการพัฒนาฝึกอบรมและออกแบบหลักสูตรให้มีความเหมาะสมกับขีดความสามารถเฉพาะบุคคลในเชิงรุกทุกมิติ

7) นโยบายการบริหารผลการปฏิบัติงาน (Performance Management) เพื่อให้บรรลุภารกิจหลักขององค์กร บริษัท ได้ริเริ่มวางแผนการพัฒนาระบบการวัดผลงาน และพิจารณาผลตอบแทนตามผลงานเป็นหลัก ซึ่งรวมทั้งการพัฒนาเครื่องมือที่จะช่วยชี้วัด และประเมินผลโดยเน้นการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามเป้าหมาย และกำหนดเวลา ซึ่งจะทำให้การดำเนินงานมีประสิทธิภาพ และประสิทธิผล

ด้านกระบวนการทำงาน

1) นโยบายลดระยะเวลาในการขายให้ต่ำที่สุด เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพในการทำไรของแต่ละโครงการ สอดคล้องกับแผนธุรกิจของบริษัทฯ

2) นโยบายการจัดซื้อวัสดุอุปกรณ์ก่อสร้างอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อลดต้นทุนการผลิต

3) นโยบายการจัดบุคลากรให้เหมาะสมกับงาน

- 4) นโยบายการลดอุบัติเหตุระหว่างการทำงาน
- 5) นโยบายการจัดเก็บวัสดุก่อสร้างที่มีประสิทธิภาพ
- 6) นโยบายการลดต้นทุนในการซ่อมแซมงานและเก็บงานหลังก่อสร้างเสร็จแล้ว
- 7) นโยบายการลดต้นทุนการผลิต และปริมาณของเสียที่เกิดขึ้นในระหว่างทางการก่อสร้าง

ข้อจำกัดในการบรรลุเป้าหมาย

- 1) รูปแบบการบริหารจัดการที่ได้กำหนดจำเป็นต้องใช้เวลาการฝึกและปรับตัวในการทำงานของพนักงาน
- 2) การติดตามผลงานจำเป็นต้องมีระบบรองรับการเก็บข้อมูลที่ถูกต้องและทันเวลาเพื่อให้การทำงานเป็นไปตามนโยบายอย่างต่อเนื่อง

- 3) การตรวจสอบภายในจำเป็นต้องเป็นไปอย่างเข้มงวดและต้องใช้ความร่วมมือของทุกฝ่าย
- 4) ผู้บริหารต้องมีความเข้าใจถึงความสำคัญและพร้อมใช้เวลาและทรัพยากรเพื่อบรรลุเป้าหมาย

บริษัทฯ ได้เร่งดำเนินการตามนโยบายตามที่กำหนดไว้โดยมีตัวอย่างแผนที่ชัดเจนผ่านการอนุมัติจากผู้บริหาร บริษัทสามารถดำเนินการตามนโยบายด้านการตลาดอย่างสม่ำเสมอโดยที่สามารถระบุลูกค้ากลุ่มเป้าหมายได้ชัดเจนมากขึ้น หลังจากพัฒนาระบบ CRM สำหรับจัดเก็บและวิเคราะห์ข้อมูล นอกจากนี้บริษัทยังได้จัดจ้างการทำที่ปรึกษาด้านแบรนด์ดิ้งเร่งสร้าง การรับรู้ของแบรนด์อนุศาสตร์ และได้ลงมือจัดการการเงินภายใต้ระบบ ERP ด้านอสังหาริมทรัพย์ผ่านระบบคอมพิวเตอร์ รวมถึงจัดจ้าง ผู้ตรวจสอบบัญชีและระบบภายในเพิ่มเติมเพื่อรับประกันการบริหารเงินที่ถูกต้องและรวดเร็วบริษัทได้ลดความเสี่ยงด้านการเงิน โดยจัดทำเครื่องมือทางการเงินและติดต่อกับกลุ่มผู้ลงทุนที่สนใจทั้งในและนอกประเทศอย่างสม่ำเสมอเพื่อรองรับเงินทุนหมุนเวียน และลงทุนด้านการพัฒนาที่ดินและอาคารสำหรับโครงการใหม่ตามแผนการขยายตัวในอนาคตที่วางไว้บริษัทฯ เล็งเห็นว่าการพัฒนา บุคคลกรเป็นการมุ่งมั่นในระยะยาวแต่ได้ดำเนินการพัฒนาบุคคลกรทางการอบรมทั้งด้านภาษาจีน การขาย การเปลี่ยนแปลงการสร้างผังองค์กรที่มีเจ้าของโครงการ Project Manager เพื่อการประสานงานและการจัดทำโครงการที่มีแผนแบบการจ่าย ค่าตอบแทน (Compensation Package) ซึ่งสะท้อนจากค่าตัวชี้วัดผลการดำเนินงาน (Key Performance Indicator)

นโยบายการบัญชีที่สำคัญ นโยบายการบัญชีที่สำคัญของกลุ่มบริษัทฯ มีดังนี้

1) การรับรู้รายได้และต้นทุน

1.1) รายได้

รายได้จากการขายที่ดิน บ้านพร้อมที่ดิน และห้องชุด รับรู้เป็นรายได้ทั้งจำนวน เมื่อผู้ขายได้โอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ที่มีนัยสำคัญในทรัพย์สินให้แก่ผู้ซื้อแล้ว

รายได้จากการรับเหมาก่อสร้างรับรู้ตามวิธีอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ อัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จถือตามอัตราส่วนที่ประเมินโดยวิศวกรผู้ควบคุมโครงการของบริษัทฯ รายได้ที่ได้รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดเรียกชำระตามสัญญาแสดงไว้เป็น “รายได้ที่ยังไม่ได้เรียกชำระ” ในงบแสดงฐานะการเงิน

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้องจะรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างตลอดอายุสัญญาเช่า และหยุดรับรู้รายได้ค่าเช่าที่ค้างชำระเกิน 6 เดือนโดยจะถือเป็นรายได้เมื่อได้รับชำระเงิน

รายได้ที่เกิดจากการแลกเปลี่ยนสินค้าและบริการ และรายการแลกเปลี่ยนเกี่ยวกับบริการโฆษณา (Revenue from barter transactions) รับรู้รายได้ด้วยมูลค่ายุติธรรม

1.2) ต้นทุน

ต้นทุนขายที่ดิน บ้านพร้อมที่ดิน และห้องชุด

กรณีซื้อทรัพย์สินมาพัฒนาต่อ

ในการคำนวณหาต้นทุนขายที่ดินและบ้านพร้อมที่ดิน บริษัทฯ ได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ตามเกณฑ์ราคาประเมินของที่ดินที่ขาย

ในการคำนวณหาต้นทุนห้องชุดเพื่อขาย บริษัทฯ ได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนที่จ่ายซื้อตามเกณฑ์ราคาประเมินของห้องชุดที่ขาย

กรณีพัฒนาโครงการเองตั้งแต่เริ่มแรก

ในการคำนวณหาต้นทุนขายที่ดินและบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ให้กับที่ดินและบ้านพร้อมที่ดินที่ขายได้ตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขาย ส่วนหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขายถ่วงน้ำหนักด้วยราคาขายในแต่ละหน่วย แล้วจึงรับรู้เป็นต้นทุนขายในส่วนกำไรหรือขาดทุนตามรายได้จากการขายที่ได้บันทึกไว้

ต้นทุนการรับเหมาก่อสร้าง

ต้นทุนงานก่อสร้างบันทึกตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ อัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จถือตามอัตราส่วนที่ประเมินโดยวิศวกรผู้ควบคุมโครงการของบริษัทฯ โดยจะบันทึกสำรองเพื่อผลขาดทุน สำหรับโครงการก่อสร้างทั้งจำนวนเมื่อทราบแน่ชัดว่าโครงการก่อสร้างนั้นจะประสบผลขาดทุน ผลต่างระหว่างต้นทุนที่บันทึกตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จและต้นทุนงานก่อสร้างที่เกิดขึ้นจริงบันทึกเป็นสินทรัพย์หมุนเวียนหรือหนี้สินหมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงิน

2) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดในมือ เช็คในมือ และเงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์ และกระแสรายวัน

3) ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ

บริษัทฯ ตั้งค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ โดยพิจารณาจากฐานะปัจจุบันของลูกค้าหนี้และประมาณขึ้นเป็นจำนวนเท่ากับจำนวนที่คาดว่าจะเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้

