

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นของบริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) และของเฉพาะบริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทและบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2 กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า ซึ่งมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบันมาถือปฏิบัติ ทั้งนี้ ข้าพเจ้ามิได้แสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขในเรื่องนี้

## เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

การค้ำของค่างวดต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่ดินรอการพัฒนาและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3 ข้อ 6 ข้อ 8 และข้อ 9 นโยบายการบัญชีและรายละเอียดสำหรับต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่ดินรอการพัฒนา และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ยอดคงเหลือของสินทรัพย์ดังกล่าวมีนัยสำคัญต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญในการตรวจสอบการพิจารณาการค้ำของค่างวดที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ดังกล่าว เนื่องจากในการพิจารณาการค้ำของค่างวดสินทรัพย์ต้องใช้ดุลยพินิจและข้อสมมติฐานที่สำคัญของผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัท และผู้ประเมินราคาอิสระในการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ ซึ่งทำให้เกิดความเสี่ยงเกี่ยวกับความเพียงพอของค่าเผื่อการค้ำของค่างวดสินทรัพย์

ข้าพเจ้าได้ประเมินความรู้ความสามารถของผู้ประเมินราคาอิสระ อ่านรายงานการประเมินมูลค่าของผู้ประเมินราคาอิสระและสอบทานความสมเหตุสมผลของวิธีการและข้อสมมติฐานต่าง ๆ ที่ใช้ในการประเมินมูลค่า และวิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้พิจารณาความครบถ้วนและถูกต้องในการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

ตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3 และข้อ 23 นโยบายการบัญชีและรายละเอียดสำหรับหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น บริษัทมีคดีฟ้องร้องที่อยู่ภายใต้การพิจารณาคดีของศาล ซึ่งผลของคดีฟ้องร้องดังกล่าวยังไม่สามารถระบุได้ ผู้บริหารจึงต้องใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาความเพียงพอของประมาณการหนี้สิน เนื่องจากความไม่แน่นอนของคดีฟ้องร้องดังกล่าวจึงได้กำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

ข้าพเจ้าได้สอบทานหนังสือยืนยันจากทนายความของบริษัทและประเมินผลของหนังสือยืนยันดังกล่าว และสอบถามรายละเอียดความคืบหน้าของคดีฟ้องร้องและข้อมูลที่เกี่ยวข้องจากผู้บริหาร ตลอดจนวิธีการที่ผู้บริหารใช้ในการประเมินและพิจารณาหนี้สินจากคดีฟ้องร้อง นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้พิจารณาความครบถ้วนและถูกต้องในการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานประจำปีนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังจากวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชี

ความเห็นของข้าพเจ้าต้องบงการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเพื่อให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลดำเนินการแก้ไขข้อมูลที่แสดงขัดต่อข้อเท็จจริง

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต้องบงการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทและบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณั้ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพ ตลอดจนการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความคิดเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความคิดเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทและบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้น โดยผู้บริหาร
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า โดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูล โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความคิดเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทางการควบคุมดูแลและการทำงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายใน หากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่ได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบ งบการเงินรวม และงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

(นางสาวชมภูษ ช่างแต่)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 8382

บริษัท พีวี ออดิท จำกัด

กรุงเทพฯ 25 กุมภาพันธ์ 2564

บริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

บริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) “บริษัท” เป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย ซึ่งประกอบธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยมีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 1919 ถนนพัฒนาการ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร

บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 18 เมษายน 2539

2. เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน รวมถึงการตีความและแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชี เพื่อให้เป็นไปตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปของประเทศไทย

การแสดงผลการดำเนินงานในงบการเงิน ได้ทำขึ้นเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้าลงวันที่ 26 ธันวาคม 2562 ออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543

งบการเงินของบริษัทได้จัดทำเป็นภาษาไทย และมีหน่วยเงินตราเป็นบาท ซึ่งการจัดทำงบการเงินดังกล่าวเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงานในประเทศ ดังนั้นเพื่อความสะดวกของผู้อ่านงบการเงินที่ไม่คุ้นเคยกับภาษาไทย บริษัทได้จัดทำงบการเงินฉบับภาษาอังกฤษขึ้นโดยแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทย

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการหลายประการซึ่งมีผลกระทบต่อข้อกำหนดนโยบายและการรายงานจำนวนเงินที่เกี่ยวข้องกับ สินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่าย การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการจากประสบการณ์ในอดีต และปัจจัยต่าง ๆ ที่ผู้บริหารมีความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลภายใต้สภาวะการณ์แวดล้อมนั้นซึ่งไม่อาจอาศัยข้อมูลจากแหล่งอื่นและนำไปสู่การตัดสินใจเกี่ยวกับการกำหนดจำนวนสินทรัพย์และหนี้สินนั้น ๆ ดังนั้น ผลที่เกิดขึ้นจริงต่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินอาจแตกต่างไปจากที่ประมาณการไว้

การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างสม่ำเสมอ การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกในงวดบัญชีที่การประมาณการดังกล่าวได้รับการทบทวน หากการปรับประมาณการกระทบเฉพาะงวดนั้น ๆ และจะบันทึกในงวดที่ปรับและในงวดอนาคตหากการปรับประมาณการกระทบทั้งงวดปัจจุบันและอนาคต

เกณฑ์การจัดทำงบการเงินรวม

งบการเงินรวมนี้ ได้รวมงบการเงินของบริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (รวมกันเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”) ดังนี้

บริษัทย่อย	จัดตั้งขึ้นในประเทศ	ประเภทธุรกิจ	สัดส่วนเงินลงทุน	
			2563	2562
บริษัท พี.บี.อี.ส.เตท จำกัด	ไทย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100%	100%
บริษัท เฮ้าส์ซิ่ง คอมเพล็กซ์ จำกัด	ไทย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100%	100%
บริษัท รวยล้านล้าน จำกัด	ไทย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100%	100%

รายการบัญชีระหว่างบริษัทกับบริษัทย่อยที่เป็นสาระสำคัญได้ถูกคัดออกในการจัดทำงบการเงินรวม

งบการเงินรวมจัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีเดียวกันสำหรับรายการบัญชีหรือเหตุการณ์ทางบัญชีที่เหมือนกันหรือที่คล้ายคลึงกัน

บริษัทย่อยเป็นกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมของบริษัท บริษัทจะถือว่ามีการควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือบริษัทย่อยได้ หากบริษัทมีสิทธิได้รับหรือมีส่วนได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุนและสามารถใช้อำนาจในการสั่งการ กิจกรรมที่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้ งบการเงินของบริษัทย่อยได้รวมอยู่ใน งบการเงินรวมนับแต่วันที่มีการควบคุมจนถึงวันที่การควบคุมสิ้นสุดลง

การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019

สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ที่ปัจจุบันได้ขยายวงกว้างขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้เกิดการชะลอตัวของเศรษฐกิจ และมีผลกระทบต่อธุรกิจและอุตสาหกรรมส่วนใหญ่ สถานการณ์ดังกล่าวอาจนำมาซึ่งความไม่แน่นอน และผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมของการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท

อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทติดตามความคืบหน้าของสถานการณ์ดังกล่าวและประเมินผลกระทบทางการเงิน เกี่ยวกับมูลค่าของสินทรัพย์ ประเมินการหนี้สินและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ฝ่ายบริหารได้ใช้ประมาณการ และดุลยพินิจในประเด็นต่าง ๆ เมื่อสถานการณ์มีการเปลี่ยนแปลง

การเปลี่ยนแปลงจากการใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปัจจุบัน

ในระหว่างปี 2563 กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงใหม่และฉบับใหม่จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาทำเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงและอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท อย่างไรก็ตาม มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ซึ่งได้มีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญ สามารถสรุปได้ดังนี้

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน ประกอบด้วยมาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงิน และการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน จำนวน 5 ฉบับ ได้แก่

มาตรฐานการบัญชี/มาตรฐานการรายงานทางการเงิน/

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เรื่อง

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 32

การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 7

การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9

เครื่องมือทางการเงิน

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16

การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 19

การชำระหนี้สินทางการเงินด้วยตราสารทุน



มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มดังกล่าวข้างต้น กำหนดหลักการเกี่ยวกับการจัดประเภทและการวัดมูลค่าเครื่องมือทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือราคาทุนตัดจำหน่ายโดยพิจารณาจากประเภทของเครื่องมือทางการเงิน ลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาและโมเดลธุรกิจของกลุ่มบริษัท (Business Model) หลักการเกี่ยวกับวิธีการคำนวณการด้อยค่าของเครื่องมือทางการเงิน โดยใช้แนวคิดของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น และหลักการเกี่ยวกับการบัญชีป้องกันความเสี่ยง รวมถึงการแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มดังกล่าวไม่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 ใช้แทนมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาเช่าและการตีความมาตรฐานการบัญชีที่เกี่ยวข้อง มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้ได้กำหนดหลักการของการรับรู้รายการ การวัดมูลค่า การแสดงรายการ และการเปิดเผยข้อมูลของสัญญาเช่า และกำหนดให้ผู้เช่ารับรู้สินทรัพย์และหนี้สินสำหรับสัญญาเช่าทุกรายการที่มีระยะเวลาในการเช่ามากกว่า 12 เดือน เว้นแต่สินทรัพย์อ้างอิงนั้นมีมูลค่าต่ำ

การบัญชีสำหรับผู้ให้เช่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญ ผู้ให้เช่ายังคงต้องจัดประเภทสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าเงินทุน โดยใช้หลักการเช่นเดียวกับมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17

กลุ่มบริษัทนำมาตราฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้มาถือปฏิบัติโดยรับรู้ผลกระทบสะสมของการนำมาตราฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้มาถือปฏิบัติครั้งแรกโดยปรับปรุงกับกำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 และไม่ปรับย้อนหลังงบการเงินปีก่อนที่แสดงเปรียบเทียบ

ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี เนื่องจากการนำมาตราฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า มาถือปฏิบัติ แสดง ได้ดังนี้

	บาท		
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ผลกระทบจากมาตรฐานการรายงานทางการเงิน		
	31 ธันวาคม 2562	ฉบับที่ 16	1 มกราคม 2563
งบแสดงฐานะการเงิน			
สินทรัพย์			
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	49,772,554.75	49,772,554.75
หนี้สิน			
หนี้สินหมุนเวียน			
หนี้สินตามสัญญาเช่า			
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	1,292,205.26	1,292,205.26
หนี้สินไม่หมุนเวียน			
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	48,480,349.49	48,480,349.49

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรก กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับสัญญาเช่าที่เคจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานด้วยมูลค่าปัจจุบันของเงินจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่เหลืออยู่คิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 1 มกราคม 2563

	บาท
	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ
ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่เปิดเผย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	530,973.58
หัก สัญญาที่พิจารณาเป็นสัญญาบริการ	(174,831.58)
บวก สิทธิที่จะขยายระยะเวลาที่ค่อนข้างแน่ที่จะมีการใช้สิทธิ	86,524,022.00
หัก ดอกเบี้ยจ่ายรอดัดบัญชี	(37,107,609.25)
หนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้นจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรก	49,772,554.75
ประกอบด้วย	
หนี้สินตามสัญญาเช่าหมุนเวียน	1,292,205.26
หนี้สินตามสัญญาเช่าไม่หมุนเวียน	48,480,349.49
	49,772,554.75

รายการปรับปรุงสินทรัพย์สิทธิการใช้ จากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรก ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 สรุปได้ดังนี้

	บาท
	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ
อาคาร	49,772,554.75

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ปรับปรุงใหม่ แต่ยังไม่ผลบังคับใช้

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงใหม่จำนวนหลายฉบับ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2564 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงและอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบต่องบการเงินในปีที่เริ่มใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับดังกล่าว

### 3. สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

เกณฑ์การวัดค่าในการจัดหางบการเงิน

นอกจากที่เปิดเผยไว้ในหัวข้ออื่น ๆ ในสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุประกอบงบการเงินอื่น ๆ เกณฑ์ในการจัดหางบการเงินใช้ราคาทุนเดิม

รายได้

โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

รายได้และต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์รับรู้เมื่อมีการโอนอำนาจควบคุมในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ซื้อแล้ว

รายได้ค่าเช่า

รายได้ค่าเช่าภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน โดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ค่าใช้จ่ายเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเป็นการเฉพาะเพื่อให้เกิดสัญญาเช่าเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าทั้งสิ้นตามสัญญา ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีซึ่งค่าเช่านั้นเกิดขึ้น

เงินปันผลรับ

เงินปันผลรับถือเป็นรายได้เมื่อมีสิทธิในการรับเงินปันผล

ดอกเบี้ยรับ

ดอกเบี้ยรับรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน โดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

รายได้อื่นรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

ค่าใช้จ่าย

ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลาในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

ค่าใช้จ่ายอื่นรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

ผลประโยชน์ของพนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้น

กลุ่มบริษัทรับรู้เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังออกจากงาน – โครงการสมทบเงินที่กำหนดไว้

ภาระผูกพันในการสมทบเข้าโครงการสมทบเงินจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายพนักงานในกำไรหรือขาดทุนในรอบระยะเวลาที่พนักงานได้ทำงานให้กับกลุ่มบริษัท

ผลประโยชน์หลังออกจากงาน – โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้

หนี้สินผลประโยชน์พนักงานส่วนที่เป็นเงินชดเชยตามกฎหมายแรงงานบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุการทำงานของพนักงาน โดยการประมาณจำนวนเงินผลประโยชน์ในอนาคตที่พนักงานจะได้รับจากการทำงานให้กับกลุ่มบริษัทตลอดระยะเวลาทำงานถึงปีที่เกษียณอายุงานในอนาคตตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย โดยผลประโยชน์ดังกล่าวได้ถูกคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน อัตราคิดลดใช้อัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลเป็นอัตราอ้างอิงเริ่มต้น การประมาณการหนี้สินดังกล่าวคำนวณตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยโดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method)

เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ของโครงการหรือการลดขนาดโครงการ การเปลี่ยนแปลงในผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับการบริการในอดีต หรือ ผลกำไรหรือขาดทุนจากการลดขนาดโครงการต้องรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนทันที กลุ่มบริษัทรับรู้ผลกำไรและขาดทุนจากการจ่ายชำระผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกิดขึ้น

เมื่อข้อสมมติที่ใช้ในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยมีการเปลี่ยนแปลง กลุ่มบริษัทรับรู้ผลกำไร(ขาดทุน)จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่เกิดขึ้นทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปี ประกอบด้วย ภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน เว้นแต่ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับรายการที่บันทึก ในส่วนของผู้ถือหุ้นหรือกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ภาษีเงินได้ปัจจุบันได้แก่ภาษีที่คาดว่าจะจ่ายชำระหรือได้รับชำระ โดยคำนวณจากกำไรหรือขาดทุนประจำปีที่ต้องเสียภาษี โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ตลอดจนการปรับปรุงทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับรายการในปีก่อน

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีบันทึกโดยคำนวณจากผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดขึ้นระหว่างมูลค่าตามบัญชีและมูลค่าฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สิน

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีวัดมูลค่าโดยใช้อัตราภาษีที่คาดว่าจะใช้กับผลแตกต่างชั่วคราวเมื่อมีการกลับรายการ โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

การกำหนดมูลค่าของภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี กลุ่มบริษัทต้องคำนึงถึงผลกระทบของสถานการณ์ทางภาษีที่ไม่แน่นอนและอาจทำให้จำนวนภาษีที่ต้องจ่ายเพิ่มขึ้นและมีดอกเบี้ยที่ต้องชำระ กลุ่มบริษัทเชื่อว่าได้ตั้งภาษีเงินได้ค้างจ่ายเพียงพอสำหรับภาษีเงินได้ที่จะจ่ายในอนาคต ซึ่งเกิดจากการประเมินผลกระทบจากหลายปัจจัย รวมถึง การตีความทางกฎหมายภาษี และจากประสบการณ์ในอดีต การประเมินนี้อยู่บนพื้นฐานการประมาณการและ ข้อสมมติฐาน และอาจเกี่ยวข้องกับ การตัดสินใจเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคต ข้อมูลใหม่ ๆ อาจจะทำให้กลุ่มบริษัทเปลี่ยนการตัดสินใจโดยขึ้นอยู่กับความเพียงพอของภาษีเงินได้ค้างจ่ายที่มีอยู่ การเปลี่ยนแปลงในภาษีเงินได้ค้างจ่ายจะกระทบต่อค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในงวดที่เกิดการเปลี่ยนแปลง

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสามารถหักกลบได้เมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันมาหักกลบกับหนี้สินภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้นี้ประเมินโดยหน่วยงานจัดเก็บภาษีหน่วยงานเดียวกันสำหรับหน่วยภาษีเดียวกันหรือหน่วยภาษีต่างกัน สำหรับหน่วยภาษีต่างกันนั้นกิจการมีความตั้งใจจะจ่ายชำระหนี้สินและสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันด้วยยอดสุทธิหรือตั้งใจจะรับคืนสินทรัพย์และจ่ายชำระหนี้สินในเวลาเดียวกัน

สินทรัพย์ภายใต้เงินได้รอการตัดบัญชีจะบันทึกต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ก่อนข้างแนวว่ากำไรเพื่อเสียภาษีในอนาคตจะมีจำนวนเพียงพอกับการใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวดังกล่าว สินทรัพย์ภายใต้เงินได้รอการตัดบัญชีจะถูกทบทวน ณ ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงานและจะถูกปรับลดลงเท่าที่ประโยชน์ทางภาษีจะมีโอกาสถูกใช้จริง

#### การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้ซื้อ โดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กลุ่มบริษัทใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลนำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

- ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง
- ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม
- ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดในอนาคตที่กลุ่มบริษัทประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

#### เครื่องมือทางการเงิน

##### นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมบวกด้วยต้นทุนการทำรายการเฉพาะในกรณีที่สินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตาม สำหรับลูกหนี้การค้าที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวด้วยราคาของรายการ ตามที่กล่าวไว้ในนโยบายการบัญชีเรื่องการรับรู้รายได้

##### การจัดประเภทรายการและวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหรือด้วยมูลค่ายุติธรรมตาม โมเดลธุรกิจ (Business model) ของกลุ่มบริษัท ในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงินและตามลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินนั้น โดยจัดประเภทเป็น

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เมื่อเข้าเงื่อนไขทั้งสองข้อในการถือครองตามโมเดลธุรกิจที่มีวัตถุประสงค์เพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และข้อกำหนดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน ทำให้เกิดกระแสเงินสดซึ่งเป็นการจ่ายชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่กำหนด สินทรัพย์ทางการเงินเหล่านี้รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก ณ วันที่ทำรายการ (Trade date) และวัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายสุทธิจากค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (ถ้ามี)

หนี้สินทางการเงินจัดประเภทรายการและวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย

การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น แม้ว่าจะไม่มีการโอนหรือไม่ได้คงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น

บริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ให้เป็นหนี้สินใหม่จากผู้ให้กู้รายเดียวกัน ซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมาก หรือมีการแก้ไขข้อกำหนดของหนี้สินที่มีอยู่อย่างเป็นทางการเป็นสิ่งสำคัญ จะถือว่าเป็นการตัดรายการหนี้สินเดิมและรับรู้หนี้สินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวในส่วนของการกำไรหรือขาดทุน

การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นต่อสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย โดยไม่จำเป็นต้องรอให้เหตุการณ์ที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตเกิดขึ้นก่อน กลุ่มบริษัทพิจารณาการเปลี่ยนแปลงในความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงินเป็นระดับ และกำหนดวิธีการวัดค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตและการคำนวณดอกเบี้ยที่แท้จริงที่แตกต่างกันในแต่ละระดับ โดยมีข้อยกเว้นสำหรับลูกหนี้การค้าที่ไม่มีมีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ ซึ่งกลุ่มบริษัทใช้วิธีการอย่างง่ายในการพิจารณาค่าเพื่อผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุ

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ประกอบด้วยเงินสด เงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งพร้อมที่จะเปลี่ยนเป็นเงินสดในจำนวนที่ทราบได้ และมีความเสี่ยงที่ไม่มีนัยสำคัญต่อการเปลี่ยนแปลงมูลค่า

ลูกหนี้อื่น

ลูกหนี้อื่นแสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้หักค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทต้องรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นต่อสินทรัพย์ทางการเงิน โดยไม่จำเป็นต้องรอให้เหตุการณ์ที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตเกิดขึ้นก่อน กลุ่มบริษัทจะใช้วิธีการอย่างง่ายโดยใช้ข้อมูลสถานะคงค้างในการพิจารณาค่าเพื่อผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุสำหรับลูกหนี้อื่น

ในการประมาณค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละราย โดยคำนึงถึงประสบการณ์การเก็บเงินในอดีต ความน่าจะเป็นของการได้รับชำระหนี้ อายุของหนี้ที่คงค้าง ภาวะเศรษฐกิจที่เป็นอยู่ในขณะนั้น และข้อสมมติฐานรวมถึงการเลือกข้อมูลการคาดการณ์สภาวะเศรษฐกิจมหภาคในอนาคตมาใช้ในแบบจำลอง อย่างไรก็ตามการใช้ประมาณการและข้อสมมติฐานที่แตกต่างกันอาจมีผลต่อจำนวนค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ดังนั้น การปรับปรุงค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นอาจมีขึ้นได้ในอนาคต

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดิน การพัฒนาที่ดิน และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการรวมทั้งดอกเบี้ยจ่ายที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเพื่อการได้มาซึ่งการพัฒนาโครงการก่อน โครงการจะพัฒนาแล้วเสร็จ

มูลค่าสุทธิที่จะได้รับเป็นการประมาณราคาที่จะขายได้จากการดำเนินธุรกิจปกติหักค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการขายโดยประมาณ กลุ่มบริษัทบันทึกขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ (ถ้ามี) ในกำไรหรือขาดทุน

การคำนวณหาต้นทุนขายของสังหาริมทรัพย์ กลุ่มบริษัทได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนจริงที่เกิดขึ้นด้วย) ตามเกณฑ์พื้นที่สำหรับขาย

ต้นทุนขายของโครงการจะประมาณการต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการจนแล้วเสร็จจากประมาณการในการประกอบธุรกิจ และมีการทบทวนประมาณการดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ

เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยในงบการเงินเฉพาะกิจการ บันทึกบัญชีโดยใช้วิธีราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาเป็นที่ดินที่จะใช้พัฒนาต่อไปในอนาคต ซึ่งแสดงในราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) ราคาทุนประกอบด้วยค่าที่ดินและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง

ขาดทุนจากการด้อยค่าแสดงในกำไรหรือขาดทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ได้แก่ ที่ดิน อาคารและอาคารชุด ที่ถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือจากมูลค่าที่เพิ่มขึ้นหรือทั้งสองอย่าง ทั้งนี้ไม่ได้มีไว้เพื่อขายตามปกติธุรกิจหรือใช้ในการผลิตหรือจัดหาสินค้าหรือให้บริการหรือใช้ในการบริหารงาน

ที่ดิน แสดงในราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

อาคารและอาคารชุดแสดงในราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

การรวมรายจ่ายในภายหลังเข้าเป็นมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์จะกระทำก็ต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มกิจการจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตที่เกี่ยวข้องกับรายจ่ายนั้น และต้นทุนสามารถวัดมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาทั้งหมดจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น เมื่อขึ้นส่วนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนถูกเปลี่ยนแปลง ส่วนที่ถูกเปลี่ยนแปลงจะถูกตัดออกจากบัญชีด้วยมูลค่าตามบัญชี

ค่าเสื่อมราคา

ค่าเสื่อมราคาคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของอาคารเท่ากับ 20 ปี

อาคารและอุปกรณ์

อาคารและอุปกรณ์แสดงในราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ต้นทุนที่เกิดขึ้นในภายหลัง

ต้นทุนในการเปลี่ยนแปลงส่วนประกอบจะรับรู้เป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชีของอาคารและอุปกรณ์ ถ้ามีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากรายการนั้น และสามารถวัดมูลค่าต้นทุนของรายการนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ ส่วนที่ถูกเปลี่ยนแปลงจะถูกตัดจำหน่ายตามมูลค่าตามบัญชี ต้นทุนที่เกิดขึ้นในการซ่อมบำรุงอาคารและอุปกรณ์ที่เกิดขึ้นเป็นประจำจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายคือผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชี โดยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

#### ค่าเสื่อมราคา

ค่าเสื่อมราคาบันทึกในกำไรหรือขาดทุนซึ่งคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์ ดังนี้

	จำนวนปี
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	5 - 10
อุปกรณ์สำนักงาน	5
ยานพาหนะ	5

วิธีการคิดค่าเสื่อมราคา อายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์ และมูลค่าคงเหลือ ได้รับการทบทวนทุกสิ้นรอบปีบัญชี และปรับปรุงตามความเหมาะสม

#### สัญญาเช่า

##### นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563

##### สินทรัพย์สิทธิการเช่า

กลุ่มบริษัทรับรู้สินทรัพย์สิทธิการเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล สินทรัพย์สิทธิการเช่าวัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม ผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการเช่าประกอบด้วยจำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการวัดมูลค่าเริ่มแรก ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้น จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล และหักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับ

หากกลุ่มบริษัทไม่มีความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่าเป็นเจ้าของในสินทรัพย์อ้างอิงจะถูกโอนให้แก่กลุ่มบริษัท เมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า สินทรัพย์สิทธิการเช่าจะถูกคิดค่าเสื่อมราคาโดยวิธีเส้นตรงนับจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลจนถึงวันสิ้นสุดของอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์สิทธิการเช่าหรือวันสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าแล้วแต่วันใดจะเกิดขึ้นก่อน ดังนี้

	จำนวนปี
อาคาร	25

##### หนี้สินตามสัญญาเช่า

ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินตามสัญญาเช่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า คิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะเพิ่มขึ้นโดยสะท้อนดอกเบี้ยจากหนี้สินตามสัญญาเช่าและลดลงโดยสะท้อนการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่จ่ายชำระแล้ว นอกจากนี้ มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงหรือประเมินสัญญาเช่าใหม่

##### สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า



## นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563

### สัญญาเช่าดำเนินงาน

รายจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานบันทึกในกำไรหรือขาดทุน โดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ประโยชน์ที่ได้รับตามสัญญาเช่าจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าทั้งสิ้นตามสัญญา ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นจะบันทึกในกำไรหรือขาดทุนในรอบบัญชีที่มีรายการดังกล่าว

### สัญญาเช่าการเงิน

สัญญาเช่าสินทรัพย์ที่มีความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน สัญญาเช่าการเงินจะบันทึกเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่าหรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่มูลค่าจะต่ำกว่า โดยจำนวนเงินที่ต้องจ่ายจะเป็นส่วนระหว่างหนี้สินและค่าใช้จ่ายทางการเงินเพื่อให้ได้อัตราดอกเบี้ยคงที่ต่อหนี้สินคงค้างอยู่ โดยพิจารณาแยกแต่ละสัญญา ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าหักค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกเป็นหนี้สินระยะยาว ส่วนดอกเบี้ยจ่ายจะบันทึกในกำไรหรือขาดทุนตลอดอายุของสัญญาเช่า สินทรัพย์ที่ได้มาตามสัญญาเช่าการเงินจะคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์ที่เช่า หรืออายุของสัญญาเช่า แล้วแต่ระยะเวลาใดจะต่ำกว่า

ภายใต้สัญญาเช่าการเงินได้กำหนดเงื่อนไขเกี่ยวกับสิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์ภายใต้สัญญาเช่าการเงินเมื่อครบกำหนดตามมูลค่าหรืออัตราที่ตกลงร่วมกัน ดังนั้น หากกลุ่มบริษัทมีนโยบายเลือกซื้อสินทรัพย์ดังกล่าวจะบันทึกจำนวนเงินที่ต้องจ่ายซื้อรวมไว้ในหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน

### สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน ได้แก่ โปรแกรมคอมพิวเตอร์ ซึ่งตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณเป็นเวลา 3 ปี และ 5 ปี

วิธีการตัดจำหน่าย อายุการให้ประโยชน์ และมูลค่าคงเหลือ ได้รับการทบทวนทุกสิ้นรอบปีบัญชีและปรับปรุงตามความเหมาะสม

### การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

ขอดสินทรัพย์ตามบัญชีของกลุ่มบริษัทได้รับการทบทวน ณ ทุกวันที่ในงบแสดงฐานะการเงินว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ ในกรณีที่มีข้อบ่งชี้จะทำการประมาณมูลค่าสินทรัพย์ที่คาดว่าจะได้รับคืน

ขาดทุนจากการด้อยค่ารับรู้เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์หรือมูลค่าตามบัญชีของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด สูงกว่ามูลค่าที่จะได้รับคืน ขาดทุนจากการด้อยค่าบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

### การคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน

มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ หมายถึง มูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายหรือมูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์แล้วแต่มูลค่าจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์ ประมาณการจากกระแสเงินสดที่จะได้รับในอนาคตจะคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนคำนึงภาษีเงินได้ เพื่อให้สะท้อนมูลค่าที่อาจประเมินได้ในตลาดปัจจุบันซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อสินทรัพย์ สำหรับสินทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดกระแสเงินสดรับโดยอิสระจากสินทรัพย์อื่นให้พิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนรวมกับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดที่สินทรัพย์นั้นมีความเกี่ยวข้องด้วย

## การกลับรายการด้อยค่า

ขาดทุนจากการด้อยค่าจะถูกกลับรายการหากมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน

ขาดทุนจากการด้อยค่าจะถูกกลับรายการเพียงเพื่อให้มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่เกินกว่ามูลค่าตามบัญชีภายหลังหักค่าเสื่อมราคาหรือค่าตัดจำหน่ายเสมือนหนึ่งไม่เคยมีการบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่ามาก่อน

## ประมาณการหนี้สิน

ประมาณการหนี้สินจะรับรู้ในงบแสดงฐานะการเงินก็ต่อเมื่อกลุ่มบริษัทมีภาระหนี้สินเกิดขึ้นจากข้อพิพาททางกฎหมายหรือภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีต และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าประโยชน์เชิงเศรษฐกิจจะต้องถูกจ่ายไปเพื่อชำระภาระหนี้สินดังกล่าว โดยจำนวนภาระหนี้สินดังกล่าวสามารถประมาณจำนวนเงินได้อย่างน่าเชื่อถือ ถ้าผลกระทบดังกล่าวเป็นนัยสำคัญ ประมาณการกระแสเงินสดที่จะจ่ายในอนาคตจะคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดในตลาดปัจจุบันก่อนคำนึงภาษีเงินได้ เพื่อให้สะท้อนมูลค่าที่อาจประเมินได้ในตลาดปัจจุบันซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อหนี้สิน ซึ่งการใช้ดุลยพินิจและการประมาณการทางบัญชีที่สำคัญมีดังนี้

### คดีฟ้องร้อง

กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย ซึ่งฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องแล้วและเชื่อมั่นว่าประมาณการหนี้สินที่บันทึกไว้เพียงพอกับความเสียหายที่อาจเกิดขึ้น อย่างไรก็ตามผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากที่ได้มีการประมาณการไว้

### เงินปันผลจ่าย

เงินปันผลจ่ายและเงินปันผลจ่ายระหว่างกาลบันทึกในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรอบระยะเวลาบัญชีซึ่งที่ประชุมผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการของบริษัทได้อนุมัติการจ่ายเงินปันผล

### ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณ โดยการหารขาดทุนสำหรับปีด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายและชำระแล้วในระหว่างปี

## 4. รายการบัญชีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกลุ่มบริษัท หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกลุ่มบริษัท หรือถูกกลุ่มบริษัทควบคุมไม่ว่าจะเป็น โดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกลุ่มบริษัท

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลที่มีสิทธิออกเสียง โดยทางตรงหรือทางอ้อม ซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกลุ่มบริษัท ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของกลุ่มบริษัทที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามสัญญาที่ตกลงกันระหว่างกลุ่มบริษัทและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

รายการบัญชีที่สำคัญที่มีกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีดังนี้

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
รายได้ค่าบริหารจัดการ				
บริษัทย่อย	-	-	660,000.00	660,000.00
เงินปันผลรับ				
บริษัทย่อย	-	-	12,000,000.00	-
รายได้ค่าบริการอื่น				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	63,018.54	-	63,018.54	-
ต้นทุนบริการ				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	351,000.00	-	351,000.00	-
ค่าเช่าจ่าย				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	6,000.00	4,279,704.00	6,000.00	4,279,704.00
ค่าบริการ				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	2,492,378.82	2,512,107.48	2,492,378.82	2,512,107.48
ค่ารับรอง				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	130,088.94	243,697.81	130,088.94	243,697.81
ดอกเบี้ยจ่าย				
บริษัทย่อย	-	-	3,530,606.72	-
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	2,247,094.74	-	2,247,094.74	-
ค่าตอบแทนที่จ่ายให้ผู้บริหารสำคัญ				

ค่าตอบแทนที่จ่ายให้ผู้บริหารสำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 ประกอบด้วย

	บาท	
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562
ผลประโยชน์ระยะสั้น	7,463,435.30	8,317,230.10
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	78,750.00	90,000.00
รวม	7,542,185.30	8,407,230.10

ยอดคงเหลือกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีดังนี้

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
บริษัท รวยล้านล้าน จำกัด	-	-	313,240.00	-
บริษัท พี.บี.เอสเตท จำกัด	-	-	385,200.00	321,000.00
บริษัท พัฒนาการ อพาทเมนท์ จำกัด	-	269,879.70	-	269,879.70
เงินลงทุนในบริษัทย่อย (ดูหมายเหตุ 7)	-	-	32,444,945.14	126,838,567.44
เงินประกันการเช่า				
บริษัท พี.ลิสซิ่ง จำกัด	805,920.00	805,920.00	805,920.00	805,920.00
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น				
บริษัท พี.ลิสซิ่ง จำกัด	29,589.78	31,958.76	29,589.78	31,958.76
บริษัท พัฒนาการ อพาทเมนท์ จำกัด	27,000.00	-	27,000.00	-
บริษัท พี แอนด์ บี รัชดาไฮเทล จำกัด	43,401.83	-	43,401.83	-
บริษัท เฮ้าส์ซิ่ง คอมเพล็กซ์ จำกัด	-	-	1,135,252.34	1,435,252.34
บริษัท รวยล้านล้าน จำกัด	-	-	11,036.02	7,252.34
หนี้สินตามสัญญาเช่า				
บริษัท พี.ลิสซิ่ง จำกัด	48,480,349.49	-	48,480,349.49	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				

	บาท	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562
บริษัท พี.บี.เอสเตท จำกัด	31,089,405.09	31,089,405.09
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิต	(31,089,405.09)	(31,089,405.09)
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น - สุทธิ	-	-

การเพิ่มขึ้นและลดลงของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีดังนี้

	บาท	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562
ยอดยกมา	31,089,405.09	31,089,405.09
เพิ่มขึ้น	-	50,000.00
ลดลง	-	(50,000.00)
ยอดคงเหลือ	31,089,405.09	31,089,405.09

ดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

	บาท	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562
บริษัท พี.บี.เอสเตท จำกัด	42,424,823.15	42,424,823.15
หัก ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิต	(42,424,823.15)	(42,424,823.15)
ดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	-	-

บริษัทมีเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน โดยการทำสัญญาเงินกู้ยืม ไม่มีหลักประกัน และไม่คิดดอกเบี้ย

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

	บาท	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562
บริษัท เฮ้าส์ซิ่ง คอมเพล็กซ์ จำกัด	26,670,257.58	102,966,758.07
บริษัท รวยล้านล้าน จำกัด	4,435,191.57	22,950,000.00
รวม	31,105,449.15	125,916,758.07

การเพิ่มขึ้นและลดลงของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีดังนี้

	บาท	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562
ยอดยกมา	125,916,758.07	127,416,758.07
ลดลง	(94,811,308.92)	(1,500,000.00)
ยอดคงเหลือ	31,105,449.15	125,916,758.07

ดอกเบี้ยค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

	บาท	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562
บริษัท เฮาส์ซิ่ง คอมเพล็กซ์ จำกัด	232,444.72	4,092,948.99
บริษัท รวยล้านล้าน จำกัด	38,183.78	817,462.16
รวม	270,628.50	4,910,411.15

บริษัทมีเงินกู้ยืมจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน โดยการทำสัญญาเงินกู้ยืม ไม่มีหลักประกัน และคิดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.5 ต่อปี (2562: ไม่คิดดอกเบี้ย)

สัญญาที่สำคัญ

บริษัทได้ทำสัญญาเช่าอาคารเพื่อใช้ในการดำเนินงานกับบริษัท พี.ลิสซิ่ง จำกัด อัตราค่าเช่าและค่าบริการเดือนละ 0.46 ล้านบาท ลักษณะความสัมพันธ์ของบริษัท

ชื่อบริษัท	ประเทศ	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท พี.บี.เอ็ดเตท จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย
บริษัท เฮาส์ซิ่ง คอมเพล็กซ์ จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย
บริษัท รวยล้านล้าน จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย
บริษัท พี.ลิสซิ่ง จำกัด	ไทย	ผู้ถือหุ้นร่วมกัน
บริษัท พี.แอนด์ บี รัชดา โฮเต็ล จำกัด	ไทย	ผู้บริหารและ/หรือผู้ถือหุ้นร่วมกัน
บริษัท พัฒนาการ อพาตเมนต์ จำกัด	ไทย	มีความสัมพันธ์กับกรรมการและผู้ถือหุ้น

หลักเกณฑ์ในการคิดรายได้และค่าใช้จ่ายระหว่างกัน

	นโยบายการกำหนดราคา
รายได้ค่าบริการจัดการและค่าบริการ	ตามที่ตกลงร่วมกัน
เงินปันผลรับ	ตามที่ประกาศจ่าย
ค่าเช่าและค่าบริการ	ตามที่ตกลงในสัญญา
ค่ารับรอง	ราคาตลาด
ดอกเบี้ยจ่าย	อัตราที่ตกลงร่วมกันและอ้างอิงอัตราดอกเบี้ยของธนาคารพาณิชย์

5. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
เงินสด	260,696.25	392,111.25	260,696.25	392,111.25
เงินฝากธนาคาร	46,952,591.78	41,525,205.42	38,900,065.04	32,394,351.51
รวม	47,213,288.03	41,917,316.67	39,160,761.29	32,786,462.76

6. ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ที่ดิน	101,504,577.21	114,718,125.15	95,694,008.15	108,907,556.09
ค่าก่อสร้าง	78,610,027.67	80,352,427.52	74,738,388.39	76,480,788.24
ค่าสาธารณูปโภค	20,037,064.06	22,197,792.27	20,030,542.82	22,191,271.03
อื่น ๆ	256,472.10	196,721.10	185,677.55	125,926.55
ต้นทุนทางการเงินที่บันทึกเป็นต้นทุน	16,134,566.43	16,641,473.52	16,091,845.04	16,598,752.13
รวม	216,542,707.47	234,106,539.56	206,740,461.95	224,304,294.04
หัก ค่าเผื่อการลดมูลค่าโครงการ	(30,483,296.60)	(30,483,296.60)	(28,744,818.99)	(28,744,818.99)
ยอดคงเหลือ	186,059,410.87	203,623,242.96	177,995,642.96	195,559,475.05

บริษัทได้จัดจ้างที่ดินของโครงการบางส่วน พร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการดังกล่าว เพื่อใช้เป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงิน และได้ปลดการจดจำนองในวันที่ 26 พฤษภาคม 2563

7. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยแสดงตามวิธีราคาทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 ประกอบด้วย

	บาท		สัดส่วนเงินลงทุน		บาท					
	ทุนชำระแล้ว		(ร้อยละ)		ราคาทุน		ค่าเผื่อการด้อยค่า		มูลค่าตามบัญชีสุทธิ	
	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562
บริษัท พี.บี.เอส.เตท จำกัด	2,000,000.00	2,000,000.00	100	100	2,000,000.00	2,000,000.00	(2,000,000.00)	(2,000,000.00)	-	-
บริษัท เฮ้าส์ซิ่ง คอมเพล็กซ์ จำกัด	25,000,000.00	100,000,000.00	100	100	25,000,000.00	100,000,000.00	-	-	25,000,000.00	100,000,000.00
บริษัท รวยล้านล้าน จำกัด	5,000,000.00	20,000,000.00	100	100	33,398,548.00	48,398,548.00	(25,953,602.86)	(21,559,980.56)	7,444,945.14	26,838,567.44
รวม					60,398,548.00	150,398,548.00	(27,953,602.86)	(23,559,980.56)	32,444,945.14	126,838,567.44
					บาท					
					งบการเงินเฉพาะกิจการ					
					2563	2562				
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม										
ขาดทุนจากการด้อยค่า					4,393,622.30	1,583,965.21				
เงินปันผลรับ										
บริษัท เฮ้าส์ซิ่ง คอมเพล็กซ์ จำกัด					8,000,000.00	-				
บริษัท รวยล้านล้าน จำกัด					4,000,000.00	-				
รวม					12,000,000.00	-				



ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย เมื่อวันที่ 23 กรกฎาคม 2563 มีมติอนุมัติให้

- บริษัท เฮ้าส์ซิ่ง คอมเพล็กซ์ จำกัด จ่ายเงินปันผลในอัตราหุ้นละ 8 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 8 ล้านบาท และลดทุนจดทะเบียน จากจำนวนเงิน 100 ล้านบาท เป็นจำนวนเงิน 25 ล้านบาท
- บริษัท รวยล้านล้าน จำกัด จ่ายเงินปันผลในอัตราหุ้นละ 20 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 4 ล้านบาท และลดทุนจดทะเบียน จากจำนวนเงิน 20 ล้านบาท เป็นจำนวนเงิน 5 ล้านบาท

ซึ่งบริษัทย่อยดังกล่าวได้จ่ายคืนทุนและได้จดทะเบียนลดทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 15 กันยายน 2563

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย เมื่อวันที่ 27 พฤศจิกายน 2563 มีมติอนุมัติให้

- บริษัท เฮ้าส์ซิ่ง คอมเพล็กซ์ จำกัด ลดทุนจดทะเบียน จากจำนวนเงิน 25 ล้านบาท เป็นจำนวนเงิน 7 ล้านบาท
- บริษัท รวยล้านล้าน จำกัด ลดทุนจดทะเบียน จากจำนวนเงิน 5 ล้านบาท เป็นจำนวนเงิน 1.30 ล้านบาท

ซึ่งบริษัทย่อยดังกล่าวได้จ่ายคืนทุนและได้จดทะเบียนลดทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 26 มกราคม 2564

8. ที่ดินรอการพัฒนา

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ที่ดินรอการพัฒนา	57,056,620.00	57,056,620.00	55,218,750.00	55,218,750.00
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า	(27,056,620.00)	(27,056,620.00)	(25,218,750.00)	(25,218,750.00)
ที่ดินรอการพัฒนา - สุทธิ	30,000,000.00	30,000,000.00	30,000,000.00	30,000,000.00

9. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

	บาท			
	งบการเงินรวม			
	ที่ดิน	อาคาร	อาคารชุด	รวม
ราคาทุน				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	26,080,500.19	196,467,001.35	7,226,324.94	229,773,826.48
ซื้อ	-	1,046,562.72	-	1,046,562.72
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	26,080,500.19	197,513,564.07	7,226,324.94	230,820,389.20
ซื้อ	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	26,080,500.19	197,513,564.07	7,226,324.94	230,820,389.20
ค่าเสื่อมราคาสะสม				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	-	92,430,244.67	4,972,620.99	97,402,865.66
ค่าเสื่อมราคา	-	10,104,691.42	206,324.98	10,311,016.40
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	-	102,534,936.09	5,178,945.97	107,713,882.06
ค่าเสื่อมราคา	-	10,136,693.26	206,325.06	10,343,018.32
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	-	112,671,629.35	5,385,271.03	118,056,900.38
มูลค่าสุทธิทางบัญชี				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	26,080,500.19	94,978,627.98	2,047,378.97	123,106,507.14
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	26,080,500.19	84,841,934.72	1,841,053.91	112,763,488.82

	บาท		
	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ที่ดิน	อาคาร	รวม
ราคาทุน			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	26,080,500.19	196,467,001.35	222,547,501.54
ซื้อ	-	1,046,562.72	1,046,562.72
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	26,080,500.19	197,513,564.07	223,594,064.26
ซื้อ	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	26,080,500.19	197,513,564.07	223,594,064.26
ค่าเสื่อมราคาสะสม			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	-	92,430,244.67	92,430,244.67
ค่าเสื่อมราคา	-	10,104,691.42	10,104,691.42
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	-	102,534,936.09	102,534,936.09
ค่าเสื่อมราคา	-	10,136,693.26	10,136,693.26
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	-	112,671,629.35	112,671,629.35
มูลค่าสุทธิทางบัญชี			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	26,080,500.19	94,978,627.98	121,059,128.17
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	26,080,500.19	84,841,934.72	110,922,434.91

บริษัทได้ทำสัญญาให้เช่าพื้นที่สำนักงาน ดังต่อไปนี้

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563		
	ผู้เช่า	ระยะเวลา	อัตราค่าเช่าต่อเดือน
			(ล้านบาท)
สัญญาเช่าพื้นที่สำนักงาน	บริษัทอื่น	1 - 3 ปี	0.64
(ผู้ให้เช่า)	หน่วยงานราชการ	1 ปี	1.18

บริษัท

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนถูกประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งมีราคาประเมินเท่ากับ จำนวนเงิน 341.70 ล้านบาท (ดูหมายเหตุ 24) โดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยใช้วิธีการประเมินราคาแบบวิธีรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) ตามรายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน ลงวันที่ 24 ธันวาคม 2561

บริษัทได้จัดจ้างที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เพื่อใช้เป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุ 13)

บริษัทย่อย

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนถูกประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งมีราคาประเมินเท่ากับ จำนวนเงิน 17.35 ล้านบาท (ดูหมายเหตุ 24) โดยใช้วิธีการประเมินราคาแบบเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ตามรายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน ลงวันที่ 20 ธันวาคม 2561

10. อาคารและอุปกรณ์

	บาท			
	งบการเงินรวม			
	ส่วนปรับปรุง			
	อาคารเช่า	อุปกรณ์สำนักงาน	ยานพาหนะ	รวม
ราคาทุน				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	3,501,270.11	10,159,486.08	10,537,258.61	24,198,014.80
ซื้อ	-	123,095.01	-	123,095.01
จำหน่าย	(1,687,308.12)	(3,010,700.91)	(876,014.02)	(5,574,023.05)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	1,813,961.99	7,271,880.18	9,661,244.59	18,747,086.76
ซื้อ	-	66,340.00	-	66,340.00
จำหน่าย	-	(154,351.75)	-	(154,351.75)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	1,813,961.99	7,183,868.43	9,661,244.59	18,659,075.01
ค่าเสื่อมราคาสะสม				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	3,034,767.35	9,351,621.15	10,221,628.86	22,608,017.36
ค่าเสื่อมราคา	79,229.68	285,159.79	315,611.75	680,001.22
จำหน่าย	(1,687,304.12)	(3,006,866.23)	(876,009.02)	(5,570,179.37)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	1,426,692.91	6,629,914.71	9,661,231.59	17,717,839.21
ค่าเสื่อมราคา	76,607.03	272,521.11	-	349,128.14
จำหน่าย	-	(154,337.42)	-	(154,337.42)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	1,503,299.94	6,748,098.40	9,661,231.59	17,912,629.93
มูลค่าสุทธิทางบัญชี				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	387,269.08	641,965.47	13.00	1,029,247.55
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	310,662.05	435,770.03	13.00	746,445.08

	บาท			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ส่วนปรับปรุง			
	อาคารเช่า	อุปกรณ์สำนักงาน	ยานพาหนะ	รวม
ราคาทุน				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	3,501,270.11	8,838,753.46	9,201,258.61	21,541,282.18
ซื้อ	-	123,095.01	-	123,095.01
จำหน่าย	(1,687,308.12)	(2,226,680.03)	(876,014.02)	(4,790,002.17)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	1,813,961.99	6,735,168.44	8,325,244.59	16,874,375.02
ซื้อ	-	66,340.00	-	66,340.00
จำหน่าย	-	(154,351.75)	-	(154,351.75)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	1,813,961.99	6,647,156.69	8,325,244.59	16,786,363.27
ค่าเสื่อมราคาสะสม				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	3,034,767.35	8,031,038.53	8,885,629.86	19,951,435.74
ค่าเสื่อมราคา	79,229.68	285,159.79	315,611.75	680,001.22
จำหน่าย	(1,687,304.12)	(2,222,908.35)	(876,009.02)	(4,786,221.49)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	1,426,692.91	6,093,289.97	8,325,232.59	15,845,215.47
ค่าเสื่อมราคา	76,607.03	272,521.11	-	349,128.14
จำหน่าย	-	(154,337.42)	-	(154,337.42)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	1,503,299.94	6,211,473.66	8,325,232.59	16,040,006.19
มูลค่าสุทธิทางบัญชี				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	387,269.08	641,878.47	12.00	1,029,159.55
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	310,662.05	435,683.03	12.00	746,357.08

	ล้านบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม				
แสดงไว้ใน				
ต้นทุนบริการ	0.13	0.14	0.13	0.14
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	0.22	0.54	0.22	0.54
	0.35	0.68	0.35	0.68
ณ วันที่ 31 ธันวาคม				
ราคาทุนก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมได้ตัดจำหน่าย				
ค่าเสื่อมราคาทั้งจำนวนแล้วแต่ยังคงใช้งานอยู่	16.56	16.14	14.69	14.27

11. สินทรัพย์สิทธิการใช้

	บาท	
	งบการเงินรวมและ	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	อาคาร	
ราคาทุน		
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562		-
รายการปรับปรุงสินทรัพย์สิทธิการใช้จากการนำมามาตรฐาน		
การรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรก		49,772,554.75
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563		49,772,554.75
ค่าเสื่อมราคาสะสม		
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562		-
ค่าเสื่อมราคา		1,990,902.23
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563		1,990,902.23
มูลค่าสุทธิทางบัญชี		
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563		47,781,652.52
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563		
แสดงไว้ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร		1,990,902.23

12. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
เจ้าหนี้การค้า	445,105.00	12,284.84	445,105.00	12,284.84
เจ้าหนี้อื่น	6,881,242.29	12,790,227.46	8,016,445.78	14,232,370.94
เงินประกันผลงาน	1,668,343.81	679,763.91	1,668,343.81	679,763.91
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	2,666,545.08	4,667,573.42	2,551,640.60	7,569,940.29
รวม	11,216,131.18	18,137,564.79	12,236,430.19	22,482,075.14
รวมทั้งหมด	11,661,236.18	18,149,849.63	12,681,535.19	22,494,359.98

13. เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

	บาท	
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	17,487,434.30	22,465,186.30
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(13,236,049.30)	(9,975,572.77)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	4,251,385.00	12,489,613.53

โดยมีรายละเอียดแยกตามมูลหนี้ ดังนี้

ผู้ให้กู้	วงเงิน (ล้านบาท)	มูลหนี้ (ล้านบาท)		ชำระคืนภายใน ระยะเวลา	อ้างอิงอัตรา ดอกเบี้ย	
		2563	2562		ต่อปี (ร้อยละ)	การชำระหนี้
บริษัท						
ธนาคาร	70	17.49	22.47	1 ก.พ. 2565	MLR	ชำระทุก 3 เดือน รวม 28 งวด ตั้งแต่ เดือนพฤษภาคม 2558 ถึง เดือนกุมภาพันธ์ 2565 งวดที่ 1 - 27 ชำระงวดละ 2.50 ล้านบาท งวดที่ 28 ชำระส่วนที่เหลือทั้งหมด

การเพิ่มขึ้นและลดลงของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีดังนี้

	บาท	
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562
ยอดยกมา	22,465,186.30	32,426,571.74
ลดลง	(4,977,752.00)	(9,961,385.44)
ยอดคงเหลือ	17,487,434.30	22,465,186.30

บริษัทได้จ้างนางอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (ดูหมายเหตุ 9) เพื่อใช้เป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงิน รวมทั้งกรรมการบริษัทได้ค้ำประกันเต็มวงเงิน

14. หนี้สินตามสัญญาเช่า

รายการเปลี่ยนแปลงของหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 แสดงดังนี้

	บาท
	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	-
เพิ่มขึ้นจากการนำมาตราฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรก	49,772,554.75
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	49,772,554.75
จ่ายชำระ	(1,292,205.26)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	48,480,349.49
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(1,072,883.96)
หนี้สินตามสัญญาเช่า	47,407,465.53

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่รับรู้กำไรหรือขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 สรุปดังนี้

	บาท
	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้	1,990,902.23
ดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า	2,247,094.74
รวม	4,237,996.97

กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่สำนักงาน เพื่อใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท อายุของสัญญาเช่าบวกอายุของสัญญาที่มีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญา โดยมีระยะเวลาประมาณ 25 ปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทมีจำนวนค่าเช่าขั้นต่ำต้องจ่ายตามสัญญาเช่า ดังนี้

ปี	บาท		
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ		
	มูลค่าปัจจุบัน	ดอกเบี้ยรอตัดบัญชี	ค่าเช่าขั้นต่ำ
1	1,072,883.96	2,399,652.04	3,472,536.00
2 - 5	4,869,252.51	9,020,891.49	13,890,144.00
มากกว่า 5 ปี	42,538,213.02	23,439,970.98	65,978,184.00
รวม	48,480,349.49	34,860,514.51	83,340,864.00

กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่าในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวนเงิน 3.54 ล้านบาท ในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ



15. ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

การเปลี่ยนแปลงมูลค่าปัจจุบันของประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีดังนี้

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
โครงการผลประโยชน์พนักงาน				
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	1,591,844.94	1,375,537.74	1,272,794.94	977,006.74
ส่วนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน :				
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	204,977.93	286,662.00	192,917.93	257,159.00
ต้นทุนดอกเบี้ย	50,635.34	48,183.20	42,490.34	38,629.20
ส่วนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น :				
ผลกำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย				
ส่วนที่เกิดจากการปรับปรุงจากประสบการณ์	-	(58,366.00)	-	-
ผลประโยชน์พนักงานที่จ่ายในปีปัจจุบัน	(232,284.00)	-	(232,284.00)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	1,615,174.21	1,652,016.94	1,275,919.21	1,272,794.94

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทคาดว่าจะจ่ายชำระผลประโยชน์หลังออกจากราชการของพนักงานภายใน 1 ปี ข้างหน้า จำนวนเงินประมาณ 0.31 ล้านบาท ในงบการเงินรวม และเป็นจำนวนเงินประมาณ 0.13 ล้านบาท ในงบการเงินเฉพาะกิจการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 ระยะเวลาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการจ่ายชำระผลประโยชน์หลังออกจากราชการของพนักงานในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการประมาณ 12 ปี และ 10 ปี ตามลำดับ

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่สำคัญต่อมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์หลังออกจากราชการของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 สรุปได้ดังนี้

	บาท			
	2563			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น	ลดลง	เพิ่มขึ้น	ลดลง
อัตราคิดลด (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 0.5)	(61,602.00)	65,243.00	(53,482.00)	56,749.00
อัตราการขึ้นเงินเดือน (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 0.5)	80,509.00	(76,254.00)	68,834.00	(65,036.00)
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 0.5)	(85,244.00)	90,669.00	(72,800.00)	77,657.00

	บาท			
	2562			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น	ลดลง	เพิ่มขึ้น	ลดลง
อัตราคิดลด (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 0.5)	(61,899.00)	65,700.00	(48,110.00)	51,052.00
อัตราการขึ้นเงินเดือน (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 0.5)	73,017.00	(69,284.00)	56,730.00	(53,837.00)
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 0.5)	(77,390.00)	82,143.00	(60,091.00)	63,763.00

ข้อสมมติฐานหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ใช้ในการประมาณการผลประโยชน์ของพนักงานเนื่องจากเกษียณอายุ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 (แสดงโดยวิธีถ่วงน้ำหนัก) มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
อัตราคิดลด	3.12%, 2.46%, 3.25%	3.12%, 3.25%
อัตราการขึ้นเงินเดือน	3.99%	3.99%
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน	0% - 47%	0% - 47%
อัตรามรณะ (ตารางมรณะ)	ปี 2560	ปี 2560

กลุ่มบริษัทกำหนดโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เป็นไปตามการจ่ายเงินชดเชยตามกฎหมายแรงงานซึ่งให้สิทธิแก่พนักงานที่เกษียณอายุและทำงานครบระยะเวลาที่กำหนด เช่น พนักงานที่ทำงานติดต่อกันครบ 20 ปีขึ้นไปให้มีสิทธิได้รับค่าชดเชยไม่น้อยกว่าอัตราเงินเดือนๆ สุดท้าย 400 วัน

16. ส่วนเกินมูลค่าหุ้น

ตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 มาตรา 51 ในกรณีที่บริษัทเสนอขายหุ้นสูงกว่ามูลค่าหุ้นที่จดทะเบียนไว้ บริษัทจะต้องนำค่าหุ้นส่วนเกินนี้ตั้งเป็นทุนสำรอง (“ส่วนเกินมูลค่าหุ้น”) ส่วนเกินมูลค่าหุ้นนี้จะนำไปจ่ายเงินปันผลไม่ได้

17. ทุนสำรองตามกฎหมาย

ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด บริษัทต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละห้าของกำไรสุทธิประจำปี หักด้วยยอดเงินขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละสิบของทุนจดทะเบียน

18. รายได้อื่น

รายได้อื่น สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 ได้แก่

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ดอกเบี้ยรับ	539,297.82	1,375,170.59	522,120.74	1,328,782.12
อื่น ๆ	1,448,974.40	1,629,267.62	2,000,683.98	1,788,624.51
รวม	1,988,272.22	3,004,438.21	2,522,804.72	3,117,406.63

19. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

ค่าใช้จ่ายตามลักษณะที่สำคัญ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 ได้แก่

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	14,943,545.72	17,023,504.52	13,408,280.92	14,559,923.52
ค่าเสื่อมราคาและรายการตัดบัญชี	12,715,943.33	11,023,918.24	12,509,618.27	10,817,593.26
ค่าเช่าทรัพย์สิน	70,200.00	4,343,904.00	70,200.00	4,343,904.00
ค่าที่ปรึกษา	3,036,000.00	3,921,000.00	3,036,000.00	3,921,000.00
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	1,798,345.04	664,491.12	1,798,345.04	664,491.12
ค่าสาธารณูปโภค	9,520,678.74	11,000,109.88	9,386,378.27	10,880,176.35

20. ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีดังนี้

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน				
สำหรับปีปัจจุบัน	(235,767.40)	-	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
การเปลี่ยนแปลงผลแตกต่างชั่วคราว	-	(195,401.35)	-	(195,401.35)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(235,767.40)	(195,401.35)	-	(195,401.35)

การกระทบยอดเพื่อหาอัตราภาษีที่แท้จริง

	งบการเงินรวม			
	2563		2562	
	อัตราภาษี (ร้อยละ)	บาท	อัตราภาษี (ร้อยละ)	บาท
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้		(18,090,881.81)		(24,990,880.91)
จำนวนภาษีตามอัตราภาษีเงินได้	20	3,618,176.36	20	4,998,176.18
รายได้ที่ให้ถือเป็นรายได้ทางภาษีเงินได้		(338,028.26)		(671,065.52)
รายจ่ายที่ไม่ให้ถือเป็นรายจ่ายทางภาษีเงินได้		(233,563.90)		700,928.03
รายได้ที่ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้		-		6,387.23
ผลขาดทุนปีปัจจุบัน		(3,282,351.60)		(5,034,425.92)
ภาษีเงินได้สำหรับปีปัจจุบัน	1	(235,767.40)	-	-
การเปลี่ยนแปลงผลแตกต่างชั่วคราว		-		(195,401.35)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(1)	(235,767.40)	(1)	(195,401.35)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2563		2562	
	อัตราภาษี (ร้อยละ)	บาท	อัตราภาษี (ร้อยละ)	บาท
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้		(11,218,284.79)		(23,323,826.11)
จำนวนภาษีตามอัตราภาษีเงินได้	20	2,243,656.95	20	4,664,765.22
รายได้ที่ให้ถือเป็นรายได้ทางภาษีเงินได้		(338,028.26)		(342,145.84)
รายจ่ายที่ไม่ให้ถือเป็นรายจ่ายทางภาษีเงินได้		(1,086,559.19)		395,192.00
ผลขาดทุนปีปัจจุบัน		(819,069.50)		(4,717,811.38)
ภาษีเงินได้สำหรับปีปัจจุบัน	-	-	-	-
การเปลี่ยนแปลงผลแตกต่างชั่วคราว		-		(195,401.35)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	-	-	(1)	(195,401.35)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทมีรายการผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้จำนวนเงิน 165.71 ล้านบาท และ 184.29 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัท: 154.44 ล้านบาท และ 171.72 ล้านบาท ตามลำดับ) ที่กลุ่มบริษัทไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี เนื่องจากกลุ่มบริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่ากลุ่มบริษัทอาจไม่มีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะนำผลแตกต่างชั่วคราวและผลขาดทุนทางภาษีมาใช้ประโยชน์ได้

ทั้งนี้จำนวนเงินดังกล่าวได้รวมผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 เป็นจำนวนเงิน 92.90 ล้านบาท และ 95.70 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัท: 85.69 ล้านบาท และ 88.67 ล้านบาท ตามลำดับ) ซึ่งจะทยอยสิ้นสุดระยะเวลาการให้ประโยชน์ภายในปี 2564 ถึง 2568

21. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

กลุ่มบริษัทและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่บริษัทจ่ายสมทบให้ ในปัจจุบันกองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้บริหารโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้ได้จดทะเบียนเป็นกองทุนสำรองเลี้ยงชีพตามข้อกำหนดของกระทรวงการคลังและจัดการกองทุนโดยผู้จัดการกองทุนที่ได้รับอนุญาต

22. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานสอดคล้องกับรายงานภายในสำหรับใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงานของผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท คือ กรรมการบริษัท

กลุ่มบริษัทประกอบกิจการหลักในการพัฒนาสังหาริมทรัพย์และให้เช่าสังหาริมทรัพย์ โดยดำเนินธุรกิจในส่วนงานทางภูมิศาสตร์หลักในประเทศไทย ซึ่งเมื่อพิจารณาถึงประเภทของกิจกรรมแล้วสามารถแยกรายได้และค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 สรุปได้ดังนี้

	บาท					
	พัฒนาสังหาริมทรัพย์		ให้เช่าสังหาริมทรัพย์		รวม	
	2563	2562	2563	2562	2563	2562
รายได้จากการขาย						
และบริการ	53,411,919.00	19,920,000.00	29,366,118.31	32,729,445.41	82,778,037.31	52,649,445.41
ต้นทุนขายและบริการ	(41,187,697.18)	(16,072,537.74)	(18,423,602.96)	(19,054,431.30)	(59,611,300.14)	(35,126,969.04)
กำไรขั้นต้น	12,224,221.82	3,847,462.26	10,942,515.35	13,675,014.11	23,166,737.17	17,522,476.37

สินทรัพย์และหนี้สินที่สำคัญ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีดังนี้

	บาท					
	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์		ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์		รวม	
	2563	2562	2563	2562	2563	2562
<b>สินทรัพย์</b>						
<b>ต้นทุนการพัฒนา</b>						
อสังหาริมทรัพย์	186,059,410.87	203,623,242.96	-	-	186,059,410.87	203,623,242.96
ที่ดินรอการพัฒนา	30,000,000.00	30,000,000.00	-	-	30,000,000.00	30,000,000.00
อสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน	-	-	112,763,488.82	123,106,507.14	112,763,488.82	123,106,507.14
<b>หนี้สิน</b>						
<b>เจ้าหนี้การค้าและ</b>						
เจ้าหนี้อื่น	10,957,602.60	17,615,817.35	703,633.58	534,032.28	11,661,236.18	18,149,849.63
<b>ประมาณการต้นทุน</b>						
โครงการ	2,572,196.29	2,013,123.68	-	-	2,572,196.29	2,013,123.68
ประมาณการหนี้สิน	14,363,980.63	15,700,234.03	-	-	14,363,980.63	15,700,234.03
<b>เงินกู้ยืมจาก</b>						
สถาบันการเงิน	-	-	17,487,434.30	22,465,186.30	17,487,434.30	22,465,186.30

23. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพัน ดังนี้

บริษัท

23.1 ธนาคารออกหนังสือค้ำประกันระบบสาธารณสุขปโภค จำนวนเงิน 6.47 ล้านบาท

23.2 การจ่ายชำระตามสัญญา ดังต่อไปนี้

23.2.1 สัญญาต่าง ๆ เกี่ยวกับการพัฒนาโครงการ จำนวนเงิน 0.24 ล้านบาท

23.2.2 จ้างงานบริการกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน อัตราค่าบริการเดือนละ 0.17 ล้านบาท

23.2.3 จ้างงานบริการกับบริษัทอื่น อัตราค่าบริการเดือนละ 0.52 ล้านบาท

หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

บริษัท

23.3 บริษัทถูกฟ้องร้องฐานผิดสัญญาเกี่ยวกับโครงการแห่งหนึ่ง ดังนี้

23.3.1 ให้เพิกถอนนิติกรรมการโอนที่ดินเป็นสาธารณประโยชน์

23.3.2 คูแผลสาธารณสุขปโภคและบริการสาธารณะ

23.3.3 ดำเนินการขออนุญาตจัดสรรที่ดินโครงการ

23.3.4 ให้ชำระค่าปรับวันละ 3,000 บาท ตลอดระยะเวลาที่บริษัทเพิกเฉยไม่ดำเนินการตามข้อ 2 และ 3

เมื่อวันที่ 25 มกราคม 2561 ศาลชั้นต้นพิพากษาให้บริษัทรับผิดชอบดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ส่วนค่าของอื่นให้ยกฟ้อง และเมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2562 ศาลอุทธรณ์พิพากษายืนตามคำพิพากษาของศาลชั้นต้น ปัจจุบันคดีดังกล่าวอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลฎีกา

23.4 บริษัทถูกฟ้องร้องฐานผิดสัญญาเกี่ยวกับโครงการแห่งหนึ่ง โดยให้บริษัทจัดทำสาธารณูปโภคตามฟ้องหากส่งมอบไม่ได้บริษัทต้องชำระเงินรวมทั้งสิ้น จำนวน 259.44 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 ต่อปี เมื่อวันที่ 24 กรกฎาคม 2561 ศาลชั้นต้นได้มีคำพิพากษามาตามสัญญาประนีประนอมยอมความ โดยให้บริษัทจัดทำสาธารณูปโภคตามฟ้อง ให้แล้วเสร็จภายใน 6 เดือน ปัจจุบันอยู่ระหว่างการจัดทำสาธารณูปโภคตามฟ้องข้างต้น

23.5 บริษัทและบริษัทย่อย (จำเลยร่วม) ถูกฟ้องร้องเรียกให้โอนกรรมสิทธิ์สาธารณูปโภคโครงการแห่งหนึ่ง เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2561 ศาลชั้นต้นได้มีคำพิพากษาให้บริษัทและจำเลยร่วมโอนกรรมสิทธิ์สาธารณูปโภคโครงการให้เป็นกรรมสิทธิ์ร่วม ชำระค่าโอนกรรมสิทธิ์ และชำระค่าเสียหาย จำนวน 0.50 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ย ร้อยละ 7.5 ต่อปี และเมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2562 ศาลอุทธรณ์พิพากษายืนตามคำพิพากษาของศาลชั้นต้นให้บริษัท และจำเลยร่วมโอนกรรมสิทธิ์สาธารณูปโภคโครงการให้เป็นกรรมสิทธิ์ร่วม และชำระค่าโอนกรรมสิทธิ์ ส่วน ค่าเสียหายจำนวน 0.50 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 ต่อปี ให้ยกฟ้อง ปัจจุบันคดีดังกล่าวอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลฎีกา

อย่างไรก็ตามฝ่ายบริหารได้ประเมินผลกระทบจากคดีดังกล่าวข้างต้นเพื่อประมาณการหนี้สินเกี่ยวกับผลเสียหายจาก คดีความฟ้องร้องภายใต้บัญชี “ประมาณการหนี้สิน”

23.6 บริษัทถูกฟ้องร้องฐานผิดสัญญาเกี่ยวกับโครงการแห่งหนึ่งให้บริษัทหรือถนนสาธารณูปโภคที่ไม่เป็นไปตาม ฝั่งจัดสรร และเรียกให้ชำระค่าเสียหาย จำนวน 1.83 ล้านบาท และชำระค่าปรับวันละ 1,000 บาท นับตั้งแต่วันที่ถูกฟ้อง

23.7 บริษัทและบริษัทย่อย (จำเลยร่วม) ถูกฟ้องร้องฐานผิดสัญญาเกี่ยวกับโครงการแห่งหนึ่ง ดังนี้

23.7.1 ให้เพิกถอนนิติกรรมซื้อขายและการจดทะเบียนในที่ดินสาธารณประโยชน์ แล้วโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ นิติบุคคลโครงการ หากการโอนกรรมสิทธิ์ดังกล่าวเป็นการโอนโดยติดภาระจำยอม ให้บริษัทและจำเลยร่วม ร่วมกันชำระค่าเสียหายจำนวน 33.5 ล้านบาท หากไม่สามารถดำเนินการเรื่องดังกล่าวข้างต้นได้ ให้ชำระ ค่าเสียหาย จำนวน 117 ล้านบาท

23.7.2 ให้ปรับปรุงสาธารณูปโภคโครงการ หากไม่ดำเนินการ ให้ชำระค่าเสียหาย จำนวน 1 ล้านบาท

ปัจจุบัน คดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลชั้นต้น อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารเชื่อว่าจะไม่เกิดผลเสียหายจากคดีความดังกล่าว

#### 24. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของ มูลค่ายุติธรรม ดังนี้

	บาท			
	งบการเงินรวม			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	17,350,000.00	341,700,000.00	359,050,000.00

	บาท			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	341,700,000.00	341,700,000.00

ในระหว่างปี ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม (ดูหมายเหตุ 9)

## 25. เครื่องมือทางการเงิน

### นโยบายการบริหารความเสี่ยง

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกลุ่มบริษัทตามที่นิยามอยู่ในมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 7 เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน ประกอบด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น สินทรัพย์ทางการเงินอื่น เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น หนี้สินตามสัญญาเช่า และเงินกู้ยืมระยะยาว กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

### การบริหารจัดการทุน

นโยบายของคณะกรรมการบริษัท คือการรักษาระดับเงินทุนให้มั่นคงเพื่อรักษานักลงทุน เจ้าหนี้และความเชื่อมั่นของตลาดและก่อให้เกิดการพัฒนาของธุรกิจในอนาคต คณะกรรมการได้มีการกำกับดูแลผลตอบแทนของเงินทุนซึ่งกลุ่มบริษัทพิจารณาจากสัดส่วนของผลตอบแทนจากกิจกรรมดำเนินงานต่อส่วนของผู้ถือหุ้น อีกทั้งยังกำกับดูแลระดับการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญ

### ความเสี่ยงด้านเครดิต

ความเสี่ยงด้านเครดิต หมายถึง ความเสี่ยงที่ลูกหนี้ไม่สามารถชำระหนี้ตามเงื่อนไขที่ตกลงไว้ และความเสี่ยงจากคู่สัญญาไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญา ซึ่งอาจทำให้เกิดความสูญเสียทางการเงินได้ กลุ่มบริษัทไม่มีการกระจุกตัวอย่างมีนัยสำคัญของความเสี่ยงด้านเครดิต ทั้งนี้ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม ดังนั้น กลุ่มบริษัทจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อ จำนวนเงินสูงสุดที่กลุ่มบริษัทอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อ คือ มูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้การค้าซึ่งได้หักค่าเผื่อขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตามที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

### ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง คือ ความเสี่ยงที่กลุ่มบริษัทอาจได้รับความเสียหายอันสืบเนื่องมาจากที่กลุ่มบริษัทไม่สามารถเปลี่ยนสินทรัพย์เป็นเงินสดและหรือไม่สามารถจัดหาเงินทุนได้เพียงพอตามความต้องการและทันต่อเวลาที่กลุ่มบริษัทจะต้องนำไปชำระภาระผูกพันได้เมื่อครบกำหนด

กลุ่มบริษัทมีนโยบายในการบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง โดยจัดให้มีการติดตามและวางแผนเกี่ยวกับกระแสเงินสดรวมทั้งจัดหางบการเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินเพื่อให้เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท



รายละเอียดการครบกำหนดของหนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ซึ่งพิจารณาจากกระแสเงินสดตามสัญญาที่ยังไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน มีดังนี้

	พันบาท					รวม
	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563					
	เมื่อทวงถาม	ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	ไม่มีกำหนด	
หนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	9,076	-	-	-	9,076
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	-	13,236	4,251	-	-	17,487
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	3,473	13,890	65,978	-	83,341

	พันบาท					รวม
	งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563					
	เมื่อทวงถาม	ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	ไม่มีกำหนด	
หนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	8,962	-	-	-	8,962
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	31,105	-	-	-	-	31,105
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	-	13,236	4,251	-	-	17,487
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	3,473	13,890	65,978	-	83,341

#### ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย หมายถึง การที่มูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงิน หรือรายได้ดอกเบี้ยสุทธิ อาจเกิดการเปลี่ยนแปลงเนื่องจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ยในตลาด

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินของกลุ่มบริษัทโดยส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัวโดยอ้างอิงตามอัตราตลาด เช่น อัตราดอกเบี้ยลูกค้าชั้นดีของธนาคารพาณิชย์ ดอกเบี้ยเงินฝากออมทรัพย์/เงินฝากประจำ หรือ อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงอื่น เป็นต้น

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่สำคัญ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 สามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ยสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนดหรือวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) นับจากวันที่ในงบแสดงฐานะการเงินได้ดังนี้

	พันธบัตร						
	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่						
	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม อัตราตลาด	ระยะเวลาคงเหลือก่อนครบกำหนด ของสัญญาหรือก่อนกำหนดอัตราใหม่			ไม่มีดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย ร้อยละ
		ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี			
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	9,036	-	-	-	38,178	47,214	0.25%, 0.375%
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	3,025	3,025	-
เงินฝากธนาคารติดภาระหลักประกัน	2,650	-	-	-	-	2,650	0.375%
สินทรัพย์ทางการเงินอื่น	93,954	-	-	-	-	93,954	0.25%
หนี้สินทางการเงิน							
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	9,076	9,076	-
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	17,487	-	-	-	-	17,487	5%
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	1,073	4,869	42,538	-	48,480	5%

	พันธบัตร						
	งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่						
	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม อัตราตลาด	ระยะเวลาคงเหลือก่อนครบกำหนด ของสัญญาหรือก่อนกำหนดอัตราใหม่			ไม่มีดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย ร้อยละ
		ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี			
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	4,068	-	-	-	35,093	39,161	0.25%, 0.375%
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	3,563	3,563	-
เงินฝากธนาคารติดภาระหลักประกัน	2,650	-	-	-	-	2,650	0.375%
สินทรัพย์ทางการเงินอื่น	93,954	-	-	-	-	93,954	0.25%
หนี้สินทางการเงิน							
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	8,962	8,962	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการ ที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	31,105	-	-	31,105	3.5%
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	17,487	-	-	-	-	17,487	5%
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	1,073	4,869	42,538	-	48,480	5%

มูลค่ายุติธรรม

เนื่องจากสินทรัพย์ทางการเงินโดยส่วนใหญ่เป็นเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินฝากประจำสถาบันการเงิน ลูกหนี้อื่น เงินฝากสถาบันการเงินติดภาระหลักประกัน และหนี้สินทางการเงินโดยส่วนใหญ่เป็นเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ซึ่งจัดอยู่ในประเภทระยะสั้น ส่วนเงินกู้ยืมเป็นเงินกู้ยืมที่มีดอกเบี้ยในอัตราใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินดังกล่าวใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

26. การจัดประเภทรายการใหม่

กลุ่มบริษัทได้จัดประเภทรายการใหม่บางรายการในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 เพื่อให้สอดคล้องกับการแสดงรายการในงบการเงินปีปัจจุบัน ดังนี้

	บาท		
	งบการเงินรวม		
	ก่อนจัดประเภท รายการใหม่	จัดประเภท รายการใหม่	หลังจัดประเภท รายการใหม่
<b>งบแสดงฐานะการเงิน</b>			
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	5,324,393.77	1,482,781.80	6,807,175.57
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	518,275.45	(518,275.45)	-
ลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	-	3,453,441.77	3,453,441.77
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	5,851,577.12	(4,417,948.12)	1,433,629.00
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	9,554,541.00	8,595,308.63	18,149,849.63
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	8,595,308.63	(8,595,308.63)	-
<b>งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ</b>			
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	4,767,207.49	(1,750,287.86)	3,016,919.63
ค่าใช้จ่ายบริหาร	39,288,889.37	1,750,287.86	41,039,177.23
	บาท		
	งบการเฉพาะกิจการ		
	ก่อนจัดประเภท รายการใหม่	จัดประเภท รายการใหม่	หลังจัดประเภท รายการใหม่
<b>งบแสดงฐานะการเงิน</b>			
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	3,974,518.29	1,326,528.06	5,301,046.35
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	362,021.71	(362,021.71)	-
ลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	-	3,452,345.45	3,452,345.45
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	5,839,730.80	(4,416,851.80)	1,422,879.00
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	12,457,891.87	10,036,468.11	22,494,359.98
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	10,036,468.11	(10,036,468.11)	-
<b>งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ</b>			
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	4,767,207.49	(1,750,287.86)	3,016,919.63
ค่าใช้จ่ายบริหาร	37,734,802.99	1,750,287.86	39,485,090.85

27. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

บริษัท

ที่ประชุมคณะกรรมการ เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2564 มีมติอนุมัติให้

- บริษัท เข้าซื้อซึ่ง คอมเพล็กซ์ จำกัด จ่ายเงินปันผลในอัตราหุ้นละ 14.29 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 1 ล้านบาท และ  
ลดทุนจดทะเบียน จากจำนวนเงิน 7 ล้านบาท เป็นจำนวนเงิน 1.75 ล้านบาท
- บริษัท รวกล้านล้าน จำกัด ลดทุนจดทะเบียน จากจำนวนเงิน 1.30 ล้านบาท เป็นจำนวนเงิน 0.55 ล้านบาท

28. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการของบริษัทเมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2564

บริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

หมายเหตุ	บาท				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2563	2562	2563	2562	
สินทรัพย์	3				
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5	47,213,288.03	41,917,316.67	39,160,761.29	32,786,462.76
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	4	3,024,964.82	6,807,175.57	3,563,418.39	5,301,046.35
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	6	186,059,410.87	203,623,242.96	177,995,642.96	195,559,475.05
สินทรัพย์ทางการเงินอื่น		93,954,170.10	96,705,513.36	93,954,170.10	96,705,513.36
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		330,251,833.82	349,053,248.56	314,673,992.74	330,352,497.52
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากธนาคารคิดภาระหลักประกัน		2,650,101.50	954,920.00	2,650,101.50	954,920.00
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	4, 7, 27	-	-	32,444,945.14	126,838,567.44
ลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น		978,581.15	3,453,441.77	964,506.35	3,452,345.45
ที่ดินรอการพัฒนา	8	30,000,000.00	30,000,000.00	30,000,000.00	30,000,000.00
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	9, 24	112,763,488.82	123,106,507.14	110,922,434.91	121,059,128.17
อาคารและอุปกรณ์	10	746,445.08	1,029,247.55	746,357.08	1,029,159.55
สินทรัพย์สิทธิการใช้	2, 11	47,781,652.52	-	47,781,652.52	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน		29,208.18	62,102.82	29,201.18	62,095.82
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	4	1,131,644.00	1,433,629.00	1,131,644.00	1,422,879.00
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		196,081,121.25	160,039,848.28	226,670,842.68	284,819,095.43
รวมสินทรัพย์		526,332,955.07	509,093,096.84	541,344,835.42	615,171,592.95

## บริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

## งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

หมายเหตุ	บาท				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2563	2562	2563	2562	
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	3				
หนี้สินหมุนเวียน					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	4, 12	11,661,236.18	18,149,849.63	12,681,535.19	22,494,359.98
เงินกู้ยืมระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	13	13,236,049.30	9,975,572.77	13,236,049.30	9,975,572.77
หนี้สินตามสัญญาเช่าส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2, 4, 14	1,072,883.96	-	1,072,883.96	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4	-	-	31,105,449.15	125,916,758.07
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		79,426.92	-	-	-
ประมาณการต้นทุนโครงการ		2,572,196.29	2,013,123.68	2,481,057.11	1,921,984.50
ประมาณการหนี้สิน	23	14,363,980.63	15,700,234.03	13,600,934.22	14,937,187.62
รวมหนี้สินหมุนเวียน		42,985,773.28	45,838,780.11	74,177,908.93	175,245,862.94
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	13	4,251,385.00	12,489,613.53	4,251,385.00	12,489,613.53
หนี้สินตามสัญญาเช่า	2, 4, 14	47,407,465.53	-	47,407,465.53	-
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	15	1,615,174.21	1,652,016.94	1,275,919.21	1,272,794.94
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		1,719,309.00	2,432,189.00	1,719,309.00	2,432,189.00
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		54,993,333.74	16,573,819.47	54,654,078.74	16,194,597.47
รวมหนี้สิน		97,979,107.02	62,412,599.58	128,831,987.67	191,440,460.41
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น					
ทุนจดทะเบียน					
หุ้นสามัญ 336,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท		336,000,000.00	336,000,000.00	336,000,000.00	336,000,000.00
ทุนที่ออกและชำระแล้ว					
หุ้นสามัญ 336,000,000 หุ้น ชำระเต็มมูลค่าแล้ว		336,000,000.00	336,000,000.00	336,000,000.00	336,000,000.00
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	16	88,750,822.16	88,750,822.16	88,750,822.16	88,750,822.16
กำไร(ขาดทุน)สะสม					
จัดสรรแล้ว - ทุนสำรองตามกฎหมาย	17	13,287,118.97	13,287,118.97	13,287,118.97	13,287,118.97
ยังไม่ได้จัดสรร (ขาดทุนสะสม)		(9,684,093.08)	8,642,556.13	(25,525,093.38)	(14,306,808.59)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		428,353,848.05	446,680,497.26	412,512,847.75	423,731,132.54
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		526,332,955.07	509,093,096.84	541,344,835.42	615,171,592.95

บริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

หมายเหตุ	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
3				
รายได้จากการขายและบริการ	82,778,037.31	52,649,445.41	82,778,037.31	52,649,445.41
ต้นทุนขายและบริการ	(59,611,300.14)	(35,126,969.04)	(59,611,300.14)	(35,126,969.04)
กำไรขั้นต้น	23,166,737.17	17,522,476.37	23,166,737.17	17,522,476.37
เงินปันผลรับ	-	-	12,000,000.00	-
รายได้อื่น	1,988,272.22	3,004,438.21	2,522,804.72	3,117,406.63
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(3,911,217.64)	(3,016,919.63)	(3,911,217.64)	(3,016,919.63)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(36,074,551.42)	(41,039,177.23)	(38,205,880.18)	(39,485,090.85)
ขาดทุนจากกิจกรรมดำเนินงาน	(14,830,759.67)	(23,529,182.28)	(4,427,555.93)	(21,862,127.48)
ต้นทุนทางการเงิน	(3,260,122.14)	(1,461,698.63)	(6,790,728.86)	(1,461,698.63)
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	(18,090,881.81)	(24,990,880.91)	(11,218,284.79)	(23,323,826.11)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(235,767.40)	(195,401.35)	-	(195,401.35)
ขาดทุนสำหรับปี	(18,326,649.21)	(25,186,282.26)	(11,218,284.79)	(23,519,227.46)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น :				
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
ผลกำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย				
สำหรับโครงการผลประโยชน์ของพนักงาน	-	58,366.00	-	-
ภาษีเงินได้ของรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่				
ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	-	-	-	-
กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษีเงินได้	-	58,366.00	-	-
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(18,326,649.21)	(25,127,916.26)	(11,218,284.79)	(23,519,227.46)
ขาดทุนต่อหุ้น				
ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	3	(0.05)	(0.07)	(0.03)
จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)	3	336,000,000	336,000,000	336,000,000

บริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

	บาท				
	งบการเงินรวม				
	ทุนที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้น	กำไร(ขาดทุน)สะสม		รวม
จัดสรรแล้ว			ยังไม่ได้จัดสรร		
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	336,000,000.00	88,750,822.16	13,287,118.97	33,770,472.39	471,808,413.52
การเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น					
ขาดทุนสำหรับปี	-	-	-	(25,186,282.26)	(25,186,282.26)
กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	58,366.00	58,366.00
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	336,000,000.00	88,750,822.16	13,287,118.97	8,642,556.13	446,680,497.26
การเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น					
ขาดทุนสำหรับปี	-	-	-	(18,326,649.21)	(18,326,649.21)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	336,000,000.00	88,750,822.16	13,287,118.97	(9,684,093.08)	428,353,848.05

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

	บาท				
	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ทุนที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้น	กำไร(ขาดทุน)สะสม		รวม
		จัดสรรแล้ว	ยังไม่ได้จัดสรร		
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	336,000,000.00	88,750,822.16	13,287,118.97	9,212,418.87	447,250,360.00
การเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น ขาดทุนสำหรับปี	-	-	-	(23,519,227.46)	(23,519,227.46)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	336,000,000.00	88,750,822.16	13,287,118.97	(14,306,808.59)	423,731,132.54
การเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น ขาดทุนสำหรับปี	-	-	-	(11,218,284.79)	(11,218,284.79)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	336,000,000.00	88,750,822.16	13,287,118.97	(25,525,093.38)	412,512,847.75

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	(18,090,881.81)	(24,990,880.91)	(11,218,284.79)	(23,323,826.11)
ปรับกระทบขาดทุนก่อนภาษีเงินได้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)				
กิจกรรมดำเนินงาน				
ขาดทุนด้านเครดิต	391,531.02	996,972.17	283,514.70	980,750.37
ขาดทุนจากการด้อยค่า	-	-	4,393,622.30	1,583,965.21
ค่าเสื่อมราคาและรายการตัดบัญชี	12,715,943.33	11,023,918.24	12,509,618.27	10,817,593.26
เงินปันผลรับ	-	-	(12,000,000.00)	-
ดอกเบี้ยรับ	(539,297.82)	(1,375,170.59)	(522,120.74)	(1,328,782.12)
ต้นทุนทางการเงิน	3,260,122.14	1,461,698.63	6,790,728.86	1,461,698.63
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์	(20,385.67)	(10,178.32)	(20,385.67)	(10,241.32)
รายได้จากการตัดบัญชีหนี้สิน	-	(1,196,046.69)	-	(735,776.69)
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	195,441.27	334,845.20	235,408.27	295,788.20
กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์				
และหนี้สินดำเนินงาน	(2,087,527.54)	(13,754,842.27)	452,101.20	(10,258,830.57)
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์ดำเนินงาน(เพิ่มขึ้น)ลดลง				
เงินฝากธนาคารติดภาระหลักประกัน	(1,695,181.50)	-	(1,695,181.50)	-
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	3,569,079.90	(57,772.39)	1,626,817.11	(161,835.67)
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	(50,000.00)
รับชำระคืนจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	50,000.00
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	17,563,832.09	15,226,044.18	17,563,832.09	15,226,044.18
ลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	-	19,841.24	-	15,641.24
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	283,750.00	(28,200.00)	277,600.00	(28,200.00)
การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(6,986,654.55)	2,021,691.40	(5,671,083.24)	1,732,124.15
ประมาณการต้นทุนโครงการ	559,072.61	118,495.22	559,072.61	155,361.46
ประมาณการหนี้สิน	(1,336,253.40)	(4,523,113.59)	(1,336,253.40)	(4,523,113.59)
จ่ายชำระประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	(232,284.00)	-	(232,284.00)	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(712,880.00)	(316,480.00)	(712,880.00)	(316,480.00)
เงินสดรับ(จ่าย)จากการดำเนินงาน	8,924,953.61	(1,294,336.21)	10,831,740.87	1,840,711.20
รับดอกเบี้ย	590,805.34	1,358,549.11	573,628.26	1,312,160.64
จ่ายภาษีเงินได้	(1,345,498.00)	(1,662,505.97)	(1,175,082.72)	(964,506.35)
เงินรับคืนภาษีเงินได้	3,452,345.45	2,476,470.19	3,452,345.45	2,476,470.19
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	11,622,606.40	878,177.12	13,682,631.86	4,664,835.68

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
สินทรัพย์ทางการเงินอื่น(เพิ่มขึ้น)ลดลง	2,751,343.26	(1,069,441.92)	2,751,343.26	(1,069,441.92)
เงินลงทุนในบริษัทย่อยลดลง	-	-	90,000,000.00	-
ซื้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	(1,046,562.72)	-	(1,046,562.72)
ซื้ออุปกรณ์	(66,340.00)	(123,095.01)	(66,340.00)	(123,095.01)
จำหน่ายอุปกรณ์	20,400.00	14,022.00	20,400.00	14,022.00
ซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	(42,158.00)	-	(42,158.00)
เงินปันผลรับ	-	-	12,000,000.00	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน	2,705,403.26	(2,267,235.65)	104,705,403.26	(2,267,235.65)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
จ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(94,811,308.92)	(1,500,000.00)
จ่ายชำระเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	(4,977,752.00)	(9,961,385.44)	(4,977,752.00)	(9,961,385.44)
จ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	(1,292,205.26)	-	(1,292,205.26)	-
จ่ายดอกเบี้ย	(2,762,081.04)	(1,612,232.88)	(10,932,470.41)	(1,612,232.88)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(9,032,038.30)	(11,573,618.32)	(112,013,736.59)	(13,073,618.32)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	5,295,971.36	(12,962,676.85)	6,374,298.53	(10,676,018.29)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	41,917,316.67	54,879,993.52	32,786,462.76	43,462,481.05
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	47,213,288.03	41,917,316.67	39,160,761.29	32,786,462.76

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้