

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

รายงานและงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

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

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของ บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และงบกระแสเงินสดรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ และข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของ บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) (บริษัท) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น และงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมถึงสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมของ บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และผลการดำเนินงานรวมและกระแสเงินสดรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการของ บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทและบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

การประมาณการต้นทุนโครงการ

- ความเสี่ยง

บริษัทประกอบกิจการขายบ้านพร้อมที่ดิน มีโครงการในกรุงเทพมหานครและต่างจังหวัด ซึ่งมีทั้งบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียม โดยบริษัทต้องมีการจัดทำประมาณการต้นทุนโครงการ ซึ่งประกอบด้วย ต้นทุนค่าที่ดิน ต้นทุนค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืม และต้นทุนงานสาธารณูปโภคส่วนกลาง เพื่อจัดทำประมาณการต้นทุนโครงการเป็นรายแปลง และใช้ในการคำนวณต้นทุนสินค้าคงเหลือ และการรับรู้ต้นทุนขายสำหรับแปลงที่โอน โดยประมาณการดังกล่าวมีความซับซ้อนและต้องใช้ดุลยพินิจค่อนข้างมาก คือประมาณการต้นทุนการกู้ยืม และประมาณการต้นทุนงานสาธารณูปโภคส่วนกลาง ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานในการประมาณการกระแสเงินสดรับและจ่ายตลอดทั้งโครงการ และประสิทธิภาพการก่อสร้างงานสาธารณูปโภคส่วนกลางในอดีต โดยข้าพเจ้าได้ให้ความสำคัญเป็นพิเศษในการตรวจสอบการจัดทำ และทบทวนประมาณการต้นทุนโครงการตามข้อกำหนดในมาตรฐานการรายงานทางการเงินเนื่องจากมีนัยสำคัญต่องบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ตามงบการเงินรวมบริษัทมีสินค้าคงเหลือจำนวนเงิน 172.06 ล้านบาท (ดูหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 8) และต้นทุนการพัฒนาที่ดินจำนวนเงิน 1,890.02 ล้านบาท (ดูหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 9) รวมเป็นจำนวนเงิน 2,062.08 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 50.27 ของสินทรัพย์รวม และสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทรับรู้ต้นทุนขายจำนวนเงิน 819.50 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 66.92 ของค่าใช้จ่ายรวม

- การตอบสนองความเสี่ยง

วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้าต่อเรื่องดังกล่าว ข้าพเจ้าได้สอบถามผู้บริหารถึงการกำหนดนโยบายและกระบวนการในการจัดทำประมาณการต้นทุนโครงการ โดยได้พิจารณาความสมเหตุสมผลของข้อสมมติฐานและวิธีการที่ผู้บริหารใช้ในการคำนวณประมาณการต้นทุนโครงการ และการทบทวนประมาณการต้นทุนโครงการดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ โดยการตรวจสอบหลักฐานสนับสนุนซึ่งแสดงถึงการประมาณการที่ดีที่สุดของฝ่ายบริหาร โดยเฉพาะเรื่องการคาดการณ์การประมาณการกระแสเงินสดรับและจ่ายตลอดระยะเวลาโครงการ เพื่อจัดทำประมาณการต้นทุนการกู้ยืม และข้อมูลงานก่อสร้างสาธารณูปโภค เพื่อจัดทำประมาณการต้นทุนงานสาธารณูปโภคส่วนกลาง นอกจากนี้ข้าพเจ้าได้มีการเปรียบเทียบต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงกับประมาณการต้นทุนดังกล่าว และข้าพเจ้าได้ให้ความสำคัญกับความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลของนโยบายการบัญชีเกี่ยวกับการใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.20

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปีแต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต้องการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือปรากฏว่า ข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล เพื่อให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลดำเนินการแก้ไขข้อมูลที่แสดงขัดต่อข้อเท็จจริง

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต้องบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องและการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องวันแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทและบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วยความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบบและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน

- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทและบริษัท

- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร

- สรุปลักษณะความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง

- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูล โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่างๆที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่อง que สือสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

ผู้สอบบัญชีที่รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้คือ นายพีระเดช พงษ์เสถียรศักดิ์

(นายพีระเดช พงษ์เสถียรศักดิ์)
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 4752

บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด
กรุงเทพมหานคร
วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2563

บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

สินทรัพย์		บาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
หมายเหตุ	ธันวาคม 2562	ธันวาคม 2561	ธันวาคม 2562	ธันวาคม 2561	
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	6	27,209,956.29	29,218,701.62	19,194,626.54	26,623,080.12
เงินลงทุนชั่วคราว	7	954,238.51	945,822.90	712,417.43	706,153.78
ลูกหนี้การค้า		72,225.00	-	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	5	-	-	-	-
สินค้าคงเหลือ	8	172,056,399.74	311,754,062.17	171,982,705.82	311,754,062.17
ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน	9	1,890,016,484.33	1,597,713,904.42	1,890,016,484.33	1,597,713,904.42
ที่ดินรอการพัฒนา	10	1,673,190,765.95	1,954,095,684.81	1,599,783,206.95	1,880,688,125.81
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	5, 11	10,316,278.62	12,796,538.47	9,515,659.92	12,840,906.48
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		3,773,816,348.44	3,906,524,714.39	3,691,205,100.99	3,830,326,232.78
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากที่ติดภาระค้ำประกัน	12	13,820,850.90	9,241,903.52	13,820,850.90	9,241,903.52
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	13	-	-	79,364,497.95	71,864,497.95
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	14	192,201,288.11	194,085,729.74	192,201,288.11	194,085,729.74
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	15	94,147,347.22	106,705,098.29	85,649,682.49	106,698,380.14
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	16	4,652,905.29	4,764,199.37	4,527,579.53	4,764,199.37
ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย		6,838,671.96	11,178,273.67	6,736,443.57	10,988,898.33
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	24	14,645,096.53	14,095,140.39	12,923,523.97	12,373,567.83
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		2,577,801.86	3,031,905.36	2,560,301.86	3,031,905.36
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		328,883,961.87	343,102,250.34	397,784,168.38	413,049,082.24
รวมสินทรัพย์		4,102,700,310.31	4,249,626,964.73	4,088,989,269.37	4,243,375,315.02

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

หมายเหตุ	บาท				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น					
จากสถาบันการเงิน	17	306,870,308.27	456,424,790.85	306,870,308.27	456,424,790.85
ค้ำเงินจ่ายการค้า		31,102,831.43	24,301,426.51	31,102,831.43	24,301,426.51
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	18	80,749,267.50	59,113,730.58	79,548,187.39	59,107,730.58
เจ้าหนี้บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	5	37,698,592.56	39,738,055.52	37,797,083.55	41,355,320.57
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	5	18,915,558.16	36,348,984.21	16,484,703.54	35,371,981.40
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		-	9,013,835.54	-	9,013,835.54
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน					
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	19	273,073,114.78	395,424,412.59	273,073,114.78	395,424,412.59
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่น	20	-	48,161,777.52	-	48,161,777.52
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	5	219,000,000.00	230,000,000.00	219,000,000.00	229,000,000.00
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการ	5	2,500,000.00	3,000,000.00	-	-
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า		8,275,409.98	3,076,657.00	8,275,409.98	3,076,657.00
เงินประกันผลงานจากผู้รับเหมา		71,228,193.39	74,043,498.74	70,969,266.57	73,784,853.41
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		4,142,439.74	3,005,960.45	3,975,254.09	2,915,333.10
รวมหนี้สินหมุนเวียน		1,053,555,715.81	1,381,653,129.51	1,047,096,159.60	1,377,938,119.07

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

หมายเหตุ	บาท				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	19	349,044,055.40	162,292,556.34	349,044,055.40	162,292,556.34
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	21	64,929,973.73	55,789,238.00	63,221,676.64	54,111,667.00
ประมาณการหนี้สินค่าบำรุงสาธารณูปโภค	22	16,525,633.51	19,527,351.90	16,525,633.51	19,527,351.90
ภาระหนี้สินจากการซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์	23	42,740,740.00	42,740,740.00	39,198,150.00	39,198,150.00
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		3,950,237.21	1,985,592.00	3,950,237.21	1,985,592.00
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		477,190,639.85	282,335,478.24	471,939,752.76	277,115,317.24
รวมหนี้สิน		1,530,746,355.66	1,663,988,607.75	1,519,035,912.36	1,655,053,436.31
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	25	75,360,000.00	74,150,000.00	75,360,000.00	74,150,000.00
ยังไม่ได้จัดสรร		669,306,064.01	688,674,665.98	671,779,666.01	691,358,187.71
องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น		-	-	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่		2,567,479,755.01	2,585,638,356.98	2,569,953,357.01	2,588,321,878.71
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อย		4,474,199.64	-	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		2,571,953,954.65	2,585,638,356.98	2,569,953,357.01	2,588,321,878.71
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		4,102,700,310.31	4,249,626,964.73	4,088,989,269.37	4,243,375,315.02

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

หมายเหตุ	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
รายได้	5			
รายได้จากการขาย				
รายได้จากการให้เช่าและบริการ				
รายได้อื่น				
รวมรายได้				
ค่าใช้จ่าย	5			
ต้นทุนขาย				
ต้นทุนให้เช่าและบริการ				
ค่าใช้จ่ายในการขาย				
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร				
ค่าตอบแทนผู้บริหาร				
ต้นทุนทางการเงิน	30			
รวมค่าใช้จ่าย				
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้				
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	25.3			
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี				
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทรายการใหม่เข้าไปไว้ใน				
กำไรหรือขาดทุน				
กำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลัก				
คณิตศาสตร์ประกันภัย - สุทธิจากภาษีเงินได้				
รายการที่อาจถูกจัดประเภทรายการใหม่ในภายหลังเข้าไป				
ไว้ในกำไรหรือขาดทุน				
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี				
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่				
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม				

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

		บาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
หมายเหตุ		2562	2561	2562	2561
การแบ่งกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม					
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่		18,673,658.40	96,300,693.21	18,989,689.03	99,164,811.13
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		-	-	-	-
		<u>18,673,658.40</u>	<u>96,300,693.21</u>	<u>18,989,689.03</u>	<u>99,164,811.13</u>
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	31				
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น (บาทต่อหุ้น)		0.017	0.077	0.017	0.080

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอ็น.ซี. โฮล์ดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

		บาท							
		งบการเงินรวม							
		ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่					ส่วนได้เสียที่	รวม	
		ทุนเรือนหุ้น	ส่วนเกินมูลค่า	กำไรสะสม		องค์ประกอบอื่น	ไม่มีอำนาจ		
		ที่ออกและ	หุ้นสามัญ	จัดสรรแล้ว-สำรอง	ที่ยังไม่ได้	ของผู้ถือหุ้น	ควบคุม		
หมายเหตุ		ชำระแล้ว		ตามกฎหมาย	จัดสรร				
		1,245,283,691.00	577,530,000.00	69,150,000.00	597,373,972.77	-	-	2,489,337,663.77	
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2561									
จัดสรรทุนสำรองตามกฎหมาย	25	-	-	5,000,000.00	(5,000,000.00)	-	-	-	
จ่ายเงินปันผล		-	-	-	-	-	-	-	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ									
กำไรสำหรับปี		-	-	-	96,300,693.21	-	-	96,300,693.21	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี		-	-	-	-	-	-	-	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	-	96,300,693.21	-	-	96,300,693.21	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561		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	25	-	-	1,210,000.00	(1,210,000.00)	-	-	-	
จ่ายเงินปันผล	26	-	-	-	(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	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

		บาท					
		งบการเงินเฉพาะกิจการ					
หมายเหตุ	ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ	กำไรสะสม		องค์ประกอบอื่น ของผู้ถือหุ้น	รวม	
			จัดสรรแล้ว-สำรอง ตามกฎหมาย	ที่ยังไม่ได้ จัดสรร			
	ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	1,245,283,691.00	577,530,000.00	69,150,000.00	597,193,376.58	-	2,489,157,067.58
26	จัดสรรทุนสำรองตามกฎหมาย	-	-	5,000,000.00	(5,000,000.00)	-	-
	จ่ายเงินปันผล	-	-	-	-	-	-
	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ						
	กำไรสำหรับปี	-	-	-	99,164,811.13	-	99,164,811.13
	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	-	-
	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	99,164,811.13	-	99,164,811.13
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	1,245,283,691.00	577,530,000.00	74,150,000.00	691,358,187.71	-	2,588,321,878.71
25	จัดสรรทุนสำรองตามกฎหมาย	-	-	1,210,000.00	(1,210,000.00)	-	-
26	จ่ายเงินปันผล	-	-	-	(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

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	21,245,920.20	96,300,693.21	21,788,016.74	99,164,811.13
รายการปรับปรุงกระทบกำไร (ขาดทุน) สำหรับปี				
เป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	21,046,855.44	23,642,941.28	20,937,920.50	23,618,272.08
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการปรับมูลค่าเงินลงทุน				
ในหลักทรัพย์เพื่อค้า	(4,997.34)	(3,341.89)	(4,997.34)	(3,341.89)
หนี้สงสัยจะสูญ - ลูกหนี้อื่น	980,000.00	-	980,000.00	-
ค่าเพื่อการปรับมูลค่าสินค้า	3,967,102.84	671,397.16	3,967,102.84	671,397.16
(กำไร) ขาดทุนจากการขายและตัดจำหน่ายสินทรัพย์ถาวร	(12,183,985.54)	(104,765.36)	(11,952,550.04)	(30,000.00)
(กำไร) ขาดทุนจากการขายและตัดจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์				
เพื่อการลงทุน	2,962,594.25	-	2,962,594.25	-
โอนสินทรัพย์ถาวรให้นิติบุคคลบ้านจัดสรร	14,770,556.34	2,442,718.66	14,770,556.34	2,442,718.66
ค่าเพื่อขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์ถาวร (โอนกลับ)	(1,449,006.39)	-	(1,449,006.39)	-
ผลขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์ถาวร	-	514,675.08	-	514,675.08
ผลขาดทุนจากการไม่ขอคืนภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	-	15,902.31	-	-
กำไรจากการตัดบัญชีหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(200,712.10)	(11,211,351.49)	-	(11,211,351.49)
ประมาณการหนี้สินค่าบำรุงสาธารณูปโภค	1,702,616.41	3,271,993.21	1,702,616.41	3,271,993.21
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	4,583,040.00	16,622,645.00	4,367,528.00	16,085,882.00
รายได้ดอกเบี้ยรับ	(214,144.66)	(1,600,823.13)	(198,464.21)	(1,595,860.93)
ดอกเบี้ยจ่าย	42,338,767.09	58,661,939.70	42,104,192.59	58,016,783.78
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	6,779,096.80	17,796,253.83	6,670,688.03	17,796,253.83
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง				
ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	106,323,703.34	207,020,877.57	106,646,197.72	208,742,232.62
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)				
ลูกหนี้การค้า	(72,225.00)	64,200.00	-	-
สินค้าคงเหลือ	135,730,559.59	173,936,956.91	135,804,253.51	173,936,956.91
ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน	330,713,052.63	536,063,253.09	330,713,052.63	536,063,253.09
ที่ดินรอการพัฒนา	(310,195,326.38)	(135,297,531.79)	(310,195,326.38)	(135,297,531.79)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	1,500,284.93	(9,905,032.25)	2,345,246.56	(3,791,680.28)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	454,103.50	1,081,719.00	471,603.50	1,081,719.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
ตัวเงินจ่ายการค้า	6,801,404.92	(24,668,713.26)	6,801,404.92	(24,668,713.26)
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	21,635,536.92	(15,929,029.11)	20,440,456.81	(15,935,029.11)
เจ้าหนี้บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	(2,039,462.96)	(2,902,638.58)	(3,558,237.02)	(2,929,388.58)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(13,497,120.38)	9,002,488.74	(15,036,513.28)	8,082,670.41
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	5,198,752.98	(2,779,216.37)	5,198,752.98	(2,779,216.37)
เงินประกันผลงานจากผู้รับเหมา	(2,614,593.25)	(7,752,022.64)	(2,815,586.84)	(7,752,022.64)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	1,136,479.29	2,485,373.60	1,059,920.99	2,473,607.87
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	1,964,645.21	1,985,592.00	1,964,645.21	1,985,592.00
เงินสดรับ (จ่าย) จากการดำเนินงาน	283,039,795.34	732,406,276.91	279,839,871.31	739,212,449.87
เงินสดรับดอกเบี้ยรับ	214,144.66	7,778,864.21	198,464.21	7,773,902.01
เงินสดรับคืนภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	11,083,928.07	6,890,053.65	10,988,898.33	6,765,028.07
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(22,387,657.99)	(18,036,042.81)	(22,271,341.35)	(17,941,697.21)
เงินสดจ่ายหนี้สินค่าบำรุงสาธารณูปโภค	(4,704,334.80)	-	(4,704,334.80)	-
เงินสดจ่ายหนี้สินจากการซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์	-	(5,250,000.00)	-	(5,250,000.00)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	267,245,875.28	723,789,151.96	264,051,557.70	730,559,682.74
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินสดรับจากการให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	6,000,000.00	55,000,000.00
เงินสดจ่ายให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(6,000,000.00)	-
เงินลงทุนชั่วคราวเพิ่มขึ้น	(3,418.27)	(3,375.14)	(1,266.31)	(1,253.88)
เงินฝากที่คิดการระค้ำประกันเพิ่มขึ้น	(4,578,947.38)	(84,916.92)	(4,578,947.38)	(84,916.92)
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(10,847,701.83)	(123,472.71)	(10,847,701.83)	(123,472.71)
เงินสดรับจากการขายทรัพย์สินถาวร	12,600,000.00	154,766.36	12,368,564.50	80,000.00
เงินสดจ่ายซื้อทรัพย์สินถาวร	(11,692,394.64)	(4,384,969.26)	(3,096,687.36)	(4,384,969.26)
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(653,430.85)	(80,774.30)	(523,930.85)	(80,774.30)
เงินสดรับจากการเพิ่มทุนในบริษัทย่อย	20,000,000.00	-	-	-
เงินสดจ่ายเพิ่มทุนในบริษัทย่อย	(14,999,850.00)	-	(7,500,000.00)	(60,000,000.00)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(10,175,742.97)	(4,522,741.97)	(14,179,969.23)	(9,595,387.07)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น				
จากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(149,554,482.58)	52,239,667.01	(149,554,482.58)	52,239,667.01
เงินสดชำระภาระหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	-	(835,313.28)	-	(835,313.28)
เงินสดรับจากการกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่น	-	50,000,000.00	-	50,000,000.00
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่น	(48,161,777.52)	(163,963,644.88)	(48,161,777.52)	(163,963,644.88)
เงินสดรับจากการกู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	52,100,000.00	-	51,100,000.00
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	(11,000,000.00)	(98,100,000.00)	(10,000,000.00)	(98,100,000.00)
เงินสดรับจากการกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการ	-	55,600,000.00	-	1,500,000.00
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการ	(500,000.00)	(69,500,000.00)	-	(18,400,000.00)
เงินสดรับจากการกู้ยืมระยะยาว	332,575,346.26	534,529,832.08	332,575,346.26	534,529,832.08
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	(268,175,145.01)	(1,002,513,796.90)	(268,175,145.01)	(1,002,513,796.90)
จ่ายดอกเบี้ยจ่าย	(76,904,608.06)	(121,318,814.21)	(76,625,772.47)	(119,650,621.08)
จ่ายเงินปันผลจ่าย	(37,358,210.73)	-	(37,358,210.73)	-
เงินสดสุทธิได้จาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(259,078,877.64)	(711,762,070.18)	(257,300,042.05)	(714,093,877.05)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) - สุทธิ	(2,008,745.33)	7,504,339.81	(7,428,453.58)	6,870,418.62
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	29,218,701.62	21,714,361.81	26,623,080.12	19,752,661.50
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	27,209,956.29	29,218,701.62	19,194,626.54	26,623,080.12
ข้อมูลงบกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม				
1) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ประกอบด้วย				
เงินสดในมือ	702,000.00	627,000.00	662,000.00	627,000.00
เงินฝากธนาคาร	26,507,956.29	28,591,701.62	18,532,626.54	25,996,080.12
รวม	27,209,956.29	29,218,701.62	19,194,626.54	26,623,080.12
2) ในปี 2562 และ 2561 บริษัทได้ไถ่ถอนทุนพัฒนาที่ดินเข้าเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินรอการพัฒนาจำนวนประมาณ 337.54 ล้านบาท และ 45.55 ล้านบาทตามลำดับ				

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
วันที่ 31 ธันวาคม 2562

1. ข้อมูลทั่วไป

(ก) ภูมิสำเนาและสถานะทางกฎหมาย

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 ตำบลลูกต อำเภอลำลูกกา จังหวัด ปทุมธานี 12130 ประเทศไทย

(ข) ลักษณะธุรกิจ

บริษัทและบริษัทย่อยประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าได้แก่ จัดสรรที่ดินและปลูกบ้านสำเร็จรูปและคอนโดมิเนียม งานก่อสร้าง การบริการและเช่าภายในสโมสรหมู่บ้าน และศูนย์ฟื้นฟูสุขภาพและดูแลผู้สูงอายุ เป็นต้น

(ค) ชื่อบริษัทใหญ่

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท คือ บริษัท เอ็นซีเอช 2555 โฮลดิ้ง จำกัด สัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 51.00

2. เสนอในการจัดทำงบการเงินรวมและการดำเนินงาน

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

	อัตราร้อยละของการถือหุ้น		ลักษณะธุรกิจ
	ทั้งทางตรงและทางอ้อม		
	2562	2561	
<u>บริษัทย่อย</u>			
บริษัท เอ็น.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	100.00	100.00	รับเหมาก่อสร้างและบริหาร โครงการ
บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด	100.00	100.00	บริหารงานหมู่บ้าน
<u>บริษัทย่อยทางอ้อม - ถือโดย</u>			
<u>บริษัท เอ็น.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด</u>			
บริษัท ซีริอูสม เวลเนส จำกัด	60.00	-	ศูนย์ฟื้นฟูสุขภาพและดูแลผู้สูงอายุ

2.2 สินทรัพย์และรายได้ของบริษัทย่อยซึ่งรวมอยู่ในงบการเงินรวมคิดเป็นจำนวนประมาณร้อยละ ดังนี้ :

	อัตราร้อยละของยอดสินทรัพย์ ของบริษัทย่อยซึ่งรวมอยู่ในงบ แสดงฐานะทางการเงินรวม		อัตราร้อยละของยอดรายได้ของ บริษัทย่อยซึ่งรวมอยู่ในงบกำไร ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	
	2562	2561	2562	2561
บริษัทย่อย				
บริษัท เอ็น.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	2.04	1.82	2.35	0.08
บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด	0.04	0.05	39.70	7.71
บริษัทย่อยทางอ้อม - ถือโดย				
บริษัท เอ็น.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด				
บริษัท ซีริอูธ เวลเนส จำกัด	0.37	-	0.30	-

- 2.3 บริษัทบันทึกบัญชีโดยวิธีซื้อ สำหรับการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย
- 2.4 รายการบัญชีที่มีสาระสำคัญกับบริษัทย่อยที่รวมในงบการเงินรวมได้หักกลบลบกันแล้ว
- 2.5 งบการเงินรวมจัดทำขึ้น โดยใช้นโยบายการบัญชีเดียวกัน สำหรับรายการบัญชีที่เหมือนกันหรือเหตุการณ์ทางบัญชีที่คล้ายคลึงกัน
- 2.6 ยอดคงค้างระหว่างบริษัทและบริษัทย่อย รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว
- 2.7 ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อย ส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัท และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของกำไรหรือขาดทุนรวม และ ส่วนของผู้ถือหุ้นในงบแสดงฐานะการเงินรวม

3. หลักเกณฑ์ในการจัดทำและนำเสนองบการเงิน

3.1 หลักเกณฑ์ในการจัดทำและนำเสนองบการเงิน

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

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทใช้เป็นทางการตามกฎหมายงบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากงบการเงินฉบับภาษาไทยดังกล่าว

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยเกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีผลบังคับใช้ในปัจจุบัน

ในระหว่างปี บริษัทและบริษัทย่อยได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2561) และฉบับใหม่จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2562 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาทำเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงและอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงิน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบต่ออย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย

3.3 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่และมีผลบังคับใช้ในอนาคต

ในระหว่างปี สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุงจำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาทำเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางบัญชีกับผู้ใช้งานมาตรฐาน ยกเว้นมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญ สามารถสรุปได้ดังนี้

มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงิน ประกอบด้วย มาตรฐานและการตีความมาตรฐาน จำนวน 5 ฉบับ ได้แก่

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

- ฉบับที่ 7 การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน
- ฉบับที่ 9 เครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการบัญชี

- ฉบับที่ 32 การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

- ฉบับที่ 16 การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ
- ฉบับที่ 19 การชำระหนี้สินทางการเงินด้วยตราสารทุน

มาตรฐานกลุ่มดังกล่าวข้างต้น กำหนดหลักการเกี่ยวกับการจัดประเภทและการวัดมูลค่าเครื่องมือทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือราคาทุนตัดจำหน่ายโดยพิจารณาจากประเภทของตราสารทางการเงิน ลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาและแผนธุรกิจของกิจการ (Business Model) หลักการเกี่ยวกับวิธีการคำนวณการด้อยค่าของเครื่องมือทางการเงิน โดยใช้แนวคิดของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น และหลักการเกี่ยวกับการบัญชีป้องกันความเสี่ยง รวมถึงการแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน มาตรฐานเหล่านี้จะนำมาแทนมาตรฐานและการตีความมาตรฐานที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินเมื่อมีผลบังคับใช้

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้ ใช้แทนมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาเช่า และการตีความมาตรฐานบัญชีที่เกี่ยวข้อง มาตรฐานฉบับนี้ได้กำหนดหลักการของการรับรู้รายการ การวัดมูลค่า การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลของสัญญาเช่า และกำหนดให้ผู้เช่ารับรู้สินทรัพย์และหนี้สินสำหรับสัญญาเช่าทุกรายการที่มีระยะเวลาในการเช่ามากกว่า 12 เดือน เว้นแต่สินทรัพย์อ้างอิงนั้นไม่มีมูลค่าต่ำ การบัญชีสำหรับผู้ให้เช่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญจากมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 ผู้ให้เช่ายังคงต้องจัดประเภทสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าเงินทุนโดยใช้หลักการเช่นเดียวกันกับมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17

ปัจจุบันฝ่ายบริหารของบริษัทและบริษัทย่อยอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบที่อาจมีต่อการเงินในปีที่เรื่อนำมาตรฐานกลุ่มดังกล่าวมาถือปฏิบัติ

4. นโยบายการบัญชีสำคัญ

4.1 การรับรู้รายได้ และค่าใช้จ่าย

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์รับรู้เมื่อบริษัทและบริษัทย่อยได้โอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้แก่ลูกค้าแล้ว กล่าวคือ เมื่อมีการส่งมอบบ้านพร้อมที่ดินหรือหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แสดงตามมูลค่าที่ได้รับหรือคาดว่าจะได้รับสำหรับบ้านพร้อมที่ดินหรือหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยที่ได้ส่งมอบหลังจากหักส่วนลดการจ่ายชำระค่าใช้จ่ายแทนลูกค้า

บริษัทและบริษัทย่อยจ่ายค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนหรือจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลางนิติบุคคล โดยจ่ายแทนลูกค้าเมื่อลูกค้าจดทะเบียนโอนบ้านหรือหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย ฝ่ายบริหารของบริษัทและบริษัทย่อยพิจารณาว่ารายการเหล่านี้เป็นสิ่งตอบแทนที่จ่ายให้ลูกค้า ดังนั้นจึงบันทึกรายการดังกล่าวหักจากมูลค่ารายได้ในสัญญาที่ทำกับลูกค้าจากเดิมที่บันทึกเป็นต้นทุนในการจัดจำหน่าย

เงินค่างวดส่วนที่เก็บก่อนการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่เป็นสาระสำคัญของความเป็นเจ้าของให้กับผู้ซื้อจะบันทึกเป็นค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้

ต้นทุนขายจะคำนวณตามต้นทุนทั้งหมดที่ประมาณการว่าจะเกิดขึ้นจริงของโครงการ อย่างไรก็ตาม ก็คือต้นทุนขายจะถูกปรับปรุงให้ใกล้เคียงกับต้นทุนจริงในกรณีที่ปัจจัยต้นทุนจริงเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญ

ในการคำนวณหาต้นทุนขายที่ดิน บ้านพร้อมที่ดินและต้นทุนจากการขายอาคารชุด บริษัทได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาที่ดินทั้งหมดตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขาย

บริษัทย่อยแห่งหนึ่งบันทึกรายได้จากการรับเหมาก่อสร้างโดยวิธีอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ (Percentage of completion method) เงินค่างวดที่เก็บได้เกินกว่าอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จจะบันทึกเป็นรายได้รับล่วงหน้า ส่วนที่ยังไม่ถึงกำหนดเรียกเก็บเงินจะบันทึกเป็นลูกหนี้การค้า

บริษัทย่อยแห่งหนึ่งบันทึกรายได้ค่าบริการหมู่บ้านเมื่อให้บริการแล้วเสร็จตามระยะเวลาของสัญญา

บริษัทย่อยแห่งหนึ่งบันทึกรายได้ค่ารักษาพยาบาล ค่าห้องพักโดยจะรับรู้เป็นรายได้เมื่อให้บริการแล้วเสร็จ

บริษัทและบริษัทย่อยรับรู้รายได้อื่น และค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์คงค้าง

4.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดประกอบด้วยเงินฝากธนาคารและเงินสดในมือและเงินทุนในตั๋วสัญญาใช้เงินที่จะครบกำหนดภายใน 3 เดือนข้างหน้า โดยไม่รวมรายการเงินฝากที่ติดภาระค้ำประกัน

4.3 ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ

บริษัทและบริษัทย่อยตั้งค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญตามจำนวนหนี้ที่คาดว่าจะเรียกเก็บจากลูกหนี้ไม่ได้ทั้งนี้โดยการประมาณจากประสบการณ์ในการเรียกเก็บหนี้ในอดีตควบคู่กับการวิเคราะห์ฐานะปัจจุบันของลูกหนี้

4.4 สินค้าคงเหลือ

สินค้าคงเหลือ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์เพื่อขายแสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิจะได้รับแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืม และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการ

สินค้าเพื่อบริการคงเหลือแสดงในราคาทุนตามวิธีเข้าก่อน-ออกก่อนหรือมูลค่าสุทธิที่ได้รับแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า

วัสดุก่อสร้างคงเหลือแสดงในราคาทุนตามวิธีเข้าก่อน-ออกก่อนหรือมูลค่าสุทธิที่ได้รับแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า

มูลค่าสุทธิที่จะได้รับ เป็นการประมาณราคาที่เราคาดว่าจะขายได้ตามปกติธุรกิจหักด้วยประมาณการต้นทุนที่จำเป็นต้องจ่ายไปเพื่อให้ขายสินค้าได้

4.5 ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน และที่ดินรอการพัฒนา

ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน แสดงในราคาทุน ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการ

ที่ดินรอการพัฒนาเป็นที่ดินที่บริษัทและบริษัทย่อยมีความตั้งใจที่จะถือไว้เพื่อประโยชน์ในอนาคต ราคาทุนประกอบด้วย ค่าที่ดินและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดิน รวมทั้งต้นทุนการกู้ยืมที่เกิดในระหว่างการพัฒนาที่ดิน เฉพาะในขณะที่มีการพัฒนาที่ดินนั้น

ต้นทุนการพัฒนาที่ดินและที่ดินรอการพัฒนา แสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า

บริษัทและบริษัทย่อยจะบันทึกขาดทุนจากการลดมูลค่าของโครงการ (ถ้ามี) ไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

4.6 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการจัดหาหรือก่อสร้างสินทรัพย์หรือพัฒนาโครงการที่ต้องใช้ระยะเวลาในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์หรือเมื่อการก่อสร้างเสร็จสิ้นหรือหยุดชะงักลงจนกว่าจะมีการดำเนินการพัฒนาต่อไป ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่น ๆ ถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น ๆ

สำหรับเงินกู้ที่กู้มาโดยมีวัตถุประสงค์เฉพาะเพื่อพัฒนาโครงการ ดอกเบี้ยจ่ายดังกล่าว ประกอบด้วยดอกเบี้ยที่จ่ายจริงหักด้วยรายได้จากการนำเงินกู้ไปลงทุนชั่วคราว ส่วนเงินที่กู้มาเพื่อวัตถุประสงค์ทั่วไปดอกเบี้ยจะคำนวณโดยการคูณรายจ่ายของโครงการนั้นด้วยอัตราการจัดตั้งเป็นทุน อัตราการจัดตั้งเป็นทุนคืออัตราถ่วงน้ำหนักของต้นทุนการกู้ยืมในระหว่างปีที่ไม่รวมต้นทุนการกู้ยืมของเงินที่กู้มาโดยเฉพาะ

4.7 เงินลงทุน

เงินลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัทย่อย หมายถึงกิจการที่บริษัทมีอำนาจในการควบคุม นโยบายการเงินและการดำเนินงาน ซึ่งโดยทั่วไปแล้วบริษัทจะถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงมากกว่ากึ่งหนึ่ง บริษัทได้รวมงบการเงินของบริษัทย่อยไว้ในงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทควบคุมบริษัทย่อยจนกระทั่งอำนาจควบคุมหมดไป

เงินลงทุนในบริษัทย่อยแสดงในงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยแสดงด้วยวิธีราคาทุนสุทธิจากค่าเพื่อการด้อยค่า(ถ้ามี)

เงินลงทุนในตราสารหนี้และตราสารทุนในความต้องการของตลาด

เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้าแสดงตามมูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของหลักทรัพย์บันทึกเป็นกำไรหรือขาดทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

มูลค่ายุติธรรมของหลักทรัพย์ตราสารทุนในความต้องการของตลาดคำนวณจากราคาเสนอซื้อล่าสุด ณ สิ้นวันทำการสุดท้ายของงวด ส่วนมูลค่ายุติธรรมของตราสารหนี้คำนวณโดยใช้อัตราผลตอบแทนที่ประกาศโดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย มูลค่ายุติธรรมของหน่วยลงทุนคำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของหน่วยลงทุน

4.8 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกัน โดยตรง

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทแสดงด้วยวิธีราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ที่ดินไม่มีการหักค่าเสื่อมราคา

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ประเภทอาคารพักอาศัยให้เช่าคำนวณจากราคาทุน โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณ ดังนี้

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

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

4.9 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน แสดงมูลค่าตามราคาทุน อาคารและอุปกรณ์แสดงในราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเพื่อการค้ายค่า (ถ้ามี)

ราคาทุนรับรู้เมื่อเริ่มแรกที่ได้สินทรัพย์มารวมถึงต้นทุนทางตรงอื่นๆ ที่เกี่ยวกับการจัดหาสินทรัพย์เพื่อให้สินทรัพย์อยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามวัตถุประสงค์รวมทั้งต้นทุนในการรื้อถอน ขนย้าย 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 สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้างและอุปกรณ์ระหว่างติดตั้ง

บริษัทและบริษัทย่อยตัดรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ออกจากบัญชีเมื่อจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายหรือตัดจำหน่ายสินทรัพย์ จะรับรู้ในงบกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จ

4.10 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่บริษัทซื้อและมีอายุการใช้งานจำกัด แสดงในราคาทุนหักด้วยค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) สินทรัพย์ไม่มีตัวตนถูกตัดจำหน่ายและบันทึกในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยวิธีเส้นตรงตามระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจนับจากวันที่อยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน ระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจแสดงได้ดังนี้

ค่าลิขสิทธิ์โปรแกรมคอมพิวเตอร์

5 - 10 ปี

4.11 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น (รวมยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน) แสดงในราคาทุน

4.12 การด้อยค่าของสินทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อยจะทำการประเมินการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และสินทรัพย์อื่นทุกวันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน หากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า บริษัทและบริษัทย่อยจะรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้ มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า

ในการประเมินมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ บริษัทและบริษัทย่อยประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับจากสินทรัพย์และคำนวณคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนภาษีที่สะท้อนถึงการประเมินความเสี่ยงในสภาพตลาดปัจจุบันของเงินสดตามระยะเวลาและความเสี่ยงซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของสินทรัพย์ที่กำลังพิจารณาอยู่

ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย บริษัทและบริษัทย่อยใช้แบบจำลองการประเมินมูลค่าที่ระมัดระวังที่สุดซึ่งเหมาะสมกับสินทรัพย์ และสามารถสะท้อนถึงจำนวนเงินที่กิจการสามารถจะได้มาจากการจำหน่ายสินทรัพย์หักด้วยต้นทุนในการจำหน่าย โดยการจำหน่ายนั้นผู้ซื้อและผู้ขายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน

บริษัทและบริษัทย่อยจะรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์จะถูกกลับรายการเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนเพิ่มขึ้นในภายหลังและจะกลับรายการได้ไม่เกินกว่ามูลค่าตามบัญชีภายหลังหักค่าเสื่อมราคาสะสมหรือค่าตัดจำหน่าย

4.13 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันหมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัท ถูกควบคุมโดยบริษัทไม่ว่าจะเป็นทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท รวมถึงบริษัทที่ทำหน้าที่ถือหุ้น บริษัทย่อย และกิจการที่เป็นบริษัทย่อยในเครือเดียวกัน นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลซึ่งถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม และมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญกับบริษัท ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทตลอดทั้งสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าว และกิจการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลเหล่านั้น

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทแต่ละรายการ บริษัทคำนึงถึงเนื้อหาของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย

4.14 ประมาณการหนี้สิน

ประมาณการหนี้สินจะรับรู้ในงบแสดงฐานะการเงินก็ต่อเมื่อบริษัทและบริษัทย่อยมีภาระหนี้สินเกิดขึ้นจากภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์จากอดีตและมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าประโยชน์เชิงเศรษฐกิจจะต้องถูกจ่ายไปเพื่อชำระภาระหนี้สินดังกล่าว โดยภาระหนี้สินดังกล่าวสามารถประมาณจำนวนเงินได้อย่างน่าเชื่อถือ

4.15 สัญญาเช่าการเงิน

สัญญาเช่าทรัพย์สินที่ได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนในความเป็นเจ้าของในทรัพย์สินให้กับบริษัท และบริษัทมีความตั้งใจที่จะใช้สิทธิในการซื้อทรัพย์สินเมื่อถึงวันที่ครบกำหนดของสัญญาเช่า ถูกบันทึกเป็นสัญญาเช่าการเงิน

ณ วันเริ่มต้นสัญญาเช่าทางการเงิน ต้นทุนของทรัพย์สินถูกบันทึกไว้พร้อมกับภาระผูกพันสำหรับการจ่ายค่าเช่าในอนาคตโดยไม่รวมจำนวนดอกเบี้ย ค่าใช้จ่ายทางการเงินบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงวดปัจจุบันตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

4.16 เครื่องมือทางการเงิน

บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีนโยบายที่จะประกอบธุรกรรมตราสารทางการเงินนอกงบแสดงฐานะการเงินที่เป็นตราสารอนุพันธ์เพื่อการเก็งกำไรหรือเพื่อการค้า

เครื่องมือทางการเงินที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงินประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ลูกหนี้การค้าและเจ้าหนี้การค้ารวมตัวเงินรับ-จ่าย เงินกู้ยืม ซึ่งนโยบายการบัญชีเฉพาะสำหรับแต่ละรายการได้เปิดเผยแยกไว้ในแต่ละหัวข้อที่เกี่ยวข้อง

4.17 ผลประโยชน์พนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้น

บริษัทและบริษัทย่อยรับรู้เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส เงินสมทบกองทุนประกันสังคมและกองทุนสำรองเลี้ยงชีพเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน (โครงการสมทบเงิน)

บริษัทและบริษัทย่อยและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่บริษัทจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสินทรัพย์ของบริษัท เงินที่บริษัทจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน (โครงการผลประโยชน์)

บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงาน และตามโครงการผลตอบแทนพนักงานอื่นๆ ซึ่งบริษัทถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน

บริษัทและบริษัทย่อยคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานโดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งหลักการประมาณการดังกล่าวต้องใช้ข้อสมมติที่หลากหลาย รวมถึงข้อสมมติเกี่ยวกับอัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน อัตราการมรณะและอัตราเงินเฟ้อ

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย (Actuarial gains and losses) สำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

4.18 กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นของบริษัทและบริษัทย่อยเป็นกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรสำหรับปีด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ถือโดยบุคคลภายนอกที่ออกและเรียกชำระแล้วในระหว่างปี

4.19 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

บริษัทและบริษัทย่อยแห่งหนึ่งบันทึกภาษีเงินได้ (ถ้ามี) ตามจำนวนที่จะต้องจ่าย จำนวนตามหลักเกณฑ์แห่งประมวลรัษฎากรในอัตราภาษีเงินได้ 20% ของกำไรสุทธิก่อนภาษีเงินได้ หลังจากปรับปรุงบวกกลับด้วยค่าใช้จ่ายต่างๆ ซึ่งไม่สามารถถือเป็นรายจ่ายในการคำนวณภาษีและหักออกด้วยรายการที่ได้รับยกเว้นหรือไม่ถือเป็นรายได้ในการคำนวณภาษี

นอกจากนี้บริษัทและบริษัทย่อยคำนวณค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้โดยใช้เกณฑ์การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย ให้เป็นไปตามประมวลรัษฎากรกำหนดและตามคำสั่งกรมสรรพากร เรื่องการคำนวณกำไรและเงินได้สุทธิสำหรับกิจการขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งจะแตกต่างกันไปจากหลักการบัญชีที่เลือกปฏิบัติในบางกรณีได้แก่การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และต้นทุนขาย ดอกเบี้ยจ่าย และค่าเสื่อมราคาสำหรับกลุ่มทรัพย์สินประเภทค่าพัฒนาสาธารณูปโภค เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกัน

บริษัทย่อยอีก 1 แห่ง บันทึกภาษีเงินได้ (ถ้ามี) ตามจำนวนที่จะต้องจ่าย จำนวนตามหลักเกณฑ์แห่งประมวลรัษฎากรในอัตราภาษีที่กำหนดโดยคำนวณจากกำไรสุทธิก่อนภาษีเงินได้หลังจากปรับปรุงบวกกลับด้วยค่าใช้จ่ายต่างๆ ซึ่งไม่สามารถถือเป็นรายจ่ายในการคำนวณภาษี อัตราภาษีเงินได้เป็นดังนี้

	อัตรากำไร	
	2562	2561
กำไรสุทธิก่อนภาษีเงินได้ (บาท)		
1 - 300,000	ยกเว้น	ยกเว้น
300,001 - 3,000,000	15%	15%
มากกว่า 3,000,000	20%	20%

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะคำนวณขึ้นจากผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างมูลค่าตามบัญชีกับฐานภาษีของสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้น ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน รายการเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะถูกรับรู้เป็นรายได้ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีหรือค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยจะรับรู้ในกำไรขาดทุน เว้นแต่ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับรายการที่รับรู้โดยตรงในส่วนของผู้ถือหุ้นหรือกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีจะถูกรับรู้เป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทจะมีกำไรทางภาษีจากการดำเนินงานในอนาคตเพียงพอที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีมาใช้ประโยชน์ได้ และผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการจะถูกรับรู้เป็นหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีถูกวัดมูลค่าโดยใช้อัตราภาษีเงินได้สำหรับงวดที่บริษัทคาดว่าจะได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีหรือจะจ่ายชำระหนี้สินภาษีเงินได้ โดยใช้อัตราภาษีและกฎหมายภาษีอากรที่มีผลบังคับใช้อยู่หรือที่คาดได้ค่อนข้างแน่นอนว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน

ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะถูกทบทวนและปรับลดมูลค่า เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทจะไม่มีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์ได้

สินทรัพย์ภายใต้เงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภายใต้เงินได้รอการตัดบัญชีจะหักกลบกันได้ก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายและภายใต้เงินได้นี้ประเมินโดยหน่วยงานจัดเก็บภาษีหน่วยงานเดียวกัน

ดังนั้นบริษัทและบริษัทย่อยจึงหักกลบสินทรัพย์ภายใต้เงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภายใต้เงินได้รอการตัดบัญชีในการแสดงรายการในงบแสดงฐานะการเงินแทนการแสดงผลแยกจากกัน

4.20 การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินในประเทศไทย ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้จะส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่เกี่ยวข้องกับรายได้ ค่าใช้จ่าย สินทรัพย์และหนี้สิน และต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงินเกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ซึ่งผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

4.20.1 ประมาณการต้นทุนโครงการปลูกสร้างบ้านและรับจ้างปลูกสร้างบ้าน

บริษัทและบริษัทย่อยประมาณการต้นทุนงานปลูกสร้างของแต่ละโครงการและรับจ้างปลูกสร้างบ้าน จากรายละเอียดของแบบก่อสร้างและนำมาคำนวณจำนวนและมูลค่าวัสดุก่อสร้างที่ต้องใช้ในโครงการปลูกสร้างบ้านดังกล่าว รวมถึงค่าแรง ค่าวัสดุ ต้นทุนการกู้ยืม และต้นทุนงานสาธารณูปโภคที่ต้องใช้ในงานโครงการปลูกสร้างบ้านจนเสร็จ ประกอบกับการพิจารณาถึงแนวโน้มของการเปลี่ยนแปลงราคาวัสดุก่อสร้าง ค่าแรง และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ บริษัทและบริษัทย่อยจะทำการทบทวนประมาณการต้นทุนอย่างสม่ำเสมอ และทุกคราวที่ต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างเป็นทางการสำคัญ

4.20.2 สัญญารับเหมาก่อสร้าง

บริษัทย่อยรับจ้างปลูกสร้างบ้านให้แก่ลูกค้าภายในโครงการของบริษัทโดยอ้างอิงกับขั้นความสำเร็จของงานก่อสร้างตามสัญญาตามอัตราร้อยละที่วิศวกรกำหนดทั้งนี้ไม่รวมต้นทุนที่ดิน เมื่อกิจการสามารถประมาณผลของงานก่อสร้างตามสัญญาได้อย่างน่าเชื่อถือขั้นความสำเร็จของงานก่อสร้างถูกกำหนดโดยพิจารณาจากการสำรวจและประมาณการโดยวิศวกรโครงการ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณขั้นความสำเร็จของงานโดยคำนึงถึงประสบการณ์ในอดีตและข้อมูลที่ได้รับจากวิศวกร

4.20.3 ประมาณการผลขาดทุนสำหรับโครงการปลูกสร้างบ้านและรับจ้างปลูกสร้างบ้าน

ในการประมาณการค่าใช้จ่ายสำหรับโครงการปลูกสร้างบ้าน ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจและข้อมูลต่างๆที่เกี่ยวข้องในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากการรับประกันผลงานและการเรียกร้องค่าความเสียหายจากงานปลูกสร้างบ้านตามสัญญา โดยอาศัยการประเมินสถานะของโครงการ การวิเคราะห์ข้อมูลค่าความเสียหายที่เกิดขึ้นจริงและข้อมูลสถิติในอดีต เป็นต้น อย่างไรก็ตาม การใช้ประมาณการและข้อสมมติฐานที่แตกต่างกันอาจมีผลต่อจำนวนประมาณการค่าใช้จ่ายสำหรับโครงการปลูกสร้างบ้าน

4.20.4 ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าสินค้าคงเหลือ ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน และที่ดินรอการพัฒนา
ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าสินค้าคงเหลือ

ในการประมาณค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าสินค้าคงเหลือ ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากสินค้าคงเหลือนั้น โดยค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าสุทธิที่จะได้รับพิจารณาจากราคาที่คาดว่าจะขายได้ตามปกติของธุรกิจหักด้วยค่าใช้จ่ายในการขายสินค้านั้น และค่าเผื่อสำหรับสินค้าเก่าล้าสมัย เคลื่อนไหวช้าหรือเสื่อมคุณภาพพิจารณาจากอายุโดยประมาณของสินค้าแต่ละชนิด จำนวนค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าสินค้าคงเหลือที่ประมาณได้ เมื่อนำมาเปรียบเทียบกับจำนวนเดิมที่มีในบัญชี ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าสินค้าคงเหลือทั้งที่ลดลงและเพิ่มขึ้นจะแสดงเป็นค่าใช้จ่ายภายใต้หัวข้อต้นทุนขายและบริการในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุนการพัฒนาที่ดิน และที่ดินรอการพัฒนา

บริษัทและบริษัทย่อยพิจารณาการลดลงของมูลค่าต้นทุนการพัฒนาที่ดิน และที่ดินรอการพัฒนา เมื่อพบว่าโครงการมีมูลค่ายุติธรรมลดลงอย่างเป็นสาระสำคัญ ฝ่ายบริหารพิจารณาปรับลดมูลค่าของต้นทุนการพัฒนาที่ดิน และที่ดินรอการพัฒนาเท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนสุทธิ

4.20.5 เงินสมทบกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้าน

บริษัทประมาณการเงินสมทบกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้าน โดยใช้อัตราตามที่กฎหมายกำหนดและใช้มูลค่าประมาณการของงานสาธารณูปโภคเป็นฐานในการคำนวณ โดยบันทึกบัญชีนี้ขึ้นตามสัดส่วนพื้นที่ที่มีการโอนกรรมสิทธิ์แล้ว

4.20.6 สัญญาเช่า

ในการพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าทางการเงิน ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่าบริษัทได้โอนหรือรับโอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ในสินทรัพย์ที่เช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

4.20.7 ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้

ในการประมาณค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากการไม่สามารถรับชำระหนี้คืนจากลูกหนี้แต่ละราย โดยคำนึงถึงประวัติการจ่ายชำระหนี้ อายุของหนี้ที่คงค้างและฐานะการเงินที่เป็นอยู่ในขณะนั้น

4.20.8 ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน

บริษัทจะตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนเมื่อฝ่ายบริหารใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาว่ามูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญและเป็นระยะเวลานาน การที่จะสรุปว่าเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญหรือเป็นระยะเวลานานหรือไม่ นั้นจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

4.20.9 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและค่าเสื่อมราคา

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

นอกจากนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวข้องกับสินทรัพย์นั้น

4.20.10 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และค่าเสื่อมราคา

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของอาคาร และอุปกรณ์ และต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเช่นนั้นเกิดขึ้น

นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวข้องกับสินทรัพย์นั้น

4.20.11 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ในการบันทึกและวัดมูลค่าของโปรแกรมคอมพิวเตอร์ ณ วันที่ได้มา ตลอดจนการทดสอบการด้อยค่าในภายหลัง ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากสินทรัพย์หรือหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด รวมทั้งการเลือกอัตราคิดลดที่เหมาะสมในการคำนวณหามูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดนั้นๆ

4.20.12 สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

บริษัทและบริษัทย่อยจะรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้ใช้เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่จะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนนั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการว่าควรรับรู้จำนวนสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใด โดยพิจารณาถึงจำนวนกำไรทางภาษีที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา

4.20.13 ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานประมาณขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่าง ๆ ในการประมาณการนั้น เช่น อัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตราณณะ และอัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน เป็นต้น

4.20.14 ภาระหนี้สินจากการซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อยได้ประมาณการมูลค่าจ่ายซื้อที่ดิน โครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยฝ่ายบริหารได้ประมาณการจากมูลค่าจ่ายซื้อที่ดินจากลูกค้าเดิมของโครงการในอดีต

5. รายการบัญชีกับบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทมีรายการบัญชีกับบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน สินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ ต้นทุนและค่าใช้จ่าย ส่วนหนึ่งของบริษัทเกิดขึ้นจากรายการกับบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว 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 สถาพรพัฒนา ค้าวสคูลก่อสร้าง จำกัด	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้น และมีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท สถาพรโฮมมาร์ท (1999) จำกัด	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้น และมีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท ทรพย์นำชัยพัฒนา จำกัด	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้น และมีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท นำชัย กอล์ฟ แมเนจเม้นท์ จำกัด	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้น และมีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท นำชัยพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำกัด	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้น และมีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท ชาญญะ คาร์ท แมเนจเม้นท์ จำกัด	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้น และมีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
ห้างหุ้นส่วนจำกัด สถาพรพัฒนาขนส่ง	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้น และมีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท พรีเมียม สเคชั่น จำกัด	ไทย	เป็นนิติกรรมการ
คุณสมเชาว์ ดันชาเทอดธรรม	ไทย	เป็นกรรมการ
นางพัชรินทร์ ดันชาเทอดธรรม	ไทย	เป็นนิติกรรมการ
คุณอรอุษา ดันชาเทอดธรรม	ไทย	เป็นนิติกรรมการ

รายการบัญชีที่มีสาระสำคัญระหว่างบริษัทกับบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 สรุปได้ดังนี้

	นโยบายกำหนดครุลา	บาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2562	2561	2562	2561
รายการในระหว่างปี					
บริษัทย่อย					
ดอกเบี้ยรับ					
บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.75 ต่อปี	-	-	-	82,705.47
บริษัท เอ็น.ซี.พี.พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.75 ต่อปี	-	-	22,212.33	1,382,504.79
รายได้อื่นๆ - ค่าเช่าสำนักงาน					
บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด	อัตรา 5,000 บาทต่อเดือน	-	-	60,000.00	60,000.00
บริษัท ซีวีอูธ เวลเนส จำกัด	อัตรา 297,160 บาทต่อเดือน	-	-	297,160.00	-
รายได้อื่นๆ - ค่าสาธารณูปโภค					
บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด	อัตรา 1,401.87 บาทต่อเดือน	-	-	16,822.44	16,822.44
บริษัท ซีวีอูธ เวลเนส จำกัด	อัตรา 24,149.53 บาทต่อเดือน	-	-	51,303.73	-
ค่าบริการโครงการ					
บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด	ขั้นต่ำ 25,000 บาท / โครงการ	-	-	2,560,000.00	2,130,000.00
บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้อง					
รายได้จากการขาย					
คุณสมเชาว์ ดันจาทอดธรรม	ราคากลาง	1,347,879.00	-	1,347,879.00	-
รายได้อื่นๆ - ค่าเช่าสำนักงาน					
บริษัท พีแอสท์ สเตชั่น จำกัด	อัตรา 20,000 บาท ต่อเดือนและ อัตรา 40,000 บาท ต่อเดือน	720,000.00	720,000.00	720,000.00	720,000.00
ค่าบริการก่อสร้างบ้าน					
บริษัท พีแอสท์ สเตชั่น จำกัด	ราคาที่ตกลงร่วมกัน	67,121,295.88	68,064,840.00	67,121,295.88	68,064,840.00
ค่าซื้อวัสดุก่อสร้าง					
บริษัท สถาพรวัฒนา ค้าวัสดุก่อสร้าง จำกัด	ราคากลาง	26,999,500.96	13,609,759.61	26,705,441.95	13,609,759.61
บริษัท เอส.ซี.คอนสตรัคชั่น แอนด์ เดเวลอปเม้นท์ จำกัด	ราคากลาง	259,215.12	4,683.39	259,215.12	4,683.39
ค่าเช่าที่ดิน					
บริษัท ทรัพย์น้ำชายพัฒนา จำกัด	เดือนละ 55,000 บาท	660,000.00	660,000.00	660,000.00	660,000.00
ค่าสมาชิกออฟ					
บริษัท นำชัย กอล์ฟ แมเนจเม้นท์ จำกัด	ราคากลาง	180,000.00	580,000.00	180,000.00	580,000.00
ดอกเบี้ยจ่าย					
คุณสมเชาว์ ดันจาทอดธรรม	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.75 ต่อปี	164,465.73	1,107,906.82	-	501,494.52
บริษัท เอ็นซีเอช 2555 โฮลดิ้ง จำกัด	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.75 ต่อปี	13,172,541.10	14,921,234.25	13,165,924.66	14,918,398.63

ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 ที่มีสาระสำคัญ ดังนี้

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
- บริษัท เอ็น.ซี.พรีอเพอรัตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด				
ยอดคงเหลือยกมาต้นปี	-	-	-	52,000,000.00
ยอดเพิ่มระหว่างปี	-	-	6,000,000.00	-
ยอดลดลงระหว่างปี	-	-	(6,000,000.00)	(52,000,000.00)
ยอดคงเหลือยกไปปลายปี	-	-	-	-
- บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด				
ยอดคงเหลือยกมาต้นปี	-	-	-	3,000,000.00
ยอดเพิ่มระหว่างปี	-	-	-	-
ยอดลดลงระหว่างปี	-	-	-	(3,000,000.00)
ยอดคงเหลือยกไปปลายปี	-	-	-	-
	-	-	-	-
ค่าเช่าค้างรับ				
บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด	-	-	-	-
ค่าบริการ ไฟฟ้า ประปาค้างรับ				
บริษัท ศิริอรุณ เวลเนส จำกัด	-	-	19,255.00	-
ดอกเบี้ยค้างรับ				
บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด	-	-	-	82,705.47
บริษัท เอ็น.ซี.พรีอเพอรัตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	-	-	-	-
	-	-	-	82,705.47
เจ้าหนี้บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
- บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด	-	-	69,550.00	-
- บริษัท เอ็น.ซี.พรีอเพอรัตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	-	-	-	1,617,265.05
- บริษัท ศิริอรุณ เวลเนส จำกัด	-	-	323,000.00	-
- บริษัท เอส.ซี. คอนสตรัคชั่น แอนด์				
เดคคอร์เรชั่น จำกัด	51,643.02	2,329.39	51,643.02	2,329.39
- บริษัท สดาวรวัฒนา ก้าวสู่ศตวรรษที่ 5 จำกัด	7,674,675.95	3,220,470.68	7,380,616.94	3,220,470.68
- บริษัท พีริแอสท์ สเตชั่น จำกัด	29,972,273.59	35,755,555.45	29,972,273.59	35,755,555.45
- บริษัท นำชัย กอล์ฟ แมเนจเม้นท์ จำกัด	-	99,700.00	-	99,700.00
- บริษัท ทรัพย์นำชัยพัฒนา จำกัด	-	660,000.00	-	660,000.00
	37,698,592.56	39,738,055.52	37,797,083.55	41,355,320.57
ดอกเบี้ยค้างจ่าย				
บริษัท เอ็นซีเอช 2555 โฮลดิ้ง จำกัด	3,317,356.18	7,145,202.08	3,317,356.18	7,142,366.46
	3,317,356.18	7,145,202.08	3,317,356.18	7,142,366.46

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
- บริษัท เอ็นซีเอช 2555 โฮลดิ้ง จำกัด				
ยอดคงเหลือยกมาต้นปี	230,000,00.00	276,000,000.00	229,000,000.00	276,000,000.00
ยอดเพิ่มระหว่างปี	-	52,100,000.00	-	51,100,000.00
ยอดลดลงระหว่างปี	(11,000,000.00)	(98,100,000.00)	(10,000,000.00)	(98,100,000.00)
ยอดคงเหลือยกไปปลายปี	<u>219,000,000.00</u>	<u>230,000,00.00</u>	<u>219,000,000.00</u>	<u>229,000,000.00</u>
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการ				
- คุณสมเชาว์ ต้นทเทอดธรรม				
ยอดคงเหลือยกมาต้นปี	3,000,000.00	16,900,000.00	-	16,900,000.00
ยอดเพิ่มระหว่างปี	-	55,600,000.00	-	1,500,000.00
ยอดลดลงระหว่างปี	(500,000.00)	(69,500,000.00)	-	(18,400,000.00)
ยอดคงเหลือยกไปปลายปี	<u>2,500,000.00</u>	<u>3,000,000.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

เงินกู้ยืมกรรมการและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกันที่เกิดขึ้นส่วนใหญ่ ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท และจ่ายชำระเงินกู้ยืมของบริษัท

เงินกู้ยืมกรรมการและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน เป็นการกู้ยืมโดยออกเป็นตั๋วสัญญาใช้เงิน โดยเสียดัชนีดอกเบี้ยร้อยละ 5.75 ต่อปี และกำหนดจ่ายชำระเมื่อทวงถาม

ภาวะค้ำประกันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทได้ให้สถาบันการเงินแห่งหนึ่ง ออกหนังสือค้ำประกันเพื่อค้ำประกันการใช้ไฟฟ้าให้กับบริษัทย่อย เป็นจำนวนเงิน 0.40 ล้านบาท

ค่าตอบแทนผู้บริหาร

ค่าตอบแทนผู้บริหารนี้เป็นผลประโยชน์ที่จ่ายให้แก่ผู้บริหารของบริษัท ประกอบด้วยค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินได้แก่ เงินเดือนและผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง รวมไปถึงผลประโยชน์ตอบแทนในรูปอื่น ทั้งนี้ผู้บริหารของบริษัทหมายถึงบุคคลที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ได้แก่ กรรมการผู้จัดการ รองกรรมการผู้จัดการและผู้จัดการอาวุโส

ค่าตอบแทนผู้บริหารสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
ผู้บริหาร				
ค่าตอบแทนผู้บริหาร				
ผลประโยชน์ระยะสั้น	33,609,454.10	39,111,550.54	33,609,454.10	39,111,550.54
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	1,330,075.00	3,677,064.00	1,330,075.00	3,677,064.00
รวม	<u>34,939,529.10</u>	<u>42,788,614.54</u>	<u>34,939,529.10</u>	<u>42,788,614.54</u>

6. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
เงินสดในมือ	702,000.00	627,000.00	662,000.00	627,000.00
เงินฝากกระแสรายวัน	5,550,389.67	21,505,559.50	5,286,296.31	20,689,921.06
เงินฝากออมทรัพย์	20,957,566.62	7,086,142.12	13,246,330.23	5,306,159.06
รวม	27,209,956.29	29,218,701.62	19,194,626.54	26,623,080.12

เงินฝากธนาคารดังกล่าวข้างต้นได้รับดอกเบี้ยในอัตราลอยตัวตามอัตราที่ธนาคารกำหนด

7. เงินลงทุนชั่วคราว

บัญชีประกอบด้วย

	งบการเงินรวม (บาท)			
	2562		2561	
	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม
เงินฝากประจำ 6 เดือน	241,821.08	241,821.08	239,669.12	239,669.12
เงินฝากประจำ 12 เดือน	129,175.73	129,175.73	127,909.42	127,909.42
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า				
- กองทุนเปิดไทยพาณิชย์สะสมทรัพย์				
ตราสารหนี้	498,517.00	583,241.70	498,517.00	578,244.36
รวม	869,513.81	954,238.51	866,095.54	945,822.90

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)			
	2562		2561	
	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม
เงินฝากประจำ 12 เดือน	129,175.73	129,175.73	127,909.42	127,909.42
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า				
- กองทุนเปิดไทยพาณิชย์สะสมทรัพย์				
ตราสารหนี้	498,517.00	583,241.70	498,517.00	578,244.36
รวม	627,692.73	712,417.43	626,426.42	706,153.78

8. สินค้ำคงเหลือ

สินค้ำคงเหลือ ประกอบด้ว

	บาท	
	งบการเงินรวม	
	2562	2561
ราคาทุนบ้านและคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จ	180,342,204.81	316,146,458.32
สินค้ำเพื่อบริการ	73,693.92	-
หัก ค่าเผื่อมูลค่าสินค้ำลดลง	(8,359,498.99)	(4,392,396.15)
สินค้ำคงเหลือ - สุทธิ	172,056,399.74	311,754,062.17

	บาท	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561
ราคาทุนบ้านและคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จ	180,342,204.81	316,146,458.32
หัก ค่าเผื่อมูลค่าสินค้ำลดลง	(8,359,498.99)	(4,392,396.15)
สินค้ำคงเหลือ - สุทธิ	171,982,705.82	311,754,062.17

ค่าเผื่อมูลค่าสินค้ำมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปี ดังนี้

	บาท	
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561
ยอดต้นปี	4,392,396.15	3,720,998.99
เพิ่มขึ้น	3,967,102.84	671,397.16
ลดลง	-	-
ยอดสิ้นปี	8,359,498.99	4,392,396.15

บริษัทมีข้อผูกพันตามสัญญาจะซื้อจะขายที่เซ็นสัญญาแล้ว ดังนี้

	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2562		2561	
	หน่วย	ล้านบาท	หน่วย	ล้านบาท
บ้านและคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จ	73	180.34	163	316.15
บ้านและคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จที่เซ็นสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว	(2)	(2.88)	(25)	(51.42)
บ้านและคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จคงเหลือยกไปที่ยังไม่ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขาย	71	177.46	138	264.73

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 สินค้ำคงเหลือของบริษัทบางส่วนจำนวน 61.67 ล้านบาท และ 219.01 ล้านบาท ตามลำดับ ได้นำไปค้ำประกันส่วนหนึ่งของวงเงินกู้ยืมระยะยาวกับธนาคารพาณิชย์ในประเทศตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 19

9. ดัชนีทุนการพัฒนาที่ดิน

9.1 ดัชนีทุนการพัฒนาที่ดินที่เกิดขึ้นแล้ว ประกอบด้วย

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
ที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน	2,873,114,178.18	2,962,707,367.99	2,873,114,178.18	2,962,707,367.99
ค่าพัฒนาสาธารณูปโภค	1,046,323,011.56	1,140,774,908.78	1,046,323,011.56	1,140,774,908.78
บ้านระหว่างปลูกสร้าง	4,970,629,978.23	5,710,387,537.20	4,970,629,978.23	5,710,387,537.20
ดอกเบี้ยคิดเข้าต้นทุน	517,658,330.09	491,776,329.18	517,658,330.09	491,776,329.18
รวม	9,407,725,498.06	10,305,646,143.15	9,407,725,498.06	10,305,646,143.15
หัก โอนไปสินค้าสำเร็จรูป	(180,342,204.81)	(316,146,458.32)	(180,342,204.81)	(316,146,458.32)
โอนไปต้นทุนขายสะสม	(7,337,366,808.92)	(8,391,785,780.41)	(7,337,366,808.92)	(8,391,785,780.41)
ดัชนีทุนการพัฒนาที่ดิน - สุทธิ	1,890,016,484.33	1,597,713,904.42	1,890,016,484.33	1,597,713,904.42

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินในโครงการของบริษัทส่วนใหญ่ได้นำไปค้ำประกันส่วนหนึ่งของวงเงินกู้ยืมระยะยาวกับธนาคารพาณิชย์ในประเทศ ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 19

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทได้บันทึกดอกเบี้ยที่เกี่ยวข้องส่วนหนึ่งจำนวนเงินประมาณ 31.91 ล้านบาท และ 53.47 ล้านบาท ตามลำดับ ไว้เป็นส่วนหนึ่งของดัชนีทุนการพัฒนาที่ดิน โดยมีอัตราดอกเบี้ยตั้งขึ้นเป็นทุนสำหรับการคำนวณดอกเบี้ยเท่ากับร้อยละ 5.69 และร้อยละ 7.01 ตามลำดับ

9.2 ภาระจากการพัฒนาโครงการที่ดำเนินการอยู่

	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561
จำนวนโครงการที่ดำเนินการอยู่ต้นปี	21	20
จำนวนโครงการที่เปิดใหม่	2	2
จำนวนโครงการที่ปิดแล้ว	(4)	(1)
จำนวนโครงการที่โอนไปที่ดินรอพัฒนา	-	-
จำนวนโครงการที่ดำเนินการอยู่สิ้นปี	19	21
มูลค่าขายรวมของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่ (ล้านบาท)	15,434.82	13,933.31
มูลค่าซื้อขายที่ได้ทำสัญญาแล้วทั้งสิ้น (ล้านบาท)	12,042.20	10,660.44
คิดเป็นร้อยละของยอดขายรวมของโครงการ ที่เปิดดำเนินการอยู่	78.02	76.51

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทมีข้อผูกพันที่จะต้องทำการพัฒนาโครงการในส่วนของสาธารณูปโภคส่วนกลางสำหรับโครงการที่ดำเนินอยู่เป็นมูลค่า 83.98 ล้านบาท และ 38.88 ล้านบาท ตามลำดับ

10. ที่ดินรอการพัฒนา

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
ยอดยกมา	1,954,095,684.81	1,793,634,688.71	1,880,688,125.81	1,720,227,129.71
<u>บวก</u> ซื้อเพิ่มในระหว่างปี	64,846,200.00	153,625,457.00	64,846,200.00	153,625,457.00
ภาระหนี้สินจากการซื้อโครงการเพิ่มขึ้น	-	15,843,800.00	-	15,843,800.00
รับโอนมาจากต้นทุนพัฒนาที่ดิน	65,444,591.74	45,546,972.93	65,444,591.74	45,546,972.93
รวม	2,084,386,476.55	2,008,650,918.64	2,010,978,917.55	1,935,243,359.64
<u>หัก</u> ขายในระหว่างปี	(337,544,693.54)	(36,227,308.62)	(337,544,693.54)	(36,227,308.62)
โอนออกเป็นต้นทุนพัฒนาที่ดิน	(73,651,017.06)	(18,327,925.21)	(73,651,017.06)	(18,327,925.21)
ยอดคงเหลือ	<u>1,673,190,765.95</u>	<u>1,954,095,684.81</u>	<u>1,599,783,206.95</u>	<u>1,880,688,125.81</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทได้นำที่ดินรอการพัฒนาบางส่วนจำนวนเงิน 1,599.78 ล้านบาท และ 1,880.69 ล้านบาท ตามลำดับ นำไปค้ำประกันวงเงินกู้ยืมระยะยาวกับธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทย ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 19

11. สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ประกอบด้วย

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	4,460,110.86	3,285,467.68	4,448,517.34	3,276,179.28
ลูกหนี้กรมสรรพากร	741,061.17	244,646.85	199,958.69	244,646.85
เงินให้กู้ยืมพนักงาน	491,425.93	446,277.16	447,400.98	433,264.29
เงินจ่ายล่วงหน้าตามสัญญา	41,670.00	41,670.00	41,670.00	41,670.00
ดอกเบี้ยค้างรับ	548.50	-	-	82,705.47
ลูกหนี้อื่น	1,024,614.11	6,859,312.97	1,024,323.76	6,844,754.97
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	4,167,404.05	1,549,719.81	3,964,345.15	1,548,241.62
รวม	10,926,834.62	12,427,094.47	10,126,215.92	12,471,462.48
<u>หัก</u> ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	<u>(1,590,556.00)</u>	<u>(610,556.00)</u>	<u>(1,590,556.00)</u>	<u>(610,556.00)</u>
สุทธิ	<u>9,336,278.62</u>	<u>11,816,538.47</u>	<u>8,535,659.92</u>	<u>11,860,906.48</u>

ค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปี ดังนี้

	บาท	
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561
ยอดต้นปี	610,556.00	610,556.00
เพิ่มขึ้น	980,000.00	-
ลดลง	-	-
ยอดสิ้นปี	1,590,556.00	610,556.00

12. เงินฝากที่ติดภาระค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทมีเงินฝากประจำ จำนวนเงิน 13,820,850.90 บาท และ 9,241,903.52 บาท ตามลำดับ ได้นำไปวางเป็นหลักประกันค้ำประกันค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และบริการ สาธารณะส่วนกลาง ค้ำประกันการขอกู้เงินของลูกค้า และค้ำประกันการใช้น้ำมัน ตามหมายเหตุประกอบงบ การเงินข้อ 34.3

เงินฝากธนาคารดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยในอัตราลอยตัวตามที่ธนาคารกำหนด

13. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

	ทุนชำระแล้ว (บาท)		ถือหุ้นร้อยละ		วิธีส่วนได้เสีย		วิธีราคาทุน	
					จำนวนเงิน (บาท)		จำนวนเงิน (บาท)	
	2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561
บริษัทย่อย								
บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้								
แมนเนจเม้นท์ จำกัด	77,500,000.00	70,000,000.00	100	100	80,282,376.91	72,665,121.91	79,364,497.95	71,864,497.95
บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง								
แมนเนจเม้นท์ จำกัด	1,000,000.00	1,000,000.00	100	100	(2,959,205.87)	(3,840,756.69)	-	-
					77,323,171.04	68,824,365.22	79,364,497.95	71,864,497.95
หัก : ค่าเพื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า					-	-	-	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อย-สุทธิ					77,323,171.04	68,824,365.22	79,364,497.95	71,864,497.95

เมื่อวันที่ 12 สิงหาคม 2562 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ได้มีมติอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนของ บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด จำนวน 15 ล้านบาท จากเดิมทุนจดทะเบียน 70 ล้านบาท เป็นจำนวน 85 ล้านบาท เพื่อให้บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด มีเงินทุนสำหรับการ ดำเนินธุรกิจ โดยวันที่ 13 สิงหาคม 2562 บริษัทได้จ่ายชำระค่าเพิ่มทุนดังกล่าวแล้ว จำนวน 7.50 ล้านบาท และได้จดทะเบียนเพิ่มทุนต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้ากระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2562

14. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ประกอบด้วย

	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)				
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 61	จำนวนที่ เพิ่มขึ้น	จำนวนที่ ลดลง	จำนวนที่รับโอน (โอนออก)	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 62
ราคาดิน					
ที่ดิน	45,360,472.19	-	-	-	45,360,472.19
อาคารพักอาศัยให้เช่า	152,629,634.13	4,952,197.61	-	-	157,581,831.74
ส่วนปรับปรุงอาคาร	-	604,233.33	-	-	604,233.33
ระบบสาธารณูปโภค	26,081,113.24	5,094,011.07	(5,152,951.07)	-	26,022,173.24
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	10,609,493.03	197,259.82	-	-	10,806,752.85
รวม	234,680,712.59	10,847,701.83	(5,152,951.07)	-	240,375,463.35
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม					
อาคารพักอาศัยให้เช่า	(19,671,449.97)	(4,910,973.51)	-	-	(24,582,423.48)
ส่วนปรับปรุงอาคาร	-	(15,229.94)	-	-	(15,229.94)
ระบบสาธารณูปโภค	(12,482,859.96)	(2,729,275.93)	2,190,356.82	-	(13,021,779.07)
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	(8,440,672.92)	(2,114,069.83)	-	-	(10,554,742.75)
รวม	(40,594,982.85)	(9,769,548.21)	2,190,356.82	-	(48,174,175.24)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน-สุทธิ	194,085,729.74				192,201,288.11

	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)				
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 60	จำนวนที่ เพิ่มขึ้น	จำนวนที่ ลดลง	จำนวนที่รับโอน (โอนออก)	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 61
ราคาดิน					
ที่ดิน	45,360,472.19	-	-	-	45,360,472.19
อาคารพักอาศัยให้เช่า	152,629,634.13	-	-	-	152,629,634.13
ส่วนปรับปรุงอาคาร	-	-	-	-	-
ระบบสาธารณูปโภค	26,022,173.24	58,940.00	-	-	26,081,113.24
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	10,544,960.32	64,532.71	-	-	10,609,493.03
รวม	234,557,239.88	123,472.71	-	-	234,680,712.59
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม					
อาคารพักอาศัยให้เช่า	(14,760,476.46)	(4,910,973.51)	-	-	(19,671,449.97)
ส่วนปรับปรุงอาคาร	-	-	-	-	-
ระบบสาธารณูปโภค	(9,365,348.09)	(3,117,511.87)	-	-	(12,482,859.96)
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	(6,331,548.88)	(2,109,124.04)	-	-	(8,440,672.92)
รวม	(30,457,373.43)	(10,137,609.42)	-	-	(40,594,982.85)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน-สุทธิ	204,099,866.45				194,085,729.74

ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	บาท	
	2562	2561
	9,769,548.21	10,137,609.42

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทเป็นอาคารพักอาศัยให้เช่าที่ตั้งอยู่ในกรุงเทพมหานคร บริษัทแสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุน ทั้งนี้ส่วนของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ไม่รวมเครื่องตกแต่งและติดตั้ง) มีมูลค่ายุติธรรมที่ประเมิน โดยผู้ประเมินราคาอิสระ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 โดยใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) เป็นจำนวนเงิน 201.60 ล้านบาท และ 206.52 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวเป็นข้อมูลในระดับ 3 (ดูหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 35.6)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทมีรายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์ จำนวนเงิน 15,129,440.04 บาท และ 16,963,887.68 บาท ตามลำดับ และมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและต้นทุนทางการเงิน จำนวนเงิน 25,705,319.08 บาท และ 24,204,206.87 บาท ตามลำดับ ที่ได้รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทได้นำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนทั้งจำนวนไปค้ำประกันวงเงินกู้ยืมระยะยาวกับธนาคารพาณิชย์ในประเทศ ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 19

15. ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ประกอบด้วย

	งบการเงินรวม (บาท)				
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 61	จำนวนที่ เพิ่มขึ้น	จำนวน ที่ลดลง	จำนวนที่รับโอน (โอนออก)	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 62
ราคาทุน					
ที่ดิน - สำนักงาน	660,000.00	-	-	-	660,000.00
- สโมสร	60,650,857.18	-	(362,046.00)	(14,477,079.07)	45,811,732.11
อาคาร - สำนักงาน	10,203,302.00	-	-	-	10,203,302.00
- สโมสร	109,578,323.68	-	(682,200.00)	(10,623,976.61)	98,272,147.07
บ้านตัวอย่างและสำนักงานขาย	43,923,622.24	-	-	-	43,923,622.24
ส่วนปรับปรุงอาคาร	12,018,286.51	5,023,562.78	-	(83,750.00)	16,958,099.29
เครื่องอุปกรณ์การแพทย์	-	1,124,795.35	-	-	1,124,795.35
เครื่องออกกำลังกาย-กายภาพบำบัด	-	13,551.41	-	-	13,551.41
เครื่องใช้เฟอร์นิเจอร์ ตกแต่ง ภายในห้อง	-	1,459,010.56	-	-	1,459,010.56
เครื่องจักรและอุปกรณ์	9,233,580.14	287,406.10	-	-	9,520,986.24
เครื่องใช้สำนักงาน	18,447,448.05	2,644,835.72	-	-	21,092,283.77
เครื่องใช้สำนักงาน-ภายใต้สัญญาเช่า					
การเงิน	2,503,800.00	-	-	-	2,503,800.00
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	16,078,473.61	657,297.15	-	-	16,735,770.76
เครื่องครุภัณฑ์ห้องครัว/ห้องอาหาร	-	77,433.70	-	-	77,433.70
วัสดุครุภัณฑ์การแพทย์อื่นๆ ที่มีชีวะ	-	18,504.66	-	-	18,504.66
เครื่องใช้ไฟฟ้า ภายในห้อง	-	150,597.21	-	-	150,597.21
ชุดเครื่องนอน เครื่องใช้ผู้รับบริการ	-	235,400.00	-	-	235,400.00
ยานพาหนะ	26,163,035.63	-	-	-	26,163,035.63
รวม	309,460,729.04	11,692,394.64	(1,044,246.00)	(25,184,805.68)	294,924,072.00

	งบการเงินรวม (บาท)				ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 62
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 61	จำนวนที่ เพิ่มขึ้น	จำนวน ที่ลดลง	จำนวนที่รับโอน (โอนออก)	
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม					
อาคาร - สำนักงาน	(10,203,301.02)	-	-	-	(10,203,301.02)
- สโมสร	(84,846,146.69)	(4,045,434.87)	628,231.54	10,335,489.97	(77,927,860.05)
บ้านตัวอย่างและสำนักงานขาย	(43,923,603.27)	-	-	-	(43,923,603.27)
ส่วนปรับปรุงอาคาร	(6,727,561.30)	(876,637.90)	-	78,759.37	(7,525,439.83)
เครื่องอุปกรณ์การแพทย์	-	(29,119.90)	-	-	(29,119.90)
เครื่องออกกำลังกาย-กายภาพบำบัด	-	(389.84)	-	-	(389.84)
เครื่องใช้เฟอร์นิเจอร์ ตกแต่ง ภายในห้อง	-	(40,311.82)	-	-	(40,311.82)
เครื่องจักรและอุปกรณ์	(8,546,094.31)	(147,745.61)	-	-	(8,693,839.92)
เครื่องใช้สำนักงาน	(14,021,690.12)	(2,691,847.98)	-	-	(16,713,538.10)
เครื่องใช้สำนักงาน - ภายใต้อสัญญาเช่า					
การเงิน	(962,209.37)	-	-	-	(962,209.37)
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	(12,735,661.58)	(1,227,366.77)	-	-	(13,963,028.35)
เครื่องครัวในห้องครัว/ห้องอาหาร	-	(806.15)	-	-	(806.15)
วัสดุอุปกรณ์การแพทย์อื่นๆ ที่มีใช้ยา	-	(506.95)	-	-	(506.95)
เครื่องใช้ไฟฟ้า ภายในห้อง	-	(3,404.21)	-	-	(3,404.21)
ชุดเครื่องนอน เครื่องใช้ผู้รับบริการ	-	(1,805.80)	-	-	(1,805.80)
ยานพาหนะ	(17,304,829.46)	(1,447,203.50)	-	-	(18,752,032.96)
รวม	(199,271,097.12)	(10,512,581.30)	628,231.54	10,414,249.34	(198,741,197.54)
สุทธิ	110,189,631.92				96,182,874.46
หัก ค่าเพื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า					
- อาคารสโมสร	(3,203,609.07)	-	1,449,006.39	-	(1,754,602.68)
- เครื่องจักรและอุปกรณ์	(280,924.56)	-	-	-	(280,924.56)
รวม	(3,484,533.63)	-	1,449,006.39	-	(2,035,527.24)
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ	106,705,098.29				94,147,347.22

	งบการเงินรวม (บาท)				ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 61
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 60	จำนวนที่ เพิ่มขึ้น	จำนวน ที่ลดลง	จำนวนที่รับโอน (โอนออก)	
รากลงทุน					
ที่ดิน - สำนักงาน	660,000.00	-	-	-	660,000.00
- สโมสร	62,860,365.55	-	-	(2,209,508.37)	60,650,857.18
อาคาร - สำนักงาน	10,203,302.00	-	-	-	10,203,302.00
- สโมสร	112,304,579.01	-	-	(2,726,255.33)	109,578,323.68
บ้านตัวอย่างและสำนักงานขาย	43,923,622.24	-	-	-	43,923,622.24
ส่วนปรับปรุงอาคาร	12,018,286.51	-	-	-	12,018,286.51
เครื่องจักรและอุปกรณ์	9,115,811.44	117,768.70	-	-	9,233,580.14
เครื่องใช้สำนักงาน	16,443,789.99	2,003,658.06	-	-	18,447,448.05
เครื่องใช้สำนักงาน-ภายใต้สัญญาเช่า					
การเงิน	2,503,800.00	-	-	-	2,503,800.00
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	15,573,931.11	504,542.50	-	-	16,078,473.61
ยานพาหนะ	25,947,447.63	1,759,000.00	(1,543,412.00)	-	26,163,035.63
รวม	311,554,935.48	4,384,969.26	(1,543,412.00)	(4,935,763.70)	309,460,729.04
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม					
อาคาร - สำนักงาน	(10,203,301.02)	-	-	-	(10,203,301.02)
- สโมสร	(82,472,841.66)	(4,866,350.07)	-	2,493,045.04	(84,846,146.69)
บ้านตัวอย่างและสำนักงานขาย	(43,923,603.27)	-	-	-	(43,923,603.27)
ส่วนปรับปรุงอาคาร	(5,859,444.80)	(868,116.50)	-	-	(6,727,561.30)
เครื่องจักรและอุปกรณ์	(8,357,185.71)	(188,908.60)	-	-	(8,546,094.31)
เครื่องใช้สำนักงาน	(11,262,332.05)	(2,759,358.07)	-	-	(14,021,690.12)
เครื่องใช้สำนักงาน - ภายใต้สัญญาเช่า					
การเงิน	(962,209.37)	-	-	-	(962,209.37)
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	(10,707,664.80)	(2,027,996.78)	-	-	(12,735,661.58)
ยานพาหนะ	(17,071,795.13)	(1,726,445.33)	1,493,411.00	-	(17,304,829.46)
รวม	(190,820,377.81)	(12,437,175.35)	1,493,411.00	2,493,045.04	(199,271,097.12)
สุทธิ	120,734,557.67				110,189,631.92
หัก ค่าเพื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า					
- อาคารสโมสร	(2,688,933.99)	(2,403,609.07)	1,888,933.99	-	(3,203,609.07)
- เครื่องจักรและอุปกรณ์	(280,924.56)	-	-	-	(280,924.56)
รวม	(2,969,858.55)	(2,403,609.07)	1,888,933.99	-	(3,484,533.63)
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ	117,764,699.12				106,705,098.29

ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี

บาท	
2562	2561
10,512,581.30	12,437,175.35

งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)				
ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค.61	จำนวนที่ เพิ่มขึ้น	จำนวน ที่ลดลง	จำนวนที่รับโอน (โอนออก)	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 62
ราคาทุน				
ที่ดิน - สำนักงาน	660,000.00	-	-	660,000.00
- สโมสร	60,650,857.18	-	(362,046.00)	45,811,732.11
อาคาร - สำนักงาน	10,203,302.00	-	-	10,203,302.00
- สโมสร	109,578,323.68	-	(682,200.00)	98,272,147.07
บ้านตัวอย่างและสำนักงานขาย	43,923,622.24	-	-	43,923,622.24
ส่วนปรับปรุงอาคาร	12,018,286.51	-	(83,750.00)	11,934,536.51
เครื่องจักรและอุปกรณ์	2,862,729.20	287,406.10	-	3,150,135.30
เครื่องใช้สำนักงาน	17,651,418.19	2,337,878.91	-	19,989,297.10
เครื่องใช้สำนักงาน-ภายใต้สัญญาเช่า				
การเงิน	2,503,800.00	-	-	2,503,800.00
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	15,913,581.09	471,402.35	-	16,384,983.44
ยานพาหนะ	25,857,035.63	-	-	25,857,035.63
รวม	301,822,955.72	3,096,687.36	(1,044,246.00)	278,690,591.40
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม				
อาคาร - สำนักงาน	(10,203,301.02)	-	-	(10,203,301.02)
- สโมสร	(84,846,146.69)	(4,045,434.87)	628,231.54	(77,927,860.05)
บ้านตัวอย่างและสำนักงานขาย	(43,923,603.27)	-	-	(43,923,603.27)
ส่วนปรับปรุงอาคาร	(6,727,561.30)	(867,003.67)	-	(7,515,805.60)
เครื่องจักรและอุปกรณ์	(2,456,211.93)	(147,745.61)	-	(2,603,957.54)
เครื่องใช้สำนักงาน	(13,232,325.41)	(2,673,575.48)	-	(15,905,900.89)
เครื่องใช้สำนักงาน-ภายใต้สัญญาเช่า				
การเงิน	(962,209.37)	-	-	(962,209.37)
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	(12,570,774.06)	(1,226,857.47)	-	(13,797,631.53)
ยานพาหนะ	(16,998,833.46)	(1,447,203.50)	-	(18,446,036.96)
รวม	(191,920,966.51)	(10,407,820.60)	628,231.54	(191,286,306.23)
สุทธิ	109,901,989.21			87,404,285.17
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนจากการซื้อขาย				
- อาคารสโมสร	(3,203,609.07)	-	1,449,006.39	(1,754,602.68)
รวม	(3,203,609.07)	-	1,449,006.39	(1,754,602.68)
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ	106,698,380.14			85,649,682.49

งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)				
ยอดตามบัญชี	จำนวนที่	จำนวน	จำนวนที่รับโอน	ยอดตามบัญชี
ณ 31 ธ.ค.60	เพิ่มขึ้น	ที่ลดลง	(โอนออก)	ณ 31 ธ.ค. 61
ราคาทุน				
ที่ดิน - สำนักงาน	660,000.00	-	-	660,000.00
- สโมสร	62,860,365.55	-	(2,209,508.37)	60,650,857.18
อาคาร - สำนักงาน	10,203,302.00	-	-	10,203,302.00
- สโมสร	112,304,579.01	-	(2,726,255.33)	109,578,323.68
บ้านตัวอย่างและสำนักงานขาย	43,923,622.24	-	-	43,923,622.24
ส่วนปรับปรุงอาคาร	12,018,286.51	-	-	12,018,286.51
เครื่องจักรและอุปกรณ์	2,744,960.50	117,768.70	-	2,862,729.20
เครื่องใช้สำนักงาน	15,647,760.13	2,003,658.06	-	17,651,418.19
เครื่องใช้สำนักงาน-ภายใต้สัญญาเช่า				
การเงิน	2,503,800.00	-	-	2,503,800.00
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	15,409,038.59	504,542.50	-	15,913,581.09
ยานพาหนะ	24,458,035.63	1,759,000.00	(360,000.00)	25,857,035.63
รวม	302,733,750.16	4,384,969.26	(360,000.00)	301,822,955.72
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม				
อาคาร - สำนักงาน	(10,203,301.02)	-	-	(10,203,301.02)
- สโมสร	(82,472,841.66)	(4,866,350.07)	-	(84,846,146.69)
บ้านตัวอย่างและสำนักงานขาย	(43,923,603.27)	-	-	(43,923,603.27)
ส่วนปรับปรุงอาคาร	(5,859,444.80)	(868,116.50)	-	(6,727,561.30)
เครื่องจักรและอุปกรณ์	(2,278,530.44)	(177,681.49)	-	(2,456,211.93)
เครื่องใช้สำนักงาน	(10,483,239.43)	(2,749,085.98)	-	(13,232,325.41)
เครื่องใช้สำนักงาน-ภายใต้สัญญาเช่า				
การเงิน	(962,209.37)	-	-	(962,209.37)
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	(10,543,730.52)	(2,027,043.54)	-	(12,570,774.06)
ยานพาหนะ	(15,584,604.89)	(1,724,228.57)	310,000.00	(16,998,833.46)
รวม	(182,311,505.40)	(12,412,506.15)	310,000.00	(191,920,966.51)
สุทธิ	120,422,244.76			109,901,989.21
หัก ค่าเสื่อมราคาจากการด้อยค่า				
- อาคารสโมสร	(2,688,933.99)	(2,403,609.07)	1,888,933.99	(3,203,609.07)
รวม	(2,688,933.99)	(2,403,609.07)	1,888,933.99	(3,203,609.07)
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	117,733,310.77			106,698,380.14

ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	บาท	
	2562	2561
	10,407,820.60	12,412,506.15

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 ที่ดินและอาคารสโมสรบางส่วนรวมจำนวน 100.52 ล้านบาท

มูลค่าสุทธิตามบัญชี จำนวนเงิน 37.53 ล้านบาท และ 41.53 ล้านบาท ตามลำดับ นำไปจดจำนองค้ำประกันเงินกู้ยืมประเภทเงินเบิกเกินบัญชีจากธนาคารพาณิชย์หนึ่งแห่งวงเงิน 25 ล้านบาท ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 17

ในระหว่างปี 2562 และ 2561 บริษัทได้โอนที่ดินและอาคารสโมสรให้แก่นิติบุคคลบ้านจัดสรรราคาทุนจำนวน 25,184,805.68 บาท (ราคาตามบัญชี 14,770,556.34 บาท) และ 4,935,763.70 บาท (ราคาตามบัญชี 2,442,718.66 บาท) ตามลำดับ

สินทรัพย์ที่ตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้ว แต่ยังใช้งานอยู่มีราคาทุน ดังนี้

รายการสินทรัพย์	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
อาคาร - สำนักงาน	10,203,302.00	10,203,302.00	10,203,302.00	10,203,302.00
อาคาร - สโมสร	9,624,108.07	9,624,108.07	9,624,108.07	9,624,108.07
บ้านตัวอย่างและสำนักงานขาย	20,763,000.01	20,763,000.01	20,763,000.01	20,763,000.01
เครื่องจักร และอุปกรณ์	3,296,924.97	3,156,598.75	2,244,981.46	2,104,655.24
เครื่องใช้สำนักงาน	12,133,276.37	13,878,943.88	11,175,265.20	7,250,613.07
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	10,871,227.53	9,686,889.43	10,871,227.53	9,686,889.43
ยานพาหนะ	16,551,369.23	16,551,369.23	16,254,359.23	16,245,369.23
รวม	83,443,208.18	83,864,211.37	81,136,243.50	75,877,937.05

16. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน ประกอบด้วย

	บาท			
	งบการเงินรวม			
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 61	จำนวนที่ เพิ่มขึ้น / รับโอน	จำนวนที่ ลดลง / โอนออก	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 62
ราคาทุน				
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	12,031,883.15	653,430.85	-	12,685,314.00
รวม	12,031,883.15	653,430.85	-	12,685,314.00
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(7,267,683.78)	(764,724.93)	-	(8,032,408.71)
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	4,764,199.37			4,652,905.29

บาท

	งบการเงินรวม			
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 60	จำนวนที่ เพิ่มขึ้น / รับโอน	จำนวนที่ ลดลง / โอนออก	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 61
ราคาทุน				
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	11,951,108.85	80,774.30	-	12,031,883.15
รวม	11,951,108.85	80,774.30	-	12,031,883.15
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(6,199,527.27)	(1,068,156.51)	-	(7,267,683.78)
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	5,751,581.58			4,764,199.37

บาท	
งบการเงินรวม	
	2562
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	764,724.93
	1,068,156.51

	บาท			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 61	จำนวนที่ เพิ่มขึ้น / รับโอน	จำนวนที่ ลดลง / โอนออก	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 62
ราคาทุน				
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	12,031,883.15	523,930.85	-	12,555,814.00
รวม	12,031,883.15	523,930.85	-	12,555,814.00
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(7,267,683.78)	(760,550.69)	-	(8,028,234.47)
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	4,764,199.37			4,527,579.53

	บาท			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 60	จำนวนที่ เพิ่มขึ้น / รับโอน	จำนวนที่ ลดลง / โอนออก	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 61
ราคาทุน				
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	11,951,108.85	80,774.30	-	12,031,883.15
รวม	11,951,108.85	80,774.30	-	12,031,883.15
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(6,199,527.27)	(1,068,156.51)	-	(7,267,683.78)
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	5,751,581.58			4,764,199.37

บาท	
งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	760,550.69
	1,068,156.51

17. เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน
บัญชีนี้ประกอบด้วย

	บาท	
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	43,599,108.27	37,255,899.85
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	263,271,200.00	419,168,891.00
รวม	306,870,308.27	456,424,790.85

	วงเงิน (ล้านบาท)		อัตราดอกเบี้ย	วันครบกำหนด	ภาวะค้ำประกัน
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31			
	ธันวาคม 2562	ธันวาคม 2561			
วงเงินเบิกเกินบัญชี					
บริษัทใหญ่					
- แห่งที่ 1	25.00	25.00	อัตรา MOR ต่อปี	เมื่อทวงถาม	- จดจำนองที่ดินและอาคารสโมสรมบางส่วนของบริษัท
- แห่งที่ 2	20.00	20.00	อัตรา MOR ลบร้อยละ 1 ต่อปี	เมื่อทวงถาม	- จดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินโครงการ
- แห่งที่ 3	15.00	15.00	อัตรา MOR ลบร้อยละ 0.5 ต่อปี	เมื่อทวงถาม	- ค้ำประกันโดยที่ดินของนิติกรรมการ
- แห่งที่ 4	5.00	5.00	อัตรา MOR	1 ปี (ทบทวนวงเงินทุกปี)	- จดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินโครงการ
รวมวงเงิน	65.00	65.00			
เงินกู้ยืมระยะสั้น					
บริษัทใหญ่					
- แห่งที่ 1	-	35.00	อัตรา MLR ต่อปี	27 มีนาคม 2562	- จดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของกรรมการบางท่าน
- แห่งที่ 2	10.43	10.43	อัตรา MLR ลบร้อยละ 0.50 ต่อปี	30 เมษายน 2563	- จดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างทั้งที่มีอยู่แล้วและที่มีขึ้นต่อไปในภายหน้าบนที่ดินของโครงการ
- แห่งที่ 3	25.00	25.00	อัตรา MLR ลบร้อยละ 1.62 ต่อปี	28 กุมภาพันธ์ 2563	- จดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินของบริษัท
- แห่งที่ 4	87.84	120.00	อัตรา MLR ลบร้อยละ 0.25 ต่อปี	22 มิถุนายน 2563	- ค้ำประกันโดยที่ดินของนิติกรรมการ
- แห่งที่ 5	90.00	90.00	อัตรา MLR ต่อปี	7 มกราคม 2563 และ 10 เมษายน 2563	- จดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างทั้งที่มีอยู่แล้วและที่มีขึ้นต่อไปในภายหน้าบนที่ดินของโครงการ
- แห่งที่ 6	50.00	50.00	อัตรา MLR ต่อปี	26 เมษายน 2563	- จดจำนองที่ดินของบริษัท
- แห่งที่ 7	-	50.00	อัตราร้อยละ 10 ต่อปี	15 มิถุนายน 2562	- จดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างทั้งที่มีอยู่แล้วและที่มีขึ้นต่อไปในภายหน้าบนที่ดินของโครงการ
- แห่งที่ 8	-	55.59	อัตรา MLR ลบร้อยละ 1.00 ต่อปี	25 มีนาคม 2562	- จดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างทั้งที่มีอยู่แล้วและที่มีขึ้นต่อไปในภายหน้าบนที่ดินของโครงการ
- แห่งที่ 9	-	33.15	อัตรา MLR ต่อปี	4 พฤษภาคม 2562	- จดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างทั้งที่มีอยู่แล้วและที่มีขึ้นต่อไปในภายหน้า บนที่ดินของโครงการ
รวมวงเงิน	328.27	469.17			

ภายใต้สัญญาเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคารบริษัทจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขต่างๆที่กำหนดไว้

นอกจากนี้บริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่สัญญาเงินกู้กำหนดในเรื่องที่สำคัญ ได้แก่ (1) ไม่จำหน่าย

จ่ายโอน ให้เช่า จำนำ จำนอง (2) ไม่ก่อให้เกิดภาระติดพันที่มีผลทำให้บุคคลอื่นมีสิทธิเหนือทรัพย์สินของผู้กู้ (3) การรักษาอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนไม่เกิน 1.5:1 (4) การงดจ่ายเงินปันผลเว้นแต่ผู้ให้กู้เห็นว่าไม่กระทบกระเทือนต่อความสามารถในการจ่ายชำระหนี้ของผู้กู้ (5) การห้ามลดทุนจดทะเบียน และ (6) การยกผลประโยชน์จากการทำประกันภัยทรัพย์สินของบริษัทให้แก่ผู้ให้กู้ เป็นต้น

18. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น
บัญชีนี้ประกอบด้วย

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
เจ้าหนี้การค้า	74,045,013.08	53,013,624.13	72,846,434.33	53,013,624.13
เจ้าหนี้อื่นๆ	2,723,922.23	2,992,448.40	2,721,420.87	2,992,448.40
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	2,338,138.83	915,929.30	2,338,138.83	909,929.30
อื่น ๆ	1,642,193.36	2,191,728.75	1,642,193.36	2,191,728.75
รวม	80,749,267.50	59,113,730.58	79,548,187.39	59,107,730.58

19. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน
บัญชีนี้ประกอบด้วย

	บาท	
	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารในประเทศ		
แห่งที่ 1	449,087,426.20	451,370,183.00
แห่งที่ 2	162,852,161.17	91,666,785.93
แห่งที่ 3	8,217,582.81	-
แห่งที่ 4	1,960,000.00	14,680,000.00
รวม	622,117,170.18	557,716,968.93
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(273,073,114.78)	(395,424,412.59)
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิ	349,044,055.40	162,292,556.34

บัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวมีรายการเคลื่อนไหวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 ดังนี้

	บาท	
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561
ขอยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	557,716,968.93	1,025,700,933.75
บวก : กู้เพิ่มระหว่างปี	332,575,346.26	534,529,832.08
หัก : จ่ายคืนเงินกู้	(268,175,145.01)	(1,002,513,796.90)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	622,117,170.18	557,716,968.93

วงเงิน (ล้านบาท)

	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	อัตราดอกเบี้ย	ภาระค่าประกัน
	ธันวาคม 2562	ธันวาคม 2561		
เงินกู้ยืมระยะยาว				
บริษัทใหญ่				
แห่งที่ 1				
- วงเงินที่ 1	264.00	264.00	อัตรา MLR ลบร้อยละ 0.50 ต่อปี	จดจำนองที่ดินบางส่วนพร้อมสิ่ง
- วงเงินที่ 2	-	278.48	อัตรา MLR ลบร้อยละ 0.50 ต่อปี	ปลูกสร้างบนที่ดินของโครงการ
- วงเงินที่ 3	-	260.00	อัตรา MLR ลบร้อยละ 0.50 ต่อปี	และที่ดินของญาติกรรมการ
- วงเงินที่ 4	-	278.50	อัตรา MLR ลบร้อยละ 0.50 ต่อปี	
- วงเงินที่ 5	145.00	145.00	อัตรา MLR ลบร้อยละ 0.50 ต่อปี	
- วงเงินที่ 6	313.40	313.40	อัตรา MLR ลบร้อยละ 0.50 ต่อปี	
- วงเงินที่ 7	272.00	-	อัตรา MLR ลบร้อยละ 0.50 ต่อปี	
	994.40	1,539.38		
วงเงิน (ล้านบาท)				
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	อัตราดอกเบี้ย	ภาระค่าประกัน
	ธันวาคม 2562	ธันวาคม 2561		
แห่งที่ 2				
- วงเงินที่ 1	80.00	80.00	อัตรา MLR บวกร้อยละ 0.50 ต่อปี	จดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างทั้งที่
- วงเงินที่ 2	-	144.68	อัตรา MLR บวกร้อยละ 0.50 ต่อปี	มีอยู่แล้วและที่จะมีขึ้นต่อไปในภาย
- วงเงินที่ 3	-	83.00	อัตรา MLR บวกร้อยละ 0.50 ต่อปี	หน้าบนที่ดินของโครงการและ
- วงเงินที่ 4	-	20.40	อัตรา MLR ต่อปี	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและ
- วงเงินที่ 5	-	144.45	อัตรา MLR ต่อปี	ที่ดินของญาติกรรมการ
- วงเงินที่ 6	353.00	-	อัตรา MLR ลบร้อยละ 1.90 ต่อปี	
- วงเงินที่ 7	53.00	-	อัตรา MLR ลบร้อยละ 1.90 ต่อปี	
- วงเงินที่ 8	160.00	-	อัตรา MLR ลบร้อยละ 1.90 ต่อปี	
	646.00	472.53		
แห่งที่ 3				
- วงเงินที่ 1	38.00	38.00	อัตรา MLR	จดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างทั้งที่
				มีอยู่แล้วและที่จะมีขึ้นต่อไปในภาย
				หน้าบนที่ดินของโครงการ
แห่งที่ 4				
- วงเงินที่ 1	58.50	-	อัตรา MLR ลบร้อยละ 0.25 ต่อปี	จดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างทั้งที่
				มีอยู่แล้วและที่จะมีขึ้นต่อไปในภาย
				หน้าบนที่ดินของโครงการ
	1,736.90	2,049.91		

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทมีวงเงินที่ยังไม่ได้เบิกใช้จำนวนเงิน 294.99 ล้านบาท และ 234.10 ล้านบาท ตามลำดับ

ธนาคารในประเทศแห่งที่ 1

วงเงินที่ 1

บริษัทจะต้องจ่ายชำระคืนเงินกู้ทั้งหมดภายใน 1 ปี นับจากวันที่มีการเบิกเงินกู้ตามสัญญาครั้งแรก (วันที่ 23 ธันวาคม 2557) ต่อมาเมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2558 บริษัทได้ทำหนังสือขอขยายระยะเวลาการจ่ายชำระคืนเงินกู้ทั้งหมดเป็นวันที่ 23 ธันวาคม 2559 ต่อมาเมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2559 บริษัทได้ทำหนังสือขอขยายระยะเวลาการจ่ายชำระคืนเงินกู้ทั้งหมดเป็นวันที่ 23 ธันวาคม 2562 ต่อมาเมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2562 บริษัทได้ทำหนังสือขอขยายระยะเวลาการจ่ายชำระคืนเงินกู้ทั้งหมดเป็นวันที่ 23 ธันวาคม 2564

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทได้จัดประเภทหนี้สินดังกล่าวไว้ภายใต้บัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีแล้ว

วงเงินที่ 2

บริษัทจะต้องจ่ายชำระคืนเงินกู้ทั้งหมดภายใน 4 ปี นับจากวันที่มีการเบิกเงินกู้ตามสัญญาครั้งแรก (วันที่ 5 กันยายน 2559)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทได้จ่ายชำระคืนเงินกู้ทั้งหมดแล้ว

วงเงินที่ 3

บริษัทจะต้องจ่ายชำระคืนเงินกู้ทั้งหมดภายใน 4 ปี นับจากวันที่มีการเบิกเงินกู้ตามสัญญาครั้งแรก (วันที่ 12 มกราคม 2560)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทได้จ่ายชำระคืนเงินกู้ทั้งหมดแล้ว

วงเงินที่ 4

บริษัทจะต้องจ่ายชำระคืนเงินกู้ทั้งหมดภายใน 4 ปี นับจากวันที่มีการเบิกเงินกู้ตามสัญญาครั้งแรก (วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2560)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทได้จ่ายชำระคืนเงินกู้ทั้งหมดแล้ว

วงเงินที่ 5

บริษัทจะต้องจ่ายชำระคืนเงินกู้ทั้งหมดภายใน 2 ปี นับจากวันที่มีการเบิกเงินกู้ตามสัญญาครั้งแรก (วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2562) ต่อมาเมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2562 บริษัทได้ทำหนังสือขอขยายระยะเวลาการจ่ายชำระคืนเงินกู้ทั้งหมดเป็นวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2564

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทได้จัดประเภทหนี้สินดังกล่าวไว้ภายใต้บัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีแล้ว

วงเงินที่ 6

บริษัทจะต้องจ่ายชำระคืนเงินกู้ทั้งหมดภายใน 3 ปี นับจากวันที่มีการเบิกเงินกู้ตามสัญญาครั้งแรก (วันที่ 16 ตุลาคม 2561) อย่างไรก็ตาม บริษัทไม่ได้ประมาณการยอดเงินกู้ยืมที่คาดว่าจะต้องจ่ายภายในหนึ่งปีเพื่อจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงินสำหรับเงินกู้ในส่วนนี้

วงเงินที่ 7

บริษัทจะต้องจ่ายชำระคืนเงินกู้ทั้งหมดภายใน 4 ปี นับจากวันที่มีการเบิกเงินกู้ตามสัญญาครั้งแรก (วันที่ 14 มิถุนายน 2562) อย่างไรก็ตาม บริษัทไม่ได้ประมาณการยอดเงินกู้ยืมที่คาดว่าจะต้องจ่ายภายในหนึ่งปีเพื่อจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงินสำหรับเงินกู้ในส่วนนี้

ธนาคารในประเทศแห่งที่ 2

วงเงินที่ 1

บริษัทจะต้องจ่ายชำระคืนเงินกู้ทั้งหมดภายใน 96 เดือน เริ่มชำระงวดแรกภายใน 1 เดือนนับจากวันที่ลงนามในสัญญา (วันที่ 15 พฤษภาคม 2557)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทได้จัดประเภทหนี้สินบางส่วนไว้ภายใต้บัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีแล้ว

วงเงินที่ 2

บริษัทจะต้องจ่ายชำระคืนเงินกู้ทั้งหมดภายใน 48 เดือน เริ่มชำระงวดแรกภายใน 1 เดือนนับจากวันที่ลงนามในสัญญา (วันที่ 23 ธันวาคม 2557) ซึ่งในปี 2558 บริษัทได้จ่ายชำระคืนเงินกู้ทั้งหมดแล้ว เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2558 ได้ทำสัญญากู้ยืมเงินฉบับใหม่โดยจะต้องจ่ายชำระคืนเงินกู้ทั้งหมดภายใน 66 เดือนนับจากวันที่ทำสัญญา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทได้จ่ายชำระคืนเงินกู้ทั้งหมดแล้ว

วงเงินที่ 3

บริษัทจะต้องจ่ายชำระคืนเงินกู้ทั้งหมดภายใน 48 เดือน เริ่มชำระงวดแรก ณ วันสิ้นเดือนพฤษภาคม 2560

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทได้จ่ายชำระคืนเงินกู้ทั้งหมดแล้ว

วงเงินที่ 4

บริษัทจะต้องจ่ายชำระคืนเงินกู้ทั้งหมดภายใน 24 เดือน เริ่มชำระงวดแรกภายใน 1 เดือนนับจากวันที่ลงนามในสัญญา (วันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2561)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทได้จ่ายชำระคืนเงินกู้ทั้งหมดแล้ว

วงเงินที่ 5

บริษัทจะต้องจ่ายชำระคืนเงินกู้ทั้งหมดภายใน 24 เดือน เริ่มชำระงวดแรกภายใน 1 เดือนนับจากวันที่ลงนามในสัญญา (วันที่ 9 เมษายน 2561)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทได้จ่ายชำระคืนเงินกู้ทั้งหมดแล้ว

วงเงินที่ 6

บริษัทจะต้องจ่ายชำระคืนเงินกู้ทั้งหมดภายใน 72 เดือน เริ่มชำระงวดแรกภายใน 18 เดือนนับจากวันที่ลงนามในสัญญา (วันที่ 10 มิถุนายน 2562) อย่างไรก็ตาม บริษัทไม่ได้ประมาณการยอดเงินกู้ยืมที่คาดว่าจะต้องจ่ายภายในหนึ่งปีเพื่อจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงินสำหรับเงินกู้ในส่วนนี้

วงเงินที่ 7

บริษัทจะต้องจ่ายชำระคืนเงินกู้ทั้งหมดภายใน 60 เดือน เริ่มชำระงวดแรกภายในเดือน กรกฎาคม 2562 อย่างไรก็ตาม บริษัทไม่ได้ประมาณการยอดเงินกู้ยืมที่คาดว่าจะต้องจ่ายภายในหนึ่งปีเพื่อจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงินสำหรับเงินกู้ในส่วนนี้

วงเงินที่ 8

บริษัทจะต้องจ่ายชำระคืนเงินกู้ทั้งหมดภายใน 60 เดือน เริ่มชำระงวดแรกภายใน 18 เดือนนับจากวันที่ลงนามในสัญญา (วันที่ 25 กันยายน 2562) อย่างไรก็ตาม บริษัทไม่ได้ประมาณการยอดเงินกู้ยืมที่คาดว่าจะต้องจ่ายภายในหนึ่งปีเพื่อจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงินสำหรับเงินกู้ในส่วนนี้

ธนาคารในประเทศแห่งที่ 3

วงเงินที่ 1

บริษัทจะต้องจ่ายชำระคืนเงินกู้ทั้งหมดภายใน 3 ปี นับจากวันที่มีการเบิกเงินกู้ตามสัญญาครั้งแรก (วันที่ 10 มีนาคม 2560)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทได้จัดประเภทหนี้สินดังกล่าวไว้ภายใต้บัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีแล้ว

ธนาคารในประเทศแห่งที่ 4

วงเงินที่ 1

บริษัทจะต้องจ่ายชำระคืนเงินกู้ทั้งหมดภายใน 4 ปี นับจากวันที่ลงนามในสัญญา (วันที่ 24 กรกฎาคม 2562)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทได้จัดประเภทหนี้สินดังกล่าวไว้ภายใต้บัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีแล้ว

การปฏิบัติตามเงื่อนไขอื่นๆ

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

20. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีวงเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทแห่งหนึ่ง จำนวน 50.00 ล้านบาท ครอบคลุมชำระคืนเงินต้นภายในเดือน มิถุนายน 2562 คิดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 10 ต่อปี ค่าประกันโดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่แล้ว และที่จะมีขึ้นต่อไปในภายหน้าบนที่ดินโครงการของบริษัท

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่น สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 รายละเอียดดังนี้

	บาท
	งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	48,161,777.52
บวก : กู้เพิ่มระหว่างปี	-
หัก : จ่ายคืนเงินกู้	(48,161,777.52)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	-

	บาท
	งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	162,125,422.40
บวก : ฎีกัเพิ่มระหว่างปี	50,000,000.00
หัก : จ่ายคืนเงินฎีกั	(163,963,644.88)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	48,161,777.52

21. ภาวะผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

ภาวะผูกพันผลประโยชน์พนักงาน ประกอบด้วย

งบแสดงฐานะการเงิน

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
ภาวะผูกพันของโครงการผลประโยชน์พนักงานยกมา	55,789,238.00	38,008,941.00	54,111,667.00	36,904,041.00
บวก ต้นทุนบริการ และดอกเบี้ยงวดปัจจุบัน	5,868,892.00	17,780,297.00	5,612,100.00	17,207,626.00
หัก ภาวะผูกพันผลประโยชน์พนักงานที่จ่ายจริง	-	-	-	-
หัก (กำไร) ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ ประกันภัย	3,271,843.73	-	3,497,909.64	-
ภาวะผูกพันของโครงการผลประโยชน์พนักงานปลายปี	64,929,973.73	55,789,238.00	63,221,676.64	54,111,667.00

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
รับรู้ในกำไรขาดทุน				
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	4,583,040.00	16,622,645.00	4,367,528.00	16,085,882.00
ดอกเบี้ยจากภาวะผูกพัน	1,285,852.00	1,157,652.00	1,244,572.00	1,121,744.00
รวม	5,868,892.00	17,780,297.00	5,612,100.00	17,207,626.00
ต้นทุนบริการปัจจุบัน				
ต้นทุนบริการ	100,085.00	268,362.00	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขาย	1,547,573.00	3,788,591.00	1,547,573.00	3,788,591.00
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,605,307.00	8,888,628.00	1,489,880.00	8,620,227.00
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	1,330,075.00	3,677,064.00	1,330,075.00	3,677,064.00
ต้นทุนทางการเงิน	1,285,852.00	1,157,652.00	1,244,572.00	1,121,744.00
รวม	5,868,892.00	17,780,297.00	5,612,100.00	17,207,626.00
รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
(กำไร) ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ ประกันภัย	3,271,843.73	-	3,497,909.64	-
รวม	3,271,843.73	-	3,497,909.64	-
รวม	9,140,735.73	17,780,297.00	9,110,009.64	17,207,626.00

กำไรและขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 เกิดขึ้นจาก

	บาท	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น		
การปรับปรุงจากประสบการณ์	(4,047,273.00)	(3,500,548.00)
สมมติฐานประชากร	(759,782.00)	(853,500.00)
สมมติฐานทางการเงิน	8,078,898.73	7,851,957.64
รวม	3,271,843.73	3,497,909.64

ข้อสมมติฐานหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561

	ร้อยละ			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
อัตราคิดลด	2.06 – 2.30	2.30 - 2.46	2.06	2.30
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	5.00	4.00	5.00	4.00
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน	0 - 34	0 - 35	0 - 25	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 2562 และ 2561 สรุปได้ดังนี้

	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

	ล้านบาท			
	2561			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้นร้อยละ 1	ลดลงร้อยละ 1	เพิ่มขึ้นร้อยละ 1	ลดลงร้อยละ 1
อัตราคิดลด	(4.08)	4.66	(3.93)	4.48
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	5.11	(4.55)	4.92	(4.39)
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน	(4.28)	1.12	(4.12)	1.07

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทไม่มีจำนวนเงินที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานที่ครบอายุเกษียณในอีกหนึ่งปีข้างหน้า

ในระหว่างปี 2562 อัตราดอกเบี้ยระยะยาวปรับลดลงอย่างมาก ส่งผลต่ออัตราคิดลดที่นักคณิตศาสตร์ประกันภัยตั้งสมมติฐานไว้จากอัตราร้อยละ 2.30 เป็น 1.40 บริษัทและบริษัทย่อยได้พิจารณาบันทึกภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนเงิน 3.27 ล้านบาท (บริษัท จำนวนเงิน 3.50 ล้านบาท) และรับรู้ต้นทุนบริการในอดีตในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นด้วยจำนวนเดียวกัน และสำหรับข้อมูลการวิเคราะห์ความอ่อนไหวข้างต้นอาจมีการเปลี่ยนไปจากที่ได้แสดงไว้ อย่างไรก็ตาม บริษัทและบริษัทย่อยอยู่ระหว่างการประเมินผลประโยชน์พนักงานโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยใหม่

22. ประมาณการหนี้สินค่าบำรุงสาธารณูปโภค
บัญชีนี้ประกอบด้วย

	บาท	
	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	19,527,351.90	16,255,358.69
บวก เพิ่มขึ้นในระหว่างปี	1,702,616.41	3,271,993.21
หัก จ่ายชำระในระหว่างปี	(4,704,334.80)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	16,525,633.51	19,527,351.90

23. ภาระหนี้สินจากการซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์

บริษัทมีภาระผูกพันตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินในโครงการอสังหาริมทรัพย์กับบริษัทแห่งหนึ่งตามสัญญาจะซื้อจะขายลงวันที่ 16 ธันวาคม 2547 และบริษัทย่อยมีภาระผูกพันตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินในโครงการอสังหาริมทรัพย์กับบริษัทแห่งหนึ่งตามสัญญาจะซื้อจะขายลงวันที่ 3 มีนาคม 2557 โดยตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกำหนดให้บริษัทต้องจ่ายค่าที่ดินรวมถึงภาระหนี้สินที่มีต่อลูกค้าเดิมของโครงการ

ภาระหนี้สินจากการซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	42,740,740.00	32,146,940.00	39,198,150.00	28,604,350.00
บวก เพิ่มขึ้นในระหว่างปี	-	15,843,800.00	-	15,843,800.00
หัก ลดลงจากการจ่ายชำระในระหว่างปี	-	(5,250,000.00)	-	(5,250,000.00)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	42,740,740.00	42,740,740.00	39,198,150.00	39,198,150.00

24. สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชีและหนี้สินภายใต้การตัดบัญชี

24.1 สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชีและหนี้สินภายใต้การตัดบัญชี มีดังนี้

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี	16,496,382.57	15,368,525.59	16,496,382.57	15,368,525.59
หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี	(1,851,286.04)	(1,273,385.20)	(3,572,858.60)	(2,994,957.76)
สุทธิ	14,645,096.53	14,095,140.39	12,923,523.97	12,373,567.83

24.2 การเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชีและหนี้สินภายใต้การตัดบัญชี สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 สรุปได้ดังนี้

	บาท			
	งบการเงินรวม			
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 61	รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ในกำไรขาดทุน ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 62	
สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี :				
ค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญลูกหนี้อื่น	-	196,000.00	-	196,000.00
ค่าเพื่อผลขาดทุนจากการซื้อขายอาคารสโมสร	640,721.81	(289,801.27)	-	350,920.54
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	10,822,333.40	1,122,420.00	699,581.93	12,644,335.33
ประมาณการหนี้สินค่าบำรุงสาธารณูปโภค	3,905,470.38	(600,343.68)	-	3,305,126.70
รวม	15,368,525.59	428,275.05	699,581.93	16,496,382.57
หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี :				
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการวัดมูลค่า				
เงินลงทุนเพื่อค้า	(15,945.47)	(769.73)	-	(16,715.20)
ต้นทุนพัฒนาที่ดินและสินค้างเหลือ	(1,257,439.73)	(577,131.11)	-	(1,834,570.84)
รวม	(1,273,385.20)	(577,900.84)	-	(1,851,286.04)
สุทธิ	14,095,140.39	(149,625.79)	699,581.93	14,645,096.53

บาท

	งบการเงินรวม			ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 61
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 60	รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ในระหว่างปี		
		ในกำไรขาดทุน	ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม :				
ค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญลูกหนี้อื่น	-	-	-	-
ค่าเพื่อผลขาดทุนจากการซื้อขายค่า-อาคารสโมสร	537,786.80	102,935.01	-	640,721.81
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	7,380,808.20	3,441,525.20	-	10,822,333.40
ประมาณการหนี้สินค่าบำรุงสาธารณูปโภค	3,251,071.75	654,398.63	-	3,905,470.38
รวม	11,169,666.75	4,198,858.84	-	15,368,525.59
หนี้สินภายใต้การควบคุม :				
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการวัดมูลค่า				
เงินลงทุนเพื่อค้า	(15,277.10)	(668.37)	-	(15,945.47)
ต้นทุนพัฒนาที่ดินและสินค้างเหลือ	(6,218,528.06)	4,961,088.33	-	(1,257,439.73)
รวม	(6,233,805.16)	4,960,419.96	-	(1,273,385.20)
สุทธิ	4,935,861.59	9,159,278.80	-	14,095,140.39

	บาท			ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 62
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 61	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
		รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ในระหว่างปี	ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม :				
ค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญลูกหนี้อื่น	-	196,000.00	-	196,000.00
ค่าเพื่อผลขาดทุนจากการซื้อขายค่า-อาคารสโมสร	640,721.81	(289,801.27)	-	350,920.54
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	10,822,333.40	1,122,420.00	699,581.93	12,644,335.33
ประมาณการหนี้สินค่าบำรุงสาธารณูปโภค	3,905,470.38	(600,343.68)	-	3,305,126.70
รวม	15,368,525.59	428,275.05	699,581.93	16,496,382.57
หนี้สินภายใต้การควบคุม :				
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการวัดมูลค่า				
เงินลงทุนเพื่อค้า	(15,945.47)	(999.47)	-	(16,944.94)
ต้นทุนพัฒนาที่ดินและสินค้างเหลือ	(2,979,012.29)	(576,901.37)	-	(3,555,913.66)
รวม	(2,994,957.76)	(577,900.84)	-	(3,572,858.60)
สุทธิ	12,373,567.83	(149,625.79)	699,581.93	12,923,523.97

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 61
	รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ในระหว่างปี		ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 60	
	ในกำไรขาดทุน	ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น		
สินทรัพย์ถาวรที่ได้รับจากการตัดบัญชี :				
ค่าเผื่อนี้สงฆ์จะสูญสูญนี้อื่น	-	-	-	-
ค่าเพื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า-อาคารสโมสร	537,786.80	102,935.01	-	640,721.81
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	7,380,808.20	3,441,525.20	-	10,822,333.40
ประมาณการหนี้สินค่าบำรุงสาธารณูปโภค	3,251,071.75	654,398.63	-	3,905,470.38
รวม	11,169,666.75	4,198,858.84	-	15,368,525.59
หนี้สินถาวรที่ได้รับจากการตัดบัญชี :				
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการวัดมูลค่า				
เงินลงทุนเพื่อค้า	(15,277.10)	(668.37)	-	(15,945.47)
ต้นทุนพัฒนาที่ดินและสินค้างเหลือ	(7,940,100.62)	4,961,088.33	-	(2,979,012.29)
รวม	(7,955,377.72)	4,960,419.96	-	(2,994,957.76)
สุทธิ	3,214,289.03	9,159,278.80	-	12,373,567.83

24.3 ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้

24.3.1 ส่วนประกอบหลักของค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 ประกอบด้วย

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในกำไรขาดทุน :				
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน :				
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	6,629,471.01	26,955,532.63	6,521,062.24	26,955,532.63
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้รายการตัดบัญชี :				
การเปลี่ยนแปลงของผลต่างชั่วคราว				
ที่รับรู้เมื่อเริ่มแรกและที่กลับรายการ	149,625.79	(9,159,278.80)	149,625.79	(9,159,278.80)
รวม	6,779,096.80	17,796,253.83	6,670,688.03	17,796,253.83
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น :				
กำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์				
ประกันภัย	(699,581.93)	-	(699,581.93)	-

24.3.2 การกระทบยอดระหว่างจำนวนค่าใช้จ่าย (รายได้) และผลคูณของกำไรทางบัญชีกับอัตราภาษีที่ใช้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 สรุปได้ดังนี้

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีสำหรับปี	28,025,017.00	114,096,947.04	28,458,704.77	116,961,064.96
อัตราภาษีที่ใช้ (%)	20%	20%	20%	20%
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้คำนวณตามอัตราภาษีที่ใช้	5,605,003.40	22,819,389.41	5,691,740.95	23,392,212.99
รายการกระทบยอด				
ผลกระทบทางภาษีของค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถนำมาหักในการคำนวณกำไรทางภาษี				
- ค่าใช้จ่ายที่ไม่อนุญาตให้ถือเป็นรายจ่ายในการคำนวณกำไรทางภาษี	1,174,093.40	(5,023,135.58)	978,947.08	(5,595,959.16)
ผลกระทบทางภาษีของรายได้หรือกำไรที่ไม่ต้องนำมาคำนวณกำไรทางภาษี	-	-	-	-
รวมรายการกระทบยอด	1,174,093.40	(5,023,135.58)	978,947.08	(5,595,959.16)
รวมค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	6,779,096.80	17,796,253.83	6,670,688.03	17,796,253.83

24.3.3 การกระทบยอดระหว่างอัตราภาษีที่แท้จริงถัวเฉลี่ยและอัตราภาษีที่ใช้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม			
	2562		2561	
	จำนวนภาษี (บาท)	อัตราภาษี (%)	จำนวนภาษี (บาท)	อัตราภาษี (%)
กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปี	28,025,017.00		114,096,947.04	
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ตามอัตราภาษีที่ใช้	5,605,003.40	20.00	22,819,389.41	20.00
รายการกระทบยอด	1,174,093.40	0.04	(5,023,135.58)	(4.40)
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ตามอัตราภาษีที่แท้จริงถัวเฉลี่ย	6,779,096.80	20.04	17,796,253.83	15.60
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2562		2561	
	จำนวนภาษี (บาท)	อัตราภาษี (%)	จำนวนภาษี (บาท)	อัตราภาษี (%)
กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปี	28,458,704.77		116,961,064.96	
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ตามอัตราภาษีที่ใช้	5,691,740.95	20.00	23,392,212.99	20.00
รายการกระทบยอด	978,947.08	0.03	(5,595,959.16)	(4.78)
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ตามอัตราภาษีที่แท้จริงถัวเฉลี่ย	6,670,688.03	20.03	17,796,253.83	15.22

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีผลขาดทุนทางภาษียกมาไม่เกิน 5 ปี เป็นจำนวนเงิน 3.35 ล้านบาท และ 5.03 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งบริษัทย่อยไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีจากผลขาดทุนทางภาษีดังกล่าว เนื่องจากบริษัทย่อยดังกล่าวไม่มีนโยบายที่จะใช้ผลขาดทุนดังกล่าวในการคำนวณภาษีประจำปี

25. ดำรงตามกฎหมาย

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

บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้จัดสรรทุนสำรองตามกฎหมายจนครบร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียนแล้ว

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

ในปี 2561 บริษัทได้จัดสรรทุนสำรองตามกฎหมาย 5.00 ล้านบาท ของกำไรประจำปี ทั้งนี้เป็นไปตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2562

26. เงินปันผลจ่าย

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

27. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของบริษัทและบริษัทย่อย คือการจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทางการเงินที่เหมาะสมและการดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง

ตามงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.60 : 1 และ 0.65 : 1 ตามลำดับ และบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.60 : 1 และ 0.64 : 1 ตามลำดับ

28. เงินกองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงาน

บริษัทและบริษัทย่อยได้จัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงานสำหรับพนักงานประจำทั้งหมดของบริษัทและบริษัทย่อยตามความในพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530

พนักงานและบริษัทจ่ายสมทบเข้าเงินกองทุนตามโครงการนี้ในอัตราร้อยละของเงินเดือนของพนักงานแต่ละคน พนักงานจะได้รับส่วนที่บริษัทสมทบตามระเบียบและข้อบังคับของเงินกองทุนและตามระยะเวลาการทำงาน บริษัทและบริษัทย่อยได้แต่งตั้งผู้จัดการกองทุนแห่งหนึ่งเพื่อบริหารกองทุนตามข้อกำหนดในพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530

บริษัทและบริษัทย่อยจ่ายสมทบเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 เป็นจำนวนเงิน 3,963,052.35 บาท และ 4,982,356.17 บาท ตามลำดับ

เฉพาะกิจการจ่ายสมทบเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 เป็นจำนวนเงิน 3,890,289.25 บาท และ 4,643,557.79 บาท ตามลำดับ

29. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
การเปลี่ยนแปลงในสินค้างเหลือ (เพิ่มขึ้น) ลดลง	139,697,662.43	174,608,354.07	139,771,356.35	174,608,354.07
การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนพัฒนาที่ดิน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(292,302,579.91)	491,909,990.03	(292,302,579.91)	491,909,990.03
การเปลี่ยนแปลงในที่ดินรอพัฒนา (เพิ่มขึ้น) ลดลง	280,904,918.86	(160,460,996.10)	280,904,918.86	(160,460,996.10)
ค่าดอกเบี้ยจ่ายคิดเข้าต้นทุนโครงการระหว่างปี	31,915,387.30	53,472,927.37	31,915,387.30	53,472,927.37
ค่าพัฒนาสาธารณูปโภคและค่างานก่อสร้างระหว่างปี	475,349,704.24	411,104,827.34	475,349,704.24	411,104,827.34
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	122,550,329.59	150,058,909.25	116,055,346.70	142,428,912.47
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	21,046,855.44	23,642,941.28	20,937,920.50	23,618,272.08

30. ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงิน ประกอบด้วย

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
ดอกเบี้ยจ่าย				
สถาบันการเงิน	58,746,235.23	90,943,567.88	58,746,235.23	90,943,567.88
บุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	13,337,006.83	16,029,141.07	13,165,924.66	15,419,893.15
การระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	1,285,852.00	1,157,652.00	1,244,572.00	1,121,744.00
ค่าธรรมเนียมในการขอเงินกู้ยืมสถาบันการเงิน	862,848.00	3,932,759.00	862,848.00	3,932,759.00
ดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่าการเงิน	-	71,747.12	-	71,747.12
รวม	74,231,942.06	112,134,867.07	74,019,579.89	111,489,711.15
หัก ส่วนที่บันทึกเป็นต้นทุนการพัฒนาที่ดิน	(31,915,387.30)	(53,472,927.37)	(31,915,387.30)	(53,472,927.37)
สุทธิ	42,316,554.76	58,661,939.70	42,104,192.59	58,016,783.78

31. กำไรต่อหุ้น

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไร (ขาดทุน) สำหรับปีด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกและเรียกชำระแล้วในระหว่างงวดหลังจากได้ปรับจำนวนหุ้นสามัญเพื่อสะท้อนผลกระทบของการจ่ายหุ้นปันผล และกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานของงวดก่อน ได้ถูกคำนวณขึ้นใหม่ โดยถือเสมือนว่าการจ่ายหุ้นปันผลได้เกิดขึ้นตั้งแต่วันเริ่มต้นของงวดแรกที่เสนอรายงาน

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2562	2561	2562	2561
กำไรสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญ	(บาท)	21,245,920.20	96,300,693.21	21,788,016.74	99,164,811.13
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก	(หุ้น)	1,245,283,691	1,245,283,691	1,245,283,691	1,245,283,691
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	(บาทต่อหุ้น)	0.017	0.077	0.017	0.080

32. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงานดำเนินงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทและบริษัทย่อยที่มีผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอ เพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

บริษัทและบริษัทย่อยดำเนินกิจการในส่วนงาน คือ กิจการอสังหาริมทรัพย์ กิจการรับเหมาก่อสร้าง และกิจการบริหารหมู่บ้าน โดยมีส่วนงานทางภูมิศาสตร์หลักในประเทศไทย บริษัทและบริษัทย่อยประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากรายได้และกำไรของแต่ละส่วนงาน และประเมินกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน ข้อมูลรายได้และกำไรและสินทรัพย์ของส่วนงานของบริษัทและบริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีดังต่อไปนี้

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 (บาท)									
	กิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจอาคารพักอาศัย	กิจการรับเหมา	กิจการบริหาร	กิจการศูนย์	รวม	ตัดรายการระหว่างกัน		งบการเงินรวม
	ส่วนงานเนวราบ	ส่วนงานเนวสูง	ให้เช่า	ก่อสร้าง	หมู่บ้าน	ดูแลผู้พักพื้น		DR.	CR.	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น										
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทรายการใหม่										
เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุน										
กำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลัก										
คณิตศาสตร์ประกันภัย- สุทธิจากภาษีเงินได้										(2,572,261.80)
รายการที่อาจถูกจัดประเภทรายการใหม่ใน										
ภายหลังเข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุน										-
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี										<u>18,673,658.40</u>
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562										
สินค้างเหลือ	<u>77,513,551.71</u>	<u>94,469,154.11</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>73,693.92</u>	<u>172,056,399.74</u>			<u>172,056,399.74</u>
ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน	<u>1,883,726,014.33</u>	<u>6,290,470.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,890,016,484.33</u>			<u>1,890,016,484.33</u>
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>192,201,288.11</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>192,201,288.11</u>			<u>192,201,288.11</u>
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	<u>84,986,815.14</u>	<u>314,701.18</u>	<u>348,166.17</u>	<u>133.00</u>	<u>25,869.50</u>	<u>8,471,662.23</u>	<u>94,147,347.22</u>			<u>94,147,347.22</u>

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 (บาท)

	กิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจอาคารพักอาศัย	กิจการรับเหมา	กิจการบริหาร	กิจการศูนย์	รวม	ตัดรายการระหว่างกัน		งบการเงินรวม
	ส่วนงานแนวราบ	ส่วนงานแนวสูง	ให้เช่า	ก่อสร้าง	หมู่บ้าน	ดูแลผู้พักพื้น		DR.	CR.	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น										
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทรายการใหม่										
เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุน										
กำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลัก										
คณิตศาสตร์ประกันภัย- สุทธิจากภาษีเงินได้										-
รายการที่อาจถูกจัดประเภทรายการใหม่ใน										
ภายหลังเข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุน										-
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี										<u>96,300,693.21</u>
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560										
สินค้าคงเหลือ	<u>138,591,938.15</u>	<u>173,162,124.02</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>311,754,062.17</u>			<u>311,754,062.17</u>
ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน	<u>1,589,944,455.42</u>	<u>7,769,449.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,597,713,904.42</u>			<u>1,597,713,904.42</u>
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>194,085,729.74</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>194,085,729.74</u>			<u>194,085,729.74</u>
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	<u>105,606,344.57</u>	<u>552,283.40</u>	<u>539,752.17</u>	<u>133.00</u>	<u>6,585.15</u>	<u>-</u>	<u>106,705,098.29</u>			<u>106,705,098.29</u>

33. การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดจากกิจกรรมจัดหาเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีดังนี้

	งบการเงินรวม			
	ยอดคงเหลือ	กระแสเงินสด	รายการที่ไม่ใช่	ยอดคงเหลือ
	ณ วันที่ 1	เพิ่ม (ลด)*	เงินสดเพิ่มขึ้น	ณ วันที่ 31
	มกราคม 2562			ธันวาคม 2562
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น				
จากสถาบันการเงิน	456,424,790.85	(149,554,482.58)	-	306,870,308.27
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่น	48,161,777.52	(48,161,777.52)	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	230,000,000.00	(11,000,000.00)	-	219,000,000.00
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการ	3,000,000.00	(500,000.00)	-	2,500,000.00
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	557,716,968.93	64,400,201.25	-	622,117,170.18
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	1,070.00	(1,070.00)	-	-
รวม	1,295,304,607.30	(144,817,128.85)	-	1,150,487,478.45

	งบการเงินรวม			
	ยอดคงเหลือ	กระแสเงินสด	รายการที่ไม่ใช่	ยอดคงเหลือ
	ณ วันที่ 1	เพิ่ม (ลด)*	เงินสดเพิ่มขึ้น	ณ วันที่ 31
	มกราคม 2561			ธันวาคม 2561
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น				
จากสถาบันการเงิน	404,185,123.84	52,239,667.01	-	456,424,790.85
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่น	162,125,422.40	(113,963,644.88)	-	48,161,777.52
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	276,000,000.00	(46,000,000.00)	-	230,000,000.00
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการ	16,900,000.00	(13,900,000.00)	-	3,000,000.00
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,025,700,933.75	(467,983,964.82)	-	557,716,968.93
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	835,313.28	(834,243.28)	-	1,070.00
รวม	1,885,746,793.27	(590,442,185.97)	-	1,295,304,607.30

*กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินสุทธิรวมจำนวนเงินสดรับและเงินสดชำระคืนในงบกระแสเงินสด

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ	กระแสเงินสด	รายการที่ไม่ใช่	ยอดคงเหลือ
	ณ วันที่ 1	เพิ่ม (ลด)*	เงินสดเพิ่มขึ้น	ณ วันที่ 31
	มกราคม 2562			ธันวาคม 2562
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น				
จากสถาบันการเงิน	456,424,790.85	(149,554,482.58)	-	306,870,308.27
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่น	48,161,777.52	(48,161,777.52)	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	229,000,000.00	(10,000,000.00)	-	219,000,000.00
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการ	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	557,716,968.93	64,400,201.25	-	622,117,170.18
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	1,070.00	(1,070.00)	-	-
รวม	1,291,304,607.30	143,317,128.85	-	1,147,987,478.45

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ	กระแสเงินสด	รายการที่ไม่ใช่	ยอดคงเหลือ
	ณ วันที่ 1	เพิ่ม (ลด)*	เงินสดเพิ่มขึ้น	ณ วันที่ 31
	มกราคม 2561			ธันวาคม 2561
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น				
จากสถาบันการเงิน	404,185,123.84	52,239,667.01	-	456,424,790.85
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่น	162,125,422.40	(113,963,644.88)	-	48,161,777.52
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	276,000,000.00	(47,000,000.00)	-	229,000,000.00
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการ	16,900,000.00	(16,900,000.00)	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,025,700,933.75	(467,983,964.82)	-	557,716,968.93
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	835,313.28	(834,243.28)	-	1,070.00
รวม	1,885,746,793.27	(594,442,185.97)	-	1,291,304,607.30

*กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินสดรวมจำนวนเงินสดรับและเงินสดชำระคืนในงบกระแสเงินสด

34. ภาระผูกพัน และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

34.1 บริษัทได้ทำสัญญาเช่าตึกแถว อาคาร สำนักงานขาย ที่ดิน และบริการจัดทำและติดตั้งป้ายโฆษณา เพื่อดำเนินกิจการของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีภาระผูกพันในการจ่ายค่าเช่าและบริการตามสัญญาดังกล่าว ดังนี้

จ่ายชำระภายใน	ล้านบาท
1 ปี	2.60
2 ถึง 3 ปี	1.40

34.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาจ้างก่อสร้างอาคารแห่งหนึ่งมีมูลค่าที่

จะต้องจ่ายในอนาคต จำนวน 9.07 ล้านบาท

34.3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยได้ให้ธนาคารพาณิชย์ในประเทศสามแห่งออกหนังสือค้ำประกันต่อหน่วยงานราชการและบุคคลภายนอก ดังนี้

	ล้านบาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
- ค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า ประปา และอื่นๆ		
- ค้ำประกันค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะส่วนกลาง	8.03	7.63
	182.38	182.38

34.4 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทได้ค้ำประกันการขอกู้ยืมเงินของลูกค้าต่อสถาบันการเงินเป็นจำนวนเงิน 0.65 ล้านบาท และค้ำประกันการใช้น้ำมัน เป็นจำนวนเงิน 0.20 ล้านบาท (ดูหมายเหตุข้อ 13)

34.5 คดีฟ้องร้อง

34.5.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีคดีความถูกฟ้องร้อง ในคดีแพ่งของศาลจังหวัดพัทธยา คดีหมายเลขดำที่ พ.564/2560 กับนิติบุคคลอาคารชุดเบย์วิว ริสอร์ท “โจทก์” โดยโจทก์ฟ้องบริษัทในข้อหาการระงับยอมเกี่ยวกับเรื่องเดิน ทางรถยนต์และสาธารณูปโภคต่างๆแก่ที่ดินของโจทก์

เมื่อวันที่ 30 ตุลาคม 2561 ศาลนัดฟังคำพิพากษา โดยศาลพิพากษายกฟ้องโจทก์ทุกประเด็น ในคดีแพ่งหมายเลขแดงที่ 1435/2561 โดยคดีอยู่ระหว่างรอโจทก์อุทธรณ์

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 บริษัทจึงได้ดำเนินการยื่นคำแก้อุทธรณ์ต่อศาลเรียบร้อยแล้ว

เมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 สภานัดฟังคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ภาค 2 โดยศาลอุทธรณ์ภาค 2 พิพากษากลับเป็นว่าที่ดินทั้งสองแปลงเป็นส่วนที่ติดถนนและที่ตั้งปีกเสาไฟฟ้าและอาคาร โรงเรือนซักรีดตามแผนที่พิพาท ศาลตัดสินให้ให้บริษัทเป็นฝ่ายต้องจดทะเบียนภาระยอมให้แก่โจทก์ หากไม่ปฏิบัติตามให้ถือเอาคำพิพากษาของศาลแทนการแสดงเจตนาของบริษัท และห้ามบริษัทกระทำการใด ๆ อันเป็นการรบกวนการใช้ทางพิพาทและอาคาร โรงเรือนซักรีด เพื่อประโยชน์แก่ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด โจทก์ ซึ่งครบกำหนดระยะเวลาการขออนุญาตฎีกาและยื่นฎีกาได้ภายในวันที่ 24 มกราคม 2563

ปัจจุบันคดีอยู่ระหว่างการใช้สิทธิขออนุญาตฎีกา

34.5.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีคดีความฟ้องร้อง ในคดีแพ่งของศาลจังหวัดพัทธยา คดีหมายเลขดำที่ พ.411/2561 กับนิติบุคคลอาคารชุดเบย์วิว รีสอร์ท “จำเลย” โดยบริษัทฟ้องร้องจำเลยในข้อหาขับไล่, เรียกค่าเสียหาย มีทุนทรัพย์จำนวน 0.61 ล้านบาท โดยคดีอยู่ระหว่างสืบพยาน

เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2562 สภานัดสืบพยานระหว่างบริษัทและจำเลย ทนายจำเลยแถลงว่าฝ่ายจำเลยประชุมปรึกษารื้อถอนแล้ว ได้ข้อตกลงว่าจำเลยตกลงยุติการใช้ประโยชน์ในที่ดินพิพาททั้งสองแปลง รวมถึงขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกไปจากที่ดินพิพาททั้งสองแปลงแล้ว ตั้งแต่วันที่ 8 มิถุนายน 2561 จำเลยตกลงให้เป็นไปตามคำวินิจฉัยของศาลในชั้นที่สุด ในคดีแพ่งหมายเลขแดงที่ 1435/2561 โดยจำเลยตกลงที่จะถอนอุทธรณ์คดีความดังกล่าว เลขขอให้ศาลมีคำสั่งจำหน่ายคดีความชั่วคราว เพื่อรอฟังคำวินิจฉัยชั้นที่สุดของคดีความดังกล่าวก่อน

ซึ่งต่อมาเมื่อจำเลยไม่ถอนอุทธรณ์ บริษัทก็ไม่ประสงค์จะถอนฟ้องคดีนี้ ซึ่งศาลพิเคราะห์แล้ว เห็นว่า ข้ออ้างที่อาศัยเป็นหลักของข้อหาในการต่อคดีของจำเลยในคดีนี้เป็นข้ออ้างเดียวกันกับที่จำเลยยื่นฟ้องบริษัทในคดีแพ่งหมายเลขแดงที่ 1435/2561 อีกทั้งการจะพิจารณาว่าจำเลยในคดีนี้จะเมิดหรือไม่ ต้องฟังข้อเท็จจริงให้เป็นที่ยุติเสียก่อนว่าจำเลยมีสิทธิใช้ที่ดินของบริษัทโดยชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ คดีเรื่องนี้จึงมีความเกี่ยวข้องกับคดีแพ่งหมายเลขแดงที่ 1435/2561 กรณีนี้ศาลเห็นสมควรให้จำหน่ายคดีนี้ไว้เป็นการชั่วคราวเพื่อรอฟังผลคดีความดังกล่าวให้ถึงที่สุดเสียก่อน เมื่อคดีความดังกล่าวถึงที่สุด ให้บริษัทแถลงเพื่อยกคดีขึ้นพิจารณาใหม่ต่อไป

ปัจจุบันศาลได้มีคำสั่งให้จำหน่ายคดีนี้ไว้เป็นการชั่วคราว เพื่อรอฟังคดีแพ่งหมายเลขแดงที่ 1435/2561 ให้ถึงที่สุดเสียก่อน เมื่อคดีดังกล่าวถึงที่สุดแล้ว จึงจะแถลงต่อศาลเพื่อยกคดีนี้ขึ้นมาพิจารณาใหม่ต่อไป

35. เครื่องมือทางการเงิน

35.1 นโยบายการบัญชี

รายละเอียดของนโยบายการบัญชีที่สำคัญ วิธีการที่ใช้ ซึ่งรวมถึงเกณฑ์ในการรับรู้รายได้และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินแต่ละประเภทได้เปิดเผยไว้แล้วในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5

35.2 นโยบายการบริหารความเสี่ยงสำหรับเครื่องมือทางการเงิน

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

35.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ย

บริษัทและบริษัทย่อยมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเนื่องมาจากเงินฝากสถาบันการเงิน เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมจากกรรมการ และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยเกิดจากการที่อัตราดอกเบี้ยจะเปลี่ยนแปลงไป ซึ่งก่อให้เกิดผลเสียหายแก่บริษัทและบริษัทย่อยในงวดปัจจุบันและงวดต่อ ๆ ไป

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ยได้ดังนี้

	บาท			
	งบการเงินรวม			
	ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562			
	อัตราดอกเบี้ยปรับ ขึ้นลงตามอัตราตลาด	อัตราดอกเบี้ยคงที่	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม
สินทรัพย์ทางการเงิน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	20,957,566.62	-	6,252,389.67	27,209,956.29
เงินลงทุนชั่วคราว	-	370,996.81	583,241.70	954,238.51
ลูกหนี้การค้า	-	-	72,225.00	72,225.00
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	-	13,820,850.90	-	13,820,850.90
หนี้สินทางการเงิน				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจาก				
สถาบันการเงิน	43,599,108.27	263,271,200.00	-	306,870,308.27
ตัวเงินจ่ายการค้า	-	-	31,102,831.43	31,102,831.43
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	80,749,267.50	80,749,267.50
เจ้าหนี้บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	37,698,592.56	37,698,592.56
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	-	18,915,558.16	18,915,558.16
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	622,117,170.18	-	-	622,117,170.18
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	219,000,000.00	-	219,000,000.00
เงินกู้ระยะสั้นจากกรรมการ	-	2,500,000.00	-	2,500,000.00

	บาท			
	งบการเงินรวม			
	ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561			
	อัตราดอกเบี้ยปรับ ขึ้นลงตามอัตราตลาด	อัตราดอกเบี้ยคงที่	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม
สินทรัพย์ทางการเงิน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7,086,142.12	-	22,132,559.50	29,218,701.62
เงินลงทุนชั่วคราว	-	367,578.54	578,244.36	945,822.90
ลูกหนี้การค้า	-	-	-	-
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	-	9,241,903.52	-	9,241,903.52
หนี้สินทางการเงิน				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจาก				
สถาบันการเงิน	37,255,899.85	419,168,891.00	-	456,424,790.85
ตัวเงินจ่ายการค้า	-	-	24,301,426.51	24,301,426.51
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	59,113,730.58	59,113,730.58
เจ้าหนี้บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	39,738,055.52	39,738,055.52
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	-	36,348,984.21	36,348,984.21
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	557,716,968.93	-	-	557,716,968.93
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่น	-	48,161,777.52	-	48,161,777.52
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	230,000,000.00	-	230,000,000.00
เงินกูระยะสั้นจากกรรมการ	-	3,000,000.00	-	3,000,000.00

	บาท			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562			
	อัตราดอกเบี้ยปรับ ขึ้นลงตามอัตราตลาด	อัตราดอกเบี้ยคงที่	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม
สินทรัพย์ทางการเงิน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	13,246,330.23	-	5,948,296.31	19,194,626.54
เงินลงทุนชั่วคราว	-	129,175.73	583,241.70	712,417.43
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	-	13,820,850.90	-	13,820,850.90
หนี้สินทางการเงิน				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจาก				
สถาบันการเงิน	43,599,108.27	263,271,200.00	-	306,870,308.27
ตัวเงินจ่ายการค้า	-	-	31,102,831.43	31,102,831.43
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	79,548,187.39	79,548,187.39
เจ้าหนี้บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	37,797,083.55	37,797,083.55
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	-	16,484,703.54	16,484,703.54
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	622,117,170.18	-	-	622,117,170.18
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	219,000,000.00	-	219,000,000.00

	บาท			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561			
	อัตราดอกเบี้ยปรับ ขึ้นลงตามอัตราตลาด	อัตราดอกเบี้ยคงที่	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม
<u>สินทรัพย์ทางการเงิน</u>				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5,306,159.06	-	21,316,921.06	26,623,080.12
เงินลงทุนชั่วคราว	-	127,909.42	578,244.36	706,153.78
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	-	9,241,903.52	-	9,241,903.52
<u>หนี้สินทางการเงิน</u>				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจาก				
สถาบันการเงิน	37,255,899.85	419,168,891.00	-	456,424,790.85
ตัวเงินจ่ายการค้า	-	-	24,301,426.51	24,301,426.51
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	59,107,730.58	59,107,730.58
เจ้าหนี้บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	41,355,320.57	41,355,320.57
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	-	35,371,981.40	35,371,981.40
ภาระหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	-	1,070.00	-	1,070.00
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	557,716,968.93	-	-	557,716,968.93
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่น	-	48,161,777.52	-	48,161,777.52
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	229,000,000.00	-	229,000,000.00

35.4 ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ เนื่องจากบริษัทไม่มีลูกหนี้การค้าและเจ้าหนี้การค้าที่เป็นเงินตราต่างประเทศคงเหลือ และบริษัทไม่ได้ทำสัญญาเพื่อป้องกันความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ

35.5 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

บริษัทมีการควบคุมความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่อง โดยการรักษาระดับของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดให้เพียงพอต่อการดำเนินงานของบริษัท รวมทั้งจัดหางบการเงินสินเชื่อระยะสั้นจากสถาบันการเงินต่าง ๆ เพื่อสำรองในกรณีที่มีความจำเป็นและเพื่อลดผลกระทบจากความผันผวนของกระแสเงินสด

35.6 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 ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประเมินขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทมีสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม แยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

มูลค่าตามบัญชี (บาท)	บาท				
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	มูลค่ายุติธรรม				
	ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	รวม	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562					
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม					
เงินลงทุนชั่วคราว					
- กองทุนเปิด	498,517.00	-	583,241.70	-	583,241.70
รวม	498,517.00	-	583,241.70	-	583,241.70
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561					
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม					
เงินลงทุนชั่วคราว					
- กองทุนเปิด	498,517.00	-	578,244.36	-	578,244.36
รวม	498,517.00	-	578,244.36	-	578,244.36

ในระหว่างงวดปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

เทคนิคการประเมินมูลค่ายุติธรรมและข้อมูลที่ใช้สำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับ 2

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหน่วยลงทุนที่มีได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยคำนวณโดยใช้มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยที่ประกาศโดยผู้จัดการกองทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทมีสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่า

ด้วยมูลค่ายุติธรรม (เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม) แยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	มูลค่าตามบัญชี (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)		
		ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562				
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	192,201,288.11	-	201,600,000.00	201,600,000.00
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561				
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	194,085,729.74	-	206,520,000.00	206,520,000.00

เทคนิคการประเมินมูลค่ายุติธรรมและข้อมูลที่ใช้สำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับ 3

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคำนวณ โดยใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยที่ดินใช้วิธีเปรียบเทียบกับราคาตลาด ส่วนอาคารสิ่งปลูกสร้างใช้วิธีคิดจากต้นทุนทดแทน

36. การจัดประเภทบัญชีใหม่

การจัดประเภทรายการบัญชีใหม่ในงบการเงินของปี 2561 ได้จัดประเภทต่างไปจากเดิมเพื่อให้สอดคล้องกับการแสดงรายการและการจัดประเภทรายการบัญชีของปี 2562 ซึ่งไม่มีผลกระทบต่อกำไร (ขาดทุน) สุทธิหรือส่วนของผู้ถือหุ้นตามที่ได้รายงานไปแล้ว

	บาท	
	งบการเงินรวม	
	ตามจัดประเภทใหม่	ตามที่รายงานไว้เดิม
<u>งบแสดงฐานะการเงิน</u>		
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	12,796,538.47	11,816,538.47
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	3,031,905.36	4,011,905.36
ภาระหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระ		
ภายในหนึ่งปี	-	1,070.00
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	3,005,960.45	3,004,890.45
<u>งบกำไรขาดทุน</u>		
ต้นทุนขาย	1,195,145,383.50	1,161,053,504.71
ค่าใช้จ่ายในการขาย	175,592,053.77	209,683,932.56
		บาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ตามจัดประเภทใหม่	ตามที่รายงานไว้เดิม
<u>งบแสดงฐานะการเงิน</u>		
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	12,840,906.48	11,860,906.48
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	3,031,905.36	4,011,905.36
ภาระหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระ		
ภายในหนึ่งปี	-	1,070.00
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	2,915,333.10	2,914,263.10
<u>งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ</u>		
ค่าใช้จ่าย		
ต้นทุนขาย	1,195,145,383.50	1,161,053,504.71
ค่าใช้จ่ายในการขาย	175,592,053.77	209,683,932.56

37. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยกรรมการของบริษัทเมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2563