4) สินค้าคงเหลือ

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดินการพัฒนาที่ดิน ต้นทุนการก่อสร้างดอกเบี้ยจ่ายที่บันทึกเป็นต้นทุนของโครงการและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับโครงการแสดงตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

ห้องชุดเพื่อขายแสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่ได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

5) สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย แสดงในราคามูลค่าตามบัญชีหรือมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย แล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

6) ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการจัดหาหรือก่อสร้างสินทรัพย์ ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการแปลงสภาพ ให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์ ส่วน ต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืม นั้น

สำหรับเงินกู้ที่กู้มาโดยมีวัตถุประสงค์เฉพาะเพื่อพัฒนาโครงการ ดอกเบี้ยจ่ายดังกล่าวประกอบด้วย ดอกเบี้ยที่จ่ายจริงหักด้วยรายได้จากการนำเงินกู้ไปลงทุนเป็นการชั่วคราว ส่วนเงินกู้ที่กู้มาเพื่อวัตถุประสงค์ทั่วไปดอกเบี้ยจะ คำนวณโดยการคูณรายจ่ายของโครงการนั้นด้วยอัตราการจัดตั้งเป็นทุน อัตราการจัดตั้งเป็นทุน คือ อัตราถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของ ต้นทุนการกู้ยืมในระหว่างปีที่ไม่มีต้นทุนการกู้ยืมของเงินที่กู้มาโดยเฉพาะ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 ดอกเบี้ยที่บันทึกเป็นต้นทุนดังกล่าว มีจำนวน 185.63 ล้านบาท และ จำนวน 109.31 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัทฯ : 102.54 จำนวน ล้านบาท และ 90.67 ล้านบาท ตามลำดับ)

7) เงินลงทุน

เงินลงทุนในตราสารทุนที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาดถือเป็นเงินลงทุนทั่วไปซึ่งแสดงตามวิธีราคาทุนหัก ด้วยค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

เงินลงทุนในบริษัทย่อย ในงบการเงินเฉพาะกิจการ แสดงตามวิธีราคาทุน หักด้วยค่าเผื่อการด้อยค่าของเงิน ลงทุน(ถ้ามี)

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการคำนวณต้นทุนของเงินลงทุน

เงินลงทุนในบริษัทร่วม แสดงตามวิธีส่วนได้เสียในงบการเงินรวมและแสดงตามวิธีราคาทุนในงบการเงินเฉพาะ กิจการ

8) ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาแสดงตามราคาทุนหักค่าเผื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ (ถ้ามี) ราคาทุน ประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน การพัฒนาที่ดิน ค่าสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาโครงการ และต้นทุนการกู้ยืมที่เกิดขึ้นในระหว่าง การพัฒนาและหยุดรวมต้นทุนกู้ยืมเมื่อหยุดการพัฒนา

9) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน แสดงในราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม ของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์ 5 - 40 ปี

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนระหว่างการก่อสร้างเพื่อให้เช่าแสดงในราคาทุน ซึ่งประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดิน การพัฒนาที่ดิน ต้นทุนการก่อสร้างที่กิจการก่อสร้างเองเพื่อให้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน และรวมถึงต้นทุนการกู้ยืม

10) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน แสดงมูลค่าตามราคาทุน

อุปกรณ์ แสดงในราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสมของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอุปกรณ์ คำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งานโดยประมาณของสินทรัพย์ดังนี้

	ปี
เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน	3 - 5
ป้ายโฆษณา	10
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคารสำนักงานขาย	5 - 7
ยานพาหนะ	3 - 20

11) สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนแสดงในราคาทุนสุทธิจากค่าตัดจำหน่ายสะสมค่าตัดจำหน่ายคำนวณโดยวิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลาดังนี้

	ปี
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	5-10
เครื่องหมายการค้า	10

12) สัญญาเช่า

ในการพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าการเงินฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่ากลุ่มบริษัทได้โอนหรือรับโอนความเสี่ยง และผลประโยชน์ในสินทรัพย์ที่เช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

12.1 สัญญาเช่าการเงิน

บริษัท ฯ และบริษัทย่อยได้บันทึกยานพาหนะตามสัญญาเช่าการเงิน เป็นสินทรัพย์และหนี้สินด้วยจำนวนเท่ากับราคายุติธรรมของทรัพย์สินที่เช่า ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า หรือมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า ซึ่งใช้ดอกเบี้ยตามสัญญาเช่าสำหรับการคิดลด เพื่อคำนวณมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าโดยดอกเบี้ยจ่ายจะถูกบันทึกตามงวดต่างๆ ตลอดอายุสัญญาเช่าตามยอดคงเหลือของเจ้าหนี้ตามสัญญาการเงินในแต่ละงวด

12.2 สัญญาเช่าดำเนินงาน

สัญญาเช่าที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ที่มีความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ ไม่ได้โอนไปให้ผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน จำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

13) ต้นทุนทางการเงินรอตตัดบัญชี

ต้นทุนทางการเงินรอตตัดบัญชี ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการจัดหาเงินกู้ยืมรอตตัดบัญชีและค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอตตัดบัญชีแสดงหักจากเงินกู้ยืมหรือหุ้นกู้ที่เกี่ยวข้อง และถูกตัดจำหน่ายโดยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (โดยประมาณ) ตามอายุของเงินกู้ยืมหรือตามอายุของหุ้นกู้

ค่าตัดจำหน่ายต้นทุนทางการเงินรอตตัดบัญชี รวมอยู่ในต้นทุนทางการเงิน ในงบกำไรขาดทุน

14) การด้อยค่าของสินทรัพย์

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะพิจารณาการด้อยค่าของสินทรัพย์ เมื่อมีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงสภาพแวดล้อมที่มีข้อบ่งชี้ว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน (ราคาขายสุทธิของสินทรัพย์นั้น ๆ หรือมูลค่าจากการใช้แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า) ต่ำกว่าราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ดังกล่าว โดยที่การสอบทานจะพิจารณาสินทรัพย์แต่ละรายการ หรือพิจารณาจากหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดแล้วแต่กรณี

ในกรณีที่ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าโดยการลดราคาตามบัญชีของสินทรัพย์นั้นให้เท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน และบันทึกการปรับลดมูลค่าในงบกำไรขาดทุน หรือปรับลดส่วนเกินทุนจากการตีราคาของสินทรัพย์ในกรณีที่สินทรัพย์เหล่านั้นเคยมีการตีราคาเพิ่มขึ้นมาก่อน บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะบันทึกกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าซึ่งได้บันทึกไว้ในปีก่อน ๆ เมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าการด้อยค่าดังกล่าวจะไม่มีอยู่อีกต่อไป หรือยังคงมีอยู่แต่เป็นไปในทางที่ลดลงโดยบันทึกไว้ในบัญชีรายได้อื่น หรือนำไปเพิ่มส่วนเกินทุนจากการตีราคาของสินทรัพย์แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ จำนวนเงินที่เกิดจากการกลับรายการนี้จะต้องไม่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชี (สุทธิจากค่าเสื่อมราคาหรือรายการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้อง)

15) เครื่องมือทางการเงิน

เครื่องมือทางการเงินที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน ประกอบด้วยเงินสดและเงินฝากธนาคาร เงินลงทุนลูกหนี้ และเจ้าหนี้การค้า ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย ซึ่งนโยบายการบัญชีเฉพาะสำหรับรายการแต่ละรายการได้เปิดเผยแยกไว้ในแต่ละหัวข้อที่เกี่ยวข้อง

16) การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้ซื้อโดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อหรือผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า บริษัทฯ และบริษัทย่อยใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะ

ประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับที่ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับที่ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์และหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับที่ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

17) การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชี

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารอาจต้องใช้ดุลยพินิจ และการประมาณการผลกระทบของเหตุการณ์ที่ไม่แน่นอนในอนาคตที่อาจมีผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงิน และ การเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินด้วยเหตุนี้ผลที่เกิดขึ้นจริง จึงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจ และการประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ ได้แก่ ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ ค่าเผื่อมูลค่าสินค้าลดลง ค่าเสื่อมราคา ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ ประมาณการหนี้สิน ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน สัญญาเช่า และคดีฟ้องร้อง

18) ประมาณการหนี้สินจากสัญญาที่สร้างภาระ

ประมาณการค่าใช้จ่ายของสัญญาที่สร้างภาระแก่กลุ่มบริษัทจะบันทึกเมื่อประโยชน์ที่กลุ่มบริษัทพึงได้รับน้อยกว่าต้นทุนที่จำเป็นในการดำเนินการตามข้อผูกพันในสัญญา การประมาณการค่าใช้จ่ายรับรู้ด้วยมูลค่าปัจจุบันของต้นทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเมื่อสิ้นสุดสัญญาหรือต้นทุนสุทธิที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเมื่อดำเนินสัญญาต่อแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า กลุ่มบริษัทรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าที่เกิดขึ้นจากสินทรัพย์ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อนที่จะรับรู้และวัดมูลค่าประมาณการหนี้สิน

19) ผลประโยชน์พนักงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส เงินสมทบกองทุนประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพและผลประโยชน์อื่นๆ เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

เงินชดเชยเมื่อออกจากงานของพนักงานตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายของประเทศไทย บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของการขาดทุนตลอดอายุการทำงานของพนักงาน ภาระผูกพันของบริษัทเกี่ยวกับผลประโยชน์พนักงานหลังจากออกจากงานนี้คำนวณโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย โดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ อย่างไรก็ตาม ผลประโยชน์หลังจากออกจากงานที่เกิดขึ้นจริงนั้นอาจแตกต่างไปจากที่ประมาณไว้

บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้กำไรขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่เกิดขึ้นในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในงวดที่เกิดรายการ

20) คดีฟ้องร้อง

บริษัทฯ มีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย ซึ่งฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องแล้วและเชื่อมั่นว่าจะไม่มีความเสียหายเกิดขึ้นจึงไม่ได้บันทึกประมาณการหนี้สินดังกล่าวในงบการเงิน

21) ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้สำหรับปีประกอบด้วยภาษีเงินได้ของปีปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีภาษีเงินได้ของปีปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้ในงบกำไรขาดทุน ยกเว้นส่วนที่เกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกับการรวมธุรกิจ หรือรายการที่รับรู้โดยตรงในส่วนของผู้ถือหุ้น หรือกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน ได้แก่ ภาษีที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐโดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากรโดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันที่รายงาน

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี บันทึกโดยคำนวณจากผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดขึ้นระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์ และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีวัดมูลค่าโดยใช้อัตราภาษีที่คาดว่าจะใช้กับผลแตกต่างชั่วคราว เมื่อมีการกลับรายการโดยอิงกับกฎหมายที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันที่รายงาน

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี จะบันทึกต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากำไรเพื่อเสียภาษีในอนาคตจะมีจำนวนเพียงพอกับการใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวดังกล่าว สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะถูกทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานและจะถูกปรับลดลงเท่าที่ประโยชน์ทางภาษีจะมีโอกาสถูกใช้จริง

22) รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศ บันทึกบัญชีเป็นเงินบาท ตามอัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ ส่วนยอดคงเหลือของสินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ณ วันสิ้นปี จะแปลงค่าเป็นเงินบาทตามอัตราแลกเปลี่ยนถ่วงเฉลี่ยที่ธนาคารพาณิชย์รับซื้อ และขาย ณ วันนั้น ตามลำดับ

กำไรหรือขาดทุนจากการแปลงค่าดังกล่าว ได้รวมอยู่ในงบกำไรขาดทุนแล้ว

23) กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน คำนวณโดย การหารกำไร (ขาดทุน) สำหรับปีส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ด้วยจำนวนหุ้นสามัญถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกจำหน่ายแล้ว

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นปรับลด คำนวณโดยการหารกำไร (ขาดทุน) สำหรับปีส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ด้วยจำนวนหุ้นสามัญถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกจำหน่ายแล้วกับจำนวนถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่บริษัทฯ อาจต้องออก เพื่อแปลงหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดทั้งสิ้นให้เป็นหุ้นสามัญ โดยสมมติว่าได้มีการแปลงเป็นหุ้นสามัญ ณ วันต้นปี เว้นแต่จะมีการออกหุ้นสามัญเทียบเท่าในปีนั้น จึงให้สมมติว่าการแปลงหุ้นเกิดขึ้น ณ วันที่ออกตราสารที่อาจเปลี่ยนเป็นหุ้นสามัญ

ความเห็นของผู้สอบบัญชีที่สำคัญ

สำหรับงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

ผู้สอบบัญชีมีความเห็นว่างบการเงินรวมและเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท อนุศาสน์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของบริษัท อนุศาสน์ จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน