

บริษัท บิวเคอสมาร์ท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท บิวเคอสมาร์ท จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ตั้งอยู่เลขที่ 905/7 พระราม 3 ซอย 51 ถนนพระราม 3 บางโพงพาง ยานนาวา กรุงเทพมหานคร

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจหลักในการขายวัสดุก่อสร้าง อุปกรณ์ เครื่องมือ และเครื่องใช้ในการก่อสร้างและตกแต่งภายใน บริษัทฯ ได้จดทะเบียนเข้าเป็นบริษัทในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2551 โดยหลักทรัพย์ทำการซื้อขายในส่วนของตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ (mai: Market for Alternative Investment)

2. เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินไทย (“มาตรฐานการรายงานทางการเงิน”) รวมถึงการตีความและแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชี (“สภาวิชาชีพบัญชี”) และกฎระเบียบและประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

การแสดงรายการในงบการเงิน ได้ทำขึ้นเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้าลงวันที่ 26 ธันวาคม พ.ศ. 2562 ออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543

งบการเงินของบริษัทฯ ได้จัดทำเป็นภาษาไทย และมีหน่วยเงินตราเป็นบาท ซึ่งการจัดทำงบการเงินดังกล่าวเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงานในประเทศ ดังนั้นเพื่อความสะดวกของผู้อ่านงบการเงินที่ไม่คุ้นเคยกับภาษาไทย บริษัทฯ ได้จัดทำงบการเงินฉบับภาษาอังกฤษขึ้น โดยแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทย

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้น โดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิม เว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารต้องใช้การประมาณและข้อสมมติฐานหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการกำหนดนโยบายและการรายงานจำนวนเงินที่เกี่ยวข้อง สินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่าย การประมาณและข้อสมมติฐานมาจากประสบการณ์ในอดีต และปัจจัยต่าง ๆ ที่ผู้บริหารมีความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผล ภายใต้สภาวะการณ์แวดล้อมนั้นซึ่งไม่อาจอาศัยข้อมูลจากแหล่งอื่นและนำไปสู่การตัดสินใจเกี่ยวกับการกำหนดจำนวนสินทรัพย์และหนี้สินนั้น ๆ ดังนั้นผลที่เกิดขึ้นจริงจากการตั้งข้อสมมติฐานต่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินอาจแตกต่างไปจากที่ประมาณไว้

ประมาณการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างสม่ำเสมอ การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกในงวดบัญชีที่การประมาณการดังกล่าวได้รับการทบทวน หากการปรับประมาณการกระทบเฉพาะงวดนั้น ๆ และจะบันทึกในงวดที่ปรับและงวดในอนาคต หากการปรับประมาณการกระทบทั้งงวดปัจจุบันและอนาคต

การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019

สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ทำให้เกิดการชะลอตัวของเศรษฐกิจ และมีผลกระทบต่อธุรกิจและอุตสาหกรรม สถานการณ์ดังกล่าวอาจนำมาซึ่งความไม่แน่นอนและผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมของการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ ซึ่งส่งผลกระทบต่อทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของสินทรัพย์ ประมาณการหนี้สินและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

เกณฑ์การจัดทำงบการเงินรวม

ก) งบการเงินรวมประกอบด้วยงบการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย (รวมกันเรียกว่า “กลุ่มบริษัทฯ”)

รายละเอียดบริษัทย่อยของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 มีดังนี้

ชื่อบริษัท	ประเทศ ที่จดทะเบียน	ลักษณะธุรกิจ	อัตราร้อยละของการถือหุ้น	
			2563	2562
1. บริษัท อินสตอลไดเรค จำกัด	ไทย	จำหน่ายวัสดุก่อสร้าง อุปกรณ์ เครื่องมือ เครื่องใช้ ในการก่อสร้างและตกแต่งภายใน	100.00	100.00
2. บริษัท ดีแอนด์ดับบลิว (เอเชีย) จำกัด	ไทย	จำหน่ายและติดตั้งเกี่ยวกับระบบประตูและหน้าต่าง อลูมิเนียม อัจฉริยะภายใต้ชื่อผลิตภัณฑ์ “Fletcher”	100.00	100.00
3. บริษัท บิวเคอสมาร์ท คอนสตรัคชั่น ซิสเต็ม จำกัด	อินเดีย	จำหน่ายวัสดุก่อสร้างและให้บริการหลังการขาย (หยุดดำเนินการในไตรมาส 2 ปี พ.ศ. 2558)	99.70	99.70
4. บริษัท บิวคิง บลิ่ง จำกัด	ไทย	จำหน่าย และรับเหมาติดตั้งงานอลูมิเนียม บานเกล็ด (อยู่ระหว่างการชำระบัญชี)	50.99	50.99
5. บริษัท แสนสรา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด*	ไทย	พัฒนา และ ให้เช่า โครงการ ที่พักอาศัยเพื่อ ผู้เกษียณอายุ (อยู่ระหว่างการชำระบัญชี)	100.00	100.00
6. บริษัท แสนสราไลฟ์สไตล์ เซอร์วิส จำกัด	ไทย	บริหารจัดการส่วนกลางในโครงการที่พักอาศัยเพื่อ ผู้เกษียณอายุ	100.00	100.00
7. บริษัท ทิค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ไทย	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	100.00	100.00

* ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2563 กลุ่มบริษัทฯ มีการปรับโครงสร้างธุรกิจด้วยวิธีการโอนกิจการทั้งหมด (Entire Business Transfer) ของบริษัทย่อย คือ บริษัท แสนสรา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด มายังบริษัทฯ บริษัทย่อยดังกล่าวได้ดำเนินการจดทะเบียนเลิกกิจการกับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2563 และอยู่ในระหว่างการชำระบัญชี ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4

ข) บริษัทฯ จะถือว่ามีการควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือบริษัทย่อยได้ หากบริษัทฯ มีสิทธิได้รับหรือมีส่วนได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุน และสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้

ค) บริษัทฯ นำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทฯ มีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อย จนถึงวันที่บริษัทฯ สิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น

ง) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัทฯ

จ) ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯ และบริษัทย่อย รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว

ฉ) ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัทฯ และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของกำไรหรือขาดทุนรวมและส่วนของผู้ถือหุ้นในงบแสดงฐานะการเงินรวม

3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่และแนวปฏิบัติทางการบัญชี

ก. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปัจจุบัน

ในปี พ.ศ. 2563 บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2563) และฉบับใหม่ จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้งานมาตรฐาน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบต่ออย่างเป็นสาระสำคัญต่อ งบการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ยกเว้น มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน และ มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่า ซึ่งสรุปการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญ และผลกระทบ ได้ดังต่อไปนี้

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน ประกอบด้วยมาตรฐานและการตีความมาตรฐานจำนวน 5 ฉบับ ได้แก่

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 7 การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน

ฉบับที่ 9 เครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 32 การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 16 การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ

ฉบับที่ 19 การชำระหนี้สินทางการเงินด้วยตราสารทุน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มดังกล่าวข้างต้น กำหนดหลักการเกี่ยวกับการจัดประเภทและการวัดมูลค่าเครื่องมือทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือราคาทุนตัดจำหน่ายโดยพิจารณาจากประเภทของตราสารทางการเงิน ลักษณะของ กระแสเงินสดตามสัญญาและแผนธุรกิจของกิจการ (Business Model) หลักการเกี่ยวกับวิธีการคำนวณการด้อยค่าของ เครื่องมือทางการเงิน โดยใช้แนวคิดของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น และหลักการเกี่ยวกับการบัญชีป้องกัน ความเสี่ยง รวมถึงการแสดงผลรายการและการเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 ใช้แทนมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาเช่า และการตีความ มาตรฐานบัญชีที่เกี่ยวข้อง มาตรฐานฉบับนี้ได้กำหนดหลักการของการรับรู้รายการ การวัดมูลค่า การแสดงผลรายการและ การเปิดเผยข้อมูลของสัญญาเช่า และกำหนดให้ผู้เช่ารับรู้สินทรัพย์และหนี้สินสำหรับสัญญาเช่าทุกรายการที่มีระยะเวลา ในการเช่ามากกว่า 12 เดือน เว้นแต่สินทรัพย์อ้างอิงนั้นมีมูลค่าต่ำ

การบัญชีสำหรับผู้ให้เช่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญจากมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 ผู้ให้เช่ายังคงต้อง จัดประเภทสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าเงินทุน โดยใช้หลักการเช่นเดียวกันกับมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17

ผลกระทบต่องบการเงิน

กลุ่มบริษัทฯ ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินทั้งสองกลุ่มดังกล่าวมาถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 โดยใช้วิธีรับรู้ผลกระทบสะสมจากการปรับใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวเป็นรายการปรับปรุงกับกำไรสะสมต้นงวด (Modified retrospective) และไม่ปรับปรุงข้อมูลเปรียบเทียบ ดังนั้น การจัดประเภทรายการใหม่และรายการปรับปรุงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีจะรับรู้ในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563

ผลกระทบของการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่มาใช้เป็นครั้งแรกที่มีต้องบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 เป็นดังนี้

	หน่วย: ล้านบาท							
	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	มาตรฐาน		มาตรฐาน		มาตรฐาน		มาตรฐาน	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	ทางการเงิน	การรายงานฉบับที่ 16	ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	ทางการเงิน	การรายงานฉบับที่ 16	ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563
งบแสดงฐานะการเงิน								
สินทรัพย์หมุนเวียน								
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและคอกเบี้ยค้างรับ								
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	502.48	(502.48)	-	-
ส่วนของเงินให้กู้ยืมระยะยาวและคอกเบี้ยค้างรับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน								
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	-	-	44.50	-	44.50
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน								
เงินให้กู้ยืมระยะยาวและคอกเบี้ยค้างรับ								
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	-	-	-	-	-	429.47	-	429.47
เงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิ	-	-	-	-	367.77	28.51	-	396.28
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	49.55	-	(9.44)	40.11	18.91	-	(6.88)	12.03
สิทธิการใช้สินทรัพย์ - สุทธิ	-	-	61.52	61.52	-	-	46.02	46.02
หนี้สินหมุนเวียน								
รายได้ค่าเช่ารอการตัดบัญชี - หมุนเวียน	-	-	(3.48)	(3.48)	-	-	-	-
หนี้สินจากเงินที่ต้องคืนให้กับผู้เช่า - หมุนเวียน	(43.37)	1.96	-	(41.41)	-	-	-	-
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่า								
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(2.03)	-	(5.00)	(7.03)	(1.48)	-	(3.27)	(4.75)
หนี้สินไม่หมุนเวียน								
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิ	(4.11)	-	(47.08)	(51.19)	(2.77)	-	(35.87)	(38.64)
หนี้สินจากเงินที่ต้องคืนให้กับผู้เช่า - ไม่หมุนเวียน	(22.02)	1.52	-	(20.50)	-	-	-	-

เครื่องมือทางการเงิน

การจัดประเภทและการวัดมูลค่า

ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 (วันที่ถือปฏิบัติครั้งแรก) ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทฯ ได้ประเมินโมเดลธุรกิจที่ใช้จัดการสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินของกลุ่มบริษัทฯ และจัดประเภทและวัดมูลค่ารายการสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินทั้งหมดด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

การค้ำของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทฯ มีรายการลูกหนี้การค้าที่ต้องมีการพิจารณาผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น และบริษัทฯ มีรายการลูกหนี้การค้าและเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ต้องมีการพิจารณาผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น กลุ่มบริษัทฯ ได้ปรับปรุงผลกระทบต่องบการเงิน ณ วันที่นำมามาตรฐานรายงานทางการเงินดังกล่าวมาใช้

สัญญาเช่า

กรณีที่กลุ่มบริษัทเป็นผู้เช่า

ในการนำมามาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาใช้เป็นครั้งแรก กลุ่มบริษัทฯ รับรู้หนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับสัญญาเช่าที่เคยจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานภายใต้มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาเช่า เป็นสิทธิการใช้สินทรัพย์โดยมีมูลค่าเท่ากับหนี้สินตามสัญญาเช่า ปรับปรุงด้วยจำนวนเงินที่ต้องจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่จ่ายล่วงหน้าหรือค้างจ่ายซึ่งเกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าที่รับรู้ในงบแสดงฐานะทางการเงินก่อนวันที่นำมาปฏิบัติใช้ครั้งแรก หนี้สินตามสัญญาเช่าดังกล่าววัดมูลค่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ยังไม่ได้จ่ายชำระคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัทฯ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มดังกล่าวของกลุ่มบริษัทฯ และบริษัทฯ ที่นำมาคำนวณหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 อยู่ระหว่างร้อยละ 4.85 ถึงร้อยละ 7.49 และร้อยละ 4.79 ตามลำดับ

สำหรับสัญญาเช่าที่เคยจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าการเงินตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 กลุ่มบริษัทฯ รับรู้มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินตามสัญญาเช่าดังกล่าวก่อนวันนำมามาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติเป็นมูลค่าตามบัญชีของสิทธิการใช้สินทรัพย์และหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่นำมาปฏิบัติใช้ครั้งแรก

กลุ่มบริษัทฯ มีสินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ดังนี้

สินทรัพย์สิทธิการใช้ของกลุ่มบริษัทฯ ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ได้แสดงไว้ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 17

	หน่วย: บาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
<u>หนี้สินตามสัญญาเช่า</u>		
จำนวนเงินที่ต้องจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ	64,714,424.59	49,136,400.00
หัก ดอกเบี้ยจ่ายรอตัดบัญชี	(12,630,807.10)	(9,998,059.32)
หนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้นจากการนำมามาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 มาปฏิบัติใช้	52,083,617.49	39,138,340.68
หนี้สินสัญญาเช่าการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	6,148,318.24	4,257,474.85
หนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563	58,231,935.73	43,395,815.53
<u>ประกอบด้วย</u>		
หนี้สินสัญญาเช่าหมุนเวียน	7,036,756.40	4,752,976.19
หนี้สินสัญญาเช่าไม่หมุนเวียน	51,195,179.33	38,642,839.34
	58,231,935.73	43,395,815.53

กรณีในกลุ่มบริษัทฯ เป็นผู้ให้เช่า

ในการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาใช้เป็นครั้งแรกไม่เปลี่ยนแปลงอย่างเป็นสาระสำคัญต่อการบันทึกบัญชีสัญญาเช่าทางด้านผู้ให้เช่า ภายใต้มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 ผู้ให้เช่ายังคงจัดประเภทสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าเงินทุนหรือสัญญาเช่าดำเนินงานและบันทึกบัญชีสำหรับสัญญาเช่าทั้งสองประเภทแยกจากกัน

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากนโยบายการบัญชีเดิมสำหรับสัญญาเช่าดำเนินงานที่เกิดจากสัญญาเช่าระยะยาวสำหรับโครงการที่พักอาศัยเพื่อผู้สูงอายุแบบการรับประกันคืนสิทธิการเช่า กลุ่มบริษัทฯ ได้รับรู้เงินค่าเช่าแบบเหมาจ่ายที่ได้รับซึ่งเท่ากับเงินที่ต้องคืนให้แก่ผู้เช่าเป็น “หนี้สินจากเงินที่ต้องคืนให้กับผู้เช่า” ผลจากการนำมาตรฐานรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงินมาถือปฏิบัติ กลุ่มบริษัทฯ ต้องทำการวัดมูลค่าหนี้สินจากเงินที่ต้องคืนให้กับผู้เช่าดังกล่าวด้วยมูลค่าปัจจุบัน ของจำนวนเงินที่ต้องคืนให้กับผู้เช่า ผลต่างระหว่างจำนวนเงินค่าเช่าแบบเหมาจ่ายที่ได้รับกับมูลค่าปัจจุบันของหนี้สินจากเงินที่ต้องคืนให้กับผู้เช่าดังกล่าวจะถูกบันทึกเป็นรายได้ค่าเช่ารอการตัดบัญชี ซึ่งจะถูกรับรู้เป็นรายได้ค่าเช่าด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

ข. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ปรับปรุงใหม่

ในเดือนมกราคม พ.ศ. 2564 สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า (ปรับปรุง 2563) ซึ่งได้มีการปรับปรุงโดยเพิ่มแนวทางผ่อนปรนในทางปฏิบัติ 2 เรื่อง ดังนี้

- 1) กรณีที่ได้รับการยินยอมให้ลดค่าเช่าเนื่องจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ทั้งนี้ ผู้เช่าอาจเลือกไม่ประเมินว่าการยินยอมลดค่าเช่าว่าเป็นการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าหรือไม่ โดยให้บันทึกการยินยอมลดค่าเช่านั้นเสมือนว่า “ไม่ใช่การเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า” ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2563
- 2) กรณีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าเกิดจากการปฏิรูปอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2565

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทฯ เชื่อว่ามาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบต่อความเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินเมื่อนำมาถือปฏิบัติ

ค. แนวปฏิบัติทางการบัญชี เรื่อง มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19)

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้แนวปฏิบัติทางการบัญชี เรื่อง มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19)

แนวปฏิบัติทางการบัญชีดังกล่าวได้ประกาศลงในราชกิจจานุเบกษาเมื่อวันที่ 22 เมษายน พ.ศ. 2563 และมีผลบังคับใช้สำหรับการจัดทำงบการเงินที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ COVID-19 ที่มีรอบระยะเวลารายงานสิ้นสุดภายในช่วงเวลาระหว่างวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

กลุ่มบริษัทฯ เลือกใช้มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีดังต่อไปนี้

- เลือกที่จะไม่ต้องนำข้อมูลที่มีการคาดการณ์ไปในอนาคต (Forward-looking information) มาใช้ในการวัดมูลค่าของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้ำตามวิธีอย่างง่าย (Simplified Approach)

4. การปรับโครงสร้างธุรกิจ

ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2563 เมื่อวันที่ 27 ตุลาคม พ.ศ. 2563 มีมติอนุมัติแผนปรับโครงสร้างธุรกิจด้วยวิธีการโอนกิจการทั้งหมด (Entire Business Transfer) ของบริษัทย่อย คือ บริษัท แสนสรา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด มายังบริษัทฯ เพื่อประโยชน์ในการลดรายการระหว่างกัน ลดต้นทุน และค่าใช้จ่ายที่ไม่จำเป็น

บริษัทฯ (“ผู้รับโอน”) และบริษัทย่อยดังกล่าว (“ผู้โอน”) ได้ทำสัญญาโอนกิจการทั้งหมด ลงวันที่ 11 พฤศจิกายน พ.ศ. 2563 โดยการโอนทรัพย์สินและหนี้สินทั้งหมดของผู้โอนให้แก่ผู้รับโอนให้เสร็จสิ้นในวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2563 และผู้รับโอนจะชำระค่าโอนกิจการในมูลค่า 43.58 ล้านบาท ซึ่งเท่ากับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยดังกล่าว ณ วันที่โอนธุรกิจ

การโอนธุรกิจ ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2563 ดังกล่าวถือเป็นการปรับโครงสร้างกลุ่มบริษัทซึ่งอยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันซึ่งไม่มีผลกระทบต่องบการเงินรวม

ข้อมูลของสิ่งตอบแทนในการโอนและมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินของบริษัทย่อยดังกล่าว ณ วันที่โอนธุรกิจที่เดิมแสดงไว้ในงบการเงินรวมและรับโอนมาบันทึกในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ มีดังนี้

	หน่วย: บาท
สิ่งตอบแทนในการโอน	43,578,849.92
สินทรัพย์ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมา	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5,986,486.96
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	16,123,126.51
ลูกหนี้สัญญาเช่าเงินทุน	2,808,646.34
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	800,000.00
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	32,484,334.84
โครงการที่อยู่อาศัยเพื่อผู้เกษียณอายุระหว่างพัฒนา	189,053,442.99
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	205,100,000.00
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	249,263,436.37
สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ	2,970,528.78
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	3,978,912.66
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	(113,620,634.80)
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาเช่า	(40,327,555.51)
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	(331,000,000.00)
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น - สุทธิ	(2,000,000.00)
เงินประกันผลงาน	(15,139,389.62)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	(52,003,395.11)
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิ	(3,167,255.41)
รายได้ค่าเช่ารอการตัดบัญชี	(46,732,888.76)
หนี้สินจากเงินที่ต้องคืนให้กับผู้เช่า	(48,267,232.88)
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	(8,576,828.65)
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	(1,435,074.50)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(2,719,810.29)
สินทรัพย์สุทธิ	43,578,849.92
ส่วนต่างจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน	-

5. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้จากการขาย

รายได้จากการขายสินค้ารับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทฯ ได้โอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้แก่ลูกค้าแล้ว กล่าวคือ เมื่อมีการส่งมอบสินค้า รายได้จากการขายแสดงตามมูลค่าที่ได้รับหรือคาดว่าจะได้รับสำหรับสินค้าที่ได้ส่งมอบหลังจากหักส่วนลด โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

รายได้จากการให้บริการ

รายได้จากการให้บริการรับรู้เมื่อได้ให้บริการแล้วโดยพิจารณาถึงขั้นความสำเร็จของงาน

รายได้จากการประกอบกิจการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์

รายได้จากการประกอบกิจการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ประกอบด้วยจำนวนเงินที่ได้รับจากการให้เช่าห้องพัก การขายอาหารและเครื่องดื่ม และบริการเสริมอื่นๆ รายได้จากการให้เช่าห้องพักจะรับรู้ตลอดช่วงเวลาที่ลูกค้าเข้าพัก รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม รวมทั้งการขายสินค้าจะรับรู้ ณ จุดขายตามราคาในใบแจ้งหนี้ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) หลังจากหักส่วนลดและค่าบริการที่บวกเพิ่มแล้ว

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทย่อในฐานะผู้ให้เช่ารับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ให้เช่าระยะยาวตามสัญญาเช่าทางการเงิน ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล

บริษัทย่อรับรู้รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยเมื่อได้มีการโอนอำนาจควบคุมในหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยให้กับผู้ซื้อแล้ว โดยรับรู้รายได้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อหลังจากได้รับชำระจากผู้ซื้อครบถ้วนแล้ว

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณหาต้นทุนขายหน่วยในอาคารชุดที่พักอาศัย บริษัทย่อได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริง) ตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขาย

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการขาย

ดอกเบี้ยและรายได้อื่น

ดอกเบี้ยและรายได้อื่นบันทึกในกำไรขาดทุนตามเกณฑ์คงค้าง

ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายบันทึกในกำไรขาดทุนตามเกณฑ์คงค้าง

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งพร้อมที่จะเปลี่ยนเป็นเงินสดในจำนวนที่ทราบได้ และมีความเสี่ยงที่ไม่มีนัยสำคัญต่อการเปลี่ยนแปลงในมูลค่า

ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้าแสดงถึงจำนวนเงินที่ลูกค้าน่าจะต้องชำระสำหรับการขายสินค้าและการให้บริการตามปกติของธุรกิจ

กลุ่มบริษัทฯ รับรู้ลูกหนี้การค้าเมื่อเริ่มแรกด้วยจำนวนเงินของสิ่งตอบแทนที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับชำระ ในกรณีที่มีส่วนประกอบด้านการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญจะรับรู้ด้วยมูลค่าปัจจุบันของสิ่งตอบแทน

กลุ่มบริษัทฯ ใช้วิธีการอย่างง่าย (Simplified Approach) ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 9 ในการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งกำหนดให้พิจารณาผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุหนี้และรับรู้ผลขาดทุนตั้งแต่การรับรู้รายการลูกหนี้การค้า

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน

การจัดประเภทรายการ

การจัดประเภทรายการขึ้นอยู่กับ โมเดลธุรกิจ (Business Model) ของกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงินและลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงินตามลักษณะการวัดมูลค่าดังนี้

- รายการที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม (ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น หรือผ่านกำไรหรือขาดทุน) และ
- รายการที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

กลุ่มบริษัทฯ ต้องจัดประเภทรายการใหม่สำหรับเงินลงทุนในตราสารหนี้เฉพาะเมื่อกลุ่มบริษัทฯ เปลี่ยนแปลงโมเดลธุรกิจในการบริหารสินทรัพย์เหล่านั้น

ตราสารทุนสามารถจำแนกและไม่สามารถเปลี่ยนแปลงได้ตามประเภทของการวัดมูลค่าได้สองประเภท ได้แก่ การวัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (FVPL) หรือการวัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (FVOCI) ซึ่งไม่สามารถจัดประเภทรายการใหม่เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง

การวัดมูลค่า

ในการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก กลุ่มบริษัทฯ ต้องวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม บวกหรือหักด้วยต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องกับโดยตรงกับการได้มาหรือการออกสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินนั้น ต้นทุนการทำรายการของสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนนั้นรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน

การวัดมูลค่าในภายหลังของตราสารหนี้ทำได้ 3 วิธี โดยขึ้นอยู่กับการจัดประเภทตราสารหนี้ของกลุ่มบริษัทฯ

- **ราคาทุนตัดจำหน่าย** - สินทรัพย์ทางการเงินต้องวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายเมื่อกลุ่มบริษัทฯ ถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้นตาม โมเดลธุรกิจที่มีวัตถุประสงค์การถือครองสินทรัพย์ทางการเงินเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และข้อกำหนดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินซึ่งทำให้เกิดกระแสเงินสดซึ่งเป็นการจ่ายเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่กำหนดไว้ รายได้ดอกเบี้ยจากสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวต้องคำนวณโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง กำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการจะรับรู้โดยตรงในกำไรหรือขาดทุนและแสดงรายการในกำไร/(ขาดทุน)อื่น พร้อมกับกำไรขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน รายการขาดทุนจากการด้อยค่าแสดงเป็นกำไรหรือขาดทุน
- **มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (FVOCI)** - สินทรัพย์ทางการเงินต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเมื่อกลุ่มบริษัทฯ ถือครองสินทรัพย์ทางการเงินตาม โมเดลธุรกิจที่มีวัตถุประสงค์เพื่อ

รับกระแสเงินสดตามสัญญาและเพื่อขายสินทรัพย์ทางการเงิน และข้อกำหนดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน ซึ่งทำให้เกิดกระแสเงินสด ซึ่งเป็นการจ่ายเพียงเงินสดและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินสดในวันที่กำหนดไว้ การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินรับรู้ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ยกเว้น รายการขาดทุนจากการด้อยค่า รายได้ดอกเบี้ย และกำไรขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนที่เกี่ยวข้องจะรับรู้เป็นกำไรหรือขาดทุน เมื่อมีการตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงิน กำไรหรือขาดทุนสะสมที่เคยรับรู้รายการในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจะต้องจัดประเภทรายการใหม่เข้ากำไรหรือขาดทุน และแสดงรายการในกำไร/(ขาดทุน)อื่น รายได้ดอกเบี้ยจากสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวต้องคำนวณโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง รายการขาดทุนจากการด้อยค่าแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบกำไรขาดทุน

- **มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (FVPL)** - สินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่เข้าเงื่อนไขการวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหรือ FVOCI ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน กำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากตราสารหนี้ที่วัดมูลค่า FVPL จะรับรู้เป็นกำไรหรือขาดทุน และแสดงรายการสุทธิในกำไร/(ขาดทุน)อื่นในรอบระยะเวลาที่เกิดรายการ

การวัดมูลค่าในภายหลังของตราสารทุนต้องแสดงตราสารทุนโดยใช้มูลค่ายุติธรรม และบันทึกกำไรขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงของมูลค่ายุติธรรมเข้ากำไรหรือขาดทุน หรือกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ขึ้นอยู่กับการจัดประเภทของตราสารทุน เงินปันผลที่ได้รับจากเงินลงทุนจะรับรู้เป็นกำไรหรือขาดทุน โดยแสดงรายการเป็นรายได้อื่นเมื่อกลุ่มบริษัทฯ มีสิทธิที่จะได้รับเงินปันผล

การด้อยค่า

ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นต่อสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย หรือสินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ที่เกิดจากภาระผูกพันวงเงินสินเชื่อและสัญญาค้ำประกันทางการเงิน ประเมินโดยไม่จำเป็นต้องรอให้เกิดเหตุการณ์ด้านเครดิตเกิดขึ้นก่อน กลุ่มบริษัทฯ ใช้วิธีทั่วไป (General approach) ในการพิจารณาค่าเพื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า โดยมีข้อยกเว้นสำหรับลูกหนี้การค้า ซึ่งกลุ่มบริษัทฯ ใช้วิธีการอย่างง่าย (Simplified approach) ในการพิจารณาค่าเพื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า

สินค้าคงเหลือ

สินค้าคงเหลือแสดงด้วยราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาตลาดจะต่ำกว่า ราคาทุนของสินค้าคำนวณโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ต้นทุนในการซื้อประกอบด้วยราคาซื้อ และค่าใช้จ่ายทางตรงที่เกี่ยวข้องกับการซื้อสินค้านั้น เช่น ค่าภาษีอากร ค่าขนส่งหักด้วยส่วนลดและเงินที่ได้รับคืนจากการซื้อสินค้า งานระหว่างทำ ประกอบด้วย ต้นทุนวัสดุและค่าแรง

มูลค่าที่จะได้รับประมาณจากราคาที่คาดว่าจะขายได้ตามปกติของธุรกิจหักด้วยค่าใช้จ่ายที่จำเป็นเพื่อให้สินค้านั้นสำเร็จรูป และค่าใช้จ่ายในการขาย

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ คืออสังหาริมทรัพย์ที่ถือไว้ด้วยความตั้งใจในการพัฒนาและขายในการดำเนินธุรกิจปกติ ซึ่งแสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาตลาดจะต่ำกว่า ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการ (ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง) และต้นทุนการกู้ยืมซึ่งกู้มาโดยเฉพาะ เพื่อใช้ในอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาที่เกี่ยวข้อง รวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกระทั่งการพัฒนาสำเร็จ มูลค่าสุทธิที่จะได้รับเป็นการประมาณราคาที่จะขายได้ในการดำเนินธุรกิจปกติหักด้วยค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการขาย

การด้อยค่าของสินทรัพย์

กลุ่มบริษัทฯ จะทำการประเมินว่ามีข้อบ่งชี้ซึ่งแสดงว่า ณ วันที่ในงบการเงิน สินทรัพย์ด้อยค่าลงหรือไม่ หากมีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่า กลุ่มบริษัทฯ จะทำการประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์และหากพบว่าราคาตามบัญชีของสินทรัพย์นั้นมีมูลค่าสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน กลุ่มบริษัทฯ จะลดมูลค่าของสินทรัพย์ลงให้เท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน และรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ในกำไรหรือขาดทุน (มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์หมายถึงราคาขายสุทธิหรือมูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์นั้นแล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า)

เงินลงทุน

เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยแสดงในงบการเงินเฉพาะแสดงด้วยวิธีราคาทุนสุทธิจากการด้อยค่า (ถ้ามี)

บริษัทฯ ใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการคำนวณต้นทุนของเงินลงทุน

เงินปันผลที่ได้รับจากเงินลงทุนจะรับรู้เป็นกำไรหรือขาดทุน โดยแสดงรายการเป็นรายได้อื่นเมื่อกลุ่มบริษัทมีสิทธิที่จะได้รับเงินปันผล

โครงการที่อยู่อาศัยเพื่อผู้เกษียณอายุระหว่างพัฒนา

โครงการที่อยู่อาศัยเพื่อผู้เกษียณอายุระหว่างพัฒนาแสดงในราคาทุน ซึ่งประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าออกแบบและค่าที่ปรึกษา ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ดอกเบี้ยจ่าย และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องโดยตรง

กลุ่มบริษัทฯ พัฒนาที่พักอาศัยเพื่อผู้เกษียณ ดังต่อไปนี้

- 1) ประเภทวิลล่าให้เช่าระยะยาวโดยการทำสัญญาแบบการรับประกันรับคืนสิทธิการเช่าที่พักอาศัย (สัญญาเช่าดำเนินงาน)
- 2) ประเภทอพาร์ทเมนท์ให้เช่าระยะยาวโดยการทำสัญญาแบบการรับประกันรับคืนสิทธิการเช่า (สัญญาเช่าดำเนินงาน) หรือสัญญาแบบการแบ่งกำไร-ขาดทุนจากผลต่างระหว่างสัญญาเช่าเดิมและสัญญาเช่าใหม่ (สัญญาเช่าทางการเงิน)

ต้นทุนวิลล่าที่พัฒนาแล้วเสร็จเพื่อวัตถุประสงค์ให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานจะถูกโอนออกไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ต้นทุนหน่วยในอพาร์ทเมนท์ที่พัฒนาแล้วเสร็จและทำสัญญาเช่าระยะยาวแบบสัญญาเช่าดำเนินงาน จะถูกโอนออกไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ต้นทุนหน่วยในอพาร์ทเมนท์ที่พัฒนาแล้วเสร็จและทำสัญญาเช่าระยะยาวแบบสัญญาเช่าเงินลงทุนเมื่อได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนส่วนใหญ่ของการเป็นเจ้าของให้กับผู้เช่าแล้ว จะถูกโอนออกเป็นต้นทุนขาย

ต้นทุนที่ดินและอาคารสโมสรและทรัพย์สินส่วนกลางที่มีการเรียกเก็บค่าบริการแยกต่างหากจากสัญญาเช่าที่พัฒนาแล้วเสร็จจะถูกโอนออกไปเป็นที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ เมื่อสร้างเสร็จ

กลุ่มบริษัทฯ ได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนจริงที่เกิดขึ้นด้วย) ให้กับวิลล่า หน่วยของอพาร์ทเมนท์ และทรัพย์สินส่วนกลาง ตามเกณฑ์พื้นที่

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

โครงการที่พักอาศัยเพื่อผู้เกษียณอายุที่เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งประกอบด้วยที่ดินและอาคาร อุปกรณ์ และเครื่องตกแต่งที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการเพื่อรองรับการใช้ชีวิตของผู้เกษียณอายุ รวมถึงหน่วยที่พักอาศัยและสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ หน่วยที่พักอาศัยเหล่านี้มีวัตถุประสงค์เพื่อถือครองไว้เพื่อหวังกำไรจากการเพิ่มมูลค่าในระยะยาว กลุ่มบริษัทฯ วัตถุประสงค์เริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนที่รับโอนจากโครงการที่พักอาศัยเพื่อ

ผู้เกษียณอายุระหว่างพัฒนา และวัตถุประสงค์สำหรับทรัพย์สินเพื่อการลงทุนใหม่ด้วยมูลค่าสุทธิรวมด้วยการตีราคาใหม่อย่างสม่ำเสมอโดยอ้างอิงราคาประเมิน โดยผู้ประเมินราคาอิสระ กลุ่มบริษัทฯ รับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิรวมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มา การก่อสร้างหรือการผลิตสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการเตรียมพร้อมเพื่อนำสินทรัพย์นั้นมาใช้ได้ตามประสงค์หรือนำไปขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

ต้นทุนดอกเบี้ยที่ใช้ในการพัฒนาโครงการจะคำนวณ โดยการคูณรายจ่ายของโครงการนั้นด้วยอัตราดอกเบี้ยตั้งขึ้นเป็นทุน อัตราดอกเบี้ยตั้งขึ้นเป็นทุนคืออัตราถ่วงน้ำหนักของต้นทุนการกู้ยืมในระหว่างปี

ส่วนปรับปรุงที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ส่วนปรับปรุงที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ รับรู้เมื่อเริ่มแรกตามราคาทุนหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาคำนวณ โดยวิธีเส้นตรง เพื่อลดราคาตามบัญชีของสินทรัพย์แต่ละชนิดตามอายุการใช้งานโดยประมาณของสินทรัพย์ดังต่อไปนี้

	<u>อายุการให้ประโยชน์ (จำนวนปี)</u>
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	10, 20, 30
อาคารสำนักงานขาย	5
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	5, 50
ระบบสาธารณูปโภค	10, 20, 30
เครื่องจักรและอุปกรณ์โรงงาน	3, 5
อุปกรณ์คลังสินค้า	5
เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน	3, 5, 10
เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้ห้องตัวอย่างและสำนักงานขาย	5
เครื่องใช้ในการดำเนินงาน	5
ยานพาหนะ	5

ในกรณีที่ราคาตามบัญชีสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนซึ่งคำนวณจากมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตจากการใช้สินทรัพย์อย่างต่อเนื่อง หรือจำนวนที่จะได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์หักด้วยต้นทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์นั้น แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ราคาตามบัญชีจะถูกปรับลดให้เท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนประกอบด้วย

โปรแกรมคอมพิวเตอร์

สิทธิการใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์ที่มีลักษณะเจาะจงจะถูกบันทึกเป็นสินทรัพย์ด้วยต้นทุนในการได้มาเมื่อดำเนินการให้นำมาใช้งานได้ตามประสงค์โดยจะตัดจำหน่ายตลอดอายุประมาณการให้ประโยชน์ที่ประมาณการภายในระยะเวลาไม่เกิน 10 ปี

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น ได้แก่ รายจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่ง

อายุการให้ประโยชน์ (จำนวนปี)

ค่าลิขสิทธิ์และเครื่องหมายการค้าในการผลิต และจำหน่ายผลิตภัณฑ์อลูมิเนียมในนาม “ALLOY”	10
การรับรองมาตรฐานผลิตภัณฑ์ของประเทศออสเตรเลีย	3

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นดังกล่าวโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุการใช้ประโยชน์

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - ค่าสมาชิกสนามกอล์ฟที่อายุประมาณการใช้ประโยชน์ไม่ทราบแน่นอน กลุ่มบริษัทฯ ไม่ตัดจำหน่ายและทบทวนอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์ทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

รายจ่ายในการวิจัยและพัฒนา

รายจ่ายในขั้นตอนการวิจัย ได้แก่ การสำรวจตรวจสอบที่วางแผนและริเริ่มเพื่อให้ได้มาซึ่งความรู้ความเข้าใจใหม่ทางด้านวิทยาศาสตร์หรือทางด้านเทคนิค รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

รายจ่ายที่เกิดจากการพัฒนาที่เกี่ยวข้องกับแผนงานหรือการออกแบบผลิตภัณฑ์และกระบวนการใหม่หรือการปรับปรุงให้ดีขึ้นกว่าเดิม รับรู้เป็นสินทรัพย์ได้ก็ต่อเมื่อสามารถวัดมูลค่าของงวดบัญชีต้นทุนการพัฒนาได้อย่างน่าเชื่อถือ ผลิตภัณฑ์หรือกระบวนการนั้นมีความเป็นไปได้ทางเทคนิคและทางการค้า ซึ่งมีความเป็นไปได้ที่จะก่อให้เกิดประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคต และกลุ่มบริษัทฯ มีความตั้งใจและมีทรัพยากรเพียงพอที่จะนำมาใช้ เพื่อให้การพัฒนาเสร็จสิ้นสมบูรณ์ และนำสินทรัพย์มาใช้ประโยชน์หรือนำมาขายได้ รายจ่ายในการพัฒนาที่รับรู้เป็นสินทรัพย์ประกอบด้วย ต้นทุนของวัตถุดิบ ต้นทุนแรงงานทางตรง ต้นทุนการกู้ยืม และต้นทุนที่เกี่ยวข้องโดยตรงในการจัดเตรียมสินทรัพย์เพื่อให้สามารถนำมาใช้ประโยชน์ตามประสงค์ รายจ่ายในการพัฒนาอื่นรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

รายจ่ายในการพัฒนาซึ่งรับรู้เป็นสินทรัพย์แสดงด้วยราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

ค่าตัดจำหน่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน โดยวิธีเส้นตรงซึ่งโดยส่วนใหญ่จะสะท้อนรูปแบบที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากสินทรัพย์นั้นตามระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ไม่มีตัวตนซึ่งไม่รวมค่าความนิยม โดยเริ่มตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนเมื่อสินทรัพย์นั้นพร้อมที่จะให้ประโยชน์

ระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์แสดงได้ดังนี้

อายุการให้ประโยชน์ (จำนวนปี)

รายจ่ายในการพัฒนาออกแบบผลิตภัณฑ์ใหม่	10
--------------------------------------	----

หนี้สินที่เกิดจากสัญญา

หนี้สินที่เกิดจากสัญญาเป็นภาระผูกพันที่จะต้องโอนสินค้าหรือบริการให้กับลูกค้า หนี้สินที่เกิดจากสัญญารับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทฯ ได้รับชำระหรือมีสิทธิที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับสิ่งตอบแทนที่เรียกคืนไม่ได้จากลูกค้าก่อนที่กลุ่มบริษัทฯ รับรู้รายได้ที่เกี่ยวข้อง

สัญญาเช่า

สัญญาเช่า - กรณีกลุ่มบริษัทฯ เป็นผู้เช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญา กลุ่มบริษัทฯ ประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ถ้าสัญญานั้นเป็นการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุสำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

กลุ่มบริษัทฯ รับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าโดยใช้ราคาทุน ซึ่งประกอบด้วยจำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการวัดมูลค่าเริ่มแรก ปรับปรุงด้วยการจ่ายชำระใด ๆ ตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเริ่มมีผล ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกใด ๆ ที่เกิดขึ้น และประมาณการต้นทุนที่จะเกิดขึ้นสำหรับผู้เช่าในการรื้อและการขนย้ายสินทรัพย์อ้างอิง การบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์อ้างอิง หรือการบูรณะสินทรัพย์อ้างอิงให้อยู่ในสภาพตามที่กำหนดไว้ หักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับใด ๆ

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล ซึ่งคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่าหากอัตรานั้นสามารถกำหนดได้ทุกเมื่อ แต่หากอัตรานั้นไม่สามารถกำหนดได้ทุกเมื่อ กลุ่มบริษัทฯ ต้องใช้อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัทฯ

การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่รวมอยู่ในการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่า ประกอบด้วย

- การจ่ายชำระคงที่ รวมถึงการจ่ายชำระคงที่โดยเนื้อหา
- การจ่ายชำระค่าเช่าผันแปรที่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา ซึ่งการวัดมูลค่าเริ่มแรกใช้ดัชนีหรืออัตรา ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล
- จำนวนเงินที่คาดว่าจะต้องจ่ายชำระภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ
- ราคาใช้สิทธิเลือกซื้อ หากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่กลุ่มบริษัทฯ จะใช้สิทธิเลือกซื้อนั้น โดยราคาดังกล่าวเป็นค่าเช่าที่คาดว่าจะต้องจ่ายชำระในระยะการต่อสัญญาตามสิทธิเลือกซื้อ และ
- การจ่ายชำระค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลว่ากลุ่มบริษัทฯ จะยกเลิกสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทฯ ต้องวัดมูลค่าสินทรัพย์สิทธิการใช้ด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ กลุ่มบริษัทฯ จะคิดค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์สิทธิการใช้โดยใช้วิธีเส้นตรงนับจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลจนถึงวันสิ้นสุดอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์สิทธิการใช้หรือวันสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าแล้วแต่วันใดจะเกิดขึ้นก่อน อย่างไรก็ตาม หากสัญญาเช่าโอนความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์อ้างอิงให้แก่กลุ่มบริษัทฯ เมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า หรือหากราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้สะท้อนว่ากลุ่มบริษัทฯ จะใช้สิทธิเลือกซื้อ กลุ่มบริษัทฯ ต้องคิดค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์สิทธิการใช้จากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลจนถึงวันสิ้นสุดอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์อ้างอิง อายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์สิทธิการใช้พิจารณาโดยใช้หลักการเดียวกันกับการพิจารณาอายุการใช้ประโยชน์ของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

หนี้สินตามสัญญาเช่าต้องมีการวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงจำนวนเงินที่คาดว่าจะต้องจ่ายชำระในอนาคต ซึ่งอาจเกิดจากการเปลี่ยนแปลงดังต่อไปนี้

- การเปลี่ยนแปลงดัชนีหรืออัตราที่ใช้ในการกำหนดการจ่ายชำระเหล่านั้น
- การเปลี่ยนแปลงจำนวนเงินที่คาดว่าจะต้องจ่ายชำระภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ
- กลุ่มบริษัทฯ เปลี่ยนแปลงการประเมินการใช้สิทธิเลือกซื้อ สิทธิการต่อสัญญา และสิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า

เมื่อหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถูกวัดมูลค่าใหม่เพื่อสะท้อนการเปลี่ยนแปลงของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทฯ ต้องรับรู้จำนวนเงินของการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ โดยการปรับปรุงสินทรัพย์สิทธิการใช้ อย่างไรก็ตาม ถ้ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้มีมูลค่าลดลงจนเป็นศูนย์แล้ว และมีการลดลงเพิ่มเติมจากการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทฯ ต้องรับรู้จำนวนคงเหลือของการวัดมูลค่าใหม่ในกำไรหรือขาดทุน

ในการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ให้ชำระระยะยาวตามสัญญาเช่าเงินทุนและกลุ่มบริษัทฯ ได้ทำสัญญาเช่าดำเนินงานกลับกลุ่มบริษัทฯ จะรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ด้วยส่วนต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์กับมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงาน และได้บันทึกส่วนต้นทุนอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวด้วยสัดส่วนระหว่างมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงานกับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยรับรู้เป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้ สำหรับต้นทุนส่วนที่เหลือจะถูกรับรู้เป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

สัญญาเช่าระยะสั้น และสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำ

กลุ่มบริษัทฯ อาจเลือกที่จะไม่รับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้งานและหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับสัญญาเช่าระยะสั้น ซึ่งเป็นสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่า หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ กลุ่มบริษัทฯ รับรู้การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

สัญญาเช่า - กรณีกลุ่มบริษัทฯ เป็นผู้ให้เช่า

กลุ่มบริษัทฯ พิจารณาเมื่อเริ่มแรกว่าแต่ละสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าเงินทุนหรือสัญญาเช่าดำเนินงาน ในการจำแนกประเภทสัญญาเช่าแต่ละครั้ง กลุ่มบริษัทฯ ต้องประเมินว่าสัญญานั้น โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์อ้างอิงที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับว่าสัญญาเช่ามีการ โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดหรือไม่ หากเป็นไปตามนั้น สัญญาเช่าดังกล่าวจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าเงินทุน หรือหากไม่เป็นไปตามนั้น สัญญาเช่าดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

อสังหาริมทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าเงินทุน

สัญญาเช่าระยะยาวแบบแบ่งกำไร-ขาดทุนจากผลต่างระหว่างสัญญาเช่าเดิมและสัญญาเช่าใหม่ซึ่งทำให้เกิดการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับจากสินทรัพย์ให้แก่ผู้เช่า ถือเป็นสัญญาเช่าเงินทุน สินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าเงินทุนแบบผ่อนชำระบันทึกเป็นลูกหนี้สัญญาเช่าเงินทุนด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า ผลต่างระหว่างยอดรวมของลูกหนี้เบื้องต้นกับมูลค่าปัจจุบันของลูกหนี้บันทึกเป็นดอกเบี้ยรับรู้บัญชี

กลุ่มบริษัทฯ ในฐานะผู้ให้เช่าจะรับรู้มูลค่าปัจจุบันของเงินค่าเช่าแบบเหมาจ่าย เป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล

อสังหาริมทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงาน

สัญญาเช่าระยะยาวแบบการรับประกันคืนสิทธิการใช้งานที่พัக்கอาศัยซึ่งไม่ทำให้เกิดการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับจากสินทรัพย์ให้แก่ผู้เช่า ถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

เงินค่าเช่าแบบเหมาจ่ายที่ได้รับซึ่งเท่ากับเงินที่ต้องคืนให้แก่ผู้เช่าจะถูกรับรู้เป็น “หนี้สินจากเงินที่ต้องคืนให้กับผู้เช่า” ในงบแสดงฐานะการเงิน

กลุ่มบริษัทฯ ต้องทำการวัดมูลค่าหนี้สินจากเงินที่ต้องคืนให้กับผู้เช่าดังกล่าวด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องคืนให้กับผู้เช่า ผลต่างระหว่างจำนวนเงินค่าเช่าแบบเหมาจ่ายที่ได้รับกับมูลค่าปัจจุบันของหนี้สินจากเงินที่ต้องคืนให้กับผู้เช่าดังกล่าวจะถูกบันทึกเป็นรายได้ค่าเช่ารอการตัดบัญชี ซึ่งจะถูกรับรู้เป็นรายได้ค่าเช่าด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน เว้นแต่ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับรายการที่บันทึกในส่วนของผู้ถือหุ้นในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ภาษีเงินได้ปัจจุบันได้แก่ภาษีที่คาดว่าจะจ่ายชำระหรือได้รับชำระ โดยคำนวณจากกำไรหรือขาดทุนประจำงวดที่ต้องเสียภาษี โดยใช้อัตรากำไรที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ตลอดจนการปรับปรุงทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับรายการในงวดก่อน ๆ

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีบันทึกโดยคำนวณจากผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดขึ้นระหว่างมูลค่าตามบัญชีและมูลค่าฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สิน

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีวัดมูลค่าโดยใช้อัตรากำไรที่คาดว่าจะใช้กับผลแตกต่างชั่วคราวเมื่อมีการกลับรายการ โดยใช้อัตรากำไรที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

ในการกำหนดมูลค่าของภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี กลุ่มบริษัทฯ ต้องคำนึงถึงผลกระทบของสถานการณ์ทางภาษีที่ไม่แน่นอนและอาจทำให้จำนวนภาษีที่ต้องจ่ายเพิ่มขึ้น และมีดอกเบี้ยที่ต้องชำระ กลุ่มบริษัทฯ เชื่อว่าได้ตั้งภาษีเงินได้ค้างจ่ายเพียงพอสำหรับภาษีเงินได้ที่จะจ่ายในอนาคต ซึ่งเกิดจากการประเมินผลกระทบจากหลายปัจจัย รวมถึง การตีความทางกฎหมายภาษี และจากประสบการณ์ในอดีต การประเมินนี้อยู่บนพื้นฐานการประมาณการและข้อสมมติฐาน และอาจจะเกี่ยวข้องกับการตัดสินใจเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคต ข้อมูลใหม่ ๆ อาจจะทำให้กลุ่มบริษัทฯ เปลี่ยนการตัดสินใจ โดยขึ้นอยู่กับความเพียงพอของภาษีเงินได้ค้างจ่ายที่มีอยู่ การเปลี่ยนแปลงในภาษีเงินได้ค้างจ่ายจะกระทบต่อค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในงวดที่เกิดการเปลี่ยนแปลง

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสามารถหักกลบได้เมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันมาหักกลบกับหนี้สินภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้นี้ประเมินโดยหน่วยงานจัดเก็บภาษีหน่วยงานเดียวกันสำหรับหน่วยภาษีเดียวกันหรือหน่วยภาษีต่างกัน สำหรับหน่วยภาษีต่างกันนั้น กิจการมีความตั้งใจจะจ่ายชำระหนี้สินและสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันด้วยยอดสุทธิหรือตั้งใจจะรับคืนสินทรัพย์และจ่ายชำระหนี้สินในเวลาเดียวกัน

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะบันทึกต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากำไรเพื่อเสียภาษีในอนาคตจะมีจำนวนเพียงพอกับการใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวดังกล่าว สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะถูกทบทวน ณ ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงานและจะถูกปรับลดลงเท่าที่ประโยชน์ทางภาษีจะมีโอกาสถูกใช้จริง

กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้น

กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน คำนวณ โดยการหารกำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญด้วยจำนวนหุ้นสามัญถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในระหว่างปี

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกลุ่มบริษัทฯ และบริษัทฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกลุ่มบริษัทฯ และบริษัทฯ หรือถูกควบคุมโดยกลุ่มบริษัทฯ และบริษัทฯ ไม่ว่าจะโดยตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกลุ่มบริษัทฯ และบริษัทฯ

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบุคคลซึ่งมีอิทธิพลอย่างเป็นทางการสำคัญกับกลุ่มบริษัทฯ และบริษัทฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของกลุ่มบริษัทฯ และบริษัทฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ และบริษัทฯ

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ แต่ละรายการ บริษัทฯ คำนึงถึงเนื้อหาของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย

เงินตราต่างประเทศ

สกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงาน และสกุลเงินที่ใช้ในการรายงาน

งบการเงินของแต่ละกิจการภายในกลุ่มบริษัทฯ แสดงเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงาน ซึ่งเป็นสกุลเงินในสภาวะแวดล้อมทางเศรษฐกิจที่กิจการนั้นประกอบกิจการ งบการเงินของกลุ่มบริษัทฯ แสดงสกุลเงินที่ใช้ในการรายงานเป็นสกุลเงินบาท เพื่อให้เป็นไปตามกฎระเบียบของหน่วยงานในประเทศไทย โดยสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยเป็นสกุลเงินบาท ยกเว้น บริษัท บิวเคอสมาร์ท คอนสตรัคชั่น ซิสเต็ม จำกัด เป็นสกุลเงินรูปีอินเดีย

รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงาน โดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ

สินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินและเป็นเงินตราต่างประเทศ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน แปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ส่วนกำไรหรือขาดทุนจากการแปลงค่าบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์และหนี้สินที่ไม่เป็นตัวเงินและเป็นเงินตราต่างประเทศที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนเดิม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน แปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ

การแปลงค่างบการเงินของกลุ่มบริษัทฯ

งบการเงินของกลุ่มบริษัทฯ ได้ถูกแปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการรายงาน โดยใช้อัตราแลกเปลี่ยนดังต่อไปนี้

- สินทรัพย์และหนี้สินของกลุ่มบริษัทฯ แปลงค่าโดยใช้อัตราปิด ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน
- รายได้และค่าใช้จ่ายของกลุ่มบริษัทฯ แปลงค่าโดยใช้อัตราถัวเฉลี่ยระหว่างปี ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ
- ทุนเรือนหุ้นแปลงค่าโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการเริ่มแรก

ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงิน จะรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และแสดงเป็นรายการผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนในองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น จนกว่าจะมีการจำหน่ายเงินลงทุนนั้นออกไป

ผลประโยชน์พนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้น

กลุ่มบริษัทฯ รับรู้เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์คงค้าง

ผลประโยชน์หลังออกจากงาน

โครงการสมทบเงิน

บริษัทฯ บริษัทย่อยและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสินทรัพย์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เงินบริษัทฯ และบริษัทย่อยจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้

หนี้สินผลประโยชน์พนักงานส่วนที่เป็นเงินชดเชยตามกฎหมายแรงงานเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุการทำงานของพนักงาน โดยการประมาณจำนวนเงินผลประโยชน์ในอนาคตที่พนักงานจะได้รับจากการทำงานให้กับกลุ่มบริษัทฯ ตลอดระยะเวลาทำงานถึงปีที่เกษียณอายุงานในอนาคตตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย โดยผลประโยชน์ดังกล่าวได้ถูกคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน อัตราคิดลดใช้อัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลเป็นอัตราอ้างอิงเริ่มต้น การประมาณการหนี้สินดังกล่าวคำนวณตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยโดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method)

เมื่อข้อสมมติที่ใช้ในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยมีการเปลี่ยนแปลง กลุ่มบริษัทฯ รับรู้ผลกำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่เกิดขึ้นในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นทั้งจำนวน

การวัดมูลค่ายุติธรรม

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

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่น่ามาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทฯ จะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้า

ในการประมาณค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้า ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละราย โดยคำนึงถึงประสบการณ์การเก็บเงินในอดีตอายุของหนี้ที่คงค้างและสถานะเศรษฐกิจที่คาดการณ์ไว้ของกลุ่มลูกหนี้ที่มีความเสี่ยงด้านเครดิตที่คล้ายคลึงกัน เป็นต้น ทั้งนี้ข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีตและการคาดการณ์สถานะเศรษฐกิจของกลุ่มบริษัทอาจไม่ได้บ่งบอกถึงการผิดสัญญาของลูกหนี้ที่เกิดขึ้นจริงในอนาคต

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงิน

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ซึ่งไม่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายคล่องวัดมูลค่าโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่า กลุ่มบริษัทฯ ใช้ดุลยพินิจในการเลือกวิธีการและตั้งข้อสมมติฐานซึ่งส่วนใหญ่อ้างอิงจากสถานะของตลาดที่มีอยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าสินค้าคงเหลือ

ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าสินค้าคงเหลือเกิดจากการปรับมูลค่าของสินค้าจากผลขาดทุนที่อาจเกิดขึ้น ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้น โดยใช้การวิเคราะห์อายุสินค้าคงเหลือ และสถานะการขายของสินค้าคงเหลือรายตัวในปัจจุบัน อย่างไรก็ตาม การใช้ประมาณการและข้อสมมติฐานที่แตกต่างกัน อาจมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงจำนวนค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าสินค้าคงเหลือในอนาคต

ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์

กลุ่มบริษัทฯ พิจารณาการด้อยค่าของสินทรัพย์ หากมีข้อบ่งชี้ว่ามีมูลค่าสูญหายของสินทรัพย์ดังกล่าวลดลงอย่างมีสาระสำคัญ กลุ่มบริษัทฯ จะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ ซึ่งการประมาณการดังกล่าวขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร กลุ่มบริษัทฯ จะบันทึกเป็นขาดทุนจากการด้อยค่าในงบกำไรขาดทุน

ประมาณการต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ในการคำนวณต้นทุนขายอาคารชุดสำหรับต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และต้นทุนวิลล่ารวมถึงต้นทุนหน่วยในอพาร์ทเมนต์ที่พัฒนาแล้วเสร็จสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน บริษัทฯต้องประมาณต้นทุนทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งต้นทุนดังกล่าวประกอบด้วย ต้นทุนที่ดิน ต้นทุนค่าออกแบบ ต้นทุนค่าก่อสร้าง ต้นทุนงานสาธารณูปโภค ต้นทุนการกู้ยืมเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ฝ่ายบริหารได้ประมาณการต้นทุนดังกล่าวขึ้นจากประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจ โดยจะมีการทบทวนการประมาณการดังกล่าวเป็นระยะๆ หรือเมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

การวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

กลุ่มบริษัทฯ แสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระและรับรู้การเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมในส่วนของกำไรหรือขาดทุน ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยอิงกับข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ และปรับปรุงมูลค่าตลาดเพื่อกำหนดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทฯ รวมถึงปัจจัยแตกต่างของลักษณะ ขนาด และสภาพแวดล้อมของอสังหาริมทรัพย์ที่นำมาเปรียบเทียบ

ส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ฝ่ายบริหารเป็นผู้ประมาณการของอายุการใช้งานและมูลค่าซากของส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตนของกลุ่มบริษัทฯ โดยจะทบทวนค่าเสื่อมราคาเมื่ออายุการใช้งานและมูลค่าซากมีความแตกต่างไปจากที่เคยประมาณการไว้ หรือเมื่อมีการเลิกใช้งานหรือหมดสภาพการใช้งาน

สัญญาเช่า

ในกรณีที่กลุ่มบริษัทฯ เป็นผู้ให้เช่า การพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าเงินทุน ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่า กลุ่มบริษัทฯ ได้โอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ในสินทรัพย์ที่เช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน ประมาณขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่าง ๆ ในการประมาณการนั้น เช่น อัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตราภาระ และอัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน เป็นต้น

6. รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ได้แก่บุคคลหรือกิจการต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้องกับกลุ่มบริษัทฯ และบริษัทฯ โดยการเป็นผู้ถือหุ้นหรือมีผู้ถือหุ้นร่วมกันหรือมีกรรมกรร่วมกัน รายการที่มีขึ้นกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ได้กำหนดขึ้นโดยใช้ราคาตลาดหรือในราคาที่เป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกัน

รายละเอียดความสัมพันธ์ที่กลุ่มบริษัทฯ มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งมีการควบคุม หรือเป็นกิจการที่บริษัทฯ ควบคุม หรือเป็นบุคคลหรือกิจการที่มีรายการบัญชีกับกลุ่มบริษัทฯ มีดังนี้

6.1 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ประกอบด้วย

ชื่อ	ลักษณะความสัมพันธ์	ประเทศ
บริษัทย่อย		
บริษัท อินสตอล ไดรค จำกัด	บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 100.00	ไทย
บริษัท บิวเคอสมาร์ท คอนสตรัคชั่น ซิสเต็ม จำกัด	บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 99.70	อินเดีย
บริษัท ดีแอนด์ดับบลิว (เอเชีย) จำกัด	บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 100.00	ไทย
บริษัท บิวคิง บิลด์ จำกัด (อยู่ระหว่างการชำระบัญชี)	บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 50.99	ไทย
บริษัท แสนสรา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (อยู่ระหว่างการชำระบัญชี)	บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 100.00	ไทย
บริษัท แสนสรา ไลฟ์สไตล์ เซอร์วิส จำกัด	บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 100.00	ไทย
บริษัท ทีค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 100.00	ไทย
บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน		
บริษัท รวมโชคชัย เอ็นจิเนียริ่ง จำกัด	มีกรรมกรร่วมกัน	ไทย
บริษัท แอล เค เอช ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	มีกรรมกรร่วมกัน	ไทย
บริษัท แอล เค เอช เทรคคิง จำกัด	มีกรรมกรร่วมกัน	ไทย
คณะบุคคลสภามหาวิทยาลัย กรรมการ/ผู้บริหารสำคัญ	จัดตั้งโดยญาติสนิทกรรมการ บุคคลที่มีอำนาจและความรับผิดชอบ การวางแผน สั่งการและควบคุมกิจกรรมต่างๆ ของกิจการไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งนี้ รวมถึงกรรมการของบริษัทฯ (ไม่ว่าจะทำหน้าที่ในระดับบริหารหรือไม่)	ไทย

6.2 รายการบัญชีที่สำคัญที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 มีดังนี้

	หน่วย: บาท				นโยบายการกำหนดราคา
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2563	2562	2563	2562	
บริษัทย่อย					
รายได้จากการขายสินค้าและบริการ	-	-	1,788,487.98	1,909,475.19	ต้นทุนบวกกำไรส่วนเพิ่ม
ต้นทุนขายและบริการ	-	-	996,327.02	93,762.00	ต้นทุนบวกกำไรส่วนเพิ่ม/ ราคาตามบัญชี
รายได้ดอกเบี้ย	-	-	27,066,651.09	21,806,719.78	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.25 - 7.7 ต่อปีตามสัญญาเงินกู้
รายได้ค่าเช่า	-	-	304,800.00	381,300.00	ใกล้เคียงกับราคาที่เกิดขึ้น บุคคลภายนอก
รายได้อื่น	-	-	908,486.08	15,421,464.89	ต้นทุน

	หน่วย: บาท				นโยบายการกำหนดราคา
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2563	2562	2563	2562	
ค่าใช้จ่ายบริหารอื่น	-	-	364,590.91	-	ต้นทุนบวกกำไรส่วนเพิ่ม/ ราคาตามสัญญา
ต้นทุนทางการเงิน	-	-	56,013.00	55,860.01	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2.8 ต่อปี ตามสัญญาเงินกู้
บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
รายได้จากการขายสินค้าและบริการ					
บริษัท รวมโชคชัย เอ็นจิเนียริ่ง จำกัด	2,059,665.45	25,038,706.97	2,059,665.45	24,249,665.97	ต้นทุนบวกกำไรส่วนเพิ่ม
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน - กรรมการ	10,327,386.00	-	-	-	ราคาตามสัญญา
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์					
บริษัท รวมโชคชัย เอ็นจิเนียริ่ง จำกัด	85,067,505.90	126,404,166.40	-	-	ราคาตามสัญญา
ต้นทุนโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้เกษียณอายุ					
บริษัท รวมโชคชัย เอ็นจิเนียริ่ง จำกัด	30,723,755.80	133,790,538.00	-	-	ราคาตามสัญญา
ดอกเบี้ยรับ					
บริษัท แอล เค เอช ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	440,730.06	-	-	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.0 ต่อปี ตามสัญญาเงินกู้
ค่าเช่า					
บริษัท แอล เค เอช เทรคคิง จำกัด	192,600.00	192,600.00	-	-	ราคาตามสัญญา
คณะบุคคลสภกษย์	3,469,980.00	3,723,072.78	3,469,980.00	3,723,072.78	ราคาตามสัญญา
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน - กรรมการ	2,375,050.70	2,894,437.84	-	-	ราคาตามสัญญา
ต้นทุนทางการเงิน					
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน - กรรมการ	1,571,339.75	-	1,571,339.75	-	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.4 ต่อปี

6.3 ขอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญระหว่างบริษัทฯ กับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่รวมอยู่ในงบแสดงฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 มีดังนี้

	หน่วย: บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
ลูกหนี้การค้า				
บริษัทย่อย	-	-	2,942.50	6,026,031.36
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัท รวมโชคชัย เอ็นจิเนียริ่ง จำกัด	11,792,651.36	20,181,726.71	11,792,651.28	20,181,726.71
รวมลูกหนี้การค้า	11,792,651.36	20,181,726.71	11,795,593.78	26,207,758.07

หน่วย: บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
ลูกหนี้อื่น				
บริษัทย่อย	-	-	54,356.00	15,464,129.07
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัท รวม โชนกชัย เอ็นจิเนียริง จำกัด	11,733,883.81	58,177.05	11,694,431.76	-
บริษัท แอล เค เอช ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	1,414,415.60	1,489,790.60	-	-
รวม	13,148,299.41	1,547,967.65	11,748,787.76	15,464,129.07
เงินทรองจ่าย - สุทธิ				
บริษัทย่อย	-	-	7,701,708.43	4,127,444.92
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	-	-	(3,442,258.93)	(3,442,258.93)
รวม	-	-	4,259,449.50	685,185.99
ดอกเบี้ยค้างรับ				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัท แอล เค เอช ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	92,061.27	-	-
รวม	-	92,061.27	-	-
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	13,148,299.41	1,640,028.92	16,008,237.26	16,149,315.06
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	24,940,950.77	21,821,755.63	27,803,831.04	42,357,073.13
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับ - สุทธิ				
บริษัทย่อย	-	-	30,774,657.53	502,541,444.43
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	-	-	-	(60,740.59)
สุทธิ	-	-	30,774,657.53	502,480,703.84
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
ลูกหนี้เงินประกันผลงาน				
บริษัท รวม โชนกชัย เอ็นจิเนียริง จำกัด	272,820.63	220,123.82	272,820.63	220,123.82
เงินมัดจำค่าก่อสร้าง				
บริษัท รวม โชนกชัย เอ็นจิเนียริง จำกัด	12,678,887.18	23,181,817.85	7,041,894.27	-
รวมสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	12,951,707.81	23,401,941.67	7,314,714.90	220,123.82
เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับ - สุทธิ				
บริษัทย่อย	-	-	132,049,098.84	-
หัก ส่วนของเงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ย				
ค้างรับที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	(70,000,000.00)	-
สุทธิ	-	-	62,049,098.84	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น				
เจ้าหนี้การค้า				
บริษัทย่อย	-	-	697,844.60	-
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัท รวม โชนกชัย เอ็นจิเนียริง จำกัด	853,568.62	8,332,175.77	-	-
รวมเจ้าหนี้การค้า	853,568.62	8,332,175.77	697,844.60	-

	หน่วย: บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น				
เงินท่ตรงรับ				
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน - กรรมการ	118,387.71	213,354.39	19,937.42	15,000.00
รวม	118,387.71	213,354.39	19,937.42	15,000.00
เจ้าหนี้อื่น				
บริษัทย่อย	-	-	43,578,849.92	-
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัท แอล เค เอช ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	56,670.00	-	-
รวม	-	56,670.00	43,578,849.92	-
คอกเบี้ยค้างจ่าย				
บริษัทย่อย	-	-	4,744.27	4,744.27
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน - กรรมการ	-	305,095.89	-	305,095.89
รวม	-	305,095.89	4,744.27	309,840.16
รวมเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	575,120.28	43,603,531.61	324,840.16
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	971,956.33	8,907,296.05	44,301,376.21	324,840.16
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ				
บริษัทย่อย	-	-	1,995,000.00	1,995,000.00
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	35,000,000.00	10,000,000.00	35,000,000.00	10,000,000.00
รวม	35,000,000.00	10,000,000.00	36,995,000.00	11,995,000.00
หัก คอกเบี้ยจ่ายรอดัดบัญชี	(1,074,617.02)	-	(1,074,617.02)	-
สุทธิ	33,925,382.98	10,000,000.00	35,920,382.98	11,995,000.00
เงินประกันผลงาน				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัท รวมโชคชัย เอ็นจิเนียริง จำกัด	16,084,570.43	16,271,813.64	8,856,283.76	-
รวมเงินประกันผลงาน	16,084,570.43	16,271,813.64	8,856,283.76	-
หนี้สินจากเงินที่ต้องคืนให้กับผู้เช่า - หมุนเวียน				
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน - กรรมการ	22,024,000.00	32,240,000.00	22,024,000.00	-
รวมหนี้สินจากเงินที่ต้องคืนให้กับผู้เช่า - หมุนเวียน	22,024,000.00	32,240,000.00	22,024,000.00	-

ในระหว่างปี พ.ศ. 2562 เครือญาติกรรมการบริษัทฯ ได้ทำสัญญาเช่าที่พักอาศัยประเภทวิลล่าแบบประกันรับคืนสิทธิการเช่ากับบริษัทย่อย คือ บริษัท แส่นสรา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เพื่อเช่าวิลล่าจำนวน 2 หลัง (เป็นการทำสัญญาร่วมกับบุคคลภายนอก 1 สัญญา) โดยได้จ่ายค่าเช่าระยะยาวตามสัญญาจำนวนรวม 32.24 ล้านบาท ต่อมาในระหว่างไตรมาส 3 ปี พ.ศ. 2563 เครือญาติกรรมการบริษัทฯ ได้ประสงค์ขอย้ายออกและยกเลิกสัญญาเช่าที่ทำสัญญาร่วมกับบุคคลภายนอก 1 สัญญา บริษัทย่อยจึงได้รับคืนสิทธิการเช่าดังกล่าว โดยการจ่ายคืนค่าเช่าระยะยาวตามสัญญาซึ่งแสดงในบัญชีหนี้สินจากเงินที่ต้องคืนให้กับผู้เช่า - หมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงินจำนวน 10.22 ล้านบาท คงเหลือค่าเช่าระยะยาวตามสัญญาจำนวน 1 สัญญา จำนวน 20.02 ล้านบาท

6.4 ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ มีการเคลื่อนไหว ดังต่อไปนี้

หน่วย: ล้านบาท								
งบการเงินเฉพาะกิจการ								
มาตรฐานการ			รายการเคลื่อนไหวระหว่างปี					
ณ วันที่	รายงานทางการเงิน	ณ วันที่					ลดลง	ณ วันที่
31 ธันวาคม	กลุ่มเครื่องมือ	1 มกราคม			จัด	จากการรับ	31 ธันวาคม	
พ.ศ. 2562	ทางการเงิน	พ.ศ. 2563	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ประเภท	โอนกิจการ	พ.ศ. 2563	
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ								
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น								
บริษัท แสตนสรา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	337.50	(337.50)	-	20.00	(10.00)	-	(10.00)	-
บริษัท บิวคิง บลิ่ง จำกัด	0.06	(0.06)	-	-	-	-	-	-
บริษัท ทีค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	141.00	(141.00)	-	-	-	24.50	-	24.50
บริษัท แสตนสรา โลฟิสไต์ส เซอร์วิส จำกัด	-	-	-	0.25	-	-	0.80	1.05
บริษัท ดีแอนด์ดับบลิว (เอเชีย) จำกัด	-	-	-	5.00	-	-	-	5.00
ดอกเบี้ยค้างรับ	23.98	(23.98)	-	0.45	-	-	-	0.45
รวม	502.54	(502.54)	-	25.70	(10.00)	24.50	(9.20)	31.00
หัก ค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(0.06)	0.06	-					-
สุทธิ	502.48	(502.48)	-					31.00

6.4.1 เงินให้กู้ยืมแก่บริษัท แสตนสรา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 เป็นเงินกู้ยืมโดยจัดทำในรูปแบบของสัญญาเงินกู้ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัท แสตนสรา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด คิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 4.75 ต่อปี และไม่คิดดอกเบี้ยสำหรับ 1 สัญญาจำนวนเงินให้กู้ยืม 5 ล้านบาท ซึ่งในระหว่างปี พ.ศ. 2563 ได้มีการรับชำระหนี้บางส่วนก่อนการโอนกิจการทั้งหมด

6.4.2 เงินให้กู้ยืมแก่บริษัท โลฟิสไต์ส เซอร์วิส จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 เป็นเงินกู้ยืมโดยจัดทำในรูปแบบของสัญญาเงินกู้ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัท โลฟิสไต์ส เซอร์วิส จำกัด ไม่คิดดอกเบี้ย กำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

6.4.3 เงินให้กู้ยืมแก่บริษัท ดีแอนด์ดับบลิว (เอเชีย) จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 เป็นเงินกู้ยืมโดยจัดทำในรูปแบบของสัญญาเงินกู้ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัท ดีแอนด์ดับบลิว (เอเชีย) จำกัด คิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี กำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

6.4.4 เงินให้กู้ยืมแก่บริษัท ทีค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 เป็นเงินกู้ยืมโดยจัดทำในรูปแบบของสัญญาเงินกู้ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสนับสนุนการดำเนินงานของ บริษัท ทีค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งได้จัดประเภทมาจากส่วนของเงินให้กู้ยืมระยะยาวกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี เนื่องจากผู้บริหารของบริษัทฯ ได้พิจารณาขยายแผนการรับชำระคืนเงินกู้ยืมดังกล่าวของบริษัทฯ โดยจัดทำเป็นสัญญาเงินกู้ใหม่ คิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี กำหนดชำระคืนภายในเดือนมิถุนายน พ.ศ. 2564

บริษัทฯ ได้พิจารณาเงินให้กู้ยืมตามข้อ 6.4.1 - 6.4.3 สามารถเรียกชำระคืนได้เมื่อบริษัทฯ ต้องการภายในระยะเวลาหนึ่งปี ซึ่งขึ้นอยู่กับสภาพคล่องของบริษัทฯ ดังนั้นผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ไม่มีผลกระทบที่เป็นสาระสำคัญ

6.5 ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ มีการเคลื่อนไหว ดังต่อไปนี้

		หน่วย: ล้านบาท							
		งบการเงินเฉพาะกิจการ							
		มาตรฐานการ			รายการเคลื่อนไหวระหว่างปี				
	ณ วันที่	รายงานทางการเงิน	ณ วันที่					ณ วันที่	
	31 ธันวาคม	กลุ่มเครื่องมือ	1 มกราคม					31 ธันวาคม	
	พ.ศ. 2562	ทางการเงิน	พ.ศ. 2563	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ประเภท	รับโอนกิจการ	พ.ศ. 2563	
เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ									
เงินให้กู้ยืมระยะยาว									
บริษัท แสนสรา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	337.50	337.50	-	(16.50)	-	(321.00)	-	
บริษัท บิวคิง บิลิ่ง จำกัด	-	0.06	0.06	-	-	-	-	0.06	
บริษัท ทีค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	141.00	141.00	-	(0.50)	(24.50)	-	116.00	
ดอกเบี้ยค้างรับ	-	23.98	23.98	26.84	-	-	(33.31)	17.51	
หัก ดอกเบี้ยรับรอดตัดบัญชี	-	(28.51)	(28.51)	-	0.88	26.17	-	(1.46)	
หัก ค่าเผื่อนี้สงสัจจะสูญ	-	(0.06)	(0.06)	-	-	-	-	(0.06)	
รวม	-	473.97	473.97	26.84	(16.12)	1.67	(354.31)	132.05	
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	(44.50)					(70.00)	
สุทธิ	-	473.97	429.47					62.05	

เงินให้กู้ยืมแก่บริษัท แสนสรา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 เป็นเงินกู้ยืมโดยจัดทำในรูปของสัญญาเงินกู้โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการพัฒนาและก่อสร้างโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อผู้เกษียณอายุคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 4.25 - 7.7 ต่อปี กำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม ซึ่งในระหว่างปี พ.ศ. 2563 ได้มีการรับชำระหนี้บางส่วนก่อนการโอนกิจการทั้งหมด

เงินให้กู้ยืมแก่บริษัท บิวคิง บิลิ่ง จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 เป็นเงินกู้ยืมโดยจัดทำในรูปของสัญญาเงินกู้โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการพัฒนาผลิตภัณฑ์ประเภทบานหน้าต่างและบานเกล็ด ร่วมกับ Louvre Systems Ltd. คิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 6.25 ต่อปี กำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

เงินให้กู้ยืมแก่บริษัท ทีค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 เป็นเงินกู้ยืมโดยจัดทำในรูปของสัญญาเงินกู้โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัท ทีค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด คิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 4.5 - 7.7 ต่อปี กำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ซึ่งเป็นวันที่นำมาตราฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงินมาถือปฏิบัติในการจัดประเภทและวัดมูลค่าเงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับดังกล่าวข้างต้น ซึ่งมีจำนวนเงินต้นและดอกเบี้ยค้างรับทั้งสิ้น 502.54 ล้านบาท ผู้บริหารของบริษัทฯ ได้พิจารณาแผนการรับชำระคืนของบริษัทย่อย ซึ่งมีกำหนดระยะเวลาการชำระคืนเกินกว่า 1 ปี บริษัทฯ จึงได้จัดประเภทเป็นเงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับกิจการที่เกี่ยวข้องกันด้วยมูลค่าคิดรวมจำนวน 473.97 ล้านบาท และได้จัดประเภทเป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อยสำหรับส่วนที่สูงกว่ามูลค่าคิดรวมจำนวน 28.51 ล้านบาทซึ่งพิจารณาจากมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดรับตามแผนชำระคืนของบริษัทย่อยดังกล่าว (หมายเหตุ 13) ต่อมาที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2563 เมื่อวันที่ 27 ตุลาคม พ.ศ. 2563 ได้มีมติอนุมัติปรับโครงสร้างธุรกิจด้วยวิธีการโอนกิจการทั้งหมด (Entire Business Transfer) ของบริษัทย่อย คือ บริษัท แสนสรา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด มายังบริษัทฯ โดยบริษัทย่อยดังกล่าวได้ดำเนินการจดทะเบียนเลิกกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2563 และอยู่ระหว่างการชำระบัญชี (หมายเหตุ 4) บริษัทฯ จึง

จัดประเภทส่วนที่เดิมได้จัดประเภทเป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อย กลับมาเป็นเงินให้กู้ยืมตามโมเดลธุรกิจที่เปลี่ยนไปของกลุ่มบริษัทฯ ซึ่งในระหว่างปี พ.ศ. 2563 ได้มีการรับชำระหนี้บางส่วนก่อนการโอนกิจการทั้งหมด

6.6 ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ มีการเคลื่อนไหว ดังต่อไปนี้

หน่วย: ล้านบาท

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ณ วันที่	รายการเคลื่อนไหว		ณ วันที่	รายการเคลื่อนไหว			
	1 มกราคม	ระหว่างปี		1 มกราคม	ระหว่างปี			
	พ.ศ. 2563	เพิ่มขึ้น	ลดลง	พ.ศ. 2563	เพิ่มขึ้น	ลดลง		
			ณ วันที่			ณ วันที่		
			31 ธันวาคม			31 ธันวาคม		
			พ.ศ. 2563			พ.ศ. 2563		
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ								
บริษัท อินสตอลไดเรค จำกัด	-	-	-	-	2.00	-	-	2.00
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน - กรรมการ	10.00	40.00	(15.00)	35.00	10.00	40.00	(15.00)	35.00
รวม	10.00			35.00	12.00			37.00
หัก ดอกเบี้ยจ่ายรอดัดบัญชี	-			(1.07)	-			(1.07)
สุทธิ	10.00			33.93	12.00			35.93

เงินกู้ยืมจากบริษัท อินสตอลไดเรค จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 เป็นเงินกู้ยืมโดยจัดทำในรูปของสัญญาเงินกู้ มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินกิจการของบริษัทฯ คิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 2.8 ต่อปี กำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

เงินกู้ยืมจากกรรมการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 เป็นตัวแลกเงินระยะสั้น ระยะเวลาไม่เกิน 268 วัน จำนวนเงินรวม 35.00 ล้านบาท เพื่อเป็นทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ คิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 6.4 ต่อปี กำหนดชำระคืนวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2564

เงินกู้ยืมจากกรรมการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 เป็นหุ้นกู้ระยะสั้นจำนวนเงินรวม 10.00 ล้านบาท ชนิดระบุผู้ถือประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน คืนเงินต้นครั้งเดียวเมื่อครบกำหนดไถ่ถอน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ครบกำหนดและไถ่ถอนแล้วในวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2563

6.7 ค่าตอบแทนที่จ่ายให้ผู้บริหารสำคัญ

ค่าตอบแทนที่จ่ายให้ผู้บริหารสำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 ประกอบด้วย

หน่วย: บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ผลประโยชน์ระยะสั้น	31,182,764.98	41,201,417.26	20,551,876.98	30,319,968.26
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	1,560,355.06	2,077,119.14	1,210,385.16	1,554,120.15
รวมค่าตอบแทนที่จ่ายให้ผู้บริหารสำคัญ	32,743,120.04	43,278,536.40	21,762,262.14	31,874,088.41

ค่าตอบแทนที่บริษัทฯ จ่ายให้กับผู้บริหารของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง คือ บริษัท แสนสรา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2563 (วันที่โอนกิจการ) และสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 จำนวนเงิน 4.68 ล้านบาท และ 8.31 ล้านบาท ตามลำดับ บริษัทฯ ตกลงที่จะไม่เรียกเก็บกับบริษัทย่อยดังกล่าว

6.8 การระงับผูกพันและหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทฯ มีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าสิ่งปลูกสร้าง และยานพาหนะกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่อายุสัญญาเช่าสิ้นสุดภายในหนึ่งปีนับจากวันที่นำมาตราฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 กลุ่มบริษัทฯ มีภาระผูกพันข้างต้น ที่จะต้องจ่ายในอนาคตภายในหนึ่งปีทั้งสิ้นรวม 0.06 ล้านบาท

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 ประกอบด้วย

	หน่วย: บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
เงินสดในมือ	626,678.79	297,000.00	69,024.54	77,000.00
เงินฝากธนาคาร - ออมทรัพย์	45,203,295.06	26,789,184.24	41,484,326.55	16,746,541.34
เงินฝากธนาคาร - กระแสรายวัน	13,482,032.40	10,551,641.43	10,388,222.00	5,487,181.50
เงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง	5,000,000.00	1,500,000.00	3,500,000.00	-
รวม	64,312,006.25	39,137,825.67	55,441,573.09	22,310,722.84

8. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 ประกอบด้วย

	หน่วย: บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ลูกหนี้การค้า				
ลูกหนี้การค้ากิจการอื่น	74,760,626.57	93,494,312.85	65,937,216.80	66,727,336.28
ลูกหนี้การค้ากิจการที่เกี่ยวข้องกัน	11,792,651.36	20,181,726.71	11,795,593.78	26,207,758.07
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(14,676,583.74)	(14,489,479.42)	(10,044,968.14)	(10,044,968.14)
รวมลูกหนี้การค้า - สุทธิ	71,876,694.19	99,186,560.14	67,687,842.44	82,890,126.21
ลูกหนี้อื่น				
ลูกหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	13,148,299.41	1,547,967.65	11,748,787.76	15,464,129.07
เงินอุดหนุนจ่ายกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	7,701,708.43	4,127,444.92
ดอกเบี้ยค้างรับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	92,061.27	-	-
สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา	355,549.16	123,121.50	-	-
ค่านายหน้าจ่ายล่วงหน้า	7,690,271.20	11,801,894.16	467,520.00	-
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	1,467,458.93	3,544,015.67	1,089,895.44	926,953.79
ลูกหนี้กรมสรรพากร	4,897,881.36	7,106,570.88	63,914.47	356,697.40

	หน่วย: บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
อื่น ๆ	228,454.45	1,009,007.63	204,079.64	282,083.34
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ-เงินทดรองจ่าย กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(3,442,258.93)	(3,442,258.93)
รวมลูกหนี้อื่น - สุทธิ	27,787,914.51	25,224,638.76	17,833,646.81	17,715,049.59
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	99,664,608.70	124,411,198.90	85,521,489.25	100,605,175.80

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีลูกหนี้การค้า แยกตามอายุหนี้ได้ดังนี้

	หน่วย: บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
กิจการอื่น				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	43,934,236.96	48,069,721.58	43,517,691.93	43,011,735.56
เกินกำหนดชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	12,593,967.14	17,474,243.56	11,882,775.44	12,795,298.75
3-6 เดือน	868,242.78	6,952,225.46	850,346.12	337,130.69
6-12 เดือน	2,527,730.70	128,975.63	158,521.59	-
เกินกว่า 12 เดือน	14,836,448.99	20,869,146.62	9,527,881.72	10,583,171.28
รวมลูกหนี้การค้ากิจการอื่น	74,760,626.57	93,494,312.85	65,937,216.80	66,727,336.28
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(14,676,583.74)	(14,489,479.42)	(10,044,968.14)	(10,044,968.14)
รวมลูกหนี้การค้ากิจการอื่น - สุทธิ	60,084,042.83	79,004,833.43	55,892,248.66	56,682,368.14
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	-	10,483,144.50	2,942.50	14,285,088.01
เกินกำหนดชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	-	9,698,582.21	11,534.13	9,931,983.74
3-6 เดือน	-	-	61,064.79	986,336.42
6-12 เดือน	10,919,581.94	-	2,707,537.09	994,195.59
เกินกว่า 12 เดือน	873,069.42	-	9,012,515.27	10,154.31
รวมลูกหนี้การค้ากิจการที่เกี่ยวข้องกัน	11,792,651.36	20,181,726.71	11,795,593.78	26,207,758.07
รวมลูกหนี้การค้า - สุทธิ	71,876,694.19	99,186,560.14	67,687,842.44	82,890,126.21

9. สินค้าคงเหลือ - สุทธิ

สินค้านคงเหลือ - สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 มีดังนี้

	หน่วย: บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
สินค้าสำเร็จรูป	46,390,537.72	63,992,015.78	46,390,537.72	63,992,015.78
วัตถุดิบ	24,547,319.78	28,440,045.99	-	-
พัสดุภัณฑ์	456,460.39	-	-	-
งานระหว่างทำ	10,957,601.86	7,347,968.27	480,923.98	1,195,498.45
สินค้านระหว่างทาง	-	3,579,276.93	-	3,579,276.93
หัก ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าสินค้านค้าสามัญ	(5,517,137.69)	(5,517,137.69)	(3,393,676.37)	(3,393,676.37)
สุทธิ	76,834,782.06	97,842,169.28	43,477,785.33	65,373,114.79

10. ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 มีดังนี้

	หน่วย: บาท	
	งบการเงินรวม	
	2563	2562
ที่ดิน	418,003,934.83	416,621,058.19
ค่าที่ปรึกษาโครงการ	12,240,800.00	8,479,215.00
ค่าก่อสร้าง	84,551,913.23	31,954,787.18
ดอกเบี้ยจ่ายที่บันทึกเป็นต้นทุน	31,719,849.03	14,357,072.06
ห้องชุดรอการขาย	175,960,616.25	286,673,970.58
รวม	722,477,113.34	758,086,103.01

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 บริษัทย่อยมีโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างจำนวน 4 โครงการ คือ โครงการ “The Teak Sathorn - Lumpini” โครงการ “The Teak Ratchada” โครงการ “The Teak Ari” และโครงการ “Grandis Kingkeaw”

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 ดอกเบี้ยจ่ายของเงินกู้เพื่อการก่อสร้างจำนวนเงิน 21.04 ล้านบาท ได้บันทึกเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 บริษัทย่อยได้จัดจ้างที่ดินพร้อมทั้งสิ่งปลูกสร้างจำนวน 5 โครงการซึ่งมีราคาตามบัญชีรวม 703.74 ล้านบาท กับธนาคารสองแห่ง เพื่อใช้เป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อ เพื่อสนับสนุนทางการเงินในการดำเนินโครงการ (หมายเหตุ 19 และ 23)

11. เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 กลุ่มบริษัทฯ มีเงินฝากประจำและเงินฝากออมทรัพย์กับธนาคารพาณิชย์จำนวนเงินรวม 50.75 ล้านบาท (31 ธันวาคม พ.ศ. 2562: 51.43 ล้านบาท) โดยนำไปเป็นหลักประกันเพื่อค้ำประกันวงเงินสินเชื่อระยะสั้น (หมายเหตุ 35.2)

12. เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่จะถือจนครบกำหนดชำระ - สุทธิ

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินลงทุนในตราสารหนี้ที่จะถือจนครบกำหนดชำระ - สุทธิสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 สรุปได้ดังนี้

	หน่วย: บาท
	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563	10,910,787.28
ตัดจำหน่ายดอกเบี้ยรอตัดบัญชี	(143,033.93)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	10,767,753.35

เงินลงทุนดังกล่าวเป็นเงินลงทุนในพันธบัตรที่มีมูลค่าที่ตราไว้จำนวนเงินรวม 10.00 ล้านบาท ซึ่งจะครบกำหนดในวันที่ 12 ธันวาคม พ.ศ. 2568 กำหนดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 3.85 ต่อปี รับดอกเบี้ยปีละ 2 ครั้ง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 บริษัทฯ นำพันธบัตรข้างต้นไปเป็นหลักทรัพย์เพื่อค้ำประกันวงเงินสินเชื่อระยะสั้น (หมายเหตุ 35.2)

13. เงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิ

เงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิที่แสดงในงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 ประกอบด้วย

บริษัท	หน่วย: พันบาท		สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)		มูลค่าเงินลงทุนตามวิธีราคาทุน	
	ทุนที่ออกและชำระแล้ว		(ร้อยละ)		2563	2562
	หน่วย: พันบาท	หน่วย: พันรูป	2563	2562	2563	2562
บริษัท อินสตอลโคเรค จำกัด	10,000.00	-	100.00	100.00	9,999.70	9,999.70
บริษัท บิวเดอสมาร์ท คอนสตรัคชั่น ซิสเต็ม จำกัด	-	1,000.00	99.70	99.70	683.80	683.80
บริษัท ดีแอนด์ดับบลิว (เอเชีย) จำกัด	60,000.00	-	100.00	100.00	59,999.70	59,999.70
บริษัท บิวคิง บลิ่ง จำกัด	500.00	-	50.99	50.99	254.95	254.95
บริษัท แสนสรา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	150,000.00	-	100.00	100.00	149,999.98*	149,999.98
บริษัท แสนสรา ไลฟ์สไตล์ เซอร์วิส จำกัด	500.00	-	100.00	100.00	499.98	499.98
บริษัท ทิค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	150,000.00	-	100.00	100.00	150,843.40*	149,999.50
รวม					372,281.51	371,437.61
หัก ค่าเผื่อด้อยค่าเงินลงทุน					(110,089.45)	(3,668.31)
สุทธิ					262,192.07	367,769.30

*ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 เงินลงทุนในบริษัทย่อยสองแห่งคือบริษัท แสนสรา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และบริษัท ทิค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เพิ่มขึ้นจำนวนรวม 28.51 ล้านบาท เป็นผลมาจากการนำมาตราฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงินมาถือปฏิบัติ ทั้งนี้ ในระหว่างปี พ.ศ. 2563 บริษัทฯ ได้จัดประเภทเงินลงทุนในบริษัท แสนสรา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ส่วนที่เป็นผลมาจากการนำมาตราฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงินมาถือปฏิบัติดังกล่าว กลับไปเป็นเงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับจำนวน 26.17 ล้านบาท ตามโมเดลธุรกิจที่เปลี่ยนไป (หมายเหตุ 3 และ 6.4)

ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2563 กลุ่มบริษัทฯ มีการปรับโครงสร้างธุรกิจด้วยวิธีการโอนกิจการทั้งหมด (Entire Business Transfer) ของบริษัทย่อย คือ บริษัท แสนสรา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด มายังบริษัทฯ ซึ่งถือเป็นการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4 โดยบริษัทย่อยดังกล่าว ได้ดำเนินการจดทะเบียนเลิกกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2563 และอยู่ในระหว่างการชำระบัญชี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 บริษัทฯ ได้พิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของเงินลงทุนในบริษัท แสนสรา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด โดยพิจารณาจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัท แสนสรา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 ตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ คิดเป็น จำนวน 43.58 ล้านบาท ซึ่งต่ำกว่าราคาทุนของเงินลงทุนในบริษัท แสนสรา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ที่แสดงไว้ในจำนวน 150 ล้านบาท จึงรับรู้ค่าเผื่อค้อยค่าเงินลงทุนจำนวน 106.42 ล้านบาทเพื่อปรับลดมูลค่าเงินลงทุนให้เท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ซึ่งแสดงอยู่ในบัญชี “ขาดทุนจากการค้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย” ในกำไรขาดทุนของงบการเงินเฉพาะกิจการ

14. โครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้เกษียณอายุระหว่างพัฒนา

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชี โครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้เกษียณอายุระหว่างพัฒนา สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 สรุปได้ดังนี้

	หน่วย: บาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ต้นทุนโครงการ ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563	446,421,883.35	-
รับโอนกิจการ (หมายเหตุ 4)	-	189,053,442.99
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	72,576,999.27	-
รวม	518,998,882.62	189,053,442.99
โอนออกไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(2,648,075.98)	-
โอนออกไปเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(238,430,695.34)	-
โอนออกไปเป็นสิทธิในการใช้ทรัพย์สิน	(15,570,556.35)	-
โอนออกไปเป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(79,835,334.10)	(6,539,222.14)
ต้นทุนโครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	182,514,220.85	182,514,220.85

15. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 สรุปได้ดังนี้

	หน่วย: บาท	
	โครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้เกษียณอายุ - ประเภทวิลล่า	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563	233,244,200.00	-
รับโอนกิจการ (หมายเหตุ 4)	-	205,100,000.00
รับโอนจากโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้เกษียณอายุระหว่างพัฒนา	2,648,075.98	-
ผลขาดทุนจากการตีราคาเป็นมูลค่ายุติธรรม (ระดับ 2)	(30,792,275.98)	-
มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	205,100,000.00	205,100,000.00
ราคาทุน	148,692,993.07	148,692,993.07
ผลกำไรจากการตีราคาเป็นมูลค่ายุติธรรมสะสม	56,407,006.93	56,407,006.93
มูลค่ายุติธรรม - สุทธิ	205,100,000.00	205,100,000.00

ราคายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิของบริษัทย่อยดังกล่าว อ้างอิงจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ คือ บริษัท เคแทค แอปเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด ตามรายงานการประเมินทรัพย์สินลงวันที่ 11 กันยายน พ.ศ. 2563 ซึ่งราคาประเมินดังกล่าวข้างต้นได้พิจารณาจากวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 2 จากเกณฑ์ข้อมูลที่นำมาใช้ในเทคนิคการประเมินมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 มีสัญญาเช่าที่พักอาศัยประเภทวิลล่าที่ได้ทำกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน คือ เครือญาติกรรมการบริษัทฯ จำนวน 1 สัญญา (หมายเหตุ 6.8) โดยบริษัทฯ ได้มีการจัดทำสัญญาเช่าวิลล่าหลังดังกล่าวกลับคืน อายุสัญญาเช่า 3 ปี อัตราค่าเช่าไตรมาสละ 385,420.00 บาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นบ้านตัวอย่างของโครงการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 บริษัทฯ ได้จดจำนองที่ดินพร้อมทั้งสิ่งปลูกสร้างโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อผู้เกษียณอายุระหว่างพัฒนาประเภทวิลล่าจำนวนหกวิลล่ากับธนาคารแห่งหนึ่ง เพื่อใช้เป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อ เพื่อสนับสนุนทางการเงินในการดำเนินโครงการ ซึ่งมีราคาตามบัญชี 122.66 ล้านบาท (หมายเหตุ 23)

16. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 สรุปได้ดังนี้

หน่วย: บาท								
งบการเงินรวม								
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	มาตรฐานการ รายงานทางการ เงินฉบับที่ 16	ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563	เคลื่อนไหวระหว่างปี				ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	
			เพิ่มขึ้น	ลดลง	รับโอนจากโครงการที่อยู่ อาศัยเพื่อผู้เกษียณอายุ ระหว่างพัฒนา	รับโอน (โอนออก)		
ราคาทุน:								
ที่ดิน	-	-	-	-	-	39,271,633.15	-	39,271,633.15
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	-	-	-	-	-	66,375,554.85	-	66,375,554.85
อาคารสำนักงานขาย	8,843,806.91	-	8,843,806.91	-	-	-	-	8,843,806.91
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	27,789,968.96	-	27,789,968.96	437,050.00	(4,145,457.36)	43,125,062.75	1,828,731.85	69,035,356.20
ระบบสาธารณูปโภค	-	-	-	-	-	88,332,120.64	-	88,332,120.64
เครื่องจักรและอุปกรณ์โรงงาน	18,103,571.78	-	18,103,571.78	377,049.35	(2,896,683.52)	-	12,750,000.00	28,333,937.61
อุปกรณ์คลังสินค้า	5,593,176.80	-	5,593,176.80	39,568.22	(76,900.00)	-	-	5,555,845.02
เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน	23,561,927.03	-	23,561,927.03	11,751,200.71	(991,998.03)	-	-	34,321,129.71
เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้	-	-	-	-	-	-	-	-
ห้องตัวอย่างและสำนักงานขาย	3,864,543.30	-	3,864,543.30	-	-	1,326,323.95	-	5,190,867.25
เครื่องใช้ในการดำเนินงาน	-	-	-	2,129,081.94	(47,734.84)	-	-	2,081,347.10
ยานพาหนะ	29,076,942.82	(13,730,947.66)	15,345,995.16	75,720.00	(433,644.86)	-	4,271,028.04	19,259,098.34
งานระหว่างก่อสร้าง	12,893,330.76	-	12,893,330.76	4,204,314.29	-	-	(14,578,731.85)	2,518,913.20
รวมราคาทุน	129,727,268.36	(13,730,947.66)	115,996,320.70	19,013,984.51	(8,592,418.61)	238,430,695.34	4,271,028.04	369,119,609.98
ค่าเสื่อมราคาสะสม:								
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	-	-	-	2,129,769.56	-	-	-	2,129,769.56
อาคารสำนักงานขาย	4,458,247.87	-	4,458,247.87	-	-	-	-	4,458,247.87
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	22,214,160.49	-	22,214,160.49	3,106,381.11	(3,741,347.83)	-	-	21,579,193.77
ระบบสาธารณูปโภค	-	-	-	2,676,150.79	-	-	-	2,676,150.79
เครื่องจักรและอุปกรณ์โรงงาน	15,111,342.35	-	15,111,342.35	3,079,430.05	(2,660,385.39)	-	-	15,530,387.01
อุปกรณ์คลังสินค้า	4,801,303.82	-	4,801,303.82	248,754.96	(76,899.00)	-	-	4,973,159.78
เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน	12,599,288.96	-	12,599,288.96	4,950,351.09	(704,850.99)	-	-	16,844,789.06

หน่วย: บาท							
งบการเงินรวม							
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	มาตรฐานการ รายงานทางการ เงินฉบับที่ 16	ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563	เคลื่อนไหวระหว่างปี		รับโอนจากโครงการที่อยู่ อาศัยเพื่อผู้เกษียณอายุ ระหว่างพัฒนา	รับโอน (โอนออก)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563
			เพิ่มขึ้น	ลดลง			
เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้ ห้องตัวอย่างและสำนักงานขาย	1,934,373.97	-	1,934,373.97	3,410,281.66	-	-	5,344,655.63
เครื่องใช้ในการดำเนินงาน	-	-	-	255,911.14	(3,643.01)	-	252,268.13
ยานพาหนะ	18,656,464.25	(4,293,716.24)	14,362,748.01	947,946.03	(433,643.86)	-	18,300,811.86
รวมค่าเสื่อมราคาสะสม	79,775,181.71	(4,293,716.24)	75,481,465.47	20,804,976.39	(7,620,770.08)	-	92,089,433.46
หัก ค่าเพื่อการด้อยค่าสินทรัพย์ สุทธิ	(401,384.00)	(401,384.00)	(401,384.00)				(401,384.00)
	49,550,702.65		40,113,471.23			3,423,761.68	276,628,792.52

หน่วย: บาท							
งบการเงินเฉพาะกิจการ							
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	มาตรฐานการ รายงานทางการ เงินฉบับที่ 16	ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563	เคลื่อนไหวระหว่างปี		รับโอน (โอนออก)	รับโอนกิจการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563
			เพิ่มขึ้น	ลดลง			
ราคาทุน:							
ที่ดิน	-	-	-	-	-	39,271,633.15	39,271,633.15
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	-	-	-	-	-	66,375,554.85	66,375,554.85
อาคารสำนักงานขาย	-	-	-	-	-	8,843,806.91	8,843,806.91
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	23,837,541.60	-	23,837,541.60	-	(193,030.00)	1,828,731.85	68,598,306.20
ระบบสาธารณูปโภค	-	-	-	-	-	88,332,120.64	88,332,120.64
เครื่องจักรและอุปกรณ์โรงงาน	5,354,500.00	-	5,354,500.00	-	-	-	5,354,500.00
อุปกรณ์คลังสินค้า	5,395,905.57	-	5,395,905.57	39,568.22	(76,900.00)	-	5,358,573.79
เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน	13,558,232.16	-	13,558,232.16	485,650.03	(421,948.05)	-	15,087,166.98
เครื่องใช้ในการดำเนินงาน	-	-	-	-	-	5,190,867.25	5,190,867.25
ยานพาหนะ	23,066,190.48	(10,654,737.38)	12,411,453.10	-	(433,644.86)	1,750,000.00	17,998,836.28
งานระหว่างก่อสร้าง	1,995,788.95	-	1,995,788.95	234,326.90	-	(1,828,731.85)	401,384.00
รวมราคาทุน	73,208,158.76	(10,654,737.38)	62,553,421.38	759,545.15	(1,125,522.91)	4,271,028.04	334,434,684.19

หน่วย: บาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	มาตรฐานการ รายงานทางการ เงินฉบับที่ 16	ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563	เคลื่อนไหวระหว่างปี				ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563
				เพิ่มขึ้น	ลดลง	รับโอน (โอนออก)	รับโอนกิจการ	
ค่าเสื่อมราคาสะสม:								
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	-	-	-	358,819.87	-	-	1,770,949.69	2,129,769.56
อาคารสำนักงานขาย	-	-	-	-	-	-	4,458,247.87	4,458,247.87
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	18,792,993.60	-	18,792,993.60	2,020,524.68	(193,029.00)	-	909,440.37	21,529,929.65
ระบบสาธารณูปโภค	-	-	-	450,873.24	-	-	2,225,277.55	2,676,150.79
เครื่องจักรและอุปกรณ์โรงงาน	5,354,253.00	-	5,354,253.00	-	-	-	-	5,354,253.00
อุปกรณ์คลังสินค้า	4,622,318.52	-	4,622,318.52	248,754.96	(76,899.00)	-	-	4,794,174.48
เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน	9,221,532.35	-	9,221,532.35	1,821,192.67	(327,831.40)	-	2,813,578.27	13,528,471.89
เครื่องใช้ในการดำเนินงาน	-	-	-	242,934.97	-	-	5,101,720.66	5,344,655.63
ยานพาหนะ	15,907,091.52	(3,771,196.46)	12,135,895.06	551,338.00	(433,643.86)	3,423,761.68	1,433,561.75	17,110,912.63
รวมค่าเสื่อมราคาสะสม	53,898,188.99	(3,771,196.46)	50,126,992.53	5,694,438.39	(1,031,403.26)	3,423,761.68	18,712,776.16	76,926,565.50
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าสินทรัพย์	(401,384.00)		(401,384.00)					(401,384.00)
สุทธิ	18,908,585.77		12,025,044.85					257,106,734.69

ค่าเสื่อมราคาสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 ได้บันทึกรวมอยู่ในกำไรขาดทุนของงบการเงินรวมจำนวนเงิน 20.80 ล้านบาท และ 11.96 ล้านบาท ตามลำดับ และรวมอยู่ในกำไรขาดทุนของงบการเงินเฉพาะกิจการจำนวนเงิน 5.69 ล้านบาท และ 5.53 ล้านบาท ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 กลุ่มบริษัทฯ มีอุปกรณ์ที่หักค่าเสื่อมราคาเต็มตามอายุการใช้งานแล้วแต่ยังคงใช้งานอยู่ มีราคาทุนก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมจำนวน 54.51 ล้านบาท (31 ธันวาคม พ.ศ. 2562: จำนวน 51.33 ล้านบาท)

บริษัทย่อยแห่งหนึ่งคือ บริษัท ดีแอนด์ดับบลิว (เอเชีย) จำกัด มีเครื่องจักรที่ใช้เป็นหลักประกันสินเชื่อเพื่อการซื้อเครื่องจักรกับธนาคารแห่งหนึ่ง ซึ่งมีราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 จำนวน 10.50 ล้านบาท (หมายเหตุ 23)

17. สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 สรุปได้ดังนี้

หน่วย: บาท								
งบการเงินรวม								
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	มาตรฐานการ รายงานทางการ เงินฉบับที่ 16	ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563	เคลื่อนไหวระหว่างปี				ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	
			เพิ่มขึ้น	ลดลง	รับโอนจากโครงการที่อยู่ อาศัยเพื่อผู้เกษียณอายุ ระหว่างพัฒนา	รับโอน (โอนออก)		
ราคาทุน:								
อาคาร	-	52,083,617.49	52,083,617.49	6,219,445.99	-	15,570,556.35	-	73,873,619.83
ยานพาหนะ	-	13,730,947.66	13,730,947.66	-	(1,185,046.73)	-	(4,271,028.04)	8,274,872.89
รวมราคาทุน	-	65,814,565.15	65,814,565.15	6,219,445.99	(1,185,046.73)	15,570,556.35	(4,271,028.04)	82,148,492.72
ค่าเสื่อมราคาสะสม:								
อาคาร	-	-	-	8,914,890.91	-	-	-	8,914,890.91
ยานพาหนะ	-	4,293,716.24	4,293,716.24	2,236,173.95	(338,306.48)	-	(3,423,761.68)	2,767,822.03
รวมค่าเสื่อมราคาสะสม	-	4,293,716.24	4,293,716.24	11,151,064.86	(338,306.48)	-	(3,423,761.68)	11,682,712.94
สุทธิ	-	-	61,520,848.91	-	-	-	-	70,465,779.78

หน่วย: บาท								
งบการเงินเฉพาะกิจการ								
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	มาตรฐานการ รายงานทางการ เงินฉบับที่ 16	ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563	เคลื่อนไหวระหว่างปี				ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	
			เพิ่มขึ้น	ลดลง	รับโอน (โอนออก)	รับโอนกิจการ		
ราคาทุน:								
อาคาร	-	39,138,340.68	39,138,340.68	2,942,225.73	-	-	3,145,265.77	45,225,832.18
ยานพาหนะ	-	10,654,737.38	10,654,737.38	-	(1,185,046.73)	(4,271,028.04)	-	5,198,662.61
รวมราคาทุน	-	49,793,078.06	49,793,078.06	2,942,225.73	(1,185,046.73)	(4,271,028.04)	3,145,265.77	50,424,494.79
ค่าเสื่อมราคาสะสม:								
อาคาร	-	-	-	4,001,202.57	-	-	174,736.99	4,175,939.56
ยานพาหนะ	-	3,771,196.46	3,771,196.46	1,619,246.38	(338,306.48)	(3,423,761.68)	-	1,628,374.68
รวมค่าเสื่อมราคาสะสม	-	3,771,196.46	3,771,196.46	5,620,448.95	(338,306.48)	(3,423,761.68)	174,736.99	5,804,314.24
สุทธิ	-	-	46,021,881.60	-	-	-	-	44,620,180.55

ค่าเสื่อมราคาสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 ได้บันทึกรวมอยู่ในกำไรขาดทุนของงบการเงินรวมจำนวนเงิน 11.15 ล้านบาท และรวมอยู่ในกำไรขาดทุนของงบการเงินเฉพาะกิจการจำนวนเงิน 5.62 ล้านบาท

18. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 สรุปได้ดังนี้

	หน่วย: บาท				ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563
	งบการเงินรวม				
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	เคลื่อนไหวระหว่างปี			
		เพิ่มขึ้น	ลดลง	รับโอน(โอนออก)	
ราคาทุน:					
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	18,173,279.54	2,036,153.62	-	1,301,443.68	21,510,876.84
ลิขสิทธิ์ และสิทธิบัตร	1,500,000.00	-	-	-	1,500,000.00
รายจ่ายในการพัฒนาออกแบบ					
ผลิตภัณฑ์ใหม่	2,705,784.89	417,000.00	-	-	3,122,784.89
โปรแกรมระหว่างติดตั้ง	3,572,698.94	-	-	(1,301,443.68)	2,271,255.26
ค่าสมาชิกสนามกอล์ฟ	-	2,750,000.00	-	-	2,750,000.00
รวมราคาทุน	25,951,763.37	5,203,153.62	-	-	31,154,916.99
ค่าตัดจำหน่ายสะสม:					
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	5,142,635.50	2,209,139.65	-	-	7,351,775.15
ลิขสิทธิ์ และสิทธิบัตร	1,499,995.00	-	-	-	1,499,995.00
รายจ่ายในการพัฒนาออกแบบ					
ผลิตภัณฑ์ใหม่	629,266.04	291,570.79	-	-	920,836.83
รวมตัดจำหน่ายสะสม	7,271,896.54	2,500,710.44	-	-	9,772,606.98
สุทธิ	18,679,866.83				21,382,310.01

	หน่วย: บาท				ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563
	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	เคลื่อนไหวระหว่างปี			
		เพิ่มขึ้น	ลดลง	รับโอนกิจการ	
ราคาทุน:					
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	16,530,675.54	289,999.40	-	1,351,675.68	18,172,350.62
ลิขสิทธิ์ และสิทธิบัตร	1,500,000.00	-	-	-	1,500,000.00
รายจ่ายในการพัฒนาออกแบบ					
ผลิตภัณฑ์ใหม่	1,215,000.00	417,000.00	-	-	1,632,000.00
โปรแกรมระหว่างติดตั้ง	300,000.00	-	-	-	300,000.00
ค่าสมาชิกสนามกอล์ฟ	-	-	-	2,750,000.00	2,750,000.00
รวมราคาทุน	19,545,675.54	706,999.40	-	4,101,675.68	24,354,350.62
ค่าตัดจำหน่ายสะสม:					
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	4,180,683.85	1,764,025.24	-	122,763.02	6,067,472.11
ลิขสิทธิ์ และสิทธิบัตร	1,499,995.00	-	-	-	1,499,995.00
รายจ่ายในการพัฒนาออกแบบ					
ผลิตภัณฑ์ใหม่	196,502.40	142,083.73	-	-	338,586.13
รวมตัดจำหน่ายสะสม	5,877,181.25	1,906,108.97	-	122,763.02	7,906,053.24
สุทธิ	13,668,494.29				16,448,297.38

ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 ได้บันทึกรวมอยู่ในกำไรขาดทุนของงบการเงินรวมจำนวนเงิน 2.50 ล้านบาท และ 1.45 ล้านบาท ตามลำดับ และรวมอยู่ในกำไรขาดทุนของงบการเงินเฉพาะกิจการจำนวนเงิน 1.91 ล้านบาท และ 0.88 ล้านบาท ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 กลุ่มบริษัทฯ มีสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่หักค่าตัดจำหน่ายเต็มตามอายุการใช้งานแล้วแต่ยังคงใช้งานอยู่มีราคาทุนก่อนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมจำนวน 4.91 ล้านบาท (31 ธันวาคม พ.ศ. 2562: จำนวน 4.56 ล้านบาท)

19. เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 ประกอบด้วย

	งบการเงินรวม			
	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)		หน่วย: บาท	
	2563	2562	2563	2562
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	MOR, MOR-3.18, MMR-1.25, MRR-1.50, F/D Rate+2	MMR-1.25, F/D Rate+2	26,110,754.91	7,968,990.09
ทรัสต์รีซีท	-	2	-	4,693,969.21
ทรัสต์รีซีทในประเทศ	3.48 - 4.25	4.25, 5	66,773,052.96	72,166,126.34
ตัวสัญญาใช้เงิน	MLR, MLR-2, 3.47 - 4.35	MLR-(1.25, 2), 4 - 4.75	174,433,844.66	137,148,729.79
เงินกู้ยืมระยะสั้น*				
- วงเงิน 61 ล้านบาท - The Teak Sathorn - Nanglinchee	-	MLR-1.40	-	60,804,117.55
- วงเงิน 63 ล้านบาท - Grandis Kingkeaw	-	MLR-1.40	-	63,000,000.00
รวม			267,317,652.53	345,781,932.98

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)		หน่วย: บาท	
	2563	2562	2563	2562
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	MOR-3.18, MMR-1.25	MMR-1.25	14,994,635.25	3,379,815.23
ทรัสต์รีซีท	-	2	-	4,693,969.21
ทรัสต์รีซีทในประเทศ	3.48 - 4.25	4.25, 5	66,773,052.96	72,166,126.34
ตัวสัญญาใช้เงิน	MLR, MLR-2, 3.47-4.35	MLR-2, 4 - 4.75	174,433,844.66	129,116,229.79
รวม			256,201,532.87	209,356,140.57

*ในระหว่างปี พ.ศ. 2563 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้จัดประเภทเงินกู้ยืมระยะสั้นข้างต้นไปเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเนื่องจากได้รับการขยายระยะเวลากำหนดชำระคืนจากภายใน 12 เดือนนับแต่วันที่ทำสัญญาเป็นภายใน 24 เดือนนับแต่วันที่ทำสัญญา (หมายเหตุ 23)

20. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 ประกอบด้วย

	หน่วย: บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
เจ้าหนี้การค้า				
เจ้าหนี้การค้ากิจการอื่น	69,560,896.63	74,260,756.38	63,793,243.45	48,324,113.48
เจ้าหนี้การค้ากิจการที่เกี่ยวข้องกัน	853,568.62	8,332,175.77	697,844.68	-
รวมเจ้าหนี้การค้า	70,414,465.25	82,592,932.15	64,491,088.13	48,324,113.48
เจ้าหนี้อื่น				
เงินอุดหนุนบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	118,387.71	213,354.39	19,937.42	15,000.00
เจ้าหนี้อื่น	12,050,405.69	16,086,410.74	4,052,672.00	11,055,191.81
เจ้าหนี้ส่วนบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	56,670.00	-	-
เจ้าหนี้ค่าโอนธุรกิจ - บริษัทย่อย	-	-	43,578,849.92	-
ค่านายหน้าค้ำจ่าย	5,598,301.06	10,105,839.85	4,876,946.21	8,840,388.51
ค่าใช้จ่ายค้ำจ่าย	16,003,638.30	12,513,432.41	9,949,980.72	6,724,778.95
ต้นทุนงาน โครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้เกษียณอายุ				
ระหว่างพัฒนาค้ำจ่าย	42,339,213.45	33,049,460.78	42,339,213.45	-
โบนัสค้ำจ่าย	6,268,499.99	6,268,499.99	6,268,499.99	6,268,499.99
ดอกเบี้ยค้ำจ่าย	3,215,234.02	3,878,229.72	3,215,234.02	3,553,366.70
ดอกเบี้ยค้ำจ่ายบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	305,095.89	4,744.27	309,840.16
เจ้าหนี้กรมสรรพากร	310,907.13	168,220.65	19,285.85	-
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	904,606.57	2,209,758.94	634,430.13	694,195.39
อื่น ๆ	310,053.38	145,489.13	-	-
รวมเจ้าหนี้อื่น	87,119,247.30	85,000,462.49	114,959,793.98	37,461,261.51
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	157,533,712.55	167,593,394.64	179,450,882.11	85,785,374.99

21. หนี้สินที่เกิดจากสัญญา - หมุนเวียน

หนี้สินที่เกิดจากสัญญา - หมุนเวียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 ประกอบด้วย

	หน่วย: บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา				
เงินจองและเงินมัดจำค่าซื้อห้องชุด	30,799,342.27	45,229,295.11	-	-
เงินมัดจำค่าสินค้ารับล่วงหน้า	17,246,676.20	14,595,487.85	4,986,952.99	3,393,193.08
เงินมัดจำห้องพัก	291,028.04	-	-	-
รวม	48,337,046.51	59,824,782.96	4,986,952.99	3,393,193.08

22. หนี้สินจากเงินที่ต้องคืนให้กับผู้เช่า

หนี้สินจากเงินที่ต้องคืนให้กับผู้เช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 ประกอบด้วย

	หน่วย: บาท			
	งบการเงินรวม			
	หมุนเวียน		ไม่หมุนเวียน	
	2563	2562	2563	2562
หนี้สินจากเงินที่ต้องคืนให้กับผู้เช่า	22,024,000.00	43,368,000.00	73,776,625.00	22,024,000.00
หัก ดอกเบี้ยจ่ายรอดำบัญชี	-	-	(47,267,690.31)	-
สุทธิ	22,024,000.00	43,368,000.00	26,508,934.69	22,024,000.00

	หน่วย: บาท			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	หมุนเวียน		ไม่หมุนเวียน	
	2563	2562	2563	2562
หนี้สินจากเงินที่ต้องคืนให้กับผู้เช่า	22,024,000.00	-	73,776,625.00	-
หัก ดอกเบี้ยจ่ายรอดำบัญชี	-	-	(47,267,690.31)	-
สุทธิ	22,024,000.00	-	26,508,934.69	-

23. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 สรุปได้ดังนี้

	หน่วย: บาท				
	ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563	รายการเคลื่อนไหวระหว่างปี			ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563
		รายการเคลื่อนไหวระหว่างปี		รับโอนจาก เงินกู้ยืมระยะสั้น	
		เพิ่มขึ้น	ลดลง		
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน					
วงเงินรวม 599.72 ล้านบาท - เพื่อโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	272,762,101.67	74,679,633.00	(103,794,736.93)	123,804,117.55	367,451,115.29
วงเงินรวม 60 ล้านบาท - เพื่อโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้เกษียณอายุระหว่างพัฒนา	60,000,000.00	-	(15,763,604.89)	-	44,236,395.11
วงเงินรวม 8.93 ล้านบาท - เพื่อซื้อเครื่องจักร	-	8,925,000.00	(1,347,872.44)	-	7,577,127.56
วงเงินรวม 46.63 ล้านบาท - เพื่อช่วยเหลือจากผลกระทบ COVID - 19	-	42,398,619.56	-	-	42,398,619.56
รวม	332,762,101.67	126,003,252.56	(120,906,214.26)	123,804,117.55	461,663,257.52
หัก ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(60,000,000.00)				(217,176,356.91)
สุทธิ	272,762,101.67				244,486,900.61

	หน่วย: บาท				
	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ณ วันที่ 1 มกราคม	รายการเคลื่อนไหวระหว่างปี			ณ วันที่ 31 ธันวาคม
	พ.ศ. 2563	เพิ่มขึ้น	ลดลง	รับโอนกิจการ	พ.ศ. 2563
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน					
วงเงินรวม 60 ล้านบาท - เพื่อโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้เกษียณอายุระหว่างพัฒนา	-	-	-	44,236,395.11	44,236,395.11
วงเงินรวม 36.63 ล้านบาท - เพื่อช่วยเหลือจากผลกระทบ COVID - 19	-	24,631,619.56	-	7,767,000.00	32,398,619.56
รวม	-	24,631,619.56	-	52,003,395.11	76,635,014.67
หัก ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-				(44,236,395.11)
สุทธิ	-				32,398,619.56

วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 กลุ่มบริษัทฯ มีวงเงินกู้ยืมเงินระยะยาวเพื่อรับการสนับสนุนทางการเงินกับธนาคารพาณิชย์ในประเทศ 4 แห่ง ซึ่งมีเงื่อนไขที่สำคัญตามสัญญา ดังนี้

วงเงิน	วงเงิน หน่วย: ล้านบาท	ระยะเวลาชำระหนี้	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ
วงเงิน - เพื่อโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์			
1	154.47	48 เดือนนับแต่วันที่ 16 พฤษภาคม พ.ศ. 2561	ร้อยละ MLR-1.65 ต่อปี
2	161.25	48 เดือนนับแต่วันที่ 29 ตุลาคม พ.ศ. 2561	ร้อยละ MLR-1.65 ต่อปี
3	160.00*	36 เดือนนับแต่วันที่ 5 ตุลาคม พ.ศ. 2561	ร้อยละ MLR-0.75 ต่อปี
4	61.00*	24 เดือนนับแต่วันที่ 14 พฤษภาคม พ.ศ. 2562	ร้อยละ MLR-1.40 ต่อปี
5	63.00*	24 เดือนนับแต่วันที่ 7 ตุลาคม พ.ศ. 2562	ร้อยละ MLR-1.40 ต่อปี
รวม	599.72		
วงเงิน - เพื่อโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้เกษียณอายุระหว่างพัฒนา			
6	60.00**	36 เดือนนับแต่วันที่ 19 พฤศจิกายน พ.ศ. 2562	ร้อยละ MLR ต่อปี
รวม	60.00		
วงเงิน - เพื่อซื้อเครื่องจักร			
7	8.93	48 เดือนนับแต่วันที่ 16 พฤษภาคม พ.ศ. 2563	ร้อยละ 7.71 ต่อปี
รวม	8.93		
วงเงิน - เพื่อช่วยเหลือจากผลกระทบ COVID - 19			
8	10.00	60 เดือนนับแต่วันที่ 5 พฤษภาคม พ.ศ. 2563	เดือนที่ 1-24 ร้อยละ MLR-1.6 ต่อปี เดือนที่ 25-60 ร้อยละ MLR ต่อปี
9	24.63	60 เดือนนับแต่วันที่ 10 ตุลาคม พ.ศ. 2563	ร้อยละ MLR-2.65 ต่อปี
10	12.00**	24 เดือนนับแต่วันที่ 18 พฤศจิกายน พ.ศ. 2563	ร้อยละ 2 ต่อปี
รวม	46.63		
รวมทั้งสิ้น	715.28		

วงเงินกู้ยืมระยะยาวดังกล่าวข้างต้นค้ำประกันโดยบัญชีเงินฝากประจำกรรมสิทธิ์ของบริษัท บิวเคอร์สมาร์ท จำกัด (มหาชน) ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการ เครื่องจักรของบริษัทย่อย และค้ำประกันโดยบริษัท บิวเคอร์สมาร์ท จำกัด (มหาชน)

*เงื่อนไขทางการเงินที่สำคัญที่ต้องปฏิบัติตามสำหรับวงเงินกู้วันที่ 3 4 และ 5: วงเงินรวม 284.00 ล้านบาท สรุปได้ดังนี้

1. กำหนดให้บริษัทขอยืมไม่ลดทุนจดทะเบียน หรือเข้าควบกับนิติบุคคลอื่น
2. กำหนดให้บริษัทขอยืมไม่เปลี่ยนแปลงสภาพความเป็นนิติบุคคล คณะกรรมการบริษัทขอยืม หรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อบังคับ และ/หรือวัตถุประสงค์
3. กำหนดให้บริษัทขอยืมไม่เปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นไปจากสัดส่วนการถือหุ้น ณ วันที่ทำสัญญา

**เงื่อนไขทางการเงินที่สำคัญที่ต้องปฏิบัติตามสำหรับวงเงินกู้วันที่ 6 และ 10: วงเงินรวม 72.00 ล้านบาท สรุปได้ดังนี้

1. กำหนดให้บริษัทฯ ต้องรักษาสถานะของบริษัทตามงบการเงินฉบับจัดส่งตามกรมสรรพากร ไม่ให้มีผลขาดทุนเกินทุน และ/หรือ จัดหาแหล่งเงินทุนอื่น เพื่อให้ส่วนทุนเป็นบวก
2. กำหนดให้บริษัทฯ ห้ามให้กรรมการ/ผู้ถือหุ้น/กิจการในเครือ กู้ยืมเงิน เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ถือหุ้น

24. หนี้สินตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 ประกอบด้วย

	หน่วย: บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
หนี้สินตามสัญญาเช่า				
- ภายใน 1 ปี	17,880,490.10	2,325,427.68	7,917,110.44	1,682,967.96
- เกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	68,881,997.07	4,464,581.08	45,076,009.03	3,036,966.34
<u>หัก ดอกเบี้ยจ่ายรอดัดบัญชี</u>	<u>(12,726,040.26)</u>	<u>(641,690.52)</u>	<u>(8,989,302.84)</u>	<u>(462,459.45)</u>
มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตามสัญญาเช่า	74,036,446.91	6,148,318.24	44,003,816.63	4,257,474.85
<u>หัก ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี</u>	<u>(14,352,798.38)</u>	<u>(2,034,062.12)</u>	<u>(5,934,022.57)</u>	<u>(1,482,989.02)</u>
สุทธิ	59,683,648.53	4,114,256.12	38,069,794.06	2,774,485.83

25. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น - สุทธิ

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น - สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 ประกอบด้วย

	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)		หน่วย: บาท	
	งบการเงินรวมและ		งบการเงินรวมและ	
	2563	2562	2563	2562
ตัวแลกเปลี่ยนระยะสั้น	6.2 - 7	6.2	30,000,000.00	50,000,000.00
หุ้นกู้ระยะสั้น	-	6.4	-	90,000,000.00
รวม			30,000,000.00	140,000,000.00
<u>หัก ดอกเบี้ยจ่ายรอดัดบัญชี - ตัวแลกเปลี่ยนระยะสั้น</u>			<u>(885,263.98)</u>	<u>(243,700.43)</u>
สุทธิ			29,114,736.02	139,756,299.57

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 บริษัทฯ มีตัวแลกเปลี่ยนระยะสั้นวงเงินไม่เกิน 214.52 ล้านบาท ระยะเวลาไม่เกิน 270 วันครบกำหนดวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2564 ที่อนุมัติให้เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุน เพื่อสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัทฯ แห่งหนึ่ง และหรือเป็นทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 บริษัทฯ มีหุ้นกู้ระยะสั้นจำนวนเงินรวม 90.00 ล้านบาท ชนิดระบุผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน คืนเงินต้นครั้งเดียวเมื่อครบกำหนดไถ่ถอน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ครอบคลุมและไถ่ถอนแล้วในวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2563

26. ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

การเปลี่ยนแปลงมูลค่าปัจจุบันของประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 มีดังนี้

	หน่วย: บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 1 มกราคม	8,108,004.98	8,504,311.00	6,373,655.00	6,465,027.00
เพิ่มขึ้นจากการโอนกิจการ	-	-	1,435,074.50	-
ส่วนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน:				
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	1,047,009.96	1,142,748.50	891,728.21	891,162.00
ต้นทุนดอกเบี้ย	245,090.96	251,030.98	201,803.25	196,524.00
ต้นทุนบริการในอดีต	-	605,686.50	-	360,588.00
ส่วนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น :				
กำไรจากการประมาณการตาม				
หลักคณิตศาสตร์ประกันภัย				
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลง				
ข้อสมมติทางการเงิน	-	(2,344,562.00)	-	(1,856,740.00)
ส่วนที่เกิดจากการปรับปรุงจากประสบการณ์	-	(51,210.00)	-	317,094.00
ผลประโยชน์ที่จ่ายในระหว่างปี	(2,000,200.00)	-	(2,000,200.00)	-
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม	7,399,905.90	8,108,004.98	6,902,060.96	6,373,655.00

ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 ได้บันทึกรวมอยู่ในกำไรขาดทุนของงบการเงินรวมจำนวนเงิน 1.29 ล้านบาท และ 2.00 ล้านบาท ตามลำดับ และรวมอยู่ในกำไรขาดทุนของงบการเงินเฉพาะกิจการจำนวนเงิน 1.09 ล้านบาท และ 1.45 ล้านบาท ตามลำดับ

ข้อสมมติเกี่ยวกับอัตราคิดลดประมาณการจากอัตราผลตอบแทนถัวเฉลี่ยของพันธบัตรรัฐบาล และสะท้อนประมาณการของจังหวะเวลาของการจ่ายผลประโยชน์

ข้อสมมติเกี่ยวกับอัตราบรรณาณในการประมาณการความเป็นไปได้ที่จะอยู่จนเกษียณในอนาคตอย่างสมเหตุสมผลประมาณการจากตารางบรรณาณ

ข้อสมมติในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่สำคัญ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 (แสดงด้วยค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก) มีดังนี้

	(อัตราร้อยละ/ปี)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
อัตราคิดลด	2.55 - 3.29	2.55 - 3.29	2.66	2.66
เงินเดือนรายเดือนในอนาคตที่เพิ่มขึ้น	6.34	6.34	6.34	6.34

(อัตราร้อยละ/ปี)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
อัตรามรณะ	ร้อยละ 100 ของตาราง มรณะไทย พ.ศ. 2560	ร้อยละ 100 ของตาราง มรณะไทย พ.ศ. 2560	ร้อยละ 100 ของตาราง มรณะไทย พ.ศ. 2560	ร้อยละ 100 ของตาราง มรณะไทย พ.ศ. 2560

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติหลัก แสดงถึงผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติหลักต่อมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 มีรายละเอียดดังนี้

หน่วย: ล้านบาท

	การเปลี่ยนแปลงมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น 0.5%	ลดลง 0.5%	เพิ่มขึ้น 0.5%	ลดลง 0.5%
อัตราคิดลด	(8.67)	9.28	(6.77)	7.22
อัตรากำไรขั้นต้นเงินเดือน	9.34	(8.61)	7.27	(6.72)
อัตรากำไรหมุนเวียน	(8.53)	9.41	(6.66)	7.34

การวิเคราะห์การครบกำหนดของการจ่ายชำระผลประโยชน์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 มีรายละเอียดดังนี้

หน่วย: บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
ภายใน 1 ปี		-		-
มากกว่า 1 ปี ไม่เกิน 5 ปี		7,711,589.86		5,042,697.60
เกินกว่า 5 ปี		12,046,479.84		9,216,238.34

เมื่อวันที่ 5 เมษายน พ.ศ. 2562 พระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน (ฉบับที่ 7) พ.ศ. 2562 ได้ประกาศลงในราชกิจจานุเบกษา ซึ่งได้กำหนดอัตราค่าชดเชยเพิ่มเติมกรณีนายจ้างเลิกจ้าง สำหรับลูกจ้างซึ่งทำงานติดต่อกันครบ 20 ปีขึ้นไปให้มีสิทธิได้รับค่าชดเชยไม่น้อยกว่าค่าจ้างอัตราสุดท้าย 400 วัน กฎหมายดังกล่าวจะมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 5 พฤษภาคม พ.ศ. 2562 เป็นต้นไป การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวถือเป็นการแก้ไขโครงการสำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน บริษัทฯ และบริษัทฯ ย่อยได้บันทึกผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวโดยรับรู้ต้นทุนบริการในอดีตเป็นค่าใช้จ่ายทันทีในกำไรหรือขาดทุนของงวดที่กฎหมายมีผลบังคับใช้ คือ ไตรมาสที่สองของปี พ.ศ. 2562

27. ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 ประกอบด้วย

หน่วย: บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	-	11,315,632.83	16,461,954.90	3,962,459.92
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	2,701,502.03	-	-	-

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์และหนี้สินภายใต้การตัดบัญชีที่เกิดขึ้นในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 มีดังนี้

	หน่วย: บาท						
	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่		ณ วันที่	ณ วันที่			ณ วันที่
	1 มกราคม	กำไร	31 ธันวาคม	1 มกราคม	กำไร		31 ธันวาคม
พ.ศ. 2563	(ขาดทุน)	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2563	รับโอนธุรกิจ	(ขาดทุน)	พ.ศ. 2563	
สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี							
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	2,320,060.53	45,020.87	2,365,081.40	2,008,993.64	-	-	2,008,993.64
ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าสินค้า	1,080,503.99	-	1,080,503.99	678,735.28	-	-	678,735.28
ค่าเผื่อการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	21,284,227.18	21,284,227.18
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับ							
ผลประโยชน์พนักงาน	1,621,600.99	(141,619.81)	1,479,981.18	1,274,731.00	287,014.90	(181,333.72)	1,380,412.18
หนี้สินจากเงินที่ต้องคืนให้กับผู้เช่า	983,757.85	(487,387.47)	496,370.38	-	474,059.35	22,311.20	496,370.55
ขาดทุนทางภาษี	18,174,067.43	(18,174,067.43)	-	-	-	-	-
ผลกระทบจากการตัดรายการระหว่างกัน	5,304,157.97	(913,042.16)	4,391,115.81	-	3,127,770.94	-	3,127,770.94
รวมสินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี	29,484,148.76	(19,671,096.00)	9,813,052.76	3,962,459.92	3,888,845.19	21,125,204.66	28,976,509.77
หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี							
ค่าเสื่อมราคาทางภาษี - อสังหาริมทรัพย์							
เพื่อการลงทุน	(728,659.33)	(504,494.06)	(1,233,153.39)	-	(1,184,272.37)	(48,881.05)	(1,233,153.42)
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของ							
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(17,439,856.60)	6,158,455.20	(11,281,401.40)	-	(11,281,401.45)	-	(11,281,401.45)
รวมหนี้สินภายใต้การตัดบัญชี	(18,168,515.93)	5,653,961.14	(12,514,554.79)	-	(12,465,673.82)	(48,881.05)	(12,514,554.87)
สุทธิ	11,315,632.83	(14,017,134.86)	(2,701,502.03)	3,962,459.92	(8,576,828.63)	21,076,323.61	16,461,954.90
แสดงในงบแสดงฐานะการเงินดังนี้:							
สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี - สุทธิ	11,315,632.83	-	-	3,962,459.92	-	-	16,461,954.90
หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี - สุทธิ	-	-	(2,701,502.03)	-	-	-	-
	11,315,632.83		(2,701,502.03)	3,962,459.92			16,461,954.90

	หน่วย: บาท							
	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ณ วันที่		ณ วันที่	ณ วันที่			ณ วันที่	
	1 มกราคม	กำไร	กำไรขาดทุน	1 มกราคม	กำไร	กำไรขาดทุน	31 ธันวาคม	
พ.ศ. 2562	(ขาดทุน)	เบ็ดเสร็จอื่น	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2562	(ขาดทุน)	เบ็ดเสร็จอื่น	พ.ศ. 2562	
สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี								
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	2,131,800.81	188,259.72	-	2,320,060.53	1,860,733.92	148,259.72	-	2,008,993.64
ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าสินค้า	1,080,503.99	-	-	1,080,503.99	678,735.28	-	-	678,735.28
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับ								
ผลประโยชน์พนักงาน	1,700,862.20	399,893.19	(479,154.40)	1,621,600.99	1,293,005.40	289,654.80	(307,929.20)	1,274,731.00
ผลแตกต่างค่าเสื่อมราคา	79,596.88	(79,596.88)	-	-	84,144.25	(84,144.25)	-	-
หนี้สินจากเงินที่ต้องคืนให้กับผู้เช่า	547,811.18	435,946.67	-	983,757.85	-	-	-	-
ขาดทุนทางภาษี	15,698,239.37	2,475,828.06	-	18,174,067.43	-	-	-	-
ผลกระทบจากการตัดรายการระหว่างกัน	-	5,304,157.97	-	5,304,157.97	-	-	-	-
รวมสินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี	21,238,814.43	8,724,488.73	(479,154.40)	29,484,148.76	3,916,618.85	353,770.27	(307,929.20)	3,962,459.92

หน่วย: บาท

	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่		ณ วันที่		ณ วันที่		ณ วันที่	
	1 มกราคม พ.ศ. 2562	กำไร (ขาดทุน)	กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	1 มกราคม พ.ศ. 2562	กำไร (ขาดทุน)	กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	31 ธันวาคม พ.ศ. 2562
หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี								
ค่าเสื่อมราคาทางภาษี - อสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน	(278,301.20)	(450,358.13)	-	(728,659.33)	-	-	-	-
กำไรจากการปรับมูลค่าสุทธิของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(15,333,773.81)	(2,106,082.79)	-	(17,439,856.60)	-	-	-	-
รวมหนี้สินภายใต้การตัดบัญชี สุทธิ	5,626,739.42	6,168,047.81	(479,154.40)	11,315,632.83	3,916,618.85	353,770.27	(307,929.20)	3,962,459.92
แสดงในงบแสดงฐานะการเงินดังนี้:								
สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี - สุทธิ	7,018,847.42			11,315,632.83	3,916,618.85			3,962,459.92
หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี - สุทธิ	(1,392,108.00)			-	-			-
	5,626,739.42			11,315,632.83	3,916,618.85			3,962,459.92

บริษัทย่อยทุกแห่งมีผลขาดทุนทางภาษียกไปที่ยังไม่ได้ใช้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 ซึ่งฝ่ายบริหารเห็นว่าบริษัทย่อยดังกล่าวจะยังไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะนำผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้เข้ามาใช้ประโยชน์ได้ จึงยังไม่ได้รับรู้เป็นสินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี

สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชีที่กลุ่มบริษัทฯ ไม่ได้รับรู้ไว้ในงบแสดงฐานะการเงิน ประกอบด้วย

หน่วย: บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
	ผลขาดทุนสะสมทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้			
หมดอายุในอีก 1 ปี	155,087.63	155,087.63	-	-
หมดอายุในอีก 2-5 ปี	8,380,807.89	2,210,836.75	-	-
ผลแตกต่างชั่วคราว	690,202.52	697,802.52	-	-
รวม	9,226,098.04	3,063,726.90	-	-

28. ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 มีดังนี้

หน่วย: บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
	ภาษีเงินได้ปัจจุบัน			
สำหรับงวดปัจจุบัน	8,634,807.17	12,455,566.72	8,634,807.13	11,302,124.94
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่าง ชั่วคราวและการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	14,017,134.86	(6,168,047.81)	(21,076,323.61)	(353,770.27)
ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้	22,651,942.03	6,287,518.91	(12,441,516.48)	10,948,354.67

กระทบยอดเพื่อหาอัตราภาษีที่แท้จริงสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 มีดังนี้

	หน่วย: บาท			
	งบการเงินรวม			
	2563		2562	
	อัตราภาษี (ร้อยละ)	หน่วย : บาท	อัตราภาษี (ร้อยละ)	หน่วย : บาท
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้		(65,423,173.20)		31,204,012.65
ภาษีเงินได้ปัจจุบันตามอัตราภาษี	20.00	(13,084,634.64)	20.00	6,240,802.53
ค่าใช้จ่ายที่ไม่ถือเป็นค่าใช้จ่ายตามประมวลรัษฎากร	(0.62)	403,306.96	(0.50)	(156,816.10)
ผลขาดทุนในปีปัจจุบันที่ไม่รับรู้เป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(28.84)	18,870,029.30	1.74	541,878.95
ตัดจำหน่ายสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลขาดทุน	(27.78)	18,174,067.43	-	-
ผลขาดทุนในปีก่อนที่ไม่รับรู้เป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี แต่นำมาใช้ลดค่าใช้จ่ายภาษี	0.02	(14,476.55)	(0.12)	(36,054.58)
ผลแตกต่างชั่วคราวในปีก่อนที่ไม่รับรู้เป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(0.55)	361,996.55	(2.69)	(840,026.32)
ผลกระทบจากการตัดรายการระหว่างกัน	3.15	(2,058,347.02)	1.72	537,734.43
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(34.62)	22,651,942.03	20.15	6,287,518.91

	หน่วย: บาท			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2563		2562	
	อัตราภาษี (ร้อยละ)	หน่วย: บาท	อัตราภาษี (ร้อยละ)	หน่วย: บาท
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้		(64,224,404.46)		53,395,621.24
ภาษีเงินได้ปัจจุบันตามอัตราภาษี	20.00	(12,844,880.89)	20.00	10,679,124.25
ค่าใช้จ่ายที่ไม่ถือเป็นค่าใช้จ่ายตามประมวลรัษฎากร	(0.34)	217,981.06	0.50	269,230.42
ผลขาดทุนในปีปัจจุบันที่ไม่รับรู้เป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	0.12	(73,987.49)	-	-
ผลแตกต่างชั่วคราวในปีก่อนที่ไม่รับรู้เป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(0.40)	259,370.84	-	-
ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้	19.38	(12,441,516.48)	20.50	10,948,354.67

29. สำรองตามกฎหมาย

บริษัทฯ ได้จัดสรรสำรองตามกฎหมายตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน จำกัด พ.ศ. 2535 ไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหักด้วยขาดทุนสะสม (ถ้ามี) จนกว่าสำรองจะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ สำรองตามกฎหมายไม่สามารถนำมาจ่ายปันผลได้

30. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงาน

กลุ่มบริษัทฯ ได้จัดให้มีกองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงานตามความในพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 และเข้าเป็นกองทุนจดทะเบียน โดยได้รับอนุมัติจากกระทรวงการคลัง ตามระเบียบกองทุนพนักงานต้องจ่ายเงินสะสมเข้ากองทุนในอัตราร้อยละ 3 ของเงินเดือน และกลุ่มบริษัทฯ จ่ายสมทบเข้ากองทุนนี้ในอัตราร้อยละ 3 ของเงินเดือนพนักงานเช่นกัน กลุ่มบริษัทฯ ได้แต่งตั้งผู้จัดการกองทุนรับอนุญาตแห่งหนึ่ง เพื่อบริหารกองทุนให้เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎกระทรวงฉบับที่ 2 (พ.ศ. 2532) ออกตามความในพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 กลุ่มบริษัทฯ ได้จ่ายเงินสมทบกองทุนเป็นจำนวนเงิน 3.38 ล้านบาท (ปี พ.ศ. 2562: 2.23 ล้านบาท)

31. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายตามลักษณะที่สำคัญ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 ได้แก่

	หน่วย: บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
การเปลี่ยนแปลงของสินค้าสำเร็จรูปและงานระหว่างทำ	13,991,844.47	6,350,345.96	18,316,052.53	1,824,605.46
การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	28,198,152.94	(181,975,698.90)	-	-
ซื้อสินค้าสำเร็จรูป	326,138,406.63	331,954,983.35	201,078,232.15	327,028,664.32
ค่าที่ดิน ค่าที่ปรึกษาโครงการ และค่าก่อสร้าง	130,964,072.14	372,108,384.18	-	-
วัตถุดิบและวัสดุสิ้นเปลืองใช้ไป	31,899,238.51	47,947,836.86	10,269,509.29	7,606,208.29
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	34,456,751.70	13,416,525.27	13,220,900.60	6,411,945.46
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	102,237,442.09	117,202,190.06	65,105,571.95	78,896,771.60
ค่านายหน้าขาย ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย	25,503,548.27	40,323,554.11	11,403,465.40	17,310,415.32
ค่าขนส่งและจัดจำหน่าย	5,160,785.17	8,492,473.23	4,265,184.43	7,190,188.67
ค่าเช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	7,991,875.87	16,448,457.04	1,180,896.31	6,222,474.86
ค่าที่ปรึกษาและค่าบริการวิชาชีพ	7,227,093.99	4,047,194.47	2,870,439.00	2,024,165.00

32. เงินปันผลจ่าย

ปี พ.ศ. 2562

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ประจำปี พ.ศ. 2562 เมื่อวันที่ 30 เมษายน พ.ศ. 2562 มีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลจากการดำเนินงานสำหรับปี พ.ศ. 2561 ในอัตราร้อยละ 0.015 บาท เป็นจำนวนเงินรวม 31.96 ล้านบาท กำหนดจ่ายในวันที่ 28 พฤษภาคม พ.ศ. 2562

33. การนำเสนอข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

กลุ่มบริษัทฯ ได้นำเสนอข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงานธุรกิจ โดยพิจารณาจากระบบการบริหาร การจัดการและ โครงสร้างการรายงานทางการเงินภายในของกลุ่มบริษัทฯ เป็นเกณฑ์ในการกำหนดส่วนงาน

ผลการดำเนินงานตามส่วนงาน และสินทรัพย์ตามส่วนงาน รวมรายการที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับส่วนงาน หรือที่สามารถปันส่วนให้กับส่วนงาน ได้อย่างสมเหตุสมผล รายการที่ไม่สามารถปันส่วนได้ส่วนใหญ่ประกอบด้วย สินทรัพย์ รายได้อื่น ค่าใช้จ่ายในการขาย ค่าใช้จ่ายในการบริหาร และต้นทุนทางการเงิน

ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงานธุรกิจและการกระทบยอดกำไรหรือขาดทุนตามส่วนงานที่รายงานของกลุ่มบริษัทฯ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 มีดังต่อไปนี้

หน่วย: พันบาท

	ขายวัสดุก่อสร้าง		ขายสินค้าพร้อมติดตั้ง		โครงการที่อยู่อาศัย เพื่อผู้เกษียณอายุ		ต้นทุนโครงการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์		ส่วนกลาง		ตัดรายการ ระหว่างส่วนงาน		งบการเงินรวม	
	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562
รายได้จากการขายและการให้บริการ	349,972.73	483,152.21	58,875.83	87,633.73	113,180.90	35,412.63	210,169.02	243,430.03	-	-	-	-	732,198.48	849,628.60
รายได้ระหว่างส่วนงาน	2,461.70	527.32	948.28	15,047.24	-	-	-	-	-	-	(3,409.98)	(15,574.56)	-	-
ต้นทุนขายและการให้บริการ	(237,269.65)	(330,192.22)	(64,244.61)	(81,443.15)	(97,101.93)	(31,181.28)	(166,573.06)	(190,132.69)	-	-	11,727.00	7,591.37	(553,462.25)	(625,357.97)
กำไร(ขาดทุน)ตามส่วนงาน	115,164.78	153,487.31	(4,420.50)	21,237.82	16,078.97	4,231.35	43,595.96	53,297.34	-	-	8,317.02	(7,983.19)	178,736.23	224,270.63
รายได้ดอกเบี้ย					136.40	15.24	7.59	457.25	27,013.00	22,962.18	(26,451.93)	(21,862.58)	705.06	1,572.09
รายได้อื่น					1,417.38	32.63	1,100.07	130.78	2,394.98	6,266.84	(1,730.07)	(3,101.06)	3,182.36	3,329.19
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย					(20,205.86)	(14,786.10)	(25,209.38)	(21,342.53)	(39,748.70)	(60,175.28)	-	-	(85,163.94)	(96,303.91)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร					(26,955.85)	(13,658.54)	(12,098.27)	(12,377.46)	(62,891.91)	(76,865.74)	876.34	2.36	(101,069.69)	(102,899.38)
กำไร(ขาดทุน)จากอัตราแลกเปลี่ยน - สุทธิ					(0.84)	-	-	-	(321.36)	201.11	-	-	(322.20)	201.11
กำไร(ขาดทุน)จากการปรับมูลค่าชุดสิทธิธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน					(30,792.27)	10,528.51	-	-	-	-	-	-	(30,792.27)	10,528.51
กำไร(ขาดทุน)จากกิจกรรมดำเนินงาน					(60,322.07)	(13,636.91)	7,395.97	20,165.38	(73,553.99)	(107,610.89)	(18,988.64)	(32,944.47)	(34,724.45)	40,698.24
ต้นทุนทางการเงิน					(22,801.14)	(203.43)	(8,498.40)	(3,018.24)	(21,405.51)	(14,207.70)	22,006.32	7,935.13	(30,698.73)	(9,494.24)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้					(83,123.21)	(13,840.34)	(1,102.43)	17,147.14	(94,959.50)	(121,818.59)	3,017.68	(25,009.34)	(65,423.18)	31,204.00
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้					(12,983.16)	2,732.18	4.13	(3,442.29)	12,524.36	(10,881.56)	(22,197.27)	5,304.16	(22,651.94)	(6,287.51)
กำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับปี					(96,106.37)	(11,108.16)	(1,098.30)	13,704.85	(82,435.14)	(132,700.15)	(19,179.59)	(19,705.18)	(88,075.12)	24,916.49

ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับการกระทบยอดรายการสินทรัพย์ และรายการอื่น ๆ ที่มีสาระสำคัญของแต่ละส่วนงานกับจำนวนรวมของกลุ่มบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 มีดังต่อไปนี้

	หน่วย: พันบาท											
	ขายวัสดุก่อสร้าง		ขายสินค้าพร้อมติดตั้ง		โครงการที่อยู่อาศัยเพื่อผู้เกษียณอายุ		ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		ตัดรายการระหว่างกัน		งบการเงินรวม	
	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน												
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน	47,749.09	48,429.00	3,000.00	3,000.00	-	-	-	-	-	-	50,749.09	51,429.00
โครงการที่อยู่อาศัยเพื่อผู้เกษียณอายุระหว่างพัฒนา	-	-	-	-	182,514.22	467,720.06	-	-	-	(21,298.18)	182,514.22	446,421.88
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	-	-	-	-	205,100.00	233,244.20	-	-	-	-	205,100.00	233,244.20
อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	9,374.19	18,908.59	16,312.04	18,508.80	249,792.31	10,444.75	1,150.28	1,688.56	-	-	276,628.82	49,550.70
สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ	38,794.79	-	9,685.68	-	21,985.31	-	-	-	-	-	70,465.78	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	12,480.86	13,668.49	3,369.14	3,709.93	4,221.88	1,301.45	1,310.42	-	-	-	21,382.30	18,679.87
อื่นๆ	36,106.11	16,451.79	2,259.42	2,047.06	(7,111.15)	1,858.08	2,297.00	2,292.88	(17,319.38)	5,304.15	16,232.00	27,953.96
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	144,505.04	97,457.87	34,626.28	27,265.79	656,502.57	714,568.54	4,757.70	3,981.44	(17,319.38)	(15,994.03)	823,072.21	827,279.61

กลุ่มบริษัทฯ มีลูกค้ายรายใหญ่สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 จำนวนหนึ่งราย เป็นรายได้จากการขายวัสดุก่อสร้าง จำนวนเงินรวม 41.88 ล้านบาท

ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงานภูมิศาสตร์

กลุ่มบริษัทฯ นำเสนอรายได้ตามส่วนงานแยกตามที่ตั้งทางภูมิศาสตร์ของลูกค้า นอกจากนี้กลุ่มบริษัทฯ มีสินทรัพย์ในต่างประเทศเป็นจำนวนเงินไม่เป็นสาระสำคัญ

ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงานภูมิศาสตร์ของกลุ่มบริษัทฯ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 มีดังต่อไปนี้

	หน่วย: พันบาท							
	ในประเทศไทย		ต่างประเทศ		ตัดรายการระหว่างส่วนงาน		งบการเงินรวม	
	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม								
รายได้จากการขายและการให้บริการ	689,107.04	771,794.80	46,501.41	93,686.32	(3,409.97)	(15,852.52)	732,198.48	849,628.60

34. เครื่องมือทางการเงิน

ก) นโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

กลุ่มบริษัทฯ ต้องเผชิญกับความเสี่ยงทางการเงินที่สำคัญได้แก่ ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน และความเสี่ยงจากสินเชื่อ กลุ่มบริษัทฯ ได้กู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการดำเนินงานซึ่งต้องจ่ายอัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัว รายได้จากการขายและต้นทุนขายมีบางส่วนที่เป็นเงินตราต่างประเทศ และความเสี่ยงจากสินเชื่อเกิดจากการที่กลุ่มบริษัทฯ ขายสินค้าโดยให้สินเชื่อแก่ลูกค้า

กลุ่มบริษัทฯ จะพิจารณาเลือกใช้เครื่องมือและอนุพันธ์ทางการเงินเพื่อบริหารความเสี่ยงดังกล่าวตามความเหมาะสม กลุ่มบริษัทฯ ไม่มีนโยบายประกอบธุรกรรมตราสารอนุพันธ์ทางการเงินเพื่อการเก็งกำไรหรือเพื่อการค้า

ข) ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทฯ มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยเนื่องจากมีเงินฝากกับสถาบันการเงิน เงินลงทุนระยะสั้น หนี้สินกับสถาบันการเงิน และหุ้นกู้ อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินดังกล่าวส่วนใหญ่จัดอยู่ในประเภทระยะสั้น กลุ่มบริษัทฯ เชื่อว่าความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยในตลาดในอนาคตจะไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกิจการ ดังนั้นกลุ่มบริษัทฯ จึงมิได้ใช้ตราสารอนุพันธ์ทางการเงินเพื่อป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว

ค) ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

กลุ่มบริษัทฯ มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ เนื่องจากกลุ่มบริษัทฯ มีเจ้าหนี้และรายการซื้อสินค้าที่คาดว่าจะเกิดที่เป็นเงินตราต่างประเทศในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 กลุ่มบริษัทฯ ไม่มีการป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนของเจ้าหนี้การค้าที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่เป็นสกุลเงินตราต่างประเทศที่ไม่ได้มีการทำสัญญาป้องกันความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน ดังนี้

สกุลเงิน	หน่วย: บาท				อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563				31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		(บาทต่อหน่วยเงินตราต่างประเทศ)	
	สินทรัพย์ ทางการเงิน	หนี้สิน ทางการเงิน	สินทรัพย์ ทางการเงิน	หนี้สิน ทางการเงิน	อัตราซื้อ	อัตราขาย
ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา	24,145,723.69	4,786,284.53	23,703,368.68	4,690,970.14	29.87	30.21
ดอลลาร์นิวซีแลนด์	-	753,441.13	-	-	21.23	21.84
ดอลลาร์ออสเตรเลีย	-	33,968.64	-	-	22.52	23.32

สกุลเงิน	หน่วย: บาท				อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562				31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		(บาทต่อหน่วยเงินตราต่างประเทศ)	
	สินทรัพย์ทาง การเงิน	หนี้สินทาง การเงิน	สินทรัพย์ ทางการเงิน	หนี้สินทาง การเงิน	อัตราซื้อ	อัตราขาย
ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา	21,806,193.65	10,856,729.51	21,337,150.02	10,850,985.67	29.98	30.33
ดอลลาร์นิวซีแลนด์	-	9,560,169.54	-	-	19.92	20.52
ดอลลาร์ออสเตรเลีย	-	398,009.13	-	-	20.68	21.42
ยูโร	-	5,911,825.60	-	5,911,825.60	33.38	34.08

ง) ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อของกลุ่มบริษัทฯ ไม่มีการกระจุกตัวอย่างมีนัยสำคัญ นโยบายของกลุ่มบริษัทฯ คือ ทำให้มั่นใจได้ว่า ได้ขายสินค้าให้แก่ลูกค้าที่มีประวัติสินเชื่ออยู่ในระดับที่เหมาะสม

จ) การวัดมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทฯ ใช้วิธีการตลาดในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่อง หรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กลุ่มบริษัทฯ จะใช้วิธีการราคาทุนหรือวิธีรายได้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินดังกล่าวแทน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 บริษัทฯ มีสินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่ายุติธรรม เนื่องจากบริษัทฯ ตั้งใจและถือจนครบกำหนด จึงจัดประเภทเป็นเงินลงทุนในตราสารหนี้ที่จะถือจนครบกำหนด แสดงในราคาทุนตัดจำหน่ายหักด้วยขาดทุนจากการซื้อขายของเงินลงทุน (ถ้ามี) ผลต่างระหว่างราคาทุนที่ซื้อเท่ากับมูลค่าไถ่ถอนของตราสารหนี้จะถูกตัดจ่ายโดยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงตลอดอายุของตราสารหนี้ที่เหลือ ซึ่งมูลค่ายุติธรรมแสดงได้ดังนี้

หน่วย: ล้านบาท

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563				
มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	
สินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่จะถือจนครบกำหนดชำระ - สุทธิ	10.77	-	11.61	-

หน่วย: ล้านบาท

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562				
มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	
สินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่จะถือจนครบกำหนดชำระ - สุทธิ	10.91	-	11.48	-

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

35. ภาวะผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

35.1 กลุ่มบริษัทฯ มีภาวะผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง รถยนต์ที่อายุสัญญาเช่าสิ้นสุดภายในหนึ่งปีนับจากวันที่นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติ หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ และสัญญาบริการ

วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 กลุ่มบริษัทฯ มีภาวะผูกพันข้างต้นกับบุคคลภายนอกที่จะต้องจ่ายในอนาคต ดังนี้

ปี	หน่วย: บาท
ภายใน 1 ปี	2,922,732.64
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	1,648,910.00

35.2 ภาวะผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นกับสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 กลุ่มบริษัทฯ มีภาวะผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นกับสถาบันการเงิน ดังนี้

	งบการเงินรวม		
	หน่วย: ล้านบาท		
	วงเงิน	เบิกใช้	ยังไม่ได้ใช้
1) เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	37.42	(26.11)	11.31
2) เงินกู้ยืมระยะสั้น - ทรัสต์รีซีท, เลตเตอร์ออฟเครดิต และตัวสัญญาใช้เงิน	340.50	(266.26)	74.24
3) สัญญาซื้อขายเงินต่างประเทศล่วงหน้า	68.04	-	68.04
4) วงเงินหนังสือค้ำประกัน	120.50	(34.07)	86.43
5) เงินกู้ยืมระยะยาว	487.72	(356.98)	130.74
	1,054.18	(683.42)	370.76

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 กลุ่มบริษัทฯ มีหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคาร เพื่อค้ำประกันการจ่ายชำระค่าสินค้าให้กับเจ้าหนี้การค้าบางรายของกลุ่มบริษัทฯ เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 34.07 ล้านบาท

วงเงินสินเชื่อดังกล่าวข้างต้น ค้ำประกันโดยเงินฝากธนาคารของบริษัทฯ และบริษัทย่อยและเงินลงทุนในพันธบัตรของบริษัทฯ (หมายเหตุ 11 และ 12)

36. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกลุ่มบริษัทฯ คือการจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทางการเงินที่เหมาะสมและการดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 กลุ่มบริษัทฯ และบริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 2.25 ต่อ 1 และ 1.24 ต่อ 1 ตามลำดับ (31 ธันวาคม พ.ศ. 2562: 1.92 ต่อ 1 และ 0.68 ต่อ 1)

37. การจัดประเภทรายการในงบการเงิน

กลุ่มบริษัทฯ ได้มีการจัดประเภทงบการเงินรวมบางรายการในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 ใหม่ เพื่อให้สอดคล้องกับการจัดประเภทรายการบัญชีในงวดปัจจุบัน ซึ่งไม่มีผลกระทบต่อกำไรสุทธิหรือส่วนของผู้ถือหุ้น การจัดประเภทรายการใหม่มีดังต่อไปนี้

รายการบัญชี	หน่วย: บาท		
	งบการเงินรวม		
	ตามรายงานไว้	จำนวนที่จัดประเภท	ตามที่จัดประเภทใหม่
งบแสดงฐานะการเงิน			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	125,887,078.55	(1,475,879.65)	124,411,198.90
สินทรัพย์ภายในได้งวดปัจจุบัน	-	1,475,879.65	1,475,879.65
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	211,971,700.56	(44,378,305.92)	167,593,394.64
ส่วนของเจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดินที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	22,664,895.40	22,664,895.40
เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดิน - สุทธิ	-	19,906,300.23	19,906,300.23
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าค่าซื้อห้องชุด	14,595,487.85	(14,595,487.85)	-
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา - หมุนเวียน	45,229,295.11	14,595,487.85	59,824,782.96
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาเช่า	-	40,724,430.20	40,724,430.20
หนี้สินจากเงินที่ต้องคืนให้กับผู้เช่า - หมุนเวียน - สุทธิ	-	43,368,000.00	43,368,000.00
หนี้สินจากเงินที่ต้องคืนให้กับผู้เช่า - ไม่หมุนเวียน - สุทธิ	104,309,319.91	(82,285,319.91)	22,024,000.00
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ			
<u>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562</u>			
รายได้ดอกเบี้ย	-	1,572,085.66	1,572,085.66
รายได้อื่น	4,410,105.96	(1,080,892.94)	3,329,213.02
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(102,207,077.32)	(692,298.62)	(102,899,375.94)
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน - สุทธิ	-	201,105.90	201,105.90

รายการบัญชี	หน่วย: บาท		
	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ตามรายงานไว้	จำนวนที่จัดประเภท	ตามที่จัดประเภทใหม่
งบแสดงฐานะการเงิน			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	124,585,879.64	(23,980,703.84)	100,605,175.80
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	478,500,000.00	23,980,703.84	502,480,703.84
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ			
<u>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562</u>			
รายได้ดอกเบี้ย	-	22,857,389.33	22,857,389.33
รายได้อื่น	22,810,645.17	(21,759,433.12)	1,051,212.05
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(69,984,054.15)	(692,298.62)	(70,676,352.77)
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน - สุทธิ	-	(405,657.59)	(405,657.59)

38. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564