

ส่วนที่ 3

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

งบการเงินประจำปี 2558 ซึ่งตรวจสอบโดย นางสาววิมล กฤตยาเกียรติ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 2982 จาก บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ได้ให้ความเห็นต่องบการเงิน ปี 2558 แบบไม่มีเงื่อนไข และไม่มีข้อสังเกตใด ๆ เป็นพิเศษ

งบการเงินประจำปี 2559 ซึ่งตรวจสอบโดย นางสาววิมล กฤตยาเกียรติ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 2982 จาก บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ได้ให้ความเห็นต่องบการเงิน ปี 2559 แบบไม่มีเงื่อนไข และไม่มีข้อสังเกตใด ๆ เป็นพิเศษ

งบการเงินประจำปี 2560 ซึ่งตรวจสอบโดย นางสาววิมล กฤตยาเกียรติ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 2982 จาก บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ได้ให้ความเห็นต่องบการเงิน ปี 2560 แบบไม่มีเงื่อนไข และไม่มีข้อสังเกตใด ๆ เป็นพิเศษ

13.2 ตารางสรุปงบการเงินรวม

หน่วย: ล้านบาท

	ปี 2560	ปี 2559	ปี 2558
ฐานะทางการเงิน			
สินทรัพย์รวม	242.74	446.85	9,478.13
หนี้สินรวม	215.03	298.33	10,483.27
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	27.71	148.51	(1,005.14)
ผลการดำเนินงาน			
รายได้	36.36	1,207.09	0.13
รายจ่ายรวม	164.95	30.26	82.25
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(128.59)	1,176.83	(82.12)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(120.57)	1,153.65	(1,095.65)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิต่อหุ้น (บาท)	(0.33)	3.117	(2.96)

บริษัท อาดามัส อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

รายงานของผู้สอบบัญชีและงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นบริษัท อาดามัส อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท อาดามัส อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) และของเฉพาะบริษัท อาดามัส อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ซึ่งประกอบด้วย งบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและเฉพาะกิจการ รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท อาดามัส อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท อาดามัส อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 ผลการดำเนินงานรวม และผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง

ตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2.3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนสูงกว่าสินทรัพย์หมุนเวียน ในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจำนวน 87.15 ล้านบาท และ 170.37 ล้านบาท ตามลำดับ และตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 1.2.2 เรื่องการที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท มีมติให้ระงับโครงการที่จะพัฒนาในอนาคตของบริษัทย่อย

ปัจจัยดังกล่าวแสดงให้เห็นว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ซึ่งก่อให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญเกี่ยวกับความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่องของกลุ่มบริษัทและบริษัท ทั้งนี้ ความเห็นของข้าพเจ้าไม่ได้เปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากเรื่องนี้

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

การแก้ไขข้อผิดพลาดทางการบัญชี

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4 ซึ่งได้อธิบายถึงการแก้ไขข้อผิดพลาดทางการบัญชีของบริษัทย่อยและบริษัทย่อยได้ปรับปรุงย้อนหลังงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ดังนั้น บริษัท จึงได้ปรับปรุงงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ที่นำมาแสดงเปรียบเทียบ ทั้งนี้ข้าพเจ้ามิได้แสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขต่อกรณีนี้แต่อย่างใด

เรื่องอื่น

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 1.2.1 และ 6 บริษัทประกอบธุรกิจเป็นโฮลดิ้งคอมพานี บริษัทได้จำหน่ายเงินลงทุนทั้งหมดในบริษัทย่อยในปีก่อนๆ มีผลทำให้บริษัทมีสินทรัพย์เกือบทั้งหมดในรูปเงินสดหรือหลักทรัพย์ระยะสั้น (Cash Company) ดังนั้นบริษัทต้องดำเนินการให้มีธุรกิจเพื่อให้มีคุณสมบัติที่จะจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์ และการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยใหม่ บริษัทต้องยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์เพื่อให้พิจารณารับหลักทรัพย์ใหม่ (Relisting)

ตามที่กล่าวข้างต้น หากบริษัทไม่ได้ดำเนินการแก้ไขหรือปฏิบัติให้เป็นไปตามข้อกำหนดในการดำเนินการให้มีธุรกิจที่มีคุณสมบัติที่จะจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์อาจพิจารณาสั่งห้ามการซื้อขายหลักทรัพย์ รวมถึงการไม่รับหลักทรัพย์ที่บริษัทจดทะเบียนออกให้กับบริษัทอื่นเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนเพิ่มเติม และอาจสั่งเพิกถอนจากหลักทรัพย์จดทะเบียน ซึ่งปัจจุบันตลาดหลักทรัพย์ได้สั่งห้ามการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท รวมถึงการไม่รับหลักทรัพย์ที่บริษัทจดทะเบียนออกให้กับบริษัทอื่น

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้ นอกจากเรื่องที่ถูกกล่าวไว้ในวรรคความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง ข้าพเจ้าได้กำหนดเรื่องที่จะกล่าวต่อไปนี้เป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบเพื่อสื่อสารในรายงานของข้าพเจ้า

การด้อยค่าความนิยมและการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 1.2.2 , 12 และ 15 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีการบันทึกการด้อยค่าความนิยมในงบการเงินรวมจำนวน 70.93 ล้านบาท และบันทึกการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อยในงบการเงินเฉพาะกิจการ จำนวน 138.35 ล้านบาท ซึ่งเป็นจำนวนเงินที่มีสาระสำคัญในงบการเงิน ในการพิจารณาการด้อยค่าดังกล่าวต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญของฝ่ายบริหารกับการคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคตของบริษัทย่อย และการกำหนดอัตราคิดลดและสมมติฐานที่สำคัญซึ่งทำให้เกิดความเสี่ยงเกี่ยวกับมูลค่าการด้อยค่าของความนิยมและเงินลงทุน

ข้าพเจ้าได้รับความเชื่อมั่นเกี่ยวกับการด้อยค่าความนิยมและการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อยโดย

1) การด้อยค่าของความนิยม

ข้าพเจ้าได้ประเมินแผนการบริหารของบริษัทย่อยซึ่งมีมติให้ระงับโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่จะพัฒนาในอนาคต ซึ่งการพิจารณาของฝ่ายบริหารเห็นว่าค่าความนิยมเกิดการด้อยค่าทั้งจำนวน ข้าพเจ้าได้พิจารณาเหตุผลและสนับสนุนการประเมินดังกล่าว

การกำหนดหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดและแบบจำลองทางการเงินที่ฝ่ายบริหารของบริษัทเลือกใช้และทำความเข้าใจกระบวนการพิจารณาของฝ่ายบริหารว่าสอดคล้องตามสภาพการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์และข้าพเจ้าได้ทดสอบสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคต

2) การด้อยค่าของเงินลงทุน

ข้าพเจ้าได้ประเมินผลงานของผู้เชี่ยวชาญที่เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในการประเมินมูลค่าเงินลงทุนการจัดทำประมาณการผลการดำเนินงานในอนาคตของบริษัทย่อยและแบบจำลองทางการเงินว่าสอดคล้องตามลักษณะการดำเนินงานของบริษัทย่อย นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้ทำความเข้าใจและประเมินเรื่องดังต่อไปนี้

- ข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำแผนและคาดการณ์กระแสเงินสด โดยการทำความเข้าใจในกระบวนการที่ทำให้ได้มาซึ่งตัวเลขดังกล่าว เปรียบเทียบข้อสมมติดังกล่าวกับแหล่งข้อมูลภายนอกและภายในของบริษัทฯ และเปรียบเทียบประมาณการกระแสเงินสดในอดีตกับผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริง
- ประเมินความเป็นอิสระและความรู้ความสามารถของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
- ประเมินข้อสมมติฐานที่สำคัญ อัตราคิดลด และวิธีการที่ที่ปรึกษาทางการเงินใช้ในการคำนวณมูลค่า ยุติธรรมและมูลค่าจากการใช้ทรัพย์สิน
- ทดสอบการคำนวณมูลค่ามูลค่ายุติธรรมและมูลค่าจากใช้สินทรัพย์ตามแบบจำลองทางการเงิน

ข้าพเจ้าได้พิจารณาขอบเขตและความเป็นไปได้ของการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติที่สำคัญที่อาจเกิดขึ้น (ทั้งข้อสมมติเดียวและข้อสมมติโดยรวมที่จำเป็น) โดยเฉพาะอัตราการเติบโตที่ใช้ในการคาดการณ์กระแสเงินสดโดยการเปรียบเทียบกับภาคเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม นอกจากนี้ได้สอบถามการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินการด้อยค่าของค่าความนิยมและเงินลงทุนในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่รวมอยู่ในรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น) ข้าพเจ้าคาดว่าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ คือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล เพื่อให้ดำเนินการแก้ไขข้อมูลที่แสดงขัดต่อข้อเท็จจริง

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต้องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควร ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวกับการดำเนินงานต่อเนื่องตามความเหมาะสม และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีความสำคัญเมื่อการค้นอย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชีข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผลข้อมูล การแสดงผลข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน

- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบเพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชี และการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำโดยผู้บริหาร
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์ หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า โดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับเอกสารหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอ เกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัท เพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทางการควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าพบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลแล้วข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่าเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด

-สุวิมล กฤตยาเกียรติ-

(นางสุวิมล กฤตยาเกียรติ)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 2982

วันที่ 21 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2561

บริษัท อาดามัส อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

(หน่วย:บาท)

สินทรัพย์	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2560	2559	2560	2559
			(ปรับปรุงใหม่)		
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	8	1,137,000.62	91,245,848.49	224,180.93	24,307,772.91
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	9	3,679,608.92	3,338,550.71	3,090,167.93	3,037,366.87
ต้นทุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	10	97,962,478.43	126,179,551.60	-	-
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		102,779,087.97	220,763,950.80	3,314,348.86	27,345,139.78
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพัน	11	7,447,486.15	7,378,751.20	-	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	12	-	-	231,657,849.33	370,005,000.00
อสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา	10	-	136,107,000.00	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	13	119,720,000.00	-	-	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	14	9,757,422.18	9,956,334.14	1,653,897.54	1,422,370.79
ค่าความนิยม	6, 15	-	70,931,402.18	-	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	16	2,314,670.13	1,453,055.00	2,303,538.11	1,434,309.46
ภาษีเงินได้รอเรียกคืน		491,869.32	8,961.35	67,318.20	8,961.35
เงินมัดจำและเงินประกัน		225,890.00	247,940.00	139,840.00	139,840.00
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		139,957,337.78	226,083,443.87	235,822,443.18	373,010,481.60
รวมสินทรัพย์		242,736,425.75	446,847,394.67	239,136,792.04	400,355,621.38

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อาดามัส อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

(หน่วย: บาท)

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2560	2559 (ปรับปรุงใหม่)	2560	2559
หนี้สินหมุนเวียน					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	18	17,308,963.82	19,162,160.68	1,070,652.49	734,331.33
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	7	172,617,699.92	246,717,700.00	172,617,699.92	246,717,700.00
รวมหนี้สินหมุนเวียน		189,926,663.74	265,879,860.68	173,688,352.41	247,452,031.33
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	7	-	-	64,400,000.00	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	17	23,628,345.44	31,649,382.93	-	-
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับ					
ผลประโยชน์พนักงาน	19	1,474,686.00	804,964.00	402,518.00	247,750.00
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		25,103,031.44	32,454,346.93	64,802,518.00	247,750.00
รวมหนี้สิน		215,029,695.18	298,334,207.61	238,490,870.41	247,699,781.33
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น	20				
ทุนจดทะเบียน					
หุ้นสามัญ 780,163,587 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท		780,163,587.00	780,163,587.00	780,163,587.00	780,163,587.00
ทุนที่ออกและชำระแล้ว					
หุ้นสามัญ 370,163,587 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท		370,163,587.00	370,163,587.00	370,163,587.00	370,163,587.00
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	21	63,900,000.00	63,900,000.00	63,900,000.00	63,900,000.00
ขาดทุนสะสม		(406,356,856.43)	(285,550,399.94)	(433,417,665.37)	(281,407,746.95)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		27,706,730.57	148,513,187.06	645,921.63	152,655,840.05
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		242,736,425.75	446,847,394.67	239,136,792.04	400,355,621.38

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อาคเนศ อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559 (ปรับปรุงใหม่)	2560	2559
การดำเนินงานต่อเนื่อง				
รายได้				
รายได้จากการขายบ้านและที่ดิน	35,770,420.00	3,552,700.00	-	-
รายได้อื่น				
รายได้จากการบริหารจัดการ	-	-	1,500,000.00	-
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน	-	16,870,722.64	-	16,870,722.64
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	6	1,185,644,223.49	-	88,000,000.00
ดอกเบี้ยรับ	304,231.81	795,754.35	114,685.47	522,535.41
อื่น ๆ	287,683.83	222,597.20	420,000.37	195,509.31
รวมรายได้อื่น	591,915.64	1,203,533,297.68	2,034,685.84	105,588,767.36
รวมรายได้	36,362,335.64	1,207,085,997.68	2,034,685.84	105,588,767.36
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนขายบ้านและที่ดิน	(30,636,285.14)	(3,558,700.00)	-	-
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(6,538,073.45)	(1,256,354.88)	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(25,772,193.30)	(25,328,680.24)	(14,944,660.38)	(21,822,216.53)
ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย	12	-	(138,347,150.67)	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าความนิยม	15	(70,931,402.18)	-	-
ขาดทุนจากการลดมูลค่าสินค้าคงเหลือ	(14,687,640.55)	-	-	-
ขาดทุนจากการลดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(16,387,000.00)	-	-	-
ต้นทุนทางการเงิน	-	(112,406.09)	(847,008.21)	(114,041.09)
รวมค่าใช้จ่าย	(164,952,594.62)	(30,256,141.21)	(154,138,819.26)	(21,936,257.62)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(128,590,258.98)	1,176,829,856.47	(152,104,133.42)	83,652,509.74
(ค่าใช้จ่าย) รายได้ภาษีเงินได้	17	8,021,037.49	-	-
กำไร(ขาดทุน) สำหรับปี จากการดำเนินงานต่อเนื่อง	(120,569,221.49)	1,177,154,080.24	(152,104,133.42)	83,652,509.74
การดำเนินงานที่ยกเลิก				
ขาดทุนจากการดำเนินงานที่ยกเลิกสุทธิจากภาษี	6	-	(23,503,473.42)	-
กำไร(ขาดทุน) สำหรับปี	(120,569,221.49)	1,153,650,606.82	(152,104,133.42)	83,652,509.74
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี				
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนภายหลัง				
ผลกำไร(ขาดทุน)จากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้				
	(237,235.00)	-	94,215.00	-
กำไร(ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(120,806,456.49)	1,153,650,606.82	(152,009,918.42)	83,652,509.74

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อาคเนย์ อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

(หน่วย:บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559 (ปรับปรุงใหม่)	2560	2559
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(120,569,221.49)	1,153,650,606.82	(152,104,133.42)	83,652,509.74
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-
	<u>(120,569,221.49)</u>	<u>1,153,650,606.82</u>	<u>(152,104,133.42)</u>	<u>83,652,509.74</u>
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(120,806,456.49)	1,153,650,606.82	(152,009,918.42)	83,652,509.74
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-
	<u>(120,806,456.49)</u>	<u>1,153,650,606.82</u>	<u>(152,009,918.42)</u>	<u>83,652,509.74</u>
กำไร(ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	22			
กำไร(ขาดทุน) จากการดำเนินงานต่อเนื่อง	(0.326)	3.180	(0.411)	0.226
กำไร(ขาดทุน) จากการดำเนินงานที่ยกเลิก	-	(0.063)	-	-
กำไร(ขาดทุน) สำหรับปี	<u>(0.326)</u>	<u>3.117</u>	<u>(0.411)</u>	<u>0.226</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อาดามัส อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

(หน่วย:บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม			
	ทุนที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้นสามัญ	ขาดทุนสะสม	รวม ส่วนของผู้ถือหุ้น
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2559	370,163,587.00	63,900,000.00	(1,439,201,006.76)	(1,005,137,419.76)
กำไร(ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี (ปรับปรุงใหม่) 4	-	-	1,153,650,606.82	1,153,650,606.82
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	370,163,587.00	63,900,000.00	(285,550,399.94)	148,513,187.06
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2560 (ก่อนปรับปรุง)	370,163,587.00	63,900,000.00	(286,121,593.97)	147,941,993.03
ผลสะสมจากการแก้ไขข้อผิดพลาด 4	-	-	571,194.03	571,194.03
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2560 (หลังปรับปรุง)	370,163,587.00	63,900,000.00	(285,550,399.94)	148,513,187.06
กำไร(ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	(120,806,456.49)	(120,806,456.49)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	370,163,587.00	63,900,000.00	(406,356,856.43)	27,706,730.57

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อาดามัส อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)และบริษัทย่อย
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ทุนที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้นสามัญ	รวม ส่วนของผู้ถือหุ้น
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2559	370,163,587.00	63,900,000.00	(365,060,256.69)
กำไร(ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	83,652,509.74
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	370,163,587.00	63,900,000.00	(281,407,746.95)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	370,163,587.00	63,900,000.00	(281,407,746.95)
กำไร(ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	(152,009,918.42)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	370,163,587.00	63,900,000.00	(433,417,665.37)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อาดามัส อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559 (ปรับปรุงใหม่)	2560	2559
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไร(ขาดทุน) ก่อนภาษีสำหรับปี	(128,590,258.98)	1,176,829,856.47	(152,104,133.42)	83,652,509.74
หัก ขาดทุนก่อนภาษีจากการดำเนินงานที่ยกเลิก	-	(44,124,659.38)	-	-
รายการปรับกระทบกำไร(ขาดทุน)เป็นเงินสดสุทธิ				
<i>ได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน</i>				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	1,518,223.23	7,180,019.51	814,711.00	312,342.12
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากอัตราแลกเปลี่ยน	-	(101,366,393.63)	-	(19,948,422.65)
กำไรจากการขายเงินลงทุนชั่วคราว	-	(218.13)	-	(218.13)
กำไรจากการขายเงินลงทุนเพื่อขาย	-	(708,230.22)	-	-
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	6	(1,185,644,223.49)	-	(88,000,000.00)
ขาดทุนจากการลดมูลค่าสินค้าคงเหลือ	14,687,640.55	-	-	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าที่ดินรอพัฒนา	16,387,000.00	-	-	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุน	70,931,402.18	-	138,347,150.67	-
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	432,487.00	297,023.43	248,983.00	150,776.00
ตัดจำหน่ายภาษีเงินได้รอเรียกคืน	-	-	-	546,221.89
ดอกเบี้ยรับ	(304,231.81)	-	(114,685.47)	-
ดอกเบี้ยจ่าย	-	93,551,689.79	847,008.21	114,041.09
กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง				
ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	(24,937,737.83)	(53,985,135.65)	(11,960,966.01)	(23,172,749.94)
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง(เพิ่มขึ้น)				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	(390,262.77)	40,018,462.62	(52,801.06)	6,158.53
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	13,529,432.62	89,751,754.69	-	-
อสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา	-	(69,067,928.00)	-	-
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	-	19,440,450.46	-	-
เงินมัดจำและเงินประกัน	22,050.00	303,330.00	-	275,680.00
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	(1,853,196.86)	226,239,566.62	(184,988.42)	(553,444.76)
เงินสดรับ(จ่าย)จากการดำเนินงาน				
รับดอกเบี้ย	302,412.59	-	114,685.47	-
จ่ายดอกเบี้ย	-	(114,041.09)	(325,698.63)	(114,041.09)
จ่ายภาษีเงินได้	(431,884.19)	(7,049,136.47)	(58,356.85)	(7,325.35)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน				
	(13,759,186.44)	245,537,323.18	(12,468,125.50)	(23,565,722.61)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อาดามัส อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

(หน่วย:บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559 (ปรับปรุงใหม่)	2560	2559
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนชั่วคราว	-	34,846,339.70	-	31,718.10
เงินสดรับ(จ่าย) จากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	6	(19,117,429.82)	-	157,584,733.41
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	6	(326,987,038.14)	-	(370,005,000.00)
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	-	(16,075.85)	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนเพื่อขาย	-	(214,000,000.00)	-	-
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนเพื่อขาย	-	32,708,230.22	-	-
เงินลงทุนระยะยาวในเงินฝากประจำเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(68,734.95)	-	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์	(1,132,289.93)	(1,482,459.48)	(880,739.93)	(1,285,037.88)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(1,059,970.00)	(1,499,284.00)	(1,046,060.00)	(1,499,284.00)
เงินสดรับจากการขายอุปกรณ์	11,333.53	-	11,333.53	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน	(2,249,661.35)	(495,547,717.37)	(1,915,466.40)	(215,172,870.37)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	370,000,000.00	-	370,000,000.00
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นแก่สถาบันการเงิน	-	(370,000,000.00)	-	(370,000,000.00)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	20,000,000.00	-	20,000,000.00
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	(20,000,000.00)	-	(20,000,000.00)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	246,717,700.00	-	246,717,700.00
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(74,100,000.08)	-	(74,100,000.08)	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	120,500,000.00	-
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(56,100,000.00)	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	(74,100,000.08)	246,717,700.00	(9,700,000.08)	246,717,700.00
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(90,108,847.87)	(3,292,694.19)	(24,083,591.98)	7,979,107.02
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	91,245,848.49	94,538,542.68	24,307,772.91	16,328,665.89
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	1,137,000.62	91,245,848.49	224,180.93	24,307,772.91

ข้อมูลเพิ่มเติมประกอบงบกระแสเงินสด

รายการที่ไม่ใช่เงินสด

เงินจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	(710,415,266.59)	-	(710,415,266.59)
--	---	------------------	---	------------------

บริษัท ไม่ได้ชำระคืนเงินกู้โดยตรงให้แก่เจ้าหนี้เงินกู้ยืม แต่ให้บริษัทผู้ซื้อเงินลงทุนจ่ายเงิน โดยการโอนเงินไปที่ต่างประเทศให้กับเจ้าหนี้เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องของบริษัทตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 7

