**บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด และบริษัทย่อย**

**หมายเหตุประกอบงบการเงิน**

**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563**

**1. ข้อมูลทั่วไป**

**1.1 ข้อมูลทั่วไปของบริษัท**

**ก)** บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด "บริษัท" เป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2558 นิติบุคคลเลขที่ 0505558007805 ตั้งอยู่เลขที่ 79 หมู่ที่ 8 ตำบลสันปูเลย อำเภอดอยสะเก็ด จังหวัดเชียงใหม่ 50220

**ข)** บริษัทฯ ประกอบธุรกิจหลักเกี่ยวกับการลงทุนและบริการจัดการกลุ่มบริษัทฯ ประกอบธุรกิจหลักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

**1.2 การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อโคโรนา 2019**

ในปัจจุบันมีการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ซึ่งส่งผลต่อลักษณะการดำเนินกิจกรรมตามปกติของผู้คนส่วนใหญ่และส่งผลกระทบต่อธุรกิจโดยทั่วไปรวมถึงธุรกิจของกลุ่มบริษัท เนื่องจากสถานการณ์ดังกล่าวส่งผลต่อกำลังซื้อของลูกค้า การเข้าชมโครงการของลูกค้าและปัจจัยอื่น ๆ ที่ไม่สามารถควบคุมได้ ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทได้ประเมินผลกระทบในเรื่องดังกล่าวต่องบการเงินอย่างรอบคอบและจะประเมินสถานการณ์อย่างต่อเนื่องต่อไป

**2. หลักเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินและนำเสนองบการเงิน**

**2.1 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน**

งบการเงินของบริษัทได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 1 เรื่อง “การนำเสนองบการเงิน” ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มใน หรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นไป และตามประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้า เรื่อง “กำหนดรายการย่อที่ต้องมีในงบการเงิน (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2562” ลงวันที่ 26 ธันวาคม 2562

งบการเงินของบริษัทจัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของรายการใน  
งบการเงิน ยกเว้นรายการที่เปิดเผยไว้ในนโยบายการบัญชีที่เกี่ยวข้อง

**2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม**

**ก)** ในการจัดทำงบการเงินรวมถือหลักเกณฑ์การรวมเฉพาะบริษัท ซึ่งบริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด  
มีอำนาจควบคุมในบริษัทเหล่านั้น หลังจากได้ตัดยอดคงเหลือและรายการระหว่างกันแล้ว โดยบริษัทได้นำบริษัทย่อยเข้ามาจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่มีอำนาจควบคุม

**ข)** การตัดบัญชีรายการระหว่างบริษัทในบัญชีเงินลงทุนในบริษัทย่อย กับส่วนของผู้ถือหุ้นโดยถือหลักการตัดบัญชีเป็นเงินลงทุนร้อยละ 100 ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นรายอื่น แสดงเป็นส่วนของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

**ค)** งบการเงินรวมนี้จัดทำขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อแสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานรวมของกลุ่มบริษัท เท่านั้น การใช้ข้อมูลตามงบการเงินเพื่อวัตถุประสงค์อื่น อาจมีข้อจำกัดด้านลักษณะธุรกิจที่ค่อนข้างแตกต่างกันในบรรดาบริษัทต่าง ๆ ที่นำงบการเงินมาประกอบเป็นงบการเงินรวม

**ง)** งบการเงินรวมประกอบด้วยงบการเงินของบริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่และ  
งบการเงินบริษัทย่อยซึ่งบริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด เข้าถือหุ้นหรือมีอำนาจควบคุมอย่างเป็นสาระสำคัญในบริษัทย่อยดังนี้

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | อัตราร้อยละ | |  |  |
| ชื่อบริษัท | ของการถือหุ้น | | ประเภทธุรกิจ | ความสัมพันธ์ |
|  | 2563 | 2562 |  |  |
|  | ร้อยละ | ร้อยละ |  |  |
| บริษัทย่อยทางตรง |  |  |  |  |
| บริษัท นอร์ทโฮม จำกัด | 99.96 | 99.96 | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย | บริษัทย่อย |
| บริษัท อรสิริน กรุ๊ป จำกัด | 99.97 | 99.97 | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย | บริษัทย่อย |
| บริษัท โกลบอล เวลท์ พลัส จำกัด | 96.92 | 96.92 | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย | บริษัทย่อย |
| บริษัทย่อยทางอ้อม |  |  |  |  |
| บริษัท อรสิริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด  (ถือหุ้นโดยบริษัท อรสิริน กรุ๊ป จำกัด  ร้อยละ 99.99) | 100.00 | 100.00 | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย | บริษัทย่อย |
| บริษัท ทิชาพร จำกัด (ถือหุ้นโดย  บริษัท อรสิริน กรุ๊ป จำกัด ร้อยละ 98.00) | 98.00 | 98.00 | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย | บริษัทย่อย |
| บริษัท นอร์ทโฮม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด  (ถือหุ้นโดยบริษัท นอร์ทโฮม จำกัด  ร้อยละ 99.99) | 100.00 | 100.00 | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย | บริษัทย่อย |

บริษัทย่อยเป็นกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมของบริษัท การควบคุมเกิดขึ้นเมื่อบริษัทเปิดรับหรือมีสิทธิในผลตอบแทนผันแปรจากการเกี่ยวข้องกับกิจการนั้นและมีความสามารถในการใช้อำนาจเหนือกิจการนั้น ทำให้เกิดผลกระทบต่อจำนวนเงินผลตอบแทนของบริษัท งบการเงินของบริษัทย่อยได้รวมอยู่ในงบการเงินรวม   
นับแต่วันที่มีการควบคุมจนถึงวันที่การควบคุมสิ้นสุดลง

ก**ารสูญเสียการควบคุม**

เมื่อบริษัทสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อย บริษัทตัดรายการสินทรัพย์และหนี้สินของบริษัทย่อยนั้นออก รวมถึงส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมและส่วนประกอบอื่นในส่วนของเจ้าของที่เกี่ยวข้องกับบริษัทย่อยนั้น กำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ส่วนได้เสียในบริษัทย่อยเดิมที่ยังคงเหลืออยู่ให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่สูญเสียการควบคุม

**2.3 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน**

ในระหว่างงวดกลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2562) และฉบับใหม่จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าว ได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงและอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีการปฎิบัติทางการบัญชี และการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท อย่างไรก็ตาม มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ ซึ่งได้มีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญสามารถสรุปได้ดังนี้

**มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงิน**

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน ประกอบด้วย มาตรฐานและการตีความมาตรฐาน จำนวน 5 ฉบับ ได้แก่

|  |  |
| --- | --- |
| มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 7 | เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน |
| มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9 | เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน |
| มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 32 | เรื่อง การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน |
| การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 | เรื่อง การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิใน |
|  | หน่วยงานต่างประเทศ |
| การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 19 | เรื่อง การชำระหนี้สินทางการเงินด้วยตราสารทุน |

มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มดังกล่าวข้างต้น กำหนดหลักการเกี่ยวกับการจัดประเภทและการวัดมูลค่าเครื่องมือทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือราคาทุนตัดจำหน่าย โดยพิจารณาจากประเภทของตราสารทางการเงิน ลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาและแผนธุรกิจของกิจการ (Business Model) หลักการเกี่ยวกับวิธีการคำนวณการด้อยค่าของเครื่องมือทางการเงิน โดยใช้แนวคิดของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น และหลักการเกี่ยวกับการบัญชีป้องกันความเสี่ยง รวมถึงการแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มนี้ไม่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัทแสดงอยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3

**มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่า**

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 ใช้แทนมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาเช่า และ  
การตีความมาตรฐานบัญชีที่เกี่ยวข้อง มาตรฐานฉบับนี้ได้กำหนดหลักการของการรับรู้รายการ การวัดมูลค่าการแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลของสัญญาเช่า และกำหนดให้ผู้เช่ารับรู้สินทรัพย์และหนี้สินสำหรับสัญญาเช่าทุกรายการที่มีระยะเวลาในการเช่ามากกว่า 12 เดือน เว้นแต่สินทรัพย์อ้างอิงนั้นมีมูลค่าต่ำ

การบัญชีสำหรับผู้ให้เช่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญจากมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 ผู้ให้เช่ายังคงต้องจัดประเภทสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าเงินทุนโดยใช้หลักการเช่นเดียวกันกับมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลกระทบสะสมจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้มาปฏิบัติใช้เป็นครั้งแรก โดยไม่ปรับย้อนหลังงบการเงินปีก่อนที่แสดงเปรียบเทียบ ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทเลือกปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้กับสัญญาเช่าที่ก่อนหน้าจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน โดยการรับรู้หนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 ด้วยมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่เหลืออยู่คิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท ณ วันที่นำมาปฏิบัติใช้ครั้งแรกและรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้เป็นรายสัญญาในจำนวนเท่ากับหนี้สินตามสัญญาเช่าปรับปรุงด้วยจำนวนในการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่จ่ายล่วงหน้าหรือค้างจ่ายซึ่งเกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าที่รับรู้ในงบแสดงฐานะการเงินก่อนวันที่นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้มาถือปฏิบัติ

ทั้งนี้ ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีแสดงอยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3

**2.4 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2564**

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่  
1 มกราคม 2564 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน ประกอบด้วย การปรับปรุงการอ้างอิงกรอบแนวคิดในมาตรฐานการรายงานทางการเงิน คำนิยามของธุรกิจ คำนิยามของความมีสาระสำคัญ และการปฏิรูปอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง

ปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า ได้มีการปรับปรุงสำหรับการยินยอมลดค่าเช่าที่เกี่ยวข้องกับCOVID-19 ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2563 ทั้งนี้อนุญาตให้กิจการถือปฏิบัติก่อนวันที่มีผลบังคับใช้ได้ การปรับปรุงนี้เพื่อเป็นการผ่อนปรนในทางปฏิบัติสำหรับผู้เช่า โดยไม่จำเป็นต้องประเมินว่าการยินยอมลดค่าเช่าที่เกิดขึ้นอันเป็นผลโดยตรงจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 และเข้าเงื่อนไขตามที่ระบุไว้ ถือเป็นการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าหรือไม่ โดยให้บันทึกการยินยอมลดค่าเช่านั้นเสมือนว่าไม่ใช่การเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า นอกจากนี้ มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า ฉบับปรับปรุงได้เพิ่มข้อกำหนดสำหรับข้อยกเว้นชั่วคราวที่เกิดขึ้นจากการปฏิรูปอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง โดยกิจการต้องถือปฏิบัติตามการปรับปรุงดังกล่าวกับงบการเงินประจำปีสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2565 เป็นต้นไป ทั้งนี้ อนุญาตให้กิจการถือปฏิบัติก่อนวันที่มีผลบังคับใช้ได้ ซึ่ง มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า ฉบับปรังปรุงนี้ได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วเมื่อวันที่ 27 มกราคม 2564

ปัจจุบันฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัท อยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบที่อาจมีต่องบการเงินในปีที่เริ่มนำมาตรฐานกลุ่มดังกล่าวมาถือปฏิบัติ

**3. ผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเนื่องจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่มาถือปฏิบัติ**

**3.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงิน**

ตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2.3 กลุ่มบริษัทนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงินมาถือปฏิบัติ โดยได้เลือกปรับผลกระทบสะสมของการเริ่มใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินเป็นรายการปรับปรุงกับกำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 และไม่ปรับย้อนหลังงบการเงินงวดก่อนที่แสดงเปรียบเทียบ ทั้งนี้การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัติไม่มีผลกระทบต่อกำไรสะสม ต้นปี 2563

ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 การจัดประเภทรายการและวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินตามที่กำหนดในมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9 จากมูลค่าตามหลักการบัญชีเดิม แสดงได้ดังนี้

|  | หน่วย:บาท | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | | | |
|  | มูลค่าตามหลักการบัญชีเดิม | การจัดประเภทและวัดมูลค่าตามมาตรฐานการรายงาน  ทางการเงิน ฉบับที่ 9 | | |
|  |  | มูลค่ายุติธรรม  ผ่านกำไรขาดทุน | ราคาทุน  ตัดจำหน่าย | รวม |
| **สินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2563** | |  |  |  |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | 40,968,302.81 | 0.00 | 40,968,302.81 | 40,968,302.81 |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น | 79,126,275.57 | 0.00 | 79,126,275.57 | 79,126,275.57 |
| เงินลงทุนชั่วคราว | 74,780,876.94 | (74,780,876.94) | 0.00 | 0.00 |
| สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น | 0.00 | 74,780,876.94 | 0.00 | 74,780,876.94 |
| เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน | 124,093.27 | 0.00 | 124,093.27 | 124,093.27 |
| **รวมสินทรัพย์ทางการเงิน** | 194,999,548.59 | 0.00 | 194,999,548.59 | 194,999,548.59 |
|  | | | | |
|  | หน่วย:บาท | | | |
|  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | |
|  | มูลค่าตามหลักการบัญชีเดิม | การจัดประเภทและวัดมูลค่าตามมาตรฐานการรายงาน  ทางการเงิน ฉบับที่ 9 | | |
|  |  | มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น | ราคาทุน  ตัดจำหน่าย | รวม |
| **สินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2563** | |  |  |  |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | 3,227,104.66 | 0.00 | 3,227,104.66 | 3,227,104.66 |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น | 2,059,671.88 | 0.00 | 2,059,671.88 | 2,059,671.88 |
| เงินลงทุนชั่วคราว | 4,513,347.12 | (4,513,347.12) | 0.00 | 0.00 |
| สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น | 0.00 | 4,513,347.12 | 0.00 | 4,513,347.12 |
| เงินให้กู้ยืมบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | 120,188,000.00 | 0.00 | 120,188,000.00 | 120,188,000.00 |
| **รวมสินทรัพย์ทางการเงิน** | 129,988,1236.66 | 0.00 | 129,988,1236.66 | 129,988,1236.66 |

ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 กลุ่มบริษัทจัดประเภทและวัดมูลค่าภายหลังหนี้สินทางการเงินทั้งหมดด้วย  
ราคาทุนตัดจำหน่าย ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจะรับรู้ตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

**3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่า**

ตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 2.3 กลุ่มบริษัทนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่า มาถือปฏิบัติ โดยได้เลือกปรับผลกระทบสะสมของการเริ่มใช้มาตราฐานการรายงานทางการเงินเป็นรายการปรับปรุงกับกำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 และไม่ปรับย้อนหลังงบการเงินงวดก่อนที่แสดงเปรียบเทียบ ทั้งนี้การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัติไม่มีผลกระทบต่อกำไรสะสม ต้นปี 2563

ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีต่องบแสดงฐานะการเงิน ณ ต้นปี 2563 เนื่องจากการนำมาตรฐานมาถือปฏิบัติ แสดงได้ดังนี้

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | หน่วย:บาท | | |
|  | งบการเงินรวม | | |
|  | ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 | | |
|  | ตามนโยบาย |  |  |
|  | การบัญชีเดิม | ผลกระทบ | ตามที่รายงาน |
| **งบแสดงฐานะการเงิน** |  |  |  |
| **สินทรัพย์** |  |  |  |
| สินทรัพย์สิทธิการใช้ | 0.00 | 2,485,440.93 | 2,485,440.93 |
| **หนี้สิน** |  |  |  |
| หนี้สินตามสัญญาเช่าส่วนที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี | 0.00 | 1,692,103.81 | 1,692,103.81 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า – สุทธิ | 0.00 | 793,337.12 | 793,337.12 |

กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่ามาถือปฏิบัติ โดยการรับรู้หนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับสัญญาเช่าที่ได้เคยถูกจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาเช่า โดยจะวัดมูลค่าสินทรัพย์สิทธิการใช้เป็นรายสัญญาจำนวนเท่ากับหนี้สินตามสัญญาเช่าปรับปรุงด้วยจำนวนเงินของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่จ่ายล่วงหน้าหรือค้างจ่ายซึ่งเกี่ยวข้องกับสัญญาเช่า โดยวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของสัญญาเช่าที่เหลือที่ต้องจ่ายชำระคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยกู้ยืมส่วนเพิ่มถัวเฉลี่ย ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 โดยอัตราดอกเบี้ยกู้ยืมส่วนเพิ่มถัวเฉลี่ยตามที่กลุ่มบริษัทนำมาใช้ในการคิดลดดังกล่าว คือ ร้อยละ 4

สำหรับสัญญาเช่าที่เดิมกลุ่มบริษัทได้รับรู้เป็นสัญญาเช่าการเงินนั้น จะรับรู้ด้วยมูลค่าคงเหลือของสินทรัพย์ตามสัญญาเช่าการเงินและหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่ามาถือปฏิบัติครั้งแรก โดยจัดประเภทเป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า

ทั้งนี้ เกณฑ์การรับรู้รายการดังกล่าวจะใช้สำหรับวันที่นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า มาถือปฏิบัติครั้งแรกเท่านั้น

การกระทบยอดระหว่างหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 และภาระผูกพันตามสัญญาเช่าดำเนินงาน   
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ซึ่งได้เปิดเผยหมายเหตุประกอบงบการเงิน ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 แสดงได้ดังนี้

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | หน่วย:บาท | |
|  | งบการเงิน | งบการเงิน |
|  | รวม | เฉพาะกิจการ |
| **ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่เปิดเผย** |  |  |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562** | **9,870,741.13** | **0.00** |
| หัก: ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่า |  |  |
| ซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ | (7,038,741.13) | 0.00 |
| หัก: ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก | (346,559.07) | 0.00 |
| **หนี้สินตามสัญญาเช่าที่เพิ่มขึ้นจากการนำมาตรฐานการรายงาน** |  |  |
| **ทางการเงินฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรก** | **2,485,440.93** | **0.00** |
| หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 | 0.00 | 0.00 |
| **หนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 1 มกราคม 2563** | **2,485,440.93** | **0.00** |

**4. สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ**

**4.1 การรับรู้รายได้**

รายได้จากการขายสินค้า (อาคารชุดและบ้านพร้อมที่ดิน) รับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทได้ปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติตามสัญญา และโอนอำนาจการควบคุมของสินค้าให้กับลูกค้าแล้ว รายได้จากการขายแสดงมูลค่าตามสัญญาหลังหักส่วนลดและค่าส่งเสริมการขายต่าง ๆ และต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้น เนื่องมาจากรายการนั้นและสามารถวัดมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ

ในกรณีที่มีการขายสินค้าพร้อมการให้บริการ องค์ประกอบของรายได้จะปันส่วนตามสัดส่วนให้กับสินค้าที่ส่งมอบและภาระที่ต้องปฎิบัติในการให้บริการที่รวมอยู่ในสัญญาโดยให้มีความสัมพันธ์กับราคาขายแบบเอกเทศของสินค้าหรือบริการที่แตกต่างกันตามข้อผูกพันตามสัญญา

จำนวนเงินที่กลุ่มบริษัทได้รับ หรือมีสิทธิได้รับจากลูกค้าแต่มีภาระที่ต้องปฎิบัติให้กับลูกค้าแสดงไว้เป็น   
"ค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้" ในงบแสดงฐานะการเงิน ซึ่งจะรับรู้เป็นรายได้เมื่อได้ ปฏิบัติตามภาระที่ระบุไว้ในสัญญาเสร็จสิ้น

รายได้อื่นและค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

**4.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด**

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสด เงินฝากธนาคารและเงินฝากสถาบันการเงิน ซึ่งกำหนด  
รับคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือน (ไม่รวมเงินฝากธนาคารและสถาบันการเงินที่ติดภาระค้ำประกัน)

**4.3 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น**

ลูกหนี้วัดมูลค่าด้วยราคาของรายการหักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (2562: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ) ซึ่งประเมินโดยการวิเคราะห์ประวัติการชำระหนี้ และการคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคตของลูกค้า หนี้สูญจะถูกตัดจำหน่ายเมื่อเกิดขึ้น

**4.4 สินทรัพย์ทางการเงิน**

**นโยบายที่ใช้ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563**

การจัดประเภทและการวัดมูลค่า

กลุ่มบริษัทจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงิน โดยแบ่งเป็นแต่ละประเภทดังนี้

* สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (FVPL)
* สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (FVOCI)
* สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย (Amortised cost)

กลุ่มบริษัทรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินในวันซื้อขายด้วยมูลค่ายุติธรรม บวกด้วยต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ทางการเงิน ยกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ซึ่งกลุ่มบริษัทจะรับรู้ต้นทุนการทำรายการในกำไรหรือขาดทุน

**สินทรัพย์ทางการเงินจากตราสารทุน**

กลุ่มบริษัทจัดประเภทเงินลงทุนในตราสารทุนด้วยการวัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นซึ่งจะไม่สามารถรับรู้ไปยังกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง โดยกลุ่มบริษัทพิจารณาการวัดมูลค่าดังกล่าวในแต่ละตราสารทุนแยกต่างหากจากกัน สำหรับเงินปันผลจากตราสารทุนดังกล่าวจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนและแสดงรวมอยู่ในรายได้อื่น

**สินทรัพย์ทางการเงินจากตราสารหนี้**

กลุ่มบริษัทจะจัดประเภทและวัดมูลค่าภายหลังของตราสารหนี้ที่ถือครอง โดยจะพิจารณาตามโมเดลธุรกิจ (Business model) ที่แสดงถึงวิธีการจัดการสินทรัพย์ทางการเงินเพื่อให้ได้กระแสเงินสดและตามลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญา โดยจะจัดประเภทตามลักษณะการวัดมูลค่า ดังนี้

* การวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจัดหน่าย (Amortised cost)

สินทรัพย์ทางการเงินต้องวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เมื่อกลุ่มบริษัทถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้นตามโมเดลธุรกิจที่มีวัตถุประสงค์การถือครองเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญาและข้อกำหนดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินซึ่งทำให้เกิดกระแสเงินสดซึ่งเป็นการจ่ายเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่กำหนดไว้ รายได้ดอกเบี้ยจากสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวต้องคำนวณโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง กำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการจะรับรู้โดยตรงในกำไรหรือขาดทุนและรายการขาดทุนจากการด้อยค่าแสดงเป็นกำไรหรือขาดทุน

* การวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (FVOCI)

สินทรัพย์ทางการเงินต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเมื่อกลุ่มบริษัทถือครองสินทรัพย์ทางการเงินตามโมเดลธุรกิจที่มีวัตถุประสงค์เพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญาและเพื่อขายสินทรัพย์ทางการเงิน รายการดังกล่าววัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมกับกำไรและขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและสำรองการวัดมูลค่าเงินลงทุนสะสม ผลสะสมกำไรหรือขาดทุนจะไม่ถูกจัดประเภทรายการใหม่เป็นกำไรหรือขาดทุนเมื่อตัดจำหน่ายเงินลงทุนในตราสารทุน รายการดังกล่าวจะโอนไปกำไรสะสมแทน

* การวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน (FVPL)

สินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่เข้าเงื่อนไขการวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหรือมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

กลุ่มบริษัทจะโอนจัดประเภทตราสารหนี้เมื่อโมเดลธุรกิจ (Business model) ที่แสดงถึงวิธีการจัดการสินทรัพย์ทางการเงินเพื่อให้ได้กระแสเงินสดเปลี่ยนไปเท่านั้น

**การด้อยค่าสินทรัพย์ทางการเงิน**

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 กลุ่มบริษัทเลือกใช้วิธีอย่างง่าย (Simplified approach) ในการรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตของลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาตลอดอายุของสัญญา โดยผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของสินทรัพย์ทางการเงินเหล่านี้ประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรอง(Provision matrix) ซึ่งวิธีดังกล่าวอ้างอิงจากข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตที่เกิดขึ้นในอดีตถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก รวมถึงการปรับปรุงปัจจัยที่มีความเฉพาะเจาะจงกับลูกหนี้นั้น ๆ และการประเมินทั้งข้อมูลสภาวการณ์เศรษฐกิจในปัจจุบันและข้อมูลคาดการณ์สภาวการณ์เศรษฐกิจทั่วไปในอนาคต ณ วันที่รายงาน

สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินอื่นที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย และวัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นกลุ่มบริษัทใช้วิธีการทั่วไป (General approach) ในการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งกำหนดให้พิจารณาผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นภายใน 12 เดือนหรือตลอดอายุสินทรัพย์ ขึ้นอยู่กับว่ามีการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิตอย่างมีนัยสำคัญหรือไม่ และรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าตั้งแต่เริ่มรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว

กลุ่มบริษัทประเมินความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว ณ ทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงานว่ามีการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเมื่อแรกเริ่มหรือไม่ (เปรียบเทียบความเสี่ยงของการผิดสัญญาที่จะเกิดขึ้น ณ วันที่รายงาน กับความเสี่ยงของการผิดสัญญาที่จะเกิดขึ้น ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก)

## การตัดรายการของสินทรัพย์ทางการเงิน

## กลุ่มบริษัทตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินเมื่อมีข้อมูลที่บ่งชี้ว่าลูกหนี้มีปัญหาด้านการเงินอย่างร้ายแรงและไม่มีความเป็นไปได้ที่จะได้รับคืน สินทรัพย์ทางการเงินที่ถูกตัดรายการอาจขึ้นอยู่กับวิธีการบังคับภายใต้กระบวนการทวงถามของกลุ่มบริษัท โดยใช้คำปรึกษาทางกฎหมายตามความเหมาะสม เงินที่ได้รับคืนรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

## การหักกลบของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะนำมาหักกลบกัน และแสดงด้วยยอดสุทธิในงบแสดงฐานะการเงิน ก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิบังคับใช้ได้ตามกฎหมายอยู่แล้วในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้ และกิจการมีความตั้งใจที่จะชำระด้วยยอดสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

**ลูกหนี้การค้า**

**นโยบายที่ใช้ถือปฏิบัติสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562**

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น แสดงในราคาตามสิทธิที่จะได้รับหักค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ

กลุ่มบริษัทบันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ โดยประมาณการจากลูกหนี้ที่คาดว่าจะเก็บเงินไม่ได้และอาศัยประสบการณ์ในการเก็บหนี้ที่ผ่านมาเป็นเกณฑ์

**4.5 สินค้าคงเหลือ**

กลุ่มบริษัทตีราคาสินค้าคงเหลือ - อสังหาริมทรัพย์รอการขาย ตามราคาทุนโดยวิธีเฉพาะเจาะจงหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ราคาทุนของสินค้าคงเหลือ - อสังหาริมทรัพย์รอการขายของแต่ละโครงการประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการและดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่เกี่ยวข้องกับการได้มาของที่ดินและการก่อสร้างจะบันทึกเป็นต้นทุนสินค้า เมื่อเริ่มมีการพัฒนาโครงการและจะหยุดบันทึกเมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จหรือหยุดพัฒนาโครงการ โดยจะตัดจ่ายเป็นต้นทุนขายตามสัดส่วนของที่ดินที่โอนขาย

**4.6 เงินลงทุนในบริษัทย่อย**

บริษัทย่อยหมายถึงบริษัทที่บริษัทใหญ่มีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อย การควบคุมเกิดขึ้นเมื่อบริษัทใหญ่เปิดรับหรือมีสิทธิได้รับในผลตอบแทนของบริษัทย่อย และสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินของผลตอบแทนนั้น

เงินลงทุนในบริษัทย่อยแสดงในงบการเงินเฉพาะกิจการโดยใช้วิธีราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

**4.7** **อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน**

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งหมายถึง อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์หรือทั้งสองอย่าง ซึ่งแสดงไว้ในราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและ  
ค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ราคาทุนได้รวมต้นทุนประมาณการเบื้องต้นสำหรับการรื้อถอน การขนย้ายและการบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์ ซึ่งเป็นภาระผูกพันของกิจการ และกิจการจะทบทวนอายุการให้ประโยชน์มูลค่าคงเหลือ และวิธีการคิดค่าเสื่อมราคาอย่างน้อยที่สุดทุกสิ้นรอบบัญชี ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณ 20 - 40 ปี ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

**4.8 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์**

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ บันทึกราคาสินทรัพย์ในราคาทุน ราคาทุน ประกอบด้วย ต้นทุนเริ่มแรกเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ต้นทุนการรื้อถอน การขนย้าย และการบูรณะสภาพของสินทรัพย์หักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสม และ ค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ส่วนประกอบของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ แต่ละรายการที่มีอายุการให้ประโยชน์ไม่เท่ากันจะบันทึกและพิจารณาการคำนวณค่าเสื่อมราคา แต่ละส่วนแยกต่างหากจากกันเมื่อแต่ละส่วนประกอบนั้นมีสาระสำคัญ

อาคารและอุปกรณ์ คำนวณค่าเสื่อมราคาบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน โดยใช้วิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งานโดยประมาณของสินทรัพย์ ดังนี้

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| อาคารและสิ่งปลูกสร้าง |  | 20 - 40 | ปี |
| เครื่องจักรและอุปกรณ์ |  | 5 | ปี |
| เครื่องตกแต่งสำนักงาน |  | 5 | ปี |
| คอมพิวเตอร์ |  | 3 | ปี |
| เครื่องใช้สำนักงาน |  | 5 | ปี |
| ยานพาหนะ |  | 5 | ปี |

**4.9 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น**

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่อายุการให้ประโยชน์ทราบได้แน่นอน แสดงในราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสม และ  
ค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) โดยจะตัดจำหน่ายตามวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งานดังนี้

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| โปรแกรมคอมพิวเตอร์ |  | 3 - 10 | ปี |

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่อายุการให้ประโยชน์ไม่ทราบได้แน่นอน แสดงในราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

**4.10 ที่ดินรอการพัฒนา**

ที่ดินรอการพัฒนา หมายถึง ที่ดินที่กลุ่มบริษัทมีความตั้งใจที่จะถือไว้เพื่อพัฒนาโครงการในอนาคตบันทึกไว้เป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน โดยแสดงตามราคาทุนซึ่งปรับด้วยค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี) ราคาทุนประกอบด้วยค่าที่ดินและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดิน รวมถึงต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้องที่เกิดในระหว่างการพัฒนาที่ดินเฉพาะในขณะที่มีการพัฒนาที่ดินนั้น บริษัทจะหยุดรวมต้นทุนกู้ยืมในระหว่างที่กิจกรรมในการพัฒนาที่ดินหยุดลงหรือเมื่อการพัฒนาเสร็จสิ้น

**4.11** **การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน**

ยอดสินทรัพย์ตามบัญชีของกลุ่มบริษัทได้รับการทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ ในกรณีที่มีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์จะเกิดการด้อยค่า โดยจะพิจารณาจากมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์หากมีราคาต่ำกว่าราคาตามบัญชี ถือว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า ซึ่งจะรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าดังกล่าวในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และบริษัทจะบันทึกกลับรายการจากการด้อยค่า ต่อเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าการด้อยค่านั้นไม่มีอยู่อีกต่อไปหรือยังคงมีอยู่แต่เป็นไปในทางที่ลดลง

ในกรณีที่มีข้อบ่งชี้จะทำการประมาณมูลค่าสินทรัพย์ที่คาดว่าจะได้รับคืน สำหรับค่าความนิยมและสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์ไม่ทราบแน่นอนหรือยังไม่พร้อมใช้งาน จะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนทุกปีในช่วงเวลาเดียวกัน

มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ หมายถึง ราคาขายสุทธิหรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่าและจะประมาณจากสินทรัพย์แต่ละรายการ หรือหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดแล้วแต่กรณี

**4.12 สัญญาเช่า**

**นโยบายที่ใช้ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563**

ณ วันเริ่มต้นสัญญา กลุ่มบริษัทจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ถ้าสัญญานั้นเป็นการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

กลุ่มบริษัทกำหนดอายุสัญญาเช่าตามระยะเวลาที่บอกเลิกไม่ได้ที่ระบุในสัญญาเช่าหรือตามระยะเวลาที่เหลืออยู่ของสัญญาเช่าที่มีผลอยู่ ณ วันที่นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินมาใช้เป็นครั้งแรก (ณ วันที่   
1 มกราคม 2563) โดยรวมระยะเวลาตามสิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิเลือกนั้นและระยะเวลาตามสิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า หากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะไม่ใช้สิทธิเลือกนั้น ทั้งนี้พิจารณาถึงผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงในเทคโนโลยี และ/หรือ การเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อมต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการต่ออายุของสัญญาเช่าดังกล่าว เป็นต้น

**ผู้เช่า**

**สินทรัพย์สิทธิการใช้**

สินทรัพย์สิทธิการใช้รับรู้ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล โดยแสดงมูลค่าตามราคาทุนหลังหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ (ถ้ามี) ราคาทุนดังกล่าวประกอบด้วย จำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการวัดมูลค่าเริ่มแรก การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าใดๆที่จ่ายชำระ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเริ่มมีผลหักสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับ ต้นทุนทางตรงที่เกิดขึ้นของผู้เช่า และประมาณการต้นทุนที่จะเกิดขึ้นสำหรับผู้เช่าในการรื้อและขนย้ายสินทรัพย์อ้างอิง การบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์อ้างอิงหรือการบูรณะสินทรัพย์อ้างอิงให้อยู่ในสภาพตามที่กำหนดไว้ในข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาเช่า

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุของสัญญาเช่า หรืออายุการใช้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์สิทธิการใช้แต่ละประเภท แล้วแต่วันใดจะเกิดขึ้นก่อน ดังต่อไปนี้

|  |  |
| --- | --- |
| อาคารสำนักงานเช่า | รวมอายุของสัญญาที่มีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิ เลือกในการขยายอายุสัญญา |
| พื้นที่เช่า | รวมอายุของสัญญาที่มีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิ เลือกในการขยายอายุสัญญ |

**หนี้สินตามสัญญาเช่า**

หนี้สินตามสัญญาเช่าแสดงด้วยมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าดังกล่าวประกอบด้วย การจ่ายชำระคงที่ (รวมถึงการจ่ายชำระคงที่โดยเนื้อหา) หักลูกหนี้สิ่งจูงใจตามสัญญาเช่า (ถ้ามี) และจำนวนเงินที่คาดว่าผู้เช่าจะจ่ายชำระภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ รวมถึงการจ่ายชำระตามราคาใช้สิทธิของสิทธิการเลือกซื้อ หากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่กลุ่มบริษัทจะใช้สิทธิเลือกนั้น และการจ่ายชำระค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่ากลุ่มบริษัทจะใช้สิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทคำนวณมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าโดยใช้อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่ม ณ วันที่สัญญาเช่ามีผล หากอัตราดอกเบี้ยตามนัยของหนี้สินสัญญาเช่านั้นไม่สามารถกำหนดได้ ทั้งนี้อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มอ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมเงินที่มีระยะเวลาใกล้เคียงกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ตามระยะเวลาของสัญญาเช่านั้น หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลกลุ่มบริษัทจะวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้นเพื่อสะท้อนดอกเบี้ยจากหนี้สินตามสัญญาเช่า และลดลงเพื่อสะท้อนการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่จ่ายชำระแล้ว นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทจะวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงจำนวนเงินที่ต้องจ่ายชำระ การเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า หรือการประเมินสิทธิการเลือกในการซื้อสินทรัพย์อ้างอิง

**สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ**

กลุ่มบริษัทเลือกใช้ข้อยกเว้นในการรับรู้รายการสำหรับสัญญาเช่าระยะสั้น (สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับจากวันที่สัญญาเช่ามีผล และไม่มีสิทธิการเลือกซื้อ) และสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่าดังกล่าวจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

**ผู้ให้เช่า**

กลุ่มบริษัทจะจัดประเภทสัญญาเช่าแต่ละสัญญาเป็นสัญญาเช่าเงินทุน หรือสัญญาเช่าดำเนินงาน

กลุ่มบริษัทจะจัดประเภทสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าเงินทุน เมื่อพิจารณาว่าสัญญาเช่านั้นโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์อ้างอิงที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับ และจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน หากสัญญาเช่านั้นไม่ได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์อ้างอิงที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับ นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทยังคำนึงถึงข้อบ่งชี้อื่น เช่น อายุสัญญาเช่าครอบคลุมอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจส่วนใหญ่ของสินทรัพย์อ้างอิง แม้ว่าจะไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ เป็นต้น

กลุ่มบริษัทรับรู้การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้โดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุ สัญญาเช่า

**สัญญาเช่าช่วง**

ในฐานะผู้ให้เช่าช่วง กลุ่มบริษัทจะพิจารณาสัญญาเช่าหลักและสัญญาเช่าช่วงแยกออกจากกันโดยสัญญาเช่าช่วงจะถูกจัดประเภทโดยอ้างอิงถึงสินทรัพย์สิทธิการใช้อันเกิดจากสัญญาเช่าหลักแทนที่จะอ้างอิงถึงสินทรัพย์อ้างอิง หากสัญญาเช่าหลักเป็นสัญญาเช่าระยะสั้นที่กลุ่มบริษัทเลือกใช้ข้อยกเว้นในการรับรู้รายการสำหรับสัญญาเช่าระยะสั้น สัญญาเช่าช่วงต้องจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายการสำหรับสัญญาเช่าช่วงแต่ละประเภทดังนี้

- สำหรับสัญญาเช่าช่วงที่จัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน กลุ่มบริษัทจะยังคงรับรู้รายการหนี้สินตามสัญญาเช่าและสินทรัพย์สิทธิการใช้งานอันเกิดจากสัญญาเช่าหลักต่อไป หรือ

- สำหรับสัญญาเช่าช่วงที่จัดประเภทเป็นสัญญาเช่าเงินทุน กลุ่มบริษัทจะตัดรายการสินทรัพย์สิทธิการใช้อันเกิดจากสัญญาเช่าหลัก ณ วันที่สัญญาเช่าช่วงเริ่มมีผล แต่จะยังคงรับรู้รายการหนี้สินตามสัญญาเช่าหลักต่อไป

**นโยบายที่ใช้ถือปฏิบัติสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562**

**สินทรัพย์ตามสัญญาเช่าการเงิน**

กลุ่มบริษัทบันทึกสินทรัพย์ตามสัญญาเช่าการเงินเป็นสินทรัพย์และหนี้สินในงบแสดงฐานะการเงิน ด้วยจำนวนเท่ากับราคายุติธรรมของสินทรัพย์ตามสัญญาเช่าการเงิน ณ วันเริ่มต้นของสัญญา ดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาจะถูกบันทึกตามงวดต่าง ๆตลอดอายุสัญญาเช่าการเงิน ตามยอดคงเหลือของหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินในแต่ละงวด

**สัญญาเช่าระยะยาว**

สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่มีความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน จำนวนเงินที่รับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน รับรู้เป็นรายได้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

**4.13 หนี้สินทางการเงิน**

**นโยบายที่ใช้ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563**

**การจัดประเภทและการวัดมูลค่า**

กลุ่มบริษัทจะพิจารณาจัดประเภทเครื่องมือทางการเงินที่กลุ่มบริษัทเป็นผู้ออกเป็นหนี้สินทางการเงินหรือตราสารทุนโดยพิจารณาภาระผูกพันตามสัญญา ดังนี้

* หากกลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามสัญญาที่จะต้องส่งมอบเงินสดหรือสินทรัพย์ทางการเงินอื่นให้กับบริษัทอื่น โดยไม่สามารถปฏิเสธการชำระหรือเลื่อนการชำระออกไปอย่างไม่มีกำหนดได้นั้น เครื่องมือทางการเงินนั้นจะจัดประเภทเป็นหนี้สินทางการเงิน เว้นแต่ว่าการชำระนั้นสามารถชำระโดยการออกตราสารทุนของกลุ่มบริษัทเองด้วยจำนวนตราสารทุนที่คงที่ เพื่อแลกเปลี่ยนกับจำนวนเงินที่คงที่ และเป็นรายการที่ไม่ใช่อนุพันธ์
* หากกลุ่มบริษัทไม่มีภาระผูกพันตามสัญญาหรือสามารถเลื่อนการชำระภาระผูกพันตามสัญญาไปได้ เครื่องมือทางการเงินดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นตราสารทุน

เงินกู้ยืมจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียนเมื่อกลุ่มบริษัทไม่มีสิทธิอันปราศจากเงื่อนไขให้เลื่อนชำระหนี้ออกไปอีกเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 12 เดือน นับจากวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าหนี้สินทางการเงิน โดยแบ่งเป็นแต่ละประเภทดังนี้

* หนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย (Amortised cost)
* หนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (FVPL)

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าเริ่มแรกของหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม หักด้วยต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการออกหนี้สินทางการเงิน โดยจัดประเภทและวัดมูลค่าภายหลังหนี้สินทางการเงินทั้งหมดด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจะรับรู้ตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

หนี้สินทางการเงินจะจัดประเภทเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนได้ ก็ต่อเมื่อกลุ่มบริษัทถือไว้เพื่อค้า หรือเป็นอนุพันธ์ หรือเลือกวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยวิธีดังกล่าว

## การตัดรายการของหนี้สินทางการเงิน

## กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินเมื่อภาระผูกพันที่ระบุในสัญญาได้มีการปฏิบัติตามแล้ว หรือได้มีการยกเลิกไป หรือสิ้นสุดลงแล้ว

**4.14 ประมาณการหนี้สิน**

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สิน เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ของการเกิดภาระผูกพันในปัจจุบันตามกฎหมายหรือจากการอนุมานอันเป็นผลสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีต ภาระผูกพันดังกล่าวคาดว่าจะส่งผลให้สูญเสียทรัพยากรที่มีประโยชน์เชิงเศรษฐกิจ เพื่อจ่ายชำระภาระผูกพันและจำนวนที่ต้องจ่ายสามารถประมาณการได้อย่างน่าเชื่อถือหากบริษัทคาดว่าจะได้รับคืนรายจ่ายที่จ่ายชำระไปตามประมาณการหนี้สินทั้งหมดหรือบางส่วนอย่างแน่นอน กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายจ่ายที่ได้รับคืนเป็นสินทรัพย์แยกต่างหากแต่ต้องไม่เกินจำนวนประมาณการหนี้สินที่เกี่ยวข้อง

ประมาณการและข้อสมมติฐานที่อาจมีความเสี่ยงต่อการปรับปรุงบัญชีในปีถัดไปต่อมูลค่าสินทรัพย์ยกไป  
ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน ได้แก่ หนี้สินผลประโยชน์พนักงาน เป็นมูลค่าที่ประมาณการโดยผู้เชี่ยวชาญ ตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย และผู้บริหารให้การรับรองการประมาณการในเรื่องนี้ค่อนข้างมีความ  
ไม่แน่นอน อันเนื่องมาจากลักษณะของโครงการที่มีระยะเวลายาว ตามหมายเหตุ 4.15.2 การประมาณการในเรื่องอื่น ๆ ได้ถูกเปิดเผยในแต่ละส่วนที่เกี่ยวข้องของหมายเหตุประกอบงบการเงินนี้

**4.15 ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน**

4.15.1 กองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงาน

บริษัทจัดให้มีกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งเป็นลักษณะของแผนการจ่ายสมทบตามที่ได้กำหนดการจ่ายสมทบไว้แล้ว สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ได้แยกออกไปจากสินทรัพย์ของบริษัท และได้รับการบริหารโดยผู้จัดการกองทุนภายนอก กองทุนสำรองเลี้ยงชีพดังกล่าวได้รับเงินสะสมเข้ากองทุนจากพนักงานและ  
เงินสมทบจากบริษัท เงินจ่ายสมทบกองทุนสำรองกองทุนภายนอกเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เกิดรายการนั้น

4.15.2 ผลประโยชน์ของพนักงาน

บริษัทจัดให้มีผลประโยชน์ของพนักงาน หลังจากเลิกจ้างเพื่อจ่ายให้แก่พนักงานเป็นไปตามกฎหมายแรงงานไทยมูลค่าปัจจุบันของหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน ได้ถูกรับรู้รายการในงบแสดงฐานะการเงินโดยการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยโดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) ภายใต้สมมติฐานเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคตที่บริษัทกำหนดขึ้นอย่างเหมาะสม สมมติฐานที่ใช้ในการประเมินค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงานสุทธิประจำปี ได้รวมถึงอัตราส่วนลด อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือนพนักงาน และอัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงานการเปลี่ยนแปลงในอัตราเหล่านี้ มีผลต่อประมาณการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับผลประโยชน์ของพนักงานสุทธิในทุกปี บริษัทได้มีการทบทวนอัตราส่วนลดที่เหมาะสม ซึ่งสะท้อนถึงอัตราดอกเบี้ยที่ควรนำมาใช้ในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดจ่ายในอนาคตที่คาดว่าจะต้องจ่ายให้กับพนักงาน ในการประเมินอัตราส่วนลดที่เหมาะสม บริษัทจะพิจารณาจากอัตราดอกเบี้ยของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งจ่ายในสกุลเงินที่ได้รับประโยชน์

**4.16 ต้นทุนการกู้ยืม**

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ยืมที่กู้มาโดยทั่วไปและที่กู้มาเป็นการเฉพาะที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาของที่ดินและการก่อสร้างหรือการผลิตสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไข ต้องนำมารวมเป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนของสินทรัพย์ หักด้วยรายได้จากการลงทุนที่เกิดจากการนำเงินกู้ยืมที่กู้มาโดยเฉพาะ การรวมต้นทุนการกู้ยืมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์สิ้นสุดลงเมื่อการดำเนินการที่จำเป็นในการเตรียมสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไขให้อยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์หรือพร้อมที่จะขายได้เสร็จสิ้นลง

ต้นทุนการกู้ยืมอื่น ๆ รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดขึ้น

**4.17 ภาษีเงินได้นิติบุคคล**

รายจ่ายเกี่ยวกับภาษีในรอบระยะเวลาบัญชีประกอบด้วย ภาษีเงินได้งวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

4.17.1 ภาษีเงินได้นิติบุคคลปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้นิติบุคคลที่ต้องจ่ายในแต่ละปี เป็นค่าใช้จ่ายทั้งหมดในงวดนั้น และคำนวณภาษีเงินได้ตามที่กำหนดไว้ในประมวลรัษฎากร

4.17.2 ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีรวม ทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

กลุ่มบริษัทจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน และจะปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวหากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่า กลุ่มบริษัทจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

กลุ่มบริษัทจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

**4.18 กำไรต่อหุ้น**

กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยหารกำไร(ขาดทุน)สำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปี

**4.19 รายงานทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน**

ผลการดำเนินงานของส่วนงานที่รายงานต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหารของกลุ่มบริษัทจะแสดงถึงรายการที่เกิดขึ้นจากส่วนงานดำเนินงานนั้นโดยตรงรวมถึงรายการที่ได้รับการปันส่วนอย่างสมเหตุสมผล

**4.20 การใช้ดุลยพินิจของผู้บริหาร**

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มบริษัทต้องอาศัยดุลยพินิจของผู้บริหารในการกำหนดนโยบายการบัญชี การประมาณการและการตั้งข้อสมมติฐานหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการแสดงจำนวนสินทรัพย์ หนี้สินและการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน รวมทั้งการแสดงรายได้และค่าใช้จ่ายของปีบัญชี ถึงแม้ว่าการประมาณการของผู้บริหาร ได้พิจารณาอย่างสมเหตุสมผลภายใต้เหตุการณ์ ณ ขณะนั้น ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจมีความแตกต่างไปจากประมาณการนั้น

**การประมาณต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์**

ในการคำนวณต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย กลุ่มบริษัทต้องประมาณต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้นทุนดังกล่าวประกอบด้วยต้นทุนที่ดินและการปรับปรุงที่ดิน ต้นทุนค่าออกแบบและก่อสร้าง ต้นทุนงานสาธารณูปโภค ต้นทุนการกู้ยืมเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารได้ประมาณการต้นทุนดังกล่าวขึ้นจากประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจโดยจะมีการทบทวนการประมาณการดังกล่าวเป็นระยะๆ หรือเมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

**การด้อยค่าของสินทรัพย์**

สินทรัพย์คงเหลือตามบัญชีของกลุ่มบริษัทจะมีการทบทวน ณ ทุกวันที่ในงบแสดงฐานะการเงินว่ามีข้อบ่งชี้ เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ ในกรณีที่มีข้อบ่งชี้จะทำการประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์

**สัญญาเช่า**

การกำหนดอายุสัญญาเช่าที่มีสิทธิการเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่า - กลุ่มบริษัท ในฐานะผู้เช่า

ในการกำหนดอายุสัญญาเช่า ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินว่ากลุ่มบริษัทมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลหรือไม่ที่จะใช้สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่าโดยคำนึงถึงข้อเท็จจริงและสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องทั้งหมดที่ทำให้เกิดสิ่งจูงใจในทางเศรษฐกิจสำหรับกลุ่มบริษัทในการใช้หรือไม่ใช้สิทธิเลือกนั้น

การกำหนดอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่ม - กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

กลุ่มบริษัทไม่สามารถกำหนดอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่า ดังนั้นฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการกำหนดอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัทในการคิดลดหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มเป็นอัตราดอกเบี้ยที่กลุ่มบริษัทจะต้องจ่ายในการกู้ยืมเงินที่จำเป็นเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีมูลค่าใกล้เคียงกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ในสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจที่คล้ายคลึง โดยมีระยะเวลาการกู้ยืมและหลักประกันที่คล้ายคลึง

การจัดประเภทของสัญญาเช่า - กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า

ในการพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าทางการเงิน ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่ากลุ่มบริษัทได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์ที่เช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

**คดีฟ้องร้อง**

กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย ซึ่งฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจใน การประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องแล้วและบันทึกประมาณการหนี้สินดังกล่าว ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานเป็นเงินจำนวนหนึ่งซึ่งฝ่ายบริหารพิจารณาแล้วว่าเหมาะสม อย่างไรก็ตาม ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากที่ได้มีการประมาณการไว้

**4.21 การวัดมูลค่ายุติธรรม**

กลุ่มบริษัทกำหนดกรอบแนวคิดของการควบคุมเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรม กรอบแนวคิดนี้รวมถึงกลุ่มผู้ประเมินมูลค่า ซึ่งมีความรับผิดชอบโดยรวมต่อการวัดมูลค่ายุติธรรมที่มีนัยสำคัญ รวมถึงการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับ 3 และรายงานโดยตรงต่อผู้บริหารสูงสุดทางด้านการเงิน

กลุ่มผู้ประเมินมูลค่ามีการทบทวนข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ และปรับปรุงการวัดมูลค่าที่มีนัยสำคัญอย่างสม่ำเสมอ หากมีการใช้ข้อมูลจากบุคคลที่สามเพื่อวัดมูลค่ายุติธรรม เช่น ราคาจากนายหน้า หรือการตั้งราคา กลุ่มผู้ประเมินได้ประเมินหลักฐานที่ได้มาจากบุคคลที่สามที่สนับสนุนข้อสรุปเกี่ยวกับการวัดมูลค่า รวมถึงการจัดระดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมว่าเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงินอย่างเหมาะสม

เมื่อวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สิน กลุ่มบริษัทได้ใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้ มูลค่ายุติธรรมเหล่านี้ถูกจัดประเภทในแต่ละลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมตามข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังนี้

* ข้อมูลระดับ 1 เป็นราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือ หนี้สินอย่างเดียวกัน
* ข้อมูลระดับ 2 เป็นข้อมูลอื่นที่สังเกตได้โดยตรง (เช่น ราคาขาย) หรือโดยอ้อม (เช่น ราคาที่สังเกตได้)  
   ถ้าสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในข้อมูลระดับ 1
* ข้อมูลระดับ 3 เป็นข้อมูลสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่ไม่ได้มาจากข้อมูลที่สังเกตได้ (ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้)

หากข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สินถูกจัดประเภทลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่แตกต่างกัน การวัดมูลค่ายุติธรรมโดยรวมจะถูกจัดประเภทในภาพรวมในระดับเดียวกันตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมของข้อมูลที่อยู่ในระดับต่ำสุดที่มีนัยสำคัญสำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมโดยรวม

กลุ่มบริษัทรับรู้การโอนระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่เกิดรายการ

1. **เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด**

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | หน่วย:บาท | | | |
|  |  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  |  | 2563 | 2562 | 2563 | 2562 |
| เงินสด |  | 216,478.84 | 344,444.00 | 29,938.00 | 48,857.00 |
| เงินฝากธนาคาร |  | 149,748,974.06 | 40,623,858.81 | 1,053,122.26 | 3,178,247.66 |
| รวม | | 149,965,452.90 | 40,968,302.81 | 1,083,060.26 | 3,227,104.66 |

1. **สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น**

สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | หน่วย:บาท | | | |
|  |  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  |  | 2563 | 2562 | 2563 | 2562 |
| หน่วยลงทุนกองทุนเปิด |  | 3,605,590.50 | 74,780,876.94 | 2,902,150.08 | 4,513,347.12 |
| รวม | | 3,605,590.50 | 74,780,876.94 | 2,902,150.08 | 4,513,347.12 |

**7. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น**

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | หน่วย:บาท | | | |
|  |  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | หมายเหตุ | 2563 | 2562 | 2563 | 2562 |
| **ลูกหนี้การค้า** |  |  |  |  |  |
| ลูกหนี้การค้า |  | 11,798.35 | 2,631,849.91 | 0.00 | 0.00 |
| หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้น  (พ.ศ.2562 ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ) | | 0.00 | (61,500.00) | 0.00 | 0.00 |
| รวมลูกหนี้การค้า - สุทธิ |  | 11,798.35 | 2,570,349.91 | 0.00 | 0.00 |
| **ลูกหนี้หมุนเวียนอื่นบริษัทที่เกี่ยวข้อง** | |  |  |  |  |
| ดอกเบี้ยค้างรับ - บริษัทที่เกี่ยวข้อง |  | 0.00 | 0.00 | 4,167,839.14 | 1,656,360.75 |
| รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่นบริษัทที่เกี่ยวข้อง - สุทธิ | | 0.00 | 0.00 | 4,167,839.14 | 1,656,360.75 |
|  |  |  |  |  |  |
| **ลูกหนี้หมุนเวียนอื่นบริษัททั่วไป** |  |  |  |  |  |
| - ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า |  | 91,378,902.64 | 38,581,052.82 | 1,060,528.29 | 361,625.00 |
| - เงินมัดจำค่าสินค้า |  | 39,601,009.84 | 36,458,422.45 | 0.00 | 0.00 |
| - เงินทดรองจ่าย |  | 1,893,915.45 | 367,008.15 | 0.00 | 0.00 |
| - ลูกหนี้อื่น ๆ |  | 5,092,104.82 | 1,149,442.24 | 79,884.43 | 41,686.13 |
| รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่นบริษัททั่วไป - สุทธิ | | 137,965,932.75 | 76,555,925.66 | 1,140,412.72 | 403,311.13 |
| รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ | | 137,977,731.10 | 79,126,275.57 | 5,308,251.86 | 2,059,671.88 |

ลูกหนี้การค้าสามารถวิเคราะห์ตามอายุลูกหนี้ที่ค้างชำระได้ดังนี้

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | | หน่วย:บาท | |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 2563 | 2562 | 2563 | 2562 |
| ยังไม่ถึงกำหนดชำระ | 11,798.35 | 2,631,849.91 | 0.00 | 0.00 |
| เกินกำหนดชำระ |  |  |  |  |
| ไม่เกิน 3 เดือน | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| ตั้งแต่ 3 - 6 เดือน | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| ตั้งแต่ 6 - 12 เดือน | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| มากกว่า 12 เดือน | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| รวม | 11,798.35 | 2,631,849.91 | 0.00 | 0.00 |

ตารางต่อไปนี้แสดงการกระทบยอดค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุที่ได้รับรู้สำหรับลูกหนี้การค้าโดยการประเมินแบบกลุ่มซึ่งเป็นไปตามวิธีการอย่างง่ายที่กำหนดไว้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 : ไม่มี)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | หน่วย:บาท | |
|  |  | งบการเงิน |
|  | งบการเงินรวม | เฉพาะกิจการ |
| **ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563** | 61,500.00 | 0.00 |
| โอน กลับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น | (61,500.00) | 0.00 |
| **ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563** | 0.00 | 0.00 |

**8. เงินให้กู้ยืมบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน**

เงินให้กู้ยืมบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | หน่วย:บาท | | | |
|  |  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | หมายเหตุ | 2563 | 2562 | 2563 | 2562 |
|  |  |  |  |  |  |
| บริษัทย่อย | 30.1.2 | 0.00 | 0.00 | 114,188,000.00 | 120,188,000.00 |
| ผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท | 30.1.2 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| รวม | | 0.00 | 0.00 | 114,188,000.00 | 120,188,000.00 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีเงินให้เงินกู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 2 แห่ง เป็นตั๋วสัญญาใช้เงินครกำหนดเมื่อทวงถาม คิดดอกเบี้ยตามอัตราเงินกู้ยืมธนาคารพาณิชย์ MLR และอัตราเงินฝากประจำของธนาคารแห่งหนึ่ง ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน

**9. สินค้าคงเหลือ**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | หน่วย:บาท | | | |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 31 ธันวาคม 2563 | 31 ธันวาคม 2562 | 31 ธันวาคม 2563 | 31 ธันวาคม 2562 |
| สินค้าสำเร็จรูป |  |  |  |  |
| อาคารชุด | 808,678,657.85 | 498,662,767.88 | 0.00 | 0.00 |
| บ้านเพื่อขาย | 361,960,228.25 | 174,752,994.61 | 0.00 | 0.00 |
| ที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน | 432,138,534.85 | 483,242,100.35 | 0.00 | 0.00 |
| งานระหว่างก่อสร้าง | 343,706,569.39 | 500,213,367.35 | 0.00 | 0.00 |
| ค่าใช้จ่ายเกี่ยวข้องกับโครงการ | 153,037,685.73 | 134,454,049.44 | 0.00 | 0.00 |
| ดอกเบี้ยจ่าย | 15,571,492.57 | 9,250,825.64 | 0.00 | 0.00 |
| หัก: ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าสินค้าคงเหลือ | (10,972,544.93) | (3,931,964.62) | 0.00 | 0.00 |
| รวม | 2,104,120,623.71 | 1,796,644,140.65 | 0.00 | 0.00 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแต่ละโครงการและที่ดินรอการพัฒนาของกลุ่มบริษัท ได้นำไปจดจำนองเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน วงเงินตั๋วสัญญาใช้เงินและเงินกู้ยืมระยะยาว วงเงินในการให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกัน ตามหมายเหตุ 18, 22 และ 28.4 โดยมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีดังนี้

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | | หน่วย:ล้านบาท | |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 2563 | 2562 | 2563 | 2562 |
| มูลค่าสุทธิตามบัญชีของที่ดินพร้อม  สิ่งปลูกสร้างที่ติดภาระค้ำประกัน | 1,710.32 | 600.34 | 0.00 | 0.00 |
| มูลค่าสุทธิตามบัญชีของที่ดินรอการพัฒนา |  |  |  |  |
| ที่ติดภาระค้ำประกัน | 174.59 | 197.91 | 0.00 | 0.00 |
| **รวม** | 1,884.91 | 798.25 | 0.00 | 0.00 |

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นราคาทุนของต้นทุนพัฒนาโครงการโดยคำนวณจากอัตราการตั้งขึ้นเป็นทุนซึ่งเป็นอัตราถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินกู้ดังนี้

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 2563 | 2562 | 2563 | 2562 |
| ต้นทุนการกู้ยืมส่วนที่รวมเป็นราคาทุน  ของต้นทุนพัฒนาโครงการ (บาท) | 12,246,086.82 | 5,062,173.10 | 0.00 | 0.00 |
| อัตราการตั้งขึ้นเป็นทุน (ร้อยละ) | 3.75 - 4.50 | 4.50 - 4.75 | - | - |

**10. เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 บริษัทย่อย มีเงินฝากธนาคารประเภทฝากประจำ จำนวน 0.21 ล้านบาท และจำนวน 0.12 ล้านบาท ตามลำดับ นำไปเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกัน ในการให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกันการจัดทำระบบสาธารณูปโภค ตามหมายเหตุข้อ 28.4

**11. เงินลงทุนในบริษัทย่อย**

รายละเอียดของเงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | หน่วย:บาท | | | | | |
|  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | | |
|  | ทุนที่ชำระแล้ว | | สัดส่วนเงินลงทุน(ร้อยละ) | | วิธีราคาทุน | |
| บริษัทย่อย | 2563 | 2562 | 2563 | 2562 | 2563 | 2562 |
| บริษัท นอร์ทโฮม จำกัด | 500,390,000.00 | 500,390,000.00 | 99.96 | 99.96 | 684,719,427.95 | 684,719,427.95 |
| บริษัท อรสิริน กรุ๊ป จำกัด | 559,000,000.00 | 559,000,000.00 | 99.97 | 99.97 | 1,166,254,981.76 | 1,166,254,981.76 |
| บริษัท โกลบอล เวลท์ พลัส จำกัด | 32,500,000.00 | 32,500,000.00 | 96.92 | 96.92 | 30,625,987.11 | 30,625,987.11 |
| รวม |  |  |  |  | 1,881,600,396.82 | 1,881,600,396.82 |
| หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า | |  |  |  | 0.00 | 0.00 |
| ราคาตามบัญชีปลายปี – สุทธิ |  |  |  |  | 1,881,600,396.82 | 1,881,600,396.82 |
|  |  |  |  |  |  |  |

ในระหว่างปี 2562 บริษัทได้รับเงินปันผลจากบริษัทย่อย จำนวน 657.59 ล้านบาท

บริษัท นอร์ทโฮม จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ถือเงินลงทุนในบริษัทย่อยทางอ้อม รายละเอียดของเงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | หน่วย:บาท | | | | | |
|  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | | |
|  | ทุนที่ชำระแล้ว | | สัดส่วนเงินลงทุน  (ร้อยละ) | | วิธีราคาทุน | |
| บริษัทย่อย | 2563 | 2562 | 2563 | 2562 | 2563 | 2562 |
| บริษัท นอร์ทโฮม  พร๊อพเพอร์ตี้ จำกัด | 201,000,000.00 | 201,000,000.00 | 100.00 | 100.00 | 243,581,975.00 | 243,581,975.00 |
| รวม |  |  |  |  | 243,581,975.00 | 243,581,975.00 |
|  |  |  |  |  |  |  |

ในระหว่างปี 2562 บริษัทย่อยได้รับเงินปันผลจากบริษัทย่อยทางอ้อม จำนวน 81.64 ล้านบาท

บริษัท อรสิรินกรุ๊ป จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ถือเงินลงทุนในบริษัทย่อยทางอ้อม รายละเอียดของเงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | หน่วย:บาท | | | | | |
|  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | | |
|  | ทุนที่ชำระแล้ว | | สัดส่วนเงินลงทุน(ร้อยละ) | | วิธีราคาทุน | |
| บริษัทย่อย | 2563 | 2562 | 2563 | 2562 | 2563 | 2562 |
| บริษัท อรสิริน พร๊อพเพอร์ตี้ จำกัด | 559,400,000.00 | 559,400,000.00 | 100.00 | 100.00 | 518,858,660.00 | 518,858,660.00 |
| บริษัท ทิชาพร จำกัด | 10,000,000.00 | 10,000,000.00 | 98.00 | 98.00 | 191,500,000.00 | 191,500,000.00 |
| รวม |  |  |  |  | 710,358,660.00 | 710,358,660.00 |
|  |  |  |  |  |  |  |

ในระหว่างปี 2562 บริษัทย่อยได้รับเงินปันผลจากบริษัทย่อยทางอ้อม จำนวน 602.47 ล้านบาท

**12. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน**

มูลค่าตามบัญชีและการกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | หน่วย:บาท | | | |
|  | งบการเงินรวม | | | |
|  | ที่ดิน | อาคาร | ส่วนปรับปรุงอาคาร | รวม |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562** |  |  |  |  |
| ราคาทุน | 2,921,187.83 | 31,388,030.66 | 6,142,656.55 | 40,451,875.04 |
| หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม | 0.00 | (2,788,740.90) | (2,008,618.92) | (4,797,359.82) |
| ราคาตามบัญชี - สุทธิ | 2,921,187.83 | 28,599,289.76 | 4,134,037.63 | 35,654,515.22 |
| **สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562** |  | |  |  |
| ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ | 2,973,143.02 | 29,420,195.67 | 4,683,167.09 | 37,076,505.78 |
| ซื้อสินทรัพย์ | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| โอนมาจากสินค้าคงเหลือ - ราคาตามบัญชี | 24,896.28 | 1,124,666.83 | 0.00 | 1,149,563.11 |
| โอนออก | (76,851.47) | 0.00 | 0.00 | (76,851.47) |
| จำหน่าย – สุทธิ | 0.00 | (1,130,444.44) | 0.00 | (1,130,444.44) |
| ค่าเสื่อมราคา | 0.00 | (815,128.30) | (549,129.46) | (1,364,257.76) |
| ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ | 2,921,187.83 | 28,599,289.76 | 4,134,037.63 | 35,654,515.22 |
|  |  |  |  |  |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563** | |  |  |  |
| ราคาทุน | 2,921,187.83 | 31,388,030.66 | 6,142,656.55 | 40,451,875.04 |
| หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม | 0.00 | (3,611,726.44) | (2,557,748.53) | (6,169,474.97) |
| ราคาตามบัญชี - สุทธิ | 2,921,187.83 | 27,776,304.22 | 3,584,908.02 | 34,282,400.07 |
| **สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563** | |  |  |  |
| ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ | 2,921,187.83 | 28,599,289.76 | 4,134,037.63 | 35,654,515.22 |
| จำหน่าย - สุทธิ | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| ค่าเสื่อมราคา | 0.00 | (822,985.54) | (549,129.61) | (1,372,115.15) |
| ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ | 2,921,187.83 | 27,776,304.22 | 3,584,908.02 | 34,282,400.07 |

ณ.วันที่ 31 ธันวาคม 2563 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมีมูลค่ายุติธรรมจำนวน 67.72 ล้านบาท โดยใช้ราคาประเมินของผู้ประเมิณอิสระ ด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ด้วยมูลค่ายุติธรรมลำดับที่ 2

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 20.91 ล้านบาท และ 16.48 ล้านบาท ตามลำดับ ได้นำไปจดจำนองเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันวงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินตามหมายเหตุ 22 และ 28.4

**13. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์**

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีการเปลี่ยนแปลงดังนี้

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม (บาท)** | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | ที่ดิน | | อาคารและสิ่งปลูกสร้าง | | คอมพิวเตอร์ | | เครื่องมือและเครื่องใช้สำนักงาน | | เครื่องตกแต่งสำนักงาน | | อุปกรณ์สำนักงาน | | ยานพาหนะ | | งานระหว่างก่อสร้าง | | รวม |
| **ราคาทุน** |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2562 | 13,041,735.03 | | 21,433,279.51 | | 5,286,632.23 | | 2,063,143.52 | | 12,399,553.58 | | 973,721.55 | | 8,083,763.68 | | 7,093,885.85 | | 70,375,714.95 |
| เพิ่มขึ้น | 0.00 | | 93,200.00 | | 381,488.15 | | 249,133.93 | | 1,907,886.17 | | 53,800.00 | | 361,500.00 | | 3,562,777.47 | | 6,609,785.72 |
| จำหน่าย/ตัดจำหน่าย | 0.00 | | 0.00 | | 0.00 | | 0.00 | | (69,500.00) | | 0.00 | | (108,599.93) | | 0.00 | | (178,099.93) |
| โอนเข้า/ออก | 0.00 | | 3,059,550.00 | | 0.00 | | 0.00 | | 0.00 | | 0.00 | | 0.00 | | (3,059,550.00) | | 0.00 |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 | 13,041,735.03 | | 24,586,029.51 | | 5,668,120.38 | | 2,312,277.45 | | 14,237,939.75 | | 1,027,521.55 | | 8,336,663.75 | | 7,597,113.32 | | 76,807,400.74 |
| และ 1 มกราคม 2563 |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  |
| เพิ่มขึ้น | 0.00 | | 370,000.00 | | 1,200,470.20 | | 136,866.30 | | 123,588.69 | | 0.00 | | 0.00 | | 404,319.99 | | 2,235,245.18 |
| จำหน่าย/ตัดจำหน่าย | 0.00 | | 0.00 | | (351,283.89) | | (512,929.61) | | (676,714.94) | | (142,945.00) | | (709,401.00) | | 0.00 | | (2,393,274.44) |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 | 13,041,735.03 | | 24,956,029.51 | | 6,517,306.69 | | 1,936,214.14 | | 13,684,813.50 | | 884,576.55 | | 7,627,262.75 | | 8,001,433.31 | | 76,649,371.48 |
|  | | **งบการเงินรวม (บาท)** | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | | ที่ดิน | | อาคารและสิ่งปลูกสร้าง | | คอมพิวเตอร์ | | เครื่องมือและเครื่องใช้สำนักงาน | | เครื่องตกแต่งสำนักงาน | | อุปกรณ์รักษาความปลอดภัย | | ยานพาหนะ | | งานระหว่างก่อสร้าง | รวม | |
| **ค่าเสื่อมราคาสะสม** | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  |  | |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2562 | | 0.00 | | 4,505,715.31 | | 3,989,322.89 | | 1,605,382.06 | | 7,998,730.49 | | 560,309.08 | | 5,234,984.32 | | 377,451.53 | 24,271,895.68 | |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี | | 0.00 | | 1,030,130.20 | | 970,716.03 | | 192,219.48 | | 1,513,449.05 | | 111,068.75 | | 882,007.22 | | 390,257.86 | 5,089,848.59 | |
| จำหน่าย/ตัดจำหน่าย | | 0.00 | | 0.00 | | 0.00 | | 0.00 | | (55,388.72) | | 0.00 | | (108,596.93) | | 0.00 | (163,985.65) | |
| โอนเข้า/ออก | | 0.00 | | 0.00 | | 0.00 | | 0.00 | | 0.00 | | 0.00 | | 0.00 | | 0.00 | 0.00 | |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 | | 0.00 | | 5,535,845.51 | | 4,960,038.92 | | 1,797,601.54 | | 9,456,790.82 | | 671,377.83 | | 6,008,394.61 | | 767,709.39 | 29,197,758.62 | |
| และ 1 มกราคม 2563 | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  |  | |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี | | 0.00 | | 1,144,316.21 | | 530,909.23 | | 190,374.00 | | 1,626,973.55 | | 117,673.21 | | 839,523.99 | | 407,631.08 | 4,857,401.27 | |
| จำหน่าย/ตัดจำหน่าย | | 0.00 | | 0.00 | | (187,987.80) | | (646,574.20) | | (675,272.99) | | (158,571.41) | | (709,388.00) | | 0.00 | (2,377,794.40) | |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 | | 0.00 | | 6,680,161.72 | | 5,302,960.35 | | 1,341,401.34 | | 10,408,491.38 | | 630,479.63 | | 6,138,530.60 | | 1,175340.47 | 31,677,365.49 | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม (บาท)** | | | | | | | | |
|  | ที่ดิน | อาคารและสิ่งปลูกสร้าง | คอมพิวเตอร์ | เครื่องมือและเครื่องใช้สำนักงาน | เครื่องตกแต่งสำนักงาน | อุปกรณ์รักษาความปลอดภัย | ยานพาหนะ | งานระหว่างก่อสร้าง | รวม |
| **มูลค่าสุทธิทางบัญชี** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 | 13,041,735.03 | 19,050,184.00 | 708,081.46 | 514,675.91 | 4,781,148.93 | 4,781,148.93 | 2,328,269.14 | 6,829,403.93 | 47,609,642.12 |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 | 13,041,735.03 | 18,275,867.79 | 1,214,346.34 | 594,812.80 | 3,276,322.12 | 254,096.92 | 1,488,732.15 | 6,826,092.84 | 44,972,005.99 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์ถาวรที่คิดค่าเสื่อมราคาเต็มราคามูลค่าแล้วแต่ยังใช้งานอยู่ คิดเป็นมูลค่าต้นทุนจำนวน 15.40 ล้านบาท และจำนวน 15.79 ล้านบาท ตามลำดับ

ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 จำนวน 4.86 ล้านบาท และจำนวน 5.09 ล้านบาท ตามลำดับ

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)** | | | | | |
|  | เครื่องตกแต่งสำนักงาน | คอมพิวเตอร์. | เครื่องใช้สำนักงาน | อุปกรณ์รักษา  ความปลอดภัย | เครื่องมือ  เครื่องใช้ | รวม |
| **ราคาทุน** |  |  |  |  |  |  |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2562 | 29,548.41 | 2,849,336.98 | 44,997.00 | 35,509.81 | 8,469.15 | 2,967,861.35 |
| เพิ่มขึ้น | 3,224.30 | 42,366.35 | 13,000.00 | 0.00 | 0.00 | 58,590.65 |
| จำหน่าย/ตัดจำหน่าย | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| โอนเข้า/ออก | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 | 32,772.71 | 2,891,703.33 | 57,997.00 | 35,509.81 | 8,469.15 | 3,026,452.00 |
| และ 1 มกราคม 2563 |  |  |  |  |  |  |
| เพิ่มขึ้น | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| จำหน่าย/ตัดจำหน่าย | 0.00 | (163,264.09) | (24,725.97) | 0.00 | (2,233.64) | 190,223.70 |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 | 32,772.71 | 2,728,439.24 | 33,271.03 | 35,509.81 | 6,235.51 | 2,836,228.30 |
| **ค่าเสื่อมราคาสะสม** |  |  |  |  |  |  |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2562 | 12,624.05 | 2,491,560.13 | 17,373.06 | 17,918.44 | 2,963.25 | 2,542,438.93 |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี | 6,422.97 | 274,145.31 | 11,120.68 | 7,101.19 | 1,693.40 | 300,483.55 |
| จำหน่าย/ตัดจำหน่าย | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)** | | | | | |
|  | เครื่องตกแต่งสำนักงาน | คอมพิวเตอร์ | เครื่องใช้สำนักงาน | อุปกรณ์รักษา  ความปลอดภัย | เครื่องมือ  เครื่องใช้ | รวม |
| **ค่าเสื่อมราคาสะสม** |  |  |  |  |  |  |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2562 | 12,624.05 | 2,491,560.13 | 17,373.06 | 17,918.44 | 2,963.25 | 2,542,438.93 |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี | 6,422.97 | 274,145.31 | 11,120.68 | 7,101.19 | 1,693.40 | 300,483.55 |
| จำหน่าย/ตัดจำหน่าย | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 | 19,047.02 | 2,765,705.44 | 28,493.74 | 25,019.63 | 4,656.65 | 2,842,922.48 |
| และ 1 มกราคม 2563 |  |  |  |  |  |  |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี | 6,553,75 | 89,932.86 | 11,550.01 | 7,101.16 | 1,693.43 | 116,831.21 |
| จำหน่าย/ตัดจำหน่าย | 0.00 | (163,200.09) | (19,278.61) | 0.00 | (1,679.80) | (184,158.50) |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 | 25,600.77 | 2,692,438.21 | 20,765.14 | 32,120.79 | 4,670.28 | 2,775,595.19 |
| **มูลค่าสุทธิทางบัญชี** |  |  |  |  |  |  |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 | 13,725.69 | 125,997.89 | 29,503.26 | 10,490.18 | 3,812.50 | 183,529.52 |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 | 7,171.94 | 36,001.03 | 12,505.89 | 3,389.02 | 1,565.23 | 60,633.11 |

**14. สินทรัพย์สิทธิการใช้**

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสินทรัพย์สิทธิการใช้สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 สรุปได้ดังนี้

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | หน่วย:บาท | | | | | |
|  | งบการเงินรวม | | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
|  | อาคารสำนักงานเช่า | พื้นที่เช่า | รวม | อาคารสำนักงานเช่า | พื้นที่เช่า | รวม |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563** |  |  |  |  |  |  |
| ราคาทุน | 1,353,576.92 | 7,665,001.93 | 9,018,578.84 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม | (172,626.74) | (962,699.53) | (1,135,326.27)) | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| ราคาตามบัญชี - สุทธิ | 1,180,950.18 | 6,702,302.40 | 7,883,252.57 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
|  |  |  |  |  |  |  |
| **สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563** |  |  |  |  |  |  |
| ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| ผลกระทบจากการนำ TFRS 16 |  |  |  |  |  |  |
| ใช้ถือปฏิบัติครั้งแรก | 441,941.08 | 2,043,499.85 | 2,485,440.93 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| เพิ่มขึ้น | 911,635.83 | 5,621,502.08 | 6,533,137.91 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| ค่าเสื่อมราคา | (172,626.74) | (962,699.53) | (1,135,326.27) | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ | 1,180,950.18 | 6,702,302.40 | 7,883,252.57 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |

**15. สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น**

มูลค่าตามบัญชีและการกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | หน่วย:บาท | | | | |
|  | งบการเงินรวม | | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | โปรแกรมคอมพิวเตอร์ | โปรแกรมคอมพิวเตอร์ระหว่างติดตั้ง | รวม | โปรแกรมคอมพิวเตอร์ | รวม |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562** | |  |  |  |  |
| ราคาทุน | 11,725,220.87 | 0.00 | 11,725,220.87 | 7,599,502.15 | 7,599,502.15 |
| หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม | (6,776,016.11) | 0.00 | (6,776,016.11) | (4,206,272.57) | (4,206,272.57) |
| ราคาตามบัญชี - สุทธิ | 4,949,204.76 | 0.00 | 4,949,204.76 | 3,393,229.58 | 3,393,229.58 |
|  |  |  |  |  |  |
| **สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562** | |  |  |  |  |
| ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ | 5,154,101.82 | 1,255,650.00 | 6,409,751.82 | 3,530,115.59 | 3,530,115.59 |
| ซื้อสินทรัพย์ | 2,678,625.60 | 0.00 | 2,678,625.60 | 1,143,365.00 | 1,143,365.00 |
| ตัดจำหน่ายสำหรับปี | (2,883,522.66) | 0.00 | (2,883,522.66) | (1,280,251.01) | (1,280,251.01) |
| ลดลง | 0.00 | (1,255,650.00) | (1,255,650.00) | 0.00 | 0.00 |
| ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ | 4,949,204.76 | 0.00 | 4,949,204.76 | 3,393,229.58 | 3,393,229.58 |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  | หน่วย:บาท | | | | |
|  | งบการเงินรวม | | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | โปรแกรมคอมพิวเตอร์ | โปรแกรมคอมพิวเตอร์ระหว่างติดตั้ง | รวม | โปรแกรมคอมพิวเตอร์ | รวม |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563** | |  |  |  |  |
| ราคาทุน | 12,012,703.74 | 1,255,650.00 | 13,268,353.74 | 7,878,853.02 | 7,878,853.02 |
| หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม | (8,796,163.56) | 0.00 | (8,796,163.56) | (4,864,976.25) | (4,864,976.25) |
| หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า | 0.00 | (1,255,650.00) | (1,255,650.00) | 0.00 | 0.00 |
| ราคาตามบัญชี - สุทธิ | 3,216,540.18 | 0.00 | 3,216,540.18 | 3,013,876.77 | 3,013,876.77 |
|  |  |  |  |  |  |
| **สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563** | |  |  |  |  |
| ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ | 4,949,204.76 | 0.00 | 4,949,204.76 | 3,393,229.58 | 3,393,229.58 |
| ซื้อสินทรัพย์ | 287,482.87 | 0.00 | 287,482.87 | 279,350.87 | 279,350.87 |
| ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี | (2,020,147.45) | 0.00 | (2,020,147.45) | (658,703.68) | (658,703.68) |
| ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ | 3,216,540.18 | 0.00 | 3,216,540.18 | 3,013,876.77 | 3,013,876.77 |

**16. ที่ดินรอการพัฒนา**

ที่ดินรอการพัฒนา ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | หน่วย:บาท | | | |
|  |  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  |  | 2563 | 2562 | 2563 | 2562 |
| ที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน |  | 200,436,031.64 | 263,695,389.28 | 0.00 | 0.00 |
| รวม | | 200,436,031.64 | 263,695,389.28 | 0.00 | 0.00 |

**17. ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ / ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี**

สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีภายหลังจากการนำมาหักกลบกันตามความเหมาะสม ได้แสดงรวม  
ไว้ในงบแสดง ฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | หน่วย:บาท | | | |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 2563 | 2562 | 2563 | 2562 |
| **สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี** | |  |  |  |
| ผลต่างสิทธิการใช้ | 33,095.95 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| ประมาณการหนี้สินสำหรับ |  |  |  |  |
| ผลประโยชน์พนักงาน | 2,912,524.41 | 1,738,250.82 | 1,312,771.79 | 1,060,972.24 |
| ผลขาดทุนสะสม | 1,730,907.86 | 1,163,758.46 | 0.00 | 0.00 |
|  | 4,676,528.22 | 2,902,009.28 | 1,312,771.79 | 1,060,972.24 |
|  |  |  |  |  |

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 สรุปได้ดังนี้

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | หน่วย:บาท | | | |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 2563 | 2562 | 2563 | 2562 |
| **ภาษีเงินได้ปัจจุบัน :** | |  |  |  |
| ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี | 40,075,538.85 | 15,320,041.59 | 208,311.39 | 617,846.59 |
| **ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี :** |  |  |  |  |
| ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | |  |  |  |
| จากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราวและ | |  |  |  |
| การกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว | (1,651,761.41) | (694,493.98) | (186,625.04) | (205,026.26) |
| **ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไร** |  |  |  |  |
| **ขาดทุนเบ็ดเสร็จ** | 38,423,777.44 | 14,624,547.97 | (21,686.35) | 412,820.33 |

ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีที่เกี่ยวข้องกับส่วนประกอบแต่ละส่วนของกำไรเบ็ดเสร็จอื่น สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม สรุปได้ดังนี้

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | หน่วย:บาท | | | |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 2563 | 2562 | 2563 | 2562 |
| **ภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับ** | |  |  |  |
| กำไรจากการวัดมูลค่าใหม่จากประมาณการ | |  |  |  |
| หลักคณิตศาสตร์ประกันภัย | 122,757.53 | 0.00 | 65,174.51 | 0.00 |
| ภาษีเงินได้ที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น | 122,757.53 | 0.00 | 65,174.51 | 0.00 |

รายการกระทบยอดจำนวนเงินระหว่างค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้กับผลคูณของกำไรทางบัญชีกับอัตราภาษีที่ใช้สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม สามารถแสดงได้ดังนี้

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | หน่วย:บาท | | | |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 2563 | 2562 | 2563 | 2562 |
| กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล | 167,276,750.05 | 51,863,221.95 | (556,822.10) | 657,518,398.90 |
| อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล | 20% | 20% | 20% | 20% |
| **กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลคูณ** | |  |  |  |
| **อัตราภาษี** | 33,455,350.01 | 10,372,644.39 | **(1**11,364.42) | 131,503,679.78 |
| **ผลกระทบทางภาษีสำหรับ :** |  |  |  |  |
| **รายได้ที่เกณฑ์บัญชีต่างจากเกณฑ์ภาษี** | 914,970.22 | 498,221.73 | **0.00** | (131,478,427.85) |
| **รายจ่ายอื่นที่เกณฑ์บัญชีต่างจากเกณฑ์ภาษี** | 0.00 | **0.00** | **0.00** | **(205,026.26)** |
| **รายจ่ายที่ไม่ถือเป็นค่าใช้จ่ายทางภาษี** | 4,053,487.21 | 2,508,616.22 | **89,678.**07 | **592,594.66** |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | 0.00 | **1,246,065.63** | **0.00** | **0.00** |
| รวม | 4,968,427.43 | **4,**252,903.58 | 89,678.07 | **(131,090,859.45)** |
| ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไร |  |  |  |  |
| ขาดทุนเบ็ดเสร็จ | 38,423,777.44 | 14,625,547.97 | (21,686.35) | 412,820.33 |
| อัตราภาษีเงินได้ที่แท้จริง | 22.97% | 28.20% | 0.04% | 0.06% |

**18. เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 บริษัทวงเงินเบิกเกินบัญชี จำนวน 15 ล้านบาท และ 33 ล้านบาท ตามลำดับ อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปี ค้ำประกันโดยสินค้าคงเหลือและที่ดินรอการพัฒนา ตามหมายเหตุ 9 และ 28.4

**19. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น**

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | หน่วย:บาท | | | |
|  |  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | หมายเหตุ | 2563 | 2562 | 2563 | 2562 |
| เจ้าหนี้การค้า |  |  |  |  |  |
| - บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 30.1.3 | 23,580,707.71 | 13,500.00 | 372,419.90 | 6,790,761.30 |
| - บุคคลหรือกิจการอื่น |  | 0.00 | 34,289,109.50 | 319,513.10 | 0.00 |
| - ตั๋วเงินจ่าย |  | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| รวมเจ้าหนี้การค้า |  | 23,580,707.71 | 34,302,609.50 | 691,933.00 | 6,790,761.30 |
|  |  |  |  |  |  |
| เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น |  |  |  |  |  |
| - เงินประกันผลงานผู้รับเหมา |  | 42,486,395.02 | 22,685,190.52 | 0.00 | 0.00 |
| - ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย |  | 10,395,355.64 | 66,141,188.57 | 827,583.23 | 419,110.93 |
| - ดอกเบี้ยค้างจ่าย |  | 194,137.61 | 155,884.45 | 0.00 | 0.00 |
| - รายได้รับล่วงหน้าค่าเช่ารอการรับรู้ | | 101,000.00 | 1,660,890.00 | 0.00 | 0.00 |
| - ประมาณการเจ้าหนี้ปิดต้นทุน | | 106,790,239.17 | 15,304,256.41 | 0.00 | 0.00 |
| - เจ้าหนี้อื่น |  | 23,357,161.21 | 12,837,729.39 | 1,167,177.35 | 3,108,048.51 |
| รวมเจ้าหนี้อื่น |  | 183,324,288.65 | 118,785,139.34 | 1,994,760.58 | 3,527,159.44 |
| รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น | | 206,904,996.36 | 153,087,748.84 | 2,686,693.58 | 10,317,920.74 |

**20. เงินกู้ยืมจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน**

เงินกู้ยืมจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | หน่วย:บาท | | | |
|  |  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | หมายเหตุ | 2563 | 2562 | 2563 | 2562 |
|  |  |  |  |  |  |
| ผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท | 30.1.4 | 0.00 | 22,763,223.85 | 0.00 | 0.00 |
| รวม | | 0.00 | 22,763,223.85 | 0.00 | 0.00 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 บริษัทฯ กู้ยืมเงินจากกรรมการ โดยออกตั๋วสัญญาใช้เงิน เพื่อนำมาใช้การดำเนินงานของบริษัทฯ การกู้ยืมดังกล่าวไม่มีการคิดดอกเบี้ย ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกันกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

**21. ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี**

ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | หน่วย:บาท | | | |
|  |  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | หมายเหตุ | 2563 | 2562 | 2563 | 2562 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน 22 | | 44,089,000.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | 23 | 2,794,598.52 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
|  |  | 46,883,598.52 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |

**22. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน**

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | หน่วย:บาท | | | |
|  |  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | หมายเหตุ | 2563 | 2562 | 2563 | 2562 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน |  | 114,349,000.00 | 63,272,700.00 | 0.00 | 0.00 |
| หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระ |  |  |  |  |  |
| ภายในหนึ่งปี | 21 | (44,089,000.00) | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิ |  | 70,260,000.00 | 63,272,700.00 | 0.00 | 0.00 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทมีวงเงินกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน รวมจำนวน 1,672.70 ล้านบาท และจำนวน 937.7 ล้านบาท ตามลำดับ อัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละอ้างอิง MLR - 1.50 ถึง 1.90 โดยชำระดอกเบี้ยทุกเดือนและชำระเงินต้นตามการปลดจำนองอสังหาริมทรัพย์รอการขาย ในสัดส่วนร้อยละ 50 - 70 ของราคาขาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทมีวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้ จำนวน 1,558.35 ล้านบาทและจำนวน 1,609.43 ล้านบาท ตามลำดับ

โดยวงเงินสินเชื่อข้างต้นค้ำประกันโดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการแต่ละโครงการ และที่ดินรอการพัฒนาของกลุ่มบริษัท ตามหมายเหตุ 9 และ 16

**23. หนี้สินตามสัญญาเช่า**

รายละเอียดเกี่ยวกับหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | หน่วย:บาท | | | |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 2563 | 2562 | 2563 | 2562 |
| ภายใน 1 ปี | 2,093,203.02 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| เกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี | 5,807,624.48 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| เกิน 5 ปี | 766,500.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| รวม | 8,667,327.50 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| หัก ดอกเบี้ยจ่ายในอนาคตของ |  |  |  |  |
| สัญญาเช่า | (636,183.53) | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตาม |  |  |  |  |
| สัญญาเช่า | 8,031,143.97 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |

หนี้สินตามสัญญาเช่าไม่รวมดอกเบี้ยจ่ายในอนาคต มีดังนี้

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | หน่วย:บาท | | | |
|  |  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | หมายเหตุ | 2563 | 2562 | 2563 | 2562 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า |  | 8,031,143.97 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| หัก หนี้สินตามสัญญาเช่า |  |  |  |  |  |
| ที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี | 14 | (2,794,598.52) | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิ |  | 5,236,545.45 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |

**24. ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน**

การเปลี่ยนแปลงของประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน มีรายละเอียดดังนี้

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | หน่วย:บาท | | | |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 31 ธันวาคม 2563 | 31 ธันวาคม 2562 | 31 ธันวาคม 2563 | 31 ธันวาคม 2562 |
| ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับ | |  |  |  |
| ผลประโยชน์พนักงาน |  |  |  |  |
| ณ วันต้นปี | 8,691,254.07 | 7,105,611.91 | 5,304,861.20 | 4,279,729.88 |
| ต้นทุนบริการปัจจุบัน และดอกเบี้ย | 1,629,841.92 | 1,585,642.16 | 1,083,759.20 | 1,025,131.32 |
| โอนกลับประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน | (150,634.00) | 0.00 | (150,634.00) | 0.00 |
| ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ของ |  |  |  |  |
| ผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ | 613,787.67 | 0.00 | 325,872.53 | 0.00 |
| ณ วันปลายปี | 10,844,883.66 | 8,691,254.07 | 6,563,858.93 | 5,304,861.20 |

ผลขาดทุนจากการประมาณการนักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | | หน่วย:บาท | |
|  |  | | งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  |  |  | 31 ธันวาคม 2563 | 31 ธันวาคม 2562 |
| สมมติฐานทางการเงิน |  |  | 226,552.03 | 110,043.39 |
| การปรับปรุงจากประสบการณ์ |  |  | 387,235.64 | 215,829.14 |
| รวม |  |  | 613,787.67 | 325,872.53 |

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ณ วันประเมินสรุปได้ดังนี้

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 31 ธันวาคม 2563 | 31 ธันวาคม 2562 |
|  | (ร้อยละต่อปี) | (ร้อยละต่อปี) |
| อัตราคิดลด (ร้อยละ) | 1.94 | 1.94 |
| อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต (ร้อยละ) | 7.00 | 7.00 |
| อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน (ขึ้นกับช่วงอายุ) | 0 - 60 | 0 – 60 |

ข้อสมมติเกี่ยวกับอัตรามรณะในอนาคตถือตามข้อมูลทางสถิติที่เผยแพร่ทั่วไปและจากอัตราตารางมรณะไทยปี 2560 ปรับด้วยค่าประมาณการปรับปรุงอัตราการเสียชีวิต ร้อยละ 3.0 ต่อปี

วิเคราะห์ความอ่อนไหว

การเปลี่ยนแปลงในแต่ละข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่อาจเป็นไปได้อย่างสมเหตุสมผล ณ วันที่รายงาน โดยถือว่าข้อสมมติฐานอื่น ๆ คงที่จะมีผลกระทบต่อภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เป็นจำนวนเงินดังต่อไปนี้

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | เพิ่มขึ้น | ลดลง | เพิ่มขึ้น | ลดลง |
| **ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน** |  |  |  |  |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563** |  |  |  |  |
| อัตราคิดลด (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1) | (760,987.41) | 851,988.86 | (414,636.67) | 465,812.52 |
| อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต |  |  |  |  |
| (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1) | 1,673,509.11 | (1,373,640.47) | 914,985.72 | (746,647.41) |
| อัตราการหมุนเวียนพนักงาน |  |  |  |  |
| (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1) | (1,214,804.74) | 1,505,221.08 | (680,099.79) | 846,144.81 |

**25. สำรองตามกฎหมาย**

ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทต้องสำรองตามกฎหมายอย่างน้อยร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิหลังจากหักส่วนของขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าสำรองนี้จะมีมูลค่าไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน สำรองนี้ไม่สามารถนำไปจ่ายเงินปันผลได้

**26. การจ่ายค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร**

ค่าตอบแทนผู้บริหาร

ค่าตอบแทนกรรมการบริหาร ผู้จัดการและผู้บริหารสี่รายแรก รองจากผู้จัดการลงมา และผู้บริหารในระดับเทียบเท่ารายที่สี่ทุกราย ประกอบด้วย เงินเดือน ค่าที่ปรึกษา โบนัส เบี้ยประชุม บำเหน็จ ค่ารถประจำตำแหน่ง ค่าน้ำมัน

**27. กำไรต่อหุ้น**

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกและชำระแล้วในระหว่างปี

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | หน่วย:บาท | | | |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| **สำหรับปีสิ้นสุดวันที่** | 31 ธันวาคม 2563 | 31 ธันวาคม 2562 | 31 ธันวาคม2563 | 31 ธันวาคม2562 |
| กำไรที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญ |  |  |  |  |
| ของบริษัท (บาท) | 128,897,777.02 | 37,226,039.10 | (578,508.45) | 657,105,578.57 |
| จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก |  |  |  |  |
| ที่จ่ายชำระแล้วและถือโดยผู้ถือหุ้น |  |  |  |  |
| (หุ้น) | 10,935,000 | 10,935,000 | 10,935,000 | 10,935,000 |
| กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาทต่อหุ้น) | 11.79 | 3.40 | (0.05) | 60.09 |

**28. ภาระผูกพันและเหตุการณ์ที่อาจเกิดขึ้นในภายหน้า**

28.1 ภาระผูกพันจากวงเงินสินเชื่อกับสถาบันการเงิน

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | หน่วย:บาท | | | |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 31 ธันวาคม 2563 | 31 ธันวาคม 2562 | 31 ธันวาคม 2563 | 31 ธันวาคม 2562 |
| หนังสือค้ำประกัน (ที่เปิดใช้) | 328,357,117.00 | 249,958,531.09 | 0.00 | 0.00 |

วงเงินสินเชื่อข้างต้นค้ำประกันโดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และที่ดินการ  
รอพัฒนา ตามหมายเหตุ 9 และ 16

28.2 ภาระผูกพันตามรายจ่ายฝ่ายทุน

กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุนดังนี้

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | หน่วย:บาท | | | |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 31 ธันวาคม 2563 | 31 ธันวาคม 2562 | 31 ธันวาคม 2563 | 31 ธันวาคม 2562 |
| รายจ่ายฝ่ายทุนในการซื้อที่ดินเพื่อ |  |  |  |  |
| พัฒนาโครงการ | 84,400,000 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |

28.3 ภาระผูกพันอื่น

28.3.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายชำระผู้รับเหมาจากการทำสัญญาว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างจนครบตามสัญญา จำนวน 503.29 ล้านบาท และจำนวน 311.65 ล้านบาท ตามลำดับ

28.3.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายชำระค่าเช่าพื้นที่สำนักงานและเช่าระบบสารสนเทศ ให้ครบตามกำหนดสัญญา จำนวน 4.79 ล้านบาท และจำนวน 11.27 ล้านบาท ตามลำดับ

28.3.3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายชำระค่าเช่าป้ายโฆษณาและบริการสื่อโฆษณาให้ครบกำหนดตามสัญญา จำนวน 1.91 ล้านบาท และจำนวน 3.52 ล้านบาท ตามลำดับ

28.3.4 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัท มีภาระผูกพันตามสัญญาจ้างบริหารงาน, ค่าจ้างทำความสะอาด และ ค่าจ้างรักษาความปลอดภัยภายในโครงการนิติบุคคลอาคารชุด โดยจ่ายชำระค่าจ้างทุกสิ้นเดือน โดยเรียกเก็บตามการปฏิบัติงานจริง

28.3.5 ภาระจากการพัฒนาโครงการที่ดำเนินการอยู่

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 31 ธันวาคม 2563 | 31 ธันวาคม 2562 | 31 ธันวาคม 2563 | 31 ธันวาคม 2562 |
| จำนวนโครงการที่ดำเนินการอยู่ต้นปี | 15 | 14 | 0.00 | 0.00 |
| จำนวนโครงการที่ปิดแล้ว | 0 | 0 | 0.00 | 0.00 |
| จำนวนโครงการที่เปิดใหม่ | 3 | 1 | 0.00 | 0.00 |
| จำนวนโครงการที่ดำเนินการอยู่สิ้นปี | 18 | 15 | 0.00 | 0.00 |
| มูลค่าโครงการที่เปิดดำเนินการ |  |  |  |  |
| (ล้านบาท) | 493.48 | 362.05 | 0.00 | 0.00 |
| มูลค่าซื้อขายที่ได้ทำสัญญาแล้วทั้งสิ้น |  |  |  |  |
| (ล้านบาท) | 1,758 | 2,264 | 0.00 | 0.00 |
| คิดเป็นร้อยละของยอดขายรวมของ |  |  |  |  |
| โครงการที่เปิดดำเนินการอยู่ | 28.07 | 15.99 | 0.00 | 0.00 |

28.4 หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

28.4.1 วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 บริษัทฯ มีวงเงินเบิกเกินบัญชี 15 ล้านบาท 33 ล้านบาท ตามลำดับ กับธนาคารพาณิชย์สามแห่งวงเงินกู้ดังกล่าวค้ำประกันโดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และค้ำประกันส่วนตัวโดยกรรมการบางท่านของบริษัทฯ

28.4.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 บริษัทฯ มีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าค้ำประกันการขอให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกันและค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี วงเงินรวม 453 ล้านบาท

28.4.3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าค้ำประกันวงเงินตั๋วสัญญาใช้เงินและการออกหนังสือค้ำประกันวงเงิน 320 ล้านบาท ค้ำประกันโดยหลักทรัพย์ของบริษัทที่เกี่ยวข้องและกรรมการของบริษัท

28.4.4 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 บริษัทฯ มีหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นจากการให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกันสาธารณูปโภคโครงการ วงเงิน 0.24 ล้านบาท ค้ำประกันโดยเงินฝากธนาคาร และกรรมการบริษัทบางท่าน

28.4.5 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าค้ำประกันวงเงินสินเชื่อเพื่อการก่อสร้าง วงเงินรวม 689.7 ล้านบาท

**29. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ**

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | หน่วย:บาท | | | |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 2563 | 2562 | 2563 | 2562 |
| ซื้อที่ดิน วัสดุก่อสร้าง และค่าแรง |  |  |  |  |
| ผู้รับเหมาระหว่างงวด | 828,094,190.17 | 175,795,403.65 | 0.00 | 0.00 |
| การเปลี่ยนแปลงในสินค้าสำเร็จรูป |  |  |  |  |
| งานระหว่างทำและที่ดินรอพัฒนา | (307,476,483.06) | (80,255,327.43) | 0.00 | 0.00 |
| เงินเดือนและค่าแรง และผลประโยชน์อื่น | |  |  |  |
| ของพนักงาน | 51,387,474.43 | 42,534,008.00 | 31,249,927.06 | 23,629,999.96 |
| ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย | 9,585,415.99 | 9,337,629.01 | 891,531.60 | 1,580,734.56 |
| ค่าเช่าจ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงาน | 46,740,888.35 | 51,961,184.66 | 478,500.00 | 495,625.00 |

**30. รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน**

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทหมายถึงบุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุม หรือถูกควบคุม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท (รวมถึงบริษัทที่ดำเนินธุรกิจการลงทุน บริษัทย่อย และบริษัทย่อยในเครือเดียวกัน)   
ไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อมหรือกระทำการผ่านบริษัทอื่น นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึง บุคคลที่เป็นเจ้าของส่วนได้เสียในสิทธิออกเสียงของบริษัท ซึ่งมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมต่อกิจการ ผู้บริหารสำคัญทั้งที่เป็นกรรมการหรือพนักงานของบริษัทตลอดทั้งสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าว และกิจการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลเหล่านั้น

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท คือ กลุ่มครอบครัวบูรณุปกรณ์ ส่วนที่เหลือถือโดยผู้ถือหุ้นทั่วไป

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทแต่ละรายการ บริษัทคำนึงถึงเนื้อหาของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบกฎหมาย

ความสัมพันธ์ระหว่างบริษัทกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่มีรายการระหว่างกันเป็นดังต่อไปนี้

|  |  |
| --- | --- |
| **ชื่อบริษัท** | **ความสัมพันธ์กับบริษัท** |
| บริษัท นอร์ทโฮม จำกัด | บริษัทย่อย |
| บริษัท อรสิรินกรุ๊ป จำกัด | บริษัทย่อย |
| บริษัท โกลบอล เวลท์ พลัส จำกัด | บริษัทย่อย |
| บริษัท นอร์ทโฮม พร๊อพเพอร์ตี้ จำกัด | บริษัทย่อย (ถือหุ้นโดย บริษัท นอร์ทโฮม จำกัด ร้อยละ 100.00) |
| บริษัท อรสิริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด | บริษัทย่อย (ถือหุ้นโดย บริษัท อรสิรินกรุ๊ป จำกัด ร้อยละ 100.00) |
| บริษัท ทิชาพร จำกัด | บริษัทย่อย (ถือหุ้นโดย บริษัท อรสิรินกรุ๊ป จำกัด ร้อยละ 98.00) |
| บริษัท เชียงใหม่สุดาลักษณ์ จำกัด | เป็นบริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท |
| ห้างหุ้นส่วนจำกัด โอดี้กลาส | เป็นบริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท |
| บริษัท ริเวอร์ไซต์ สปา รีสอร์ท จำกัด | เป็นบริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท |
| ห้างหุ้นส่วนจำกัด อรปรีดี | เป็นบริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท |
| บริษัท กรณ์ลัดดา จำกัด | เป็นบริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท |
| บริษัท ชัยจิตรา เรียลเอสเตท จำกัด | เป็นบริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท |
| บริษัท คันธาราษฏร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด | เป็นบริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท |
| บริษัท ชัยปกรณ์ เรียลเอสเตท จำกัด | เป็นบริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท |
| นายปรีดิกร บูรณุปกรณ์ | ผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท |
| นางผ่องศรี บูรณุปกรณ์ | ผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท |
| บริษัท ช้างคลานเวย์ จำกัด | เป็นบริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท |
| บริษัท สันทรายเวย์ จำกัด | เป็นบริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท |
| บริษัท เชียงใหม่ทัศนาภรณ์ จำกัด | เป็นบริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท |
| บริษัท ศิลป์ไทย จำกัด | เป็นบริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท |
| นายอรรคเดช อุดมศิริธำรง | กรรมการ/ผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท |
| นายพรทัศ บูรณุปกรณ์ | ผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท |
| นายบุญเลิศ บูรณุปกรณ์ | เครือญาติของกรรมการบริษัท |
| นางอารีย์ อุดมศิริธำรง | กรรมการ/ผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท |

นโยบายของบริษัทที่เกี่ยวกับรายการค้ากับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

|  |  |
| --- | --- |
| **ลักษณะรายการ** | **นโยบายราคา** |
| รายได้ค่าบริการและบริหารจัดการ | ราคาและค่าบริการเป็นไปตามข้อตกลงกัน |
| รายได้ค่าบริการใช้งานและบำรุงรักษาระบบ RMS | ราคาและค่าบริการเป็นไปตามข้อตกลงกัน |
| ค่าเช่าสำนักงาน | ราคาและค่าบริการเป็นไปตามข้อตกลงกัน |
| เงินกู้ยืม, ให้กู้ยืม และดอกเบี้ยจ่าย, ดอกเบี้ยรับในรูปตั๋วสัญญาใช้เงิน | ครบกำหนดเมื่อทวงถาม อัตราดอกเบี้ยตามอัตราที่ตกลงกันร้อยละ MLR ต่อปี |
| ค่าธรรมเนียมหนังสือค้ำประกัน (LG) | ไม่คิดค่าตอบแทน |
| ค้ำประกันวงเงินหนังสือค้ำประกัน | ไม่คิดค่าตอบแทน |
| ค้ำประกันวงเงิน O/D | ไม่คิดค่าตอบแทน |
| ค่าตอบแทนสิทธิภาระจำยอม | ราคาและค่าบริการเป็นไปตามข้อตกลงกัน |
| ขายที่ดินเพื่อจดภาระจำยอม | ราคาซื้อขายเป็นไปตามข้อตกลงกัน |
| ซื้อสินค้าและซื้อทรัพย์สิน | ราคาซื้อขายเป็นไปตามข้อตกลงกัน |
| งานเหมากระจกและอลูมิเนียมสำหรับสินค้าเพื่อขาย และทรัพย์สิน | ราคาตลาด  ราคาตามสัญญา |
| ค่าบริการห้องพัก | ราคาและค่าบริการเป็นไปตามข้อตกลงกัน |
| ค่าเช่าพื้นที่ติดตั้งป้ายโฆษณา | ราคาและค่าบริการเป็นไปตามข้อตกลงกัน |

**30.1 รายการและจำนวนเงินด้านงบแสดงฐานะการเงินกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกับบริษัท เป็นดังนี้**

**30.1.1 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | หน่วย:บาท | | | | | | | |
|  | งบการเงินรวม | | | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | |
| **สำหรับปีสิ้นสุด** | 31 ธันวาคม 2563 | | 31 ธันวาคม 2562 | | 31 ธันวาคม 2563 | | 31 ธันวาคม 2562 | |
| ลูกหนี้ค่าบริการ | |  | |  | |  |  | |
| กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | | 0.00 | | 195,753.35 | | 0.00 | 0.00 | |
| รวม | | 0.00 | | 195,753.35 | | 0.00 | 0.00 | |
| ดอกเบี้ยค้างรับ - เงินให้กู้ยืมระยะสั้น | |  | |  | |  |  |
| บริษัทย่อย | | 0.00 | | 0.00 | | 4,167,839.14 | 1,656,360.75 |
| กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | | 0.00 | | 1,096,418.68 | | 0.00 | 0.00 |
| ผู้ถือหุ้นายใหญ่ | | 0.00 | | 9,922,485.87 | | 0.00 | 0.00 |
| รวม | | 0.00 | | 11,018,904.55 | | 4,167,839.14 | 1,656,360.75 |

**30.1.2 เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | หน่วย:บาท | | | |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 31 ธันวาคม 2563 | 31 ธันวาคม 2562 | 31 ธันวาคม 2563 | 31 ธันวาคม 2562 |
|  |  |  |  |  |
| บริษัทย่อย | 0.00 | 0.00 | 114,188,000.00 | 120,188,000.00 |
| กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
|  | 0.00 | 0.00 | 114,188,000.00 | 120,188,000.00 |

การเปลี่ยนแปลงของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | หน่วย:บาท | | | |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 2563 | 2562 | 2563 | 2562 |
| **บริษัทย่อย** |  |  |  |  |
| ยอดคงเหลือต้นปี | 0.00 | 0.00 | 120,188,000.00 | 0.00 |
| เงินกู้เพิ่มระหว่างปี | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 124,106,000.00 |
| เงินกู้จ่ายคืนระหว่างปี | 0.00 | 0.00 | (6,000,000.00) | (3,918,000.00) |
| หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้น | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
|  | 0.00 | 0.00 | 114,188,000.00 | 120,188,000.00 |

การเปลี่ยนแปลงของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | หน่วย:บาท | | | |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 2563 | 2562 | 2563 | 2562 |
| **กิจการที่เกี่ยวข้องกัน** |  |  |  |  |
| ยอดคงเหลือต้นปี | 0.00 | 92,000,000.00 | 0.00 | 0.00 |
| เงินกู้เพิ่มระหว่างปี | 0.00 | 15,000,000.00 | 0.00 | 0.00 |
| เงินกู้จ่ายคืนระหว่างปี | 0.00 | (107,000,000.00) | 0.00 | 0.00 |
| หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้น | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
|  | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| **ผู้ถือหุ้นรายใหญ่** |  |  |  |  |
| ยอดคงเหลือต้นปี | 0.00 | 159,261,521.62 | 0.00 | 0.00 |
| เงินกู้เพิ่มระหว่างปี | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| เงินกู้จ่ายคืนระหว่างปี | 0.00 | (159,261,521.62) | 0.00 | 0.00 |
| หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้น | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
|  | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |

**30.1.3 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | หน่วย:บาท | | | |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 31 ธันวาคม 2563 | 31 ธันวาคม 2562 | 31 ธันวาคม 2563 | 31 ธันวาคม 2562 |
| เจ้าหนี้ค่าบริการ |  |  |  |  |
| กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 23,580,707.71 | 13,500.00 | 0.00 | 0.00 |
| บริษัทย่อย | 0.00 | 0.00 | 372,419.90 | 0.00 |
|  | 23,580,707.71 | 13,500.00 | 372,419.90 | 0.00 |
| เจ้าหนี้การค้า |  |  |  |  |
| บริษัทย่อย | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 665,335.94 |
| เจ้าหนี้เงินปันผล | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 6,125,425.36 |
|  | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 6,790,761.30 |

**30.1.4 เงินกู้ยืมจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | หน่วย:บาท | | | |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 31 ธันวาคม 2563 | 31 ธันวาคม 2562 | 31 ธันวาคม 2563 | 31 ธันวาคม 2562 |
| กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน | 0.00 | 22,763,223.85 | 0.00 | 0.00 |
|  | 0.00 | 22,763,223.85 | 0.00 | 0.00 |

การเปลี่ยนแปลงของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | หน่วย:บาท | | | |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 2563 | 2562 | 2563 | 2562 |
| **บริษัทย่อย** |  |  |  |  |
| ยอดคงเหลือต้นปี | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| เงินกู้เพิ่มระหว่างปี | 0.00 | 0.00 | 6,000,000.00 | 71,700,000.00 |
| เงินกู้จ่ายคืนระหว่างปี | 0.00 | 0.00 | (6,000,000.00) | (71,700,000.00) |
|  | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| **ผู้ถือหุ้นรายใหญ่** |  |  |  |  |
| ยอดคงเหลือต้นปี | 0.00 | 75,724,625.99 | 0.00 | 0.00 |
| เงินกู้เพิ่มระหว่างปี | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| เงินกู้จ่ายคืนระหว่างปี | 0.00 | (52,961,402.14) | 0.00 | 0.00 |
|  | 0.00 | 22,763,223.85 | 0.00 | 0.00 |

**30.2 รายการและจำนวนเงินด้านงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กับบุคคล และกิจการที่เกี่ยวข้องกับบริษัท เป็นดังนี้**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | หน่วย:บาท | | | |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 31 ธันวาคม 2563 | 31 ธันวาคม 2562 | 31 ธันวาคม 2563 | 31 ธันวาคม 2562 |
| 30.2.1 รายได้บริการ |  |  |  |  |
| บริษัทย่อย | 0.00 | 0.00 | 34,433,705.26 | 36,547,065.48 |
| รวม | 0.00 | 0.00 | 34,433,705.26 | 36,547,065.48 |
| 30.2.2 ดอกเบี้ยรับ - เงินให้กู้ยืม |  |  |  |  |
| ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ | 0.00 | 987,626.31 | 0.00 | 0.00 |
| กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 0.00 | 1,671,047.56 | 0.00 | 0.00 |
| บริษัทย่อย | 0.00 | 0.00 | 2,511,478.39 | 1,658,027.25 |
| รวม | 0.00 | 2,658,673.87 | 2,511,478.39 | 1,658,027.25 |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  | หน่วย:บาท | | | |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินรวม | |
|  | 31 ธันวาคม 2563 | 31 ธันวาคม 2562 | 31 ธันวาคม 2563 | 31 ธันวาคม 2562 |
| 30.2.3 ค่าเช่าสำนักงาน |  |  |  |  |
| กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 0.00 | 120,000.00 | 0.00 | 0.00 |
| บริษัทย่อย | 0.00 | 0.00 | 84,000.00 | 84,000.00 |
| รวม | 0.00 | 120,000.00 | 84,000.00 | 84,000.00 |
| 30.2.4 ค่าเช่าป้าย |  |  |  |  |
| กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 0.00 | 183,000.00 | 0.00 | 0.00 |
| รวม | 0.00 | 183,000.00 | 0.00 | 0.00 |
| 30.2.5 ดอกเบี้ยจ่าย - เงินกู้ยืม |  |  |  |  |
| ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ | 0.00 | 283,002.79 | 0.00 | 0.00 |
| กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 0.00 | 0.00 | 614.80 | 1,330,924.00 |
| รวม | 0.00 | 283,002.79 | 614.80 | 1,330,924.00 |

**31. เครื่องมือทางการเงิน**

**31.1 วัตถุประสงค์ในการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน**

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทได้ติดตามและจัดการความเสี่ยงทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทผ่านรายงานความเสี่ยงภายในซึ่งจะวิเคราะห์ความเสี่ยงตามระดับและขนาดของความเสี่ยง ความเสี่ยงเหล่านี้รวมถึงความเสี่ยงด้านตลาด ความเสี่ยงด้านเครดิต และความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

**31.2 ความเสี่ยงด้านตลาด**

**ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ย**

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยอันเกี่ยวเนื่องกับเงินฝากธนาคาร สินทรัพย์ทางการเงินอื่น เงินกู้ยืมระยะยาว และหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย โดยสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

|  | หน่วย:บาท | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 | | | | |
|  | อัตราดอกเบี้ยคงที่ | | อัตราดอกเบี้ย | ไม่มี |  |
| รายการ | ภายใน 1 ปี | 1 ถึง 5 ปี | ลอยตัว | อัตราดอกเบี้ย | รวม |
| **สินทรัพย์ทางการเงิน** |  |  |  |  |  |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | 0.00 | 0.00 | 149,748,974.06 | 216,478.84 | 149,965,545.90 |
| สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น | 0.00 | 0.00 | 3,605,590.50 | 0.00 | 3,605,590.50 |
| เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน | 125,384.96 | 0.00 | 83,450.38 | 0.00 | 208,835.34 |
| **หนี้สินทางการเงิน** |  |  |  |  |  |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นสถาบันการเงิน | 0.00 | 0.00 | 93,168.54 | 0.00 | 93,168.54 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวสถาบันการเงิน | 40,000,000.00 | 0.00 | 74,349,000.00 | 0.00 | 114,349,000.00 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | 1,785,735.51 | 6,245,408.46 | 0.00 | 0.00 | 8,031,143.97 |

|  | หน่วย:บาท | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 | | | | |
|  | อัตราดอกเบี้ยคงที่ | | อัตราดอกเบี้ย | ไม่มี |  |
| รายการ | ภายใน 1 ปี | ภายใน 1 ปี | ลอยตัว | อัตราดอกเบี้ย | รวม |
| **สินทรัพย์ทางการเงิน** |  |  |  |  |  |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | 0.00 | 0.00 | 1,053,122.26 | 29,938.00 | 1,083,060.26 |
| **หนี้สินทางการเงิน** |  |  |  |  |  |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | 1,785,735.51 | 6,245,408.46 | 0.00 | 0.00 | 8,031,143.97 |

**31.3 ความเสี่ยงด้านเครดิต**

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่ลูกค้าหรือคู่สัญญาไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขายกับกลุ่มบริษัทตามเงื่อนไขที่ตกลงไว้เมื่อครบกำหนด ซึ่งปัจจุบันกลุ่มบริษัทมีนโยบายที่กำหนดไว้เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากการให้สินเชื่อ โดยการไม่โอนกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์ที่ขายให้กับลูกค้าจนกว่าจะได้รับชำระมูลค่าตามสัญญาทั้งหมด

กลุ่มบริษัทไม่มีการกระจุกตัวอย่างมีนัยสำคัญของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อเนื่องจากกลุ่มบริษัทมีลูกค้าจำนวนมากราย ซึ่งรายได้ส่วนใหญ่เป็นรายได้ที่รับเป็นเงินสด โดยรายการที่เกี่ยวข้องกับเงินสดหรือเทียบเท่าเงินสด กลุ่มบริษัทได้เลือกที่จะทำรายการกับสถาบันการเงินที่มีคุณภาพและมีความน่าเชื่อถือสูง

**31.4 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง**

การจัดการความเสี่ยงด้านสภาพคล่องอย่างรอบคอบคือการมีจำนวนเงินสดอย่างเพียงพอ และการมีแหล่งเงินทุนที่สามารถเบิกใช้ได้จากวงเงินด้านสินเชื่อ ที่เพียงพอต่อการชำระภาระผูกพันเมื่อถึงกำหนด ผู้บริหารได้พิจารณาประมาณการกระแสเงินสดของกลุ่มกิจการอย่างสม่ำเสมอโดยพิจารณาจาก เงินสำรองหมุนเวียน (จากวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้) และเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ตารางต่อไปนี้แสดงให้เห็นถึงหนี้สินทางการเงินที่จัดประเภทตามระยะเวลาการครบกำหนดตามสัญญา ซึ่งแสดงด้วยจำนวนเงินตามสัญญาที่ไม่ได้มีการคิดลด ทั้งนี้ ยอดคงเหลือที่ครบกำหนดภายในระยะเวลา 12 เดือนจะเท่ากับมูลค่าตามบัญชีของหนี้สินที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการคิดลดไม่มีนัยสำคัญ

|  | หน่วย:บาท | | |
| --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 | | |
|  | ภายใน 1 ปี | 1 ถึง 5 ปี | รวมมูลค่า  ตามบัญชี |
| **หนี้สินทางการเงิน** |  |  |  |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นสถาบันการเงิน | 93,168.54 | 0.00 | 93,168.54 |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น | 206,904,996.36 | 0.00 | 206,904,996.36 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวสถาบันการเงิน | 44,089,000.00 | 70,260,000.00 | 114,349,000.00 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | 1,785,735.51 | 6,245,408.46 | 8,031,143.97 |

|  | หน่วย:บาท | | |
| --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 | | |
|  | ภายใน 1 ปี | 1 ถึง 5 ปี | รวมมูลค่า  ตามบัญชี |
| **หนี้สินทางการเงิน** |  |  |  |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น | 2,686,693.58 | 0.00 | 2,686,693.58 |

**31.5 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทแสดงมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม รวมถึงแสดงตามลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมสำหรับเครื่องมือทางการเงิน

|  | หน่วย:บาท | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | | | |
|  | มูลค่าตามบัญชี | | | มูลค่ายุติธรรม | | | |
|  | มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน | ราคาทุน  ตัดจำหน่าย | รวม | ระดับ 1 | ระดับ 2 | ระดับ 3 | รวม |
| **สินทรัพย์ทางการเงิน** |  |  |  |  |  |  |  |
| สินทรัพย์ทางการเงิน |  |  |  |  |  |  |  |
| หมุนเวียนอื่น | 3,605,590.50 | 0.00 | 3,605,590.50 | 3,605,590.50 | 0.00 | 0.00 | 3,605,590.50 |

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน มีมูลค่าตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณ

**32. การบริหารจัดการทุน**

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกลุ่มบริษัท คือการจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทางการเงินที่เหมาะสมและการดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนสรุปได้ดังนี้

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | หน่วย:บาท | | | |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 2563 | 2562 | 2563 | 2562 |
| อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน | 0.06 | 0.05 | 0.00 | 0.00 |

**33. การจัดประเภทรายการในงบการเงิน**

การแสดงรายการในงบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้า  
โดยกระทรวงพาณิชย์ ลงวันที่ 26 ธันวาคม 2562 เรื่องกำหนดรายการย่อที่ต้องมีในงบการเงิน (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2563 ได้มีการจัดประเภทรายการบัญชีในงบการเงินที่นำมาเปรียบเทียบใหม่ เพื่อให้สอดคล้องกับการจัดประเภทรายการบัญชีของงวดปัจจุบัน ซึ่งไม่มีผลกระทบต่อกำไรสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และส่วนของผู้ถือหุ้นตามที่ได้รายงานไปแล้ว การจัดประเภทรายการเป็นดังนี้

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | หน่วย:บาท | | |
|  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
|  | ก่อนจัดประเภท | จัดประเภท | หลังจัดประเภท |
| งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี |  |  |  |
| สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 |  |  |  |
| ดอกเบี้ยรับ | 2,919,487.57 | (2,919,487.57) | 0.00 |
| รายได้ทางการเงิน | 0.00 | 2,919,487.57 | 2,919,487.57 |

**34. การอนุมัติงบการเงิน**

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกงบการเงินโดยคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 20 เมษายน 2564