

ส่วนที่ 3

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 สรุปข้อมูลทางการเงิน/งบการเงินรวม

สำหรับงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท อนุาศิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) ซึ่งประกอบด้วย งบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และงบกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ และได้ตรวจสอบ งบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท อนุาศิริ จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน

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

ความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 1 ข) เกี่ยวกับความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง กลุ่มบริษัทมีผลขาดทุนจากการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องติดต่อกันหลายปี และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนรวมสูงกว่าสินทรัพย์หมุนเวียนรวมจำนวน 1,948 ล้านบาท และมีขาดทุนสะสมรวมจำนวน 2,742 ล้านบาท โดยหนี้สินหมุนเวียนดังกล่าวได้รวมถึงหุ้นกู้ที่ครบกำหนดไถ่ถอนภายในหนึ่งปีจำนวน 878 ล้านบาท (ก่อนหักค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้) และเจ้าหนี้ค้างงานก่อสร้างแห่งหนึ่งของบริษัทย่อยจำนวน 1,256 ล้านบาท ซึ่งหนี้สินดังกล่าวมีโครงการของกลุ่มบริษัทเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกัน เจ้าหนี้ค้างงานก่อสร้างดังกล่าวมีส่วนที่ถึงกำหนดชำระแล้วจำนวน 1,077 ล้านบาท และดอกเบี้ยผิดนัดชำระจำนวน 101 ล้านบาท ส่วนที่เหลืออีก 78 ล้านบาท อยู่ระหว่างการเจรจาตรวจรับมอบงานจากผู้ว่าจ้าง โดยในเดือน ตุลาคม 2563 เจ้าหนี้ค้างงานก่อสร้างได้ส่งหนังสือแจ้งให้กลุ่มบริษัทจ่ายชำระหนี้สินดังกล่าวทั้งหมดโดยเร็วที่สุด ในเดือน พฤศจิกายน 2563 กลุ่มบริษัทได้ร่วมประชุมกับเจ้าหนี้ดังกล่าวเพื่อหาแนวทางในการจ่ายชำระหนี้ และได้ส่งหนังสือขอผ่อนผันการจ่ายชำระหนี้โดยขอเริ่มจ่ายชำระในไตรมาสที่ 1 ปี 2565 ต่อมาในเดือนกุมภาพันธ์ 2564 เจ้าหนี้ค้างงานก่อสร้างได้ส่งหนังสือปฏิเสธข้อเสนอขอผ่อนผันการจ่ายชำระหนี้ของกลุ่มบริษัท โดยยืนยันให้กลุ่มบริษัทจ่ายชำระหนี้ทันทีโดยเร็วที่สุด กลุ่มบริษัทอยู่ระหว่างการพิจารณาแผนการขอผ่อนผันเพื่อเจรจากับเจ้าหนี้อีกครั้ง และคาดว่าจะสามารถเจรจาได้เป็นผลสำเร็จเนื่องจากมีข้อโต้แย้งในเรื่องการส่งมอบงานล่าช้า ซึ่งส่งผลให้การเปิดตัวโครงการของบริษัทย่อยล่าช้ากว่าที่กำหนดไว้เดิม นอกจากนี้ หนี้สินหมุนเวียนของกลุ่มบริษัทยังรวมเงินกู้ยืมจากกิจการอื่นที่ครบกำหนดชำระแล้วและดอกเบี้ยค้างจ่ายที่เกี่ยวข้อง จำนวน 498 ล้านบาท จนถึงวันที่ 1 มีนาคม 2564 กลุ่มบริษัทได้เจรจากับเจ้าหนี้เงินกู้ยืมในการขอขยายระยะเวลาครบกำหนดชำระ และสามารถตกลงขยายระยะเวลาครบกำหนดชำระหนี้เงินกู้ยืมจำนวน 200 ล้านบาท ออกไปได้เป็นเวลา 6 เดือนถึง 2 ปี กลุ่มบริษัทยังอยู่ระหว่างการเจรจากับเจ้าหนี้ เงินกู้ยืมจากกิจการอื่นที่ครบกำหนดชำระแล้วส่วนที่เหลือ รวมทั้งมีแผนที่จะเจรจาขอขยายระยะเวลาครบกำหนดชำระหนี้เงินกู้ยืมจากกิจการอื่นส่วนที่จะครบกำหนดในปี 2564 อีกจำนวน 245 ล้านบาท กลุ่มบริษัทได้เจรจากับเบื้องต้นกับเจ้าหนี้บางรายแล้วและจากประสบการณ์ที่ได้รับการขยายเวลาการจ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมในอดีต กลุ่มบริษัทคาดว่า การเจรจาขอขยายระยะเวลาครบกำหนดชำระหนี้ดังกล่าวจะประสบผลสำเร็จ ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทเชื่อมั่นว่าการที่ กลุ่มบริษัท

ไม่จ่ายชำระหนี้ที่ครบกำหนดชำระแล้วของเจ้าหนี้ค้างงานก่อสร้างและเจ้าหนี้เงินกู้ยืมกิจการอื่นดังกล่าวข้างต้นจะยังไม่ถือเป็นเหตุให้เกิดการผิดนัดในมูลหนี้อื่น เนื่องจากจนถึง ณ ปัจจุบัน เจ้าหนี้ดังกล่าวยังไม่มีการเริ่มดำเนินการตามกระบวนการยุติธรรมแต่อย่างใด

กลุ่มบริษัทมีแผนที่จะออกและเสนอขายหุ้นกู้ในปี 2564 เพื่อนำมาชำระหนี้กู้ยืมที่ครบกำหนดไถ่ถอนภายในหนึ่งปีรวมทั้งใช้ในการดำเนินงาน โดยการออกหุ้นกู้ดังกล่าวจะค้ำประกันด้วยสินทรัพย์โครงการของกลุ่มบริษัทที่ยังปลอดภาระค้ำประกันและที่ปัจจุบันใช้ค้ำประกันหุ้นกู้ที่ครบกำหนดไถ่ถอนภายในหนึ่งปีที่จะทยอยปลอดภาระค้ำประกันเมื่อชำระคืนตามที่ครบกำหนด ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทเชื่อมั่นว่าจะสามารถออกและจำหน่ายหุ้นกู้ตามแผนได้ภายใต้สถานการณ์ปัจจุบันที่เศรษฐกิจได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัส โควิด 2019 เนื่องจากผู้บริหารมั่นใจว่านักลงทุนยังคงมีความเชื่อมั่นต่อกลุ่มบริษัท นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทอยู่ระหว่างการเจรจากับเจ้าหนี้เงินกู้ยืมกิจการอื่นและคู่ค้าทางธุรกิจรายอื่นๆ เพื่อขอขยายเวลาการชำระหนี้ที่ครบกำหนดชำระ รวมทั้งอยู่ระหว่างการดำเนินการตามแผนการปรับปรุงการดำเนินงานและแผนธุรกิจ เพื่อสร้างประสิทธิภาพในการดำเนินงานและกลับมาอยู่ในสถานะที่ทำกำไรอีกครั้งให้สำเร็จในอนาคต กลุ่มบริษัทเชื่อมั่นว่ากลุ่มบริษัทจะยังคงสามารถดำเนินงานได้อย่างต่อเนื่อง

นอกจากนี้ ภายใต้สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโควิด 2019 (COVID-19) ซึ่งเกิดขึ้นในช่วงปี 2563 และกลับมาแพร่ระบาดอีกครั้งในช่วงต้นปี 2564 ซึ่งส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อกิจกรรมทางธุรกิจในปัจจุบันของกลุ่มบริษัทในส่วนที่เกี่ยวกับการขายและการให้บริการจากการชะลอการตัดสินใจซื้อและโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งการปิดสวนสนุกเชิงวัฒนธรรมและปิดกิจการโรงแรมเป็นการชั่วคราว รวมทั้งอาจมีผลกระทบต่อแผนธุรกิจในอนาคตของกลุ่มบริษัท ได้ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด ในปัจจุบันและในอนาคตของกลุ่มบริษัท ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทมีการติดตามความคืบหน้าของสถานการณ์ดังกล่าวและประเมินผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของสินทรัพย์ ประเมินการหนี้สินและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง

งบการเงินนี้ถูกจัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม สถานการณ์ดังกล่าวข้างต้นแสดงให้เห็นว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญซึ่งอาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญเกี่ยวกับความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินการให้เกิดผลสำเร็จในการเจรจากับเจ้าหนี้ค้างงานก่อสร้าง เจ้าหนี้เงินกู้ยืมกิจการอื่นและคู่ค้าทางธุรกิจรายอื่นๆ การออกและเสนอขายหุ้นกู้ การปรับปรุงการดำเนินงานและแผนธุรกิจในอนาคต และรวมทั้งผลกระทบของสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโควิด 2019 ทั้งนี้ ข้าพเจ้ามิได้แสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขต่อกรณีนี้แต่อย่างใด

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินดังต่อไปนี้

ก. ตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 1ข) ภายใต้สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัส โควิด 2019 ซึ่งเกิดขึ้นในช่วงปี 2563 และกลับมาแพร่ระบาดอีกครั้งในช่วงต้นปี 2564 ได้ส่งผลกระทบอย่างรุนแรงต่อเศรษฐกิจและธุรกิจตลอดช่วงปีที่ผ่านมา และคาดว่าจะยืดเยื้อต่อไปในอนาคต กลุ่มบริษัทได้ประเมินผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของสินทรัพย์ ประเมินการหนี้สินและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากสถานการณ์ความไม่แน่นอนของสถานการณ์ดังกล่าวในการจัดทำงบการเงินสำหรับ

ปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 อย่างไรก็ตาม สถานการณ์ดังกล่าวแตกต่างจากสภาพธุรกิจเดิมที่เคยเป็นอยู่ กลุ่มบริษัทต้องใช้ความพยายามในการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง และขึ้นอยู่กับความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงาน ตลอดจนการปรับปรุงแผนธุรกิจให้สอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจและสถานการณ์ในปัจจุบันและการปรับตัวของกลุ่มธุรกิจต่อสถานการณ์ความไม่แน่นอนในอนาคต เหตุการณ์ดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าในอนาคตของสินทรัพย์หลักที่ใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท ซึ่งรวมถึงต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ที่ดินรอการพัฒนา เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน และรวมถึงสินทรัพย์เงินมัดจำค่าซื้อเงินลงทุนในบริษัทแห่งหนึ่ง ซึ่งกลุ่มบริษัทมีแผนที่จะขยายการดำเนินงานในอนาคตไปยังธุรกิจด้านการแพทย์และสุขภาพ นอกจากนี้ เหตุการณ์ดังกล่าวยังอาจกระทบต่อความเพียงพอของประมาณการหนี้สินของกลุ่มบริษัท

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

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

ค. ตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 7 ในระหว่างปี 2560 บริษัทฯ ได้ลงนามในบันทึกข้อตกลงรวบรวมหุ้นเพื่อการซื้อขายในบริษัทแห่งหนึ่ง ซึ่งประกอบธุรกิจด้านการแพทย์และสุขภาพในประเทศ โดยมีมูลค่าการซื้อขายรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 720 ล้านบาท กลุ่มบริษัทได้ทยอยจ่ายชำระค่าซื้อหุ้นในระหว่างปี 2560 ถึง 2563 เพื่อให้ผู้ขายไปดำเนินการจัดหาและรวบรวมหุ้นให้ได้จำนวนตามสัดส่วนที่ตกลงซื้อขายกัน โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทได้จ่ายชำระเงินมัดจำค่าซื้อเงินลงทุนแล้วทั้งสิ้นจำนวน 698 ล้านบาท (2562: 647 ล้านบาท) ซึ่งแสดงในงบแสดงฐานะการเงินรวม และมีภาระผูกพันที่ต้องชำระค่าซื้อเงินลงทุนส่วนที่เหลือให้ผู้ขายเป็นจำนวน 22 ล้านบาท (2562: 73 ล้านบาท)

นอกจากนี้ ตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 41 ในเดือนมกราคม 2564 บริษัทฯ ทยอยแห่งหนึ่งได้เข้าทำสัญญาซื้อโรงแรมแห่งหนึ่งในต่างประเทศ รวมทั้งสิทธิ ใบรับรองและใบอนุญาตต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจโรงแรมดังกล่าว โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินธุรกิจด้านสุขภาพ มูลค่าการซื้อขายรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 740 ล้านบาท บริษัทฯ ทยอยได้จ่ายชำระเงินมัดจำค่าซื้อแล้วจำนวน 100 ล้านบาท และจะต้องจ่ายชำระค่าซื้อส่วนที่เหลือจำนวน 640 ล้านบาท ภายใน 12 เดือนนับจากวันทำสัญญา อย่างไรก็ตาม หากบริษัทฯ ทยอย ไม่สามารถชำระค่าซื้อส่วนที่เหลือได้ตามกำหนดเวลา ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทคาดว่าจะสามารถเจรจากับผู้ขายในการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขการจ่ายชำระเงินได้

ง. ตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3 ในระหว่างไตรมาสที่ 4 ปี 2563 กลุ่มบริษัทได้ประเมินผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของสินทรัพย์ ประมาณการหนี้สิน และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากความไม่แน่นอนของสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 แล้ว ดังนั้น ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่

31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทจึงพิจารณายกเลิกการถือปฏิบัติตามแนวปฏิบัติทางการบัญชี เรื่อง มาตรการผ่อนปรนชั่วคราว สำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์แพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ที่ประกาศ โดยสภาวิชาชีพบัญชีสำหรับทุกเรื่องที่กลุ่มบริษัทได้เคยถือปฏิบัติในช่วงที่ผ่านมา

จ. ตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3 กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงิน และมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่า ซึ่งมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบันมาถือปฏิบัติ

ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขต่อกรณดังกล่าวแต่อย่างใด

13.2 งบแสดงฐานะการเงิน

รายการ		ปี 2561		ปี 2562		ปี 2563	
		ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์							
สินทรัพย์หมุนเวียน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด		329	3	26	-	12	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น		539	4	75	1	36	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน		414	3	138	1	-	-
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		2,224	18	1,861	17	1,760	16
สินค้าคงเหลือ		6	-	10	-	10	-
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดินและห้องชุด		180	1	90	1	90	1
เครดิตภาษีมูลค่าเพิ่ม		45	-	61	1	62	1
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		117	1	130	1	98	1
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย		-	-	-	-	171	2
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		3,854	30	2,391	22	2,239	21
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน							
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน		41	-	44	-	39	-
ลูกหนี้ระยะยาว		-	-	125	1	142	1
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน		-	-	297	3	432	4
ลูกหนี้ระยะยาวอื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน		-	-	-	-	-	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อย		-	-	-	-	-	-

รายการ		ปี 2561		ปี 2562		ปี 2563	
		ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
	เงินลงทุนในการร่วมค้า	487	4	382	3	354	3
	เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	1,061	8	917	8	919	9
	ที่ดินรอการพัฒนา	1,980	16	1,591	14	2,153	20
	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	710	6	653	6	275	3
	ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	3,449	27	3,866	35	3,150	29
	สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	-	-	-	175	2
	สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	14	-	14	-	22	-
	สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	9	-	9	-	9	-
	ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	78	1	77	1	86	1
	เงินจ่ายล่วงหน้าค่าเพิ่มทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-
	เงินมัดจำค่าซื้อเงินลงทุน	536	4	647	6	698	7
	เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมา	20	-	15	-	10	-
	สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	422	3	16	-	14	-
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		8,807	70	8,653	78	8,478	79
รวมสินทรัพย์		12,661	100	11,044	100	10,717	100
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น							
หนี้สินหมุนเวียน							
	เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	810	6.40	1,550	14	1,752	16
	เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	79	0.62	78	1	77	1

รายการ		ปี 2561		ปี 2562		ปี 2563	
		ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
	หุ้นกู้ระยะสั้น	59	0.47	230	2	68	1
	หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	22	0.17	9	-	-	-
	หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	-	122	1
	เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	211	2	215	2	188	2
	เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	744	6	224	2	191	2
	เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่นที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	100	1	210	2	212	2
	หุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,646	13	719	7	801	7
	เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	47	-	7	-	3	-
	เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น	230	2	341	3	474	4
	ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	-	-	10	-	18	-
	ประมาณการหนี้สินระยะสั้น	94	1	117	1	-	-
	หนี้สินหมุนเวียนอื่น	239	2	219	2	281	3
	รวมหนี้สินหมุนเวียน	4,280	34	3,929	36	4,187	39
หนี้สินไม่หมุนเวียน							
	เจ้าหนี้ระยะยาวอื่น	912	7	-	-	-	-
	หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	10	-	-	-	-	-
	หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	-	512	5

รายการ		ปี 2561		ปี 2562		ปี 2563	
		ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		20	-	89	1	13	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		210	2	-	-	10	-
หุ้นกู้ระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		291	2	801	7	882	8
ประมาณการหนี้สินระยะยาว		370	3	344	3	121	1
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี		-	-	-	-	8	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน		9	-	7	-	6	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		1,822	14	1,242	11	1,552	14
รวมหนี้สิน		6,102	48	5,171	47	5,739	54
ส่วนของทุนเรือนหุ้น							
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว		7,641	60	7,641	69	7,641	71
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น		10	-	10	-	10	-
กำไรสะสม		(1,142)	(9)	(1,791)	(16)	(2,731)	(26)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		(11)	-	(32)	-	(15)	-
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		61	-	46	-	74	1
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		6,559	52	5,874	53	4,978	46
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		12,661	100	11,044	100	10,717	100

13.3 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

		ปี 2561		ปี 2562		ปี 2563	
		ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้							
	รายได้จากการขาย	2,371	93	1,241	84	456	70
	รายได้จากธุรกิจให้เช่าและบริการ	182	7	214	14	187	28
	รายได้จากการให้บริการสวนสนุก	-	-	26	2	11	2
รวมรายได้จากการขายและบริการ		2,553	100	1,481	100	654	100
ต้นทุนขายและบริการ							
	ต้นทุนขาย	2,039	80	974	67	342	52
	ต้นทุนจากธุรกิจให้เช่าและบริการ	97	4	125	9	128	20
	ต้นทุนการให้บริการสวนสนุก	-	-	82	6	98	15
รวมต้นทุนจากการขายและบริการ		2,136	84	1,181	81	568	87
กำไรขั้นต้น							
	รายได้อื่น	262	10	182	12	65	10
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย							
	ค่าใช้จ่ายในการขาย	214	8	206	14	67	10
	ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	374	15	471	32	439	67
	ขาดทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	-	-	30	5
	ขาดทุนจากการด้อยค่าทรัพย์สิน	45	2	72	5	14	2

		ปี 2561		ปี 2562		ปี 2563	
		ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
	หนี้สงสัยจะสูญ	-	-	13	1	43	7
	ขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์อื่นที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน	-	-	-	-	8	-
กำไร (ขาดทุน) ก่อนส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า ค่าใช้จ่ายทางการเงิน และภาษีเงินได้		46	2	(280)	(19)	(449)	(69)
	ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า	(71)	(3)	(130)	(9)	(83)	(13)
	ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(282)	(11)	(246)	(17)	(351)	(54)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้		(307)	(12)	(655)	(45)	(883)	(135)
ผลประโยชน์ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้		5	-	(13)	(1)	(17)	(3)
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน		(302)	(12)	(668)	(46)	(900)	(138)
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)							
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่		(275)	(11)	(653)	(45)	(928)	(142)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		(27)	(1)	(15)	(1)	28	4
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี		(302)	(12)	(668)	(46)	(900)	(138)
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (หน่วย:บาท)		(0.09)		(0.09)		(0.12)	

13.4 งบกระแสเงินสด

หน่วย: ล้านบาท		ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
ขาดทุนก่อนภาษี		(307)	(655)	(883)
รายการปรับกระทบยอดขาดทุนก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย		77	103	175
ขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์ทางการเงิน		-	13	43
ขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์อื่นที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน		-	-	8
การปรับลดต้นทุนพัฒนาโครงการรอสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับ (โอนกลับ)		7	6	(1)
ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อยและเงินจ่ายล่วงหน้าค่าเพิ่มทุนในบริษัทย่อย		-	-	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย		-	-	-
ขาดทุน (กำไร) จากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทร่วม		5	-	-
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน		-	-	-
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า		71	130	83
ขาดทุนจากการด้อยค่าของทรัพย์สิน		45	72	14
โอนกลับค่าเผื่อการด้อยค่าสินทรัพย์สิทธิการใช้		-	-	(27)
โอนกลับค่าเผื่อการด้อยค่าอาคาร		-	(3)	-
ขาดทุน (กำไร) จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน		-	-	30
ขาดทุนจากการจำหน่ายอาคารและอุปกรณ์			6	1
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย		-	-	(2)
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน		3	3	2
ตัดจำหน่ายภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย		-	7	0
ค่าปรับจากการยกเลิกสัญญา		10	-	-
ขาดทุนจากประมาณการหนี้สินจากสัญญาที่สร้างภาระ		161	61	12
กำไรที่ยังไม่รับรู้จากการขายและเช่ากลับคืน		-	-	20
ประมาณการหนี้สินจากคดีความฟ้องร้อง		-	16	13
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง		(5)	(76)	(9)
รายได้ดอกเบี้ยรับ		(203)	(55)	(35)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย		201	165	302
ค่าธรรมเนียมตัดจำหน่าย		10	-	-

หน่วย: ล้านบาท		ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563
	ค่าธรรมเนียมในการออกหุ้นกู้ตัดจำหน่าย	42	45	41
	กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	117	(162)	(213)
	สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)			
	ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(11)	(18)	(5)
	ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,855	899	219
	สินค้าคงเหลือ	-	(4)	-
	เงินมัดจำค่าซื้อที่ดินและห้องชุด	200	-	-
	สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(77)	(21)	19
	สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(29)	405	2
	หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)			
	เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(113)	(120)	68
	เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	(10)	(1)	(1)
	เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	131	4	(28)
	หนี้สินหมุนเวียนอื่น	73	(12)	69
	เงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	2,136	970	130
	รับดอกเบี้ย	168	28	1
	รับคืนภาษีเงินได้ลูกหัก ณ ที่จ่าย	-	-	7
	จ่ายภาษีเงินได้	(35)	(23)	(10)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน		2,269	975	128
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
	เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(19)	(3)	5
	เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น	(399)	(21)	3
	เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	1
	เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-
	เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนอื่น	233	466	-
	เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	132	-	-
	เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในการร่วมค้า	(369)	(26)	-
	เงินสดรับในการขายที่ดินรอการพัฒนา	-	-	1
	เงินสดจ่ายในการปรับปรุงที่ดินรอการพัฒนา	(1)	-	(1)

หน่วย: ล้านบาท		ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563
	เงินสดจ่ายในการซื้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(1)	(3)	-
	เงินสดรับจากการจำหน่ายสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	165
	เงินสดจ่ายในการซื้ออาคารและอุปกรณ์	(138)	(341)	(30)
	เงินสดรับจากการจำหน่ายอาคารและอุปกรณ์	-	36	-
	เงินสดจ่ายเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างและเจ้าหนี้ค่าซื้อทรัพย์สิน	-	(242)	-
	เงินสดจ่ายในการซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(12)	(3)	(11)
	จ่ายเงินมัดจำค่าซื้อเงินลงทุน	(398)	(111)	(50)
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมลงทุน		(972)	(249)	83
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
	เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น (ลดลง)	37	(41)	(3)
	เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(663)	111	124
	เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการอื่น	-	-	12
	ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น	(50)	(100)	-
	ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(732)	(451)	(109)
	เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	755	1,590	1,382
	ชำระคืนหุ้นกู้	(860)	(1,819)	(1,384)
	เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมในการออกหุ้นกู้	(26)	(62)	(37)
	เงินสดจ่ายหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	(22)	(22)	-
	เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า	-	-	(51)
	เงินสดรับจากการเพิ่มทุน	347	-	-
	จ่ายดอกเบี้ย	(220)	(226)	(169)
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมจัดหาเงิน		(1,434)	(1,020)	(235)
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงินลดลง		(3)	(10)	10
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ		(140)	(303)	(14)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี		469	329	26
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี		329	26	12

13.5 อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงิน	หน่วย	งวดปีสิ้นสุด (12 เดือน)	งวดปีสิ้นสุด (12 เดือน)	งวดปีสิ้นสุด (12 เดือน)
		31 ธ.ค. 61	31 ธ.ค. 62	31 ธ.ค. 63
อัตราส่วนสภาพคล่อง				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	0.90	0.61	0.53
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.08	0.01	0.01
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	0.58	0.24	0.032
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	35.59	22.09	12.18
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	10.11	16.29	29.56
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	0.67	0.58	0.31
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	541.02	622.55	1,148.45
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า	เท่า	22.13	14.26	7.59
ระยะเวลาชำระหนี้	วัน	16.26	25.24	47.42
Cash Cycle	วัน	534.87	613.61	1,130.60
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร				
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	ร้อยละ	16.35	20.28	13.12
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	ร้อยละ	(6.70)	(25.43)	(64.30)
อัตรากำไรอื่น	ร้อยละ	9.30	10.93	9.10
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	ร้อยละ	(1,326.69)	(258.87)	30.50
อัตรากำไรสุทธิ	ร้อยละ	(10.73)	(40.17)	(125.27)
อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น	ร้อยละ	(4.42)	(10.75)	(16.59)
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	ร้อยละ	(2.37)	(5.64)	(8.28)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	ร้อยละ	(3.36)	(7.95)	(10.73)
อัตราการหมุนของสินทรัพย์	เท่า	0.22	0.14	0.07
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.93	0.88	1.15
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.52	0.45	0.66
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Cash Basis)	เท่า	11.49	5.42	1.82
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (EBITDA / Interest)	เท่า	0.18	(1.25)	(1.02)
อัตราส่วนความสามารถชำระผูกพัน (Cash Basis)	เท่า	0.58	0.28	0.07

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

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

14.1 วิเคราะห์ผลการดำเนินงานและความสามารถในการทำกำไรสำหรับการเงินรวม ปี 2563 เปรียบเทียบกับปี 2562

14.1.1 รายได้

งบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 บริษัทฯ มีรายได้รวมตามงบการเงินรวม จำนวน 719 ล้านบาท ลดลงจำนวน 945 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 57 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก

1. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงจำนวน 786 ล้านบาท หรือลดลงจำนวนร้อยละ 63 โดยลดลงจากรายได้จากการขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างลดลงจำนวน 411 ล้านบาท สืบเนื่องจากภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว ซึ่งได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 และผลของการปฏิเสธสินเชื่อจากธนาคารของลูกค้าที่กู้เงินที่เพิ่มสูงขึ้น
2. บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าและบริการลดลงจำนวน 5 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 3 จากการที่บริษัทฯ ได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจ อันเป็นผลมาจากการแพร่ระบาดของเชื้อโรคในปัจจุบัน
3. รายได้จากการให้บริการสวนสนุกลดลง มีจำนวน 16 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 60 เนื่องจากผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ที่ส่งผลให้ปิดให้บริการชั่วคราว และไม่มียกท่องเที่ยวต่างชาติ ซึ่งเป็นผลมาจากการปิดน่านฟ้าการบิน
4. ดอกเบี้ยรับลดลง 20 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 37
5. รายได้อื่นลดลง 49 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 69

สำหรับรายได้จากการขายโครงการของบริษัทฯ สัดส่วนหลักมาจากโครงการแนวสูงทั้งหมด 4 โครงการ รับรู้รายได้ในปี 2563 เป็นจำนวน 332.61 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 50.91 ต่อรายได้หลัก ส่วนโครงการแนวราบรับรู้รายได้ในระหว่างปี 2563 ทั้งหมด 6 โครงการ เป็นจำนวน 25.53 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.99 ต่อรายได้หลัก สำหรับโครงการแนวสูงจำนวน 4 โครงการ ส่วนใหญ่เป็นห้องชุดที่ตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคหลายกลุ่ม กระจายกันอยู่ในหลากหลายพื้นที่ ซึ่งบริษัทฯ ยังคงคำนึงถึงผลประโยชน์ของลูกค้าเป็นหลัก ซึ่งอยู่ภายใต้นโยบายการพัฒนาโครงการ N-JOY Smart Living ซึ่งลูกค้าของโครงการจะได้รับสินค้าที่มีคุณภาพสูง มีรูปแบบที่ทันสมัย ได้รับการดูแลเอาใจใส่จากบุคลากรของบริษัทฯ เป็นอย่างดี และพร้อมทั้งสรรหาสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีโครงการ

14.1.2 ที่มาของรายได้แต่ละโครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย : ล้านบาท)

โครงการ	ที่ดินเปล่า ที่ดินพร้อม สิ่งปลูกสร้าง	ห้องชุด	รายได้จากการ ให้เช่าและ บริการ	รายได้จาก การให้บริการ สวนสนุก	รวม	สัดส่วน รายได้ (%)
โครงการ พาร์ค เอ็กซ์โซ	-	41.68	-	-	41.68	6.38
โครงการ ออฟ เอ็มมัย	-	-	-	-	-	-
โครงการ เฟรช คอนโด	-	207.09	-	-	207.09	31.70
โครงการ สดท ทาวเวอร์	-	83.85	-	-	83.85	12.83
รวมแนวสูง	-	332.61	-	-	332.61	50.91
โครงการ พระราม 2 เฟส 1	-	-	-	-	-	-
โครงการ ชิวานี พัทยา	-	-	-	-	-	-
โครงการ ณ ราษฎร์ สุวิทวงศ์	25.53	-	-	-	25.53	3.91

โครงการ	ที่ดินเปล่า ที่ดินพร้อม สิ่งปลูกสร้าง	ห้องชุด	รายได้จากการ ให้เช่าและ บริการ	รายได้จาก การให้บริการ สวนสนุก	รวม	สัดส่วน รายได้ (%)
โครงการ อนุสา ชีวานี ภูเก็ต	-	-	0.53	-	0.53	0.08
โครงการ อนุสา ลายา	-	-	-	-	-	-
โครงการ อนุสา ลายา คอนโดมิเนียม	-	-	-	-	-	-
รวมแนวราบ	25.53	-	0.53	-	25.53	3.99
โครงการ พาร์ค เอ็กซ์โซ สปอร์ตมอลล์	-	-	1.30	-	1.30	0.20
โครงการ อีฟ เอ็กมัย	-	-	1.35	-	1.35	0.21
โครงการ ชีวานี พัทยา	-	-	-	-	-	-
โครงการ พระราม 2 Nusa Avenue	-	-	0.35	-	0.35	0.05
โครงการ BMC	-	-	19.64	-	19.64	3.01
โครงการ อนุสา วัน	-	-	157.22	-	157.22	24.06
โครงการ อนุสา มาย โอโซน	-	97.69	6.57	-	104.26	15.96
โครงการ อนุสา เลเจนด์ สยาม	-	-	-	10.57	10.57	1.61
รวมธุรกิจบริการ	-	97.69	186.41	10.57	294.67	45.10
รวมทั้งสิ้น	25.53	430.30	186.94	10.57	653.34	100.00

14.1.3 ต้นทุนขาย

ต้นทุนขายสำหรับงวดสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 จำนวน 342 ล้านบาท ลดลงจำนวน 632 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 65 จากปีก่อน เนื่องจากต้นทุนจากการขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างลดลง ซึ่งเป็นสัดส่วนเดียวกันกับรายได้ที่ลดลง

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

โดยในเดือนตุลาคม พ.ศ. 2559 บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญากับเชนบริหารโรงแรมนานาชาติแห่งหนึ่งเพื่อให้เข้ามาบริหารสินทรัพย์ให้เช่าและบริการของบริษัทและบริษัทย่อยบางส่วนโดยมีระยะเวลาในการบริหาร 15 ปี ซึ่งบริษัทคาดว่าทีมบริหารโรงแรมจะสามารถเพิ่มสัดส่วนรายได้และผลกำไรจากสินทรัพย์ให้เช่าและบริการของบริษัทในอีกหลายปีข้างหน้า ซึ่งจะเห็นได้จากผลประกอบการตั้งแต่ปี 2559 ถึงปัจจุบัน บริษัทสามารถทำรายได้เพิ่มขึ้นเรื่อยๆ

ต้นทุนค่าบริการสวนสนุกสำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 จำนวน 97 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 16 ล้านบาท จากปีก่อน ซึ่งเริ่มเปิดให้บริการเมื่อต้นปี 2563 โดยต้นทุนส่วนใหญ่ของต้นทุนค่าบริการสวนสนุกจะเป็นค่าเสื่อมราคา จำนวน 72 ล้านบาท หรือร้อยละ 73 ของต้นทุนทั้งหมด อย่างไรก็ตามบริษัทไม่สามารถสร้างผลกำไรจากธุรกิจบริการสวนสนุกได้ในปีแรก อีกทั้งธุรกิจยังได้หยุดบริการชั่วคราวเมื่อวันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2563 เนื่องจากสถานการณ์การระบาดของเชื้อไวรัส Covid-19 ทั้งนี้กลับมาเปิดให้บริการ เมื่อวันที่ 2 ตุลาคม พ.ศ. 2563 และจากการระบาดของเชื้อไวรัส Covid-19 รอบ 2 ในประเทศไทยทำให้ ธุรกิจได้หยุดบริการชั่วคราวอีกครั้งใน วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2564 ซึ่งบริษัทมีแผนจะเปิดโครงการอีกครั้งในช่วงกลางปี 2564

14.1.4 กำไรขั้นต้น

ในปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 กลุ่มบริษัท มีกำไรขั้นต้นจำนวน 300.56 ล้านบาท และ 85.73 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจำนวน 214.8 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 71.5 จากปีก่อนเนื่องจากสถานะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว และผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019

14.1.5 ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

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

14.1.6 ขาดทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

สำหรับงวดสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 บริษัทฯ มีผลขาดทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 29.65 ล้านบาท เนื่องจากมีการขาย โครงการ Parc exo - Sport mall ออกไป เพื่อนำเงินมาเสริมสภาพคล่องให้กับบริษัทให้แก่งานอำไพ หาญไกรวิไลย์ และไม่มีความเกี่ยวข้องใดๆ กับบริษัท และเนื่องจากการเงินหมุนเวียนเพื่อมาเสริมสภาพคล่อง บริษัทจึงยอมขายต่ำกว่าราคาทุนฯ มีผลขาดทุน 40 ล้านบาท และได้กำไรจากการขายโครงการ Bangkok Mediplex Center “BMC” (ติด BTS เอกมัย- คอนโดชื่อ อนุศาสตร์ แกรนด์ คอนโด จำนวน 4 ห้อง) กับบุคคลท่านหนึ่ง ซึ่งไม่มีความเกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ ในราคา 24.37 ล้านบาท โดยได้กำไร จำนวน 11 ล้านบาท

14.1.7 กำไร (ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยน

สำหรับงวดสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 บริษัทมีกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนจำนวน 8.8 ล้านบาท เนื่องจากความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนที่ไ้ เป็นค่าใช้จ่ายการก่อสร้างโครงการ เลเจนด์ สยาม ให้กับคู่ค้าต่างชาติ “CNI22” (China Nuclear Industry 22nd Construction Co., Ltd.) ทั้งนี้ กำไรอัตราแลกเปลี่ยน (Unrealized Loss) เกิดจาก ณ วันที่เจ้าหน้าที่การค้าก่อสร้างออกไปแจ้งการชำระเงิน (Invoice) กับทางบริษัท เปรียบเทียบกับ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

14.1.8 ขาดทุนสุทธิ

ผลการดำเนินงานรวม สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 มีผลขาดทุนสุทธิ 900 ล้านบาท ขาดทุนเพิ่มขึ้นจำนวน 232 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 35 เมื่อเทียบกับปีก่อน อันเนื่องมาจากบริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงจำนวน 786 ล้านบาท หรือลดลงจำนวนร้อยละ 63 ลดลงเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุจาก ต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้นจำนวน 105 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 43 เมื่อเทียบกับปีก่อน ซึ่งผันแปรตามหนี้สินประเภทเงินกู้ยืมที่เพิ่มขึ้นจากปีก่อนรวมถึง การเปลี่ยนแปลงการรับรู้ทางบัญชี สำหรับการหยุดรวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนสินทรัพย์ อีกทั้งต้นทุนการให้บริการสวนสนุกเพิ่มขึ้นแต่ในทางตรงกันข้ามกลุ่มบริษัทไม่สามารถสร้างผลกำไรจากธุรกิจบริการสวนสนุกได้เนื่องจากได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ส่งผลให้ธุรกิจยังได้หยุดบริการชั่วคราวและมีผลขาดทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้นจำนวน 30 ล้านบาท อย่างไรก็ตามบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารลดลงจำนวน 171 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 25 โดยส่วนใหญ่จะเป็นค่าใช้จ่ายจากการขายลดลงจำนวน 139 ล้านบาท สอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง

14.1.9 ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า

สำหรับงวดสิ้นสุด ปี 2563 ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 บริษัทมีส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าเป็นจำนวน 83 ล้านบาท โดยมีสาเหตุมาจากส่วนแบ่งขาดทุนของบริษัท เอ็นโฮเทล จำกัด (เป็นโรงแรมอยู่ที่จังหวัดภูเก็ต) มีการปิดโรงแรมชั่วคราว เนื่องจากสถานการณ์โควิด เมื่อเดือนเมษายน 2563 โดยยังคงมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานที่ยังคงต้องจ่ายอยู่เล็กน้อย จำนวน 16 ล้านบาท และ บริษัท พานาซีฮอองกง จำกัด (เป็นบริษัท Holding ถือหุ้นในพานาซีจีน ซึ่งพานาซีจีน ทำธุรกิจ โรงพยาบาลอยู่ที่ประเทศจีน มีผลการดำเนินงานขาดทุน) จำนวน 6 ล้านบาท บริษัท ศิริ แกรนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

(ดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย) จำนวน 30 ล้านบาท บริษัท อัดตาฟิล์ม จำกัด (กำลังภาพยนตร์ และมีค่าใช้จ่ายการผลิต) จำนวน 0.5 ล้านบาท บริษัท ริสแลนด์ แกรนด์ จำกัด (ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) จำนวน 29 ล้านบาท และ บริษัท เอสเอสพี แพลตฟอร์ม จำกัด (ที่มีการเปลี่ยนสถานะจากบริษัทย่อยเป็นการร่วมค้า) จำนวน 1 ล้านบาท

14.1.10 ขาดทุนจากการด้อยค่าทรัพย์สิน

สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 บริษัทฯ มีผลขาดทุนจากการด้อยค่าของทรัพย์สินถาวร (เครื่องบิน จำนวน 2 เครื่อง) ของบริษัทย่อย จำนวน 14 ล้านบาท (บริษัท อนุศา วัน จำกัด จำนวน 2 ล้านบาท และ World Medical Alliance Company Limited จำนวน 11 ล้านบาท) จากการประเมินราคาทรัพย์สินของผู้ประเมินอิสระ

14.1.11 ขาดทุนจากการด้อยค่าทรัพย์สินทางการเงิน

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 บริษัทมีผลขาดทุนจากการด้อยค่าทรัพย์สินทางการเงินจำนวน 51 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากบริษัทที่มีการตั้งค่าเผื่อดอกเบี้ยค้างรับของกิจการร่วมค้า จำนวน 27 ล้านบาท (บริษัท ศิริแกรนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด จำนวน 16 ล้านบาท และบริษัท ริสแลนด์ แกรนด์ จำกัด จำนวน 11 ล้านบาท) หรือร้อยละ 53 ของผลขาดทุนจากการด้อยค่าทรัพย์สินทางการเงิน สืบเนื่องมาจากการยกเลิกการถือปฏิบัติตามแนวปฏิบัติทางการบัญชีเรื่องมาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์แพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ที่ประกาศโดยสภาวิชาชีพบัญชี

14.2 ความสามารถในการบริหารสินทรัพย์

14.2.1 ฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 บริษัทมีสินทรัพย์รวม 10,717 ล้านบาท ลดลงจำนวน 669 ล้านบาท จากสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 โดยส่วนใหญ่เป็นการลดลงของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ลดลงจำนวน 101 ล้านบาท (จากการขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและห้องชุด) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลง 377 ล้านบาท (จากการขายระหว่างงวดและจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายจำนวน 171 ล้านบาท) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ลดลง 716 ล้านบาท ซึ่งในระหว่างปีกลุ่มบริษัทมีการปันส่วนสินทรัพย์ (สนามบินระหว่างก่อสร้างและสนามกอล์ฟ) เป็นต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และที่ดินรอการพัฒนาเนื่องจากการวัตถุประสงค์ในการก่อสร้างเพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 596 ล้านบาท และมีการหยุดรวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนสินทรัพย์ เนื่องจากมีการก่อสร้างแล้วเสร็จ และเกิดจากค่าเสื่อมราคา 126 ล้านบาท ในทางตรงกันข้ามบริษัทมีที่ดินรอการพัฒนาเพิ่มขึ้นจำนวน 562 ล้านบาท จากการปันส่วนทรัพย์สินที่กล่าวมาข้างต้น สินทรัพย์สิทธิการใช้เพิ่มขึ้นจำนวน 174 ล้านบาท จากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติ เงินมัดจำค่าซื้อเงินลงทุนเพิ่มขึ้นจำนวน 51 ล้านบาท ในขณะเดียวกันบริษัทมีหนี้สินรวม 5,738 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 568 ล้านบาท จากหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 โดยส่วนใหญ่เป็นการเพิ่มขึ้นจากหนี้สินตามสัญญาเช่าจำนวน 634 ล้านบาท จากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติ

14.2.2 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ลูกหนี้การค้า

ณ สิ้นปี 2562 และ สิ้นปี 2563 บริษัทมีลูกหนี้การค้าเป็นจำนวนทั้งสิ้น 22.77 ล้านบาท และ 19.01 ล้านบาท ตามลำดับ โดยรายละเอียดของอายุลูกหนี้การค้าแสดงได้ ดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

อายุลูกหนี้การค้า-กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	31 ธ.ค. 2562	31 ธ.ค. 2563
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน		
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ		
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	290	1,089
ค้างชำระ		
ไม่เกิน 3 เดือน	841	91
3 - 6 เดือน	404	467
6 - 12 เดือน	281	1,640
มากกว่า 12 เดือน	3,112	4,114
รวม	4,928	7,401
หัก: ค่าเผ่อนหนี้สงสัยจะสูญ	(735)	(1,567)
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน, สุทธิ	4,193	5,834
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน		
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ		
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	5,805	6,082
ค้างชำระ		
ไม่เกิน 3 เดือน	8,199	4,343
3 - 6 เดือน	2,096	1,047
6 - 12 เดือน	1,953	3,235
มากกว่า 12 เดือน	43,710	18,510
รวม	61,763	33,217
หัก: ค่าเผ่อนหนี้สงสัยจะสูญ	(43,186)	(20,045)
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน, สุทธิ	18,577	13,172
รวมลูกหนี้การค้า - สุทธิ	22,770	19,006

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีค่าเผ่อนหนี้สงสัยจะสูญลูกหนี้การค้า จำนวนรวม 21.61 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากหนี้สงสัยจะสูญของบริษัท จำนวน 11.85 ล้านบาท โดยหนี้สงสัยจะสูญดังกล่าว เกิดจากลูกหนี้ที่ค้างนานหลายปี และไม่สามารถระบุตัวตนของลูกหนี้ได้ บริษัท อนุศา วัน จำกัด สาขาเขาใหญ่ จำนวน 9.12 ล้านบาท และบริษัท อนุศา เลเจนด์ สยาม จำกัด จำนวน 0.65 ล้านบาท ตั้งหนี้สงสัยจะสูญตามนโยบายที่ได้กล่าวไว้แล้ว เนื่องจากยังไม่สามารถเรียกเก็บหนี้จากลูกหนี้ได้ และบริษัทฯ ก็ได้มีการติดตามทวงถามหนี้โดยตลอด ซึ่งลูกหนี้การค้าในกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันนั้น บริษัทฯ ได้ตั้งค่าเผ่อนหนี้สงสัยจะสูญ เฉพาะในส่วนที่เกิน 12 เดือน เต็มจำนวนแล้ว

ลูกหนี้การค้า และเจ้าหนี้การค้าในกิจการที่เกี่ยวข้องกันส่วนใหญ่เป็นการทำธุรกรรมการค้าระหว่างกัน เช่น รับเหมาสร้างบ้าน การซื้อขายสินค้าและการให้บริการต่างๆ ซึ่งเป็นรายการธุรกิจปกติ โดยราคาและเงื่อนไขไม่ต่างจากบุคคลทั่วไป

สำหรับลูกหนี้บางรายการที่ไม่เคลื่อนไหวเป็นเวลานาน เนื่องจากอยู่ระหว่างการดำเนินงานและมีเงินประกันผลงานอยู่กับบริษัทฯ หรือ บริษัทย่อยหากมีปัญหาก็สามารถหักกลบลบหนี้กันได้

ลูกหนี้อื่น

ณ สิ้นปี 2562 และ ณ สิ้นปี 2563 บริษัท มีลูกหนี้อื่นเป็นจำนวน 124.94 ล้านบาท และ 142.19 ล้านบาท ตามลำดับ ประกอบไปด้วย ลูกหนี้จากการขายคืนหุ้น เงินทดรองจ่าย ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า เงินเบิกล่วงหน้าผู้รับเหมา และรายได้ค้างรับ

(หน่วย : พันบาท)

ลูกหนี้อื่นระยะสั้น	31 ธ.ค. 2562	31 ธ.ค. 2563
เงินทดรองจ่าย - กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน	6,307	3,809
เงินทดรองจ่าย - กิจกรรมที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	8,384	8,145
รายได้ค้างรับ - กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน	126	-
รายได้ค้างรับ - กิจกรรมที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	138	-
ดอกเบี้ยค้างรับ - กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน	20,466	-
ดอกเบี้ยค้างรับ - กิจกรรมที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	27	5
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดินรอรับคืน - กิจกรรมที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	10,000	-
อื่นๆ - กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน	6,911	4,389
อื่นๆ - กิจกรรมที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	6,398	3,940
รวม	58,757	20,288
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น/ ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(6,492)	(3,514)
รวมลูกหนี้อื่นระยะสั้น - สุทธิ	52,265	16,774
ลูกหนี้อื่นระยะยาว		
ดอกเบี้ยค้างรับ - กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน	41,534	95,483
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดินรอรับคืน - กิจกรรมที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	80,000	90,000
อื่นๆ - กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน	-	-
อื่นๆ - กิจกรรมที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	3,403	-
รวม	124,937	185,483
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น/ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	-	(43,297)
รวมลูกหนี้อื่นระยะยาว - สุทธิ	124,937	142,186

ลูกหนี้อื่นระยะยาว ส่วนใหญ่ประกอบด้วย ดอกเบี้ยค้างรับ- กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกันส่วนใหญ่เกิดจากบริษัท เอ็นโฮเทล จำกัด และบริษัท ศิริ แกรนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และเงินมัดจำค่าซื้อที่ดินรอรับคืนจาก นางสาวไวยวิญญ์ ลาภประดิษฐ์ ซึ่งไม่ได้เป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับทางบริษัท ซึ่งบริษัทได้ชำระเงินมัดจำดังกล่าวเมื่อปี 2558 จำนวน 200 ล้านบาท (มูลค่าตามสัญญาจะซื้อจะขาย เท่ากับ 350 ล้านบาท) เพื่อซื้อที่ดิน ณ จังหวัดภูเก็ต จำนวน 3 โฉนด เนื้อที่ รวม 26 ไร่ 1 งาน 43 ตารางวา โดยยังเหลือส่วนที่ค้างชำระอีก 150 ล้านบาท โดยบริษัทจะจ่ายเมื่อวันโอนกรรมสิทธิ์ (วันที่ 31 กรกฎาคม 2561) ซึ่ง ปรากฏว่าบริษัทไม่สามารถชำระส่วนที่เหลือได้จึงขอยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายดังกล่าวและขอคืนเงินมัดจำ ทั้งนี้ผู้ขายได้คืนเงินมัดจำมาให้แก่

บริษัท จำนวน 110 ล้านบาท แล้วในปี 2561 คงเหลือเงินมัดจำจำนวน 90 ล้านบาท ซึ่งทางนางสาวไวยวิญ ลาภประดิษฐ์ ตกลงว่าจะคืนเงินมัดจำให้แก่บริษัทในเดือน มิถุนายน 2564

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญลูกหนี้ระยะยาว จำนวนรวม 43.30 ล้านบาท เป็นหนี้สงสัยจะสูญของบริษัททั้งจำนวน โดยส่วนใหญ่จะเป็นการตั้งค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญของดอกเบี้ยค้างรับของกลุ่มร่วมค้า จำนวน 37.02 ล้านบาท ประกอบด้วย บจก.เอ็น โฮเทล จำนวน 2.16 ล้านบาท บจก.ริสแลนด์ จำนวน 11.91 ล้านบาท และบจก.ศิริแกรนด์ พร็อพเพอร์ตี้ 22.94 ล้านบาท และอีกส่วนเป็นการตั้งค่าเผื่อของเงินมัดจำเพื่อซื้อที่ดินจำนวน 6.28 ล้านบาท พิจารณาการตั้งหนี้สงสัยจะสูญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9

14.2.3 สินค้ำคงเหลือสุทธิ

(หน่วย : พันบาท)

รายละเอียด	31 ธ.ค. 2562	31 ธ.ค. 2563
ที่ดิน	203,789	225,468
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา	380,897	409,858
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่พัฒนาแล้ว	1,221,371	1,035,746
ห้องชุดเพื่อขาย	67,894	101,670
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,873,951	1,772,742
หัก: ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าโครงการ	(12,858)	(12,310)
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ	1,861,093	1,760,432

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัท มีต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อยู่ที่ 1,861.09 ล้านบาท และ 1,760.43 ล้านบาท ลดลงเนื่องจากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่พัฒนาแล้วได้ขายออกไป ในขณะที่ลงทุนพัฒนาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างค่อนข้างน้อย จากภาวะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ชะลอตัว

ในระหว่างปีปัจจุบัน กลุ่มบริษัทบันทึกสิทธิในการคืนห้องชุดเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 78 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 46 ล้านบาท)

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทมีรายได้ที่คาดว่าจะรับรู้ในอนาคตจากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้นของสัญญาที่ทำกับลูกค้าเป็นจำนวนเงิน 327 ล้านบาท ซึ่งคาดว่าจะรับรู้ในอนาคตภายในปี 2564

14.2.4 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสุทธิเป็นจำนวน 652.75 ล้านบาท และ 275.06 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมีมูลค่าลดลง จำนวน 377.69 ล้านบาท ซึ่งกิจกรรมที่มีนัยสำคัญ ได้แก่ การขาย Sport mall ในโครงการ Parc Exo ให้แก่ นางอำไพ หาญไกรวิไลย์ ซึ่งไม่ใช่บุคคลที่

เกี่ยวข้องกับบริษัท ออกไปเป็นมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 181.86 ล้านบาท และขายโครงการ Bangkok Mediplex Center “BMC” จำนวน 4 ห้อง กับบุคคลท่านหนึ่ง ซึ่งไม่มีความเกี่ยวข้องกับบริษัท จำนวน 12.70 ล้านบาท และมีการจัดประเภทอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายเป็นมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 171.07 ล้านบาท ทั้งนี้ประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระ บริษัท ที.เอ.มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนและผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยใช้เกณฑ์วิธีคิดจากต้นทุนทดแทนสุทธิ (Replacement Cost Approach) ซึ่งมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 298 ล้านบาท

14.2.5 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สุทธิมีจำนวนเท่ากับ 3,866.06 ล้านบาท และ 3,150.16 ล้านบาท ซึ่งสาเหตุการลดลงของ ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ เนื่องมาจากกลุ่มบริษัทมีการปันส่วนสินทรัพย์ (สนามบิรระหว่างก่อสร้างและสนามกอล์ฟ) เป็นต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอการพัฒนาเนื่องจากการวัตถุประสงค์ในการก่อสร้างเพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 596 ล้านบาท และมีการหยุดรวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนสินทรัพย์ เนื่องจากมีการก่อสร้างแล้วเสร็จ ส่วนที่เหลือเกิดจากค่าเสื่อมราคา 126 ล้านบาท

14.2.6 หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีหนี้สินรวม 5,739 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 568.44 ล้านบาท จากหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยส่วนใหญ่เป็นการเพิ่มขึ้นจากหนี้สินตามสัญญาเช่าจำนวน 634 ล้านบาท จากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติ หนี้จำนวน 1,381 ล้านบาท และเงินกู้ยืมจากบุคคลและกิจกรรมอื่นจำนวน 135.92 ล้านบาท เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น 67.71 ล้านบาท หนี้สินอื่นจำนวน 6 ล้านบาท ในขณะที่หนี้สินลดลงจากประมาณการหนี้สินจำนวน 340.56 ล้านบาท การชำระคืนหุ้นกู้ค่าธรรมเนียมในการออกหุ้นกู้จำนวน 1,420.93 ล้านบาท การชำระเงินกู้ยืมสถาบันการเงินจำนวน 108.77 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 3.27 ล้านบาท บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนที่ 1.15 เท่า เพิ่มขึ้นจากอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 ซึ่งมีค่าเท่ากับ 0.88 เท่า

● เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2563
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	7,376	6,781
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	69,369	66,015
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	15,715	68,956
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	155,139	165,170
เจ้าหนี้ค่าก่อสร้างและเจ้าหนี้ค่าซื้อทรัพย์สิน - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	1,152,485	1,137,949
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4,415	215
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	43,805	66,368
ดอกเบี้ยค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,528	1,631
ดอกเบี้ยค้างจ่าย - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	100,319	238,750
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	1,550,151	1,751,835

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เจ้าหนี้ค้างงานก่อสร้างของ บจก. อนุศา เลเจนด์ สยาม จำนวน 1,256 ล้านบาท มีส่วนที่ถึงกำหนดชำระแล้ว ณ วันที่ 13 สิงหาคม 2563 จำนวน 1,077 ล้านบาท ส่วนที่เหลืออีก 78 ล้านบาท อยู่ระหว่างการเจรจาตรวจสอบงานจากผู้ว่าจ้าง โดยหนี้จำนวนดังกล่าวอยู่ระหว่างการเจรจาขอขยายเวลาจ่ายชำระหนี้กับเจ้าหนี้ เนื่องจากมีข้อโต้แย้งในเรื่องการส่งมอบงานล่าช้า ซึ่งส่งผลให้การเปิดตัวโครงการของ NUSA Legend ล่าช้ากว่าที่กำหนดไว้เดิม

● เจ้าหนี้ค้างงานก่อสร้าง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัท มีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น รวม 1,751 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นจำนวน 201.68 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2562 ที่จำนวน 1,550.15 ล้านบาท โดยมีส่วนประกอบหลักเป็นเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างและเจ้าหนี้ค่าซื้อทรัพย์สิน - กิจกรรมที่ไม่เกี่ยวข้องกัน (China Nuclear Industry 22nd Construction Co., Ltd.) (“CNI”) ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2563 อยู่ที่ 1,256 ล้านบาท ซึ่งเป็นของโครงการ NUSA Legend โดยเจ้าหนี้ค้างงานก่อสร้างดังกล่าวมีส่วนที่ถึงกำหนดชำระแล้วจำนวน 1,077 ล้านบาท ส่วนที่เหลืออีก 78 ล้านบาท อยู่ระหว่างการเจรจาตรวจสอบงานจากผู้ว่าจ้าง ทั้งนี้สาเหตุที่บริษัทไม่ขอเงินกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในประเทศ เพื่อก่อสร้าง NUSA Legend เนื่องจาก ณ ขณะนั้น สถาบันการเงินในประเทศไม่อนุมัติในโครงการดังกล่าวทำให้ บริษัทไปจัดจ้าง เจ้าหนี้ค่าก่อสร้างดังกล่าว CNI เพื่อก่อสร้าง NUSA Legend เนื่องจาก สัญญารับเหมาก่อสร้างของ เป็นสัญญารับเหมาก่อสร้างที่มี Due พิเศษ ที่นานกว่าปกติ (18 เดือน) ซึ่งต่างจากการทำ Project Finance ของสถาบันการเงิน ที่กู้เงินมาก่อนแล้วค่อยจ่ายตามงวดงาน

บริษัทเชื่อมั่นว่าการที่บจก. อนุศา เลเจนด์ สยาม ไม่จ่ายชำระหนี้ที่ครบกำหนดชำระแล้วข้างต้นจะยังไม่ถือเป็นเหตุให้เกิดการผิดนัดในมูลหนี้อื่น เนื่องจากจนถึง ณ ปัจจุบัน เจ้าหนี้ค้างงานก่อสร้างดังกล่าวแจ้งแค่เพียงให้บจก. อนุศา เลเจนด์ สยาม หรือบริษัทฯ ในฐานะผู้ค้ำประกันจ่ายชำระหนี้สินดังกล่าวทั้งหมดให้เสร็จสิ้นภายในไตรมาสที่ 4 ปี 2563 โดยยังไม่มีเริ่มดำเนินการตามกระบวนการยุติธรรมแต่อย่างใดและกลุ่มบริษัทยังอยู่ระหว่างการเจรจากับเจ้าหนี้ดังกล่าวโดยขอเริ่มชำระหนี้ นับจากงวดที่บจก. อนุศา เลเจนด์ สยาม ได้กลับมาเปิดดำเนินการโครงการสวนสนุกเชิงวัฒนธรรมอีกครั้งหลังจากปิดโครงการดังกล่าวไปในเดือนมีนาคม 2563 และจะกลับมาเปิดบริการอีกครั้งในวันที่ 2 ตุลาคม 2563 ที่ผ่านมา แต่สืบเนื่องจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส Covid-19 ระลอกที่ 2 เกิดขึ้น ทำให้บริษัทจำเป็นต้องปิดบริการชั่วคราวอีกครั้งตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 เพื่อรอให้สถานการณ์ดีขึ้นแล้วกลับมาเปิดให้บริการใหม่ คาดว่าจะเปิดให้บริการได้ในเดือนกรกฎาคม 2564 ทั้งนี้ บริษัทคาดว่าจะสามารถเจรจาได้เป็นผลสำเร็จเนื่องจากมีข้อโต้แย้งในเรื่องการส่งมอบงานล่าช้า ซึ่งส่งผลให้การเปิดตัวโครงการของบจก. อนุศา เลเจนด์ สยาม ล่าช้ากว่าที่กำหนดไว้เดิม

หนี้สินตามสัญญาเช่า

เนื่องด้วย กลุ่มบริษัท ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน และมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติในระหว่างงวดปัจจุบัน ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 และไม่ปรับย้อนหลังงบการเงินงวดก่อนที่แสดงเปรียบเทียบ ทำให้มีผลกระทบกับการบันทึกบัญชี ตามตารางด้านล่าง

	(หน่วย: พันบาท) งบการเงินรวม
จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า	835,742
หัก: ดอกเบี้ยรอการตัดจำหน่าย	(201,892)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	633,850
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(121,623)
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	512,227

หนี้สินตามสัญญาเช่าระยะสั้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัท มีหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี เป็นจำนวน 121.62 ล้านบาท โดยมีสาเหตุเกิดจากการนำมาตราฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่า มาถือปฏิบัติ ซึ่งสัญญาเช่าดังกล่าว เป็นสัญญาเช่าที่มีการจ่ายการันตีผลตอบแทนของโครงการของบริษัทและบริษัท อนุศา วัน จำกัด โดยมีกำหนดสัญญาเช่าตั้งแต่ 3 ปี ถึง 6 ปี จำนวน 258 ห้อง ซึ่งหนี้สินตามสัญญาเช่าระยะสั้น เกิดจากการจัดประเภทส่วนที่จะถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี ออกมา

หนี้สินตามสัญญาเช่าระยะยาว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัท มีหนี้สินตามสัญญาเช่าสุทธิ จากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี เป็นจำนวน 512.23 ล้านบาท โดยมีสาเหตุเกิดจากการนำมาตราฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่า มาถือปฏิบัติ ซึ่งสัญญาเช่าดังกล่าว เป็นสัญญาเช่าที่มีการจ่ายการันตีผลตอบแทนของโครงการของบริษัทและบริษัท อนุศา วัน จำกัด โดยมีกำหนดสัญญาเช่าตั้งแต่ 3 ปี ถึง 6 ปี จำนวน 258 ห้อง เป็นรายการเดียวกันกับหนี้สินตามสัญญาเช่าระยะสั้นซึ่งหนี้สินตามสัญญาเช่าระยะยาว ได้มีการหักรายการจัดประเภทส่วนที่จะถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี ออกไปแล้ว

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินระยะยาว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมี เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน มูลค่าเท่ากับ 204.34 ล้านบาท ประกอบด้วย ธ.อิสลามแห่งประเทศไทย ธ.กรุงไทย และบมจ. เงินทุน Advance ลดลง 108.77 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มูลค่าเงินกู้ระยะยาวคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวม เท่ากับร้อยละ 4 ทั้งนี้ เงินกู้ยืมระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 แบ่งเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดภายในหนึ่งปี เท่ากับ 190.68 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะยาวสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี เท่ากับ 13.36 ล้านบาท โดยเงินกู้ยืมระยะยาว ดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อนำมาพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ และใช้เพื่อซื้ออาคารสำนักงานของบริษัท เท่านั้น

เงินกู้ยืมจากกิจการอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมี เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น จำนวน 221.70 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 11.70 ล้านบาท จาก สิ้นปี 2562 โดยเป็นเงินกู้ยืม เป็นตัวแลกเงินกับสถาบันการเงิน (บริษัทหลักทรัพย์ ฟิลลิป (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)) และบุคคลธรรมดาท่านอื่น ที่ไม่เกี่ยวข้องกักับกิจการ เพิ่มขึ้น 10 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 8 ต่อปี กับทำสัญญากู้เงินจากบุคคลอื่น (คือบริษัท เอ็มบี เค การ์มตี และบุคคลธรรมดาท่านอื่น ที่ไม่เกี่ยวข้องกักับกิจการ) เพิ่มขึ้น 119.87

ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.8 ถึง 11.76 ต่อปี อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัท มีเงินกู้ยืมระยะยาวจาก
กิจการอื่นสุทธิ จากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี เป็นจำนวน 9.80 ล้านบาท

หุ้นกู้

หุ้นกู้ระยะสั้น

	(หน่วย: พันบาท)
	งบการเงินรวม
หุ้นกู้ระยะสั้น	68,000
หัก: ค่าธรรมเนียมในการออกหุ้นกู้รอตัดจ่าย	-
หุ้นกู้ระยะสั้น - สุทธิ	68,000

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

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

เมื่อวันที่ 29 เมษายน 2563 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2563 ได้มีมติอนุมัติการแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อกำหนด
สิทธิของผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 3/2562 (ชุดที่ 1) โดยอนุมัติการแก้ไขเปลี่ยนแปลงวันครบกำหนด ไถ่ถอนหุ้นกู้จากเดิมวันที่
12 พฤษภาคม 2563 เป็นวันที่ 12 พฤศจิกายน 2563 และอนุมัติการแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้จากอัตราร้อยละ 5.70
เป็นอัตราร้อยละ 5.95 ต่อปี และบริษัทฯ ได้ทำการ ไถ่ถอนหุ้นกู้ดังกล่าวแล้วทั้งจำนวนในวันที่ 12 พฤศจิกายน 2563

ในเดือนพฤษภาคม 2563 บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ระยะสั้นชนิดไม่ด้อยสิทธิและมีหลักประกัน จำนวน
20,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท มูลค่ารวม 20 ล้านบาท โดยมีกำหนดไถ่ถอนในเดือนสิงหาคม 2563 และมีอัตรา
ดอกเบี้ยร้อยละ 5.80 ถึง 6.25 ต่อปี โดยมีกำหนดจ่ายดอกเบี้ยเมื่อครบกำหนดไถ่ถอน

ในเดือนกรกฎาคม 2563 บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ระยะสั้นชนิดไม่ด้อยสิทธิและมีหลักประกัน จำนวน
60,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท มูลค่ารวม 60 ล้านบาท โดยมีกำหนดไถ่ถอนในเดือนสิงหาคม 2563 และมีอัตรา
ดอกเบี้ยร้อยละ 7 ต่อปี โดยมีกำหนดจ่ายดอกเบี้ยเมื่อครบกำหนดไถ่ถอน

ในเดือนสิงหาคม 2563 บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ระยะสั้นชนิดไม่ด้อยสิทธิและมีหลักประกัน จำนวน
77,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท มูลค่ารวม 77 ล้านบาท โดยมีกำหนดไถ่ถอนในเดือน กันยายน 2563 และพฤษภาคม
2564 และมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.8 ถึง 7.0 ต่อปี โดยมีกำหนดจ่ายดอกเบี้ยเมื่อครบกำหนดไถ่ถอน

ในเดือนกันยายน 2563 บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ระยะสั้นชนิดไม่ด้อยสิทธิและมีหลักประกัน จำนวน
37,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท มูลค่ารวม 37 ล้านบาท โดยมีกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 26 พฤศจิกายน 2563 และมีอัตรา
ดอกเบี้ยร้อยละ 7 ต่อปี โดยมีกำหนดจ่ายดอกเบี้ยเมื่อครบกำหนดไถ่ถอน

