

บริษัท ดีเฮ้าส์พัฒนา จำกัด (มหาชน)
งบการเงินและรายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นบริษัท ดีเฮ้าส์พัฒนา จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ดีเฮ้าส์พัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) และของเฉพาะบริษัท ดีเฮ้าส์พัฒนา จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ตามลำดับ ซึ่งประกอบด้วย งบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ดีเฮ้าส์พัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท ดีเฮ้าส์พัฒนา จำกัด (มหาชน) ตามลำดับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควร ในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์การแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าปฏิบัติตามตรวสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 1 สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โควิด-19) เป็นโรคติดต่ออันตราย โดยสถานการณ์มีแนวโน้มลุกลามและส่งผลกระทบต่อแรงงานชายวงกว้างอย่างต่อเนื่อง ทำให้มีผลกระทบต่อกิจกรรมจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท เนื่องจากภาครัฐมีมาตรการเพื่อควบคุมและป้องกันโรคติดเชื้อ และกำลังซื้ออสังหาริมทรัพย์ภายในประเทศลดลง ทำให้เกิดผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด ปัจจุบันและอนาคตของกลุ่มบริษัท ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทได้ติดตามความคืบหน้าของสถานการณ์ดังกล่าวเพื่อประเมินผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของสินทรัพย์ ประมาณการหนี้สินและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ หากสถานการณ์เปลี่ยนแปลง ฝ่ายบริหารจะทบทวนดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ทั้งนี้ การแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขของข้าพเจ้าต่องบการเงิน มิได้เกี่ยวข้องกับเรื่องที่ข้าพเจ้าขอให้สังเกตข้างต้น

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอการพัฒนา ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอการพัฒนา เป็นรายการบัญชีที่มีมูลค่าสูงเป็นนัยสำคัญ ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วยส่วนประกอบของต้นทุนหลายส่วน เช่น ต้นทุนที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และดอกเบี้ยเงินกู้ยืม เป็นต้น นอกจากนี้ที่ดินรอการพัฒนาจะลดการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะต้องแสดงด้วยมูลค่าที่ต่ำกว่าระหว่างราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับ ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอการพัฒนาแสดงมูลค่าตามบัญชีจำนวนเงิน 135.43 ล้านบาท และ 435.14 ล้านบาท ตามลำดับตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 6 และข้อ 8 ตามลำดับ	วิธีการตรวจสอบต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอการพัฒนา นอกจากการสอบถามเพื่อทำความเข้าใจ ยังรวมถึงการสุ่มตรวจสอบ ดังนี้ <ul style="list-style-type: none">- ประเมินประสิทธิภาพและทดสอบระบบการควบคุมภายในเกี่ยวข้องกับวงจรการจัดซื้อและการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์- ตรวจสอบเอกสารประกอบรายการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นเอกสารจากผู้จัดจำหน่ายและผู้รับจ้าง เช่น สัญญาซื้อขาย สัญญาว่าจ้าง ใบแจ้งหนี้และหลักฐานการจ่ายชำระเงิน- ทดสอบการปันส่วนต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่อหน่วย- ประเมินและทดสอบการคำนวณดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่เข้าเกณฑ์การรวมเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
<p>ข้าพเจ้าเห็นว่ารายการบัญชีต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอการพัฒนา เป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบเนื่องจากเป็นรายการบัญชีที่มีมูลค่าสูงเป็นสาระสำคัญต้องบการเงินและประกอบด้วยส่วนประกอบของต้นทุนหลายส่วนซึ่งมีความซับซ้อนในการบันทึกบัญชี การปันส่วนและการคำนวณ</p>	<ul style="list-style-type: none"> - สังเกตการณ์ที่ดินรอการพัฒนาเกี่ยวกับลักษณะทางกายภาพมีความสัมพันธ์กับมูลค่าตามบัญชี - ทดสอบแบบจำลองการคำนวณมูลค่าสุทธิที่จะได้รับของที่ดินรอการพัฒนาตามรายงานของผู้ประเมินราคาอิสระ ประเมินและทดสอบความเหมาะสมของตัวแปรและประมาณการประกอบด้วย ราคาตลาดของสินทรัพย์อื่น ข้อแตกต่างระหว่างรายละเอียดของสินทรัพย์

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงในรายงานประจำปี) ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังจากวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชี

ความเห็นของข้าพเจ้าต้องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ คือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเพื่อดำเนินการแก้ไขข้อมูลที่แสดงขัดต่อข้อเท็จจริง

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต้องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

การจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องและการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจจะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการ ในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อพิจารณาการได้โดยสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

การตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงข้อมูลที่ไมตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้น โดยผู้บริหาร
- สรุปลักษณะความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปลักษณะความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า โดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้องหรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควร

- รวบรวมหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าสื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าพบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและสื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่น ซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่าไม่มีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้า และมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

เรื่องที่สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าพิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าอธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว



(นายไกรสิทธิ์ ศิลปมงคลกุล)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 9429

บริษัท สยาม ทูธ สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพฯ 24 กุมภาพันธ์ 2565

บริษัท ดีเอสพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2564	2563	2564	2563	
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5	37,567,087	134,741,971	34,736,582	133,741,971
ลูกหนี้อื่น		75,141	49,765	75,141	49,765
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	4, 6	135,433,398	142,598,082	135,433,398	142,598,082
สินค้าคงเหลือ		2,932,121	2,283,803	2,932,121	2,283,803
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		1,823,239	907,208	1,823,239	907,208
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		177,830,986	280,580,829	175,000,481	279,580,829
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากธนาคารคิดภาระหลักประกัน		292,749	207,467	292,749	207,467
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	7	-	-	3,000,000	-
ที่ดินรอการพัฒนา	8	435,141,963	528,899,875	435,141,963	528,899,875
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	9	43,430,213	-	94,408,019	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	4, 10	67,307,961	13,017,207	16,330,155	13,017,207
สินทรัพย์สิทธิการไว้	4, 11	2,116,125	2,471,254	2,116,125	2,471,254
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน		678,901	784,606	678,901	784,606
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	27	3,372,398	1,572,451	3,372,398	1,572,451
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		2,834,625	2,449,025	2,834,625	2,449,025
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		555,174,935	549,401,885	558,174,935	549,401,885
รวมสินทรัพย์		733,005,921	829,982,714	733,175,416	828,982,714

บริษัท ดีเอสพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2564	2563	2564	2563	
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและ					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	12	149,599,103	189,515,096	149,599,103	189,515,096
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	4, 13	1,286,759	2,500,610	1,236,759	2,500,610
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	4	93,250,000	110,250,000	93,250,000	110,250,000
เงินกู้ยืมส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	15	13,774,625	7,783,418	13,774,625	7,783,418
หนี้สินตามสัญญาเช่าส่วนที่ถึงกำหนด					
ชำระภายในหนึ่งปี	4, 11	977,087	936,166	977,087	936,166
เงินรับล่วงหน้า	14	6,042,588	14,196,500	6,042,588	14,196,500
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		728,982	552,231	728,489	552,231
รวมหนี้สินหมุนเวียน		265,659,144	325,734,021	265,608,651	325,734,021
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	15	8,478,861	12,248,983	8,478,861	12,248,983
หนี้สินระยะยาวตามสัญญาเช่า	4, 11	2,287,184	3,288,020	2,287,184	3,288,020
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	16	2,678,061	1,768,729	2,678,061	1,768,729
ประมาณการหนี้สิน	17	1,921,838	1,876,430	1,921,838	1,876,430
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		1,895,931	1,498,599	1,895,931	1,498,599
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		17,261,875	20,680,761	17,261,875	20,680,761
รวมหนี้สิน		282,921,019	346,414,782	282,870,526	346,414,782
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น	19				
หุ้นสามัญ		420,000,000	420,000,000	420,000,000	420,000,000
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	20	7,792,527	7,792,527	7,792,527	7,792,527
กำไรสะสม	21, 22				
จัดสรรแล้ว					
สำรองตามกฎหมาย		746,600	746,600	746,600	746,600
ยังไม่ได้จัดสรร		21,545,775	54,028,805	21,765,763	54,028,805
รวมส่วนของบริษัทใหญ่		450,084,902	482,567,932	450,304,890	482,567,932
ส่วนของผู้ถือหุ้นเดิม		-	1,000,000	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		450,084,902	483,567,932	450,304,890	482,567,932
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		733,005,921	829,982,714	733,175,416	828,982,714

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน

บริษัท ดีแฮตพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2564	2564	2563
รายได้จากการขาย	4, 23	60,751,739	60,751,739	92,117,422
ต้นทุนขาย		(40,255,034)	(40,255,034)	(42,712,499)
กำไรขั้นต้น		20,496,705	20,496,705	49,404,923
รายได้อื่น	23	1,248,042	1,242,407	581,728
ค่าใช้จ่ายในการขาย	24, 25	(3,834,304)	(3,834,304)	(4,881,652)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	4, 24, 25	(22,477,549)	(22,251,926)	(21,778,935)
กำไร(ขาดทุน)จากกิจกรรมการดำเนินงาน		(4,567,106)	(4,347,118)	23,326,064
ต้นทุนทางการเงิน	4, 26	(3,946,283)	(3,946,283)	(6,713,894)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้		(8,513,389)	(8,293,401)	16,612,170
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้	27	1,686,029	1,686,029	(1,680,166)
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี		(6,827,360)	(6,607,372)	14,932,004
ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
รายการไม่ถูกจัดประเภทรายการใหม่ไว้ใน				
กำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
ขาดทุนจากประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย				
สำหรับโครงการผลประโยชน์พนักงาน	16	(569,588)	(569,588)	-
ภาษีเงินได้เกี่ยวข้องกับรายการไม่จัดประเภทรายการใหม่				
ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	27	113,918	113,918	-
ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น - สุทธิจากภาษีเงินได้		(455,670)	(455,670)	-
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวม		(7,283,030)	(7,063,042)	14,932,004
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้น				
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	29	(0.0081)	(0.0079)	0.0224
จำนวนหุ้นสามัญถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)		840,000,000	840,000,000	665,527,869

บริษัท ดีเอสพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

บาท

		งบการเงินรวม						
		ส่วนของบริษัทใหญ่						
		กำไรสะสม						
หมายเหตุ	ทุนที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ	จัดสรรแล้ว	ยังไม่จัดสรร	รวมส่วนของผู้ ถือหุ้นเดิม	รวม ส่วนของผู้ถือหุ้น	รวม	
								ส่วนของผู้ ถือหุ้นใหม่
	420,000,000	7,792,527	746,600	54,028,805	482,567,932	1,000,000	483,567,932	
21	-	-	-	(25,200,000)	(25,200,000)	-	(25,200,000)	
	-	-	-	(7,283,030)	(7,283,030)	-	(7,283,030)	
7	-	-	-	-	-	(1,000,000)	(1,000,000)	
	420,000,000	7,792,527	746,600	21,545,775	450,084,902	-	450,084,902	
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2564								
เงินปันผลจ่าย								
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม								
ข้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย								
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564								

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน

บริษัท ดีไซน์พัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

บาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	หมายเหตุ	ทุนที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ	กำไรสะสม		รวม
				จัดสรรแล้ว	ยังไม่ได้จัดสรร	
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2563		311,400,000	-	-	39,843,401	351,243,401
เพิ่มทุนหุ้นสามัญ	19	108,600,000	7,792,527	-	-	116,392,527
สำรองตามกฎหมาย	22	-	-	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
เงินปันผลจ่าย	21	-	-	-	(25,200,000)	(25,200,000)
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม		-	-	-	(7,063,042)	(7,063,042)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564		420,000,000	7,792,527	746,600	21,765,763	450,304,890

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน

บริษัท ดีเอสพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2564	2563	
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้	(8,513,389)	(8,293,401)	16,612,170	
ปรับกระทบกำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้เป็นเงินสดรับ(จ่าย)				
จากกิจกรรมดำเนินงาน				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	1,977,642	1,977,642	1,585,793	
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์	17,494	17,494	-	
ดอกเบี้ยรับ	(12,501)	(7,067)	-	
ต้นทุนทางการเงิน	3,946,283	3,946,283	6,620,213	
กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์	(2,584,471)	(2,359,049)	24,818,176	
และหนี้สินดำเนินงาน				
การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน				
ลูกหนี้อื่น	(25,377)	(25,377)	(44,352)	
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	6,766,904	6,766,904	7,053,434	
สินค้าคงเหลือ	(648,319)	(648,319)	(1,211,381)	
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(916,031)	(916,031)	(423,654)	
เงินฝากธนาคารติดภาระหลักประกัน	(85,282)	(85,282)	28,711	
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(385,600)	(385,600)	3,216,810	
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(1,004,721)	(1,054,721)	35,909	
เงินรับล่วงหน้า	(8,153,912)	(8,153,912)	13,596,640	
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	176,751	176,258	(424,777)	
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	339,744	339,744	320,548	
ประมาณการหนี้สิน	45,408	45,408	83,157	
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	397,332	397,332	(703,320)	
เงินสดรับ(จ่าย)จากการดำเนินงาน	(6,077,574)	(5,902,645)	46,345,901	
รับดอกเบี้ย	12,501	7,067	-	
จ่ายภาษีเงินได้	-	-	(6,043,435)	
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	(6,065,073)	(5,895,578)	40,302,466	

บริษัท ดีเอสพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2564	2563	
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
ซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(1,000,000)	(3,000,000)	-	
ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(211,909)	(211,909)	-	
ซื้ออาคารและอุปกรณ์	(4,847,250)	(4,847,250)	(3,424,586)	
ซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	-	(46,010)	
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(6,059,159)	(8,059,159)	(3,470,596)	
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้น				
จากสถาบันการเงิน เพิ่มขึ้น(ลดลง)	(39,915,993)	(39,915,993)	49,128,927	
รับเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	16,600,000	
จ่ายชำระหนี้คืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	(17,000,000)	(17,000,000)	(106,530,927)	
รับเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	10,000,000	10,000,000	20,118,505	
จ่ายชำระหนี้คืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(7,778,915)	(7,778,915)	(23,386,104)	
จ่ายชำระหนี้คืนหนี้สินตามสัญญาเช่า	(1,169,044)	(1,169,044)	(984,283)	
เพิ่มทุนหุ้นสามัญ	-	-	116,392,527	
จ่ายต้นทุนทางการเงิน	(3,986,700)	(3,986,700)	(5,694,781)	
จ่ายเงินปันผล	(25,200,000)	(25,200,000)	-	
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	(85,050,652)	(85,050,652)	65,643,864	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	(97,174,884)	(99,005,389)	102,475,734	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	134,741,971	133,741,971	31,266,237	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	37,567,087	34,736,582	133,741,971	

บริษัท ดีเฮ้าส์พัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

1. ข้อมูลทั่วไป

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

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

บริษัทและบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) ดำเนินธุรกิจหลัก 3 กลุ่มธุรกิจ ดังนี้

- การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- จำหน่ายขายส่งสินค้าทั่วไป
- สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงและร้านค้าภายในสถานีบริการ

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ได้แก่

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	สัญชาติ	ร้อยละ	
		สัดส่วนการถือหุ้น	
		31 ธันวาคม	
		2564	2563
กลุ่มเลิศรุ่งพร	ไทย	52.80	52.53
กลุ่มแก้ววิศิษฐ์	ไทย	28.82	22.04

งบการเงินได้รับการอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2565

การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019

สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โควิด-19) เป็นโรคติดต่ออันตราย โดยสถานการณ์มีแนวโน้มลูกกลมและส่งผลกระทบต่อแรงงานชายวงกว้างอย่างต่อเนื่อง ทำให้มีผลกระทบต่อกิจกรรมจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท เนื่องจากภาครัฐมีมาตรการเพื่อควบคุมและป้องกันโรคติดเชื้อ และกำลังซื้ออสังหาริมทรัพย์ภายในประเทศลดลง ทำให้เกิดผลกระทบต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดปัจจุบันและอนาคตของกลุ่มบริษัท ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัท ได้ติดตามความคืบหน้าของสถานการณ์ดังกล่าวเพื่อประเมินผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของสินทรัพย์ ประมาณการหนี้สินและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง

ทั้งนี้ หากสถานการณ์เปลี่ยนแปลง ฝ่ายบริหารจะทบทวนดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

2. เสนอการจัดทำงบการเงิน

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

งบการเงินฉบับภาษาไทยจัดทำและแสดงหน่วยเงินตราเป็นสกุลเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทและนำเสนอเพื่อวัตถุประสงค์ของการรายงานเพื่อใช้ในประเทศไทยเป็นทางการตามกฎหมายและงบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทย

การจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารต้องใช้การประมาณและข้อสมมติฐานหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อข้อกำหนดนโยบายและการรายงานจำนวนเงินเกี่ยวกับสินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่าย การประมาณและข้อสมมติฐานมาจากประสบการณ์ในอดีตและปัจจัยต่าง ๆ ผู้บริหารมีความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลภายใต้สถานการณ์แวดล้อมนั้นซึ่งไม่อาจอาศัยข้อมูลจากแหล่งอื่นและนำไปสู่การตัดสินใจเกี่ยวกับการกำหนดจำนวนสินทรัพย์และหนี้สินนั้น ๆ ดังนั้น ผลเกิดขึ้นจริงจากการตั้งข้อสมมติฐานต่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินอาจแตกต่างไปจากประมาณการ

ประมาณการและข้อสมมติฐานซึ่งใช้ในการจัดทำงบการเงินได้รับการทบทวนอย่างสม่ำเสมอ การปรับประมาณการทางบัญชีบันทึกในงวดบัญชีซึ่งประมาณการได้รับการทบทวน หากการปรับประมาณการกระทบเฉพาะงวดบัญชีนั้น และบันทึกในงวดบัญชีซึ่งปรับประมาณการและงวดบัญชีในอนาคตหากการปรับประมาณการกระทบทั้งงวดบัญชีปัจจุบันและอนาคต

เกณฑ์การจัดทำงบการเงินรวม

งบการเงินรวม ประกอบด้วย งบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย (รวมกันเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”)

บริษัท	จัดตั้งขึ้น ในประเทศ		ประเภทธุรกิจ	ร้อยละ
				สัดส่วนการถือหุ้น
				31 ธันวาคม
				2564
บริษัทย่อยทางตรง				
บริษัท ดิกรูป โฮลดิ้งส์ จำกัด	ไทย	ขายส่งสินค้าทั่วไป		100
บริษัทย่อยทางอ้อม				
บริษัท ดี เอนเนอร์จี้ แอนด์ รีเทล จำกัด	ไทย	สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง และร้านค้าภายในสถานีบริการ		100

งบการเงินรวมจัดทำขึ้น โดยใช้นโยบายการบัญชีเดียวกันสำหรับรายการบัญชีหรือเหตุการณ์ทางบัญชีเหมือนกันหรือคล้ายคลึงกัน

การรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน

การรวมธุรกิจของกิจการหรือการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันบันทึกบัญชีโดยใช้วิธีเสมือนว่าเป็นวิธีการรวมส่วนได้เสีย ผู้ซื้อทรัพย์สินทรัพย์และหนี้สินของธุรกิจที่ถูกซื้อด้วยมูลค่าตามบัญชีในงบการเงินรวมของบริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุด ณ วันที่เกิดรายการ ส่วนต่างระหว่างมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของธุรกิจที่ถูกนำมารวมกับค่าตอบแทนจ่ายรับรู้เป็นส่วนเกินหรือส่วนขาดจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันในส่วนของผู้ถือหุ้น รายการส่วนเกินหรือส่วนขาดถูกโอนไปยังกำไรสะสมเมื่อขายเงินลงทุนในธุรกิจที่ซื้อ

ผลการดำเนินงานของธุรกิจที่ถูกซื้อรวมอยู่ในงบการเงินรวมของผู้ซื้อนับตั้งแต่วันที่ต้นงวดของงบการเงินเปรียบเทียบหรือวันที่ธุรกิจอยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันแล้วแต่ระยะเวลาใดจะสั้นกว่าจนถึงวันที่การควบคุมสิ้นสุด

เมื่อวันที่ 16 มีนาคม 2564 บริษัท คีกรูป โฮลดิ้งส์ จำกัด (บริษัทย่อย) ซื้อเงินลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท ดี เอนเนอร์จี แอนด์ รีเทล จำกัด จากผู้ถือหุ้นเดิมซึ่งเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันกับผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ดังนั้น การซื้อเงินลงทุนดังกล่าวถือเป็นการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันที่การควบคุมสูงสุด โดยกลุ่มบุคคลกลุ่มเดียวกันทั้งก่อนและหลังการรวมธุรกิจ ดังนั้น งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบได้จัดทำขึ้น โดยนางบการเงินของบริษัทดังกล่าวมารวมเสมือนว่าการรวมธุรกิจได้เกิดขึ้นตั้งแต่วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทดังกล่าวในปี 2563

บริษัทย่อย

บริษัทย่อยเป็นกิจการอยู่ภายใต้การควบคุมของกลุ่มบริษัท บริษัทถือว่าควบคุมบริษัทย่อย หากบริษัทมีสิทธิได้รับหรือส่วนได้เสียในผลตอบแทนของบริษัทย่อยและสามารถใช้อำนาจเหนือบริษัทย่อยทำให้เกิดผลกระทบต่อจำนวนเงินผลตอบแทนของกลุ่มบริษัท งบการเงินของบริษัทย่อยรวมอยู่ในงบการเงินรวมนับแต่วันที่มีการควบคุมจนถึงวันที่การควบคุมสิ้นสุดลง

ส่วนของผู้ถือหุ้นเดิมจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน แสดงด้วยมูลค่าตามบัญชีสุทธิของส่วนของผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทย่อยก่อนบริษัทได้รับโอนธุรกิจมาจากบริษัทย่อย ซึ่งแสดงในงบแสดงฐานะการเงินภายใต้ “ส่วนของผู้ถือหุ้น”

การตัดรายการในงบการเงินรวม

ยอดคงเหลือและรายการบัญชีระหว่างกิจการในกลุ่ม รวมถึงรายได้หรือค่าใช้จ่ายยังไม่เกิดขึ้นซึ่งเป็นผลมาจากรายการระหว่างกิจการในกลุ่ม ถูกตัดรายการในการจัดทำงบการเงินรวม

มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

ก) มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ระหว่างปี กลุ่มบริษัทนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีเริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2564 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงและอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีและการเปิดเผยข้อมูล ในหมายเหตุประกอบงบการเงินกับผู้ใช้งานมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินมาถือปฏิบัติไม่มีผลกระทบต่ออย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงิน

ข) มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีผลบังคับใช้ในอนาคต

สภาวิชาชีพบัญชีประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2565 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางบัญชีกับผู้ใช้งานมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่าการปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงินไม่มีผลกระทบต่ออย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงิน

3. นโยบายการบัญชีสำคัญ

เกณฑ์การวัดค่าการจัดทำงบการเงิน

งบการเงินจัดทำโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิม นอกจากเปิดเผยไว้ในหัวข้ออื่น ในนโยบายการบัญชีสำคัญและหมายเหตุประกอบงบการเงินอื่น

รายได้

รายได้รับรู้เมื่อลูกค้าได้รับโอนอำนาจควบคุมสินค้าหรือบริการด้วยจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนซึ่งกลุ่มบริษัทคาดว่าจะมีสิทธิได้รับแต่ไม่รวมจำนวนเงินเก็บแทนบุคคลที่สาม ภาษีมูลค่าเพิ่มและแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้าและส่วนลดตามปริมาณ

กลุ่มบริษัทถือว่าเกิดสัญญาที่ทำกับลูกค้า เมื่อกลุ่มบริษัทเข้าสู่ผูกพันในข้อตกลงกับคู่สัญญาที่ก่อให้เกิดสิทธิและภาระผูกพันใช้บังคับ กลุ่มบริษัทระบุภาระที่ต้องปฏิบัติในสัญญา และปันส่วนราคาของรายการให้แก่ภาระที่ต้องปฏิบัติซึ่งรวมอยู่ในสัญญาตามเกณฑ์ที่เหมาะสม

รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้ารับรู้เมื่อกลุ่มบริษัท โอนอำนาจควบคุมในสินค้าหรือบริการให้แก่ลูกค้า โดยแสดงตามมูลค่าของสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับสำหรับสินค้าหรือบริการที่ส่งมอบ โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทอาจโอนอำนาจควบคุมในสินค้าหรือบริการตลอดช่วงเวลาหนึ่ง หรือ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง ซึ่งขึ้นอยู่กับเงื่อนไขของสัญญาและกฎหมายที่ใช้กับสัญญา

รายได้จากสัญญาที่มีหลายองค์ประกอบถูกบันทึกเป็นส่วนตามสัดส่วนโดยบันทึกด้วยมูลค่ายุติธรรมของราคาขายแบบเอกเทศตามภาระที่ต้องปฏิบัติ กรณีสัญญาที่มีภาระที่ต้องปฏิบัติ ณ ช่วงเวลาใดเวลาหนึ่ง และตลอดช่วงเวลาหนึ่ง ผลต่างจากการรับรู้รายได้และภาระที่ต้องปฏิบัติ ณ วันเริ่มต้นสัญญา รับรู้เป็นสินทรัพย์หรือหนี้สินตามสัญญา และทยอยรับรู้ตลอดระยะเวลาของสัญญา

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินรับรู้เมื่อกลุ่มบริษัท โอนอำนาจควบคุมให้แก่ลูกค้าแล้ว คือ เมื่อกลุ่มบริษัทจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ (Freehold) ให้แก่ลูกค้า ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง

รายได้จากการขายแสดงตามมูลค่าที่ได้รับหรือคาดว่าจะได้รับหลังจากหักส่วนลดและมูลค่าสิ่งตอบแทนที่จ่ายแทนให้แก่ลูกค้า

สัญญาการขายอสังหาริมทรัพย์ที่มีการให้สินค้า โดยไม่คิดมูลค่า (ของแถม) ราคาขายได้รวมราคาของรายการของแถม เช่นเฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่ง เนื่องจากเป็นส่วนประกอบของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นภาระหลักที่กลุ่มบริษัทต้องส่งมอบให้ลูกค้าตามสัญญา ในกรณีกลุ่มบริษัทยังไม่ได้ส่งมอบของแถม กลุ่มบริษัทปรับปรุงรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับของแถมและบันทึกมูลค่าเป็นรายได้รอการรับรู้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และกลุ่มบริษัทบันทึกต้นทุนของรายการการให้สินค้าโดยไม่คิดมูลค่าเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มบริษัทจ่ายชำระค่าใช้จ่ายแทนลูกค้า เช่น ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน โอนอสังหาริมทรัพย์และจดทะเบียนเช่าอสังหาริมทรัพย์ และค่าส่วนกลางนิติบุคคลของโครงการอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น หากกลุ่มบริษัทได้รับสินค้าหรือบริการจากลูกค้ากลุ่มบริษัทบันทึกการจ่ายชำระดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อได้รับประโยชน์จากสินค้าหรือบริการ หากกลุ่มบริษัทไม่ได้รับสินค้าหรือบริการจากลูกค้า กลุ่มบริษัทรับรู้การจ่ายชำระแทนลูกค้าเป็นส่วนหักจากรายได้จากการขาย

กลุ่มบริษัทไม่รับรู้รายได้ถ้าฝ่ายบริหารยังควบคุมหรือบริหารสินค้าที่ขายไปแล้วหรือมีความไม่แน่นอนที่มีนัยสำคัญในการได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจจากการขายสินค้า

สำหรับการขายสินค้าซึ่งมีการรับประกันเพื่อเป็นการให้ความเชื่อมั่นในสินค้าที่ขายว่าเป็นไปตามรายละเอียดที่ตกลงกัน กลุ่มบริษัทบันทึกการรับประกันสินค้าตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 37 เรื่อง “ประมาณการหนี้สิน หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น และสินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น”

เงินรับล่วงหน้า

กลุ่มบริษัทรับรู้เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าเป็นหนี้สินหมุนเวียน กลุ่มบริษัทรับรู้รายได้จากเงินรับล่วงหน้าเมื่อโอนการควบคุมสินค้าให้ลูกค้า หากเงินรับล่วงหน้ามีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงิน เงินรับล่วงหน้าจะมีดอกเบี้ยจ่ายบันทึกกับหนี้สินตามสัญญา โดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง กลุ่มบริษัทปฏิบัติตามข้อผ่อนปรนในทางปฏิบัติไม่ปรับปรุงสิ่งตอบแทนด้วยผลกระทบที่เกิดจากการมีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินหากระยะเวลาของการจัดหาเงินน้อยกว่าหรือเท่ากับ 12 เดือน

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้อง

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้องรับรู้โดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีซึ่งค่าเช่านั้นเกิดขึ้น และค่าบริการที่เกี่ยวข้องรับรู้ตลอดช่วงเวลาที่ให้บริการตามอายุสัญญาเช่า

รายได้ดอกเบี้ย

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ด้วยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

รายได้ดอกเบี้ยคำนวณ โดยใช้อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงกับมูลค่าตามบัญชีเริ่มต้นของสินทรัพย์ทางการเงิน

เมื่อสินทรัพย์ทางการเงินถูกพิจารณาการด้อยค่าด้านเครดิต รายได้ดอกเบี้ยคำนวณ โดยใช้อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงกับมูลค่าตามบัญชีสุทธิ (มูลค่าตามบัญชีเริ่มต้นหักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น) ของสินทรัพย์ทางการเงิน ต่อมาหากสินทรัพย์ทางการเงินไม่ด้อยค่าด้านเครดิตแล้ว รายได้ดอกเบี้ยคำนวณบนมูลค่าตามบัญชีเริ่มต้นดั้งเดิม

รายได้อื่น

รายได้อื่นรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

สิ่งตอบแทนจ่ายให้กับลูกค้า

กลุ่มบริษัทบันทึกสิ่งตอบแทนจ่ายให้กับลูกค้าหักจากรายได้รับรู้จากสัญญาทำกับลูกค้า

ค่าใช้จ่าย

ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ยืมเพื่อใช้ในการได้มา การก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ต้องใช้ระยะเวลานานในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขายถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์จะอยู่ในสภาพพร้อมจะใช้ได้ตามประสงค์

ต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่าย โดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงในรอบระยะเวลารายงานเมื่อเกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืม ประกอบด้วย ดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืม ประมาณการหนี้สินและสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่ายส่วนที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากเวลาผ่านไป

ดอกเบี้ยซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของค่างวดตามสัญญาเช่าการเงินบันทึกรับรู้โดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

ดอกเบี้ยจ่ายถือเป็นค่าใช้จ่ายตามระยะเวลาของเงินกู้ยืม โดยคำนวณจากยอดเงินต้นคงค้างตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

ค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอดัดจ่าย

ค่าใช้จ่ายทางการเงินเกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินซึ่งเกิดขึ้นก่อนหรือ ณ วันทำสัญญาวงเงินกู้ยืมและก่อนการเบิกถอนเงินกู้ยืม ถูกบันทึกเป็นค่าธรรมเนียมทางการเงินรอดัดจ่าย โดยแสดงหักจากเงินกู้ยืมที่เกี่ยวข้องและถูกตัดจำหน่ายโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงตามอายุของเงินกู้ยืม

เครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินรับรู้ในงบแสดงฐานะการเงินรวมและเฉพาะกิจการของกลุ่มบริษัทเมื่อกลุ่มบริษัทเป็นคู่สัญญาตามข้อกำหนดของสัญญาของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรม ต้นทุนการทำรายการซื้อ การออกตราสารสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินซึ่งวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย หรือวัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรับรู้ต้นทุนทำรายการเป็นการเพิ่มหรือหักจากมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินและต้นทุนการทำรายการซื้อสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินซึ่งวัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนรับรู้ต้นทุนการทำรายการทันทีในกำไรหรือขาดทุน

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้

กลุ่มบริษัทจัดประเภทรายการสินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้เป็นสินทรัพย์ทางการเงินวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหรือมูลค่ายุติธรรมตามโมเดลธุรกิจ (Business model) ของกลุ่มบริษัทเพื่อจัดการสินทรัพย์ทางการเงินและตามลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน โดยจัดประเภทเป็น:

- สินทรัพย์ทางการเงินวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

การถือครองตามโมเดลธุรกิจมีวัตถุประสงค์เพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และข้อกำหนดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน ทำให้เกิดกระแสเงินสดเป็นการจ่ายชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้น ในวันที่กำหนด สินทรัพย์ทางการเงินรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ทำรายการ (Trade date) และวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายสุทธิจากค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (ถ้ามี)

ราคาทุนตัดจำหน่ายด้วยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงเป็นวิธีการคำนวณราคาทุนตัดจำหน่ายของตราสารหนี้และปันส่วนดอกเบี้ยรับ ตลอดช่วงระยะเวลาที่เกี่ยวข้อง ดอกเบี้ยรับ รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนและรวมในรายการ “รายได้ดอกเบี้ย”

- สิ้นทรัพย์ทางการเงินวัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

การถือครองตามโมเดลธุรกิจมีวัตถุประสงค์เพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญาและเพื่อขายสินทรัพย์ทางการเงิน และข้อกำหนดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน ทำให้เกิดกระแสเงินสดเป็นการจ่ายชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่กำหนด สิ้นทรัพย์ทางการเงินรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมและวัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม กำไรหรือขาดทุนยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมแสดงเป็นรายการในส่วนของผู้ถือหุ้นผ่านกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจนกว่าจะจำหน่าย ซึ่งรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายตราสารหนี้ในกำไรหรือขาดทุน ส่วนกำไรหรือขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น และดอกเบี้ยรับคำนวณด้วยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

- สิ้นทรัพย์ทางการเงินวัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

การถือครองตามโมเดลธุรกิจไม่มีวัตถุประสงค์เพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา หรือข้อกำหนดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน ทำให้เกิดกระแสเงินสดไม่ได้เป็นการจ่ายชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่กำหนด สิ้นทรัพย์ทางการเงินรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมและวัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม กำไรหรือขาดทุนยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม และกำไรหรือขาดทุนเกิดขึ้นจากการขายรับรู้เป็นกำไรหรือขาดทุนรวมทั้งผลตอบแทนจากเครื่องมือทางการเงิน

ตราสารหนี้เข้าเงื่อนไขราคาทุนตัดจำหน่ายหรือมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นอาจถูกกำหนดให้แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก หากการกำหนดดังกล่าวช่วยขจัดหรือลดความไม่สอดคล้องในการวัดมูลค่าหรือการรับรู้รายการอย่างมีนัยสำคัญ (เรียกว่า “การจับคู่ไม่เหมาะสมทางการบัญชี”) เกิดจากการวัดมูลค่าสินทรัพย์หรือหนี้สินหรือการรับรู้ผลกำไรและขาดทุนจากรายการดังกล่าวด้วยเกณฑ์แตกต่างกัน

สินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารทุน

ยกเว้นส่วนได้เสียในบริษัทย่อย

- สิ้นทรัพย์ทางการเงินวัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

กลุ่มบริษัทจัดประเภทเงินลงทุนในตราสารทุนถือไว้เพื่อค้าไม่ได้ถือเพื่อวัตถุประสงค์เชิงกลยุทธ์ เป็นสินทรัพย์ทางการเงินวัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยไม่สามารถเปลี่ยนการจัดประเภทภายหลัง การจัดประเภทรายการพิจารณาเป็นรายตราสาร กำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมภายหลังของเงินลงทุนในตราสารทุนรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน และเมื่อจำหน่ายเงินลงทุนจะรับรู้กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายในกำไรหรือขาดทุน

- สิ้นทรัพย์ทางการเงินวัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

กลุ่มบริษัทจัดประเภทเงินลงทุนในตราสารทุนไม่ได้ถือไว้เพื่อค้าแต่ถือเพื่อวัตถุประสงค์เชิงกลยุทธ์ หรือเป็นหลักทรัพย์ที่อาจมีความผันผวนของราคาสูง เป็นสินทรัพย์ทางการเงินวัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น โดยไม่สามารถเปลี่ยนการจัดประเภทภายหลัง การจัดประเภทรายการพิจารณาเป็นรายตราสาร กำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมภายหลังของเงินลงทุนในตราสารทุนรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และเมื่อจำหน่ายเงินลงทุนจะโอนกำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมในกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นโดยตรงเข้ากำไรสะสม

เงินปันผลจากเงินลงทุนในตราสารทุนรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน เว้นแต่เงินปันผลแสดงอย่างชัดเจนว่าเป็นส่วนหนึ่งในการชดเชยต้นทุนของเงินลงทุน เงินปันผลรวมอยู่ในรายการ “รายได้ทางการเงิน” ในกำไรหรือขาดทุน

การหักกลบ

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินแสดงหักกลบกันในงบแสดงฐานะทางการเงินเมื่อกลุ่มบริษัทมีสิทธิตามกฎหมายในการหักกลบ และตั้งใจชำระด้วยเกณฑ์สุทธิ หรือรับรู้สินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

การตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงิน เมื่อสิทธิตามสัญญาเพื่อได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ทางการเงินหมดลง หรือเมื่อโอนสินทรัพย์ทางการเงินและโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ให้กิจการอื่น กลุ่มบริษัทรับรู้ส่วนได้เสียในสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับจำนวนเงินที่อาจต้องจ่าย หากกลุ่มบริษัทมีการควบคุมเนื่องจากไม่ได้โอนหรือยังคงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของสินทรัพย์ทางการเงินที่โอน กลุ่มบริษัทยังคงรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินและรับรู้การกู้ยืมที่มีหลักประกันสำหรับสิ่งตอบแทนที่ได้รับ

การตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย ผลต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และผลรวมของสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับและค้างรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

การตัดรายการของเงินลงทุนในตราสารหนี้จัดประเภทด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ผลสะสมของกำไรหรือขาดทุนสะสมไว้ก่อนหน้าในสำรองการวัดมูลค่าเงินลงทุนถูกจัดประเภทรายการใหม่เป็นกำไรหรือขาดทุน

การตัดรายการของเงินลงทุนในตราสารทุนซึ่งกลุ่มบริษัทถือรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกด้วยการวัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ผลกำไรหรือขาดทุนสะสมไว้ก่อนหน้าในสำรองการวัดมูลค่าเงินลงทุนถูกโอนไปกำไรสะสม

การตัดจำหน่าย

กลุ่มบริษัทตัดหนี้สูญบางส่วนหรือทั้งหมด เมื่อกลุ่มบริษัทพิจารณาว่าจะเรียกเก็บหนี้รายนั้นไม่ได้โดยมีข้อมูลบ่งชี้ว่าลูกหนี้มีปัญหาทางการเงินอย่างร้ายแรงและไม่มีความเป็นไปได้ที่จะได้รับคืน เช่น ลูกหนี้อยู่ระหว่างชำระบัญชีหรือล้มละลายหรือลูกหนี้อยู่ในเกณฑ์การตัดหนี้สูญได้ตามกฎหมายแล้วแต่เหตุการณ์จะเกิดขึ้นก่อน การตัดหนี้สูญขึ้นอยู่กับวิธีการบังคับภายใต้กระบวนการทวงถามของกลุ่มบริษัทตามคำปรึกษาทางกฎหมายตามความเหมาะสม ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทยังคงดำเนินการบังคับคดี เพื่อให้เป็นไปตามขั้นตอนของกลุ่มบริษัทสำหรับการเรียกคืนเงินจากลูกหนี้ค้างชำระ

มูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงินถูกตัดจำหน่ายเมื่อกลุ่มบริษัทไม่สามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะได้รับคืนเงิน หากได้รับเงินคืนในภายหลังจากสินทรัพย์ซึ่งถูกตัดจำหน่ายแล้วจะรับรู้เป็นการกลับรายการการค้อยค่าในกำไรหรือขาดทุนในงวดที่ได้รับคืน

ค่าเมื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเมื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นด้วยวิธีอย่างง่าย (Simplified approach) สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้ อันได้แก่ เงินฝากสถาบันการเงิน ลูกหนี้อื่น สินทรัพย์เกิดจากสัญญา และสินทรัพย์อื่นบางรายการ

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นด้วยจำนวนเงินเท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุ เมื่อความเสี่ยงด้านเครดิตเพิ่มขึ้นนับตั้งแต่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกแต่ไม่ค้อยค่าด้านเครดิตหรือเมื่อมีการค้อยค่าด้านเครดิต

จำนวนเงินของค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นถูกวัดมูลค่าใหม่ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงานเพื่อให้สะท้อนการเปลี่ยนแปลงของความเสี่ยงด้านเครดิตจากที่เคยรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของเครื่องมือทางการเงินที่เกี่ยวข้อง

วิธีอย่างง่าย (Simplified approach)

การวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตามวิธีอย่างง่ายกับสินทรัพย์ทางการเงินเป็นการคำนวณเพื่อประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรองขึ้นอยู่กับข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีตของกลุ่มบริษัทปรับปรุงด้วยปัจจัยเฉพาะของลูกหนี้ สภาพการณ์ทางเศรษฐกิจทั่วไป การคาดการณ์สถานะเศรษฐกิจในอนาคต และการประเมินทิศทางทั้งในปัจจุบันและอนาคต ณ วันที่รายงาน รวมถึงมูลค่าเงินตามเวลาตามความเหมาะสมและพิจารณาจากสถานะคงค้างของลูกหนี้และการดำรงมูลค่าหลักประกันตามข้อกำหนดในสัญญาเป็นหลัก

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทประเมินว่าความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้อื่นและเงินฝากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับแต่วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกหรือไม่ โดยพิจารณาจากอันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตภายในและภายนอกของผู้สัญญาและสถานะคงค้างของการชำระเป็นสำคัญ

การประเมินว่าความเสี่ยงด้านเครดิตเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับจากวันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกหรือไม่ พิจารณาเป็นรายสัญญาหรือเป็นแบบกลุ่มสินทรัพย์ สำหรับการประเมินการค้อยค่าแบบกลุ่มสินทรัพย์ กลุ่มบริษัทจัดกลุ่มสินทรัพย์ทางการเงินตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกัน เช่น ประเภทสินทรัพย์ สถานการณ์ค้างชำระ และปัจจัยอื่นที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น

สินทรัพย์ทางการเงินถือว่ามี การค้อยค่าด้านเครดิตเมื่อเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งหรือหลายเหตุการณ์ซึ่งทำให้เกิดผลกระทบต่อประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตของผู้สัญญา คือ ข้อบ่งชี้ว่าผู้สัญญากำลังประสบปัญหาทางการเงินหรือฝ่าฝืนข้อกำหนดตามสัญญา รวมถึงการค้างชำระ

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีที่เกี่ยวข้อง ส่วนค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตั้งเพิ่ม (ลด) บันทึกบัญชีเป็นค่าใช้จ่ายในระหว่างงวดในกำไรหรือขาดทุน เว้นแต่ เงินลงทุนในตราสารหนี้วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ซึ่งค่าเพื่อผลขาดทุนรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและสำรองการวัดมูลค่าเงินลงทุนสะสม และไม่ลดมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ทางการเงินในงบแสดงฐานะการเงิน

หนี้สินทางการเงิน

หนี้สินทางการเงินรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมและวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงหรือมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเป็นวิธีการคำนวณราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สินทางการเงินและปันส่วนดอกเบี้ยจ่ายตลอดช่วงระยะเวลาที่เกี่ยวข้อง อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง คือ อัตราที่ใช้คิดลดประมาณการเงินสดจ่ายในอนาคต รวมถึงค่าธรรมเนียมและต้นทุนการรับและจ่ายทั้งหมด ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ต้นทุนการทำรายการ และส่วนเกินหรือส่วนลดมูลค่าอื่น ตลอดอายุที่คาดไว้ของหนี้สินทางการเงินหรือระยะเวลาสั้นกว่า เพื่อให้ได้ราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สินทางการเงิน

หนี้สินทางการเงินแสดงมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

หนี้สินทางการเงิน อาจเลือกกำหนดแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก หากเข้าเงื่อนไข ดังนี้

- การช่วยจัดหรือลดความไม่สอดคล้องในการวัดมูลค่าหรือการรับรู้รายการที่จะเกิดขึ้น
- หนี้สินทางการเงินเป็นส่วนหนึ่งของกลุ่มสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินหรือทั้งสองแบบที่มีการบริหารและประเมินผลการดำเนินงานด้วยเกณฑ์มูลค่ายุติธรรมซึ่งสอดคล้องกับกลยุทธ์การบริหารความเสี่ยง หรือกลยุทธ์การลงทุนของกลุ่มบริษัทเป็นลายลักษณ์อักษร และข้อมูลเกี่ยวกับกลุ่มดังกล่าวนำเสนอเป็นการภายใน

หนี้สินทางการเงินวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมกับกำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

หนี้สินทางการเงินเลือกกำหนดแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน จำนวนเงินการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมหนี้สินทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงความเสี่ยงด้านเครดิตของหนี้สินรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น เว้นแต่การรับรู้ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงความเสี่ยงด้านเครดิตของหนี้สินในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นก่อให้เกิดหรือขยายการจับคู่อย่างไม่เหมาะสมทางการบัญชีในกำไรหรือขาดทุน จำนวนเงินเหลือจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของหนี้สินรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน การเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมเกี่ยวข้องกับความเสี่ยงด้านเครดิตของหนี้สินทางการเงินรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น โอนไปกำไรสะสมเมื่อตัดรายการหนี้สินทางการเงิน

การตัดรายการหนี้สินทางการเงิน

กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงิน เมื่อภาระผูกพันของกลุ่มบริษัทได้ปฏิบัติตามแล้ว ยกเลิก หรือสิ้นสุด ผลแตกต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของหนี้สินทางการเงินถูกตัดรายการและสิ่งตอบแทนจ่ายและค้างจ่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

เมื่อกลุ่มบริษัทแลกเปลี่ยนตราสารหนี้ที่มีความแตกต่างอย่างมากในข้อกำหนดกับผู้ให้กู้ต้องถือเป็นการสิ้นสุดหนี้สินทางการเงินเดิม และถือเป็นการรับรู้รายการหนี้สินทางการเงินใหม่ ทำนองเดียวกันกลุ่มบริษัทบันทึกการเปลี่ยนแปลงอย่างมากในข้อกำหนดหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่หรือบางส่วนของหนี้สินทางการเงินเดิม และถือเป็นการรับรู้รายการหนี้สินทางการเงินใหม่ โดยสมมติว่าข้อกำหนดมีความแตกต่างอย่างมากหากการคิดลดมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดภายใต้เงื่อนไขใหม่รวมถึงค่าธรรมเนียมจ่ายสุทธิด้วยค่าธรรมเนียมรับและคิดลดโดยใช้อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเดิม ซึ่งมีความแตกต่างอย่างน้อยร้อยละ 10 จากการคิดลดมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดคงเหลือหนี้สินทางการเงินเดิม หากการเปลี่ยนแปลงไม่เป็นนัยสำคัญ ผลแตกต่างระหว่าง (1) มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินก่อนมีการเปลี่ยนแปลงและ (2) มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดหลังจากเปลี่ยนแปลง ควรรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเป็นกำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในกำไรและขาดทุนอื่น

ลูกหนี้อื่นและสินทรัพย์เกิดจากสัญญา

ลูกหนี้อื่นแสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้หักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

ลูกหนี้รับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทมีสิทธิปราศจากเงื่อนไขการได้รับสิ่งตอบแทนตามสัญญา หากกลุ่มบริษัทรับรู้รายได้ก่อนมีสิทธิปราศจากเงื่อนไขการได้รับสิ่งตอบแทน จำนวนสิ่งตอบแทนรับรู้เป็นสินทรัพย์เกิดจากสัญญา คือ รายได้ค้างรับ

ผลประโยชน์พนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้น

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อพนักงานทำงาน หนี้สินรับรู้ด้วยมูลค่าคาดว่าจะจ่ายชำระ หากกลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพัน โดยอนุमानจะต้องจ่ายอันเป็นผลมาจากพนักงานปฏิบัติงานให้อคติและภาระผูกพันสามารถประมาณได้อย่างสมเหตุสมผล

ผลประโยชน์หลังออกจากงาน

กลุ่มบริษัทและพนักงานร่วมกันดำเนินการจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพเป็นแผนจ่ายสมทบกำหนดการจ่ายสมทบรายเดือนเป็นกองทุน โดยสินทรัพย์ของกองทุนแยกออกจากสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัท กองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้รับการบริหารโดยผู้จัดการกองทุนภายนอก

กองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้รับเงินสมทบเข้ากองทุนจากพนักงานและกลุ่มบริษัท เงินจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพและภาระหนี้สินตามโครงการสมทบเงินบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุนสำหรับรอบระยะเวลารายงานเมื่อเกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังออกจากงาน

หนี้สินผลประโยชน์พนักงานเป็นเงินชดเชยตามกฎหมายแรงงานและส่วนที่กลุ่มบริษัทกำหนดเพิ่มเติมบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุการทำงานของพนักงาน โดยการประมาณจำนวนเงินผลประโยชน์ในอนาคตซึ่งพนักงานจะได้รับจากการทำงานให้กับกลุ่มบริษัทตลอดระยะเวลาทำงานถึงปีเกษียณอายุงานในอนาคตตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย โดยผลประโยชน์ถูกคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน อัตราคิดลดใช้อัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลเป็นอัตราอ้างอิงเริ่มต้น การประมาณการหนี้สินคำนวณตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยโดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยประมาณการ (Projected Unit Credit Method)

ผลประโยชน์พนักงานเปลี่ยนแปลง ส่วนของผลประโยชน์เพิ่มขึ้นซึ่งเกี่ยวข้องกับการทำงานให้กับกลุ่มบริษัทในอดีตของพนักงานบันทึกรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตามอายุงานคงเหลือ โดยเฉลี่ยจนกระทั่งผลประโยชน์จ่ายจริง

ข้อสมมติใช้ในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยเปลี่ยนแปลง กลุ่มบริษัทรับรู้ผลกำไร(ขาดทุน)จากการเปลี่ยนแปลงประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ต้นทุนบริการในอดีตเกี่ยวข้องกับการแก้ไขโครงการรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเมื่อการแก้ไขโครงการมีผลบังคับใช้

ผลประโยชน์เมื่อเลิกจ้าง

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลประโยชน์เมื่อเลิกจ้างเป็นหนี้สินและค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน เมื่อกลุ่มบริษัทแสดงเจตนาผูกพันอย่างชัดเจนเกี่ยวกับการเลิกจ้าง และไม่มีความเป็นไปได้ที่จะยกเลิก กลุ่มบริษัทจัดทำรายละเอียดอย่างเป็นทางการทั้งการเลิกจ้างก่อนวันเกษียณตามปกติ หรือเมื่อกลุ่มบริษัทเสนอการออกจากงานโดยสมัครใจ และมีความเป็นไปได้ที่จะได้รับการตอบรับข้อเสนอ และสามารถประมาณจำนวนของการยอมรับข้อเสนอได้อย่างสมเหตุสมผล คัดลดกระแสเงินสดหากระยะเวลาการจ่ายผลประโยชน์เกินกว่า 12 เดือนนับจากวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้สำหรับปี ประกอบด้วย ภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีส่วนที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการซึ่งบันทึกในส่วนของผู้ถือหุ้น ให้รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

ภาษีเงินได้ที่คาดว่าจะจ่ายชำระหรือได้รับชำระ จำนวนจากกำไรหรือขาดทุนประจำปีที่ต้องเสียภาษี โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือคาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ตลอดจนการปรับปรุงทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับรายการ ในปีก่อน

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีบันทึกโดยคำนวณจากผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดขึ้นระหว่างมูลค่าตามบัญชีและฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สิน

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีไม่รับรู้เมื่อเกิดจากผลแตกต่างชั่วคราวเกี่ยวกับการรับรู้ค่าความนิยมครั้งแรก การรับรู้สินทรัพย์หรือหนี้สินครั้งแรกซึ่งเป็นรายการที่ไม่ใช่การรวมธุรกิจและไม่มีผลกระทบต่อกำไรขาดทุนทางบัญชีหรือภาษี และผลแตกต่างเกี่ยวกับเงินลงทุนในบริษัทย่อยหากเป็นไปได้ว่าจะไม่มีการกลับรายการในอนาคตอันใกล้

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีวัดมูลค่าโดยใช้อัตราภาษีประกาศใช้หรือคาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับผลแตกต่างชั่วคราวเมื่อกลับรายการ

การกำหนดมูลค่าของภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี กลุ่มบริษัทต้องคำนึงถึงผลกระทบของสถานการณ์ทางภาษีที่ไม่แน่นอนและอาจทำให้จำนวนภาษีที่ต้องจ่ายเพิ่มขึ้นและดอกเบี้ยที่ต้องชำระ กลุ่มบริษัทเชื่อว่าได้บันทึกภาษีเงินได้ค้างจ่ายเพียงพอสำหรับภาษีเงินได้ที่ต้องจ่ายในอนาคต ซึ่งเกิดจากการประเมินผลกระทบจากหลายปัจจัย รวมถึง การตีความทางกฎหมายภาษีและจากประสบการณ์ในอดีต การประเมินอยู่บนพื้นฐานการประมาณการและข้อสมมติฐานและอาจเกี่ยวข้องกับการตัดสินใจเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคต ข้อมูลใหม่อาจทำให้กลุ่มบริษัทเปลี่ยนการตัดสินใจโดยขึ้นอยู่กับความเพียงพอของภาษีเงินได้ค้างจ่ายที่มีอยู่ การเปลี่ยนแปลงในภาษีเงินได้ค้างจ่ายกระทบต่อค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในรอบระยะเวลารายงานเกิดการเปลี่ยนแปลง

สินทรัพย์ภายในเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภายในเงินได้รอการตัดบัญชีสามารถหักกลบเมื่อกลุ่มบริษัทมีสิทธิตามกฎหมายนำสินทรัพย์ภายในเงินได้ของปีปัจจุบันมาหักกลบกับหนี้สินภายในเงินได้ของปีปัจจุบันและภายในเงินได้ประเมินโดยหน่วยงานจัดเก็บภาษีหน่วยงานเดียวกันสำหรับหน่วยภาษีเดียวกันหรือหน่วยภาษีต่างกัน สำหรับหน่วยภาษีต่างกันกลุ่มบริษัทที่มีความตั้งใจจ่ายชำระหนี้สินและสินทรัพย์ภายในเงินได้ของปีปัจจุบันด้วยยอดสุทธิหรือตั้งใจไว้รับคืนสินทรัพย์และจ่ายชำระหนี้สินในเวลาเดียวกัน

สินทรัพย์ภายในเงินได้รอการตัดบัญชีบันทึกต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากำไรเพื่อเสียภาษีในอนาคตมีจำนวนเพียงพอต่อการใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวรวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ สินทรัพย์ภายในเงินได้รอการตัดบัญชีถูกทบทวน ณ ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงานและปรับมูลค่าตามบัญชี หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัทไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภายในเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ประกอบด้วย เงินสด เงินฝากธนาคารกระแสรายวันและออมทรัพย์ เงินฝากธนาคารที่มีกำหนดระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือน รวมถึงบัตรเงินฝาก และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ประเภทเงินลงทุนระยะสั้นในตั๋วเงินหรือตั๋วสัญญาใช้เงินออกโดยสถาบันการเงินประเภทเพื่อเรียกและประเภทวันถึงกำหนดภายใน 3 เดือน หรือน้อยกว่านับจากวันที่ได้มา โดยไม่รวมเงินฝากธนาคารติดภาระหลักประกันหรือมีข้อจำกัดการเบิกใช้ และความเสี่ยงที่ไม่มียุทธศาสตร์ต่อการเปลี่ยนแปลงมูลค่า

ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า โดยแสดงสุทธิจากการตัดบัญชีเป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ราคาทุน ประกอบด้วย ที่ดิน งานก่อสร้าง รวมทั้งต้นทุนการกู้ยืมเพื่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

รายละเอียดการคำนวณราคาทุน

ที่ดิน - ราคาซื้อที่ดิน ต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดินและการพัฒนาที่ดินบันทึกโดยวิธีถัวเฉลี่ย โดยปันส่วนราคาทุนตามเนื้อที่หรือพื้นที่สำหรับขายของแต่ละโครงการ

งานก่อสร้าง - ต้นทุนงานก่อสร้าง ประกอบด้วย

- 1) ค่าออกแบบ ต้นทุนงานก่อสร้างสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ปันส่วนราคาทุนตามเนื้อที่หรือพื้นที่สำหรับขาย
- 2) ต้นทุนงานก่อสร้างบ้านพักอาศัยปันส่วนราคาทุนตามที่เกิดขึ้นจริงของบ้านพักอาศัยแต่ละหลัง

ต้นทุนการกู้ยืม - ดอกเบี้ยจ่ายและค่าธรรมเนียมที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเพื่อการได้มาซึ่งการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ก่อนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะพัฒนาแล้วเสร็จปันส่วนตามที่เกิดขึ้นจริงของที่ดินและงานก่อสร้าง

มูลค่าสุทธิที่จะได้รับเป็นการประมาณราคาที่จะขายได้จากการดำเนินธุรกิจปกติหักค่าใช้จ่ายจำเป็นในการขาย โดยประมาณ

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ เป็นต้น บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายพร้อมรายการขาย

กลุ่มบริษัทบันทึกขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการไว้ในงบกำไรหรือขาดทุน

การคำนวณหาต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มบริษัทรวมประมาณการแบ่งสรรต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนเกิดขึ้นจริง) ตามเกณฑ์พื้นที่สำหรับขาย

ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประมาณการต้นทุนทั้งหมดสำหรับใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จนแล้วเสร็จจากประมาณการ ในการประกอบธุรกิจและทบทวนประมาณการอย่างสม่ำเสมอ

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์รวมถึงต้นทุนของสินค้าอื่นซึ่งกลุ่มบริษัทส่งมอบให้กับลูกค้าตามสัญญา เช่น เฟอร์นิเจอร์ และเครื่องตกแต่ง ถือเป็นส่วนควบของบ้านพักอาศัย

สินค้าคงเหลือ

สินค้าคงเหลือแสดงราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

ราคาทุนสินค้าคงเหลือคำนวณด้วยวิธีเข้าก่อน-ออกก่อน

ต้นทุนสินค้า ประกอบด้วย ต้นทุนซื้อ ต้นทุนแปลงสภาพหรือต้นทุนอื่นเพื่อให้สินค้าอยู่ในสถานที่และสภาพปัจจุบัน

มูลค่าสุทธิที่จะได้รับเป็นการประมาณราคาที่คาดว่าจะขายได้จากการดำเนินธุรกิจปกติหักประมาณการต้นทุนจำเป็นต้องจ่ายเพื่อขายสินค้า

กลุ่มบริษัทบันทึกค่าเผื่อมูลค่าสินค้าลดลงสำหรับสินค้าเสื่อมคุณภาพ เสียหาย ล้าสมัยและค้างนาน

ดอกเบี้ยจ่ายถือเป็นต้นทุน

ดอกเบี้ยจ่ายเฉพาะเกิดจากการกู้ยืมเพื่อใช้ในการได้มาซึ่งที่ดินและการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ถือเป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนของต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และหยุดบันทึกดอกเบี้ยจ่ายเป็นต้นทุนเมื่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับงานก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์หรือหยุดชะงักลง ดอกเบี้ยถูกบันทึกเป็นต้นทุนอีกเมื่อเริ่มกิจกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อีกครั้งหนึ่ง

เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยในงบการเงินเฉพาะกิจการบันทึกบัญชีโดยใช้วิธีราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาเป็นที่ดินสำหรับใช้พัฒนาต่อไปในอนาคตแสดงในราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ราคาทุน ประกอบด้วย ต้นทุนซื้อที่ดินและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง

ผลขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์บันทึกไว้ในกำไรหรือขาดทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน หมายถึง อสังหาริมทรัพย์ถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าสินทรัพย์หรือทั้งสองอย่าง ทั้งนี้ อสังหาริมทรัพย์ไม่ได้มีไว้เพื่อขายตามปกติธุรกิจหรือใช้ในการผลิตหรือจัดหาสินค้าหรือให้บริการหรือใช้ในการบริหารงาน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนแสดงด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี)

ราคาทุนรวมถึงรายจ่ายทางตรงเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ต้นทุนการก่อสร้างซึ่งกิจการก่อสร้างเอง รวมต้นทุนวัตถุดิบ ค่าแรงทางตรง และต้นทุนทางตรงอื่นเพื่อให้ได้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอยู่ในสภาพพร้อมให้ประโยชน์ และรวมต้นทุนการกู้ยืม

ค่าเสื่อมราคาบันทึกในกำไรหรือขาดทุน จำนวนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์แต่ละรายการ

ค่าเสื่อมราคา รวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงานและไม่มีกรคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดิน และสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง

ต้นทุนเกิดขึ้นในภายหลัง

ต้นทุนการเปลี่ยนแปลงส่วนประกอบรับรู้เป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชีของรายการที่ดินและอาคาร ถ้ามีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่กลุ่มบริษัทได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากรายการนั้น และสามารถวัดมูลค่าต้นทุนของรายการได้อย่างน่าเชื่อถือ ชิ้นส่วนถูกเปลี่ยนแทนตัดออกจากบัญชีด้วยมูลค่าตามบัญชี ต้นทุนเกิดขึ้นในการซ่อมบำรุงที่ดินและอาคารซึ่งเกิดขึ้นเป็นประจำรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

การจัดประเภทไปที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

เมื่อเปลี่ยนแปลงการใช้งานของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นอสังหาริมทรัพย์มีไว้ใช้งาน อสังหาริมทรัพย์จัดประเภทเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ด้วยมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่จัดประเภทใหม่ถือเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ต่อไป

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

สินทรัพย์เป็นกรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท

ที่ดิน แสดงราคาทุนหักค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

อาคารและอุปกรณ์แสดงราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ราคาทุนรวมถึงต้นทุนทางตรงที่เกี่ยวข้องกับการได้มาของสินทรัพย์ ต้นทุนการก่อสร้างสินทรัพย์ซึ่งกิจการก่อสร้างเอง รวมต้นทุนวัสดุ แรงงานทางตรง และต้นทุนทางตรงอื่นที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาสินทรัพย์เพื่อให้สินทรัพย์อยู่ในสถานที่และสภาพพร้อมใช้งานได้ตามความประสงค์ รวมทั้งต้นทุนการรื้อถอน การขนย้าย การบูรณะสถานที่ตั้งสินทรัพย์ และต้นทุนการกู้ยืม

อุปกรณ์คอมพิวเตอร์ซึ่งควบคุมโดยลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ไม่สามารถทำงานโดยปราศจากลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ให้ถือว่าลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์เป็นส่วนหนึ่งของอุปกรณ์คอมพิวเตอร์

ส่วนประกอบของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์แต่ละรายการที่มีรูปแบบและอายุการใช้ประโยชน์ต่างกันบันทึกแต่ละส่วนประกอบที่มีนัยสำคัญแยกต่างหากจากกัน

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ คือ ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายหลังหักค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ บันทึกรับรู้สุทธิเป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน

กลุ่มบริษัทคัดรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ออกจากบัญชีเมื่อคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลขาดทุนจากการตัดรายการสินทรัพย์รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อกลุ่มบริษัทคัดรายการสินทรัพย์

สินทรัพย์เช่า

กลุ่มบริษัทเช่าสินทรัพย์โดยได้รับความเสี่ยงและผลตอบแทนส่วนใหญ่จากการครอบครองสินทรัพย์เช่า จัดประเภทเป็นสัญญาเช่าการเงิน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ได้มาโดยทำสัญญาเช่าการเงินบันทึกเป็นสินทรัพย์ด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่าหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการค้ำค่า (ถ้ามี)

ค่าเช่าจ่ายชำระแยกส่วนเป็นค่าใช้จ่ายทางการเงินและส่วนหักจากหนี้สินตามสัญญาเช่า เพื่อให้อัตราดอกเบี้ยเมื่อเปรียบเทียบกับยอดหนี้คงเหลือแต่ละงวดเป็นอัตราคงที่ ต้นทุนทางการเงินบันทึกรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

การจัดประเภทไปอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

เมื่อเปลี่ยนแปลงการใช้งานจากอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใช้งานเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน อสังหาริมทรัพย์จัดประเภทเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่จัดประเภทใหม่ถือเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ต่อไป

ต้นทุนเกิดขึ้นในภายหลัง

ต้นทุนการเปลี่ยนแปลงส่วนประกอบและต้นทุนการปรับปรุงให้ดีขึ้นรับรู้เป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชีสำหรับรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ถ้ามีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่กลุ่มบริษัทได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตกลับคืนเกินกว่าหนึ่งรอบระยะเวลาบัญชีและสามารถวัดมูลค่าต้นทุนของรายการได้อย่างน่าเชื่อถือ ชิ้นส่วนถูกเปลี่ยนแปลงตัดออกจากบัญชีด้วยมูลค่าตามบัญชี ต้นทุนเกิดขึ้นจากการซ่อมบำรุงที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ซึ่งเกิดขึ้นเป็นประจำรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

ค่าเสื่อมราคา

ค่าเสื่อมราคาคำนวณจากจำนวนคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับรายการอาคารและอุปกรณ์ ประกอบด้วย ราคาทุนของสินทรัพย์หรือมูลค่าอื่นใช้แทนราคาทุนหักมูลค่าคงเหลือของสินทรัพย์

สินทรัพย์จากต้นทุนการเปลี่ยนแปลงและต้นทุนการปรับปรุงคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้ประโยชน์ที่เหลืออยู่ของสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

ค่าเสื่อมราคาคำนวณ โดยใช้วิธีเส้นตรงตามเกณฑ์อายุการใช้ประโยชน์โดยประมาณของส่วนประกอบสำหรับสินทรัพย์แต่ละรายการ ประมาณการอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์แสดงดังนี้

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

ค่าเสื่อมราคาบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน

กลุ่มบริษัทไม่คิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์เข้าตามสัญญาเช่าการเงินบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในแต่ละรอบระยะเวลารายงาน วิธีการคิดค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์เข้าเป็นวิธีการเดียวกันกับการคิดค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์เป็นกรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท

มูลค่าคงเหลือคำนวณจากจำนวนเงินซึ่งกลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับในปัจจุบันจากการจำหน่ายสินทรัพย์หลังจากหักต้นทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากการจำหน่ายสินทรัพย์ตามอายุและสภาพที่คาดว่าจะเป็น ณ วันสิ้นสุดอายุการใช้ประโยชน์

กลุ่มบริษัททบทวนวิธีการคิดค่าเสื่อมราคา มูลค่าคงเหลือและอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์อย่างน้อยทุกสิ้นรอบปีบัญชี และหากวิธีการคิดค่าเสื่อมราคา มูลค่าคงเหลือและอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์แตกต่างไปจากประมาณการให้ถือว่าการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นเป็นการเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชี

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน ซึ่งกลุ่มบริษัทซื้อและอายุการใช้ประโยชน์ทราบได้แน่นอนแสดงราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเพื่อการค้ายค่า (ถ้ามี)

รายจ่ายภายหลังการรับรู้รายการ

รายจ่ายภายหลังการรับรู้รายการรับรู้เป็นสินทรัพย์เมื่อก่อให้เกิดประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตโดยรวมเป็นสินทรัพย์ที่สามารถระบุได้ที่เกี่ยวข้อง

รายจ่ายอื่นรวมถึงค่าความนิยมและตราผลิตภัณฑ์เกิดขึ้นภายในรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดรายการ

ค่าตัดจำหน่าย

ค่าตัดจำหน่ายคำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์หรือมูลค่าอื่นใช้แทนราคาทุนหักมูลค่าคงเหลือของสินทรัพย์

ค่าตัดจำหน่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยวิธีเส้นตรง ส่วนใหญ่สะท้อนรูปแบบที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากสินทรัพย์ตามระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ไม่มีตัวตน เริ่มตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนเมื่อสินทรัพย์พร้อมจะใช้ประโยชน์

ระยะเวลาคาดว่าจะได้รับประโยชน์แสดงดังนี้

ปี

โปรแกรมคอมพิวเตอร์

10

กลุ่มบริษัทไม่ได้คิดค่าตัดจำหน่ายสำหรับสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอยู่ระหว่างการพัฒนาและคิดตั้ง

วิธีการตัดจำหน่าย ระยะเวลาคาดว่าจะได้รับประโยชน์ และมูลค่าคงเหลือ ได้รับการทบทวนทุกสิ้นรอบปีบัญชีและปรับปรุงตามความเหมาะสม

รายการกำไรและรายการขาดทุนจากการจำหน่ายกำหนดโดยเปรียบเทียบสิ่งตอบแทนที่ได้รับกับมูลค่าตามบัญชีรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

การด้อยค่าของสินทรัพย์นอกจากสินทรัพย์ทางการเงิน

มูลค่าตามบัญชีสินทรัพย์นอกจากสินทรัพย์ทางการเงินของกลุ่มบริษัท เช่น ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สินทรัพย์ไม่มีตัวตน สินทรัพย์สิทธิการใช้และสินทรัพย์อื่นได้รับการทบทวนทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงานว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ ในกรณีที่มีข้อบ่งชี้จะประมาณมูลค่าสินทรัพย์ที่คาดว่าจะได้รับคืน

ผลขาดทุนจากการด้อยค่าบันทึกในกำไรหรือขาดทุน เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์หรือหน่วยสินทรัพย์ก่อให้เกิดเงินสดสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน เว้นแต่ เมื่อกลับรายการประเมินมูลค่าสินทรัพย์เพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ชั้นเดียวกัน ซึ่งเคยรับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้นและด้อยค่าสินทรัพย์ในเวลาต่อมา ในกรณีนี้รับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้น

เมื่อเกิดการลดลงในมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินเพื่อขายซึ่งได้บันทึกในส่วนของผู้ถือหุ้น และมีความชัดเจนว่าสินทรัพย์ดังกล่าวมีการด้อยค่า ผลขาดทุนซึ่งเคยบันทึกในส่วนของผู้ถือหุ้นจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ถึงแม้ว่ายังไม่ได้ตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว ผลขาดทุนซึ่งบันทึกในกำไรหรือขาดทุนเป็นผลต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรมในปัจจุบันของสินทรัพย์กับราคาทุนที่ซื้อหักด้วยผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินนั้น ๆ ซึ่งเคยรับรู้แล้วในกำไรหรือขาดทุน

การคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน

มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์นอกจากสินทรัพย์ทางการเงิน หมายถึง มูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์หรือมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หักต้นทุนการขายแล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า

การประเมินมูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์ประมาณจากกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนภาษีเงินได้เพื่อสะท้อนมูลค่าที่อาจประเมินได้ในตลาดปัจจุบันซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อสินทรัพย์ สำหรับสินทรัพย์ไม่ก่อให้เกิดกระแสเงินสดรับ โดยอิสระจากสินทรัพย์อื่นพิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนรวมกับหน่วยสินทรัพย์ก่อให้เกิดเงินสดที่สินทรัพย์นั้นเกี่ยวข้อง

การประเมินมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนการขาย กลุ่มบริษัทใช้แบบจำลองการประเมินมูลค่าที่ดีที่สุดที่เหมาะสมกับสินทรัพย์ เพื่อสะท้อนถึงจำนวนเงินซึ่งกิจการสามารถได้มาจากการจำหน่ายสินทรัพย์หักต้นทุนการขาย โดยการทำนายซึ่งผู้ซื้อและผู้ขายมีความรอบรู้และเต็มใจแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันอย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน

การกลับรายการค้อยค่า

ผลขาดทุนจากการค้อยค่าสินทรัพย์ทางการเงินถูกกลับรายการเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนเพิ่มขึ้นในภายหลัง และการเพิ่มขึ้นสัมพันธ์โดยตรงกับผลขาดทุนจากการค้อยค่าซึ่งเคยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ผลขาดทุนจากการค้อยค่าของสินทรัพย์นอกจากสินทรัพย์ทางการเงินอื่นซึ่งเคยรับรู้ในงวดก่อนจะประเมินทุกรอบระยะเวลารายงานว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการค้อยค่าหรือไม่ หากเกิดการเปลี่ยนแปลงประมาณการสำหรับใช้ในการคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ผลขาดทุนจากการค้อยค่าจะกลับรายการเพียงเท่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่เกินกว่ามูลค่าตามบัญชีภายหลังหักค่าเสื่อมราคาสะสมหรือค่าตัดจำหน่ายสะสม เสมือนหนึ่งไม่เคยบันทึกผลขาดทุนจากการค้อยค่า

สัญญาเช่า

ผู้เช่า

กลุ่มบริษัทประเมินสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ณ วันเริ่มต้นสัญญา ถ้าสัญญาให้สิทธิการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

กลุ่มบริษัทรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับสัญญาเช่าระยะเวลาเช่ามากกว่า 12 เดือน ยกเว้นสัญญาเช่าระยะสั้น (อายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่า) และสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมูลค่าต่ำ

สินทรัพย์สิทธิการใช้

กลุ่มบริษัทรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล (วันที่สินทรัพย์อ้างอิงพร้อมใช้งาน) สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการค้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี) และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่

สินทรัพย์สิทธิการใช้ ประกอบด้วย การวัดมูลค่าเริ่มแรกกับหนี้สินตามสัญญาเช่าเกี่ยวข้องการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่จ่ายชำระ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเริ่มมีผลหักสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับและต้นทุนทางตรงเริ่มแรก

กลุ่มบริษัทประมาณการต้นทุนที่จะเกิดขึ้นในการรื้อและการขนย้ายสินทรัพย์อ้างอิง การบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์อ้างอิงหรือการบูรณะสินทรัพย์อ้างอิงให้อยู่ในสภาพตามที่กำหนดในข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาเช่า ประมาณการดังกล่าวถือเป็นต้นทุนเพื่อรับรู้วัดมูลค่าเป็นส่วนหนึ่งของสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกี่ยวข้อง

ผู้เช่าไม่สามารถเป็นส่วนสิ่งตอบแทนเป็นส่วนประกอบการเช่าและไม่เป็นการเช่าซึ่งต้องจ่ายตามราคาขายเอกเทศ ข้อผ่อนปรนในทางปฏิบัติ อนุญาตให้ผู้เช่าไม่แยกส่วนประกอบไม่เป็นการเช่าเพื่อบันทึกสัญญาเช่าและส่วนประกอบไม่เป็นการเช่าที่เกี่ยวข้องเป็นข้อตกลงเดียวกัน

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้คำนวณจากราคาทุน โดยวิธีเส้นตรงตามประมาณการอายุสัญญาเช่าหรืออายุการใช้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์แล้วแต่ระยะเวลาใดจะสั้นกว่า ดังนี้

	ปี
ที่ดิน	3 และ 20
อาคาร	3

หากความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์อ้างอิง โอนให้กับกลุ่มบริษัทเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าหรือราคาทุนของสินทรัพย์รวมถึงการใช้สิทธิเลือกซื้อ ค่าเสื่อมราคาคำนวณจากอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์

หากกลุ่มบริษัทไม่มีความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่าความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์อ้างอิงถูกโอนให้แก่กลุ่มบริษัทเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า สินทรัพย์สิทธิการใช้ถูกคิดค่าเสื่อมราคาโดยวิธีเส้นตรงนับจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลจนถึงวันสิ้นสุดของอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์สิทธิการใช้หรือวันสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าแล้วแต่วันใดจะเกิดขึ้นก่อน

กลุ่มบริษัทถือปฏิบัติตามข้อกำหนดการตัดรายการและการค้อยค่าตามหลักเครื่องมือทางการเงินกับเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทสอบทานมูลค่าคงเหลือไม่ได้รับประกันซึ่งประมาณการไว้ สำหรับใช้ในการคำนวณเงินลงทุนขึ้นต้นตามสัญญาเช่าอย่างสม่ำเสมอ

หนี้สินตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่ายังไม่ได้จ่ายชำระ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล คิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนโยบายของสัญญาเช่า เว้นแต่ อัตรานั้นไม่สามารถกำหนดได้ กลุ่มบริษัทใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท ค่าเช่ารวมถึงค่าเช่าคงที่หักสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าข้างรับ และจำนวนเงินคาดว่าจะต้องจ่ายภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ ค่าเช่ายังรวมถึงจำนวนเงินต้องจ่ายตาม สิทธิเลือกซื้อ สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือสิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า หากกลุ่มบริษัทมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลใช้สิทธิ

การวัดมูลค่าภายหลังของหนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้นด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายเพื่อสะท้อนดอกเบี้ยจากหนี้สินตามสัญญาเช่าด้วยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ส่วนดอกเบี้ยจ่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน และลดลงเพื่อสะท้อนการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่จ่ายชำระ

หนี้สินตามสัญญาเช่าถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า การเปลี่ยนแปลง ค่าเช่า การเปลี่ยนแปลงประมาณการจำนวนเงินคาดว่าจะต้องจ่ายภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ หรือการเปลี่ยนแปลงการประเมินการใช้สิทธิเลือกซื้อ สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือสิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า เมื่อวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่จะปรับปรุกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ หรือรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนหากมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ถูกลดมูลค่าลงจนเป็นศูนย์

สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมูลค่าต่ำ

จำนวนเงินต้องจ่ายตามสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมูลค่าต่ำ กลุ่มบริษัทรับรู้การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าเป็นค่าใช้จ่ายดำเนินงานด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า เว้นแต่เกณฑ์เป็นระบบอื่นดีกว่าซึ่งเป็นตัวแทนของรูปแบบเวลาแสดงถึงประโยชน์เชิงเศรษฐกิจจากการใช้สินทรัพย์เช่า

ประมาณการหนี้สิน

ประมาณการหนี้สินรับรู้ในงบแสดงฐานะการเงินเมื่อกลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามกฎหมาย ภาระผูกพัน โดยอนุমানซึ่งเกิดขึ้นในปัจจุบันหรือภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีต และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัทจะเสียประโยชน์เชิงเศรษฐกิจเพื่อจ่ายชำระภาระหนี้สิน จำนวนภาระหนี้สินสามารถประมาณจำนวนเงินได้อย่างน่าเชื่อถือ ประมาณการกระแสเงินสดจ่ายในอนาคตคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยใช้อัตราคิดลดในตลาดปัจจุบันก่อนคำนึงภาษีเงินได้ เพื่อให้สะท้อนมูลค่าประเมินในตลาดปัจจุบันซึ่งผันแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อหนี้สิน ประมาณการหนี้สินที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากเวลาผ่านไปรับรู้เป็นต้นทุนทางการเงิน

ประมาณการต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มบริษัทประมาณการต้นทุนสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางซึ่งอยู่ระหว่างการก่อสร้างสำหรับหน่วยอาคารชุดพักอาศัยซึ่งรับรู้รายได้จากการขายไปแล้วของแต่ละ โครงการเพื่อรับรู้ประมาณการต้นทุนขายตามรายละเอียดของแบบก่อสร้างและนำมาคำนวณจำนวนและมูลค่าวัสดุก่อสร้างที่ใช้ในแต่ละ โครงการ รวมถึงค่าแรงค่าใช้จ่ายอื่นต้องใช้ในการก่อสร้างจนเสร็จ ประกอบกับการพิจารณาถึงแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงราคาวัสดุก่อสร้าง ค่าแรง และค่าใช้จ่ายอื่น กลุ่มบริษัททบทวนประมาณการต้นทุนอย่างสม่ำเสมอ และทบทวนเมื่อต้นทุนเกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างเป็นทางการสำคัญ

เงินปันผลจ่าย

เงินปันผลจ่ายและเงินปันผลจ่ายระหว่างกาลในรอบระยะเวลาบัญชีตามที่ประชุมผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการกลุ่มบริษัทมีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผล

เงินกู้ยืมอื่น

เงินกู้ยืมอื่นรับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่ได้รับ วัตถุประสงค์ภายหลังด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนเมื่อเปรียบเทียบกับมูลค่าจ่ายคืนเพื่อชำระหนี้รับรู้เป็นดอกเบี้ยจ่ายในกำไรหรือขาดทุนตลอดช่วงเวลาการกู้ยืม

กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณ โดยการหารกำไร(ขาดทุน)สำหรับปีของผู้ถือหุ้นสามัญกลุ่มบริษัทด้วยจำนวนหุ้นเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักกลุ่มบริษัทที่ออกจำหน่ายระหว่างปี

การใช้ดุลยพินิจของผู้บริหาร

การจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มบริษัทจำเป็นต้องอาศัยดุลยพินิจของผู้บริหารเพื่อกำหนดนโยบายการบัญชี ประมาณการ ในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนและการตั้งข้อสมมติฐานหลายประการ

การใช้ดุลยพินิจและประมาณการสำคัญ ดังนี้

ก) การรับรู้และตัดรายการสินทรัพย์และหนี้สิน

การพิจารณาการรับรู้หรือการตัดรายการสินทรัพย์และหนี้สิน ฝ่ายบริหารต้องใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาว่ากลุ่มบริษัทโอนหรือรับโอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ในสินทรัพย์และหนี้สินแล้วหรือไม่ โดยใช้ดุลยพินิจบนพื้นฐานของข้อมูลที่ดีที่สุดซึ่งรับรู้ได้ในสภาวะปัจจุบัน

ข) มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

การประเมินมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ไม่มีการซื้อขายในตลาดและไม่สามารถหาราคาในตลาดซื้อขายคล่อง ฝ่ายบริหารต้องใช้ดุลยพินิจประเมินมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน โดยใช้เทคนิคและแบบจำลองการประเมินมูลค่า ซึ่งตัวแปรสำหรับใช้ในแบบจำลองได้มาจากการเทียบเคียงกับตัวแปรที่มีอยู่ในตลาด โดยคำนึงถึงความเสี่ยงทางด้านเครดิต สภาพคล่อง ข้อมูลความสัมพันธ์และการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของเครื่องมือทางการเงินในระยะยาว การเปลี่ยนแปลงของสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับตัวแปรที่ใช้ในการคำนวณ อาจมีผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรมซึ่งแสดงอยู่ในงบการเงิน และการเปิดเผยลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ค) ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน

กลุ่มบริษัทตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนเมื่อมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนลดลงอย่างมีสาระสำคัญและเป็นระยะเวลาสั้นหรือเมื่อมีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่า การสรุปว่าเงินลงทุนมูลค่าลดลงและเป็นระยะเวลาสั้นจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

ง) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

การรับรู้ต้นทุนที่เกิดขึ้นเป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชีของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สิ้นสุดเมื่อฝ่ายบริหารพิจารณาแล้วว่าสินทรัพย์อยู่ในสภาพพร้อมจะใช้งานได้ตามความประสงค์ของฝ่ายบริหาร

การคำนวณค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการอายุการใช้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของอาคารและอุปกรณ์ และทบทวนอายุการใช้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากเกิดการเปลี่ยนแปลง

ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวข้องกับสินทรัพย์

จ) สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

การบันทึกและวัดมูลค่าของสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ณ วันที่ได้มา ตลอดจนการทดสอบการด้อยค่าภายหลัง ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากสินทรัพย์หรือหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด รวมทั้งการเลือกอัตราคิดลดเหมาะสมสำหรับการคำนวณหามูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด

น) สิทธิทรัพย์สินเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทรับรู้สิทธิทรัพย์สินเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวไว้หากภาษีเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอสำหรับใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการว่ากลุ่มบริษัทควรรับรู้จำนวนสิทธิทรัพย์สินเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใด โดยพิจารณาถึงจำนวนกำไรทางภาษีที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา

ข) สัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า ฝ่ายบริหารใช้ดุลยพินิจประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่ากลุ่มบริษัทโอนหรือรับโอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ในสัญญาเช่าหรือไม่

การกำหนดอายุสัญญาเช่ามีสิทธิเลือกขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่า

การกำหนดอายุสัญญาเช่า ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจประเมินว่ากลุ่มบริษัทมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลหรือไม่จะใช้สิทธิเลือกการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่า โดยคำนึงถึงข้อเท็จจริงและสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องทั้งหมดซึ่งทำให้เกิดสิ่งจูงใจในทางเศรษฐกิจสำหรับกลุ่มบริษัทในการใช้หรือไม่ใช้สิทธิเลือก

อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่ม

กลุ่มบริษัทใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มสำหรับคิดลดหนี้สินตามสัญญาเช่า (เมื่อไม่สามารถกำหนดอัตราดอกเบี้ยตาม نرخของสัญญาเช่า) เป็นอัตราดอกเบี้ยจะต้องจ่ายในการกู้ยืมเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินที่มีมูลค่าใกล้เคียงกับสิทธิประโยชน์การใช้ในสภาพแวดล้อมคล้ายกันตามระยะเวลาการกู้ยืมและหลักประกันคล้ายกัน

ค) ผลประโยชน์พนักงานหลังออกจากงาน

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานประมาณขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่าง ๆ ในการประมาณการ เช่น อัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตราการเกษียณ และอัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน เป็นต้น

ง) การด้อยค่าสินทรัพย์นอกจากสินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์นอกจากสินทรัพย์ทางการเงินคงเหลือตามบัญชีของกลุ่มบริษัททบทวน ณ ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงานว่ามีข้อบ่งชี้ เรื่อง การด้อยค่าหรือไม่ ในกรณีมีข้อบ่งชี้ฝ่ายบริหารจะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์

จ) รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

การระบุภาระต้องปฏิบัติ

การระบุภาระต้องปฏิบัติในการส่งมอบสินค้าหรือบริการให้กับลูกค้า ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาทำกับลูกค้าเพื่อพิจารณาว่าสินค้าหรือบริการแต่ละรายการถือเป็นภาระแยกจากกันหรือไม่ กล่าวคือ กลุ่มบริษัทบันทึกสินค้าหรือบริการแต่ละรายการแยกจากกัน เมื่อสินค้าหรือบริการสามารถระบุแยกจากสินค้าหรือบริการอื่นในสัญญา และลูกค้าได้รับประโยชน์จากสินค้าหรือบริการ

กำหนดจังหวะเวลาการรับรู้รายได้

กำหนดจังหวะเวลาการรับรู้รายได้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาทำกับลูกค้าเพื่อพิจารณาว่าภาระต้องปฏิบัติเสร็จสิ้นตลอดช่วงเวลาหนึ่งหรือเสร็จสิ้น ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทรับรู้รายได้ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง เมื่อเป็นไปตามเงื่อนไขข้อใดข้อหนึ่งต่อไปนี้

- ลูกค้าได้รับและใช้ประโยชน์จากผลการปฏิบัติงานของกลุ่มบริษัทในขณะที่กลุ่มบริษัทปฏิบัติงาน
- การปฏิบัติงานของกลุ่มบริษัทก่อให้เกิดสินทรัพย์ที่ลูกค้าควบคุมในขณะที่สร้างสินทรัพย์ หรือ
- การปฏิบัติงานของกลุ่มบริษัทไม่ก่อให้เกิดสินทรัพย์ที่กลุ่มบริษัทสามารถนำไปใช้ประโยชน์อื่น และกลุ่มบริษัทมีสิทธิได้รับชำระสำหรับการปฏิบัติงานเสร็จสิ้นถึงปัจจุบัน

กรณีไม่เข้าเงื่อนไขข้างต้น กลุ่มบริษัทรับรู้รายได้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินว่าภาระต้องปฏิบัติเสร็จสิ้นเมื่อใด

ก) เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าจากการขายอสังหาริมทรัพย์

สัญญาการขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกลุ่มบริษัททำกับลูกค้าระบุให้กลุ่มบริษัทมีสิทธิได้รับเงินเมื่อเริ่มสัญญา เช่น เงินจอง เงินทำสัญญา และเงินคาวน กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าเงินที่ได้รับไม่ถือว่ามียอดประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ เนื่องจากเงินที่ได้รับจากลูกค้าไม่ใช่การจัดหาเงินทุนเพื่อกลุ่มบริษัท แต่เพื่อป้องกันกลุ่มบริษัทจากลูกค้าไม่อาจปฏิบัติตามสัญญาให้สมบูรณ์บางส่วนหรือทั้งหมด

ข) ประมาณการต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

การคำนวณต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดิน กลุ่มบริษัทต้องประมาณต้นทุนทั้งหมดในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนประกอบด้วย ต้นทุนที่ดินและการปรับปรุงที่ดิน ค่าออกแบบและก่อสร้าง สาธารณูปโภค ต้นทุนการกู้ยืมเพื่อใช้ในการก่อสร้าง และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารประมาณการต้นทุนจากประสบการณ์การประกอบธุรกิจกลุ่มบริษัทพบทวนการประมาณการเป็นระยะหรือเมื่อต้นทุนเกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

ค) ค่าเผื่อผลขาดทุนจากการลดมูลค่าของต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มบริษัทพิจารณาปรับลดต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เมื่อมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ลดลงอย่างเป็นสาระสำคัญ ฝ่ายบริหารพิจารณาปรับลดมูลค่าของต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เท่ากับมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ อย่างไรก็ดีตาม ความมีสาระสำคัญและการปรับลดมูลค่าขึ้นกับดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

ด) ประมาณการค่าซ่อมแซมบ้าน และสาธารณูปโภค

การประมาณการค่าซ่อมแซมบ้าน และสาธารณูปโภค ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจประมาณการค่าใช้จ่ายการซ่อมแซมบ้าน และสาธารณูปโภคซึ่งคาดว่าจะเกิดขึ้น โดยคำนึงถึงประสบการณ์การซ่อมแซมบ้านให้แก่ลูกค้าในอดีตและ/หรือข้อมูลปัจจุบันเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายสำหรับงานซ่อมแซมประเภทต่าง ๆ

ฅ) เงินสมทบกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้าน

กลุ่มบริษัทประมาณการเงินสมทบกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้าน โดยใช้อัตราตามกำหนดในกฎหมายและระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้องและใช้มูลค่าประมาณการของงานสาธารณูปโภคเป็นฐานในการคำนวณ

การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาตลาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือจ่ายชำระเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่นซึ่งเป็นรายการเกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่าในตลาดหลักหรือตลาดให้ประโยชน์สูงสุดและสามารถเข้าถึงได้ กลุ่มบริษัทใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่อง กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินซึ่งวัดมูลค่ายุติธรรมให้มากที่สุด

ลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมสำหรับใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลนำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

- ระดับ 1 ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง
- ระดับ 2 ข้อมูลอื่นสามารถสังเกตได้สำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะ เป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม
- ระดับ 3 ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้สำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สิน เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดในอนาคตที่กลุ่มบริษัทประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานซึ่งการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

4. รายการบัญชีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทและบริษัทย่อยหรือถูกบริษัทและบริษัทย่อยควบคุมไม่ว่าจะเป็น โดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทและบริษัทย่อย

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันหมายรวมถึงบุคคลที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งมีอิทธิพลต่อบริษัทและบริษัทย่อย ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อยที่มีอำนาจวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยตลอดทั้งสมาชิกในครอบครัวใกล้ชิดกับบุคคลและกิจการที่บุคคลดังกล่าวมีอำนาจควบคุมหรือมีอิทธิพลไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม

รายการบัญชีที่มีสาระสำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 แสดง ดังนี้

	บาท		
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2564	2563
รายได้จากการขาย			
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	3,600,000	3,600,000	-
ซื้อวัสดุสิ้นเปลือง			
บริษัท สารคาม ปีโตรเลียม จำกัด	225,400	225,400	64,900
ซื้อทรัพย์สิน			
บริษัท ฟาร์มมาร์ท คอร์ปอเรชั่น จำกัด	160,000	160,000	-
กรรมการบริษัท	270,000	270,000	-
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	238,900	238,900	-
ค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์สิทธิการใช้			
กรรมการบริษัท	355,128	355,128	356,199
ค่าใช้จ่ายอื่น			
บริษัท สารคาม ปีโตรเลียม จำกัด	648	648	910
กรรมการบริษัท	234,943	234,943	-
ดอกเบี้ยจ่าย			
กรรมการบริษัท	1,331,250	1,331,250	1,796,725
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	1,104,589	1,104,589	1,378,767
ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ			

ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 ประกอบด้วย

	บาท		
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2564	2563
ผลประโยชน์ระยะสั้น	4,466,410	4,466,410	4,530,880
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	355,108	355,108	216,551
รวม	4,821,518	4,821,518	4,747,431

ค่าตอบแทนกรรมการ

ค่าตอบแทนกรรมการเป็นประโยชน์จ่ายให้แก่กรรมการบริษัท ตามมาตรา 90 ของพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 โดยไม่รวมเงินเดือนและผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องจ่ายให้กับกรรมการซึ่งดำรงตำแหน่งเป็นผู้บริหารกลุ่มบริษัท

ค่าตอบแทนกรรมการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 จำนวนเงิน 0.54 ล้านบาท และ 0.64 ล้านบาท ตามลำดับ

ขอดคงเหลือสินทรัพย์และหนี้สินที่มีสาระสำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 แสดงดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
เงินลงทุนในบริษัทย่อย				
บริษัท คีกรูป โฮลดิ้งส์ จำกัด	-	-	3,000,000	-
สินทรัพย์สิทธิการใช้				
กรรมการบริษัท	2,116,125	2,471,254	2,116,125	2,471,254
ค่าเช่าค้างจ่าย				
กรรมการบริษัท	23,749	22,356	23,749	22,356
คอกเบี้ยค้างจ่าย				
กรรมการบริษัท	113,065	117,312	113,065	117,312
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	84,932	116,781	84,932	116,781
หนี้สินตามสัญญาเช่า				
กรรมการบริษัท	2,303,939	2,573,604	2,303,939	2,573,604

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 ประกอบด้วย

	<i>บาท</i>	
	งบการเงินรวมและ	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563
กรรมการบริษัท	53,250,000	55,250,000
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	40,000,000	55,000,000
รวม	93,250,000	110,250,000

การเพิ่มขึ้นและลดลงของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 แสดงดังนี้

	<i>บาท</i>	
	งบการเงินรวมและ	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563
ยอดยกมา	110,250,000	200,180,927
เพิ่มขึ้น	-	16,600,000
ลดลง	(17,000,000)	(106,530,927)
ยอดคงเหลือ	93,250,000	110,250,000

กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ยืมจากกรรมการบริษัท โดยออกตั๋วสัญญาใช้เงินประเภทจ่ายชำระคืนเมื่อทวงถาม คิดดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 2.50 ต่อปี และไม่มีหลักประกัน

กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยออกตั๋วสัญญาใช้เงินประเภทจ่ายชำระคืนเมื่อทวงถาม คิดดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 2.50 ต่อปี และไม่มีหลักประกัน

สัญญาสำคัญ

บริษัท

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

สัญญาเช่าที่ดินสำหรับที่ตั้งโกดังสินค้า

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

บริษัทย่อย

บริษัท คีกรูป โฮลดิ้งส์ จำกัด ซื้อเงินลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท ดี เอนเนอร์จี แอนด์ รีเทล จำกัด มูลค่าตามสัญญาจำนวนเงิน 1 ล้านบาท จากผู้ถือหุ้นเดิมซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นและกรรมการบริษัท (ดูหมายเหตุ 7)

การค้าประกันหนี้สินระหว่างกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บุคคลที่เกี่ยวข้องกันมีการค้าประกันหนี้สินระหว่างกัน ดังนี้

กรรมการบริษัทจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

กรรมการบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันค้าประกันเงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และหนี้สินตามสัญญาเช่าของบริษัท นอกจากนี้ กรรมการบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันทำสัญญาหลักประกันทางธุรกิจ โดยมอบสิทธิในเงินฝากธนาคารของกรรมการบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน โดยไม่คิดผลตอบแทน (ดูหมายเหตุ 12 และ 15)

ลักษณะความสัมพันธ์

ชื่อ	ประเทศ/สัญชาติ	ความสัมพันธ์	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท คีกรูป โฮลดิ้งส์ จำกัด	ไทย	บริษัทย่อยทางตรง	ถือหุ้นทางตรง
บริษัท ดี เอนเนอร์จี้ แอนด์ รีเทล จำกัด	ไทย	บริษัทย่อยทางอ้อม	ถือหุ้นทางอ้อม
บริษัท สารคาม ปีโตรเลียม จำกัด	ไทย	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	กรรมการร่วมกัน
บริษัท ฟาร์มมาร์ท คอร์ปอเรชั่น จำกัด	ไทย	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	กรรมการร่วมกัน
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ไทย	บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	สมาชิกในครอบครัวใกล้ชิดผู้บริหารและ/หรือผู้ถือหุ้น

หลักเกณฑ์การคิดรายได้และค่าใช้จ่ายระหว่างกัน

นโยบายการกำหนดราคา

มูลค่าซื้อ-ขายสินค้า และทรัพย์สิน	อ้างอิงราคาตลาด
ค่าเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	อ้างอิงราคาตลาด
ค่าใช้จ่ายอื่น	อ้างอิงราคาตลาด
ดอกเบี้ยจ่าย	อ้างอิงอัตราดอกเบี้ยของธนาคารพาณิชย์

5. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 ประกอบด้วย

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
เงินสด	36,209	1,003,825	3,420	3,825
เงินฝากธนาคาร	37,530,878	133,738,146	34,733,162	133,738,146
รวม	37,567,087	134,741,971	34,736,582	133,741,971

6. **ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์**

ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 ประกอบด้วย

	<i>บาท</i>	
	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563
อสังหาริมทรัพย์พร้อมขาย		
บ้านพร้อมที่ดิน	4,796,339	5,285,263
อสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา		
ที่ดิน	61,887,560	73,288,998
งานระหว่างก่อสร้าง	68,004,554	62,960,196
ต้นทุนการกู้ยืม	744,945	1,063,625
รวม	135,433,398	142,598,082

รายการเปลี่ยนแปลงต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 แสดงดังนี้

	<i>บาท</i>		
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2564	2563
ต้นทุนขาย	(39,534,235)	(39,534,235)	(42,293,353)
ค่าก่อสร้าง	32,329,134	32,329,134	35,239,919
ต้นทุนการกู้ยืมรวมเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	40,417	40,417	63,100
อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	2.00	2.00	2.00 - 4.85

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กลุ่มบริษัทจดทะเบียนที่คืนพร้อมสิ่งปลูกสร้างเพื่อเป็นหลักประกันวงเงินกู้ยืมตามสัญญา (ดูหมายเหตุ 12 และ 15) ซึ่งต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่คิดภาระหลักประกันแสดงมูลค่าสุทธิทางบัญชี ดังนี้

	บาท	
	งบการเงินรวมและ	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563
อสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา	48,605,674	53,793,201

ข้อมูลโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 แสดงดังนี้

	บาท	
	งบการเงินรวมและ	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563
ประมาณมูลค่าขายของโครงการพัฒนา		
อสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่างดำเนินการขาย	485,217,500	512,408,200
มูลค่าขายส่วนที่โอนการควบคุมให้ลูกค้า	153,038,822	92,117,422
มูลค่าขายตามสัญญาจะซื้อจะขายรอโอน		
การควบคุมให้ลูกค้าในอนาคต	20,203,600	54,666,500

กลุ่มบริษัทมีภาระยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้นตามสัญญาทำกับลูกค้า ซึ่งกลุ่มบริษัทคาดว่าจะปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติตามสัญญาให้เสร็จสิ้นภายใน 1 ปี

7. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยในงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 แสดงรายละเอียดดังนี้

บริษัท	ทุนชำระแล้ว	ร้อยละ	บาท
		สัดส่วนการถือหุ้น	ราคาทุน
บริษัทย่อยทางตรง			
บริษัท ดีกรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด	3,000,000	100	3,000,000
บริษัทย่อยทางอ้อม			
บริษัท ดี เอนเนอร์จี้ แอนคร์ รีเทล จำกัด	1,000,000	100	1,000,000

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 15 มกราคม 2564 มีมติอนุมัติ ดังต่อไปนี้

- อนุมัติให้บริษัทจัดตั้งบริษัทย่อยชื่อ บริษัท ดิกรูป โฮลคิงส์ จำกัด โดยมีทุนจดทะเบียน จำนวนเงิน 10 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 1 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท ซึ่งบริษัทถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียน ทั้งนี้ บริษัทย่อยเรียกชำระค่าหุ้น มูลค่าหุ้นละ 3 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 3 ล้านบาท

บริษัทดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งบริษัทย่อยดังกล่าวกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 28 มกราคม 2564

- อนุมัติให้บริษัท ดิกรูป โฮลคิงส์ จำกัด (บริษัทย่อย) ซื้อเงินลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท ดี เอนเนอร์จี แอนด์ รีเทล จำกัด ซึ่งดำเนินธุรกิจสถานีบริการน้ำมันและร้านค้าภายในสถานีบริการ จำนวน 9,998 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท มูลค่าตามสัญญา จำนวนเงิน 1 ล้านบาท สัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียน (ดูหมายเหตุ 4)

เมื่อวันที่ 16 มีนาคม 2564 บริษัทย่อยซื้อเงินลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท ดี เอนเนอร์จี แอนด์ รีเทล จำกัด

รายละเอียดสินทรัพย์สุทธิของบริษัท ดี เอนเนอร์จี แอนด์ รีเทล จำกัด ณ วันซื้อหุ้น แสดงดังนี้

	บาท
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,000,000
สินทรัพย์สุทธิ	1,000,000
สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)	100
มูลค่าซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	1,000,000

8. ที่ดินรอการพัฒนา

รายการเปลี่ยนแปลงที่ดินรอการพัฒนา สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 แสดงดังนี้

	บาท	
	หมายเหตุ	งบการเงินรวม
ราคาทุน		
ณ วันที่ 1 มกราคม 2564		528,899,875
ซื้อ/โอนเข้า		438,198
จำหน่าย		-
โอนไปส่งหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	9	(43,218,304)
โอนไปที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	10	(50,977,806)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564		435,141,963

	บาท	
	หมายเหตุ	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ราคาทุน		
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563		528,899,875
ซื้อ/โอนเข้า		-
จำหน่าย/โอนออก		-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563		528,899,875
ซื้อ/โอนเข้า		438,198
จำหน่าย		-
โอนไปอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	9	(94,196,110)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564		435,141,963

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 บริษัทจดทะเบียนที่คินรอกการพัฒนา เพื่อเป็นหลักประกันวงเงินกู้ยืมตามสัญญา (ดูหมายเหตุ 12 และ 15) ซึ่งที่คินรอกพัฒนาติดภาระหลักประกันแสดงมูลค่าสุทธิทางบัญชี ดังนี้

	บาท	
	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563
ที่คินรอกการพัฒนา	155,710,747	527,024,582

ที่คินรอกพัฒนาบางส่วนของบริษัท มูลค่าตามบัญชี จำนวนเงิน 0.85 ล้านบาท ถูกแขวงทางหลวงชนบทมหาสารคามเวนคืน มูลค่าเวนคืน จำนวนเงิน 8 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 15 มิถุนายน 2564 บริษัททำสัญญาซื้อขายที่คินรอกพัฒนาถูกเวนคืนกับกรมทางหลวงชนบท มูลค่าตามสัญญาจำนวนเงิน 8 ล้านบาท บริษัทได้รับเงินค่าทดแทน จำนวนเงิน 6 ล้านบาท และบริษัทจะได้รับเงินค่าทดแทนส่วนที่เหลือเมื่อโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างออกจากที่ดินถูกเวนคืนเรียบร้อยแล้ว

9. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

รายการเปลี่ยนแปลงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 แสดงดังนี้

		งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
		สินทรัพย์			สินทรัพย์		
หมายเหตุ	ที่ดิน	ระหว่างก่อสร้าง	รวม	ที่ดิน	ระหว่างก่อสร้าง	รวม	
ราคาทุน							
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	-	-	-	-	-	
	เพิ่มขึ้น	-	211,909	211,909	-	211,909	
	โอนเข้าจากที่ดินรอการพัฒนา	8	43,218,304	-	43,218,304	94,196,110	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	<u>43,218,304</u>	<u>211,909</u>	<u>43,430,213</u>	<u>94,196,110</u>	<u>211,909</u>	
						<u>94,408,019</u>	

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 แสดงดังนี้

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ที่ดิน	57,047,400	124,387,400

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ใช้เกณฑ์การประเมินราคาสินทรัพย์ ดังนี้

ที่ดินเปล่า มูลค่าตามบัญชี จำนวนเงิน 43.22 ล้านบาท ในงบการเงินรวม และจำนวนเงิน 94.20 ล้านบาท ในงบการเงินเฉพาะกิจการ ประเมินราคาโดยผู้ประเมินอิสระด้วยวิธีเปรียบเทียบมูลค่าตลาด (Market Comparison Approach)

10. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

รายการเปลี่ยนแปลงที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 แสดงดังนี้

	งบการเงินรวม						บาท
	ที่ดิน	อาคาร	เครื่องจักร และอุปกรณ์	อุปกรณ์สำนักงาน	ยานพาหนะ	สินทรัพย์ ระหว่างก่อสร้าง	
ราคาทุน							
ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	-	10,341,905	177,664	2,085,273	16,002,564	1,360,638	29,968,044
เพิ่มขึ้น/ไถนงัว	50,977,806	2,268,685	374,229	327,098	1,301,900	2,697,897	57,947,615
จำหน่าย/ไถนออก	-	-	(13,522)	(3,972)	-	(2,122,559)	(2,140,053)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	50,977,806	12,610,590	538,371	2,408,399	17,304,464	1,935,976	85,775,606
ค่าเสื่อมราคาสะสม							
ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	-	3,507,990	85,051	1,177,762	12,180,034	-	16,950,837
ค่าเสื่อมราคา	-	608,455	74,550	311,341	522,462	-	1,516,808
จำหน่าย/ไถนออก	-	-	-	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	-	4,116,445	159,601	1,489,103	12,702,496	-	18,467,645
มูลค่าสุทธิทางบัญชี							
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของบริษัท							
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	50,977,806	8,494,145	378,770	919,296	1,562,046	1,935,976	64,268,039
ภายใต้สัญญาเช่า	-	-	-	-	3,039,922	-	3,039,922
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	-	-	-	-	3,039,922	-	3,039,922
รวม							
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	50,977,806	8,494,145	378,770	919,296	4,601,968	1,935,976	67,307,961

รายการ	งบการเงินเฉพาะกิจการ					รวม
	อาคาร	เครื่องจักร และอุปกรณ์	อุปกรณ์สำนักงาน	ยานพาหนะ	สินทรัพย์ ระหว่างก่อสร้าง	
ราคาทุน						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	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
เพิ่มขึ้น/โอนเข้า	2,268,685	374,229	327,098	1,301,900	2,697,897	6,969,809
จำหน่าย/โอนออก	-	(13,522)	(3,972)	-	(2,122,559)	(2,140,053)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	12,610,590	538,371	2,408,399	17,304,464	1,935,976	34,797,800
ค่าเสื่อมราคาสะสม						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	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
ค่าเสื่อมราคา	608,455	74,550	311,341	522,462	-	1,516,808
จำหน่าย/โอนออก	-	-	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	4,116,445	159,601	1,489,103	12,702,496	-	18,467,645
มูลค่าสุทธิทางบัญชี						
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของบริษัท						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	6,833,915	92,613	907,511	488,417	1,360,638	9,683,094
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	8,494,145	378,770	919,296	1,562,046	1,935,976	13,290,233
ภายใต้สัญญาเช่า						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	-	-	-	3,334,113	-	3,334,113
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	-	-	-	3,039,922	-	3,039,922
รวม						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	6,833,915	92,613	907,511	3,822,530	1,360,638	13,017,207
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	8,494,145	378,770	919,296	4,601,968	1,935,976	16,330,155

	ล้านบาท	
	งบการเงินรวมและ	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563
ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสม		
ซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาทั้งจำนวนแต่ยังคงใช้งาน	13.96	13.61

รายการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สิทธิการใช้ซึ่งรับรู้เป็นยานพาหนะ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 แสดงดังนี้

	บาท
	งบการเงินรวม
มูลค่าสุทธิทางบัญชี	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	3,334,113
หัก ค่าตัดจำหน่าย	(294,191)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	3,039,922

	บาท
	งบการเงินเฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิทางบัญชี	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	3,628,304
หัก ค่าตัดจำหน่าย	(294,191)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	3,334,113
หัก ค่าตัดจำหน่าย	(294,191)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	3,039,922

กลุ่มบริษัททำสัญญาเช่ายานพาหนะกับกิจการอื่นแห่งหนึ่ง กลุ่มบริษัทรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้ตามสัญญาเช่า เป็นส่วนหนึ่งของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

11. สัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้

รายการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สิทธิการใช้ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 แสดงดังนี้

	บาท		
	งบการเงินรวม		
	ที่ดิน	อาคาร	รวม
มูลค่าสุทธิทางบัญชี			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	2,131,105	340,149	2,471,254
หัก ค่าตัดจำหน่าย	(177,380)	(177,749)	(355,129)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	1,953,725	162,400	2,116,125

	บาท		
	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ที่ดิน	อาคาร	รวม
มูลค่าสุทธิทางบัญชี			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	2,309,020	518,433	2,827,453
หัก ค่าตัดจำหน่าย	(177,915)	(178,284)	(356,199)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	2,131,105	340,149	2,471,254
หัก ค่าตัดจำหน่าย	(177,380)	(177,749)	(355,129)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	1,953,725	162,400	2,116,125

บริษัททำสัญญาเช่า โกดังสินค้า 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 2564 และ 2563 ประกอบด้วย

	บาท	
	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563
จำนวนเงินต้องจ่ายตามสัญญาเช่า	4,904,774	6,073,818
หัก คอกเบี้ยรอดักบัญชี	(1,640,503)	(1,849,632)
หนี้สินตามสัญญาเช่า	3,264,271	4,224,186
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(977,087)	(936,166)
หนี้สินระยะยาวตามสัญญาเช่า	2,287,184	3,288,020

รายการเปลี่ยนแปลงหนี้สินตามสัญญาเช่า สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 แสดงได้ดังนี้

	บาท		
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2564	2563
ยอดยกมา	4,224,186	4,224,186	4,979,515
คอกเบี้ยตัดจำหน่าย	209,129	209,129	228,954
จ่ายชำระหนี้	(1,169,044)	(1,169,044)	(984,283)
ยอดคงเหลือ	3,264,271	3,264,271	4,224,186

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 หนี้สินตามสัญญาเช่าแสดงตามระยะเวลาครบกำหนดการจ่ายชำระหนี้ ดังนี้

กำหนดการจ่ายชำระหนี้	บาท		
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ		
	มูลค่าปัจจุบัน	ดอกเบี้ยรอตัดจำหน่าย	ค่าเช่าขั้นต่ำ
2564			
ภายใน 1 ปี	977,087	156,123	1,133,210
เกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	421,752	496,596	918,348
เกิน 5 ปี	1,865,432	987,784	2,853,216
รวม	3,264,271	1,640,503	4,904,774
2563			
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

	บาท		
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2564	2563
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน			
ดอกเบี้ยจ่ายสำหรับหนี้สินตามสัญญาเช่า	209,129	209,129	228,954
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าสินทรัพย์มูลค่าต่ำ	14,980	14,980	25,680

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กลุ่มบริษัทแสดงจำนวนเงินขั้นต่ำต้องจ่ายในอนาคตภายใต้สัญญาเช่าระยะสั้น สิ้นทรัพย์อย่างอิงมูลค่าต่ำ และสัญญาบริการบอกเลิกไม่ได้ นอกเหนือจากหนี้สินตามสัญญาเช่า ดังนี้

กำหนดจ่ายชำระ	บาท	
	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563
ภายใน 1 ปี	14,980	25,680
เกิน 1 แต่ไม่เกิน 5 ปี	36,380	10,700
รวม	51,360	36,380

12. เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 ประกอบด้วย

	บาท	
	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	29,599,103	29,515,096
ตัวสัญญาใช้เงิน	120,000,000	160,000,000
รวม	149,599,103	189,515,096

กลุ่มบริษัทแสดงวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ดังนี้

ประเภทสินเชื่อ	ด้านบาท		ร้อยละ
	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	วงเงิน		
	2564	2563	อ้างอิงอัตราดอกเบี้ย
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	30	30	เงินฝากธนาคารออมทรัพย์
ตัวสัญญาใช้เงิน	120	160	เงินฝากธนาคารออมทรัพย์
หนังสือค้ำประกัน	15	15	-

หลักประกัน

กลุ่มบริษัทจดทะเบียนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอการพัฒนา (ดูหมายเหตุ 6 และ 8)

กรรมการบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันค้ำประกันเงินกู้ยืม (ดูหมายเหตุ 4)

กรรมการบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันทำสัญญาหลักประกันทางธุรกิจโดยมอบสิทธิในเงินฝากธนาคารของกรรมการบริษัท เพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุ 4)

13. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 ประกอบด้วย

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
	เจ้าหนี้การค้า	103,580	1,253,847	103,580
เจ้าหนี้อื่น				
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	1,183,179	1,246,763	1,133,179	1,246,763
รวม	<u>1,286,759</u>	<u>2,500,610</u>	<u>1,236,759</u>	<u>2,500,610</u>

14. เงินรับล่วงหน้า

รายการเปลี่ยนแปลงเงินรับล่วงหน้า สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 แสดงดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2564	2563	
	ยอดยกมา	14,196,500	14,196,500	599,860
เพิ่มขึ้น	6,168,588	6,168,588	15,261,500	
ลดลง	(87,000)	(87,000)	(10,000)	
รับรู้เป็นรายได้จากการขาย	(14,235,500)	(14,235,500)	(1,654,860)	
ยอดคงเหลือ	<u>6,042,588</u>	<u>6,042,588</u>	<u>14,196,500</u>	

เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าซึ่งซื้อบ้านพักอาศัยจากกลุ่มบริษัทและลูกค้าจ่ายชำระค่าบ้านพักอาศัยทั้งหมดหรือบางส่วน กลุ่มบริษัทจะ โอนเงินรับล่วงหน้าเป็นรายได้จากการขายเมื่อโอนการควบคุมบ้านพักอาศัยให้ลูกค้า

15. เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 ประกอบด้วย

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	บาท		ร้อยละ		กำหนดการจ่ายชำระหนี้
	งบการเงิน	มูลค่า	อ้างอิงตราดอกเบี้ย	กำหนดระยะเวลาการจ่ายชำระหนี้	
สถาบันการเงิน	2564	2563	ดอกเบี้ย	การจ่ายชำระดอกเบี้ย	กำหนดการจ่ายชำระหนี้
ธนาคารพาณิชย์	8,000,000	6,857,172	2	ทุกสิ้นเดือน	งวด 1 - 6
		7,973,198			งวด 7 - 23
					เดือนละ 0.10 ล้านบาท
					จ่ายชำระหนี้ต้นเงินต้นและดอกเบี้ย
					งวด 24
					ส่วนที่เหลือ
ธนาคารพาณิชย์	10,000,000	3,871,094	2	ทุกสิ้นเดือน	งวด 1 - 6
		10,050,769			งวด 7 - 23
					เดือนละ 0.57 ล้านบาท
					จ่ายชำระหนี้ต้นเงินต้นและดอกเบี้ย
					งวด 24
					ส่วนที่เหลือ

บาท ร้อยละ

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	งบการเงิน	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	งบการเงิน	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
สถาบันการเงิน	2,564	2,563	2,564	2,563	2,008,434	2,008,434	2,008,434
ธนาคารพาณิชย์	2,000,000	2,000,000	1,504,019	2,008,434	2	2	2
					ทุกสิ้นเดือน	ทุกสิ้นเดือน	ทุกสิ้นเดือน
ธนาคารพาณิชย์	10,000,000	-	10,021,201	-	2,6	2,6	2,6
รวม	22,253,486	20,032,401	20,032,401	20,032,401	-	-	-
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(13,774,625)	(7,783,418)	(7,783,418)	(7,783,418)	-	-	-
เงินผู้ขายระยะยาว	8,478,861	12,248,983	12,248,983	12,248,983	-	-	-

การเพิ่มขึ้นและลดลงของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 แสดงดังนี้

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2564	2563	
ยอดยกมา	20,032,401	20,032,401	22,691,290	
บวก กู้ยืมเงินเพิ่ม	10,000,000	10,000,000	20,118,505	
ต้นทุนการกู้ยืม	-	-	608,710	
หัก จ่ายชำระหนี้คืน	(7,778,915)	(7,778,915)	(23,386,104)	
ยอดคงเหลือ	22,253,486	22,253,486	20,032,401	

หลักประกัน

กลุ่มบริษัทจดทะเบียนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอการพัฒนา (ดูหมายเหตุ 6 และ 8)

กรรมการบริษัทจดทะเบียนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ดูหมายเหตุ 4)

กรรมการบริษัทค้ำประกันเงินกู้ยืมค้ำกล่าว (ดูหมายเหตุ 4)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน แสดงตามระยะเวลาครบกำหนดการจ่ายชำระหนี้ ดังนี้

	บาท	
	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563
ครบกำหนดจ่ายชำระหนี้		
ภายใน 1 ปี	13,774,625	7,783,418
เกิน 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	8,478,861	12,248,983
รวม	22,253,486	20,032,401

สัญญาเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินกำหนดข้อปฏิบัติและข้อจำกัด ดังนี้

ก) การลดทุน

ข) การเข้าทำธุรกรรมทางการเงินที่มีค่าใช้จ่ายปกติของกิจการ

16. ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน

ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 ประกอบด้วย

	บาท	
	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน		
มูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพัน	2,678,061	1,768,729
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงานระยะยาว	2,678,061	1,768,729

การเปลี่ยนแปลงมูลค่าปัจจุบันของประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 แสดงดังนี้

	บาท		
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2564	2563
โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน			
มูลค่าปัจจุบันของประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน			
ณ วันที่ 1 มกราคม	1,768,729	1,768,729	1,448,181
ส่วนรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน:			
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	282,614	282,614	273,771
ต้นทุนดอกเบี้ย	57,130	57,130	46,777
ส่วนรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:			
ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	569,588	569,588	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2,678,061	2,678,061	1,768,729

ข้อสมมติในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่สำคัญ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 แสดงดังนี้

ร้อยละ

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563
อัตราคิดลด	2.89	3.23
อัตราการขึ้นเงินเดือน	6.00	5.00
อัตราการลาออก	1.50 - 25.00	1.91 - 22.92

อัตราคิดลดเป็นอัตราผลตอบแทนในท้องตลาดของพันธบัตรรัฐบาลสำหรับเงินชดเชยตามกฎหมายแรงงาน

อัตราการขึ้นเงินเดือนขึ้นอยู่กับนโยบายของฝ่ายบริหาร

อัตราการหมุนเวียนพนักงานขึ้นอยู่กับระยะเวลาการทำงานของพนักงาน

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

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานสำคัญต่อมูลค่าปัจจุบันของประมาณการหนี้สินผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 แสดงดังนี้

บาท

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2564		2563	
	เพิ่มขึ้น	ลดลง	เพิ่มขึ้น	ลดลง
อัตราคิดลด (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)	(391,804)	473,153	(197,901)	237,637
อัตราการขึ้นเงินเดือน (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)	470,547	(397,472)	269,113	(226,366)
อัตราการลาออก (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 10) (ปี 2563: เปลี่ยนแปลงร้อยละ 20)	(135,701)	146,578	(172,381)	207,961

กลุ่มบริษัทแสดงค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 ดังนี้

	บาท		
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2564	2563
ต้นทุนขาย	83,896	83,896	79,073
ค่าใช้จ่ายในการขาย	17,859	17,859	16,840
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	237,989	237,989	224,635
รวม	<u>339,744</u>	<u>339,744</u>	<u>320,548</u>

17. ประมาณการหนี้สิน

รายการเปลี่ยนแปลงประมาณการหนี้สิน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 แสดงด้วย

	บาท		
	ประมาณการ ค่าช่อมแซม	งบการเงินรวม	
		เงินสมทบ	
		กองทุนนิติ บุคคลหมู่บ้าน	รวม
ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	777,789	1,098,641	1,876,430
เพิ่มขึ้น	216,360	103,826	320,186
รายจ่ายเกิดขึ้นจริง	(4,910)	-	(4,910)
โอนกลับประมาณการหนี้สิน	(269,868)	-	(269,868)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	<u>719,371</u>	<u>1,202,467</u>	<u>1,921,838</u>

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ประมาณการ ค่าซ่อมแซม	เงินสมทบ	
		กองทุนนิติ บุคคลหมู่บ้าน	รวม
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	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
เพิ่มขึ้น	216,360	103,826	320,186
รายจ่ายเกิดขึ้นจริง	(4,910)	-	(4,910)
โอนกลับประมาณการหนี้สิน	(269,868)	-	(269,868)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	719,371	1,202,467	1,921,838

18. หุ้นกู้

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2564 มีมติอนุมัติออกและเสนอขายหุ้นกู้ วงเงินไม่เกิน จำนวนเงิน 500 ล้านบาท หรือสกุลเงินอื่นในจำนวนเทียบเท่ากัน การออกตราสารหนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจ

19. ทุนเรือนหุ้น

รายการเคลื่อนไหวของทุนเรือนหุ้น สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 แสดงดังนี้

	มูลค่าหุ้น ที่ตราไว้	บาท			
		2564		2563	
		จำนวนหุ้น	จำนวนเงิน	จำนวนหุ้น	จำนวนเงิน
ทุนจดทะเบียน					
หุ้นสามัญ					
ณ วันที่ 1 มกราคม	86.50	-	-	3,600,000	311,400,000
	0.50	840,000,000	420,000,000	-	-
เปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้น	0.50	-	-	619,200,000	-
เพิ่มทุน	0.50	-	-	217,200,000	108,600,000
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	0.50	840,000,000	420,000,000	840,000,000	420,000,000
ทุนที่ออกและชำระแล้ว					
หุ้นสามัญ					
ณ วันที่ 1 มกราคม	86.50	-	-	3,600,000	311,400,000
	0.50	840,000,000	420,000,000	-	-
เปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้น	0.50	-	-	619,200,000	-
เพิ่มทุน	0.50	-	-	217,200,000	108,600,000
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	0.50	840,000,000	420,000,000	840,000,000	420,000,000

ผู้ถือหุ้นสามัญได้รับสิทธิรับเงินปันผลจากการประกาศจ่ายเงินปันผลและสิทธิออกเสียงลงคะแนนหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง สำหรับการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท

ทุนจดทะเบียน

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น เมื่อวันที่ 12 มีนาคม 2563 มีมติอนุมัติ ดังต่อไปนี้

19.1 แปรสภาพบริษัทเป็นบริษัทมหาชนจำกัด

19.2 เปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้จากเดิมมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 86.50 บาท เป็นมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท

- 19.3 เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจากเดิม จำนวนเงิน 311.40 ล้านบาท เป็นจำนวนเงิน 420 ล้านบาท โดยออกหุ้นสามัญใหม่ จำนวน 217.20 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท
- บริษัทดำเนินการจดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน เปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ และเพิ่มทุนจดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 18 มีนาคม 2563
- 19.4 จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท จำนวน 217.20 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท เพื่อเสนอขายต่อประชาชนทั่วไปครั้งแรก ดังต่อไปนี้
- 19.4.1 จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้กับบุคคลที่มีความสัมพันธ์เป็นกรรมการ ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุมและผู้ที่เกี่ยวข้องกับบริษัท และผู้มีอุปการคุณที่สร้างประโยชน์ให้กับบริษัท ไม่เกินร้อยละ 25 ของหุ้นที่เสนอขายต่อประชาชนครั้งแรก อย่างไรก็ตาม สัดส่วนของหุ้นที่จัดสรรให้แก่ผู้มีอุปการคุณจะต้องไม่เกินร้อยละ 15 ของหุ้นที่เสนอขายต่อประชาชนครั้งแรก
- 19.4.2 จัดสรรหุ้นเพิ่มทุนของบริษัทส่วนที่เหลือ เพื่อเสนอขายต่อประชาชนทั่วไปครั้งแรก
- 19.5 กำหนดให้คณะกรรมการบริษัทหรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทหรือประธานเจ้าหน้าที่บริหารมีอำนาจพิจารณากำหนดรายละเอียดและเงื่อนไขต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว เช่น ระยะเวลาการเสนอขาย การกำหนดราคาเสนอขาย การชำระค่าหุ้น การแต่งตั้งผู้จัดการการจัดจำหน่าย เป็นต้น
- 19.6 ระหว่างวันที่ 16 - 20 ตุลาคม 2563 บริษัทนำหุ้นสามัญจำนวน 217.20 ล้านหุ้น เปิดให้ประชาชนทั่วไปจองซื้อหุ้นโดยเสนอขายในราคาหุ้นละ 0.60 บาท
- บริษัทรับชำระเงินค่าจองซื้อหุ้น จำนวนเงินรวม 130.32 ล้านบาท (บริษัทบันทึกค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจำหน่ายหุ้นเพิ่มทุน จำนวนเงิน 13.93 ล้านบาท เป็นรายการหักในบัญชีส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ)
- บริษัทดำเนินการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้วกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เพื่อเปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้วจากเดิม จำนวนเงิน 311.40 ล้านบาท เป็นจำนวนเงิน 420 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทได้รับชำระเงินเพิ่มทุนหุ้นสามัญ เมื่อวันที่ 21 ตุลาคม 2563

20. ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ

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

21. เงินปันผล

		บาท				
				เงินปันผล		
เงินปันผล	อนุมัติโดย	วันที่อนุมัติ	วันที่จ่าย	เงินปันผลต่อหุ้น	ระหว่างกาลต่อหุ้น	เงินปันผลจ่ายจริง
ปี 2564	ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น	26 เม.ย. 64	5 พ.ค. 64	0.03	-	25,200,000

22. สำรองตามกฎหมาย

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

23. รายได้จากสัญญาทำกับลูกค้า

การจำแนกรายได้

	บาท		
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2564	2563
ประเภทของสินค้าหรือบริการ			
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	60,751,739	60,751,739	92,117,422
รายได้ค่าเช่า	79,885	79,885	114,395
ดอกเบี้ยรับ	12,501	7,067	-
รายได้อื่น	1,155,656	1,155,455	467,333
รวม	1,248,042	1,242,407	581,728
รวมทั้งหมด	61,999,781	61,994,146	92,699,150
จังหวัดเวลาการรับรู้รายได้			
ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง	61,907,395	61,907,194	92,584,755
ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง	92,386	86,952	114,395
รวม	61,999,781	61,994,146	92,699,150

24. ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน

ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 แสดงดังนี้

	บาท		
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2564	2563
เงินเดือนและค่าแรง	11,843,859	11,843,859	9,258,162
โครงการผลประโยชน์กำหนดไว้	339,744	339,744	320,548
เงินสำรองเลี้ยงชีพ	326,730	326,730	115,555
อื่นๆ	1,034,874	1,034,874	1,341,049
รวม	13,545,207	13,545,207	11,035,314

กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

กลุ่มบริษัทและพนักงานร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับพนักงานของกลุ่มบริษัทตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 ประกอบด้วย พนักงานจ่ายเงินสะสมและบริษัทจ่ายเงินสมทบทุกเดือนและกองทุนสำรองเลี้ยงชีพจ่ายเงินให้พนักงานในกรณีออกจากงานตามระเบียบว่าด้วยกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ปัจจุบัน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพบริหาร โดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

	บาท		
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2564	2563
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
จ่ายเงินสมทบเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	326,730	326,730	115,555

25. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

ค่าใช้จ่ายตามลักษณะที่สำคัญ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 แสดงดังนี้

	บาท		
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2564	2563
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	13,545,207	13,545,207	11,035,314
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	1,977,642	1,977,642	1,585,793
ค่าที่ปรึกษาและค่าบริการ	5,667,085	5,667,085	6,508,017
ค่าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์	2,190,113	2,190,113	3,260,841

26. ตั๋วทุนทางการเงิน

ตั๋วทุนทางการเงิน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 แสดงดังนี้

	บาท		
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2564	2563
ดอกเบี้ยจ่าย	3,986,700	3,986,700	6,168,283
ค่าธรรมเนียมธนาคาร	-	-	608,711
รวม	3,986,700	3,986,700	6,776,994
หัก ตั๋วทุนทางการเงินถือเป็นรายจ่ายฝ่ายทุน	(40,417)	(40,417)	(63,100)
สุทธิ	<u>3,946,283</u>	<u>3,946,283</u>	<u>6,713,894</u>

27. ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้นิติบุคคลของกลุ่มบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 คำนวณขึ้นในอัตราที่กำหนดโดยกรมสรรพากรจากกำไรทางบัญชีหลังปรับปรุงเงื่อนไขบางประการตามระบุในประมวลรัษฎากร กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นค่าใช้จ่ายทั้งจำนวนในแต่ละปีบัญชีและบันทึกภาระส่วนที่ค้างจ่ายเป็นหนี้สินในงบแสดงฐานะการเงิน

รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 แสดงดังนี้

	บาท		
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2564	2563
ภาษีเงินได้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน			
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน			
สำหรับปัจจุบัน	-	-	(2,369,796)
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี			
การเปลี่ยนแปลงผลต่างชั่วคราว	1,686,029	1,686,029	689,630
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้	<u>1,686,029</u>	<u>1,686,029</u>	<u>(1,680,166)</u>

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

2564

ภาษีเงินได้รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น
ขาดทุนจากการประมาณตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ก่อน ภาษีเงินได้	รายได้ ภาษีเงินได้	สุทธิจาก ภาษีเงินได้
(569,588)	113,918	(455,670)

การกระทบยอดเพื่อหาอัตราภาษีแท้จริง

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		บาท
	2564	2564	2564	2563	
	ร้อยละ		ร้อยละ		
	อัตราภาษี	อัตราภาษี	อัตราภาษี	อัตราภาษี	ร้อยละ
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้		(8,513,389)	(8,293,401)		16,612,170
จำนวนภาษีตามอัตราภาษีเงินได้	20	1,702,678	20	20	(3,322,434)
รายได้ต้องเสียภาษีเงินได้		-	-		(2,820,300)
รายได้ไม่ต้องเสียภาษีเงินได้		2,892,300	2,892,300		-
ค่าใช้จ่ายต้องห้ามทางภาษี		(2,234,541)	(2,234,541)		(41,959)
ค่าใช้จ่ายมีสิทธิหักได้เพิ่มขึ้น		4,416	4,416		3,814,897
ผลขาดทุนทางภาษีงวดปัจจุบัน		(2,361,531)	(2,320,855)		-
ผลกระทบจากการตัดบัญชี					
ในการจัดทำงบการเงินรวม		(3,322)	-		-
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน		-	-	14	(2,369,796)
การเปลี่ยนแปลงผลแตกต่างชั่วคราว		1,686,029	1,686,029		689,630
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้	20	1,686,029	20	10	(1,680,166)

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 ประกอบด้วย

	บาท	
	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	3,372,398	1,665,744
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	-	(93,293)
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	3,372,398	1,572,451

การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเกิดขึ้นในระหว่างปี แสดงดังนี้

	บาท			
	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	กำไร กำไร (ขาดทุน)	กำไร เบ็ดเสร็จอื่น	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
สินทรัพย์สิทธิการใช้	20,470	17,093	-	37,563
ประมาณการหนี้สิน	505,538	(27,169)	-	478,369
เงินรับล่วงหน้า	785,991	(785,991)	-	-
ประมาณการหนี้สินประโยชน์พนักงาน	353,745	67,948	113,918	535,611
ขาดทุนสะสมทางภาษี	-	2,320,855	-	2,320,855
รวม	1,665,744	1,592,736	113,918	3,372,398
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
เงินจ่ายล่วงหน้า	(93,293)	93,293	-	-

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ณ วันที่ 1		ณ วันที่ 31		กำไร	ณ วันที่ 31
	มกราคม 2563	กำไร (ขาดทุน)	ธันวาคม 2563	กำไร (ขาดทุน)	เบ็ดเสร็จอื่น	ธันวาคม 2564
สินทรัพย์ถาวรที่ได้รับการตัดบัญชี						
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	20,470	20,470	17,093	-	37,563
ประมาณการหนี้สิน	593,185	(87,647)	505,538	(27,169)	-	478,369
เงินรับล่วงหน้า	-	785,991	785,991	(785,991)	-	-
ประมาณการหนี้สิน						
ประโยชน์พนักงาน	289,636	64,109	353,745	67,948	113,918	535,611
ขาดทุนสะสมทางภาษี	-	-	-	2,320,855	-	2,320,855
รวม	882,821	782,923	1,665,744	1,592,736	113,918	3,372,398
หนี้สินถาวรที่ได้รับการตัดบัญชี						
เงินจ่ายล่วงหน้า	-	(93,293)	(93,293)	93,293	-	-

28. ส่วนงานดำเนินงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานสอดคล้องกับรายงานภายในของกลุ่มบริษัทสำหรับผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน เพื่อใช้ในการตัดสินใจจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน โดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานตามส่วนงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน

ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน คือ คณะกรรมการบริษัท

ส่วนงานภูมิศาสตร์

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจในประเทศเดียว คือ ประเทศไทย ไม่มีรายได้จากต่างประเทศหรือสินทรัพย์ในต่างประเทศ ดังนั้น รายได้และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามเขตภูมิศาสตร์เพียงส่วนงานเดียว

ลูกค้ารายใหญ่

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563

กลุ่มบริษัทไม่มีลูกค้ารายใดรายหนึ่งเป็นลูกค้ารายใหญ่ เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีลูกค้าจำนวนมาก ซึ่งได้แก่ ผู้ซื้อทั้งภาคธุรกิจและผู้ซื้อรายย่อยทั่วไป

29. กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้น

กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 คำนวณจากกำไร(ขาดทุน)สำหรับปี ส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัทและจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายระหว่างปีตามวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ทั้งนี้ได้มีการ ปรับจำนวนหุ้นสามัญเพื่อสะท้อนผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ (ดูหมายเหตุ 19)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 แสดงดังนี้

	<i>บาท</i>		
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2564	2563
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	(6,827,360)	(6,607,732)	14,932,004
หุ้นสามัญตามวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)			
หุ้นสามัญ ณ วันต้นปี	840,000,000	840,000,000	3,600,000
ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้น	-	-	619,200,000
เพิ่มทุน	-	-	42,727,869
หุ้นสามัญตามวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก	840,000,000	840,000,000	665,527,869
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	(0.0081)	(0.0079)	0.0224

30. ภาวะผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

ภาวะผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 ประกอบด้วย

ภาวะผูกพัน

ก) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 ธนาคารออกหนังสือค้ำประกันในนามบริษัทเกี่ยวกับภาวะผูกพันตามสัญญา ดังนี้

	ล้านบาท	
	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563
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 2564 และ 2563 กลุ่มบริษัทมีภาวะผูกพันตามสัญญา แสดงดังนี้

	ล้านบาท	
	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563
อัตราเดือนละ		
สัญญาจ้างรักษาความปลอดภัย	0.08	0.10
มูลค่าคงเหลือ		
สัญญาก่อสร้าง	6.65	1.50
สัญญาจ้างบริการ	1.03	1.71

31. เครื่องมือทางการเงิน

เครื่องมือทางการเงิน หมายถึง สัญญาทำให้สินทรัพย์ทางการเงินของกิจการหนึ่ง และหนี้สินทางการเงินหรือตราสารทุนของอีกกิจการหนึ่งเพิ่มขึ้น

เครื่องมือทางการเงินสำคัญของกลุ่มบริษัทแสดงในงบแสดงฐานะการเงิน ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินฝากธนาคาร ลูกหนี้อื่น เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และหนี้สินตามสัญญาเช่า

นโยบายการบริหารความเสี่ยง

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย และอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ และความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อจากคู่สัญญาจะไม่ปฏิบัติตามสัญญา กลุ่มบริษัทใช้ตราสารอนุพันธ์ซึ่งกลุ่มบริษัทพิจารณาว่าเหมาะสมเป็นเครื่องมือในการบริหารความเสี่ยงดังกล่าว นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทมีนโยบายในการเข้าทำสัญญากับคู่สัญญาที่มีฐานะการเงินมั่นคง ดังนั้น กลุ่มบริษัทจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายอย่างมีสาระสำคัญจากคู่สัญญาไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันซึ่งระบุในสัญญาเครื่องมือทางการเงิน

ก) ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย คือ ความเสี่ยงเกิดจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยในอนาคต ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกลุ่มบริษัท

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยสำคัญอันเกี่ยวข้องกับเงินฝากสถาบันการเงิน เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร เงินกู้ยืมจากสถาบัน เงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และหนี้สินตามสัญญาเช่า อย่างไรก็ตาม สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรืออัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในปัจจุบัน กลุ่มบริษัทมิได้ใช้ตราสารอนุพันธ์เพื่อบริหารความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	อัตราดอกเบี้ย		อัตราดอกเบี้ย	
	ผันแปร	คงที่	ผันแปร	คงที่
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564				
สินทรัพย์ทางการเงิน				
เงินฝากธนาคาร	37,530,878	-	34,733,162	-
เงินฝากธนาคารติดภาระหลักประกัน	292,749	-	292,749	-
หนี้สินทางการเงิน				
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและ				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	149,599,103	-	149,599,103	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	93,250,000	-	93,250,000
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	-	22,253,486	-	22,253,486
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	3,264,271	-	3,264,271

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563**สินทรัพย์ทางการเงิน**

เงินฝากธนาคาร	133,738,146	-	133,738,146	-
เงินฝากธนาคารติดภาระหลักประกัน	207,467	-	207,467	-
หนี้สินทางการเงิน				
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและ				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	189,515,096	-	189,515,096	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	110,250,000	-	110,250,000
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	-	20,032,401	-	20,032,401
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	4,224,186	-	4,224,186

ข) ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่กลุ่มบริษัทจะได้รับความเสียหายทางการเงินเนื่องจากคู่สัญญาของกลุ่มบริษัท ไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันที่ระบุไว้ในเครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อเกี่ยวข้องกับลูกหนี้อื่น อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทมีการควบคุมความเสี่ยงโดยการพิจารณากำหนดวงเงินสินเชื่อให้กับลูกค้าหรือคู่สัญญาแต่ละรายอย่างเหมาะสม และทบทวนฐานะทางการเงินของลูกค้าหรือคู่สัญญาอย่างสม่ำเสมอ กลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับผลกระทบจากความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อไม่มากนักและอาจสูญเสียจากการให้สินเชื่อสูงสุดคือมูลค่าตามบัญชีแสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

กลุ่มบริษัทกำหนดนโยบายการคำนวณการด้อยค่าของลูกหนี้อื่น โดยใช้โมเดลผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งกลุ่มบริษัทจัดทำและทบทวนโมเดลผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นแล้วอย่างเหมาะสม ฝ่ายบริหารความเสี่ยงสอบทานตัวเลขและข้อมูลนำมาใช้ในการคำนวณอย่างสม่ำเสมอ

ค) ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง คือ ความเสี่ยงกลุ่มบริษัทอาจได้รับความเสียหายเนื่องจากกลุ่มบริษัทไม่สามารถเปลี่ยนสินทรัพย์เป็นเงินสดและหรือไม่สามารถจัดหาเงินทุนเพียงพอตามความต้องการและทันต่อเวลากลุ่มบริษัทต้องนำไปชำระภาระผูกพันเมื่อครบกำหนด

ระยะเวลาวันครบกำหนดของเครื่องมือทางการเงินนับจากวันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 แสดงดังนี้

	งบการเงินรวม					บาท
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564					
	เมื่อทวงถาม	ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	เกิน 5 ปี	ไม่มีกำหนด	
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินฝากธนาคาร	37,530,878	-	-	-	-	37,530,878
ลูกหนี้อื่น	-	75,141	-	-	-	75,141
เงินฝากธนาคารติดภาระหลักประกัน	-	-	-	-	292,749	292,749
หนี้สินทางการเงิน						
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืม						
ระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	149,599,103	-	-	-	149,599,103
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	1,286,759	-	-	-	1,286,759
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	93,250,000	-	-	-	-	93,250,000
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	-	13,774,625	8,478,861	-	-	22,253,486
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	977,087	421,752	1,865,432	-	3,264,271

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					รวม
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564					
	เมื่อทวงถาม	ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	เกิน 5 ปี	ไม่มีกำหนด	
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินฝากธนาคาร	34,733,162	-	-	-	-	34,733,162
ลูกหนี้อื่น	-	75,141	-	-	-	75,141
เงินฝากธนาคารคิดภาระหลักประกัน	-	-	-	-	292,749	292,749
หนี้สินทางการเงิน						
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืม						
ระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	149,599,103	-	-	-	149,599,103
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	1,236,759	-	-	-	1,236,759
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	93,250,000	-	-	-	-	93,250,000
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	-	13,774,625	8,478,861	-	-	22,253,486
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	977,087	421,752	1,865,432	-	3,264,271

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

ง) มูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณมูลค่ายุติธรรม ดังนั้น มูลค่ายุติธรรมประมาณขึ้นซึ่งเปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินไม่จำเป็นต้องบ่งชี้ถึงจำนวนเงินซึ่งเกิดขึ้นจริงในตลาดแลกเปลี่ยนในปัจจุบัน การใช้ข้อสมมติฐานทางการตลาดและ/หรือวิธีการประมาณแตกต่างกันอาจมีผลกระทบที่มีสาระสำคัญต่อมูลค่ายุติธรรมประมาณขึ้น

การแสดงผลมูลค่ายุติธรรมไม่รวมมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหากมูลค่าตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมอย่างสมเหตุสมผล

บาท

	งบการเงินรวม				
	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม			รวม
		ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	
วันที่ 31 ธันวาคม 2564					
สินทรัพย์ทางการเงิน					
สินทรัพย์เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม					
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	43,218,304	-	43,218,304	-	43,218,304

บาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม			รวม
		ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	
วันที่ 31 ธันวาคม 2564					
สินทรัพย์ทางการเงิน					
สินทรัพย์เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม					
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	94,196,110	-	94,196,110	-	94,196,110

32. การจัดประเภทรายการ

กลุ่มบริษัทจัดประเภทรายการใหม่บางรายการในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เพื่อให้สอดคล้องกับการแสดงรายการในงบการเงินปีปัจจุบันดังนี้

บาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ก่อน	จัดประเภทรายการ	หลัง
หนี้สินหมุนเวียน			
หนี้สินส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	8,719,584	(936,166)	7,783,418
หนี้สินตามสัญญาเช่าส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	936,166	936,166