

## ส่วนที่ 3

## ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

## 13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

## 13.1 สรุปข้อมูลทางการเงิน/งบการเงินรวม

สำหรับงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท อนุศาสิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ และได้ตรวจสอบ งบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท อนุศาสิริ จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท อนุศาสิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท อนุศาสิริ จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

## เรื่องอื่น

งบแสดงฐานะการเงินรวมของบริษัท อนุศาสิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และงบแสดงฐานะการเงิน เฉพาะกิจการของบริษัท อนุศาสิริ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 (ก่อนปรับปรุงใหม่) และวันที่ 31 ธันวาคม 2560 (ซึ่งนำมาปรับปรุงเพื่อจัดทำงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2561) ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีอื่น ซึ่งแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข ตามรายงานลงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2562 และวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2561 ตามลำดับ

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และงบกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 (ก่อนปรับปรุงใหม่) ของบริษัท อนุศาสิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น และงบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 (ก่อนปรับปรุงใหม่) ของบริษัท อนุศาสิริ จำกัด (มหาชน) ที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบ ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีอื่นข้างต้น ซึ่งแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข ตามรายงานลงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2562

### 13.2 งบแสดงฐานะการเงิน

รายการ		ปี 2560		ปี 2561		ปี 2562	
		ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>สินทรัพย์</b>							
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด		469	4	329	3	26	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น		26	-	539	4	110	1
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน		15	-	414	3	435	4
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		3,978	31	2,224	18	1,861	17
สินค้าคงเหลือ		6	-	6	-	10	-
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดินและห้องชุด		390	3	180	1	180	2
เครดิตภาษีมูลค่าเพิ่ม		27	-	45	-	61	1
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		59	1	117	1	130	1
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>		<b>4,968</b>	<b>39</b>	<b>3,854</b>	<b>30</b>	<b>2,813</b>	<b>26</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>							
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน		22	-	41	-	44	-
เงินลงทุนระยะยาวอื่น		700	6	-	-	-	-
ลูกหนี้ระยะยาวอื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน		-	-	-	-	-	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อย		-	-	-	-	-	-
เงินลงทุนในการร่วมค้า		326	3	487	4	382	3
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน		1,061	8	1,061	8	917	8
ที่ดินรอการพัฒนา		2,009	16	1,980	16	1,591	14

รายการ		ปี 2560		ปี 2561		ปี 2562	
		ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	721	6	710	6	653	6
	ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	2,042	16	3,449	27	3,866	35
	สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	6	-	14	-	14	-
	สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	5	-	9	-	9	-
	ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	45	-	78	1	77	1
	เงินจ่ายล่วงหน้าค่าเพิ่มทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-
	เงินมัดจำค่าซื้อเงินลงทุน	138	1	536	4	647	6
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		7,700	61	8,807	70	8,231	75
รวมสินทรัพย์		12,668	100	12,661	100	11,044	100
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>							
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>							
	เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	446	4	810	6.40	1,550	14
	เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	89	1	79	0.62	78	1
	หุ้นกู้ระยะสั้น	-	-	59	0.47	230	2
	หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	22	-	22	0.17	9	-
	เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	79	1	211	2	215	2
	เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	961	8	744	6	224	2
	เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่นที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	49	-	100	1	210	2

รายการ		ปี 2560		ปี 2561		ปี 2562	
		ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
	หุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	798	6	1,646	13	719	7
	เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	10	-	47	-	7	-
	เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น	893	7	230	2	341	3
	ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	2	-	-	-	10	-
	ประมาณการหนี้สินระยะสั้น	110	1	94	1	117	1
	หนี้สินหมุนเวียนอื่น	166	1	239	2	219	2
	<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>3,626</b>	<b>29</b>	<b>4,280</b>	<b>6</b>	<b>3,929</b>	<b>36</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>							
	เจ้าหนี้ระยะยาวอื่น	64	1	912	7	-	-
	หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	31	-	10	-	-	-
	เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	525	4	20	-	89	1
	เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	310	2	210	2	-	-
	หุ้นกู้ระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,287	10	291	2	801	7
	ประมาณการหนี้สินระยะยาว	303	2	370	3	344	3
	สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	9	-	9	-	7	-
	<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>2,528</b>	<b>20</b>	<b>1,822</b>	<b>14</b>	<b>1,242</b>	<b>11</b>
	<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>6,155</b>	<b>49</b>	<b>6,102</b>	<b>48</b>	<b>5,171</b>	<b>47</b>

รายการ		ปี 2560		ปี 2561		ปี 2562	
		ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>ส่วนของทุนเรือนหุ้น</b>							
	ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	6,947	55	7,641	60	7,641	69
	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	357	3	10	-	10	-
	กำไรสะสม	(870)	(7)	(1,142)	(9)	(1,791)	(16)
	องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(9)	-	(11)	-	(32)	-
	ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	88	1	61	-	46	-
	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	6,513	51	6,559	52	5,874	53
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>		<b>12,668</b>	<b>100</b>	<b>12,661</b>	<b>100</b>	<b>11,044</b>	<b>100</b>

### 13.3 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

		ปี 2560		ปี 2561		ปี 2562	
		ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>รายได้</b>							
	รายได้จากการขาย	933	92	2,371	93	1,241	85
	รายได้จากธุรกิจให้เช่าและบริการ	110	8	182	7	192	13
	รายได้จากการให้บริการสวนสนุก	-	-	-	-	26	2
<b>รวมรายได้จากการขายและบริการ</b>		<b>1,043</b>	<b>100</b>	<b>2,553</b>	<b>100</b>	<b>1,459</b>	<b>100</b>

		ปี 2560		ปี 2561		ปี 2562	
		ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>ต้นทุนขายและบริการ</b>							
	ต้นทุนขาย	878	84	2,039	80	974	67
	ต้นทุนจากธุรกิจให้เช่าและบริการ	180	17	97	4	125	9
	ต้นทุนการให้บริการสวนสนุก	-	-	-		82	6
<b>รวมต้นทุนจากการขายและบริการ</b>		<b>1,058</b>	<b>101</b>	<b>2,136</b>	<b>84</b>	<b>1,181</b>	<b>81</b>
<b>กำไรขั้นต้น</b>							
	รายได้อื่น	104	10	262	10	204	14
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่าย</b>							
	ค่าใช้จ่ายในการขาย	202	19	214	8	206	14
	ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	485	47	374	15	471	32
	ขาดทุนจากการด้อยค่าทรัพย์สิน	-	-	45	2	72	5
	หนี้สงสัยจะสูญ	-	-	-	-	13	1
	ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อยและเงินจ่ายล่วงหน้าค่าเพิ่มทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-
<b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า ค่าใช้จ่ายทางการเงิน และภาษีเงินได้</b>		<b>(598)</b>	<b>(57)</b>	<b>46</b>	<b>2</b>	<b>(280)</b>	<b>(19)</b>
	ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า	(19)	(2)	(71)	(3)	(130)	(9)
<b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้</b>		<b>(617)</b>	<b>(59)</b>	<b>(25)</b>	<b>(1)</b>	<b>(410)</b>	<b>(28)</b>
	ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(165)	(16)	(282)	(11)	(246)	(17)

	ปี 2560		ปี 2561		ปี 2562	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(783)	(75)	(307)	(12)	(655)	(45)
ผลประโยชน์ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(6)	(1)	5	-	(13)	(1)
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน	(789)	(76)	(302)	(12)	(668)	(46)
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(727)	(70)	(275)	(11)	(653)	(45)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(62)	(6)	(27)	(1)	(15)	(1)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(789)	(76)	(302)	(12)	(668)	(46)
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (หน่วย:บาท)	(0.03)		(0.09)		(0.04)	

**13.4 งบกระแสเงินสด**

หน่วย: ล้านบาท		ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>				
ขาดทุนก่อนภาษี		(783)	(307)	(655)
รายการปรับกระทบยอดขาดทุนก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย		77	77	103
ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ		12	-	13
การปรับลดต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับ		-	7	6
ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อยและเงินจ่ายล่วงหน้าค่าเพิ่มทุนในบริษัทย่อย		-	-	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย		(33)	-	-
ขาดทุน (กำไร) จากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทร่วม		1	5	-
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน		(33)	-	-
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า		19	71	130
ขาดทุนจากการด้อยค่าของทรัพย์สิน		-	45	72
โอนกลับค่าเผื่อการด้อยค่าอาคาร		-	-	-3
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน		-	-	-
ขาดทุนจากการจำหน่ายอาคารและอุปกรณ์		2		6
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน		1	-	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน		2	3	3
ตัดจำหน่ายภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย		-	-	7
ค่าปรับจากการยกเลิกสัญญา		-	10	-
ขาดทุนจากประมาณการหนี้สินจากสัญญาที่สร้างภาระ		542	161	61
ประมาณการหนี้สินจากคดีความฟ้องร้อง		-	-	16
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง			(5)	(76)
รายได้ดอกเบี้ยรับ		(7)	(203)	(55)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย		122	201	165
ค่าธรรมเนียมตัดจำหน่าย		-	10	-
ค่าธรรมเนียมในการออกหุ้นกู้ตัดจำหน่าย		30	42	45
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน		(48)	117	(162)



หน่วย: ล้านบาท		ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562
	สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)			
	ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-11	-18
	ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	382	1,855	899
	สินค้าคงเหลือ	-	-	-4
	เงินมัดจำค่าซื้อที่ดินและห้องชุด	-	200	-
	สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	-39	(77)	(21)
	สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(183)	(29)	405
	หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)			
	เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	160	(113)	(120)
	เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	(12)	(10)	(1)
	เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	-	131	4
	หนี้สินหมุนเวียนอื่น	6	73	-12
	เงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	266	2136	970
	รับดอกเบี้ย	7	168	28
	จ่ายภาษีเงินได้	(51)	(35)	(23)
	<b>เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>222</b>	<b>2,269</b>	<b>975</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>				
	เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	-	(19)	(3)
	เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น	(17)	(399)	(21)
	เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	174	-	-
	เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-
	เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนอื่น	-	233	466
	เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	35	132	-
	เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในการร่วมค้า	(204)	(369)	(26)
	เงินสดรับในการขายที่ดินรอการพัฒนา	-	-	-
	เงินสดจ่ายในการปรับปรุงที่ดินรอการพัฒนา	-	(1)	-
	เงินสดจ่ายในการซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(14)	(1)	(3)
	เงินสดรับจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	-
	เงินสดจ่ายในการซื้ออาคารและอุปกรณ์	-	(138)	(341)
	เงินสดรับจากการจำหน่ายอาคารและอุปกรณ์	(266)	-	36

หน่วย: ล้านบาท		ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562
	เงินสดจ่ายเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างและเจ้าหนี้ค่าซื้อทรัพย์สิน	-	-	(242)
	เงินสดจ่ายในการซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(7)	(12)	(3)
	จ่ายเงินมัดจำค่าซื้อเงินลงทุน	(31)	(398)	(111)
<b>เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมลงทุน</b>		<b>(330)</b>	<b>(972)</b>	<b>(249)</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>				
	เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น (ลดลง)	5	37	(41)
	เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(173)	(663)	111
	ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น	359	(50)	(100)
	ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(174)	(732)	(451)
	เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	1,324	755	1,590
	ชำระคืนหุ้นกู้	(635)	(860)	(1,819)
	เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมในการออกหุ้นกู้	(44)	(26)	(62)
	เงินสดจ่ายหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	(19)	(22)	(22)
	เงินสดรับจากการเพิ่มทุน	-	347	-
	จ่ายดอกเบี้ย	(103)	(220)	(226)
<b>เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>		<b>540</b>	<b>(1,434)</b>	<b>(1,020)</b>
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงินลดลง		(7)	(3)	(10)
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ</b>		<b>425</b>	<b>(140)</b>	<b>(303)</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี		44	469	329
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี</b>		<b>469</b>	<b>329</b>	<b>26</b>

### 13.5 อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

	หน่วย	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562
<b>อัตราส่วนสภาพคล่อง</b>				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	1.37	0.90	0.58
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.27	0.38	0.20
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	0.13	0.08	0.01
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	63.49	127.83	58.70
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	5.67	2.86	6.22
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	0.16	0.66	0.48
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	1,930.80	555.27	765.19

	หน่วย	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า	ครั้ง	8.87	40.05	24.85
ระยะเวลาชำระหนี้	วัน	40.58	9.11	14.69
Cash Cycle	วัน	1,895.89	549.02	756.72
<b>อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร</b>				
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	ร้อยละ	27	16	19
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	ร้อยละ	(57)	2	(19)
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	ร้อยละ	(158.78)	4,926	(349)
อัตรากำไรสุทธิ	ร้อยละ	(76)	(12)	(46)
อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น	ร้อยละ	(12)	(5)	(11)
<b>อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน</b>				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	ร้อยละ	(6)	(2)	19
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	ร้อยละ	51	74	(19)
อัตราหมุนของสินทรัพย์	เท่า	0.08	0.20	(349)
<b>อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน</b>				
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.94	0.93	0.88
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย*	เท่า	10.55	9.83	7.91
อัตราส่วนความสามารถชำระผูกพัน (Cash Basis)	เท่า	0.44	1.75	1.78

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

## 14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

### 14.1 วิเคราะห์ผลการดำเนินงานและความสามารถในการทำกำไรสำหรับงบการเงินรวม ปี 2562 เปรียบเทียบกับปี 2561

#### 14.1.1 รายได้

งบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 บริษัทฯ มีรายได้รวมตามงบการเงินรวม จำนวน 1,663 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1,151 ล้านบาทหรือลดลงร้อยละ 41 จากปีก่อน เมื่อเทียบกับรายได้รวมสรุปสาเหตุหลักได้ดังนี้

1. รายได้จากการขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างลดลงจำนวน 1,130 ล้านบาท หรือลดลงจำนวนร้อยละ 45 โดยส่วนหนึ่งลดลงจากการขายที่ดินจำนวน 912 ล้านบาท และลดลงจากการขายบ้านและห้องชุดจำนวน 267 ล้านบาท เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว

2. บริษัทมีรายได้จากการให้เช่าและบริการเพิ่มขึ้นจำนวน 10 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 จากการที่บริษัท ย่อยมีความสามารถในการดำเนินงานที่ดีเป็นผลให้รายได้เพิ่มขึ้น

3. ดอกเบี้ยรับลดลงจำนวน 148 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 73 เกิดจากการรับคืนเงินต้นจากลูกหนี้กิจการอื่น รายหนึ่งในช่วงต้นปี 2562 ทำให้ดอกเบี้ยรับลดลง

4. กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเพิ่มขึ้นจำนวน 72 ล้านบาท เกิดจากการแข็งค่าของเงินบาทในปี 2562 จากเจ้าหนี้ ค่าก่อสร้างต่างประเทศของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง

สำหรับรายได้จากการขายโครงการของบริษัทฯ สัดส่วนหลักมาจากโครงการแนวสูงทั้งหมด 4 โครงการ รับรู้รายได้ในปี 2562 เป็นจำนวน 591 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 41 ต่อรายได้หลัก ส่วนโครงการแนวราบรับรู้รายได้ในระหว่างปี 2562 ทั้งหมด 6 โครงการ เป็นจำนวน 647 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 44 ต่อรายได้หลัก สำหรับโครงการแนวสูงจำนวน 4 โครงการส่วนใหญ่เป็นห้องชุดที่ตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคหลายกลุ่ม กระจายกันอยู่ในหลากหลายพื้นที่ ซึ่งบริษัทฯ ยังคงคำนึงถึงผลประโยชน์ของลูกค้าเป็นหลัก ซึ่งอยู่ภายใต้นโยบายการพัฒนาโครงการ N-JOY Smart Living ซึ่งลูกค้าของโครงการจะได้รับสินค้าที่มีคุณภาพสูง มีรูปแบบที่ทันสมัย ได้รับการดูแลเอาใจใส่จากบุคลากรของบริษัทฯ เป็นอย่างดี และพร้อมทั้งสรรหาสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีโครงการ

#### 14.1.2 ที่มาของรายได้แต่ละโครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย : ล้านบาท)

โครงการ	ที่ดินเปล่า และ ที่ดินพร้อม สิ่งปลูกสร้าง	ห้องชุด	รายได้จาก การให้เช่า และบริการ	รายได้จากการ ให้บริการสวน สนุก	รวม	สัดส่วน รายได้ (%)
โครงการ พาร์ค เอ็กซ์โซ	-	283	-	-	283	19
โครงการ ออฟ เอกมัย	-	19	-	-	20	1
โครงการ เฟรช คอนโด	-	163	-	-	163	11
โครงการ สเตท ทาวเวอร์	-	125	-	-	125	9
<b>รวมแนวสูง</b>	<b>-</b>	<b>591</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>591</b>	<b>41</b>
โครงการ พระราม2 เฟส 1	58	-	-	-	58	4

โครงการ	ที่ดินเปล่า และ ที่ดินพร้อม สิ่งปลูกสร้าง	ห้องชุด	รายได้จาก การให้เช่า และบริการ	รายได้จากการ ให้บริการสวน สนุก	รวม	สัดส่วน รายได้ (%)
โครงการ ชีวานี พัทยา	92	-	4	-	96	7
โครงการ อนุศา ลายา	116	-	-	-	116	8
โครงการ อนุศา ลายา คอนโดมิเนียม	145	-	-	-	145	10
<b>รวมแนวราบ</b>	<b>644</b>	<b>-</b>	<b>4</b>	<b>-</b>	<b>647</b>	<b>44</b>
โครงการ พาร์ค สปอร์ตมอลล์	-	-	2	-	2	0
โครงการ พระราม2 Nusa Avenue	-	-	1	-	1	0
โครงการ BMC	-	-	23	-	23	2
โครงการ อนุศา วัน	-	-	169	-	169	12
โครงการ อนุศา เลเจนด์ สยาม	-	-	-	26	26	2
<b>รวมธุรกิจบริการ</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>195</b>	<b>26</b>	<b>221</b>	<b>15</b>
<b>รวมทั้งสิ้น</b>	<b>644</b>	<b>591</b>	<b>199</b>	<b>26</b>	<b>1,460</b>	<b>100</b>

#### 14.1.3 ต้นทุนขาย

ต้นทุนขายสำหรับงวดสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 จำนวน 974 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1,064 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 52 จากปีก่อน โดยต้นทุนจากการขายที่ดินลดลง จำนวน 971 ล้านบาท ส่วนต้นทุนจากการขายบ้านและห้องชุด ลดลงจำนวน 93 ล้านบาท ซึ่งสัมพันธ์กับรายได้จากการขายบ้านและห้องชุดที่ลดลง บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ ร้อยละ 22 ซึ่งลดลงจากปีก่อนร้อยละ 7

ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการสำหรับงวดสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 จำนวน 125 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จำนวน 28 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 29 จากปีก่อน โดยมีความสัมพันธ์กับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เพิ่มขึ้น

โดยในเดือนตุลาคม พ.ศ. 2559 บริษัทได้เข้าทำสัญญากับเชนบริหารโรงแรมนานาชาติแห่งหนึ่งเพื่อให้เข้ามาบริหารสินทรัพย์ให้เช่าและบริการของบริษัทและบริษัทย่อยบางส่วนโดยมีระยะเวลาในการบริหาร 15 ปี ซึ่งบริษัทคาดว่าทีมบริหารโรงแรมจะสามารถเพิ่มสัดส่วนรายได้และผลกำไรจากสินทรัพย์ให้เช่าและบริการของบริษัทในอีกหลายปีข้างหน้า ซึ่งจะเห็นได้จากผลประกอบการตั้งแต่ปี 2559 ถึงปัจจุบัน บริษัทสามารถทำรายได้เพิ่มขึ้นเรื่อยๆ

#### 14.1.4 กำไรขั้นต้น

ในปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และวันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีกำไรขั้นต้น จำนวน 278 ล้านบาทและ 417 ล้านบาท ตามลำดับ หรือลดลงร้อยละ 33 จากปีก่อน เนื่องจากสภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว จึงมีการปรับราคาขายเพื่อดึงดูดให้ลูกค้าทำการซื้อมากขึ้น แต่ยังคงรักษาระดับกำไรขั้นต้นตามที่บริษัทกำหนดอยู่

#### 14.1.5 ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ในงวดปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 บริษัท มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารจำนวน 762 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 129 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 20 เมื่อเทียบกับปีก่อน ส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากค่าใช้จ่ายในการขายจากการส่งเสริมการขายเพื่อสร้างยอดขายในโครงการต่างๆ รวมทั้งการโปรโมทโครงการรวมถึงค่าใช้จ่ายดำเนินงานของของบริษัทย่อยแห่งหนึ่งที่ได้เปิดตัวโครงการในปี 2562

#### 14.1.6 กำไรสุทธิ

ผลการดำเนินงานรวม สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 มีผลขาดทุนสุทธิ 668 ล้านบาท ขาดทุนเพิ่มขึ้น 366 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อน บริษัทมีรายได้รวมลดลง 1,151 ล้านบาท มีค่าใช้จ่ายรวมลดลง 785 ล้านบาท แต่อย่างไรก็ตามค่าใช้จ่ายรวมไม่ได้ลดลงมากพอเท่ากับรายได้ที่ลดลง อีกทั้งยังเป็นผลมากรับส่วนแบ่งขาดทุนการกิจการร่วมค้าที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากผลขาดทุนของกิจการร่วมค้าซึ่งอยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการโดยคาดว่าจะมีรายได้เกิดขึ้นในปี 2563 ทำให้ในปีปัจจุบันบริษัทมีผลขาดทุนรวมเพิ่มขึ้น

### 14.2 ความสามารถในการบริหารสินทรัพย์

#### 14.2.1 สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 บริษัทมีสินทรัพย์รวม 11,044 ล้านบาท ลดลง 1,617 ล้านบาทจากสินทรัพย์รวมปีก่อน เป็นการลดลงของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด 304 ล้านบาท เนื่องจากนำไปชำระหนี้ที่ถึงกำหนด ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นลดลง 429 ล้านบาท เนื่องจากการรับชำระหนี้จากลูกหนี้กิจการอื่นจากการลงทุนรายหนึ่ง ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลงจำนวน 363 ล้านบาท เงินลงทุนในการร่วมค้าลดลง 106 ล้านบาท เงินมัดจำเพื่อซื้อที่ดินลดลง 144 ล้านบาท ที่ดินรอการพัฒนาลดลง 389 ล้านบาท ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้น 417 ล้านบาท เงินมัดจำค่าซื้อเงินลงทุนเพิ่มขึ้น 111 ล้านบาท และลูกหนี้อื่นเพิ่มสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นลดลง 405 ล้านบาท

#### 14.2.2 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ณ สิ้นปี 2562 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 : พันบาท)

อายุลูกหนี้การค้า-กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
<b>ลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>		
อายุหนี้ค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ		
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	290	516
ค้างชำระ		
ไม่เกิน 3 เดือน	841	1,204

อายุลูกหนี้การค้า-กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
3 - 6 เดือน	404	858
6 - 12 เดือน	281	2,074
มากกว่า 12 เดือน	3,112	411
รวม	4,928	5,063
หัก: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(735)	(256)
<b>รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน, สุทธิ</b>	<b>4,193</b>	<b>4,807</b>
<b>ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน</b>		
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ		
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	5,805	14,242
ค้างชำระ		
ไม่เกิน 3 เดือน	8,199	1,723
3 - 6 เดือน	2,096	1,702
6 - 12 เดือน	1,953	1,296
มากกว่า 12 เดือน	43,710	43,215
รวม	61,763	62,178
หัก: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(43,186)	(40,028)
<b>รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน, สุทธิ</b>	<b>18,577</b>	<b>22,150</b>
<b>รวมลูกหนี้การค้า - สุทธิ</b>	<b>22,770</b>	<b>26,957</b>
<b>ลูกหนี้อื่น</b>		
ลูกหนี้จากการขายคืนหุ้น	-	466,191
เงินทดรองจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6,307	-
เงินทดรองจ่าย - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	8,384	1,697
รายได้ค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	126	963
รายได้ค้างรับ - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	138	253
ดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	62,000	29,350
ดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	27	5,144
อื่น ๆ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6,911	5,763
อื่น ๆ - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	9,801	4,094
รวม	93,694	513,455
หัก: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(6,492)	(1,894)
<b>รวมลูกหนี้อื่น - สุทธิ</b>	<b>87,202</b>	<b>511,561</b>
<b>รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ</b>	<b>109,972</b>	<b>538,518</b>

ลูกหนี้การค้า และเจ้าหนี้การค้าในกิจการที่เกี่ยวข้องกันส่วนใหญ่เป็นการทำธุรกรรมการค้าระหว่างกัน เช่น รับเหมาสร้างบ้าน การซื้อขายสินค้าและการให้บริการต่างๆ ซึ่งเป็นรายการธุรกิจปกติ โดยราคาและเงื่อนไขไม่ต่างจากบุคคลทั่วไป สำหรับลูกหนี้บางรายการที่ไม่เคลื่อนไหวเป็นเวลานาน เนื่องจากอยู่ระหว่างการทำงานและมีเงินประกันผลงานอยู่กับบริษัทฯ หรือ บริษัทย่อยหากมีปัญหาก็สามารถหักกลบลบหนี้กันได้

บริษัทฯ มีการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ โดยพิจารณาจากฐานะปัจจุบันของลูกหนี้และประมาณขึ้นเป็นจำนวน เท่ากับจำนวนที่คาดว่าจะเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้

### 14.2.3 สินค้าคงเหลือสุทธิ

(หน่วย : พันบาท)

	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
ที่ดิน	203,789	33,722
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา	380,897	337,819
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่พัฒนาแล้ว	1,221,371	1,764,466
ห้องชุดเพื่อขาย	67,894	94,780
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,873,951	2,230,787
หัก: ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าโครงการ	(12,858)	(6,535)
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ	1,861,093	2,224,252

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีอัตราการหมุนเวียนของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อยู่ที่ 0.48 เท่า และ 0.66 เท่า ตามลำดับ ซึ่งในปี 2562 อัตราส่วนลดลงจากปีก่อน เนื่องด้วยมีการชะลอตัวการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯและของตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่มีการชะลอตัวเช่นเดียวกัน

สำหรับการพิจารณาการด้อยค่าของสินทรัพย์เมื่อมีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงสภาพแวดล้อมที่มีข้อบ่งชี้ว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน (ราคาขายสุทธิของสินทรัพย์นั้นๆ หรือมูลค่าจากการใช้แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า) ต่ำกว่าราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ดังกล่าว โดยที่การสอบทานจะพิจารณาสินทรัพย์แต่ละรายการ หรือพิจารณาจากหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดแล้วแต่กรณี

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



บริษัทฯ มีนโยบายไม่เข้าลงทุนในที่ดินเปล่า เพื่อไม่ให้เกิดต้นทุนจม โดยบริษัทฯ จะดำเนินการเข้าซื้อที่ดินที่มีศักยภาพและดำเนินการก่อสร้างและพัฒนาโครงการเพื่อจำหน่ายให้กับผู้บริโภคทันที เพื่อเป็นการลดต้นทุนค่าเสียโอกาสและลดต้นทุนในการถือครองได้อีกด้วย

#### 14.2.4 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทฯ มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นจำนวน 729.66 ล้านบาท และ 653 ล้านบาท และ 710 ล้านบาท ตามลำดับ บริษัทฯและบริษัทย่อยได้นำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวนประมาณ 650 ล้านบาท (เฉพาะของบริษัทฯ: 665 ล้านบาท) ไปค้าประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น และหุ้นกู้ระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - ห้องชุดให้เช่ารวมส่วนปรับปรุงห้องชุด มีมูลค่าประมาณ 624 ล้านบาท โดยถือตามราคาขายห้องชุดของโครงการและราคาตามบัญชีของส่วนปรับปรุงห้องชุด และมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - อาคารให้เช่า มีมูลค่าประมาณ 352 ล้านบาท มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังกล่าว ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีคิดจากต้นทุนทดแทนสุทธิ (Replacement Cost Approach) รวมถึงประเมินมูลค่ายุติธรรมของที่ดินและห้องชุดให้เช่าโดยใช้เกณฑ์ราคาตลาด

#### 14.2.5 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สุทธิมีจำนวนเท่ากับ 3,866 ล้านบาท และ 3,449 ล้านบาท ซึ่งการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ เนื่องมาจากการพัฒนาโครงการของบริษัทย่อยเพื่อประกอบธุรกิจให้บริการสวนสนุก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯและบริษัทย่อยได้นำที่ดินและอาคารมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวนประมาณ 3,592 ล้านบาท ไปจดจำนองเป็นหลักประกันหุ้นกู้ระยะสั้น เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น หุ้นกู้ระยะยาว และสัญญาว่าจ้างรับเหมาก่อสร้าง

#### 14.2.6 หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีหนี้สินรวม 5,171 ล้านบาท ลดลง 931 ล้านบาท จากหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 โดยส่วนใหญ่ลดลงจากการชำระเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน จำนวน 529 ล้านบาท เงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น ลดลงจำนวน 99 ล้านบาท หุ้นกู้ลดลงสุทธิ 246 จากการชำระคืน และมีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นลดลงเนื่องจากการจ่ายชำระจำนวน 172 ล้านบาท ในขณะที่เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่นเพิ่มขึ้น 111 ล้านบาท บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนที่ 0.89 ลดลงจากอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 ซึ่งมีค่าเท่ากับ 0.94

##### เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทฯและบริษัทย่อย มีสินเชื่อจากธนาคารในประเทศหลายแห่ง โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ ระหว่าง MLR ลบ 1.5 ถึง MLR บวก 1.00 ต่อปี และ SPR+0.5 เงินกู้ยืมของบริษัทฯและบริษัทย่อยค้าประกันโดยการจำนองอาคารชุดพักอาศัยของบริษัทฯ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อย ที่ดินรอการพัฒนาของบริษัทฯ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทฯ บัญชีเงินฝากของบริษัทฯ และค้ำประกันโดยบริษัทฯและกรรมการของบริษัทฯ

ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย บริษัทฯ และบริษัทย่อยต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญาซึ่งรวมถึงการดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นและอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่มีวงเงินกู้ยืมระยะยาวที่ยังไม่ได้เบิกใช้

#### หุ้นกู้ระยะสั้น

ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เป็นหุ้นกู้ระยะสั้นชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ มีหลักประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 25 มีนาคม 2562 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 5.4 ต่อปี โดยชำระครั้งเดียวในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยในระหว่างปี บริษัทฯ ได้มีการไถ่ถอนหุ้นกู้ดังกล่าวแล้ว

เมื่อวันที่ 4 กรกฎาคม 2562 บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ระยะสั้นชนิดไม่ด้อยสิทธิและมีหลักประกัน ครั้งที่ 1/2562 จำนวน 90,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท มูลค่ารวม 90 ล้านบาท โดยมีกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 3 ตุลาคม 2562 และมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.7 ต่อปี โดยมีกำหนดจ่ายดอกเบี้ยเมื่อครบกำหนดไถ่ถอน บริษัทฯ ได้ไถ่ถอนหุ้นกู้ดังกล่าวแล้ว ในวันที่ 3 ตุลาคม 2562

เมื่อวันที่ 12 กรกฎาคม 2562 บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ระยะสั้นชนิดไม่ด้อยสิทธิและมีหลักประกัน ครั้งที่ 2/2562 จำนวน 10,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท มูลค่ารวม 10 ล้านบาท โดยมีกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 10 ตุลาคม 2562 และมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.7 ต่อปี โดยมีกำหนดจ่ายดอกเบี้ยเมื่อครบกำหนดไถ่ถอน บริษัทฯ ได้ไถ่ถอนหุ้นกู้ดังกล่าวแล้ว ในวันที่ 10 ตุลาคม 2562

เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2562 บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ชนิดไม่ด้อยสิทธิและมีหลักประกัน ครั้งที่ 3/2562 (ชุดที่ 1) จำนวน 130,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท มูลค่ารวม 130 ล้านบาท โดยมีหุ้นกู้สำรองเพื่อการเสนอขายเพิ่มอีกไม่เกิน 100,000 หน่วย มูลค่ารวม 100 ล้านบาท ซึ่งมีกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 12 พฤษภาคม 2563 และมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.7 ต่อปี โดยมีกำหนดจ่ายดอกเบี้ยทุก ๆ 3 เดือน

เมื่อวันที่ 3 ตุลาคม 2562 บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ระยะสั้นชนิดไม่ด้อยสิทธิและมีหลักประกัน ครั้งที่ 3/2562 จำนวน 90,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท มูลค่ารวม 90 ล้านบาท โดยมีกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 8 มกราคม 2563 และมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.7 ต่อปี โดยมีกำหนดจ่ายดอกเบี้ยเมื่อครบกำหนดไถ่ถอน

เมื่อวันที่ 10 ตุลาคม 2562 บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ระยะสั้นชนิดไม่ด้อยสิทธิและมีหลักประกัน ครั้งที่ 4/2562 จำนวน 10,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท มูลค่ารวม 10 ล้านบาท โดยมีกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 8 มกราคม 2563 และมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.7 ต่อปี โดยมีกำหนดจ่ายดอกเบี้ยเมื่อครบกำหนดไถ่ถอน

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 หุ้นกู้ระยะสั้นดังกล่าวค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและที่ดินรอกการพัฒนาของบริษัทฯ และบริษัทย่อย (2561: ค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ ที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง)

### เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น

ตัวแลกเปลี่ยนระยะสั้นของบริษัทฯและบริษัทย่อย เป็นชนิดระบุชื่อผู้รับเงิน สกุลเงินบาท ราคาเสนอขายตามที่ระบุหน้าตัวแลกเปลี่ยนหักส่วนลด ซึ่งขายให้กับผู้ลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่ โดยมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงอัตราตลาด และมีกำหนดชำระคืนในเดือนมกราคม 2563 และเดือนมีนาคม 2563 ตัวแลกเปลี่ยนของบริษัทฯและบริษัทย่อยดังกล่าวค้าประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อย ที่ดินรอการพัฒนาของบริษัทย่อย และค้าประกันโดยบริษัทฯ

ในเดือนมกราคม 2563 บริษัทฯและบริษัทย่อยได้ออกและเสนอขายตัวแลกเปลี่ยนระยะสั้นชนิดระบุชื่อผู้รับเงิน สกุลเงินบาท มูลค่ารวม 20 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 8 ต่อปี กำหนดชำระคืนในเดือนกุมภาพันธ์และมีนาคม 2563

สัญญาเงินกู้ยืมระยะสั้นของบริษัทฯกับบุคคลอื่นหลายท่าน มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.25 ถึง 11.76 ต่อปี โดยมีกำหนดชำระคืนเงินต้นภายในเดือนมกราคม 2563 ถึง เดือนพฤศจิกายน 2563 เงินกู้ยืมดังกล่าวค้าประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯและบริษัทย่อย ที่ดินรอการพัฒนาของบริษัทฯและบริษัทย่อย และค้าประกันโดยกรรมการของบริษัทฯ

ในเดือนมกราคม 2563 บริษัทฯได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมเงินกับบุคคลอื่นหลายท่าน จำนวนเงินรวม 105 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 8.24 และ 11.00 ต่อปี กำหนดชำระคืนในเดือนมกราคม 2564

### เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น

เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2560 และวันที่ 12 กันยายน 2560 บริษัทย่อย (บริษัท อนุสา เลเจนด์ สยาม จำกัด) ได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมเงินจากบุคคลอื่นรวมจำนวน 210 ล้านบาท คิดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.5 ต่อปี มีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 6 เดือน และอัตราดอกเบี้ยอีกส่วนร้อยละ 3.5 ต่อปี มีกำหนดชำระดอกเบี้ยครั้งเดียวเมื่อคืนเงินกู้ทั้งหมด โดยมีกำหนดชำระคืนเงินต้นเมื่อถูกทวงถาม ทั้งนี้ ต้องผ่านพ้นระยะเวลาอย่างน้อย 3 ปีนับจากวันที่ผู้กู้ได้รับเงินกู้ โดยผู้กู้มีสิทธิชำระคืนเงินกู้ก่อนที่ผู้ให้กู้จะทวงถาม ทั้งนี้ ต้องผ่านพ้นระยะเวลาอย่างน้อย 1 ปีนับจากวันที่ผู้กู้ได้รับเงินกู้

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้าประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯและบริษัทย่อย ที่ดินรอการพัฒนาของบริษัทย่อย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทฯและค้าประกันโดยบริษัทฯ

นอกจากนี้ บริษัทฯและผู้ให้กู้ได้ทำสัญญาให้สิทธิการซื้อหุ้น โดยที่บริษัทฯซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดในบริษัท อนุสา เลเจนด์ สยาม จำกัด ประสงค์จะให้สิทธิการซื้อหุ้นแก่ผู้ให้กู้ไม่เกินจำนวนรวม 525,000 หุ้นตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ผู้ให้กู้อย่างไม่ได้ใช้สิทธิการซื้อหุ้นดังกล่าว

เมื่อวันที่ 6 กันยายน 2560 บริษัทย่อย (บริษัท อนุสา มาย โอโซน จำกัด) ได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมเงินกับบุคคลอื่น ในวงเงินจำนวน 150 ล้านบาท เงินกู้ยืมดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 9.41 ต่อปี และมีกำหนดชำระดอกเบี้ยรายเดือน บริษัทย่อยตกลงชำระคืนเงินต้นทั้งหมดแก่ผู้ให้กู้ภายใน 18 เดือนนับจากวันที่ได้รับเงินกู้ครบถ้วน โดยแบ่งชำระเป็น 2 งวด ดังนี้

งวดที่ 1 ชำระเงินกู้ยืมจำนวน 50 ล้านบาท ภายในวันที่ 6 กันยายน 2561

งวดที่ 2 ชำระเงินกู้ยืมจำนวน 100 ล้านบาท ภายในวันที่ 6 มีนาคม 2562

ในระหว่างปี บริษัทย่อยได้ทำบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติม โดยแก้ไขอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจากร้อยละ 9.41 ต่อปี เป็นร้อยละ 10 ต่อปีของเงินกู้คงค้าง นับแต่วันที่ 6 มีนาคม 2562 และตกลงชำระคืนเงินต้นทั้งหมด โดยแบ่งชำระเป็น 3 งวด ดังนี้

งวดที่ 1 ชำระเงินกู้ยืมจำนวน 50 ล้านบาท ภายในวันที่ 17 กันยายน 2561 (จ่ายชำระแล้ว)

งวดที่ 2 ชำระเงินกู้ยืมจำนวน 40 ล้านบาท ภายในวันที่ 6 มีนาคม 2562 (จ่ายชำระแล้ว)

งวดที่ 3 ชำระเงินกู้ยืมจำนวน 60 ล้านบาท ภายในวันที่ 6 กันยายน 2562

ต่อมาบริษัทย่อยได้ทำบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติมอีกฉบับโดยมีการแก้ไขเงื่อนไขการจ่ายชำระหนี้โดยแบ่งชำระเป็น 4 งวดดังนี้

งวดที่ 1 ชำระเงินกู้ยืมจำนวน 50 ล้านบาท ภายในวันที่ 17 กันยายน 2561 (จ่ายชำระแล้ว)

งวดที่ 2 ชำระเงินกู้ยืมจำนวน 40 ล้านบาท ภายในวันที่ 6 มีนาคม 2562 (จ่ายชำระแล้ว)

งวดที่ 3 ชำระเงินกู้ยืมจำนวน 10 ล้านบาท ภายในวันที่ 31 สิงหาคม 2562 (จ่ายชำระแล้ว)

งวดที่ 4 ชำระเงินกู้ยืมจำนวน 50 ล้านบาท ภายในวันที่ 4 ตุลาคม 2562 (จ่ายชำระแล้ว)

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยการจดทะเบียนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯและบริษัทย่อย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทฯ ที่ดินรอการพัฒนาของบริษัทย่อย และค้ำประกันโดยบริษัทฯ

#### หุ้นกู้ระยะยาว

เมื่อวันที่ 18 มกราคม 2562 บริษัทฯได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ชนิดไม่ด้อยสิทธิและมีหลักประกันจำนวน 450,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท มูลค่ารวม 450 ล้านบาท โดยมีกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 18 พฤศจิกายน 2563 และมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6 ต่อปีโดยมีกำหนดจ่ายดอกเบี้ยทุก ๆ 3 เดือน

เมื่อวันที่ 22 และ 23 มกราคม 2562 บริษัทฯได้ไถ่ถอนหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2560 จำนวน 674 ล้านบาท ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน โดยบริษัทฯตกลงชำระค่าธรรมเนียมให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้รวมเป็นจำนวน 1 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯได้จ่ายชำระคืนพร้อมกับเงินต้นและดอกเบี้ยแล้ว

เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2562 บริษัทฯได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ชนิดไม่ด้อยสิทธิและมีหลักประกันจำนวน 360,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท มูลค่ารวม 360 ล้านบาท โดยมีกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 26 มีนาคม 2564 และมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.3 ต่อปี โดยมีกำหนดจ่ายดอกเบี้ยทุก ๆ 3 เดือน

เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2562 และ 2 พฤษภาคม 2562 บริษัทฯได้ไถ่ถอนหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2561 ซึ่งจะครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 1 พฤษภาคม 2562 จำนวน 335 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2562 บริษัทฯได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ชนิดไม่ด้อยสิทธิและมีหลักประกันครั้งที่ 3/2562 (ชุดที่ 2) จำนวน 350,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท มูลค่ารวม 350 ล้านบาท โดยมีหุ้นกู้สำรองเพื่อการเสนอขายเพิ่มอีกไม่เกิน 100,000 หน่วย มูลค่ารวม 100 ล้านบาท ซึ่งมีกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 9 กรกฎาคม 2564 และมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.3 ต่อปี โดยมีกำหนดจ่ายดอกเบี้ยทุก ๆ 3 เดือน

เมื่อวันที่ 14 และ 15 สิงหาคม 2562 บริษัทฯได้ไถ่ถอนหุ้นกู้ครั้งที่ 2/2560 ซึ่งจะครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 15 สิงหาคม 2562 จำนวน 650 ล้านบาท

ภายใต้สัญญาหุ้นกู้ บริษัทฯต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่นการจ่ายเงินปันผลและการดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เป็นต้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 31 ธันวาคม 2561 หุ้นกู้ดังกล่าวค้ำประกันโดยการจดทะเบียนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและที่ดินรอการพัฒนาของบริษัทฯและบริษัทย่อย

#### 14.2.7 ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 5,874 ล้านบาท ลดลงจากปี 2561 จำนวน 685 ล้านบาท เป็นผลมาจากขาดทุนสุทธิในปี 2562 จำนวน 664 ล้านบาท และขาดทุนจากองค์ประกอบอื่นของ ส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 21 ล้านบาท

### 14.3 สภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุน

#### 14.3.1 กระแสเงินสด

ในปี 2562 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 975 ล้านบาท ได้มาจากการขาย และการให้เช่าและบริการ และบริษัทฯ ใช้เงินสดในกิจกรรมลงทุนเป็นจำนวน 249 ล้านบาท ในส่วนการสร้างโรงแรม และใช้ไปกับการลงทุนในกิจการร่วมค้า และ มัดจำการเงินลงทุนในบริษัทย่อย อีกส่วนหนึ่งใช้ไปกับกิจกรรมจัดหาเงินจำนวนทั้งสิ้น 1,019 ล้านบาท ในเรื่องของการชำระหนี้เงินกู้ต่างๆ

#### 14.3.2 อัตราส่วนสภาพคล่อง

สำหรับปี 2562 และปี 2561 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีอัตราส่วนสินทรัพย์หมุนเวียนต่อหนี้สินหมุนเวียน 0.58 เท่า และ 0.90 เท่า ตามลำดับ บริษัทมีสภาพคล่องลดลงจากสิ้นปี 2561 เนื่องจาก ในปี 2562 บริษัทฯ มีสินทรัพย์หมุนเวียน ลดลงจากการจากลูกหนี้เงินลงทุนที่ลดลง และเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงจากการไถ่ถอนหุ้นกู้ระยะยาว อีกทั้งต้นทุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงจากการขาย นอกจากนี้หนี้สินหมุนเวียนส่วนที่เป็นเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างของบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น จากการถึงกำหนดชำระซึ่งเดิมจัดเป็นเจ้าหนี้ระยะยาว

