

บริษัท สีเฮ้าส์พัฒนา จำกัด

งบการเงินและรายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นบริษัท ดีเอสดีพัฒนา จำกัด

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของบริษัท ดีเอสดีพัฒนา จำกัด ("บริษัท") ซึ่งประกอบด้วย งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น และงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นแสดงฐานะการเงินของบริษัท ดีเอสดีพัฒนา จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควร ในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

ข้าพเจ้าขอให้อ่านหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 1 และ 2 เมื่อวันที่ 18 เมษายน 2561 บริษัท ดีเอสดีพัฒนา จำกัด และบริษัท ดีเอสดี โฮมเซ็นเตอร์ จำกัด จดทะเบียนควบบริษัทเป็นบริษัทใหม่ภายใต้ชื่อบริษัท ดีเอสดีพัฒนา จำกัด โดยการควบบริษัทดังกล่าวเป็นการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมสูงสุดโดยกลุ่มบุคคลกลุ่มเดียวกันทั้งก่อนและหลังการรวมธุรกิจ

ระหว่างปี 2562 บริษัทเปลี่ยนแปลงเกณฑ์การจัดทำงบการเงินจากเดิมจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะเป็นจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่มีส่วนได้เสียสาธารณะ ดังนั้น งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2561 ที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบได้จัดทำขึ้น โดยนำงบการเงินของแต่ละบริษัทมารวมกันเสมือนว่ารวมธุรกิจได้เกิดขึ้นตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561

ทั้งนี้ การแสดงความเห็นอย่างไม่มีความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงิน มิได้เกี่ยวข้องกับเรื่องที่ข้าพเจ้าขอให้อ่านงบการเงินข้างต้น

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่อธนาคารเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบ ในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

การจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบ ในการประเมินความสามารถของบริษัท ในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องและการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือ ไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการ ในการจัดทำรายงานทางการเงินของบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงิน โดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีความสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

การตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยของผู้ประกอบวิชาชีพ ตลอดจนการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผลข้อมูล การแสดงผลข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหาร ใช้และ ความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้น โดยผู้บริหาร

- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของกรว ให้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความ ไม่น่ามีข้อสงสัยที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความ ไม่น่ามีข้อสงสัยที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าว ไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ใน รายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้บริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงิน โดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูล โดยถูกต้องตามที่ควร

ข้าพเจ้าสื่อสารกับผู้มีส่วนได้ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าพบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าให้คำรับรองแก่ผู้มีส่วนได้ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และสื่อสารกับผู้มีส่วนได้ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่น ซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่าไม่มีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้า และมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ



(นายไกรสิทธิ์ คีตปมงคลกุล)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 9429

บริษัท สยาม ทูธ สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพฯ 25 กุมภาพันธ์ 2563

บริษัท ดีเอสพัฒนา จำกัด

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

บาท

	หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	1 มกราคม 2561
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5	31,266,237	245,076	2,603,711
ลูกหนี้อื่น		5,413	14,331	26,927
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	4, 6	149,588,416	193,655,928	175,006,511
สินค้าคงเหลือ		1,072,422	2,027,061	2,430,159
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		483,554	1,591,246	108,873
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		182,416,042	197,533,642	180,176,181
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
เงินฝากธนาคารเพื่อการระดมทุน		236,178	119,889	-
ที่ดินรอการพัฒนา	7	528,899,875	528,899,875	536,248,433
อาคารและอุปกรณ์	8	10,720,406	3,788,453	3,342,386
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน		840,404	669,474	653,436
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม	9	882,821	391,122	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	10	5,665,835	4,318,854	1,719,640
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		547,245,519	538,187,667	541,963,895
รวมสินทรัพย์		729,661,561	735,721,309	722,140,076

บริษัท ดีเอ็นดีพัฒนา จำกัด

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

บาท

	หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	1 มกราคม 2561
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน				
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและ				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	11	140,386,169	5,691,178	5,508,532
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	4, 12	2,313,833	4,682,879	4,250,210
หนี้สินส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	13	671,696	88,805,599	81,250,000
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	4	200,180,927	283,776,699	256,312,628
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		3,673,638	585,857	608,691
เงินรับล่วงหน้า		599,860	11,090,000	12,112,000
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		977,008	694,511	509,051
รวมหนี้สินหมุนเวียน		348,803,131	395,326,723	358,551,112
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	14	22,691,290	28,156,124	61,336,044
หนี้สินระยะยาวภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	15	1,480,366	-	-
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	16	1,448,181	1,145,962	613,298
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		3,995,192	562,006	425,624
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		29,615,029	29,864,092	62,374,966
รวมหนี้สิน		378,418,160	425,190,815	420,926,078
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ 3,600,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 86.50 บาท				
ในปี 2562 และมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ในปี 2561		311,400,000	360,000,000	360,000,000
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว				
หุ้นสามัญ 3,600,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 86.50 บาท				
ในปี 2562 และมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ในปี 2561				
ชำระเต็มมูลค่าแล้ว		311,400,000	360,000,000	360,000,000
กำไร(ขาดทุน)สะสม		39,843,401	(49,469,506)	(58,786,002)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		351,243,401	310,530,494	301,213,998
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		729,661,561	735,721,309	722,140,076

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ดีเอสพัฒนา จำกัด
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

บาท

	หมายเหตุ	2562	2561
รายได้จากการขาย	4	141,822,883	67,497,244
ต้นทุนขาย	6, 18	(66,357,913)	(26,817,138)
กำไรขั้นต้น		75,464,970	40,680,106
รายได้อื่น		387,347	215,033
ค่าใช้จ่ายในการขาย	18	(6,825,047)	(4,388,526)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	4, 18	(14,623,299)	(18,005,165)
ต้นทุนทางการเงิน	4, 19	(4,094,743)	(6,559,769)
กำไรก่อนภาษีเงินได้		50,309,228	11,941,679
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	20	(9,596,321)	(2,403,933)
กำไรสำหรับปี		40,712,907	9,537,746
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น			
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทรายการใหม่เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุน			
ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย			
สำหรับ โครงการผลประโยชน์พนักงาน	16	-	(276,562)
ภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับรายการที่จะ ไม่จัดประเภทรายการ ใหม่			
เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุน	9, 20	-	55,312
ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น - สุทธิจากภาษีเงินได้		-	(221,250)
กำไรเบ็ดเสร็จรวม		40,712,907	9,316,496
กำไรต่อหุ้น			
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน		11.31	2.29
จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)		3,600,000	4,161,850

บริษัท ดีเอสพัฒนา จำกัด

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

บาท

	หมายเหตุ	ทุนที่ออก		
		และชำระแล้ว	กำไร(ขาดทุน)สะสม	รวม
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2561		360,000,000	(58,786,002)	301,213,998
กำไรเบ็ดเสร็จรวม		-	9,316,496	9,316,496
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561		360,000,000	(49,469,506)	310,530,494
ลดทุนหุ้นสามัญ	17	(48,600,000)	48,600,000	-
กำไรเบ็ดเสร็จรวม		-	40,712,907	40,712,907
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562		311,400,000	39,843,401	351,243,401

บริษัท ดีอีส์พัฒนา จำกัด

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

บาท

	2562	2561
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
กำไรก่อนภาษีเงินได้	50,309,228	11,941,679
ปรับกระทบกำไรก่อนภาษีเงินได้เป็นเงินสดรับ(จ่าย)จากกิจกรรมดำเนินงาน		
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	1,017,136	1,093,087
ต้นทุนทางการเงิน	4,016,578	6,416,645
กระแสเงินสดก่อนการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	55,342,942	19,451,411
การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน		
ถูกหนี้อื่น	8,919	12,596
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	44,532,154	(8,365,820)
สินค้าคงเหลือ	954,639	403,098
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	1,107,692	(1,482,373)
เงินฝากธนาคารติดภาระผูกพัน	(116,289)	(119,889)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(1,348,632)	(2,377,213)
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(2,031,087)	556,550
เงินรับล่วงหน้า	(10,490,140)	(1,022,000)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	282,497	185,460
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	302,219	256,102
หนี้สิน ไม่หมุนเวียนอื่น	3,433,186	136,382
เงินสดรับจากการดำเนินงาน	91,978,100	7,634,304
จ่ายภาษีเงินได้	(6,998,588)	(2,984,579)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	84,979,512	4,649,725

บริษัท ดีเอสพัฒนา จำกัด

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

บาท

	2562	2561
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน		
ซื้ออาคารและอุปกรณ์	(5,114,802)	(1,467,057)
ซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(258,458)	(88,134)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(5,373,260)	(1,555,191)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้น		
จากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น	134,694,991	2,182,646
รับเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	94,580,000	196,559,248
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	(178,175,772)	(169,095,177)
รับเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	49,361,438
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(94,270,433)	(74,985,759)
จ่ายชำระคืนหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	(594,697)	-
จ่ายต้นทุนทางการเงิน	(4,819,180)	(9,475,565)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(48,585,091)	(5,453,169)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	31,021,161	(2,358,636)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	245,076	2,603,711
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	31,266,237	245,076

รายละเอียดเพิ่มเติมที่ไม่เป็นตัวเลข

ปี 2562 บริษัทซื้อยานพาหนะ ราคาทุน จำนวนเงิน 3.92 ล้านบาท ชำระเป็นเงินสด จำนวนเงิน 1.17 ล้านบาท ส่วนที่เหลือทำสัญญาเช่าการเงิน

บริษัท ดีเอสดีพัฒนา จำกัด

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท ดีเอสดีพัฒนา จำกัด ("บริษัท") เป็นนิติบุคคลซึ่งจัดตั้งขึ้นในประเทศไทยและสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 99 ถนนสวรรค์ - วรป่าทุม ตำบลตลาด อำเภอเมืองมหาสารคาม จังหวัดมหาสารคาม

บริษัทดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

เมื่อวันที่ 18 เมษายน 2561 บริษัท ดีเอสดีพัฒนา จำกัด และบริษัท ดีเอสดี โฮมเซ็นเตอร์ จำกัด จัดทะเบียนควบบริษัทเป็นบริษัทใหม่ภายใต้ชื่อบริษัท ดีเอสดีพัฒนา จำกัด

งบการเงินได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2563

2. เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินไทย ("มาตรฐานการรายงานทางการเงิน") รวมถึงการตีความและแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์ ("สภาวิชาชีพบัญชี") และข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการจัดทำและนำเสนอรายงานทางการเงิน

งบการเงินจัดทำและแสดงหน่วยเงินตราเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัทและนำเสนอเพื่อวัตถุประสงค์ของการรายงานเพื่อใช้ในประเทศไทยโดยจัดทำเป็นภาษาไทยและภาษาอังกฤษ

การจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารต้องใช้การประมาณและข้อสมมติฐานหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการกำหนดคน โบนัสและการรายงานจำนวนเงินที่เกี่ยวกับ สินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่าย การประมาณและข้อสมมติฐานมาจากประสบการณ์ในอดีต และปัจจัยต่าง ๆ ที่ผู้บริหารมีความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลภายใต้สภาวะการไม่แน่นอนซึ่งไม่สามารถอาศัยข้อมูลจากแหล่งอื่นและนำไปสู่การตัดสินใจเกี่ยวกับการกำหนดจำนวนสินทรัพย์และหนี้สินนั้น ๆ ดังนั้น ผลที่เกิดขึ้นจริงจากการตั้งข้อสมมติฐานต่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินอาจแตกต่างกันไปจากที่ประมาณไว้

ประมาณการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างสม่ำเสมอ การปรับปรุงประมาณการทางบัญชีจะบันทึกในงวดบัญชีที่การประมาณการดังกล่าวได้รับการทบทวน หากการปรับปรุงประมาณการกระทบเฉพาะงวดนั้น ๆ และจะบันทึกในงวดที่ปรับปรุงและงวดในอนาคตหากการปรับปรุงประมาณการกระทบทั้งงวดปัจจุบันและอนาคต

การเปลี่ยนแปลงเกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

ระหว่างปี 2562 บริษัทได้เปลี่ยนแปลงเกณฑ์การจัดทำงบการเงินจากเดิมจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ เป็นจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่มีส่วนได้เสียสาธารณะ โดยการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่องบการเงินของบริษัท

การรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน

เมื่อวันที่ 18 เมษายน 2561 บริษัท ดีเอสพัฒนา จำกัด และบริษัท ดีเอส โฮมเซ็นเตอร์ จำกัด จัดทะเบียนควบบริษัทเป็นบริษัทใหม่ภายใต้ชื่อบริษัท ดีเอสพัฒนา จำกัด ทั้งนี้ กลุ่มผู้ถือหุ้นของบริษัท ได้ควบคุมการดำเนินงานของทั้งสองบริษัท มาตลอด ทั้งก่อนและหลังวันที่มีการควบรวมบริษัท ดังนั้น การควบบริษัทนี้จึงเป็นการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

ก) มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ระหว่างปีบริษัทนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2562 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงและอธิบายให้ชัดเจน การตีความและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินกับผู้ใช้งานมาตรฐานการรายงานทางการเงิน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของบริษัท

ข) มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้ในอนาคต

สภาวิชาชีพบัญชีประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุง รวมถึงแนวปฏิบัติทางบัญชี จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงและอธิบายให้ชัดเจน การตีความและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินกับผู้ใช้งานมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ยกเว้นมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงิน จำนวน 5 ฉบับ และมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า มีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญของมาตรฐานดังกล่าวสรุปได้ดังนี้

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน ประกอบด้วย มาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงิน และการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน จำนวน 5 ฉบับ ได้แก่

- มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 32 เรื่อง การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน
- มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 7 เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน
- มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9 เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน
- การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยเงินต่างประเทศ
- การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 19 เรื่อง การชำระหนี้สินทางการเงินด้วยตราสารทุน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มดังกล่าวข้างต้น กำหนดหลักการเกี่ยวกับการจัดประเภทรายการ การวัดมูลค่าเครื่องมือทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือราคาทุนตัดจำหน่าย โดยพิจารณาจากประเภทของตราสารทางการเงิน ลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาและแผนธุรกิจของกิจการ (Business Model) หลักการเกี่ยวกับวิธีการคำนวณการด้อยค่าของเครื่องมือทางการเงิน โดยใช้แนวคิดของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น และหลักการเกี่ยวกับการบัญชีป้องกันความเสี่ยง รวมถึงการแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ดังกล่าวข้างต้นนำมาใช้แทนมาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงิน การตีความมาตรฐานการบัญชี และแนวปฏิบัติทางการบัญชี ดังต่อไปนี้

- มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 101 เรื่อง หนึ่งสงสัยจะสูญและหนี้สูญ
- มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 103 เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินของธนาคารและสถาบันการเงินที่คล้ายคลึงกัน
- มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 104 (ปรับปรุง 2559) เรื่อง การบัญชีสำหรับการปรับโครงสร้างหนี้ที่มีปัญหา
- มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 105 (ปรับปรุง 2559) เรื่อง การบัญชีสำหรับเงินลงทุนในตราสารหนี้และตราสารทุน
- มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 106 เรื่อง การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน
- มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 107 (ปรับปรุง 2559) เรื่อง การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน
- การตีความมาตรฐานการบัญชี เรื่อง สินทรัพย์ที่ถูกหนีโอนให้เพื่อชำระหนี้
- แนวปฏิบัติทางการบัญชีสำหรับการตีราคาสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน
- แนวปฏิบัติทางการบัญชีสำหรับธุรกิจประกันภัยในการกำหนดให้เครื่องมือทางการเงินเป็นเครื่องมือทางการเงินที่แสดงมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า กำหนดหลักการของการรับรู้รายการ การวัดมูลค่า การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลของสัญญาเช่า และกำหนดให้ผู้เช่ารับรู้สินทรัพย์และหนี้สินสำหรับสัญญาเช่าทุกรายการที่มีระยะเวลาในการเช่ามากกว่า 12 เดือน และการบัญชีสำหรับผู้ให้เช่า ไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญ ผู้ให้เช่ายังคงต้องจัดประเภทสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าเงินทุนตามหลักการเดิม

มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวข้างต้นนำมาใช้แทนมาตรฐานการบัญชี การตีความมาตรฐานการบัญชี และการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ดังต่อไปนี้

- มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง สัญญาเช่า
- การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 15 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง สัญญาเช่าดำเนินงาน – ถึงจุดใดที่ให้แก่ผู้เช่า
- การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 27 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง การประเมินมูลค่าสัญญาเช่าที่ทำขึ้นตามรูปแบบกฎหมาย

- การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 4 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง การประเมินว่าข้อตกลงประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่

ปัจจุบันฝ่ายบริหารของบริษัทอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบต่องบการเงินในปีที่เริ่มใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับดังกล่าว

3. สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

เกณฑ์การวัดค่าในการจัดหางบการเงิน

นอกจากที่เปิดเผยไว้ในหัวข้ออื่น ๆ ในสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุประกอบงบการเงินอื่น ๆ เกณฑ์ในการจัดหางบการเงินใช้ราคาทุนเดิม

รายได้

รายได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติรวมของราคาขายแบบแยกเทศขององค์ประกอบที่ต้องปฏิบัติตามสัญญา

รายได้จากสัญญาที่มีหลายองค์ประกอบถูกเป็นส่วนตามสัดส่วน โดยเป็นส่วนด้วยมูลค่ายุติรวมของราคาขายแบบแยกเทศตามภาระที่ต้องปฏิบัติ กรณีที่สัญญามีภาระที่ต้องปฏิบัติ ณ ช่วงเวลาใดเวลาหนึ่ง และตลอดช่วงเวลาหนึ่ง ผลต่างจากการรับรู้รายได้แต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติ ณ วันเริ่มต้นสัญญา รับรู้เป็นสินทรัพย์หรือหนี้สินตามสัญญา และทยอยรับรู้ตลอดระยะเวลาของสัญญา

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์รับรู้เมื่อบริษัทโอนอำนาจควบคุมในที่ดินพร้อมบ้านพักอาศัยให้แก่ลูกค้าแล้ว คือ เมื่อบริษัทโอนกรรมสิทธิ์ (Freehold) ให้แก่ลูกค้า

รายได้จากการขายแสดงตามมูลค่าที่ได้รับหรือคาดว่าจะได้รับสำหรับที่ดินพร้อมบ้านพักอาศัยที่ได้ส่งมอบหลังจากหักส่วนลดและมูลค่าตั้งคอบแทนที่จ่ายให้แก่ลูกค้า

สัญญาการขายอสังหาริมทรัพย์ที่มีการให้สินค้าโดยไม่คิดมูลค่า (ของแถม) ราคาขายได้รวมราคาของรายการของแถม เช่นเฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่ง เนื่องจากเป็นส่วนประกอบของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นการะหลักที่บริษัทต้องส่งมอบให้ลูกค้าตามสัญญา ในกรณีที่บริษัทยังไม่ได้ส่งมอบของแถม บริษัทปรับปรุงรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับของแถมและบันทึกมูลค่าดังกล่าวเป็นรายได้จากการรับรู้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทบันทึกต้นทุนของรายการการให้สินค้าโดยไม่คิดมูลค่าดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทจ่ายชำระค่าใช้จ่ายแทนลูกค้า เช่น ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน โอนอสังหาริมทรัพย์ และค่าส่วนกลางนิติบุคคลของโครงการอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น หากบริษัทได้รับสินค้าหรือบริการจากลูกค้า บริษัทบันทึกการจ่ายชำระดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อได้รับประโยชน์จากสินค้าหรือบริการ หากบริษัทไม่ได้รับสินค้าหรือบริการจากลูกค้า บริษัทจะรับรู้การจ่ายชำระดังกล่าวเป็นส่วนหักจากรายได้จากการขาย

สำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์ที่มีการรับประกันที่เป็นการให้ความเชื่อมั่นในสินค้าที่ขายว่าเป็นไปตามรายละเอียดที่ตกลงกัน บริษัทบันทึกการรับประกันสินค้าตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 37 เรื่อง “ประมาณการหนี้สิน หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นและสินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น”

เงินรับล่วงหน้า

บริษัทรับรู้เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าเป็นหนี้สินหมุนเวียน บริษัทรับรู้รายได้จากเงินรับล่วงหน้าเมื่อโอนการควบคุมในสินค้าให้ลูกค้า หากเงินรับล่วงหน้ามีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ รายการดังกล่าวจะมีคอกเบี้ยจ่ายบันทึกกับหนี้สินตามสัญญา โดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง บริษัทใช้ข้อก่อนปรนในทางปฏิบัติไม่ปรับปรุงถึงคอบแทนด้วยผลกระทบที่เกิดจากการมีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญหากระยะเวลาของการจัดหาเงินน้อยกว่าหรือเท่ากับ 12 เดือน

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้อง

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้องจากรับรู้โดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีซึ่งค่าเช่านั้นเกิดขึ้น และค่าบริการที่เกี่ยวข้องรับรู้ตลอดช่วงเวลาที่ได้รับบริการตามอายุสัญญาเช่า

สิ่งตอบแทนที่จ่ายให้กับลูกค้า

บริษัทบันทึกสิ่งตอบแทนที่จ่ายให้กับลูกค้าหักจากรายได้ที่รับรู้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

คอกเบี้ยรับ

คอกเบี้ยถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้าง โดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

รายได้อื่น

รายได้อื่นรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

ค่าใช้จ่าย

ต้นทุนส่วนเพิ่มเพื่อการได้มาซึ่งสัญญา

ต้นทุนส่วนเพิ่มเพื่อการได้มาซึ่งสัญญา คือ ค่าโฆษณาที่จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าบันทึกเป็นสินทรัพย์ และจะบันทึกค่าเมื่อผลขาดทุนจากการซื้อขายของสินทรัพย์ เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่าถึงคอบแทนที่จะได้บันทึกด้วยต้นทุนที่เกี่ยวข้อง

บริษัทจัดจำหน่ายต้นทุนส่วนเพิ่มเพื่อการได้มาซึ่งสัญญาอย่างเป็นระบบซึ่งสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้ของสัญญาที่เกี่ยวข้อง

ต้นทุนส่วนเพิ่มเพื่อการได้มาซึ่งสัญญาที่ระยะเวลาของการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ที่จะรับรู้สำหรับต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา มีระยะเวลาหนึ่งงวดหรือสั้นกว่า บริษัทจะบันทึกต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

สัญญาเช่าค่านินจวน

เราถ่ายโอนได้สัญญาเช่าค่านินจวนบันทึกในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ โดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ประโยชน์ที่ได้รับตามสัญญาเช่าจะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าทั้งต้นตามสัญญา ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นจะบันทึกในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จในรอบบัญชีที่มีรายการดังกล่าว

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน ได้แก่ ภาษีที่คาดว่าจะจ่ายชำระหรือได้รับชำระ โดยคำนวณจากกำไรหรือขาดทุนประจำงวดที่ต้องเสีย ภาษี โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะใช้กับผลแตกต่างชั่วคราวเมื่อมีการถัวรายการ โดยใช้อัตรา ภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ตลอดจนการปรับปรุงทาง ภาษีที่เกี่ยวข้องรายการในปีก่อน ๆ

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีบันทึก โดยคำนวณจากผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดขึ้นระหว่างมูลค่าตามบัญชีและมูลค่าฐานภาษี ของสินทรัพย์และหนี้สิน

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีวัดมูลค่าโดยใช้อัตราภาษีที่คาดว่าจะใช้กับผลแตกต่างชั่วคราวเมื่อมีการถัวรายการ โดยใช้อัตรา ภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

การกำหนดมูลค่าของภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี บริษัทต้องคำนึงถึงผลกระทบของสถานการณ์ทาง ภาษีที่ไม่แน่นอนและอาจทำให้จำนวนภาษีที่ต้องจ่ายเพิ่มขึ้นและมีดอกเบี้ยที่ต้องชำระ บริษัทเชื่อว่าได้บันทึกภาษีเงินได้ กังจ่ายเพียงพอสำหรับภาษีเงินได้ที่จะจ่ายในอนาคต ซึ่งเกิดจากการประเมินผลกระทบจากหลายปัจจัย รวมถึง การตีความ ทางกฎหมายภาษีและจากประสบการณ์ในอดีต การประเมินนี้อยู่บนพื้นฐานการประมาณการและข้อสมมติฐานและอาจ เกี่ยวข้องกับการตัดสินใจเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคต ข้อมูลใหม่ ๆ อาจทำให้บริษัทเปลี่ยนการตัดสินใจโดยขึ้นอยู่กับ ความเพียงพอของภาษีเงินได้ค้างจ่ายที่มีอยู่ การเปลี่ยนแปลงในภาษีเงินได้ค้างจ่ายจะกระทบต่อค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในงวด ที่เกิดการเปลี่ยนแปลง

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสามารถหักกลบได้เมื่อบริษัทมีสิทธิตามกฎหมาย ที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันมาหักกลบกับหนี้สินภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้นี้ประเมิน โดย หน่วยงานจัดเก็บภาษีหน่วยงานเดียวกันสำหรับหน่วยภาษีเดียวกันหรือหน่วยภาษีต่างกัน สำหรับหน่วยภาษีต่างกันนั้น บริษัทมีความตั้งใจจะจ่ายชำระหนี้สินและสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันด้วยยอดสุทธิหรือตั้งใจจะรับคืนสินทรัพย์ และจ่ายชำระหนี้สินในเวลานเดียวกัน

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะบันทึกเมื่อมีความเป็นไปได้ก่อนข้างต้นว่ากำไรเพื่อเสียภาษีในอนาคตจะมี จำนวนเพียงพอต่อการให้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวดังกล่าว สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะถูกทบทวน ณ ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงานและจะถูกปรับลดเมื่อค่าที่ประโยชน์ทางภาษีจะมีโอกาสถูกใช้จริง

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ประกอบด้วยเงินสด เงินฝากธนาคารกระแสรายวันและออมทรัพย์ เงินฝากธนาคารที่มี กำหนดระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือน และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูงโดยไม่รวมเงินฝากธนาคารคิดภาวะ หลักประกัน

ลูกหนี้อื่น

ลูกหนี้อื่นแสดงในวาคาตามใบแจ้งหนี้หักค่าเผื่อนี้สงัดจะสูญ

บริษัทบันทึกค่าเผื่อนี้สงัดจะสูญสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้

การประมาณค่าเชื้อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละราย โดยคำนึงถึงประสบการณ์การเก็บเงินในอดีต วัฏจักรอายุของหนี้ที่คงค้างและภาวะเศรษฐกิจที่เป็นอยู่ในขณะนั้น เป็นต้น อย่างไรก็ตาม การใช้ประมาณการและข้อสมมติฐานที่แตกต่างกันอาจมีผลต่อจำนวนค่าเชื้อหนี้สงสัยจะสูญ ดังนั้น การปรับปรุงค่าเชื้อหนี้สงสัยจะสูญอาจมีขึ้นได้ในอนาคต

ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาที่จะต่ำกว่า โดยแสดงสุทธิจากการตัดบัญชีเป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ราคาทุน ประกอบด้วย ที่ดิน งานก่อสร้าง รวมทั้งต้นทุนการกู้ยืมเพื่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

รายละเอียดการคำนวณราคาทุน

ที่ดิน	-	ราคาซื้อที่ดิน ต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดินและการพัฒนาที่ดินบันทึกโดยวิธีถัวเฉลี่ย โดยปันส่วนราคาทุนตามเนื้อที่หรือพื้นที่สำหรับขายของแต่ละโครงการ
งานก่อสร้าง	-	ต้นทุนงานก่อสร้าง ประกอบด้วย 1) ค่าออกแบบ ต้นทุนงานก่อสร้างสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ปันส่วนราคาทุนตามเนื้อที่หรือพื้นที่สำหรับขาย 2) ต้นทุนงานก่อสร้างบ้านพักอาศัยปันส่วนราคาทุนตามที่เกิดขึ้นจริงของบ้านพักอาศัยแต่ละหลัง
ต้นทุนการกู้ยืม	-	ดอกเบี้ยจ่ายและค่าธรรมเนียมที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเพื่อการได้มาซึ่งการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ก่อนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะพัฒนาแล้วเสร็จปันส่วนตามที่เกิดขึ้นจริงของที่ดินและงานก่อสร้าง

มูลค่าสุทธิที่จะได้รับเป็นการประมาณราคาที่จะขายได้จากการคำนวณธุรกิจปกติที่ค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการขายโดยประมาณ

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ เป็นต้น บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการขาย

บริษัทบันทึกขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

การคำนวณหาต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ บริษัทได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ตามเกณฑ์พื้นที่สำหรับขาย

ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะประมาณการต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จนแล้วเสร็จจากประมาณการในการประกอบธุรกิจและมีการทบทวนประมาณการดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ

ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุน

ดอกเบี้ยจ่ายเฉพาะที่เกิดจากการกู้ยืมเพื่อใช้ในการ ได้มาซึ่งที่ดินและการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ถือเป็นส่วนหนึ่งของรายคา
ทุนของต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และจะหักต้นทุนที่ดินเมื่อที่ดินอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์และการพัฒนา
อสังหาริมทรัพย์สำหรับงานก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์หรือหยุดชะงักลง ดอกเบี้ยจะถูกบันทึกเป็นต้นทุนอีกด้วยเมื่อมีกิจกรรม
การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อีกครั้งหนึ่ง

สินค้าคงเหลือ

สินค้าคงเหลือแสดงในราคาทุนตามวิธีเข้าก่อน - ออกก่อน หรือมูลค่าสุทธิที่จะ ได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

ต้นทุนสินค้า ประกอบด้วย ต้นทุนที่ซื้อ ต้นทุนในการคิดแปลง หรือต้นทุนอื่น เพื่อให้สินค้าอยู่ในสถานที่และสภาพ
ปัจจุบัน

มูลค่าสุทธิที่จะ ได้รับเป็นการประมาณราคาที่จะขายได้จากการคำนวณธุรกิจปกติหักด้วยค่าใช้จ่ายที่จะเป็นในการขาย

บริษัทบันทึกค่าเผื่อมูลค่าสินค้าคงคลังสำหรับสินค้าที่เสื่อมคุณภาพ เสื่อมหาย ถ้ำสมัยและค้างนาน

ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาเป็นที่ดินที่จะ ใช้พัฒนาต่อไปในอนาคตซึ่งแสดงในราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)
ราคาทุนประกอบด้วยค่าที่ดินและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง

ราคาทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์แสดงไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

อาคารและอุปกรณ์

สินทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของกิจการ

อาคารและอุปกรณ์แสดงด้วยราคาทุนหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม

ราคาทุนรวมถึงต้นทุนทางตรงที่เกี่ยวข้องกับการ ได้มาของสินทรัพย์ ต้นทุนของการก่อสร้างสินทรัพย์ที่กิจการก่อสร้างเอง
ซึ่งรวมต้นทุนของวัสดุ แรงงานทางตรง และต้นทุนทางตรงอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาสินทรัพย์เพื่อให้สินทรัพย์นั้นอยู่
ในสถานที่และสภาพที่พร้อมจะ ใช้งาน ได้ตามความประสงค์ ต้นทุนในการรื้อถอน การขนย้าย การบูรณะสถานที่ตั้งของ
สินทรัพย์ และต้นทุนการกู้ยืม สำหรับเครื่องมือที่ควบคุม โดยลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ซึ่ง ไม่สามารถทำงานได้โดยปราศจาก
ลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์นั้น ให้ถือว่าลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของอุปกรณ์

ส่วนประกอบของรายการอาคารและอุปกรณ์แต่ละรายการที่มีรูปแบบและอายุการ ใ้ประ โยชน์ที่ต่างกัน ต้องบันทึกแต่ละ
ส่วนประกอบที่มีนัยสำคัญแยกต่างหากจากกัน

มูลค่าไวหรือขาดทุนจากการจำหน่ายอาคารและอุปกรณ์ คือ ผลต่างระหว่างถึงก่อนแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับ
มูลค่าพาณิพย์ของอาคารและอุปกรณ์ โดยรับรู้สุทธิเป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ที่เช่า

การเช่าซึ่งบริษัทได้รับความเสี่ยงและผลตอบแทนส่วนใหญ่จากการครอบครองสินทรัพย์ที่เช่านั้น ๆ จัดประเภทเป็นสัญญาเช่าการเงิน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่ได้มาโดยทำสัญญาเช่าการเงินบันทึกเป็นสินทรัพย์ด้วยมูลค่าคิดรวมหรือมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่าหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม ค่าเช่าที่ชำระจะแยกเป็นส่วนที่เป็นค่าใช้จ่ายทางการเงินและส่วนที่จะหักจากหนี้สินตามสัญญาเช่า เพื่อให้อัตราดอกเบี้ยเมื่อเทียบกับยอดหนี้ที่คงเหลืออยู่ในแต่ละงวดมีอัตราคงที่ ค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกโดยทรงในกำไรหรือขาดทุน

การจัดประเภทไปยังอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงการใช้งานจากอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใช้งานเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน อสังหาริมทรัพย์นั้นจะถูกจัดประเภทใหม่เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่าตามบัญชี

ต้นทุนที่เกิดขึ้นในภายหลัง

ต้นทุนในการเปลี่ยนแทนส่วนประกอบจะรับรู้เป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชีของรายการอาคารและอุปกรณ์ ถ้ามีความเป็นไปได้ก่อนข้างต้นที่บริษัทจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากรายการนั้น และสามารถวัดมูลค่าต้นทุนของรายการนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ ส่วนที่ถูกเปลี่ยนแทนจะถูกตัดออกจากบัญชีด้วยมูลค่าตามบัญชี ต้นทุนที่เกิดขึ้นในการซ่อมบำรุงอาคารและอุปกรณ์ที่เกิดขึ้นเป็นประจำจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

ค่าเสื่อมราคา

ค่าเสื่อมราคาคำนวณจากจำนวนที่คิดค่าเสื่อมราคาของรายการอาคารและอุปกรณ์ ซึ่งประกอบด้วย ราคาทุนของสินทรัพย์หรือมูลค่าอื่นที่ใช้แทนราคาทุนหักด้วยมูลค่าคงเหลือของสินทรัพย์

ค่าเสื่อมราคาบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน ค่ารวมโดยวิธีเส้นตรงตามเกณฑ์อาคาร ให้ประโยชน์โดยประมาณของส่วนประกอบของสินทรัพย์แต่ละรายการ ประมาณการอาคาร ให้ประโยชน์ของสินทรัพย์แสดงได้ดังนี้

	ปี
อาคาร	5, 10 และ 20
เครื่องจักรและอุปกรณ์	5
อุปกรณ์สำนักงาน	5
ยานพาหนะ	5 และ 10

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์ที่เช่าตามสัญญาเช่าการเงินบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในแต่ละงวดบัญชี วิธีการคิดค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์ที่เช่าจะเป็นวิธีการเดียวกันกับการคิดค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท

บริษัท ไม่คิดค่าเสื่อมราคาสำหรับสินทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

วิธีการคิดค่าเสื่อมราคา อาชญากร ให้ประโยชน์ของสินทรัพย์ และมูลค่าคงเหลือ ได้รับการทบทวนทุกสิ้นรอบปีบัญชี และปรับปรุงตามความเหมาะสม

มูลค่าคงเหลือคำนวณจากจำนวนเงินที่บริษัทคาดว่าจะได้รับในปัจจุบันจากการจำหน่ายสินทรัพย์หลังจากหักต้นทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากการจำหน่ายสินทรัพย์ตามอายุและสภาพที่คาดว่าจะ เป็น ๗ วันสิ้นสุดอาชญากร ให้ประโยชน์

บริษัททบทวนมูลค่าคงเหลือและอาชญากร ให้ประโยชน์ของสินทรัพย์อย่างน้อยที่สุดทุกสิ้นรอบปีบัญชี และหากมูลค่าคงเหลือและอาชญากร ให้ประโยชน์ของสินทรัพย์แตกต่างไปจากที่ได้ประมาณไว้ ให้ถือว่า การเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นนั้นเป็นการเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชี

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่บริษัทซื้อและมีอาชญากร ให้ประโยชน์ทราบได้แน่นอนแสดงด้วยราคาทุนหักด้วยค่าตัดจำหน่ายสะสมและผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม

รายการภายหลังการรับรู้รายการ

รายการภายหลังการรับรู้รายการ จะรับรู้เป็นสินทรัพย์เมื่อก่อให้เกิดประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคต โดยรวมเป็นสินทรัพย์ที่สามารถระบุได้ที่เกี่ยวข้องนั้น รายการอื่นรวมถึงค่าความนิยมและตราผลิตภัณฑ์ที่เกิดขึ้นภายในรับรู้ในค่าไวหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

ค่าตัดจำหน่าย

ค่าตัดจำหน่ายคำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์หรือมูลค่าอื่นที่ใช้แทนราคาทุนหักด้วยมูลค่าคงเหลือของสินทรัพย์

ค่าตัดจำหน่ายรับรู้ในค่าไวหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงซึ่งโดยส่วนใหญ่จะสะท้อนรูปแบบที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากสินทรัพย์นั้นตามระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ไม่มีตัวตน โดยเริ่มตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนเมื่อสินทรัพย์นั้นพร้อมที่จะให้ประโยชน์

ระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์แสดงได้ดังนี้

๗

โปรแกรมคอมพิวเตอร์

10

บริษัทไม่ได้คิดค่าตัดจำหน่ายสำหรับสินทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการพัฒนา

วิธีการตัดจำหน่าย ระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์ และมูลค่าคงเหลือ ได้รับการทบทวนทุกสิ้นรอบปีบัญชีและปรับปรุงตามความเหมาะสม

รายการค่าไวและรายการขาดทุนจากการจำหน่ายกำหนดโดยเปรียบเทียบสิ่งทดแทนที่ได้รับกับราคาตามบัญชีและรวมไว้ในค่าไวหรือขาดทุน

การด้อยค่า

มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ของบริษัทได้รับการทบทวนทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงานว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ ในกรณีที่มีข้อบ่งชี้จะทำการประมาณมูลค่าสินทรัพย์ที่คาดว่าจะได้รับคืน สำหรับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ ไม่มีตัววัดที่มีอายุการให้ประโยชน์ไม่ทราบแน่นอน หรือยังไม่พร้อมให้ประโยชน์จะถูกประมาณทุกปีในช่วงเวลาเดียวกัน

ผลขาดทุนจากการด้อยค่าในวันรู้เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์หรือหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ผลขาดทุนจากการด้อยค่าบันทึกในกำไรหรือขาดทุน เว้นแต่เมื่อมีการกลับรายการการประเมินมูลค่าของสินทรัพย์เพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ขึ้นเดียวกันกับที่เคยรับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้นและมีการด้อยค่าในเวลาต่อมา ในกรณีนี้รับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้น

เมื่อมีการลดลงในมูลค่าสุทธิรวมของสินทรัพย์ทางการเงินเมื่อขายซึ่งได้บันทึกในส่วนของผู้ถือหุ้น และมีความชัดเจนว่าสินทรัพย์ดังกล่าวมีการด้อยค่า ผลขาดทุนซึ่งเคยบันทึกในส่วนของผู้ถือหุ้นจะถูกรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ถึงแม้ว่าจะยังไม่มีผลการวัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว ผลขาดทุนที่บันทึกในกำไรหรือขาดทุนเป็นผลต่างระหว่างมูลค่าสุทธิรวมในปัจจุบันของสินทรัพย์กับราคาทุนที่ซื้อหักด้วยผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินนั้น ๆ ซึ่งเคยรับรู้แล้วในกำไรหรือขาดทุน

การคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน

มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน หมายถึง มูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์หรือมูลค่าสุทธิรวมของสินทรัพย์หักต้นทุนในการขายแล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า การประเมินมูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์ประมาณจากกระแสเงินสดที่จะได้รับในอนาคตคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยใช้อัตราคิดลดก่อนคำนึงถึงภาษีเงินได้เพื่อสะท้อนมูลค่าที่อาจประเมินได้ในตลาดปัจจุบันซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อสินทรัพย์

การกลับรายการด้อยค่า

ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินจะถูกกลับรายการเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนเพิ่มขึ้นในภายหลัง และการเพิ่มขึ้นนั้นสัมพันธ์โดยตรงกับผลขาดทุนจากการด้อยค่าที่เคยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงินอื่น ๆ ที่เคยรับรู้ในงวดก่อนจะถูกประเมินทบทวนระยะเวลา รายงานว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ ซึ่งหากมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ผลขาดทุนจากการด้อยค่าจะถูกกลับรายการเพื่อบันทึกมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่เกินกว่ามูลค่าตามบัญชีภายหลังหักค่าเสื่อมราคาสะสมหรือค่าตัดจำหน่ายสะสม เหมือนหนึ่งไม่เคยมีการบันทึกผลขาดทุนจากการด้อยค่ามาก่อน

สัญญาเช่าการเงิน

บริษัทบันทึกสัญญาเช่าการเงินเป็นสินทรัพย์และหนี้สินในงบแสดงฐานะการเงินด้วยจำนวนเท่ากับมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่า ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า หรือมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า ค่าเช่าที่จ่ายชำระจะเป็นส่วนเป็นส่วนของค่าใช้จ่ายทางการเงินและส่วนที่ไปลดเงินต้น ค่าใช้จ่ายทางการเงินจะเป็นส่วน ไปสู่งวดต่าง ๆ ตลอดอายุสัญญาเช่า เพื่อให้อัตราดอกเบี้ยเมื่อเทียบกับยอดหนี้ที่คงเหลืออยู่ในแต่ละงวดมีความคงที่

ประมาณการหนี้สิน

ประมาณการหนี้สินจะรับรู้ในงบแสดงฐานะการเงินที่ต่อเมื่อบริษัทมีการหนี้สินเกิดขึ้นจากข้อพิพาททางกฎหมายหรือภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีต และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าประโยชน์เชิงเศรษฐกิจจะต้องถูกจ่ายไปเพื่อชำระภาระหนี้สินดังกล่าว โดยจำนวนภาระหนี้สินดังกล่าวสามารถประมาณจำนวนเงินได้อย่างน่าเชื่อถือ ถ้าผลกระทบดังกล่าวมีจำนวนที่เป็นสาระสำคัญ ประมาณการกระแสเงินสดที่จะจ่ายในอนาคตจะคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดในตลาดปัจจุบันก่อนคำนึงภาษีเงินได้ เพื่อให้สะท้อนมูลค่าที่อาจประเมินได้ในตลาดปัจจุบันซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อหนี้สิน

ประมาณการต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

บริษัทประมาณการต้นทุนสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางซึ่งอยู่ระหว่างการก่อสร้างสำหรับบ้านพร้อมที่ดินที่ได้รับรู้รายได้จากการขายไปแล้วของแต่ละโครงการจากรายละเอียดของแบบก่อสร้างและนำมาคำนวณจำนวนและมูลค่าวัสดุก่อสร้างที่ต้องใช้ในโครงการดังกล่าว รวมถึงค่าแรง ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ต้องใช้ในการให้บริการก่อสร้างจนเสร็จ ประกอบกับการพิจารณาถึงแนวโน้มของการเปลี่ยนแปลงราคาวัสดุก่อสร้าง ค่าแรง และค่าใช้จ่ายอื่นๆ บริษัทจะทำการทบทวนประมาณการต้นทุนอย่างสม่ำเสมอ และทุกคราวที่ต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างเป็นสาระสำคัญ

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน คำนวณโดยการหารกำไรสำหรับปีด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายและชำระแล้วในระหว่างปี ทั้งนี้ได้มีการปรับจำนวนหุ้นสามัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 เพื่อสะท้อนผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้น (ดูหมายเหตุ 17) โดยกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานของปีก่อนได้ถูกคำนวณขึ้นใหม่โดยถือเสมือนว่าการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นได้เกิดขึ้นตั้งแต่วันที่เริ่มต้นของงวดแรกที่เสนอรายงาน

ถ้าหากปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 สรุปได้ดังนี้

	บาท	
	2562	2561
กำไรสำหรับปี	40,712,907	9,537,746
หุ้นสามัญตามวิธีอวลยอวลยงน้ำหนัก (หุ้น)		
หุ้นสามัญ ณ วันต้นปี	3,600,000	3,600,000
ลดทุนหุ้นสามัญ	-	561,850
หุ้นสามัญตามวิธีอวลยอวลยงน้ำหนัก	3,600,000	4,161,850
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	11.31	2.29

การวัดมูลค่าสุทธิรวม

มูลค่าสุทธิรวม หมายถึง ราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่น โดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า บริษัทใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่าสุทธิรวมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตามฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่าสุทธิรวม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ บริษัทจะประมาณมูลค่าสุทธิรวมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่าสุทธิรวมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับขั้นของมูลค่าสุทธิรวมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่าสุทธิรวมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่น่ามาใช้ในการวัดมูลค่าสุทธิรวม ดังนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดในอนาคตที่บริษัทประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน บริษัทจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับขั้นของมูลค่าสุทธิรวม ถ้าหากสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่าสุทธิรวมแบบเกิดขึ้นประจำ

4. รายการบัญชีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทมีรายการบัญชีส่วนหนึ่งกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งบุคคลหรือกิจการเหล่านี้เกี่ยวข้องกับ บริษัทโดยการถือหุ้น และ/หรือนีกรรมการร่วมกันหรือเป็นสมาชิก ในครอบครัวที่ใกล้ชิด รายการระหว่างกันกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ที่มีสาระสำคัญที่รวมไว้ในงบการเงิน ใช้ราคาตามปกติธุรกิจ โดยถือตามราคาตลาดทั่วไป หรือในราคาที่ดีกลงกันตาม สัญญาหากไม่มีราคาตลาดรองรับ

รายการบัญชีและรายการค้าที่มีสาระสำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีดังนี้

	บาท	
	2562	2561
บริษัท สารคาม ปีโตรเลียม จำกัด		
ซื้อหุ้นพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	54,400	6,200
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	9,185	148,372
บริษัท ฟาร์มมาร์ท โมเดิร์นเทรด จำกัด		
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	-	8,505
บริษัท ซี.เอส.เค. เซอร์วิส จำกัด		
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	-	42,530
กรรมการบริษัท		
ค่าเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	95,833	96,000
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน		
รายได้จากการขาย	34,235,000	30,706,650
ดอกเบี้ยจ่าย	597,192	38,904

สัญญาสำคัญ

บริษัททำสัญญาเช่าที่ดินกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน อัตราค่าเช่าปีละ 230,000 บาท และปรับขึ้นค่าเช่าทุก 3 ปี ในอัตราร้อยละ 10 ของค่าเช่าก่อนหน้า กำหนดระยะเวลาเช่า 10 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2562 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2572 สัญญาดังกล่าวให้สิทธิบริษัทในการต่อสัญญา จำนวน 4 ครั้งๆ ละ 10 ปี

บริษัททำสัญญาเช่าที่ดินพร้อม โกดังสินค้ากับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน อัตราค่าเช่าเดือนละ 10,000 บาท กำหนดระยะเวลาเช่า 3 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2562 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2565

ระหว่างปี 2562 บริษัททำสัญญาฉบับใหม่เพื่อเปลี่ยนแปลงอัตราค่าเช่า โดยอ้างถึงราคาตลาดจากข้อมูลประเมินราคาอิสระ เป็นอัตราค่าเช่าปีละ 200,000 บาท กำหนดระยะเวลาเช่า 3 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2562 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2565 สัญญาดังกล่าวให้สิทธิบริษัทในการต่อสัญญา จำนวน 10 ครั้งๆ ละ 3 ปี

ยอดคงเหลือของสินทรัพย์และหนี้สินที่มีสาระสำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีดังนี้

	บาท	
	2562	2561
เจ้าหนี้อื่น		
กรรมการบริษัท	7,790	707,834
ค่าเช่าค้างจ่าย		
กรรมการบริษัท	35,833	-
คอกเบี้ยค้างจ่าย		
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	93,767	22,466

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 ประกอบด้วย

	บาท	
	2562	2561
กรรมการบริษัท	145,180,927	273,776,699
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	55,000,000	10,000,000
รวม	200,180,927	283,776,699

การเพิ่มขึ้นและลดลงของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีดังนี้

	บาท	
	2562	2561
ยอดยกมา	283,776,699	256,312,628
เพิ่มขึ้น	94,580,000	196,559,248
ลดลง	(178,175,772)	(169,095,177)
ยอดคงเหลือ	200,180,927	283,776,699

บริษัทมีเงินกู้ยืมจากกรรมการบริษัท โดยทำสัญญาเงินกู้ยืม ไม่คิดดอกเบี้ย และ ไม่มีหลักประกัน

บริษัทมีเงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยทำสัญญาเงินกู้ยืมประเภทจำนองที่ดินเมื่อทวงถาม คิดดอกเบี้ยถ่วงร้อยละ 1.5 - 4 ต่อปี และ ไม่มีหลักประกัน

ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ

ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 ประกอบด้วย

	บาท	
	2562	2561
ผลประโยชน์ระยะสั้น	3,406,734	2,232,125
ผลประโยชน์ระยะยาว	156,914	135,836
รวม	3,563,648	2,367,961

ค่าตอบแทนกรรมการ

ค่าตอบแทนกรรมการเป็นผลประโยชน์ที่จ่ายให้แก่กรรมการบริษัท โดยไม่รวมเงินเดือนและประโยชน์ที่เกี่ยวข้องที่จ่ายให้กับกรรมการซึ่งดำรงตำแหน่งเป็นผู้บริหารของบริษัท

บริษัทค่าตอบแทนกรรมการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวนเงิน 0.11 ล้านบาท

การกำกับหลักระหว่างกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บุคคลที่เกี่ยวข้องกันมีการกำกับหลักระหว่างกัน ดังนี้

กรรมการบริษัทกำกับเงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และหนี้สินภาคได้สัญญาเช่าการเงินของบริษัท นอกจากนี้ กรรมการบริษัททำสัญญาหลักประกันทางธุรกิจโดยมอบสิทธิในเงินฝากธนาคารของกรรมการบริษัทเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน โดยไม่คิดผลตอบแทน (ดูหมายเหตุ 11, 14 และ 15)

ลักษณะความสัมพันธ์

ชื่อบริษัท	ประเทศ/สัญชาติ	ความสัมพันธ์	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท สารคาม วิโดวเลียม จำกัด	ไทย	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	กรรมการร่วมกัน
บริษัท ซี.เอส.เค. เซอร์วิส จำกัด	ไทย	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	สมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดผู้บริหารและ/หรือผู้อื่น
บริษัท ฟาร์มมาร์ท โมเดิร์นเทรด จำกัด	ไทย	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	กรรมการร่วมกัน
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ไทย	-	สมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดผู้บริหารและ/หรือผู้อื่น

หลักเกณฑ์ในการคิดรายได้และค่าใช้จ่ายระหว่างกัน

	นโยบายการกำหนดราคา
มูลค่าซื้อ-ขายสินค้า	ราคาตลาด
ค่าเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ราคาตลาด
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	ราคาตลาด
ดอกเบี้ยจ่าย	อัตราดอกเบี้ยของธนาคารพาณิชย์

5. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 ประกอบด้วย

	บาท	
	2562	2561
เงินสด	6,982	7,486
เงินฝากธนาคาร	31,259,255	237,590
รวม	31,266,237	245,076

6. ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 ประกอบด้วย

	บาท	
	2562	2561
อสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา		
ที่ดิน	84,189,385	105,415,428
งานระหว่างก่อสร้างและต้นทุนอื่น	62,801,308	83,732,938
ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุน	2,597,723	4,507,562
รวม	149,588,416	193,655,928

รายการเปลี่ยนแปลงของต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 สรุปได้ดังนี้

		บาท	
	หมายเหตุ	2562	2561
ต้นทุนขาย		(66,357,913)	(26,817,138)
ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุน	19	464,642	2,933,039

บริษัทจดทะเบียนกองทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อใช้เป็นหลักประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุ 11 และ 14)

7. ที่ดินรอการพัฒนา

รายการเปลี่ยนแปลงของที่ดินรอการพัฒนา สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 ประกอบด้วย

	บาท
ราคาทุน	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	536,248,433
ซื้อ/โอนเข้า	-
จำหน่าย/โอนออก	(7,348,558)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	528,899,875
ซื้อ/โอนเข้า	-
จำหน่าย/โอนออก	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	528,899,875

บริษัทจดทะเบียนที่ดินรอการพัฒนา เพื่อใช้เป็นหลักประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุ 11 และ 14)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ที่ดินรอพัฒนาบางส่วนของบริษัท มูลค่าตามบัญชี จำนวนเงิน 0.89 ล้านบาท ถูกแขวงทางหลวงชนบทมหาสารคามเวนคืน มูลค่าเวนคืน จำนวนเงิน 8 ล้านบาท ปัจจุบันบริษัทอยู่ระหว่างการดำเนินการกับแขวงทางหลวงชนบทมหาสารคาม เพื่อขอรับเงินค่าทดแทน และ โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ถูกเวนคืนดังกล่าว

๙. ตราและอุปกรณ์

รายการเปลี่ยนแปลงของ ตราและอุปกรณ์ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีดังนี้

	งบรวม	เครื่องจักร และอุปกรณ์	อุปกรณ์สำนักงาน	อเนกประสงค์	สินทรัพย์ สุทธิ	รวม
รวม						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	4,100,000	30,360	855,902	11,630,905	546,528	17,213,752
เพิ่มขึ้น/โอนเข้า	-	23,880	521,389	4,000	917,787	1,467,056
จำนวน/โอนออก	-	-	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	4,100,000	104,240	1,377,351	11,634,905	1,464,312	18,680,808
เพิ่มขึ้น/โอนเข้า	5,110,215	14,270	284,818	3,917,659	3,643,903	12,972,865
จำนวน/โอนออก	-	-	-	-	(5,110,215)	(5,110,215)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	9,210,215	118,510	1,662,169	15,552,564	-	26,543,458
ต้นทุนราคาประเมิน						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	2,172,089	26,741	566,482	11,106,054	-	13,871,366
ค่าเสื่อมราคา	566,493	14,258	158,436	301,802	-	1,078,989
จำนวน/โอนออก	-	-	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	2,718,582	40,999	724,918	11,407,856	-	14,892,355
ค่าเสื่อมราคา	305,340	20,738	207,200	397,419	-	930,697
จำนวน/โอนออก	-	-	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	3,023,922	61,737	932,118	11,805,275	-	15,823,052
มูลค่าสุทธิตามบัญชี						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	1,381,418	63,241	652,433	227,049	1,464,312	3,788,453
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	6,186,293	56,773	730,051	3,747,289	-	10,720,406

	ล้านบาท	
	2562	2561
ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมของอุปกรณ์		
หักค่าเสื่อมราคาทั้งจำนวนแล้วแต่ยังคงใช้งาน	13.31	11.28
มูลค่าสุทธิตามบัญชีของสินทรัพย์ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน		
- อานพาหนะ	3.63	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562				
	ล้านบาท			
	หมายเหตุ	ผู้ให้เช่า	ระยะเวลา	อัตราค่าเช่าต่อปี
สัญญาเช่าที่ดิน	4	บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	10 ปี	0.23
สัญญาเช่าสิ่งปลูกสร้าง	4	บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	3 ปี	0.20

9. ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 ประกอบด้วย

	บาท	
	2562	2561
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	882,821	391,122

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกิดขึ้นในระหว่างปีมีดังนี้

	บาท					
	๓ วันที่ 1		๓ วันที่ 31		๓ วันที่ 31	
	มกราคม 2561	กุมภาพันธ์	มกราคม 2561	กุมภาพันธ์	มกราคม 2562	กุมภาพันธ์
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี						
ประมาณการหนี้สิน	-	161,930	-	161,930	431,215	391,185
ประมาณการหนี้สิน						
ผลประโยชน์พนักงาน	-	173,880	55,312	229,192	60,444	289,636
รวม	-	335,810	55,312	391,122	491,699	882,821

10. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 ประกอบด้วย

	บาท	
	2562	2561
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	5,550,000	2,996,000
เงินมัดจำสำหรับซื้อทรัพย์สิน	-	1,180,900
เงินประกัน	115,835	140,304
อื่น ๆ	-	1,650
รวม	5,665,835	4,318,854

11. เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 ประกอบด้วย

	บาท	
	2562	2561
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	50,386,169	5,691,178
ตั๋วสัญญาใช้เงิน	90,000,000	-
รวม	140,386,169	5,691,178

บริษัทมีวงเงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 ดังนี้

ประเภทสินเชื่อ	วงเงิน		อัตราดอกเบี้ย
	2562	2561	
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	58	18	MOR
ตั๋วสัญญาใช้เงิน	90	-	เงินฝากออมทรัพย์
หนังสือค้ำประกัน	15	15	-

หลักประกัน

บริษัทจดทะเบียนที่คิดพร้อมทั้งไปถูกสร้างของดินทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และที่ดินรอการพัฒนา (ดูหมายเหตุ 6 และ 7) และกรรมการบริษัทที่ประกันเงินกู้ยืมดังกล่าว นอกจากนี้ กรรมการบริษัททำสัญญาหลักประกันทางธุรกิจ โดยมอบสิทธิในเงินฝากธนาคารของกรรมการบริษัท เพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน โดยไม่มีผลตอบแทน

12. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 ประกอบด้วย

	บาท	
	2562	2561
เจ้าหนี้การค้า	1,290,127	2,679,302
เจ้าหนี้อื่น		
ค่าใช้จ้างช่างช่าง	1,023,706	2,003,577
รวม	2,313,833	4,682,879

13. หนี้สินส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี

หนี้สินส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 ประกอบด้วย

		บาท	
	หมายเหตุ	2562	2561
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	14	-	88,805,599
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	15	671,696	-
รวม		671,696	88,805,599

14. เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 ประกอบด้วย

	บาท	
	2562	2561
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	22,691,290	116,961,723
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	(88,805,599)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	22,691,290	28,156,124

การเพิ่มขึ้นและลดลงของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีดังนี้

	บาท	
	2562	2561
ยอดยกมา	116,961,723	142,586,044
เพิ่มขึ้น	-	49,361,438
ลดลง	(94,270,433)	(74,985,759)
ยอดคงเหลือ	22,691,290	116,961,723

วงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีรายละเอียดดังนี้

สถาบันการเงิน	ด้านบาท				ระยะเวลา	อัตราดอกเบี้ย	การชำระหนี้
	วงเงิน		มูลค่านี้				
	2562	2561	2562	2561			
ธนาคารพาณิชย์	150	150	-	57.97	ค.พ. 2559 – ค.พ. 2563	MLR	งวดที่ 1 - 18 ปลดชำระหนี้เงินต้น งวดที่ 19 เป็นต้นไป ชำระหนี้เงินต้น เดือนละ 5.70 ด้านบาท หรือชำระคืน เงินต้นร้อยละ 90 ของราคาตาม สัญญาซื้อขาย เมื่อมีการปลดชำระหนี้ ชำระหนี้เงินต้น ร้อยละ 70 ของราคาตาม สัญญาซื้อขาย เมื่อมีการปลดชำระหนี้
ธนาคารพาณิชย์	75	75	23.30	23.30	ภายใน 3 ปี	MLR	งวดที่ 1 - 15 ปลดชำระหนี้เงินต้น งวดที่ 16 เป็นต้นไป ชำระหนี้เงินต้น เดือนละ 2.57 ด้านบาท
ธนาคารพาณิชย์	54	54	-	36.38	ค.พ. 2560 – ค.พ. 2563	MLR	

หลักประกัน

บริษัทจดทะเบียนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของคันทันพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และที่ดินรอการพัฒนา (ดูหมายเหตุ 6 และ 7) นอกจากนี้ กรรมการบริษัทค้ำประกันเงินกู้ยืมดังกล่าว โดยไม่มีผลตอบแทน

การเพิ่มขึ้นและลดลงของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีดังนี้

	บาท	
	2562	2561
ยอดคงมา	116,961,723	142,586,044
เพิ่มขึ้น	-	49,361,438
ลดลง	(94,270,433)	(74,985,759)
ยอดคงเหลือ	22,691,290	116,961,723

วงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีรายละเอียดดังนี้

	ล้านบาท				ระยะเวลา	ร้อยละ	
	วงเงิน		มูลค่าหนี้			อ้างอิง	การจ่ายชำระหนี้
สถาบันการเงิน	2562	2561	2562	2561	การจ่ายชำระหนี้	อัตราดอกเบี้ย	
ธนาคารพาณิชย์	150	150	-	57.97	ก.พ. 2559 – ก.พ. 2563	MLR	งวดที่ 1 - 18 ปลดชำระหนี้เงินต้น งวดที่ 19 เป็นต้นไป จ่ายชำระหนี้เงินต้น เดือนละ 5.70 ล้านบาท หรือชำระคืน เงินต้นร้อยละ 90 ของราคาตาม สัญญาซื้อขาย เมื่อมีการปลดชำระหนี้เงินต้น ชำระหนี้เงินต้น ร้อยละ 70 ของราคาตาม สัญญาซื้อขาย เมื่อมีการปลดชำระหนี้เงินต้น
ธนาคารพาณิชย์	75	75	23.30	23.30	ภายใน 3 ปี	MLR	งวดที่ 1 - 15 ปลดชำระหนี้เงินต้น งวดที่ 16 เป็นต้นไป จ่ายชำระหนี้เงินต้น เดือนละ 2.57 ล้านบาท
ธนาคารพาณิชย์	54	54	-	36.38	ณ.ย. 2560 – ณ.ย. 2563	MLR	

หลักประกัน

บริษัทจดทะเบียนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของศูนย์พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และที่ดินรอการพัฒนา (ดูหมายเหตุ 6 และ 7)
นอกจากนี้ การรวมการบันทึกทรัพย์สินเงินกู้ยืมดังกล่าว โดยไม่มีผลตอบแทน

15. หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน

หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ประกอบด้วย

บาท			
ปี	มูลค่าปัจจุบัน	ดอกเบี้ยรอตัดบัญชี	ค่าเช่าขั้นต่ำ
1	671,696	67,348	739,044
2 - 5	1,480,366	59,309	1,539,675
รวม	2,152,062	126,657	2,278,719

บริษัททำสัญญาเช่าการเงินเพื่อซื้อยานพาหนะ กำหนดการชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน ๆ ละ 0.06 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงินส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวนเงิน 0.67 ล้านบาท แสดงภายใต้หนี้สินหมุนเวียน

กรรมการบริษัทก็ประกันหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน โดยไม่คิดผลตอบแทน

16. ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน

ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 ประกอบด้วย

บาท		
	2562	2561
โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน		
มูลค่าปัจจุบันของการระดมทุน	1,448,181	1,145,962
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	1,448,181	1,145,962

การเปลี่ยนแปลงมูลค่าปัจจุบันของประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีดังนี้

บาท		
	2562	2561
โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน		
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 1 มกราคม	1,145,962	613,298
ส่วนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน:		
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	265,205	134,205
ต้นทุนดอกเบี้ย	37,014	28,672
ต้นทุนบริการในอดีต	-	93,225
ผลขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	-	276,562
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม	1,448,181	1,145,962

บริษัทกำหนดโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เป็นไปตามการจ่ายเงินชดเชยตามกฎหมายแรงงานซึ่งให้สิทธิแก่พนักงานที่เกษียณอายุและทำงานครบระยะเวลาที่กำหนด เช่น พนักงานทำงานตั้งแต่ 20 ปีขึ้นไป ได้รับเงินชดเชยไม่น้อยกว่าอัตราเงินเดือนเดือนสุดท้าย 400 วัน

เมื่อวันที่ 5 เมษายน 2562 พระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงานฉบับใหม่ได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา พระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงานฉบับใหม่นี้กำหนดอัตราค่าชดเชยเพิ่มเติมกรณีนายจ้างเลิกจ้างสำหรับถูกจ้างซึ่งทำงานติดต่อกันครบ 20 ปีขึ้นไป ให้มีสิทธิได้รับค่าชดเชยไม่น้อยกว่าค่าจ้างอัตราสุดท้าย 400 วันสุดท้าย

การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวถือเป็นการแก้ไขโครงการสำหรับโครงการผลประโยชน์ที่ออกจากงาน เป็นผลให้บริษัทมีการผูกพันผลประโยชน์พนักงานเพิ่มขึ้น

บริษัทบันทึกหนี้ผูกพันจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวในสินทรัพย์บริการ ในอดีตเป็นค่าใช้จ่ายทันทีในกำไรหรือขาดทุน ปี 2561

ข้อสมมติในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่สำคัญ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 (แสดงด้วยค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก) มีดังนี้

	ร้อยละ
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	3.23
อัตราการขึ้นเงินเดือน (ร้อยละ)	5.00
อัตราการลาออก (ร้อยละ)	1.91 - 22.92

ข้อสมมติเกี่ยวกับอัตราคิดลดประมาณการจากอัตราผลตอบแทนถ่วงเฉลี่ยของพันธบัตรรัฐบาล ณ วันที่ขึ้นรอบระยะเวลา รายงาน และสะท้อนประมาณการของจังหวัดระยะเวลาของการจ่ายผลประโยชน์

ข้อสมมติเกี่ยวกับอัตราบรรณในการประมาณการความเป็นไปได้ที่จะอยู่จนเกษียณในอนาคตอย่างสมเหตุสมผลประมาณการจากตารางมรณะปี 2560

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่สำคัญต่อมูลค่าปัจจุบันของประมาณการหนี้สินผลประโยชน์ที่ออกจากงานของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 สรุปได้ดังนี้

	บาท	
	เพิ่มขึ้น	ลดลง
อัตราคิดลด (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)	(168,802)	293,128
อัตราการขึ้นเงินเดือน (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)	212,957	(179,856)
อัตราการลาออก (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 20)	(134,353)	160,829

17. ทุนเรือนหุ้น

ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น เมื่อวันที่ 17 กรกฎาคม 2562 มีมติอนุมัติลดทุนจดทะเบียนของบริษัทเพื่อล้างขาดทุนสะสม โดยการลดมูลค่าหุ้นที่ตราไว้จากเดิมมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท เป็นมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 86.50 บาท จำนวนเงิน 48.60 ล้านบาท

บริษัทดำเนินการจดทะเบียนลดทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 23 สิงหาคม 2562

ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น เมื่อวันที่ 2 มกราคม 2561 ของบริษัท ดีเอสส์พัฒนา จำกัด และบริษัท ดีเอสส์ โซลาร์เซลล์ จำกัด มีมติให้บริษัท ดีเอสส์พัฒนา จำกัด และบริษัท ดีเอสส์ โซลาร์เซลล์ จำกัด จดทะเบียนควบบริษัทเป็นบริษัทใหม่ภายใต้ชื่อ บริษัท ดีเอสส์พัฒนา จำกัด

บริษัท ดีเอสส์พัฒนา จำกัด และบริษัท ดีเอสส์ โซลาร์เซลล์ จำกัด ดำเนินการจดทะเบียนควบบริษัทเป็นบริษัทใหม่ภายใต้ชื่อ บริษัท ดีเอสส์พัฒนา จำกัด กับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 18 เมษายน 2561

สินทรัพย์สุทธิของ 2 บริษัทเดิม ณ วันจดทะเบียนควบบริษัท สรุปได้ดังนี้

	บาท		
	บริษัท ดีเอสส์พัฒนา จำกัด	บริษัท ดีเอสส์ โซลาร์เซลล์ จำกัด	รวม
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	608,219	1,874,570	2,482,789
ลูกหนี้	250,000	-	250,000
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	107,694,788	74,442,335	182,137,123
สินค้าคงเหลือ	1,644,051	2,004,360	3,648,411
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	2,582	124,667	127,249
ที่ดินรอการพัฒนา	381,718,432	151,648,459	533,366,891
อาคารและอุปกรณ์	1,667,318	1,792,969	3,460,287
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	355,621	278,123	633,744
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	1,936,632	355,403	2,292,035
เงินเรียกเก็บบัญชีธนาคาร	1,289,788	-	1,289,788
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	1,415,895	2,138,523	3,554,418
หนี้สินส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	68,400,000	23,130,000	91,530,000
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	191,094,719	24,885,784	215,980,503
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	-	2,112,684	2,112,684
เงินรับล่วงหน้า	10,000	31,158,850	31,168,850
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	9,832	63,257	73,087

	บาท		
	บริษัท ดีไซน์พัฒนา จำกัด	บริษัท ดีไซน์ โฮมเซ็นเตอร์ จำกัด	รวม
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	57,258,733	18,040,000	75,298,733
ประมาณการหนี้สินผลปุระไอซ์พนักงาน	296,361	221,521	517,882
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	751,293	106,690	857,983
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	200,000,000	160,000,000	360,000,000
ขาดทุนสะสม	(24,648,978)	(29,336,423)	(53,985,401)

18. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

ค่าใช้จ่ายตามลักษณะที่สำคัญ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 ประกอบด้วย

	บาท	
	2562	2561
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	8,954,961	9,237,226
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	1,017,136	1,093,087
ค่าที่ปรึกษาและค่าบริการ	4,083,029	3,182,114
ค่าจดทะเบียน โอนอสังหาริมทรัพย์	5,236,903	2,704,455

19. ดัชนีทางการเงิน

ดัชนีทางการเงิน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 ประกอบด้วย

	บาท	
	2562	2561
ดอกเบี้ยจ่าย	4,481,220	9,351,684
ค่าธรรมเนียมธนาคาร	78,165	143,124
รวม	4,559,385	9,494,808
หัก ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นรายจ่ายภาษี	(464,642)	(2,935,039)
สุทธิ	4,094,743	6,559,769

20. ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้มีลักษณะของบริษัทร่วมปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 ส่วนรวมขึ้นในอัตราที่กำหนดโดยกรมสรรพากรจากกำไรทางบัญชีถึงปรับปรุงเงื่อนไขบางประการตามที่ระบุในประมวลรัษฎากร บริษัทบันทึกภาษีเงินได้มีลักษณะเป็นค่าใช้จ่ายทั้งจำนวนในแต่ละปีบัญชีและบันทึกภาระส่วนที่ค้างจ่ายเป็นหนี้สินในงบแสดงฐานะการเงิน

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีดังนี้

	บาท	
	2562	2561
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน		
สำหรับปีปัจจุบัน	(10,088,020)	(2,739,743)
ภาษีเงินได้รายการตัดบัญชี		
การเปลี่ยนแปลงผลลดค่าชั่วคราว	491,699	335,810
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(9,596,321)	(2,403,933)

ภาษีเงินได้ที่รับรู้ในขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีดังนี้

	บาท
ประมาณการหนี้สินลดค่า โบนัสพนักงาน	55,312

การกระทบยอดเพื่อหาอัตราภาษีเงินได้ที่แท้จริง

		2562		2561
	ร้อยละ	บาท	ร้อยละ	บาท
	อัตราภาษี		อัตราภาษี	
กำไรก่อนภาษีเงินได้		50,309,228		11,941,679
จำนวนภาษีตามอัตราภาษีเงินได้	20	(10,061,846)	20	(2,388,336)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยทางภาษี		(547,704)		(737,387)
ค่าใช้จ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่มขึ้น		521,530		385,980
ภาษีเงินได้สำหรับปีปัจจุบัน	20	(10,088,020)	23	(2,739,743)
การเปลี่ยนแปลงผลลดค่าชั่วคราว		491,699		335,810
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	19	(9,596,321)	20	(2,403,933)

21. ส่วนงานดำเนินงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานสอดคล้องกับรายงานภายในสำหรับใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงาน และประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงานของผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานของบริษัท คือ กรรมการ บริษัท

บริษัทดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น ฝ่ายบริหารพิจารณาว่าบริษัทมีส่วนงานธุรกิจเพียงส่วนงานเดียว

บริษัทดำเนินธุรกิจเฉพาะในประเทศไทย ดังนั้น ฝ่ายบริหารพิจารณาว่าบริษัทมีส่วนงานทางภูมิศาสตร์เพียงส่วนงานเดียว

ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้ารายใหญ่

ปี 2562 บริษัทมีรายได้จากลูกค้ารายใหญ่ จำนวน 2 ราย จำนวนเงิน 35.13 ล้านบาท

22. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ดังนี้

22.1 ธนาคารยอกหนังเซียต้าประกันเพื่อใช้เป็นหลักประกันกับกรมที่ดิน จำนวนเงิน 8.49 ล้านบาท

22.2 ภาระผูกพันที่ต้องจ่ายตามสัญญา มีดังต่อไปนี้

22.2.1 สัญญาจ้างบริการ มูลค่าส่วนที่เหลือ จำนวนเงิน 2.98 ล้านบาท

22.2.2 สัญญาจ้างผู้รับเหมาก่อสร้าง มูลค่าส่วนที่เหลือ จำนวนเงิน 4.53 ล้านบาท

22.2.3 สัญญาจ้างรักษาความปลอดภัย อัตราค่าบริการเดือนละ 0.08 ล้านบาท

22.2.4 สัญญาเช่าดำเนินงานที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่จะต้องจ่ายชำระในอนาคตดังนี้

	ล้านบาท
ไม่เกิน 1 ปี	0.43
เกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	1.35
เกิน 5 ปีขึ้นไป	1.37

23. การเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน

23.1 การบริหารจัดการทุน

นโยบายของคณะกรรมการบริษัท คือ การรักษาระดับเงินทุนให้มั่นคงเพื่อรักษานักลงทุน เจ้าหนี้และความเชื่อมั่นของตลาดและก่อให้เกิดการพัฒนาของธุรกิจในอนาคต คณะกรรมการบริษัทได้มีการกำกับดูแลผลตอบแทนของเงินทุน ซึ่งบริษัทพิจารณาจากสัดส่วนของผลตอบแทนจากกิจกรรมดำเนินงานต่อส่วนของผู้ถือหุ้น อีกทั้งยังกำกับดูแลระดับการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญ

23.2 นโยบายการบัญชี

รายละเอียดของนโยบายการบัญชีที่สำคัญและวิธีปฏิบัติทางบัญชี การจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินรวมถึงการวัดมูลค่า การรับรู้รายได้ และค่าใช้จ่ายได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุข้อ 3

23.3 นโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

บริษัทมีความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยและจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญา บริษัทมีการบริหารความเสี่ยงดังกล่าว ดังต่อไปนี้

23.3.1 ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยเกิดขึ้นจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยในตลาดในอนาคต ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลดำเนินงานและกระแสเงินสดของบริษัท บริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยเนื่องจากมีเงินฝากธนาคารและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ซึ่งสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินดังกล่าวส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด โดยบริษัทมิได้ทำสัญญาป้องกันความเสี่ยงไว้

23.3.2 ความเสี่ยงด้านสินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้การค้า

บริษัทมีนโยบายป้องกันความเสี่ยงด้านสินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้การค้า โดยบริษัทมีนโยบายการให้สินเชื่อที่มีวงจำกัดและกำหนดวิธีการชำระเงินจากการให้บริการ ดังนั้น บริษัทคาดว่าจะไม่ได้รับความเสียหายจากการเรียกชำระหนี้จากลูกหนี้เหล่านั้นเกินกว่าจำนวนที่ได้บันทึกค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญแล้ว

23.4 มูลค่ายุติธรรม

สินทรัพย์ทางการเงินโดยส่วนใหญ่เป็นเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้อื่น และหนี้สินทางการเงินโดยส่วนใหญ่เป็นเงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน ทำให้ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินดังกล่าวไม่แตกต่างกับมูลค่ายุติธรรมอย่างเป็นสาระสำคัญ

24. การจัดประเภทรายการ

บริษัทจัดประเภทรายการใหม่บางรายการในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เพื่อให้สอดคล้องกับการแสดงรายการในงบการเงินงวดปัจจุบันดังนี้

	บาท		
	ก่อน	จัดประเภทรายการ	หลัง
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	1,601,246	(10,000)	1,591,246
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	4,308,854	10,000	4,318,854
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	176,362	518,149	694,511
หนี้สินหมุนไม่หมุนเวียนอื่น	1,080,155	(518,149)	562,006

25. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2563 มีมติอนุมัติ ดังต่อไปนี้

- 25.1 แปลสภาพบริษัทเป็นบริษัทมหาชนจำกัด
- 25.2 เปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้จากเดิมมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 86.50 บาท เป็นมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท
- 25.3 เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจากเดิม จำนวนเงิน 311.40 ล้านบาท เป็นจำนวนเงิน 420 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่ จำนวน 217.20 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท
- 25.4 จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทจำนวน 217.20 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท เพื่อเสนอขายต่อประชาชนทั่วไปครั้งแรก ดังต่อไปนี้
 - 25.4.1 จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้กับบุคคลที่มีความสัมพันธ์เป็นกรรมการ ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุมและผู้ที่เกี่ยวข้องกับบริษัท และผู้มีอุปการคุณที่สร้างประโยชน์ให้กับบริษัทไม่เกินร้อยละ 25 ของหุ้นที่เสนอขายต่อประชาชนครั้งแรก อย่างไรก็ตาม สัดส่วนของหุ้นที่จัดสรรให้แก่ผู้มีอุปการคุณจะต้องไม่เกินร้อยละ 15 ของหุ้นที่เสนอขายต่อประชาชนครั้งแรก
 - 25.4.2 จัดสรรหุ้นเพิ่มทุนของบริษัทส่วนที่เหลือ เพื่อเสนอขายต่อประชาชนทั่วไปครั้งแรก
- 25.5 กำหนดให้คณะกรรมการบริษัทหรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทหรือประธานเจ้าหน้าที่บริหารมีอำนาจพิจารณากำหนดรายละเอียดและเงื่อนไขต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว เช่น ระยะเวลาการเสนอขาย การกำหนดราคาเสนอขาย การชำระค่าหุ้น การแต่งตั้งผู้จัดการการจัดจำหน่าย เป็นต้น