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

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

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

ในเดือนมกราคม 2564 บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ระยะสั้นชนิดไม่ด้อยสิทธิและมีหลักประกันจำนวน 15,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท มูลค่ารวม 15 ล้านบาท โดยมีกำหนดไถ่ถอนในเดือนมกราคม 2564 และกุมภาพันธ์ 2564 และมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7 ต่อปี โดยมีกำหนดจ่ายดอกเบี้ยเมื่อครบกำหนดไถ่ถอน

ภายใต้สัญญาหุ้นกู้ระยะสั้น บริษัทฯ ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญาซึ่งรวมถึงการดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 หุ้นกู้ระยะสั้นดังกล่าวค้างชำระค่าประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและที่ดินรอการพัฒนาของกลุ่มบริษัท

14.2.7 ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้น 4,978.41 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2562 จำนวน 895.19 ล้านบาท จากขาดทุนสุทธิของบริษัท โดยมีขาดทุนสะสมจำนวน 2,742.37 ล้านบาท และสำรองตามกฎหมายจำนวน 11.12 ล้านบาท ซึ่งขาดทุนเพิ่มขึ้น จากปี 2562 ซึ่งมีขาดทุนสะสมจำนวน 1,802.01 ล้านบาท

14.3 สภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุน

14.3.1 กระแสเงินสด

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินรวม	สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่		
	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2563
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	2,269.33	975.26	128.15
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(972.64)	(249.30)	82.88
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(1,433.33)	(1,019.29)	(234.99)
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงินลดลง	(2.59)	(10.23)	9.81
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(139.23)	(303.56)	(14.15)

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

สำหรับปี 2563 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานเท่ากับ 128.15 ล้านบาท ส่วนใหญ่มีสาเหตุจากต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ลดลง

กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน

สำหรับปี 2563 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมลงทุน เท่ากับ 82.88 ล้านบาท ส่วนใหญ่มีสาเหตุจากเงินสดรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้น เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันเพิ่มขึ้นและเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

สำหรับปี 2563 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน เท่ากับ 234.99 ล้านบาท ส่วนใหญ่มีสาเหตุจากมีการชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดในปี 2563 ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและจ่ายดอกเบี้ย

14.3.2 อัตราส่วนสภาพคล่อง

สำหรับ ณ สิ้นปี 2562 และ ณ ปี 2563 กลุ่มบริษัท มีอัตราส่วนสินทรัพย์หมุนเวียนต่อหนี้สินหมุนเวียน 0.61 เท่า และ 0.53 เท่า ลดลงต่อเนื่อง โดยสาเหตุหลักที่ บริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยยะ ในสัดส่วนที่มากกว่า สินทรัพย์หมุนเวียนที่เพิ่มขึ้น และสาเหตุหลักของหนี้สินหมุนเวียนที่เพิ่มขึ้นมาจาก เจ้าหนี้การค้ำค่าก่อสร้าง (อ้างอิง ส่วนที่ 3.4.10 การวิเคราะห์คำอธิบายของฝ่ายจัดการ ข้อ 10.3.2 เจ้าหนี้ค้ำค่าก่อสร้าง) และมีหนี้สินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเพิ่มขึ้น ทำให้เห็นว่าบริษัทมีสภาพคล่องลดลงจาก ณ สิ้นปี 2562

14.4 รายจ่ายการลงทุนและแหล่งเงินทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันจากการที่ถูกค้ำค่าสามารถเลือกใช้สิทธิขายคืนบ้านพร้อมที่ดินและห้องในอาคารชุดเป็นจำนวนเงินรวม 2,063 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2562: 1,956 ล้านบาท) ซึ่งกลุ่มบริษัทได้ตั้งประมาณการหนี้สินไว้แล้ว ส่วนหนึ่งจำนวน 91 ล้านบาท

14.5 ความสามารถในการชำระหนี้ และการปฏิบัติตามเงื่อนไขการกู้ยืมที่สำคัญ ความสามารถในการจัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติม

บริษัทฯ มีหนี้เงินกู้ยืมที่ครบกำหนดชำระภายในปี 2563 เป็นจำนวน 1,871.02 ล้านบาท ส่วนใหญ่จะเป็นหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น ซึ่งทางบริษัทฯ ได้มีการวางแผนในการชำระหนี้บางส่วนจากการขายสินค้าคงเหลือของบริษัทฯ ตลอดจนการร่วมทุนและการจัดหาแหล่งเงินกู้จากสถาบันการเงินเพิ่มเติม โดยการบริหารทรัพย์สิน และสินค้าคงเหลือของบริษัทฯ ให้เกิดประโยชน์สูงสุด ในขณะที่หนี้บางส่วนมีการครบกำหนดชำระเงินตามอายุสัญญาการกู้ยืมเงินจากธนาคารแล้ว แต่โครงการบางโครงการของบริษัทฯ ได้เลยกำหนดเวลาชำระหนี้ออกไปเนื่องจากสาเหตุหลายประการ ทั้งปัจจัยภายในและภายนอก โดยทางบริษัทฯ ได้มีการแจ้งไปยังเจ้าหนี้ต่างๆ ให้ได้รับทราบเป็นอย่างดีแล้ว จากเหตุแห่งการล่าช้า และบริษัทฯ ได้มีการเจรจาขอขยายเวลาอายุสัญญาเงินกู้ออกไป เพื่อให้สะท้อนกับข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้น อย่างไรก็ตาม ทางบริษัทฯ ได้มีการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว โดยการขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อการออกตราสารหนี้ และจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนในวงจำกัด เพื่อนำมาสำรองใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและเงินลงทุน รวมถึงการชำระหนี้ระยะสั้นของบริษัทฯ ต่อไปด้วย

14.6 ภาระผูกพันด้านหนี้สินและการบริหารจัดการภาระนอกงบแสดงฐานะการเงิน

สำหรับภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ดังนี้

14.6.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาซื้อขายจากการให้สิทธิขายที่ดินและห้องชุด

กลุ่มบริษัทขายบ้านพร้อมที่ดินและห้องในอาคารชุดบางส่วนโดยมีเงื่อนไขให้ลูกค้าสามารถมีสิทธิขายคืนภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญา กลุ่มบริษัทรับรู้รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินและห้องในอาคารชุด ณ วันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์และรับชำระจากลูกค้าแล้ว เนื่องจากผู้บริหารประเมินและเชื่อมั่นว่าภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดไว้ โอกาสที่ลูกค้าจะใช้สิทธิขายคืนเป็นไปได้น้อย

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

14.6.2 ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

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

14.6.3 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาให้บริการระยะยาว

ในเดือนตุลาคม 2559 บริษัทฯ และ บริษัท อนุศา มาย โอโซน จำกัด (บริษัทย่อย) ได้เข้าทำสัญญาบริการกับบริษัทแห่งหนึ่ง มีกำหนด 15 ปี เริ่มตั้งแต่ปีที่เริ่มดำเนินโครงการ และสามารถต่ออายุสัญญาได้อีกครั้งละ 5 ปี บริษัทดังกล่าวจะให้บริการในด้านการบริหารงานโครงการอาคารพักอาศัยให้เช่าของบริษัทฯ และโรงแรมของบริษัทย่อย แห่งหนึ่ง และอนุญาตให้บริษัทฯ ใช้เครื่องหมายการค้าโดยจะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมต่างๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญา

ในเดือนกุมภาพันธ์ 2560 บริษัทฯ และบริษัท อนุศา มาย โอโซน จำกัด (บริษัทย่อย) ได้ทำสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ของสัญญาบริหารโครงการดังกล่าวให้กับบริษัท อนุศา วัน จำกัด (บริษัทย่อย) โดยบริษัทฯ และบริษัท อนุศา มาย โอโซน จำกัด (บริษัทย่อย) ต้องออกหนังสือค้ำประกันในวงเงินรวม 129 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2562: 129 ล้านบาท) ในเดือนกุมภาพันธ์ 2560 บริษัทฯ ได้ดำเนินการส่งมอบโครงการอาคารพักอาศัยให้เช่าของบริษัทฯ ให้กับบริษัทดังกล่าวเพื่อบริหารแล้ว และในเดือนตุลาคม 2563 ได้ดำเนินการส่งมอบโรงแรมของบริษัท อนุศา วัน จำกัด (บริษัทย่อย) ให้กับบริษัทดังกล่าวเพื่อบริหารแล้ว

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

14.6.4 การค้ำประกัน

ก. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีภาระจากการค้ำประกันวงเงินกู้และวงเงินสินเชื่อให้แก่บริษัทย่อยในวงเงิน 275 ล้านบาท (บริษัท อนุศา สเตท ทาวเวอร์ จำกัด 10 ล้านบาท บริษัท เลเจนด์ สยาม จำกัด 210 ล้านบาท บริษัท อนุศา วัน จำกัด 55 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2562: 305 ล้านบาท)

ข. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีภาระจากการค้ำประกันวงเงินกู้และวงเงินสินเชื่อให้แก่บริษัท เอ็นโฮเทล (การร่วมค้า) ในวงเงิน 122 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2562: 122 ล้านบาท)

ค. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีภาระจากการค้ำประกันการทำสัญญาอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายการค้าและสัญญาบริหารโครงการให้แก่บริษัท อนุศา มาย โอโซน จำกัด (บริษัทย่อย) เพื่อค้ำประกันการปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าวของบริษัท อนุศา มาย โอโซน จำกัด (บริษัทย่อย) ในวงเงินรวม 129 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2562: 129 ล้านบาท)

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

จ. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัท อนุสา เลเจนด์ สยาม จำกัด (บริษัทย่อย) มีภาระผูกพันภายใต้สัญญาว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างกับบริษัทในประเทศ และบริษัทต่างประเทศ สัญญาดังกล่าวบางส่วนค้ำประกันโดยการจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อยในวงเงินจำนอง 1,346 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2562: 1,346 ล้านบาท) และค้ำประกันโดยบริษัทฯ

14.6.5 คดีฟ้องร้อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงเกี่ยวกับการถูกกล่าวหาว่าผิดสัญญาจ้างทำของ สัญญาจ้างงาน สัญญาให้ชำระหนี้ สัญญาเรียกเก็บปรับ สัญญาจะซื้อขายจากลูกค้าบางราย คดีเรียกค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง คดีการใช้สิทธิโดยไม่สุจริตและคดีละเมิด ซึ่งมีมูลค่าฟ้องร้องรวมทั้งสิ้น 115 ล้านบาท (2562: 128 ล้านบาท) อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทอยู่ระหว่างการต่อสู้คดี ในระหว่างปีปัจจุบัน กลุ่มบริษัทได้บันทึกประมาณการหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับคดีความดังกล่าวเป็นจำนวนเงินประมาณ 13 ล้านบาท (2562: 16 ล้านบาท) ฝ่ายบริหารเชื่อมั่นว่ากลุ่มบริษัทจะไม่เกิดผลเสียอย่างเป็นสาระสำคัญเกินกว่าจำนวนที่บันทึกประมาณการหนี้สินไว้

14.6.6 ภาระผูกพันจากสัญญาซื้อขายทรัพย์สิน

ก. เมื่อวันที่ 29 พฤษภาคม 2558 บริษัท อนุสา สเตท ทาวเวอร์ จำกัด (บริษัทย่อย) ได้ทำสัญญาจะซื้อขายห้องชุดพักอาศัยรวมจำนวน 230 ยูนิต (แบบผ่อนชำระ) กับบริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) (ผู้จะขาย) ในราคาเหมารวมเป็นเงิน 903 ล้านบาท ซึ่ง ณ วันที่ทำสัญญา บริษัทย่อยได้วางเงินมัดจำไว้ทั้งสิ้น 90 ล้านบาท ส่วนราคาส่วนที่เหลือ บริษัทย่อยตกลงผ่อนชำระพร้อมดอกเบี้ยให้แก่ผู้จะขายตามที่ระบุไว้ในสัญญา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัท อนุสา สเตท ทาวเวอร์ จำกัด (บริษัทย่อย) จดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว 218 ยูนิต และชำระเงินให้แก่ผู้จะขายแล้วจำนวน 750 ล้านบาท และบริษัท อนุสา สเตท ทาวเวอร์ จำกัด (บริษัทย่อย) มีภาระผูกพันที่ต้องชำระค่าทรัพย์สินส่วนที่เหลือให้ผู้จะขายเป็นจำนวน 63 ล้านบาท รวมทั้งชำระดอกเบี้ยตามที่ระบุไว้ในสัญญา

ข. เมื่อวันที่ 28 กันยายน 2560 บริษัทได้ลงนามในบันทึกข้อตกลงรวบรวมหนี้เพื่อการซื้อขายในบริษัท พานาซี เมดิคอล เซ็นเตอร์ จำกัด ต่อมาได้ทำบันทึกข้อตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ซื้อขายหุ้นสามัญนี้ให้แก่บริษัท เวิลด์ เมดิคอล อัลโลแอนซ์ (ประเทศไทย) จำกัด (บริษัทย่อย) (เดิมชื่อ บริษัท พานาซี กรุ๊ป จำกัด) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัท เวิลด์ เมดิคอล อัลโลแอนซ์ (ประเทศไทย) จำกัด (บริษัทย่อย) ได้จ่ายชำระเงินมัดจำค่าซื้อเงินลงทุนแล้วจำนวน 698 ล้านบาท และบริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่ต้องชำระค่าเงินลงทุนส่วนที่เหลือให้กลุ่มผู้ถือหุ้นเป็นจำนวน 22 ล้านบาท

14.7 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่มีผลกระทบต่อฐานะทางการเงิน

14.7.1 ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมที่มีผลต่อการดำเนินงาน

ภาพรวมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปี 2563 ตลาดอสังหาริมทรัพย์ มีปรับลดลงอย่างมีนัยยะสำคัญ เนื่องจากได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ Covid-19 แต่อย่างไรก็ตามตลาดหลักยังคงเป็นกรุงเทพฯ และปริมณฑล ขณะที่หน่วยขายได้ของที่อยู่อาศัยที่เปิดขายในกรุงเทพฯ และปริมณฑลในปี 2563 ตลาดคอนโดมิเนียมมีจำนวนหน่วยเปิดตัวลดลงถึง 60% ขณะที่มูลค่าเปิดตัวลดลง 70% จาก เปิดตัวทั้งหมดในปี 2562 เนื่องจากเป็นกลุ่มที่อยู่อาศัยที่ได้รับผลกระทบทั้งทางตรงและทางอ้อมจากสภาวะเศรษฐกิจ และกำลังซื้อของต่างชาติที่อ่อนแอลง อีกทั้งการชะลอการเปิดตัวโครงการใหม่ เนื่องจากกำลังซื้อที่ชะลอตัว ผนวกกับภาวะอุปทานส่วนเกินที่ยังคงมีอยู่ โดยเฉพาะในกลุ่มคอนโดมิเนียม

อย่างไรก็ตามตลาดอสังหาริมทรัพย์ จะมีการเปลี่ยนแปลงในเรื่องของกลุ่มประเภทของสินค้าที่จะถูกผลักดันออกมา ผู้ประกอบการจะลงทุนโครงการในแนวราบ ในกลุ่มบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์กันมากขึ้นเนื่องจากตลาดของกลุ่มคอนโดมิเนียมจะเกิดภาวะอึมครึมตัวจากสินค้าค้างสต็อกในตลาดและการเก็งกำไร

สำหรับบ้านเดี่ยว และทาวน์โฮม ยังเติบโตได้ดีจากผลงานของบริษัทที่ยังคงมียอดขาย และยอดโอนตรงตามเป้าหมายที่ตั้งไว้ แต่ยอดโอนอาคารชุดยังต้องปรับกลยุทธ์การขายอยู่เนื่องจากเป็นการรับรู้รายได้จากโครงการที่เปิดขายในระยะ 2-3 ปีที่ผ่านมา โดยอุปสรรคสำคัญยังคงเป็นเรื่องของหนี้สินครัวเรือนที่มีอัตราเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้ผู้บริโภคยังไม่มั่นใจในความสามารถที่จะสร้างรายได้ของตนเองออกมาเพื่อจ่ายใช้สอย จึงส่งผลกระทบให้ยอดขายทั้งปีไม่เป็นไปตามเป้าหมายวางไว้ ปัจจัยต่างๆ เหล่านี้ล้วนส่งผลให้ผู้ประกอบการระมัดระวังเรื่องการขยายโครงการและการลงทุนในปี 2563 จะเห็นว่ามีผู้ประกอบการหลายรายมีการกระจายความเสี่ยงด้านการลงทุน โดยมีการร่วมลงทุนกับบริษัทต่างชาติมากยิ่งขึ้น เช่น ญี่ปุ่น และจีน

14.7.2 แนวโน้มภาวะอุตสาหกรรมและสภาพการแข่งขันในอนาคต

ทิศทางตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2564 น่าจะผ่านจุดต่ำสุดมาแล้ว แต่แนวโน้มข้างหน้ายังคงเผชิญกับความท้าทายต่างๆ อาทิ การฟื้นตัวของเศรษฐกิจ กำลังซื้อ และสถานการณ์โควิด-19 ทั้งในและต่างประเทศ นอกจากนี้ แรงกดดันจากจำนวนที่อยู่อาศัยสะสมรอขายที่ทรงตัวอยู่ในระดับสูง ส่งผลทำให้ผู้ประกอบการยังระมัดระวังในการเปิดโครงการเพิ่มเติม ศูนย์วิจัยกสิกรไทย มองว่า ในปี 2564 การเปิดโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล น่าจะอยู่ที่ประมาณ 7.2- 7.5 หมื่นหน่วย หรือหดตัวประมาณร้อยละ 1.4 ถึงขยายตัวเล็กน้อย 2.7 (YoY)

ขณะที่กำลังซื้อของผู้บริโภคทั้งชาวไทยและต่างชาติยังอยู่ในภาวะของการฟื้นตัวที่ค่อนข้างจำกัด ส่งผลทำให้การจองซื้อที่อยู่อาศัยเปิดใหม่น่าจะยังไม่กลับเข้าสู่ภาวะปกติ โดยผู้ประกอบการยังคงต้องจัดโปรโมชั่นเพื่อกระตุ้นการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ ศูนย์วิจัยกสิกรไทย มองว่า จำนวนยอดโอนที่อยู่อาศัยในปี 2564 จะอยู่ที่ประมาณ 1.85 – 1.89 แสนหน่วย หรือหดตัวประมาณร้อยละ 1.1 ถึงขยายตัวร้อยละ 1.1 (YoY) อย่างไรก็ตามธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยปี 2564 ยังคงทรงตัวอยู่ในระดับใกล้เคียงกับปีที่ผ่านมาแนวโน้มของตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2564 ยังมีหลายปัจจัยที่ต้องติดตาม โดยเฉพาะปัจจัยโควิด-19 ทั้งในและต่างประเทศที่จะเป็นตัวแปรสำคัญ ซึ่งหากทางการไทยสามารถบริหารจัดการไม่ให้เกิดการระบาดของโรคโควิดในประเทศ กอปรกับสถานการณ์การระบาดในต่างประเทศไม่ได้ยกระดับรุนแรงอย่างมีนัยสำคัญนั้น น่าจะช่วยให้เศรษฐกิจไทยยังสามารถรักษาระดับการฟื้นตัวได้ ซึ่งจะมีผลในด้านบวกต่อความต้องการซื้อที่อยู่อาศัย และการลงทุนของผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัย ให้มีภาพที่ไม่แย่ไปกว่าในปี 2563

14.7.3 ผลที่มีต่อการดำเนินงานตามภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม

บริษัทฯ เล็งเห็นถึงความผันผวนในอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ และได้ปรับทิศทางการลงทุนโครงการ สู่ทำเลที่ตั้งประเภทผลิตภัณฑ์ที่มีความต้องการสูงกว่า และกลุ่มลูกค้าที่ยังคงมีกำลังซื้อที่ไม่ถดถอย บริษัทฯ จึงขยายขอบเขตการดำเนินโครงการใหม่ เน้นโครงการที่ยังคงให้ผลตอบแทนค่าเช่าที่น่าสนใจแก่นักลงทุน ได้แก่ โครงการ อนุศา คอนโด เขาใหญ่ ซึ่งตั้งอยู่ติดกับโครงการ อนุศา มาย โอโซน เขาใหญ่ อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา

ปัจจุบันรายได้หลักของบริษัทฯ มาจากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย โดยรับรู้รายได้จากโครงการที่พัฒนาเสร็จแล้วสำหรับแนวราบได้แก่ โครงการ อนุศา ชิวานี พัทยา, โครงการ อนุศาสิริ ซิตี้ พระราม 2, โครงการ อนุศา มาย โอโซน เขาใหญ่, โครงการบ้านกฤษฎา พระราม 5, โครงการ ณ ราธ สุนทวงศ์ และสำหรับแนวสูงได้แก่ โครงการ อพ

เอกมัย (ปิดโครงการแล้วในปี 2562), โครงการ พาร์ค เอ็กซ์โซ เกษตร-นวมินทร์, โครงการเฟรช คอนโดมิเนียม และ โครงการ อนุศา สเตท ทาวเวอร์

14.7.4 บริษัทฯ ได้กำหนดรูปแบบการบริหารจัดการ เพื่อให้สอดคล้องกับ นโยบายและกลยุทธ์ขององค์กร รวมถึงเพื่อใช้เป็นแนวทางในการดำเนินงานและแนวทางในการตัดสินใจด้านธุรกิจ ขององค์กรไว้ดังนี้

ด้านการตลาด

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

ด้านการเงิน

- 1) นโยบายไม่เข้าลงทุนในที่ดินเปล่า เพื่อให้ไม่ให้เกิดภาวะเงินทุนจม
- 2) นโยบายในการบริหารการเงิน เพื่อให้บริษัทมีสภาพคล่องทางการเงินที่สนับสนุนต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท ให้ดำเนินไปได้อย่างราบรื่น และมีฐานะการเงินที่มั่นคง
- 3) นโยบายการนำเทคโนโลยีสารสนเทศเข้ามาใช้ในระบบบัญชีและการเงินเป็นไปอย่างถูกต้อง สมบูรณ์ และรวดเร็ว เพื่อให้สามารถนำไปใช้ในการตัดสินใจได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล
- 4) นโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน เพื่อให้การลงทุนและจัดหาแหล่งเงินทุนต่างๆ เป็นไปอย่างเหมาะสม และมีประสิทธิภาพสูงสุด

14.8 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

ก) รายได้จากโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินและรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยรับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทได้มีการโอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้กับลูกค้าแล้ว ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง กล่าวคือ เมื่อมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แสดงตามมูลค่าที่ได้รับหักด้วยส่วนลดและค่าใช้จ่ายที่ กลุ่มบริษัทจ่ายแทนให้แก่ลูกค้า เงื่อนไขในการจ่ายชำระเป็นไปตามงวดการจ่ายชำระที่ระบุในสัญญาที่ทำกับลูกค้า จำนวนเงินที่กลุ่มบริษัทได้รับจากลูกค้าก่อนการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์แสดงไว้เป็น “เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า” ในงบแสดงฐานะการเงิน

ข) รายได้จากการขายสินค้า

รายได้จากการขายสินค้านับรับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทได้โอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้แก่ลูกค้าแล้ว กล่าวคือเมื่อมีการส่งมอบสินค้า รายได้จากการขายแสดงตามมูลค่าที่ได้รับหรือคาดว่าจะได้รับ สำหรับสินค้าที่ได้ส่งมอบหลังจากหักประมาณการสินค้ารับคืนและส่วนลด

ค) รายได้ค่าเช่า

รายได้ค่าเช่ารับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จตามเกณฑ์คงค้างไปตลอดอายุสัญญาเช่า ค่าใช้จ่ายเริ่มแรกที่เกิดเป็นการเฉพาะเพื่อให้เกิดสัญญาเช่ารับรู้เป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าทั้งสิ้นตามสัญญา

ง) รายได้จากกิจการโรงแรม

รายได้ห้องพักบันทึกเป็นรายได้เมื่อแขกเข้าพักตามเกณฑ์คงค้าง รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มบันทึกเมื่อมีการขายอาหารและเครื่องดื่ม รายได้ที่รับรู้ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้า

จ) รายได้ค่าบริการ

รายได้ค่าบริการรับรู้เมื่อกิจการให้บริการเสร็จสิ้น

ฉ) รายได้ดอกเบี้ย

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์คงค้างด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง โดยจะนำมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงินมาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

ช) ต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุด

ในการคำนวณหาต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุด กลุ่มบริษัทได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขายสำหรับต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดิน และตามมูลค่าขายสำหรับต้นทุนการขายหน่วยในอาคารชุด

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์รวมถึงต้นทุนของสินค้าอื่นที่กลุ่มบริษัทได้ส่งมอบให้กับลูกค้าตามสัญญา เช่น เฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่ง ซึ่งถือเป็นส่วนควบของบ้านหรือหน่วยในอาคารชุดที่ส่งมอบ

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการขาย

ซ) ต้นทุนทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายคำนวณโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง และรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดหมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มา และไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แสดงตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุนของโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่เกิดขึ้นจริง รวมถึงประมาณการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มบริษัทจะบันทึกขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ (ถ้ามี) ไว้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

สินค้าคงเหลือ

วัตถุดิบและวัสดุสิ้นเปลืองสำหรับส่วนงานโรงแรมแสดงมูลค่าตามราคาทุนตามวิธีเข้าก่อนออกก่อนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า และจะถือเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนการบริการเมื่อมีการเบิกใช้

สินค้าสำเร็จรูปสำหรับส่วนงานสวนสนุกเชิงวัฒนธรรมแสดงมูลค่าตามราคาทุนตามวิธีถัวเฉลี่ยหรือมูลค่าสุทธิที่ได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า และจะถือเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนขายเมื่อมีการเบิกใช้

ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา

กลุ่มบริษัทบันทึกค่านายหน้าที่ยจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้ตามสัญญา และจะบันทึกค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่าสิ่งตอบแทนที่จะได้รับหักด้วยต้นทุนที่เกี่ยวข้อง

ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้างหรือการผลิตสินทรัพย์หรือพัฒนาโครงการที่ต้องใช้ระยะเวลาในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์หรือเมื่อการก่อสร้างเสร็จสิ้นหรือหยุดชะงักลงจนกว่าจะมีการดำเนินการพัฒนาต่อไป ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

เงินลงทุนในบริษัทย่อย การร่วมค้า และบริษัทร่วม

เงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วมที่แสดงอยู่ในงบการเงินรวมแสดงมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย เงินลงทุนในบริษัทย่อย การร่วมค้าและบริษัทร่วมที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และค่าเสื่อมราคา

กลุ่มบริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้น กลุ่มบริษัทจะบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณ 5 - 40 ปี ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน โดยไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดิน

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของการกำไรหรือขาดทุนในปีที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาทุน อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และ ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณดังนี้

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

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ระหว่างติดตั้งและก่อสร้าง

กลุ่มบริษัทตัดรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ออกจากบัญชี เมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์จะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อกลุ่มบริษัทตัดรายการสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนและค่าตัดจำหน่าย

กลุ่มบริษัทบันทึกต้นทุนเริ่มแรกของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนตามราคาทุน ภายหลังการรับรู้รายการเริ่มแรกสินทรัพย์ไม่มีตัวตนแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) ของสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดอย่างมีระบบตลอดอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์นั้น และจะประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า กลุ่มบริษัทจะทบทวนระยะเวลาการตัดจำหน่ายและวิธีการตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนดังกล่าวทุกสิ้นปีเป็นอย่างน้อย ค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดมีดังนี้

อายุการให้ประโยชน์

คอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์

3 – 10 ปี

ค่าตัดจำหน่ายรับรู้รวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาแสดงตามราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี) ราคาทุนประกอบด้วย ต้นทุนที่ดิน ค่าถมดิน ค่าสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาโครงการ และต้นทุนการกู้ยืมที่เกิดขึ้นในระหว่างการพัฒนาในอดีต

รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ หรือถูกบริษัทฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทฯ

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วม และบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัท ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ

สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ก็ต่อเมื่อสัญญานั้นมีการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุไว้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการบัญชีเดียวสำหรับการรับรู้รายการและการวัดมูลค่าสัญญาเช่าทุกสัญญา เว้นแต่สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าที่สินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล (วันที่สินทรัพย์อ้างอิงพร้อมใช้งาน) กลุ่มบริษัทบันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้ซึ่งแสดงสิทธิในการใช้สินทรัพย์อ้างอิงและหนี้สินตามสัญญาเช่าตามการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม ผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการรับรู้เริ่มแรก ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้น จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล และหักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับ

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้คำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่าหรืออายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์สิทธิการใช้แล้วแต่ระยะเวลาใดจะสั้นกว่า ดังนี้

บ้านและห้องในอาคารชุด	2 - 15 ปี
ยานพาหนะ	3 - 4 ปี

หากความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์อ้างอิงได้โอนให้กับกลุ่มบริษัทเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าหรือราคาทุนของสินทรัพย์ดังกล่าวได้รวมถึงการใช้สิทธิเลือกซื้อ ค่าเสื่อมราคาจะคำนวณจากอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์

หนี้สินตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าประกอบด้วยค่าเช่าคงที่หักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่า ค่าเช่าผันแปรที่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา จำนวนเงินที่คาดว่าจะจ่ายภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ รวมถึงราคาใช้สิทธิของสิทธิเลือกซื้อซึ่งมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่กลุ่มบริษัทจะใช้สิทธินั้น และการจ่ายค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดของสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่า กลุ่มบริษัทจะใช้สิทธิในการยกเลิกสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทบันทึกค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตราเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เหตุการณ์หรือเงื่อนไขซึ่งเกี่ยวข้องกับการจ่ายชำระนั้นได้เกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทคิดลดมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่า หรืออัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะเพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่าและลดลงจากการจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า นอกจากนี้ มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า การเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงในการประเมินสิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์อ้างอิง

สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือน หรือน้อยกว่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563

สัญญาเช่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน สัญญาเช่าการเงินจะบันทึกเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่าหรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าหักค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกเป็นหนี้สินระยะยาว ส่วนดอกเบี้ยจ่ายจะบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตลอดอายุของสัญญาเช่า สินทรัพย์ที่ได้มาตามสัญญาเช่าการเงินจะคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้งานของสินทรัพย์ที่เช่า

สัญญาเช่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน จำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน กลุ่มบริษัทบันทึกจำนวนเงินที่ได้รับตามสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานรวมในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อ้างอิงและรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้จากสัญญาเช่า

เงินตราต่างประเทศ

บริษัทฯ แสดงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นสกุลเงินบาท ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัทฯ รายการต่างๆของแต่ละกิจการที่รวมอยู่ในงบการเงินรวมวัดมูลค่าด้วยสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของแต่ละกิจการนั้น

รายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ สินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินซึ่งอยู่ในสกุลเงินตราต่างประเทศได้แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กำไรและขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราแลกเปลี่ยนได้รวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะทำการประเมินการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สินทรัพย์สิทธิการใช้ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดินรอการพัฒนา เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน หรือ สินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนอื่นของกลุ่มบริษัทหากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า กลุ่มบริษัทรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ กลุ่มบริษัทประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับจากสินทรัพย์และคำนวณคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนภาษีที่สะท้อนถึงการประเมินความเสี่ยงในสภาพตลาดปัจจุบันของเงินสดตามระยะเวลาและความเสี่ยงซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของสินทรัพย์ที่กำลังพิจารณาอยู่ ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย กลุ่มบริษัทใช้แบบจำลองการประเมินมูลค่าที่ดีที่สุดซึ่งเหมาะสมกับสินทรัพย์ ซึ่งสะท้อนถึงจำนวนเงินที่กิจการสามารถจะได้มาจากการจำหน่ายสินทรัพย์หักด้วยต้นทุนในการจำหน่าย โดยการจำหน่ายนั้นผู้ซื้อและผู้ขายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน

กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

หากในการประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ มีข้อบ่งชี้ที่แสดงให้เห็นว่าผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงวดก่อนได้หมดไปหรือลดลง กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์นั้น และจะกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าที่รับรู้ในงวดก่อนก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้กำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนภายหลังจากการรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าครั้งล่าสุด โดยมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการกลับรายการผลขาดทุน

จากการด้อยค่าต้องไม่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีที่ควรจะเป็นหากกิจการไม่เคยรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ในงวดก่อนๆ กลุ่มบริษัทจะบันทึกกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์โดยรับรู้ไปยังส่วนของกำไรหรือขาดทุนทันที

ผลประโยชน์พนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังจากออกจากงานของพนักงาน

โครงการสมทบเงิน

กลุ่มบริษัทและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัท เงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

โครงการผลประโยชน์หลังจากออกจากงาน

กลุ่มบริษัทมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงาน ซึ่งกลุ่มบริษัทถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังจากออกจากงานสำหรับพนักงาน

กลุ่มบริษัทคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังจากออกจากงานของพนักงาน โดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับโครงการผลประโยชน์หลังจากออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากลุ่มบริษัทจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และกลุ่มบริษัทสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มี

ความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี และผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

กลุ่มบริษัทจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน และ จะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัทจะไม่มีการกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

กลุ่มบริษัทจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

เครื่องมือทางการเงิน

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และบวกด้วยต้นทุนการทำรายการเฉพาะในกรณีที่สินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตาม สำหรับลูกหนี้การค้าที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวด้วยราคาของรายการ ตามที่กล่าวไว้ในนโยบายการบัญชีเรื่องการรับรู้รายได้

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยพิจารณาจากแผนธุรกิจของกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เมื่อกลุ่มบริษัทถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้นเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และเงื่อนไขตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินก่อให้เกิดกระแสเงินสดที่เป็นการรับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่ระบุไว้เท่านั้น

สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าววัดมูลค่าในภายหลังโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและต้องมีการประเมินการด้อยค่า ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการ การเปลี่ยนแปลง หรือการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกสำหรับหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนการทำรายการ และจัดประเภทหนี้สินทางการเงินเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการหนี้สินทางการเงินและการตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน โดยการคำนวณมูลค่าราคาทุนตัดจำหน่ายคำนึงถึงค่าธรรมเนียมหรือต้นทุนที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นด้วย ทั้งนี้ค่าตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น แม้ว่าจะไม่มีการโอนหรือไม่ได้คงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ให้เป็นหนี้สินใหม่จากผู้ให้กู้รายเดียวกันซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมาก หรือมีการแก้ไขข้อกำหนดของหนี้สินที่มีอยู่อย่างเป็นสาระสำคัญ จะถือว่าเป็นการตัดรายการหนี้สินเดิมและรับรู้หนี้สินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวในส่วนของการกำไรหรือขาดทุน

การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของตราสารหนี้ทั้งหมดที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณจากผลต่างของกระแสเงินสดที่จะครบกำหนดชำระตามสัญญากับกระแสเงินสดทั้งหมดที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับชำระ และคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงโดยประมาณของสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่ได้มา

ในกรณีที่ความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ไม่ได้เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นโดยพิจารณาจากการผิดสัญญาที่อาจจะเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้า ในขณะที่หากความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าผลขาดทุนด้วยจำนวนเงินที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุที่เหลืออยู่ของเครื่องมือทางการเงิน

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

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายออกจากบัญชี เมื่อกิจการคาดว่าจะไม่ได้รับคืนกระแสเงินสดตามสัญญาอีกต่อไป

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563

ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้าแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ กลุ่มบริษัทบันทึกค่าเผื่อนี้ลงบัญชีสูญสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

การวัดมูลค่ายุติธรรม

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

ลำดับขั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับขั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

14.9 การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

การไม่รวมงบการเงินของบริษัทที่บริษัทฯ มีส่วนการถือหุ้นมากกว่ากึ่งหนึ่ง

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

ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของเงินให้กู้ยืมแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในการประมาณค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของเงินให้กู้ยืมแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละราย โดยการวิเคราะห์สถานะของลูกหนี้ แผนการชำระเงินกู้ยืมและดอกเบี้ย รวมทั้งความเป็นไปได้ของการได้รับชำระตามแผนดังกล่าว

ประมาณการหนี้สินจากสัญญาที่สร้างภาระ

กลุ่มบริษัทฯ ต้องใช้ดุลยพินิจและข้อสมมติฐานหลายประการในการรับรู้ประมาณการหนี้สินจากสัญญาที่สร้างภาระโดยพิจารณาจากลักษณะของรายการและสถานการณ์ที่ทำให้เกิดประมาณการหนี้สินความเป็นไปได้ของการสูญเสียรวมถึงการประมาณการกระแสเงินสดที่จะจ่ายในอนาคตทั้งนี้การพิจารณาได้ทำขึ้นจากประสบการณ์และข้อมูลในอดีตรวมทั้งข้อมูลที่มีอยู่ใน

ปัจจุบัน และประมาณการข้อมูล ในอนาคตโดยมีการทบทวนจำนวนที่ประมาณไว้อย่างสม่ำเสมอซึ่งผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณไว้

ค่าเผื่อการลดลงของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และค่าเผื่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ที่ดินรอการพัฒนาและเงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน

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

ประมาณการต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุด กลุ่มบริษัทต้องประมาณต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้นทุนดังกล่าวประกอบด้วย ต้นทุนที่ดินและการปรับปรุงที่ดิน ต้นทุนค่าออกแบบและก่อสร้าง ต้นทุนงานสาธารณูปโภค ต้นทุนการกู้ยืมเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ฝ่ายบริหารได้ประมาณการต้นทุนดังกล่าวขึ้นจากประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจโดยจะมีการทบทวนประมาณการดังกล่าวเป็นระยะๆ หรือเมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ ฝ่ายบริหารต้องประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของอาคารและอุปกรณ์ และต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

นอกจากนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวเนื่องกับสินทรัพย์นั้น

ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้า

บริษัทพิจารณาค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยและเงินลงทุนในการร่วมค้า เมื่อพบว่ามูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญเป็นระยะเวลานาน หรือมีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่า การที่จะสรุปว่าเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญและเป็นระยะเวลานานหรือไม่จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

สัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

การกำหนดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่ม

กลุ่มบริษัทไม่สามารถกำหนดอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่า ดังนั้น ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการกำหนดอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัทในการคิดลดหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มเป็นอัตราดอกเบี้ยที่กลุ่มบริษัทจะต้องจ่ายในการกู้ยืมเงินที่จำเป็นเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีมูลค่าใกล้เคียงกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ในสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจที่คล้ายคลึง โดยมีระยะเวลาการกู้ยืมและหลักประกันที่คล้ายคลึง

คดีฟ้องร้อง

กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย ซึ่งฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องแล้วและได้บันทึกประมาณการหนี้สินดังกล่าว ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

14.10 ความเห็นของผู้สอบบัญชีที่สำคัญ

สำหรับงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

ผู้สอบบัญชีมีความเห็นว่าบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท อนุาศิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท อนุาศิริ จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน