

บริษัท พีชแอนด์ดีฟวิ่ง จำกัด

รายงาน และ งบการเงิน

31 ธันวาคม 2563

## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท พีชแอนด์ดีฟวิง จำกัด

### ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของบริษัท พีชแอนด์ดีฟวิง จำกัด (บริษัทฯ) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น และงบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท พีชแอนด์ดีฟวิง จำกัด โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจาก บริษัทฯตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ตามที่ระบุในข้อกำหนด นั้นด้วย ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

### ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2.2 และข้อ 4 ในปี 2563 บริษัทฯได้เปลี่ยนแปลงเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินโดยนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินมาถือปฏิบัติแทนมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ บริษัทฯได้ปรับย้อนหลังงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น และงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และนำเสนองบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2562 ที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบเพื่อสะท้อนการเปลี่ยนแปลงเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินข้างต้น ทั้งนี้ ข้าพเจ้ามิได้แสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขต่อกรณีนี้แต่อย่างใด

## ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต้องบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของบริษัทฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของบริษัทฯ

## ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงที่อาจมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน

**EY**Building a better  
working world

- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของบริษัทฯ
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้บริหารจัดทำ
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของบริษัทฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่า การเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้บริษัทฯ ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้

ศิริภรณ์ เอื้ออนันต์กุล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3844

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 22 กุมภาพันธ์ 2564

## บริษัท พีซีแอนด์สตีฟวิ้ง จำกัด

## งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

หมายเหตุ	(หน่วย: บาท)			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 (ปรับปรุงใหม่)	ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	
<b>สินทรัพย์</b>				
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	8	6,891,514	33,966,903	77,831,941
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	9	2,372,000	3,180,450	-
ลูกหนี้อื่น		197,854	119,465	75,494
ต้นทุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	10	1,839,528,489	1,999,953,662	1,189,221,144
เงินมัดจำค่าวัสดุก่อสร้าง		2,658,300	4,667,489	2,937,108
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน		5,700,000	-	97,807,950
สินทรัพย์ภายในเงินได้ของงวดปัจจุบัน		-	1,425,655	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		2,535,232	630,346	230,970
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>		<u>1,859,883,389</u>	<u>2,043,943,970</u>	<u>1,368,104,607</u>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>				
อาคารและอุปกรณ์	11	8,786,758	10,517,045	11,597,555
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	12	2,652,953	3,091,127	3,443,627
สินทรัพย์ภายในเงินได้รอการตัดบัญชี	22	9,826,202	10,211,477	8,750,134
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		227,600	362,600	412,600
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>		<u>21,493,513</u>	<u>24,182,249</u>	<u>24,203,916</u>
<b>รวมสินทรัพย์</b>		<u><u>1,881,376,902</u></u>	<u><u>2,068,126,219</u></u>	<u><u>1,392,308,523</u></u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท พีชแอนด์ดีฟิวส์ จำกัด  
 งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)  
 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย: บาท)

		ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	1 มกราคม 2562	
		(ปรับปรุงใหม่)		
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>				
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>				
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	-	57,791	-	
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	13	65,549,188	60,726,137	51,547,512
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน				
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	14	326,068,359	410,087,333	-
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	15	805,232	1,709,942	1,414,808
เงินประกันผลงานการก่อสร้าง		12,550,854	9,622,460	6,458,319
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า		28,922,855	7,138,500	7,121,700
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		18,004,221	-	16,938,413
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>		<b>451,900,709</b>	<b>489,342,163</b>	<b>83,480,752</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>				
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิจากส่วน				
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	14	17,360,692	285,508,365	60,775,892
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วน				
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	15	1,339,254	839,257	1,713,044
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	16	16,849,112	18,511,860	18,047,561
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>		<b>35,549,058</b>	<b>304,859,482</b>	<b>80,536,497</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>		<b>487,449,767</b>	<b>794,201,645</b>	<b>164,017,249</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท พีชแอนด์ดีฟวิ่ง จำกัด  
 งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)  
 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

		ณ วันที่	ณ วันที่	(หน่วย: บาท)
	หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562 (ปรับปรุงใหม่)	ณ วันที่ 1 มกราคม 2562
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>				
<b>ทุนเรือนหุ้น</b>				
<b>ทุนจดทะเบียน</b>				
หุ้นสามัญ 33,600,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท				
(1 มกราคม 2562: หุ้นสามัญ 16,800,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท)		336,000,000	336,000,000	168,000,000
ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว				
หุ้นสามัญ 33,600,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท				
(1 มกราคม 2562: หุ้นสามัญ 16,800,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท)	17	336,000,000	336,000,000	168,000,000
ส่วนเกินทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	18	12,910,000	12,910,000	-
<b>กำไรสะสม</b>				
จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	19	16,210,070	14,000,000	5,600,000
ยังไม่ได้จัดสรร		1,028,807,065	911,014,574	1,054,691,274
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>		<b>1,393,927,135</b>	<b>1,273,924,574</b>	<b>1,228,291,274</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>		<b>1,881,376,902</b>	<b>2,068,126,219</b>	<b>1,392,308,523</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรรมการ

บริษัท พีชแอนด์สตีฟวิ่ง จำกัด  
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

	หมายเหตุ	2563	2562 (ปรับปรุงใหม่)
(หน่วย: บาท)			
กำไรขาดทุน:			
รายได้			
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์		865,007,894	427,194,760
รายได้อื่น		1,875,051	2,577,405
รวมรายได้		<u>866,882,945</u>	<u>429,772,165</u>
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์		538,769,123	261,500,592
ค่าใช้จ่ายในการขาย		58,518,070	39,225,802
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		91,895,955	84,652,261
รวมค่าใช้จ่าย		<u>689,183,148</u>	<u>385,378,655</u>
กำไรจากการดำเนินงาน		177,699,797	44,393,510
ต้นทุนทางการเงิน		(10,685,969)	(1,951,838)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		167,013,828	42,441,672
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	22	(33,299,477)	(10,935,186)
กำไรสำหรับปี		<u>133,714,351</u>	<u>31,506,486</u>
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:			
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง			
ผลกำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย		3,860,262	1,521,018
หัก: ผลกระทบของภาษีเงินได้	22	(772,052)	(304,204)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี		<u>3,088,210</u>	<u>1,216,814</u>
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		<u>136,802,561</u>	<u>32,723,300</u>
กำไรต่อหุ้น	23		
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน			
กำไรสำหรับปี		<u>3.98</u>	<u>1.02</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท ทีเชอเนดส์ฟวิง จำกัด  
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

หมายเหตุ	ทุนเรือนหุ้นที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกินทุนจากการจ่าย โดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	กำไรสะสม		รวม	(หน่วย: บาท)
			จัดสรรแล้ว -	ยังไม่จัดสรร		
4	168,000,000	-	5,600,000	1,045,941,140	1,219,541,140	
	168,000,000	-	5,600,000	1,054,691,274	1,228,291,274	
	-	-	-	31,506,486	31,506,486	
	-	-	-	1,216,814	1,216,814	
17	168,000,000	-	-	32,723,300	32,723,300	
18	-	12,910,000	-	-	12,910,000	
25	-	-	-	(168,000,000)	(168,000,000)	
19	336,000,000	12,910,000	14,000,000	(8,400,000)	-	
	336,000,000	12,910,000	14,000,000	911,014,574	1,273,924,574	
4	336,000,000	-	14,000,000	913,742,358	1,263,742,358	
	-	12,910,000	-	(2,727,784)	10,182,216	
	336,000,000	12,910,000	14,000,000	911,014,574	1,273,924,574	
	-	-	-	133,714,351	133,714,351	
	-	-	-	3,088,210	3,088,210	
25	-	-	-	136,802,561	136,802,561	
19	-	-	-	(16,800,000)	(16,800,000)	
	-	-	2,210,070	(2,210,070)	-	
	336,000,000	12,910,000	16,210,070	1,028,807,065	1,393,927,135	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท พีซีแอนด์ดีพีวี จำกัด

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย: บาท)

	<u>2563</u>	<u>2562</u>
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
กำไรก่อนภาษี	167,013,828	42,441,672
รายการปรับกระทบยอดกำไรก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ (จ่าย)		
จากกิจกรรมดำเนินงาน		
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	5,026,691	5,039,015
กำไรจากการจำหน่ายอุปกรณ์	(385,994)	-
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายอุปกรณ์	3,782	1,066
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	2,197,514	1,985,316
รายการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	-	12,910,000
ดอกเบี้ยรับ	(49,834)	(77,993)
ต้นทุนทางการเงิน	10,685,969	1,951,838
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง	<u>184,491,956</u>	<u>64,250,914</u>
ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน		
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง		
ลูกหนี้อื่น	(78,389)	(43,971)
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	161,846,855	(811,531,266)
เงินมัดจำค่าวัสดุก่อสร้าง	2,009,189	(1,730,381)
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	(5,700,000)	97,807,950
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(479,231)	(399,376)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	135,000	50,000
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)		
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	4,837,249	12,431,176
เงินประกันผลงานการก่อสร้าง	2,928,394	3,164,141
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	21,784,355	16,800
เงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	<u>371,775,378</u>	<u>(635,984,013)</u>
เงินสดรับจากดอกเบี้ย	49,834	77,993
จ่ายภาษีเงินได้	(15,682,033)	(31,064,800)
เงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	<u>356,143,179</u>	<u>(666,970,820)</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท พีชแอนด์ลีฟวิ่ง จำกัด

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย: บาท)

	2563	2562
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>		
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	808,450	(3,180,450)
ซื้ออุปกรณ์	(1,622,084)	(5,568,729)
ซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(22,363)	(440,305)
เงินสดรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์	386,000	-
<b>เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน</b>	<u>(449,997)</u>	<u>(9,189,484)</u>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>		
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(57,791)	57,791
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	439,208,500	832,297,000
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(792,555,547)	(195,948,852)
ชำระคืนเงินต้นของหนี้สินตามสัญญาเช่า	(1,975,136)	(1,573,328)
จ่ายดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมทางการเงิน	(10,588,597)	(2,537,345)
เงินสดรับจากการเพิ่มทุน	-	168,000,000
เงินปันผลจ่าย	(16,800,000)	(168,000,000)
<b>เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<u>(382,768,571)</u>	<u>632,295,266</u>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ</b>	<u>(27,075,389)</u>	<u>(43,865,038)</u>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	33,966,903	77,831,941
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี</b>	<u>6,891,514</u>	<u>33,966,903</u>
<b>ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม:</b>		
รายการที่ไม่ใช่เงินสด:		
สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้นระหว่างปี	1,570,423	994,675

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท พีชแอนด์ลีฟวิ่ง จำกัด

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

## 1. ข้อมูลทั่วไป

### 1.1 ข้อมูลทั่วไปของบริษัทฯ

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

### 1.2 การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019

สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ที่ปัจจุบันยังมีผลกระทบต่อธุรกิจและอุตสาหกรรมส่วนใหญ่ สถานการณ์ดังกล่าวอาจนำมาซึ่งความไม่แน่นอนและผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมของการดำเนินธุรกิจ ฝ่ายบริหารของบริษัทฯติดตามความคืบหน้าของสถานการณ์ดังกล่าวและประเมินผลกระทบต่อทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของสินทรัพย์ ประมาณการหนี้สินและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ฝ่ายบริหารได้ใช้ประมาณการและดุลยพินิจในประเด็นต่าง ๆ เมื่อสถานการณ์มีการเปลี่ยนแปลง

## 2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

### 2.1 งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 โดยแสดงรายการในงบการเงินตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้าออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมวันแต่จะเปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

### 2.2 การเปลี่ยนแปลงเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

ในปี 2563 บริษัทฯได้เปลี่ยนแปลงเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน โดยนำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน มาถือปฏิบัติแทนมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะเพื่อให้ งบการเงินที่นำเสนอให้ข้อมูลที่เป็นประโยชน์และสะท้อนต่อฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของบริษัทฯได้ดียิ่งขึ้นและเพื่อเป็นไปตามแผนการนำหลักทรัพย์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัติไม่มีผลกระทบต่อ อย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของบริษัทฯ ยกเว้นมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังต่อไปนี้

## **มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 12 เรื่อง ภาษีเงินได้**

มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้กำหนดให้กิจการระบุผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดจากความแตกต่างระหว่างมูลค่าสินทรัพย์และหนี้สินที่ระหว่างเกณฑ์ทางบัญชีและภาษีอากร เพื่อรับรู้ผลกระทบทางภาษีเป็นสินทรัพย์หรือหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด บริษัทฯ ได้เปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีดังกล่าวในปีปัจจุบันและปรับย้อนหลังงบการเงินของปีก่อนที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบเสมือนหนึ่งว่าบริษัทรับรู้ผลกระทบทางภาษีเป็นสินทรัพย์หรือหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีมาโดยตลอด ผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีดังกล่าวแสดงอยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4

## **มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 19 เรื่อง ผลประโยชน์ของพนักงาน**

มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้กำหนดให้กิจการรับรู้ผลประโยชน์ที่ให้กับพนักงานเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อกิจการได้รับบริการจ้างงานจากพนักงานแล้ว โดยเฉพาะอย่างยิ่งกิจการจะต้องประเมินและบันทึกหนี้สินเกี่ยวกับผลประโยชน์ของพนักงานเนื่องจากเกษียณอายุ หรือจากโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานและผลประโยชน์ระยะยาวอื่นที่ให้กับพนักงาน โดยใช้การคำนวณตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย นอกจากนี้ มาตรฐานการบัญชีนี้กำหนดให้กิจการต้องรับรู้รายการกำไรขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น บริษัทฯ ได้เปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีดังกล่าวในปีปัจจุบันและปรับย้อนหลังงบการเงินของปีก่อนที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบเสมือนหนึ่งว่าบริษัทฯ ใช้นโยบายบัญชีนี้มาตั้งแต่แรก ผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีดังกล่าวแสดงอยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4

## **มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 2 เรื่อง การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์**

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้กำหนดให้กิจการรับรู้การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ให้พนักงานหรือบุคคลอื่นๆในงบการเงิน ไม่ว่าจะจ่ายนั้นจะอยู่ในรูปของเงินสด สินทรัพย์อื่นหรือตราสารทุนของกิจการ บริษัทฯ ได้เปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีดังกล่าวในปีปัจจุบันและปรับย้อนหลังงบการเงินของปีก่อนที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบเสมือนหนึ่งว่าบริษัทรับรู้ผลกระทบของการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ให้พนักงานหรือบุคคลอื่นๆในงบการเงินมาโดยตลอด ผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีดังกล่าวแสดงอยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้เลือกใช้ช้อยกเว้นที่กำหนดไว้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 1 เรื่อง การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินมาใช้เป็นครั้งแรก ในการไม่ถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 2 เรื่อง การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ สำหรับรายการที่เกิดขึ้นในช่วงวันที่ 1 มกราคม 2554 ถึงวันที่เปลี่ยนแปลงมาใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงิน (วันที่ 1 มกราคม 2562)

### มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้ใช้แทนมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 11 เรื่อง สัญญาก่อสร้าง มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 เรื่อง รายได้ และการตีความมาตรฐานบัญชีที่เกี่ยวข้อง กิจการต้องใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้กับสัญญาที่ทำกับลูกค้าทุกสัญญา ยกเว้นสัญญาที่อยู่ในขอบเขตของมาตรฐานการบัญชีฉบับอื่น มาตรฐานฉบับนี้ได้กำหนดหลักการ 5 ขั้นตอนสำหรับการรับรู้รายได้ที่เกิดขึ้นจากสัญญาที่ทำกับลูกค้า โดยกิจการจะรับรู้รายได้ในจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กิจการคาดว่าจะมีสิทธิได้รับจากการแลกเปลี่ยนสินค้าหรือบริการที่ได้ส่งมอบให้แก่ลูกค้า และกำหนดให้กิจการต้องใช้ดุลยพินิจและพิจารณาข้อเท็จจริงและเหตุการณ์ที่เกี่ยวข้องทั้งหมดในการพิจารณาตามหลักการในแต่ละขั้นตอน บริษัทฯ ได้เปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีดังกล่าวในปีปัจจุบันและปรับย้อนหลังงบการเงินของปีก่อนที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบเสมือนหนึ่งว่าบริษัทฯ ใช้นโยบายบัญชีนี้มาตั้งแต่แรก ผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีดังกล่าวแสดงอยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4

### 3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

#### ก) มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ในระหว่างปี บริษัทฯ ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2562) และฉบับใหม่ จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบต่ออย่างเป็นทางการของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ซึ่งได้มีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญ สามารถสรุปได้ดังนี้

#### มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน ประกอบด้วยมาตรฐานและการตีความมาตรฐาน จำนวน 5 ฉบับ ได้แก่

##### มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 7 การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน

ฉบับที่ 9 เครื่องมือทางการเงิน

##### มาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 32 การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน

##### การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 16 การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ

ฉบับที่ 19 การชำระหนี้สินทางการเงินด้วยตราสารทุน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มดังกล่าวข้างต้น กำหนดหลักการเกี่ยวกับการจัดประเภทและการวัดมูลค่าเครื่องมือทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือราคาทุนตัดจำหน่ายโดยพิจารณาจากประเภทของตราสารทางการเงิน ลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาและแผนธุรกิจของกิจการ หลักการเกี่ยวกับวิธีการคำนวณการด้อยค่าของเครื่องมือทางการเงิน โดยใช้แนวคิดของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น และหลักการเกี่ยวกับการบัญชีป้องกันความเสี่ยง รวมถึงการแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานกลุ่มนี้ไม่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่อบการเงินของบริษัทฯ

#### **มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า**

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 ใช้แทนมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาเช่า และการตีความมาตรฐานการบัญชีที่เกี่ยวข้อง มาตรฐานฉบับนี้ได้กำหนดหลักการของการรับรู้รายการการวัดมูลค่า การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลของสัญญาเช่า และกำหนดให้ผู้เช่ารับรู้สินทรัพย์และหนี้สินสำหรับสัญญาเช่าทุกรายการที่มีระยะเวลาในการเช่ามากกว่า 12 เดือน เว้นแต่สินทรัพย์อ้างอิงนั้นมีมูลค่าต่ำ

การบัญชีสำหรับผู้ให้เช่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญจากมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 ผู้ให้เช่ายังคงต้องจัดประเภทสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าเงินทุน

บริษัทฯรับรู้ผลกระทบสะสมของการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้มาถือปฏิบัติครั้งแรก โดยปรับย้อนหลังงบการเงินของปีก่อนที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบ และปรับปรุงกับกำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม 2562

ผลกระทบของเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีแสดงอยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4

#### **ข) มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2564**

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2564 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

ฝ่ายบริหารของบริษัทฯพิจารณาว่ามาตรฐานดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่อบการเงินของบริษัทฯในปีที่เริ่มนำมาตรฐานดังกล่าวมาถือปฏิบัติ

4. ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเนื่องจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่มาปฏิบัติ

ในปี 2563 บริษัทฯ ได้เปลี่ยนแปลงเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินโดยนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินมาถือปฏิบัติแทนมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ ทั้งนี้ มีผลให้บริษัทฯ ต้องนำมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 12 เรื่อง ภาษีเงินได้ มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 19 เรื่อง ผลประโยชน์ของพนักงาน มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 2 เรื่อง การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ และมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า มาถือปฏิบัติ ตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2.2 นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า มาถือปฏิบัติครั้งแรกตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3 โดยบริษัทฯ ได้ปรับย้อนหลังงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น และงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และนำเสนอ งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2562 ที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบเพื่อสะท้อนการเปลี่ยนแปลงเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินข้างต้น ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีดังกล่าวแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

จำนวนเงินของรายการปรับปรุงที่มีผลกระทบต่อรายการในงบแสดงฐานะการเงินและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ มีดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)		
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	1 มกราคม 2562
<b>งบแสดงฐานะการเงิน</b>			
<b>สินทรัพย์</b>			
อาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้น	2,095	2,510	3,128
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเพิ่มขึ้น	9,826	10,211	8,750
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>			
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นลดลง	-	(10)	-
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระ			
ภายในหนึ่งปีเพิ่มขึ้น	805	1,710	1,415
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>			
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเพิ่มขึ้น			
	1,339	839	1,713
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>			
ส่วนเกินทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์เพิ่มขึ้น	12,910	12,910	-
กำไรสะสมยังไม่ได้จัดสรรเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(3,133)	(2,728)	8,750



(หน่วย: พันบาท)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	<u>2563</u>	<u>2562</u>
<b>งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ</b>		
<b>กำไรขาดทุน:</b>		
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลง	(17,209)	(10,715)
ค่าใช้จ่ายในการขายลดลง	17,209	10,715
ค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น	(3,754)	(14,351)
ต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้น	(117)	(110)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ลดลง	387	1,766
กำไรสำหรับปีลดลง	(3,484)	(12,695)
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:</b>		
ผลกำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย		
- สุทธิจากภาษีเงินได้เพิ่มขึ้น	3,088	1,217
<b>กำไรต่อหุ้น (บาท):</b>		
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานลดลง	(0.10)	(0.41)

## 5. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

### 5.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

#### รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินรับรู้เป็นรายได้ทั้งจำนวนเมื่อบริษัทฯ ได้มีการโอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้กับลูกค้าแล้ว ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง กล่าวคือ เมื่อมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แสดงตามมูลค่าที่ได้รับหักด้วยส่วนลดและค่าใช้จ่ายที่บริษัทฯ จ่ายแทนให้แก่ลูกค้า เงื่อนไขในการจ่ายชำระเป็นไปตามงวดการจ่ายชำระที่ระบุในสัญญาที่ทำกับลูกค้า จำนวนเงินที่บริษัทฯ ได้รับจากลูกค้าก่อนการโอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้กับลูกค้าแสดงไว้เป็น “เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า” ในงบแสดงฐานะการเงิน

#### รายได้ดอกเบีย

รายได้ดอกเบียรับรู้ตามเกณฑ์คงค้างด้วยวิธีดอกเบียที่แท้จริง

#### ต้นทุนทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายดอกเบียจากหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายคำนวณโดยใช้วิธีดอกเบียที่แท้จริงและรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

## 5.2 ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณหาต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดิน บริษัทฯ ได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขาย

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงต้นทุนของสินค้าอื่นที่บริษัทฯ ได้ส่งมอบให้กับลูกค้าตามสัญญา เช่น เฟอร์นิเจอร์ และเครื่องตกแต่ง ซึ่งถือเป็นส่วนควบของบ้านหรือหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยที่ส่งมอบ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการขาย

## 5.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดขายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

## 5.4 ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายแสดงตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ซึ่งประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุนของโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่เกิดขึ้นจริง รวมถึงประมาณการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ จะบันทึกผลขาดทุนจากการลดมูลค่าของโครงการ (ถ้ามี) ไว้ในงบกำไรขาดทุน

## 5.5 อาคารและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อการลดลงของมูลค่า (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณดังนี้

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

บริษัทฯ บันทึกค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน โดยไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง

บริษัทฯ ตัดรายการอาคารและอุปกรณ์ออกจากบัญชีเมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ จะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อบริษัทฯ ตัดรายการสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี

## 5.6 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการจัดหาหรือก่อสร้างสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลาในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

## 5.7 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

โปรแกรมคอมพิวเตอร์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเพื่อการลดลงของมูลค่า (ถ้ามี) บริษัทฯตัดจำหน่ายโปรแกรมคอมพิวเตอร์เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณ 3 ปี และ 10 ปี

บริษัทฯไม่มีการตัดจำหน่ายสำหรับโปรแกรมคอมพิวเตอร์ระหว่างติดตั้ง

## 5.8 สัญญาเช่า - ในฐานะผู้เช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า บริษัทฯจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ก็ต่อเมื่อสัญญานั้นมีการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

บริษัทฯใช้วิธีการบัญชีเดียวสำหรับการรับรู้รายการและการวัดมูลค่าสัญญาเช่าทุกสัญญา ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล (วันที่สินทรัพย์อ้างอิงพร้อมใช้งาน) บริษัทฯบันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้ซึ่งแสดงสิทธิในการใช้สินทรัพย์อ้างอิงและหนี้สินตามสัญญาเช่าตามการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า

### สินทรัพย์สิทธิการใช้

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม ผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการรับรู้เริ่มแรก ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้น จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล และหักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับ

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้คำนวณจากราคาทุน โดยวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่าหรืออายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์สิทธิการใช้แล้วแต่ระยะเวลาใดจะสั้นกว่า ดังนี้

ที่ดิน	-	3 ปี
อาคาร	-	3 ปี
ยานพาหนะ	-	5 ปี

สินทรัพย์สิทธิการใช้แสดงรวมเป็นส่วนหนึ่งของอาคารและอุปกรณ์ในงบแสดงฐานะการเงิน

## หนี้สินตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าประกอบด้วยค่าเช่าคงที่หักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่า ค่าเช่าผันแปรที่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา จำนวนเงินที่คาดว่าจะจ่ายภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ รวมถึงราคาใช้สิทธิของสิทธิเลือกซื้อซึ่งมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่บริษัทฯ จะใช้สิทธินั้น และการจ่ายค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดของสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่าบริษัทฯ จะใช้สิทธิในการยกเลิกสัญญาเช่า บริษัทฯ บันทึกค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตราเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เหตุการณ์หรือเงื่อนไขซึ่งเกี่ยวข้องกับการจ่ายชำระหนี้ได้เกิดขึ้น

บริษัทฯ คัดลดมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่า หรืออัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของบริษัทฯ หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะเพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่าและลดลงจากการจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า นอกจากนี้ มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกรวบรวมใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า การเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงในการประเมินสิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์อ้างอิง

### 5.9 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ หรือถูกบริษัทฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทฯ

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วม และบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นทางการสำคัญต่อบริษัทฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการ หรือพนักงานของบริษัทฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ

### 5.10 การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน บริษัทฯ จะทำการประเมินการด้อยค่าของอาคารและอุปกรณ์ สินทรัพย์สิทธิการใช้ หรือสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนของบริษัทฯ หากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า บริษัทฯ รับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า

บริษัทฯ จะรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

## 5.11 ผลประโยชน์ของพนักงาน

### ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

บริษัทได้รับรู้ เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

### ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน

#### โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน

บริษัทมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงาน ซึ่งบริษัทฯ ถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็น โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน

บริษัทคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน โดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระ ได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

## 5.12 การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ที่ชำระด้วยตราสารทุน

การที่บริษัทฯ ออกและเสนอขายตราสารทุนของบริษัทฯ ให้แก่บุคคลต่าง ๆ รวมทั้งพนักงาน ถือเป็นรายการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์

บริษัทฯ จะบันทึกผลต่างของมูลค่ายุติธรรมที่สูงกว่าราคาเสนอขายของตราสารทุน ณ วันที่ให้สิทธิเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน และส่วนเกินทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ในส่วนของผู้ถือหุ้น

## 5.13 ประมาณการหนี้สิน

บริษัทฯ จะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทฯ จะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และบริษัทฯ สามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้น ได้อย่างน่าเชื่อถือ

## 5.14 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

### ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

บริษัทฯ บันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

## ภาษีเงินได้รอกการตัดบัญชี

บริษัทบันทึกภาษีเงินได้รอกการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

บริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอกการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอกการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ก่อนข้างหน้าที่บริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

บริษัทจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอกการตัดบัญชีทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน และจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ก่อนข้างหน้าที่บริษัทจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอกการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

บริษัทจะบันทึกภาษีเงินได้รอกการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

### 5.15 เครื่องมือทางการเงิน

#### นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563

บริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และบวกด้วยต้นทุนการทำรายการเฉพาะในกรณีที่เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

#### **การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน**

บริษัทจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยพิจารณาจากแผนธุรกิจของกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน

#### **สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย**

บริษัทวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เมื่อบริษัทถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้นเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และเงื่อนไขตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินก่อให้เกิดกระแสเงินสดที่เป็นการรับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่ระบุไว้เท่านั้น

สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าววัดมูลค่าในภายหลัง โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและต้องมีการประเมินการค้อยค่า ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการ การเปลี่ยนแปลง หรือการค้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

#### **การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน**

บริษัทฯ รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกสำหรับหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนการทำรายการ และจัดประเภทหนี้สินทางการเงินเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการหนี้สินทางการเงินและการตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน โดยการคำนวณมูลค่าราคาทุนตัดจำหน่ายคำนึงถึงค่าธรรมเนียมหรือต้นทุนที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นด้วย ทั้งนี้ ค่าตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

#### **การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน**

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น แม้ว่าจะไม่มีการโอนหรือไม่ได้คงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น

บริษัทฯ ตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ให้เป็นหนี้สินใหม่จากผู้ให้กู้รายเดียวกันซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมาก หรือมีการแก้ไขข้อกำหนดของหนี้สินที่มีอยู่อย่างเป็นสาระสำคัญ จะถือว่าเป็นการตัดรายการหนี้สินเดิมและรับรู้หนี้สินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

### **5.16 การวัดมูลค่ายุติธรรม**

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่น โดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า บริษัทฯ ใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ บริษัทฯ จะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงิน แบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน บริษัทฯจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

## 6. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

### อาคารและอุปกรณ์และค่าเสื่อมราคา

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของอาคารและอุปกรณ์ และต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

### การจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

ในการจัดประเภทส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ฝ่ายบริหารต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการการไถ่ถอนหลักประกันและการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมตามเงื่อนไขและข้อกำหนดที่ระบุในสัญญาเงินกู้ยืมต่างๆ

### การประมาณต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดิน บริษัทฯต้องประมาณต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้นทุนดังกล่าวประกอบด้วย ต้นทุนที่ดินและการปรับปรุงที่ดิน ต้นทุนค่าออกแบบและก่อสร้าง ต้นทุนงานสาธารณูปโภค ต้นทุนการกู้ยืมเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารได้ประมาณการต้นทุนดังกล่าวขึ้นจากประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจโดยจะมีการทบทวนการประมาณการดังกล่าวเมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ



## ผลประโยชน์หลังออกจางานของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์

หนี้สินตาม โครงการผลประโยชน์หลังออกจางานของพนักงาน ประมาณขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่าง ๆ ในการประมาณการนั้น เช่น อัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือน ในอนาคต อัตราภาวะ และอัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน เป็นต้น

### 7. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี บริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าว เป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันนั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)		
	2563	2562	นโยบายการกำหนดราคา
<u>รายการธุรกิจกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน</u>			
ค่าเช่าอ่าย	1,500	1,500	ราคาตามสัญญา

ยอดคงค้างระหว่างบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	2563	2562
หนี้สินตามสัญญาเช่า - บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	249	1,713

### ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 บริษัทมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่ กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	2563	2562
ผลประโยชน์ระยะสั้น	27,471	22,063
ผลประโยชน์หลังออกจางาน	1,154	1,534
ผลประโยชน์ที่จ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ (หมายเหตุ 18)	-	11,668
รวม	28,625	35,265

8. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	(หน่วย: พันบาท)	
	<u>2563</u>	<u>2562</u>
เงินสด	30	30
เงินฝากธนาคาร	6,862	33,937
รวม	<u>6,892</u>	<u>33,967</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เงินฝากออมทรัพย์มีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.15 ถึง 0.25 ต่อปี (2562: ร้อยละ 0.30 ถึง 0.50 ต่อปี)

9. เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน

เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน คือ เงินฝากประจำซึ่งบริษัทฯ ได้นำไปเป็นประกันหนังสือค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ธนาคารออกให้ในนามของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ มีความตั้งใจที่จะไถ่ถอนภายใน 1 ปี

10. ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

	(หน่วย: พันบาท)	
	<u>2563</u>	<u>2562</u>
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา	1,839,528	1,991,319
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่พัฒนาแล้ว	-	8,635
รวม	<u>1,839,528</u>	<u>1,999,954</u>

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ ได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจำนวน 16 ล้านบาท (2562: 24 ล้านบาท) โดยคำนวณจากอัตราดอกเบี้ยตั้งขึ้นเป็นทุนร้อยละ 4.24 ต่อปี (2562: ร้อยละ 4.93 ต่อปี) ซึ่งเป็นอัตราถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินกู้ยืม บริษัทฯ ได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการทั้งจำนวนไปจดจำนองไว้กับธนาคารเพื่อเป็นหลักประกันค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และการออกหนังสือค้ำประกัน

11. อาคารและอุปกรณ์

	(หน่วย: พันบาท)	
	<u>2563</u>	<u>2562</u>
มูลค่าสุทธิตามบัญชี		
อาคารและอุปกรณ์	6,692	8,007
สินทรัพย์สิทธิการใช้ (หมายเหตุ 15)	2,095	2,510
รวม	<u>8,787</u>	<u>10,517</u>

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีอาคารและอุปกรณ์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 สรุปได้  
ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	ส่วนปรับปรุง อาคาร	เครื่องมือและ อุปกรณ์	เครื่องตกแต่ง และเครื่องใช้		สินทรัพย์ ระหว่าง ก่อสร้าง		รวม
			สำนักงาน	ยานพาหนะ			
<b>ราคาทุน</b>							
ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	657	258	5,371	9,630	2,857	18,773	
ซื้อเพิ่ม	54	-	2,593	-	-	2,647	
ตัดจำหน่าย	-	-	(70)	-	-	(70)	
โอนเข้า (โอนออก)	321	-	2,052	-	(2,857)	(484)	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	1,032	258	9,946	9,630	-	20,866	
ซื้อเพิ่ม	3	178	1,243	198	-	1,622	
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(7)	(94)	(2,823)	-	(2,924)	
โอนเข้า (โอนออก)	-	-	(650)	-	-	(650)	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	1,035	429	10,445	7,005	-	18,914	
<b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>							
ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	142	250	2,816	7,095	-	10,303	
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	80	4	1,714	1,181	-	2,979	
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่ ตัดจำหน่าย	-	-	(69)	-	-	(69)	
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่ โอนเข้า (โอนออก)	-	-	(354)	-	-	(354)	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	222	254	4,107	8,276	-	12,859	
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	83	24	1,716	758	-	2,581	
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่ จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(4)	(93)	(2,823)	-	(2,920)	
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่ โอนเข้า (โอนออก)	-	-	(298)	-	-	(298)	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	305	274	5,432	6,211	-	12,222	
<b>มูลค่าสุทธิตามบัญชี</b>							
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	810	4	5,839	1,354	-	8,007	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	730	155	5,013	794	-	6,692	
<b>ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี</b>							
2562 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)						2,979	
2563 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)						2,581	

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯมีอาคารและอุปกรณ์จำนวนหนึ่งซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้วแต่ยัง  
ใช้งานอยู่ มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมของสินทรัพย์ดังกล่าวมีจำนวนเงินประมาณ  
8 ล้านบาท (2562: 5 ล้านบาท)

12. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

มูลค่าสุทธิตามบัญชีของโปรแกรมคอมพิวเตอร์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	<u>2563</u>	<u>2562</u>
ราคาทุน	3,796	3,774
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(1,143)	(683)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	<u>2,653</u>	<u>3,091</u>

การกระทบยอดมูลค่าสุทธิตามบัญชีของโปรแกรมคอมพิวเตอร์สำหรับปี 2563 และ 2562 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	<u>2563</u>	<u>2562</u>
มูลค่าสุทธิตามบัญชีต้นปี	3,091	3,444
ซื้อเพิ่ม	22	94
ค่าตัดจำหน่าย	(460)	(447)
มูลค่าสุทธิตามบัญชีปลายปี	<u>2,653</u>	<u>3,091</u>

13. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	<u>2563</u>	<u>2562</u>
เจ้าหนี้การค้า	19,284	27,817
เจ้าหนี้อื่น	15,405	12,606
เจ้าหนี้ - กรมสรรพากร	970	961
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	21,685	15,683
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับโครงการค้างจ่าย	8,205	3,659
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	<u>65,549</u>	<u>60,726</u>

14. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

เงินกู้	วงเงิน	2563	2562
1	176,000	17,220	92,420
2	233,000	-	55,089
3	260,000	-	154,711
4	1,317,010	316,781	396,127
5	11,000	11,000	-
รวม		345,001	698,347
หัก: ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอดตัดจำหน่าย		(1,572)	(2,752)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ		343,429	695,595
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		(326,068)	(410,087)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		17,361	285,508

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	695,595
บวก: กู้เพิ่ม	439,209
หัก: จ่ายคืนเงินกู้	(792,556)
บวก: ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมทางการเงิน	1,661
หัก: จ่ายค่าธรรมเนียมทางการเงิน	(480)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	343,429

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินคิดดอกเบี้ยในอัตราเงินให้กู้ยืมขั้นต่ำ (MLR) ลบร้อยละตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญาและคิดในอัตรดอกเบี้ยคงที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญา โดยเงินกู้ยืมดังกล่าวมีเงื่อนไขการจ่ายดอกเบี้ยเป็นรายเดือนและชำระเงินต้นตามจำนวนที่สูงกว่าระหว่างอัตราร้อยละของราคาซื้อขายหรือจำนวนเงินขั้นต่ำตามที่ระบุไว้ในสัญญา เมื่อมีการปลดจำนองและ/หรือไถ่ถอนที่ดิน โดยให้เสร็จสิ้นภายในวันที่ระบุในสัญญา

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยการจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการของบริษัทฯ โดยภายใต้สัญญาเงินกู้ บริษัทฯต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เป็นต้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินตามสัญญาเงินกู้ที่ยังมิได้เบิกใช้ เป็นจำนวน 917 ล้านบาท (2562: 1,139 ล้านบาท)

#### 15. สัญญาเช่า - ในฐานะผู้เช่า

บริษัทฯทำสัญญาเช่าสินทรัพย์เพื่อใช้ในการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยมีอายุสัญญาระหว่าง 3 - 5 ปี

##### ก) สินทรัพย์สิทธิการใช้

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสินทรัพย์สิทธิการใช้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	ที่ดิน	อาคาร	ยานพาหนะ	รวม
ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	1,564	1,564	-	3,128
เพิ่มขึ้น	-	-	995	995
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(722)	(722)	(169)	(1,613)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	842	842	826	2,510
เพิ่มขึ้น	-	-	1,571	1,571
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(722)	(722)	(542)	(1,986)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	120	120	1,855	2,095

##### ข) หนี้สินตามสัญญาเช่า

	(หน่วย: พันบาท)	
	2563	2562
จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า	2,283	2,643
หัก: ดอกเบี้ยรอการตัดจำหน่าย	(139)	(94)
รวม	2,144	2,549
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(805)	(1,710)
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,339	839

อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มตัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของบริษัทฯอยู่ระหว่างร้อยละ 3.43 ถึง 4.00 ต่อปี การวิเคราะห์การครบกำหนดของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าเปิดเผยข้อมูลอยู่ในหมายเหตุ 27 ภายใต้หัวข้อความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ค) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่รับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

	(หน่วย: พันบาท)	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	<u>2563</u>	<u>2562</u>
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้	1,986	1,613
ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า	117	110

ง) อื่น ๆ

บริษัทฯ มีกระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 2.1 ล้านบาท (2562: 1.7 ล้านบาท) นอกจากนี้ บริษัทฯ มีรายการที่มีใช้เงินสดเพิ่มขึ้นสำหรับสินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า จำนวน 1.6 ล้านบาท (2562: 1 ล้านบาท)

16. สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน

จำนวนเงินสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานซึ่งเป็นเงินชดเชยพนักงานเมื่อออกจากงานแสดงได้ ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	<u>2563</u>	<u>2562</u>
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานต้นปี	18,512	18,048
ส่วนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน :		
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	2,043	1,557
ต้นทุนดอกเบี้ย	154	428
ส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น :		
(กำไร) ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย		
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติด้านประชากรศาสตร์	(809)	85
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติทางการเงิน	308	(55)
ส่วนที่เกิดจากการปรับปรุงจากประสบการณ์	(3,359)	(1,551)
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานปลายปี	<u>16,849</u>	<u>18,512</u>

บริษัทฯ คาดว่าจะไม่มีการจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานภายใน 1 ปีข้างหน้า (2562: ไม่มี)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ระยะเวลาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานของบริษัทฯ ประมาณ 7.67 ปี (31 ธันวาคม 2562: 6.91 ปี)

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ร้อยละต่อปี)

	2563	2562
อัตราคิดลด	1.05	1.37
อัตราการขึ้นเงินเดือน	6.00	6.00
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	8.00 - 14.00	6.00 - 12.00

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่สำคัญต่อมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2563		2562	
	เพิ่มขึ้น 1%	ลดลง 1%	เพิ่มขึ้น 1%	ลดลง 1%
อัตราคิดลด	(821)	1,015	(831)	998
อัตราการขึ้นเงินเดือน	952	(793)	941	(805)
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	(872)	513	(875)	414

#### 17. ทุนเรือนหุ้น

เมื่อวันที่ 24 มกราคม 2562 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 168 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 16.8 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท) จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 168 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 16.8 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท) เป็นทุนจดทะเบียนใหม่ จำนวน 336 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 33.6 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท) โดยเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว 16.8 ล้านหุ้น ในราคามูลค่าหุ้นละ 10 บาท คิดเป็นจำนวนเงิน 168 ล้านบาท ทั้งนี้บริษัทฯ ได้รับชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวทั้งจำนวนแล้ว และได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 10 เมษายน 2562

#### 18. ส่วนเกินทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์

ในระหว่างปี 2562 บริษัทฯ มีหุ้นสามัญคงเหลือจากการเพิ่มทุน จึงได้จำหน่ายให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ รวมเป็นจำนวน 1,195,000 หุ้น บริษัทฯ ได้ประเมินมูลค่าหุ้นสามัญของบริษัทฯ ณ วันที่ให้สิทธิ ด้วยวิธีการเปรียบเทียบกับอัตราส่วนในตลาด ซึ่งมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่จำหน่ายให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน มีมูลค่าสูงกว่าราคาเสนอขายเป็นจำนวน 12.9 ล้านบาท ทั้งนี้ ในปี 2562 บริษัทฯ จึงได้บันทึกผลต่างจากการขายหุ้นสามัญของบริษัทฯ ในราคาต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ให้สิทธิเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี 2562 และบันทึกส่วนเกินทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ในส่วนของผู้ถือหุ้น



## 19. ดำรงตามกฎหมาย

ตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บริษัทฯต้องจัดสรรทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของจำนวนผลกำไรซึ่งบริษัทฯทำมาหาได้ทุกคราวที่จ่ายเงินปันผลจนกว่าทุนสำรองนั้นจะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนทุนของบริษัทฯ ดำรงตามกฎหมายดังกล่าวไม่สามารถนำไปจ่ายเงินปันผลได้

## 20. รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

### 20.1 รายได้ที่รับรู้ที่เกี่ยวข้องกับยอดคงเหลือตามสัญญา

(หน่วย: พันบาท)

	<u>2563</u>	<u>2562</u>
รายได้ที่รับรู้ที่เคยรวมอยู่ในยอดคงมาของหนี้สินที่เกิดจากสัญญา	6,577	6,737

### 20.2 รายได้ที่คาดว่าจะรับรู้สำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯคาดว่าจะมีรายได้ที่รับรู้ในอนาคตสำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้นของสัญญาที่ทำกับลูกค้าจำนวน 618 ล้านบาท (2562: 205 ล้านบาท) ซึ่งบริษัทฯคาดว่าจะปฏิบัติตามภาระของสัญญาดังกล่าวเสร็จสิ้นภายใน 1 ปี

## 21. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	<u>2563</u>	<u>2562</u>
ซื้อที่ดินและจ่ายค่างานก่อสร้างระหว่างปี	374,427	1,064,555
การเปลี่ยนแปลงในต้นทุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	160,425	(810,733)
เงินเดือนและผลประโยชน์อื่นของพนักงาน	69,281	66,935
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	5,027	5,039
ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย	23,951	22,129
ค่าธรรมเนียมการโอนและค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	34,560	17,095
ดอกเบี้ยของเงินกู้ยืม	10,569	1,842

## 22. ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	<u>2563</u>	<u>2562</u>
		(ปรับปรุงใหม่)
<b>ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:</b>		
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	33,686	12,701
<b>ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:</b>		
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราว		
และการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	(387)	(1,766)
<b>ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในกำไรขาดทุน</b>	<u>33,299</u>	<u>10,935</u>

จำนวนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับส่วนประกอบแต่ละส่วนของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	<u>2563</u>	<u>2562</u>
		(ปรับปรุงใหม่)
<b>ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับผลกำไรจากการ</b>		
ประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	772	304

รายการกระทบยอดระหว่างกำไรทางบัญชีกับค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้มีดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	<u>2563</u>	<u>2562</u>
		(ปรับปรุงใหม่)
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	167,014	42,442
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล	20%	20%
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลคูณอัตราภาษี	33,403	8,488
<b>ผลกระทบทางภาษีสำหรับ:</b>		
ค่าใช้จ่ายต้องห้าม	49	2,711
ค่าใช้จ่ายที่สามารถหักได้เพิ่มขึ้น	(110)	-
รายได้ที่ได้รับยกเว้น	(43)	(264)
<b>รวม</b>	<u>(104)</u>	<u>2,447</u>
<b>ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในกำไรขาดทุน</b>	<u>33,299</u>	<u>10,935</u>

ส่วนประกอบของสินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบแสดงฐานะการเงิน	
	2563	2562
<b>สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี</b>		
รายได้และรายจ่ายตามงวดที่ถึงกำหนดชำระ ของสัญญาจะซื้อจะขาย	6,077	6,501
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับโครงการค้างจ่าย	369	-
สัญญาเช่า	10	8
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	3,370	3,702
<b>รวม</b>	<b>9,826</b>	<b>10,211</b>

### 23. กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยหารกำไรสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปี

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานแสดงการคำนวณได้ดังนี้

	2563	2562 (ปรับปรุงใหม่)
กำไรสำหรับปี (พันบาท)	133,714	31,506
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (พันหุ้น)	33,600	31,038
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาทต่อหุ้น)	3.98	1.02

### 24. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทฯ ที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบถามอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย บริษัทฯ ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงิน จึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้ารายใหญ่

ในปี 2563 และ 2562 บริษัทฯ ไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกิจการ

## 25. เงินปันผล

เงินปันผล	อนุมัติโดย	เงินปันผลจ่าย (พันบาท)	เงินปันผลจ่าย ต่อหุ้น (บาท)
เงินปันผลประจำปี 2562	ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น เมื่อวันที่ 24 มกราคม 2562	168,000	10.0
เงินปันผลประจำปี 2563	ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น เมื่อวันที่ 24 มิถุนายน 2563	16,800	0.5

## 26. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

### 26.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีรายจ่ายฝ่ายทุนจำนวนเงิน 98 ล้านบาท (2562: 149 ล้านบาท) ที่เกี่ยวข้องกับสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อพัฒนาโครงการ

### 26.2 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาบริการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 บริษัทฯ มีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาจ้างที่ปรึกษาทางการเงิน ค่าโฆษณา และอื่น ๆ เป็นจำนวนเงิน 16 ล้านบาท (2562: 13 ล้านบาท)

### 26.3 การค้าประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 บริษัทฯ มีหนังสือค้าประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามบริษัทฯ ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของบริษัทฯ ดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	2563	2562
หนังสือค้าประกันระบบสาธารณูปโภค	129,728	92,437
หนังสือค้าประกันเจ้าหนี้การค้า	6,000	5,000
รวม	135,728	97,437

บริษัทฯ ได้นำที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางรายการของโครงการไปเป็นหลักประกันการออกหนังสือค้าประกันดังกล่าว

## 27. เครื่องมือทางการเงิน

### 27.1 วัตถุประสงค์และนโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของบริษัทประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน ลูกหนี้อื่น เงินเบิกเกินบัญชี เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน หนี้สินตามสัญญาเช่า และเงินประกันผลงานการก่อสร้าง บริษัทมีความเสี่ยงทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายในการบริหารความเสี่ยง ดังนี้

#### ความเสี่ยงด้านเครดิต

บริษัทมีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับเงินฝากกับธนาคาร โดยจำนวนเงินสูงสุดที่บริษัทฯ อาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

#### ความเสี่ยงด้านตลาด

##### ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

บริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนดหรือวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

		31 ธันวาคม 2563			
		อัตราดอกเบี้ยคงที่	อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง
		ภายใน 1 ปี	1 ถึง 5 ปี	รวม	(ร้อยละต่อปี)
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	6,892	-	0.10 - 0.25
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	2,372	-	-	2,372	0.50
ลูกหนี้อื่น	-	-	-	198	-
	2,372	-	6,892	198	
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	57,344	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	11,000	332,429	-	หมายเหตุ 14
เงินประกันผลงานการก่อสร้าง	-	-	-	12,551	-
	-	11,000	332,429	69,895	

(หน่วย: พันบาท)

31 ธันวาคม 2562

	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย	ไม่มี	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)	
	ภายใน 1 ปี	1 ถึง 5 ปี	ปรับขึ้นลงตาม ตลาด	อัตรา ดอกเบี้ย รวม		
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	33,967	-	33,967	0.30 - 0.50
เงินฝากธนาคารที่มีระยะค้ำประกัน	3,180	-	-	-	3,180	0.50 - 0.70
ลูกหนี้อื่น	-	-	-	119	119	-
	3,180	-	33,967	119	37,266	
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>						
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	-	-	58	-	58	7.25
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	57,067	57,067	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	695,596	-	695,596	หมายเหตุ 14
เงินประกันผลงานการก่อสร้าง	-	-	-	9,622	9,622	-
	-	-	695,654	66,689	762,343	

### การวิเคราะห์ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย

ผลกระทบต่อกำไรก่อนภาษีของบริษัทฯจากการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นอย่างสมเหตุสมผลของอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยหากอัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นหรือลดลงร้อยละ 2 ต่อปี บริษัทฯจะมีผลกระทบต่อกำไรก่อนภาษีเพิ่มขึ้นหรือลดลงจำนวน 7 ล้านบาท

การวิเคราะห์ผลกระทบข้างต้นจัดทำขึ้นโดยใช้สมมติฐานว่าจำนวนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด และตัวแปรอื่นทั้งหมดคงที่ตลอด 1 ปี และยังถือเสมือนว่าอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาดของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินดังกล่าวไม่ได้มีอัตราดอกเบี้ยที่กำหนดไว้แล้ว ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจึงมีผลกระทบต่อดอกเบี้ยที่ต้องชำระตลอด 12 เดือนเต็ม ทั้งนี้ ข้อมูลนี้ไม่ใช่การคาดการณ์หรือพยากรณ์สถานะตลาดในอนาคต และควรใช้ด้วยความระมัดระวัง

### ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

บริษัทฯมีการติดตามความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่อง โดยการใช้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน บริษัทฯได้ประเมินการกระจุกตัวของความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินเพื่อนำไปชำระหนี้สินเดิมและได้ข้อสรุปว่าความเสี่ยงดังกล่าวอยู่ในระดับต่ำ บริษัทฯมีความสามารถในการเข้าถึงแหล่งของเงินทุนที่หลากหลายเพียงพอ

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของหนี้สินทางการเงินของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ซึ่งพิจารณาจากกระแสเงินสดตามสัญญาที่ยังไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน สามารถแสดงได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)		
	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	รวม
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	57,344	-	57,344
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	340,561	17,919	358,480
หนี้สินตามสัญญาเช่า	871	1,412	2,283
เงินประกันผลงานการก่อสร้าง	12,551	-	12,551
<b>รวม</b>	<b>411,327</b>	<b>19,331</b>	<b>430,658</b>

## 27.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของบริษัทฯจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด บริษัทฯจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

## 28. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของบริษัทฯ คือ การจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯและเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.35:1 (2562: 0.62:1)

## 29. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2564