

บริษัท เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

รายงานและงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการ
บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของ บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) และบริษัท ย่อย (กลุ่มบริษัท) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 งบกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และงบกระแสเงินสดรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ และข้าพเจ้าได้ตรวจสอบ งบการเงินเฉพาะกิจการของ บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) (บริษัท) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น และ งบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมถึงสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมของ บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และผลการดำเนินงานรวมและกระแสเงินสดรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการของ บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควร ในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทและบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3.2 เนื่องด้วยผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 กลุ่มบริษัทได้จัดทำงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยเลือกนำแนวปฏิบัติทางการบัญชี เรื่อง มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ที่ประกาศโดยสภาวิชาชีพบัญชี มาถือปฏิบัติ ทั้งนี้ ข้าพเจ้ามิได้แสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขต่อกรณีนี้แต่อย่างใด

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

การประมาณการต้นทุนโครงการ

- ความเสี่ยง

บริษัทประกอบกิจการขายบ้านพร้อมที่ดิน มีโครงการในกรุงเทพมหานครและต่างจังหวัด ซึ่งมีทั้งบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียม โดยบริษัทต้องมีการจัดทำประมาณการต้นทุนโครงการ ซึ่งประกอบด้วย ต้นทุนค่าที่ดิน ต้นทุนค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืม และต้นทุนงานสาธารณูปโภคส่วนกลาง เพื่อจัดทำประมาณการต้นทุนโครงการเป็นรายแปลง และใช้ในการคำนวณต้นทุนสินค้าคงเหลือและการรับรู้ต้นทุนขายสำหรับแปลงที่โอน โดยประมาณการดังกล่าวมีความซับซ้อนและต้องใช้ดุลยพินิจค่อนข้างมาก คือประมาณการต้นทุนการกู้ยืม และประมาณการต้นทุนงานสาธารณูปโภคส่วนกลาง ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานในการประมาณการกระแสเงินสดรับและจ่ายตลอดทั้งโครงการ และประสิทธิภาพการก่อสร้างงานสาธารณูปโภคส่วนกลางในอดีต โดยข้าพเจ้าได้ให้ความสำคัญเป็นพิเศษในการตรวจสอบการจัดทำ และทบทวนประมาณการต้นทุนโครงการตามข้อกำหนดในมาตรฐานการรายงานทางการเงินเนื่องจากมีนัยสำคัญต่องบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ตามงบการเงินรวมบริษัทมีสินค้าคงเหลือจำนวนเงิน 124.53 ล้านบาท (ดูหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 9) และต้นทุนการพัฒนาที่ดินจำนวนเงิน 1,642.01 ล้านบาท (ดูหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 10) รวมเป็นจำนวนเงิน 1,766.54 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 45.58 ของสินทรัพย์รวม และสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทรับรู้ต้นทุนขายจำนวนเงิน 1,204.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 74.20 ของค่าใช้จ่ายรวม

- การตอบสนองความเสี่ยง

วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้าต่อเรื่องดังกล่าว ข้าพเจ้าได้สอบถามผู้บริหารถึงการกำหนดนโยบายและกระบวนการในการจัดทำประมาณการต้นทุนโครงการ โดยได้พิจารณาความสมเหตุสมผลของข้อสมมติฐานและวิธีการที่ผู้บริหารใช้ในการคำนวณประมาณการต้นทุนโครงการ และการทบทวนประมาณการต้นทุนโครงการดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ โดยการตรวจสอบหลักฐานสนับสนุนซึ่งแสดงถึงการประมาณการที่ดีที่สุดของฝ่ายบริหาร โดยเฉพาะเรื่องการคาดการณ์การประมาณการกระแสเงินสดรับและจ่ายตลอดระยะเวลาโครงการ เพื่อจัดทำประมาณการต้นทุนการกู้ยืม และข้อมูลงานก่อสร้างสาธารณูปโภค เพื่อจัดทำประมาณการต้นทุนงานสาธารณูปโภคส่วนกลาง นอกจากนี้ข้าพเจ้าได้มีการเปรียบเทียบต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงกับประมาณการต้นทุนดังกล่าว และข้าพเจ้าได้ให้ความสำคัญกับความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลของนโยบายการบัญชีเกี่ยวกับการใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.19 และพบว่าประมาณการต้นทุนโครงการมีความสมเหตุสมผลและเป็นไปตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

- ความเสี่ยง

บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน คอนโดมิเนียม และที่ดินรอพัฒนาสำหรับปี 2563 เป็นจำนวนเงินรวม 1,769.08 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 98.65 ของรายได้รวม โดยบริษัทมีจำนวน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และสัญญาขายอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนมาก รวมถึงการให้ส่วนลด โปรโมชันส่งเสริมการขายที่หลากหลาย ดังนั้นข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญต่อการเกิดขึ้นจริงของรายได้ การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการส่งเสริมการขายว่าเป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินหรือไม่ ดังนั้น ข้าพเจ้าจึงกำหนดให้การตรวจสอบรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ บริษัทได้เปิดเผยนโยบายการบัญชีเกี่ยวกับการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.1

- การตอบสนองความเสี่ยง

วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้าต่อเรื่องดังกล่าว ได้ใช้วิธีสอบถามเจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบและทำความเข้าใจระบบรายได้และการส่งเสริมการขายของโครงการต่างๆ ของบริษัท และทดสอบระบบการควบคุมภายใน โดยเลือกสุ่มรายการมาทดสอบการควบคุมว่าได้มีการปฏิบัติเป็นไปตามการควบคุมที่กำหนดไว้หรือไม่ เลือกตรวจสอบสัญญาขาย การอนุมัติการให้ส่วนลดหรือ โปรโมชันส่งเสริมการขายที่เกี่ยวข้อง เอกสารการโอนกรรมสิทธิ์ และการได้รับชำระเงิน เพื่อตรวจสอบการเกิดขึ้นจริง ความถูกต้องของการรับรู้รายได้ตามเงื่อนไขของสัญญาที่ทำกับลูกค้า มีความสอดคล้องกับนโยบายการบัญชี และตรวจสอบรายได้จากการขายทั้งรายการทั้งในระหว่างปีและรายการไถ่วันสิ้นปี รวมถึงการวิเคราะห์เปรียบเทียบเป็นรายการ โครงการเพื่อตรวจสอบความผิดปกติที่เกิดขึ้น รวมถึงการบันทึกรายได้ในสมุดรายวันทั่วไป และรายการปรับปรุงที่เกี่ยวข้อง เพื่อประเมินว่า มีการบันทึกรายได้ที่ไม่เกิดขึ้นจริง หรือไม่ ข้าพเจ้าพบว่าการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามนโยบายการบัญชีและเป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปีแต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่า ข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล เพื่อให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลดำเนินการแก้ไขข้อมูลที่แสดงขัดต่อข้อเท็จจริง

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทและบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน

- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทและบริษัท

- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร

- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง

- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่างๆที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่อง que สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

ผู้สอบบัญชีที่รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้คือ นางสาวโชติมา กิจศิริกร

(นางสาวโชติมา กิจศิริกร)
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 7318

บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด
กรุงเทพมหานคร
วันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2564

บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

หมายเหตุ		สินทรัพย์				
		บาท				
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
		2563	2562	2563	2562	
สินทรัพย์หมุนเวียน						
	เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7	64,807,687.65	27,209,956.29	57,071,701.00	19,194,626.54
	เงินลงทุนชั่วคราว		-	954,238.51	-	712,417.43
	ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	8	8,881,813.07	8,071,012.27	7,335,956.16	7,195,957.37
	เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	6	-	-	10,000,000.00	-
	สินค้าคงเหลือ	9	124,530,392.81	172,056,399.74	123,560,953.95	171,982,705.82
	ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน	10	1,642,013,822.84	1,890,016,484.33	1,642,013,822.84	1,890,016,484.33
	ที่ดินรอการพัฒนา	11	451,635,863.33	488,208,880.15	451,279,252.33	487,852,269.15
	สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	12	963,838.91	-	720,343.96	-
	สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	13	11,190,422.51	2,347,471.35	11,276,674.29	2,349,682.55
	รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		2,304,023,841.12	2,588,864,442.64	2,303,258,704.53	2,579,304,143.19
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
	สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	14	11,019,233.26	13,820,850.90	11,019,233.26	13,820,850.90
	เงินลงทุนในบริษัทย่อย	15	-	-	86,864,497.95	79,364,497.95
	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	16	221,229,351.66	192,201,288.11	221,229,351.66	192,201,288.11
	ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	17	100,179,658.33	94,147,347.22	77,276,198.23	85,649,682.49
	สินทรัพย์สิทธิการใช้	18	21,722,678.73	-	10,816,588.79	-
	สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	19	4,170,328.59	4,652,905.29	3,989,385.31	4,527,579.53
	ที่ดินรอการพัฒนา	11	1,184,981,885.80	1,184,981,885.80	1,111,930,937.80	1,111,930,937.80
	สินทรัพย์ก้ำเงินได้รอตัดบัญชี	20	18,930,662.10	14,645,096.53	17,140,248.54	12,923,523.97
	สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	21	9,297,664.72	9,386,493.82	9,185,491.93	9,266,765.43
	รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		1,571,531,463.19	1,513,835,867.67	1,549,451,933.47	1,509,685,126.18
	รวมสินทรัพย์		3,875,555,304.31	4,102,700,310.31	3,852,710,638.00	4,088,989,269.37

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

หมายเหตุ	บาท				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2563	2562	2563	2562	
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น					
จากสถาบันการเงิน	22	3,020,169.34	306,870,308.27	3,020,169.34	306,870,308.27
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	23	416,812,791.74	252,112,292.76	410,696,966.48	248,152,736.55
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		8,560,032.86	-	8,560,032.86	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน					
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	24	259,925,926.39	273,073,114.78	259,925,926.39	273,073,114.78
หนี้สินตามสัญญาเช่า					
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	25	6,515,216.77	-	3,511,551.38	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	6	184,000,000.00	219,000,000.00	179,000,000.00	219,000,000.00
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการ	6	2,500,000.00	2,500,000.00	-	-
รวมหนี้สินหมุนเวียน		<u>881,334,137.10</u>	<u>1,053,555,715.81</u>	<u>864,714,646.45</u>	<u>1,047,096,159.60</u>
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	24	163,386,538.92	349,044,055.40	163,386,538.92	349,044,055.40
หนี้สินตามสัญญาเช่า	25	17,559,121.35	-	9,524,867.10	-
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	26	60,001,513.03	64,929,973.73	57,894,317.71	63,221,676.64
ประมาณการหนี้สินค่าบำรุงสาธารณูปโภค	27	20,294,313.97	16,525,633.51	20,294,313.97	16,525,633.51
ประมาณการหนี้สินจากการซื้อโครงการ					
อสังหาริมทรัพย์	28	36,806,740.00	42,740,740.00	33,498,150.00	39,198,150.00
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		9,220,253.22	3,950,237.21	9,220,253.22	3,950,237.21
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		<u>307,268,480.49</u>	<u>477,190,639.85</u>	<u>293,818,440.92</u>	<u>471,939,752.76</u>
รวมหนี้สิน		<u>1,188,602,617.59</u>	<u>1,530,746,355.66</u>	<u>1,158,533,087.37</u>	<u>1,519,035,912.36</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอ็น.ซี. เฮ้าส์ซิง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

หมายเหตุ	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ 1,245,284,305 หุ้น				
มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท	1,245,284,305.00	1,245,284,305.00	1,245,284,305.00	1,245,284,305.00
ทุนที่ออกและชำระแล้ว				
หุ้นสามัญ 1,245,283,691 หุ้น				
มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท	1,245,283,691.00	1,245,283,691.00	1,245,283,691.00	1,245,283,691.00
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	577,530,000.00	577,530,000.00	577,530,000.00	577,530,000.00
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว - ตำรองตามกฎหมาย	31	81,560,000.00	75,360,000.00	81,560,000.00
ยังไม่ได้จัดสรร		780,306,836.20	669,306,064.01	789,803,859.63
องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น		-	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่		2,684,680,527.20	2,567,479,755.01	2,694,177,550.63
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อย		2,272,159.52	4,474,199.64	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		2,686,952,686.72	2,571,953,954.65	2,694,177,550.63
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		3,875,555,304.31	4,102,700,310.31	3,852,710,638.00
				4,088,989,269.37

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

หมายเหตุ	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
รายได้	6			
รายได้จากการขาย		1,769,077,898.00	1,211,569,864.00	1,769,077,898.00
รายได้จากการให้เช่าและบริการ		14,023,009.99	20,022,256.42	8,446,895.06
รายได้อื่น		10,098,871.20	21,242,588.33	9,979,206.56
รวมรายได้		1,793,199,779.19	1,252,834,708.75	1,787,503,999.62
ค่าใช้จ่าย	6			
ต้นทุนขาย		1,203,998,224.89	819,503,574.96	1,203,998,224.89
ต้นทุนให้เช่าและบริการ		26,817,600.92	20,954,263.92	15,831,793.77
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย		169,617,084.83	141,518,305.45	169,617,084.83
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		222,148,224.45	200,516,992.66	216,337,214.47
รวมค่าใช้จ่าย		1,622,581,135.09	1,182,493,136.99	1,605,784,317.96
กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน		170,618,644.10	70,341,571.76	181,719,681.66
ต้นทุนทางการเงิน	36	29,268,153.62	42,316,554.76	28,788,496.93
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		141,350,490.48	28,025,017.00	152,931,184.73
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	30	30,774,205.40	6,779,096.80	30,843,046.39
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี		110,576,285.08	21,245,920.20	122,088,138.34
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทรายการใหม่เข้าไปไว้ใน				
กำไรหรือขาดทุน				
กำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลัก				
คณิตศาสตร์ประกันภัย - สูทธิจากภาษีเงินได้		1,922,371.99	(2,572,261.80)	2,136,055.28
รายการที่อาจถูกจัดประเภทรายการใหม่ในภายหลังเข้าไป				
ไว้ในกำไรหรือขาดทุน		-	-	-
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี		1,922,371.99	(2,572,261.80)	2,136,055.28
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		112,498,657.07	18,673,658.40	124,224,193.62

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

		บาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
หมายเหตุ		2563	2562	2563	2562
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)					
	ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	115,278,400.21	21,771,870.56	122,088,138.34	21,788,016.74
	ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(4,702,115.12)	(525,950.36)	-	-
		<u>110,576,285.09</u>	<u>21,245,920.20</u>	<u>122,088,138.34</u>	<u>21,788,016.74</u>
การแบ่งกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม					
	ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	117,200,772.19	18,673,658.40	124,224,193.62	18,989,689.03
	ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(4,702,115.12)	-	-	-
		<u>112,498,657.07</u>	<u>18,673,658.40</u>	<u>124,224,193.62</u>	<u>18,989,689.03</u>
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	37				
	กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น (บาทต่อหุ้น)	0.093	0.017	0.098	0.017

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอ็น.ซี. เฮ้าส์ซิง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

		บาท							
		งบการเงินรวม							
		ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่					ส่วนได้เสียที่	รวม	
		ทุนเรือนหุ้น	ส่วนเกินมูลค่า	กำไรสะสม		องค์ประกอบอื่น	ไม่มีอำนาจ		
		ที่ออกและ	หุ้นสามัญ	จัดสรรแล้ว-สำรอง	ที่ยังไม่ได้	ของผู้ถือหุ้น	ควบคุม		
หมายเหตุ	ชำระแล้ว		ตามกฎหมาย	จัดสรร					
	ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	1,245,283,691.00	577,530,000.00	74,150,000.00	688,674,665.98	-	-	2,585,638,356.98	
	ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมเพิ่มขึ้น								
	จากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	5,000,150.00	5,000,150.00	
	จัดสรรทุนสำรองตามกฎหมาย	31	-	1,210,000.00	(1,210,000.00)	-	-	-	
	จ่ายเงินปันผล	32	-	-	(37,358,210.73)	-	-	(37,358,210.73)	
	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ								
	กำไรสำหรับปี	-	-	-	21,771,870.56	-	(525,950.36)	21,245,920.20	
	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	(2,572,261.80)	-	-	(2,572,261.80)	
	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	19,199,608.76	-	(525,950.36)	18,673,658.40	
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	1,245,283,691.00	577,530,000.00	75,360,000.00	669,306,064.01	-	4,474,199.64	2,571,953,954.65	
	รับชำระค่าหุ้นในบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	2,500,075.00	2,500,075.00	
	จัดสรรทุนสำรองตามกฎหมาย	31	-	6,200,000.00	(6,200,000.00)	-	-	-	
	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ								
	กำไรสำหรับปี	-	-	-	115,278,400.20	-	(4,702,115.12)	110,576,285.08	
	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	1,922,371.99	-	-	1,922,371.99	
	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	117,200,772.19	-	(4,702,115.12)	112,498,657.07	
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	1,245,283,691.00	577,530,000.00	81,560,000.00	780,306,836.20	-	2,272,159.52	2,686,952,686.72	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

		บาท					
		งบการเงินเฉพาะกิจการ					
หมายเหตุ		ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ	กำไรสะสม		องค์ประกอบอื่น ของผู้ถือหุ้น	รวม
				จัดสรรแล้ว-สำรอง ตามกฎหมาย	ที่ยังไม่ได้ จัดสรร		
	ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	1,245,283,691.00	577,530,000.00	74,150,000.00	691,358,187.71	-	2,588,321,878.71
	จัดสรรทุนสำรองตามกฎหมาย	31	-	1,210,000.00	(1,210,000.00)	-	-
	จ่ายเงินปันผล	32	-	-	(37,358,210.73)	-	(37,358,210.73)
	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ						
	กำไรสำหรับปี		-	-	21,788,016.74	-	21,788,016.74
	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี		-	-	(2,798,327.71)	-	(2,798,327.71)
	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	18,989,689.03	-	18,989,689.03
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	1,245,283,691.00	577,530,000.00	75,360,000.00	671,779,666.01	-	2,569,953,357.01
	จัดสรรทุนสำรองตามกฎหมาย	31	-	6,200,000.00	(6,200,000.00)	-	-
	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ						
	กำไรสำหรับปี		-	-	122,088,138.34	-	122,088,138.34
	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี		-	-	2,136,055.28	-	2,136,055.28
	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	124,224,193.62	-	124,224,193.62
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	1,245,283,691.00	577,530,000.00	81,560,000.00	789,803,859.63	-	2,694,177,550.63

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	110,576,285.09	21,245,920.20	122,088,138.35	21,788,016.74
ปรับรายการที่กระทบกำไร (ขาดทุน) เป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
การปรับปรุงด้วยค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	30,774,205.40	6,779,096.80	30,843,046.38	6,670,688.03
การปรับปรุงต้นทุนทางการเงิน	29,268,153.62	42,338,767.09	28,788,496.93	42,104,192.59
การปรับปรุงด้วยลูกหนี้จากการดำเนินงานอื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(1,773,757.00)	4,033,472.08	(139,998.79)	(2,087,883.20)
การปรับปรุงด้วยสินค้าคงเหลือ (เพิ่มขึ้น) ลดลง	47,526,006.93	135,730,559.59	48,421,751.87	135,804,253.51
การปรับปรุงด้วยต้นทุนการพัฒนาที่ดิน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	338,349,952.24	11,712,909.21	338,349,952.24	11,712,909.21
การปรับปรุงด้วยที่ดินรอการพัฒนา (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(40,481,250.00)	8,804,817.06	(40,481,250.00)	8,804,817.06
การปรับปรุงด้วยสินทรัพย์อื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(8,547,455.20)	(2,151,308.65)	(9,610,768.24)	4,903,663.26
การปรับปรุงด้วยเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้				
หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	165,876,648.68	16,620,997.52	164,138,684.14	12,091,268.56
การปรับปรุงด้วยหนี้สินอื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	6,170,185.44	1,964,645.21	5,270,016.00	1,964,645.21
ค่าเสื่อมราคา ค่าสูญสิ้นและค่าตัดจำหน่าย	24,768,346.05	21,046,855.44	21,786,485.44	20,937,920.50
การปรับปรุงด้วยผลขาดทุนจากการด้อยค่าที่รับรู้ในกำไร				
หรือขาดทุน (กลับรายการ)	-	2,518,096.45	-	2,518,096.45
การปรับปรุงด้วยประมาณการหนี้สิน				
ผลประโยชน์พนักงาน (กลับรายการ)	3,394,151.79	4,583,040.00	3,241,838.61	4,367,528.00
การปรับปรุงด้วยหนี้สูญ และหนี้สงสัยจะสูญ (กลับรายการ)	-	980,000.00	-	980,000.00
การปรับปรุงด้วยประมาณการหนี้สิน				
ค่าบำรุงสาธารณูปโภค (กลับรายการ)	3,768,680.46	1,702,616.41	3,768,680.46	1,702,616.41
การปรับปรุงด้วยขาดทุน (กำไร) จากการปรับมูลค่ายุติธรรม	(1,644.19)	(4,997.34)	(1,644.19)	(4,997.34)
การปรับปรุงด้วยขาดทุน (กำไร) จากการขายและตัดจำหน่าย				
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	13,249,258.24	5,549,165.05	13,249,260.24	5,780,600.55
การปรับปรุงด้วยขาดทุน (กำไร) จากการตัดจำหน่ายเจ้าหนี้				
การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น	-	(200,712.10)	-	-
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) การดำเนินงาน	722,917,767.55	283,253,940.02	729,712,689.44	280,038,335.54
ภาษีเงินได้รับคืน (จ่ายออก)	(27,042,510.66)	(11,303,729.92)	(27,033,751.91)	(11,282,443.02)
เงินสดรับ (จ่าย) อื่นจากกิจกรรมดำเนินงาน				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	(32,623.23)	-	-	-
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	(6,705,163.70)	-	(6,705,163.70)	-
ประมาณการหนี้สินค่าบำรุงสาธารณูปโภค	-	(4,704,334.80)	-	(4,704,334.80)
หนี้สินจากการซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์	(5,934,000.00)	-	(5,700,000.00)	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	683,203,469.96	267,245,875.30	690,273,773.83	264,051,557.72

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	(7,956.21)	(3,418.27)	(6,282.34)	(1,266.31)
เงินฝากธนาคารและเงินลงทุนอื่นที่มีภาระค้ำประกันเพิ่มขึ้น	2,801,617.64	(4,578,947.38)	2,801,617.64	(4,578,947.38)
เงินสดรับจากการให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	6,000,000.00
เงินสดจ่ายให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(10,000,000.00)	(6,000,000.00)
เงินสดจ่ายเพิ่มทุนในบริษัทย่อย	-	(14,999,850.00)	(7,500,000.00)	(7,500,000.00)
เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(19,507,495.15)	(11,692,394.64)	(3,466,259.97)	(3,096,687.36)
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(36,733,912.57)	(10,847,701.83)	(36,733,912.57)	(10,847,701.83)
เงินสดรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์	70,000.00	12,600,000.00	70,000.00	12,368,564.50
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(370,874.80)	(653,430.85)	(284,424.80)	(523,930.85)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(53,748,621.09)	(30,175,742.97)	(55,119,262.04)	(14,179,969.23)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น				
จากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(303,850,138.93)	(149,554,482.58)	(303,850,138.93)	(149,554,482.58)
เงินสดจ่ายชำระภาระหนี้สินตามสัญญาเช่า	(5,659,845.92)	-	(3,774,105.92)	-
เงินสดรับชำระค่าหุ้นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	2,500,075.00	20,000,000.00	-	-
เงินสดรับเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	5,000,000.00	-	-	-
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	(40,000,000.00)	(11,000,000.00)	(40,000,000.00)	(10,000,000.00)
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมกรรมการ	-	(500,000.00)	-	-
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่น	-	(48,161,777.52)	-	(48,161,777.52)
เงินสดรับจากการกู้ยืมระยะยาว	440,679,925.58	332,575,346.26	440,679,925.58	332,575,346.26
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	(639,484,626.45)	(268,175,145.01)	(639,484,630.44)	(268,175,145.01)
จ่ายดอกเบี้ยจ่าย	(51,042,506.79)	(76,904,608.08)	(50,848,487.62)	(76,625,772.49)
จ่ายเงินปันผลจ่าย	-	(37,358,210.73)	-	(37,358,210.73)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(591,857,117.51)	(239,078,877.66)	(597,277,437.33)	(257,300,042.07)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) - สุทธิ	37,597,731.36	(2,008,745.33)	37,877,074.46	(7,428,453.58)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	27,209,956.29	29,218,701.62	19,194,626.54	26,623,080.12
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	64,807,687.65	27,209,956.29	57,071,701.00	19,194,626.54

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

ข้อมูลงบกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม

1) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ประกอบด้วย

เงินสดในมือ	724,000.00	702,000.00	609,000.00	662,000.00
เงินฝากธนาคาร	64,083,687.65	26,507,956.29	56,462,701.00	18,532,626.54
รวม	<u>64,807,687.65</u>	<u>27,209,956.29</u>	<u>57,071,701.00</u>	<u>19,194,626.54</u>

- 2) ในปี 2563 และ 2562 บริษัทได้โอนต้นทุนการพัฒนาที่ดินจำนวน 27.91 ล้านบาท และ 65.63 ล้านบาท เข้าเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินรอการพัฒนา
- 3) ในปี 2563 บริษัทได้โอนเงินมัดจำเข้าเป็นส่วนหนึ่งของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 1.48 ล้านบาท
- 4) ในปี 2563 บริษัทซื้อเครื่องใช้สำนักงาน โดยทำสัญญาเช่าการเงินและซื้อจำนวน 2.18 ล้านบาท
- 5) ในปี 2563 บริษัทได้โอนสำนักงานขายจากที่ดินรอพัฒนามารวมในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จำนวน 8.75 ล้านบาท

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2563

1. ข้อมูลทั่วไป

(ก) ภูมิกำเนิดและสถานะทางกฎหมาย

บริษัทจดทะเบียนจัดตั้งเป็นบริษัทจำกัดเมื่อวันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2537 โดยได้แปรสภาพจากบริษัท จำกัด มาเป็นบริษัทมหาชนจำกัด ซึ่งได้จดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้าแล้วเมื่อวันที่ 27 พฤศจิกายน 2546 และได้แก้ไขชื่อบริษัทเป็น บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน) (N.C. Housing Public Company Limited)

บริษัทมีที่อยู่ตามที่ได้จดทะเบียนไว้ดังนี้

เลขที่ 1/765 หมู่ที่ 17 ซอยอัมพร ถนนพหลโยธิน กม.26 ตำบลคูคต อำเภอลำลูกกา จังหวัด ปทุมธานี 12130 ประเทศไทย

(ข) ลักษณะธุรกิจ

บริษัทและบริษัทย่อยประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าได้แก่ จัดสรรที่ดินและปลูกบ้านสำเร็จรูปและคอนโดมิเนียมงานก่อสร้าง การบริการและเช่าภายในสโมสรหมู่บ้าน และศูนย์ฟื้นฟูสุขภาพและดูแลผู้สูงอายุ เป็นต้น

(ค) ชื่อบริษัทใหญ่

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท คือ บริษัท เอ็นซีเอช 2555 โฮลดิ้ง จำกัด สัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 51.00

2. เกณฑ์ในการจัดทำงานทางการเงินรวมและการดำเนินงาน

2.1 งบการเงินรวมนี้ได้รวมบัญชีต่างๆ ของบริษัท เอ็น.ซี.เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยที่บริษัท เอ็น.ซี.เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อม ดังต่อไปนี้

	อัตราร้อยละของการถือหุ้นทั้งทางตรง และทางอ้อม		ลักษณะธุรกิจ
	2563	2562	
<u>บริษัทย่อย</u>			
บริษัท เอ็น.ซี.พรีอเพอร์ดี แมนเนจเม้นท์ จำกัด	100	100	รับเหมาก่อสร้างและบริหารโครงการ
บริษัท ควอลิตี้ ลีฟวิ่ง แมนเนจเม้นท์ จำกัด	100	100	บริหารงานหมู่บ้าน
<u>บริษัทย่อยทางอ้อม - ถือโดย</u>			
<u>บริษัท เอ็น.ซี.พรีอเพอร์ดี แมนเนจเม้นท์ จำกัด</u>			
บริษัท ศิริอรุณ เวลเนส จำกัด	60	60	ศูนย์ฟื้นฟูสุขภาพและดูแลผู้สูงอายุ

2.2 สินทรัพย์และรายได้ของบริษัทย่อยซึ่งรวมอยู่ในงบการเงินรวมคิดเป็นจำนวนประมาณร้อยละ ดังนี้ :

	อัตราร้อยละของยอดสินทรัพย์ ของบริษัทย่อยซึ่งรวมอยู่ในงบ แสดงฐานะทางการเงินรวม		อัตราร้อยละของยอดรายได้ของ บริษัทย่อยซึ่งรวมอยู่ในงบกำไร ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	
	2563	2562	2563	2562
<u>บริษัทย่อย</u>				
บริษัท เอ็น.ซี.พีร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	2.37	2.04	0.17	2.35
บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด	0.05	0.04	4.28	39.70
<u>บริษัทย่อยทางอ้อม - ถือโดย</u>				
<u>บริษัท เอ็น.ซี.พีร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด</u>				
บริษัท สิริอรุณ เวลเนส จำกัด	1.30	0.37	4.44	0.30

- 2.3 บริษัทบันทึกบัญชีโดยวิธีซื้อ สำหรับการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย
- 2.4 รายการบัญชีที่มีสาระสำคัญกับบริษัทย่อยที่รวมในงบการเงินรวมได้หักกลบคanceledแล้ว
- 2.5 งบการเงินรวมจัดทำขึ้น โดยใช้นโยบายการบัญชีเดียวกัน สำหรับรายการบัญชีที่เหมือนกันหรือเหตุการณ์ทางบัญชีที่คล้ายคลึงกัน
- 2.6 ยอดคงค้างระหว่างบริษัทและบริษัทย่อย รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว
- 2.7 ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อย ส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัท และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของกำไรหรือขาดทุนรวม และส่วนของผู้ถือหุ้นในงบแสดงฐานะการเงินรวม

3. หลักเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

3.1 หลักเกณฑ์ในการจัดทำและนำเสนองบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่กฎหมายกำหนดตามพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 โดยได้ถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และการแสดงรายการได้ทำขึ้นตามแบบกำหนดรายการย่อที่ต้องมีในงบการเงินสำหรับบริษัทมหาชนจำกัด ที่กำหนดโดยประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทใช้เป็นทางการตามกฎหมายของงบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากงบการเงินฉบับภาษาไทยดังกล่าว

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยเกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุง ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน ยกเว้น มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ดังต่อไปนี้ที่มีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน ประกอบด้วย มาตรฐานและการตีความมาตรฐาน 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 (Business Model) หลักการเกี่ยวกับวิธีการคำนวณการด้อยค่าของเครื่องมือทางการเงิน โดยใช้แนวคิดของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น และหลักการเกี่ยวกับการบัญชีป้องกันความเสี่ยง รวมถึงการแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน และเมื่อมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มนี้มีผลบังคับใช้ จะทำให้มาตรฐานการบัญชี การตีความมาตรฐานการบัญชี และแนวปฏิบัติทางการบัญชีบางฉบับที่มีผลบังคับใช้อยู่ในปัจจุบันถูกยกเลิกไป

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 ใช้แทนมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาเช่า และการตีความมาตรฐานบัญชีที่เกี่ยวข้อง มาตรฐานฉบับนี้ได้กำหนดหลักการของการรับรู้รายการการวัดมูลค่า การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลของสัญญาเช่า และกำหนดให้ผู้เช่ารับรู้สินทรัพย์และหนี้สินสำหรับสัญญาเช่าทุกรายการที่มีระยะเวลาในการเช่ามากกว่า 12 เดือน เว้นแต่สินทรัพย์อ้างอิงนั้นมีมูลค่าต่ำ

การบัญชีสำหรับผู้ให้เช่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญจากมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 ผู้ให้เช่ายังคงต้องจัดประเภทสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าเงินทุนโดยใช้หลักการเช่นเดียวกันกับมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17

บริษัทและบริษัทย่อยได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน และมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 มาใช้เป็นครั้งแรก โดยรับรู้ผลกระทบสะสมโดยการปรับปรุงยอดยกมากับกำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 (Modified Retrospective Approach) โดยไม่ปรับย้อนหลังงบการเงินปีก่อนที่แสดงเปรียบเทียบ ผลกระทบสะสมจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินมาใช้เป็นครั้งแรก ได้แสดงไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5

แนวปฏิบัติทางการบัญชี เรื่อง มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19)

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้แนวปฏิบัติทางการบัญชี เรื่อง มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อลดผลกระทบในบางเรื่องจากการปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินบางฉบับ และเพื่อให้เกิดความชัดเจนในวิธีปฏิบัติทางบัญชีในช่วงเวลาที่ยังมีความไม่แน่นอนเกี่ยวกับสถานการณ์ดังกล่าว

แนวปฏิบัติทางการบัญชีดังกล่าวได้ประกาศลงในราชกิจจานุเบกษาเมื่อวันที่ 22 เมษายน 2563 และมีผลบังคับใช้สำหรับการจัดทำงบการเงินของกลุ่มบริษัทที่มีรอบระยะเวลารายงานสิ้นสุดภายในช่วงเวลาระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563

กลุ่มบริษัทเลือกใช้มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีดังต่อไปนี้

- เลือกที่จะไม่นำข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับสถานการณ์ COVID-19 ที่อาจจะกระทบต่อการพยากรณ์ทางการเงิน ในอนาคตใช้ประกอบเทคนิคการวัดมูลค่ายุติธรรมที่เกี่ยวข้อง กิจการยังปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 เรื่อง การวัดมูลค่ายุติธรรม
- เลือกที่จะไม่นำการลดค่าเช่าตามสัญญาจากผู้ให้เช่า มาถือเป็นการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า โดยทยอยปรับลดหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ครบกำหนดแต่ละงวดตามสัดส่วนที่ได้ส่วนลด พร้อมทั้งกลับรายการค่าเสื่อมราคาจากสินทรัพย์สิทธิการใช้และดอกเบี้ยจากหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ยังคงรับรู้ในแต่ละงวดตามสัดส่วนของค่าเช่าที่ลดลง และบันทึกผลต่างที่เกิดขึ้นในกำไรหรือขาดทุน
- เลือกที่จะไม่นำข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับสถานการณ์ COVID-19 ที่มีความไม่แน่นอนซึ่งอาจกระทบต่อการประมาณการกำไรทางภาษีที่จะเกิดขึ้นในอนาคต มาเป็นข้อมูลในการประมาณการความเพียงพอของกำไรทางภาษีที่จะเกิดขึ้นในอนาคต เพื่อที่จะใช้ประโยชน์จากสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี
- เลือกที่จะไม่นำสถานการณ์ COVID-19 มาถือเป็นข้อบ่งชี้ของการด้อยค่า ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 36 เรื่อง การด้อยค่าของสินทรัพย์

3.3 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้ในอนาคต

ในระหว่างปี สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกประกาศสภาวิชาชีพบัญชี และลงประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว สำหรับกรอบแนวคิดสำหรับการรายงานทางการเงิน (ใหม่) และมีการปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงินจากปี 2562 เป็นจำนวนหลายฉบับ โดยให้ถือปฏิบัติกับงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2564 เป็นต้นไป ซึ่งการปรับปรุงดังกล่าวเกิดจากการปรับปรุง/แก้ไขหลักการดังต่อไปนี้

การปรับปรุงการอ้างอิงกรอบแนวคิดในมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินบางฉบับประกอบด้วยการอ้างอิงหรือการอ้างถึง “IASB’s Framework for the Preparation and Presentation of Financial Statements” การปรับปรุงการอ้างอิงกรอบแนวคิดในมาตรฐานการรายงานทางการเงินได้ปรับการอ้างอิงหรือการอ้างถึงบางส่วนที่กล่าวข้างต้นให้เป็นปัจจุบันและทำการปรับปรุงอื่นๆเพื่ออธิบายให้ชัดเจนขึ้นว่าเอกสารแต่ละฉบับนั้นเป็นการอ้างอิง “กรอบแนวคิด” ของปีใด

กรอบแนวคิดสำหรับการรายงานทางการเงิน

กรอบแนวคิดสำหรับการรายงานทางการเงิน ประกอบด้วย การปรับปรุงคำนิยามของสินทรัพย์และหนี้สิน เกณฑ์ในการรวมสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงิน นอกจากนี้ยังรวมถึงหลักการใหม่และแนวปฏิบัติที่ได้ถูกเพิ่มเติมเข้าไป ดังต่อไปนี้

1. การวัดมูลค่า ซึ่งรวมถึงปัจจัยที่ต้องพิจารณาในการเลือกเกณฑ์ในการวัดมูลค่า
2. การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูล ซึ่งรวมถึงเมื่อใดที่จะจัดประเภทรายการรายได้และค่าใช้จ่ายในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น
3. กิจการที่เสนอรายงาน
4. เมื่อใดสินทรัพย์และหนี้สินจะถูกเอาออกจากงบการเงิน

กรอบแนวคิด ยังได้อธิบายให้ชัดเจนขึ้นถึงบทบาทของความสามารถของฝ่ายบริหารในการดูแลรักษาทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจของกิจการ ความระมัดระวัง และความไม่แน่นอนของการวัดมูลค่าในการรายงานทางการเงิน

คำนิยามของธุรกิจ

คำนิยามของธุรกิจ ที่ปรับปรุงในมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 3 เรื่อง การรวมธุรกิจ ได้อธิบายให้ชัดเจนขึ้นถึงคำนิยามของธุรกิจโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อช่วยให้กิจการใช้ในการกำหนดว่ารายการค่านั้นต้องบันทึกรายการเป็น “การรวมธุรกิจ” หรือ “การซื้อสินทรัพย์” หรือไม่การปรับปรุงมีดังนี้

1. อธิบายให้ชัดเจนขึ้นในเรื่องการพิจารณาว่าเป็น “ธุรกิจ” นั้น กลุ่มของกิจกรรมและสินทรัพย์ที่ได้มาต้องรวมถึงข้อมูลปัจจัยนำเข้าและกระบวนการที่สำคัญเป็นอย่างน้อยซึ่งเมื่อนำมารวมกันมีส่วนอย่างมีนัยสำคัญทำให้เกิดความสามารถในการสร้างผลผลิต

2. ตัดเรื่องการประเมินว่าผู้ร่วมตลาดสามารถทดแทนปัจจัยนำเข้าหรือกระบวนการที่ขาดหายไปใดๆ และสร้างผลผลิตต่อไปได้ ออกจากมาตรฐานฯ
3. เพิ่มแนวปฏิบัติและตัวอย่างเพื่อประกอบความเข้าใจเพื่อช่วยให้กิจการประเมินว่ากระบวนการที่สำคัญได้ถูกซื้อหรือไม่
4. ทำให้นิยามของธุรกิจและนิยามของผลผลิตแคบลง โดยการให้ความสนใจในตัวของสินค้าและบริการที่ให้กับลูกค้า และตัดเรื่องอ้างอิงความสามารถในการลดต้นทุน ออกจากมาตรฐานฯ
5. เพิ่มเรื่องการทดสอบความตั้งใจเป็นทางเลือก ซึ่งอนุญาตให้ทำการประเมินอย่างง่ายว่ากลุ่มของกิจกรรมและสินทรัพย์ที่ได้มาไม่ใช่ธุรกิจหรือไม่

ค่านิยมของควมมีสาระสำคัญ

ค่านิยมของควมมีสาระสำคัญ ทำให้เกิดการปรับปรุงมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 1 เรื่อง การนำเสนองบการเงิน และมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 8 เรื่อง นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชีและข้อผิดพลาด และทำให้เกิดการปรับปรุงซึ่งเป็นผลที่สืบเนื่องไปมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับอื่นการปรับปรุงช่วยทำให้เกิดความเข้าใจมากยิ่งขึ้นของค่านิยมของควมมีสาระสำคัญโดย

1. การทำให้ค่านิยมเป็นแนวทางเดียวกันของมาตรฐานการรายงานทางการเงินและกรอบแนวคิดเพื่อหลีกเลี่ยงความสับสนที่อาจเกิดขึ้นจากความแตกต่างของค่านิยม
2. การรวมข้อกำหนดสนับสนุนเข้าไว้ด้วยกันของมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 1 เรื่อง การนำเสนองบการเงิน ในค่านิยมเพื่อทำให้ค่านิยมมีความชัดเจนมากขึ้นและอธิบายถึงการนำควมมีสาระสำคัญไปประยุกต์ได้ชัดเจนขึ้น
3. การนำแนวปฏิบัติที่มีอยู่ของค่านิยมของควมมีสาระสำคัญมาไว้ในที่เดียวกัน ร่วมกันกับค่านิยม

การปฏิรูปอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง

การปฏิรูปอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง ทำให้เกิดการปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9 เรื่อง เครื่องมือทางการเงินและมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 7 เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน การปรับปรุงนั้นได้ปรับเปลี่ยนข้อกำหนดของการบัญชีป้องกันความเสี่ยงโดยเฉพาะเพื่อเป็นการบรรเทาผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากความไม่แน่นอนที่เกิดจากการปฏิรูปอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง เช่น อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงที่กำหนดจากธุรกรรมการกู้ยืม (interbank offer rates-IBORs) นอกจากนี้ การปรับปรุงได้กำหนดให้กิจการให้ข้อมูลเพิ่มเติมกับนักลงทุนเกี่ยวกับความสัมพันธ์ของการป้องกันความเสี่ยงที่ได้รับผลกระทบโดยตรงจากความไม่แน่นอนใด ๆ นั้น

ฝ่ายบริหารของบริษัทและบริษัทย่อยอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบที่อาจมีต่องบการเงินในปีที่เริ่มนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัติ

3.4 การปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า

สภาวิชาชีพบัญชีได้ปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า และได้ลงประกาศในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ 27 มกราคม 2564 โดยมีการปรับปรุงดังนี้

1. การยินยอมลดค่าเช่าที่เกี่ยวข้องกับ COVID-19 ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2563 ทั้งนี้อนุญาตให้กิจการถือปฏิบัติก่อนวันที่มีผลบังคับใช้ได้ การปรับปรุงนี้เพื่อเป็นการผ่อนปรนในทางปฏิบัติสำหรับผู้เช่า โดยไม่จำเป็นต้องประเมินว่าการยินยอมลดค่าเช่าที่เกิดขึ้นอันเป็นผลโดยตรงจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 และเช่าเงื่อนไขตามที่ระบุไว้ ถือเป็น การเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าหรือไม่ โดยให้บันทึกการยินยอมลดค่าเช่านั้นเสมือนว่าไม่ใช่การเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า

2. เพิ่มข้อกำหนดสำหรับข้อยกเว้นชั่วคราวที่เกิดขึ้นจากการปฏิรูปอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง โดยกิจการต้องถือปฏิบัติตามการปรับปรุงดังกล่าวกับงบการเงินประจำปีสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2565 เป็นต้นไป ทั้งนี้อนุญาตให้กิจการถือปฏิบัติก่อนวันที่มีผลบังคับใช้ได้

ฝ่ายบริหารของบริษัทและบริษัทย่อยอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบที่อาจมีต่องบการเงินในปีที่เริ่มนำมาตราฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัติ

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 การรับรู้รายได้ และค่าใช้จ่าย

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์รับรู้เมื่อบริษัทและบริษัทย่อยได้โอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้แก่ลูกค้าแล้ว กล่าวคือ เมื่อมีการส่งมอบบ้านพร้อมที่ดินหรือหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แสดงตามมูลค่าที่ได้รับหรือคาดว่าจะได้รับสำหรับบ้านพร้อมที่ดินหรือหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยที่ได้ส่งมอบหลังจากหักส่วนลด

การจ่ายชำระค่าใช้จ่ายแทนลูกค้า

บริษัทและบริษัทย่อยจ่ายค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนหรือจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลางนิติบุคคล โดยจ่ายแทนลูกค้าเมื่อลูกค้าจดทะเบียน โอนบ้านหรือหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย ฝ่ายบริหารของบริษัทและบริษัทย่อยพิจารณาว่ารายการเหล่านี้เป็นสิ่งตอบแทนที่จ่ายให้ลูกค้า ดังนั้นจึงบันทึก รายการดังกล่าวหักจากมูลค่ารายได้ในสัญญาที่ทำกับลูกค้าจากเดิมที่บันทึกเป็นต้นทุนในการจัดจำหน่าย

เงินค่ามัดจำที่เก็บก่อนการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่เป็นสาระสำคัญของความเป็นเจ้าของให้กับผู้ซื้อจะบันทึกเป็นค่ามัดจำที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้

ต้นทุนขายจะคำนวณตามต้นทุนทั้งหมดที่ประมาณการว่าจะเกิดขึ้นจริงของโครงการ อย่างไรก็ตาม ก็คือต้นทุนขายจะถูกปรับปรุงให้ใกล้เคียงกับต้นทุนจริงในกรณีที่ปัจจัยต้นทุนจริงเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญ

ในการคำนวณหาต้นทุนขายที่ดิน บ้านพร้อมที่ดินและต้นทุนจากการขายอาคารชุด บริษัทได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาที่ดินทั้งหมดตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขาย

บริษัทย่อยแห่งหนึ่งบันทึกรายได้จากการรับเหมาก่อสร้างโดยวิธีอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ (Percentage of completion method) เงินค่างวดที่เก็บได้เกินกว่าอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จจะบันทึกเป็นรายได้รับล่วงหน้า ส่วนที่ยังไม่ถึงกำหนดเรียกเก็บเงินจะบันทึกเป็นลูกหนี้การค้า

บริษัทย่อยแห่งหนึ่งบันทึกรายได้ค่าบริการหมู่บ้านเมื่อให้บริการแล้วเสร็จตามระยะเวลาของสัญญา

บริษัทย่อยแห่งหนึ่งบันทึกรายได้ค่าบริการ ค่าห้องพัก โดยจะรับรู้เป็นรายได้เมื่อให้บริการแล้วเสร็จ

บริษัทและบริษัทย่อยรับรู้รายได้อื่น และค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์คงค้าง

4.2 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

การจัดประเภทรายการขึ้นอยู่กับ โมเดลธุรกิจ (Business Model) ของกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงินและลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงินตามลักษณะการวัดมูลค่าดังนี้

- รายการที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม (ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น หรือผ่านกำไรขาดทุน) และ
- รายการที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

กลุ่มบริษัทต้องจัดประเภทรายการใหม่สำหรับเงินลงทุนในตราสารหนี้เฉพาะเมื่อกลุ่มบริษัทเปลี่ยนแปลงโมเดลธุรกิจในการบริหารสินทรัพย์เหล่านั้น

ตราสารทุนสามารถจำแนกและไม่สามารถเปลี่ยนแปลงได้ตามประเภทของการวัดมูลค่าได้สองประเภท ได้แก่ การวัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (FVPL) หรือการวัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (FVOCI) ซึ่งไม่สามารถจัดประเภทรายการใหม่เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง

ในการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก บริษัทและบริษัทย่อยต้องวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมบวกหรือหักด้วยต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องกับกำไรหรือการออกสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินนั้น ต้นทุนการทำรายการของสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนนั้นรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินซึ่งประกอบด้วยอนุพันธ์แฝงจะพิจารณาในภาพรวมว่ากระแสเงินสดที่เกิดจากสินทรัพย์ทางการเงินนั้นเป็นการจ่ายเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยหรือไม่

การวัดมูลค่าในภายหลังของตราสารหนี้ขึ้นอยู่กับโมเดลทางธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อยในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงินและลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน การวัดมูลค่าตราสารหนี้สามารถทำได้ 3 วิธี โดยขึ้นอยู่กับการจัดประเภทตราสารหนี้ของบริษัทและบริษัทย่อย

- ราคาทุนตัดจำหน่าย สินทรัพย์ทางการเงินต้องวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายเมื่อบริษัทและบริษัทย่อยถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้นตาม โมเดลธุรกิจที่มีวัตถุประสงค์เพื่อการถือครองสินทรัพย์ทางการเงินเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และข้อกำหนดตามสัญญาของ สินทรัพย์ทางการเงินซึ่งทำให้เกิดกระแสเงินสดซึ่งเป็นการจ่ายเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่กำหนดไว้ รายได้ดอกเบี้ยจากสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวต้องคำนวณ โดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง กำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการจะรับรู้โดยตรงในกำไรหรือขาดทุนและแสดงรายการในกำไรขาดทุนอื่น พร้อมกับกำไรขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน รายการขาดทุนจากการด้อยค่าแสดงเป็นกำไรหรือขาดทุน
 - มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (FVOCI) สินทรัพย์ทางการเงินต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเมื่อบริษัทและบริษัทย่อยถือครองสินทรัพย์ทางการเงินตาม โมเดลธุรกิจที่มีวัตถุประสงค์เพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และเพื่อขายสินทรัพย์ทางการเงิน และข้อกำหนดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินซึ่งทำให้เกิดกระแสเงินสด ซึ่งเป็นการจ่ายเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่กำหนดไว้ การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินรับรู้ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ยกเว้น รายการขาดทุนจากการด้อยค่า รายได้ดอกเบี้ย และกำไรขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนที่เกี่ยวข้องจะรับรู้เป็นกำไรหรือขาดทุน เมื่อมีการตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงิน กำไรหรือขาดทุนสะสมที่เคยรับรู้รายการในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจะต้องจัดประเภทรายการใหม่เข้ากำไรหรือขาดทุน และแสดงรายการในกำไรขาดทุนอื่น รายได้ดอกเบี้ยจากสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวต้องคำนวณ โดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง รายการขาดทุนจากการด้อยค่าแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบกำไรขาดทุน
 - มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (FVPL) สินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่เข้าเงื่อนไขการวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหรือ FVOCI ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน กำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากตราสารหนี้ที่วัดมูลค่า FVPL จะรับรู้เป็นกำไรหรือขาดทุน และแสดงรายการสุทธิในกำไรขาดทุนอื่นในรอบระยะเวลาที่เกิดรายการเงินปันผลที่ได้รับจากเงินลงทุนจะรับรู้เป็นกำไรหรือขาดทุน โดยแสดงรายการเป็นรายได้อื่นเมื่อบริษัทและบริษัทย่อยมีสิทธิที่จะได้รับเงินปันผล
- การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย FVPL จะรับรู้เป็นกำไรขาดทุนอื่นในงบกำไรขาดทุน รายการขาดทุนจากการด้อยค่า (และการกลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่า) ของตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วย FVOCI จะไม่แยกแสดงรายการต่างหากจากรายการเปลี่ยนแปลงอื่น ๆ ในมูลค่ายุติธรรม

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงินและส่วนของผู้ถือหุ้น

เครื่องมือทางการเงินที่บริษัทและบริษัทย่อยเป็นผู้ออกต้องจัดประเภทเป็นหนี้สินทางการเงินหรือตราสารทุนโดยพิจารณาภาวะผูกพันตามสัญญา

หากบริษัทและบริษัทย่อยมีภาวะผูกพันตามสัญญาที่จะต้องส่งมอบเงินสดหรือสินทรัพย์ทางการเงินอื่นให้กับกิจการอื่น โดยไม่สามารถปฏิเสธการชำระหรือเลื่อนการชำระออกไปอย่างไม่มีกำหนดได้นั้น เครื่องมือทางการเงินนั้นจะจัดประเภทเป็นหนี้สินทางการเงิน เว้นแต่ว่าการชำระนั้นสามารถชำระโดยการออกตราสารทุนของบริษัทและบริษัทย่อยเองด้วยจำนวนตราสารทุนที่คงที่และเปลี่ยนกับจำนวนเงินที่คงที่

หากบริษัทและบริษัทย่อยไม่มีภาวะผูกพันตามสัญญาหรือสามารถเลื่อนการชำระภาวะผูกพันตามสัญญาไปได้ เครื่องมือทางการเงินดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นตราสารทุน

ในการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก บริษัทและบริษัทย่อยต้องวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม บริษัทและบริษัทย่อยจัดประเภทรายการหนี้สินทางการเงินทั้งหมดที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย ยกเว้นหนี้สินทางการเงินบางรายการ

การรับรู้รายการและการตัดรายการ

บริษัทและบริษัทย่อยต้องรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินในงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะเมื่อบริษัทและบริษัทย่อยเป็นคู่สัญญาตามข้อกำหนดของสัญญาของเครื่องมือทางการเงินนั้น การซื้อหรือขายสินทรัพย์ทางการเงินตามวิธีปกติต้องรับรู้รายการในวันซื้อขาย ซึ่งเป็นวันที่บริษัทและบริษัทย่อยตกลงที่จะซื้อหรือขายสินทรัพย์ สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการเฉพาะเมื่อสิทธิตามสัญญาที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ทางการเงินหมดอายุ หรือเมื่อบริษัทและบริษัทย่อยโอนสินทรัพย์ทางการเงิน และเป็นการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ทางการเงิน

การด้อยค่า

กลุ่มบริษัทประเมินข้อมูลคาดการณ์อนาคตประกอบการพิจารณาผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นที่เกี่ยวข้องกับตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายและ FVOCI วิธีการประเมินการด้อยค่าที่เลือกใช้ขึ้นอยู่กับความเป็นสาระสำคัญของความเสี่ยงด้านเครดิต บริษัทและบริษัทย่อยใช้วิธีทั่วไป (General approach) ในการพิจารณาค่าเพื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า

4.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดประกอบด้วยเงินฝากธนาคารและเงินสดในมือและเงินทุนในตั๋วสัญญาใช้เงินที่จะครบกำหนดภายใน 3 เดือนข้างหน้า โดยไม่รวมรายการเงินฝากที่ติดภาระค้ำประกัน

4.4 ลูกหนี้การค้า

ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563

ลูกหนี้การค้ารับรู้เมื่อเริ่มแรกด้วยจำนวนเงินของสิ่งตอบแทนที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับชำระ ในกรณีที่มีส่วนประกอบด้านการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญจะรับรู้ด้วยมูลค่าปัจจุบันของสิ่งตอบแทน

ลูกหนี้การค้าแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ กลุ่มบริษัทบันทึกค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญ โดยใช้วิธีการอย่างง่าย (Simplified Approach) ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 9 ในการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งกำหนดให้พิจารณาผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุหนี้และรับรู้ผลขาดทุนตั้งแต่การรับรู้รายการลูกหนี้การค้า ในการพิจารณาผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ลูกหนี้การค้าจะถูกจัดกลุ่มตามวันที่ครบกำหนดชำระ อัตราความเสียหายที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจะขึ้นอยู่กับประวัติการชำระเงินและข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตในอดีตซึ่งมีการปรับเพื่อสะท้อนข้อมูลปัจจุบันและการคาดการณ์ล่วงหน้าเกี่ยวกับปัจจัยทางเศรษฐกิจมหภาคที่มีผลต่อความสามารถของลูกหนี้ในการชำระหนี้ กลุ่มบริษัทได้ระบุผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) อัตราการว่างงาน และดัชนีราคาผู้บริโภค (Consumer Price Index) ของประเทศที่ขายสินค้าและบริการให้เป็นปัจจัยที่เกี่ยวข้องมากที่สุด และปรับอัตราการสูญเสียดังกล่าวตามการเปลี่ยนแปลงที่คาดการณ์ไว้ในปัจจัยเหล่านี้ ผลขาดทุนจากการด้อยค่าบันทึกในกำไรหรือขาดทุนภายใต้ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ถือปฏิบัติก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563

บริษัทและบริษัทย่อยตั้งค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญตามจำนวนหนี้ที่คาดว่าจะเรียกเก็บจากลูกหนี้ไม่ได้ทั้งนี้ โดยการประมาณจากประสบการณ์ในการเรียกเก็บหนี้ในอดีตควบคู่กับการวิเคราะห์ฐานะปัจจุบันของลูกหนี้

4.5 สินค้าคงเหลือ

สินค้าคงเหลือ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์เพื่อขายแสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิจะได้รับแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืม และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการ

สินค้าเพื่อบริการคงเหลือแสดงในราคาทุนตามวิธีเข้าก่อน-ออกก่อนหรือมูลค่าสุทธิที่ได้รับแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า

วัสดุก่อสร้างคงเหลือแสดงในราคาทุนตามวิธีเข้าก่อน-ออกก่อนหรือมูลค่าสุทธิที่ได้รับแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า

มูลค่าสุทธิที่จะได้รับ เป็นการประมาณราคาที่สามารถขายได้ตามปกติธุรกิจหักด้วยประมาณการต้นทุนที่จำเป็นต้องจ่ายไปเพื่อให้ขายสินค้าได้

4.6 ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน และที่ดินรอการพัฒนา

ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน แสดงในราคาทุน ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดินค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการ

ที่ดินรอการพัฒนาเป็นที่ดินที่บริษัทและบริษัทย่อยมีความตั้งใจที่จะถือไว้เพื่อประโยชน์ในอนาคต ราคาทุนประกอบด้วย ค่าที่ดินและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดิน รวมทั้งต้นทุนการกู้ยืมที่เกิดในระหว่างการพัฒนาที่ดิน เฉพาะในขณะที่มีการพัฒนาที่ดินนั้น

ต้นทุนการพัฒนาที่ดินและที่ดินรอการพัฒนา แสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า

บริษัทและบริษัทย่อยจะบันทึกขาดทุนจากการลดมูลค่าของโครงการ (ถ้ามี) ไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

4.7 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการจัดหาหรือก่อสร้างสินทรัพย์หรือพัฒนาโครงการที่ต้องใช้ระยะเวลาในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์หรือเมื่อการก่อสร้างเสร็จสิ้นหรือหยุดชะงักลงจนกว่าจะมีการดำเนินการพัฒนาต่อไป ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่น ๆ ถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น ๆ

สำหรับเงินกู้ที่กู้มาโดยมีวัตถุประสงค์เฉพาะเพื่อพัฒนาโครงการ ดอกเบี้ยจ่ายดังกล่าวประกอบด้วยดอกเบี้ยที่จ่ายจริงหักด้วยรายได้จากการนำเงินกู้นั้นไปลงทุนชั่วคราว ส่วนเงินที่กู้มาเพื่อวัตถุประสงค์ทั่วไป ดอกเบี้ยจะคำนวณโดยการคูณรายจ่ายของโครงการนั้นด้วยอัตราการจัดขึ้นเป็นทุน อัตราการจัดขึ้นเป็นทุนคืออัตราถ่วงน้ำหนักของต้นทุนการกู้ยืมในระหว่างปีที่ไม่รวมต้นทุนการกู้ยืมของเงินที่กู้มาโดยเฉพาะ

4.8 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัทย่อย หมายถึงกิจการที่บริษัทมีอำนาจในการควบคุม นโยบายการเงินและการดำเนินงาน ซึ่งโดยทั่วไปแล้วบริษัทจะถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงมากกว่ากึ่งหนึ่ง บริษัทได้รวมงบการเงินของบริษัทย่อยไว้ในงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทควบคุมบริษัทย่อยจนกระทั่งอำนาจควบคุมหมดไป

เงินลงทุนในบริษัทย่อยแสดงในงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยแสดงด้วยวิธีราคาทุนสุทธิจากค่าเพื่อการด้อยค่า(ถ้ามี)

4.9 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกัน โดยตรง

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทแสดงด้วยวิธีราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ที่ดินไม่มีการหักค่าเสื่อมราคา

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ประเภทอาคารพักอาศัยให้เข้าคำนวณจากราคาทุน โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณ ดังนี้

อาคารพักอาศัยให้เช่า	30 ปี
ระบบสาธารณูปโภค	10 ปี
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	5 ปี
ส่วนปรับปรุงอาคาร	5 ปี

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

4.10 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาทุน อาคารและอุปกรณ์แสดงในราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ราคาทุนรับรู้เมื่อเริ่มแรกที่ได้สินทรัพย์มารวมถึงต้นทุนทางตรงอื่นๆ ที่เกี่ยวกับการจัดหาสินทรัพย์เพื่อให้สินทรัพย์อยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามวัตถุประสงค์รวมทั้งต้นทุนในการรื้อถอนขนย้าย และการบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์ซึ่งเป็นภาระผูกพันของกิจการ (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนหักมูลค่าคงเหลือของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณดังนี้

อาคาร	20 ปี
ส่วนปรับปรุงอาคาร	20 ปี
เครื่องจักรและอุปกรณ์	5 ปี
บ้านตัวอย่างและสำนักงานขาย	5 ปี
เครื่องใช้สำนักงาน	5 ปี
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	5 ปี
ยานพาหนะ	5 ปี

บริษัทและบริษัทย่อยมีการทบทวนมูลค่าคงเหลือและอายุการให้ประโยชน์ทุกปี

บริษัทและบริษัทย่อยคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนประกอบของรายการสินทรัพย์แต่ละส่วนแยกต่างหากจากกันเมื่อส่วนประกอบแต่ละส่วนนั้นมีต้นทุนที่มีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับต้นทุนทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน
ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดิน สิ้นทรัพย์ระหว่างก่อสร้างและอุปกรณ์ระหว่างติดตั้ง
บริษัทและบริษัทย่อยตัดรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ออกจากบัญชีเมื่อจำหน่ายสินทรัพย์
รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายหรือตัดจำหน่ายสินทรัพย์ จะรับรู้ในงบกำไรขาดทุน
เบ็ดเสร็จ

4.11 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่บริษัทซื้อและมีอายุการใช้งานจำกัด แสดงในราคาทุนหักด้วยค่าตัด
จำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) สินทรัพย์ไม่มีตัวตนถูกตัดจำหน่ายและบันทึกในงบ
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยวิธีเส้นตรงตามระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจนับจาก
วันที่อยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน ระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจแสดงได้ดังนี้

ค่าลิขสิทธิ์โปรแกรมคอมพิวเตอร์

3 - 10 ปี

4.12 การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

บริษัทและบริษัทย่อยจะทำการประเมินการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และสินทรัพย์
อื่นทุกวันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน หากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า บริษัทและบริษัท
ย่อยจะรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่า
ตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้ มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการ
ขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า

ในการประเมินมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ บริษัทและบริษัทย่อยประมาณการกระแสเงินสด
ในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับจากสินทรัพย์และคำนวณคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิด
ลดก่อนภาษีที่สะท้อนถึงการประเมินความเสี่ยงในสภาพตลาดปัจจุบันของเงินสดตามระยะเวลาและ
ความเสี่ยงซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของสินทรัพย์ที่กำลังพิจารณาอยู่

ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย บริษัทและบริษัทย่อยใช้แบบจำลองการ
ประเมินมูลค่าที่ระมัดระวังที่สุดซึ่งเหมาะสมกับสินทรัพย์ และสามารถสะท้อนถึงจำนวนเงินที่
กิจการสามารถจะได้มาจากการจำหน่ายสินทรัพย์หักด้วยต้นทุนในการจำหน่าย โดยการจำหน่ายนั้น
ผู้ซื้อและผู้ขายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็น
อิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน

บริษัทและบริษัทย่อยจะรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ในงบกำไรขาดทุน
เบ็ดเสร็จ ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์จะถูกกลับรายการเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน
เพิ่มขึ้นในภายหลังและจะกลับรายการได้ไม่เกินกว่ามูลค่าตามบัญชีภายหลังหักค่าเสื่อมราคาสะสม
หรือค่าตัดจำหน่าย

4.13 สัญญาเช่า

ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นไป

ณ วันเริ่มต้นสัญญา บริษัทและบริษัทย่อยจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ถ้าสัญญานั้นเป็นการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

บริษัทและบริษัทย่อยประเมินอายุสัญญาเช่าตามระยะเวลาที่บอกเลิกไม่ได้ที่ระบุในสัญญาเช่าหรือตามระยะเวลาที่เหลืออยู่ของสัญญาเช่าที่มีผลอยู่ ณ วันที่นำมามาตรฐานการรายงานทางการเงินมาใช้เป็นครั้งแรก (ณ วันที่ 1 มกราคม 2563) โดยรวมระยะเวลาตามสิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิเลือกนั้นและระยะเวลาตามสิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า หากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะไม่ใช้สิทธิเลือกนั้น ทั้งนี้พิจารณาถึงผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงในเทคโนโลยี และ/หรือ การเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อมต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการต่ออายุของสัญญาเช่าดังกล่าว เป็นต้น

สินทรัพย์สิทธิการใช้ - ผู้เช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้รับรู้ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล โดยแสดงมูลค่าตามราคาทุนหลังหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ (ถ้ามี) ราคาทุนดังกล่าวประกอบด้วย จำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการวัดมูลค่าเริ่มแรก ต้นทุนทางตรงที่เกิดขึ้น และการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าใดๆที่จ่ายชำระ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเริ่มมีผลหักสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับ

ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้รวมถึงประมาณการต้นทุนที่จะเกิดขึ้นสำหรับผู้เช่าในการซื้อและขนย้ายสินทรัพย์อ้างอิง การบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์อ้างอิงหรือการบูรณะสินทรัพย์อ้างอิงให้อยู่ในสภาพตามที่กำหนดไว้ในข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาเช่า

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุของสัญญาเช่า หรืออายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์สิทธิการใช้แต่ละประเภท

หนี้สินตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าแสดงมูลค่าตามมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าดังกล่าวประกอบด้วย การจ่ายชำระคงที่ (รวมถึงการจ่ายชำระคงที่โดยเนื้อหา) หักลูกหนี้สิ่งจูงใจตามสัญญาเช่า (ถ้ามี) และจำนวนเงินที่คาดว่าผู้เช่าจะจ่ายชำระภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ นอกจากนี้ การจ่ายชำระตามสัญญาเช่ายังรวมถึงราคาใช้สิทธิของสิทธิการเลือกซื้อ หากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่บริษัทและบริษัทย่อยจะใช้สิทธิเลือกนั้น และการจ่ายชำระค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่าบริษัทและบริษัทย่อยจะใช้สิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า

บริษัทและบริษัทย่อยคำนวณมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าโดยใช้อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่ม ณ วันที่สัญญาเช่ามีผล หากอัตราดอกเบี้ยตามนัยของหนี้สินสัญญาเช่านั้นไม่สามารถกำหนดได้ ทั้งนี้อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลปรับด้วยค่าความเสี่ยงที่เหมาะสมตามระยะเวลาของสัญญาเช่านั้น หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลบริษัทและบริษัทย่อยจะวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้นเพื่อสะท้อนดอกเบี้ยจากหนี้สินตามสัญญาเช่า และลดลงเพื่อสะท้อนการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่จ่ายชำระแล้ว นอกจากนี้ บริษัทและบริษัทย่อยจะวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายชำระ หรือการประเมินสิทธิการเลือกในการซื้อสินทรัพย์อ้างอิง

สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

บริษัทและบริษัทย่อยเลือกใช้ข้อยกเว้นในการรับรู้รายการสำหรับสัญญาเช่าระยะสั้น (สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับจากวันที่สัญญาเช่ามีผล และไม่มีสิทธิการเลือกซื้อ) และสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่าดังกล่าวจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

บริษัทรับรู้การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้โดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

ถือปฏิบัติก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563

สัญญาเช่าดำเนินงาน

สัญญาเช่าซึ่งความเสี่ยงและผลประโยชน์ส่วนใหญ่จากการเป็นเจ้าของทรัพย์สินยังคงอยู่กับผู้ให้เช่า บันทึกเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน ค่าเช่าที่เกิดขึ้นจากสัญญาเช่าดังกล่าว รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จตามอายุของสัญญาเช่า

สัญญาเช่าการเงิน

สัญญาเช่าซึ่งผู้เช่าได้รับ โอนผลตอบแทนและความเสี่ยงส่วนใหญ่ของการเป็นเจ้าของทรัพย์สินยกเว้นกรรมสิทธิ์ทางกฎหมายถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน กลุ่มบริษัทบันทึกราคายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่า ณ วันที่เริ่มต้นของสัญญาเช่าพร้อมกับภาระหนี้สินที่จะต้องจ่ายค่าเช่าในอนาคตหักส่วนที่เป็นดอกเบี้ย ดอกเบี้ยหรือค่าใช้จ่ายทางการเงิน รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จตามส่วนของยอดเงินต้นคงเหลือ

4.14 เจ้าหน้าที่การค้าและเจ้าหน้าที่อื่น

เจ้าหน้าที่การค้าและเจ้าหน้าที่อื่น (รวมยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน) แสดงใน
ราคาทุน

4.15 ผลประโยชน์พนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้น

กลุ่มบริษัทรับรู้เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส เงินสมทบกองทุนประกันสังคมและกองทุนสำรอง
เลี้ยงชีพเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน (โครงการสมทบเงิน)

กลุ่มบริษัทและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงาน
จ่ายสะสมและเงินที่บริษัทจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สิทธิประโยชน์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออก
จากสินทรัพย์ของบริษัท เงินที่บริษัทจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิด
รายการ

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน (โครงการผลประโยชน์)

กลุ่มบริษัทมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมาย
แรงงาน และตามโครงการผลตอบแทนพนักงานอื่นๆ ซึ่งบริษัทถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็น
โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน

กลุ่มบริษัทคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานโดยใช้วิธี
คิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการ
ประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งหลักการประมาณการดังกล่าวต้อง
ใช้ข้อสมมติที่หลากหลาย รวมถึงข้อสมมติเกี่ยวกับอัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน อัตราการมรณะและอัตราเงินเฟ้อ

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย (Actuarial gains
and losses) สำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน
เบ็ดเสร็จอื่น

4.16 กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นของกลุ่มบริษัทเป็นกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรสำหรับปีด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ถือโดยบุคคลภายนอกที่ออกและเรียกชำระแล้วในระหว่างปี

4.17 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

บริษัทและบริษัทย่อยอีกสองแห่งบันทึกภาษีเงินได้ (ถ้ามี) ตามจำนวนที่จะต้องจ่าย จำนวนตามหลักเกณฑ์แห่งประมวลรัษฎากรในอัตราภาษีเงินได้ 20% ของกำไรสุทธิก่อนภาษีเงินได้ หลังจากปรับปรุงบวกกลับด้วยค่าใช้จ่ายต่างๆ ซึ่งไม่สามารถถือเป็นรายจ่ายในการคำนวณภาษีและหักออกด้วยรายการที่ได้รับยกเว้นหรือไม่ถือเป็นรายได้ในการคำนวณภาษี

นอกจากนี้กลุ่มบริษัทคำนวณค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้โดยใช้เกณฑ์การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่ายให้เป็นไปตามประมวลรัษฎากรกำหนดและตามคำสั่งกรมสรรพากร เรื่องการคำนวณกำไรและเงินได้สุทธิสำหรับกิจการขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งจะแตกต่างไปจากหลักการบัญชีที่เลือกปฏิบัติในบางกรณีได้แก่การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และต้นทุนขาย ดอกเบี้ยจ่าย และค่าเสื่อมราคาสำหรับกลุ่มทรัพย์สินประเภทค่าพัฒนาสาธารณูปโภค เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกัน

บริษัทย่อยอีก 1 แห่ง บันทึกภาษีเงินได้ (ถ้ามี) ตามจำนวนที่จะต้องจ่าย จำนวนตามหลักเกณฑ์แห่งประมวลรัษฎากรในอัตราที่กำหนดโดยคำนวณจากกำไรสุทธิก่อนภาษีเงินได้ หลังจากปรับปรุงบวกกลับด้วยค่าใช้จ่ายต่างๆ ซึ่งไม่สามารถถือเป็นรายจ่ายในการคำนวณภาษี อัตราภาษีเงินได้เป็นดังนี้

	<u>อัตราภาษี</u>
กำไรสุทธิก่อนภาษีเงินได้ (บาท)	
1 - 300,000	ยกเว้น
300,001 - 3,000,000	15%
มากกว่า 3,000,000	20%

ภาษีเงินได้รอกการตัดบัญชี

สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอกการตัดบัญชีจะคำนวณขึ้นจากผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างมูลค่าตามบัญชีกับฐานภาษีของสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้น ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน รายการเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอกการตัดบัญชีจะถูกรับรู้เป็นรายได้ภาษีเงินได้รอกการตัดบัญชีหรือค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้รอกการตัดบัญชีโดยจะรับรู้ในกำไรขาดทุน เว้นแต่ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับรายการที่รับรู้โดยตรงในส่วนของผู้ถือหุ้นหรือกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีจะถูกรับรู้เป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอกการตัดบัญชีเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทจะมีกำไรทางภาษีจากการดำเนินงานในอนาคตเพียงพอที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอกการตัดบัญชีมาใช้ประโยชน์ได้ และผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการจะถูกรับรู้เป็นหนี้สินภาษีเงินได้รอกการตัดบัญชี

สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอกการตัดบัญชีถูกวัดมูลค่าโดยใช้อัตราภาษีเงินได้สำหรับงวดที่บริษัทคาดว่าจะได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอกการตัดบัญชีหรือจะจ่ายชำระหนี้สินภาษีเงินได้ โดยใช้อัตราภาษีและกฎหมายภาษีอากรที่มีผลบังคับใช้อยู่หรือที่คาดได้ค่อนข้างแน่นอนว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน

ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอกการตัดบัญชีจะถูกทบทวนและปรับลดมูลค่า เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทจะไม่มีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอกการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์ได้

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอกการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอกการตัดบัญชีจะหักกลบกันได้ก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายและภาษีเงินได้นี้ประเมินโดยหน่วยงานจัดเก็บภาษีหน่วยงานเดียวกัน

4.18 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันหมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัท ถูกควบคุมโดยบริษัทไม่ว่าจะเป็นทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท รวมถึงบริษัทที่ทำหน้าที่ถือหุ้น บริษัทย่อย และกิจการที่เป็นบริษัทย่อยในเครือเดียวกัน นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลซึ่งถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมและมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญกับบริษัท ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัท ตลอดจนทั้งสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าว และกิจการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลเหล่านั้น

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทแต่ละรายการบริษัทคำนึงถึงเนื้อหาของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย

4.19 การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินในประเทศไทย ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้จะส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่เกี่ยวกับรายได้ ค่าใช้จ่าย สินทรัพย์และหนี้สิน และต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงินเกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ซึ่งผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

4.19.1 ประมาณการต้นทุนโครงการปลูกสร้างบ้านและรับจ้างปลูกสร้างบ้าน

บริษัทและบริษัทย่อยประมาณการต้นทุนงานปลูกสร้างของแต่ละโครงการและรับจ้างปลูกสร้างบ้าน จากรายละเอียดของแบบก่อสร้างและนำมาคำนวณจำนวนและมูลค่าวัสดุก่อสร้างที่ต้องใช้ในโครงการปลูกสร้างบ้านดังกล่าว รวมถึงค่าแรง ค่าโชห่วย ต้นทุนการกู้ยืม และต้นทุนงานสาธารณูปโภคที่ต้องใช้ในงานโครงการปลูกสร้างบ้านจนเสร็จ ประกอบกับการพิจารณาถึงแนวโน้มของการเปลี่ยนแปลงราคาวัสดุก่อสร้าง ค่าแรง และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ บริษัทและบริษัทย่อยจะทำการทบทวนประมาณการต้นทุนอย่างสม่ำเสมอ และทุกคราวที่ต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างเป็นทางการเป็นสาระสำคัญ

4.19.2 สัญญารับเหมาก่อสร้าง

บริษัทย่อยรับจ้างปลูกสร้างบ้านให้แก่ลูกค้าภายใน โครงการของบริษัทโดยอ้างอิงกับขั้นความสำเร็จของงานก่อสร้างตามสัญญาตามอัตราร้อยละที่วิศวกรกำหนดขั้นนี้ไม่รวมต้นทุนที่ดิน เมื่อกิจการสามารถประมาณผลของงานก่อสร้างตามสัญญาได้อย่างน่าเชื่อถือขั้นความสำเร็จของงานก่อสร้างถูกกำหนดโดยพิจารณาจากการสำรวจและประมาณการโดยวิศวกร โครงการ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณขั้นความสำเร็จของงาน โดยคำนึงถึงประสบการณ์ในอดีตและข้อมูลที่ได้รับจากวิศวกร

4.19.3 ประมาณการผลขาดทุนสำหรับโครงการปลูกสร้างบ้านและรับจ้างปลูกสร้างบ้าน

ในการประมาณการค่าใช้จ่ายสำหรับโครงการปลูกสร้างบ้าน ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจและข้อมูลต่างๆที่เกี่ยวข้องในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากการรับประกันผลงานและการเรียกร้องค่าความเสียหายจากงานปลูกสร้างบ้านตามสัญญา โดยอาศัยการประเมินสถานะของโครงการ การวิเคราะห์ข้อมูลค่าความเสียหายที่เกิดขึ้นจริงและข้อมูลสถิติในอดีต เป็นต้น อย่างไรก็ตาม การใช้ประมาณการและข้อสมมติฐานที่แตกต่างกันอาจมีผลต่อจำนวนประมาณการค่าใช้จ่ายสำหรับโครงการปลูกสร้างบ้าน

4.19.4 ค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าสินค้านี้ ค่าคงเหลือ ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน และที่ดินรอการพัฒนา
ค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าสินค้านี้ ค่าคงเหลือ

ในการประมาณค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าสินค้านี้ ค่าคงเหลือ ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากสินค้านี้ ค่าคงเหลือนั้น โดยค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าสุทธิที่จะได้รับพิจารณาจากราคาที่คาดว่าจะขายได้ตามปกติของธุรกิจหักด้วยค่าใช้จ่ายในการขายสินค้านั้น และค่าเพื่อสำหรับสินค้าเก่าล้าสมัย เคลื่อนไหวช้าหรือเสื่อมคุณภาพพิจารณาจากอายุโดยประมาณของสินค้าแต่ละชนิด จำนวนค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าสินค้านี้ ค่าคงเหลือที่ประมาณได้ เมื่อนำมาเปรียบเทียบกับจำนวนเดิมที่มีในบัญชี ค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าสินค้านี้ ค่าคงเหลือทั้งที่ลดลงและเพิ่มขึ้นจะแสดงเป็นค่าใช้จ่ายภายใต้หัวข้อต้นทุนขายและบริการในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

ค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุนการพัฒนาที่ดิน และที่ดินรอการพัฒนา

บริษัทและบริษัทย่อยพิจารณาการลดลงของมูลค่าต้นทุนการพัฒนาที่ดิน และที่ดินรอการพัฒนา เมื่อพบว่าโครงการมีมูลค่ายุติธรรมลดลงอย่างเป็นสาระสำคัญ ฝ่ายบริหารพิจารณาปรับลดมูลค่าของต้นทุนการพัฒนาที่ดิน และที่ดินรอการพัฒนาเท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนสุทธิ

4.19.5 เงินสมทบกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้าน

บริษัทประมาณการเงินสมทบกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้าน โดยใช้อัตราตามที่กฎหมายกำหนดและใช้มูลค่าประมาณการของงานสาธารณูปโภคเป็นฐานในการคำนวณ โดยบันทึกบัญชีนี้ขึ้นตามสัดส่วนพื้นที่ที่มีการโอนกรรมสิทธิ์แล้ว

4.19.6 ค่าเพื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน

บริษัทจะตั้งค่าเพื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนเมื่อฝ่ายบริหารใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาว่ามูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญและเป็นระยะเวลานาน การที่จะสรุปว่าเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญหรือเป็นระยะเวลานานหรือไม่ นั้นจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

4.19.7 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและค่าเสื่อมราคา

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

นอกจากนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวข้องกับสินทรัพย์นั้น

4.19.8 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สิทธิทรัพย์สินการใช้ และสิทธิไม่มีตัวตน และค่าเสื่อมราคา/ ค่าตัดจำหน่าย

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ สิทธิทรัพย์สินการใช้ และค่าตัดจำหน่ายของสิทธิไม่มีตัวตน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการใช้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของอาคาร และอุปกรณ์ สิทธิทรัพย์สินการใช้ และต้องทบทวนอายุการใช้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเช่นนั้นเกิดขึ้น

นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการค้ำของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สิทธิทรัพย์สินการใช้ และสิทธิไม่มีตัวตนในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการค้ำหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวข้องกับสินทรัพย์นั้น

4.19.9 สิทธิภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

บริษัทและบริษัทย่อยจะรับรู้สิทธิภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้ใช้เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนนั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการว่าควรรับรู้จำนวนสิทธิภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใด โดยพิจารณาถึงจำนวนกำไรทางภาษีที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา

4.19.10 ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานประมาณขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่าง ๆ ในการประมาณการนั้น เช่น อัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตราภาระ และอัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน เป็นต้น

4.19.11 ภาระหนี้สินจากการซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อยได้ประมาณการมูลค่าจ่ายซื้อที่ดินโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยฝ่ายบริหารได้ประมาณการจากมูลค่าจ่ายซื้อที่ดินจากลูกค้ำเดิมของโครงการในอดีต

4.19.12 การกำหนดอายุสัญญาเช่าที่มีสิทธิการเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่า บริษัทและบริษัทย่อยกำหนดอายุสัญญาเช่าตามระยะเวลาที่บอกเลิกไม่ได้ของสัญญาเช่า โดยรวมระยะเวลาตามสิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่า หากมีความแน่นอนอย่าง สมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิเลือกนั้น และระยะเวลาตามสิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า หากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะไม่ใช้สิทธิเลือกนั้น ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลย พินิจในการประเมินว่าบริษัทและบริษัทย่อยมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลหรือไม่ที่จะ ใช้สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือที่จะไม่ใช้สิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า โดย พิจารณาข้อเท็จจริงและสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องทั้งหมดที่ทำให้เกิดสิ่งจูงใจในทาง เศรษฐกิจสำหรับบริษัทและบริษัทย่อยในการใช้สิทธิเลือกนั้น ภายหลังจากวันที่สัญญาเช่ามี ผล บริษัทและบริษัทย่อยจะประเมินอายุสัญญาเช่าใหม่หากมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่ มีนัยสำคัญซึ่งอยู่ภายใต้การควบคุมและส่งผลกระทบต่อความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้ สิทธิเลือก

5. ผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเนื่องจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่มา ใช้อุปกรณ์

ตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3.2 บริษัทและบริษัทย่อยได้นำมาตรฐานการรายงาน ทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงินและมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาใช้อุปกรณ์ใน ระหว่างงวดปัจจุบัน โดยกลุ่มบริษัทได้เลือกปรับผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีโดย ปรับปรุงกับกำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 และไม่ปรับย้อนหลังงบการเงินงวดก่อนที่แสดง เปรียบเทียบ

จากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเนื่องจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าว ข้างต้นมาใช้อุปกรณ์ แสดงได้ดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ผลกระทบจาก มาตรฐานการ รายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9	ผลกระทบจาก มาตรฐานการ รายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16	ณ วันที่ 1 มกราคม 2563
งบแสดงฐานะการเงิน				
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	-	13,424	13,424
หนี้สินหมุนเวียน				
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระ ภายในหนึ่งปี	-	-	2,666	2,666
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	-	10,758	10,758

5.1 เครื่องมือทางการเงิน

การจัดประเภทและการวัดมูลค่า

ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 (วันที่ถือปฏิบัติครั้งแรก) ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทได้ประเมิน โมเดลธุรกิจที่ใช้จัดการสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน และจัดประเภทรายการสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน ดังนี้

	พันบาท				
	งบการเงินรวม				
	มูลค่ายุติธรรม ผ่านกำไรขาดทุน	มูลค่ายุติธรรม - สัญญาอนุพันธ์	มูลค่ายุติธรรม ผ่านกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	ราคาทุน ตัดจำหน่าย	รวม
สินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2563					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	27,210	27,210
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	7,108	7,108
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	583	-	-	371	954
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	-	13,821	13,821
	583	-	-	48,510	49,093

กลุ่มบริษัทจัดประเภทเงินลงทุนในตราสารหนี้ที่ไม่เป็นไปตามเงื่อนไขการวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหรือการวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเป็นประเภทมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินที่ต้องวัดด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน มีรายการดังต่อไปนี้

	พันบาท
	งบการเงินรวม
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	
- หน่วยลงทุน	583

	พันบาท		
	งบการเงินรวม		
	มูลค่ายุติธรรม - สัญญาอนุพันธ์	ราคาทุน ตัดจำหน่าย	รวม
หนี้สินทางการเงิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2563			
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	306,870	306,870
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	252,111	252,111
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	622,117	622,117
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	219,000	219,000
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการ	-	2,500	2,500
	-	1,402,598	1,402,598

	พันบาท				
	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	มูลค่ายุติธรรม ผ่านกำไรขาดทุน	มูลค่ายุติธรรม - สัญญาอนุพันธ์	มูลค่ายุติธรรม ผ่านกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	ราคาทุน ตัดจำหน่าย	รวม
สินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2563					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	19,195	19,195
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	6,216	6,216
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	583	-	-	129	712
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	-	13,821	13,821
	583	-	-	39,361	39,944

สินทรัพย์ทางการเงินที่ต้องวัดด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน มีรายการดังต่อไปนี้

	พันบาท
	งบการเงินเฉพาะกิจการ
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	
- หน่วยลงทุน	583

	พันบาท		
	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	มูลค่ายุติธรรม - สัญญาอนุพันธ์	ราคาทุน ตัดจำหน่าย	รวม
หนี้สินทางการเงิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2563			
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	306,870	306,870
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	248,152	248,152
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	622,117	622,117
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	219,000	219,000
	-	1,396,139	1,396,139

5.2 สัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าดังกล่าววัดมูลค่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ คิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของบริษัทและบริษัทย่อย อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มดังกล่าวที่นำมาคำนวณหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 อยู่ระหว่างร้อยละ 4.500 ถึง ร้อยละ 5.725 ต่อปี

สำหรับสัญญาเช่าที่เคยจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าการเงินตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 กลุ่มบริษัทรับรู้มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินตามสัญญาเช่าดังกล่าวก่อนวันนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติเป็นมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่นำมาปฏิบัติใช้ครั้งแรก

	พันบาท
	งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะ กิจการ
ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่เปิดเผย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	4,004
<u>บวก</u> สิทธิที่จะซื้อหรือขยายระยะเวลาที่ค่อนข้างแน่ที่จะมีการใช้สิทธิ	11,290
	15,294
<u>หัก</u> ดอกเบี้ยจ่ายรอดตัดบัญชี	(1,870)
หนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้นจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติ	13,424
หนี้สินสัญญาเช่าการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	13,424
ประกอบด้วย	
หนี้สินสัญญาเช่าหมุนเวียน	2,666
หนี้สินสัญญาเช่าไม่หมุนเวียน	10,758
	13,424
สินทรัพย์สิทธิการใช้แบ่งตามประเภทสินทรัพย์ได้ดังนี้	
	พันบาท
	งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะ กิจการ
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	
ที่ดิน	4,782
อาคาร	8,642
รวมสินทรัพย์สิทธิการใช้	13,424

6. รายการบัญชีกับบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทมีรายการบัญชีกับบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน สิ้นทรัพย์หนี้สิน รายได้ ต้นทุนและค่าใช้จ่ายส่วนหนึ่งของบริษัทเกิดขึ้นจากรายการกับบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว บริษัทเหล่านี้เกี่ยวข้องกัน โดยการมีผู้ถือหุ้นบางส่วนและ/หรือกรรมการร่วมกัน ผลของรายการดังกล่าวซึ่งเป็นรายการปกติธุรกิจได้รวมไว้ในงบการเงินตามมูลฐานที่ตกลงกัน โดยบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

รายละเอียดความสัมพันธ์ที่บริษัทมีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สรุปได้ดังนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง/	
	สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท เอ็นซีเอช 2555 โฮลดิ้ง จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทใหญ่
บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อย
บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อย
บริษัท ศิริอรุณ เวลเนส จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อย
บริษัท เอส.ซี. คอนสตรัคชั่น แอนด์ เดเวลอปเม้นท์ จำกัด	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้น และมีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท สถาพรวัฒนา ค้าวัสดุก่อสร้าง จำกัด	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้น และมีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท สถาพรโฮมมาร์ท (1999) จำกัด	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้น และมีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท ทรัพย์นำชัยพัฒนา จำกัด	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้น และมีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท นำชัย กอล์ฟ แมเนจเม้นท์ จำกัด	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้น และมีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท นำชัยพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำกัด	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้น และมีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท รัชฎะคาร์ท แมเนจเม้นท์ จำกัด	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้น และมีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
ห้างหุ้นส่วนจำกัด สถาพรวัฒนาขนส่ง	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้น และมีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
ห้างหุ้นส่วนจำกัด ไอแคร์ เวลเนส	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้น และมีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
ห้างหุ้นส่วนจำกัด เคอะแคร์แอนด์เฮลธ์ กรุ๊ป	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้น และมีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท พรีเมียม สเตชั่น จำกัด	ไทย	เป็นนิติกรรมการ
คุณสมเชาว์ ตันหาเทอดธรรม	ไทย	เป็นกรรมการ
คุณสมนึก ตันหาเทอดธรรม	ไทย	เป็นกรรมการ

รายการบัญชีที่มีสาระสำคัญระหว่างบริษัทกับบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 สรุปได้ดังนี้

รายการในระหว่างงวด	นโยบายกำหนดราคา	พันบาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2563	2562	2563	2562
บริษัทย่อย					
รายได้อื่นๆ - ค่าเช่าสำนักงาน					
บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด	อัตรา 5,000 บาทต่อเดือน	-	-	60	60
บริษัท ศิริอรุณ เวลเนส จำกัด	อัตรา 297,160 บาทต่อเดือน	-	-	3,120	297
รายได้อื่นๆ - ค่าสาธารณูปโภค					
บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด	อัตรา 1,401.87 บาทต่อเดือน	-	-	17	17
บริษัท ศิริอรุณ เวลเนส จำกัด	ไฟฟ้า 5 บาทต่อยูนิต ประปา 17 บาทต่อยูนิต	-	-	757	-
รายได้อื่นๆ - ดอกเบี้ยรับ					
บริษัท เอ็น.ซี.พีเรือเฟอร์รี่ แมเนจเม้นท์ จำกัด	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.75 ต่อปี	-	-	-	22
บริษัท ศิริอรุณ เวลเนส จำกัด	อัตราดอกเบี้ย MLR ลบร้อยละ 0.50 - 0.75 ต่อปี	-	-	39	-
รายได้ค่าเช่าเฟอร์นิเจอร์					
บริษัท ศิริอรุณ เวลเนส จำกัด	อัตรา 24,149.53 บาทต่อเดือน	-	-	290	51
ค่าบริการโครงการ					
บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด	ขั้นต่ำ 45,000 บาท / โครงการ (ปี 2562 : ขั้นต่ำ 25,000 บาท/โครงการ)	-	-	2,641	2,560
บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้อง					
รายได้จากการขาย					
คุณสมเชาว์ ต้นจาทอดธรรม	ราคาลด	-	1,348	-	1,348
รายได้อื่น - ค่าเช่าสำนักงาน					
บริษัท พรีเมียม สเตชั่น จำกัด	อัตรา 20,000 บาทต่อเดือนและ อัตรา 40,000 บาทต่อเดือน	750	720	750	720
ค่าบริการก่อสร้างบ้าน					
บริษัท พรีเมียม สเตชั่น จำกัด	ราคาที่ตกลงร่วมกัน	130,783	67,121	130,783	67,121
ค่าซื้อวัสดุก่อสร้าง					
บริษัท สถาพรวัฒนา ค้าวัสดุก่อสร้าง จำกัด	ราคาลด	46,915	27,000	46,085	26,705
บริษัท เอส.ซี.คอนสตรัคชั่น แอนด์ เดคคอร์เรชั่น จำกัด	ราคาลด	326	259	326	259
ค่าเช่าที่ดิน					
บริษัท ทรัพย์นำชัยพัฒนา จำกัด	เดือนละ 55,000 บาท	660	660	660	660
ค่าสมาชิกกอล์ฟ					
บริษัท นำชัยกอล์ฟ แมเนจเม้นท์ จำกัด	ราคาลด	200	180	200	180
ดอกเบี้ยจ่าย					
คุณสมเชาว์ ต้นจาทอดธรรม	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.75 ต่อปี	72	164	-	-
บริษัท เอ็นซีเอช 2555 โฮลดิ้ง จำกัด	อัตราดอกเบี้ย MLR ลบร้อยละ 0.50 - 0.75 ต่อปี (2562 : อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.75 ต่อปี)	10,026	13,173	10,026	13,166

ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 ที่มีสาระสำคัญ ดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
- บริษัท เอ็น.ซี.พีเรือเฟอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด				
ยอดคงเหลือยกมาต้นปี	-	-	-	-
ยอดเพิ่มระหว่างปี	-	-	-	6,000
ยอดลดลงระหว่างปี	-	-	-	(6,000)
ยอดคงเหลือยกไปปลายปี	-	-	-	-
- บริษัท ศิริอรุณ เวลเนส จำกัด				
ยอดคงเหลือยกมาต้นปี	-	-	-	-
ยอดเพิ่มระหว่างปี	-	-	10,000	-
ยอดลดลงระหว่างปี	-	-	-	-
ยอดคงเหลือยกไปปลายปี	-	-	10,000	-
ค่าบริการไฟฟ้า ประปาค้างรับ				
- บริษัท ศิริอรุณ เวลเนส จำกัด	-	-	78	19
ดอกเบี้ยค้างรับ				
- บริษัท ศิริอรุณ เวลเนส จำกัด	-	-	39	-
เจ้าหนี้บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
- บริษัท ควอลิตี้ สตีล จำกัด	-	-	306	69
- บริษัท ศิริอรุณ เวลเนส จำกัด	-	-	323	323
- บริษัท เอส.ซี. คอนสตรัคชั่น แอนด์				
เดคคอร์เรชั่น จำกัด	35	52	35	52
- บริษัท สดาวรวัฒนา ค้าวัดคู่อสร้าง จำกัด	12,174	7,381	11,286	7,381
- บริษัท ฟรีแอส สเตชั่น จำกัด	29,527	29,972	29,527	29,972
- บริษัท นำชัยกอล์ฟ แมเนจเม้นท์ จำกัด	75	-	75	-
- บริษัท ทรัพย์นำชัยพัฒนา จำกัด	660	-	660	-
- คุณสมเชาว์ ดันขาทอดธรรม	82	-	82	-
- คุณสมนึก ดันขาทอดธรรม	39	-	39	-
	<u>42,592</u>	<u>37,405</u>	<u>42,333</u>	<u>37,797</u>
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
- บริษัท เอ็นซีเอช 2555 โฮลดิ้ง จำกัด				
ยอดคงเหลือยกมาต้นปี	219,000	230,000	219,000	229,000
ยอดเพิ่มระหว่างปี	5,000	-	-	-
ยอดลดลงระหว่างปี	(40,000)	(11,000)	(40,000)	(10,000)
ยอดคงเหลือยกไปปลายปี	<u>184,000</u>	<u>219,000</u>	<u>179,000</u>	<u>219,000</u>

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการ				
- คุณสมเชาว์ ดันชาเทอดธรรม				
ยอดคงเหลือยกมาต้นปี	2,500	3,000	-	-
ยอดเพิ่มระหว่างปี	-	-	-	-
ยอดลดลงระหว่างปี	-	(500)	-	-
ยอดคงเหลือยกไปปลายปี	2,500	2,500	-	-
ดอกเบี้ยค้างจ่าย				
- บริษัท เอ็นซีเอช 2555 โฮลดิ้ง จำกัด	2,024	3,317	2,024	3,317

เงินกู้ยืมกรรมการและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกันที่เกิดขึ้นส่วนใหญ่ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทและจ่ายชำระเงินกู้ยืมของบริษัท

เงินกู้ยืมกรรมการและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกันเป็นการกู้ยืมโดยออกเป็นตัวสัญญาใช้เงินและกำหนดจ่ายชำระเมื่อทวงถาม

ภาวะค้ำประกันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 บริษัทได้ให้สถาบันการเงินแห่งหนึ่ง ออกหนังสือค้ำประกันเพื่อค้ำประกันการใช้ไฟฟ้าให้กับบริษัทย่อย เป็นจำนวนเงิน 0.40 ล้านบาท

คำตอบแทนผู้บริหาร

คำตอบแทนผู้บริหารนี้เป็นผลประโยชน์ที่จ่ายให้แก่ผู้บริหารของบริษัท ประกอบด้วยคำตอบแทนที่เป็นตัวเงิน ได้แก่ เงินเดือนและผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง รวมไปถึงผลประโยชน์ตอบแทนในรูปอื่น ทั้งนี้ผู้บริหารของบริษัทหมายถึงบุคคลที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ได้แก่ กรรมการผู้จัดการ รองกรรมการผู้จัดการและผู้จัดการอาวุโส

คำตอบแทนผู้บริหารสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562

	พันบาท	
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562
ผู้บริหาร		
คำตอบแทนผู้บริหาร		
ผลประโยชน์ระยะสั้น	51,853	33,609
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	937	1,330
รวม	52,790	34,939

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
เงินสดในมือ	724	702	609	662
เงินฝากกระแสรายวัน	11,497	5,550	3,895	5,286
เงินฝากออมทรัพย์	52,587	20,958	52,568	13,247
รวม	64,808	27,210	57,072	19,195

8. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ลูกหนี้การค้า	-	72	-	-
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
ลูกหนี้บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	288	-	-	-
รายได้ค้างรับ	362	1,051	355	1,050
ลูกหนี้กรมสรรพากร	1,142	741	197	200
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	5,192	4,461	5,185	4,449
เงินทดรองจ่าย	951	661	661	456
ลูกหนี้อื่น	2,537	2,676	2,529	2,632
รวมลูกหนี้อื่น	10,472	9,590	8,927	8,787
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิต ที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(1,591)	(1,591)	(1,591)	(1,591)
ลูกหนี้อื่น - สุทธิ	8,881	7,999	7,336	7,196
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ หมุนเวียนอื่น	8,881	8,071	7,336	7,196

ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปี ดังนี้

	พันบาท	
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562
ยอดต้นปี	1,591	611
เพิ่มขึ้น	-	980
ลดลง	-	-
ยอดสิ้นปี	1,591	1,591

9. สินค้ำคงเหลือ

สินค้ำคงเหลือ ประกอบด้วย

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ราคาทุนบ้านและคอนโดมิเนียม				
สร้างเสร็จ	131,920	180,342	131,920	180,342
สินค้ำเพื่อบริการ	139	73	-	-
วัสดุและอุปกรณ์ก่อสร้าง	830	-	-	-
รวม	132,889	180,415	131,920	180,342
หัก ค่าเพื่อมูลค่าสินค้ำลดลง	(8,359)	(8,359)	(8,359)	(8,359)
สินค้ำคงเหลือ - สุทธิ	124,530	172,056	123,561	171,983

ค่าเพื่อมูลค่าสินค้ำลดลงมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปี ดังนี้

	พันบาท	
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562
ยอดต้นปี	8,359	4,392
เพิ่มขึ้น	-	3,967
ลดลง	-	-
ยอดสิ้นปี	8,359	8,359

บริษัทมีข้อผูกพันตามสัญญาจะซื้อจะขายที่เซ็นสัญญาแล้ว ดังนี้

	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2563		2562	
	หน่วย	ล้านบาท	หน่วย	ล้านบาท
บ้านและคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จ	39	131.92	73	180.34
บ้านและคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จที่เซ็นสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว	(2)	(7.28)	(2)	(2.88)
บ้านและคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จคงเหลือยกไปที่ยังไม่ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขาย	37	124.64	71	177.46

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 สินค้ำคงเหลือของบริษัทบางส่วนจำนวน 67.29 ล้านบาท และ 61.67 ล้านบาท ตามลำดับ ได้นำไปค้ำประกันส่วนหนึ่งของวงเงินกู้ยืมระยะยาวกับธนาคารพาณิชย์ในประเทศตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 24

10. ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน

10.1 ต้นทุนการพัฒนาที่ดินที่เกิดขึ้นแล้ว ประกอบด้วย

	พันบาท	
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ 2563	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ 2562
ที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน	2,456,010	2,873,114
ค่าพัฒนาสาธารณูปโภค	801,809	1,046,323
บ้านระหว่างปลูกสร้าง	4,086,309	4,970,630
ดอกเบี้ยคิดเข้าต้นทุน	438,071	517,658
รวม	7,782,199	9,407,725
หัก โอนไปสินค้าสำเร็จรูป	(131,920)	(180,342)
โอนไปต้นทุนขายสะสม	(6,008,265)	(7,337,367)
ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน - สุทธิ	1,642,014	1,890,016

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินในโครงการของบริษัทส่วนใหญ่ได้นำไปค้าประกันส่วนหนึ่งของวงเงินกู้ยืมกับธนาคารพาณิชย์ในประเทศ ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 24

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 บริษัทได้บันทึกดอกเบี้ยที่เกี่ยวข้องส่วนหนึ่งจำนวนเงินประมาณ 22.04 ล้านบาท และ 31.91 ล้านบาท ตามลำดับ ไว้เป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนการพัฒนาที่ดินโดยมีอัตราการตั้งขึ้นเป็นทุนสำหรับการคำนวณดอกเบี้ยเท่ากับร้อยละ 5.32 และร้อยละ 5.69 ตามลำดับ

10.2 ภาระจากการพัฒนาโครงการที่ดำเนินการอยู่

	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562
จำนวนโครงการที่ดำเนินการอยู่ต้นปี	19	21
จำนวนโครงการที่เปิดใหม่	1	2
จำนวนโครงการที่ปิดแล้ว	-	(4)
จำนวนโครงการที่โอนไปที่ดินรอการพัฒนา	-	-
จำนวนโครงการที่ดำเนินการอยู่สิ้นปี	20	19
ยอดขายรวมของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่ (ล้านบาท)	12,413.56	15,434.82
มูลค่าซื้อขายที่ได้ทำสัญญาแล้วทั้งสิ้น (ล้านบาท)	9,725.39	12,042.20
คิดเป็นร้อยละของยอดขายรวมของโครงการ ที่เปิดดำเนินการอยู่	78.34	78.02

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 บริษัทมีข้อผูกพันที่จะต้องทำการพัฒนาโครงการใน ส่วนของสาธารณูปโภคส่วนกลางสำหรับ โครงการที่ดำเนินอยู่เป็นมูลค่า 89.22 ล้านบาท และ 83.98 ล้านบาท ตามลำดับ

11. ที่ดินรอการพัฒนา

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ยอดยกมา	1,673,191	1,954,096	1,599,783	1,880,688
<u>บวก</u> ซื้อเพิ่มในระหว่างปี	52,456	64,846	52,456	64,846
<u>บวก</u> รับโอนมาจากต้นทุนพัฒนาที่ดิน	27,906	65,445	27,906	65,445
รวม	1,753,553	2,084,387	1,680,145	2,010,979
<u>หัก</u> ขายในระหว่างปี	-	(337,545)	-	(337,545)
<u>หัก</u> โอนออกในระหว่างปี	(116,935)	(73,651)	(116,935)	(73,651)
ยอดคงเหลือ	1,636,618	1,673,191	1,563,210	1,599,783
ที่ดินรอการพัฒนา				
<u>หมุนเวียน</u>	451,636	488,209	451,279	487,852
<u>ไม่หมุนเวียน</u>	1,184,982	1,184,982	1,111,931	1,111,931
	1,636,618	1,673,191	1,563,210	1,599,783

ในระหว่างปี 2563 บริษัทได้โอนที่ดินรอการพัฒนาไปเป็นต้นทุนพัฒนาที่ดินจำนวน 108.19 ล้านบาท และโอนไปสินทรัพย์ถาวรจำนวน 8.75 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 บริษัทได้นำที่ดินรอการพัฒนาส่วนใหญ่ไป ค้ำประกันวงเงินกู้ยืมระยะยาวกับธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทย ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 24

12. สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
เงินฝากประจำ 6 เดือน	244	-	-	-
เงินฝากประจำ 12 เดือน	135	-	135	-
กองทุนเปิดไทยพาณิชย์สะสมทรัพย์ ตราสารหนี้	585	-	585	-
รวม	964	-	720	-

13. สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
เงินมัดจำ	10,982	1,985	10,982	1,985
รายได้ค้างรับ	-	-	117	19
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	208	363	177	346
รวม	11,190	2,348	11,276	2,350

14. สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น เป็นเงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 บริษัทมีเงินฝากประจำ จำนวนเงิน 11.02 ล้านบาท และ 13.82 ล้านบาท ตามลำดับ ได้นำไปวางเป็นหลักประกันค้ำประกันค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการ สาธารณะส่วนกลาง ค้ำประกันการขอกู้เงินของลูกค้า และค้ำประกันการใช้น้ำมัน ตามหมายเหตุประกอบ งบการเงินข้อ 41.2

15. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

วิธีราคาทุน	ทุนชำระแล้ว (พันบาท)		ถือหุ้นร้อยละ		จำนวนเงิน (พันบาท)		เงินปันผลรับ (พันบาท)	
	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562
บริษัทย่อย								
บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้								
แมเนจเม้นท์ จำกัด	85,000	77,500	100	100	86,864	79,364	-	-
บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง								
แมเนจเม้นท์ จำกัด	1,000	1,000	100	100	-	-	-	-
					86,864	79,364	-	-

เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2563 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ได้มีมติอนุมัติจ่ายชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนจดทะเบียนของ บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด จำนวน 3.75 ล้านบาท บริษัทได้จ่ายชำระค่าเพิ่มทุนดังกล่าวแล้วทั้งจำนวน

เมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2563 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ได้มีมติอนุมัติจ่ายชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนจดทะเบียนของ บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด จำนวน 3.75 ล้านบาท บริษัทได้จ่ายชำระค่าเพิ่มทุนดังกล่าวแล้วทั้งจำนวน

เมื่อวันที่ 12 สิงหาคม 2562 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ได้มีมติอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนของ บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด จำนวน 15 ล้านบาท จากเดิมทุนจดทะเบียน 70 ล้านบาท เป็นจำนวน 85 ล้านบาท เพื่อให้บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด มีเงินทุนสำหรับการดำเนินธุรกิจ โดยวันที่ 13 สิงหาคม 2562 บริษัทได้จ่ายชำระค่าเพิ่มทุนดังกล่าวแล้ว จำนวน 7.50 ล้านบาท และได้จัดทะเบียนเพิ่มทุนต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้ากระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2562

16. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ประกอบด้วย

	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)				ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 63
	ยอดตามบัญชี	จำนวนที่	จำนวนที่	จำนวนที่รับโอน	
	ณ 31 ธ.ค. 62	เพิ่มขึ้น	ลดลง	(โอนออก)	
ราคาทุน					
ที่ดิน	45,360	-	-	-	45,360
อาคารพักอาศัยให้เช่า	157,582	33,621	-	-	191,203
ส่วนปรับปรุงอาคาร	604	-	-	-	604
ระบบสาธารณูปโภค	26,022	2,525	-	-	28,547
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	10,807	588	-	-	11,395
รวม	240,375	36,734	-	-	277,109
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม					
อาคารพักอาศัยให้เช่า	(24,582)	(4,924)	-	-	(29,506)
ส่วนปรับปรุงอาคาร	(15)	(61)	-	-	(76)
ระบบสาธารณูปโภค	(13,022)	(2,609)	-	-	(15,631)
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	(10,555)	(112)	-	-	(10,667)
รวม	(48,174)	(7,706)	-	-	(55,880)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน-สุทธิ	192,201				221,229

	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)				ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 62
	ยอดตามบัญชี	จำนวนที่	จำนวนที่	จำนวนที่รับโอน	
	ณ 31 ธ.ค. 61	เพิ่มขึ้น	ลดลง	(โอนออก)	
ราคาทุน					
ที่ดิน	45,360	-	-	-	45,360
อาคารพักอาศัยให้เช่า	152,630	4,952	-	-	157,582
ส่วนปรับปรุงอาคาร	-	604	-	-	604
ระบบสาธารณูปโภค	26,081	5,094	(5,153)	-	26,022
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	10,610	197	-	-	10,807
รวม	234,681	10,847	(5,153)	-	240,375
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม					
อาคารพักอาศัยให้เช่า	(19,671)	(4,911)	-	-	(24,582)
ส่วนปรับปรุงอาคาร	-	(15)	-	-	(15)
ระบบสาธารณูปโภค	(12,483)	(2,729)	2,190	-	(13,022)
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	(8,441)	(2,114)	-	-	(10,555)
รวม	(40,595)	(9,769)	2,190	-	(48,174)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน-สุทธิ	194,086				192,201

	พันบาท	
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	7,706	9,769

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทเป็นอาคารพักอาศัยให้เช่าที่ตั้งอยู่ในกรุงเทพมหานคร บริษัทแสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุน ทั้งนี้ส่วนของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ไม่รวมเครื่องตกแต่งและติดตั้ง) มีมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 โดยใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) เป็นจำนวนเงิน 240.88 ล้านบาท และ 201.60 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวเป็นข้อมูลในระดับ 3 (ดูหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 40.6)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 บริษัทมีรายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์ จำนวนเงิน 8.45 ล้านบาท และ 15.13 ล้านบาท ตามลำดับ และมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและต้นทุนทางการเงิน จำนวนเงิน 19.76 บาท และ 25.72 ล้านบาท ตามลำดับ ที่ได้รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 บริษัทได้นำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนทั้งจำนวนไปค้ำประกันวงเงินกู้ยืมระยะยาวกับธนาคารพาณิชย์ในประเทศ ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 24

17. ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ประกอบด้วย

	งบการเงินรวม (พันบาท)				ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 63
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 62	จำนวนที่ เพิ่มขึ้น	จำนวน ที่ลดลง	จำนวนที่รับโอน (โอนออก)	
ราคาทุน					
ที่ดิน - สำนักงาน	660	-	-	-	660
- สโมสร	45,812	-	(13,319)	-	32,493
อาคาร - สำนักงาน	10,203	-	-	-	10,203
- สโมสร	98,272	-	(7,087)	-	91,185
บ้านตัวอย่างและสำนักงานขาย	43,924	-	-	-	43,924
ส่วนปรับปรุงอาคาร	16,958	10,649	-	-	27,607
เครื่องอุปกรณ์การแพทย์	1,125	2,708	-	-	3,833
เครื่องออกกำลังกาย-กายภาพบำบัด	14	415	-	-	429
เครื่องใช้เฟอร์นิเจอร์ ตกแต่ง ภายในห้อง	1,459	6,874	-	-	8,333
เครื่องจักรและอุปกรณ์	9,521	23	-	-	9,544
เครื่องใช้สำนักงาน	21,092	2,423	-	-	23,515
เครื่องใช้สำนักงาน-ภายใต้สัญญาเช่า					
การเงิน	2,504	-	-	-	2,504
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	16,735	3,954	-	-	20,689
เครื่องครุภัณฑ์ห้องครัว/ห้องอาหาร	77	293	-	-	370
วัสดุครุภัณฑ์การแพทย์อื่นๆ ที่มีชีวะ	19	196	-	-	215
เครื่องใช้ไฟฟ้า ภายในห้อง	151	1,838	-	-	1,989
ชุดเครื่องนอน เครื่องใช้ผู้รับบริการ	235	173	-	-	408
ยานพาหนะ	26,163	-	(1,346)	-	24,817
สินทรัพย์-สิทธิในการใช้สินทรัพย์					
ตามสัญญาเช่าการเงิน	-	1,658	-	-	1,658
รวม	294,924	31,204	(21,752)	-	304,376
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม					
อาคาร - สำนักงาน	(10,203)	-	-	-	(10,203)
- สโมสร	(77,927)	(4,034)	7,087	-	(74,874)
บ้านตัวอย่างและสำนักงานขาย	(43,924)	-	-	-	(43,924)
ส่วนปรับปรุงอาคาร	(7,525)	(1,519)	-	-	(9,044)
เครื่องอุปกรณ์การแพทย์	(29)	(270)	-	-	(299)
เครื่องออกกำลังกาย-กายภาพบำบัด	(1)	(8)	-	-	(9)
เครื่องใช้เฟอร์นิเจอร์ ตกแต่ง ภายในห้อง	(40)	(390)	-	-	(430)
เครื่องจักรและอุปกรณ์	(8,694)	(175)	-	-	(8,869)
เครื่องใช้สำนักงาน	(16,714)	(1,964)	-	-	(18,678)
เครื่องใช้สำนักงาน - ภายใต้สัญญาเช่า					
การเงิน	(962)	(540)	-	-	(1,502)
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	(13,963)	(1,258)	-	-	(15,221)
เครื่องครุภัณฑ์ห้องครัว/ห้องอาหาร	(1)	(49)	-	-	(50)

	งบการเงินรวม (พันบาท)				
	ยอดตามบัญชี	จำนวนที่	จำนวน	จำนวนที่รับโอน	ยอดตามบัญชี
	ณ 31 ธ.ค. 62	เพิ่มขึ้น	ที่ลดลง	(โอนออก)	ณ 31 ธ.ค. 63
วัสดุครุภัณฑ์การแพทย์อื่นๆ ที่มีโซฟา	(1)	(6)	-	-	(7)
เครื่องใช้ไฟฟ้า ภายในห้อง	(3)	(117)	-	-	(120)
ชุดเครื่องนอน เครื่องใช้ผู้รับบริการ	(2)	(50)	-	-	(52)
ยานพาหนะ	(18,752)	(1,337)	1,346	-	(18,743)
สินทรัพย์-สิทธิในการใช้สินทรัพย์					
ตามสัญญาเช่าการเงิน	-	(135)	-	-	(135)
รวม	(198,741)	(11,852)	8,433	-	(202,160)
สุทธิ	96,183				102,216
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนจากการซื้อขายค่า					
- อาคารสโมสร	(1,755)	-	-	-	(1,755)
- เครื่องจักรและอุปกรณ์	(281)	-	-	-	(281)
รวม	(2,036)	-	-	-	(2,036)
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ	94,147				100,180

	งบการเงินรวม (พันบาท)				
	ยอดตามบัญชี	จำนวนที่	จำนวน	จำนวนที่รับโอน	ยอดตามบัญชี
	ณ 31 ธ.ค. 61	เพิ่มขึ้น	ที่ลดลง	(โอนออก)	ณ 31 ธ.ค. 62
ราคาทุน					
ที่ดิน - สำนักงาน	660	-	-	-	660
- สโมสร	60,651	-	(14,839)	-	45,812
อาคาร - สำนักงาน	10,203	-	-	-	10,203
- สโมสร	109,578	-	(11,306)	-	98,272
บ้านตัวอย่างและสำนักงานขาย	43,924	-	-	-	43,924
ส่วนปรับปรุงอาคาร	12,018	5,024	(84)	-	16,958
เครื่องอุปกรณ์การแพทย์	-	1,125	-	-	1,125
เครื่องออกกำลังกาย-กายภาพบำบัด	-	14	-	-	14
เครื่องใช้เฟอร์นิเจอร์ ตกแต่ง ภายในห้อง	-	1,459	-	-	1,459
เครื่องจักรและอุปกรณ์	9,234	287	-	-	9,521
เครื่องใช้สำนักงาน	18,447	2,645	-	-	21,092
เครื่องใช้สำนักงาน-ภายใต้สัญญาเช่า					
การเงิน	2,504	-	-	-	2,504
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	16,078	657	-	-	16,735
เครื่องครุภัณฑ์ห้องครัว/ห้องอาหาร	-	77	-	-	77
วัสดุครุภัณฑ์การแพทย์อื่นๆ ที่มีโซฟา	-	19	-	-	19
เครื่องใช้ไฟฟ้า ภายในห้อง	-	151	-	-	151
ชุดเครื่องนอน เครื่องใช้ผู้รับบริการ	-	235	-	-	235
ยานพาหนะ	26,163	-	-	-	26,163
รวม	309,460	11,693	(26,229)	-	294,924

	งบการเงินรวม (พันบาท)				
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 61	จำนวนที่ เพิ่มขึ้น	จำนวน ที่ลดลง	จำนวนที่รับโอน (โอนออก)	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 62
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม					
อาคาร - สำนักงาน	(10,203)	-	-	-	(10,203)
- สโมสร	(84,846)	(4,045)	10,963	-	(77,928)
บ้านตัวอย่างและสำนักงานขาย	(43,924)	-	-	-	(43,924)
ส่วนปรับปรุงอาคาร	(6,728)	(877)	81	-	(7,524)
เครื่องอุปกรณ์การแพทย์	-	(29)	-	-	(29)
เครื่องออกกำลังกาย-กายภาพบำบัด	-	(1)	-	-	(1)
เครื่องใช้เฟอร์นิเจอร์ ตกแต่ง ภายในห้อง	-	(40)	-	-	(40)
เครื่องจักรและอุปกรณ์	(8,546)	(148)	-	-	(8,694)
เครื่องใช้สำนักงาน	(14,022)	(2,692)	-	-	(16,714)
เครื่องใช้สำนักงาน - ภายใต้อัญญาเช่า					
การเงิน	(962)	-	-	-	(962)
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	(12,736)	(1,227)	-	-	(13,963)
เครื่องครุภัณฑ์ห้องครัว/ห้องอาหาร	-	(1)	-	-	(1)
วัสดุครุภัณฑ์การแพทย์อื่นๆ ที่มีใช้	-	(1)	-	-	(1)
เครื่องใช้ไฟฟ้า ภายในห้อง	-	(3)	-	-	(3)
ชุดเครื่องนอน เครื่องใช้ผู้รับบริการ	-	(2)	-	-	(2)
ยานพาหนะ	(17,305)	(1,447)	-	-	(18,752)
รวม	(199,272)	(10,513)	11,044	-	(198,741)
สุทธิ	110,188				96,183
หัก ค่าเพื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า					
- อาคารสโมสร	(3,204)	-	1,449	-	(1,755)
- เครื่องจักรและอุปกรณ์	(281)	-	-	-	(281)
รวม	(3,485)	-	1,449	-	(2,036)
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ	106,703				94,147

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)				
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 62	จำนวนที่ เพิ่มขึ้น	จำนวน ที่ลดลง	จำนวนที่รับ โอน (โอนออก)	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 63
ราคาทุน					
ที่ดิน - สำนักงาน	660	-	-	-	660
- สโมสร	45,812	-	(13,319)	-	32,493
อาคาร - สำนักงาน	10,203	-	-	-	10,203
- สโมสร	98,272	-	(7,087)	-	91,185
บ้านตัวอย่างและสำนักงานขาย	43,924	-	-	-	43,924
ส่วนปรับปรุงอาคาร	11,935	9,418	-	-	21,353
เครื่องจักรและอุปกรณ์	3,150	23	-	-	3,173
เครื่องใช้สำนักงาน	19,989	2,086	-	-	22,075
เครื่องใช้สำนักงาน-ภายใต้สัญญาเช่า					
การเงิน	2,504	-	-	-	2,504
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	16,385	1,976	-	-	18,361
ยานพาหนะ	25,857	-	(1,346)	-	24,511
สินทรัพย์-สิทธิในการใช้สินทรัพย์					
ตามสัญญาเช่าการเงิน	-	1,658	-	-	1,658
รวม	278,691	15,161	(21,752)	-	272,100
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม					
อาคาร - สำนักงาน	(10,203)	-	-	-	(10,203)
- สโมสร	(77,928)	(4,034)	7,087	-	(74,875)
บ้านตัวอย่างและสำนักงานขาย	(43,924)	-	-	-	(43,924)
ส่วนปรับปรุงอาคาร	(7,515)	(926)	-	-	(8,441)
เครื่องจักรและอุปกรณ์	(2,604)	(175)	-	-	(2,779)
เครื่องใช้สำนักงาน	(15,906)	(1,894)	-	-	(17,800)
เครื่องใช้สำนักงาน-ภายใต้สัญญาเช่า					
การเงิน	(962)	(540)	-	-	(1,502)
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	(13,798)	(1,176)	-	-	(14,974)
ยานพาหนะ	(18,446)	(1,337)	1,346	-	(18,437)
สินทรัพย์-สิทธิในการใช้สินทรัพย์					
ตามสัญญาเช่าการเงิน	-	(134)	-	-	(134)
รวม	(191,286)	(10,216)	8,433	-	(193,069)
สุทธิ	87,405				79,031
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า					
- อาคารสโมสร	(1,755)	-	-	-	(1,755)
รวม	(1,755)	-	-	-	(1,755)
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ	85,650				77,276

งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)				
ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค.61	จำนวนที่ เพิ่มขึ้น	จำนวน ที่ลดลง	จำนวนที่รับ โอน (โอนออก)	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 62
ราคาทุน				
ที่ดิน - สำนักงาน	660	-	-	660
- สโมสร	60,651	-	(14,839)	45,812
อาคาร - สำนักงาน	10,203	-	-	10,203
- สโมสร	109,578	-	(11,306)	98,272
บ้านตัวอย่างและสำนักงานขาย	43,924	-	-	43,924
ส่วนปรับปรุงอาคาร	12,018	-	(83)	11,935
เครื่องจักรและอุปกรณ์	2,863	287	-	3,150
เครื่องใช้สำนักงาน	17,651	2,338	-	19,989
เครื่องใช้สำนักงาน-ภายใต้สัญญาเช่า				
การเงิน	2,504	-	-	2,504
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	15,914	471	-	16,385
ยานพาหนะ	25,857	-	-	25,857
รวม	301,823	3,096	(26,228)	278,691
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม				
อาคาร - สำนักงาน	(10,203)	-	-	(10,203)
- สโมสร	(84,846)	(4,045)	10,963	(77,928)
บ้านตัวอย่างและสำนักงานขาย	(43,924)	-	-	(43,924)
ส่วนปรับปรุงอาคาร	(6,728)	(867)	80	(7,515)
เครื่องจักรและอุปกรณ์	(2,456)	(148)	-	(2,604)
เครื่องใช้สำนักงาน	(13,232)	(2,674)	-	(15,906)
เครื่องใช้สำนักงาน-ภายใต้สัญญาเช่า				
การเงิน	(962)	-	-	(962)
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	(12,571)	(1,227)	-	(13,798)
ยานพาหนะ	(16,999)	(1,447)	-	(18,446)
รวม	(191,921)	(10,408)	11,043	(191,286)
สุทธิ	109,902			87,405
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า				
- อาคารสโมสร	(3,204)	-	1,449	(1,755)
รวม	(3,204)	-	1,449	(1,755)
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ	106,698			85,650

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	11,852	10,513	10,216	10,408

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 ที่ดินและอาคารสโมสรรวมจำนวน 100.52 ล้านบาท มูลค่าสุทธิตามบัญชี จำนวนเงิน 33.53 ล้านบาท และ 37.53 ล้านบาท ตามลำดับ นำไปจดจำนองค้ำประกันเงินกู้ยืมประเภทเงินเบิกเกินบัญชีจากธนาคารพาณิชย์หนึ่งแห่งวงเงิน 25 ล้านบาท ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 22

ในระหว่างปี 2563 บริษัทได้โอนที่ดินและอาคารสโมสรให้แก่นิติบุคคลบ้านจัดสรรราคาทุนจำนวน 20.41 ล้านบาท (ราคาตามบัญชี 13.32 ล้านบาท)

ในระหว่างปี 2562 บริษัทได้โอนที่ดินและอาคารสโมสรให้แก่นิติบุคคลบ้านจัดสรรราคาทุนจำนวน 25.18 ล้านบาท (ราคาตามบัญชี 14.77 ล้านบาท)

สินทรัพย์ที่ตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้ว แต่ยังใช้งานอยู่มีราคาทุน ดังนี้

รายการสินทรัพย์	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
อาคาร - สำนักงาน	10,203	10,203	10,203	10,203
อาคาร - สโมสรร	2,878	9,624	2,878	9,624
บ้านตัวอย่างและสำนักงานขาย	20,763	20,763	20,763	20,763
เครื่องจักร และอุปกรณ์	3,387	3,297	2,335	2,245
เครื่องใช้สำนักงาน	15,876	12,133	14,918	11,175
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	11,650	10,871	11,650	10,871
ยานพาหนะ	19,109	16,551	18,803	16,254
รวม	83,866	83,442	81,550	81,135

18. สินทรัพย์สิทธิในการใช้

มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ตามสัญญาเช่าและการเคลื่อนไหวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 แสดงได้ดังนี้

	พันบาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงิน เฉพาะกิจการ
ราคาทุน		
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	-	-
ผลกระทบจากการนำมามาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	13,424	13,424
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	13,424	13,424
เพิ่มระหว่างปี	13,063	434
ตัดจำหน่าย	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	26,487	13,858
ค่าเสื่อมราคาสะสม		
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	-	-
ผลกระทบจากการนำมามาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	-	-
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	-	-
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(4,764)	(3,041)
ค่าเสื่อมราคา - ตัดจำหน่าย	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	(4,764)	(3,041)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี		
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	-	-
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	13,424	13,424
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	21,723	10,817

19. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน ประกอบด้วย

	พันบาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ราคาทุน		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	12,032	12,032
<u>บวก</u> ซื้อสินทรัพย์เพิ่มระหว่างปี	653	524
<u>หัก</u> ขายและตัดจำหน่ายระหว่างปี	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	12,685	12,556
<u>บวก</u> ซื้อสินทรัพย์เพิ่มระหว่างปี	371	284
<u>หัก</u> ขายและตัดจำหน่ายระหว่างปี	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	13,056	12,840
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	(7,268)	(7,268)
<u>บวก</u> ค่าตัดจำหน่ายระหว่างปี	(764)	(760)
<u>หัก</u> ขายและตัดจำหน่ายระหว่างปี	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	(8,032)	(8,028)
<u>บวก</u> ค่าตัดจำหน่ายระหว่างปี	(854)	(823)
<u>หัก</u> ขายและตัดจำหน่ายระหว่างปี	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	(8,886)	(8,851)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	4,653	4,528
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	4,170	3,989

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	853	765	823	760

20. สินทรัพย์และหนี้สินภายใต้การกำกับบัญชี

20.1 สินทรัพย์และหนี้สินภายใต้การกำกับบัญชี มีดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
สินทรัพย์ภายใต้การกำกับบัญชี	22,865	16,496	18,475	16,496
หนี้สินภายใต้การกำกับบัญชี	(3,934)	(1,851)	(1,335)	(3,573)
	<u>18,931</u>	<u>14,645</u>	<u>17,140</u>	<u>12,923</u>

20.2 การเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์และหนี้สินภายใต้การกำกับบัญชี สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 สรุปได้ดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม			ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 63
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 62	รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ในระหว่างปี		
ในกำไรขาดทุน		ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น		
สินทรัพย์ภายใต้การกำกับบัญชี :				
ค่าต่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (2562 : ค่าที่หนี้สงสัยจะสูญ)	196	-	-	196
ค่าต่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า - อาคารสโมสร	351	-	-	351
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	6,660	-	6,660
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	12,644	(511)	(534)	11,599
ประมาณการหนี้สินค่าบำรุงสาธารณูปโภค	3,305	754	-	4,059
รวม	<u>16,496</u>	<u>6,903</u>	<u>(534)</u>	<u>22,865</u>
หนี้สินภายใต้การกำกับบัญชี :				
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการวัดมูลค่า				
เงินลงทุน	(17)	-	-	(17)
ต้นทุนพัฒนาที่ดินและสินค้างเหลือ	(1,834)	4,402	-	2,568
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	(6,485)	-	(6,485)
รวม	<u>(1,851)</u>	<u>(2,083)</u>	<u>-</u>	<u>(3,934)</u>
สุทธิ	<u>14,645</u>	<u>4,820</u>	<u>(534)</u>	<u>18,931</u>

พันบาท

	งบการเงินรวม			ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 62
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 61	รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ในระหว่างปี		
		ในกำไรขาดทุน	ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	
สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี :				
ค่าต่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (2562 : ค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญ)	-	196	-	196
ค่าต่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า - อาคารสโมสร หนี้สินตามสัญญาเช่า	641	(290)	-	351
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	10,822	1,122	700	12,644
ประมาณการหนี้สินค่าบำรุงสาธารณูปโภค	3,905	(600)	-	3,305
รวม	15,368	428	700	16,496
หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี :				
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการวัดมูลค่า				
เงินลงทุน	(16)	(1)	-	(17)
ต้นทุนพัฒนาที่ดินและสินค้างเหลือ	(1,257)	(577)	-	(1,834)
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	-	-	-
รวม	(1,273)	(578)	-	(1,851)
สุทธิ	14,095	(150)	700	14,645

	พันบาท			ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 63
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 62	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
		ในกำไรขาดทุน	ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	
สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี :				
ค่าต่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (2562 : ค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญ)	196	-	-	196
ค่าต่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า - อาคารสโมสร หนี้สินตามสัญญาเช่า	351	-	-	351
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	12,644	(514)	(534)	11,596
ประมาณการหนี้สินค่าบำรุงสาธารณูปโภค	3,305	754	-	4,059
รวม	16,496	2,513	(534)	18,475
หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี :				
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการวัดมูลค่า				
เงินลงทุน	(17)	-	-	(17)
ต้นทุนพัฒนาที่ดินและสินค้างเหลือ	(3,556)	4,401	-	845
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	(2,163)	-	(2,163)
รวม	(3,573)	2,238	-	(1,335)
สุทธิ	12,923	4,751	(534)	17,140

	พันบาท			ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 62
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 61	รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ในระหว่างปี		
	ในกำไรขาดทุน	ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น		
สินทรัพย์ภายใต้รอการตัดบัญชี :				
ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (2562 : ค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญ)	-	196	-	196
ค่าเพื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า - อาคารสโมสร หนี้สินตามสัญญาเช่า	641	(290)	-	351
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	10,822	1,122	700	12,644
ประมาณการหนี้สินค่าบำรุงสาธารณูปโภค	3,905	(600)	-	3,305
รวม	15,368	428	700	16,496
หนี้สินภายใต้รอการตัดบัญชี :				
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการวัดมูลค่า				
เงินลงทุน	(16)	(1)	-	(17)
ต้นทุนพัฒนาที่ดินและสินค้างเหลือ	(2,979)	(577)	-	(3,556)
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	-	-	-
รวม	(2,995)	(578)	-	(3,573)
สุทธิ	12,373	(150)	700	12,923

21. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น
 บัญชีนี้ประกอบด้วย

	พันบาท			
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2563	2562	2563	2562
เงินมัดจำและเงินค้ำประกัน	2,453	2,548	2,449	2,530
ภายใต้รอการตัดบัญชี	6,845	6,838	6,736	6,737
รวม	9,298	9,386	9,185	9,267

22. เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน
บัญชีนี้ประกอบด้วย

	พันบาท	
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	2,020	43,599
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	1,000	263,271
รวม	3,020	306,870

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 บริษัทมีวงเงินเบิกเกินบัญชี 80 ล้านบาทและ 65 ล้านบาท ตามลำดับ เสียอัตราดอกเบี้ย MOR และ MOR ลบร้อยละอัตราคงที่ และมีวงเงินกู้ยืมระยะสั้น 120.43 ล้านบาท และ 263.27 ล้านบาท ตามลำดับ เสียอัตราดอกเบี้ย MLR และ MLR ลบร้อยละอัตราคงที่ ค่าประกัน โดยที่ดินและอาคารสโมสรรบางส่วนของบริษัท รวมถึงที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างทั้งที่มีอยู่แล้วและที่จะมีขึ้นต่อไปในภายภาคหน้าบนที่ดินของโครงการของบริษัทและของญาติกรรมการ

นอกจากนี้บริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่สัญญาเงินกู้กำหนดในเรื่องที่สำคัญ ได้แก่ (1) ไม่จำหน่ายจ่ายโอน ให้เช่า จำนำ จำนอง (2) ไม่ก่อให้เกิดภาระติดพันที่มีผลทำให้บุคคลอื่นมีสิทธิเหนือทรัพย์สินของผู้กู้ (3) การรักษาอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนไม่เกิน 1.5:1 (4) การงดจ่ายเงินปันผลเว้นแต่ผู้ให้กู้เห็นว่าการกระทบกระเทือนต่อความสามารถในการชำระหนี้ของผู้กู้ (5) การห้ามลดทุนจดทะเบียน และ (6) การยกผลประโยชน์จากการทำประกันภัยทรัพย์สินของบริษัทให้แก่ผู้ให้กู้ เป็นต้น

23. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
<u>เจ้าหนี้การค้า</u>				
เจ้าหนี้การค้า - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	42,592	37,698	42,333	37,797
เจ้าหนี้การค้า - บริษัทอื่น	14,394	8,729	11,920	7,530
เจ้าหนี้ผู้รับเหมา	87,127	65,316	86,833	65,316
รวมเจ้าหนี้การค้า	144,113	111,743	141,086	110,643
<u>เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น</u>				
ตัวเงินจ่ายการค้า	63,455	31,103	63,455	31,103
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	35,168	18,915	33,447	16,485
รายได้รับล่วงหน้า	86,056	11,869	85,614	11,850
เงินประกันผลงานจากผู้รับเหมา	80,287	71,228	79,683	70,969
เจ้าหนี้อื่น	7,734	7,254	7,412	7,103
รวมเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	272,700	140,369	269,611	137,510
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ หมุนเวียนอื่น	416,813	252,112	410,697	248,153

24. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน
บัญชีนี้ประกอบด้วย

	พันบาท	
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ 2563	2562
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารในประเทศ		
รวม	423,313	622,117
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(259,926)	(273,073)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	163,387	349,044

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 รายละเอียดดังนี้

	พันบาท	
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ 2563	2562
ยอดยกมาต้นปี	622,117	557,717
บวก : กู้เพิ่มระหว่างปี	440,680	332,575
หัก : จ่ายคืนระหว่างปี	(639,484)	(268,175)
ยอดคงเหลือปลายปี	423,313	622,117

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 บริษัทมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวนวงเงิน 1,748.20 ล้านบาท และ 1,736.90 ล้านบาท เสียอัตราดอกเบี้ย MLR ลบร้อยละอัตราคงที่

ค้ำประกัน โดย ที่ดินบางส่วนพร้อมสิ่งปลูกสร้างทั้งที่มีอยู่แล้วและที่จะมีขึ้นต่อไปในภายหน้าบนที่ดินของโครงการและของญาติกรรมการ และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 บริษัทมีวงเงินที่ยังไม่ได้เบิกใช้จำนวนเงิน 1,473.80 ล้านบาท และ จำนวนเงิน 994.31 ล้านบาท ตามลำดับ

นอกจากนี้บริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่สัญญาเงินกู้กำหนดในเรื่องที่สำคัญ ได้แก่ (1) ไม่จำหน่ายจ่ายโอน ให้เช่า จำนำ จำนอง (2) ไม่ก่อให้เกิดภาระติดพันที่มีผลทำให้บุคคลอื่นมีสิทธิเหนือทรัพย์สินของผู้กู้ (3) การรักษาอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (4) การงดจ่ายเงินปันผลเว้นแต่ผู้ให้กู้เห็นว่าไม่กระทบกระเทือนต่อความสามารถในการชำระหนี้ของผู้กู้ (5) การห้ามลดทุนจดทะเบียน และ (6) การยกผลประโยชน์จากการทำประกันภัยทรัพย์สินของบริษัทให้แก่ผู้ให้กู้ เป็นต้น

25. หนี้สินตามสัญญาเช่า

มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าและการเคลื่อนไหวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 แสดงได้ดังนี้

	พันบาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562		
ผลกระทบจากการนำมาตราฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16		
<u>มาถึปฏิบัติ</u>	13,424	13,424
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	13,424	13,424
<u>บวก</u> เพิ่มขึ้น	15,249	2,620
<u>บวก</u> เพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ย	1,061	767
<u>หัก</u> เงินจ่ายชำระ	(5,660)	(3,774)
<u>หัก</u> ลดลงจากการยกเลิกสัญญา	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	24,074	13,037
<u>หัก</u> ส่วนที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี	(6,515)	(3,512)
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี	17,559	9,525

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่รับรู้ในรายการต่อไปนี้เป็นส่วนของกำไรหรือขาดทุน

	พันบาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้	4,765	3,041
ดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า	1,061	767
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าระยะสั้น	2,664	2,354
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ	51	26
รวม	8,541	6,188

บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่าจำนวน 5.66 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ: 3.77 ล้านบาท) และมีการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ไม่ใช่เงินสดจำนวน 15.25 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ: 2.62 ล้านบาท)

26. ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน

รายการกระทบยอดภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 แสดงดังต่อไปนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
<u>งบแสดงฐานะการเงิน</u>				
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานยกมา	64,930	55,789	63,222	54,112
บวก ต้นทุนบริการปัจจุบันและดอกเบี้ยปัจจุบัน	4,233	5,869	4,048	5,612
หัก ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานจ่ายจริง	(6,705)	-	(6,706)	-
หัก (กำไร) ขาดทุนจากการประมาณการตามหลัก คณิตศาสตร์ประกันกัน	(2,456)	3,272	(2,670)	3,498
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานปลายงวด	<u>60,002</u>	<u>64,930</u>	<u>57,894</u>	<u>63,222</u>
<u>รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ</u>				
ต้นทุนบริการ	49	100	-	-
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	1,066	1,548	1,066	1,548
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	2,279	2,935	2,176	2,820
ต้นทุนทางการเงิน	839	1,286	806	1,244
รวม	<u>4,233</u>	<u>5,869</u>	<u>4,048</u>	<u>5,612</u>
<u>รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น</u>				
(กำไร)ขาดทุนจากการประมาณการตามหลัก คณิตศาสตร์ประกันกัน	(2,456)	3,272	(2,670)	3,498
รวม	<u>(2,456)</u>	<u>3,272</u>	<u>(2,670)</u>	<u>3,498</u>
รวม	<u><u>1,777</u></u>	<u><u>9,141</u></u>	<u><u>1,378</u></u>	<u><u>9,110</u></u>

กำไรและขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 เกิดขึ้นจาก

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
<u>รับรู้กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น</u>				
การปรับปรุงจากประสบการณ์	2,617	(4,047)	2,535	(3,500)
สมมติฐานประชากร	(4,309)	(760)	(4,579)	(854)
สมมติฐานทางการเงิน	(764)	8,079	(626)	7,852
รวม	<u>(2,456)</u>	<u>3,272</u>	<u>(2,670)</u>	<u>3,498</u>

ข้อสมมติฐานหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562

	ร้อยละ			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
อัตราคิดลด	1.50 - 2.10	2.06 - 2.30	1.50	2.06
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	4.00 - 5.00	5.00	5.00	5.00
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน	1.91 - 22.92	0 - 34	1.91 - 22.92	0 - 25
อัตรามรณะ	100.00 ของอัตรา มรณะปี 2560	100.00 ของอัตรา มรณะปี 2560	100.00 ของอัตรา มรณะปี 2560	100.00 ของอัตรา มรณะปี 2560
อัตราทุพพลภาพ	5 ของอัตรามรณะ	5 ของอัตรามรณะ	5 ของอัตรามรณะ	5 ของอัตรามรณะ

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่สำคัญต่อมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 สรุปได้ดังนี้

	ล้านบาท			
	2563			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้นร้อยละ 1	ลดลงร้อยละ 1	เพิ่มขึ้นร้อยละ 1	ลดลงร้อยละ 1
อัตราคิดลด	(4.05)	4.64	(3.83)	4.37
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	4.43	(3.96)	4.18	(3.74)
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน	(2.20)	2.41	(2.06)	2.26
	ล้านบาท			
	2562			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้นร้อยละ 1	ลดลงร้อยละ 1	เพิ่มขึ้นร้อยละ 1	ลดลงร้อยละ 1
อัตราคิดลด	(4.18)	4.76	(3.98)	4.53
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	4.59	(4.12)	4.35	(3.91)
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน	(4.39)	1.11	(4.16)	1.04

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 บริษัทไม่มีจำนวนเงินที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานที่ครบอายุเกษียณในอีกหนึ่งปีข้างหน้า

27. ประมาณการหนี้สินค่าบำรุงสาธารณสุขโรค

	พันบาท	
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562
ยอดยกมาต้นปี	16,526	19,527
บวก : คุ้มครองระหว่างปี	3,768	1,703
หัก : จ่ายคืนระหว่างปี	-	(4,704)
ยอดคงเหลือปลายปี	20,294	16,526

28. ประมาณการหนี้สินจากการซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์

บริษัทมีภาระผูกพันตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินในโครงการอสังหาริมทรัพย์กับบริษัทแห่งหนึ่งตามสัญญาจะซื้อจะขายลงวันที่ 16 ธันวาคม 2547 และบริษัทย่อยมีภาระผูกพันตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินในโครงการอสังหาริมทรัพย์กับบริษัทแห่งหนึ่งตามสัญญาจะซื้อจะขายลงวันที่ 3 มีนาคม 2557 โดยตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกำหนดให้บริษัทและบริษัทย่อยต้องจ่ายค่าที่ดินรวมถึงภาระหนี้สินที่มีต่อลูกค้าเดิมของโครงการ

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีภาระหนี้สินจากการซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีรายละเอียดดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ยอดยกมาต้นปี	42,741	42,741	39,198	39,198
บวก เพิ่มขึ้นในระหว่างงวด	-	-	-	-
หัก ลดลงจากการจ่ายชำระในระหว่างปี	(5,934)	-	(5,700)	-
ยอดคงเหลือปลายปี	36,807	42,741	33,498	39,198

29. สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน

ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 (วันที่ถือปฏิบัติครั้งแรก) ผู้บริหารของบริษัทและบริษัทย่อยได้ประเมินโมเดลธุรกิจที่ใช้จัดการสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน และจัดประเภทรายการสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินมียอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5.1

	พันบาท				
	งบการเงินรวม				
	มูลค่ายุติธรรม ผ่านกำไรขาดทุน	มูลค่ายุติธรรม - สัญญาอนุพันธ์	มูลค่ายุติธรรม ผ่านกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	ราคาทุนตัด จำหน่าย	รวม
สินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	64,808	64,808
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	8,881	8,881
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	585	-	-	379	964
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	-	11,019	11,019
	585	-	-	85,087	85,672

สินทรัพย์ทางการเงินที่ต้องวัดด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีรายการดังต่อไปนี้

	พันบาท
	งบการเงินรวม
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	
กองทุนเปิด	585

	พันบาท		
	งบการเงินรวม		
	มูลค่ายุติธรรม - สัญญาอนุพันธ์	ราคาทุน ตัดจำหน่าย	รวม
หนี้สินทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563			
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	3,020	3,020
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	416,813	416,813
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	423,313	423,313
เงินกู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	184,000	184,000
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการ	-	2,500	2,500
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	24,074	24,074
	-	1,053,720	1,053,720

	พันบาท				
	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	มูลค่ายุติธรรม ผ่านกำไรขาดทุน	มูลค่ายุติธรรม - สัญญาอนุพันธ์	มูลค่ายุติธรรม ผ่านกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	ราคาทุนตัด จำหน่าย	รวม
สินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	57,072	57,072
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	7,336	7,336
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	10,000	10,000
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	585	-	-	135	720
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	-	11,019	11,019
	585	-	-	85,562	86,147

บริษัทและบริษัทย่อยจัดประเภทเงินลงทุนในตราสารหนี้ที่ไม่เป็นไปตามเงื่อนไขการวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหรือการวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเป็นประเภทมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินที่ต้องวัดด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีรายการดังต่อไปนี้

	พันบาท
	งบการเงินเฉพาะกิจการ
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	
กองทุนเปิด	585

	พันบาท		
	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	มูลค่ายุติธรรม - สัญญาอนุพันธ์	ราคาทุน ตัดจำหน่าย	รวม
หนี้สินทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563			
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	3,020	3,020
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	410,697	410,697
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	179,000	179,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	423,313	423,313
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	13,037	13,037
	-	1,029,067	1,029,067

30. ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้

30.1 ส่วนประกอบหลักของค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 ประกอบด้วย

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในกำไรขาดทุน :				
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน :				
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับงวด	35,594	6,629	35,594	6,521
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี :				
การเปลี่ยนแปลงของผลต่างชั่วคราว				
ที่รับรู้เมื่อเริ่มแรกและที่กลับรายการ	(4,820)	150	(4,751)	150
รวม	30,774	6,779	30,843	6,671
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น :				
กำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์				
ประกกันภัย	534	(700)	534	(700)

30.2 การกระทบยอดระหว่างจำนวนค่าใช้จ่าย (รายได้) และผลคูณของกำไรทางบัญชีกับอัตรากำไรที่ใช้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 สรุปได้ดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีสำหรับปี	141,350	28,025	152,931	28,459
อัตรากำไรที่ใช้ (%)	20%	20%	20%	20%
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้คำนวณตามอัตรากำไรที่ใช้	28,270	5,605	30,586	5,692
รายการกระทบยอด				
ผลกระทบทางภาษีของค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถนำมาหักในการคำนวณกำไรทางภาษี				
- ค่าใช้จ่ายที่ไม่อนุญาตให้ถือเป็นรายจ่ายในการคำนวณกำไรทางภาษี	2,504	1,174	257	979
ผลกระทบทางภาษีของรายได้หรือกำไรที่ไม่ต้องนำมาคำนวณกำไรทางภาษี	-	-	-	-
รวมรายการกระทบยอด	2,504	1,174	257	979
รวมค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	30,774	6,779	30,843	6,671

30.3 การกระทบยอดระหว่างอัตรากำไรที่แท้จริงถัวเฉลี่ยและอัตรากำไรที่ใช้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม			
	2563		2562	
	จำนวนภาษี (บาท)	อัตรากำไร (%)	จำนวนภาษี (บาท)	อัตรากำไร (%)
กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปี	141,350		28,025	
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ตามอัตรากำไรที่ใช้	28,270	20.00	5,605	20.00
รายการกระทบยอด	2,504	1.77	1,174	4.19
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ตามอัตรากำไรที่แท้จริงถัวเฉลี่ย	30,774	21.77	6,779	24.19

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2563		2562	
	จำนวนภาษี (บาท)	อัตรากำไร (%)	จำนวนภาษี (บาท)	อัตรากำไร (%)
กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปี	152,931		28,459	
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ตามอัตรากำไรที่ใช้	30,586	20.00	5,692	20.00
รายการกระทบยอด	257	0.17	979	3.44
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ตามอัตรากำไรที่แท้จริงถัวเฉลี่ย	30,843	20.17	6,671	23.44

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีผลขาดทุนทางภาษียกมาไม่เกิน 5 ปี เป็นจำนวนเงิน 3.92 ล้านบาท และ 3.35 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งบริษัทย่อยไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีจากผลขาดทุนทางภาษีดังกล่าว เนื่องจากบริษัทย่อยดังกล่าวไม่มีนโยบายที่จะใช้ผลขาดทุนดังกล่าวในการคำนวณภาษีประจำปี

31. สำรองตามกฎหมาย

ตามบทบัญญัติของพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน จำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทต้องจัดสรรทุนสำรองอย่างน้อยร้อยละ 5 ของกำไรประจำปีหลังจากหักขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองดังกล่าว จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน ทุนสำรองตามกฎหมายนี้จะนำไปจ่ายเงินปันผลไม่ได้

บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้จัดสรรทุนสำรองตามกฎหมายจนครบร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียนแล้ว

ในปี 2563 บริษัทได้จัดสรรทุนสำรองตามกฎหมาย 6.20 ล้านบาท ของกำไรประจำปี ทั้งนี้เป็นไปตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2564

ในปี 2562 บริษัทได้จัดสรรทุนสำรองตามกฎหมาย 1.21 ล้านบาท ของกำไรประจำปี ทั้งนี้เป็นไปตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2563 เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2563

32. เงินปันผลจ่าย

ตามรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562 เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2562 ที่ประชุมมีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลเป็นเงินสดในอัตรา 0.030 บาทต่อหุ้น จำนวนเงินรวม 37.36 ล้านบาท และจ่ายเงินปันผลแล้วเมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2562

33. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของบริษัทและบริษัทย่อย คือการจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทางการเงินที่เหมาะสมและการดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง

ตามงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.44 : 1 และ 0.60 : 1 ตามลำดับ และบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.43 : 1 และ 0.59 : 1 ตามลำดับ

34. เงินกองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงาน

บริษัทและบริษัทย่อยได้จัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงานสำหรับพนักงานประจำทั้งหมดของบริษัทและบริษัทย่อยตามความในพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530

พนักงานและบริษัทจ่ายสมทบเข้าเงินกองทุนตามโครงการนี้ในอัตราร้อยละของเงินเดือนของพนักงานแต่ละคน พนักงานจะได้รับส่วนที่บริษัทสมทบตามระเบียบและข้อบังคับของเงินกองทุนและตามระยะเวลาการทำงาน บริษัทและบริษัทย่อยได้แต่งตั้งผู้จัดการกองทุนแห่งหนึ่งเพื่อบริหารกองทุนตามข้อกำหนดในพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530

บริษัทและบริษัทย่อยจ่ายสมทบเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 เป็นจำนวนเงิน 3.48 ล้านบาท และ 3.24 ล้านบาท ตามลำดับ

เฉพาะกิจการจ่ายสมทบเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 เป็นจำนวนเงิน 3.41 ล้านบาท และ 3.17 ล้านบาท ตามลำดับ

35. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
การเปลี่ยนแปลงในสินค้าคงเหลือ (เพิ่มขึ้น) ลดลง	48,356	139,698	48,422	139,771
การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนพัฒนาที่ดิน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	248,003	(292,303)	248,003	(292,303)
การเปลี่ยนแปลงในที่ดินรอพัฒนา (เพิ่มขึ้น) ลดลง	36,573	280,905	36,573	280,905
ค่าดอกเบี้ยจ่ายคิดเข้าต้นทุนโครงการระหว่างปี	22,038	31,915	22,038	31,915
ค่าพัฒนาสาธารณูปโภคและค่างานก่อสร้างระหว่างปี	776,005	585,467	776,003	585,467
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	139,986	122,550	129,537	116,055
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	24,768	21,047	21,783	20,938

36. ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงิน ประกอบด้วย

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ดอกเบี้ยจ่าย				
สถาบันการเงิน	39,075	58,746	39,075	58,746
บุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	10,245	13,337	10,026	13,166
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	839	1,286	806	1,244
ค่าธรรมเนียมในการขอกู้ยืมสถาบันการเงิน	152	863	152	863
ดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่าการเงิน	995	-	767	-
รวม	51,306	74,232	50,826	74,019
หัก ส่วนที่บันทึกเป็นต้นทุนการพัฒนาที่ดิน	(22,038)	(31,915)	(22,038)	(31,915)
สุทธิ	29,268	42,317	28,788	42,104

37. กำไรต่อหุ้น

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไร (ขาดทุน) สำหรับปีด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกและเรียกชำระแล้วในระหว่างปี

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2563	2562	2563	2562
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(พันบาท)	115,278	21,772	122,089	21,788
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก	(พันหุ้น)	1,245,284	1,245,284	1,245,284	1,245,284
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	(บาทต่อหุ้น)	0.093	0.017	0.098	0.017

38. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงานดำเนินงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทและบริษัทย่อยที่มีผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอ เพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

บริษัทและบริษัทย่อยดำเนินกิจการในส่วนงาน คือ กิจการอสังหาริมทรัพย์ กิจการอาคารพักอาศัยให้เช่า กิจการรับเหมาก่อสร้างและกิจการบริหารหมู่บ้าน โดยมีส่วนงานทางภูมิศาสตร์หลักในประเทศไทย บริษัทและบริษัทย่อยประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากรายได้และกำไรของแต่ละส่วนงาน และประเมินกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน ข้อมูลรายได้และกำไรและสินทรัพย์ของส่วนงานของบริษัทและบริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีดังต่อไปนี้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 (พันบาท)

	กิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจอาคารพักอาศัย	กิจการรับเหมา	กิจการบริหาร	กิจการศูนย์	รวม	ตัดรายการระหว่างกัน		งบการเงินรวม
	ส่วนงานแนวราบ	ส่วนงานแนวสูง	ให้เช่า	ก่อสร้าง	หมู่บ้าน	ดูแลผู้พักพื้น		DR.	CR.	
รายได้										
รายได้จากการขาย	1,684,363	84,715	-	-	-	-	1,769,078			1,769,078
รายได้ค่าเช่าและบริการ	-	-	8,447	-	7,426	4,958	20,831	(6,808)		14,023
รายได้อื่น	9,707	237	35	304	17	29	10,329	(230)		10,099
รวมรายได้	1,694,070	84,952	8,482	304	7,443	4,987	1,800,238			1,793,200
ค่าใช้จ่าย										
ต้นทุนขาย	1,155,805	48,194	-	-	-	-	1,203,999			1,203,999
ต้นทุนให้เช่าและบริการ	-	-	15,832	-	4,671	6,580	27,083		(265)	26,818
ต้นทุนการจัดจำหน่าย	152,644	16,973	-	-	-	-	169,617			169,617
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	192,009	23,142	1,186	371	2,501	9,271	228,480		(6,332)	222,148
ต้นทุนทางการเงิน	25,791	-	2,997	-	161	960	29,909		(641)	29,268
รวมค่าใช้จ่าย	1,526,249	88,309	20,015	371	7,333	16,811	1,659,088			1,651,850
กำไร (ขาดทุน) จากการ										
ดำเนินงานตามส่วนงาน	167,821	(3,357)	(11,533)	(67)	110	(11,824)	141,150			141,350
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	30,843	-	-	-	-	(69)	30,774			30,774
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	136,978	(3,357)	(11,533)	(67)	110	(11,755)	110,376			110,576

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 (พันบาท)							ตัดรายการระหว่างกัน		งบการเงินรวม
	กิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจอาคารพักอาศัย	กิจการรับเหมา	กิจการบริหาร	กิจการศูนย์	รวม	DR.	CR.	
	ส่วนงานแนวราบ	ส่วนงานแนวสูง	ให้เช่า	ก่อสร้าง	หมู่บ้าน	ดูแลผู้พักพื้น				
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น										
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทรายการใหม่										
เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุน										
กำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลัก										
คณิตศาสตร์ประกกันกับ- สุทธิจากภาษีเงินได้	2,029	107	-	-	(214)	-	1,922			1,922
รายการที่อาจถูกจัดประเภทรายการใหม่ใน										
ภายหลังเข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุน	-	-	-	-	-	-	-			-
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	2,029	107	-	-	(214)	-	1,922			1,922
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	139,007	(3,250)	(11,533)	(67)	(104)	(11,755)	112,298			112,498
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563										
สินค้าคงเหลือ	77,843	45,718	-	830	-	139	124,530			124,530
ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน	1,635,834	6,180	-	-	-	-	1,642,014			1,642,014
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	221,229	-	-	-	221,229			221,229
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	76,836	134	306	-	27	22,877	100,180			100,180

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 (พันบาท)

	กิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจอาคารพักอาศัย	กิจการรับเหมา	กิจการบริหาร	กิจการศูนย์	รวม	ตัดรายการระหว่างกัน		งบการเงินรวม
	ส่วนงานแนวราบ	ส่วนงานแนวสูง	ให้เช่า	ก่อสร้าง	หมู่บ้าน	ดูแลผู้พักพื้น		DR.	CR.	
รายได้										
รายได้จากการขาย	1,084,215	127,355	-	-	-	-	1,211,570	-	-	1,211,570
รายได้ค่าเช่าและบริการ	-	-	15,129	-	7,402	51	22,582	(2,560)	-	20,022
รายได้อื่น	20,923	291	19	439	12	6	21,690	(447)	-	21,243
รวมรายได้	1,105,138	127,646	15,148	439	7,414	57	1,255,842			1,252,835
ค่าใช้จ่าย										
ต้นทุนขาย	738,188	81,315	-	-	-	-	819,503	-	-	819,503
ต้นทุนให้เช่าและบริการ	-	-	17,076	-	3,629	249	20,954	-	-	20,954
ค่าใช้จ่ายในการขาย	127,611	13,907	-	-	-	-	141,518	-	-	141,518
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	126,452	33,437	4,443	293	2,815	1,122	168,562	-	(2,985)	165,577
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	30,942	3,574	424	-	-	-	34,940	-	-	34,940
ต้นทุนทางการเงิน	37,875	28	4,201	29	206	-	42,339	-	(22)	42,317
รวมค่าใช้จ่าย	1,061,068	132,261	26,144	322	6,650	1,371	1,227,816			1,224,809
กำไร (ขาดทุน) จากการ										
ดำเนินงานตามส่วนงาน	44,070	(4,615)	(10,996)	117	764	(1,314)	28,026			28,026
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	6,671	-	-	-	108	-	6,779			6,779
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	37,399	(4,615)	(10,996)	117	656	(1,314)	21,247			21,247

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 (พันบาท)

	กิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจอาคารพักอาศัย ให้เช่า	กิจการรับเหมา ก่อสร้าง	กิจการบริหาร หมู่บ้าน	กิจการศูนย์ ดูแลผู้พักพื้น	รวม	ตัดรายการระหว่างกัน		งบการเงินรวม
	ส่วนงานแนวราบ	ส่วนงานแนวสูง						DR.	CR.	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น										
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทรายการใหม่ เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุน										
กำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลัก คณิตศาสตร์ประกันกัย- สูทธิจากภาษีเงินได้	(2,518)	(280)	-	-	226	-	(2,572)			(2,572)
รายการที่อาจถูกจัดประเภทรายการใหม่ใน ภายหลังเข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุน	-	-	-	-	-	-	-			-
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	(2,518)	(280)	-	-	226	-	(2,572)			(2,572)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	34,881	(4,895)	(10,996)	117	882	(1,314)	18,675			18,675
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562										
สินค้าคงเหลือ	77,514	94,469	-	-	-	74	172,057			172,057
ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน	1,883,726	6,290	-	-	-	-	1,890,016			1,890,016
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	192,201	-	-	-	192,201			192,201
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	84,987	314	348	-	26	8,472	94,147			94,147

39. การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดจากกิจกรรมจัดหาเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีดังนี้

	งบการเงินรวม (พันบาท)			
	ยอดคงเหลือ	กระแสเงินสด	รายการที่ไม่ใช่	ยอดคงเหลือ
	ณ วันที่ 1	เพิ่ม (ลด)*	เงินสดเพิ่มขึ้น	ณ วันที่ 31
	มกราคม 2563			ธันวาคม 2563
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น				
จากสถาบันการเงิน	306,870	(303,850)	-	3,020
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	219,000	(35,000)	-	184,000
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการ	2,500	-	-	2,500
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	622,117	(198,805)	-	423,312
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	13,424	(5,660)	16,310	24,074
รวม	1,163,911	(543,315)	16,310	636,906

	งบการเงินรวม (พันบาท)			
	ยอดคงเหลือ	กระแสเงินสด	รายการที่ไม่ใช่	ยอดคงเหลือ
	ณ วันที่ 1	เพิ่ม (ลด)*	เงินสดเพิ่มขึ้น	ณ วันที่ 31
	มกราคม 2562			ธันวาคม 2562
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น				
จากสถาบันการเงิน	456,425	(149,555)	-	306,870
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่น	48,162	(48,162)	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	230,000	(11,000)	-	219,000
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการ	3,000	(500)	-	2,500
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	557,717	64,400	-	622,117
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	1	(1)	-	-
รวม	1,295,305	(144,818)	-	1,150,487

*กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินสุทธิรวมจำนวนเงินสดรับและเงินสดชำระคืนในงบกระแสเงินสด

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)			
	ยอดคงเหลือ	กระแสเงินสด	รายการที่ไม่ใช่	ยอดคงเหลือ
	ณ วันที่ 1	เพิ่ม (ลด)*	เงินสดเพิ่มขึ้น	ณ วันที่ 31
	มกราคม 2563			ธันวาคม 2563
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น				
จากสถาบันการเงิน	306,870	(303,850)	-	3,020
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	219,000	(40,000)	-	179,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	622,117	(198,805)	-	423,312
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	13,424	(3,774)	3,387	13,037
รวม	1,161,411	(546,429)	3,387	618,369

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)			
	ยอดคงเหลือ	กระแสเงินสด	รายการที่ไม่ใช่	ยอดคงเหลือ
	ณ วันที่ 1	เพิ่ม (ลด)*	เงินสดเพิ่มขึ้น	ณ วันที่ 31
	มกราคม 2562			ธันวาคม 2562
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น				
จากสถาบันการเงิน	456,425	(149,555)	-	306,870
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่น	48,162	(48,162)	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	229,000	(10,000)	-	219,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	557,717	64,400	-	622,117
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	1	(1)	-	-
รวม	1,291,305	(143,318)	-	1,147,987

*กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินสดรวมจำนวนเงินสดรับและเงินสดชำระคืนในงบกระแสเงินสด

40. เครื่องมือทางการเงิน

40.1 นโยบายการบัญชี

รายละเอียดของนโยบายการบัญชีที่สำคัญ วิธีการที่ใช้ ซึ่งรวมถึงเกณฑ์ในการรับรู้รายได้และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินแต่ละประเภทได้เปิดเผยไว้แล้วในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.2

40.2 นโยบายการบริหารความเสี่ยงสำหรับเครื่องมือทางการเงิน

บริษัทและบริษัทย่อยบริหารความเสี่ยงทางการเงินที่อาจเกิดขึ้นในสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินตามปกติธุรกิจ โดยใช้ระบบการจัดการและการควบคุมภายในองค์กรโดยทั่วไปและไม่ได้ถือหรือออกอนุพันธ์ทางการเงินใด ๆ สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่สำคัญของบริษัทและบริษัทย่อย ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ลูกหนี้การค้าและเจ้าหนี้การค้ารวมตัวเงินรับ-จ่าย เงินกู้ยืมต่าง ๆ ภาระหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน

40.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ย

บริษัทและบริษัทย่อยมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินฝากสถาบันการเงิน เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมจากกรรมการ และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยเกิดจากการที่อัตราดอกเบี้ยจะเปลี่ยนแปลงไป ซึ่งก่อให้เกิดผลเสียหายแก่บริษัทและบริษัทย่อยในงวดปัจจุบันและงวดต่อ ๆ ไป

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ยได้ดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม			
	ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563			
	อัตราดอกเบี้ยปรับ ขึ้นลงตามอัตราตลาด	อัตราดอกเบี้ยคงที่	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม
<u>สินทรัพย์ทางการเงิน</u>				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	52,587	-	12,221	64,808
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	8,881	8,881
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	-	11,019	-	11,019
<u>หนี้สินทางการเงิน</u>				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจาก				
สถาบันการเงิน	2,020	1,000	-	3,020
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	416,813	416,813
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	423,313	-	-	423,313
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	184,000	-	-	184,000
เงินกู้ระยะสั้นจากกรรมการ	2,500	-	-	2,500

	พันบาท			
	งบการเงินรวม			
	ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562			
	อัตราดอกเบี้ยปรับ ขึ้นลงตามอัตราตลาด	อัตราดอกเบี้ยคงที่	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม
<u>สินทรัพย์ทางการเงิน</u>				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	20,958	-	6,252	27,210
เงินลงทุนชั่วคราว	-	371	583	954
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	8,071	8,071
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	-	13,821	-	13,821
<u>หนี้สินทางการเงิน</u>				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจาก				
สถาบันการเงิน	43,599	263,271	-	306,870
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	252,112	252,112
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	622,117	-	-	622,117
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	219,000	-	219,000
เงินกู้ระยะสั้นจากกรรมการ	-	2,500	-	2,500

	พันบาท			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563			
	อัตราดอกเบี้ยปรับ ขึ้นลงตามอัตราตลาด	อัตราดอกเบี้ยคงที่	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม
<u>สินทรัพย์ทางการเงิน</u>				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	3,895	-	53,177	57,072
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	135	585	720
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	-	11,019	-	11,019
<u>หนี้สินทางการเงิน</u>				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจาก				
สถาบันการเงิน	2,020	1,000	-	3,020
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	410,697	410,697
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	423,313	-	-	423,313
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	179,000	-	-	179,000

	พันบาท			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562			
	อัตราดอกเบี้ยปรับ ขึ้นลงตามอัตราตลาด	อัตราดอกเบี้ยคงที่	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม
<u>สินทรัพย์ทางการเงิน</u>				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	13,247	-	5,948	19,195
เงินลงทุนชั่วคราว	-	129	583	712
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	7,196	7,196
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	-	13,821	-	13,821
<u>หนี้สินทางการเงิน</u>				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจาก				
สถาบันการเงิน	43,599	263,271	-	306,870
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	248,153	248,153
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	622,117	-	-	622,117
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	219,000	-	219,000

40.4 ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 บริษัทไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ เนื่องจากบริษัทไม่มีลูกหนี้การค้าและเจ้าหนี้การค้าที่เป็นเงินตราต่างประเทศคงเหลือ และบริษัทไม่ได้ทำสัญญาเพื่อป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ

40.5 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

บริษัทมีการควบคุมความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่อง โดยการรักษาระดับของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดให้เพียงพอต่อการดำเนินงานของบริษัท รวมทั้งจัดหางบการเงินสินเชื่อระยะสั้นจากสถาบันการเงินต่าง ๆ เพื่อสำรองในกรณีที่มีความจำเป็นและเพื่อลดผลกระทบจากความผันผวนของกระแสเงินสด

40.6 มูลค่ายุติธรรม

บริษัทใช้วิธีราคาตลาดในการวัดและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม หรือต้องเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่อง หรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ บริษัทจะใช้วิธีราคาทุนหรือวิธีรายได้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินดังกล่าวแทน

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ระดับที่ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน

ระดับที่ 2 ใช้ข้อมูลอื่นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในระดับ 1 ที่สามารถสังเกตได้โดยตรง (ได้แก่ ข้อมูลราคาตลาด) หรือโดยอ้อม (ได้แก่ ข้อมูลที่คำนวณมาจากราคาตลาด) สำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้น

ระดับที่ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 บริษัทมีสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม แยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

มูลค่าตามบัญชี	พันบาท				
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	มูลค่ายุติธรรม				
	ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	รวม	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563					
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม					
เงินลงทุนชั่วคราว					
- กองทุนเปิด	498	-	585	-	585
รวม	498	-	585	-	585
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562					
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม					
เงินลงทุนชั่วคราว					
- กองทุนเปิด	498	-	583	-	583
รวม	498	-	583	-	583

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

เทคนิคการประเมินมูลค่ายุติธรรมและข้อมูลที่ใช้สำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับ 2

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหน่วยลงทุนที่มีได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยคำนวณโดยใช้มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยที่ประกาศโดยผู้จัดการกองทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 บริษัทมีสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม (เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม) แยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	มูลค่าตามบัญชี (พันบาท)	มูลค่ายุติธรรม (พันบาท)		
		ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563				
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	221,229	-	240,880	240,880
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562				
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	192,201	-	201,600	201,600

เทคนิคการประเมินมูลค่ายุติธรรมและข้อมูลที่ใช้สำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับ 3

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคำนวณ โดยใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยที่คืนใช้วิธีเปรียบเทียบกับราคาตลาด ส่วนอาคารสิ่งปลูกสร้างใช้วิธีคิดจากต้นทุนทดแทน

41. ภาระผูกพัน และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

41.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้น ภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานดังนี้

จ่ายชำระภายใน	ล้านบาท
1 ปี	2.37

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 บริษัทและบริษัทย่อยได้รับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้สำหรับสัญญาเช่าและหนี้สินตามสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องที่เคยจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานด้วยมูลค่าปัจจุบันของเงินจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่เหลืออยู่คิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5.2

- 41.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทและบริษัทย่อยได้ให้ธนาคารพาณิชย์ในประเทศสามแห่งออกหนังสือค้ำประกันต่อหน่วยงานราชการและบุคคลภายนอก ดังนี้

	ล้านบาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
- ค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า ประปา และอื่นๆ	8.69	8.29
- ค้ำประกันค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะส่วนกลาง	327.69	327.69

- 41.3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทได้ค้ำประกันการขอกู้ยืมเงินของลูกค้าต่อสถาบันการเงินเป็นจำนวนเงิน 0.65 ล้านบาท และค้ำประกันการใช้น้ำมัน เป็นจำนวนเงิน 0.20 ล้านบาท (ดูหมายเหตุข้อ 21)

- 41.4 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายเงินจากการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจำนวนสามฉบับ จำนวนเงินรวม 331.00 ล้านบาท

- 41.5 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีคดีความถูกฟ้องร้อง ดังนี้

- 41.5.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีคดีความถูกฟ้องร้อง ในคดีแพ่งของศาลจังหวัดพัทธยา คดีหมายเลขดำที่ พ.564/2560 กับนิติบุคคลอาคารชุดเบย์วิว รีสอร์ท “โจทก์” โดยโจทก์ฟ้องบริษัทในข้อหาการระงับยอมเกี่ยวกับเรื่องเดิน ทางรถยนต์และสาธารณูปโภคต่าง ๆ แก่ที่ดินของโจทก์

เมื่อวันที่ 30 ตุลาคม 2561 ศาลนัดฟังคำพิพากษา โดยศาลพิพากษายกฟ้องโจทก์ทุกประเด็น ในคดีแพ่งหมายเลขแดงที่ 1435/2561

ต่อมาโจทก์ได้ยื่นอุทธรณ์ โดยอ้างว่า ได้การระงับยอมในที่ดินทั้งสองแปลงโดยอายุความ แต่สิทธิในที่ดินนี้บริษัทสืบสิทธิ์มาจากบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย จึงต้องนับระยะเวลาใหม่ตั้งแต่คำพิพากษาถึงที่สุด จนถึงวันที่ฟ้องคดีนี้ซึ่งยังไม่ถึง 10 ปี

เมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2562 ศาลนัดฟังคำสั่งคำร้องขอคุ้มครองชั่วคราวชั้นอุทธรณ์ โดยศาลเห็นว่า โจทก์ฟ้องขอให้บังคับจำเลยจดทะเบียนทางพิพาทเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินโจทก์ ต่อมาบริษัทปิดทางพิพาทไม่ให้โจทก์ใช้ทางพิพาทออกสู่สาธารณะ แต่โจทก์ยังมีเส้นทางอื่นที่โจทก์สามารถใช้ออกทางสาธารณะได้ จึงยังไม่มีเหตุเพียงพอที่จะนำวิธีการคุ้มครองดังกล่าวมาใช้ จึงมีคำสั่งให้ยกคำร้อง ค่าฤชาธรรมเนียมในชั้นนี้ให้เป็นพับ ปัจจุบันคดีอยู่ระหว่างการจัดทำคำแก้อุทธรณ์ ซึ่งครบกำหนดในการยื่นคำแก้อุทธรณ์ต่อศาลในวันที่ 30 พฤษภาคม 2562 ต่อมาเมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2562 บริษัทจึงได้ดำเนินการยื่นคำแก้อุทธรณ์ต่อศาล

เมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 ศาลนัดฟังคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ภาค 2 โดยศาลอุทธรณ์ภาค 2 พิพากษากลับเป็นว่าที่ดินทั้งสองแปลงเป็นส่วนที่ดินถนนและที่ตั้งบึงเสาไฟฟ้าและอาคารโรงเรือนซักรีดตามแผนที่พิพาท ศาลตัดสินให้บริษัทเป็นฝ่ายต้องจดทะเบียนภาระจำยอมให้แก่โจทก์ หากไม่ปฏิบัติตามให้ถือเอาคำพิพากษาของศาลแทนการแสดงเจตนาของบริษัท และห้ามบริษัทกระทำการใด ๆ อันเป็นการรบกวนการใช้ทางพิพาทและอาคารโรงเรือนซักรีด เพื่อประโยชน์แก่ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดโจทก์ ปัจจุบันคดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลฎีกา

41.5.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีคดีความฟ้องร้อง ในคดีแพ่งของศาลจังหวัดพัทธยา คดีหมายเลขดำที่ พ.411/2561 กับนิติบุคคลอาคารชุดเบย์วิว รีสอร์ท “จำเลย” โดยบริษัทฟ้องร้องจำเลยในข้อหาขับไล่, เรียกค่าเสียหาย มีทุนทรัพย์จำนวน 0.61 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2562 ศาลนัดสืบพยานระหว่างบริษัทและจำเลย ทนายจำเลยแถลงว่าฝ่ายจำเลยประชุมปรึกษาหารือกันแล้ว ได้ข้อตกลงว่าจำเลยตกลงยุติการใช้ประโยชน์ในที่ดินพิพาททั้งสองแปลง รวมถึงขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกไปจากที่ดินพิพาททั้งสองแปลงแล้ว ตั้งแต่วันที่ 8 มิถุนายน 2561 จำเลยตกลงให้เป็นไปตามคำวินิจฉัยของศาลในชั้นที่สุดในคดีแพ่งหมายเลขแดงที่ 1435/2561 โดยจำเลยตกลงที่จะถอนอุทธรณ์คดีความดังกล่าว เลขขอให้ศาลมีคำสั่งจำหน่ายคดีความชั่วคราว เพื่อรอฟังคำวินิจฉัยชั้นที่สุดของคดีความดังกล่าวก่อน

ซึ่งต่อมาเมื่อจำเลยไม่ถอนอุทธรณ์ บริษัทก็ไม่ประสงค์จะถอนฟ้องคดีนี้ ซึ่งศาลพิเคราะห์แล้ว เห็นว่า ข้ออ้างที่อาศัยเป็นหลักของข้อหาในการต่อคดีของจำเลยในคดีนี้เป็นข้ออ้างเดียวกันกับที่จำเลยยื่นฟ้องบริษัทในคดีแพ่งหมายเลขแดงที่ 1435/2561 อีกทั้งการจะพิจารณาว่าจำเลยในคดีนี้ละเมิดหรือไม่ ต้องฟังข้อเท็จจริงให้เป็นที่ยุติเสียก่อนว่าจำเลยมีสิทธิใช้ที่ดินของบริษัทโดยชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ คดีเรื่องนี้จึงมีความเกี่ยวพันกับคดีแพ่งหมายเลขแดงที่ 1435/2561 กรณีนี้ศาลเห็นสมควรให้จำหน่ายคดีนี้ไว้เป็นการชั่วคราวเพื่อรอฟังผลคดีความดังกล่าวให้ถึงที่สุดเสียก่อน เมื่อคดีความดังกล่าวถึงที่สุด ให้บริษัทแถลงเพื่อยกคดีขึ้นพิจารณาใหม่ต่อไป

41.5.3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีความคดีความถูกฟ้องร้องในข้อหา ผิดสัญญา เรียกค่าเสียหาย จำนวน 2 คดี รวมจำนวนทุนทรัพย์ที่เรียกร้องคดีหมายเลขดำที่ ผบ.959/2563 จำนวน 24.63 ล้านบาท และคดีหมายเลขดำที่ ผบ.1118/2563 จำนวนเงิน 30.00 ล้านบาท รวมเป็นจำนวนเงิน 54.83 ล้านบาท โดยศาลได้มีคำสั่งให้รวมคดีสองคดีเข้าด้วยกันเพื่อง่ายต่อการนำสืบเนื่องจากการฟ้องเรื่องสาธารณูปโภค ทรัพย์สินส่วนกลางของหมู่บ้าน ปัจจุบันอยู่ระหว่างนัดสืบพยานโจทก์และจำเลยในวันที่ 23 และ 24 เดือนมิถุนายน 2564

42. จัดประเภทรายการ

การจัดประเภทรายการบัญชีใหม่ในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน ได้จัดประเภทต่างไปจากเดิมเพื่อให้สอดคล้องกับการแสดงรายการ ไม่มีผลกระทบต่อกำไร (ขาดทุน) สุทธิ และกำไรต่อหุ้น หรือส่วนของผู้ถือหุ้นตามที่ได้รายงานไปแล้ว

	พันบาท		พันบาท	
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ตามจัดประเภทใหม่	ตามที่รายงานไว้เดิม	ตามจัดประเภทใหม่	ตามที่รายงานไว้เดิม
งบแสดงฐานะการเงิน				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	8,071	72	7,196	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	2,347	10,317	2,350	9,516
ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	-	6,839	-	6,736
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	9,387	2,577	9,267	2,561
ตัวเงินจ่ายการค้า	-	31,103	-	31,103
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	252,112	80,749	248,153	79,548
เจ้าหนี้บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	37,699	-	37,797
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	18,916	-	16,485
เงินประกันผลงานจากผู้รับเหมา	-	71,228	-	70,969
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	-	8,275	-	8,275
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	-	4,142	-	3,976

43. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ตามรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2564 เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2564 ที่ประชุมมีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลเป็นเงินสดในอัตรา 0.040 บาทต่อหุ้น จำนวนหุ้น 1.25 ล้านหุ้น จำนวนเงินรวม 49.81 ล้านบาท โดยกำหนดจ่ายเงินปันผลในวันที่ 17 พฤษภาคม 2564

44. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยกรรมการของบริษัทเมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2564