

## ส่วนที่ 3

## ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

## 13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

## 13.1 สรุปข้อมูลทางการเงิน/งบการเงินรวม

สำหรับงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

ผู้สอบบัญชีมีความเห็นว่างบการเงินแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ผลการดำเนินงานรวม และกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท อนุศาสิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท อนุศาสิริ จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

## เรื่องอื่น

งบการเงินรวมของบริษัท อนุศาสิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท อนุศาสิริ จำกัด (มหาชน) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ที่แสดงเปรียบเทียบได้ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีท่านอื่นในสำนักงานเดียวกับข้าพเจ้า ซึ่งแสดงความคิดเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข ตามรายงานลงวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2561

**13.2 งบแสดงฐานะการเงิน**

	ปี 2558		ปี 2559		ปี 2560	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>สินทรัพย์</b>						
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	14.81	0.13	43.91	0.36	18.40	0.14
เงินลงทุนชั่วคราว-เงินฝากสถาบันการเงิน	-	-	-	-	450.05	3.50
ลูกหนี้การค้า	10.85	0.09	19.98	0.16	25.89	0.20
ลูกหนี้อื่น	77.28	0.67	71.79	0.58	46.01	0.36
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	14.76	0.11
สินค้าคงเหลือ	8,273.63	71.93	7,013.75	56.81	4,194.71	32.63
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	398.04	3.46	414.97	3.36	440.54	3.43
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>8,774.61</b>	<b>76.29</b>	<b>7,564.40</b>	<b>61.27</b>	<b>5,190.36</b>	<b>40.38</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>						
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	-	-	-	326.19	2.54
ที่ดินรอการพัฒนา	-	-	567.92	4.60	2,571.60	20.01
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	700.00	6.09	700.00	5.67	700.00	5.45
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	727.18	6.32	729.66	5.91	721.26	5.61
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ	1,209.22	10.51	2,592.15	21.00	2,921.61	22.73
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	91.16	0.79	191.25	1.55	423.02	3.29
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>2,727.56</b>	<b>23.71</b>	<b>4,780.98</b>	<b>38.73</b>	<b>7,663.68</b>	<b>59.62</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>11,502.17</b>	<b>100.00</b>	<b>12,345.38</b>	<b>100.00</b>	<b>12,854.04</b>	<b>100.00</b>

	ปี 2558		ปี 2559		ปี 2560	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	-	-	-	-
เจ้าหนี้การค้า	132.78	1.15	131.48	1.07	104.09	0.81
เจ้าหนี้อื่น	322.90	2.81	384.46	3.11	420.10	3.27
เงินกู้ยืมและหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	800.87	6.96	555.02	4.50	1,032.68	8.03
หุ้นกู้ชนิดไม่มีประกันที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	-	-	626.63	5.08	798.19	6.21
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	5.91	0.05	10.02	0.08
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น	418.10	3.63	1,065.50	8.63	894.13	6.96
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	256.82	2.23	260.40	2.11	269.45	2.10
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>1,943.45</b>	<b>16.90</b>	<b>3,073.43</b>	<b>24.90</b>	<b>3,528.66</b>	<b>27.45</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>						
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิ	5.96	0.05	6.00	0.05	30.91	0.24
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,343.13	11.68	1,105.80	8.96	834.33	6.49
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน	614.14	5.34	782.32	6.34	1,286.95	10.01
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น ๆ	35.93	0.31	7.21	0.06	72.89	0.57
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>1,999.16</b>	<b>17.38</b>	<b>1,912.13</b>	<b>15.49</b>	<b>2,225.08</b>	<b>17.31</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>3,942.61</b>	<b>34.28</b>	<b>4,985.55</b>	<b>40.38</b>	<b>5,753.74</b>	<b>44.76</b>

	ปี 2558		ปี 2559		ปี 2560	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>ส่วนของทุนเรือนหุ้น</b>						
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	6,946.88	60.40	6,947.13	56.27	6,947.13	54.05
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	356.90	3.10	356.90	2.89	356.90	2.78
กำไรสะสม	113.23	0.98	(92.59)	(0.75)	(333.46)	(2.59)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(0.10)	-	(1.74)	(0.01)	(8.90)	(0.07)
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	142.65	1.24	150.14	1.22	138.63	1.08
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	7,559.56	65.72	7,359.83	59.62	7,100.30	55.24
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>11,502.17</b>	<b>100.00</b>	<b>12,345.38</b>	<b>100.00</b>	<b>12,854.04</b>	<b>100.00</b>

### 13.3 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

	ปี 2558		ปี 2559		ปี 2560	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>รายได้</b>						
รายได้จากการขาย	1,125.98	97.72	971.28	95.95	1,346.00	92.43
รายได้จากธุรกิจให้เช่าและบริการ	26.28	2.28	40.97	4.05	110.22	7.57
<b>รวมรายได้จากการขายและบริการ</b>	<b>1,152.26</b>	<b>100.00</b>	<b>1,012.25</b>	<b>100.00</b>	<b>1,456.22</b>	<b>100.00</b>
<b>ต้นทุนขายและบริการ</b>						
ต้นทุนขาย	698.94	60.66	600.40	59.31	878.20	60.31
ต้นทุนจากธุรกิจให้เช่าและบริการ	19.37	1.68	75.93	7.50	166.72	11.45

	ปี 2558		ปี 2559		ปี 2560	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รวมต้นทุนจากการขายและบริการ	718.31	62.34	676.33	66.81	1,044.92	71.76
กำไรขั้นต้น	433.95	37.66	335.92	33.19	411.30	35.24
รายได้อื่น	56.21	4.88	29.96	2.96	104.46	7.17
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	490.16	42.54	365.88	36.15	515.76	35.86
ค่าใช้จ่ายในการขาย	137.24	11.91	184.74	18.25	202.48	13.90
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	209.18	18.15	274.71	27.14	364.21	25.01
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน	0.32	0.03	-	-	-	-
ขาดทุนจากสัญญาที่สร้างภาระ	-	-	1.63	0.16	10.94	0.75
ต้นทุนทางการเงิน	56.12	4.87	88.32	8.72	165.40	11.36
รวมค่าใช้จ่าย	402.86	34.96	549.39	54.27	743.03	51.02
ขาดทุน ( กำไร ) จากส่วนได้เสียเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	-	-	-	19.02	1.31
กำไร ( ขาดทุน ) ก่อนภาษีเงินได้	87.30	7.58	(183.51)	(18.13)	(246.29)	(16.91)
ภาษีเงินได้	24.17	2.10	10.85	1.07	6.08	0.42
กำไร ( ขาดทุน ) จากการดำเนินงาน	63.13	5.48	(194.36)	(19.20)	(252.37)	(17.33)
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	50.30	4.37	(201.85)	(19.94)	(240.87)	(16.54)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	12.83	1.11	7.49	0.74	(11.51)	(0.79)
	63.13	5.48	(194.36)	(19.20)	(252.38)	(17.33)
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	0.01		(0.0291)		(0.0347)	



#### 13.4 งบกระแสเงินสด

หน่วย: ล้านบาท	ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>			
กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวด	63.13	(194.36)	(252.38)
<b>รายการปรับกระทบกำไรสุทธิเป็นเงินสดรับ(จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน</b>			
ค่าเสื่อมราคาและรายการตัดบัญชี	18.89	43.98	76.93
หนี้สงสัยจะสูญ(กลับรายการค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ)	3.33	-	12.10
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	0.77	0.90	1.93
ดอกเบี้ยรับ	(1.61)	(0.94)	(7.37)
ขาดทุน(กำไร)จากสัญญาที่สร้างภาระ	-	1.63	10.94
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนระยะยาว	-	-	(66.04)
เงินปันผลรับ	-	-	-
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	(38.12)	-	2.99
ส่วนแบ่งขาดทุน(กำไร)จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	-	19.01
ต้นทุนทางการเงิน	56.12	88.32	151.96
ภาษีเงินได้	14.34	45.00	8.60
ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	9.82	(34.15)	(2.52)
ลูกหนี้การค้า-กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ลดลง(เพิ่มขึ้น)	(0.34)	(11.40)	(7.35)
ลูกหนี้การค้า-กิจการอื่น ลดลง(เพิ่มขึ้น)	(4.30)	2.28	(10.66)
ลูกหนี้อื่น ลดลง(เพิ่มขึ้น)	(53.84)	(7.64)	18.33
สินค้าคงเหลือ ลดลง(เพิ่มขึ้น)	(1,912.84)	(280.10)	382.44
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น - เงินมัดจำเพื่อซื้อที่ดิน ลดลง(เพิ่มขึ้น)	(390.49)	0.12	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น - อื่นๆ ลดลง(เพิ่มขึ้น)	9.50	(25.02)	(38.61)
เงินฝากที่ติดภาระค้ำประกัน ลดลง(เพิ่มขึ้น)	(5.72)	(16.47)	(0.05)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น-อื่นๆ ลดลง(เพิ่มขึ้น)	(51.29)	49.68	(3.65)
เจ้าหนี้การค้า-กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เพิ่มขึ้น(ลดลง)	(93.85)	(2.00)	(0.72)
เจ้าหนี้การค้า-กิจการอื่น เพิ่มขึ้น(ลดลง)	(71.09)	0.69	24.59
เจ้าหนี้อื่น เพิ่มขึ้น(ลดลง)	(36.32)	(3.75)	135.89
หนี้หมุนเวียนอื่น-เงินประกันผลงานก่อสร้าง เพิ่มขึ้น(ลดลง)	(0.01)	(3.86)	(12.05)
หนี้หมุนเวียนอื่น-อื่นๆ เพิ่มขึ้น(ลดลง)	(4.23)	25.14	6.55
รับดอกเบี้ย	1.61	0.94	7.02

หน่วย: ล้านบาท	ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560
จ่ายภาษีเงินได้	(24.00)	(25.04)	(57.17)
<b>เงินสดสุทธิได้มา(ใช้ไป)จากกิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>(2,510.54)</b>	<b>(346.07)</b>	<b>400.71</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>			
รับดอกเบี้ย	0.00	0.00	0.00
จ่ายเงินปันผล	0.00	(17.70)	0.00
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ลดลง(เพิ่มขึ้น)	0.00	(106.87)	(209.75)
เงินลงทุนชั่วคราว - สถาบันการเงิน ลดลง(เพิ่มขึ้น)	0.00	0.00	(450.05)
เงินลงทุนในบริษัทร่วม ลดลง(เพิ่มขึ้น)	0.00	0.00	(204.31)
เงินลงทุนในบริษัทย่อย ลดลง(เพิ่มขึ้น)	0.00	0.00	0.00
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	0.00	0.00	(16.54)
เงินสดรับ(จ่าย)จากการจำหน่ายเงินลงทุนระยะยาว	(700.00)	0.00	209.70
เงินสดรับจากการจำหน่ายห้องชุดให้เช่า	188.12	0.00	0.00
เงินสดรับจากการจำหน่ายยานพาหนะ	0.00	0.00	1.40
เงินสดจ่ายในการซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(71.56)	(22.62)	(13.55)
เงินสดจ่ายในการซื้อที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	(617.89)	(364.33)	(265.01)
เงินสดจ่ายในการซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน-โปรแกรมคอมพิวเตอร์	(2.10)	(0.59)	(6.80)
เงินสดจ่ายเจ้าหน้าที่ค่าซื้อสินทรัพย์	0.00	0.00	(4.00)
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงิน	(0.09)	(1.65)	(7.16)
<b>เงินสดสุทธิได้มา(ใช้ไป)จากกิจกรรมลงทุน</b>	<b>(1,203.52)</b>	<b>(513.76)</b>	<b>(966.07)</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>			
เงินกู้ระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เพิ่มขึ้น(ลดลง)	0.00	0.00	0.00
เงินกู้ระยะสั้นจากกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน เพิ่มขึ้น(ลดลง)	(4.37)	5.90	5.31
เงินกู้ระยะสั้นจากกิจกรรมอื่น เพิ่มขึ้น(ลดลง)	418.09	660.00	(173.00)
เงินกู้ระยะสั้นจากบุคคลอื่น เพิ่มขึ้น(ลดลง)	0.00	0.00	358.65
จ่ายชำระเจ้าหนี้ตามสัญญาชำระเงิน	(0.76)	(4.44)	(19.48)
เงินกู้ยืมระยะยาว เพิ่มขึ้น(ลดลง)	(320.06)	(483.19)	(174.77)
เงินสดรับจากการเพิ่มทุน	3,050.16	0.25	0.00
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้แปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญ	0.00	0.00	0.00
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้แปลงสภาพ	0.00	0.00	0.00
จ่ายชำระหุ้นกู้แปลงสภาพ	0.00	0.00	(634.60)



หน่วย: ล้านบาท	ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560
เงินสดรับจากการเรียกชำระค่าหุ้นของบริษัทย่อย	0.00	0.00	0.00
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	614.14	800.00	1,324.20
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	0.00	0.00	(43.83)
จ่ายต้นทุนทางการเงิน	(42.22)	(89.60)	(102.56)
<b>เงินสดสุทธิได้มา(ใช้ไป)จากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>3,715.01</b>	<b>888.93</b>	<b>539.92</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	0.95	29.10	(25.45)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	13.86	14.81	43.91
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	14.81	43.91	18.47

### 13.5 อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

	หน่วย	ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560
<b>อัตราส่วนสภาพคล่อง</b>				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	4.51	2.46	1.47
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.01	0.01	0.01
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	(0.97)	(0.14)	0.12
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	124.50	65.67	63.49
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	2.89	5.48	5.67
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	0.10	0.08	0.16
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	3,501.30	4,068.64	1,930.80
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า	ครั้ง	3.34	5.12	8.87
ระยะเวลาชำระหนี้	วัน	107.88	70.34	40.58
Cash Cycle	วัน	3,606.29	4,003.77	1,895.89
<b>อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร</b>				
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	ร้อยละ	37.66	(50.16)	(47.75)
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	ร้อยละ	5.48	(53.12)	(48.93)
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	ร้อยละ	(3,976.78)	178.06	(158.78)
อัตรากำไรสุทธิ	ร้อยละ	5.22	(18.65)	(16.17)
อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น	ร้อยละ	1.05	(2.66)	(3.46)

	หน่วย	ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560
<b>อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน</b>				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	ร้อยละ	0.65	(1.63)	(2.00)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	ร้อยละ	10.16	(7.91)	(4.67)
อัตราการหมุนของสินทรัพย์	เท่า	12.48	8.74	12.39
<b>อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน</b>				
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.52	0.68	0.79
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย*	เท่า	2.56	(1.08)	3.69
อัตราส่วนความสามารถชำระผูกพัน (Cash Basis)	เท่า	162.07	0.60	0.44

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

## 14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

### 14.1 วิเคราะห์ผลการดำเนินงานและความสามารถในการทำกำไรสำหรับการเงินรวม ปี 2560 เปรียบเทียบกับปี 2559

#### 14.1.1 รายได้

ในปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้รวมจำนวน 1,042.21 ล้านบาท และ 1,560.67 ล้านบาทตามลำดับ หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 49.74 จากปีก่อนโดยมีสาเหตุหลักจากรายได้จากการขายบ้านและที่ดินและห้องชุดที่เพิ่มขึ้น จำนวน 374.71 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 38.58 สืบเนื่องจากการได้รับแรงสนับสนุนสินเชื่อจากสถาบันการเงินเพื่อนำมาลงทุนในโครงการต่างๆ มากขึ้น พร้อมทั้งธนาคารของลูกค้าที่ขอกู้เงินได้เปิดสินเชื่อให้ลูกค้าเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตามบริษัทมีรายได้จากการให้เช่าและบริการเพิ่มขึ้น 69.25 ล้านบาท จากการที่บริษัทมีสินทรัพย์ให้เช่าเพิ่มขึ้นและมีรายได้อื่นๆ เพิ่มขึ้น 74.47 ล้านบาท

รายได้จากการขายโครงการของบริษัทฯ สัดส่วนหลักมาจากโครงการแนวสูงทั้งหมด 4โครงการ รับรู้รายได้ในปี 2560 เป็นจำนวน 1,188.32ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 76.14 ต่อรายได้รวม ส่วนโครงการแนวราบรับรู้รายได้ในระหว่างปี 2560 ทั้งหมด 4 โครงการ เป็นจำนวน 157.68 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 10.10 ต่อรายได้รวม สำหรับโครงการแนวสูงจำนวน 4 โครงการส่วนใหญ่เป็นห้องชุดที่ตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคหลายกลุ่มหลายเซกเมนต์ กระจายกันอยู่ในหลากหลายพื้นที่ ซึ่งบริษัทฯ ยังคงคำนึงถึงผลประโยชน์ของลูกค้าเป็นหลัก ซึ่งอยู่ภายใต้นโยบายการพัฒนาโครงการ N-JOY Smart Living ซึ่งลูกค้าของโครงการจะได้รับสินค้าที่มีคุณภาพสูง มีรูปแบบที่ทันสมัย ได้รับการดูแลเอาใจใส่จากบุคลากรของบริษัทฯ เป็นอย่างดี และพร้อมทั้งสรรหาสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีในโครงการ

#### 14.1.2 ที่มาของรายได้แต่ละโครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

(หน่วย :ล้านบาท)

โครงการ	ที่ดินพร้อม สิ่งปลูกสร้าง	ห้องชุด	อื่นๆ	รวม	สัดส่วน รายได้ (%)
โครงการ พาร์ค เอ็กซ์โซ		67.58		67.58	4.64
โครงการ พาร์ค สปอร์ตมอลล์			3.71	3.71	0.25
โครงการ ออฟ เอกมัย		495.67	2.18	497.85	34.19
โครงการ เฟรช คอนโด		76.7		76.7	5.27
โครงการ พระราม2	24			24	1.65
โครงการ พระราม2 Nusa Avenue			2.73	2.73	0.19
โครงการ ชีวานี พัทยา	22.1		0.51	22.61	1.55
โครงการ ณ ราธ สุวินทวงศ์	17.88			17.88	1.23
โครงการ BMC			16.75	16.75	1.15
โครงการ มายโอโซน	93.7			93.7	6.43

(หน่วย :ล้านบาท)

โครงการ	ที่ดินพร้อม สิ่งปลูกสร้าง	ห้องชุด	อื่นๆ	รวม	สัดส่วน รายได้ (%)
โครงการ สเตท ทาวเวอร์		548.37		548.37	37.66
โครงการ อนุศา วัน			84.34	84.34	5.79
<b>รวม</b>	<b>157.68</b>	<b>1,188.32</b>	<b>110.22</b>	<b>1,456.22</b>	<b>100</b>

#### 14.1.3 ต้นทุนขาย

ในปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีต้นทุนรวมทั้งสิ้น 676.33 ล้านบาท และ 1,044.92 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 54.50 โดยต้นทุนรวมดังกล่าวประกอบไปด้วย

ต้นทุนขายที่ดิน บ้านพร้อมที่ดิน และห้องชุด ต้นทุนก่อสร้าง และต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการทั้งนี้ บริษัทฯ มีต้นทุนขายที่ดิน บ้านพร้อมที่ดิน และห้องชุดในปี 2559 และปี 2560 เป็นจำนวนทั้งสิ้น 600.40 ล้านบาทและ 878.20 ล้านบาท ตามลำดับ หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 46.27 จากปีก่อนซึ่งสัมพันธ์กับรายได้จากการขายบ้านและที่ดิน และห้องชุดที่เพิ่มขึ้น บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 30 ซึ่งเป็นอัตรากำไรขั้นต้นที่ใกล้เคียงกับปีก่อน

ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการในปี 2559และปี 2560 มีจำนวนทั้งสิ้น 75.93 ล้านบาท และ 166.72 ตามลำดับ หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 119.57 จากปีก่อน ซึ่งสัมพันธ์กับรายได้ที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 169.03 อย่างไรก็ตามบริษัทยังคงวางมาตรการในเรื่องการควบคุมงบประมาณในหลายๆ ส่วนเพื่อให้สอดคล้องกับความสามารถในการหารายได้ เช่น การควบคุมค่าแรง ควบคุมกระบวนการบริหาร เพื่อให้ผลลัพธ์ที่ได้นั้นมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

#### 14.1.4 กำไรขั้นต้น

ในปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และวันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีกำไรขั้นต้นจำนวน 335.92 ล้านบาทและ 411.30 ล้านบาท ตามลำดับ หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 22.44 จากปีก่อน ซึ่งสัมพันธ์กับรายได้จากการขายบ้านและที่ดิน และ ห้องชุดที่เพิ่มขึ้น ในขณะที่บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 26.35 ซึ่งเป็นอัตรากำไรขั้นต้นที่ใกล้เคียงกับปีก่อน

#### 14.1.5 ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของบริษัทฯ และบริษัทย่อยในงวดปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารจำนวน 459.45 ล้านบาทและ 566.68 ล้านบาทตามลำดับ เพิ่มขึ้น 107.23 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 23.34 จากปีก่อน ส่วนใหญ่เป็นการเพิ่มขึ้นจากการส่งเสริมการขายและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากแผนการสร้างแรงจูงใจลูกค้าเพื่อเป็นการเพิ่มยอดขาย ทำให้เกิดการรับรู้ในแบรนด์สินค้าของลูกค้าที่เพิ่มขึ้น และค่าใช้จ่ายด้านการพัฒนาบุคลากรปรับเปลี่ยนแผนการทำงานการบริหารของบริษัทเพื่อรองรับการขายตัวของธุรกิจในอนาคต

#### 14.1.6 กำไรสุทธิ

ในปีบัญชีสิ้นสุด ณ ปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 และวันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัท มีผลกำไร (ขาดทุน) สุทธิจำนวน (194.36) ล้านบาทและ (252.38) ล้านบาทตามลำดับ ขาดทุนเพิ่มขึ้น 58.02 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลง ร้อยละ 29.85 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อน เนื่องจากบริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 87.27 เมื่อเทียบกับปีก่อน ซึ่งบริษัทฯ จำเป็นต้องมีการสำรองเงินเพื่อใช้หมุนเวียนในโครงการที่กำลังดำเนินการอยู่นั้น อีกทั้ง ค่าใช้จ่ายในการขายที่เพิ่มจากปีก่อนร้อยละ 32.58 เนื่องจากได้กล่าวไว้ข้างต้นนั้น บริษัทฯ เล็งเห็นความจำเป็นในเรื่องการส่งเสริมการขายและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากแผนการสร้างแรงจูงใจลูกค้าเพื่อเป็นการเพิ่มยอดขาย แต่อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังคงอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายไว้ได้ใกล้เคียงกับปีก่อน ซึ่งบริษัทฯ ยังคงต้องบริหารเงินลงทุนอย่างมีระบบต่อไปเพื่อให้การดำเนินการเป็นไปตามแผนและสามารถลดต้นทุนทางการเงินได้ในระยะเวลายั่งยืน โดยเฉพาะอย่างยิ่งแผนการกระตุ้นยอดขายและการพัฒนาบุคลากรอย่างต่อเนื่องนั้น บริษัทฯ คาดการณ์ว่า จะสามารถลดผลขาดทุนในปีถัดไป

### 14.2 ความสามารถในการบริหารสินทรัพย์

#### 14.2.1 สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 บริษัทมีสินทรัพย์รวม 12,854.04 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 508.66 ล้านบาทจากสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 จำนวน 12,345.38 บาท โดยส่วนใหญ่เป็นการเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนชั่วคราวที่นำไปฝากไว้กับสถาบันการเงินจำนวน 450.05 ล้านบาท และอื่นๆอีก 58.61 ล้านบาท บริษัทฯ ได้นำที่ดินรอการพัฒนาบางส่วนไปจดจำนองไว้กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง และผู้ถือตราสารหนี้ของบริษัทเพื่อค้ำประกันวงเงินสินเชื่อ และภาระหนี้สินจากการออกตั๋วแลกเงิน และในขณะเดียวกันบริษัทฯ มีหนี้สินรวม 5,753.74 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 768.20 ล้านบาท จากหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 จำนวน 4,985.55 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เป็นการเพิ่มขึ้นของการออกหุ้นกู้เพิ่มเติมในระหว่างงวดจำนวน 674.20 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นแหล่งเงินทุนเพื่อขยายกิจการพัฒนาโครงการปัจจุบัน และโครงการใหม่ บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนในปี 2560 อยู่ที่ 0.81 เท่า เพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อยจากอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 ซึ่งมีค่าเท่ากับ 0.68 เท่า

#### 14.2.2 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ณ สิ้นปี 2558 ปี 2559 และปี 2560 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีลูกหนี้การค้าเป็นจำนวนทั้งสิ้น 10.86 ล้านบาท 19.98 ล้านบาท และ 25.89 ล้านบาท ตามลำดับ และมีลูกหนี้อื่นเป็นจำนวน 77.28 ล้านบาท 71.79 ล้านบาท และ 46.01 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในส่วนของลูกหนี้อื่น ประกอบไปด้วย เงินทดรองจ่าย ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า เงินเบิกล่วงหน้าผู้รับเหมา และรายได้ค้างรับ ทั้งนี้ รายละเอียดของอายุลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นแสดงได้ ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

อายุลูกหนี้การค้า-กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	31 ธันวาคม 2558	31 ธันวาคม 2559	31 ธันวาคม 2560
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	1.61	0.64	1.91
เกินกำหนดชำระ			
น้อยกว่า 3 เดือน	0.61	2.96	1.20
มากกว่า 3 เดือน ถึง 6 เดือน	0.55	4.27	3.09
มากกว่า 6 เดือน ถึง 12 เดือน	0.56	3.85	5.10
มากกว่า 12 เดือนขึ้นไป	-	3.01	10.78
<b>รวม</b>	<b>3.33</b>	<b>-</b>	<b>22.08</b>
หัก ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	-		(8.84)
<b>รวมลูกหนี้การค้า-กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>	<b>3.33</b>	<b>14.73</b>	<b>13.23</b>

(หน่วย: ล้านบาท)

อายุลูกหนี้การค้า-กิจการอื่น	31 ธันวาคม 2558	31 ธันวาคม 2559	31 ธันวาคม 2560
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	6.30	2.32	7.42
เกินกำหนดชำระ			
น้อยกว่า 3 เดือน	0.67	1.20	2.99
มากกว่า 3 เดือน ถึง 6 เดือน	0.14	0.12	3.03
มากกว่า 6 เดือน ถึง 12 เดือน	0.35	0.41	0.67
มากกว่า 12 เดือนขึ้นไป	38.35	39.48	39.82
<b>รวม</b>	<b>45.81</b>	<b>43.53</b>	<b>53.93</b>
หัก ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	(38.28)	(38.28)	(41.27)
<b>รวมลูกหนี้การค้า-กิจการอื่น-สุทธิ</b>	<b>7.53</b>	<b>5.25</b>	<b>12.66</b>
<b>รวมลูกหนี้การค้า-สุทธิ</b>	<b>10.86</b>	<b>19.98</b>	<b>25.89</b>

(หน่วย: ล้านบาท)

อายุลูกหนี้อื่น	31 ธันวาคม 2558	31 ธันวาคม 2559	31 ธันวาคม 2560
เงินทดรองจ่าย	3.80	5.12	4.57
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	40.29	45.31	23.30
เงินเบิกล่วงหน้าผู้รับเหมา	13.66	16.69	4.24
รายได้ค้างรับ	0.06	0.03	0.30
อื่นๆ	21.36	6.52	15.51

(หน่วย: ล้านบาท)

อายุลูกหนี้	31 ธันวาคม 2558	31 ธันวาคม 2559	31 ธันวาคม 2560
รวม	79.17	73.68	47.91
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(1.89)	(1.89)	(1.89)
รวมลูกหนี้สุทธิ	77.28	71.79	46.02

ลูกหนี้การค้า และเจ้าหนี้การค้าในกิจการที่เกี่ยวข้องกันส่วนใหญ่เป็นการทำธุรกรรมการค้าระหว่างกัน เช่น รับเหมาสร้างบ้าน การซื้อขายสินค้าและการให้บริการต่างๆ ซึ่งเป็นรายการธุรกิจปกติ โดยราคาและเงื่อนไขไม่ต่างจากบุคคลทั่วไป สำหรับลูกหนี้บางรายการที่ไม่เคลื่อนไหวเป็นเวลานาน เนื่องจากอยู่ระหว่างการดำเนินงานและมีเงินประกันผลงานอยู่กับบริษัทฯ หรือ บริษัทย่อยหากมีปัญหาก็สามารถหักกลบลบหนี้กันได้

บริษัทฯ มีการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ โดยพิจารณาจากฐานะปัจจุบันของลูกหนี้และประมาณขึ้นเป็นจำนวน เท่ากับจำนวนที่คาดว่าจะเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้

### 14.2.3 สินค้าคงเหลือสุทธิ

สินค้าคงเหลือของบริษัทฯ และบริษัทย่อยมาจากต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นบวกด้วยต้นทุนการ กู้ยืม และหักออกด้วยส่วนที่โอนไปเป็นต้นทุนขายในระหว่างงวดและส่วนที่โอนไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในระหว่างงวด โดย ณ สิ้นปี 2558 สิ้นปี 2559 และ สิ้นปี 2560 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสินค้าคงเหลือเป็นจำนวน 8,273.63 ล้านบาท 7,013.75 ล้านบาท และ 4,194.71 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้ หักชุด ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างส่วนใหญ่ของบริษัทฯ และบริษัท ย่อยจำนวนไว้กับธนาคารในประเทศหลายแห่งและสถาบันการเงินในประเทศหลายแห่ง เพื่อค้ำประกันวงเงินสินเชื่อ และหุ้นกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และวันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมี อัตราการหมุนเวียนของสินค้าคงเหลืออยู่ที่ 0.10 เท่า 0.08 เท่า และ 0.16 เท่า ตามลำดับ ซึ่งเป็นอัตราส่วนที่ค่อนข้างต่ำ เนื่องจาก สินค้าคงเหลือของบริษัทฯ ส่วนใหญ่ยังอยู่ระหว่างขั้นตอนของการก่อสร้างจึงทำให้อัตราการหมุนเวียนของสินค้ายังไม่อยู่ในเกณฑ์ที่ ไม่ดีนัก อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีนโยบายเร่งการก่อสร้างและพัฒนาทรัพย์สินดังกล่าวให้มีสภาพพร้อมขายโดยเร็วเพื่อให้การ หมุนเวียนของสินค้าคงเหลือของบริษัทฯ ดีขึ้น

สำหรับการพิจารณาการด้อยค่าของสินทรัพย์เมื่อมีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงสภาพแวดล้อมที่มีข้อบ่งชี้ว่า มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน (ราคาขายสุทธิของสินทรัพย์นั้นๆ หรือมูลค่าจากการใช้แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า) ต่ำกว่าราคาตาม บัญชีของสินทรัพย์ดังกล่าว โดยที่การสอบทานจะพิจารณาสินทรัพย์แต่ละรายการ หรือพิจารณาจากหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงิน สดแล้วแต่กรณี

ในกรณีที่ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะรับรู้ผลขาดทุน จากการด้อยค่าโดยการลดราคาตามบัญชีของสินทรัพย์นั้นให้เท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนและบันทึกการปรับลดมูลค่าในงบกำไรขาดทุน หรือปรับลดส่วนเกินทุนจากการตีราคาของสินทรัพย์ในกรณีที่สินทรัพย์เหล่านั้นเคยมีการตีราคาเพิ่มขึ้นมาก่อน บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะบันทึกกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าซึ่งได้บันทึกไว้ในปีก่อนๆ เมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าการด้อยค่า ดังกล่าวจะไม่อยู่อีกต่อไป หรือยังคงมีอยู่แต่เป็นไปในทางที่ลดลงโดยบันทึกไว้ในบัญชีรายได้อื่นหรือนำไปเพิ่มส่วนเกินทุนจาก

การตีราคาของสินทรัพย์แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ จำนวนเงินที่เกิดจากการกลักรายการนี้จะต้องไม่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชี (สุทธิจากค่าเสื่อมราคาหรือรายการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้อง)

บริษัทฯ มีนโยบายไม่เข้าลงทุนในที่ดินเปล่า เพื่อไม่ให้เกิดต้นทุนจม โดยบริษัทฯ จะดำเนินการเข้าซื้อที่ดินที่มีศักยภาพและดำเนินการก่อสร้างและพัฒนาโครงการเพื่อจำหน่ายให้กับผู้บริโภคทันที เพื่อเป็นการลดต้นทุนค่าเสียโอกาสและลดต้นทุนในการถือครองได้อีกด้วย

#### 14.2.4 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ สิ้นปี 2558 ปี 2559 และ ณ สิ้นปี 2560 บริษัทฯ มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นจำนวน 727.18 ล้านบาท 729.66 ล้านบาท และ 721.26 ล้านบาท ตามลำดับ บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้นำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังกล่าวข้างต้น จำนวนไว้กับธนาคารในประเทศหลายแห่งเพื่อค้ำประกันวงเงินสินเชื่อ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - ห้องชุดให้เช่ารวมส่วนปรับปรุงห้องชุด มีมูลค่าประมาณ 407.28 ล้านบาท โดยถือตามราคาขายห้องชุดของโครงการและราคาตามบัญชีของส่วนปรับปรุงห้องชุด และมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - อาคารให้เช่า มีมูลค่าประมาณ 585.28 ล้านบาทซึ่งประเมินโดยฝ่ายบริหารของบริษัทฯ โดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

#### 14.2.5 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สุทธิมีจำนวนเท่ากับ 1,209.22 ล้านบาท 2,592.15 ล้านบาท และ 2,921.61 ล้านบาท ซึ่งการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์มีสาเหตุมาจากปี 2559 ในระหว่างงวดบริษัทฯ มีโครงการปรับแผนเพื่อที่จะพัฒนาเป็นโรงแรมนั้น ซึ่งบริษัทฯ และบริษัทย่อยซื้อสินทรัพย์เข้ามาระหว่างงวด เพื่อใช้สนับสนุนงานในส่วนการขยายโครงการหลายๆด้านตามแผนงานที่วางไว้ในปี 2560 ทั้งนี้ บริษัทย่อยได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวนไว้กับสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่ง เพื่อค้ำประกันวงเงินสินเชื่อ

#### 14.2.6 หนี้สิน

ณ สิ้นปี 2560 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีหนี้สินรวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 5,753.75 ล้านบาท เปลี่ยนแปลงจาก ณ สิ้นปี 2559 และสิ้นปี 2558 ที่มีจำนวน 4,985.55 ล้านบาท และ 3,942.61 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหนี้สินหมุนเวียนจำนวน 3,528.66 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนอยู่ที่ร้อยละ 61.33 ของหนี้สินรวม ซึ่งประกอบไปด้วยหนี้สินหมุนเวียนหลัก ได้แก่ เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 1,032.68 ล้านบาท เงินกู้ระยะสั้นจากกิจการอื่น 894.13 ล้านบาท หนี้กู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี 798.19 ล้านบาท เจ้าหนี้อื่นจำนวน 420.10 ล้านบาท และเจ้าหนี้การค้าจำนวน 104.10 ล้านบาท ส่วนของหนี้สินไม่หมุนเวียนมีจำนวนทั้งสิ้น 2,225.09 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วน 38.67 ของหนี้สินรวม โดยหนี้สินไม่หมุนเวียนรายการหลักประกอบไปด้วย เงินกู้ยืมระยะยาวสุทธิจำนวน 834.33 ล้านบาท หนี้กู้ยืมที่ไม่มีประกันจำนวน 1,286.92 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 บริษัทฯ ได้รับวงเงินสินเชื่อจากธนาคารในประเทศหลายแห่ง จำนวนรวม 1,802.32 ล้านบาท และ 2,063.28 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ ระหว่าง MLR ถึง MLR บวก 1.00 ต่อปี และค้ำประกันโดยการจำนองที่ดิน ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินในโครงการส่วนใหญ่ ทั้งที่มีอยู่แล้วและ/หรือที่จะมีต่อไปในภายภาค



หน้า ห้องชุดของบริษัทฯ และจำนำบัตรเงินฝาก และร่วมค้าประกันโดยบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 2 ท่าน กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกันสองแห่ง และทรัพย์สินของกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว ประกอบด้วย ห้องชุด 5 ห้องชุด

ในระหว่างปี 2559 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้รับวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่ง จำนวน 55 ล้านบาท เป็นวงเงินกู้แบบมีระยะเวลาชนิดไม่หมุนเวียน เพื่อนำไปชำระคืนหนี้ที่บริษัทย่อยมีอยู่กับบริษัท มีกำหนดชำระคืนเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยรายเดือนๆละ 1.1 ล้านบาท เริ่มชำระงวดแรกภายในเดือนสิงหาคม 2559 และบริษัทย่อยต้องชำระให้เสร็จสิ้นภายในเดือนกุมภาพันธ์ 2565 โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR ของผู้ให้กู้ลบด้วยอัตราร้อยละ 1.50 ต่อปี ค้ำประกันโดยการจำนองห้องชุดของบริษัทย่อย ในวงเงินจำนอง 55 ล้านบาท และร่วมค้าประกันโดยบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 2 ท่าน ในวงเงินไม่เกิน 55 ล้านบาท และจำนำบัตรเงินฝาก

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี แสดงด้วยยอดจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องชำระตามสัญญา สำหรับจำนวนที่จะต้องจ่ายชำระคืนเงินกู้ตามการปลอดจำนองทรัพย์สินเมื่อขายได้จะบันทึกตัดรายการเงินกู้ยืมตามที่เกิดขึ้นจริง

#### 14.2.7 ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นปี 2560 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 7,100.30 ล้านบาทลดลงจาก ณ สิ้นปี 2559 และ ณ สิ้นปี 2558 จำนวน 7,359.83 ล้านบาท และ 7,559.56 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสาเหตุของการลดลงของส่วนของผู้ถือหุ้นจาก ณ สิ้นปี 2559 เป็นผลมาจากขาดทุนสุทธิในปี 2560 จำนวน (252.38) ล้านบาท

การเพิ่มขึ้นของส่วนของผู้ถือหุ้นจาก ณ สิ้นปี 2558 เป็นผลมาจากบริษัทฯ มีทุนที่ออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้วเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากการเพิ่มทุนในช่วงที่ผ่านมาจากจำนวน 6,946.88 ล้านบาท และ 6,947.13 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2558 และปี 2559 มาเป็น 6,947.13 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2560

### 14.3 สภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุน

#### 14.3.1 กระแสเงินสด

ในปี 2560 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 400.71 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เกิดจากการที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสินค้าคงเหลือลดลง จำนวน 382.44 ล้านบาท ต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้น จำนวน 151.96 ล้านบาท และเจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น จำนวน 135.89 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีสภาพคล่องมากขึ้นจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อใช้ในการลงทุนในโครงการต่างๆของบริษัท จึงทำให้การหมุนเวียนสินค้าและการขายสินค้าได้มากกว่าปีที่ผ่านมา เหตุผลดังกล่าวทำให้บริษัทมีต้นทุนทางการเงินมากกว่าปีที่ผ่านมา เป็นลำดับและในช่วงดังกล่าวบริษัทฯ มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนเป็นจำนวน 966.07 ล้านบาท โดยเป็นเงินสดจ่ายในการซื้อที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ 265.01 ล้านบาท และใช้เป็นเงินมัดจำในการซื้อเงินลงทุน 209.75 ล้านบาท เงินลงทุนชั่วคราว สถาบันการเงิน และลงทุนในบริษัทร่วมเพิ่มขึ้น จำนวน 450.05 ล้านบาท และ 204.31 ล้านบาท ตามลำดับ ในส่วนของเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินนั้นมีจำนวนทั้งสิ้น 539.92 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่มาจากเงินสัรับจากการออกหุ้นกู้ 1,324.20 ล้านบาท และจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่นเพิ่มขึ้น 358.65 ล้านบาท รวมทั้งได้จ่ายชำระหุ้นกู้แปลงสภาพ จำนวน 634.60 ล้านบาท จ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะยาว 174.77 ล้านบาท และจ่ายชำระต้นทุนทางการเงิน 102.56 ล้านบาท

#### 14.3.2 อัตราส่วนสภาพคล่อง

สำหรับปี 2558 ปี 2559 และปี 2560 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีอัตราส่วนสินทรัพย์หมุนเวียนต่อหนี้สินหมุนเวียนเท่า 4.51 เท่า 2.46 เท่า และ 1.47 เท่า ณ สิ้นปี 2560 บริษัทมีสภาพคล่องลดลงจากสิ้นปี 2559 เนื่องจาก ในปี 2560 บริษัทฯ มีหนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้นจากเงินกู้ระยะสั้นจากกิจการอื่นและหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเพิ่มขึ้น ในขณะที่ บริษัทฯ มีสินทรัพย์หมุนเวียนลดลงจากการจัดประเภทรายการของสินค้าคงเหลือไปเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนบางส่วน จึงทำให้ บริษัทฯ มีอัตราส่วนสภาพคล่องลดลงจากปี 2559

#### 14.4 รายจ่ายการลงทุนและแหล่งเงินทุน

บริษัทฯ มีโครงสร้างแหล่งเงินทุนเพื่อใช้ในการกิจการจากเงินทุนในส่วนของผู้ถือหุ้นและจากการส่วนของหนี้สิน โดยส่วนโครงสร้างเงินทุนของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมในอัตราร้อยละ 44.76 ของสินทรัพย์ หรือคิดเป็นอัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 0.81 เท่าเพิ่มขึ้นจาก 0.68 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 0.52 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 อัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่เพิ่มขึ้นในปี 2560 เนื่องมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ระยะสั้นและหุ้นกู้ เพื่อใช้ในการลงทุนขยายกิจการ และเพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ

จากอัตราส่วนของหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นจะเห็นได้ว่า โครงสร้างเงินทุนของบริษัทฯ ยังคงอยู่ในระดับที่ดี เนื่องจากเงินทุนที่ใช้ในการลงทุน และบริหารจัดการภายในองค์กรมาจากส่วนของผู้ถือหุ้น และการก่อหนี้ขององค์กรยังอยู่ในระดับที่เหมาะสม ซึ่งบริษัทฯ ไม่มีนโยบายที่จะก่อหนี้เกินความจำเป็นซึ่งจะทำให้เกิดความเสี่ยงทางการเงินต่อองค์กร และเพื่อป้องกันวิกฤตที่จะเกิดขึ้นกับกลุ่มบริษัท ซึ่งปัจจัยดังกล่าวจะเป็นตัวชี้วัดและผลักดันให้กิจการไปสู่การเพิ่มมูลค่าของกิจการได้มากขึ้น และการอยู่รอดอย่างยั่งยืนของบริษัทฯ โดยทางบริษัทได้มีการกำหนดโครงสร้างเงินทุนไว้ในอัตราไม่เกิน 2.5 เท่า ซึ่งจะเป็นเครื่องมือชี้วัดทางการเงินของผู้บริหารฯ

#### 14.5 ความสามารถในการชำระหนี้ และการปฏิบัติตามเงื่อนไขการกู้ยืมที่สำคัญ ความสามารถในการจัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติม

บริษัทฯ มีหนี้ที่ครบกำหนดชำระภายในปี 2561 เป็น 2,735.03 ล้านบาท ส่วนใหญ่จะเป็นหนี้จากการครบกำหนดตามอายุสัญญาหุ้นกู้ชนิดไม่มีประกัน และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น ซึ่งทางบริษัทฯ ได้มีการวางแผน ในการชำระหนี้บางส่วนจากการขายสินค้าคงเหลือของบริษัทฯ ตลอดจนการร่วมทุน และการจัดหาแหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงินเพิ่มเติม โดยการบริหารทรัพย์สินและสินค้าคงเหลือของบริษัทฯ ให้เกิดประโยชน์สูงสุด ในขณะที่หนี้บางส่วนมีการครบกำหนดชำระเงินตามอายุสัญญาการกู้ยืมเงินจากธนาคารแล้ว แต่โครงการบางโครงการ ของทางบริษัทฯ ได้เลยกำหนดออกไปเนื่องจากสาเหตุหลายประการ ทั้งปัจจัยภายในและภายนอก โดยทางบริษัทฯ ได้มีการแจ้งไปยังเจ้าหนี้ต่างๆ ให้ได้รับทราบเป็นอย่างดีแล้ว จากเหตุแห่งการล่าช้า และบริษัทฯ ได้มีการเจรจาขอขยายเวลาอายุสัญญาเงินกู้ออกไป เพื่อให้สะท้อนกับข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้น อย่างไรก็ตาม ทางบริษัทฯ ได้มีการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว โดยการขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อการออกตราสารหนี้ และจัดสรรทุนเพิ่มทุนในวงจำกัด เพื่อนำมาสำรองใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและเงินลงทุน รวมถึงการชำระหนี้ระยะสั้นของบริษัทฯ ต่อไปด้วย

#### 14.6 ภาระผูกพันด้านหนี้สินและการบริหารจัดการภาระนอกงบดุล

สำหรับภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ดังนี้

##### 14.6.1 ภาระผูกพันภายใต้สัญญาว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างบ้าน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีภาระผูกพันภายใต้สัญญาว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างบ้านมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายชำระจำนวน 425.73 ล้านบาท และจำนวน 660.86 ล้านบาท ในปี 2560 และ 2559 ตามลำดับ ซึ่งบริษัทฯ ต้องจ่ายค่าธรรมเนียมในอัตราและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา (เฉพาะบริษัทฯ 207.71 ล้านบาท และ : 303.70 ล้านบาท ตามลำดับ)

##### 14.6.2 ภาระหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีภาระหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นเนื่องจากการให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกันเป็นจำนวน 145.48 ล้านบาท และ 212.16 ล้านบาท ในปี 2560 และปี 2559 (เฉพาะบริษัทฯ: 128.09 ล้านบาท และ 178.88 ล้านบาท ตามลำดับ)

##### 14.6.3 ภาระผูกพันตามสัญญาแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงิน

บริษัทฯ มีภาระผูกพันตามสัญญาแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินหลายฉบับ ภายใต้สัญญาเหล่านี้ บริษัทฯ ต้องจ่ายค่าธรรมเนียมในอัตรา และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา

##### 14.6.4 ภาระผูกพันภายใต้สัญญาบริการและอื่นๆ

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีภาระผูกพันภายใต้สัญญาบริการและอื่นๆ เป็นจำนวนประมาณ 78.88 ล้านบาท และ 180.70 ล้านบาท ในปี 2560 และปี 2559 ตามลำดับ (เฉพาะบริษัทฯ : 6.01 ล้านบาท และ 17.47 ล้านบาท ตามลำดับ)

##### 14.6.5 ภาระผูกพันภายใต้สัญญาซื้อขายทรัพย์สิน

เมื่อวันที่ 29 พฤษภาคม 2558 บริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดพักอาศัย รวมจำนวน 230 ยูนิต (แบบผ่อนชำระ) กับบริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) (ผู้จะขาย) ในราคาเหมารวมเป็นเงิน 903.63 ล้านบาท ซึ่ง ณ วันที่สัญญา บริษัทย่อยได้วางเงินมัดจำไว้ทั้งสิ้น 90.63 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 บริษัทย่อยได้รับการปลอดดอกเบี้ยจากผู้ขายเป็นระยะเวลา 6 เดือนและตั้งแต่วันที่ 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 ครบถ้วนแล้วต่อมาเมื่อวันที่ 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 ดังกล่าวเสร็จสิ้นภายในกำหนดซึ่งได้รับการอนุมัติจาก BAM เมื่อวันที่ 26 ตุลาคม 2559

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 ล้านบาท ให้ขยายระยะเวลาการชำระเงินออกไปเป็นภายในวันที่ 30 พฤศจิกายน 2560

เมื่อวันที่ 30 พฤษภาคม 2560 BAM ได้อนุมัติให้ขยายเวลาการผ่อนชำระเงินส่วนที่เหลือ ของงวดที่ 3 ดังนี้

1.ให้ขยายเวลาการผ่อนชำระเงินส่วนที่เหลือ งวดที่ 3 จำนวน 72.71 ล้านบาท พร้อมโอนกรรมสิทธิ์ จากเดิมภายในวันที่ 30 พฤษภาคม 2560 เป็น ภายในวันที่ 31 กรกฎาคม 2560

2.ให้เปลี่ยนแปลงเงื่อนไขการรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด จากเดิมโอนกรรมสิทธิ์ อย่างน้อย จำนวน 27 ยูนิต (รับโอนกรรมสิทธิ์ไปแล้ว จำนวน 4 ยูนิต คงเหลือจำนวน 23 ยูนิต) เปลี่ยนเป็นโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด จำนวน 10 ยูนิต ภายในวันที่ 31 กรกฎาคม 2560 และส่วนที่เหลืออีกจำนวน 13 ยูนิต ให้โอนกรรมสิทธิ์ในงวดสุดท้าย (งวดที่ 4) ภายในวันที่ 30 พฤศจิกายน 2560

#### ส่วนเงื่อนไขอื่นๆ เป็นไปตามมติเดิม

เมื่อวันที่ 1 สิงหาคม 2560 บริษัทย่อยได้ทำหนังสือถึง BAM ขอขยายระยะเวลาผ่อนชำระราคาทรัพย์สินส่วนที่เหลือ งวดที่ 3 จำนวนเงิน 16.80 ล้านบาท ต่อมาเมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2560 BAM ได้อนุมัติให้ขยายเวลาผ่อนชำระเงินส่วนที่เหลือ งวดที่ 3 เป็นภายในวันที่ 31 สิงหาคม 2560 ส่วนเงื่อนไขอื่นๆ เป็นไปตามมติเดิม

เมื่อวันที่ 15 พฤศจิกายน 2560 บริษัทย่อยได้ทำหนังสือถึง BAM ขอขยายระยะเวลาผ่อนชำระราคาทรัพย์สินส่วนที่เหลืองวดที่ 4 จำนวนเงิน 247.50 ล้านบาท ต่อมาเมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2560 BAM ได้อนุมัติให้ขยายระยะเวลาผ่อนชำระเงินส่วนที่เหลืองวดที่ 4 (งวดสุดท้าย) จากเดิมจะครบกำหนดวันที่ 30 พฤศจิกายน 2560 เป็นชำระให้เสร็จสิ้น ภายในวันที่ 31 ตุลาคม 2561 โดยให้คิดดอกเบี้ยปรับล่าช้าในอัตรา MLR ต่อปี จากยอดเงินคงค้างส่วนที่เหลือต่อเนื่องจนถึงวันโอนกรรมสิทธิ์ภายในระยะเวลาที่ขอขยายออกไปในครั้งนี้ และให้โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพักอาศัยส่วนที่เหลือ จำนวน 69 ยูนิต ทุก 3 เดือน เริ่มตั้งแต่เดือน ธันวาคม 2560 -

เดือนกุมภาพันธ์ 2561 (ไม่น้อยกว่า 10 ยูนิต์) ทั้งนี้ หากสามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้เกิน 10 ยูนิต์ สามารถนำไปรวมกับอีก 10 ยูนิต์ใน 3 เดือนถัดไปได้ ส่วนที่เหลือให้โอนกรรมสิทธิ์พร้อมชำระเงินภายในวันที่ 31 ตุลาคม 2561 ส่วนเงื่อนไขอื่นๆ เป็นไปตามมติเดิม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทย่อยจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว 165 ยูนิต์ และชำระเงินให้แก่ผู้ขายแล้วจำนวน 699.63 ล้านบาท และบริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่ต้องชำระค่าทรัพย์สินส่วนที่เหลือให้ผู้ขายเป็นจำนวน 265.38 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 22 ตุลาคม 2558 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันท่านหนึ่ง เพื่อซื้อที่ดินรวมเป็นเงินทั้งสิ้น 70.00 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ ได้ชำระเงินมัดจำค่าที่ดินแล้วจำนวน 15 ล้านบาท และให้ถือว่าเงินมัดจำค่าที่ดินดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของการชำระราคาซื้อขายตามสัญญา บริษัทฯ จะชำระเงินส่วนที่เหลือจำนวน 55 ล้านบาทให้แก่ผู้ขายพร้อมตกลงรับโอนกรรมสิทธิ์ภายในวันที่ 30 ตุลาคม 2558 หากบริษัทฯ ไม่สามารถรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินได้ทันภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ผู้ขายตกลงขยายระยะเวลาโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บริษัทฯ อีก 30 วันนับจากวันครบกำหนดโอนกรรมสิทธิ์ดังกล่าวต่อมาเมื่อวันที่ 29 ตุลาคม 2558 บริษัทฯ ได้ทำบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติมสัญญาครั้งที่ 1 กับผู้ขาย

โดยบริษัทตกลงชำระราคาที่ดินส่วนที่เหลือทั้งหมดในวันทำบันทึกนี้แล้ว และผู้ขายตกลงส่งมอบต้นฉบับโฉนดที่ดินและหนังสือมอบอำนาจในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเพื่อให้บริษัทหรือตัวแทนไปดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ได้ หากผู้ขายไม่สามารถจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวให้แก่บริษัท และ/หรือบริษัทไม่สามารถนำเอกสารไปดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ได้ และไม่ว่าด้วยเหตุผลใด ผู้ขายตกลงชดเชยเงินทั้งหมดที่ได้รับไปคืนให้แก่บริษัทพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี

ต่อมาเมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2558 บริษัท “ผู้โอนสิทธิ” ได้ทำบันทึกข้อตกลงโอนสิทธิและหน้าที่กับอนุาศิเรสซิเดนซ์ เชียงใหม่ (บริษัทย่อย) และผู้จะขาย/ผู้ให้ความยินยอม โดยผู้โอนสิทธิได้ตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ทั้งหลายทั้งปวงอันพึงมีอยู่กับผู้จะขาย/ผู้ให้ความยินยอม ตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินลงวันที่ 22 ตุลาคม 2558 และบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติมสัญญาครั้งที่ 1 รวมทั้งเงินค่าที่ดินที่ชำระแล้วทั้งหมดจำนวน 70 ล้านบาทให้แก่ผู้รับโอนสิทธิ

ปัจจุบันบริษัทย่อยอยู่ระหว่างการดำเนินการจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 บริษัทย่อยได้แสดงเงินค่าที่ดินที่ชำระแล้วทั้งหมดที่รับโอนสิทธิจากบริษัทเป็นที่ดินรอการพัฒนาและสินค้าคงเหลือตามลำดับ

เมื่อวันที่ 29 ตุลาคม 2558 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันท่านหนึ่งจำนวน 1 โฉนด มีมูลค่า 144.02 ล้านบาท โดยบริษัทฯ จะต้องจ่ายชำระเงินมัดจำให้แก่ผู้ขายจำนวนรวม 70 ล้านบาท ณ วันทำสัญญา ส่วนที่เหลือจำนวน 74.02 ล้านบาท ชำระให้แก่ผู้ขาย ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ (ภายในวันที่ 10 พฤศจิกายน 2558) หากบริษัทฯ ไม่สามารถรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินภายในกำหนดเวลา ผู้ขายตกลงขยายระยะเวลาโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้ออีก 90 วันนับถัดจากวันครบกำหนดโอนกรรมสิทธิ์

ต่อมาเมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2558 บริษัทฯ ได้ทำบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติมสัญญาครั้งที่ 1 กับผู้ขาย โดยบริษัทตกลงชำระราคาที่ดินส่วนที่เหลือทั้งหมดในวันทำบันทึกนี้แล้ว และผู้ขายตกลงส่งมอบต้นฉบับโฉนดที่ดินและหนังสือมอบอำนาจในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเพื่อให้บริษัทหรือตัวแทนไปดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ได้ หากผู้ขายไม่สามารถจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวให้แก่บริษัท และ/หรือบริษัทไม่สามารถนำเอกสารไปดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ได้ และไม่ว่าด้วยเหตุผลใด ผู้ขายตกลงชดเชยเงินทั้งหมดที่ได้รับไปคืนให้แก่บริษัทพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี

เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2558 บริษัท “ผู้โอนสิทธิ” ได้ทำบันทึกข้อตกลงโอนสิทธิและหน้าที่กับธนาคาร ลาชา คอนโด มีเนียม (บริษัทย่อย) “ผู้รับโอนสิทธิ” และผู้จะขาย/ผู้ให้ความยินยอม โดยผู้โอนสิทธิได้ตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ทั้งหลายทั้งปวงอันพึงมี อยู่กับผู้จะขาย/ผู้ให้ความยินยอม ตามสัญญาจะซื้อจะขายลงวันที่ 29 ตุลาคม 2558 และบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติมครั้งที่ 1 รวมทั้งเงินค่า ที่ดินที่ชำระแล้วทั้งหมดจำนวน 144.02 ล้านบาทให้แก่ผู้รับโอนสิทธิ ปัจจุบันบริษัทย่อยอยู่ระหว่างการดำเนินการจดทะเบียนรับโอน กรรมสิทธิ์ อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 บริษัทย่อยได้แสดงเงินค่าที่ดินที่ชำระแล้วทั้งหมดที่รับโอนสิทธิจาก บริษัทเป็นสินค้าคงเหลือ

เมื่อวันที่ 29 ตุลาคม 2558 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับบริษัทแห่งหนึ่ง จำนวน 3 โฉนดและ 1 นส. 3 ก. มีมูลค่ารวม 195.96 ล้านบาท โดยบริษัทฯ จะต้องจ่ายชำระเงินมัดจำให้แก่ผู้ขายจำนวนรวม 150 ล้านบาท ณ วันที่ทำสัญญาส่วนที่ เหลือจำนวน 45.96 ล้านบาท ชำระให้แก่ผู้ขาย ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ (ภายในวันที่ 10 พฤศจิกายน 2558) หากบริษัทไม่สามารถรับโอน กรรมสิทธิ์ที่ดินภายในกำหนดเวลา ผู้ขายตกลงขยายระยะเวลาโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้ออีก 30 วันนับถัดจากวันครบกำหนดโอน กรรมสิทธิ์ต่อมาเมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2558 ได้ทำบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติมสัญญาครั้งที่ 1 กับผู้ขาย โดยบริษัทตกลงชำระราคาค่า ที่ดินส่วนที่เหลือทั้งหมดในวันทำบันทึกนี้แล้ว และผู้ขายตกลงส่งมอบต้นฉบับโฉนดที่ดินและนส. 3ก. และหนังสือมอบอำนาจในการ โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเพื่อให้บริษัทหรือตัวแทนไปดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ได้ หากผู้ขายไม่สามารถจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ที่ดินดังกล่าวให้แก่บริษัทหรือบริษัทไม่สามารถนำเอกสารไปดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ได้ และไม่ว่าด้วยเหตุผลใด ผู้ขายตกลงชดใช้ เงินทั้งหมดที่ได้รับไปคืนให้แก่บริษัทพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี

ต่อมาเมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2558 บริษัท “ผู้โอนสิทธิ” ได้ทำบันทึกข้อตกลงโอนสิทธิและหน้าที่กับธนาคาร ซีวีวี ภูเก็ต (บริษัทย่อย) “ผู้รับโอนสิทธิ” และผู้จะขาย/ผู้ให้ความยินยอม โดยผู้โอนสิทธิได้ตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ทั้งหลายทั้งปวงอันพึงมี อยู่กับผู้จะขาย/ผู้ให้ความยินยอม ตามสัญญาจะซื้อจะขายลงวันที่ 29 ตุลาคม 2558 และบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติมครั้งที่ 1 รวมทั้งเงินค่า ที่ดินที่ชำระแล้วทั้งหมดจำนวน 195.96 ล้านบาทให้แก่ผู้รับโอนสิทธิ

ปัจจุบันบริษัทย่อยอยู่ระหว่างการดำเนินการจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ อย่างไรก็ตาม วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 บริษัทย่อยได้แสดงเงินค่าที่ดินที่ชำระแล้วทั้งหมดที่รับโอนสิทธิจากบริษัทเป็นที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

เมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน 2558 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ท่านหนึ่ง ในราคารวม 200 ล้านบาท โดยบริษัทตกลงชำระเงินมัดจำค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 100 ล้านบาท ให้แก่ผู้ขาย โดย แบ่งชำระเป็น 2 งวด ดังนี้

งวดที่ 1 ชำระเงิน 50 ล้านบาท ในวันที่ 16 พฤศจิกายน 2558

งวดที่ 2 ชำระเงิน 50 ล้านบาท ในวันที่ 8 ธันวาคม 2558

ราคาซื้อขายส่วนที่เหลือบริษัทตกลงชำระให้แก่ผู้ขาย ณ วันที่ทำการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินภายใน 120 วันนับ ถัดจากวันที่ทำสัญญานับนี้ และผู้ขายยินยอมให้บริษัทขยายระยะเวลารับโอนกรรมสิทธิ์ดังกล่าวต่อไปอีกไม่เกิน 90 วัน

ต่อมาเมื่อวันที่ 26 มีนาคม 2559 วันที่ 24 มิถุนายน 2559 วันที่ 16 พฤศจิกายน 2559 วันที่ 31 มีนาคม 2560 วันที่ 31 สิงหาคม 2560 และวันที่ 29 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ ได้ทำบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติมสัญญา (ครั้งที่ 1) (ครั้งที่ 2) (ครั้งที่ 3) (ครั้งที่ 4) (ครั้งที่ 5) และ (ครั้งที่ 6) ตามลำดับ กับผู้ขาย โดยทั้งสองฝ่ายตกลงเลื่อนกำหนดวันโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินจากเดิมเป็นภายในวันที่



26 มิถุนายน 2559 ภายในวันที่ 16 พฤศจิกายน 2559 ภายในวันที่ 31 มีนาคม 2560 ภายในวันที่ 31 สิงหาคม 2560 ภายในวันที่ 29 ธันวาคม 2560 และภายในวันที่ 31 มีนาคม 2561 ตามลำดับ

เมื่อวันที่ 2 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินกับบุคคลท่านหนึ่งจำนวน 3 โฉนด ในราคารวมทั้งสิ้น 350 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ตกลงชำระเงินมัดจำค่าที่ดินจำนวน 200 ล้านบาทให้แก่ผู้ขายในวันทำสัญญานี้ เงินส่วนที่เหลือจำนวน 150 ล้านบาท บริษัทฯ จะชำระให้แก่ผู้ขายในวันโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินภายในวันที่ 31 มีนาคม 2559 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงว่าหากบริษัทฯ ไม่สามารถรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินภายในกำหนดเวลา ผู้ขายตกลงขยายระยะเวลาโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บริษัทฯ อีก 60 วัน นับถัดจากวันครบกำหนดโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ทั้งนี้บริษัทฯ ตกลงชำระค่าปรับในอัตราวันละ 49,315 บาท ให้แก่ผู้ขายนับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันครบกำหนดโอนกรรมสิทธิ์จนถึงวันที่โอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน โดยทั้งสองฝ่ายให้ถือว่าจำนวนเงินค่าปรับที่เกิดขึ้นจากการขยายระยะเวลาโอนกรรมสิทธิ์นี้ เป็นราคาซื้อขายที่ดินที่เพิ่มขึ้นที่จะนำมารวมเป็นราคาซื้อขายที่ดินทั้งหมดในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามสัญญา (ค่าปรับคำนวณถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีจำนวน 31.56 ล้านบาท)

ต่อมาเมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2559 วันที่ 31 พฤษภาคม 2559 วันที่ 16 พฤศจิกายน 2559 วันที่ 31 มีนาคม 2560 วันที่ 31 สิงหาคม 2560 และวันที่ 22 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ ได้ทำบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติมสัญญา (ครั้งที่ 1) (ครั้งที่ 2) (ครั้งที่ 3) (ครั้งที่ 4) และ (ครั้งที่ 5) ตามลำดับ กับผู้ขาย โดยทั้งสองฝ่ายตกลงเลื่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินจากเดิมเป็นภายในวันที่ 31 พฤษภาคม 2559 ภายในวันที่ 16 พฤศจิกายน 2559 ภายในวันที่ 31 มีนาคม 2560 ภายในวันที่ 31 สิงหาคม 2560 ภายในวันที่ 29 ธันวาคม 2560 และภายในวันที่ 30 เมษายน 2561 เป็นครั้งสุดท้าย ตามลำดับ

เมื่อวันที่ 30 กันยายน 2559 บริษัทฯ ย่อยได้ทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง (ตามสภาพ) ในราคา 140 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ย่อยตกลงชำระเงินมัดจำที่ดินจำนวน 70 ล้านบาท ให้แก่ผู้ขายในวันทำสัญญา เงินส่วนที่เหลือจำนวน 70 ล้านบาท บริษัทฯ ย่อยจะชำระให้แก่ผู้ขายในวันโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินภายใน 6 เดือนนับแต่วันทำสัญญา คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงว่าหากบริษัทฯ ย่อยไม่สามารถรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง (ตามสภาพ) ภายในกำหนดเวลา ผู้ขายตกลงขยายระยะเวลาโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บริษัทฯ ย่อยอีก 90 วันนับถัดจากวันครบกำหนดโอนกรรมสิทธิ์เดิม

วันที่ 30 กันยายน 2559 บริษัทฯ ย่อยได้จ่ายชำระค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้ขายครบถ้วนแล้ว ปัจจุบันบริษัทฯ ย่อยอยู่ระหว่างการดำเนินการจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 บริษัทฯ ย่อยได้แสดงเงินค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ชำระแล้วทั้งหมดเป็นที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

เมื่อวันที่ 28 กันยายน 2560 บริษัทฯ (ผู้ซื้อ) ทำบันทึกข้อตกลงรวบรวมหุ้นเพื่อการซื้อขายใน บริษัท พานาซี เมดิคอล เซ็นเตอร์ จำกัด (“PNCT”) กับบุคคลที่เกี่ยวข้องท่านหนึ่ง (ผู้ขาย) ทั้งสองฝ่ายตกลงทำบันทึกข้อตกลงรวบรวมหุ้นเพื่อ

#### **การซื้อขายกัน มีรายละเอียดที่สำคัญดังนี้**

ผู้ขายตกลงโอนขายหุ้นของตนใน PNCT ทั้งจำนวนให้แก่ผู้ซื้อ และตกลงจะเป็นผู้ติดต่อประสานงานในการจัดหาและรวบรวมหุ้นจากผู้ถือหุ้นอื่นใน PNCT มาขายรวมกับของตนเองให้ได้ในสัดส่วนไม่เกินร้อยละ 90 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดใน PNCT (หรือคิดเป็นจำนวนไม่เกิน 3,600,000 หุ้น) ในราคาหุ้นละ 200 บาท รวมเป็นมูลค่าวงเงินไม่เกิน 720,000,000 บาท โดยผู้ซื้อตกลงวางเงินมัดจำร้อยละ 15 ของราคาที่จะซื้อขาย หรือคิดเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 108,000,000 บาท ซึ่งในวันที่ทำบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ ผู้ขายได้รับเงินมัดจำจากผู้ซื้อไว้แล้ว เป็นจำนวน 96,000,000 บาท ส่วนเงินมัดจำที่เหลืออีก 12,000,000 บาท ผู้ขายจะทยอยขอเบิกเป็นครั้งๆตามแต่ผู้ซื้อจะพิจารณาเห็นชอบ สำหรับราคาที่จะซื้อขายส่วนที่เหลือทั้งหมด ผู้ซื้อจะชำระภายใน 60 วัน ภายหลังจากที่

ได้รับงบการเงินปี 2560 ที่ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีของ PNCT จากผู้ขาย ซึ่งต้องเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในบันทึกฉบับนี้ และเพื่อเป็นหลักประกันที่ผู้ขายได้รับเงินมัดจำค่าหุ้นจากบริษัท ผู้ขายตกลงส่งมอบใบหุ้น PNCT ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ขายและผู้ถือหุ้นอื่นใน PNCT ให้ไว้แก่บริษัท หากผู้ขายผิดเงื่อนไขในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ ผู้ขายและ/หรือผู้ถือหุ้นตกลงคืนเงินมัดจำทั้งหมดที่ได้รับไว้ให้แก่ผู้ซื้อพร้อมดอกเบี้ยในอัตราดอกเบี้ยเงินฝากประเภทประจำ 1 ปี ของธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ณ วันที่เข้าทำบันทึกฉบับนี้ โดยตกลงคืนภายในกำหนด 7 วัน นับแต่วันที่ผู้ขายได้รับหนังสือแสดงเจตนาการขอคืนเงินมัดจำของผู้ซื้อ หรือผู้ซื้อเลือกที่จะฟ้องบังคับให้ผู้ขายและ/หรือผู้ถือหุ้นโอนหุ้นที่ซื้อขายตามบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ เมื่อวันที่ 9 ตุลาคม 2560 บริษัทฯ ได้จ่ายชำระเงินมัดจำที่เหลือจำนวน 12,000,000 บาทให้ผู้ขายแล้ว

การเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้นเป็นไปตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8/2560 วันที่ 28 กันยายน 2560 ซึ่งได้อนุมัติให้บริษัทเข้าซื้อหุ้นสามัญใน PNCT จากผู้ถือหุ้นเดิมในสัดส่วนไม่เกินร้อยละ 90 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดหรือคิดเป็นจำนวนไม่เกิน 3,600,000 หุ้น ในราคาหุ้นละ 200 บาท รวมมูลค่าไม่เกิน 720,000,000 บาท ซึ่งบริษัทฯ ได้ว่าจ้างบริษัท ที.เอ.มานะจ เม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด ประเมินมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของ PNCT และบริษัทกำหนดราคาซื้อโดยอ้างอิงราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินหักด้วยภาระหนี้สินของ PNCT ร่วมกับการประเมินมูลค่าด้วยวิธีคิดลดกระแสเงินสด ซึ่งมูลค่า 200 บาทต่อหุ้น เป็นมูลค่าที่ต่ำกว่ามูลค่าที่ได้ทำการประเมินไว้ทั้ง 2 วิธี

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 12/2560 วันที่ 15 ธันวาคม 2560 มีมติอนุมัติให้เข้าวงเงินมัดจำเพิ่มเติมจากเดิมไม่เกินร้อยละ 15 ของมูลค่าซื้อขาย เพิ่มเติมเป็นไม่เกินร้อยละ 20 ของมูลค่าซื้อขาย คิดเป็นเงินมัดจำไม่เกิน 144,000,000 บาท ในเดือนธันวาคม 2560 บริษัทฯ ได้จ่ายชำระเงินมัดจำเพิ่มแล้วจำนวน 30,000,000 บาท และต่อมาในเดือนกุมภาพันธ์ 2561 บริษัทฯ ได้จ่ายชำระเงินมัดจำเพิ่มอีก 6,000,000 ล้านบาท

ต่อมาที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2561 วันที่ 29 มกราคม 2561 มีมติอนุมัติให้วงเงินมัดจำเพิ่มเติมอีกร้อยละ 10 ของมูลค่าซื้อขายรวมไม่เกินร้อยละ 30 ของมูลค่าซื้อขาย คิดเป็นเงินมัดจำไม่เกิน 216,000,000 บาท ต่อมาในเดือนกุมภาพันธ์ 2561 บริษัทฯ ได้จ่ายชำระเงินมัดจำเพิ่มอีกจำนวน 22,000,000 บาท

#### 14.6.6 ภาระค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะสั้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ มีภาระค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะสั้นให้กับบริษัทย่อย 3 แห่ง เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 199 ล้านบาท

### 14.7 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่มีผลต่อฐานะทางการเงิน

#### 14.7.1 ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมที่มีผลต่อการดำเนินงาน

ภาพรวมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปี 2561 ช่วงครึ่งปีแรก ตลาดมีการซื้อขายต่อเนื่องจากผู้บริโภคอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้ประกอบการหลายรายต้องมีการปรับกลยุทธ์เพื่อให้เข้ากับสถานการณ์ต่างๆ ที่กำลังมีแนวโน้มในทิศทางที่ตึงเครียดมากกว่าปีก่อน แต่อย่างไรก็ตาม บริษัทอยู่คงอยู่ในภาวะการปรับและพัฒนาหลายส่วนเพื่อให้อยู่ในระดับที่พอใจและสามารถเปรียบเทียบกับคู่แข่งทางธุรกิจได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น แต่เศรษฐกิจภายในประเทศยังผันผวน ซึ่งเกิดจากภาวะความตึงเครียดจากเศรษฐกิจโลก ส่งผลกระทบให้กำลังซื้อหดตัวในตลาดบางกลุ่ม และบางทำเลแต่สำหรับบางกลุ่มเช่น กลุ่มคอนโดมิเนียมในกรุงเทพฯ ย่านศูนย์กลางธุรกิจที่มีราคาต่อผู้อยู่อาศัยมากกว่า 20-25 ล้านบาท ยังคงมีความต้องการที่รองรับอย่างต่อเนื่อง



อย่างไรก็ตามตลาดอสังหาริมทรัพย์ จะมีการปรับเปลี่ยนในเรื่องของกลุ่มประเภทของสินค้าที่จะถูกผลักดันออกมา ผู้ประกอบการจะลงทุนโครงการในแนวราบ ในกลุ่มบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์กันมากขึ้นเนื่องจากตลาดของกลุ่มคอนโดมิเนียมจะเกิดภาวะอืดตัวจากสินค้าค้างสต็อกในตลาดและการเก็งกำไร

สำหรับบ้านเดี่ยว และทาวน์โฮม ยังเติบโตได้ดีจากผลงานของบริษัทยังคงมียอดขาย และยอดโอนตรงตามเป้าหมายที่ตั้งไว้ ถึงแม้ว่าการโอนคอนโดมิเนียม มีแนวโน้มเปิดขายโครงการใหม่ลดลง แต่ยอดโอนอาจยังดีอยู่เนื่องจากการรับรู้รายได้จากโครงการที่เปิดขายในระยะ 2-3 ปีที่ผ่านมา โดยอุปสรรคสำคัญยังเป็นเรื่องของหนี้สินครัวเรือนที่มีอัตราเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง รวมถึงเหตุการณ์ทางการเมืองที่ยังไม่ชัดเจนกับกลุ่มชนบางกลุ่ม ทำให้ผู้บริโภคยังไม่มั่นใจในความสามารถที่จะสร้างรายได้ของตนเองออกมาเพื่อจ่ายใช้สอย จึงส่งผลกระทบต่อยอดขายทั้งปีไม่เป็นไปตามเป้าหมายวางไว้

ปัจจัยต่างๆ เหล่านี้ล้วนส่งผลให้ผู้ประกอบการระมัดระวังเรื่องการขยายโครงการและการลงทุนในปี 2561 จะเห็นว่าผู้ประกอบการหลายรายมีการกระจายความเสี่ยงด้านการลงทุน โดยมีการร่วมลงทุนกับบริษัทต่างชาติมากยิ่งขึ้น เช่น ญี่ปุ่น และจีน

#### 14.7.2 แนวโน้มภาวะอุตสาหกรรมและสภาพการแข่งขันในอนาคต

ทิศทางตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทยในปี 2561 ภายใต้สภาวะเศรษฐกิจไทยที่คาดว่าจะเติบโต 4% สำหรับในการลงทุน เนื่องจากกำลังซื้อชะลอตัว ระดับรายได้ของอุปสงค์ใหม่ยังไม่สูงพอ หนี้ครัวเรือนยังอยู่ในระดับสูง ความเข้มงวดในการอนุมัติสินเชื่อของธนาคารมีสูง อัตราการปฏิเสธสินเชื่อยังคงมีแนวโน้มที่สูงโดยเฉพาะคอนโดฯ ในตลาดระดับล่างในพื้นที่กรุงเทพฯ รอบนอกยังต้องระมัดระวัง

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

ส่วนตลาดพื้นที่อุตสาหกรรม ปัจจัยบวกมาจากภาพรวมภาวะเศรษฐกิจที่มีแนวโน้มขยายตัวเพิ่มขึ้น โครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก Eastern Economic Corridor และโครงการก่อสร้างรถไฟฟ้าความเร็วสูง กรุงเทพฯ-ระยอง จะเป็นปัจจัยกระตุ้นการลงทุนของรัฐบาลในพื้นที่ จ.ระยอง ชลบุรี ฉะเชิงเทรา โครงการก่อสร้างรถไฟทางคู่ มาบกะเบา-ชุมทางจิระ-ขอนแก่น จะทำให้ระบบโลจิสติกส์ในภาคอีสานเปลี่ยนไป ขอนแก่นมีโอกาสการลงทุนพัฒนาเป็นศูนย์โลจิสติกส์ ในภาคอีสานตอนบน การเพิ่มขึ้นของนักลงทุนอุตสาหกรรมจากประเทศจีน จะช่วยเพิ่มอุปสงค์ในตลาด

อย่างไรก็ตาม ปัจจัยเสี่ยงยังคงเป็นภาวะการขาดแคลนแรงงานในภาคอุตสาหกรรมโดยเฉพาะแรงงานที่มีฝีมืออาจทำให้การลงทุนในภาคการผลิตมีข้อจำกัด ประกอบกับการส่งเสริมการลงทุนของประเทศเวียดนามและอินโดนีเซีย ซึ่งมีอัตราค่าจ้างที่ถูกกว่ามากจะเป็นตัวแปรที่สำคัญต่อการลงทุนภาคอุตสาหกรรมไทย

ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2561 แนวโน้มเติบโต เหตุภาคการส่งออกดีขึ้น ดอกเบี้ยอยู่ระดับต่ำ สถาบันการเงินเพิ่มเป้าปล่อยสินเชื่อ บวกแรงส่งเมกะโปรเจกต์โครงข่ายรถไฟฟ้าหนุ่ยน ด้านนายกสมาคมอาคารชุดไทย ประเมินราคาที่ดินในเขตซีดีบี ขยับสูงขึ้น 7-10% เหตุปีก่อนสงหาและโปรเจกต์ร่วมทุน แห่ซื้อที่ดินผุดโครงการ ดันราคาห้องชุดในซีดีบีขยับไปอีก

5-7% ส่วนงานมหรหรรณบ้านและคอนโด คาคการณ์คนเข้าชมงานเพิ่มขึ้นจากปี 60 จึงทำให้เงินสะพัดในงานและต่อเนื่องถึง 12,000 ล้านบาท ซึ่งเปิดเผยถึงตลาดอสังหาฯไตรมาส 4 โดยรวมน่าจะดีขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาส 2-3 ที่ผ่านมา เพราะสถานะเศรษฐกิจโดยรวมน่าจะดีขึ้นต่อเนื่องไปถึงไตรมาส 1/2562 เนื่องจากมีหลายปัจจัยเข้ามาสนับสนุนทั้งเรื่องอัตราดอกเบี้ยยังอยู่ในระดับคงที่ และดัชนีตลาดหุ้นน่าจะมีความเป็นไปได้ที่จะปรับขึ้นไปอีก เนื่องจากมีสภาพคล่องจากต่างประเทศไหลเข้าสู่ตลาดหุ้นไทย แต่ต้องพิจารณาให้รอบคอบ เนื่องจากกังวลว่าจะเป็นแค่ช่วงสั้น อีกทั้งสถาบันการเงินเริ่มเพิ่มปริมาณการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้น ขณะเดียวกันอัตราการปฏิเสธสินเชื่อที่สูงถึง 40% ก็ปรับลดลงมาเหลือประมาณ 30% อีกทั้งรัฐบาลก็สร้างความมั่นใจด้วยการปรับจีดีพีมาอยู่ที่ 3.8% ส่วนภูมิภาค ตลาดคอนโดยังต้องใช้เวลา และสามารถเลื่อนแผนการลงทุนออกไปได้ เพราะว่ากำลังซื้อยังไม่กลับมา ส่วนแนวราบยังมียอดขายที่ดี ด้านโครงการระเบียงเขตเศรษฐกิจภาคตะวันออก หรือ EEC ก็เป็นเรื่องดี นักลงทุนเข้าใจแผนการลงทุนของภาครัฐ

### 14.7.3 ผลที่มีต่อการดำเนินงานตามภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม

บริษัทฯ เล็งเห็นถึงความผันผวนในอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ และได้ปรับทิศทางการลงทุนโครงการ สู่ทำเลที่ตั้งประเภทผลิตภัณฑ์ที่มีความต้องการสูงกว่า และกลุ่มลูกค้าที่ยังคงมีกำลังซื้อที่ไม่ถดถอย บริษัทฯ จึงขยายขอบเขตการดำเนินโครงการใหม่ เน้นโครงการที่ยังคงให้สร้างผลตอบแทนค่าเช่าที่น่าสนใจแก่นักลงทุน โดยบริษัทฯ ได้เปิดตัว 2 โครงการใหม่ในต้นปี 2561 คือ โครงการอนุศาคอนโดเขาใหญ่ ซึ่งตั้งอยู่ติดกับโครงการ อนุศฯ มายโอโซน เขาใหญ่ อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา และ โครงการ อนุศฯ ลายา ตั้งอยู่ใกล้หาดลายัน อำเภอถลาง จังหวัดภูเก็ต

ปัจจุบันรายได้หลักของบริษัทฯ มาจากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย โดยรับรู้รายได้จากโครงการที่พัฒนาเสร็จแล้วสำหรับแนวราบได้แก่ โครงการอนุศฯ ชิวานี้ พัทยา โครงการอนุศฯ สิริ ชิตี พระราม 2 โครงการอนุศฯ มายโอโซน เขาใหญ่ โครงการบ้านกฤษณา พระราม 5 โครงการบ้าน ณ ราชมังคลาภิเษก และสำหรับแนวสูงได้แก่ โครงการอพ เคมมัย โครงการปาร์ค เอ็กโซ เกษตร-นวมินทร์ โครงการเฟรช คอนโดมิเนียม โครงการอนุศฯ ศรีราชา คอนโดเทล และ โครงการอนุศฯ สเตท ทาวเวอร์

**14.7.4 บริษัทฯ ได้กำหนดรูปแบบการบริหารจัดการ เพื่อให้สอดคล้องกับ นโยบายและกลยุทธ์ขององค์กร รวมถึงใช้เป็นแนวทางในการดำเนินงานและแนวทางในการตัดสินใจด้านธุรกิจ ขององค์กรไว้ดังนี้**

#### ด้านการตลาด

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

### ด้านการเงิน

- 1) นโยบายไม่เข้าลงทุนในที่ดินเปล่า เพื่อให้ไม่ให้เกิดภาวะเงินทุนจม
- 2) นโยบายในการบริหารการเงิน เพื่อให้บริษัทมีสภาพคล่องทางการเงินที่สนับสนุนต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทให้ดำเนินไปได้อย่างราบรื่น และมีฐานะการเงินที่มั่นคง
- 3) นโยบายการนำเทคโนโลยีสารสนเทศเข้ามาใช้ในระบบบัญชีและการเงินเป็นไปอย่างถูกต้อง สมบูรณ์ และรวดเร็ว เพื่อให้สามารถนำไปใช้ในการตัดสินใจได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล
- 4) นโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน เพื่อให้การลงทุนและจัดหาแหล่งเงินลงทุนต่างๆเป็นไปอย่างเหมาะสม 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 นอกจากนี้บริษัทยังได้จัดจ้างการทำที่ปรึกษาด้านแบรนด์ดิ้งเร่งสร้างการรับรู้ของแบรนด์ อนุาศิริ และได้ลงมือจัดการการเงินภายใต้ระบบ ERP ด้านอสังหาริมทรัพย์ผ่านระบบคอมพิวเตอร์ รวมถึงจัดจ้างผู้ตรวจสอบบัญชีและระบบภายในเพิ่มเติมเพื่อรับประกันการบริหารเงินที่ถูกต้องและรวดเร็วบริษัทฯ ได้ลดความเสี่ยงด้านการเงินโดยจัดทำเครื่องมือทางการเงินและติดต่อกับกลุ่มผู้ลงทุนที่สนใจทั้งในและนอกประเทศอย่างสม่ำเสมอเพื่อรองรับเงินทุนหมุนเวียน และลงทุนด้านการพัฒนาที่ดินและอาคารสำหรับโครงการใหม่ตามแผนการขยายตัวในอนาคตที่วางไว้บริษัทฯ เล็งเห็นว่าการพัฒนาบุคลากรเป็นการมุ่งมั่นในระยะยาวแต่ได้ดำเนินการพัฒนาบุคลากรทางการอบรมทั้งด้านภาษาจีน การขาย การเปลี่ยนแปลงการสร้างผังองค์กรที่มีเจ้าของโครงการ Project Manager เพื่อการประสานงานและการจัดทำโครงการที่มีแผนแบบการจ่ายค่าตอบแทน (Compensation Package) ซึ่งสะท้อนจากค่าตัวชี้วัดผลการดำเนินงาน (Key Performance Indicator)

## นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

### 1) การรับรู้รายได้และต้นทุน

#### 1.1) รายได้

รายได้จากการขายที่ดิน บ้านพร้อมที่ดิน และห้องชุด รับรู้เป็นรายได้ เมื่อบริษัทและบริษัทย่อยได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่มีนัยสำคัญของความเป็นเจ้าของที่ดิน บ้านพร้อมที่ดิน และห้องชุดให้กับผู้ซื้อแล้ว และบริษัทและบริษัทย่อยไม่เกี่ยวข้องในการบริหาร ที่ดิน บ้านพร้อมที่ดิน และห้องชุดอย่างต่อเนื่องในระดับที่เจ้าของพึงกระทำ หรือไม่ได้ควบคุม ที่ดิน บ้านพร้อมที่ดิน และห้องชุด ที่ขายไปแล้วทั้งทางตรงและทางอ้อม และบริษัทและบริษัทย่อย สามารถวัดมูลค่าของจำนวนรายได้ และต้นทุนที่เกิดขึ้นหรือที่จะเกิดขึ้นอันเนื่องมาจากรายการนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่บริษัทและบริษัทย่อยจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของรายการนั้น

รายได้จากการรับเหมาก่อสร้างรับรู้ตามวิธีอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ อัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จถือตามอัตราส่วนประเมินโดยวิศวกรผู้ควบคุมโครงการของบริษัทฯ รายได้ที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดเรียกชำระตามสัญญาแสดงไว้เป็น “รายได้ที่ยังไม่ได้เรียกชำระ” ในงบแสดงฐานะทางการเงิน

รายได้ค่าเช่าและบริการจะรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างตลอดอายุสัญญาเช่า และหยุดรับรู้รายได้ค่าเช่าที่ค้างชำระเกิน 6 เดือนโดยจะถือเป็นรายได้เมื่อได้รับชำระเงิน

รายได้ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการโรงแรมจะรับรู้เป็นรายได้ เมื่อได้ส่งมอบสินค้าและให้บริการแล้ว

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) ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ

บริษัทฯ ตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ โดยพิจารณาจากฐานะปัจจุบันของลูกค้าหนี้และประมาณขึ้นเป็นจำนวนเท่ากับจำนวนที่คาดว่าจะเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้

#### 4) สินค้าคงเหลือ

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดินการพัฒนาที่ดิน ต้นทุนการก่อสร้างดอกเบี้ยจ่ายที่บันทึกเป็นต้นทุนของโครงการและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับโครงการแสดงตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

ห้อยชุดเพื่อขายแสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่ได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

#### 5) สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย แสดงในราคามูลค่าตามบัญชีหรือมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

#### 6) ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการจัดหาหรือก่อสร้างสินทรัพย์ ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืม

สำหรับเงินกู้ที่กู้มาโดยมีวัตถุประสงค์เฉพาะเพื่อพัฒนาโครงการ ดอกเบี้ยจ่ายดังกล่าวประกอบด้วยดอกเบี้ยที่จ่ายจริงหักด้วยรายได้จากการนำเงินกู้ไปลงทุนเป็นการชั่วคราว ส่วนเงินกู้ที่กู้มาเพื่อวัตถุประสงค์ทั่วไปดอกเบี้ยจะคำนวณโดยการคูณรายจ่ายของโครงการนั้นด้วยอัตราการจัดตั้งขึ้นเป็นทุน อัตราการจัดตั้งขึ้นเป็นทุน คือ อัตราถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของต้นทุนการกู้ยืมในระหว่างปีที่ไม่วรรณต้นทุนการกู้ยืมของเงินที่กู้มาโดยเฉพาะ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 ดอกเบี้ยที่บันทึกเป็นต้นทุนดังกล่าว มีจำนวน 248.75 ล้านบาท และ จำนวน 185.63 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัทฯ : 132.42 ล้านบาท และ 102.54 ล้านบาท ตามลำดับ)

## 7) เงินลงทุน

เงินลงทุนในตราสารทุนที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาดถือเป็นเงินลงทุนทั่วไปซึ่งแสดงตามวิธีราคาทุนหักด้วยค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า แสดงตามวิธีส่วนได้เสียในงบการเงินรวม และแสดงตามวิธีราคาทุนในงบการเงินเฉพาะกิจการ หักด้วยค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน (ถ้ามี)

เงินลงทุนในบริษัทย่อย ในงบการเงินเฉพาะกิจการ แสดงตามวิธีราคาทุน หักด้วยค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน (ถ้ามี)

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการคำนวณต้นทุนของเงินลงทุน

ในกรณีที่มีการโอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุนจากประเภทหนึ่งไปอีกประเภทหนึ่ง บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะปรับมูลค่าของเงินลงทุนดังกล่าวใหม่ โดยใช้มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่โอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุนผลแตกต่างระหว่างราคาตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่โอนจะบันทึกในส่วนของการกำไรขาดทุนหรือแสดงเป็นองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นแล้วแต่ประเภทของเงินลงทุนที่มีการโอนเปลี่ยน

## 8) ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาแสดงตามราคาทุนหักค่าเผื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ (ถ้ามี) ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน การพัฒนาที่ดิน ค่าสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาโครงการ และต้นทุนการกู้ยืมที่เกิดขึ้นในระหว่างการพัฒนาและหยุดรวมต้นทุนกู้ยืมเมื่อหยุดการพัฒนา

## 9) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน แสดงในราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสมของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์ 5 - 40 ปี

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนระหว่างการก่อสร้างเพื่อให้เช่าแสดงในราคาทุน ซึ่งประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดิน การพัฒนาที่ดิน ต้นทุนการก่อสร้างที่กิจการก่อสร้างเองเพื่อให้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอยู่ในสภาพพร้อมใช้งานและรวมถึงต้นทุนการกู้ยืม

## 10) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน แสดงมูลค่าตามราคาทุน

อุปกรณ์ แสดงในราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสมของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอุปกรณ์ คำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งานโดยประมาณของสินทรัพย์ดังนี้

	ปี
เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน	3 - 5
ป้ายโฆษณา	10
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคารสำนักงานขาย	5 - 7, 40
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 และอุปกรณ์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ ไม่ได้โอนไปให้ผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน จำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของการบริหารหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

#### 13) ต้นทุนทางการเงินรอตัดบัญชี

ต้นทุนทางการเงินรอตัดบัญชี ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการจัดหาเงินกู้ยืมรอตัดบัญชีและค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอตัดบัญชีแสดงหักจากเงินกู้ยืมหรือหุ้นกู้ที่เกี่ยวข้อง และถูกตัดจำหน่ายโดยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (โดยประมาณ) ตามอายุของเงินกู้ยืมหรือตามอายุของหุ้นกู้

ค่าตัดจำหน่ายต้นทุนทางการเงินรอตัดบัญชี 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 เงินลงทุน ลูกหนี้ และเจ้าหนี้การค้า ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย ซึ่งนโยบายการบัญชีเฉพาะสำหรับรายการแต่ละรายการได้เปิดเผยแยกไว้ในแต่ละหัวข้อที่เกี่ยวข้อง

#### 16) การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่นโดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อหรือผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า บริษัทฯ และบริษัทย่อยใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตามฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สินในงบการเงิน แบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่น่ามาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับที่ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับที่ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์และหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับที่ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

### 17) การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชี

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารอาจต้องใช้ดุลยพินิจ และ การประมาณการผลกระทบของเหตุการณ์ที่ไม่แน่นอนในอนาคตที่อาจมีผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงิน และ การเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินด้วยเหตุนี้ผลที่เกิดขึ้นจริง จึงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจ และการประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ ได้แก่ ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ ค่าเผื่อมูลค่าสินค้าลดลง ค่าเสื่อมราคา ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ ประมาณการหนี้สิน ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน สัญญาเช่า และคดีฟ้องร้อง

### 18) ประมาณการหนี้สินจากสัญญาที่สร้างภาระ

ประมาณการค่าใช้จ่ายของสัญญาที่สร้างภาระแก่กลุ่มบริษัทจะบันทึกเมื่อประโยชน์ที่กลุ่มบริษัทพึงได้รับน้อยกว่าต้นทุนที่จำเป็นในการดำเนินการตามข้อผูกพันในสัญญา การประมาณการค่าใช้จ่ายรับรู้ด้วยมูลค่าปัจจุบันของต้นทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเมื่อสิ้นสุดสัญญาหรือต้นทุนสุทธิที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเมื่อดำเนินสัญญาต่อแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า กลุ่มบริษัทรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าที่เกิดขึ้นจากสินทรัพย์ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อนที่จะรับรู้และวัดมูลค่าประมาณการหนี้สิน

### 19) ผลประโยชน์พนักงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส เงินสมทบกองทุนประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพและผลประโยชน์อื่นๆ เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

เงินชดเชยเมื่อออกจากงานของพนักงานตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายของประเทศไทย บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรขาดทุนตลอดอายุการทำงานของพนักงาน ภาระผูกพันของบริษัทเกี่ยวกับผลประโยชน์พนักงานหลังจากออกจากงานนี้คำนวณโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย โดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ อย่างไรก็ตาม ผลประโยชน์หลังจากออกจากงานที่เกิดขึ้นจริงนั้นอาจแตกต่างไปจากที่ประมาณไว้

บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้กำไรขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่เกิดขึ้นในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในงวดที่เกิดรายการ

### 20) คดีฟ้องร้อง

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย ซึ่งฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องแล้วและเชื่อมั่นว่าจะไม่มีความเสียหายเกิดขึ้นจึงไม่ได้บันทึกประมาณการหนี้สินดังกล่าวในงบการเงิน

### 21) ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้สำหรับปีประกอบด้วยภาษีเงินได้ของปีปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีภาษีเงินได้ของปีปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้ในงบกำไรขาดทุน ยกเว้นส่วนที่เกี่ยวข้องกับการรวมธุรกิจ 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 จะแปลงค่าเป็นเงินบาทตามอัตราแลกเปลี่ยนถัวเฉลี่ยที่ธนาคารพาณิชย์รับซื้อ และขาย ณ วันนั้น ตามลำดับ กำไรหรือขาดทุนจากการแปลงค่าดังกล่าว ได้รวมอยู่ในงบกำไรขาดทุนแล้ว

## 23) กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน คำนวณโดย การหารกำไร (ขาดทุน) สำหรับปีส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกจำหน่ายแล้ว

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

## ความเห็นของผู้สอบบัญชีที่สำคัญ

### สำหรับงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

ผู้สอบบัญชีมีความเห็นว่างบการเงินรวมและเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท อนุาศิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของบริษัท อนุาศิริ จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน