

ส่วนที่ 3

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 สรุปข้อมูลทางการเงิน/งบการเงินรวม

สำหรับงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

ผู้สอบบัญชีมีความเห็นว่างบการเงินแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ผลการดำเนินงานรวม และกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท อนุศาสิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท อนุศาสิริ จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เรื่องอื่น

งบการเงินรวมของบริษัท อนุศาสิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท อนุศาสิริ จำกัด (มหาชน) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ที่แสดงเปรียบเทียบได้ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีท่านอื่นในสำนักงานเดียวกับข้าพเจ้า ซึ่งแสดงความคิดเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข ตามรายงานลงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2562

13.2 งบแสดงฐานะการเงิน

		ปี 2559		ปี 2560		ปี 2561	
		ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์							
สินทรัพย์หมุนเวียน							
	เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	43.91	0.36	18.47	0.14	49.29	0.38
	เงินลงทุนชั่วคราว-เงินฝากสถาบันการเงิน	-	-	450.05	3.50	300.38	2.34
	ลูกหนี้การค้า	19.98	0.16	25.90	0.20	27.16	0.21
	ลูกหนี้อื่น	84.91	0.69	46.01	0.36	527.75	4.11
	เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	14.76	0.11	443.47	3.45
	สินค้าคงเหลือ	7,013.75	56.81	4,194.71	32.63	2,226.66	17.32
	สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	414.97	3.36	440.46	3.43	308.92	2.40
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		7,577.52	61.38	5,190.36	40.38	3,883.64	30.22
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน							
	เงินฝากที่ติดภาระค้ำประกัน	22.19	0.18	22.24	0.17	20.78	0.16
	เงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	-	326.19	2.54	487.29	3.79
	ที่ดินรอการพัฒนา	567.92	4.60	2,571.60	20.01	2,521.82	19.62
	เงินลงทุนระยะยาวอื่น	700.00	5.67	700.00	5.45	-	-
	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	729.66	5.91	721.26	5.61	710.29	5.53
	ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ	2,592.15	21.00	2,921.61	22.73	4,548.11	35.39
	สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	3.40	0.03	5.91	0.05	14.35	0.11
	สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	2.56	0.02	5.07	0.04	9.26	0.07

	ปี 2559		ปี 2560		ปี 2561	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	149.97	1.21	389.79	3.03	657.27	5.11
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	4,767.85	38.62	7,663.68	59.62	8,969.17	69.78
รวมสินทรัพย์	12,345.38	100.00	12,854.04	100.00	12,852.81	100.00

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น							
หนี้สินหมุนเวียน							
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	-	-	-	-	-
เจ้าหนี้การค้า	131.48	1.07	104.09	0.81	88.87	0.69	
เจ้าหนี้อื่น	384.46	3.11	420.10	3.27	814.73	6.34	
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	4.14	0.03	22.32	0.17	21.65	0.17	
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่นที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	-	-	48.93	0.38	99.81	0.78	
เงินกู้ยืมและหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	555.02	4.50	961.44	7.48	743.57	5.70	
หุ้นกู้ชนิดไม่มีประกันที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	626.63	5.08	798.19	6.21	1,704.97	13.27	
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5.91	0.05	10.02	0.08	47.97	0.37	
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น	1,065.50	8.63	894.13	6.96	230.83	1.80	
ประมาณการหนี้สินจากสัญญาที่สร้างภาระ	1.63	0.01	12.58	0.10	12.57	0.10	
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	298.66	2.42	256.85	2.00	317.98	2.47	
รวมหนี้สินหมุนเวียน	3,073.43	24.90	3,528.66	27.45	4,082.95	31.76	

		ปี 2559		ปี 2560		ปี 2561	
		ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หนี้สินไม่หมุนเวียน							
	เจ้าหนี้อื่น	10.80	0.09	63.79	0.50	1,017.78	7.92
	หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิ	6.00	0.05	30.91	0.24	9.93	0.08
	เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	1,105.80	8.96	524.62	4.08	20.22	0.16
	เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น - สุทธิ	-	-	309.72	2.41	219.95	1.71
	หุ้นกู้ระยะยาว - สุทธิ	782.32	6.34	1,286.91	10.01	290.78	2.26
	หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่นๆ	7.20	0.06	9.13	0.07	8.75	0.07
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		1,912.12	15.49	2,225.08	17.31	1,567.41	12.20
รวมหนี้สิน		4,985.55	40.38	5,753.74	44.76	5,650.36	43.96

ส่วนของทุนเรือนหุ้น							
	ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	6,947.13	56.27	6,947.13	54.05	7,641.08	59.45
	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	356.90	2.89	356.90	2.78	9.93	0.08
	กำไรสะสม	(92.59)	(0.75)	(333.46)	(2.59)	(551.92)	(4.29)
	องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(1.74)	(0.01)	(8.90)	(0.07)	(11.49)	(0.09)
	ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	150.14	1.22	138.63	1.08	114.85	0.89
	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	7,359.83	59.62	7,100.30	55.24	7,202.45	56.04
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		12,345.38	100.00	12,854.04	100.00	12,852.81	100.00

13.3 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

		ปี 2559		ปี 2560		ปี 2561	
		ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้							
	รายได้จากการขาย	971.28	95.95	1,346.00	92.43	2,532.20	93.30
	รายได้จากธุรกิจให้เช่าและบริการ	40.97	4.05	110.22	7.57	181.92	6.70
รวมรายได้จากการขายและบริการ		1,012.25	100.00	1,456.22	100.00	2,714.12	100.00
ต้นทุนขายและบริการ							
	ต้นทุนขาย	600.40	59.31	878.20	60.31	2,054.18	75.68
	ต้นทุนจากธุรกิจให้เช่าและบริการ	75.93	7.50	179.91	12.35	236.49	8.71
รวมต้นทุนจากการขายและบริการ		676.33	66.81	1,058.11	72.66	2,290.67	84.40
กำไรขั้นต้น		335.92	33.19	398.11	27.34	423.45	15.60
	รายได้อื่น	29.96	2.96	104.46	7.17	261.72	9.64
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย		365.88	36.15	502.57	34.51	685.17	25.24
	ค่าใช้จ่ายในการขาย	184.74	18.25	202.48	13.90	214.23	7.89
	ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	274.71	27.14	351.00	24.10	372.39	13.72
	ขาดทุนจากสัญญาที่สร้างภาระ	1.63	0.16	10.94	0.75	-	-
	ขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	-	-	-	1.85	0.07
	ขาดทุนจากการด้อยค่าทรัพย์สิน	-	-	-	-	44.60	1.64
	ต้นทุนทางการเงิน	88.32	8.72	165.40	11.36	231.01	8.51

		ปี 2559		ปี 2560		ปี 2561	
		ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
	รวมค่าใช้จ่าย	549.39	54.27	729.83	50.12	864.08	31.84
	ขาดทุน (กำไร) จากส่วนได้เสียเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	-	19.01	1.31	71.45	2.63
	กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(183.51)	(18.13)	(246.29)	(16.91)	(250.36)	(9.22)
	ภาษีเงินได้	10.85	1.07	6.08	0.42	(4.86)	(0.18)
	กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน	(194.36)	(19.20)	(252.37)	(17.33)	(245.49)	(9.04)
	การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)						
	ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(201.85)	(19.94)	(240.86)	(16.54)	(221.71)	(8.17)
	ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	7.49	0.74	(11.51)	(0.79)	(23.78)	(0.88)
	กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(194.36)	(19.20)	(252.37)	(17.33)	(245.49)	(9.04)
	กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	(0.0291)		(0.0347)		(0.0292)	

13.4 งบกระแสเงินสด

หน่วย: ล้านบาท		ปี 2559	ปี 2560	ปี 2561
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
	กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	(194.36)	(252.38)	(245.49)
รายการปรับกระทบกำไรสุทธิเป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน				
	ค่าเสื่อมราคาและรายการจ่ายตัดบัญชี	43.98	76.93	72.04
	หนี้สงสัยจะสูญ (กลับรายการค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ)	-	12.10	(9.83)
	ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	0.90	1.93	3.67
	ดอกเบี้ยรับ	(0.94)	(7.37)	(202.78)
	ขาดทุน (กำไร) จากสัญญาที่สร้างภาระ	1.63	10.94	-
	กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนระยะยาว	-	(66.04)	1.85
	ขาดทุนจากการลดมูลค่าสินค้าคงเหลือ	-	-	6.53
	ขาดทุนจากการด้อยค่าทรัพย์สิน	-	-	44.60
	ค่าปรับจากการยกเลิกสัญญา	-	-	10.00
	กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	-	2.99	0.17
	ส่วนแบ่งขาดทุน (กำไร) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	19.01	71.45
	ต้นทุนทางการเงิน	88.32	151.96	231.01
	ภาษีเงินได้	45.00	8.60	0.12
	ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	(34.15)	(2.52)	(4.99)
	ลูกหนี้การค้า-กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ลดลง (เพิ่มขึ้น)	(11.40)	(7.35)	16.95
	ลูกหนี้การค้า-กิจการอื่น ลดลง (เพิ่มขึ้น)	2.28	(10.66)	(8.38)
	ลูกหนี้อื่น ลดลง (เพิ่มขึ้น)	(7.64)	18.33	(15.54)
	สินค้าคงเหลือ ลดลง (เพิ่มขึ้น)	(280.10)	382.44	1,814.64
	ที่ดินรอการพัฒนา ลดลง (เพิ่มขึ้น)	-	-	(0.90)
	สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น - เงินมัดจำเพื่อซื้อที่ดิน ลดลง (เพิ่มขึ้น)	0.12	-	200.00
	สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น - อื่นๆ ลดลง (เพิ่มขึ้น)	(25.02)	(38.61)	(78.46)
	เงินฝากที่ติดภาระค้ำประกัน ลดลง (เพิ่มขึ้น)	(16.47)	(0.05)	1.46
	สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น-อื่นๆ ลดลง (เพิ่มขึ้น)	49.68	(3.65)	(28.86)
	เจ้าหนี้การค้า-กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เพิ่มขึ้น (ลดลง)	(2.00)	(0.72)	(0.45)
	เจ้าหนี้การค้า-กิจการอื่น เพิ่มขึ้น (ลดลง)	0.69	24.59	(14.78)

หน่วย: ล้านบาท		ปี 2559	ปี 2560	ปี 2561
	เจ้าหนี้อื่น เพิ่มขึ้น (ลดลง)	(3.75)	135.89	156.81
	หนี้หมุนเวียนอื่น-เงินประกันผลงานก่อสร้าง เพิ่มขึ้น (ลดลง)	(3.86)	(12.05)	(9.59)
	หนี้หมุนเวียนอื่น-อื่นๆ เพิ่มขึ้น (ลดลง)	25.14	6.55	73.02
	รับดอกเบี้ย	0.94	7.02	9.45
	จ่ายภาษีเงินได้	(25.04)	(57.17)	(31.88)
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมดำเนินงาน		(346.07)	400.71	2,061.94
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
	รับดอกเบี้ย	-	-	167.33
	จ่ายเงินปันผล	(17.70)	-	-
	สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ลดลง (เพิ่มขึ้น)	(106.87)	(209.75)	(226.74)
	เงินลงทุนในบริษัทร่วม ลดลง (เพิ่มขึ้น)	-	(204.31)	(369.21)
	เงินลงทุนระยะยาว ลดลง (เพิ่มขึ้น)	-	-	232.99
	เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	(16.54)	(399.71)
	เงินสดรับ (จ่าย) จากการจำหน่ายเงินลงทุนระยะยาว	-	209.70	132.00
	เงินสดรับจากการจำหน่ายห้องชุดให้เช่า	-	-	-
	เงินสดรับจากการจำหน่ายยานพาหนะ	-	1.40	-
	เงินสดจ่ายในการซื้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(22.62)	(13.55)	(1.46)
	เงินสดจ่ายในการซื้อที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	(364.33)	(265.01)	(1,531.82)
	เงินสดจ่ายในการซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน - โปรแกรมคอมพิวเตอร์	(0.59)	(6.80)	(9.88)
	เจ้าหนี้ค่าซื้อทรัพย์สินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	-	(4.00)	1,191.74
	ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าทางการเงิน	(1.65)	(7.16)	(2.59)
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมลงทุน		(513.76)	(516.02)	(817.34)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
	เงินลงทุนชั่วคราว - เงินฝากสถาบันการเงิน ลดลง (เพิ่มขึ้น)	-	(450.05)	149.66
	เงินกู้ระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เพิ่มขึ้น (ลดลง)	-	-	-
	เงินกู้ระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เพิ่มขึ้น (ลดลง)	5.90	5.31	37.28
	เงินกู้ระยะสั้นจากกิจการอื่น เพิ่มขึ้น (ลดลง)	660.00	(173.00)	(671.00)
	เงินกู้ระยะสั้นจากบุคคลอื่น เพิ่มขึ้น (ลดลง)	-	358.65	(50.00)
	จ่ายชำระเจ้าหนี้ตามสัญญาชำระเงิน	(4.44)	(19.48)	(23.67)

หน่วย: ล้านบาท		ปี 2559	ปี 2560	ปี 2561
	เงินกู้ยืมระยะยาว เพิ่มขึ้น (ลดลง)	(483.19)	(174.77)	(723.48)
	เงินสตรับจากการเพิ่มทุน	0.25	-	346.97
	เงินสตรับจากการออกหุ้นกู้แปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญ	-	-	-
	เงินสตรับจากการออกหุ้นกู้แปลงสภาพ	-	-	-
	จ่ายชำระหุ้นกู้แปลงสภาพ	-	(634.60)	(860.00)
	เงินสตรับจากการเรียกชำระค่าหุ้นของบริษัทย่อย	-	-	-
	เงินสตรับจากการออกหุ้นกู้	800.00	1,324.20	755.00
	เงินสตรับจากการจ่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	-	(43.83)	(26.11)
	จ่ายต้นทุนทางการเงิน	(89.60)	(102.56)	(148.41)
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมจัดหาเงิน		888.93	89.86	(1,213.76)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ		29.10	(25.45)	30.82
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี		14.81	43.91	18.47
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี		43.91	18.47	49.29

13.5 อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

	หน่วย	ปี 2559	ปี 2560	ปี 2561
อัตราส่วนสภาพคล่อง				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	2.46	1.47	0.95
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.01	0.01	0.02
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	(0.14)	0.12	0.36
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	65.67	63.49	95.46
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	5.48	5.67	3.77
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	0.08	0.16	1.40
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	4,068.64	1,930.80	256.95
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า	ครั้ง	5.12	8.87	21.29
ระยะเวลาชำระหนี้	วัน	70.34	40.58	16.91
Cash Cycle	วัน	4,003.77	1,895.89	270.09
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร				
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	ร้อยละ	(50.16)	(47.75)	15.60

	หน่วย	ปี 2559	ปี 2560	ปี 2561
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	ร้อยละ	(53.12)	(48.93)	(9.69)
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	ร้อยละ	178.06	(158.78)	0.05
อัตรากำไรสุทธิ	ร้อยละ	(18.65)	(16.17)	(9.04)
อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น	ร้อยละ	(2.66)	(3.46)	(3.43)
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	ร้อยละ	(1.63)	(2.00)	(1.91)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	ร้อยละ	(7.91)	(4.67)	(6.57)
อัตรากำไรหมุนของสินทรัพย์	เท่า	8.74	12.39	21.12
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน				
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.68	0.79	0.78
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย*	เท่า	(1.08)	3.69	9.79
อัตราส่วนความสามารถชำระผูกพัน (Cash Basis)	เท่า	0.60	0.44	(0.62)

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

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

14.1 วิเคราะห์ผลการดำเนินงานและความสามารถในการทำกำไรสำหรับงบการเงินรวม ปี 2561 เปรียบเทียบกับปี 2560

14.1.1 รายได้

งบกำไรขาดทุนสำหรับงวดสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 บริษัทฯ มีรายได้รวมตามงบการเงินรวม จำนวน 2,976 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,415 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 91 จากปีก่อน เมื่อเทียบกับรายได้รวมสรุปสาเหตุหลักได้ดังนี้

1. รายได้จากการขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเพิ่มขึ้นจำนวน 1,188 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นจำนวนร้อยละ 85 โดยส่วนหนึ่งเพิ่มขึ้นจากการขายที่ดินโครงการพระราม 2 เฟส 2,3 จำนวน 1,217 ล้านบาท ส่วนรายได้จากการขายบ้านและห้องชุดลดลงจำนวน 31 ล้านบาท ซึ่งใกล้เคียงกับปี 2560

2. บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าและบริการเพิ่มขึ้นจำนวน 72 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 จากการที่บริษัทฯ มีความสามารถในการดำเนินงานที่ดีเป็นผลให้รายได้เพิ่มขึ้น

3. กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยลดลงจำนวน 33 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 2

4. กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนลดลงจำนวน 33 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 2

5. ดอกเบี้ยรับเพิ่มขึ้น 196 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 14 เกิดจากการขายเงินลงทุน

สำหรับรายได้จากการขายโครงการของบริษัทฯ สัดส่วนหลักมาจากโครงการแนวสูงทั้งหมด 4 โครงการ รับรู้รายได้ในปี 2561 เป็นจำนวน 1,188.81 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 39.94 ต่อรายได้รวม ส่วนโครงการแนวราบรับรู้รายได้ในระหว่างปี 2561 ทั้งหมด 4 โครงการ เป็นจำนวน 1,343.39 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 45.14 ต่อรายได้รวม สำหรับโครงการแนวสูงจำนวน 4 โครงการ ส่วนใหญ่เป็นห้องชุดที่ตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคหลายกลุ่มหลายเซกเมนต์ กระจ่ายกันอยู่ในหลากหลายพื้นที่ ซึ่งบริษัทฯ ยังคงคำนึงถึงผลประโยชน์ของลูกค้าเป็นหลัก ซึ่งอยู่ภายใต้นโยบายการพัฒนาโครงการ N-JOY Smart Living ซึ่งลูกค้าของโครงการจะได้รับสินค้าที่มีคุณภาพสูง มีรูปแบบที่ทันสมัย ได้รับการดูแลเอาใจใส่จากบุคลากรของบริษัทฯ เป็นอย่างดี และพร้อมทั้งสรรหาสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีในโครงการ

14.1.2 ที่มาของรายได้แต่ละโครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย : ล้านบาท)

โครงการ	ที่ดินเปล่า และที่ดิน พร้อม สิ่งปลูกสร้าง	ห้องชุด	รายได้จาก การให้เช่า และบริการ	รวม	สัดส่วน รายได้ (%)
โครงการ พาร์ค เอ็กซ์โซ		204.42		204.42	7.54
โครงการ พาร์ค เอ็กซ์โซ สปอร์ตมอลล์			3.93	3.93	0.15
โครงการ ออฟ เอกมัย		712.34		712.34	26.24
โครงการ เฟรช คอนโด		93.00		93.00	3.43
โครงการ พระราม2 เฟส 1	62.60			62.60	2.30

(หน่วย : ล้านบาท)

โครงการ	ที่ดินเปล่า และที่ดิน พร้อม สิ่งปลูกสร้าง	ห้องชุด	รายได้จาก การให้เช่า และบริการ	รวม	สัดส่วน รายได้ (%)
โครงการ พระราม2 เฟส 2-3	1,217.23			1,217.23	44.85
โครงการ พระราม2 Nusa Avenue			0.97	0.97	0.03
โครงการ ชีวานี พัทยา	39.28		0.13	39.41	1.45
โครงการ อนุสา ศรีราชา ตึก D			0.09	0.09	0.01
โครงการ ณ ราธ รสุรินทร์	24.28			24.28	0.89
โครงการ BMC			19.57	19.57	0.72
โครงการ สเตท ทาวเวอร์		179.05		179.05	6.60
โครงการ อนุสา วัน			156.52	156.52	5.76
อนุสา เลเจนด์ สยาม			0.71	0.71	0.03
รวม	1,343.39	1,188.81	181.92	2,714.12	100.00

14.1.3 ต้นทุนขาย

ต้นทุนขายสำหรับงวดสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 จำนวน 2,054 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,176 ล้านบาท หรือร้อยละ 134 จากปีก่อน โดยต้นทุนส่วนหนึ่งเพิ่มขึ้นจากการขายที่ดินโครงการพระราม 2 เฟส 2,3 จำนวน 1,217 ล้านบาท ส่วนต้นทุนจากการขายบ้านและห้องชุดลดลงจำนวน 41 ล้านบาท ซึ่งสัมพันธ์กับรายได้จากการขายบ้านและห้องชุดที่ลดลง บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ ร้อยละ 36 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีก่อนร้อยละ 1

ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการสำหรับงวดสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 จำนวน 236 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 56 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 31 จากปีก่อน โดยมีความสัมพันธ์กับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ไม่สามารถสร้างผลกำไรจากธุรกิจการให้เช่าและบริการได้ในช่วง 2 ปีแรก

โดยในเดือนตุลาคม พ.ศ. 2559 บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญากับเชนบริหารโรงแรมนานาชาติแห่งหนึ่งเพื่อให้เข้ามาบริหารสินทรัพย์ให้เช่าและบริการของบริษัทฯ และบริษัทย่อยบางส่วน โดยมีระยะเวลาในการบริหาร 15 ปี ซึ่งบริษัทฯ คาดว่าทีมบริหารโรงแรมจะสามารถเพิ่มสัดส่วนรายได้และผลกำไรจากสินทรัพย์ให้เช่าและบริการของบริษัทฯ ในอีกหลายปีข้างหน้า ซึ่งจะเห็นได้จากผลประกอบการตั้งแต่ปี 2559 ถึงปัจจุบัน บริษัทฯ สามารถทำรายได้เพิ่มขึ้นเป็นเท่าตัว

14.1.4 กำไรขั้นต้น

ในปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และวันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีกำไรขั้นต้นจำนวน 467.80 ล้านบาท และ 478.01 ล้านบาท ตามลำดับ หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.22 จากปีก่อน ซึ่งสัมพันธ์กับรายได้จาก

การขายบ้านและที่ดิน และ ห้องชุดที่เพิ่มขึ้น ในขณะที่บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 36 ซึ่งเป็นอัตรากำไรขั้นต้นที่ใกล้เคียงกับปีก่อน

14.1.5 ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ในงวดปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารจำนวน 586 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 33 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 6 เมื่อเทียบกับปีก่อน ส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากค่าใช้จ่ายในการขายจากการส่งเสริมการขายเพื่อสร้างยอดขายในขณะที่ค่าโฆษณาลดลง

14.1.6 กำไรสุทธิ

ผลการดำเนินงานรวม สำหรับงวดสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 มีผลขาดทุนสุทธิ 245 ล้านบาท ขาดทุนลดลง 7 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อน บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจากการขาย และรายได้จากการให้เช่าและบริการจำนวน 25 ล้านบาท และมีรายได้อื่นเพิ่มขึ้น 157 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นดอกเบี้ยรับจากการขายเงินลงทุนตามสัญญา แต่อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นจากขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์จำนวน 45 ล้านบาท ส่วนแบ่งขาดทุนจากกิจการร่วมค้า 52 ล้านบาท ดอกเบี้ยจ่าย 66 ล้านบาท ทำให้การทำกำไรของบริษัทฯ ยังใกล้เคียงกับปีก่อน

14.2 ความสามารถในการบริหารสินทรัพย์

14.2.1 สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 12,852 ล้านบาท ลดลง 1 ล้านบาทจากสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 เป็นการลดลงของเงินลงทุนชั่วคราว-เงินฝากสถาบันการเงินลดลง 150 ล้านบาท เนื่องจากนำไปชำระหนี้ที่ถึงกำหนดในเดือนกุมภาพันธ์ 2561 สินค้าคงเหลือจำนวน 1,968 ล้านบาท (ส่วนหนึ่งเป็นการขายที่ดินโครงการพระราม 2 เฟส 2,3 เป็นจำนวน 1,217 ล้านบาท ให้กับบริษัทร่วมค้า) เงินมัดจำเพื่อซื้อที่ดินลดลง 210 ล้านบาท เงินลงทุนระยะยาวอื่นลดลง 700 ล้านบาท และลูกหนี้อื่นเพิ่มขึ้น 482 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นลูกหนี้รอรับชำระเงินคืนจากการถอนเงินลงทุนระยะยาว เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น 429 ล้านบาท เพื่อสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัทร่วมค้า เงินลงทุนในบริษัทร่วมและกิจการร่วมค้าเพิ่มขึ้น 161 ล้านบาท ที่ดินอาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้น 1,626 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากการก่อสร้างโรงแรมของบริษัทย่อย เงินมัดจำเพื่อซื้อเงินลงทุนเพิ่มขึ้น 398 ล้านบาท ซึ่งชำระเงินยังไม่ครบตามจำนวนการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย

14.2.2 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ณ สิ้นปี 2559 ปี 2560 และปี 2561 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีลูกหนี้การค้าเป็นจำนวนทั้งสิ้น 19.98 ล้านบาท 25.89 ล้านบาท และ 27.17 ล้านบาท ตามลำดับ และมีลูกหนี้อื่นเป็นจำนวน 71.79 ล้านบาท 46.02 ล้านบาท และ 527.75 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในส่วนของลูกหนี้อื่น ประกอบไปด้วย ลูกหนี้จากการขายคืนหุ้น เงินทดรองจ่าย ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า เงินเบิกล่วงหน้าผู้รับเหมา และรายได้ค้างรับ ทั้งนี้ รายละเอียดของอายุลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นแสดงได้ ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

อายุลูกหนี้การค้า-กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	31 ธันวาคม 2559	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2561
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	0.64	1.91	0.52
เกินกำหนดชำระ			
น้อยกว่า 3 เดือน	2.96	1.20	1.20
มากกว่า 3 เดือน ถึง 6 เดือน	4.27	3.09	0.86
มากกว่า 6 เดือน ถึง 12 เดือน	3.85	5.10	2.07
มากกว่า 12 เดือนขึ้นไป	3.01	10.78	0.47
รวม	-	22.08	5.12
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ		(8.84)	(0.32)
รวมลูกหนี้การค้า-กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	14.73	13.23	4.80

(หน่วย: ล้านบาท)

อายุลูกหนี้การค้า-กิจการอื่น	31 ธันวาคม 2559	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2561
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	2.32	7.42	14.45
เกินกำหนดชำระ			
น้อยกว่า 3 เดือน	1.20	2.99	1.72
มากกว่า 3 เดือน ถึง 6 เดือน	0.12	3.03	1.70
มากกว่า 6 เดือน ถึง 12 เดือน	0.41	0.67	1.30
มากกว่า 12 เดือนขึ้นไป	39.48	39.82	43.15
รวม	43.53	53.93	62.32
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(38.28)	(41.27)	(39.96)
รวมลูกหนี้การค้า-กิจการอื่น-สุทธิ	5.25	12.66	22.36
รวมลูกหนี้การค้า-สุทธิ	19.98	25.89	27.17

(หน่วย: ล้านบาท)

อายุลูกหนี้อื่น	31 ธันวาคม 2559	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2561
ลูกหนี้จากการขายสินค้า	-	-	466.19
เงินทดรองจ่าย	5.12	4.57	2.64
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	45.31	23.30	24.27
เงินเบิกล่วงหน้าผู้รับเหมา	16.69	4.24	10.56

(หน่วย: ล้านบาท)

อายุลูกหนี้	31 ธันวาคม 2559	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2561
รายได้ค้างรับ	0.03	0.30	1.29
ดอกเบี้ยค้างรับ	-	-	5.10
อื่นๆ	6.52	15.51	19.59
รวม	73.68	47.91	529.64
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(1.89)	(1.89)	(1.89)
รวมลูกหนี้-สุทธิ	71.79	46.02	527.75

ลูกหนี้การค้า และเจ้าหนี้การค้าในกิจการที่เกี่ยวข้องกันส่วนใหญ่เป็นการทำธุรกรรมการค้าระหว่างกัน เช่น รับเหมาสร้างบ้าน การซื้อขายสินค้าและการให้บริการต่างๆ ซึ่งเป็นรายการธุรกิจปกติ โดยราคาและเงื่อนไขไม่ต่างจากบุคคลทั่วไป สำหรับลูกหนี้บางรายการที่ไม่เคลื่อนไหวเป็นเวลานาน เนื่องจากอยู่ระหว่างการดำเนินงานและมีเงินประกันผลงานอยู่กับบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยหากมีปัญหาก็สามารถหักกลบลบหนี้กันได้

บริษัทฯ มีการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ โดยพิจารณาจากฐานะปัจจุบันของลูกหนี้และประมาณขึ้นเป็นจำนวน เท่ากับจำนวนที่คาดว่าจะเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้

14.2.3 สินค้าคงเหลือสุทธิ

สินค้านคงเหลือของบริษัทฯ และบริษัทย่อยมาจากต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นบวกด้วยต้นทุนการกู้ยืม และหักออกด้วยส่วนที่โอนไปเป็นต้นทุนขายในระหว่างงวดและส่วนที่โอนไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในระหว่างงวด โดย ณ สิ้นปี 2559 สิ้นปี 2560 และ สิ้นปี 2561 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสินค้านคงเหลือเป็นจำนวน 7,013.75 ล้านบาท 4,194.71 ล้านบาท และ 2,226.66 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้ ทองชุด ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างส่วนใหญ่ของบริษัทฯ และบริษัทย่อยจำนองไว้กับธนาคารในประเทศหลายแห่งและสถาบันการเงินในประเทศหลายแห่ง เพื่อค้ำประกันวงเงินสินเชื่อ และหุ้นกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และวันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีอัตราการหมุนเวียนของสินค้านคงเหลืออยู่ที่ 0.08 เท่า 0.16 เท่า และ 1.40 เท่า ตามลำดับ ซึ่งในปี 2561 อัตราส่วนดีขึ้นกว่าปี 2560 และ 2559 ค่อนข้างมาก เนื่องด้วยมีการขายสินค้านคงเหลือของบริษัทฯ โดยการเคลียร์ stock เก่าให้หมดก่อนจะลอกการก่อสร้างเพิ่มเป็นผลให้การหมุนเวียนของสินค้านคงเหลือของบริษัทฯ ดีขึ้นมาก

สำหรับการพิจารณาการด้อยค่าของสินทรัพย์เมื่อมีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงสภาพแวดล้อมที่มีข้อบ่งชี้ว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน (ราคาขายสุทธิของสินทรัพย์นั้นๆ หรือมูลค่าจากการใช้แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า) ต่ำกว่าราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ดังกล่าว โดยที่การสอบทานจะพิจารณาสินทรัพย์แต่ละรายการ หรือพิจารณาจากหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดแล้วแต่กรณี

ในกรณีที่ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่า โดยการลดราคาตามบัญชีของสินทรัพย์นั้นให้เท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน และบันทึกการปรับลดมูลค่า

ในงบกำไรขาดทุน หรือปรับลดส่วนเกินทุนจากการตีราคาของสินทรัพย์ ในกรณีที่สินทรัพย์เหล่านั้นเคยมีการตีราคาเพิ่มขึ้นมาก่อน บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะบันทึกกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าซึ่งได้บันทึกไว้ในปีก่อนๆ เมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าการด้อยค่าดังกล่าวจะไม่มีอยู่อีกต่อไป หรือยังคงมีอยู่แต่เป็นไปในทางที่ลดลงโดยบันทึกไว้ในบัญชีรายได้อื่นหรือนำไปเพิ่มส่วนเกินทุนจากการตีราคาของสินทรัพย์แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ จำนวนเงินที่เกิดจากการกลับรายการนี้จะต้องไม่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชี (สุทธิจากค่าเสื่อมราคาหรือรายการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้อง)

บริษัทฯ มีนโยบายไม่เข้าลงทุนในที่ดินเปล่า เพื่อไม่ให้เกิดต้นทุนจม โดยบริษัทฯ จะดำเนินการเข้าซื้อที่ดินที่มีศักยภาพ และดำเนินการก่อสร้าง และพัฒนาโครงการเพื่อจำหน่ายให้กับผู้บริโภคทันที เพื่อเป็นการลดต้นทุนค่าเสียโอกาส และลดต้นทุนในการถือครองได้อีกด้วย

14.2.4 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ สิ้นปี 2559 ปี 2560 และ ณ สิ้นปี 2561 บริษัทฯ มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นจำนวน 729.66 ล้านบาท และ 721.26 ล้านบาท และ 710.29 ล้านบาท ตามลำดับ บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้นำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังกล่าวข้างต้น จำนองไว้กับธนาคารในประเทศหลายแห่งเพื่อค้ำประกันวงเงินสินเชื่อ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - หอสมุดให้เข้าร่วมส่วนปรับปรุงหอสมุด มีมูลค่าประมาณ 407.28 ล้านบาท โดยถือตามราคาขายหอสมุดของโครงการและราคาตามบัญชีของส่วนปรับปรุงหอสมุด และมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - อาคารให้เช่า มีมูลค่าประมาณ 681.87 ล้านบาท ซึ่งประเมินโดยฝ่ายบริหารของบริษัทฯ โดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

14.2.5 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สุทธิมีจำนวนเท่ากับ 2,592.15 ล้านบาท 2,921.61 ล้านบาท และ 4,548.11 ล้านบาท ซึ่งการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์มีสาเหตุมาจากปี 2559-2561 บริษัทฯ มีโครงการสร้างโรงแรม ซึ่งบริษัทฯ และบริษัทย่อยซื้อสินทรัพย์เข้ามาระหว่างงวด เพื่อใช้สนับสนุนงานในส่วนการขยายโครงการตามแผนงานที่วางไว้ ทั้งนี้บริษัทย่อยได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนองไว้กับสถาบันการเงินและบริษัทในประเทศหลายแห่ง และผู้ถือตราสารหนี้ของบริษัทฯ เพื่อค้ำประกันวงเงินสินเชื่อ และภาระหนี้สินจากการออกตั๋วแลกเงินและหุ้นกู้

14.2.6 หนี้สิน

บริษัทฯ มีหนี้สินรวม 5,650 ล้านบาท ลดลง 103 ล้านบาท จากหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 โดยส่วนใหญ่ลดลงจากการชำระเงินกู้ยืมจากกิจการอื่น เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น และหุ้นกู้ จำนวน 1,514 ล้านบาท ในขณะที่เจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น 1,349 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างโครงการเลเจนด์สยาม บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนที่ 0.78 ลดลงจากอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 ซึ่งมีค่าเท่ากับ 0.81

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 บริษัทฯ ได้รับวงเงินสินเชื่อจากธนาคารในประเทศหลายแห่ง จำนวนรวม 948.28 ล้านบาท และ 1,802.32 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ ระหว่าง MLR ถึง MLR บวก 1.00 ต่อปี และค้ำประกันโดยการจำนองที่ดิน ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินในโครงการส่วนใหญ่ทั้งที่มีอยู่แล้วและ/หรือที่จะมีต่อไป

ในภายภาคหน้า ห้างชุดของบริษัทฯ และจํานาบัตรเงินฝาก และร่วมค้ำประกันโดยบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 2 ท่าน กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกันสองแห่ง และทรัพย์สินของกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว ประกอบด้วย ห้างชุด 4 ห้าง นอกจากนี้ ภายใต้เงินกู้ยืมจากธนาคารในประเทศแห่งที่สองและแห่งที่สาม บริษัทฯ จะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อจำกัดบางประการ ซึ่งรวมถึงการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน

ในระหว่างปี 2559 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้รับวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่ง จำนวน 55 ล้านบาท เป็นวงเงินกู้แบบมีระยะเวลาชนิดไม่หมุนเวียน เพื่อนำไปชำระคืนหนี้ที่บริษัทย่อยมีอยู่กับบริษัทฯ มีกำหนดชำระคืนเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยรายเดือนๆ ละ 1.1 ล้านบาท เริ่มชำระงวดแรกภายในเดือนสิงหาคม 2559 และบริษัทย่อยต้องชำระให้เสร็จสิ้นภายในเดือนกุมภาพันธ์ 2565 โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR ของผู้ให้กู้ด้วยอัตราร้อยละ 1.50 ต่อปี ค้ำประกันโดยการจํานองห้างชุดของบริษัทย่อย ในวงเงินจํานอง 55 ล้านบาท และร่วมค้ำประกันโดยบริษัทฯ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 2 ท่าน ในวงเงินไม่เกิน 55 ล้านบาท และจํานาบัตรเงินฝาก

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี แสดงด้วยยอดจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องชำระตามสัญญา สำหรับจำนวนที่จะต้องจ่ายชำระคืนเงินกู้ตามการปลอดจํานองทรัพย์สินเมื่อขายได้จะบันทึกตัดรายการเงินกู้ยืมตามที่เกิดขึ้นจริง

เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2560 และวันที่ 12 กันยายน 2560 บริษัทย่อย (บริษัท อนุสา เลเจนต์ สยาม จำกัด) ได้ทำสัญญากู้ยืมเงินกับบุคคลอื่นสองรายจำนวน 160 ล้านบาท และ 50 ล้านบาท ตามลำดับ บริษัทย่อยมีหน้าที่ต้องชำระเงินกู้คืนพร้อมดอกเบี้ยให้แก่ผู้ให้กู้เมื่อผู้ให้กูทวงถาม ทั้งนี้ เมื่อพ้นระยะเวลา 3 ปี นับจากวันที่บริษัทย่อยได้รับเงินกู้จากผู้ให้กูเท่านั้น และภายใต้เงื่อนไขว่าผู้ให้กูจะต้องส่งคำบอกกล่าวทวงถามไปยังบริษัทย่อยล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 วัน และบริษัทย่อยมีสิทธิชำระเงินกู้ได้โดยการหักกลบลบหนี้ได้ และมีสิทธิชำระเงินกู้พร้อมดอกเบี้ยทั้งหมดหรือแต่บางส่วนโดยไม่มีค่าธรรมเนียมอย่างใด ก่อนที่ผู้ให้กูจะทวงถามก็ได้ เมื่อพ้นระยะเวลา 1 ปี นับจากวันที่ได้รับเงินกู้ โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.5 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ที่เบิกใช้ในแต่ละขณะ โดยบริษัทย่อยตกลงแบ่งชำระล่วงหน้าทุกๆ 6 เดือน และอัตราร้อยละ 3.5 ต่อปี ของเงินกู้ที่คงค้าง โดยบริษัทย่อยตกลงชำระครั้งเดียว เมื่อบริษัทย่อยชำระคืนเงินกู้ทั้งหมดให้แก่ผู้กู้ ค้ำประกันโดยการจํานองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อยอีกแห่งหนึ่ง และร่วมค้ำประกันโดยบริษัทฯ

นอกจากนี้ บริษัทฯ และผู้ให้กูทั้ง 2 ราย ข้างต้นได้ทำสัญญาให้สิทธิการซื้อหุ้น โดยที่บริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดในบริษัท อนุสา เลเจนต์ สยาม จำกัด ประสงค์จะให้สิทธิการซื้อหุ้นแก่ผู้ให้กูทั้ง 2 ราย ไม่เกินจำนวนรวม 525,000 หุ้นของทั้ง 2 สัญญาตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาดังกล่าว

เมื่อวันที่ 6 กันยายน 2560 บริษัทย่อย (บริษัท อนุสา มาย โอโซน จำกัด) ได้ทำสัญญากู้ยืมเงินกับบุคคลอื่นจำนวน 150 ล้านบาท บริษัทย่อยตกลงชำระดอกเบี้ยให้ผู้ให้กูทุกเดือนในอัตราร้อยละ 9.41 ต่อปี และบริษัทย่อยตกลงชำระคืนเงินต้นทั้งหมดแก่ผู้ให้กูภายใน 18 เดือน นับจากวันที่ได้รับเงินกู้ครบถ้วน โดยแบ่งชำระเป็น 2 งวด ดังนี้

งวดที่ 1 ชำระเงินกู้ยืมจำนวน 50 ล้านบาท ภายในวันที่ 6 กันยายน 2561

งวดที่ 2 ชำระเงินกู้ยืมจำนวน 100 ล้านบาท ภายในวันที่ 6 มีนาคม 2562

ค้ำประกันโดยการจํานองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อย และร่วมค้ำประกันโดยบริษัทฯ

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 9/2558 ลงวันที่ 17 กันยายน 2558 มีมติอนุมัติให้ออกและเสนอขายตั๋วแลกเงินและ/หรือหุ้นกู้จำนวน 3,000 ล้านบาท โดยในปี 2558 บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2558 แล้วจำนวน 634 ล้านบาท และต่อมาในเดือนพฤษภาคม 2559 บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2559 ชนิดไม่มีหลักประกัน ระบุชื่อผู้ถือและไม่ด้อยสิทธิ จำนวน 800 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการขยายธุรกิจของบริษัทฯ และใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนการดำเนินงาน หุ้นกู้มีอายุ 1 ปี 9 เดือนโดยจะครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2561 ผู้ถือหุ้นกู้จะได้รับดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 5.60 ต่อปี

ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2560 เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2560 มีมติอนุมัติให้ออกและเสนอขายตั๋วแลกเงินและ/หรือหุ้นกู้ (Bonds) ให้แก่ผู้ลงทุนในประเทศเพิ่มเติมจำนวน 3,000 ล้านบาท ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2558 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 22 ตุลาคม 2558 จำนวน 3,000 ล้านบาท รวมเป็นวงเงินไม่เกิน 6,000 ล้านบาท และต่อมาในเดือนมิถุนายน 2560 บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ ครั้งที่ 1/2560 ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ มีหลักประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ จำนวน 674.20 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ชำระคืนหนี้เดิมที่คงค้างอยู่ในปัจจุบัน เช่น ตัวเงินและหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดไถ่ถอน ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน และนำไปขยายกิจการลงทุนพัฒนาโครงการปัจจุบันและโครงการใหม่ของบริษัทฯ หุ้นกู้มีอายุ 1 ปี 9 เดือน โดยจะครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 1 มีนาคม 2562

เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2560 และวันที่ 15 สิงหาคม 2560 บริษัทฯ ได้ไถ่ถอนหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2558 พร้อมดอกเบี้ยจำนวน 645.65 ล้านบาทแล้ว

เมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2560 ที่ประชุมคณะกรรมการบริหารของบริษัทฯ ครั้งที่ 14/2560 มีมติให้บริษัทฯ เสนอขาย “หุ้นกู้มีประกันของบริษัท อนุาศิริ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2560 ครบกำหนดไถ่ถอนปี 2562” หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ มีหลักประกันและมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 5.8 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุกๆ 3 เดือนตลอดอายุหุ้นกู้ จำนวนที่เสนอขายไม่เกิน 650,000 หน่วย คิดเป็นมูลค่าไม่เกิน 650,000,000 บาท มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท ราคาเสนอขายหน่วยละ 1,000 บาท เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบันและ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการขยายกิจการ ชำระคืนหนี้เดิม และเป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับพัฒนาโครงการปัจจุบันและโครงการใหม่ หุ้นกู้มีอายุ 1 ปี 9 เดือน โดยครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 15 สิงหาคม 2562

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เงินฝากธนาคารจำนวน 450.05 ล้านบาท บริษัทฯ กันสำรองไว้เพื่อชำระหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดไถ่ถอนในเดือนกุมภาพันธ์ 2561 ต่อมาเมื่อวันที่ 9, 12 และ 23 กุมภาพันธ์ 2561 บริษัทฯ ได้ไถ่ถอนหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2559 พร้อมดอกเบี้ยจำนวน 809.63 ล้านบาทแล้วในระหว่างปี 2561 บริษัทฯ เสนอขายหุ้นกู้ ดังต่อไปนี้

1) หุ้นกู้มีประกันของบริษัท อนุาศิริ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี 2562 หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือมีหลักประกัน ไม่ด้อยสิทธิ และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 5.60 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุกๆ 3 เดือน ตลอดอายุหุ้นกู้ จำนวนที่เสนอขายไม่เกิน 335,000 หน่วย คิดเป็นมูลค่าไม่เกิน 335,000,000 บาท มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท ราคาเสนอขายหน่วยละ 1,000 บาท เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการขยายกิจการ ชำระคืนหนี้เดิม และเป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับพัฒนาโครงการปัจจุบันและโครงการใหม่ หุ้นกู้มีอายุ 1 ปี 3 เดือน โดยครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 1 พฤษภาคม 2562 และเมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2561 บริษัทฯ ได้รับเงินจากการออกหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2561 จำนวน 335 ล้านบาท

2) หุ้นกู้มีประกันของบริษัท อนุาศิริ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2563 หุ้นกู้ชนิด ระบุชื่อผู้ถือ มีหลักประกัน ไม่ด้อยสิทธิ และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 5.80 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุกๆ 3 เดือน ตลอดอายุของหุ้นกู้ จำนวนที่เสนอขายไม่เกิน 300,000 หน่วย คิดเป็นมูลค่าไม่เกิน 300,000,000 บาท มูลค่าที่ตราไว้ หน่วยละ 1,000 บาท ราคาเสนอขายหน่วยละ 1,000 บาท เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการชำระหนี้เดิมที่คงค้างอยู่ในปัจจุบัน เช่น ตัวเงิน ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน และนำไปขยายกิจการลงทุนพัฒนาโครงการ ปัจจุบันและโครงการใหม่ของบริษัทฯ หุ้นกู้อายุ 1 ปี 9 เดือน 10 วัน โดยครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 23 เมษายน 2563 โดยมีข้อกำหนดให้ผู้ถือหุ้นกู้จะดำรงอัตราส่วนของ “หนี้สินสุทธิ” ต่อ “ส่วนของผู้ถือหุ้น” ในอัตราส่วนไม่เกิน 2.5 : 1 และเมื่อวันที่ 13 กรกฎาคม 2561 บริษัทฯ ได้รับเงินจากการออกหุ้นกู้ ครั้งที่ 2/2561 จำนวน 300 ล้านบาท

3) หุ้นกู้ระยะสั้น ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ มีหลักประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ของบริษัท อนุาศิริ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2561 ครบกำหนดไถ่ถอน 14 ธันวาคม 2561 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 5.30 ต่อปี โดยชำระครั้งเดียว ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ จำนวนที่ออกไม่เกิน 60,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้ หน่วยละ 1,000 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมไม่เกิน 60,000,000 บาท เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจง จำนวนไม่เกิน 10 ราย ในระยะเวลา 4 เดือนใดๆ ตามประกาศที่ ทจ.17/2561 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจ และเมื่อวันที่ 14 กันยายน 2561 บริษัทฯ ได้รับเงินจากการออกหุ้นกู้ระยะสั้น ครั้งที่ 1/2561 จำนวน 60 ล้านบาท ต่อมาเมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ ได้ไถ่ถอน หุ้นกู้ระยะสั้นครั้งที่ 1/2561 แล้วโดยการออกหุ้นกู้ระยะสั้นครั้งที่ 2/2561

4) หุ้นกู้ระยะสั้น ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ มีหลักประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ของบริษัท อนุาศิริ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2561 ครบกำหนดไถ่ถอน 25 มีนาคม 2562 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 5.40 ต่อปี โดยชำระครั้งเดียว ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ จำนวนที่ออกไม่เกิน 60,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้ หน่วยละ 1,000 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมไม่เกิน 60,000,000 บาท เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจง จำนวนไม่เกิน 10 ราย ในระยะเวลา 4 เดือนใดๆ ตามประกาศที่ ทจ.17/2561 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจ และเมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ระยะสั้น ครั้งที่ 2/2561 จำนวน 60 ล้านบาท โดยนำไปไถ่ถอนหุ้นกู้ระยะสั้นครั้งที่ 1/2561 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 หุ้นกู้ชนิดมีประกัน ค่าประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อยสี่แห่ง ที่ดินพร้อม สิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทแห่งหนึ่ง (เดิมเป็นบริษัทรวม) และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัท ที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง ในวงเงินรวม 2,076.78 ล้านบาท และ 1,350 ล้านบาท ตามลำดับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เงินฝาก ธนาคารจำนวน 300.38 ล้านบาท บริษัทฯ กันสำรองไว้เพื่อชำระหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดไถ่ถอนในเดือนมีนาคม 2562 ต่อมาเมื่อวันที่ 22 และ 23 มกราคม 2562 บริษัทฯ ได้ไถ่ถอนหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2560 พร้อมดอกเบี้ยก่อนกำหนดจำนวน 679.88 ล้านบาท

ต่อมาบริษัทฯ ได้เสนอขาย “หุ้นกู้มีประกันของบริษัท อนุาศิริ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2562 ครบกำหนด ไถ่ถอนปี พ.ศ.2563 ที่ให้สิทธิผู้ออกในการไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด” หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ มีหลักประกัน ไม่ด้อยสิทธิ และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 6.00 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุกๆ 3 เดือน ตลอดอายุของหุ้นกู้ จำนวนที่เสนอขายไม่ เกิน 450,000 หน่วย คิดเป็นมูลค่าไม่เกิน 450,000,000 บาท มูลค่าที่ตราไว้ หน่วยละ 1,000 บาท ราคาเสนอขายหน่วยละ 1,000 บาท เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการชำระหนี้เดิมที่คงค้างอยู่ใน ปัจจุบัน เช่น ตัวเงิน ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน และนำไปขยายกิจการลงทุนพัฒนาโครงการปัจจุบันและโครงการใหม่ของบริษัทฯ

หุ้นกู้มีอายุ 1 ปี 10 เดือน โดยครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 18 พฤศจิกายน 2563 โดยมีข้อกำหนดให้ผู้ถือหุ้นกู้จะดำรงอัตราส่วนของ “หนี้สินสุทธิ” ต่อ “ส่วนของผู้ถือหุ้น” ในอัตราส่วนไม่เกิน 2.5 : 1 และเมื่อวันที่ 18 มกราคม 2562 บริษัทฯ ได้รับเงินจากการออกหุ้นกู้ ครั้งที่ 1/2562 จำนวน 450 ล้านบาท

14.2.7 ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นปี 2561 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 7,202.45 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2560 จำนวน 102.15 ล้านบาท เป็นผลมาจากการเพิ่มทุนในระหว่างปี 2561 จำนวน 346.97 ล้านบาท และลดลงจากขาดทุนสุทธิในปี 2561 จำนวน 244.82 ล้านบาท

การลดลงของส่วนของผู้ถือหุ้นจาก ณ สิ้นปี 2559 เป็นผลมาจากการเพิ่มทุนในระหว่างปี 2561 จำนวน 346.97 ล้านบาท และลดลงจากขาดทุนสุทธิในปี 2561 จำนวน 245.49 ล้านบาท และ 2560 จำนวน 7,100.30 ล้านบาท

14.3 สภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุน

14.3.1 กระแสเงินสด

ในปี 2561 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 2,062 ล้านบาท ได้มาจากการขาย และการให้เช่าและบริการ และบริษัทฯ ใช้เงินสดในกิจกรรมลงทุนเป็นจำนวน 817 ล้านบาท ในส่วนการสร้างโรงแรมและใช้ไปกับการลงทุนในกิจการร่วมค้า และ มัดจำการเงินลงทุนในบริษัทย่อย อีกส่วนหนึ่งใช้ไปกับกิจกรรมจัดหาเงินจำนวนทั้งสิ้น 1,214 ล้านบาท ในเรื่องของการชำระหนี้เงินกู้ต่างๆ

14.3.2 อัตราส่วนสภาพคล่อง

สำหรับปี 2559 ปี 2560 และปี 2561 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีอัตราส่วนสินทรัพย์หมุนเวียนต่อหนี้สินหมุนเวียนเท่า 2.46 เท่า 1.47 เท่า และ 0.95 เท่า ณ สิ้นปี 2561 บริษัทฯ มีสภาพคล่องลดลงจากสิ้นปี 2559 เนื่องจาก ในปี 2560 บริษัทฯ มีหนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้นจากเงินกู้ระยะสั้นจากกิจการอื่นและหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเพิ่มขึ้น ในขณะที่ บริษัทฯ มีสินทรัพย์หมุนเวียนลดลงจากการจัดประเภทรายการของสินค้าคงเหลือไปเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนบางส่วน จึงทำให้ บริษัทฯ มีอัตราส่วนสภาพคล่องลดลงจากปี 2559

14.4 รายการลงทุนและแหล่งเงินทุน

บริษัทฯ มีโครงสร้างแหล่งเงินทุนเพื่อใช้ในการกิจการจากเงินทุนในส่วนของผู้ถือหุ้น และจากการส่วนของหนี้สิน โดยส่วนโครงสร้างเงินทุนของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมในอัตราร้อยละ 43.96 ของสินทรัพย์ หรือคิดเป็นอัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 0.78 เท่าลดลงจาก 0.79 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ ลดลงจาก 0.68 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 อัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่เพิ่มขึ้นในปี 2561 และ 2560 เมื่อเทียบกับปี 2559 เนื่องมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ระยะสั้นและหุ้นกู้ เพื่อใช้ในการลงทุนขยายกิจการ และเพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ

จากอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นจะเห็นได้ว่า โครงสร้างเงินทุนของบริษัทฯ ยังคงอยู่ในระดับที่ดี เนื่องจากเงินทุนที่ใช้ในการลงทุน และบริหารจัดการภายในองค์กรมาจากส่วนของผู้ถือหุ้น และการก่อหนี้ขององค์กรยังอยู่ในระดับที่เหมาะสม ซึ่งบริษัทฯ ไม่มีนโยบายที่จะก่อหนี้เกินความจำเป็นซึ่งจะทำให้เกิดความเสี่ยงทางการเงินต่อองค์กร และเพื่อป้องกันวิกฤต

ที่จะเกิดขึ้นกับกลุ่มบริษัท ซึ่งปัจจัยดังกล่าวจะเป็นตัวชี้วัดและผลักดันให้กิจการไปสู่การเพิ่มมูลค่าของกิจการได้มากขึ้น และการอยู่รอดอย่างยั่งยืนของบริษัทฯ โดยทางบริษัทได้มีการกำหนดโครงสร้างเงินทุนไว้ในอัตราไม่เกิน 2.5 เท่า ซึ่งจะเป็นเครื่องมือชี้วัดทางการเงินของผู้บริหาร

14.5 ความสามารถในการชำระหนี้ และการปฏิบัติตามเงื่อนไขการกู้ยืมที่สำคัญ ความสามารถในการจัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติม

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

14.6 ภาระผูกพันด้านหนี้สินและการบริหารจัดการภาระนอกงบดุล

สำหรับภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ดังนี้

14.6.1 ภาระผูกพันภายใต้สัญญาว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างบ้าน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีภาระผูกพันภายใต้สัญญาว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายชำระจำนวน 208.49 ล้านบาท และจำนวน 425.73 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งบริษัทฯ ต้องจ่ายค่าธรรมเนียมในอัตรา และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา (เฉพาะบริษัทฯ : 89.50 ล้านบาท และ 207.71 ล้านบาท ตามลำดับ)

14.6.2 ภาระหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีภาระหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นเนื่องจากการให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกันเป็นจำนวน 142.07 ล้านบาท และ 145.48 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัทฯ : 126.21 ล้านบาท และ 128.09 ล้านบาท ตามลำดับ)

14.6.3 ภาระผูกพันตามสัญญาแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงิน

บริษัทฯ มีภาระผูกพันตามสัญญาแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินหลายฉบับ ภายใต้สัญญาเหล่านี้ บริษัทฯ ต้องจ่ายค่าธรรมเนียมในอัตรา และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา

14.6.4 ภาระผูกพันภายใต้สัญญาบริการและอื่นๆ

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีภาระผูกพันภายใต้สัญญาบริการและอื่นๆ เป็นจำนวนประมาณ 99.44 ล้านบาท และ 78.88 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัทฯ : 4.24 ล้านบาท และ 6.01 ล้านบาท ตามลำดับ)

14.6.5 การผูกพันภายใต้สัญญาซื้อขายสินค้า

เมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน 2 ท่าน จำนวนรวม 2 โฉนด มีมูลค่ารวม 999 ล้านบาท โดยบริษัทฯ จะต้องจ่ายชำระเงินมัดจำให้แก่ผู้ขายจำนวนรวม 300 ล้านบาท ณ วันทำสัญญา ส่วนที่เหลือจำนวน 699 ล้านบาท ชำระให้แก่ผู้ขาย ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ (ภายใน 90 วันนับแต่วันทำสัญญา) หากบริษัทฯ ไม่สามารถรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินภายในกำหนดเวลาผู้ขายตกลงขยายระยะเวลาโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บริษัทฯ อีก 90 วันนับถัดจากวันครบกำหนดโอนกรรมสิทธิ์ ทั้งนี้บริษัทฯ ตกลงชำระค่าปรับในอัตราวันละ 229,888 บาท ให้แก่ผู้ขายนับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันครบกำหนดโอนกรรมสิทธิ์ จนถึงภายในวันที่โอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน โดยทั้งสองฝ่ายให้ถือว่าจำนวนเงินค่าปรับที่เกิดขึ้นจากการขยายระยะเวลาโอนกรรมสิทธิ์นี้เป็นราคาซื้อขายที่ดินที่เพิ่มขึ้นที่จะนำมารวมเป็นราคาซื้อขายที่ดินทั้งหมด ในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามสัญญา

เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2558 และ วันที่ 10 เมษายน 2558 บริษัทฯ ได้ทำบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติมสัญญา (ครั้งที่ 1) และ (ครั้งที่ 2) กับผู้ขายรายที่ 1 มูลค่าตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน 499.62 ล้านบาท โดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงขยายระยะเวลาโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินจากเดิมออกไปเป็นครบกำหนดในวันที่ 19 มิถุนายน 2558 และในวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2558 บริษัทฯ ได้ชำระเงินมัดจำค่าที่ดินเพิ่มเติมอีกจำนวน 100 ล้านบาท โดยผู้ขายตกลงยกเว้นการเรียกค่าปรับจากการขยายระยะเวลาโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่บริษัทฯ 30 วันนับจากวันที่ 23 มีนาคม 2558 และบริษัทฯ จะต้องชำระค่าปรับในอัตราวันละ 82,067 บาท ให้แก่ผู้ขาย นับถัดจากวันครบกำหนดที่ขยายโอนนี้ จนถึงวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน โดยทั้งสองฝ่ายให้ถือว่าจำนวนเงินค่าปรับที่เกิดขึ้นจากการขยายระยะเวลาโอนนี้เป็นราคาซื้อขายที่ดินที่เพิ่มขึ้นที่จะนำมารวมเป็นราคาซื้อขายที่ดินทั้งหมด ในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน

ต่อมาเมื่อวันที่ 29 เมษายน 2558 บริษัทฯ ได้รับอนุมัติวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งจำนวน 120 ล้านบาท ดังนั้นทั้งสองฝ่ายตกลงชำระราคาที่ดินรวมค่าปรับ เป็นจำนวนเงิน 504.28 ล้านบาท ให้แก่ผู้ขายรายที่ 2 โดยวิธีการหักชำระราคาจากเงินมัดจำ จำนวน 250 ล้านบาท และชำระโดยเงินกู้จากสถาบันการเงิน จำนวน 120 ล้านบาท ส่วนที่เหลือจำนวน 134.28 ล้านบาท ชำระเป็นเช็คเช็คตั้งแต่วันที่ 28 มิถุนายน 2558 ซึ่งบริษัทฯ ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินในวันดังกล่าวแล้ว

เมื่อวันที่ 19 มิถุนายน 2558 บริษัทฯ ได้ทำบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติมสัญญา (ครั้งที่ 3) กับผู้ขายรายที่ 1 เพื่อตกลงขยายระยะเวลาโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินจากเดิมออกไปเป็นครบกำหนดในวันที่ 30 กันยายน 2558 และให้ถือว่าจำนวนเงินรวมของค่าปรับคือราคาซื้อขายที่ดินที่เพิ่มขึ้นที่ทั้งสองฝ่ายตกลงนำไปรวมกับราคาซื้อขายเดิม เป็นราคาซื้อขายที่ดินทั้งหมดในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน

เมื่อวันที่ 17 สิงหาคม 2558 บริษัทฯ ได้ทำบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติมสัญญา (ครั้งที่ 4) กับผู้ขายรายที่ 1 โดยบริษัทฯ ตกลงชำระราคาที่ดินเพิ่มเติมอีกจำนวน 200 ล้านบาทภายในวันที่ 20 สิงหาคม 2558 และจำนวน 40 ล้านบาท จะชำระภายใน 60 วัน นับจากวันที่ 20 สิงหาคม 2558 ค่าที่ดินส่วนที่เหลือจำนวน 9.62 ล้านบาท พร้อมเงินเพิ่มในอัตราร้อยละ 12 ต่อปีของราคาซื้อขายในแต่ละขณะที่คงเหลือ ผู้ขายยินยอมให้ขยายระยะเวลาการชำระและโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินออกไปเป็นภายในเดือนพฤศจิกายน 2558 และให้ถือว่าจำนวนเงินค่าปรับคือราคาซื้อขายที่ดินที่เพิ่มขึ้นที่ทั้งสองฝ่ายตกลงนำไปรวมเป็นราคาซื้อขายที่ดินทั้งหมดในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ต่อมาเมื่อวันที่ 16 พฤศจิกายน 2558 บริษัทฯ ได้ทำบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติมสัญญาครั้งที่ 5 กับผู้ขายรายที่ 1 โดยบริษัทฯ ตกลงชำระราคาที่ดินส่วนที่เหลือทั้งหมดในวันทำบันทึกนี้แล้ว และผู้ขายรายที่ 1

ตกลงส่งมอบโฉนดที่ดินและหนังสือมอบอำนาจในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเพื่อให้บริษัทฯ หรือตัวแทนไปดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ได้ หากผู้ขายไม่สามารถจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวให้แก่บริษัทฯ และ/หรือบริษัทฯ ไม่สามารถนำเอกสารไปดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ได้ และไม่ว่าด้วยเหตุผลใด ผู้ขายตกลงชดใช้เงินทั้งหมดที่ได้รับไปคืนให้แก่บริษัทฯ พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี

ต่อมาเมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน 2558 บริษัทฯ “ผู้โอนสิทธิ” ได้ทำบันทึกข้อตกลงโอนสิทธิและหน้าที่กับพานาซี กรุ๊ป (เดิมชื่อ อนุศา ศรีราชา แกรนด์ ซีวี) (บริษัทย่อย) “ผู้รับโอนสิทธิ” และผู้ขายรายที่ 1 “ผู้จะขาย/ผู้ให้ความยินยอม” โดยผู้โอนสิทธิได้ตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ทั้งหลายทั้งปวงอันพึงมีอยู่กับผู้จะขาย/ผู้ให้ความยินยอม ตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินลงวันที่ 24 ธันวาคม 2557 และบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติมฯ ครั้งที่ 1 - 5 รวมทั้งเงินค่าที่ดินที่ชำระแล้วทั้งหมด จำนวน 510.65 ล้านบาทให้แก่ผู้รับโอนสิทธิ

ปัจจุบันบริษัทย่อยอยู่ระหว่างการดำเนินการจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 บริษัทย่อยได้แสดงเงินค่าที่ดินที่ชำระแล้วทั้งหมดที่รับโอนสิทธิจากบริษัทฯ เป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

เมื่อวันที่ 29 พฤษภาคม 2558 บริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดพักอาศัย รวมจำนวน 230 ยูนิต (แบบผ่อนชำระ) กับบริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) (ผู้จะขาย) ในราคาเหมารวมเป็นเงิน 903.63 ล้านบาท ซึ่ง ณ วันที่ทำสัญญา 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 บริษัทย่อยได้รับการปลอดดอกเบี้ยจากผู้จะขายเป็นระยะเวลา 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 บริษัทย่อยได้ชำระเงินตามสัญญาจะซื้อจะขายงวดที่ 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 และคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 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 ได้อนุมัติให้ขยายเวลาการผ่อนชำระเงินส่วนที่เหลือของงวดที่ 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. ให้ขยายระยะเวลาการผ่อนชำระเงินส่วนที่เหลือ งวดที่ 3 จำนวน 72.71 ล้านบาท พร้อมโอนกรรมสิทธิ์ จากเดิม ภายในวันที่ 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

3. ส่วนเงื่อนไขอื่นๆ เป็นไปตามมติเดิม

เมื่อวันที่ 1 สิงหาคม 2560 บริษัทย่อยได้ทำหนังสือถึง BAM ขอขยายระยะเวลาผ่อนชำระราคาทรัพย์สินส่วนที่เหลืองวดที่ 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 เริ่มตั้งแต่เดือนธันวาคม 2560 - เดือนกุมภาพันธ์ 2561 (ไม่น้อยกว่า 10 ยูนิต) ทั้งนี้ หากสามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้เกิน 10 ยูนิต สามารถนำไปรวมกับอีก 10 ยูนิตใน 3 เดือนถัดไปได้ ส่วนที่เหลือให้โอนกรรมสิทธิ์พร้อมชำระเงินภายในวันที่ 31 ตุลาคม 2561 ส่วนเงื่อนไขอื่นๆ เป็นไปตามมติเดิม

เมื่อวันที่ 28 กันยายน 2561 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ทำบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาจะซื้อขายทรัพย์สินตกลงเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขการชำระราคาทรัพย์สินส่วนที่เหลือในงวดที่ 4 (งวดสุดท้าย) พร้อมกับเงื่อนไขการจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินส่วนที่เหลือ ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญดังนี้

1. ให้เปลี่ยนแปลงเงื่อนไขการจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินส่วนที่เหลือ (ซึ่งปัจจุบันผู้ซื้อได้จดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินไปแล้วจำนวน 185 ยูนิต คงเหลือจำนวน 45 ยูนิต) โดยผู้ซื้อตกลงชำระราคาทรัพย์สินที่ค้างชำระในงวดที่ 4 พร้อมดอกเบี้ยตามสัญญาจะซื้อขายทรัพย์สิน พร้อมกับการจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินส่วนที่เหลือจำนวน 45 ยูนิต ภายใต้เงื่อนไขและวิธีการดังต่อไปนี้

1.1 ผู้ซื้อจะต้องชำระราคาทรัพย์สินพร้อมกับจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินเป็นรายเดือน เดือนละไม่ต่ำกว่า 3 ยูนิต โดยเริ่มตั้งแต่เดือนกันยายน 2561 จนถึงเดือนพฤศจิกายน 2561 เป็นต้นไป จนกว่าจะชำระราคาทรัพย์สินเสร็จสิ้น

1.2 ผู้ซื้อจะต้องชำระราคาทรัพย์สินที่ค้างชำระในงวดที่ 4 (งวดสุดท้าย) พร้อมดอกเบี้ยตามสัญญาจะซื้อขายทรัพย์สิน พร้อมกับการจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินส่วนที่เหลือให้เสร็จสิ้นครบถ้วน ภายในวันที่ 28 ธันวาคม 2561

1.3 ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ ให้ยังคงเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อขายทรัพย์สินทุกประการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทย่อยจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว 197 ยูนิต และชำระเงินให้แก่ผู้ขายแล้วจำนวน 825.43 ล้านบาท และบริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่ต้องชำระค่าทรัพย์สินส่วนที่เหลือให้ผู้ขายเป็นจำนวน 151.51 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 16 มกราคม 2562 บริษัทย่อยได้ทำหนังสือถึง BAM ขอขยายเวลาการชำระเงินพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่เหลือออกไปเป็นภายในวันที่ 31 มีนาคม 2562 ต่อมาเมื่อวันที่ 29 มกราคม 2562 BAM ได้อนุมัติให้ขยายเวลาและเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขการชำระเงินพร้อมทยอยโอนกรรมสิทธิ์งวดที่ 4 ส่วนที่เหลือ 33 ยูนิต เป็นเงิน 128.83 ล้านบาท ที่จะครบกำหนดในวันที่ 28 ธันวาคม 2561 ออกไปเป็นภายในวันที่ 31 มีนาคม 2562 โดยให้ทยอยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดออกเดือนละไม่น้อยกว่า 3 ยูนิต และให้คิดดอกเบี้ยปรับล่าช้าในอัตรา MLR ต่อปี ตามประกาศของ BAM ส่วนเงื่อนไขอื่นๆ ให้เป็นไปตามเดิม

เมื่อวันที่ 22 ตุลาคม 2558 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันท่านหนึ่ง เพื่อซื้อที่ดินรวมเป็นเงินทั้งสิ้น 70 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ ได้ชำระเงินมัดจำค่าที่ดินแล้วจำนวน 15 ล้านบาท และให้ถือว่าเงินมัดจำค่าที่ดินดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของการชำระราคาซื้อขายตามสัญญา บริษัทฯ จะชำระเงินส่วนที่เหลือจำนวน 55 ล้านบาทให้แก่ผู้ขายพร้อมตกลงรับโอนกรรมสิทธิ์ภายในวันที่ 30 ตุลาคม 2558 หากบริษัทฯ ไม่สามารถรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินได้ทันภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ผู้ขายตกลงขยายระยะเวลาโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บริษัทฯ อีก 30 วันนับจากวันครบกำหนดโอนกรรมสิทธิ์ดังกล่าว ต่อมาเมื่อวันที่ 29 ตุลาคม 2558 บริษัทฯ ได้ทำบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติมสัญญาครั้งที่ 1 กับผู้ขายโดยบริษัทฯ ตกลงชำระราคาที่ดินส่วนที่เหลือทั้งหมดในวันทำบันทึกนี้แล้ว และผู้ขายตกลงส่งมอบต้นฉบับโฉนดที่ดินและหนังสือมอบอำนาจในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเพื่อให้บริษัทฯ หรือตัวแทนไปดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ได้ หากผู้ขายไม่สามารถจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวให้แก่บริษัทฯ และ/หรือบริษัทฯ ไม่สามารถนำเอกสารไปดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ได้ และไม่ว่าด้วยเหตุผลใดผู้ขายตกลงใช้เงินทั้งหมดที่ได้รับไปคืนให้แก่บริษัทฯ พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี

ต่อมาเมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ “ผู้โอนสิทธิ” ได้ทำบันทึกข้อตกลงโอนสิทธิและหน้าที่กับอนุศาสตร์เซ็นซิ เชียงใหม่ (บริษัทย่อย) และผู้ขาย/ผู้ให้ความยินยอม โดยผู้โอนสิทธิได้ตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ทั้งหลายทั้งปวงอันพึงมีอยู่กับผู้ขาย/ผู้ให้ความยินยอม ตามสัญญาจะซื้อขายที่ดินลงวันที่ 22 ตุลาคม 2558 และบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติมสัญญาครั้งที่ 1 รวมทั้งเงินค่าที่ดินที่ชำระแล้วทั้งหมดจำนวน 70 ล้านบาท ให้แก่ผู้รับโอนสิทธิ

ปัจจุบันบริษัทอยู่ระหว่างการดำเนินการจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 บริษัทอยู่ได้แสดงเงินค่าที่ดินที่ชำระแล้วทั้งหมดที่รับโอนสิทธิจากบริษัทเป็นที่ดินรอการพัฒนา

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 ผู้ขายตกลงขยายระยะเวลาโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บริษัทฯ อีก 90 วันนับถัดจากวันครบกำหนดโอนกรรมสิทธิ์

ต่อมาเมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2558 บริษัทฯ ได้ทำบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติมสัญญาครั้งที่ 1 กับผู้ขาย โดยบริษัทฯ ตกลงชำระราคาที่ดินส่วนที่เหลือทั้งหมดในวันทำบันทึกนี้แล้ว และผู้ขายตกลงส่งมอบต้นฉบับโฉนดที่ดินและหนังสือมอบอำนาจในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเพื่อให้บริษัทฯ หรือตัวแทนไปดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ได้ หากผู้ขายไม่สามารถจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวให้แก่บริษัทฯ และ/หรือบริษัทฯ ไม่สามารถนำเอกสารไปดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ได้ และไม่ว่าด้วยเหตุผลใด ผู้ขายตกลงชดใช้เงินทั้งหมดที่ได้รับไปคืนให้แก่บริษัทฯ พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี

เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2558 บริษัทฯ “ผู้โอนสิทธิ” ได้ทำบันทึกข้อตกลงโอนสิทธิและหน้าที่กับธนาคาร ลายา คอนโดมิเนียม (บริษัทย่อย) “ผู้รับโอนสิทธิ” และผู้จะขาย/ผู้ให้ความยินยอม โดยผู้โอนสิทธิได้ตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ทั้งหลายทั้งปวงอันพึงมีอยู่กับผู้จะขาย/ผู้ให้ความยินยอม ตามสัญญาจะซื้อจะขายลงวันที่ 29 ตุลาคม 2558 และบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติมครั้งที่ 1 รวมทั้งเงินค่าที่ดินที่ชำระแล้วทั้งหมดจำนวน 144.02 ล้านบาทให้แก่ผู้รับโอนสิทธิ

ปัจจุบันบริษัทอยู่ระหว่างการดำเนินการจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 บริษัทอยู่ได้แสดงเงินค่าที่ดินที่ชำระแล้วทั้งหมดที่รับโอนสิทธิจากบริษัทเป็นสินค้าคงเหลือ

เมื่อวันที่ 29 ตุลาคม 2558 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับบริษัทแห่งหนึ่ง จำนวน 3 โฉนดและ 1 นส. 3ก. มีมูลค่ารวม 195.96 ล้านบาท โดยบริษัทฯ จะต้องจ่ายชำระเงินมัดจำให้แก่ผู้ขายจำนวนรวม 150 ล้านบาท ณ วันทำสัญญา ส่วนที่เหลือจำนวน 45.96 ล้านบาท ชำระให้แก่ผู้ขาย ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ (ภายในวันที่ 10 พฤศจิกายน 2558) หากบริษัทฯ ไม่สามารถรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินภายในกำหนดเวลา ผู้ขายตกลงขยายระยะเวลาโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บริษัทฯ อีก 30 วันนับถัดจากวันครบกำหนดโอนกรรมสิทธิ์ต่อมาเมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2558 บริษัทฯ ได้ทำบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติมสัญญาครั้งที่ 1 กับผู้ขาย โดยบริษัทฯ ตกลงชำระราคาที่ดินส่วนที่เหลือทั้งหมดในวันทำบันทึกนี้แล้ว และผู้ขายตกลงส่งมอบต้นฉบับโฉนดที่ดินและ นส. 3ก. และหนังสือมอบอำนาจในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเพื่อให้บริษัทฯ หรือตัวแทนไปดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ได้ หากผู้ขายไม่สามารถจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวให้แก่บริษัทฯ และ/หรือบริษัทฯ ไม่สามารถนำเอกสารไปดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ได้ และไม่ว่าด้วยเหตุผลใด ผู้ขายตกลงชดใช้เงินทั้งหมดที่ได้รับไปคืนให้แก่บริษัทฯ พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี

ต่อมาเมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2558 บริษัทฯ “ผู้โอนสิทธิ” ได้ทำบันทึกข้อตกลงโอนสิทธิและหน้าที่กับธนาคาร ชีวเน็ ภูเก็ต (บริษัทย่อย) “ผู้รับโอนสิทธิ” และผู้จะขาย/ผู้ให้ความยินยอม โดยผู้โอนสิทธิได้ตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ทั้งหลายทั้งปวงอันพึงมีอยู่กับผู้จะขาย/ผู้ให้ความยินยอม ตามสัญญาจะซื้อจะขายลงวันที่ 29 ตุลาคม 2558 และบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติมครั้งที่ 1 รวมทั้งเงินค่าที่ดินที่ชำระแล้วทั้งหมดจำนวน 195.96 ล้านบาทให้แก่ผู้รับโอนสิทธิ

ปัจจุบันบริษัทอยู่ระหว่างการดำเนินการจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ อย่างไรก็ตาม วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 บริษัทอยู่ได้แสดงเงินค่าที่ดินที่ชำระแล้วทั้งหมดที่รับโอนสิทธิ์จากบริษัทเป็นที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

เมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน 2558 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันท่านหนึ่ง ในราคารวม 200 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ตกลงชำระเงินมัดจำค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 100 ล้านบาท ให้แก่ผู้ขาย โดยแบ่งชำระเป็น 2 งวด ดังนี้

งวดที่ 1 ชำระเงิน 50 ล้านบาท ในวันที่ 16 พฤศจิกายน 2558

งวดที่ 2 ชำระเงิน 50 ล้านบาท ในวันที่ 8 ธันวาคม 2558

ราคาซื้อขายส่วนที่เหลือบริษัทฯ ตกลงชำระให้แก่ผู้ขาย ณ วันทำการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินภายใน 120 วันนับถัดจากวันที่ทำสัญญานี้ และผู้ขายยินยอมให้บริษัทฯ ขยายระยะเวลาโอนกรรมสิทธิ์ดังกล่าวต่อไปอีกไม่เกิน 90 วัน

เมื่อวันที่ 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

ต่อมาเมื่อวันที่ 12 มีนาคม 2561 บริษัทฯ ได้ทำบันทึกข้อตกลงยกเลิกสัญญาตามสัญญาจะซื้อขายที่ดินฉบับลงวันที่ 26 พฤศจิกายน 2558 โดยทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันให้ยกเลิกสัญญาจะซื้อขายที่ดินและบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติมสัญญา (ทุกฉบับ) โดยไม่มีฝ่ายใดเป็นผู้ผิดสัญญาแต่อย่างใด และให้ทั้งสองฝ่ายกลับคืนสู่ฐานะเดิม โดยผู้ขายตกลงนำเงินมัดจำค่าที่ดินที่ได้รับล่วงหน้า เป็นจำนวนเงินรวม 100 ล้านบาท คืนให้แก่บริษัทฯ โดยไม่มีดอกเบี้ย และเมื่อวันที่ 11 เมษายน 2561 บริษัทฯ ได้รับคืนเงินมัดจำดังกล่าวแล้วทั้งจำนวน

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 บาทให้แก่ผู้ขายนับตั้งแต่วันถัดจากวันครบกำหนดโอนกรรมสิทธิ์จนถึงวันที่โอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน โดยทั้งสองฝ่ายให้ถือว่าจำนวนเงินค่าปรับที่เกิดขึ้นจากการขยายระยะเวลาโอนกรรมสิทธิ์นี้ เป็นราคาซื้อขายที่ดินที่เพิ่มขึ้นที่จะนำมารวมเป็นราคาซื้อขายที่ดินทั้งหมดในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามสัญญานี้ (ค่าปรับคำนวณถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2561 มีจำนวน 40.49 ล้านบาท)

ต่อมาเมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2559 วันที่ 31 พฤษภาคม 2559 วันที่ 16 พฤศจิกายน 2559 วันที่ 31 มีนาคม 2560 วันที่ 31 สิงหาคม 2560 วันที่ 22 ธันวาคม 2560 และวันที่ 30 เมษายน 2561 บริษัทฯ ได้ทำบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติมสัญญา (ครั้งที่ 1) (ครั้งที่ 2) (ครั้งที่ 3) (ครั้งที่ 4) (ครั้งที่ 5) และ (ครั้งที่ 6) ตามลำดับ กับผู้ขาย โดยทั้งสองฝ่ายตกลงเลื่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินจากเดิมเป็นภายในวันที่ 31 พฤษภาคม 2559 ภายในวันที่ 16 พฤศจิกายน 2559 ภายในวันที่ 31 มีนาคม 2560 ภายในวันที่

31 สิงหาคม 2560 ภายในวันที่ 29 ธันวาคม 2560 ภายในวันที่ 30 เมษายน 2561 และภายในวันที่ 31 กรกฎาคม 2561 ตามลำดับ

เมื่อวันที่ 9 กรกฎาคม 2561 บริษัทฯ ได้ทำบันทึกข้อตกลงยกเลิกสัญญาตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินฉบับลงวันที่ 2 ธันวาคม 2558 โดยทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันให้ยกเลิกสัญญาตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติมสัญญาทุกฉบับ ภายใต้เงื่อนไข ดังนี้

1) ผู้จะขายตกลงลดหย่อนจำนวนเงินค่าปรับจากการขยายระยะเวลาโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่ผู้จะซื้อ คงเหลือเพียง จำนวน 10 ล้านบาท

2) ผู้จะขายตกลงคืนเงินค้ำมัดจำที่ดินให้แก่ผู้จะซื้อ เป็นจำนวนเงิน 200 ล้านบาท โดยไม่มีดอกเบี้ย และเมื่อหักกับจำนวนเงินค่าปรับในข้อ 1) จึงคงเหลือเงินค้ำมัดจำที่ดิน จำนวน 190 ล้านบาท ซึ่งผู้จะขายตกลงแบ่งชำระใช้คืน (โดยไม่มีดอกเบี้ย) รวมเป็น 2 งวด ดังนี้

2.1) งวดแรก จำนวนเงิน 100 ล้านบาท ภายใน 7 วัน นับจากวันทำบันทึกฉบับนี้

2.2) งวดสอง จำนวนเงิน 90 ล้านบาท ภายใน 60 วัน นับจากวันทำบันทึกฉบับนี้

หากผู้จะขายผิดสัญญาตามที่ตกลงไว้ในบันทึกฉบับนี้ ผู้จะซื้อจะมีสิทธิเรียกร้องเงินมัดจำที่ดินคืนทั้งจำนวน 200 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี รวมถึงค่าเสียหายที่เกิดขึ้นทั้งหมด โดยผู้จะขายไม่มีสิทธิโต้แย้งใดๆ ทั้งสิ้น รวมถึงตัดสิทธิ์ที่ผู้จะซื้อจะฟ้องร้องบังคับให้ผู้จะขายโอนกรรมสิทธิ์ได้อีกด้วย

เมื่อวันที่ 13 กรกฎาคม 2561 บริษัทฯ ได้รับคืนเงินมัดจำดังกล่าวแล้ว จำนวน 100 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 6 กันยายน 2561 ทั้งสองฝ่ายตกลงทำบันทึกข้อตกลงแนบท้าย ครั้งที่ 1 เนื่องจากผู้จะขายยังไม่สามารถคืนเงินมัดจำ (งวดสอง) จำนวน 90 ล้านบาท ให้แก่ผู้จะซื้อได้ทันภายในกำหนดเวลาผู้จะขายโดยความยินยอมของผู้จะซื้อให้ขยายระยะเวลาการชำระคืนเงินมัดจำดังกล่าวออกไปอีก 150 วัน นับจากวันทำบันทึกข้อตกลงฉบับนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ ได้บันทึกค่าปรับจากการยกเลิกสัญญาดังกล่าว จำนวน 10 ล้านบาท เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 โดยการปรับลดกับบัญชีเงินมัดจำเพื่อซื้อที่ดิน

ต่อมาเมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2562 ทั้งสองฝ่ายตกลงขยายระยะเวลาการคืนเงินงวดที่สองออกไปเป็นภายในเดือนมิถุนายน 2562 โดยผู้จะซื้อตกลงจะไม่เรียกดอกเบี้ย

เมื่อวันที่ 30 กันยายน 2559 บริษัทฯ ย่อยได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง (ตามสภาพ) ในราคา 140 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ย่อยตกลงชำระเงินมัดจำที่ดินจำนวน 70 ล้านบาท ให้แก่ผู้ขายในวันทำสัญญานี้ เงินส่วนที่เหลือจำนวน 70 ล้านบาท บริษัทฯ ย่อยจะชำระให้แก่ผู้ขายในวันโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินภายใน 6 เดือนนับแต่วันทำสัญญานี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงว่าหากบริษัทฯ ย่อยไม่สามารถรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง (ตามสภาพ) ภายในกำหนดเวลาผู้จะขายตกลงขยายระยะเวลาโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บริษัทฯ ย่อยอีก 90 วันนับถัดจากวันครบกำหนดโอนกรรมสิทธิ์เดิม

วันที่ 30 กันยายน 2559 บริษัทฯ ย่อยได้จ่ายชำระค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้ขายครบถ้วนแล้ว ปัจจุบันบริษัทฯ ย่อยอยู่ระหว่างการดำเนินการจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 บริษัทฯ ย่อยได้แสดงเงินค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ชำระแล้วทั้งหมดเป็นที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

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

ผู้ขายตกลงโอนขายหุ้นของตนใน PNCT ทั้งจำนวนให้แก่ผู้ซื้อ และตกลงจะเป็นผู้ติดต่อประสานงานในการจัดหา และรวบรวมหุ้นจากผู้ถือหุ้นอื่นใน 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 ผู้ขายจะทยอยขอเบิกเป็นครั้งๆ ตามแต่ผู้ซื้อจะพิจารณาเห็นชอบ สำหรับราคาที่จะซื้อขายส่วนที่เหลือทั้งหมด ผู้ซื้อจะชำระภายใน 60 วัน ภายหลังจากที่ได้รับงบการเงินปี 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

การเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้นเป็นไปตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 8/2560 วันที่ 28 กันยายน 2560 ซึ่งได้อนุมัติให้บริษัทฯ เข้าซื้อหุ้นสามัญใน PNCT จากผู้ถือหุ้นเดิมในสัดส่วนไม่เกินร้อยละ 90 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดหรือคิดเป็นจำนวนไม่เกิน 3,600,000 หุ้น ในราคาหุ้นละ 200 บาท รวมมูลค่าไม่เกิน 720,000,000 บาท ซึ่งบริษัทฯ ได้ว่าจ้างบริษัท ที.เอ.มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด ประเมินมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของ PNCT และบริษัทฯ กำหนดราคาซื้อโดยอ้างอิงราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินหักด้วยภาระหนี้สินของ PNCT ร่วมกับการประเมินมูลค่าด้วยวิธีคิดลดกระแสเงินสด ซึ่งมูลค่า 200 บาทต่อหุ้น เป็นมูลค่าที่ต่ำกว่ามูลค่าที่ได้ทำการประเมินไว้ทั้ง 2 วิธี

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 12/2560 วันที่ 15 ธันวาคม 2560 มีมติอนุมัติให้เข้าวางมัดจำเพิ่มเติมจากเดิมไม่เกินร้อยละ 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 บาท

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

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 4/2561 เมื่อวันที่ 9 เมษายน 2561 มีมติอนุมัติเลื่อนการโอนหุ้นออกไปจนกว่าจะดำเนินการตรวจสอบเอกสารใบหุ้น ความเป็นมา และสถานะของหุ้นที่จะซื้อขาย งบแสดงฐานะทางการเงิน ทรัพย์สิน และหนี้สิน ทรัพย์สินที่ตั้งโครงการ คดีความ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อกิจการ และให้วางเงินมัดจำเพิ่มเติมอีกร้อยละ 10 ของมูลค่า

ซื้อขาย รวมไม่เกินร้อยละ 40 ของมูลค่าซื้อขาย คิดเป็นเงินมัดจำไม่เกิน 288,000,000 บาท และต่อมาในเดือนเมษายน 2561 บริษัทฯ ได้จ่ายชำระเงินมัดจำเพิ่มอีก 122,000,000 บาท

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 5/2561 เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2561 มีมติอนุมัติให้ทยอยชำระเงินและรับโอนหุ้นได้ โดยให้อยู่ในอำนาจของประธานเจ้าหน้าที่บริหารหรือคณะกรรมการบริหาร

เมื่อวันที่ 19 มิถุนายน 2561 บริษัทฯ (ผู้ซื้อ) ทำบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติมแนบท้าย กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (ผู้ขาย) เนื่องจากผู้ขายประสงค์จะเบิกและผู้ซื้อตกลงให้เบิกเงินมัดจำเพิ่มเติมอีกร้อยละ 26.875 รวมเป็นร้อยละ 66.875 ของราคาที่จะซื้อขาย หรือคิดเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 481,500,000 บาท ซึ่งที่ผ่านมาผู้ขายได้รับไปแล้ว รวมเป็นจำนวน 288,000,000 บาท คงเหลือเงินมัดจำอีกจำนวน 193,500,000 บาท โดยผู้ซื้อตกลงจะทยอยแบ่งชำระดังนี้

- จำนวน 2,000,000 บาท ชำระในวันที่ทำบันทึกฉบับนี้
- จำนวน 3,000,000 บาท ชำระภายในวันที่ 20 มิถุนายน 2561
- จำนวน 8,500,000 บาท ชำระภายในวันที่ 26 มิถุนายน 2561
- จำนวน 100,000,000 บาท ชำระภายในวันที่ 13 กรกฎาคม 2561
- จำนวน 80,000,000 บาท ชำระภายในวันที่ 1 สิงหาคม 2561

ในวันทำบันทึกฉบับนี้ ผู้ขายได้ส่งมอบใบหุ้นใน PNCT ของผู้ถือหุ้นรวม 20 ราย จำนวน 36 ใบหุ้น ให้แก่ผู้ซื้อแล้ว เงื่อนไขข้อตกลงอื่นๆ นอกเหนือจากที่ทำกันไว้ในบันทึกฉบับนี้ ให้เป็นไปตามบันทึกข้อตกลงรวบรวมหุ้นเพื่อการซื้อขายหุ้นใน PNCT ฉบับลงวันที่ 28 กันยายน 2560 และบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติมแนบท้ายทุกฉบับ (ถ้ามี) ทุกประการ

เมื่อวันที่ 13 กรกฎาคม 2561 บริษัทฯ ได้จ่ายชำระเงินมัดจำเพิ่มอีก จำนวน 100,000,000 บาท

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 6/2561 เมื่อวันที่ 23 กรกฎาคม 2561 มีมติอนุมัติยกเลิกมติเดิมที่ให้บริษัทฯ เข้าซื้อหุ้นสามัญใน PNCT จากผู้ถือหุ้นกลุ่มนางสาวชราภรณ์ ไกรศักดิ์วัฒน์ ในสัดส่วนไม่เกินร้อยละ 90 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดหรือคิดเป็น จำนวนไม่เกิน 3,600,000 หุ้น ในราคาหุ้นละ 200 บาท รวมมูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน 720,000,000 บาท และอนุมัติให้บริษัททยอย “บริษัท พานาซี กรุ๊ป จำกัด” เข้าซื้อหุ้นสามัญแทนตามเงื่อนไขในสัญญาซื้อขายหุ้นเดิม

เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2561 บริษัทฯ “ผู้โอนสิทธิ” ได้ทำบันทึกข้อตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ กับบริษัท พานาซี กรุ๊ป จำกัด (บริษัทย่อย) “ผู้รับโอนสิทธิ” และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันท่านหนึ่ง “ผู้จะขาย/ผู้ให้ความยินยอม” โดยผู้โอนสิทธิ ได้ตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ทั้งหลายทั้งปวงอันพึงมีอยู่กับ ผู้จะขาย/ผู้ให้ความยินยอม รวมทั้งเงินค่ามัดจำที่ชำระไปแล้วเป็นจำนวนเงิน 401,500,000 บาท ให้แก่ผู้รับโอนสิทธิ และผู้รับโอนสิทธิตกลงรับโอนสิทธิและหน้าที่ทั้งปวง โดยยอมผูกพันตนภายใต้เงื่อนไขบันทึกข้อตกลงรวบรวมหุ้นเพื่อการซื้อขายหุ้นใน PNCT ฉบับลงวันที่ 28 กันยายน 2560 และบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติมแนบท้าย (ทุกฉบับ) ทุกประการ รวมทั้งให้ถือเอาเงินที่ได้รับโอนมานั้น มาเป็นการชำระค่ามัดจำการซื้อหุ้นในนามของ “ผู้รับโอนสิทธิ” ซึ่งรวมเป็นจำนวน 401,500,000 บาท ให้แก่ผู้จะขาย/ผู้ให้ความยินยอม ทั้งหมดแล้วด้วย และผู้รับโอนสิทธิตกลงยินยอมรับช่วงสิทธิชำระเงินค่ามัดจำที่จะถึงกำหนดชำระในวันที่ 1 สิงหาคม 2561 เป็นจำนวน 80,000,000 บาท ให้แก่ผู้จะขาย/ผู้ให้ความยินยอม โดยทั้งสามฝ่ายตกลงว่าการโอนสิทธิและหน้าที่ และการชำระเงินมัดจำตามบันทึกนี้ ให้มีผลตั้งแต่วันที่ทำบันทึกข้อตกลงฉบับนี้เป็นต้นไป เงื่อนไขและข้อตกลงอื่นๆ ให้เป็นไปตามบันทึกข้อตกลงรวบรวมหุ้นเพื่อการซื้อขายหุ้นใน PNCT

ฉบับลงวันที่ 28 กันยายน 2560 และบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติมแนบท้าย (ทุกฉบับ) ทุกประการ และให้ถือเอาบันทึกข้อตกลงฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของบันทึกตั้งที่กล่าวมาทั้งหมดด้วย และเมื่อวันที่ 1 สิงหาคม 2561 บริษัทย่อยได้จ่ายชำระเงินมัดจำเพิ่มจำนวน 80,000,000 บาท

เมื่อวันที่ 28 กันยายน 2561 บริษัทย่อย (ผู้ซื้อ) ทำบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติมแนบท้ายกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (ผู้ขาย) เนื่องจากผู้ขายมีความจำเป็นต้องใช้เงินเพิ่มเติมเพื่อการรวบรวมหุ้นใน PNCT ให้ได้ตามสัดส่วนไม่เกินร้อยละ 90 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดใน PNCT เพื่อนำมารวมขายให้แก่ผู้ซื้อ ผู้ขายประสงค์จะเบิกและผู้ซื้อตกลงให้เบิกเงินมัดจำเพิ่มเติมอีกร้อยละ 1.32 คิดเป็นเงิน 9,500,000 บาท รวมเป็นร้อยละ 68.195 ของราคาที่จะซื้อขาย หรือคิดเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 491,000,000 บาท โดยผู้ซื้อตกลงจะทยอยแบ่งชำระดังนี้

- จำนวน 4,000,000 บาท ชำระในวันที่ทำบันทึกฉบับนี้
- จำนวน 2,500,000 บาท ชำระภายในวันที่ 2 ตุลาคม 2561
- จำนวน 3,000,000 บาท ชำระภายในวันที่ 16 ตุลาคม 2561

ราคาที่จะซื้อขายตามบันทึกข้อตกลงรวบรวมหุ้นเพื่อการซื้อขายใน PNCT ฉบับลงวันที่ 28 กันยายน 2560 กำหนดให้ผู้ซื้อต้องชำระราคาที่จะซื้อขายส่วนที่เหลือทั้งหมดให้เสร็จสิ้นภายใน 60 วัน นับจากวันที่ผู้ซื้อได้รับรายงานการตรวจงบการเงินปี 2560 โดยผู้สอบบัญชีของ PNCT “รายงานปี 2560” เนื่องจากผู้ซื้อได้รับรายงานปี 2560 จากผู้ขายแล้ว แต่ยังชำระราคาที่ซื้อขายส่วนที่เหลือให้แก่ผู้ขายไม่ครบถ้วนในกำหนดเวลา ดังนั้น ทั้งสองฝ่ายจึงตกลงให้ขยายระยะเวลาการชำระราคาที่ซื้อขายส่วนที่เหลือออกไปเป็นครบกำหนดภายใน 60 วันนับจากวันที่ผู้ซื้อได้รับรายงานการตรวจงบการเงินปี 2561 โดยผู้สอบบัญชีของ PNCT ซึ่งต้องเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในบันทึกข้อตกลงรวบรวมหุ้นเพื่อการซื้อขายหุ้น เงื่อนไขข้อตกลงอื่นๆ นอกเหนือจากที่ทำกันไว้ในบันทึกฉบับนี้ ให้เป็นไปตามบันทึกข้อตกลงรวบรวมหุ้นเพื่อการซื้อขายหุ้นใน PNCT ฉบับลงวันที่ 28 กันยายน 2560 และบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติมแนบท้ายทุกฉบับ

เมื่อวันที่ 28 กันยายน 2561 วันที่ 2 ตุลาคม 2561 และ 16 ตุลาคม 2561 บริษัทย่อยได้จ่ายชำระเงินมัดจำเพิ่มเติมแล้ว จำนวนรวม 9,500,000 บาท

เมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2561 บริษัทย่อย (ผู้ซื้อ) ทำบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติมแนบท้ายกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (ผู้ขาย) เนื่องจากผู้ขายมีความจำเป็นต้องใช้เงินเพิ่มเติมเพื่อการรวบรวมหุ้นใน PNCT ให้ได้ตามสัดส่วนไม่เกินร้อยละ 90 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดใน PNCT เพื่อนำมารวมขายให้แก่ผู้ซื้อ ผู้ขายประสงค์จะเบิกและผู้ซื้อตกลงให้เบิกเงินมัดจำเพิ่มเติมอีกร้อยละ 6.25 คิดเป็นเงิน 45,000,000 บาท รวมเป็นร้อยละ 74.445 ของราคาที่จะซื้อขาย หรือคิดเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 536,000,000 บาท สำหรับเงินมัดจำที่เบิกเพิ่มเติมจำนวน 45,000,000 บาท ผู้ซื้อได้จ่ายและผู้ขายได้รับชำระไปแล้ว เมื่อวันที่ 7 พฤศจิกายน 2561 เป็นจำนวน 35,000,000 บาท คงเหลือจำนวน 10,000,000 บาท ผู้ซื้อจะชำระให้แก่ผู้ขายทั้งจำนวนในวันทำบันทึกฉบับนี้

เมื่อวันที่ 18 มกราคม 2562 บริษัทย่อย (ผู้ซื้อ) ทำบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติมแนบท้ายกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (ผู้ขาย) เนื่องจากผู้ขายมีความจำเป็นต้องใช้เงินเพิ่มเติมเพื่อการรวบรวมหุ้นใน PNCT ให้ได้ตามสัดส่วนไม่เกินร้อยละ 90 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดใน PNCT เพื่อนำมารวมขายให้แก่ผู้ซื้อ ผู้ขายประสงค์จะเบิกและผู้ซื้อตกลงให้เบิกเงินมัดจำเพิ่มเติมอีกร้อยละ 2.08 คิดเป็น

เงิน 15,000,000 บาท รวมเป็นร้อยละ 76.53 ของราคาที่จะซื้อขาย หรือคิดเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 551,000,000 บาท สำหรับเงินมัดจำที่เบิกเพิ่มเติมจำนวน 15,000,000 บาท ผู้ซื้อได้จ่ายและผู้ขายได้รับชำระทั้งจำนวนในวันทำบันทึกฉบับนี้

14.6.6 ภาระค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะสั้น

บริษัทฯ มีภาระค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะสั้นให้กับบริษัทย่อย 1 แห่ง และ 3 แห่ง ตามลำดับ เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 50 ล้านบาท และ 199 ล้านบาท ตามลำดับ

14.6.7 ภาระผูกพันอื่นๆ

บริษัทฯ มีภาระค้ำประกันบริษัทย่อยแห่งหนึ่งในวงเงิน 64.20 ล้านบาท

บริษัทฯ มีภาระค้ำประกันสัญญาเงินกู้ให้กับกิจการร่วมค้าแห่งหนึ่งในวงเงิน 122.08 ล้านบาท

บริษัทย่อยมีภาระผูกพันจากการที่ลูกค้าเลือกใช้สิทธิขายคืนห้องชุดภายหลังจากปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเช่าเกิน 6 ปี ในราคาที่ลูกค้าซื้อครั้งแรก จำนวนเงินรวม 1,782.52 ล้านบาท และ 1,002.67 ล้านบาท ตามลำดับ

บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีภาระผูกพันภายใต้สัญญาว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างกับบริษัทในประเทศ และบริษัทต่างประเทศจำนวน 33.24 ล้านเหรียญสหรัฐ ในปี 2560 (คิดเป็นเงินบาท 1,060.35 ล้านบาท) สัญญาดังกล่าวค้ำประกันโดยการจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อยดังกล่าว และร่วมกันค้ำประกันโดยบริษัท

14.7 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่มีผลต่อฐานะทางการเงิน

14.7.1 ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมที่มีผลต่อการดำเนินงาน

เนื่องมาจากการปรับตัวของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาสที่ 3-4 ของปีที่แล้วดีขึ้น ส่งผลดีต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ ในปีนี้เช่นกัน ทั้งในด้านของสถานะทางเศรษฐกิจที่ดีขึ้น ผู้คนมีสภาพคล่องมากขึ้น ปัจจัยทางการเมืองที่กำลังจะเกิดการเลือกตั้งในปีนี้อาจทำให้เหล่านักลงทุนเกิดความมั่นใจในการลงทุนมากกว่าปีก่อนๆ

แนวโน้มการเติบโตของตลาดอสังหาริมทรัพย์ปีนี้จะอยู่ที่ประมาณ 6-8% แม้ในช่วงต้นปีตลาดอาจจะชะลอบ้างเนื่องจากจะต้องทยอยปล่อยซัพพลายเดิมที่มีอยู่ก่อนหน้า แต่ก็มีหลายบริษัทที่แถลงการเปิดตัวโครงการใหม่และแผนการลงทุนออกมาบ้างแล้ว

ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทยเปิดเผยถึงผลการสำรวจว่า การศึกษาเกี่ยวกับภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่เปิดตัวใหม่ในครึ่งปีแรก 2561 ก็เพื่อให้ทราบว่าตั้งแต่เดือน มกราคม-มิถุนายน 2561 ที่ผ่านมามีการเปิดตัวโครงการใหม่การสำรวจนี้จัดทำเพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาในการลงทุนโครงการใหม่หรือเฟสใหม่ต่อไป ซึ่งโดยภาพรวมภาวะเศรษฐกิจไทยเศรษฐกิจไทยในไตรมาสแรกของปี 2561 ขยายตัวร้อยละ 4.8 เติบโตจากการขยายตัวร้อยละ 4.0 ในไตรมาสก่อนหน้า ซึ่งเป็นอัตราการขยายตัวสูงสุดในรอบ 20 ไตรมาส และเมื่อปรับผลของฤดูกาลออกแล้ว เศรษฐกิจไทยในไตรมาสแรกของปี 2561 ขยายตัวจากไตรมาสที่สี่ของปี 2560 ร้อยละ 2.0 และแนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2561 คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 4.2-4.7 (ค่ากลางการประมาณการร้อยละ 4.5)

การเปิดตัวโครงการใหม่ในครึ่งปีแรกจำนวน 191 โครงการ (ที่อยู่อาศัย 189 โครงการ และ อสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นๆ 2 โครงการ) โดยการพัฒนาส่วนใหญ่จะอยู่ในพื้นที่ชั้นใน ชั้นกลางและพื้นที่รอบนอก ที่มีแหล่งงานหรือแหล่งชุมชนที่อยู่อาศัย เป็นสำคัญ ซึ่งการพัฒนาหลักยังเป็นการพัฒนาอาคารชุดและพัฒนาโดยผู้ประกอบการรายใหญ่เป็นสำคัญ โดยภาพรวมครึ่งปีแรกมีโครงการใหม่ลดลง 13 โครงการ (-6%) มีจำนวนหน่วยเปิดใหม่รวม 45,942 หน่วย ลดลง 8,366 หน่วย (15%) มีมูลค่าโครงการ 187,258 ล้านบาท ลด 2,739 ล้านบาท (1%) เมื่อเปรียบเทียบกับครึ่งปีแรก 2560

และเมื่อนำผลครึ่งแรกของปีมาประมาณการทั้งปี จะพบว่า คาดการณ์ปี 2561 จะมีโครงการเปิดใหม่ 383 โครงการ รวม 100,921 หน่วย ในมูลค่ารวม 410,403 ล้านบาท และแต่ละโครงการจะมีขนาด 264 หน่วย เมื่อเทียบกับปี 2560 ทั้งปี ปรากฏว่าปี 2560 มีเปิดตัวใหม่ 410 โครงการ รวม 114,477 หน่วย รวมมูลค่า 441,661 หรือเฉลี่ยหน่วยละ 3.858 ล้านบาท ทั้งนี้แต่ละโครงการมีจำนวน 279 หน่วย เมื่อเทียบกันแล้ว ก็ปรากฏว่า จำนวนโครงการทั้งปี 2560 จะลดลงกว่าปีก่อน -7% จำนวนหน่วยจะลดลง -12% และมูลค่าจะลดลง -7% และขนาดโครงการก็จะลดลง -6% ปัจจัยต่างๆ เหล่านี้ล้วนส่งผลให้ผู้ประกอบการระมัดระวังเรื่องการขยายโครงการและการลงทุนในปี 2562 จะเห็นว่าผู้ประกอบการหลายรายมีการกระจายความเสี่ยงด้านการลงทุน โดยมีการร่วมลงทุนกับบริษัทต่างชาติมากยิ่งขึ้น เช่น ญี่ปุ่น และจีน

14.7.2 แนวโน้มภาวะอุตสาหกรรมและสภาพการแข่งขันในอนาคต

โดยภาพรวมแล้วแนวโน้มที่อยู่อาศัยมีการปรับเพิ่มขึ้นเกือบทุกระดับราคา ยกเว้น ระดับราคาที่มีการปรับลดลงคือ 0.5 - 1 ล้านบาท โดยมีการปรับลดลง 1.05% ส่วนที่ไม่มีการเปลี่ยนแปลงราคา คือ ระดับราคาต่ำกว่า 0.5 ล้านบาท กลุ่มที่มีการปรับเพิ่มขึ้นของระดับราคาสูงสุด คือ ระดับราคา 2 - 3 ล้านบาท โดยมีการปรับเพิ่ม 0.70% การเพิ่มขึ้นของระดับราคาในกลุ่มนี้ เนื่องจากเป็นสินค้าที่ระดับราคาอยู่ในระดับปานกลาง และเป็นสินค้ากลุ่มหลักที่ประชาชนส่วนใหญ่มีความสามารถและมีกำลังซื้อ โดยสินค้าในกลุ่มนี้ก็คือ กลุ่มทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น ในเขตต่อเนื่อง ส่วนต่อขยายเมือง และอาคารชุดระดับราคาปานกลาง ที่อยู่ตามแนวโครงข่ายรถไฟฟ้า สาเหตุของการปรับเพิ่มเนื่องมาจากเป็นสินค้ากลุ่มใหญ่ของตลาด นอกจากนี้ต้นทุนค่าที่ดินที่สูง โดยเฉพาะทำเลที่ตั้งตามแนวรถไฟฟ้า สำหรับกลุ่มที่มีการปรับลดลง คือ ระดับราคา 0.5 - 1 ล้านบาท โดยมีการปรับลดลง 1.05% พิจารณาการปรับลดลงของราคาในกลุ่มนี้ สาเหตุมาจากการที่ยังมีอุปสงค์ในตลาดที่อยู่อาศัยเหลืออยู่ค่อนข้างจำนวนมากถึง 82% ซึ่งในกลุ่มนี้ถือได้ว่าอัตราการขายได้ค่อนข้างน้อยมาก เมื่อเทียบกับกลุ่มอื่น สำหรับตัวสินค้าที่มีระดับราคาไม่เกิน 1 ล้านบาท จะได้แก่ ทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น ที่มีทำเลอยู่ค่อนข้างห่างไกลจากสิ่งอำนวยความสะดวก ห่างไกลจากตัวเมือง

14.7.3 ผลที่มีต่อการดำเนินงานตามภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม

บริษัทฯ เล็งเห็นถึงความผันผวนในอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ และได้ปรับทิศทางการลงทุนโครงการ สู่ทำเลที่ตั้งประเภทผลิตภัณฑ์ที่มีความต้องการสูงกว่า และกลุ่มลูกค้าที่ยังคงมีกำลังซื้อที่ไม่ถดถอย บริษัทฯ จึงขยายขอบเขตการดำเนินโครงการใหม่ เน้นโครงการที่ยังคงให้สร้างผลตอบแทนค่าเช่าที่น่าสนใจแก่นักลงทุน โดยบริษัทฯ ได้เปิดตัวโครงการใหม่ Bergh Apton ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการ อนุศา มายโอโซน เขาใหญ่ อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา

ปัจจุบันรายได้หลักของบริษัทฯ มาจากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย โดยรับรู้รายได้จากโครงการที่พัฒนาเสร็จแล้วสำหรับแนวราบได้แก่ โครงการอนุศา ชิวานี พัทยา โครงการอนุศาสิริ ซิตี้ พระราม2 โครงการอนุศา มายโอโซน เขาใหญ่ โครงการบ้านกฤษณา พระราม5 โครงการบ้าน ณ ราธ สุวินทวงศ์ และสำหรับแนวสูงได้แก่

โครงการอพ เอมย์ โครงการพาร์ค เอ็กซ์โซ เกษตร-นวมินทร์ โครงการเฟรช คอนโดมิเนียม โครงการณศา ศรีราชา คอนโดเทล และ โครงการณศา สเตท ทาวเวอร์

14.7.4 บริษัทฯ ได้กำหนดรูปแบบการบริหารจัดการ เพื่อให้สอดคล้องกับ นโยบายและกลยุทธ์ขององค์กร รวมถึง เพื่อใช้เป็นแนวทางในการดำเนินงานและแนวทางในการตัดสินใจด้านธุรกิจ ขององค์กรไว้ดังนี้

ด้านการตลาด

1. ขยายธุรกิจหลักในอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และขยายฐานไปยังกลุ่มลูกค้าฐานรายได้ใหม่
2. ขยายตลาดธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไปยังต่างประเทศ
3. เสริมสร้างธุรกิจที่เกื้อหนุนกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเพิ่มความแข็งแกร่งของแบรนด์และความพึงพอใจสูงสุดให้กับลูกค้า
4. ขยายการลงทุนไปยังธุรกิจใหม่ที่สร้างรายได้ต่อเนื่อง (Recurring income)
5. มุ่งพัฒนาองค์กรที่มีความเป็นมืออาชีพ เพื่อการเติบโตอย่างยั่งยืน
6. แบ่งกลุ่มลูกค้าอย่างชัดเจนสำหรับแต่ละโครงการเพื่อให้สอดคล้องกับตราสินค้า
7. เพิ่มส่วนแบ่งการตลาดในทุกกลุ่ม โดยได้นำเสนอโครงการในรูปแบบและระดับราคาที่แตกต่างกันเพื่อนำเสนอสินค้าให้กับผู้บริโภคในทุกกลุ่มแยกตามแบรนด์ของโครงการ
8. บริการ 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 บริษัทฯ 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 ได้เร่งดำเนินการตามนโยบายตามที่กำหนดไว้โดยมีตัวอย่างแผนที่ชัดเจนผ่านการอนุมัติจากผู้บริหารบริษัทฯ สามารถดำเนินการตามนโยบายด้านการตลาดอย่างสม่ำเสมอโดยที่สามารถระบุลูกค้ากลุ่มเป้าหมายได้ชัดเจนมากขึ้น หลังจากพัฒนาระบบ CRM สำหรับจัดเก็บและวิเคราะห์ข้อมูล นอกจากนี้บริษัทฯ ยังได้จัดจ้างการทำที่ปรึกษาด้าน Branding เพื่อเร่งสร้างการรับรู้ของแบรนด์ อนุาศิริ และได้ลงมือจัดการการเงินภายใต้ระบบ ERP ด้านอสังหาริมทรัพย์ผ่านระบบคอมพิวเตอร์ถึงจัดจ้างผู้ตรวจสอบบัญชีและระบบภายในเพิ่มเติมเพื่อรับประกันการบริหารเงินที่ถูกต้องและรวดเร็ว บริษัทฯ ได้ลดความเสี่ยงด้านการเงินโดยจัดทำเครื่องมือทางการเงินและติดต่อกับกลุ่มผู้ลงทุนที่สนใจทั้งในและนอกประเทศอย่างสม่ำเสมอ เพื่อรองรับเงินทุนหมุนเวียนและลงทุนด้านการพัฒนาที่ดินและอาคารสำหรับโครงการใหม่ตามแผนการขยายตัวในอนาคตที่วางไว้ บริษัทฯ 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 และห้องชุดอย่างต่อเนื่องในระดับที่เจ้าของพึงกระทำหรือไม่ได้ควบคุม ที่ดิน บ้านพร้อมที่ดิน และห้องชุด ที่ขายไปแล้วทั้งทางตรงและทางอ้อม และบริษัทและบริษัทย่อย สามารถวัดมูลค่าของจำนวนรายได้ และต้นทุนที่เกิดขึ้นหรือที่จะเกิดขึ้นอันเนื่องมาจากรายการนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่บริษัทและบริษัทย่อยจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของรายการนั้น

รายได้จากการรับเหมาก่อสร้างรับรู้ตามวิธีอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ อัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จถือตามอัตราส่วนประเมินโดยวิศวกรผู้ควบคุมโครงการของบริษัทฯ รายได้ที่ได้รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดเรียกชำระตามสัญญาแสดงไว้เป็น “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 ผลต่างระหว่างต้นทุนที่บันทึกตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ และต้นทุนงานก่อสร้างที่เกิดขึ้นจริงบันทึกเป็นสินทรัพย์หมุนเวียนหรือหนี้สินหมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงิน

2) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดในมือ เช็คในมือ และเงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์ และกระแสรายวัน

3) ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ

บริษัทฯ ตั้งค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ โดยพิจารณาจากฐานะปัจจุบันของลูกค้าหนี้และประมาณขึ้นเป็นจำนวนเท่ากับจำนวนที่คาดว่าจะเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้

4) สินค้าคงเหลือ

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดินการพัฒนาที่ดินต้นทุนการก่อสร้าง ดอกเบี้ยจ่ายที่บันทึกเป็นต้นทุนของโครงการ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับโครงการแสดงตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

ห้องชุดเพื่อขายแสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่ได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

5) สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย แสดงในราคามูลค่าตามบัญชีหรือมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

6) ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการจัดหาหรือก่อสร้างสินทรัพย์ ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการแปลงสภาพ ให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืม

สำหรับเงินกู้ที่กู้มาโดยมีวัตถุประสงค์เฉพาะเพื่อพัฒนาโครงการ ดอกเบี้ยจ่ายดังกล่าวประกอบด้วย ดอกเบี้ยที่จ่ายจริงหักด้วยรายได้จากการนำเงินกู้ไปลงทุนเป็นการชั่วคราว ส่วนเงินกู้ที่กู้มาเพื่อวัตถุประสงค์ทั่วไปดอกเบี้ยจะคำนวณโดยการคูณรายจ่ายของโครงการนั้นด้วยอัตราการจัดตั้งเป็นทุน อัตราการจัดตั้งเป็นทุน คือ อัตราถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของ ต้นทุนการกู้ยืมในระหว่างปีที่ไม่รวมต้นทุนการกู้ยืมของเงินที่กู้มาโดยเฉพาะ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 ดอกเบี้ยที่บันทึกเป็นต้นทุนดังกล่าว มีจำนวน 33.45 ล้านบาท และ จำนวน 248.75 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัทฯ : 13.56 ล้านบาท และ 132.42 ล้านบาท ตามลำดับ)

7) เงินลงทุน

เงินลงทุนในตราสารทุนที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาดถือเป็นเงินลงทุนทั่วไปซึ่งแสดงตามวิธีราคาทุน หักด้วยค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า แสดงตามวิธีส่วนได้เสียในงบการเงินรวม และแสดงตามวิธีราคาทุน ในงบการเงินเฉพาะกิจการ หักด้วยค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน (ถ้ามี)

เงินลงทุนในบริษัทย่อย ในงบการเงินเฉพาะกิจการ แสดงตามวิธีราคาทุน หักด้วยค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน (ถ้ามี)

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการคำนวณต้นทุนของเงินลงทุน

ในกรณีที่มีการโอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุนจากประเภทหนึ่งไปอีกประเภทหนึ่ง บริษัทฯและบริษัทย่อยจะ ปรับมูลค่าของเงินลงทุนดังกล่าวใหม่ โดยใช้มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่โอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุนผลแตกต่างระหว่างราคาตามบัญชี และมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่โอนจะบันทึกในส่วนของกำไรขาดทุนหรือแสดงเป็นองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นแล้วแต่ ประเภทของเงินลงทุนที่มีการโอนเปลี่ยน

8) ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาแสดงตามราคาทุนหักค่าเผื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ (ถ้ามี) ราคาทุน ประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน การพัฒนาที่ดิน ค่าสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาโครงการ และต้นทุนการกู้ยืมที่เกิดขึ้นใน ระหว่างการพัฒนาและหยุดรวมต้นทุนกู้ยืมเมื่อหยุดการพัฒนา

9) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน แสดงในราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และผลขาดทุนจากการด้อยค่า สะสมของสินทรัพย์ (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

ในการพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าการเงินฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่ากลุ่มบริษัทได้โอนหรือรับโอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ในสินทรัพย์ที่เช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

12.1 สัญญาเช่าการเงิน

บริษัท ฯ และบริษัทย่อยได้บันทึกยานพาหนะตามสัญญาเช่าการเงิน เป็นสินทรัพย์และหนี้สินด้วยจำนวนเท่ากับราคายุติธรรมของทรัพย์สินที่เช่า ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า หรือมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า ซึ่งใช้ดอกเบี้ยตามสัญญาเช่าสำหรับการคิดลด เพื่อคำนวณมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าโดยดอกเบี้ยจ่ายจะถูกบันทึกตามงวดต่างๆ ตลอดอายุสัญญาเช่าตามยอดคงเหลือของเจ้าหนี้ตามสัญญาการเงินในแต่ละงวด

12.2 สัญญาเช่าดำเนินงาน

สัญญาเช่าที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้ผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน จำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของการกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

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 เงินลงทุนลูกหนี้ และเจ้าหนี้การค้า ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย ซึ่งนโยบายการบัญชีเฉพาะสำหรับรายการแต่ละรายการได้เปิดเผยแยกไว้ในแต่ละหัวข้อที่เกี่ยวข้อง

16) การวัดมูลค่ายุติธรรม

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

ประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับที่ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับที่ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์และหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับที่ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

17) การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชี

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารอาจต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการผลกระทบของเหตุการณ์ที่ไม่แน่นอนในอนาคตที่อาจมีผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงิน และ การเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินด้วยเหตุนี้ผลที่เกิดขึ้นจริง จึงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ ได้แก่ ค่าเผื่อนหนี้สงสัยจะสูญ ค่าเผื่อมูลค่าสินค้าลดลง ค่าเสื่อมราคา ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ ประมาณการหนี้สิน ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน สัญญาเช่า และคดีฟ้องร้อง

18) ประมาณการหนี้สินจากสัญญาที่สร้างภาระ

ประมาณการค่าใช้จ่ายของสัญญาที่สร้างภาระแก่กลุ่มบริษัทจะบันทึกเมื่อประโยชน์ที่กลุ่มบริษัทพึงได้รับน้อยกว่าต้นทุนที่จำเป็นในการดำเนินการตามข้อผูกพันในสัญญา การประมาณการค่าใช้จ่ายรับรู้ด้วยมูลค่าปัจจุบันของต้นทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเมื่อสิ้นสุดสัญญาหรือต้นทุนสุทธิที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเมื่อดำเนินสัญญาต่อแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า กลุ่มบริษัทรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าที่เกิดขึ้นจากสินทรัพย์ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อนที่จะรับรู้และวัดมูลค่าประมาณการหนี้สิน

19) ผลประโยชน์พนักงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส เงินสมทบกองทุนประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ และผลประโยชน์อื่นๆ เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

เงินชดเชยเมื่อออกจากงานของพนักงานตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายของประเทศไทย บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของการขาดทุนตลอดอายุการทำงานของพนักงาน ภาระผูกพันของบริษัทเกี่ยวกับผลประโยชน์พนักงานหลังจากออกจากงานนี้คำนวณโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย โดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ อย่างไรก็ตาม ผลประโยชน์หลังจากออกจากงานที่เกิดขึ้นจริงนั้นอาจแตกต่างไปจากที่ประมาณไว้

บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้กำไรขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่เกิดขึ้นในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในงวดที่เกิดรายการ

20) คดีฟ้องร้อง

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นจากการฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย 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 จะแปลงค่าเป็นเงินบาทตามอัตราแลกเปลี่ยนถัวเฉลี่ยที่ธนาคารพาณิชย์รับซื้อ และขาย ณ วันนั้น ตามลำดับ กำไรหรือขาดทุนจากการแปลงค่าดังกล่าว ได้รวมอยู่ในงบกำไรขาดทุนแล้ว

23) กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน คำนวณโดย การหารกำไร (ขาดทุน) สำหรับปีส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกจำหน่ายแล้ว

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

ความเห็นของผู้สอบบัญชีที่สำคัญ

สำหรับงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

ผู้สอบบัญชีมีความเห็นว่างบการเงินรวมและเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท อนุาศิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของ บริษัท อนุาศิริ จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน