

บริษัท ดีเฮ้าส์พัฒนา จำกัด (มหาชน)

(เดิมชื่อบริษัท ดีเฮ้าส์พัฒนา จำกัด)

งบการเงินและรายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นบริษัท ดีเฮ้าส์พัฒนา จำกัด (มหาชน)
(เดิมชื่อบริษัท ดีเฮ้าส์พัฒนา จำกัด)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของบริษัท ดีเฮ้าส์พัฒนา จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ซึ่งประกอบด้วย งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น และงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นแสดงฐานะการเงินของบริษัท ดีเฮ้าส์พัฒนา จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 1 สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา (โควิด-19) มีผลกระทบต่อกิจกรรมพัฒนาและจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท เนื่องจากภาครัฐมีมาตรการต่างๆ เพื่อควบคุมและป้องกันโรคติดเชื้อ รวมทั้งกำลังซื้อภายในประเทศลดลง ทำให้เกิดผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดปัจจุบันและอนาคตของบริษัท ฝ่ายบริหารของบริษัทได้ติดตามความคืบหน้าของสถานการณ์ดังกล่าวเพื่อประเมินผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของสินทรัพย์ ประมาณการหนี้สินและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ หากสถานการณ์เปลี่ยนแปลง ฝ่ายบริหารจะทบทวนดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2 บริษัทนำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า มาถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 โดยบริษัทใช้วิธีรับรู้ผลกระทบสะสมจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินนี้มาถือปฏิบัติเป็นครั้งแรกโดยไม่ปรับปรุงย้อนหลังงบการเงินงวดก่อนที่แสดงเปรียบเทียบ

ทั้งนี้ การแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขของข้าพเจ้าต่องบการเงิน มิได้เกี่ยวข้องกับเรื่องที่ข้าพเจ้าขอให้สังเกตข้างต้นนี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ คือ เรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
<p>ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอการพัฒนา</p> <p>ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอการพัฒนา เป็นรายการบัญชีที่มีมูลค่าสูงเป็นนัยสำคัญและประกอบด้วยส่วนประกอบของต้นทุนหลายส่วน เช่น ต้นทุนที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และดอกเบี้ยเงินกู้ยืม เป็นต้น ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอการพัฒนามีมูลค่าตามบัญชี จำนวนเงิน 142.60 ล้านบาท และ 528.90 ล้านบาท ตามลำดับ ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 7 และข้อ 8 ตามลำดับ</p> <p>ข้าพเจ้าเห็นว่ารายการบัญชีต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอการพัฒนา เป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบเนื่องจากเป็นรายการบัญชีที่มีมูลค่าสูงเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินและประกอบด้วยส่วนประกอบของต้นทุนหลายส่วนซึ่งมีความซับซ้อนในการบันทึกบัญชี การปันส่วนและการคำนวณ</p>	<p>วิธีการตรวจสอบต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอการพัฒนา นอกจากการสอบถามเพื่อทำความเข้าใจ ยังรวมถึงการสุ่มทดสอบ ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - ประเมินประสิทธิภาพและทดสอบระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับวงจรการจัดซื้อและการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ - ตรวจสอบเอกสารประกอบรายการซื้อที่ดิน ประกอบด้วย เอกสารระหว่างบริษัทกับผู้ขายที่ดิน เช่น สัญญาจะซื้อจะขายและหลักฐานการจ่ายชำระค่าดิน และเอกสารกับทางราชการ - ตรวจสอบเอกสารประกอบรายการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นเอกสารจากผู้จัดจำหน่ายและผู้รับจ้าง เช่น สัญญาซื้อขาย สัญญาว่าจ้าง ใบแจ้งหนี้ และหลักฐานการจ่ายชำระเงิน - ทดสอบการปันส่วนต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่อหน่วย - ประเมินและทดสอบการคำนวณดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่เข้าเกณฑ์การรวมเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ - สังเกตการณ์ โครงการเกี่ยวกับลักษณะทางกายภาพมีความสัมพันธ์กับมูลค่าตามบัญชี - ทดสอบแบบจำลองการคำนวณมูลค่าสุทธิที่จะได้รับของที่ดินรอการพัฒนาตามรายงานของผู้ประเมินราคาอิสระ ประเมินและทดสอบความเหมาะสมของตัวแปรและประมาณการประกอบด้วย ราคาตลาดของสินทรัพย์อื่น ข้อแตกต่างระหว่างรายละเอียดของสินทรัพย์

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
	<ul style="list-style-type: none"> - ประเมินคุณสมบัติ ความรู้ ความสามารถ และความเชี่ยวชาญของผู้ประเมินและเงื่อนไขการตอบรับงานกับบริษัทเพื่อพิจารณาเรื่องนี้อาจมีผลกระทบต่อความเที่ยงธรรมในการตัดสินใจหรือการจำกัดขอบเขตในการทำงานของผู้ประเมินราคา
<p>การรับรู้รายได้จากการขาย</p> <p>รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นรายการบัญชีที่มีมูลค่าสูงเป็นนัยสำคัญและเป็นรายการที่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัท ทั้งนี้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 รายได้จากการขายมีมูลค่าตามบัญชี จำนวนเงิน 92.12 ล้านบาท</p> <p>ข้าพเจ้าเห็นว่ารายการบัญชีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ เนื่องจากเป็นรายการบัญชีที่มีมูลค่าสูงเป็นสาระสำคัญต่องบการเงิน</p>	<p>วิธีการตรวจสอบรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ นอกจากการสอบถามเพื่อความเข้าใจ ยังรวมถึงการสุ่มทดสอบ ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - ประเมินประสิทธิภาพและทดสอบระบบการควบคุมภายในเกี่ยวข้องกับวงจรรายได้ - ตรวจสอบเอกสารประกอบรายการขายที่เกิดขึ้นในระหว่างปี ประกอบด้วย สัญญาซื้อขาย หลักฐานการรับชำระเงิน เอกสารการโอนกรรมสิทธิ์ และเงื่อนไขตามที่ระบุไว้ในสัญญาซื้อขาย - ทดสอบการให้ส่วนลดการค้า - ตรวจสอบยอดขายกับเอกสารประกอบการขายช่วงใกล้วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีและหลังรอบระยะเวลาบัญชี - ตรวจสอบรายได้จากการขายที่บันทึกผ่านสมุดรายวันทั่วไป - ตรวจสอบรายการปรับปรุงรายได้ที่เกิดขึ้นหลังวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานประจำปีนั้น) ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีนั้นจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังจากวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำกับดูแลเพื่อดำเนินการแก้ไขข้อมูลที่แสดงขัดต่อข้อเท็จจริง

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

การจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องและการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงิน โดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชี ซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณได้ อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

การตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยกับผู้ประกอบวิชาชีพ ตลอดจนการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผลการแสดงผลการแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้น โดยผู้บริหาร

- สรุปรเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้บริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควร

ข้าพเจ้าสื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าพบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและสื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่น ซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้า และมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่อง que สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าพิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าอธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

(นายไกรสิทธิ์ ศิลปมงคลกุล)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 9429

บริษัท สยาม ทูธ สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพฯ 25 กุมภาพันธ์ 2564

บริษัท ดีเอสพัฒนา จำกัด (มหาชน)

(เดิมชื่อบริษัท ดีเอสพัฒนา จำกัด)

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

บาท

	หมายเหตุ	2563	2562
สินทรัพย์			
สินทรัพย์หมุนเวียน			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	6	133,741,971	31,266,237
ลูกหนี้อื่น		49,765	5,413
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	5, 7	142,598,082	149,588,416
สินค้าคงเหลือ		2,283,803	1,072,422
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		907,208	483,554
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		279,580,829	182,416,042
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
เงินฝากธนาคารคิดภาระหลักประกัน		207,467	236,178
ที่ดินรอการพัฒนา	8	528,899,875	528,899,875
อาคารและอุปกรณ์	9	13,017,207	10,720,406
สินทรัพย์สิทธิการเช่า	4, 5, 10	2,471,254	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน		784,606	840,404
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	25	1,572,451	882,821
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		2,449,025	5,665,835
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		549,401,885	547,245,519
รวมสินทรัพย์		828,982,714	729,661,561

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ดีเอสพัฒนา จำกัด (มหาชน)

(เดิมชื่อบริษัท ดีเอสพัฒนา จำกัด)

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

บาท

	หมายเหตุ	2563	2562
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น			
หนี้สินหมุนเวียน			
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	11	189,515,096	140,386,169
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	5, 12	2,500,610	2,313,833
หนี้สินส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	13	8,719,584	671,696
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	5	110,250,000	200,180,927
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		-	3,673,638
เงินรับล่วงหน้า	21	14,196,500	599,860
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		552,231	977,008
รวมหนี้สินหมุนเวียน		325,734,021	348,803,131
หนี้สินไม่หมุนเวียน			
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	14	12,248,983	22,691,290
หนี้สินตามสัญญาเช่าระยะยาว	4, 5, 10	3,288,020	1,480,366
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	15	1,768,729	1,448,181
ประมาณการหนี้สิน	16	1,876,430	1,793,273
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		1,498,599	2,201,919
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		20,680,761	29,615,029
รวมหนี้สิน		346,414,782	378,418,160
ส่วนของผู้ถือหุ้น			
ทุนเรือนหุ้น	17		
ทุนที่ออกและชำระแล้ว			
หุ้นสามัญ		420,000,000	311,400,000
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	18	7,792,527	-
กำไรสะสม	19		
จัดสรรแล้ว			
สำรองตามกฎหมาย		746,600	-
ยังไม่ได้จัดสรร		54,028,805	39,843,401
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		482,567,932	351,243,401
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		828,982,714	729,661,561

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ดีเฮ้าส์พัฒนา จำกัด (มหาชน)

(เดิมชื่อบริษัท ดีเฮ้าส์พัฒนา จำกัด)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

บาท

	หมายเหตุ	2563	2562
รายได้จากการขาย	5, 20	92,117,422	142,125,598
ต้นทุนขาย		(42,712,499)	(66,660,628)
กำไรขั้นต้น		49,404,923	75,464,970
รายได้อื่น	20	581,728	387,347
ค่าใช้จ่ายในการขาย	22, 23	(4,881,652)	(6,825,047)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	5, 22, 23	(21,778,935)	(14,623,299)
กำไรจากกิจกรรมการดำเนินงาน		23,326,064	54,403,971
ต้นทุนทางการเงิน	5, 25	(6,713,894)	(4,094,743)
กำไรก่อนภาษีเงินได้		16,612,170	50,309,228
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	26	(1,680,166)	(9,596,321)
กำไรสำหรับปี		14,932,004	40,712,907
กำไรเบ็ดเสร็จอื่น		-	-
กำไรเบ็ดเสร็จรวม		14,932,004	40,712,907
กำไรต่อหุ้น	28		
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน		0.02	0.07
จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)		665,527,869	622,800,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ดีเฮ้าส์พัฒนา จำกัด (มหาชน)
 (เดิมชื่อบริษัท ดีเฮ้าส์พัฒนา จำกัด)
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

บาท

	หมายเหตุ	กำไร(ขาดทุน)สะสม				รวม ส่วนของผู้ถือหุ้น
		ทุนที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ	จัดสรรแล้ว สำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2562		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
เพิ่มทุนหุ้นสามัญ	17, 18	108,600,000	7,792,527	-	-	116,392,527
สำรองตามกฎหมาย	19	-	-	746,600	(746,600)	-
กำไรเบ็ดเสร็จรวม		-	-	-	14,932,004	14,932,004
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563		420,000,000	7,792,527	746,600	54,028,805	482,567,932

บริษัท ดีเฮ้าส์พัฒนา จำกัด (มหาชน)

(เดิมชื่อบริษัท ดีเฮ้าส์พัฒนา จำกัด)

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

บาท

	2563	2562
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
กำไรก่อนภาษีเงินได้	16,612,170	50,309,228
ปรับกระทบกำไรก่อนภาษีเงินได้เป็นเงินสดรับ(จ่าย)จากกิจกรรมดำเนินงาน		
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	1,585,793	1,017,136
ต้นทุนทางการเงิน	6,620,213	4,016,578
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	24,818,176	55,342,942
การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน		
ลูกหนี้อื่น	(44,352)	8,919
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	7,053,434	44,532,154
สินค้าคงเหลือ	(1,211,381)	954,639
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(423,654)	1,107,692
เงินฝากธนาคารติดภาระหลักประกัน	28,711	(116,289)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	3,216,810	(1,348,632)
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	35,909	(2,031,087)
เงินรับล่วงหน้า	13,596,640	(10,490,140)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(424,777)	282,497
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	320,548	302,219
ประมาณการหนี้สิน	83,157	1,501,771
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(703,320)	1,931,415
เงินสดรับจากการดำเนินงาน	46,345,901	91,978,100
จ่ายภาษีเงินได้	(6,043,435)	(6,998,588)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	40,302,466	84,979,512

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ดีเฮ้าส์พัฒนา จำกัด (มหาชน)

(เดิมชื่อบริษัท ดีเฮ้าส์พัฒนา จำกัด)

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

บาท

	2563	2562
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน		
ซื้ออาคารและอุปกรณ์	(3,424,586)	(5,114,802)
ซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(46,010)	(258,458)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(3,470,596)	(5,373,260)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เพิ่มขึ้น	49,128,927	134,694,991
รับเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	16,600,000	94,580,000
จ่ายชำระหนี้คืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	(106,530,927)	(178,175,772)
รับเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	20,118,505	-
จ่ายชำระหนี้คืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(23,386,104)	(94,270,433)
จ่ายชำระหนี้คืนหนี้สินตามสัญญาเช่า	(984,283)	(594,697)
เพิ่มทุนหุ้นสามัญ	116,392,527	-
จ่ายต้นทุนทางการเงิน	(5,694,781)	(4,819,180)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	65,643,864	(48,585,091)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	102,475,734	31,021,161
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	31,266,237	245,076
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	133,741,971	31,266,237

บริษัท ดีเฮ้าส์พัฒนา จำกัด (มหาชน)

(เดิมชื่อบริษัท ดีเฮ้าส์พัฒนา จำกัด)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท ดีเฮ้าส์พัฒนา จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) เป็นนิติบุคคลซึ่งจัดตั้งขึ้นในประเทศไทยและสำนักงานจดทะเบียน ตั้งอยู่เลขที่ 99 ถนนสารคาม – วาปีปทุม ตำบลตลาด อำเภอเมืองมหาสารคาม จังหวัดมหาสารคาม

บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยใน “ตลาดหลักทรัพย์เอ็ม เอ ไอ (mai)” เมื่อวันที่ 26 ตุลาคม 2563

บริษัทดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ได้แก่

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	สัญชาติ	ร้อยละ	
		สัดส่วนการถือหุ้น	
		31 ธันวาคม	
		2563	2562
กลุ่มนามสกุลเลิศรุ่งพร	ไทย	52.53	70.28
กลุ่มนามสกุลแก้ววิศิษฐ์	ไทย	22.04	29.72

งบการเงินได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2564

การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019

สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา (โควิด-19) มีผลกระทบต่อกิจกรรมพัฒนาและจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท เนื่องจากภาครัฐมีมาตรการต่างๆ เพื่อควบคุมและป้องกันโรคติดเชื้อ รวมทั้งกำลังซื้อภายในประเทศลดลง ทำให้เกิดผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดปัจจุบันและอนาคตของบริษัท ฝ่ายบริหารของบริษัทได้ติดตามความคืบหน้าของสถานการณ์ดังกล่าวเพื่อประเมินผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของสินทรัพย์ ประมาณการหนี้สินและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ หากสถานการณ์เปลี่ยนแปลง ฝ่ายบริหารจะทบทวนดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

2. เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินไทย (“มาตรฐานการรายงานทางการเงิน”) รวมถึงการตีความและแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์ (“สภาวิชาชีพบัญชี”) และข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการจัดทำและนำเสนอรายงานทางการเงิน

งบการเงินจัดทำและแสดงหน่วยเงินตราเป็นสกุลเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัทและนำเสนอเพื่อวัตถุประสงค์ของการรายงานเพื่อใช้ในประเทศไทย โดยจัดทำเป็นภาษาไทยและภาษาอังกฤษ

การจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารต้องใช้การประมาณและข้อสมมติฐานหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการกำหนดนโยบายและการรายงานจำนวนเงินที่เกี่ยวกับ สินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่าย การประมาณและข้อสมมติฐานมาจากประสบการณ์ในอดีต และปัจจัยต่าง ๆ ที่ผู้บริหารมีความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลภายใต้สภาวะการณ์แวดล้อมนั้นซึ่งไม่อาจอาศัยข้อมูลจากแหล่งอื่นและนำไปสู่การตัดสินใจเกี่ยวกับการกำหนดจำนวนสินทรัพย์และหนี้สินนั้น ๆ ดังนั้น ผลที่เกิดขึ้นจริงจากการตั้งข้อสมมติฐานต่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ และหนี้สินอาจแตกต่างกันไปจากที่ประมาณไว้

ประมาณการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างสม่ำเสมอ การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกในงวดบัญชีที่การประมาณการดังกล่าวได้รับการทบทวน หากการปรับประมาณการกระทบเฉพาะงวดนั้น ๆ และจะบันทึกในงวดที่ปรับและงวดในอนาคตหากการปรับประมาณการกระทบทั้งงวดปัจจุบันและอนาคต

มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

ก) มาตรฐานการรายงานทางการเงินเริ่มมีผลบังคับใช้ในงวดปัจจุบัน

ระหว่างปี บริษัทนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง รวมถึงแนวปฏิบัติทางบัญชี จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้น เพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงและอธิบายให้ชัดเจน การตีความและการให้แนวปฏิบัติทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินกับผู้ใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ยกเว้นมาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน 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 การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ
 - การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 19 เรื่อง การชำระหนี้สินทางการเงินด้วยตราสารทุน
- มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มดังกล่าวข้างต้น กำหนดหลักการเกี่ยวกับนิยามสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน การจัดประเภทรายการ การวัดมูลค่าเครื่องมือทางการเงินด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหรือมูลค่ายุติธรรมโดยพิจารณาจากประเภทของตราสารทางการเงิน ลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาและแผนธุรกิจของกิจการ (Business Model) หลักการเกี่ยวกับวิธีการคำนวณการด้อยค่าของเครื่องมือทางการเงิน โดยใช้แนวคิดของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น และหลักการเกี่ยวกับการบัญชีป้องกันความเสี่ยง รวมถึงการแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน

การนำมาตรฐานกลุ่มนี้มาถือปฏิบัติมีผลกระทบต่องบการเงินของบริษัทจากรายการดังต่อไปนี้

- การรับรู้รายการผลขาดทุนด้านเครดิต โดยบริษัทต้องรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นต่อสินทรัพย์ทางการเงิน โดยไม่จำเป็นต้องรอให้เหตุการณ์ที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตเกิดขึ้นก่อน บริษัทใช้วิธีการอย่างง่ายในการพิจารณาค่าเผื่อผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุสำหรับลูกหนี้การค้า

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า

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

บริษัทนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงินและสัญญาเช่ามาถือปฏิบัติโดยรับรู้ผลกระทบต่อสะสมของการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มนี้มาถือปฏิบัติครั้งแรก โดยปรับปรุงกับกำไรสะสมต้นงวด ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 และไม่ปรับปรุงย้อนหลังงบการเงินงวดก่อนที่แสดงเปรียบเทียบ

ผลสะสมของเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีแสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4

แนวปฏิบัติทางการบัญชี เรื่อง มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โควิด-19)

สภาวิชาชีพบัญชีประกาศใช้แนวปฏิบัติทางการบัญชี เรื่อง มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โควิด-19) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อลดผลกระทบในบางเรื่องจากการปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินบางฉบับ และเพื่อให้เกิดความชัดเจนในวิธีปฏิบัติทางบัญชีในช่วงเวลาที่ยังมีความไม่แน่นอนเกี่ยวกับสถานการณ์ดังกล่าว

แนวปฏิบัติทางการบัญชีดังกล่าวประกาศลงในราชกิจจานุเบกษาเมื่อวันที่ 22 เมษายน 2563 และมีผลบังคับใช้สำหรับการจัดทำงบการเงินของบริษัทที่มีรอบระยะเวลารายงานสิ้นสุดภายในช่วงเวลาระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563

บริษัทไม่ได้ใช้มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชี

ข) มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้ในอนาคต

สภาวิชาชีพบัญชีประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2564 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ปัจจุบันฝ่ายบริหารของบริษัทอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบต่องบการเงินในปีที่เริ่มนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มดังกล่าวมาถือปฏิบัติ

3. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

เกณฑ์การวัดค่าการจัดทำงบการเงิน

- 3.1 บริษัทเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี เนื่องจากบริษัทนำมามาตรฐานกลุ่มเครื่องมือทางการเงิน และมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 มาถือปฏิบัติ ทำให้นโยบายการบัญชีมีความแตกต่างกันดังนี้

เครื่องมือทางการเงิน

นโยบายการบัญชีเริ่มปฏิบัติใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินรับรู้ในงบแสดงฐานะการเงินของบริษัท เมื่อบริษัทเป็นคู่สัญญาตามข้อกำหนดของสัญญาของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรม ต้นทุนการทำรายการซื้อ การออกตราสารสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินซึ่งวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย หรือวัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจะรับรู้ต้นทุนทำรายการเป็นการเพิ่มหรือหักจากมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินและต้นทุนการทำรายการซื้อสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินซึ่งวัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนจะรับรู้ต้นทุนทำรายการทันทีในกำไรหรือขาดทุน

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้

บริษัทจัดประเภทรายการสินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้เป็นสินทรัพย์ทางการเงินวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหรือมูลค่ายุติธรรมตาม โมเดลธุรกิจ (Business model) ของบริษัทเพื่อจัดการสินทรัพย์ทางการเงินและตามลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน โดยจัดประเภทเป็น:

- สินทรัพย์ทางการเงินวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

การถือครองตาม โมเดลธุรกิจมีวัตถุประสงค์เพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และข้อกำหนดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน ทำให้เกิดกระแสเงินสดเป็นการจ่ายชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่กำหนด สินทรัพย์ทางการเงินรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ทำรายการ (Trade date) และวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายสุทธิจากค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (ถ้ามี)

ราคาทุนตัดจำหน่ายด้วยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงเป็นวิธีการคำนวณราคาทุนตัดจำหน่ายของตราสารหนี้และปันส่วนดอกเบี้ยรับ ตลอดช่วงระยะเวลาที่เกี่ยวข้อง ดอกเบี้ยรับ รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนและรวมในรายการ “รายได้ดอกเบี้ย”

- สินทรัพย์ทางการเงินวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

การถือครองตาม โมเดลธุรกิจมีวัตถุประสงค์เพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญาและเพื่อขายสินทรัพย์ทางการเงิน และข้อกำหนดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน ทำให้เกิดกระแสเงินสดเป็นการจ่ายชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่กำหนด สินทรัพย์ทางการเงินรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมและวัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม กำไรหรือขาดทุนยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมแสดงเป็นรายการในส่วนของผู้ถือหุ้นผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจนกว่าจะจำหน่าย ซึ่งจะรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายตราสารหนี้ในกำไรหรือขาดทุน ส่วนกำไรหรือขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น และดอกเบี้ยรับคำนวณด้วยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

- สินทรัพย์ทางการเงินวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

การถือครองตาม โมเดลธุรกิจไม่มีวัตถุประสงค์เพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา หรือข้อกำหนดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน ทำให้เกิดกระแสเงินสดไม่ได้เป็นการจ่ายชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่กำหนด สินทรัพย์ทางการเงินรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมและวัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม กำไรหรือขาดทุนยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม และกำไรหรือขาดทุนเกิดขึ้นจากการขายจะรับรู้เป็นกำไรหรือขาดทุนรวมทั้งผลตอบแทนจากเครื่องมือทางการเงิน

ตราสารหนี้เข้าเงื่อนไขราคาทุนตัดจำหน่ายหรือมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นอาจถูกกำหนดให้แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก หากการกำหนดดังกล่าวช่วยขจัดหรือลดความไม่สอดคล้องในการวัดมูลค่าหรือการรับรู้รายการอย่างมีนัยสำคัญ (เรียกว่า “การจับคู่ไม่เหมาะสมทางการบัญชี”) เกิดจากการวัดมูลค่าสินทรัพย์หรือหนี้สินหรือการรับรู้ผลกำไรและขาดทุนจากรายการดังกล่าวด้วยเกณฑ์แตกต่างกัน

สินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารทุน

ยกเว้นส่วนได้เสียในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และการร่วมค้า

- สินทรัพย์ทางการเงินวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

บริษัทจัดประเภทเงินลงทุนในตราสารทุนถือไว้เพื่อค้าไม่ได้ถือเพื่อวัตถุประสงค์เชิงกลยุทธ์ เป็นสินทรัพย์ทางการเงินวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยไม่สามารถเปลี่ยนแปลงการจัดประเภทภายหลัง การจัดประเภทรายการพิจารณาเป็นรายตราสาร กำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมภายหลังของเงิน

ลงทุนในตราสารทุนรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน และเมื่อจำหน่ายเงินลงทุนจะรับรู้กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายในกำไรหรือขาดทุน

- **สินทรัพย์ทางการเงินวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น**

บริษัทจัดประเภทเงินลงทุนในตราสารทุนไม่ได้ถือไว้เพื่อค้าแต่ถือเพื่อวัตถุประสงค์เชิงกลยุทธ์ หรือเป็นหลักทรัพย์ที่อาจมีความผันผวนของราคาสูง เป็นสินทรัพย์ทางการเงินวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น โดยไม่สามารถเปลี่ยนการจัดประเภทภายหลัง การจัดประเภทรายการพิจารณาเป็นรายตราสาร กำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมภายหลังของเงินลงทุนในตราสารทุนรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และเมื่อจำหน่ายเงินลงทุนจะโอนกำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นโดยตรงเข้ากำไรสะสม

เงินปันผลจากเงินลงทุนในตราสารทุนรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน เว้นแต่เงินปันผลจะแสดงอย่างชัดเจนว่าเป็นส่วนหนึ่งในการชดเชยต้นทุนของเงินลงทุน เงินปันผลรวมอยู่ในรายการ “รายได้ทางการเงิน” ในกำไรหรือขาดทุน

การหักกลบ

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินแสดงหักกลบกันในงบแสดงฐานะทางการเงินเมื่อบริษัทมีสิทธิตามกฎหมายในการหักกลบ และตั้งใจจะชำระด้วยเกณฑ์สุทธิ หรือรับรู้สินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

การตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงิน

บริษัทตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงิน เมื่อสิทธิตามสัญญาเพื่อได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ทางการเงินหมดลง หรือเมื่อโอนสินทรัพย์ทางการเงินและโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ให้กิจการอื่น บริษัทรับรู้ส่วนได้เสียในสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับจำนวนเงินที่อาจต้องจ่าย หากบริษัทมีการควบคุมเนื่องจากไม่ได้โอนหรือยังคงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของสินทรัพย์ทางการเงินที่โอน บริษัทยังคงรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินและรับรู้การกู้ยืมที่มีหลักประกันสำหรับสิ่งตอบแทนที่ได้รับ

การตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย ผลต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และผลรวมของสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับและค้างรับรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

การตัดรายการของเงินลงทุนในตราสารหนี้จัดประเภทด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ผลสะสมของกำไรหรือขาดทุนสะสมไว้ก่อนหน้าในสารองการวัดมูลค่าเงินลงทุนถูกจัดประเภทรายการใหม่เป็นกำไรหรือขาดทุน

การตัดรายการของเงินลงทุนในตราสารทุนซึ่งบริษัทถือกรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกด้วยการวัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ผลกำไรหรือขาดทุนสะสมไว้ก่อนหน้าในสารองการวัดมูลค่าเงินลงทุนถูกโอนไปกำไรสะสม

การตัดจำหน่าย

บริษัทตัดหนี้สูญบางส่วนหรือทั้งหมด เมื่อบริษัทพิจารณาว่าจะเรียกเก็บหนี้รายนั้น ไม่ได้โดยมีข้อมูลบ่งชี้ว่าลูกหนี้มีปัญหาด้านการเงินอย่างร้ายแรงและไม่มีความเป็นไปได้ที่จะได้รับคืน เช่น ลูกหนี้อยู่ระหว่างชำระบัญชีหรือล้มละลายหรือลูกหนี้อยู่ในเกณฑ์การตัดหนี้สูญได้ตามกฎหมายแล้วแต่เหตุการณ์ใดจะเกิดขึ้นก่อน การตัดหนี้สูญขึ้นอยู่กับวิธีการบังคับภายใต้กระบวนการทวงถามของบริษัทตามคำปรึกษาทางกฎหมายตามความเหมาะสม ทั้งนี้บริษัทยังคงดำเนินการบังคับคดี เพื่อให้เป็นไปตามขั้นตอนของบริษัทสำหรับการเรียกคืนเงินจากลูกหนี้ค้างชำระ

มูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายเมื่อบริษัทไม่สามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะได้รับคืนเงิน หากมีการรับเงินคืนในภายหลังจากสินทรัพย์ซึ่งถูกตัดจำหน่ายแล้วจะรับรู้เป็นการกลับรายการการด้อยค่าในกำไรหรือขาดทุนในงวดที่ได้รับคืน

ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของสินทรัพย์ทางการเงิน / ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ

นโยบายการบัญชีถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563

บริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นด้วยวิธีอย่างง่าย (Simplified approach)/ วิธีการทั่วไป (General approach) สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้ อันได้แก่ เงินฝากสถาบันการเงิน ลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา เงินลงทุนในตราสารหนี้ เงินให้กู้ยืมและสินทรัพย์อื่นบางรายการ

บริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นด้วยจำนวนเงินเท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุ เมื่อความเสี่ยงด้านเครดิตเพิ่มขึ้นนับตั้งแต่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกแต่ไม่ด้อยค่าด้านเครดิตหรือเมื่อมีการด้อยค่าด้านเครดิต

จำนวนเงินของค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นถูกวัดมูลค่าใหม่ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงานเพื่อให้สะท้อนการเปลี่ยนแปลงของความเสี่ยงด้านเครดิตจากที่เคยรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของเครื่องมือทางการเงินที่เกี่ยวข้อง

วิธีอย่างง่าย (Simplified approach)

การวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตามวิธีอย่างง่ายกับสินทรัพย์ทางการเงินเป็นการคำนวณเพื่อประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรองขึ้นอยู่กับข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีตของบริษัทปรับปรุงด้วยปัจจัยเฉพาะของลูกหนี้ สภาพการณ์ทางเศรษฐกิจทั่วไป การคาดการณ์สถานะเศรษฐกิจในอนาคต และการประเมินทิศทางทั้งในปัจจุบันและในอนาคต ณ วันที่รายงาน รวมถึงมูลค่าเงินตามเวลาตามความเหมาะสมและพิจารณาจากสถานะคงค้างของลูกค้าและการดำรงมูลค่าหลักประกันตามข้อกำหนดในสัญญาเป็นหลัก

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงานบริษัทประเมินว่าความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้อื่นและเงินฝากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับแต่วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกหรือไม่ โดยพิจารณาจากอันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตภายในและภายนอกของคู่สัญญาและสถานะคงค้างของการจ่ายชำระเป็นสำคัญ

การประเมินว่าความเสี่ยงด้านเครดิตเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับจากวันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกหรือไม่ จะพิจารณาเป็นรายสัญญาหรือเป็นแบบกลุ่มสินทรัพย์ สำหรับการประเมินการด้อยค่าแบบกลุ่มสินทรัพย์บริษัทจัดกลุ่มสินทรัพย์ทาง

การเงินตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกัน เช่น ประเภทสินทรัพย์ สถานการณ์ค้างชำระ และปัจจัยอื่นที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น

สินทรัพย์ทางการเงินจะถือว่ามีค่าด้านเครดิตเมื่อเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งหรือหลายเหตุการณ์ที่ทำให้เกิดผลกระทบต่อประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตของคู่สัญญา คือ ข้อบ่งชี้ว่าคู่สัญญากำลังประสบปัญหาทางการเงินหรือฝ่าฝืนข้อกำหนดตามสัญญา รวมถึงการค้างชำระ

บริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีที่เกี่ยวข้อง ส่วนค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตั้งแต่เพิ่ม (ลด) บันทึกบัญชีเป็นค่าใช้จ่ายในระหว่างงวดในกำไรหรือขาดทุน เว้นแต่ เงินลงทุนในตราสารหนี้ วัตถุประสงค์ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ซึ่งค่าเผื่อผลขาดทุนรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและสำรองการวัดมูลค่าเงินลงทุนสะสม และไม่ลดมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ทางการเงินในงบแสดงฐานะการเงิน

หนี้สินทางการเงิน

หนี้สินทางการเงินรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมและวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงหรือมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเป็นวิธีการคำนวณราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สินทางการเงินและปันส่วนดอกเบี้ยจ่ายตลอดช่วงระยะเวลาที่เกี่ยวข้อง อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง คือ อัตราที่ใช้คิดลดประมาณการเงินสดจ่ายในอนาคต รวมถึงค่าธรรมเนียมและต้นทุนการรับและจ่ายทั้งหมด ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ต้นทุนการทำรายการ และส่วนเกินหรือส่วนลดมูลค่าอื่น ตลอดอายุที่คาดไว้ของหนี้สินทางการเงินหรือระยะเวลาที่สั้นกว่า เพื่อให้ได้ราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สินทางการเงิน

หนี้สินทางการเงินแสดงมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

หนี้สินทางการเงิน อาจเลือกกำหนดแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก หากเข้าเงื่อนไข ดังนี้

- การช่วยจัดหรือลดความไม่สอดคล้องในการวัดมูลค่าหรือการรับรู้รายการที่จะเกิดขึ้น
- หนี้สินทางการเงินเป็นส่วนหนึ่งของกลุ่มสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินหรือทั้งสองแบบที่มีการบริหารและประเมินผลการดำเนินงานด้วยเกณฑ์มูลค่ายุติธรรมซึ่งสอดคล้องกับกลยุทธ์การบริหารความเสี่ยง หรือกลยุทธ์การลงทุนของบริษัทเป็นลายลักษณ์อักษร และข้อมูลเกี่ยวกับกลุ่มดังกล่าวมีการนำเสนอเป็นการภายใน

หนี้สินทางการเงินวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมกับกำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

หนี้สินทางการเงินเลือกกำหนดแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน จำนวนเงินของการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของหนี้สินทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงความเสี่ยงด้านเครดิตของหนี้สินรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น เว้นแต่การรับรู้ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงความเสี่ยงด้านเครดิตของหนี้สินในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจะก่อให้เกิดหรือขยายการจับคู่อย่างไม่เหมาะสมทางการบัญชีในกำไรหรือขาดทุน จำนวนเงินที่เหลือจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของหนี้สินรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน การเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมเกี่ยวข้องกับความเสี่ยงด้านเครดิตของหนี้สินทางการเงินรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจะ โอน ไปกำไรสะสมเมื่อตัดรายการหนี้สินทางการเงิน

การตัดรายการของหนี้สินทางการเงิน

บริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงิน เมื่อภาระผูกพันของบริษัทมีการปฏิบัติตามแล้ว ยกเลิก หรือสิ้นสุด ผลแตกต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของหนี้สินทางการเงินถูกตัดรายการและสิ่งตอบแทนที่จ่ายและค้างจ่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

เมื่อบริษัทแลกเปลี่ยนตราสารหนี้ที่มีความแตกต่างอย่างมากในข้อกำหนดกับผู้ให้กู้ต้องถือเป็นการสิ้นสุดของหนี้สินทางการเงินเดิม และถือเป็นการรับรู้รายการของหนี้สินทางการเงินใหม่ ทำนองเดียวกันบริษัทบันทึกการเปลี่ยนแปลงอย่างมากในข้อกำหนดของหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่หรือบางส่วนของภาระหนี้สินของหนี้สินทางการเงินเดิม และถือเป็นการรับรู้รายการของหนี้สินทางการเงินใหม่ โดยสมมติว่าข้อกำหนดจะมีความแตกต่างอย่างมากหากการคิดลดมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดภายใต้เงื่อนไขใหม่รวมถึงค่าธรรมเนียมจ่ายสุทธิด้วยค่าธรรมเนียมรับและคิดลดโดยใช้อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเดิม ซึ่งมีความแตกต่างอย่างน้อยร้อยละ 10 จากการคิดลดมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดคงเหลือของหนี้สินทางการเงินเดิม หากการเปลี่ยนแปลงไม่เป็นนัยสำคัญ ผลแตกต่างระหว่าง (1) มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินก่อนมีการเปลี่ยนแปลงและ (2) มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดหลังจากเปลี่ยนแปลง ควรรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเป็นกำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในกำไรและขาดทุนอื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นและสินทรัพย์เกิดจากสัญญา

นโยบายการบัญชีถือปฏิบัติก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นแสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้หักค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญ

ลูกหนี้รับรู้เมื่อบริษัทมีสิทธิปราศจากเงื่อนไขการได้รับสิ่งตอบแทนตามสัญญา หากบริษัทรับรู้รายได้ก่อนมีสิทธิปราศจากเงื่อนไขการได้รับสิ่งตอบแทน จำนวนสิ่งตอบแทนรับรู้เป็นสินทรัพย์เกิดจากสัญญา คือ รายได้ค้างรับ

บริษัทบันทึกค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินลูกหนี้ไม่ได้

การประมาณค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละราย โดยคำนึงถึงประสบการณ์การเก็บเงินในอดีต การวิเคราะห์อายุของหนี้ค้างและภาวะเศรษฐกิจเป็นอยู่ในขณะนั้น เป็นต้น อย่างไรก็ตาม การใช้ประมาณการและข้อสมมติฐานแตกต่างกันอาจมีผลต่อจำนวนค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญ ดังนั้น การปรับปรุงค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญอาจมีขึ้นได้ในอนาคต

หนี้สูญถูกตัดจำหน่ายเมื่อเกิดขึ้น

สินทรัพย์เกิดจากสัญญาวัดมูลค่าด้วยมูลค่าของสิ่งตอบแทนที่บริษัทคาดว่าจะได้รับหักขาดทุนจากการด้อยค่า

สัญญาเช่า

นโยบายการบัญชีถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563

ผู้เช่า

บริษัทประเมินสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ณ วันเริ่มต้นสัญญา ถ้าสัญญาให้สิทธิการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

บริษัทรับรู้สิทธิประโยชน์การใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับสัญญาเช่าระยะเวลาเช่ามากกว่า 12 เดือน ยกเว้นสัญญาเช่าระยะสั้น (อายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่า) และสัญญาเช่าซึ่งสิทธิประโยชน์อ้างอิงมูลค่าต่ำ

สิทธิประโยชน์การใช้

บริษัทรับรู้สิทธิประโยชน์การใช้ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล (วันที่สิทธิประโยชน์อ้างอิงพร้อมใช้งาน) สิทธิประโยชน์การใช้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าของสิทธิ (ถ้ามี) และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่

สิทธิประโยชน์การใช้ ประกอบด้วย การวัดมูลค่าเริ่มแรกกับหนี้สินตามสัญญาเช่าเกี่ยวข้องการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่จ่ายชำระ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเริ่มมีผลหักถึงจุดใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับและต้นทุนทางตรงเริ่มแรก

บริษัทประมาณการต้นทุนที่จะเกิดขึ้นในการรื้อและการขนย้ายสิทธิประโยชน์อ้างอิง การบูรณะสถานที่ตั้งของสิทธิประโยชน์อ้างอิงหรือการบูรณะสิทธิประโยชน์อ้างอิงให้อยู่ในสภาพตามที่กำหนดในข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาเช่า ประมาณการดังกล่าวถือเป็นต้นทุนเพื่อรับรู้วัดมูลค่าเป็นส่วนหนึ่งของสิทธิประโยชน์การใช้ที่เกี่ยวข้อง

ผู้เช่าไม่สามารถปันส่วนสิ่งตอบแทนเป็นส่วนประกอบการเช่าและไม่เป็นการเช่าซึ่งต้องจ่ายตามราคาขายเอกเทศ ข้อผ่อนปรนในทางปฏิบัติ อนุญาตให้ผู้เช่าไม่แยกส่วนประกอบไม่เป็นการเช่าเพื่อบันทึกสัญญาเช่าและส่วนประกอบไม่เป็นการเช่าที่เกี่ยวข้องเป็นข้อตกลงเดียวกัน

ค่าเสื่อมราคาของสิทธิประโยชน์การใช้คำนวณจากราคาทุน โดยวิธีเส้นตรงตามประมาณการอายุสัญญาเช่าหรืออายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสิทธิประโยชน์แล้วแต่ระยะเวลาใดจะสั้นกว่า ดังนี้

	ปี
ที่ดิน	3 และ 20
อาคาร	3

หากความเป็นเจ้าของในสิทธิประโยชน์อ้างอิง โอนให้กับบริษัทเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าหรือราคาทุนของสิทธิประโยชน์รวมถึงการใช้สิทธิเลือกซื้อ ค่าเสื่อมราคาจะคำนวณจากอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสิทธิประโยชน์

หากบริษัทไม่มีความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่าความเป็นเจ้าของในสิทธิประโยชน์อ้างอิงจะถูกโอนให้แก่บริษัทเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า สิทธิประโยชน์การใช้จะถูกคิดค่าเสื่อมราคาโดยวิธีเส้นตรงนับจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลจนถึงวันสิ้นสุดของอายุการให้ประโยชน์ของสิทธิประโยชน์การใช้หรือวันสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าแล้วแต่วันใดจะเกิดขึ้นก่อน

บริษัทถือปฏิบัติตามข้อกำหนดการตัดรายการและการด้อยค่าตามหลักเครื่องมือทางการเงินกับเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่า บริษัทสอบทานมูลค่าคงเหลือไม่ได้รับประกันซึ่งประมาณการไว้ สำหรับใช้ในการคำนวณเงินลงทุนขั้นต้นตามสัญญาเช่าอย่างสม่ำเสมอ

หนี้สินตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่ายังไม่ได้จ่ายชำระ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล คัดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่า เว้นแต่ อัตรานั้นไม่สามารถกำหนดได้ บริษัทใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของบริษัท ค่าเช่ารวมถึงค่าเช่าคงที่หักสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าค้ำรับ และจำนวนเงินคาดว่าจะต้องจ่ายภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ ค่าเช่ายังรวมถึง จำนวนเงินต้องจ่ายตาม สิทธิเลือกซื้อ สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือสิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า หากบริษัทมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลใช้สิทธิ

การวัดมูลค่าภายหลังของหนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้นด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายเพื่อสะท้อนดอกเบี้ยจากหนี้สินตามสัญญาเช่าด้วยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ส่วนดอกเบี้ยจ่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน และลดลงเพื่อสะท้อนการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่จ่ายชำระ

หนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า การเปลี่ยนแปลง ค่าเช่า การเปลี่ยนแปลงประมาณการจำนวนเงินคาดว่าจะต้องจ่ายภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ หรือการเปลี่ยนแปลงการประเมินการใช้สิทธิเลือกซื้อ สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือสิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า เมื่อมีการวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่จะปรับปรุงกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ หรือรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนหากมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ได้ถูกลดมูลค่าลงจนเป็นศูนย์แล้ว

สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมูลค่าต่ำ

จำนวนเงินต้องจ่ายตามสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมูลค่าต่ำ บริษัทรับรู้การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าเป็นค่าใช้จ่ายดำเนินงานด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า เว้นแต่เกณฑ์เป็นระบบอื่นที่ดีกว่าซึ่งเป็นตัวแทนของรูปแบบเวลาแสดงถึงประโยชน์เชิงเศรษฐกิจจากการใช้สินทรัพย์ที่เช่า

นโยบายการบัญชีถือปฏิบัติก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563

สัญญาเช่าการเงิน

สัญญาเช่าสินทรัพย์ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน สัญญาเช่าการเงินบันทึกเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์เช่าหรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า ค่าเช่าจ่ายชำระจะบันทึกเป็นส่วนเป็นส่วนของค่าใช้จ่ายทางการเงินและส่วนลดเงินต้น ค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกไปแต่ละงวดตลอดอายุสัญญาเช่า เพื่อให้อัตราดอกเบี้ยเมื่อเทียบกับยอดหนี้คงเหลือแต่ละงวดเป็นอัตราคงที่

สัญญาเช่าดำเนินงาน

สัญญาเช่าสินทรัพย์ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

ค่าใช้จ่ายภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานบันทึกในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ประโยชน์ที่ได้รับตามสัญญาเช่ารับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า

ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นนำมารวมคำนวณจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามระยะเวลาคงเหลือของสัญญาเช่า เมื่อได้รับการยืนยันการปรับค่าเช่า

3.2 นอกจากที่เปิดเผยไว้ในหัวข้ออื่นในนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุประกอบงบการเงินอื่น กรณีในการจัดทำงบการเงินใช้ราคาทุนเดิม

รายได้

รายได้รับรู้เมื่อลูกค้าได้รับ โอนอำนาจควบคุมสินค้าหรือบริการด้วยจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนซึ่งบริษัทคาดว่า จะมีสิทธิได้รับแต่ไม่รวมจำนวนเงินเก็บแทนบุคคลที่สาม ภาษีมูลค่าเพิ่มและแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้าและส่วนลดตามปริมาณ

บริษัทถือว่าเกิดสัญญาที่ทำกับลูกค้า เมื่อบริษัทเข้าผูกพันในข้อตกลงกับคู่สัญญาที่ก่อให้เกิดสิทธิและภาระผูกพันใช้บังคับบริษัทระบุนภาวะที่ต้องปฏิบัติในสัญญา และปันส่วนราคาของรายการให้แก่ภาระที่ต้องปฏิบัติซึ่งรวมอยู่ในสัญญาตามเกณฑ์ที่เหมาะสม

รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้ารับรู้เมื่อบริษัท โอนอำนาจควบคุมในสินค้าหรือบริการให้แก่ลูกค้า โดยแสดงตามมูลค่าของสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับสำหรับสินค้าหรือบริการส่งมอบโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ทั้งนี้ กิจการอาจโอนอำนาจควบคุมในสินค้าหรือบริการตลอดช่วงเวลาหนึ่ง หรือ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง ซึ่งขึ้นอยู่กับเงื่อนไขของสัญญาและกฎหมายที่ใช้กับสัญญา

รายได้จากสัญญาที่มีหลายองค์ประกอบถูกปันส่วนตามสัดส่วนโดยปันส่วนด้วยมูลค่ายุติธรรมของราคาขายแบบแยกเทศตามภาระที่ต้องปฏิบัติ กรณีสัญญามีภาระที่ต้องปฏิบัติ ณ ช่วงเวลาใดเวลาหนึ่ง และตลอดช่วงเวลาหนึ่ง ผลต่างจากการรับรู้รายได้และภาระที่ต้องปฏิบัติ ณ วันเริ่มต้นสัญญา รับรู้เป็นสินทรัพย์หรือหนี้สินตามสัญญา และทยอยรับรู้ตลอดระยะเวลาของสัญญา

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินรับรู้เมื่อบริษัท โอนอำนาจควบคุมให้แก่ลูกค้าแล้ว คือ เมื่อ บริษัทจดทะเบียน โอนกรรมสิทธิ์ (Freehold) ให้แก่ลูกค้า ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง

รายได้จากการขายแสดงตามมูลค่าที่ได้รับหรือคาดว่าจะได้รับหลังจากหักส่วนลดและมูลค่าสิ่งตอบแทนที่จ่ายแทนให้แก่ลูกค้า

สัญญาการขายอสังหาริมทรัพย์ที่มีการให้สินค้าโดยไม่คิดมูลค่า (ของแถม) ราคาขายได้รวมราคาของรายการของแถม เช่น เฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่ง เนื่องจากเป็นส่วนประกอบของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นภาระหลักที่บริษัทต้องส่งมอบให้ลูกค้าตามสัญญา ในกรณีบริษัทยังไม่ได้ส่งมอบของแถม บริษัทปรับปรุงรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับของแถมและบันทึกมูลค่าเป็นรายได้รอการรับรู้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทบันทึกต้นทุนของรายการการให้สินค้าโดยไม่คิดมูลค่าเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทจ่ายชำระค่าใช้จ่ายแทนลูกค้า เช่น ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน โอนอสังหาริมทรัพย์และจดทะเบียนเช่าอสังหาริมทรัพย์ และค่าส่วนกลางนิติบุคคลของโครงการอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น หากบริษัทได้รับสินค้าหรือบริการจากลูกค้าบริษัทบันทึกการจ่ายชำระดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อได้รับประโยชน์จากสินค้าหรือบริการ หากบริษัทไม่ได้รับสินค้าหรือบริการจากลูกค้า บริษัทรับรู้การจ่ายชำระแทนลูกค้าเป็นส่วนหักจากรายได้จากการขาย

บริษัทไม่รับรู้รายได้ถ้าฝ่ายบริหารยังควบคุมหรือบริหารสินค้าที่ขายไปแล้ว หรือมีความไม่แน่นอนที่มีนัยสำคัญในการได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจจากการขายสินค้า

สำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีการรับประกันเพื่อเป็นการให้ความเชื่อมั่นในสินค้าที่ขายว่าเป็นไปตามรายละเอียดที่ตกลงกัน บริษัทบันทึกการรับประกันสินค้าตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 37 เรื่อง “ประมาณการหนี้สิน หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นและสินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น”

เงินรับล่วงหน้า

บริษัทรับรู้เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าเป็นหนี้สินหมุนเวียน บริษัทรับรู้รายได้จากเงินรับล่วงหน้าเมื่อโอนการควบคุมสินค้าให้ลูกค้า หากเงินรับล่วงหน้ามีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงิน เงินรับล่วงหน้าจะมีดอกเบี้ยจ่ายบันทึกกับหนี้สินตามสัญญาโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง บริษัทปฏิบัติตามข้อผ่อนปรนในทางปฏิบัติไม่ปรับปรุงสิ่งตอบแทนด้วยผลกระทบที่เกิดจากการมีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินหากระยะเวลาของการจัดหาเงินน้อยกว่าหรือเท่ากับ 12 เดือน

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้อง

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้องรับรู้โดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีซึ่งค่าเช่านั้นเกิดขึ้น และค่าบริการที่เกี่ยวข้องรับรู้ตลอดช่วงเวลาให้บริการตามอายุสัญญาเช่า

ดอกเบี้ยรับ

ดอกเบี้ยถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้าง โดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

รายได้อื่น

รายได้อื่นรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

สิ่งตอบแทนที่จ่ายให้กับลูกค้า

บริษัทบันทึกสิ่งตอบแทนจ่ายให้กับลูกค้าหักจากรายได้ที่รับรู้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

ค่าใช้จ่าย

ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ยืมเพื่อใช้ในการได้มา การก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ต้องใช้ระยะเวลานานในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย นำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์จะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์

ต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายโดยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงในรอบระยะเวลารายงานเมื่อเกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืม ประกอบด้วย ดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืม ประมาณการหนี้สินและสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่าย ส่วนที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากเวลาที่ผ่านไป และเงินปันผลของหุ้นบุริมสิทธิซึ่งถูกจัดประเภทเป็นหนี้สิน

ดอกเบี้ยซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของค่างวดตามสัญญาเช่าการเงินบันทึกบัญชีโดยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

ดอกเบี้ยจ่ายถือเป็นค่าใช้จ่ายตามระยะเวลาของเงินกู้ยืม โดยคำนวณจากยอดเงินต้นคงค้างตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

ค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย

ค่าใช้จ่ายทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินซึ่งเกิดขึ้นก่อนหรือ ณ วันทำสัญญาวางเงินกู้ยืมและก่อนการเบิกถอนเงินกู้ยืมถูกบันทึกเป็นค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย โดยแสดงหักจากเงินกู้ยืมที่เกี่ยวข้องและถูกตัดจำหน่ายโดยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงตามอายุของเงินกู้ยืม

ผลประโยชน์พนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้น

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อพนักงานทำงาน หนี้สินรับรู้ด้วยมูลค่าที่คาดว่าจะจ่ายชำระ หากบริษัทมีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันโดยอนุमानจะต้องจ่ายอันเป็นผลมาจากพนักงาน ปฏิบัติงานให้ในอดีตและภาระผูกพันสามารถประมาณได้อย่างสมเหตุสมผล

ผลประโยชน์หลังออกจากงาน

บริษัทและพนักงานร่วมกันดำเนินการจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพเป็นแผนจ่ายสมทบกำหนดการจ่ายสมทบรายเดือนเป็นกองทุนโดยสินทรัพย์ของกองทุนแยกออกจากสินทรัพย์ของบริษัท กองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้รับการบริหารโดยผู้จัดการกองทุนภายนอก

กองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้รับเงินสมทบเข้ากองทุนจากพนักงานและบริษัท เงินจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพและภาระหนี้สินตามโครงการสมทบเงินบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุนสำหรับรอบระยะเวลารายงานเมื่อเกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังออกจากงาน

หนี้สินผลประโยชน์พนักงานเป็นเงินชดเชยตามกฎหมายแรงงานและส่วนที่บริษัทกำหนดเพิ่มเติมบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุการทำงาน of พนักงาน โดยการประมาณจำนวนเงินผลประโยชน์ในอนาคตซึ่งพนักงานจะได้รับจากการทำงานให้กับบริษัทตลอดระยะเวลาทำงานถึงปีที่เกษียณอายุงาน ในอนาคตตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย โดยผลประโยชน์ถูกคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน อัตราคิดลดใช้อัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลเป็นอัตราอ้างอิงเริ่มต้นการประมาณการหนี้สินคำนวณตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยโดยวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการ (Projected Unit Credit Method)

ผลประโยชน์พนักงานเปลี่ยนแปลง ส่วนของผลประโยชน์เพิ่มขึ้นซึ่งเกี่ยวข้องกับการทำงานให้กับบริษัทในอดีตของพนักงานบันทึกบัญชีในกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตามอายุงานคงเหลือ โดยเฉลี่ยจนกระทั่งผลประโยชน์จ่ายจริง

ข้อสมมติใช้ในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยเปลี่ยนแปลง บริษัทรับผู้ผลกำไร(ขาดทุน)จากการเปลี่ยนแปลงประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ต้นทุนบริการในอดีตเกี่ยวข้องกับการแก้ไขโครงการรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเมื่อการแก้ไขโครงการมีผลบังคับใช้

ผลประโยชน์เมื่อเลิกจ้าง

บริษัทรับผู้ผลประโยชน์เมื่อเลิกจ้างเป็นหนี้สินและค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน เมื่อบริษัทแสดงเจตนาผูกพันอย่างชัดเจนเกี่ยวกับการเลิกจ้าง และไม่มีความเป็นไปได้จะยกเลิก บริษัทจัดทำรายละเอียดอย่างเป็นทางการทั้งการเลิกจ้างก่อนวันเกษียณตามปกติ หรือเมื่อบริษัทเสนอการออกจากงาน โดยสมัครใจ และมีความเป็นไปได้ที่จะได้รับการตอบรับข้อเสนอ และสามารถประมาณจำนวนของการยอมรับข้อเสนอได้อย่างสมเหตุสมผล คิดลดกระแสเงินสดหากระยะเวลาการจ่ายผลประโยชน์เกินกว่า 12 เดือนนับจากวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปี ประกอบด้วย ภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีส่วนที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับการซึ่งบันทึกในส่วนของผู้ถือหุ้น ให้รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน ได้แก่ ภาษีที่คาดว่าจะจ่ายชำระหรือได้รับชำระ จำนวนจากกำไรหรือขาดทุนประจำปีที่ต้องเสียภาษี โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือคาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ตลอดจนการปรับปรุงทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับรายการในปีก่อน

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีบันทึกโดยคำนวณจากผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดขึ้นระหว่างมูลค่าตามบัญชีและฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สิน

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีวัดมูลค่าโดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือคาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กับผลแตกต่างชั่วคราวเมื่อมีการกลับรายการ

การกำหนดมูลค่าของภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี บริษัทต้องคำนึงถึงผลกระทบของสถานการณ์ทางภาษีที่ไม่แน่นอนและอาจทำให้จำนวนภาษีที่ต้องจ่ายเพิ่มขึ้นและดอกเบี้ยที่ต้องชำระ บริษัทเชื่อว่าได้บันทึกภาษีเงินได้ค้างจ่ายเพียงพอสำหรับภาษีเงินได้ที่จ่ายในอนาคต ซึ่งเกิดจากการประเมินผลกระทบจากหลายปัจจัย รวมถึง การตีความทางกฎหมายภาษีและจากประสบการณ์ในอดีต การประเมินอยู่บนพื้นฐานการประมาณการและข้อสมมติฐานและอาจเกี่ยวข้องกับการตัดสินใจเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคต ข้อมูลใหม่อาจทำให้บริษัทเปลี่ยนการตัดสินใจโดยขึ้นอยู่กับความเพียงพอของภาษีเงินได้ค้างจ่ายที่มีอยู่ การเปลี่ยนแปลงในภาษีเงินได้ค้างจ่ายจะกระทบต่อค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในรอบระยะเวลารายงานที่เกิดการเปลี่ยนแปลง

สินทรัพย์ภายในได้รอกการตัดบัญชีและหนี้สินภายในได้รอกการตัดบัญชีสามารถหักลบเมื่อบริษัทมีสิทธิตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์ภายในได้ของปีปัจจุบันมาหักลบกับหนี้สินภายในได้ของปีปัจจุบันและภายในได้ประเมินโดยหน่วยงานจัดเก็บภาษีหน่วยงานเดียวกันสำหรับหน่วยภาษีเดียวกันหรือหน่วยภาษีต่างกัน สำหรับหน่วยภาษีต่างกันบริษัทมีความตั้งใจจะจ่ายชำระหนี้สินและสินทรัพย์ภายในได้ของปีปัจจุบันด้วยยอดสุทธิหรือตั้งใจจะรับคืนสินทรัพย์และจ่ายชำระหนี้สินในเวลาเดียวกัน

สินทรัพย์ภายในได้รอกการตัดบัญชีบันทึกต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากำไรเพื่อเสียภาษีในอนาคตจะมีจำนวนเพียงพอกับการใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวรวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ สินทรัพย์ภายในได้รอกการตัดบัญชีจะถูกทบทวน ณ ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงานและปรับมูลค่าตามบัญชี หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าบริษัทจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภายในได้รอกการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ประกอบด้วย เงินสด เงินฝากธนาคารกระแสรายวันและออมทรัพย์ เงินฝากธนาคารที่มีกำหนดระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือน รวมถึงบัตรเงินฝาก และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ประเภทเงินลงทุนระยะสั้นในตั๋วเงินหรือตั๋วสัญญาใช้เงินออกโดยสถาบันการเงินประเภทเพื่อเรียกและประเภทวันถึงกำหนดภายใน 3 เดือน หรือน้อยกว่านับจากวันที่ได้มา โดยไม่รวมเงินฝากธนาคารคิดภาระหลักประกันหรือมีข้อจำกัดการเบิกใช้ และความเสียหายที่ไม่มียุติสำคัญต่อการเปลี่ยนแปลงมูลค่า

ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาจะต่ำกว่า โดยแสดงสุทธิจากการตัดบัญชีเป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ราคาทุน ประกอบด้วย ที่ดิน งานก่อสร้าง รวมทั้งต้นทุนการกู้ยืมเพื่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

รายละเอียดการคำนวณราคาทุน

ที่ดิน	-	ราคาซื้อที่ดิน ต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดินและการพัฒนาที่ดินบันทึกโดยวิธีถัวเฉลี่ย โดยปันส่วนราคาทุนตามเนื้อที่หรือพื้นที่สำหรับขายของแต่ละโครงการ
งานก่อสร้าง	-	ต้นทุนงานก่อสร้าง ประกอบด้วย <ol style="list-style-type: none">1) ค่าออกแบบ ต้นทุนงานก่อสร้างสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ปันส่วนราคาทุนตามเนื้อที่หรือพื้นที่สำหรับขาย2) ต้นทุนงานก่อสร้างบ้านพักอาศัยปันส่วนราคาทุนตามที่เกิดขึ้นจริงของบ้านพักอาศัยแต่ละหลัง

ต้นทุนการกู้ยืม - ดอกเบี้ยจ่ายและค่าธรรมเนียมที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเพื่อการค้าได้มาซึ่งการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ก่อนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะพัฒนาแล้วเสร็จปันส่วนตามที่เกิดขึ้นจริงของที่ดินและงานก่อสร้าง

มูลค่าสุทธิที่จะได้รับเป็นการประมาณราคาที่จะขายได้จากการดำเนินธุรกิจปกติหักค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการขายโดยประมาณ

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ เป็นต้น บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการขาย

บริษัทบันทึกขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการไว้ในงบกำไรหรือขาดทุน

การคำนวณหาต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ บริษัทรวมประมาณการแบ่งสรรต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริง) ตามเกณฑ์พื้นที่สำหรับขาย

ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะประมาณการต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จนแล้วเสร็จจากประมาณการในการประกอบธุรกิจและทบทวนประมาณการดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์รวมถึงต้นทุนของสินค้าอื่นซึ่งบริษัทส่งมอบให้กับลูกค้าตามสัญญา เช่น เฟอร์นิเจอร์ และเครื่องตกแต่ง ถือเป็นส่วนควบของบ้านพักอาศัย

สินค้าคงเหลือ

สินค้าคงเหลือแสดงราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

ราคาทุนสินค้าคงเหลือคำนวณด้วยวิธีเข้าก่อน-ออกก่อน

ต้นทุนสินค้า ประกอบด้วย ต้นทุนที่ซื้อ ต้นทุนแปลงสภาพหรือต้นทุนอื่นเพื่อให้สินค้าอยู่ในสถานที่และสภาพปัจจุบัน

มูลค่าสุทธิที่จะได้รับเป็นการประมาณราคาที่จะขายได้จากการดำเนินธุรกิจปกติหักประมาณการต้นทุนจำเป็นต้องจ่ายเพื่อขายสินค้า

บริษัทบันทึกค่าเผื่อมูลค่าสินค้าลดลงสำหรับสินค้าเสื่อมคุณภาพ เสียหาย ล้าสมัยและค้างนาน

ดอกเบี้ยจ่ายถือเป็นต้นทุน

ดอกเบี้ยจ่ายเฉพาะเกิดจากการกู้ยืมเพื่อใช้ในการได้มาซึ่งที่ดินและการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ถือเป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนของต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และหยุดบันทึกดอกเบี้ยจ่ายเป็นต้นทุนเมื่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับงานก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์หรือหยุดชะงักลง ดอกเบี้ยจะถูกบันทึกเป็นต้นทุนอีกเมื่อเริ่มกิจกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อีกครั้งหนึ่ง

ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาเป็นที่ดินที่จะใช้พัฒนาต่อไปในอนาคตแสดงในราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ราคาทุน ประกอบด้วย ต้นทุนซื้อที่ดินและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง

ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์บันทึกบัญชีในกำไรหรือขาดทุน

อาคารและอุปกรณ์

สินทรัพย์เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท

อาคารและอุปกรณ์แสดงราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ราคาทุนรวมถึงต้นทุนทางตรงที่เกี่ยวข้องกับการได้มาของสินทรัพย์ ต้นทุนการก่อสร้างสินทรัพย์ซึ่งกิจการก่อสร้างเอง รวมต้นทุนวัสดุ แรงงานทางตรง และต้นทุนทางตรงอื่นที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาสินทรัพย์เพื่อให้สินทรัพย์อยู่ในสถานที่และสภาพที่พร้อมใช้งานได้ตามความประสงค์ รวมทั้งต้นทุนการรื้อถอน การขนย้าย การบูรณะสถานที่ตั้งสินทรัพย์ และต้นทุนการกู้ยืม

อุปกรณ์คอมพิวเตอร์ซึ่งควบคุมโดยลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ไม่สามารถทำงานโดยปราศจากลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ให้ถือว่าลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์เป็นส่วนหนึ่งของอุปกรณ์คอมพิวเตอร์

ส่วนประกอบของรายการอาคารและอุปกรณ์แต่ละรายการที่มีรูปแบบและอายุการใช้ประโยชน์ต่างกันบันทึกแต่ละส่วนประกอบที่มีนัยสำคัญแยกต่างหากจากกัน

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายอาคารและอุปกรณ์ คือ ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายหักค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของอาคารและอุปกรณ์ บันทึกบัญชีสุทธิเป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน

บริษัทตัดรายการอาคารและอุปกรณ์ออกจากบัญชีเมื่อคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลขาดทุนจากการตัดรายการสินทรัพย์จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อบริษัทตัดรายการสินทรัพย์

สินทรัพย์เช่า

บริษัทเช่าสินทรัพย์โดยได้รับความเสี่ยงและผลตอบแทนส่วนใหญ่จากการครอบครองสินทรัพย์เช่า จัดประเภทเป็นสัญญาเช่าการเงิน อาคารและอุปกรณ์ที่ได้มาโดยทำสัญญาเช่าการเงินบันทึกเป็นสินทรัพย์ด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่าหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ค่าเช่าจ่ายชำระจะแยกส่วนเป็นค่าใช้จ่ายทางการเงินและส่วนหักจากหนี้สินตามสัญญาเช่า เพื่อทำให้อัตราดอกเบี้ยเมื่อเทียบกับยอดหนี้คงเหลือแต่ละงวดเป็นอัตราคงที่ ต้นทุนทางการเงินบันทึกบัญชีในกำไรหรือขาดทุน

การจัดประเภทไปยังอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

เมื่อเปลี่ยนแปลงการใช้งานจากอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใช้งานเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน อสังหาริมทรัพย์ถูกจัดประเภทเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่จัดประเภทใหม่ถือเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ต่อไป

ต้นทุนเกิดขึ้นในภายหลัง

ต้นทุนการเปลี่ยนแปลงส่วนประกอบและต้นทุนการปรับปรุงให้ดีขึ้นรับรู้เป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชีสำหรับรายการอาคารและอุปกรณ์ ถ้ามีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่บริษัทจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตกลับคืนมาเกินกว่าหนึ่งรอบระยะเวลาบัญชีและสามารถวัดมูลค่าต้นทุนของรายการได้อย่างน่าเชื่อถือ ชิ้นส่วนซึ่งถูกเปลี่ยนแทนถูกตัดออกจากบัญชีด้วยมูลค่าตามบัญชี ต้นทุนเกิดขึ้นจากการซ่อมบำรุงอาคารและอุปกรณ์ซึ่งเกิดขึ้นเป็นประจำรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

ค่าเสื่อมราคา

ค่าเสื่อมราคาคำนวณจากจำนวนคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับรายการอาคารและอุปกรณ์ ประกอบด้วย ราคาทุนของสินทรัพย์หรือมูลค่าอื่นใช้แทนราคาทุนหักมูลค่าคงเหลือของสินทรัพย์

สินทรัพย์จากต้นทุนการเปลี่ยนแปลงและต้นทุนการปรับปรุงจะคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้ประโยชน์ที่เหลืออยู่ของสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

ค่าเสื่อมราคาคำนวณโดยใช้วิธีเส้นตรงตามเกณฑ์อายุการใช้ประโยชน์โดยประมาณของส่วนประกอบสำหรับสินทรัพย์แต่ละรายการ ประมาณการอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์แสดงดังนี้

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

ค่าเสื่อมราคาบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน

บริษัทไม่คิดค่าเสื่อมราคาสำหรับสินทรัพย์อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์เช่าตามสัญญาเช่าการเงินบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในแต่ละรอบระยะเวลารายงาน วิธีการคิดค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์เช่าเป็นวิธีการเดียวกันกับการคิดค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท

มูลค่าคงเหลือคำนวณจากจำนวนเงินที่บริษัทคาดว่าจะได้รับในปัจจุบันจากการจำหน่ายสินทรัพย์หลังจากหักต้นทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากการจำหน่ายสินทรัพย์ตามอายุและสภาพที่คาดว่าจะ เป็น ณ วันสิ้นสุดอายุการใช้ประโยชน์

บริษัททบทวนวิธีการคิดค่าเสื่อมราคา มูลค่าคงเหลือและอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์อย่างน้อยที่สุดทุกสิ้นรอบปีบัญชี และหากวิธีการคิดค่าเสื่อมราคา มูลค่าคงเหลือและอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์แตกต่างไปจากประมาณการให้ถือว่าการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นเป็นการเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชี

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน ซึ่งบริษัทซื้อและอายุการใช้ประโยชน์ทราบได้แน่นอนแสดงด้วยราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

รายจ่ายภายหลังการรับรู้รายการ

รายจ่ายภายหลังการรับรู้รายการรับรู้เป็นสินทรัพย์เมื่อก่อให้เกิดประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตโดยรวมเป็นสินทรัพย์ที่สามารถระบุได้ที่เกี่ยวข้อง

รายจ่ายอื่นรวมถึงค่าความนิยมและตราผลิตภัณฑ์เกิดขึ้นภายในรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดรายการ

ค่าตัดจำหน่าย

ค่าตัดจำหน่ายคำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์หรือมูลค่าอื่นใช้แทนราคาทุนหักมูลค่าคงเหลือของสินทรัพย์

ค่าตัดจำหน่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยวิธีเส้นตรง ส่วนใหญ่จะสะท้อนรูปแบบที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากสินทรัพย์ตามระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ไม่มีตัวตน เริ่มตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนเมื่อสินทรัพย์พร้อมที่จะใช้ประโยชน์

ระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์แสดงดังนี้

ปี

โปรแกรมคอมพิวเตอร์

10

บริษัทไม่ได้คิดค่าตัดจำหน่ายสำหรับสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอยู่ระหว่างการพัฒนาและติดตั้ง

บริษัททบทวนวิธีการตัดจำหน่าย มูลค่าคงเหลือและอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์อย่างน้อยที่สุดทุกสิ้นรอบปีบัญชี และหากวิธีการตัดจำหน่าย มูลค่าคงเหลือและอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์แตกต่างไปจากประมาณการให้ถือว่าการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นเป็นการเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชี

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์ไม่ทราบแน่นอนไม่มีการตัดจำหน่ายแต่จะใช้วิธีการทดสอบการด้อยค่าทุกปีทั้งระดับของแต่ละสินทรัพย์และระดับของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด และทบทวนทุกปีว่าสินทรัพย์ไม่มีตัวตนยังคงมีอายุการให้ประโยชน์ไม่ทราบแน่นอน

รายการกำไรและรายการขาดทุนจากการจำหน่ายกำหนดโดยเปรียบเทียบสิ่งตอบแทนที่ได้รับกับราคาตามบัญชีรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

การด้อยค่าของสินทรัพย์นอกจากสินทรัพย์ทางการเงิน

มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงินของบริษัท เช่น อาคารและอุปกรณ์ สินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตน สินทรัพย์สิทธิการใช้และสินทรัพย์อื่น ได้รับการทบทวนทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงานว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ ในกรณีที่ไม่มีข้อบ่งชี้จะทำการประมาณมูลค่าสินทรัพย์ที่คาดว่าจะได้รับคืน สำหรับสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์ไม่ทราบแน่นอน หรือยังไม่พร้อมให้ประโยชน์จะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนทุกปีในช่วงเวลาเดียวกัน

ผลขาดทุนจากการด้อยค่าบันทึกบัญชีในกำไรหรือขาดทุน เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์หรือหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน เว้นแต่ เมื่อกลับรายการการประเมินมูลค่าของสินทรัพย์เพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ขึ้นเดียวกันซึ่งเคยรับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้นและด้อยค่าสินทรัพย์ในเวลาต่อมา ในกรณีนี้รับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้น

เมื่อมีการลดลงในมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินเพื่อขายซึ่งได้บันทึกในส่วนของผู้ถือหุ้น และมีความชัดเจนว่าสินทรัพย์ดังกล่าวมีการด้อยค่า ผลขาดทุนซึ่งเคยบันทึกในส่วนของผู้ถือหุ้นจะถูกรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ถึงแม้ว่าจะยังไม่มี การตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว ผลขาดทุนที่บันทึกในกำไรหรือขาดทุนเป็นผลต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรมในปัจจุบันของสินทรัพย์กับราคาทุนที่ซื้อหักด้วยผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินนั้น ๆ ซึ่งเคยรับรู้แล้วในกำไรหรือขาดทุน

การคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน

มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน หมายถึง มูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์หรือมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หักต้นทุนการขายแล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า

การประเมินมูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์ประมาณจากกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับ ในอนาคตคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยใช้อัตราคิดลดก่อนภาษีเงินได้เพื่อสะท้อนมูลค่าที่อาจประเมินได้ในตลาดปัจจุบันซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อสินทรัพย์ สำหรับสินทรัพย์ไม่ก่อให้เกิดกระแสเงินสดรับโดยอิสระจากสินทรัพย์อื่นพิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนรวมกับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดที่สินทรัพย์นั้นเกี่ยวข้อง

การประเมินมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนการขาย บริษัทใช้แบบจำลองการประเมินมูลค่าที่ดีที่สุดให้เหมาะสมกับสินทรัพย์เพื่อสะท้อนถึงจำนวนเงินที่กิจการสามารถจะได้อาจมาจากการจำหน่ายสินทรัพย์หักต้นทุนการจำหน่าย โดยการจำหน่ายซึ่งผู้ซื้อและผู้ขายมีความรอบรู้และเต็มใจแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันอย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน

การกลับรายการด้อยค่า

ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินถูกกลับรายการเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนเพิ่มขึ้นในภายหลัง และการเพิ่มขึ้นสัมพันธ์โดยตรงกับผลขาดทุนจากการด้อยค่าที่เคยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงินอื่นซึ่งเคยรับรู้ในงวดก่อนจะถูกประเมินทบทวนระยะเวลารายงานว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ หากมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ผลขาดทุนจากการด้อยค่าจะถูกกลับรายการเพียงเท่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่เกินกว่ามูลค่าตามบัญชีภายหลังหักค่าเสื่อมราคาสะสมหรือค่าตัดจำหน่ายสะสม เสมือนหนึ่งไม่เคยบันทึกผลขาดทุนจากการด้อยค่า

ประมาณการหนี้สิน

ประมาณการหนี้สินรับรู้ในงบแสดงฐานะการเงินเมื่อบริษัทมีภาระผูกพันตามกฎหมาย ภาระผูกพัน โดยอนุমানซึ่งเกิดขึ้นในปัจจุบันหรือภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีต และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าบริษัทจะเสียประโยชน์เชิงเศรษฐกิจเพื่อจ่ายชำระภาระหนี้สิน จำนวนภาระหนี้สินสามารถประมาณจำนวนเงิน ได้อย่างน่าเชื่อถือ ประมาณการกระแสเงินสดจ่ายในอนาคตคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยใช้อัตราคิดลดในตลาดปัจจุบันก่อนคำนึงภาษีเงินได้ เพื่อให้สะท้อนมูลค่าประเมินในตลาดปัจจุบันซึ่งผันแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อหนี้สิน ประมาณการหนี้สินที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากเวลาที่ผ่านไปรับรู้เป็นต้นทุนทางการเงิน

ประมาณการต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

บริษัทประมาณการต้นทุนสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางซึ่งอยู่ระหว่างการก่อสร้างสำหรับซึ่งรับรู้รายได้จากการขายไปแล้วของแต่ละโครงการเพื่อรับรู้ประมาณการต้นทุนขายตามรายละเอียดของแบบก่อสร้างและนำมาคำนวณจำนวนและมูลค่าวัสดุก่อสร้างที่ต้องใช้ในแต่ละโครงการ รวมถึงค่าแรง ค่าใช้จ่ายอื่นที่ต้องใช้ในการก่อสร้างจนเสร็จ ประกอบกับการพิจารณาถึงแนวโน้มของการเปลี่ยนแปลงราคาวัสดุก่อสร้าง ค่าแรง และค่าใช้จ่ายอื่น บริษัททบทวนประมาณการต้นทุนอย่างสม่ำเสมอ และทบทวนเมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างเป็นสาระสำคัญ

เงินปันผลจ่าย

เงินปันผลจ่ายและเงินปันผลจ่ายระหว่างกาลในรอบระยะเวลาบัญชีซึ่งที่ประชุมผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการบริษัทอนุมัติการจ่ายเงินปันผล

เงินกู้ยืมอื่น

เงินกู้ยืมอื่นรับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่ได้รับ วัตถุประสงค์ภายหลังด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนเมื่อเทียบกับมูลค่าที่จ่ายคืนเพื่อชำระหนี้รับรู้เป็นดอกเบี้ยจ่ายในกำไรหรือขาดทุนตลอดช่วงเวลาการกู้ยืม

ส่วนเกินมูลค่าหุ้น

ตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 มาตรา 51 ในกรณีบริษัทเสนอขายหุ้นสูงกว่ามูลค่าหุ้นที่จดทะเบียนไว้ บริษัทต้องนำค่าหุ้นส่วนเกินตั้งเป็นทุนสำรอง (“ส่วนเกินมูลค่าหุ้น”) ส่วนเกินมูลค่าหุ้นจะนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลไม่ได้

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรสำหรับปีของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัทด้วยจำนวนหุ้นถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของบริษัทที่ออกจำหน่ายระหว่างปี

การใช้ดุลยพินิจของผู้บริหาร

การจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน บริษัทจำเป็นต้องอาศัยดุลยพินิจของผู้บริหารเพื่อกำหนดนโยบายการบัญชี ประเมินการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนและการตั้งข้อสมมติฐานหลายประการ

การใช้ดุลยพินิจและประมาณการที่สำคัญ มีดังนี้

ก) การรับรู้และการตัดรายการสินทรัพย์และหนี้สิน

การพิจารณาการรับรู้หรือการตัดรายการสินทรัพย์และหนี้สิน ฝ่ายบริหารต้องใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาว่าบริษัทโอนหรือรับโอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ในสินทรัพย์และหนี้สินแล้วหรือไม่ โดยใช้ดุลยพินิจบนพื้นฐานของข้อมูลที่ดีที่สุดที่รับรู้ได้ในสภาวะปัจจุบัน

ข) มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

การประเมินมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินไม่มีการซื้อขายในตลาดและไม่สามารถหาราคาในตลาดซื้อขายคล่อง ฝ่ายบริหารต้องใช้ดุลยพินิจประเมินมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน โดยใช้เทคนิคและแบบจำลองการประเมินมูลค่า ซึ่งตัวแปรที่ใช้ในแบบจำลองได้มาจากการเทียบเคียงกับตัวแปรที่มีอยู่ในตลาด โดยคำนึงถึงความเสี่ยงทางด้านเครดิต สภาพคล่อง ข้อมูลความสัมพันธ์ และการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าของเครื่องมือทางการเงินในระยะยาว การเปลี่ยนแปลงของสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับตัวแปรที่ใช้ในการคำนวณ อาจมีผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรมซึ่งแสดงอยู่ในงบการเงิน และการเปิดเผยลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ค) อาคารและอุปกรณ์

การรับรู้ต้นทุนที่เกิดขึ้นเป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชีของรายการอาคารและอุปกรณ์จะสิ้นสุดเมื่อฝ่ายบริหารพิจารณาแล้วว่าสินทรัพย์อยู่ในสภาพพร้อมจะใช้งานได้ตามความประสงค์ของฝ่ายบริหาร

การคำนวณค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการอายุการใช้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของอาคารและอุปกรณ์ และทบทวนอายุการใช้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากเกิดการเปลี่ยนแปลง

ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของอาคารและอุปกรณ์ในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่า หากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวข้องกับสินทรัพย์

ง) สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

การบันทึกและวัดมูลค่าของสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ณ วันที่ได้มา ตลอดจนการทดสอบการด้อยค่าภายหลัง ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากสินทรัพย์หรือหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด รวมทั้งการเลือกอัตราคิดลดที่เหมาะสมสำหรับการคำนวณหามูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด

จ) สิทธิประโยชน์เงินได้รอการตัดบัญชี

บริษัทรับรู้สิทธิประโยชน์เงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวใช้หักภาษีเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ ว่าบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอจะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการว่าบริษัทควรรับรู้จำนวนสิทธิประโยชน์เงินได้รอการตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใด โดยพิจารณาถึงจำนวนกำไรทางภาษีที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา

ฉ) สัญญาเช่า

บริษัทประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า ฝ่ายบริหารใช้ดุลยพินิจประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่าบริษัทโอนหรือรับโอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ในสัญญาเช่าหรือไม่

การกำหนดอายุสัญญาเช่าที่มีสิทธิการเลือกการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่า

การกำหนดอายุสัญญาเช่า ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจประเมินว่าบริษัทมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลหรือไม่ที่จะใช้สิทธิเลือกการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่า โดยคำนึงถึงข้อเท็จจริงและสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องทั้งหมดซึ่งทำให้เกิดสิ่งจูงใจในทางเศรษฐกิจสำหรับบริษัทในการใช้หรือไม่ใช้สิทธิเลือก

ช) ผลประโยชน์พนักงานหลังออกจากงาน

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานประมาณขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่าง ๆ ในการประมาณการ เช่น อัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตราমনะ และอัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน เป็นต้น ทั้งนี้ จำนวนจ่ายจริงอาจแตกต่างจากประมาณการ

ซ) การด้อยค่า

สินทรัพย์คงเหลือตามบัญชีของบริษัทจะทบทวน ณ ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงานว่ามีข้อบ่งชี้ เรื่อง การด้อยค่าหรือไม่ ในกรณีมีข้อบ่งชี้ฝ่ายบริหารจะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์

ฌ) รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

การระบุภาระที่ต้องปฏิบัติ

การระบุภาระที่ต้องปฏิบัติในการส่งมอบสินค้าหรือบริการให้กับลูกค้า ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาที่ทำกับลูกค้าเพื่อพิจารณาว่าสินค้าหรือบริการแต่ละรายการถือเป็นภาระแยกจากกันหรือไม่ กล่าวคือ บริษัทบันทึกสินค้าหรือบริการแต่ละรายการแยกจากกัน เมื่อสินค้าหรือบริการสามารถระบุได้ว่าแยกจากสินค้าหรือบริการอื่นในสัญญา และลูกค้าได้รับประโยชน์จากสินค้าหรือบริการ

การกำหนดจังหวะเวลาของการรับรู้รายได้

การกำหนดจังหวะเวลาของการรับรู้รายได้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาที่ทำกับลูกค้าเพื่อพิจารณาว่าภาระที่ต้องปฏิบัติเสร็จสิ้นตลอดช่วงเวลาหนึ่งหรือเสร็จสิ้น ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง ทั้งนี้ บริษัทรับรู้รายได้ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง เมื่อเป็นไปตามเงื่อนไขข้อใดข้อหนึ่งต่อไปนี้

- ลูกค้าได้รับและใช้ประโยชน์จากผลของการปฏิบัติงานของบริษัทในขณะที่บริษัทปฏิบัติงาน
- การปฏิบัติงานของบริษัทก่อให้เกิดสินทรัพย์ที่ลูกค้าควบคุมในขณะที่สร้างสินทรัพย์ หรือ
- การปฏิบัติงานของบริษัทไม่ก่อให้เกิดสินทรัพย์ที่บริษัทสามารถนำไปใช้ประโยชน์อื่น และบริษัทมีสิทธิในการรับชำระสำหรับการปฏิบัติงานเสร็จสิ้นถึงปัจจุบัน

กรณีไม่เข้าเงื่อนไขข้างต้น บริษัทรับรู้รายได้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินว่าภาระที่ต้องปฏิบัติเสร็จสิ้นเมื่อใด

ฎ) เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าจากการขายอสังหาริมทรัพย์

สัญญาการขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งบริษัททำกับลูกค้าระบุให้บริษัทมีสิทธิได้รับเงินเมื่อเริ่มสัญญา เช่น เงินจอง เงินทำสัญญา และเงินค้ำประกัน บริษัทพิจารณาว่าเงินที่ได้รับไม่ถือว่ามืองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญเนื่องจากเงินที่ได้รับจากลูกค้าไม่ใช่การจัดหาเงินทุนเพื่อบริษัท แต่เพื่อป้องกันบริษัทจากลูกค้าไม่อาจปฏิบัติตามสัญญาให้สมบูรณ์บางส่วนหรือทั้งหมด

ฉ) ประมาณการต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

การคำนวณต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดิน บริษัทต้องประมาณต้นทุนทั้งหมดใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุน ประกอบด้วย ต้นทุนที่ดินและการปรับปรุงที่ดิน ค่าออกแบบและก่อสร้าง สาธารณูปโภค ต้นทุนการกู้ยืมเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารประมาณการต้นทุนจากประสบการณ์การประกอบธุรกิจ บริษัททบทวนการประมาณการเป็นระยะหรือเมื่อต้นทุนเกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

ค) ค่าเพื่อผลขาดทุนจากการลดมูลค่าของต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

บริษัทพิจารณาปรับลดต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เมื่อมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ลดลงอย่างเป็นสาระสำคัญ ฝ่ายบริหารพิจารณาปรับลดมูลค่าของต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เท่ากับมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ อย่างไรก็ตาม ความมีสาระสำคัญและการปรับลดมูลค่าขึ้นกับดุลพินิจของฝ่ายบริหาร

ง) ประมาณการค่าซ่อมแซมบ้าน และสาธารณูปโภค

การประมาณการค่าซ่อมแซมบ้าน และสาธารณูปโภค ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจประมาณการค่าใช้จ่ายการซ่อมแซมบ้าน และสาธารณูปโภคที่คาดว่าจะเกิดขึ้น โดยคำนึงถึงประสบการณ์การซ่อมแซมบ้านให้แก่ลูกค้าในอดีต และ/หรือข้อมูลปัจจุบันเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายสำหรับงานซ่อมแซมประเภทต่าง ๆ

ท) เงินสมทบกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้าน

บริษัทประมาณการเงินสมทบกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้านโดยใช้อัตราตามกำหนดในกฎหมายและระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้องและใช้มูลค่าประมาณการของงานสาธารณูปโภคเป็นฐานในการคำนวณ

การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือจ่ายชำระเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่นซึ่งเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่าในตลาดหลักหรือตลาดที่ให้ประโยชน์สูงสุด และสามารถเข้าถึงได้ บริษัทใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่อง บริษัทจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินซึ่งวัดมูลค่ายุติธรรมให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่น่ามาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

- ระดับ 1 ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง
- ระดับ 2 ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้สำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็ข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม
- ระดับ 3 ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้สำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สิน เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดในอนาคตที่บริษัทประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน บริษัทประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

4. การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี

บริษัทนำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า มาถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 โดยบริษัทใช้วิธีรับรู้ผลกระทบสะสมจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มนี้มาถือปฏิบัติเป็นครั้งแรกโดยปรับปรุงกับสินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 และไม่ปรับปรุงย้อนหลังงบการเงินปีก่อนที่แสดงเปรียบเทียบ

ผลกระทบต้องบแสดงฐานะการเงิน จากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี แสดงได้ดังนี้

	<i>บาท</i>		
	31 ธันวาคม 2562 ตามที่รายงานไว้เดิม	ผลกระทบจาก มาตรฐานการรายงาน สัญญาเช่า	1 มกราคม 2563 ปรับปรุงใหม่
งบแสดงฐานะการเงิน			
สินทรัพย์			
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	2,827,453	2,827,453
หนี้สิน			
หนี้สินตามสัญญาเช่าส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	671,696	231,494	903,190
หนี้สินตามสัญญาเช่าระยะยาว	1,480,366	2,595,959	4,076,325

สัญญาเช่า

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า มาถือปฏิบัติครั้งแรก บริษัทรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับสัญญาเช่าที่เคยจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานด้วยมูลค่าปัจจุบันของเงินจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่เหลืออยู่คิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของบริษัท ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 และสำหรับสัญญาเช่าที่เคยจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าเงินทุน บริษัทรับรู้มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่าด้วยมูลค่าตามบัญชีเดิมก่อนวันที่นำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า มาถือปฏิบัติครั้งแรก

	บาท
ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าดำเนินงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	6,718,178
ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี	
หัก สัญญาเช่าระยะสั้น	(1,917,751)
หัก ดอกเบี้ยรอดตัดบัญชี	(1,972,974)
หนี้สินตามสัญญาเช่า เพิ่มขึ้น	2,827,453
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	2,152,062
หนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	4,979,515
อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ร้อยละ)	5.65

	บาท
หนี้สินตามสัญญาเช่า ประกอบด้วย	
หนี้สินตามสัญญาเช่าส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	231,494
หนี้สินตามสัญญาเช่าระยะยาว	2,595,959
รวม	2,827,453

รายการปรับปรุงสินทรัพย์สิทธิการใช้ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 สรุปได้ดังนี้

	บาท
ที่ดิน	2,309,020
อาคาร	518,433
รวม	2,827,453

5. รายการบัญชีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทหรือถูกบริษัทควบคุมไม่ว่าจะเป็น โดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันหมายรวมถึงบุคคลที่มีสิทธิออกเสียงโดยตรงหรือทางอ้อมซึ่งมีอิทธิพลต่อบริษัทผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทที่มีอำนาจวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทตลอดทั้งสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลและกิจการที่บุคคลดังกล่าวมีอำนาจควบคุมหรือมีอิทธิพลไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม

รายการบัญชีที่มีสาระสำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีดังนี้

	<i>บาท</i>	
	2563	2562
บริษัท สารคาม ปีโตรเลียม จำกัด		
ซื้อวัสดุสิ้นเปลือง	64,900	54,400
ค่าใช้จ่ายอื่น	910	9,185
กรรมการบริษัท		
ค่าเช่าที่ดินพร้อมโกดังสินค้า	-	95,833
ค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์สิทธิการใช้	356,199	-
ดอกเบี้ยจ่าย	1,796,725	-
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน		
รายได้จากการขาย	-	34,235,000
ดอกเบี้ยจ่าย	1,378,767	597,192

ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ

ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 ประกอบด้วย

	<i>บาท</i>	
	2563	2562
ผลประโยชน์ระยะสั้น	4,530,880	3,406,734
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	216,551	156,914
รวม	4,747,431	3,563,648

ค่าตอบแทนกรรมการ

ค่าตอบแทนกรรมการเป็นประโยชน์ที่จ่ายให้แก่กรรมการบริษัท ตามมาตรา 90 ของพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 โดยไม่รวมเงินเดือนและผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องที่จ่ายให้กับกรรมการซึ่งดำรงตำแหน่งเป็นผู้บริหารของบริษัท

ค่าตอบแทนกรรมการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 จำนวนเงิน 0.64 ล้านบาท และ 0.11 ล้านบาท ตามลำดับ

ยอดคงเหลือของสินทรัพย์และหนี้สินที่มีสาระสำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีดังนี้

	<i>บาท</i>	
	2563	2562
สินทรัพย์สิทธิการใช้		
กรรมการบริษัท	2,471,254	-
เจ้าหนี้อื่น		
กรรมการบริษัท	-	7,790
ค่าเช่าค้างจ่าย		
กรรมการบริษัท	22,356	35,833
ดอกเบี้ยค้างจ่าย		
กรรมการบริษัท	117,312	-
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	116,781	93,767
หนี้สินตามสัญญาเช่า		
กรรมการบริษัท	2,573,604	-

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 ประกอบด้วย

	<i>บาท</i>	
	2563	2562
กรรมการบริษัท	55,250,000	145,180,927
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	55,000,000	55,000,000
รวม	110,250,000	200,180,927

การเพิ่มขึ้นและลดลงของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีดังนี้

	บาท	
	2563	2562
ยอดยกมา	200,180,927	283,776,699
เพิ่มขึ้น	16,600,000	94,580,000
ลดลง	(106,530,927)	(178,175,772)
ยอดคงเหลือ	<u>110,250,000</u>	<u>200,180,927</u>

บริษัทมีเงินกู้ยืมจากกรรมการบริษัท โดยออกตัวสัญญาใช้เงินประเภทจ่ายชำระคืนเมื่อทวงถาม คิดดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 2.50 ต่อปี (ปี 2562 สัญญาเงินกู้ยืม: ไม่คิดดอกเบี้ย) และไม่มีหลักประกัน

บริษัทมีเงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยออกตัวสัญญาใช้เงินประเภทจ่ายชำระคืนเมื่อทวงถาม คิดดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 2.50 ต่อปี (ปี 2562 สัญญาเงินกู้ยืม: อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1.5 - 4 ต่อปี) และไม่มีหลักประกัน

สัญญาสำคัญ

บริษัททำสัญญาเช่าสิ่งปลูกสร้างกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน กำหนดระยะเวลาเช่า 3 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2562 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2565 สัญญาดังกล่าวให้สิทธิบริษัทในการต่อสัญญา จำนวน 10 ครั้งๆ ละ 3 ปี โดยอ้างอิงราคาตลาดจากผู้ประเมินราคาอิสระ อัตราค่าเช่าปีละ 200,000 บาท

เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2563 บริษัททำสัญญาเช่าที่ดินฉบับใหม่ และยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินฉบับเดิม เพื่อเปลี่ยนแปลงพื้นที่เช่า และอัตราค่าเช่า ดังนี้

สัญญาเดิม

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

สัญญาใหม่

สัญญาเช่าที่ดินสำหรับที่ตั้งอาคารสำนักงาน

บริษัททำสัญญาเช่าที่ดินกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน กำหนดระยะเวลาเช่า 9 ปี 244 วัน เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2563 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2572 สัญญาดังกล่าวให้สิทธิบริษัทในการต่อสัญญา จำนวน 4 ครั้งๆ ละ 10 ปี โดยอ้างอิงราคาตลาดจากผู้ประเมินราคาอิสระ อัตราค่าเช่าปีละ 149,000 บาท และปรับขึ้นค่าเช่าทุก 3 ปี อัตราร้อยละ 10 ของค่าเช่าก่อนหน้า

สัญญาเช่าที่ดินสำหรับที่ตั้ง โกดังสินค้า

บริษัททำสัญญาเช่าที่ดินกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน กำหนดระยะเวลาเช่า 2 ปี 244 วัน เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2563 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2565 สัญญาดังกล่าวให้สิทธิบริษัทในการต่อสัญญา จำนวน 10 ครั้งๆ ละ 3 ปี โดยอ้างอิงราคาตลาดจากผู้ประเมินราคาอิสระ อัตราค่าเช่าปีละ 81,000 บาท และปรับขึ้นค่าเช่าทุก 3 ปี อัตราร้อยละ 10 ของค่าเช่าก่อนหน้า

การค้าประกันหนี้สินระหว่างกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บุคคลที่เกี่ยวข้องกันมีการค้าประกันหนี้สินระหว่างกัน ดังนี้

กรรมการบริษัทจดทะเบียนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และกรรมการบริษัทค้าประกันเงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และหนี้สินตามสัญญาเช่าของบริษัท นอกจากนี้ กรรมการบริษัททำสัญญาหลักประกันทางธุรกิจโดยมอบสิทธิในเงินฝากธนาคารของกรรมการบริษัท เพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน โดยไม่คิดผลตอบแทน (ดูหมายเหตุ 11 และ 14)

ลักษณะความสัมพันธ์

ชื่อบริษัท	ประเทศ/สัญชาติ	ความสัมพันธ์	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท สารคาม ปีโตรเลียม จำกัด	ไทย	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	กรรมการร่วมกัน
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ไทย	-	สมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดผู้บริหารและ/หรือผู้ถือหุ้น

หลักเกณฑ์การคิดรายได้และค่าใช้จ่ายระหว่างกัน

	นโยบายการกำหนดราคา
มูลค่าซื้อ-ขายสินค้า	ราคาตลาด
ค่าเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ราคาตลาด
ค่าใช้จ่ายอื่น	ราคาตลาด
ดอกเบี้ยจ่าย	อัตราดอกเบี้ยของธนาคารพาณิชย์

6. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 ประกอบด้วย

	บาท	
	2563	2562
เงินสด	3,825	6,982
เงินฝากธนาคาร	133,738,146	31,259,255
รวม	133,741,971	31,266,237

7. ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 ประกอบด้วย

	บาท	
	2563	2562
อสังหาริมทรัพย์พร้อมขาย		
บ้านพร้อมที่ดิน	5,285,263	-
อสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา		
ที่ดิน	73,288,998	84,189,385
งานระหว่างก่อสร้าง	62,960,196	62,801,308
ต้นทุนการกู้ยืม	1,063,625	2,597,723
รวม	142,598,082	149,588,416

รายการเปลี่ยนแปลงของต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 สรุปได้ดังนี้

	บาท	
	2563	2562
ต้นทุนขาย	(42,293,353)	(64,374,712)
ค่าก่อสร้าง	35,239,919	19,842,559
ต้นทุนการกู้ยืมรวมเป็น		
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	63,100	464,642
อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	2.00 - 4.85	4.60 - 6.25

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 บริษัทจดทะเบียนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเพื่อเป็นหลักประกันวงเงินกู้ยืมตามสัญญา (คู่มือเหตุ 11 และ 14) ซึ่งต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ติดภาระหลักประกันแสดงมูลค่าสุทธิทางบัญชีสรุปได้ดังนี้

	<i>บาท</i>	
	2563	2562
อสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา	53,793,201	118,412,345

ข้อมูลโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 สรุปได้ดังนี้

	<i>บาท</i>	
	2563	2562
ประมาณมูลค่าขายของโครงการพัฒนา		
อสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่างดำเนินการขาย	512,408,200	644,217,200
มูลค่าขายส่วนที่โอนการควบคุมให้ลูกค้าแล้ว	92,117,422	142,125,598
มูลค่าขายตามสัญญาจะซื้อจะขายรอโอน		
การควบคุมให้ลูกค้าในอนาคต	54,666,500	10,565,900

บริษัทมีภาระยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้นตามสัญญาทำกับลูกค้า ซึ่งบริษัทคาดว่าจะปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติตามสัญญาให้เสร็จสิ้นภายใน 1 ปี

8. ที่ดินรอการพัฒนา

รายการเปลี่ยนแปลงของที่ดินรอการพัฒนา สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 ประกอบด้วย

	<i>บาท</i>
ราคาทุน	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	528,899,875
ซื้อ/โอนเข้า	-
จำหน่าย/โอนออก	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	528,899,875
ซื้อ/โอนเข้า	-
จำหน่าย/โอนออก	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	528,899,875

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 บริษัทจดทะเบียนที่ดินรอการพัฒนา เพื่อเป็นหลักประกันวงเงินกู้ยืมตามสัญญา (ดูหมายเหตุ 11 และ 14) ซึ่งที่ดินรอการพัฒนาติดภาระหลักประกันแสดงมูลค่าสุทธิทางบัญชีสรุปได้ดังนี้

	<i>บาท</i>	
	2563	2562
ที่ดินรอการพัฒนา	527,024,582	527,024,582

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 ที่ดินรอพัฒนาบางส่วนของบริษัท มูลค่าตามบัญชี จำนวนเงิน 0.89 ล้านบาท ถูกแขวงทางหลวงชนบทมหาสารคามเวนคืน มูลค่าเวนคืน จำนวนเงิน 8 ล้านบาท ปัจจุบันบริษัทอยู่ระหว่างการดำเนินการกับแขวงทางหลวงชนบทมหาสารคาม เพื่อขอรับเงินค่าทดแทน และ โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ถูกเวนคืนดังกล่าว

9. อาคารและอุปกรณ์

รายการเปลี่ยนแปลงของอาคารและอุปกรณ์ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีดังนี้

	<i>บาท</i>					
	อาคาร	เครื่องจักร และอุปกรณ์	อุปกรณ์สำนักงาน	ยานพาหนะ	สินทรัพย์ ระหว่างก่อสร้าง	รวม
ราคาทุน						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	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	3,645,903	12,972,865
จำหน่าย/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
เพิ่มขึ้น/โอนเข้า	1,131,690	59,154	423,104	450,000	2,492,328	4,556,276
จำหน่าย/โอนออก	-	-	-	-	(1,131,690)	(1,131,690)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	10,341,905	177,664	2,085,273	16,002,564	1,360,638	29,968,044
ค่าเสื่อมราคาสะสม						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	2,718,582	40,999	724,918	11,407,856	-	14,892,355
ค่าเสื่อมราคา	305,340	20,738	207,200	397,419	-	930,697
จำหน่าย/โอนออก	-	-	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	3,023,922	61,737	932,118	11,805,275	-	15,823,052
ค่าเสื่อมราคา	484,068	23,314	245,644	374,759	-	1,127,785
จำหน่าย/โอนออก	-	-	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	3,507,990	85,051	1,177,762	12,180,034	-	16,950,837
มูลค่าสุทธิทางบัญชี						
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของบริษัท						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	6,186,293	56,773	730,051	118,985	-	7,092,102
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	6,833,915	92,613	907,511	488,417	1,360,638	9,683,094
ภายใต้สัญญาเช่า						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	-	-	-	3,628,304	-	3,628,304
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	-	-	-	3,334,113	-	3,334,113

	ล้านบาท	
	2563	2562
ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสม		
ซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาทั้งจำนวนแล้วแต่ยังคงใช้งาน	13.61	13.31

รายการเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์สิทธิการใช้ซึ่งรับรู้เป็นยานพาหนะ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีดังนี้

	บาท
มูลค่าสุทธิทางบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	3,628,304
หัก ค่าตัดจำหน่าย	(294,191)
มูลค่าสุทธิทางบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	3,334,113

บริษัททำสัญญาเช่ายานพาหนะกับกิจการอื่นแห่งหนึ่ง บริษัทรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้ตามสัญญาเช่า เป็นส่วนหนึ่งของอาคารและอุปกรณ์

10. สัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้

รายการเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์สิทธิการใช้ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีดังนี้

	บาท			
	หมายเหตุ	ที่ดิน	อาคาร	รวม
มูลค่าสุทธิทางบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2563		-	-	-
ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี	4	2,309,020	518,433	2,827,453
หัก ค่าตัดจำหน่าย		(177,915)	(178,284)	(356,199)
มูลค่าสุทธิทางบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563		2,131,105	340,149	2,471,254

บริษัททำสัญญาเช่าโกดังสินค้า กำหนดระยะเวลา 3 ปี โดยมีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญา ค่าเช่ากำหนดชำระเป็นรายปีตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญา

บริษัททำสัญญาเช่าที่ดินสำหรับที่ตั้งอาคารสำนักงาน กำหนดระยะเวลา 9 ปี 244 วัน โดยมีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญา ค่าเช่ากำหนดชำระเป็นรายปีตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญา

บริษัททำสัญญาเช่าที่ดินสำหรับที่ตั้งโกดังสินค้า กำหนดระยะเวลา 2 ปี 244 วัน โดยมีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญา ค่าเช่ากำหนดชำระเป็นรายปีตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญา

หนี้สินตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ประกอบด้วย

	<i>บาท</i>
หนี้สินตามสัญญาเช่า	6,073,818
หัก ดอกเบี้ยรอตัดบัญชี	(1,849,632)
สุทธิ	4,224,186
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(936,166)
หนี้สินตามสัญญาเช่าระยะยาว	3,288,020

รายการเปลี่ยนแปลงของหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 แสดงได้ดังนี้

	<u>หมายเหตุ</u>	<i>บาท</i>
ยอดยกมา		2,152,062
ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี	4	2,827,453
ดอกเบี้ยตัดจำหน่าย		228,954
จ่ายชำระหนี้		(984,283)
ยอดคงเหลือ		4,224,186

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 หนี้สินตามสัญญาเช่าแสดงตามระยะเวลาครบกำหนดการจ่ายชำระหนี้ มีดังนี้

กำหนดการจ่ายชำระหนี้	มูลค่าปัจจุบัน	บาท	
		ดอกเบี้ยรอตัดจำหน่าย	ค่าเช่าขั้นต่ำ
ภายใน 1 ปี	936,166	197,045	1,133,211
เกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	1,362,545	544,846	1,907,391
เกิน 5 ปี	1,925,475	1,107,741	3,033,216
รวม	4,224,186	1,849,632	6,073,818

ผู้เช่า

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ดอกเบี้ยจ่ายสำหรับหนี้สินตามสัญญาเช่า

288,954

บาท

11. เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 ประกอบด้วย

	บาท	
	2563	2562
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	29,515,096	50,386,169
ตั๋วสัญญาใช้เงิน	160,000,000	90,000,000
รวม	189,515,096	140,386,169

บริษัทมีวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงิน

ประเภทสินเชื่อ	ล้านบาท		ร้อยละ
	วงเงิน		
	2563	2562	
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	108	58	อ้างอิงอัตราดอกเบี้ย
ตั๋วสัญญาใช้เงิน	160	90	เงินฝากออมทรัพย์
หนังสือค้ำประกัน	15	15	-

หลักประกัน

บริษัทจดทะเบียนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และที่ดินรอการพัฒนา (ดูหมายเหตุ 7 และ 8)

กรรมการบริษัทค้ำประกันเงินกู้ยืม (ดูหมายเหตุ 5)

กรรมการบริษัททำสัญญาหลักประกันทางธุรกิจโดยมอบสิทธิในเงินฝากธนาคารของกรรมการบริษัท เพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุ 5)

12. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 ประกอบด้วย

	<i>บาท</i>	
	2563	2562
เจ้าหนี้การค้า	1,253,847	1,290,127
เจ้าหนี้อื่น		
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	1,246,763	1,023,706
รวมทั้งหมด	<u>2,500,610</u>	<u>2,313,833</u>

13. หนี้สินส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี

หนี้สินส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 ประกอบด้วย

		<i>บาท</i>	
	หมายเหตุ	2563	2562
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	14	7,783,418	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	10	936,166	671,696
รวม		<u>8,719,584</u>	<u>671,696</u>

14. เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 ประกอบด้วย

สถาบันการเงิน	วงเงิน		มูลค่าหนี้		บาท	ร้อยละ	การจ่ายชำระ	ระยะเวลา	กำหนดการจ่ายชำระหนี้
	2563	2562	2563	2562	อ้างอิงอัตราดอกเบี้ย	การจ่ายชำระหนี้			
ธนาคารพาณิชย์	-	75,000,000	-	23,300,000	MLR	ทุกสิ้นเดือน	ภายใน 3 ปี		ชำระเงินต้น ร้อยละ 70 ของราคาตามสัญญาซื้อขาย เมื่อมีการปลอดจำนอง
ธนาคารพาณิชย์	8,000,000	-	7,973,198	-	2	ทุกสิ้นเดือน	ภายใน 2 ปี	งวด 1 - 6	ปลอดชำระเงินต้นและดอกเบี้ย
								งวด 7 - 23	จ่ายชำระหนี้เงินต้นและดอกเบี้ยเดือนละ 0.10 ล้านบาท
								งวด 24	จ่ายชำระหนี้เงินต้นและดอกเบี้ยส่วนที่เหลือ
ธนาคารพาณิชย์	10,000,000	-	10,050,769	-	2	ทุกสิ้นเดือน	ภายใน 2 ปี	งวด 1 - 6	ปลอดชำระเงินต้นและดอกเบี้ย
								งวด 7 - 23	จ่ายชำระหนี้เงินต้นและดอกเบี้ยเดือนละ 0.57 ล้านบาท
								งวด 24	จ่ายชำระหนี้เงินต้นและดอกเบี้ยส่วนที่เหลือ

	บาท		ร้อยละ		อ้างอิงอัตราดอกเบี้ย	การจ่ายชำระดอกเบี้ย	ระยะเวลาการจ่ายชำระหนี้	กำหนดการจ่ายชำระหนี้
	วงเงิน	มูลค่า	บาท	ร้อยละ				
สถาบันการเงิน	2563	2562	2563	2562				
ธนาคารพาณิชย์	2,000,000	-	2,008,434	-	2	ทุกสิ้นเดือน	ภายใน 2 ปี	งวด 1 - 6 งวด 7 - 12 งวด 13 - 24
								ปลอดชำระเงินต้นและดอกเบี้ย จ่ายชำระดอกเบี้ย จ่ายชำระหนี้คืนเงินต้นและดอกเบี้ย เดือนละ 0.17 ล้านบาท
รวม			20,032,401	23,300,000				
หัก ต้นทุนทางการเงินรอตัดจ่าย			-	(608,710)				
สุทธิ			20,032,401	22,691,290				
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			(7,783,418)	-				
เงินกู้ยืมระยะยาว			12,248,983	22,691,290				

การเพิ่มขึ้นและลดลงของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีดังนี้

	บาท	
	2563	2562
ยอดยกมา	22,691,290	116,961,723
บวก กู้ยืมเงินเพิ่ม	20,118,505	-
ต้นทุนการกู้ยืม	608,710	-
หัก จ่ายชำระหนี้คืน	(23,386,104)	(94,270,433)
ยอดคงเหลือ	<u>20,032,401</u>	<u>22,691,290</u>

หลักประกัน

บริษัทจดทะเบียนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของคันทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และที่ดินรอการพัฒนา (ดูหมายเหตุ 7 และ 8)

กรรมการบริษัทจดทะเบียนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ดูหมายเหตุ 5)

กรรมการบริษัทค้ำประกันเงินกู้ยืมดังกล่าว (ดูหมายเหตุ 5)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน แสดงตามระยะเวลาครบกำหนดการจ่ายชำระหนี้ มีดังนี้

	บาท	
	2563	2562
ครบกำหนดจ่ายชำระหนี้		
ภายใน 1 ปี	7,783,418	-
เกิน 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	12,248,983	22,691,290
รวม	<u>20,032,401</u>	<u>22,691,290</u>

15. ประมวลการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน

ประมวลการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 ประกอบด้วย

	<i>บาท</i>	
	2563	2562
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน		
มูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพัน	1,768,729	1,448,181
ประมวลการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	1,768,729	1,448,181
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-
ประมวลการหนี้สินผลประโยชน์พนักงานระยะยาว	1,768,729	1,448,181

การเปลี่ยนแปลงมูลค่าปัจจุบันของประมวลการหนี้สินผลประโยชน์พนักงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีดังนี้

	<i>บาท</i>	
	2563	2562
โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน		
มูลค่าปัจจุบันของประมวลการหนี้สิน		
ผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 1 มกราคม	1,448,181	1,145,962
ส่วนรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน:		
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	273,771	265,205
ต้นทุนดอกเบี้ย	46,777	37,014
มูลค่าปัจจุบันของประมวลการหนี้สิน		
ผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม	1,768,729	1,448,181

ข้อสมมติในการประมวลการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่สำคัญ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562

	<i>ร้อยละ</i>
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	3.23
อัตราการขึ้นเงินเดือน (ร้อยละ)	5.00
อัตราการลาออก (ร้อยละ)	1.91 - 22.92

อัตราคิดลดเป็นอัตราผลตอบแทนในท้องตลาดของพันธบัตรรัฐบาลสำหรับเงินชดเชยตามกฎหมายแรงงาน

อัตราการขึ้นเงินเดือนขึ้นอยู่กับนโยบายของฝ่ายบริหาร

อัตราการหมุนเวียนพนักงานขึ้นอยู่กับระยะเวลาการทำงานของพนักงาน

อัตราณณะอ้างอิงตามตารางมรณะไทย 2560 ประเภทสามัญ (TMO2017: Thai Mortality Ordinary Table 2017)

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่สำคัญต่อมูลค่าปัจจุบันของประมาณการหนี้สินผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 สรุปได้ดังนี้

	2563		2562		บาท
	เพิ่มขึ้น	ลดลง	เพิ่มขึ้น	ลดลง	
	อัตราคิดลด (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)	(197,901)	237,637	(168,802)	
อัตราการขึ้นเงินเดือน (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)	269,113	(226,366)	212,957	(179,856)	
อัตราการลาออก (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 20)	(172,381)	207,961	(134,353)	160,829	

บริษัทแสดงค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีดังนี้

	บาท	
	2563	2562
ต้นทุนขาย	79,073	74,468
ค่าใช้จ่ายในการขาย	16,840	15,868
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	224,635	211,883
รวม	320,548	302,219

16. ประมาณการหนี้สิน

ประมาณการหนี้สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 ประกอบด้วย

	บาท		
	ประมาณการ ค่าซ่อมแซม	เงินสมทบ	รวม
		กองทุนนิติ บุคคลหมู่บ้าน	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	64,974	226,528	291,502
เพิ่มขึ้น	931,483	870,836	1,802,319
รายจ่ายเกิดขึ้นจริง	(12,146)	-	(12,146)
โอนกลับประมาณการหนี้สิน	(169,060)	(119,342)	(288,402)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	815,251	978,022	1,793,273
เพิ่มขึ้น	284,640	120,619	405,259
รายจ่ายเกิดขึ้นจริง	(6,009)	-	(6,009)
โอนกลับประมาณการหนี้สิน	(316,093)	-	(316,093)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	777,789	1,098,641	1,876,430

17. ทุนเรือนหุ้น

รายการเคลื่อนไหวของทุนเรือนหุ้นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีดังนี้

	มูลค่าหุ้น ที่ตราไว้	บาท			
		2563		2562	
		จำนวนหุ้น	จำนวนเงิน	จำนวนหุ้น	จำนวนเงิน
ทุนจดทะเบียน					
หุ้นสามัญ					
ณ วันที่ 1 มกราคม	86.50, 100	3,600,000	311,400,000	3,600,000	360,000,000
เปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้น		619,200,000	-	-	-
เพิ่มทุน		217,200,000	108,600,000	-	-
ลดทุน		-	-	-	(48,600,000)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	0.50, 86.50	840,000,000	420,000,000	3,600,000	311,400,000
ทุนที่ออกและชำระแล้ว					
หุ้นสามัญ					
ณ วันที่ 1 มกราคม	86.50, 100	3,600,000	311,400,000	3,600,000	360,000,000
เปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้น		619,200,000	-	-	-
เพิ่มทุน		217,200,000	108,600,000	-	-
ลดทุน		-	-	-	(48,600,000)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	0.50, 86.50	840,000,000	420,000,000	3,600,000	311,400,000

ผู้ถือหุ้นสามัญได้รับสิทธิรับเงินปันผลจากการประกาศจ่ายเงินปันผลและสิทธิออกเสียงลงคะแนนหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง สำหรับการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท

ทุนจดทะเบียน

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น เมื่อวันที่ 12 มีนาคม 2563 มีมติอนุมัติ ดังต่อไปนี้

17.1 แปรสภาพบริษัทเป็นบริษัทมหาชนจำกัด

17.2 เปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้จากเดิมมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 86.50 บาท เป็นมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท

17.3 เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจากเดิม จำนวนเงิน 311.40 ล้านบาท เป็นจำนวนเงิน 420 ล้านบาท โดยออกหุ้นสามัญใหม่ จำนวน 217.20 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท

บริษัทดำเนินการจดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน เปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ และเพิ่มทุนจดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 18 มีนาคม 2563

17.4 จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท จำนวน 217.20 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท เพื่อเสนอขายต่อประชาชนทั่วไปครั้งแรก ดังต่อไปนี้

17.4.1 จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้กับบุคคลที่มีความสัมพันธ์เป็นกรรมการ ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุมและผู้ที่เกี่ยวข้องกับบริษัท และผู้มีอุปการคุณที่สร้างประโยชน์ให้กับบริษัท ไม่เกินร้อยละ 25 ของหุ้นที่เสนอขายต่อประชาชนครั้งแรก อย่างไรก็ตาม สัดส่วนของหุ้นที่จัดสรรให้แก่ผู้มีอุปการคุณจะต้องไม่เกินร้อยละ 15 ของหุ้นที่เสนอขายต่อประชาชนครั้งแรก

17.4.2 จัดสรรหุ้นเพิ่มทุนของบริษัทส่วนที่เหลือ เพื่อเสนอขายต่อประชาชนทั่วไปครั้งแรก

17.5 กำหนดให้คณะกรรมการบริษัทหรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทหรือประธานเจ้าหน้าที่บริหารมีอำนาจพิจารณากำหนดรายละเอียดและเงื่อนไขต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว เช่น ระยะเวลาการเสนอขาย การกำหนดราคาเสนอขาย การชำระค่าหุ้น การแต่งตั้งผู้จัดการการจัดจำหน่าย เป็นต้น

17.6 ระหว่างวันที่ 16 - 20 ตุลาคม 2563 บริษัทนำหุ้นสามัญจำนวน 217.20 ล้านหุ้น เปิดให้ประชาชนทั่วไปจองซื้อหุ้นโดยเสนอขายในราคาหุ้นละ 0.60 บาท

บริษัทรับชำระเงินค่าจองซื้อหุ้น จำนวนเงินรวม 130.32 ล้านบาท (บริษัทบันทึกค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจำหน่ายหุ้นเพิ่มทุน จำนวนเงิน 13.93 ล้านบาท เป็นรายการหักในบัญชีส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ)

เมื่อวันที่ 21 ตุลาคม 2563 บริษัทดำเนินการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้วกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เพื่อเปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้วจากเดิม จำนวนเงิน 311.40 ล้านบาท เป็นจำนวนเงิน 420 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทได้รับชำระเงินเพิ่มทุนหุ้นสามัญ

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

บริษัทดำเนินการจดทะเบียนลดทุนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 23 สิงหาคม 2562

18. ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ

ตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 มาตรา 51 ในกรณีบริษัทเสนอขายหุ้นสูงกว่ามูลค่าหุ้นจดทะเบียน บริษัทต้องนำค่าหุ้นส่วนเกินตั้งเป็นทุนสำรอง (“ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ”) ส่วนเกินมูลค่าหุ้นจะนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลไม่ได้

19. สำรองตามกฎหมาย

ตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 มาตรา 116 บริษัทต้องจัดสรรทุนสำรอง (“สำรองตามกฎหมาย”) ไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหักด้วยขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน เงินสำรองจะนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลไม่ได้

20. รายได้จากสัญญาทำกับลูกค้า

การจำแนกรายได้

	<i>บาท</i>	
	2563	2562
ประเภทของสินค้าหรือบริการ		
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	92,117,422	142,125,598
รายได้ค่าเช่า	114,395	169,048
รายได้อื่น	467,333	218,299
รวม	<u>581,728</u>	<u>387,347</u>
รวมทั้งหมด	<u>92,699,150</u>	<u>142,512,945</u>
จังหวะเวลาการรับรู้รายได้		
รับรู้รายได้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง	92,584,755	142,343,897
รับรู้รายได้ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง	114,395	169,048
รวม	<u>92,699,150</u>	<u>142,512,945</u>

21. เงินรับล่วงหน้า

รายการเปลี่ยนแปลงเงินรับล่วงหน้าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีดังนี้

	<i>บาท</i>	
	2563	2562
ยอดยกมา	599,860	11,090,000
เพิ่มขึ้น	15,261,500	6,898,860
ลดลง	(10,000)	(124,000)
รับรู้เป็นรายได้จากการขาย	(1,654,860)	(17,265,000)
ยอดคงเหลือ	<u>14,196,500</u>	<u>599,860</u>

เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าซึ่งซื้อบ้านพักอาศัยจากบริษัทและลูกค้าจ่ายชำระค่าบ้านพักอาศัยทั้งหมดหรือบางส่วน บริษัทจะโอนเงินรับล่วงหน้าเป็นรายได้จากการขายเมื่อโอนการควบคุมบ้านพักอาศัยให้ลูกค้า

22. ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน

	<i>บาท</i>	
	2563	2562
เงินเดือนและค่าแรง	9,258,162	7,891,482
โครงการผลประโยชน์กำหนดไว้	320,548	302,219
โครงการสมทบเงินกำหนดไว้	397,005	265,760
อื่นๆ	1,059,599	495,500
รวม	<u>11,035,314</u>	<u>8,954,961</u>

23. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

ค่าใช้จ่ายตามลักษณะที่สำคัญ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 ประกอบด้วย

	<i>บาท</i>	
	2563	2562
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	11,035,314	8,954,961
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	1,585,793	1,017,136
ค่าที่ปรึกษาและค่าบริการ	6,508,017	4,083,029
ค่าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์	3,260,841	5,236,903

24. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับพนักงานของบริษัทบนพื้นฐานความสมัครใจของพนักงานในการเป็นสมาชิกของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 โดยพนักงานจ่ายเงินสะสมในอัตราร้อยละ 3 ถึงอัตราร้อยละ 5 ของเงินเดือนทุกเดือน และบริษัทจ่ายสมทบในอัตราร้อยละ 3 ถึงอัตราร้อยละ 5 ของเงินเดือนของพนักงานทุกเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้ได้จดทะเบียนเป็นกองทุนสำรองเลี้ยงชีพตามข้อกำหนดของกระทรวงการคลังและจัดการกองทุนโดยผู้จัดการกองทุนที่ได้รับอนุญาต ปัจจุบันกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบริหารโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด และจ่ายให้พนักงานตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของบริษัท ในปี 2563 บริษัทจ่ายเงินสมทบเข้ากองทุน จำนวนเงิน 0.12 ล้านบาท

25. **ต้นทุนทางการเงิน**

ต้นทุนทางการเงิน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 ประกอบด้วย

	บาท	
	2563	2562
ดอกเบี้ยจ่าย	6,168,283	4,481,220
ค่าธรรมเนียมธนาคาร	608,711	78,165
รวม	6,776,994	4,559,385
หัก ต้นทุนทางการเงินถือเป็นรายจ่ายฝ่ายทุน	(63,100)	(464,642)
สุทธิ	6,713,894	4,094,743

26. **ภาษีเงินได้**

ภาษีเงินได้นิติบุคคลของบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 คำนวณขึ้นในอัตราที่กำหนดโดยกรมสรรพากรจากกำไรทางบัญชีหลังปรับปรุงเงื่อนไขบางประการตามที่ระบุในประมวลรัษฎากร บริษัทบันทึกภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นค่าใช้จ่ายทั้งจำนวนในแต่ละปีบัญชีและบันทึกภาระส่วนที่ค้างจ่ายเป็นหนี้สินในงบแสดงฐานะการเงิน

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีดังนี้

	บาท	
	2563	2562
ภาษีเงินได้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน		
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน		
สำหรับปีปัจจุบัน	2,369,796	10,088,020
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี		
การเปลี่ยนแปลงผลต่างชั่วคราว	(689,630)	(491,699)
รวม	1,680,166	9,596,321

การกระทบยอดเพื่อหาอัตราภาษีแท้จริง

	2563		2562	
	ร้อยละ อัตราภาษี	บาท	ร้อยละ อัตราภาษี	บาท
กำไรก่อนภาษีเงินได้		16,612,170		50,309,228
จำนวนภาษีตามอัตราภาษีเงินได้	20	3,322,434	20	10,061,846
รายได้ที่ต้องเสียภาษีเงินได้		2,820,300		-
ค่าใช้จ่ายต้องห้ามทางภาษี		41,959		547,704
ค่าใช้จ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่มขึ้น		(3,814,897)		(521,530)
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน	14	2,369,796	20	10,088,020
การเพิ่มภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี		(689,630)		(491,699)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	10	1,680,166	19	9,596,321

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 ประกอบด้วย

	บาท	
	2563	2562
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	1,665,744	882,821
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(93,293)	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	1,572,451	882,821

การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเกิดขึ้นในระหว่างปี มีดังนี้

	บาท				
	ณ วันที่ 1		ณ วันที่ 31		ณ วันที่ 31
	มกราคม 2562	กำไร	ธันวาคม 2562	กำไร (ขาดทุน)	ธันวาคม 2563
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี					
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	-	-	20,470	20,470
ประมาณการหนี้สิน	161,930	431,255	593,185	(87,647)	505,538
เงินรับล่วงหน้า	-	-	-	785,991	785,991
ประมาณการหนี้สินประโยชน์พนักงาน	229,192	60,444	289,636	64,109	353,745
รวม	391,122	491,699	882,821	782,923	1,665,744
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี					
เงินจ่ายล่วงหน้า	-	-	-	(93,293)	(93,293)
รวม	-	-	-	(93,293)	(93,293)

27. ส่วนงานดำเนินงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานสอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทสำหรับผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานเพื่อใช้ในการตัดสินใจจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน โดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานตามส่วนงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน

ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน คือ คณะกรรมการบริษัท

ส่วนงานภูมิศาสตร์

บริษัทดำเนินธุรกิจในประเทศเดียว คือ ประเทศไทย ไม่มีรายได้จากต่างประเทศหรือสินทรัพย์ในต่างประเทศ ดังนั้นรายได้และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามเขตภูมิศาสตร์เพียงส่วนงานเดียว

ลูกค้ารายใหญ่

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 บริษัทมีรายได้จากลูกค้ารายใหญ่ ดังนี้

	ราย		บาท	
	ลูกค้ารายใหญ่		รายได้	
	2563	2562	2563	2562
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	-	2	-	35,130,000

28. กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 คำนวณจากกำไรสำหรับปีส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัทและจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายระหว่างปีตามวิธีถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ทั้งนี้ได้มีการปรับจำนวนหุ้นสามัญเพื่อสะท้อนผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ (ดูหมายเหตุ 17) โดยกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานของปีก่อนได้ถูกคำนวณขึ้นใหม่ โดยถือเสมือนว่าการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ได้เกิดขึ้นตั้งแต่วันที่เริ่มต้นของงวดแรกสุดที่เสนอรายงาน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 แสดงได้ดังนี้

	บาท	
	2563	2562
กำไรสำหรับปี	14,932,004	40,712,907
หุ้นสามัญตามวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)		
หุ้นสามัญ ณ วันต้นปี	3,600,000	3,600,000
ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้น	619,200,000	619,200,000
เพิ่มทุน	42,727,869	-
หุ้นสามัญตามวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก	<u>665,527,869</u>	<u>622,800,000</u>
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	<u>0.02</u>	<u>0.07</u>

29. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 ประกอบด้วย

ภาระผูกพัน

ก) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 ธนาคารออกหนังสือค้ำประกันในนามบริษัทเกี่ยวกับภาระผูกพันตามสัญญา ดังนี้

	ล้านบาท	
	2563	2562
หนังสือค้ำประกันการจัดสรรที่ดินให้มี		
สาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ	7.05	7.05
หนังสือค้ำประกันการจัดหาและ		
บำรุงรักษาสาธารณูปโภค	1.44	1.44
รวม	<u>8.49</u>	<u>8.49</u>

ข) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 บริษัทมีภาระผูกพันตามสัญญา มีดังนี้

	ล้านบาท	
	2563	2562
อัตราเดือนละ		
สัญญาจ้างรักษาความปลอดภัย	0.10	0.08
มูลค่าคงเหลือ		
สัญญาก่อสร้าง	1.50	4.53
สัญญาจ้างบริการ	1.71	2.98

30. เครื่องมือทางการเงิน

เครื่องมือทางการเงิน หมายถึง สัญญาที่ทำให้สินทรัพย์ทางการเงินของกิจการหนึ่ง และหนี้สินทางการเงินหรือตราสารทุนของอีกกิจการหนึ่งเพิ่มขึ้น

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของบริษัทแสดงในงบแสดงฐานะการเงิน ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินฝากธนาคาร ลูกหนี้อื่น เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และหนี้สินตามสัญญาเช่า

นโยบายการบริหารความเสี่ยง

บริษัทมีความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย และความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อจากการที่คู่สัญญาจะไม่ปฏิบัติตามสัญญา บริษัทใช้ตราสารอนุพันธ์ซึ่งบริษัทพิจารณาว่าเหมาะสมเป็นเครื่องมือในการบริหารความเสี่ยงดังกล่าว นอกจากนี้ บริษัทมีนโยบายในการเข้าทำสัญญากับคู่สัญญาที่มีฐานะการเงินมั่นคง ดังนั้น บริษัทจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายอย่างมีสาระสำคัญจากการที่คู่สัญญาไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันที่ระบุในสัญญาเครื่องมือทางการเงิน

ก) ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย คือ ความเสี่ยงเกิดจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยในอนาคต ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานและกระแสเงินสดของบริษัท

บริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวข้องกับเงินฝากสถาบันการเงิน เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร เงินกู้ยืมจากสถาบัน และเงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน อย่างไรก็ตาม สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรืออัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในปัจจุบัน บริษัทจึงมิได้ใช้ตราสารอนุพันธ์เพื่อบริหารความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

	บาท	
	<u>อัตราดอกเบี้ยผันแปร</u>	<u>อัตราดอกเบี้ยคงที่</u>
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563		
สินทรัพย์ทางการเงิน		
เงินฝากธนาคาร	133,738,146	-
เงินฝากธนาคารติดภาระหลักประกัน	207,467	-
หนี้สินทางการเงิน		
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	189,515,096	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	110,250,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	20,032,401
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	4,224,186

	บาท	
	<u>อัตราดอกเบี้ยผันแปร</u>	<u>อัตราดอกเบี้ยคงที่</u>
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562		
สินทรัพย์ทางการเงิน		
เงินฝากธนาคาร	31,259,255	-
เงินฝากธนาคารติดภาระหลักประกัน	236,178	-
หนี้สินทางการเงิน		
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	140,386,169	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	55,000,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	22,691,290	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	2,152,062

ข) ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่บริษัทจะได้รับความเสียหายทางการเงินอันสืบเนื่องมาจากคู่สัญญาของบริษัทจะไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันที่ระบุไว้ในเครื่องมือทางการเงิน

บริษัทมีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อเกี่ยวข้องกับลูกหนี้อื่น อย่างไรก็ตาม บริษัทมีการควบคุมความเสี่ยงโดยการพิจารณากำหนดวงเงินสินเชื่อให้กับลูกค้าหรือคู่สัญญาแต่ละรายอย่างเหมาะสม และทบทวนฐานะทางการเงินของลูกค้าหรือคู่สัญญาอย่างสม่ำเสมอ บริษัทคาดว่าจะได้รับผลกระทบจากความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อไม่มากนัก

บริษัทกำหนดนโยบายการคำนวณการด้อยค่าของลูกหนี้การค้าโดยใช้โมเดลผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งบริษัทจัดทำและทบทวนโมเดลผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นแล้วอย่างเหมาะสม ฝ่ายบริหารความเสี่ยงจะสอบทานตัวเลขและข้อมูลที่น่ามาใช้ในการคำนวณอย่างสม่ำเสมอ

ก) ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง คือ ความเสี่ยงบริษัทอาจได้รับความเสียหายอันสืบเนื่องมาจากบริษัทไม่สามารถเปลี่ยนสินทรัพย์เป็นเงินสดและหรือไม่สามารถจัดหาเงินทุนเพียงพอตามความต้องการและทันต่อเวลาบริษัทจะต้องนำไปชำระภาระผูกพันเมื่อครบกำหนด

ระยะเวลาวันครบกำหนดของเครื่องมือทางการเงินนับจากวันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีดังนี้

	<i>บาท</i>						
	มูลค่าตามบัญชี	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563					รวม
		เมื่อทวงถาม	ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	เกิน 5 ปี	ไม่มีกำหนด	
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินฝากธนาคาร	133,738,146	133,738,146	-	-	-	133,738,146	
ลูกหนี้อื่น	49,765	-	49,765	-	-	49,765	
เงินฝากธนาคารติดภาระหลักประกัน	207,467	-	-	-	-	207,467	
หนี้สินทางการเงิน							
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืม							
ระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	189,515,096	-	189,515,096	-	-	189,515,096	
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	2,500,610	-	2,500,610	-	-	2,500,610	
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	110,250,000	110,250,000	-	-	-	110,250,000	
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	20,032,401	-	7,783,418	12,248,983	-	20,032,401	
หนี้สินตามสัญญาเช่า	4,224,186	-	936,166	1,362,545	1,925,475	4,224,186	

	ร้อยละ						รวม
	อัตรา ดอกเบี้ย	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562					
		เมื่อทวงถาม	ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	เกิน 5 ปี	ไม่มีกำหนด	
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินฝากธนาคาร	-	31,259,255	-	-	-	-	31,259,255
ลูกหนี้อื่น	-	-	5,413	-	-	-	5,413
เงินฝากธนาคารติดภาระหลักประกัน	0.18	-	-	-	-	236,178	236,178
หนี้สินทางการเงิน							
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืม							
ระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	1.25	-	140,386,169	-	-	-	140,386,169
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	2,313,833	-	-	-	2,313,833
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	1.50 - 4.00	200,180,927	-	-	-	-	200,180,927
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	4.60 - 4.85	-	-	22,691,290	-	-	22,691,290
หนี้สินตามสัญญาเช่า	3.92	-	671,696	1,480,366	-	-	2,152,062

ง) มูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณมูลค่ายุติธรรม ดังนั้น มูลค่ายุติธรรมประมาณขึ้นซึ่งเปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินจึงไม่จำเป็นต้องบ่งชี้ถึงจำนวนเงินซึ่งเกิดขึ้นจริงในตลาดแลกเปลี่ยนในปัจจุบัน การใช้ข้อสมมติฐานทางการตลาดและ/หรือวิธีการประมาณแตกต่างกันอาจมีผลกระทบที่มีสาระสำคัญต่อมูลค่ายุติธรรมประมาณขึ้น

31. การจัดประเภทรายการ

บริษัทจัดประเภทรายการใหม่บางรายการในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 เพื่อให้สอดคล้องกับการแสดงรายการในงบการเงินปีปัจจุบันดังนี้

	บาท		
	ก่อน	จัดประเภทรายการ	หลัง
งบแสดงฐานะการเงิน			
หนี้สินไม่หมุนเวียน			
ประมาณการหนี้สิน	-	1,793,273	1,793,273
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	3,995,192	(1,793,273)	2,201,919
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ			
รายได้จากการขาย	141,822,883	302,715	142,125,598
ต้นทุนขาย	(66,357,913)	(302,715)	(66,660,628)

32. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 15 มกราคม 2564 มีมติอนุมัติ ดังต่อไปนี้

- 32.1 อนุมัติให้บริษัทจัดตั้งบริษัทย่อยชื่อ บริษัท ดิกรูป โฮลดิ้งส์ จำกัด โดยมีทุนจดทะเบียน จำนวนเงิน 10 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 1 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท ซึ่งบริษัทถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 99.99 บริษัทดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งบริษัทกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 28 มกราคม 2564
- 32.2 อนุมัติให้บริษัท ดิกรูป โฮลดิ้งส์ จำกัด ซื้อเงินลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท ดี เอนเนอร์จี้ แอนด์ รีเทล จำกัด ซึ่งดำเนินธุรกิจสถานีบริการน้ำมันและร้านค้าภายในสถานี จำนวน 9,998 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ในราคา 100 บาท เป็นจำนวนเงิน 999,800 บาท จากผู้ถือหุ้นเดิม ซึ่งบริษัทย่อยดังกล่าวถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 99.98