### 14.4 รายจ่ายการลงทุนและแหล่งเงินทุน

บริษัทฯ มีโครงสร้างแหล่งเงินทุนเพื่อใช้ในการกิจการจากเงินทุนในส่วนของผู้ถือหุ้น และจากการส่วนของหนี้สิน โดยส่วน โครงสร้างเงินทุนของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมในอัตราร้อยละ 47 ของสินทรัพย์ หรือคิดเป็นอัตรา หนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 0.88 เท่า ส่วนปี 2561 มีอัตรา 0.93 เท่า

จากอัตราส่วนของหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นจะเห็นได้ว่า โครงสร้างเงินทุนของบริษัทฯ ยังคงอยู่ในระดับที่ดี เนื่องจากเงินทุนที่ใช้ในการลงทุน และบริหารจัดการภายในองค์กรมาจากส่วนของผู้ถือหุ้น และการก่อหนี้ขององค์กรยังอยู่ในระดับ ที่เหมาะสม ซึ่งบริษัทฯ ไม่มีนโยบายที่จะก่อหนี้เกินความจำเป็นซึ่งจะทำให้เกิดความเสี่ยงทางการเงินต่อองค์กร และเพื่อป้องกัน วิกฤตที่จะเกิดขึ้นกับกลุ่มบริษัท ซึ่งปัจจัยดังกล่าวจะเป็นตัวชี้วัดและผลักดันให้กิจการไปสู่การเพิ่มมูลค่าของกิจการได้มากขึ้น และ การอยู่รอดอย่างยั่งยืนของบริษัทฯ โดยทางบริษัทได้มีการกำหนดโครงสร้างเงินทุนไว้ในอัตราไม่เกิน 2.5 เท่า ซึ่งจะเป็นเครื่องมือ ชี้นำทางการเงินของผู้บริหารฯ

### 14.5 ความสามารถในการชำระหนี้ และการปฏิบัติตามเงื่อนไขการกู้ยืมที่สำคัญ ความสามารถในการจัดหาแหล่งเงินทุน เพิ่มเติม

บริษัทฯ มีหนี้เงินกู้ยืมที่ครบกำหนดชำระภายในปี 2563 เป็นจำนวน 1,849.59 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2561 แล้วลดลงจำนวน 226 ล้านบาท ส่วนใหญ่จะเป็นหนี้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบัน การเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น ซึ่งทางบริษัทฯ ได้มีการวางแผนในการชำระหนี้บางส่วน

จากการขายสินค้าคงเหลือของบริษัทฯ ตลอดจนการร่วมทุน และการจัดหาแหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงินเพิ่มเติม 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 การผูกพันด้านหนี้สินและการบริหารจัดการภาระนอกงบแสดงฐานะการเงิน

สำหรับการผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีการผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ดังนี้

##### 14.6.1 การผูกพันเกี่ยวกับสัญญาซื้อขายจากการให้สิทธิขายคืนบ้านและห้องชุด

กลุ่มบริษัทขายบ้านพร้อมที่ดินและห้องในอาคารชุดบางส่วนโดยมีเงื่อนไขให้ลูกค้าสามารถมีสิทธิขายคืนภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญา กลุ่มบริษัทรับรู้รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินและห้องในอาคารชุด ณ วันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์และรับชำระจากลูกค้าแล้ว เนื่องจากผู้บริหารประเมินและเชื่อมั่นว่าภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดไว้ โอกาสที่ลูกค้าจะใช้สิทธิขายคืนเป็นไปได้ได้น้อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีการผูกพันจากการที่ลูกค้าสามารถเลือกใช้สิทธิขายคืนบ้านและห้องชุดดังกล่าวเป็นจำนวนเงินรวม 1,956 ล้านบาท (2561: 1,754 ล้านบาท)

##### 14.6.2 การผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายจ่ายฝ่ายทุนที่เกี่ยวข้องกับการทำสัญญาออกแบบและก่อสร้างโครงการเป็นจำนวนเงิน 211 ล้านบาท (2561: 209 ล้านบาท)

##### 14.6.3 การผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินงานและการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานและสัญญาจ้างบริการ อายุของสัญญามีระยะเวลาประมาณ 1 ถึง 9 ปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานและสัญญาจ้างบริการที่บอกเลิกไม่ได้ ดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	2562	2561
จ่ายชำระ		
ภายใน 1 ปี	151	136
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	405	427
มากกว่า 5 ปี	3	30

#### 14.6.4 การผูกพันเกี่ยวกับสัญญาให้บริการระยะยาว

ก) บริษัทฯได้ทำบันทึกข้อตกลงรับบริการงานขายและการตลาดกับบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง กำหนดระยะเวลา 3 ปี นับจากวันที่ 1 พฤษภาคม 2559 โดยบริษัทฯจะต้องจ่ายค่าบริการในอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญา โดยในเดือนพฤษภาคม 2562 บริษัทฯได้ทำการยกเลิกสัญญาดังกล่าว

ค่าบริการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวน 41 ล้านบาท ได้รวมอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (2562: ไม่มี)

ข) ในเดือนตุลาคม 2559 บริษัทฯและบริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้เข้าทำสัญญากับบริษัทแห่งหนึ่งมีกำหนด 15 ปี เริ่มตั้งแต่ปีที่เริ่มดำเนินโครงการ และสามารถต่ออายุสัญญาได้อีกครั้งละ 5 ปี บริษัทดังกล่าวจะให้บริการในด้านการบริหารงานโครงการอาคารพักอาศัยให้เจ้าของบริษัทฯ และโรงแรมของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง และอนุญาตให้บริษัทฯใช้เครื่องหมายการค้าโดยจะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญา

ในเดือนกุมภาพันธ์ 2560 บริษัทฯและบริษัทย่อยได้ทำสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ของสัญญาบริหารโครงการดังกล่าวให้กับบริษัทย่อยอีกแห่งหนึ่ง โดยบริษัทฯและบริษัทย่อยต้องออกหนังสือค้ำประกันในวงเงินรวม 129 ล้านบาท (2561: 129 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ: 65 ล้านบาท 2561: 65 ล้านบาท) และในเดือนกุมภาพันธ์ 2560 บริษัทฯได้ดำเนินการส่งมอบโครงการอาคารพักอาศัยให้เจ้าของบริษัทฯ ให้กับบริษัทดังกล่าวเพื่อบริหารแล้ว และปัจจุบันบริษัทย่อยอยู่ระหว่างดำเนินการส่งมอบโรงแรมให้กับบริษัทดังกล่าวเพื่อบริหาร

ค่าธรรมเนียมตามสัญญาดังกล่าวข้างต้นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 2 ล้านบาท (2561: 3 ล้านบาท) ได้รวมอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

#### 14.6.5 การค้ำประกัน

ก) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯมีภาระจากการค้ำประกันวงเงินกู้และวงเงินสินเชื่อให้แก่บริษัทย่อยในวงเงิน 305 ล้านบาท (2561: 415 ล้านบาท)

ข) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯมีภาระจากการค้ำประกันวงเงินกู้และวงเงินสินเชื่อให้แก่การร่วมค้าในวงเงิน 122 ล้านบาท (2561: 122 ล้านบาท)

ค) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีภาระจากการค้ำประกันการทำสัญญาอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายการค้าและสัญญาบริหารโครงการให้แก่บริษัทย่อยแห่งหนึ่ง เพื่อค้ำประกันการปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าวของบริษัทย่อยในวงเงินรวม 129 ล้านบาท (2561: 129 ล้านบาท)

ง) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามบริษัทฯและบริษัทย่อยเหลืออยู่เป็นจำนวน 72 ล้านบาท (2561: 142 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ: 49 ล้านบาท 2561: 126 ล้านบาท) ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจ

จ) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทย่อยมีภาระผูกพันภายใต้สัญญาว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างกับบริษัทในประเทศและบริษัทต่างประเทศ สัญญาดังกล่าวบางส่วนค้ำประกันโดยการจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อยในวงเงินจำนวน 1,346 ล้านบาท (2561: 1,346 ล้านบาท) และค้ำประกันโดยบริษัทฯ



#### 14.6.6 คดีฟ้องร้อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีคดีความที่เกี่ยวข้องกับการถูกกล่าวหาว่าผิดสัญญาจ้างทำของ สัญญาจ้างงาน สัญญาให้ชำระหนี้ สัญญาเรียกเก็บปรับ สัญญาจะซื้อจะขายจากลูกค้าบางรายคดีเรียกค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง คดีการใช้สิทธิโดยไม่สุจริตและคดีละเมิด ซึ่งมีมูลค่าฟ้องร้องรวมทั้งสิ้น 128 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม บริษัทฯและบริษัทย่อยอยู่ระหว่างการต่อสู้คดี ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯและบริษัทย่อยได้บันทึกประมาณการหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับคดีความดังกล่าวเป็นจำนวนเงินประมาณ 16 ล้านบาท ฝ่ายบริหารเชื่อมั่นว่าบริษัทฯและบริษัทย่อยจะไม่เกิดผลเสียหายอย่างเป็นสาระสำคัญเกินกว่าจำนวนที่บันทึกประมาณการหนี้สินไว้

#### 14.6.7 ภาระผูกพันจากสัญญาซื้อขายทรัพย์สิน

ก) เมื่อวันที่ 29 พฤษภาคม 2558 บริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดพักอาศัย รวมจำนวน 230 ยูนิต (แบบผ่อนชำระ) กับบริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) (ผู้จะขาย) ในราคาเหมารวมเป็นเงิน 903 ล้านบาท ซึ่ง ณ วันที่ทำสัญญา บริษัทย่อยได้วางเงินมัดจำไว้ทั้งสิ้น 90 ล้านบาท ส่วนราคาส่งที่เหลือ บริษัทย่อยตกลงผ่อนชำระพร้อมดอกเบี้ยให้แก่ผู้จะขายตามที่ระบุไว้ในสัญญา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทย่อยจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว 215 ยูนิต และชำระเงินให้แก่ผู้จะขายแล้วจำนวน 829 ล้านบาท และบริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่ต้องชำระค่าทรัพย์สินส่วนที่เหลือให้ผู้จะขายเป็นจำนวน 75 ล้านบาท รวมทั้งชำระดอกเบี้ยตามที่ระบุไว้ในสัญญา

ข) เมื่อวันที่ 28 กันยายน 2560 บริษัทฯได้ลงนามในบันทึกข้อตกลงรวบรวมหุ้นเพื่อการซื้อขายในบริษัท พานาซี เมดิคอล เซ็นเตอร์ จำกัด ต่อมาได้ทำบันทึกข้อตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ซื้อขายหุ้นสามัญนี้ให้แก่บริษัท พานาซี กรุ๊ป จำกัด (บริษัทย่อย)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทย่อยได้จ่ายชำระเงินมัดจำค่าซื้อเงินลงทุนแล้วจำนวน 647 ล้านบาท และบริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่ต้องชำระค่าเงินลงทุนส่วนที่เหลือให้กลุ่มผู้ถือหุ้นเป็นจำนวน 73 ล้านบาท

#### 14.6.7 ภาระผูกพันสัญญาบริการอื่น

บริษัทฯและบริษัทย่อย มีภาระผูกพันภายใต้สัญญาบริการและอื่น ๆ เป็นจำนวนประมาณ 20 ล้านบาท (2561: 15 ล้านบาท)

### 14.7 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่มีผลต่อฐานะทางการเงิน

#### 14.7.1 ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมที่มีผลต่อการดำเนินงาน

ภาพรวมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปี 2562 ตลาดอสังหาริมทรัพย์ มีปรับลดลง เทียบกับปีก่อนหน้า โดยตลาดหลักยังคงเป็นกรุงเทพฯ และปริมณฑล ขณะที่หน่วยขายได้ของที่อยู่อาศัยที่เปิดขายในกรุงเทพฯ และปริมณฑลปี 2019 โดยตลาดคอนโดมิเนียมมีผลตลบมากที่สุด เนื่องจากเป็นกลุ่มที่อยู่อาศัยที่ได้รับผลกระทบทั้งทางตรงและทางอ้อมจากภาวะเศรษฐกิจ และกำลังซื้อของต่างชาติที่อ่อนแอลง อีกทั้งการชะลอการเปิดตัวโครงการใหม่ เนื่องจากกำลังซื้อที่ชะลอตัว ผนวกกับภาวะอุปทานส่วนเกินที่ยังคงมีอยู่ โดยเฉพาะในกลุ่มคอนโดมิเนียม

อย่างไรก็ตามตลาดอสังหาริมทรัพย์ จะมีการปรับเปลี่ยนในเรื่องของกลุ่มประเภทของสินค้าที่จะถูกผลักดันออกมา ผู้ประกอบการจะลงทุนโครงการในแนวราบ ในกลุ่มบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์กันมากขึ้นเนื่องจากตลาดของกลุ่มคอนโดมิเนียมจะเกิดภาวะอึดตัวจากสินค้าค้างสต็อกในตลาดและการเก็งกำไร



สำหรับบ้านเดี่ยว และทาวน์โฮม ยังเติบโตได้ดีจากผลงานของบริษัทยังคงมียอดขาย และยอดโอนตรงตามเป้าหมายที่ตั้งไว้ แต่ยอดโอนอาคารชุดยังต้องปรับกลยุทธ์การขายอยู่เนื่องจากการรับรู้รายได้จากโครงการที่เปิดขายในระยะ 2-3 ปีที่ผ่านมา โดยอุปสรรคสำคัญยังคงเป็นเรื่องของหนี้สินครัวเรือนที่มีอัตราเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้ผู้บริโภคยังไม่มั่นใจในความสามารถที่จะสร้างรายได้ของตนเองออกมาเพื่อใช้จ่ายใช้สอย จึงส่งผลกระทบให้ยอดขายทั้งปีไม่เป็นไปตามเป้าหมายวางไว้

ปัจจัยต่างๆ เหล่านี้ล้วนส่งผลให้ผู้ประกอบการระมัดระวังเรื่องการขยายโครงการและการลงทุนในปี 2562 จะเห็นว่าผู้ประกอบการหลายรายมีการกระจายความเสี่ยงด้านการลงทุน โดยมีการร่วมลงทุนกับบริษัทต่างชาติมากยิ่งขึ้น เช่น ญี่ปุ่น และจีน

#### 14.7.2 แนวโน้มภาวะอุตสาหกรรมและสภาพการแข่งขันในอนาคต

ในปี 2562 ตลาดอสังหาริมทรัพย์ มีแนวโน้มปรับลดลงประมาณ 10% เทียบกับปีก่อนหน้า (หลังจากที่ปีก่อนขยายตัวสูงกว่า 26% Year on Year) โดยตลาดหลักยังคงเป็นกรุงเทพฯ และปริมณฑล ขณะที่หน่วยขายได้ (Presale) ของที่อยู่อาศัยที่เปิดขายในกรุงเทพฯ และปริมณฑลปี 2562 คาดว่าจะหดตัวประมาณ 14% เทียบกับปีก่อนหน้า โดยคอนโดมิเนียมมีโอกาสลดลงมากที่สุด เนื่องจากเป็นกลุ่มที่อยู่อาศัยที่ได้รับผลกระทบทั้งทางตรงและทางอ้อมจากมาตรการ Loan-to-Value (LTV) และกำลังซื้อของต่างชาติที่อ่อนแอลง ขณะที่ผู้ประกอบการอาจชะลอการเปิดตัวโครงการใหม่ (หดตัวประมาณ 12% เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า) เนื่องจากกำลังซื้อที่ชะลอตัว ผนวกกับภาวะอุปทานส่วนเกินที่ยังคงมีอยู่ โดยเฉพาะในกลุ่มคอนโดมิเนียม

ตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2562: มีโอกาสหดตัวลงหลังจากขยายตัวดีในปีก่อนหน้า โดยทั้งยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ และหน่วยขายในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลมีโอกาสหดตัวเกือบ 11% เทียบกับปีก่อนหน้า โดยในช่วงไตรมาสแรกของปีหน่วยโอนกรรมสิทธิ์อาจยังคงขยายตัวได้ เนื่องจากทั้งผู้พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยอาจจะเร่งขายที่อยู่อาศัยพร้อมโอน และผู้บริโภคอาจมีการเร่งซื้อที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จพร้อมโอนก่อนมาตรการ LTV จะมีผลบังคับใช้ในวันที่ 1 เมษายน 2562 อย่างไรก็ตาม ในช่วงเดือนเมษายน ปี 2562 เป็นต้นมาหน่วยโอนฯ จะปรับตัวลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า

โดยธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนดให้ที่อยู่อาศัยที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายก่อนวันที่ 15 ตุลาคม 2561 สามารถใช้มาตรฐาน LTV เดิมได้ ซึ่งจากข้อมูลในอดีตพบว่าประมาณ 60-70% ของหน่วยโอนกรรมสิทธิ์คอนโดมิเนียมที่เกิดขึ้นในแต่ละปีมาจากยอด Presale ของคอนโดมิเนียมในช่วงก่อนหน้า ทำให้มีโอกาสที่หน่วยโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2019 มีโอกาสหดตัวในอัตราที่ต่ำกว่าที่อยู่อาศัยแนวราบ ที่ส่วนใหญ่เป็นโครงการสร้างเสร็จก่อนขาย โดยประมาณ 80-90% ของยอดโอนที่อยู่อาศัยแนวราบที่เกิดขึ้นในแต่ละปีมาจากยอด Presale โดยคอนโดมิเนียมมีโอกาสลดลงมากที่สุดที่ 18-19% เทียบกับปีก่อนหน้า เนื่องจากเป็นกลุ่มที่อยู่อาศัยที่ได้รับผลกระทบจากมาตรการ LTV ทั้งทางตรงผ่านกำลังซื้อที่ลดลงของอุปสงค์แท้จริงและทางอ้อมผ่านความเชื่อมั่นที่ลดลงของนักลงทุน/เก็งกำไร พิจารณาได้จากอัตราการขายได้ของหน่วยเปิดขายใหม่รายเดือนปรับตัวลดลงมาอยู่ที่เฉลี่ย 24% ภายหลังมีการเปิดเผยเรื่องมาตรการ LTV ในเดือนพฤศจิกายน-ธันวาคม 2018 จากเดิมซึ่งอยู่ที่เฉลี่ยประมาณ 44% ในช่วงเดือนมกราคม 2560-ตุลาคม 2561 นอกจากนี้ ยังได้รับผลกระทบจากกำลังซื้อของต่างชาติ โดยเฉพาะชาวจีนที่อาจลดลงจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจจีนและค่าเงินของจีนที่อ่อนค่าลงเมื่อเทียบกับเงินบาท รวมถึงความเข้มงวดที่อาจมากขึ้นของทางการเงินเกี่ยวกับการนำเงินออกมาลงทุน/ซื้ออสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศ ถึงแม้ว่าหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยและหน่วยขายได้ (Presale) จะมีแนวโน้มลดลงในปี 2562 แต่หากพิจารณาที่จำนวนหน่วยโอนฯ และหน่วยขายได้ของที่อยู่อาศัยในปี 2562 อีไอซีคาดว่า ยังคงอยู่ในระดับที่สูงกว่าค่าเฉลี่ยในช่วง 2559-2560 (ช่วงเวลาที่ตลาดที่อยู่อาศัยโดยเฉลี่ยมีทิศทางอ่อนแอ) สาเหตุส่วนหนึ่งมาจากปัจจัยบวกจากการขยายตัวทางเศรษฐกิจ โดยคาดว่าในปี 2019 GDP จะเติบโตอยู่ที่ 3.8% เทียบกับปีก่อนหน้า ซึ่งสูงกว่าค่าเฉลี่ยในช่วง

5 ปีที่ผ่านมาที่ 3.1% ต่อปี ผนวกกับการก่อสร้างโครงการรถไฟฟ้าในส่วนต่อขยายและเส้นทางใหม่ในหลายพื้นที่ของกรุงเทพฯ และปริมณฑล เช่น รถไฟฟ้าสายสีเขียว (หมอชิต-คูคต) ซึ่งก่อสร้างไปแล้วเกือบ 90% ของแผนการก่อสร้าง รถไฟฟ้าสายสีส้ม (ศูนย์วัฒนธรรม-มีนบุรี) เป็นต้น ซึ่งจะเป็นปัจจัยสนับสนุนให้มีพื้นที่ศักยภาพสำหรับการพัฒนาที่อยู่อาศัยมากขึ้น สำหรับแนวโน้มอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในระยะ 2563-2565 ยังคงคาดว่า หน่วยโอนกรรมสิทธิ์จะมีแนวโน้มทยอยฟื้นตัวที่อัตราเฉลี่ยประมาณ 3% ต่อปี และเติบโตเฉลี่ยประมาณ 5% สำหรับมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ สอดรับไปกับการเติบโตของเศรษฐกิจที่มีต่อเนื่อง

ในปี 2563-2565 คาดว่า จะขยายตัวได้โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการขยายตัวของเขตเมืองตามการเพิ่มขึ้นของเส้นทางคมนาคมใหม่ โดยเฉพาะรถไฟฟ้าหลายสายในกรุงเทพฯ และปริมณฑล และการปรับผังเมืองที่อาจเพิ่มพื้นที่ศักยภาพในระยะข้างหน้า รวมถึงขนาดของครัวเรือนที่ลดลงอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะกรุงเทพฯ และจังหวัดหัวเมืองหลัก

#### 14.7.3 ผลที่มีต่อการดำเนินงานตามภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม

บริษัทฯ เล็งเห็นถึงความผันผวนในอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ และได้ปรับทิศทางการลงทุนโครงการ สู่ทำเลที่ตั้งประเภทผลิตภัณฑ์ที่มีความต้องการสูงกว่า และกลุ่มลูกค้าที่ยังคงมีกำลังซื้อที่ไม่ถดถอย บริษัทฯ จึงขยายขอบเขตการดำเนินโครงการใหม่ เน้นโครงการที่ยังคงให้ผลตอบแทนค่าเช่าที่น่าสนใจแก่นักลงทุน ได้แก่ โครงการอนุศา คอนโดเขาใหญ่ ซึ่งตั้งอยู่ติดกับโครงการ อนุศา มายโอโซน เขาใหญ่ อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา

ปัจจุบันรายได้หลักของบริษัทฯ มาจากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย โดยรับรู้รายได้จากโครงการที่พัฒนาเสร็จแล้วสำหรับแนวราบได้แก่ โครงการอนุศา ชิวานี พัทยา, โครงการอนุศาศิริ ซิตี้ พระราม2, โครงการอนุศา มายโอโซน เขาใหญ่, โครงการบ้านกฤษณา พระราม5, โครงการบ้าน ณ ราธ สุนทวงศ์ และสำหรับแนวสูงได้แก่ โครงการอพ เอมม์ (ปิดโครงการแล้วในปี 2562), โครงการพาร์ค เอ็กซ์โซ เกษตร-นวมินทร์, โครงการเฟรช คอนโดมิเนียม และ โครงการอนุศา สเตท ทาวเวอร์

**14.7.4 บริษัทฯ ได้กำหนดรูปแบบการบริหารจัดการ เพื่อให้สอดคล้องกับ นโยบายและกลยุทธ์ขององค์กร รวมถึงใช้เป็นแนวทางในการดำเนินงานและแนวทางในการตัดสินใจด้านธุรกิจ ขององค์กรไว้ดังนี้**

##### ด้านการตลาด

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

##### 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 และยังช่วยลดต้นทุนค่าจ้างพนักงานประจำรวมถึงการลดต้นทุนด้านการฝึกอบรมได้อีกด้วย

4) นโยบายการพัฒนาความรู้และทักษะของบุคลากรเดิมให้สูงขึ้น โดยการจัดส่งเข้าอบรมอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงปลูกฝังวัฒนธรรม และสร้างทัศนคติที่ดีในการทำงานให้กับพนักงานเพื่อให้ทราบถึงเป้าหมายที่จะทำงานไปสู่เป้าหมายเดียวกัน

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

6) นโยบายการวางแผนผู้สืบทอดตำแหน่ง (Succession Planning) เพื่อเตรียมบุคลากรระดับบริหารไว้รองรับการขยายธุรกิจในอนาคต ด้วยตระหนักดีว่าบุคลากรเป็นทรัพยากรที่มีค่าอย่างยิ่งในการสร้างความสำเร็จ บริษัทจึงมุ่งเน้นการพัฒนาฝึกอบรมและออกแบบหลักสูตรให้มีความเหมาะสมกับขีดความสามารถเฉพาะบุคคลในเชิงรุกทุกมิติ

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

#### ด้านกระบวนการทำงาน

1) นโยบายลดระยะเวลาในการขายให้ต่ำที่สุด เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพในการทำไรของแต่ละโครงการ สอดคล้องกับแผนธุรกิจของบริษัทฯ

2) นโยบายการจัดซื้อวัสดุอุปกรณ์ก่อสร้างอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อลดต้นทุนการผลิต

3) นโยบายการจัดบุคลากรให้เหมาะสมกับงาน

4) นโยบายการลดอุบัติเหตุระหว่างการทำงาน

5) นโยบายการจัดเก็บวัสดุก่อสร้างที่มีประสิทธิภาพ

6) นโยบายการลดต้นทุนในการซ่อมแซมงานและเก็บงานหลังก่อสร้างเสร็จแล้ว

7) นโยบายการลดต้นทุนการผลิต และปริมาณของเสียที่เกิดขึ้นในระหว่างทางการก่อสร้าง

### ข้อจำกัดในการบรรลุเป้าหมาย

- 1) รูปแบบการบริหารจัดการที่ได้กำหนดจำเป็นต้องใช้เวลาการฝึกและปรับตัวในการทำงานของพนักงาน
  - 2) การติดตามผลงานจำเป็นต้องมีระบบรองรับการเก็บข้อมูลที่ถูกต้องและทันเวลาเพื่อให้การทำงานเป็นไปตามนโยบายอย่างต่อเนื่อง
  - 3) การตรวจสอบภายในจำเป็นต้องเป็นไปอย่างเข้มงวดและต้องใช้ความร่วมมือของทุกฝ่าย
  - 4) ผู้บริหารต้องมีความเข้าใจถึงความสำคัญและพร้อมใช้เวลาและทรัพยากรเพื่อบรรลุเป้าหมาย
- บริษัทฯ ได้เร่งดำเนินการตามนโยบายตามที่กำหนดไว้โดยมีตัวอย่างแผนที่ชัดเจนผ่านการอนุมัติจากผู้บริหาร

บริษัทสามารถดำเนินการตามนโยบายด้านการตลาดอย่างสม่ำเสมอโดยที่สามารถระบุลูกค้ากลุ่มเป้าหมายได้ชัดเจนมากขึ้น หลังจากพัฒนาระบบ Customer Relationship Management สำหรับจัดเก็บและวิเคราะห์ข้อมูล นอกจากนี้บริษัทยังได้จัดจ้าง การทำที่ปรึกษาด้านแบรนด์ดิ้งเร่งสร้างการรับรู้ของแบรนด์ อนุศาสิริ และได้ลงมือจัดการการเงินภายใต้ระบบ Enterprise Resource Planning ด้านอสังหาริมทรัพย์ผ่านระบบคอมพิวเตอร์ รวมถึงจัดจ้างผู้ตรวจสอบบัญชีและระบบภายในเพิ่มเติม เพื่อรับประกันการบริหารเงินที่ถูกต้องและรวดเร็วบริษัทฯ ได้ลดความเสี่ยงด้านการเงินโดยจัดทำเครื่องมือทางการเงินและติดต่อกับกลุ่มผู้ลงทุนที่สนใจทั้งในและนอกประเทศอย่างสม่ำเสมอเพื่อรองรับเงินทุนหมุนเวียนและลงทุนด้านการพัฒนาที่ดินและอาคาร สำหรับโครงการใหม่ตามแผนการขยายตัวในอนาคตที่วางไว้บริษัทฯ เล็งเห็นว่าการพัฒนาบุคลากรเป็นการมุ่งมั่นในระยะยาว แต่ได้ดำเนินการพัฒนาบุคลากรทางอบรมทั้งด้านภาษาจีน การขาย การเปลี่ยนแปลงการสร้างผังองค์กรที่มีเจ้าของโครงการ Project Manager เพื่อการประสานงานและการจัดทำโครงการที่มีแผนแบบการจ่ายค่าตอบแทน (Compensation Package) ซึ่งสะท้อนจากค่าตัวชี้วัดผลการดำเนินงาน (Key Performance Indicator)

## 14.8 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

### 14.8.1 การรับรู้รายได้

#### ก) รายได้จากโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินและรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยรับรู้เมื่อบริษัทฯ และบริษัทย่อยได้มีการโอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้กับลูกค้าแล้ว ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง กล่าวคือ เมื่อมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แสดงตามมูลค่าที่ได้รับหักด้วยส่วนลดและค่าใช้จ่ายที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยจ่าย แทนให้แก่ลูกค้า เงื่อนไขในการจ่ายชำระเป็นไปตามงวดการจ่ายชำระที่ระบุในสัญญาที่ทำกับลูกค้า จำนวนเงินที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้รับจากลูกค้าก่อนการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์แสดงไว้เป็น “เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า” ในงบแสดงฐานะการเงิน

#### ข) รายได้จากการขายสินค้า

รายได้จากการขายสินค้ารับรู้เมื่อบริษัทฯ ได้โอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้แก่ลูกค้าแล้ว กล่าวคือเมื่อมีการส่งมอบสินค้า รายได้จากการขายแสดงตามมูลค่าที่ได้รับหรือคาดว่าจะได้รับ สำหรับสินค้าที่ได้ส่งมอบหลังจากหักประมาณการสินค้ารับคืนและส่วนลด

#### ค) รายได้ค่าเช่า

รายได้ค่าเช่ารับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จตามเกณฑ์คงค้างไปตลอดอายุสัญญาเช่า ค่าใช้จ่ายเริ่มแรกที่เกิดเป็นการเฉพาะเพื่อให้เกิดสัญญาเช่ารับรู้เป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าทั้งสิ้นตามสัญญา

#### ง) รายได้จากกิจการโรงแรม

รายได้ห้องพักบันทึกรายได้เมื่อแขกเข้าพักตามเกณฑ์คงค้าง รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มบันทึกรายได้เมื่อมีการขายอาหารและเครื่องดื่ม รายได้ที่รับรู้ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้า

จ) รายได้ค่าบริการ

รายได้ค่าบริการรับรู้เมื่อมีการให้บริการเสร็จสิ้น

ฉ) ดอกเบี้ยรับ

ดอกเบี้ยรับถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

ช) ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา

บริษัทฯ และบริษัทย่อยบันทึกราคานายหน้าที่ยจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้ตามสัญญา และจะบันทึกค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่าสิ่งตอบแทนที่จะได้รับหักด้วยต้นทุนที่เกี่ยวข้อง

14.8.2 ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุด

ในการคำนวณหาต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุด บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขายสำหรับต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดิน และตามมูลค่าขายสำหรับต้นทุนการขายหน่วยในอาคารชุด

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์รวมถึงต้นทุนของสินค้าอื่นที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้ส่งมอบให้กับลูกค้าตามสัญญา เช่น เฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่ง ซึ่งถือเป็นส่วนควบของบ้านหรือหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยที่ส่งมอบ

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการขาย

14.8.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดหมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มา และไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

14.8.4 ลูกหนี้การค้าและค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ

ลูกหนี้การค้าแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ บริษัทฯ และบริษัทย่อยบันทึกค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

14.8.5 ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แสดงตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุนของโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่เกิดขึ้นจริง รวมถึงประมาณการต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะบันทึกขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ (ถ้ามี) ไว้ในส่วนของการกำไรหรือขาดทุน

#### 14.8.6 สินค้ำคงเหลือ

วัตถุดิบและวัสดุสิ้นเปลืองสำหรับส่วนงานโรงแรมแสดงมูลค่าตามราคาทุนตามวิธีเข้าก่อนออกก่อน หรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า และจะถือเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนการบริการเมื่อมีการเบิกใช้

สินค้ำสำเร็จรูปสำหรับส่วนงานสวนสนุกเชิงวัฒนธรรมแสดงมูลค่าตามราคาทุนตามวิธีถัวเฉลี่ยหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า และจะถือเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนขายเมื่อมีการเบิกใช้

#### 14.8.7 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้างหรือการผลิตสินทรัพย์หรือพัฒนาโครงการที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์หรือเมื่อการก่อสร้างเสร็จสิ้นหรือหยุดชะงักลงจนกว่าจะมีการดำเนินการพัฒนาต่อไป ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืม นั้น

#### 14.8.8 เงินลงทุน

ก) เงินลงทุนในการร่วมค้าที่แสดงอยู่ในงบการเงินรวมแสดงมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย

ข) เงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้าที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุน บริษัทฯใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการคำนวณต้นทุนของเงินลงทุน

ในกรณีที่มีการโอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุนจากประเภทหนึ่งไปเป็นอีกประเภทหนึ่ง บริษัทฯจะปรับมูลค่าของเงินลงทุนดังกล่าวใหม่โดยใช้มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่โอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุน ผลแตกต่างระหว่างราคาตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่โอนจะบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนหรือแสดงเป็นองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นแล้วแต่ประเภทของเงินลงทุนที่มีการโอนเปลี่ยน

เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุน จะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

#### 14.8.9 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และค่าเสื่อมราคา

บริษัทฯและบริษัทย่อยบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้น บริษัทฯและบริษัทย่อยจะบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณ 5 - 40 ปี ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมอยู่ในงบการเงินการดำเนินงาน โดยไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดิน

บริษัทฯและบริษัทย่อยรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในปีที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

#### 14.8.10 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาทุน อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณดังนี้

อาคาร ส่วนปรับปรุงและสิ่งปลูกสร้าง 5 - 40 ปี

เครื่องตกแต่ง เครื่องใช้สำนักงานและอุปกรณ์ดำเนินงาน 3 - 10 ปี

ยานพาหนะ 5 - 20 ปี

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ระหว่างติดตั้งและก่อสร้าง

บริษัทฯ และบริษัทย่อยตัดรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ออกจากบัญชี เมื่อจำหน่ายสินทรัพย์ หรือคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์จะรับรู้ในส่วนของการกำไรหรือขาดทุนเมื่อบริษัทฯ และบริษัทย่อยตัดรายการสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี

#### 14.8.11 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนและค่าตัดจำหน่าย

บริษัทฯ และบริษัทย่อยบันทึกต้นทุนเริ่มแรกของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนตามราคาทุน ภายหลังการรับรู้รายการเริ่มแรก สินทรัพย์ไม่มีตัวตนแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) ของสินทรัพย์นั้น

บริษัทฯ และบริษัทย่อยตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดอย่างมีระบบตลอดอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์นั้น และจะประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะทบทวนระยะเวลาการตัดจำหน่ายและวิธีการตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนดังกล่าวทุกสิ้นปีเป็นอย่างน้อยค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของการกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดมีดังนี้

อายุการให้ประโยชน์

คอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์ 3 - 10 ปี

ค่าตัดจำหน่ายรับรู้รวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

#### 14.8.12 ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาแสดงตามราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ (ถ้ามี) ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าถมดิน ค่าสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาโครงการ และต้นทุนการกู้ยืมที่เกิดขึ้นในระหว่างการพัฒนาในอดีต

#### 14.8.13 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ และบริษัทย่อย หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ และบริษัทย่อย หรือถูกบริษัทฯ และบริษัทย่อยควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อมหรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทฯ และบริษัทย่อย

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วม และบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัทฯ และบริษัทย่อย ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

#### 14.8.14 สัญญาเช่าระยะยาว

สัญญาเช่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน สัญญาเช่าการเงินจะบันทึกเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่า



หรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าหักค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกเป็นหนี้สินระยะยาว ส่วนดอกเบี้ยจ่ายจะบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตลอดอายุของสัญญาเช่า สินทรัพย์ที่ได้มาตามสัญญาเช่าการเงินจะคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้งานของสินทรัพย์ที่เช่า

สัญญาเช่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน จำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า

#### 14.8.15 เงินตราต่างประเทศ

บริษัทฯ แสดงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นสกุลเงินบาท ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัทฯ รายการต่างๆของแต่ละกิจการที่รวมอยู่ในงบการเงินรวมวัดมูลค่าด้วยสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของแต่ละกิจการนั้น

รายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ สินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินซึ่งอยู่ในสกุลเงินตราต่างประเทศได้แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กำไรและขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราแลกเปลี่ยนได้รวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

#### 14.8.16 การด้อยค่าของสินทรัพย์

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน บริษัทฯและบริษัทย่อยจะทำการประเมินการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์หรือสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นของบริษัทฯและบริษัทย่อยหากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า บริษัทฯและบริษัทย่อยรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ บริษัทฯและบริษัทย่อยประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับจากสินทรัพย์และคำนวณคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนภาษีที่สะท้อนถึงการประเมินความเสี่ยงในสภาพตลาดปัจจุบันของเงินสดตามระยะเวลาและความเสี่ยงซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของสินทรัพย์ที่กำลังพิจารณาอยู่ ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย บริษัทฯและบริษัทย่อยใช้แบบจำลองการประเมินมูลค่าที่ดีที่สุดซึ่งเหมาะสมกับสินทรัพย์ ซึ่งสะท้อนถึงจำนวนเงินที่กิจการสามารถจะได้อาจมาจากการจำหน่ายสินทรัพย์หักด้วยต้นทุนในการจำหน่าย โดยการจำหน่ายนั้นผู้ซื้อและผู้ขายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯและบริษัทย่อยจะรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

หากในการประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ มีข้อบ่งชี้ที่แสดงให้เห็นว่าผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงวดก่อนได้หมดไปหรือลดลง บริษัทฯและบริษัทย่อยจะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์นั้น และจะกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าที่รับรู้ในงวดก่อนก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้กำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนภายหลังจากการรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าครั้งล่าสุด โดยมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าต้องไม่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีที่ควรจะเป็นหากกิจการไม่เคยรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ในงวดก่อนๆ บริษัทฯและบริษัทย่อยจะบันทึกกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์โดยรับรู้ไปยังส่วนของกำไรหรือขาดทุนทันที



#### 14.8.17 ผลประโยชน์พนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังจากออกจากงานของพนักงาน

โครงการสมทบเงิน

บริษัทฯ บริษัทย่อย และพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สิทธิประโยชน์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสิทธิประโยชน์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เงินที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

โครงการผลประโยชน์หลังจากออกจากงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงาน ซึ่งบริษัทฯ และบริษัทย่อยถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังจากออกจากงานสำหรับพนักงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังจากออกจากงานของพนักงาน โดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับโครงการผลประโยชน์หลังจากออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

#### 14.8.18 ประเมินการหนี้สิน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะบันทึกประเมินการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทฯ และบริษัทย่อยจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และบริษัทฯ และบริษัทย่อยสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

#### 14.8.19 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

บริษัทฯ และบริษัทย่อยบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้

ใช้จำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าบริษัทและบริษัทย่อยจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

บริษัทและบริษัทย่อยจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน และจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าบริษัทและบริษัทย่อยจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

บริษัทและบริษัทย่อยจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

#### 14.8.20 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่นโดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า บริษัทและบริษัทย่อยใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตามฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ บริษัทและบริษัทย่อยจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่น่ามาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน บริษัทและบริษัทย่อยจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

#### 14.9 การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

### **การไม่รวมงบการเงินของบริษัทที่บริษัทฯ มีสัดส่วนการถือหุ้นมากกว่ากึ่งหนึ่ง**

ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ พิจารณาว่าบริษัทฯ ไม่มีอำนาจควบคุม Panacee Medical Hong Kong Limited ถึงแม้ว่าบริษัทฯ จะถือหุ้นในบริษัทข้างต้นในสัดส่วนร้อยละ 92 ซึ่งเป็นสัดส่วนที่มากกว่ากึ่งหนึ่ง เนื่องจากบริษัทฯ และผู้ร่วมทุนได้ลงนามในเอกสารร่วมกันในการดำเนินการจัดตั้งบริษัทร่วมทุนข้างต้น โดยเอกสารดังกล่าวระบุว่าเรื่องที่มีสาระสำคัญต้องได้รับการอนุมัติเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ร่วมทุนอย่างน้อยฝ่ายละหนึ่งคน ดังนั้น บริษัทฯ จึงพิจารณาว่าบริษัทฯ ไม่มีอำนาจควบคุมบริษัทข้างต้น เงินลงทุนในบริษัทข้างต้นถือเป็นเงินลงทุนในการร่วมค้าและไม่นำมารวมในการจัดทำงบการเงินรวม

### **ประมาณการหนี้สินจากสัญญาที่สร้างภาระ**

บริษัทฯ และบริษัทย่อยต้องใช้ดุลยพินิจและข้อสมมติฐานหลายประการในการรับรู้ประมาณการหนี้สินจากสัญญาที่สร้างภาระจากการทำรายการขายบ้านพร้อมที่ดินและห้องในอาคารชุดซึ่งมีการทำสัญญาเช่ากลับคืน โดยพิจารณาจากลักษณะของรายการและสถานการณ์ที่ทำให้เกิดประมาณการหนี้สิน ความเป็นไปได้ของการสูญเสีย รวมถึงการประมาณการกระแสเงินสดสุทธิที่จะจ่ายในอนาคต ทั้งนี้ การพิจารณาได้ทำขึ้นจากประสบการณ์และข้อมูลในอดีตรวมทั้งข้อมูลที่มีอยู่ในปัจจุบัน โดยมีการทบทวนจำนวนที่ประมาณไว้อย่างสม่ำเสมอซึ่งผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณไว้

### **ค่าเผื่อการด้อยค่าของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และที่ดินรอการพัฒนา**

บริษัทฯ และบริษัทย่อยพิจารณาการด้อยค่าของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และที่ดินรอการพัฒนา เมื่อพบว่ามูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวลดลงอย่างเป็นสาระสำคัญ ฝ่ายบริหารพิจารณาปรับลดมูลค่าของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และที่ดินรอการพัฒนา เท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนสุทธิ อย่างไรก็ตาม ความมีสาระสำคัญ และการปรับลดมูลค่าดังกล่าวขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

### **ประมาณการต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์**

ในการคำนวณต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุด บริษัทฯ และบริษัทย่อยต้องประมาณต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้นทุนดังกล่าวประกอบด้วย ต้นทุนที่ดินและการปรับปรุงที่ดิน ต้นทุนค่าออกแบบและก่อสร้าง ต้นทุนงานสาธารณูปโภค ต้นทุนการกู้ยืมเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ฝ่ายบริหารได้ประมาณการต้นทุนดังกล่าวขึ้นจากประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจโดยจะมีการทบทวนประมาณการดังกล่าวเป็นระยะๆ หรือเมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

### **ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา**

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ ฝ่ายบริหารต้องประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของอาคารและอุปกรณ์ และต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

นอกจากนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวเนื่องกับสินทรัพย์นั้น

### ค่าเผื่อนี้สงสยจะสูญของลูกหนี้และเงินให้กู้ยืม

ในการประมาณค่าเผื่อนี้สงสยจะสูญของลูกหนี้และเงินให้กู้ยืม ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้และเงินให้กู้ยืมแต่ละรายโดยคำนึงถึงประสบการณ์การเก็บเงินในอดีต อายุของหนี้ที่ค้างค้างและสถานะเศรษฐกิจที่เป็นอยู่ในขณะนั้น เป็นต้น

### ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน

บริษัทฯ พิจารณาค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยและเงินลงทุนในการร่วมค้า เมื่อพบว่ามูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญเป็นระยะเวลานาน หรือมีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่า การที่จะสรุปว่าเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญและเป็นระยะเวลานานหรือไม่จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

### สัญญาเช่า

ในการพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าทางการเงิน ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่าบริษัทฯ และบริษัทย่อยได้โอนหรือรับโอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ในสินทรัพย์ที่เช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

### คดีฟ้องร้อง

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย ซึ่งฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องแล้วและได้บันทึกประมาณการหนี้สินดังกล่าว ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

## 14.10 ความเห็นของผู้สอบบัญชีที่สำคัญ

### สำหรับงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

ผู้สอบบัญชีมีความเห็นว่างบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท ภูษาศิรี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท ภูษาศิรี จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน