บริษัท พีซแอนด์ลีฟวิ่ง จำกัด (มหาชน)

รายงาน และ งบการเงิน

31 ธันวาคม 2566

Building a better working world

EY Office Limited
33rd Floor, Lake Rajada Office Complex
193/136-137 Rajadapisek Road
Klongtoey, Klongtoey, Bangkok 10110
Tel: +66 2264 9090
Fax: +66 2264 0789
ey.com

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
ชั้น 33 อาคารเลครัชดา
193/136-137 ถนนรัชดาภิเษก
แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110
โทรศัพท์: +66 2264 9090
โทรสาร: +66 2264 0789
ey.com

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท พีซแอนด์ลีฟวิ่ง จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของบริษัท พีซแอนด์ลีฟวิ่ง จำกัด (มหาชน) (บริษัทฯ) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น และงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท พีซแอนด์ลีฟวิ่ง จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค *ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน* ในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากบริษัทฯตาม*ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ* ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

Building a better working world

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรค*ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน*ในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้าได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบมีดังต่อไปนี้

การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

เนื่องจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์มีจำนวนเงินที่มีสาระสำคัญในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และเป็นตัวชี้วัดหลักในแง่ผลการดำเนินงานของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งผู้ใช้งบการเงินให้ความสนใจ รวมถึงบริษัทฯ มีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจำนวนหลายโครงการ ดังนั้น ข้าพเจ้าจึงพิจารณาการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบในเรื่องการเกิดขึ้นจริงของรายได้และรอบระยะเวลาในการรับรู้รายได้จากการขาย

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ โดยการ

- ประเมินและทดสอบความมีประสิทธิภาพของระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯที่เกี่ยวข้องกับวงจรรายได้ โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบ ทำความเข้าใจและเลือกตัวอย่างมาสุ่มทดสอบการปฏิบัติตามการควบคุมที่บริษัทฯออกแบบไว้
- สุ่มตัวอย่างสัญญาขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อตรวจสอบการรับรู้รายได้ว่าเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา และสอดคล้องกับนโยบายการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ
- สุ่มตรวจสอบเอกสารประกอบรายการขายที่เกิดขึ้นในระหว่างปีและช่วงใกล้สิ้นรอบระยะเวลาบัญชี
- วิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลบัญชีรายได้เพื่อตรวจสอบความผิดปกติที่อาจเกิดขึ้นของรายการขายตลอดรอบระยะเวลาบัญชี โดยเฉพาะรายการบัญชีที่ทำผ่านใบสำคัญทั่วไป

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่รวมอยู่ในรายงานประจำปีของบริษัทฯ (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใด ๆ ต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของบริษัทฯตามที่กล่าวข้างต้น และหากสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของบริษัทฯในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกบริษัทฯหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของบริษัทฯ

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิผลของการควบคุมภายในของบริษัทฯ
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้บริหารจัดทำ
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของบริษัทฯในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตามเหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้บริษัทฯต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระ และการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า (ถ้ามี)

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะ หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้

ฉัตรชัย เกษมศรีธนาวัฒน์
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5813

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
กรุงเทพฯ: 20 กุมภาพันธ์ 2567

A member firm of Ernst & Young Global Limited

บริษัท พีซแอนด์ลีฟวิ่ง จำกัด (มหาชน)

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2566	2565
สินทรัพย์			
สินทรัพย์หมุนเวียน			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	*7*	18,583,306	284,843,263
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	*8*	1,149,113	2,372,000
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	*9*	2,299,426,526	1,792,753,149
เงินมัดจำค่าวัสดุก่อสร้าง		3,611,359	864,493
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน		615,217,580	145,236,500
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	*10*	-	150,554,061
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		3,219,601	5,714,775
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		2,941,207,485	2,382,338,241
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	*8*	-	1,149,113
อาคารและอุปกรณ์	*11*	9,498,583	8,232,994
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน		2,191,930	2,607,799
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	*21*	6,263,368	12,861,555
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		326,803	366,803
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		18,280,684	25,218,264
รวมสินทรัพย์		2,959,488,169	2,407,556,505

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท พีซแอนด์ลีฟวิ่ง จำกัด (มหาชน)

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2566	2565
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น			
หนี้สินหมุนเวียน			
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	*12*	25,000,000	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	*13*	144,086,150	128,517,411
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน			
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	*14*	364,045,065	-
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	*15*	636,623	2,138,861
เงินประกันผลงานการก่อสร้าง		18,539,971	14,707,725
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า		1,878,380	13,901,758
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		3,669,473	32,710,768
รวมหนี้สินหมุนเวียน		557,855,662	191,976,523
หนี้สินไม่หมุนเวียน			
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิจากส่วน			
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	*14*	144,815,715	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วน			
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	*15*	28,795	665,418
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	*16*	14,489,427	15,250,314
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		159,333,937	15,915,732
รวมหนี้สิน		717,189,599	207,892,255

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท พีซแอนด์ลีฟวิ่ง จำกัด (มหาชน)

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2566	2565
ส่วนของผู้ถือหุ้น			
ทุนเรือนหุ้น	*17*		
ทุนจดทะเบียน			
หุ้นสามัญ 504,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท		504,000,000	504,000,000
ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว			
หุ้นสามัญ 503,997,673 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท		503,997,673	503,997,673
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ		244,394,327	244,394,327
ส่วนเกินทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์		12,910,000	12,910,000
กำไรสะสม			
จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	*18*	50,400,000	50,400,000
ยังไม่ได้จัดสรร		1,430,596,570	1,387,962,250
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		2,242,298,570	2,199,664,250
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		2,959,488,169	2,407,556,505

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

.....

กรรมการ

.....

บริษัท พีซแอนด์ลีฟวิ่ง จำกัด (มหาชน)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2566	2565
กำไรขาดทุน:			
รายได้			
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์		1,053,257,161	1,780,545,805
รายได้อื่น		4,214,662	3,151,740
รวมรายได้		1,057,471,823	1,783,697,545
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์		617,687,997	1,051,719,660
ค่าใช้จ่ายในการขาย		108,861,422	125,389,208
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		122,716,296	126,443,736
รวมค่าใช้จ่าย		849,265,715	1,303,552,604
กำไรจากการดำเนินงาน		208,206,108	480,144,941
ต้นทุนทางการเงิน		(874,117)	(171,959)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		207,331,991	479,972,982
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	*21*	(41,263,847)	(95,976,307)
กำไรสำหรับปี		166,068,144	383,996,675
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:			
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง			
ผลกำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	*16*	3,206,992	2,486,235
หัก: ผลกระทบของภาษีเงินได้	*21*	(641,398)	(497,247)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี		2,565,594	1,988,988
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		168,633,738	385,985,663
กำไรต่อหุ้น	*22*		
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน			
กำไรสำหรับปี		0.33	0.78

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท พีซแอนด์ลีฟวิ่ง จำกัด (มหาชน)

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย: บาท)

					กำไรสะสม		
	หมายเหตุ	ทุนเรือนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนเกินทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	รวม
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565		336,000,000	-	12,910,000	33,805,199	1,186,566,788	1,569,281,987
กำไรสำหรับปี		-	-	-	-	383,996,675	383,996,675
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี		-	-	-	-	1,988,988	1,988,988
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	-	-	385,985,663	385,985,663
ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน	*17*	84,000,000	250,320,000	-	-	-	334,320,000
ต้นทุนในการทำรายการ - สุทธิจากภาษีเงินได้	*17*	-	(5,925,673)	-	-	-	(5,925,673)
หุ้นปันผลจ่าย	*17, 25*	83,997,673	-	-	-	(83,997,673)	-
เงินปันผลจ่าย	*25*	-	-	-	-	(83,997,727)	(83,997,727)
โอนกำไรสะสมไปเป็นสำรองตามกฎหมาย	*18*	-	-	-	16,594,801	(16,594,801)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565		503,997,673	244,394,327	12,910,000	50,400,000	1,387,962,250	2,199,664,250
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566		503,997,673	244,394,327	12,910,000	50,400,000	1,387,962,250	2,199,664,250
กำไรสำหรับปี		-	-	-	-	166,068,144	166,068,144
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี		-	-	-	-	2,565,594	2,565,594
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	-	-	168,633,738	168,633,738
เงินปันผลจ่าย	*25*	-	-	-	-	(125,999,418)	(125,999,418)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566		503,997,673	244,394,327	12,910,000	50,400,000	1,430,596,570	2,242,298,570

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท พีซแอนด์ลีฟวิ่ง จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย: บาท)

	2566	2565
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
กำไรก่อนภาษี	207,331,991	479,972,982
รายการปรับกระทบยอดกำไรก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ (จ่าย)		
จากกิจกรรมดำเนินงาน		
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายลดลง		
จากการโอนเป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	617,687,997	1,051,719,660
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	5,249,682	4,865,837
กำไรจากการจำหน่ายอุปกรณ์	-	(2,098)
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายอุปกรณ์	3,269	12
กำไรจากการจำหน่ายหน่วยลงทุนในกองทุนเปิดตราสารหนี้	(835,858)	-
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของหน่วยลงทุน		
ในกองทุนเปิดตราสารหนี้	-	(554,061)
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	2,446,105	2,174,413
ดอกเบี้ยรับ	(570,448)	(1,049,295)
ต้นทุนทางการเงิน	830,363	171,959
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง		
ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	832,143,101	1,537,299,409
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง		
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	(1,111,554,234)	(1,191,517,614)
เงินมัดจำค่าวัสดุก่อสร้าง	(2,746,866)	3,148,533
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	(475,717,580)	(186,899,710)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	2,186,501	(444,821)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	40,000	(179,300)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)		
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	16,215,401	30,121,398
เงินประกันผลงานการก่อสร้าง	3,832,248	(125,947)
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(12,023,378)	(8,905,598)
เงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(747,624,807)	182,496,350
เงินสดรับจากดอกเบี้ยรับ	570,448	1,049,295
จ่ายภาษีเงินได้	(64,348,352)	(90,897,242)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(811,402,711)	92,648,403

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท พีซแอนด์ลีฟวิ่ง จำกัด (มหาชน)
งบกระแสเงินสด (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย: บาท)

	2566	2565
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน		
เงินสดรับจากการไถ่ถอนเงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	2,372,000	-
ซื้อหน่วยลงทุนในกองทุนเปิดตราสารหนี้	-	(150,000,000)
ซื้ออุปกรณ์	(6,825,292)	(2,144,889)
ซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(94,374)	(628,732)
เงินสดรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์	-	2,100
เงินสดรับจากการจำหน่ายหน่วยลงทุนในกองทุนเปิดตราสารหนี้	151,389,919	-
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	146,842,253	(152,771,521)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	25,000,000	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	987,550,000	-
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(475,819,574)	-
ชำระคืนเงินต้นของหนี้สินตามสัญญาเช่า	(2,138,861)	(2,249,912)
จ่ายดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมทางการเงิน	(10,291,646)	(2,075,959)
เงินสดรับจากการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน	-	334,320,000
จ่ายต้นทุนในการทำรายการที่เกิดจากการออกหุ้น	-	(7,407,091)
จ่ายเงินปันผล	(125,999,418)	(83,997,727)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	398,300,501	238,589,311
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(266,259,957)	178,466,193
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	284,843,263	106,377,070
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	18,583,306	284,843,263

ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม

รายการที่ไม่ใช่เงินสดประกอบด้วย

โอนเงินมัดจำค่าซื้อที่ดินไปเป็นต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	5,736,500	-
เจ้าหนี้ค่าซื้ออุปกรณ์เพิ่มขึ้น	9,309	578,193

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท พีซแอนด์ลีฟวิ่ง จำกัด (มหาชน)
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

1. ข้อมูลทั่วไปของบริษัทฯ

บริษัท พีซแอนด์ลีฟวิ่ง จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ") จัดตั้งขึ้นเป็นบริษัทจำกัด และมีภูมิลำเนาในประเทศไทย และได้จดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 เมื่อวันที่ 16 มิถุนายน 2564

บริษัทฯดำเนินธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ที่อยู่ตามที่จดทะเบียนของบริษัทฯ อยู่ที่ 231/14 ซอยเอกมัย 7 ถนนสุขุมวิท 63 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร

2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 โดยแสดงรายการในงบการเงินตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้าออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

3.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ในระหว่างปี บริษัทฯได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2566 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของบริษัทฯ

3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2567

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2567 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

ฝ่ายบริหารของบริษัทฯเชื่อว่าการปรับปรุงมาตรฐานนี้จะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของบริษัทฯ

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินรับรู้เป็นรายได้ทั้งจำนวนเมื่อบริษัทฯได้มีการโอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้กับลูกค้าแล้ว ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง กล่าวคือ เมื่อมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แสดงตามมูลค่าที่ได้รับหักด้วยส่วนลดและค่าใช้จ่ายที่บริษัทฯจ่ายแทนให้แก่ลูกค้า เงื่อนไขในการจ่ายชำระเป็นไปตามงวดการจ่ายชำระที่ระบุในสัญญาที่ทำกับลูกค้า จำนวนเงินที่บริษัทฯได้รับจากลูกค้าก่อนการโอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้กับลูกค้า (หนี้สินที่เกิดจากสัญญา) แสดงไว้เป็น "เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า" ในงบแสดงฐานะการเงิน

รายได้ดอกเบี้ย

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์คงค้างด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง โดยจะนำมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ทางการเงินสุทธิจากค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (ถ้ามี) มาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

ต้นทุนทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายคำนวณโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

4.2 ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณหาต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดิน บริษัทฯได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขาย

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์รวมถึงต้นทุนของสินค้าอื่นที่บริษัทฯได้ส่งมอบให้กับลูกค้าตามสัญญา เช่น เฟอร์นิเจอร์ และเครื่องตกแต่ง ซึ่งถือเป็นส่วนควบของบ้านหรือหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยที่ส่งมอบ

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการขาย

4.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

4.4 ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายแสดงตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ซึ่งประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุนของโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่เกิดขึ้นจริง รวมถึงประมาณการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯจะบันทึกผลขาดทุนจากการลดมูลค่าของโครงการ (ถ้ามี) ไว้ในกำไรหรือขาดทุน

4.5 อาคารและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณดังนี้

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

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

บริษัทฯตัดรายการอาคารและอุปกรณ์ออกจากบัญชีเมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ จะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อบริษัทฯตัดรายการสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี

4.6 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้างสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

4.7 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

โปรแกรมคอมพิวเตอร์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสม และค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี) บริษัทฯตัดจำหน่ายโปรแกรมคอมพิวเตอร์เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณ 3 ปี และ 10 ปี

4.8 สัญญาเช่า - ในฐานะผู้เช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า บริษัทฯจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ก็ต่อเมื่อสัญญานั้นมีการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

บริษัทฯใช้วิธีการบัญชีเดียวสำหรับการรับรู้รายการและการวัดมูลค่าสัญญาเช่าทุกสัญญา เว้นแต่สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าที่สินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล (วันที่สินทรัพย์อ้างอิงพร้อมใช้งาน) บริษัทฯบันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้ซึ่งแสดงสิทธิในการใช้สินทรัพย์อ้างอิงและหนี้สินตามสัญญาเช่าตามการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม ผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการรับรู้เริ่มแรก ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้น จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล และหักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับ

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้คำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่าหรืออายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์สิทธิการใช้แล้วแต่ระยะเวลาใดจะสั้นกว่า ดังนี้

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

สินทรัพย์สิทธิการใช้แสดงรวมเป็นส่วนหนึ่งของอาคารและอุปกรณ์ในงบแสดงฐานะการเงิน

หนี้สินตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าประกอบด้วยค่าเช่าคงที่หักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่า ค่าเช่าผันแปรที่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา จำนวนเงินที่คาดว่าจะจ่ายภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ รวมถึงราคาใช้สิทธิของสิทธิเลือกซื้อซึ่งมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่บริษัทฯจะใช้สิทธินั้น และการจ่ายค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดของสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่าบริษัทฯจะใช้สิทธิในการยกเลิกสัญญาเช่า บริษัทฯบันทึกค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตราเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เหตุการณ์หรือเงื่อนไขซึ่งเกี่ยวข้องกับการจ่ายชำระนั้นได้เกิดขึ้น

บริษัทฯคิดลดมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่า หรืออัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของบริษัทฯ หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะเพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่าและลดลงจากการจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า นอกจากนี้ มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า การเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงในการประเมินสิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์อ้างอิง

สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำจะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

4.9 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ หรือถูกบริษัทฯควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทฯ

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วม และบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัทฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการ หรือพนักงานของบริษัทฯที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ

4.10 การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน บริษัทฯจะทำการประเมินการด้อยค่าของอาคารและอุปกรณ์ สินทรัพย์สิทธิการใช้ หรือสินทรัพย์ไม่มีตัวตนของบริษัทฯ หากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า บริษัทฯรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า

บริษัทฯจะรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

4.11 ผลประโยชน์ของพนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

บริษัทฯรับรู้ เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน

โครงการสมทบเงิน

บริษัทฯและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่บริษัทฯจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสินทรัพย์ของบริษัทฯ เงินที่บริษัทฯจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน

บริษัทฯมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงาน ซึ่งบริษัทฯถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน

บริษัทฯคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน โดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

4.12 ประมาณการหนี้สิน

บริษัทฯจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทฯจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดเปลื้องภาระผูกพันนั้น และบริษัทฯสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

4.13 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

บริษัทฯบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

บริษัทฯบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

บริษัทฯรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่บริษัทฯจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

บริษัทฯจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน และจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าบริษัทฯจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

บริษัทฯจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

4.14 เครื่องมือทางการเงิน

บริษัทฯรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และบวกด้วยต้นทุนการทำรายการเฉพาะในกรณีที่เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

บริษัทฯจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยพิจารณาจากแผนธุรกิจของกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

บริษัทฯวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เมื่อบริษัทฯถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้นเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และเงื่อนไขตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินก่อให้เกิดกระแสเงินสดที่เป็นการรับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่ระบุไว้เท่านั้น

สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าววัดมูลค่าในภายหลังโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและต้องมีการประเมินการด้อยค่า ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการ การเปลี่ยนแปลง หรือการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน จะแสดงในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยรับรู้การเปลี่ยนแปลงสุทธิของมูลค่ายุติธรรมในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

ทั้งนี้ สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว หมายความรวมถึง ตราสารอนุพันธ์ เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อค้า เงินลงในตราสารทุนซึ่งบริษัทฯไม่ได้เลือกจัดประเภทให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรพย์ทางการเงินที่มีกระแสเงินสดที่ไม่ได้รับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ย

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน

บริษัทฯรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกสำหรับหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนการทำรายการและจัดประเภทหนี้สินทางการเงินเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการหนี้สินทางการเงินและการตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน โดยการคำนวณมูลค่าราคาทุนตัดจำหน่ายคำนึงถึงค่าธรรมเนียมหรือต้นทุนที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นด้วย ทั้งนี้ ค่าตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น

บริษัทฯตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ให้เป็นหนี้สินใหม่จากผู้ให้กู้รายเดียวกันซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมาก หรือมีการแก้ไขข้อกำหนดของหนี้สินที่มีอยู่อย่างเป็นสาระสำคัญ จะถือว่าเป็นการตัดรายการหนี้สินเดิมและรับรู้หนี้สินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

4.15 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่นโดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า บริษัทฯใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ บริษัทฯจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน บริษัทฯจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

การประมาณต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดิน บริษัทฯต้องประมาณต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้นทุนดังกล่าวประกอบด้วย ต้นทุนที่ดินและการปรับปรุงที่ดิน ต้นทุนค่าออกแบบและก่อสร้าง ต้นทุนงานสาธารณูปโภค ต้นทุนการกู้ยืมเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารได้ประมาณการต้นทุนดังกล่าวขึ้นจากประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจโดยจะมีการทบทวนการประมาณการดังกล่าวเมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานประมาณขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่าง ๆ ในการประมาณการนั้น เช่น อัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตรามรณะ และอัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน เป็นต้น

การจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะยาว

ในการจัดประเภทส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ฝ่ายบริหารต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการไถ่ถอนหลักประกันและการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมตามเงื่อนไขและข้อกำหนดที่ระบุในสัญญาเงินกู้นั้น ๆ

6. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี บริษัทฯมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทฯและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2566	2565	นโยบายการกำหนดราคา
<u>รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>			
ซื้อวัสดุเพื่อใช้ในโครงการ	2,866	3,917	ราคาเทียบเคียงกับราคาตลาด
<u>รายการธุรกิจกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน</u>			
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	-	24,323	ราคาตามสัญญา
ค่าเช่าจ่าย	1,800	1,800	ราคาตามสัญญา

ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2566	2565
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 13)	899	621
หนี้สินตามสัญญาเช่า - บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	298	2,044

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 บริษัทฯมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2566	2565
ผลประโยชน์ระยะสั้น	20,930	27,200
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	837	971
รวม	21,767	28,171

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

(หน่วย: พันบาท)

	2566	2565
เงินสด	30	30
เงินฝากธนาคาร	18,553	284,813
รวม	18,583	284,843

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เงินฝากออมทรัพย์มีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.25 ถึง 0.50 ต่อปี (2565: ร้อยละ 0.20 ถึง 0.50 ต่อปี)

8. เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน

เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันคงเหลือจำนวน 1.1 ล้านบาท คือ เงินฝากประจำซึ่งบริษัทฯได้นำไปเป็นประกันหนังสือค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ธนาคารออกให้ในนามของบริษัทฯ โดยบริษัทฯมีความตั้งใจที่จะไถ่ถอนภายใน 1 ปี ซึ่งบริษัทฯแสดงรายการไว้ภายใต้สินทรัพย์หมุนเวียน

ในระหว่างปี 2566 บริษัทฯ ได้ไถ่ถอนเงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน จำนวน 2.4 ล้านบาท จากธนาคาร ซึ่งเป็นประกันหนังสือค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แห่งหนึ่ง

9. ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

(หน่วย: พันบาท)

	2566	2565
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา	1,943,789	1,495,285
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่พัฒนาแล้ว	355,638	297,468
รวม	2,299,427	1,792,753

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ ได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจำนวน 6.55 ล้านบาท โดยคำนวณจากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะยาวของแต่ละโครงการในอัตราร้อยละ 4.48 ถึง 5.62 ต่อปี (2565: ไม่มีต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย)

บริษัทฯ ได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการทั้งจำนวนไปจดจำนองไว้กับธนาคารเพื่อเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน การออกหนังสือค้ำประกัน และวงเงินเบิกเกินบัญชี

10. สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น

ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯ ได้จำหน่ายหน่วยลงทุนในกองทุนเปิดตราสารหนี้จำนวน 151 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ได้รับรู้กำไรจากการจำหน่ายหน่วยลงทุนดังกล่าวจำนวน 0.8 ล้านบาท โดยแสดงเป็นส่วนหนึ่งของรายได้อื่นในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี 2566

11. อาคารและอุปกรณ์

(หน่วย: พันบาท)

	2566	2565
มูลค่าสุทธิตามบัญชี		
อาคารและอุปกรณ์	8,878	5,550
สินทรัพย์สิทธิการใช้ (หมายเหตุ 15)	621	2,683
รวม	9,499	8,233

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีอาคารและอุปกรณ์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	ส่วนปรับปรุงอาคาร	เครื่องมือและอุปกรณ์	เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน	ยานพาหนะ	รวม
ราคาทุน					
ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	1,059	429	10,562	5,580	17,630
ซื้อเพิ่ม	232	5	2,486	-	2,723
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	(91)	-	(91)
โอนเป็นต้นทุนโครงการ	-	-	(278)	-	(278)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	1,291	434	12,679	5,580	19,984
ซื้อเพิ่ม	28	3	6,190	-	6,221
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(7)	(550)	(1,181)	(1,738)
โอนเป็นต้นทุนโครงการ	-	-	(739)	-	(739)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	1,319	430	17,580	4,399	23,728
ค่าเสื่อมราคาสะสม					
ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	390	310	6,671	5,147	12,518
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	92	35	1,735	305	2,167
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	(91)	-	(91)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่โอนเป็นต้นทุนโครงการ	-	-	(160)	-	(160)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	482	345	8,155	5,452	14,434
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	101	37	2,474	65	2,677
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(8)	(547)	(1,181)	(1,736)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่โอนเป็นต้นทุนโครงการ	-	-	(525)	-	(525)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	583	374	9,557	4,336	14,850
มูลค่าสุทธิตามบัญชี					
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	809	89	4,524	128	5,550
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	736	56	8,023	63	8,878

ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี

2565 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)	2,167
2566 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)	2,677

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯมีอาคารและอุปกรณ์จำนวนหนึ่งซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้วแต่ยังใช้งานอยู่ มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมของสินทรัพย์ดังกล่าวมีจำนวนเงินประมาณ 8 ล้านบาท (2565: 9 ล้านบาท)

12. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	2566	2565
ตั๋วสัญญาใช้เงิน	4.48%	25,000	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯมีวงเงินเบิกเกินบัญชีธนาคารตามสัญญาเงินกู้ที่ยังมิได้เบิกใช้ เป็นจำนวน 40 ล้านบาท

13. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	2566	2565
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	66,001	35,393
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6)	899	621
เจ้าหนี้อื่น	14,831	21,518
เจ้าหนี้ - กรมสรรพากร	1,495	865
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	28,209	40,145
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับโครงการค้างจ่าย	32,651	29,975
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	144,086	128,517

14. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

	31 ธันวาคม 2566
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	511,731
หัก: ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจำหน่าย	(2,870)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	508,861
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(364,045)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	144,816

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	-
บวก: กู้เพิ่ม	987,550
หัก: จ่ายคืนเงินกู้	(475,819)
หัก: จ่ายค่าธรรมเนียมทางการเงิน	(2,870)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	508,861

บริษัทฯเข้าทำสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงินในประเทศ เพื่อโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 7 โครงการ มีวงเงินกู้ยืมระยะยาวรวม 2,282 ล้านบาท เงินกู้ยืมดังกล่าวคิดดอกเบี้ยในอัตราเงินให้กู้ยืมขั้นต่ำ (MLR) ลบร้อยละตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญา โดยเงินกู้ยืมดังกล่าวมีเงื่อนไขการจ่ายดอกเบี้ยเป็นรายเดือนและชำระเงินต้นตามจำนวนที่สูงกว่าระหว่างอัตราร้อยละของราคาซื้อขายหรือจำนวนเงินขั้นต่ำตามที่ระบุไว้ในสัญญา เมื่อมีการปลดจำนองและ/หรือไถ่ถอนที่ดินโดยให้เสร็จสิ้นภายในวันที่ระบุในสัญญา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินตามสัญญาเงินกู้ที่ยังไม่ได้เบิกใช้เป็นจำนวน 1,610 ล้านบาท (2565: 1,136 ล้านบาท)

เงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัทฯค้ำประกันโดยการจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการของบริษัทฯ โดยภายใต้สัญญาเงินกู้ บริษัทฯต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เป็นต้น

15. สัญญาเช่า - ในฐานะผู้เช่า

บริษัทฯทำสัญญาเช่าสินทรัพย์เพื่อใช้ในการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยมีอายุสัญญาระหว่าง 3 - 5 ปี

ก) สินทรัพย์สิทธิการใช้

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสินทรัพย์สิทธิการใช้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	ที่ดินและอาคาร	ยานพาหนะ	รวม
ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	3,649	1,286	4,935
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(1,684)	(568)	(2,252)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	1,965	718	2,683
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(1,684)	(378)	(2,062)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	281	340	621

ข) หนี้สินตามสัญญาเช่า

(หน่วย: พันบาท)

	2566	2565
จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า	676	2,891
หัก: ดอกเบี้ยรอการตัดจำหน่าย	(10)	(87)
รวม	666	2,804
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(637)	(2,139)
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	29	665

อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของบริษัทฯอยู่ระหว่างร้อยละ 3.96 ถึง 4.36 ต่อปี (2565: ร้อยละ 3.96 ถึง 4.36 ต่อปี)

การวิเคราะห์การครบกำหนดของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าเปิดเผยข้อมูลอยู่ในหมายเหตุ 27 ภายใต้หัวข้อความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ค) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่รับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2566	2565
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้	2,062	2,252
ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า	77	172
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าระยะสั้น	389	329

ง) อื่น ๆ

บริษัทฯมีกระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 2.5 ล้านบาท (2565: 2.7 ล้านบาท) ซึ่งรวมถึงกระแสเงินสดจ่ายของสัญญาเช่าระยะสั้น

16. สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน

จำนวนเงินสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานซึ่งเป็นเงินชดเชยพนักงานเมื่อออกจากงานแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2566	2565
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานต้นปี	15,250	18,336
ส่วนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน:		
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	1,998	1,708
ต้นทุนดอกเบี้ย	448	466
ส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:		
กำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย		
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติด้านประชากรศาสตร์	(1,618)	(571)
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติทางการเงิน	(1,408)	(1,569)
ส่วนที่เกิดจากการปรับปรุงจากประสบการณ์	(181)	(346)
โอนสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานเป็นค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	(2,774)
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานปลายปี	14,489	15,250

บริษัทฯคาดว่าจะมีการจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานภายใน 1 ปีข้างหน้า ประมาณ 5.9 ล้านบาท (2565: ไม่มี)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ระยะเวลาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานของบริษัทฯประมาณ 12 ปี (2565: 7.79 ปี)

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ร้อยละต่อปี)

	2566	2565
อัตราคิดลด	3.18	2.94
อัตราการขึ้นเงินเดือน	7.00	7.00
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	14.00 - 21.00	10.00 - 18.00

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่สำคัญต่อมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2566		2565	
	เพิ่มขึ้น 1%	ลดลง 1%	เพิ่มขึ้น 1%	ลดลง 1%
อัตราคิดลด	(687)	801	(671)	828
อัตราการขึ้นเงินเดือน	753	(664)	785	(653)
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	(576)	694	(733)	447

17. ทุนเรือนหุ้น

17.1 เมื่อวันที่ 20 มกราคม 2565 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯได้มีมติอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯจำนวน 84,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน ดังต่อไปนี้

ก) หุ้นสามัญจำนวนไม่เกิน 7,790,000 หุ้น เสนอขายต่อผู้มีอุปการคุณของบริษัทฯ โดยมีราคาเสนอขายเท่ากับราคาที่จะเสนอขายต่อประชาชนทั่วไปหรือบุคคลตามดุลพินิจของผู้จัดจำหน่าย ในข้อ ค)

ข) หุ้นสามัญจำนวนไม่เกิน 13,208,500 หุ้น เสนอขายต่อพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือบุคคลที่มีความสัมพันธ์ซึ่งเป็นกรรมการหรือผู้บริหารของบริษัทฯ โดยมีราคาเสนอขายเท่ากับราคาที่จะเสนอขายต่อประชาชนทั่วไปหรือบุคคลตามดุลยพินิจของผู้จัดจำหน่าย ในข้อ ค) ทั้งนี้ จำนวนหุ้นที่เสนอขายต่อพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือบุคคลที่มีความสัมพันธ์ เมื่อรวมกับจำนวนหุ้นที่หุ้นเสนอขายต่อผู้มีอุปการคุณของบริษัทฯ ในข้อ ก) จะต้องมีสัดส่วนไม่เกินร้อยละ 25 ของจำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เสนอขาย

ค) หุ้นสามัญจำนวนไม่ต่ำกว่า 63,001,500 หุ้น เสนอขายต่อประชาชนทั่วไปหรือบุคคลตามดุลพินิจของผู้จัดจำหน่ายเป็นครั้งแรก

17.2 ในช่วงวันที่ 2 - 4 และ 7 กุมภาพันธ์ 2565 บริษัทฯได้เสนอขายหุ้นสามัญให้แก่ประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก (Initial Public Offering) โดยเป็นหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 84,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ในราคาเสนอขายหุ้นละ 3.98 บาท คิดเป็นเงินจำนวน 334.32 ล้านบาท ซึ่งมีส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญเป็นจำนวน 250.32 ล้านบาท บริษัทฯได้รับชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวแล้วทั้งจำนวนในวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2565 และได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนที่ออกจำหน่ายและชำระแล้วจากจำนวน 336 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 336,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท) เป็นจำนวน 420 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 420,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท) กับกระทรวงพาณิชย์ในวันเดียวกัน และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหุ้นสามัญจำนวน 420,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและเริ่มทำการซื้อขายเมื่อวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2565

ทั้งนี้ ในการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว บริษัทฯมีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเกิดขึ้นเป็นจำนวนเงินประมาณ 7.41 ล้านบาท (สุทธิจากภาษีเงินได้จำนวน 5.93 ล้านบาท) ซึ่งบริษัทฯได้บันทึกเป็นต้นทุนในการทำรายการโดยแสดงหักกับส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ

17.3 เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2565 ที่ประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้นของบริษัทฯได้มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯจากเดิม 420 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 420,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท) เป็นทุนจดทะเบียนใหม่ 504 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 504,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท) โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 84,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อจ่ายหุ้นปันผลตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 25 โดยบริษัทฯได้จดทะเบียนการเพิ่มทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2565

ทั้งนี้ บริษัทฯได้จ่ายหุ้นปันผลจำนวน 83,997,673 หุ้น และจดทะเบียนเพิ่มทุนที่ออกจำหน่ายและชำระแล้วกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 19 พฤษภาคม 2565

18. สำรองตามกฎหมาย

ภายใต้บทบัญญัติของมาตรา 116 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทฯต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหักด้วยยอดขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน สำรองตามกฎหมายดังกล่าวไม่สามารถนำไปจ่ายเงินปันผลได้ ในปัจจุบัน บริษัทฯได้จัดสรรสำรองตามกฎหมายไว้ครบถ้วนแล้ว

19. รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

19.1 รายได้ที่รับรู้ที่เกี่ยวข้องกับยอดคงเหลือตามสัญญา

(หน่วย: พันบาท)

	2566	2565
รายได้ที่รับรู้ในระหว่างปีที่เคยรวมอยู่ในยอดยกมา		
ของหนี้สินที่เกิดจากสัญญา	13,710	20,382

19.2 รายได้ที่คาดว่าจะรับรู้สำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯคาดว่าจะมีรายได้ที่รับรู้ในอนาคตสำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้น (หรือยังไม่เสร็จสิ้นบางส่วน) ของสัญญาที่ทำกับลูกค้าจำนวน 246 ล้านบาท (2565: 492 ล้านบาท) ซึ่งบริษัทฯคาดว่าจะปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติของสัญญาดังกล่าวเสร็จสิ้นภายใน 1 ปี

20. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2566	2565
ซื้อที่ดินและจ่ายค่างานก่อสร้างระหว่างปี	1,115,950	1,301,191
การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเพิ่มขึ้น	506,673	250,024
เงินเดือนและผลประโยชน์อื่นของพนักงาน	95,023	105,235
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	5,250	4,866
ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย	56,546	38,032
ค่าธรรมเนียมการโอนและค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	42,544	70,670

21. ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2566	2565
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:		
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	35,307	91,500
ภาษีเงินได้ของต้นทุนในการทำรายการที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับส่วนของผู้ถือหุ้น	-	1,481
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:		
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	5,957	2,995
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในกำไรขาดทุน	41,264	95,976

จำนวนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับส่วนประกอบแต่ละส่วนของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2566	2565
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับกำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	641	497

รายการกระทบยอดระหว่างกำไรทางบัญชีกับค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2566	2565
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	207,332	479,973
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล (ร้อยละ)	20	20
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลคูณอัตราภาษี	41,466	95,995
ผลกระทบทางภาษีสำหรับ:		
ค่าใช้จ่ายต้องห้าม	10	19
ค่าใช้จ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่มขึ้น	(212)	(38)
รวม	(202)	(19)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในกำไรขาดทุน	41,264	95,976

ส่วนประกอบของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบแสดงฐานะการเงิน	
	2566	2565
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี		
รายได้และรายจ่ายตามงวดที่ถึงกำหนดชำระของสัญญาจะซื้อจะขาย	2,242	8,591
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับโครงการค้างจ่าย	1,114	1,197
สัญญาเช่า	9	24
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	2,898	3,050
รวม	6,263	12,862

22. กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานแสดงการคำนวณได้ดังนี้

	2566	2565
กำไรสำหรับปี (พันบาท)	166,068	383,997
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (พันหุ้น)	503,998	493,780
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาทต่อหุ้น)	0.33	0.78

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรสำหรับปี (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปี โดยได้ปรับจำนวนหุ้นสามัญตามสัดส่วนที่เปลี่ยนไปของจำนวนหุ้นสามัญที่เกิดจากการออกหุ้นปันผลในระหว่างปี 2565 จำนวน 83,997,673 หุ้น ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 17 โดยถือเสมือนว่าการออกหุ้นปันผลได้เกิดขึ้นตั้งแต่วันเริ่มต้นของงวดแรกที่เสนอรายงาน

23. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทฯที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

บริษัทฯดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย บริษัทฯประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงิน จึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้ารายใหญ่

ในปี 2566 และ 2565 บริษัทฯไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกิจการ

24. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทฯและพนักงานบริษัทฯได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 โดยบริษัทฯจะจ่ายสมทบเข้ากองทุนเป็นรายเดือนในอัตราเท่ากับร้อยละ 3 ของเงินเดือน และพนักงานจะจ่ายสมทบเข้ากองทุนเป็นรายเดือนในอัตราเท่ากับร้อยละ 2 - 15 ของเงินเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้บริหารโดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ทิสโก้ จำกัด และจะจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อพนักงานนั้นออกจากงานตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของบริษัทฯ ในระหว่างปี 2566 บริษัทฯรับรู้เงินสมทบดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายจำนวน 1.6 ล้านบาท (2565: 1.3 ล้านบาท)

25. เงินปันผล

เงินปันผล	อนุมัติโดย	เงินปันผลจ่าย (พันบาท)	เงินปันผลจ่ายต่อหุ้น (บาท)
เงินปันผลประจำปี 2564	ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น		
เงินปันผล	เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2565	83,998	0.20
หุ้นปันผล (ในอัตราส่วน 5 หุ้นเดิม ต่อ 1 หุ้นปันผล)		83,998	0.20
รวม		167,996	0.40
เงินปันผลประจำปี 2565	ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น		
เงินปันผล	เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2566	125,999	0.25

26. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

26.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯมีรายจ่ายฝ่ายทุนจำนวนเงิน 1,179 ล้านบาท (2565: 993 ล้านบาท) ที่เกี่ยวข้องกับสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อพัฒนาโครงการ

26.2 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาบริการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯมีภาระผูกพันเกี่ยวกับค่าโฆษณาและอื่น ๆ เป็นจำนวนเงิน 28 ล้านบาท (2565: 8 ล้านบาท)

26.3 การค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 บริษัทฯมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามบริษัทฯ ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของบริษัทฯคงเหลือ ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2566	2565
หนังสือค้ำประกันระบบสาธารณูปโภค	249,464	175,708
หนังสือค้ำประกันเจ้าหนี้การค้า	16,000	30,000
รวม	265,464	205,708

บริษัทฯได้นำเงินฝากธนาคารและที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางรายการของโครงการไปเป็นหลักประกันการออกหนังสือค้ำประกันดังกล่าว

27. เครื่องมือทางการเงิน

27.1 วัตถุประสงค์และนโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของบริษัทฯประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น หนี้สินตามสัญญาเช่า และเงินประกันผลงานการก่อสร้าง บริษัทฯมีความเสี่ยงทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายในการบริหารความเสี่ยง ดังนี้

ความเสี่ยงด้านเครดิต

บริษัทฯมีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวเนื่องกับเงินฝากกับธนาคารและสถาบันการเงิน และหน่วยลงทุนในกองทุนเปิดตราสารหนี้ โดยจำนวนเงินสูงสุดที่บริษัทฯอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

เครื่องมือทางการเงินและเงินฝากธนาคาร

บริษัทฯบริหารความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับยอดคงเหลือกับธนาคารและสถาบันการเงิน โดยจะลงทุนกับคู่สัญญาที่ได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯแล้วเท่านั้น

บริษัทฯมีความเสี่ยงด้านเครดิตของตราสารหนี้ไม่สูงมากนักเนื่องจากคู่สัญญาเป็นธนาคารที่มีอันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตที่อยู่ในระดับสูงซึ่งประเมินโดยสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตระหว่างประเทศ

ความเสี่ยงด้านตลาด

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	31 ธันวาคม 2566				
	อัตราดอกเบี้ยคงที่ภายใน 1 ปี	อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามราคาตลาด	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง
					(ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	18,583	-	18,583	0.25 - 0.50
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	1,149	-	-	1,149	0.25
	1,149	18,583	-	19,732	
หนี้สินทางการเงิน					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	25,000	-	25,000	4.48
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	144,086	144,086	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	508,861	-	508,861	4.48 - 5.62
เงินประกันผลงานการก่อสร้าง	-	-	18,540	18,540	-
	-	533,861	162,626	696,487	

(หน่วย: พันบาท)

	31 ธันวาคม 2565				
	อัตราดอกเบี้ยคงที่ภายใน 1 ปี	อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามราคาตลาด	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง
					(ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	284,843	-	284,843	0.20 - 0.50
หน่วยลงทุนในกองทุนเปิดตราสารหนี้	-	-	150,554	150,554	-
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	3,521	-	-	3,521	0.25 - 0.40
	3,521	284,843	150,554	438,918	
หนี้สินทางการเงิน					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	128,517	128,517	-
เงินประกันผลงานการก่อสร้าง	-	-	14,708	14,708	-
	-	-	143,225	143,225	

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

บริษัทฯ ได้ประเมินการกระจุกตัวของความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินเพื่อนำไปชำระหนี้สินเดิมและได้ข้อสรุปว่าความเสี่ยงดังกล่าวอยู่ในระดับต่ำ บริษัทฯมีความสามารถในการเข้าถึงแหล่งของเงินทุนที่หลากหลายอย่างเพียงพอ

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของหนี้สินทางการเงินของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 ซึ่งพิจารณาจากกระแสเงินสดตามสัญญาที่ยังไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน สามารถแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566		
	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	รวม
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	25,000	-	25,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	144,086	-	144,086
เงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน	394,127	173,509	567,636
หนี้สินตามสัญญาเช่า	647	29	676
เงินประกันผลงานการก่อสร้าง	18,540	-	18,540
รวม	582,400	173,538	755,938

(หน่วย: พันบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565		
	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	รวม
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	128,517	-	128,517
หนี้สินตามสัญญาเช่า	2,215	676	2,891
เงินประกันผลงานการก่อสร้าง	14,708	-	14,708
รวม	145,440	676	146,116

27.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของบริษัทฯจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด บริษัทฯจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

28. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของบริษัทฯ คือ การจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯและเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น รวมถึงการปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้ โดยบริษัทฯได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินดังกล่าวตลอดระยะเวลาที่รายงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.32:1 (2565: 0.09:1)

29. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2567 ได้มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานประจำปี 2566 โดยบริษัทจะจ่ายเงินปันผลในรูปเงินสด ในอัตราหุ้นละ 0.15 บาท หรือคิดเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 75.6 ล้านบาท

ทั้งนี้ มติดังกล่าวจะนำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯประจำปี 2567 เพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

30. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2567