

บริษัท พีชแอนคัลฟิวอิง จำกัด

รายงาน และ งบการเงิน

31 ธันวาคม 2561

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท พีชแอนด์ดีฟวิง จำกัด

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของบริษัท พีชแอนด์ดีฟวิง จำกัด (บริษัทฯ) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 งบกำไรขาดทุนและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท พีชแอนด์ดีฟวิง จำกัด โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจาก บริษัทฯตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณอื่นๆตามที่ระบุในข้อกำหนด นั้นด้วย ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่องบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะและรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหาร พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็น สาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของบริษัทฯในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับ กิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องวันแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกบริษัทฯหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถ ดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงิน โดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุนและประเมินความเสี่ยงที่อาจมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของบริษัทฯ
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้บริหารจัดทำ
- สรุปลักษณะความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของบริษัทฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้บริษัทฯ ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้

- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงิน โดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้บริหารในเรื่องต่างๆซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหาก ข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้



ศิราภรณ์ เอื้ออนันต์กุล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3844

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 2 เมษายน 2562

บริษัท พีชแอนด์ลีฟวิ่ง จำกัด
งบแสดงฐานะการเงิน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

		(หน่วย: บาท)	
	หมายเหตุ	2561	2560
สินทรัพย์			
สินทรัพย์หมุนเวียน			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด		77,831,941	14,704,322
ลูกหนี้อื่น		75,494	53,912
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	5	1,190,445,252	857,779,927
เงินมัดจำค่าวัสดุก่อสร้าง		2,937,108	-
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน		97,807,950	65,012,150
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		230,970	133,990
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		1,369,328,715	937,684,301
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย	6	-	178,616,034
อาคารและอุปกรณ์	7	8,469,703	5,902,281
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	8	3,443,627	435,464
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		412,600	54,000
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		12,325,930	185,007,779
รวมสินทรัพย์		1,381,654,645	1,122,692,080

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ด.

บริษัท พีชแอนด์ดีฟวิง จำกัด

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2561	2560
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น			
หนี้สินหมุนเวียน			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	9	46,631,097	35,815,934
เงินประกันผลงานการก่อสร้าง		6,458,319	6,975,386
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า		7,121,700	2,131,000
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับโครงการค้างจ่าย		4,916,415	-
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		16,938,413	11,466,155
รวมหนี้สินหมุนเวียน		82,065,944	56,388,475
หนี้สินไม่หมุนเวียน			
เงินกู้ยืมระยะยาว	10	62,000,000	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	11	18,047,561	10,310,027
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		80,047,561	10,310,027
รวมหนี้สิน		162,113,505	66,698,502
ส่วนของผู้ถือหุ้น			
ทุนเรือนหุ้น			
ทุนจดทะเบียน ออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว			
หุ้นสามัญ 16,800,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท			
(2560: หุ้นสามัญ 5,600,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท)	12	168,000,000	56,000,000
กำไรสะสม			
จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	13	5,600,000	5,600,000
ยังไม่ได้จัดสรร		1,045,941,140	993,410,074
ผลกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการเปลี่ยนแปลง			
มูลค่าเงินลงทุน	6	-	983,504
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		1,219,541,140	1,055,993,578
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		1,381,654,645	1,122,692,080

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท พีชแอนด์ดีฟวิง จำกัด
งบกำไรขาดทุน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

		(หน่วย: บาท)	
	หมายเหตุ	2561	2560
รายได้			
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์		670,172,160	601,831,850
รายได้อื่น		7,537,579	7,098,255
รวมรายได้		<u>677,709,739</u>	<u>608,930,105</u>
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์		411,033,609	384,905,715
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย		49,906,409	42,801,301
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		71,716,685	51,832,398
รวมค่าใช้จ่าย		<u>532,656,703</u>	<u>479,539,414</u>
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้		145,053,036	129,390,691
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน		(1,070,342)	-
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		143,982,694	129,390,691
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	14	(35,451,628)	(27,133,133)
กำไรสุทธิสำหรับปี		<u>108,531,066</u>	<u>102,257,558</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

๕.

บริษัท พีชแอนด์ลีฟวิ่ง จำกัด

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย: บาท)

	ทุนเรือนหุ้นที่ออก และชำระแล้ว	กำไรสะสม		ผลกำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง	รวม
		จัดสรรแล้ว	ยังไม่ได้จัดสรร	จากการเปลี่ยนแปลง มูลค่าเงินลงทุน	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	56,000,000	5,600,000	947,152,516	3,504,004	1,012,256,520
กำไรสุทธิสำหรับปี	-	-	102,257,558	-	102,257,558
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 15)	-	-	(56,000,000)	-	(56,000,000)
มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์ เพื่อขายลดลง	-	-	-	(2,520,500)	(2,520,500)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	56,000,000	5,600,000	993,410,074	983,504	1,055,993,578
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	56,000,000	5,600,000	993,410,074	983,504	1,055,993,578
กำไรสุทธิสำหรับปี	-	-	108,531,066	-	108,531,066
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 15)	-	-	(56,000,000)	-	(56,000,000)
หุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายระหว่างปี (หมายเหตุ 12)	112,000,000	-	-	-	112,000,000
มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์ เพื่อขายลดลง	-	-	-	(983,504)	(983,504)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	168,000,000	5,600,000	1,045,941,140	-	1,219,541,140

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

๕.

บริษัท พีชแอนด์สตีฟวิ่ง จำกัด

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท พีชแอนด์สตีฟวิ่ง จำกัด (“บริษัทฯ”) จัดตั้งขึ้นเป็นบริษัทจำกัดและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ที่อยู่ตามที่จดทะเบียนของบริษัทฯอยู่ที่ 231/14 ซอยเอกมัย 7 ถนนสุขุมวิท 63 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร

2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี โดยแสดงรายการในงบการเงินตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้าลงวันที่ 28 กันยายน 2554 ออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

3. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

3.1 การรับรู้รายได้

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินรับรู้เป็นรายได้ทั้งจำนวนเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ กล่าวคือเมื่องานก่อสร้างเสร็จตามสัญญาและมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อหลังจากได้รับชำระจากผู้ซื้อครบถ้วนแล้ว

ดอกเบี้ยรับ

ดอกเบี้ยถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้าง โดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

3.2 ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณหาต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดิน บริษัทฯได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขาย

3.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

3.4 ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายแสดงตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ซึ่งประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง

บริษัทฯ จะบันทึกผลขาดทุนจากการลดมูลค่าของโครงการ (ถ้ามี) ไว้ในงบกำไรขาดทุน

3.5 เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย

เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายแสดงตามมูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของหลักทรัพย์ดังกล่าวบันทึกเป็นรายการต่างหากในส่วนของผู้อื้อหุ้น และจะบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อได้จำหน่ายหลักทรัพย์นั้นออกไป

มูลค่ายุติธรรมของหลักทรัพย์ในความต้องการของตลาดคำนวณจากราคาเสนอซื้อหลังสุด ณ สิ้นวันทำการสุดท้ายของปี

บริษัทฯ ใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการคำนวณต้นทุนของเงินลงทุน

3.6 อาคารและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อการลดลงของมูลค่า (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณดังนี้

ส่วนปรับปรุงอาคาร	- 10, 20 ปี
เครื่องมือและอุปกรณ์	- 5 ปี
เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน	- 3 - 5 ปี
ยานพาหนะ	- 5 ปี

บริษัทฯ บันทึกค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน โดยไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ระหว่างติดตั้ง

บริษัทฯ ตัดรายการ อาคาร และอุปกรณ์ ออกจากบัญชี เมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ จะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อบริษัทฯ ตัดรายการสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี

3.7 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการจัดหาหรือก่อสร้างสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ

3.8 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน และค่าตัดจำหน่าย

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการลดลงของมูลค่า (ถ้ามี) บริษัทฯ ตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุการให้ประโยชน์ คอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์มีระยะเวลาการตัดจำหน่าย 3 ปี

บริษัทฯ ไม่มีการตัดจำหน่ายสำหรับคอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์ระหว่างติดตั้ง

3.9 สัญญาเช่าระยะยาว

สัญญาเช่าที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน จำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า

3.10 ประมาณการหนี้สิน

บริษัทฯ จะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทฯ จะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดเปลื้องภาระผูกพันนั้น และบริษัทฯ สามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

สำหรับโครงการผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน บริษัทฯ บันทึกผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานตามหลักเกณฑ์การประมาณการหนี้สินด้วยจำนวนประมาณการที่ดีที่สุดของรายจ่ายที่ต้องนำไปจ่ายชำระภาระผูกพัน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

3.11 ภาษีเงินได้

บริษัทฯ บันทึกภาษีเงินได้ตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

4. การใช้ประมาณการทางบัญชี

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ในบางสถานการณ์ฝ่ายบริหารอาจต้องใช้การประมาณและการตั้งสมมติฐาน ซึ่งมีผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและหมายเหตุประกอบงบการเงิน ด้วยเหตุนี้ผลที่เกิดขึ้นจริงจึงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณไว้

5. ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

	(หน่วย: พันบาท)	
	2561	2560
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา	1,026,429	547,970
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่พัฒนาแล้ว	164,016	309,810
รวม	<u>1,190,445</u>	<u>857,780</u>

บริษัทฯ ได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวนเงิน 823 ล้านบาท (2560: 593) ไปจดจำนองไว้กับธนาคารเพื่อเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามที่กล่าวในหมายเหตุ 10

6. เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย

	(หน่วย: พันบาท)	
	2561	2560
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย - มูลค่าทุน	-	177,633
บวก: ค่าไถ่ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุน	-	983
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย - มูลค่ายุติธรรม	-	<u>178,616</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ ขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายออกไปแล้วทั้งจำนวน

7. อาคารและอุปกรณ์

(หน่วย: พันบาท)

	ส่วน ปรับปรุง อาคาร	เครื่องมือ และอุปกรณ์	เครื่อง ตกแต่งและ เครื่องใช้		สินทรัพย์ ระหว่าง ดำเนินการ	รวม
			สำนักงาน	ยานพาหนะ		
ราคาทุน						
1 มกราคม 2560	405	305	3,224	8,021	-	11,955
ซื้อเพิ่ม	252	-	932	1,181	-	2,365
ตัดจำหน่าย	-	-	(38)	-	-	(38)
31 ธันวาคม 2560	657	305	4,118	9,202	-	14,282
ซื้อเพิ่ม	-	6	1,695	428	2,857	4,986
ตัดจำหน่าย	-	(46)	(449)	-	-	(495)
โอนเข้า(โอนออก)	-	(7)	7	-	-	-
31 ธันวาคม 2561	657	258	5,371	9,630	2,857	18,773
ค่าเสื่อมราคาสะสม						
1 มกราคม 2560	58	253	1,692	4,662	-	6,665
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	37	33	586	1,097	-	1,753
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่ตัด จำหน่าย	-	-	(38)	-	-	(38)
31 ธันวาคม 2560	95	286	2,240	5,759	-	8,380
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	47	10	890	1,336	-	2,283
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่ตัด จำหน่าย	-	(46)	(314)	-	-	(360)
31 ธันวาคม 2561	142	250	2,816	7,095	-	10,303
มูลค่าสุทธิตามบัญชี						
31 ธันวาคม 2560	562	19	1,878	3,443	-	5,902
31 ธันวาคม 2561	515	8	2,555	2,535	2,857	8,470

8. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

(หน่วย: พันบาท)

	ซอฟต์แวร์		รวม
	ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์	คอมพิวเตอร์ระหว่างติดตั้ง	
ราคาทุน			
1 มกราคม 2560	-	-	-
ซื้อเพิ่ม	170	267	437
31 ธันวาคม 2560	170	267	437
ซื้อเพิ่ม	86	3,157	3,243
โอนเข้า (โอนออก)	3,424	(3,424)	-
31 ธันวาคม 2561	3,680	-	3,680
ค่าตัดจำหน่ายสะสม			
1 มกราคม 2560	-	-	-
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	2	-	2
31 ธันวาคม 2560	2	-	2
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	234	-	234
31 ธันวาคม 2561	236	-	236
มูลค่าสุทธิตามบัญชี			
31 ธันวาคม 2560	168	267	435
31 ธันวาคม 2561	3,444	-	3,444

9. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	2561	2560
เจ้าหนี้การค้า	16,166	11,533
เจ้าหนี้อื่น	8,476	10,704
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	21,989	13,579
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	46,631	35,816

10. เงินกู้ยืมระยะยาว

บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญากู้ยืมกับธนาคารพาณิชย์ในประเทศประกอบด้วยวงเงินกู้ยืมหลายสัญญาวงเงินรวมจำนวน 639 ล้านบาท คิดดอกเบี้ยในอัตราเงินให้กู้ยืมขั้นต่ำ (Minimum Loan Rate) ลบร้อยละ 1.25 - 2.15 ต่อปี และมีเงื่อนไขให้จ่ายชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือนและชำระเงินต้นตามจำนวนที่สูงกว่าระหว่างร้อยละ 70 ของราคาซื้อขายหรือจำนวนเงินขั้นต่ำตามที่ระบุไว้ในสัญญา เมื่อมีการปลดจำนองและ/หรือไถ่ถอนที่ดินโดยให้เสร็จสิ้นภายในวันที่ระบุในสัญญา เงินกู้ยืมดังกล่าวมีหลักประกันคือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการที่เสนอกู้ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 5

ภายใต้สัญญาเงินกู้ บริษัทฯ ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น และอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ให้เป็นไปตามสัญญา เป็นต้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาเงินกู้ที่ยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวน 577 ล้านบาท

11. ตารางผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน

	(หน่วย: พันบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2560		7,905
เพิ่มขึ้นในระหว่างปี		2,405
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560		10,310
เพิ่มขึ้นในระหว่างปี		7,738
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561		18,048
	<u>2561</u>	<u>2560</u>
ตารางผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน		
หมุนเวียน	-	-
ไม่หมุนเวียน	18,048	10,310
	<u>18,048</u>	<u>10,310</u>

ประมาณการหนี้สินนี้เป็นภาระผูกพันของบริษัทฯ ที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อเกษียณอายุ ซึ่งคำนวณขึ้นโดยพิจารณาจากอายุของพนักงาน อายุงาน อัตราการขึ้นเงินเดือน และข้อมูลอื่น ๆ

12. ทุนเรือนหุ้น

เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2561 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯมีมติเห็นชอบเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 112 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 11.2 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท) จากทุนจดทะเบียนเดิม จำนวน 56 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 5.6 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท) เป็นทุนจดทะเบียนใหม่ จำนวน 168 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 16.8 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท) โดยเสนอขายหุ้นสามัญ 11.2 ล้านหุ้น ในราคาดุลค่าหุ้นละ 10 บาท คิดเป็นจำนวนเงิน 112 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯได้รับชำระค่าหุ้นทั้งจำนวนแล้ว และบริษัทฯได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 12 กันยายน 2561

13. สำรองตามกฎหมาย

ตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บริษัทฯต้องจัดสรรทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของจำนวนผลกำไรซึ่งบริษัทฯทำมาหาได้ทุกคราวที่จ่ายเงินปันผลจนกว่าทุนสำรองนั้นจะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนทุนของบริษัทฯ สำรองตามกฎหมายดังกล่าวไม่สามารถนำไปจ่ายเงินปันผลได้

14. ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปี 2561 และ 2560 คำนวณขึ้นในอัตราร้อยละ 20 ของกำไรสุทธิหลังจากบวกกลับด้วยค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่ไม่ถือเป็นรายจ่ายในการคำนวณภาษี

15. เงินปันผล

เงินปันผล	อนุมัติโดย	เงินปันผลจ่าย (พันบาท)	เงินปันผลจ่าย ต่อหุ้น (บาท)
เงินปันผลประจำปี 2561	ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเมื่อ วันที่ 27 เมษายน 2561	56,000	10
เงินปันผลประจำปี 2560	ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเมื่อ วันที่ 26 เมษายน 2560	56,000	10

16. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

16.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

บริษัทฯมีภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุนดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2561	2560
สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	406	258
คอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์	3	3

16.2 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงานและบริการ

บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการเช่าที่ดินอาคารและบริการ อายุของสัญญา มีระยะเวลาตั้งแต่ 1 ถึง 3 ปี

บริษัทมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานและบริการที่บอกเลิกไม่ได้ ดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2561	2560
จ่ายชำระ		
ภายใน 1 ปี	3.7	0.2
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี	2.0	-

16.3 การค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 บริษัทมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามบริษัทฯ ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของบริษัทฯ คงเหลือ ดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2561	2560
หนังสือค้ำประกันระบบสาธารณูปโภค	34	9
หนังสือค้ำประกันเจ้าหน้าที่การค้า	5	5
รวม	39	14

บริษัทฯ ได้นำที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางรายการของโครงการไปเป็นหลักประกันการออกหนังสือค้ำประกันดังกล่าว

17. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

- 17.1 เมื่อวันที่ 24 มกราคม 2562 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในอัตราหุ้นละ 10 บาท โดยมีกำหนดจ่ายจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลในวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2562

17.2 เมื่อวันที่ 24 มกราคม 2562 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯมีมติเห็นชอบเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 168 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 16.8 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท) จากทุนจดทะเบียนเดิม จำนวน 168 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 16.8 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท) เป็นทุนจดทะเบียนใหม่ จำนวน 336 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 33.6 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท) โดยเสนอขายหุ้นสามัญ 16.8 ล้านหุ้น ในราคา มูลค่าหุ้นละ 10 บาท คิดเป็นจำนวนเงิน 168 ล้านบาท

18. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยกรรมการผู้มีอำนาจของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 2 เมษายน 2562