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อาดามัส อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

1. ข้อมูลทั่วไป

1.1 ข้อมูลทั่วไปของบริษัท

บริษัท อาดามัส อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) จัดตั้งขึ้นและมีที่อยู่ตามที่ได้จดทะเบียนไว้เลขที่ 65/113 ชั้น 12 เอ อาคารชานาญเพ็ญชาติ ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร

บริษัทได้จดทะเบียนเข้าเป็นบริษัทในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 17 พฤศจิกายน 2546 โดยหลักทรัพย์ทำการซื้อขายในส่วนของตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ

บริษัทดำเนินธุรกิจหลัก คือ เป็นบริษัทโฮลดิ้งคอมปานีเพื่อลงทุนในธุรกิจต่างๆ

1.2 มติที่ประชุมและการดำเนินงานที่สำคัญ

1.2.1 วันที่ 25 กันยายน 2557 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2557 มีมติ ดังนี้

- 1) อนุมัติให้จำหน่ายเงินลงทุนทั้งหมดในบริษัทย่อย บริษัทร่วมและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน
- 2) อนุมัติซื้อหุ้นสามัญของบริษัท กิธา พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด (“บริษัท กิธา”) ในมูลค่าไม่เกิน 800 ล้านบาท

การที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นมีมติให้บริษัทจำหน่ายเงินลงทุนทั้งหมด ทำให้บริษัทมีสินทรัพย์เกือบทั้งหมดในรูปเงินสดหรือหลักทรัพย์ระยะสั้น (Cash Company) และที่ประชุมยังมีมติให้บริษัทเข้าซื้อหุ้นสามัญบริษัท กิธา ซึ่งการอนุมัติการซื้อหุ้นบริษัท กิธา เป็นการเพิ่มในวาระอื่น โดยบริษัทยังไม่ได้ปฏิบัติให้เป็นไปตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และสำนักงาน ก.ล.ด. นอกจากนี้การซื้อหุ้น บริษัท กิธา ถือเป็นการจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์ทางอ้อม (Backdoor Listing) จึงต้องยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ ให้พิจารณาคุณสมบัติใหม่ (Relisting) ตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการรับหุ้นสามัญเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน

วันที่ 28 เมษายน 2559 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2559 มีมติอนุมัติการจำหน่ายเงินลงทุนหุ้นสามัญทั้งหมดของ บริษัท กิธา ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ให้แก่บริษัท เอ.ที.แลนด์ แอนด์ เดเวลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัท เอ.ที.แลนด์) เป็นจำนวนเงิน 868 ล้านบาท และบริษัทได้ดำเนินการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัท กิธา เรียบร้อยแล้ว (ตามหมายเหตุข้อ 6) เพื่อแก้ไขปัญหาคุณสมบัติของบริษัท กิธา ที่ยังไม่ครบถ้วนตามเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์

วันที่ 19 สิงหาคม 2559 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2559 ของบริษัทมีมติอนุมัติให้ เข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท สิทธารมย์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“บริษัท สิทธารมย์”) จำนวน 160,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด จากบริษัท เพาเวอร์ไลน์ เอ็นจิเนียริง จำกัด (มหาชน) (“บริษัท เพาเวอร์ไลน์”) เป็นจำนวนเงิน 370 ล้านบาท

การดำเนินการแก้ไขหรือปฏิบัติให้มีคุณสมบัติเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

การเข้าซื้อกิจการของบริษัท สิทธารมย์ นั้น เพื่อให้เป็นไปตามแผนในการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และเพื่อแก้ไขปัญหากรณีบริษัทเข้าข่ายเป็นบริษัทที่มีหลักทรัพย์ทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดในรูปของเงินสด (Cash Company) อย่างไรก็ตาม บริษัทยังคงต้องปรับปรุงคุณสมบัติบางส่วนของบริษัท สิทธารมย์เพื่อให้มีคุณสมบัติครบถ้วนตามเกณฑ์รับหลักทรัพย์ใหม่ และเมื่อการปรับปรุงคุณสมบัติครบถ้วนแล้วจะดำเนินการยื่นคำขอรับหลักทรัพย์ใหม่ต่อไป

ตามที่กล่าวข้างต้นบริษัทอยู่ระหว่างดำเนินการตามขั้นตอนให้เป็นไปตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และสำนักงาน ก.ล.ด. เพื่อให้บริษัทมีธุรกิจที่มีคุณสมบัติจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์ฯ หากบริษัทไม่ได้ดำเนินการแก้ไขหรือปฏิบัติให้เป็นไปตามข้อกำหนดในการดำเนินการให้มีธุรกิจที่มีคุณสมบัติที่จะจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์ฯ อาจพิจารณาสั่งห้ามการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทรวมถึงการไม่รับหลักทรัพย์ที่บริษัทจดทะเบียนออกให้กับบริษัทอื่นเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนเพิ่มเติม และอาจสั่งเพิกถอนจากหลักทรัพย์จดทะเบียน ซึ่งปัจจุบันตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้สั่งห้ามการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท รวมถึงการไม่รับหลักทรัพย์ที่บริษัทจดทะเบียนออกให้กับบริษัทอื่น

- 1.2.2 เมื่อวันที่ 8 กันยายน 2560 ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 10/2560 และเมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2560 ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 13/2560 มีมติให้ระงับโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่จะพัฒนาในอนาคต ที่จังหวัดอุดรธานี ของบริษัท สิทธารมย์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อย) ทั้งนี้เนื่องจากสถานการณ์ในปัจจุบันของโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาเปลี่ยนไปจากที่บริษัทเคยคาดการณ์ไว้และการบริหารจัดการโครงการที่ผ่านมาทำได้ไม่เต็มที่

2. เกณฑ์การจัดทางการเงิน

2.1 เกณฑ์ในการจัดทางการเงิน

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน รวมถึงแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศโดยสภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์ (“สภาวิชาชีพบัญชี”) กฎระเบียบและประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ลงวันที่ 22 มกราคม 2544 เรื่องการจัดทำและส่งงบการเงินและรายการเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทจดทะเบียน พ.ศ. 2544 โดยรูปแบบการนำเสนอของงบการเงินไม่แตกต่างอย่างมีสาระสำคัญจากประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้าลงวันที่ 11 ตุลาคม 2559 เรื่องกำหนดรายการย่อที่ต้องมีในงบการเงิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2559

งบการเงินของบริษัท จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของรายการในงบการเงิน ยกเว้นรายการที่เปิดเผยไว้ในนโยบายการบัญชีที่เกี่ยวข้อง

2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

งบการเงินรวมนี้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท อาคาแมส อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่และงบการเงินของบริษัทย่อยซึ่ง บริษัท อาคาแมส อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เข้าถือหุ้นหรือมีอำนาจควบคุมอย่างเป็นสาระสำคัญ ผลการดำเนินงานของบริษัทย่อยถูกนำมารวมตั้งแต่วันที่ซื้อและจะไม่นำมารวมตั้งแต่วันที่อำนาจควบคุมหมดไป

รายละเอียดบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 มีดังนี้

ชื่อกิจการ	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศ ที่ตั้ง	สัดส่วน การถือหุ้น	
			2560	2559
			ร้อยละ	ร้อยละ
บริษัทย่อย				
บริษัท กีธา พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด (ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2559)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	-	-
บริษัท สิทธารมย์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	100	100

2.2.1 งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัท

2.2.2 ยอดคงค้างระหว่างบริษัทและบริษัทย่อย รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว

2.2.3 ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมคือจำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัทและแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของกำไรขาดทุนรวมและส่วนของผู้ถือหุ้นในงบแสดงฐานะการเงินรวม

2.2.4 การซื้อบริษัทย่อย และการจำหน่ายบริษัทย่อย

ในไตรมาส 2 ปี 2559 บริษัทได้จำหน่ายหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัทกีธา และในไตรมาส 3 ปี 2559 บริษัทได้ซื้อหุ้นสามัญของบริษัท สิทธารมย์ โปรดสังเกตหมายเหตุข้อ 6

2.3 การดำเนินงานต่อเนื่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนสูงกว่าสินทรัพย์หมุนเวียนในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจำนวน 87.15 ล้านบาท และ 170.37 ล้านบาท ตามลำดับ และตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 1.2.2 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทมีมติให้ระงับโครงการที่จะพัฒนาในอนาคตของบริษัทย่อย ปัจจุบันยังคงกล่าวแสดงให้เห็นว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ซึ่งก่อให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญเกี่ยวกับความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่องของกลุ่มบริษัทและบริษัท

อย่างไรก็ตามบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้อง จำนวน 172.62 ล้านบาท โดยผู้ให้กู้เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทได้ขยายระยะเวลาชำระคืนเงินต้นจากเดิมไปอีก 1 ปี เป็นชำระคืนภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และบริษัทยังเชื่อว่าจะได้รับการสนับสนุนทางการเงินอย่างต่อเนื่องจากผู้ถือหุ้น ส่วนการดำเนินงานของบริษัทย่อย ปัจจุบันบริษัทย่อยยังมีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการซึ่งใกล้แล้วเสร็จและที่ดินรอการพัฒนา โดยบริษัทย่อยคาดว่าจะขายโครงการที่พัฒนาเสร็จและขายที่ดินรอการพัฒนามาชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมดังกล่าวได้

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ได้รวมการจัดประเภทรายการใหม่หรือรายการปรับปรุงสินทรัพย์และหนี้สิน ซึ่งอาจจำเป็นหากกลุ่มบริษัทและบริษัทไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้ ทั้งนี้มูลค่าที่จะได้รับจากสินทรัพย์อาจจะน้อยกว่ามูลค่าตามบัญชีอย่างมีนัยสำคัญ หากกลุ่มบริษัทและบริษัทไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ในระหว่างปี บริษัทฯและบริษัทย่อยได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2559) รวมถึงแนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับใหม่ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2560 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาทำเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงถ้อยคำและคำศัพท์ การตีความและการให้แนวปฏิบัติทางบัญชีกับผู้ใช้งานมาตรฐาน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของบริษัทฯและบริษัทย่อย

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้ในอนาคต

ในระหว่างปีปัจจุบัน สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2560) จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2561 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงและอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

ฝ่ายบริหารของบริษัทฯและบริษัทย่อยเชื่อว่ามาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง จะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินเมื่อนำมาถือปฏิบัติ

4. การแก้ไขข้อผิดพลาดทางบัญชี

บริษัท สิทธารมย์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อย) บันทึกค่าใช้จ่ายในการบริหารไม่ถูกต้องในปีก่อน เป็นผลให้เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น และกำไรขาดทุนบันทึกไว้สูงไป และบริษัทย่อยได้ปรับปรุงย้อนหลังงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 ผลกระทบของการปรับปรุงข้อผิดพลาดทางบัญชีต่องบการเงินรวมของบริษัทมีดังต่อไปนี้

	(หน่วย:บาท)		
	งบการเงินรวม		
	ก่อนปรับปรุง	ปรับปรุง	หลังปรับปรุง
ณ วันที่ 15 กันยายน 2559 (วันซื้อธุรกิจ)			
ค่าความนิยม	78,590,431.22	(7,659,029.04)	70,931,402.18
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้นอกระบบอื่น	24,677,315.31	(7,659,029.04)	17,018,286.27
มูลค่าตามบัญชี	163,520,141.98	7,659,029.04	171,179,171.02
มูลค่ายุติธรรม	291,414,568.78	7,659,029.04	299,073,597.82

	(หน่วย:บาท)		
	งบการเงินรวม		
	ก่อนปรับปรุง	ปรับปรุง	หลังปรับปรุง
งบแสดงฐานะการเงิน			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559			
ค่าความนิยม	78,590,431.22	(7,659,029.04)	70,931,402.18
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้นอกระบบอื่น	27,392,383.75	(8,230,223.07)	19,162,160.68
ขาดทุนสะสม	(286,121,593.97)	571,194.03	(285,550,399.94)

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวม		
	ก่อนปรับปรุง	ปรับปรุง	หลังปรับปรุง
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ			
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559			
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	25,899,874.27	(571,194.03)	25,328,680.24
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	1,153,079,412.79	571,194.03	1,153,650,606.82
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	3.115	0.002	3.117

5. นโยบายการบัญชี

5.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้จากการขายสินค้า รับรู้รายได้เมื่อมีการส่งมอบและได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่เป็นสาระสำคัญของความเป็นเจ้าของสินค้าให้กับผู้ซื้อแล้ว

รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยรับรู้รายได้เมื่อได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่มีนัยสำคัญของความเป็นเจ้าของให้กับผู้ซื้อแล้ว โดยบริษัทไม่เกี่ยวข้องในการบริหารหรือควบคุมห้องชุดที่ขายไปแล้วทั้งทางตรงและทางอ้อม ซึ่งมูลค่าที่รับรู้รายได้และต้นทุนที่เกิดขึ้นเนื่องมาจากรายการนั้นสามารถวัดมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ

ดอกเบี้ยรับถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

รายได้อื่นและค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

บริษัทคำนวณต้นทุนขายอาคารชุดพักอาศัยตามเกณฑ์ราคาขาย

บริษัทคำนวณต้นทุนขายบ้านและที่ดินโดยการปันส่วนต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของแต่ละโครงการ(โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริง)ให้กับบ้านพร้อมที่ดินที่ขายตามอัตราส่วนพื้นที่ที่ขายของแต่ละโครงการ และรับรู้เป็นต้นทุนขายตามอัตราส่วนพื้นที่ที่ขายของแต่ละโครงการ

5.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

5.3 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นแสดงตามมูลค่าสุทธิที่จะได้รับหักค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ

กลุ่มบริษัท/บริษัทตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญไว้เท่ากับจำนวนที่คาดว่าจะเรียกเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ทั้งนี้ โดยประมาณจากประสบการณ์ในการเก็บหนี้ และการพิจารณาฐานะของลูกหนี้ในปัจจุบัน หนี้สูญที่เกิดขึ้นในระหว่างปีตัดเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อสามารถระบุได้

5.4 ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

อสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา

อสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา คือ โครงการที่ถืออสังหาริมทรัพย์ไว้ด้วยความตั้งใจในการพัฒนาเพื่อการขายในการดำเนินธุรกิจปกติ อสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา แสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับโดยประมาณ (สุทธิจากจำนวนที่เรียกเก็บ) แล้วแต่ราคาใดต่ำกว่า มูลค่าสุทธิที่จะได้รับคือราคาขายโดยประมาณหักด้วยต้นทุนที่เกิดขึ้นในการขาย

ต้นทุนของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา ประกอบด้วย ต้นทุนของแต่ละโครงการ รวมต้นทุนจากการได้มา ค่าใช้จ่ายในการพัฒนา ต้นทุนการกู้ยืมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ต้นทุนการกู้ยืมซึ่งกู้มาโดยเฉพาะเพื่อใช้ในโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนารวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกระทั่งการพัฒนาสำเร็จ

อสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา

อสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนาแสดงตามราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าถมดิน ค่าสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาโครงการ และต้นทุนการกู้ยืมที่เกิดขึ้นในระหว่างการพัฒนาในอดีต

5.5 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งหมายถึง อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์หรือทั้งสองอย่าง ซึ่งแสดงไว้ในราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ราคาทุนได้รวมต้นทุนประมาณการเบื้องต้นสำหรับการรื้อถอน การขนย้ายและการบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์ ซึ่งเป็นภาระผูกพันของกิจการ และกิจการจะทบทวนอายุการให้ประโยชน์มูลค่าคงเหลือ และวิธีการคิดค่าเสื่อมราคาอย่างน้อยที่สุดทุกสิ้นรอบบัญชี ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรง ตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณ 20 - 40 ปี ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

5.6 เงินลงทุน

เงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

เงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมในงบการเงินเฉพาะกิจการบันทึกตามวิธีราคาทุน หักค่าเผื่อมูลค่าเงินลงทุนลดลง ส่วนการบันทึกบัญชีเงินลงทุนในบริษัทร่วมในงบการเงินรวมใช้วิธีส่วนได้เสีย

เงินลงทุนในตราสารหนี้และตราสารทุนอื่น

เงินฝากธนาคารประเภทประจำ ที่แสดงเป็นส่วนหนึ่งของเงินลงทุนชั่วคราว มีอายุครบกำหนดมากกว่า 3 เดือน แต่ไม่เกิน 1 ปี

ตราสารทุนซึ่งเป็นหลักทรัพย์ในความต้องการของตลาดซึ่งถือไว้เพื่อจัดประเภทเป็นสินทรัพย์หมุนเวียน และแสดงในมูลค่ายุติธรรม กำไรหรือขาดทุนจากการตีราคาหลักทรัพย์ได้บันทึกในกำไรขาดทุน

เงินลงทุนในตราสารทุนซึ่งเป็นหลักทรัพย์ในความต้องการของตลาดนอกเหนือจากที่ถือไว้เพื่อจัดประเภทเป็นเงินลงทุนเพื่อขาย ภายหลังการรับรู้มูลค่าในครั้งแรกเงินลงทุนเพื่อขายแสดงในมูลค่ายุติธรรม และการเปลี่ยนแปลงที่ไม่ใช่ผลขาดทุนจากการด้อยค่าบันทึกโดยตรงในส่วนของผู้ถือหุ้น ส่วนผลขาดทุนจากการด้อยค่ารับรู้ในกำไรขาดทุน เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุนจะรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนสะสมที่เคยบันทึกในส่วนของผู้ถือหุ้นโดยตรงเข้ากำไรขาดทุน

เงินลงทุนในตราสารทุนซึ่งไม่ใช่หลักทรัพย์ในความต้องการของตลาดแสดงในราคาทุนหักขาดทุนจากการด้อยค่า

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินสำหรับหลักทรัพย์เพื่อค่าจะใช้ราคาเสนอซื้อ ณ วันที่รายงาน ส่วนมูลค่ายุติธรรมของหน่วยลงทุนคำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ

การจำหน่ายเงินลงทุน

เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างจำนวนเงินสุทธิที่ได้รับและมูลค่าตามบัญชีและรวมถึงกำไรหรือขาดทุนจากการตีราคาหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องที่เคยบันทึกในส่วนของผู้ถือหุ้นจะถูกบันทึกในกำไรขาดทุน หรือในกรณีที่จำหน่ายบางส่วนของเงินลงทุนที่ถืออยู่ การคำนวณต้นทุนสำหรับเงินลงทุนที่จำหน่ายไปและเงินลงทุนที่ยังถืออยู่ใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

5.7 อาคารและอุปกรณ์

อาคารและอุปกรณ์ แสดงตามราคาทุน หักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี)

ต้นทุนเริ่มแรกจะรวมต้นทุนทางตรงอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อสินทรัพย์นั้น รวมถึงต้นทุนที่ประมาณในเบื้องต้นสำหรับการรื้อ การขนย้าย และการบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์ซึ่งเป็นการผูกพันของกิจการเป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนของสินทรัพย์

ค่าเสื่อมราคาของส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยใช้วิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งานโดยประมาณดังนี้

อาคารคลัสเตอร์	20 ปี
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	3- 5 ปี
สำนักงานขายและห้องตัวอย่าง	2 ปี
อุปกรณ์	5-10 ปี
เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน	3, 5 ปี
ยานพาหนะ	5 ปี

ในกรณีที่ราคาตามบัญชีสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนซึ่งคำนวณจากมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตจากการใช้สินทรัพย์อย่างต่อเนื่อง หรือจำนวนที่จะได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์หักด้วยต้นทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์นั้นแล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ราคาตามบัญชีจะถูกปรับลดให้เท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน

เมื่อมีการขายหรือเลิกใช้งานสินทรัพย์ กลุ่มบริษัท/บริษัทจะบันทึกตัดราคาทุนและค่าเสื่อมราคาสะสมของสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี และรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์เหล่านั้นในงบกำไรขาดทุน

5.8 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

กลุ่มบริษัท/บริษัทบันทึกต้นทุนเริ่มแรกของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนตามราคาทุน ภายหลังการรับรู้รายการเริ่มแรก สินทรัพย์ไม่มีตัวตนแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี)

กลุ่มบริษัท/บริษัทตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดอย่างมีระบบตลอดอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์นั้น และจะประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า บริษัทจะทบทวนระยะเวลาการตัดจำหน่ายและวิธีการตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนดังกล่าวทุกสิ้นปีเป็นอย่างน้อย ค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของงบกำไรขาดทุน

คำตัดสินจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนคำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณดังนี้

โปรแกรมคอมพิวเตอร์

3, 5 ปี

กลุ่มบริษัท/บริษัทจะพิจารณาประเมินค่างานของสินทรัพย์เมื่อมีข้อบ่งชี้ว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อาจจะไม่ได้รับคืนหรือเมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์เกินกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน (ราคาขายสุทธิหรือมูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์นั้นแล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า) โดยที่การประเมินจะพิจารณาสินทรัพย์แต่ละรายการหรือพิจารณาจากหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดแล้วแต่กรณี

ในกรณีที่มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์เกินกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน กลุ่มบริษัท/บริษัทได้รับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าในกำไรขาดทุน กลุ่มบริษัท/บริษัทจะบันทึกกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงวดก่อนๆ โดยบันทึกเป็นรายได้อื่นเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่ารายการขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์หมดไปหรือยังคงมีอยู่แต่เป็นไปในทางที่ลดลง

5.9 การรวมธุรกิจและค่าความนิยม

บริษัทบันทึกบัญชีสำหรับการรวมธุรกิจโดยถือปฏิบัติตามวิธีซื้อ บริษัท (ผู้ซื้อ) วัดมูลค่าต้นทุนการซื้อธุรกิจด้วยผลรวมของสิ่งตอบแทนที่โอนให้ซึ่งวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อ และจำนวนของส่วนของผู้ที่ไม่มีอำนาจควบคุมในผู้ถูกซื้อ ในการรวมธุรกิจแต่ละครั้ง ผู้ซื้อจะวัดมูลค่าส่วนของผู้ที่ไม่มีอำนาจควบคุม (ถ้ามี) ในผู้ถูกซื้อด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือมูลค่าของสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้ของผู้ถูกซื้อตามสัดส่วนของหุ้นที่ถือโดยผู้ที่ไม่มีความควบคุมนั้น

บริษัทบันทึกต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการซื้อธุรกิจเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่ต้นทุนดังกล่าวเกิดขึ้นและเมื่อได้รับบริการ

บริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของค่าความนิยมในราคาทุน ซึ่งเท่ากับต้นทุนการรวมธุรกิจส่วนที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มา หากมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาสูงกว่าต้นทุนการรวมธุรกิจ บริษัทจะรับรู้ส่วนที่สูงกว่านี้เป็นกำไรในส่วนของกำไรขาดทุนทันที

บริษัทแสดงค่าความนิยมตามราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่าสะสมและจะทดสอบการด้อยค่าของค่าความนิยมทุกปีหรือเมื่อใดก็ตามที่มีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่าเกิดขึ้น

เพื่อวัตถุประสงค์ในการทดสอบการด้อยค่า บริษัทจะปันส่วนค่าความนิยมที่เกิดขึ้นจากการรวมกิจการให้กับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด (หรือกลุ่มของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด) ที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เพิ่มขึ้นจากการรวมกิจการ และบริษัทจะทำการประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดแต่ละรายการ (หรือกลุ่มของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด) หากมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชี บริษัทจะรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรขาดทุน และบริษัทฯ ไม่สามารถกลับบัญชีขาดทุนจากการด้อยค่าได้ในอนาคต

5.10 การค้อยค่าของสินทรัพย์

กลุ่มบริษัท/บริษัทจะพิจารณาประเมินการค้อยค่าของสินทรัพย์เมื่อมีข้อบ่งชี้ว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อาจจะไม่ได้รับคืนหรือเมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์เกินกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน (ราคาขายสุทธิหรือมูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์นั้นแล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า) โดยที่การประเมินจะพิจารณาสินทรัพย์แต่ละรายการหรือพิจารณาจากหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดแล้วแต่กรณี

ในกรณีที่มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์เกินกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน กลุ่มบริษัท/บริษัทได้รับรู้รายการขาดทุนจากการค้อยค่าในกำไรขาดทุน กลุ่มบริษัทจะบันทึกกลับรายการผลขาดทุนจากการค้อยค่าของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงวดก่อนๆ โดยบันทึกเป็นรายได้อื่นเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่ารายการขาดทุนจากการค้อยค่าของสินทรัพย์หมดไปหรือยังคงมีอยู่แต่เป็นไปในทางที่ลดลง

5.11 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้างหรือการผลิต สินทรัพย์หรือพัฒนาโครงการที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์หรือเมื่อการก่อสร้างเสร็จสิ้นหรือหยุดชะงักลงจนกว่าจะมีการดำเนินการพัฒนาต่อไป ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

สำหรับเงินกู้ที่กู้มาโดยมีวัตถุประสงค์เฉพาะเพื่อพัฒนาโครงการ ดอกเบี้ยจ่ายดังกล่าวประกอบด้วยดอกเบี้ยที่จ่ายจริงหักด้วยรายได้จากการนำเงินกู้นั้นไปลงทุนชั่วคราว ส่วนเงินที่กู้มาเพื่อวัตถุประสงค์ทั่วไปดอกเบี้ยจะคำนวณโดยการคูณรายจ่ายของโครงการนั้นด้วยอัตราการจัดขึ้นเป็นทุน อัตราการจัดขึ้นเป็นทุนคืออัตราถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของต้นทุนการกู้ยืมในระหว่างปีที่ไม่วรวมต้นทุนการกู้ยืมของเงินที่กู้มาโดยเฉพาะ

5.12 การบัญชีสำหรับสัญญาเช่าระยะยาว

สัญญาเช่าสินทรัพย์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน สัญญาเช่าการเงินจะบันทึกเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่าหรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า แล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า โดยจำนวนเงินที่ต้องจ่ายจะบันทึกเป็นส่วนระหว่างหนี้สินและค่าใช้จ่ายทางการเงินเพื่อให้ได้อัตราดอกเบี้ยคงที่ต่อหนี้สินคงค้างอยู่ โดยพิจารณาแยกแต่ละสัญญา ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าหักค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกเป็นหนี้สินระยะยาว ส่วนดอกเบี้ยจ่ายจะบันทึกในกำไรขาดทุนตลอดอายุของสัญญาเช่า สินทรัพย์ที่ได้มาตามสัญญาเช่าการเงินจะคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้งานของสินทรัพย์ที่เช่า

สัญญาระยะยาวเพื่อเช่าสินทรัพย์โดยที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ตกอยู่กับผู้ให้เช่าจะจัดเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน เงินที่ต้องจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน (สุทธิจากสิ่งตอบแทนจูงใจที่ได้รับจากผู้ให้เช่า) จะบันทึกในกำไรขาดทุนโดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า

5.13 ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มบริษัท/บริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ของภาระผูกพันในปัจจุบันตามกฎหมายหรือจากการอนุมานอันเป็นผลสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีต ภาระผูกพันดังกล่าวคาดว่าจะส่งผลให้ต้องเกิดการไหลออกของทรัพยากรเพื่อชำระภาระผูกพันและจำนวนที่ต้องจ่ายสามารถประมาณการได้อย่างน่าเชื่อถือ รายจ่ายที่จะได้รับคืนบันทึกเป็นสินทรัพย์แยกต่างหากก็ต่อเมื่อการได้รับคืนคาดว่าจะได้รับอย่างแน่นอนเมื่อได้ชำระประมาณการหนี้สินไปแล้ว

5.14 ผลประโยชน์ของพนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

กลุ่มบริษัท/บริษัทรับรู้ เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังออกจากการจ้างงาน

โครงการสมทบเงิน

กลุ่มบริษัท/บริษัทและพนักงานของกลุ่มบริษัทได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัท เงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

โครงการผลประโยชน์หลังออกจากการจ้างงาน

กลุ่มบริษัท/บริษัทมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากการจ้างงานตามกฎหมายแรงงาน ซึ่งกลุ่มบริษัทถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากการจ้างงานสำหรับพนักงาน

กลุ่มบริษัท/บริษัทคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากการจ้างงานของพนักงาน โดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระ ได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย (Actuarial gains and losses) สำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากการจ้างงานจะรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และรับรู้ค่าใช้จ่ายของผลประโยชน์พนักงานในกำไรขาดทุน

5.15 รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

กลุ่มบริษัท/บริษัทแปลงค่ารายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศที่เกิดขึ้นให้เป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่ที่เกิดรายการและแปลงค่าสินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงินให้เป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันนั้น ถ้าไรและขาดทุนที่เกิดจากรับหรือจ่ายชำระที่เป็นเงินตราต่างประเทศและที่เกิดจากการแปลงค่าสินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินดังกล่าวได้บันทึกทันทีในกำไรขาดทุน

5.16 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

กลุ่มบริษัท/บริษัทบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัท/บริษัทบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กลุ่มบริษัท/บริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

กลุ่มบริษัท/บริษัทจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงานและจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่บริษัทจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

กลุ่มบริษัท/บริษัทจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

5.17 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

การนำเสนอข้อมูลส่วนงานอ้างอิงจากข้อมูลภายในที่ได้รายงานต่อผู้บริหารที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดในด้านการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท/บริษัท เพื่อประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงานและเพื่อจัดสรรทรัพยากรให้ส่วนงานดังกล่าว

5.18 เครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนชั่วคราว ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น หนี้สินทางการเงินที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน ประกอบด้วย เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมระยะยาว นโยบายการบัญชีเฉพาะสำหรับรายการแต่ละรายการได้เปิดเผยแยกไว้ในแต่ละหัวข้อที่เกี่ยวข้อง

5.19 การวัดมูลค่ายุติธรรม

นโยบายการบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทหลายข้อกำหนดให้มีการวัดมูลค่ายุติธรรมทั้งสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินและไม่ใช่ทางการเงิน

กลุ่มบริษัท/บริษัทกำหนดกรอบแนวคิดของการควบคุมเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรม กรอบแนวคิดนี้รวมถึงผู้ประเมินมูลค่าซึ่งมีความรับผิดชอบโดยรวมต่อการวัดมูลค่ายุติธรรมที่มีนัยสำคัญ รวมถึงการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับ 3 และรายงานโดยตรงต่อผู้บริหารสูงสุดทางด้านการเงิน

ผู้ประเมินมูลค่ามีการทบทวนข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ และปรับปรุงการวัดมูลค่าที่มีนัยสำคัญอย่างสม่ำเสมอ หากมีการใช้ข้อมูลจากบุคคลที่สามเพื่อวัดมูลค่ายุติธรรม เช่น ราคาจากนายหน้า หรือการตั้งราคา ผู้ประเมินได้ประเมินหลักฐานที่ได้มาจากบุคคลที่สามที่สนับสนุนข้อสรุปเกี่ยวกับการวัดมูลค่ารวมถึงการจัดระดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมว่าเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงินอย่างเหมาะสม

เมื่อวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สิน กลุ่มบริษัท/บริษัทได้ใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้มูลค่ายุติธรรมเหล่านี้ถูกจัดประเภทในแต่ละลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมตามข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ดังนี้

- ข้อมูลระดับ 1 เป็นราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน และกิจการสามารถเข้าถึงตลาดนั้น ณ วันที่วัดมูลค่า
- ข้อมูลระดับ 2 เป็นข้อมูลอื่นที่สังเกตได้โดยตรง (เช่น ราคาขาย) หรือโดยอ้อม (เช่น ราคาที่สังเกตได้) สำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในข้อมูลระดับ 1
- ข้อมูลระดับ 3 เป็นข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้สำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้น

หากข้อมูลที่น่ามาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สินถูกจัดประเภทลำดับชั้นที่แตกต่างกันของมูลค่ายุติธรรมในภาพรวม การวัดมูลค่ายุติธรรมในภาพรวมจะถูกจัดประเภทในระดับเดียวกันกับลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมของข้อมูลที่อยู่ในระดับต่ำสุดที่มีนัยสำคัญสำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมในภาพรวม

กลุ่มบริษัท/บริษัทรับรู้การโอนระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่การโอนเกิดขึ้น

5.20 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกลุ่มบริษัท/บริษัท หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัท หรือถูกควบคุมโดยบริษัท ไม่ว่าจะเป็น โดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท รวมถึงบริษัทที่ทำหน้าที่ถือหุ้น บริษัทย่อย และ กิจการที่เป็นบริษัทย่อยในเครือเดียวกัน นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึง บริษัทร่วมและบุคคลซึ่งถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมและมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญกับบริษัท ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือ พนักงานของบริษัท ตลอดจนทั้งสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าว และกิจการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลเหล่านั้น

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกลุ่มบริษัท/บริษัทแต่ละรายการ จะคำนึงถึงเนื้อหาของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย

5.21 การประมาณการและการใช้ดุลยพินิจ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้

ในการประมาณค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละราย โดยคำนึงถึงประสบการณ์การเก็บเงินในอดีต อายุของหนี้ที่ค้างค้างและสถานะเศรษฐกิจที่เป็นอยู่ในขณะนั้น

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินที่บันทึกในงบแสดงฐานะการเงิน ที่ไม่มีการซื้อขายในตลาดและไม่สามารถหาราคาได้ในตลาดซื้อขายคล่อง ฝ่ายบริหารต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว โดยใช้เทคนิคและแบบจำลองการประเมินมูลค่า ซึ่งตัวแปรที่ใช้ในแบบจำลองได้มาจากการเทียบเคียงกับตัวแปรที่มีอยู่ในตลาด โดยคำนึงถึงความเสี่ยงทางด้านเครดิต (ทั้งของธนาคารฯ และคู่สัญญา) สภาพคล่อง ข้อมูลความสัมพันธ์ และการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าของเครื่องมือทางการเงินในระยะยาว การเปลี่ยนแปลงของสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับตัวแปรที่ใช้ในการคำนวณ อาจมีผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรมที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน และการเปิดเผยลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน

บริษัทพิจารณาค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย เมื่อพบว่ามูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญและเป็นระยะเวลานานหรือเมื่อมีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่า การที่จะสรุปว่าเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญหรือเป็นระยะเวลานานหรือไม่นั้นจำเป็นต้องใช้ ดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และค่าเสื่อมราคา

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของอาคารและอุปกรณ์ และต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวข้องกับสินทรัพย์นั้น

ค่าความนิยมและสินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ในการบันทึกและวัดมูลค่าของค่าความนิยมและสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ณ วันที่ได้มา ตลอดจนการทดสอบการด้อยค่าในภายหลัง ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากสินทรัพย์ หรือหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด รวมทั้งการเลือกอัตราคิดลดที่เหมาะสมในการคำนวณหามูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดนั้นๆ

สินทรัพย์ภายในได้รับการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัท/บริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ภายในได้รับการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภายในและขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้ใช้เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัท/บริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนนั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการว่ากลุ่มบริษัท/บริษัทควรรับรู้จำนวนสินทรัพย์ภายในได้รับการตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใด โดยพิจารณาถึงจำนวนกำไรทางภาษีที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์และผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานและตามโครงการผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงานประมาณขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่างๆในการประมาณการนั้น เช่น อัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน เป็นต้น

6. การจำหน่ายและซื้อบริษัทย่อย

6.1 การจำหน่ายบริษัทย่อย

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 1.2.1 เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2559 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2559 มีมติอนุมัติให้จำหน่ายเงินลงทุนในหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัท กิธา ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เป็นหุ้นสามัญจำนวน 21,999,998 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัท ย่อย ให้แก่บริษัท เอ.ที.แลนด์ ในราคาประมาณหุ้นละ 39.45 บาท เป็นจำนวนเงิน 868 ล้านบาท โดยเกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทนพิจารณาจากมูลค่าต้นทุนการได้มา ณ วันซื้อเงินลงทุนหุ้นสามัญจำนวน 780 ล้านบาท บวกด้วยต้นทุนตั้งแต่วันที่ถือหุ้นจนถึงวันจำหน่ายจำนวน 60 ล้านบาท และบวกกำไรจำนวน 28 ล้านบาท ซึ่งเป็นราคาที่เจรจาต่อรองระหว่างคู่สัญญาเพื่อให้ได้ราคาที่เหมาะสม

บริษัทได้รับชำระเงินค่าหุ้นสามัญแล้ว มีรายละเอียด ดังนี้

- 1) เมื่อวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2559 บริษัทได้รับเงินวางมัดจำ จำนวน 148 ล้านบาท
- 2) เมื่อวันที่ 5 พฤษภาคม 2559 บริษัทได้รับชำระจำนวน 360 ล้านบาท
- 3) เมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2559 บริษัทได้รับชำระจำนวน 360 ล้านบาท

โดยการชำระเงินครั้งที่ 2 และครั้งที่ 3 บริษัทไม่ได้รับชำระโดยตรง ซึ่งบริษัทได้มีหนังสือถึง บริษัท เอ.ที. แลนด์ ให้โอนเงินที่จะชำระค่าหุ้นสามมัญนั้น โอนให้กับ Fortune Thailand Investment Fund ในต่างประเทศ เพื่อชำระหนี้เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท

วันที่ 17 พฤษภาคม 2559 บริษัทได้ทำสัญญาขายหุ้นและดำเนินการโอนหุ้นของบริษัท กิธา เรียบร้อยแล้ว

งบการเงินของบริษัท กิธา ยังไม่ได้ตรวจสอบผ่านการสอบทานแล้ว มีข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญของ บริษัท กิธา ณ วันที่จำหน่าย มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: บาท)
	<u>งบการเงินรวม</u>
สินทรัพย์	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	176,702,163.23
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	241,866,040.16
ต้นทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	5,081,110,181.22
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย	182,020,509.70
ที่ดินรอการพัฒนา	3,557,135,888.22
อุปกรณ์-สุทธิ	19,108,035.29
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน-สุทธิ	2,412,382.75
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	221,132,238.69
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	10,260,768.26
หนี้สิน	
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	(2,165,539,822.72)
เงินกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(574,286,400.00)
เงินกู้ยืมระยะยาว	(6,950,660,085.00)
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	(658,843.43)
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	(313,188,654.46)
สินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อย	<u>(512,585,598.09)</u>
กำไรจากการปรับมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย	(20,509.70)
ค่าความนิยม	<u>194,961,884.30</u>
สินทรัพย์สุทธิของเงินลงทุนในงบการเงินรวม	(317,644,223.49)
ราคาจำหน่ายเงินลงทุน	<u>(868,000,000.00)</u>
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุน	<u>(1,185,644,223.49)</u>

	(หน่วย: บาท)
	งบการเงินรวม
ราคาจำหน่ายเงินลงทุน	868,000,000.00
หัก: จ่ายชำระเจ้าหนี้เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	
โดยการโอนชำระจากผู้ซื้อเงินลงทุน	(710,415,266.59)
หัก: เงินสดของบริษัทย่อย ณ วันที่จำหน่าย	(176,702,163.23)
เงินสดรับ(จ่าย)สุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุน	(19,117,429.82)

	(หน่วย: บาท)
	งบเฉพาะกิจการ
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	780,000,000.00
ราคาจำหน่ายเงินลงทุน	(868,000,000.00)
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุน	(88,000,000.00)
ราคาจำหน่ายเงินลงทุน	868,000,000.00
หัก: จ่ายชำระเจ้าหนี้เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	
โดยการโอนชำระจากผู้ซื้อเงินลงทุน	(710,415,266.59)
เงินสดรับสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุน	157,584,733.41

ผลการดำเนินงานของ บริษัท กีฬา ที่ถือเป็นการดำเนินงานที่ยกเลิกจนถึง ณ วันจำหน่าย ซึ่งรวมอยู่ในงบการเงินรวมแสดง ได้ดังนี้

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวม	
	2559	2558
รายได้จากการขาย	494,977,425.12	128,693,579.73
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน	81,417,970.78	-
รายได้อื่น	2,715,469.66	4,070,681.94
รวมรายได้	579,110,865.56	132,764,261.67
ต้นทุนขาย	447,239,041.55	116,984,316.20
ค่าใช้จ่ายในการขาย	56,827,393.15	103,115,613.15
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	25,731,441.74	57,031,342.83
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน	-	703,487,192.63
ต้นทุนทางการเงิน	93,437,648.50	171,220,332.91
รวมค่าใช้จ่าย	623,235,524.94	1,151,838,797.72
กำไร(ขาดทุน) สำหรับงวดก่อนภาษีเงินได้	(44,124,659.38)	(1,019,074,536.05)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	20,621,185.96	5,540,269.69
กำไร(ขาดทุน) สำหรับงวด	(23,503,473.42)	(1,013,534,266.36)

งบกระแสเงินสด ของ บริษัท กีฬา สำหรับงวด จนถึง ณ วันจำหน่าย แสดงได้ดังนี้

(หน่วย:พันบาท)

	2559
เงินสดสุทธิได้มา(ใช้ไป)จากกิจกรรมดำเนินงาน	279,919.91
เงินสดสุทธิได้มา(ใช้ไป)จากกิจกรรมลงทุน	(181,427.63)
เงินสดสุทธิได้มา(ใช้ไป)จากกิจกรรมจัดหาเงิน	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	98,492.28
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด	78,209.88
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด	176,702.16

6.2 การซื้อบริษัทย่อย

ตามที่กล่าวในหมายเหตุข้อ 1.2.1 เมื่อวันที่ 19 สิงหาคม 2559 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท มีมติอนุมัติให้ซื้อหุ้นสามัญของ บริษัท สิทธารมย์ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้ว จากผู้ถือหุ้นเดิม (บริษัท เพาเวอร์ไลน์) จำนวน 160,000 หุ้น คิดเป็นมูลค่าหุ้นที่ซื้อขายทั้งสิ้น 370 ล้านบาท

บริษัทได้ชำระค่าหุ้นทั้งหมด เมื่อวันที่ 14 กันยายน 2559 จำนวน 370 ล้านบาท และได้ดำเนินการโอนหุ้นสามัญบริษัท สิทธารมย์ เสร็จสิ้น เมื่อวันที่ 15 กันยายน 2559 ซึ่งถือเป็นวันซื้อธุรกิจ

ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2558) เรื่องการรวมธุรกิจ กำหนดให้บริษัทต้องบันทึกสินทรัพย์ หนี้สิน และหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นที่ระบุได้ ณ วันซื้อธุรกิจ ด้วยมูลค่ายุติธรรม บริษัทได้สรุปผลการบันทึกบัญชีเกี่ยวกับการซื้อธุรกิจ ณ วันซื้อธุรกิจเสร็จสิ้นแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ตามรายงานของผู้ประเมินราคาอิสระและการจัดทำข้อมูลของบริษัท

ข้อมูลสินทรัพย์ที่ระบุได้และหนี้สินที่รับมา ของบริษัท สิทธารมย์ ณ วันซื้อธุรกิจ ประกอบด้วย

(หน่วย: บาท)

	มูลค่า ตามบัญชี (ปรับปรุงใหม่)	รายการปรับปรุง	มูลค่ายุติธรรม (ปรับปรุงใหม่)
สินทรัพย์			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	43,017,961.86	-	43,017,961.86
เงินลงทุนชั่วคราว	34,778,361.90	-	34,778,361.90
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	74,293,533.49	43,589,855.38	117,883,388.87
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	582,409.31	-	582,409.31
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพัน	7,362,675.35	-	7,362,675.35
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	8,742,526.41	-	8,742,526.41
อสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา	19,828,821.88	116,278,178.12	136,107,000.00
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	24,520.09	-	24,520.09
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	102,750.00	-	102,750.00
หนี้สิน			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	(17,018,286.27)	-	(17,018,286.27)
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	-	(31,973,606.70)	(31,973,606.70)
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	(536,103.00)	-	(536,103.00)
สินทรัพย์และหนี้สิน - สุทธิ	171,179,171.02	127,894,426.80	299,073,597.82
ค่าความนิยม			70,931,402.18
เงินสดจ่ายซื้อธุรกิจ			370,005,000.00
เงินสดจ่ายซื้อธุรกิจ			370,005,000.00
หัก เงินสดของบริษัทย่อย ณ วันซื้อ			(43,017,961.86)
เงินสดจ่ายสุทธิ จากการซื้อธุรกิจ			326,987,038.14

7. รายการธุรกิจกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปีบริษัทและบริษัทย่อยมีรายการทางธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าว (นอกเหนือจากรายการที่ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุข้ออื่นแล้ว) สามารถสรุปได้ดังนี้

ลักษณะความสัมพันธ์และนโยบายในการกำหนดราคาระหว่างบริษัท บริษัทย่อย และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

รายชื่อบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท กีธา พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด	บริษัทย่อย บริษัทถือหุ้นร้อยละ 99.99 (ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2559)
บริษัท สิทธารมย์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 (ตั้งแต่วันที่ 15 กันยายน 2559)
Fortune Thailand Investment Fund	ผู้ถือหุ้นในบริษัท
บริษัท วีระวงศ์, ชินวัฒน์และเพ็ญพนอ จำกัด	กรรมการร่วมกัน 1 ท่าน
นายมนต์ชัย อรวงศ์ไพศาล	กรรมการบริษัท

รายการบัญชีกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	นโยบายราคา
รายได้ค่าบริการจัดการ	ราคาที่ตกลงร่วมกัน เดือนละ 150,000 บาท
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	ราคาที่ตกลงร่วมกัน เดือนละ 35,000 บาท
ค่าที่ปรึกษาทางกฎหมาย	ราคาที่ตกลงร่วมกัน
ดอกเบี้ยจ่าย	ไม่มีการคิดดอกเบี้ย, อัตราร้อยละ 2 ต่อปี

รายการระหว่างบริษัทกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 มีดังนี้

	(หน่วย:บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
รายได้				
รายได้ค่าบริการจัดการ	-	-	1,500,000.00	-
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	-	-	420,000.00	-
ค่าใช้จ่าย				
ค่าที่ปรึกษาทางกฎหมาย	-	2,045,641.83	-	-
ดอกเบี้ยจ่าย	-	14,259,744.00	847,008.21	-

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร				
ผลประโยชน์ระยะสั้น	7,875,540.00	6,084,463.64	5,288,020.00	4,104,750.00
ผลประโยชน์ระยะยาว	184,748.00	118,099.33	87,799.00	98,478.00
รวม	8,060,288.00	6,202,562.97	5,375,819.00	4,203,228.00

ยอดคงเหลือของรายการระหว่างบริษัทกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 มีดังนี้

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น				
ดอกเบี้ยค้างจ่าย				
บริษัท สิทธารมย์				
ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	-	521,309.58	-
เงินกู้ยืมระยะสั้น				
Fortune Thailand Investment				
Fund	172,617,699.92	246,717,700.00	172,617,699.92	246,717,700.00
เงินกู้ยืมระยะยาว				
บริษัท สิทธารมย์				
ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	-	64,400,000.00	-

ในระหว่างปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 รายการเคลื่อนไหวเงินกู้ยืมมีดังต่อไปนี้

	(หน่วย:บาท)	
	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
เงินกู้ยืมระยะสั้น		
Fortune Thailand Investment Fund		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	246,717,700.00	246,717,700.00
รับเงินกู้	-	-
ชำระคืนเงินกู้	(74,100,000.08)	(74,100,000.08)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	172,617,699.92	172,617,699.92
เงินกู้ยืมระยะยาว		
บริษัท สิทธารมย์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	-	-
รับเงินกู้	-	120,500,000.00
ชำระคืนเงินกู้	-	(56,100,000.00)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	-	64,400,000.00

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2559 บริษัทได้ทำสัญญากู้ยืมกับ Fortune Thailand Investment Fund เป็นวงเงินบาท เทียบเท่าไม่เกิน 10 ล้านบาท (รับเงินกู้แล้วจำนวน 7 ล้านบาท) โดยกำหนดอัตรา แลกเปลี่ยนเป็นสกุลเงินบาท ณ วันที่เบิกรับเงินกู้ ไม่มีการคิดดอกเบี้ย กำหนดจ่ายคืนเงินต้นทั้งจำนวน ภายใน 6 เดือนนับแต่วันที่เบิกเงินกู้ เงินกู้ยืมดังกล่าวไม่มีหลักประกัน บริษัทกู้ยืมเงินข้างต้นเพื่อนำไปชำระ ค่าซื้อเงินลงทุนในหุ้นสามัญบริษัท สิทธารมย์ฯ

เมื่อวันที่ 20 มกราคม 2560 บริษัทได้ทำหนังสือขอขยายระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้ใหม่เป็นชำระภายใน วันที่ 30 มิถุนายน 2560 และขอยกเว้นดอกเบี้ยจ่ายที่ผิคนัดชำระ ซึ่งผู้ให้กู้ได้ตอบรับให้ขยายระยะเวลาการ ชำระคืนเงินกู้และยกเว้นดอกเบี้ยจ่ายที่ผิคนัดชำระแล้ว

เมื่อวันที่ 16 พฤษภาคม 2560 บริษัทได้ทำหนังสือขอขยายระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้ใหม่เป็นชำระภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ซึ่งผู้ให้กู้ได้ตอบรับให้ขยายระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้ แต่ต้องจ่ายชำระเงินกู้จำนวน 1 ล้านบาทสหรัฐ ซึ่งบริษัทได้จ่ายชำระแล้วเมื่อวันที่ 29 มิถุนายน 2560

เมื่อวันที่ 17 พฤศจิกายน 2560 บริษัทได้ทำหนังสือขอขยายระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้ใหม่เป็นชำระภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ซึ่งผู้ให้กู้ได้ตอบรับให้ขยายระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้

เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เมื่อวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2560 บริษัทได้ทำสัญญากู้ยืมเงินกับบริษัท สิทธารมย์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จำนวน 55 ล้านบาท (รับเงินกู้แล้วทั้งจำนวน) ต่อมาเมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2560 บริษัทได้จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมดังกล่าวแล้วทั้งจำนวนพร้อมดอกเบี้ย และเมื่อวันที่ 21 มิถุนายน 2560 และวันที่ 14 กันยายน 2560 บริษัทได้ทำสัญญากู้ยืมเงินจำนวน 30 ล้านบาท และจำนวน 40 ล้านบาท ตามลำดับ (รับเงินกู้แล้วจำนวน 65.50 ล้านบาท) โดยในระหว่างปี 2560 บริษัทจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมแล้วจำนวน 1.10 ล้านบาท

เงินกู้ยืมข้างต้นมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2 ต่อปี กำหนดชำระดอกเบี้ยปีละครั้งและกำหนดจ่ายคืนเงินต้นภายใน 2 ปีนับจากวันที่ในสัญญา (วันที่ 20 มิถุนายน 2562 และวันที่ 13 กันยายน 2562 ตามลำดับ) เงินกู้ยืมดังกล่าวไม่มีหลักประกัน

8. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
เงินสด	240,000.00	340,000.00	20,000.00	20,000.00
เงินฝากธนาคาร - กระแสรายวัน	76,776.19	717,764.53	29,810.00	15,000.00
เงินฝากธนาคาร - ออมทรัพย์	820,224.43	90,188,083.96	174,370.93	24,272,772.91
รวม	1,137,000.62	91,245,848.49	224,180.93	24,307,772.91

เงินฝากธนาคาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.25- 0.50 ต่อปี (ปี 2559 ร้อยละ 0.25 - 0.50 ต่อปี)

9. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
ลูกหนี้การค้า				
ลูกหนี้การค้า	-	279,250.00	-	-
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	-	(279,250.00)	-	-
รวม	-	-	-	-
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
รายได้ค้างรับ	13,670.71	54,856.61	-	-
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	267,365.22	98,799.46	101,328.55	31,127.50
เงินทรองจ่ายค่ามิเตอร์ไฟฟ้า	189,477.00	78,565.00	-	-
ลูกหนี้กรมสรรพากร	2,871,839.37	3,006,239.37	2,871,839.37	3,006,239.37
อื่นๆ	337,256.62	100,090.27	117,000.01	-
รวม	3,679,608.92	3,338,550.71	3,090,167.93	3,037,366.87
รวมลูกหนี้การค้าและ ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	3,679,608.92	3,338,550.71	3,090,167.93	3,037,366.87

10. ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

10.1 อสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาและสินค้าสำเร็จรูป

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวม	
	2560	2559
อสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา		
ที่ดิน	2,912,691.99	11,363,383.82
ค่าก่อสร้างและออกแบบ	8,060,048.00	24,766,387.05
ค่าใช้จ่ายอื่นในโครงการ	3,666,525.62	11,980,886.36
ดอกเบี้ยจ่าย	115,986.73	446,556.45
รวม	14,755,252.34	48,557,213.68
บวก ส่วนต่างของมูลค่ายุติธรรมที่สูงกว่าราคาทุน	2,916,055.70	15,331,067.92
รวมอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	17,671,308.04	63,888,281.60
สินค้าสำเร็จรูป		
บ้านพร้อมขาย	94,978,810.94	62,291,270.00
หัก ค่าเผื่อมูลค่าสินค้าลดลง	(14,687,640.55)	-
รวมสินค้าสำเร็จรูป	80,291,170.39	62,291,270.00
รวมทั้งสิ้น	97,962,478.43	126,179,551.60

10.2 อสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวม	
	2560	2559
ที่ดิน	136,107,000.00	136,107,000.00
โอนไปอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(136,107,000.00)	-
รวมอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา	-	136,107,000.00

11. เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพัน

บริษัทย่อยได้นำเงินฝากสถาบันการเงินเพื่อเป็นหลักประกันหนังสือค้ำประกันที่ธนาคารออกให้แก่หน่วยงานรัฐ

12. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

(หน่วย: บาท)

ประเภทกิจการ		ทุนชำระแล้ว		เงินลงทุนสัดส่วน		วิธีราคาทุน		การด้อยค่า		ราคาทุนสุทธิ	
		2560	2559	2560	2559	2560	2559	2560	2559	2560	2559
		(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)						
งบการเงินเฉพาะกิจการ											
บริษัท สัทธรรมย์	พัฒนาอสังหาริม-										
ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ทรัพย์เพื่อขาย	160	160	100	100	370,005,000.00	370,005,000.00	138,347,150.67	-	231,657,849.33	370,005,000.00
รวม						370,005,000.00	370,005,000.00	138,347,150.67	-	231,657,849.33	370,005,000.00

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 6 เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2559 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2559 มีมติอนุมัติการจำหน่ายหุ้นสามัญทั้งหมดของ บริษัท กีธา เป็นหุ้นสามัญจำนวน 21,999,998 หุ้น เป็นจำนวนเงิน 868 ล้านบาท

และเมื่อวันที่ 19 สิงหาคม 2559 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2559 ของบริษัท มีมติอนุมัติให้ซื้อหุ้นสามัญของ บริษัท สัทธรรมย์ จำนวน 160,000 หุ้น เป็นจำนวนเงิน 370 ล้านบาท

ตามที่กล่าวในหมายเหตุข้อ 1.2.2 ซึ่งได้กล่าวถึงการระงับโครงการที่จะพัฒนาในอนาคตของบริษัทย่อย บริษัทได้พิจารณามูลค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย โดยการให้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ โดยพิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนจากมูลค่ายุติธรรมและวิธีมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ของบริษัทย่อย โดยจะนำราคาที่สูงกว่ามาเปรียบเทียบกับมูลค่าตามบัญชี บริษัทใช้มูลค่าจากการใช้สินทรัพย์เปรียบเทียบกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุน ซึ่งมีผลต่างต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชี บริษัทบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุน จำนวน 138.35 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนปี 2560

13. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวม	
	2560	2559
ที่ดิน	136,107,000.00	-
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า	(16,387,000.00)	-
รวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	119,720,000.00	-

14. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวม						
	ที่ดิน	อาคาร	ส่วนปรับปรุง อาคารเช่า	สำนักงานขาย และห้องตัวอย่าง	อุปกรณ์	เครื่องตกแต่งและ เครื่องใช้สำนักงาน	ยานพาหนะ
ราคาทุน:							รวม
ณ วันที่ 1 มกราคม 2559	-	-	17,500.00	64,715,962.94	7,788,497.92	2,527,716.61	6,021,000.00
เพิ่มขึ้น	-	-	646,270.00	-	110,767.00	725,422.48	-
เพิ่มขึ้นจากการซื้อธุรกิจ	1,340,146.72	8,950,761.57	-	-	1,209,956.00	1,050,001.80	1,516,340.00
ลดลงจากการจำหน่ายธุรกิจ	-	-	-	(64,715,962.94)	(7,873,964.92)	(2,116,111.58)	(6,021,000.00)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	1,340,146.72	8,950,761.57	663,770.00	-	1,235,256.00	2,187,029.31	1,516,340.00
เพิ่มขึ้น	-	-	185,075.00	-	141,240.00	805,974.93	-
จำหน่าย	-	-	-	-	-	(20,100.00)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	1,340,146.72	8,950,761.57	848,845.00	-	1,376,496.00	2,972,904.24	1,516,340.00

(หน่วย:บาท)

งบการเงินรวม							
	ที่ดิน	อาคาร	ส่วนปรับปรุง	สำนักงานขาย	อุปกรณ์	เครื่องตกแต่ง และเครื่องใช้	รวม
			อาคารเช่า	และห้องตัวอย่าง		สำนักงาน	
ค่าเสื่อมราคาสะสม:							
ณ วันที่ 1 มกราคม 2559	-	-	(3,665.34)	(47,463,594.22)	(3,686,265.53)	(712,692.57)	(55,226,712.17)
เพิ่มขึ้นจากการซื้อธุรกิจ	-	(2,202,490.98)	-	-	(1,067,859.77)	(826,910.82)	(5,324,679.68)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	(130,837.63)	(75,299.31)	(5,237,538.79)	(660,773.58)	(378,292.70)	(7,004,581.76)
ลดลงจากการขายธุรกิจ	-	-	-	52,701,133.01	4,294,250.48	761,926.29	61,619,004.15
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	-	(2,333,328.61)	(78,964.65)	-	(1,120,648.40)	(1,155,969.80)	(5,936,969.46)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	(447,538.06)	(243,110.88)	-	(66,738.68)	(491,880.75)	(1,319,868.36)
จำหน่าย	-	-	-	-	-	8,766.47	8,766.47
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	-	(2,780,866.67)	(322,075.53)	-	(1,187,387.08)	(1,639,084.08)	(7,248,071.35)
มูลค่าสุทธิทางบัญชี:							
รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	1,340,146.72	6,617,432.96	584,805.35	-	114,607.60	1,031,059.51	9,956,334.14
รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	1,340,146.72	6,169,894.90	526,769.47	-	189,108.92	1,333,820.16	9,757,422.18

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ส่วนปรับปรุง อาคารเช่า	เครื่องตกแต่งและ เครื่องใช้สำนักงาน	รวม
ราคาทุน:			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2559	17,500.00	498,259.63	515,759.63
เพิ่มขึ้น	646,270.00	638,767.88	1,285,037.88
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	663,770.00	1,137,027.51	1,800,797.51
เพิ่มขึ้น	185,075.00	695,664.93	880,739.93
จำหน่าย	-	(20,100.00)	(20,100.00)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	848,845.00	1,812,592.44	2,661,437.44
ค่าเสื่อมราคาสะสม:			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2559	(3,665.34)	(127,393.80)	(131,059.14)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(75,299.31)	(172,068.27)	(247,367.58)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	(78,964.65)	(299,462.07)	(378,426.72)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(243,110.88)	(394,768.77)	(637,879.65)
จำหน่าย	-	8,766.47	8,766.47
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	(322,075.53)	(685,464.37)	(1,007,539.90)
มูลค่าสุทธิทางบัญชี:			
รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	584,805.35	837,565.44	1,422,370.79
รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	526,769.47	1,127,128.07	1,653,897.54

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 บริษัทมีอุปกรณ์ที่ตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้วแต่ยังใช้งานอยู่ในงบการเงินรวม ราคาทุน จำนวน 3.02 ล้านบาท และ จำนวน 2.69 ล้านบาท ตามลำดับ และในงบการเงินเฉพาะกิจการ จำนวน 0.10 ล้านบาท และ จำนวน 0 บาท ตามลำดับ

	(หน่วย:บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
ค่าเสื่อมราคาแสดงรวมไว้ใน :-				
การดำเนินงานต่อเนื่อง				
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,319,868.36	481,230.64	637,879.65	247,367.58
การดำเนินงานที่ยกเลิก	-	6,523,351.12	-	-
รวม	1,319,868.36	7,004,581.76	637,879.65	247,367.58

15. ค่าความนิยม

	(หน่วย:บาท)	
	งบการเงินรวม	
	2560	2559
		(ปรับปรุงใหม่)
ณ วันที่ 1 มกราคม	70,931,402.18	-
ซื้อธุรกิจ (หมายเหตุ 6)	-	70,931,402.18
การด้อยค่า	(70,931,402.18)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	-	70,931,402.18

ตามที่กล่าวในหมายเหตุข้อ 1.2.2 บริษัทประเมินการด้อยค่าของค่าความนิยม โดยการใช้ดุลยพินิจในการระบุหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดและการประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับจากกลุ่มสินทรัพย์ ฝ่ายบริหารของบริษัท ได้พิจารณาแล้วเห็นว่าค่าความนิยมเกิดการด้อยค่า

ดังนั้นบริษัทจึงบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าค่าความนิยมในงบการเงินรวมจำนวน 70.93 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนปี 2560

16. สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
โปรแกรมคอมพิวเตอร์				
ราคาทุน:				
ณ วันที่ 1 มกราคม	652,165.00	1,217,784.12	517,024.00	-
เพิ่มขึ้น	48,820.00	517,024.00	34,910.00	517,024.00
เพิ่มขึ้นจากการซื้อธุรกิจ	-	135,141.00	-	-
ลดลงจากการขายธุรกิจ	-	(1,217,784.12)	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	700,985.00	652,165.00	551,934.00	517,024.00
ค่าตัดจำหน่ายสะสม:				
ณ วันที่ 1 มกราคม	(181,370.00)	(350,712.71)	(64,974.54)	-
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	(198,354.87)	(175,437.75)	(176,831.35)	(64,974.54)
เพิ่มขึ้นจากการซื้อธุรกิจ	-	(110,620.91)	-	-
ลดลงจากการขายธุรกิจ	-	455,401.37	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	(379,724.87)	(181,370.00)	(241,805.89)	(64,974.54)
โปรแกรมคอมพิวเตอร์ระหว่างติดตั้ง	1,993,410.00	2,632,260.00	1,993,410.00	982,260.00
ลดลงจากการขายธุรกิจ	-	(1,650,000.00)	-	-
มูลค่าสุทธิทางบัญชี:				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2,314,670.13	1,453,055.00	2,303,538.11	1,434,309.46

17. ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี/ ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม	
	2560	2559
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี		
ส่วนปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์จากการซื้อธุรกิจ	23,628,345.44	31,649,382.93

สุทธิ	23,628,345.44	31,649,382.93
-------	---------------	---------------

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม	
	2560	2559
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:		
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี :		
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่าง		
ชั่วคราวและการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	(8,021,037.49)	(324,223.77)
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	(8,021,037.49)	(324,223.77)

18. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
		(ปรับปรุงใหม่)		
เจ้าหนี้การค้า	2,502,978.00	1,884,314.00	-	-
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น				
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	90,000.00	510,000.00	-	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	3,977,428.83	3,646,165.06	1,040,842.89	681,970.91
เงินทอรองรับ	2,866,192.25	4,480,739.93	-	-
เงินประกันผลงาน	5,902,664.34	6,564,720.46	-	-
อื่นๆ	1,969,700.40	2,076,221.23	29,809.60	52,360.42
รวมเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	14,805,985.82	17,277,846.68	1,070,652.49	734,331.33
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น				
หมุนเวียนอื่น	17,308,963.82	19,162,160.68	1,070,652.49	734,331.33

19. ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

กลุ่มบริษัท/บริษัทจ่ายค่าชดเชยผลประโยชน์หลังออกจากงานและบำเหน็จ ตามข้อกำหนดของพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน พ.ศ. 2541 ในการให้ผลประโยชน์เมื่อเกษียณ และผลประโยชน์ระยะยาวอื่น แก่พนักงานตามสิทธิและอายุงาน

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน สำหรับผลประโยชน์พนักงาน				
ณ วันที่ 1 มกราคม	804,964.00	630,681.00	247,750.00	96,974.00
ส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุน:				
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	401,275.00	283,426.38	245,143.00	148,452.00
ดอกเบี้ยจากภาระผูกพัน	31,212.00	13,597.05	3,840.00	2,324.00
ส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
ขาดทุน(กำไร)จากการวัดมูลค่าใหม่ ของผลประโยชน์พนักงานที่ กำหนดไว้	237,235.00	-	(94,215.00)	-
เพิ่มขึ้นจากการซื้อธุรกิจ	-	536,103.00	-	-
หัก ลดลงจากการขายบริษัทย่อย	-	(658,843.43)	-	-
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน สำหรับผลประโยชน์พนักงาน				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	1,474,686.00	804,964.00	402,518.00	247,750.00

ค่าใช้จ่ายที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนข้างต้น สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 แสดงรวมในรายการค่าใช้จ่ายในการบริหารทั้งจำนวน

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
การดำเนินงานต่อเนื่อง	432,487.00	171,887.00	248,983.00	150,776.00
การดำเนินงานที่ยกเลิก	-	125,136.43	-	-
รวม	432,487.00	297,023.43	248,983.00	150,776.00

ขาดทุน (กำไร) จากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้ที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเกิดขึ้นจาก

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
สมมติฐานทางการเงิน	(32,236.00)	-	(32,236.00)	-
สมมติฐานประชากร	-	-	-	-
การปรับปรุงจากประสบการณ์	269,471.00	-	(61,979.00)	-
รวม	237,235.00	-	(94,215.00)	-

ข้อสมมติหลักในการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้ ณ วันที่รายงานสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีดังนี้

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ
อัตราคิดลด	ร้อยละ 2.40 - 3.00
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	ร้อยละ 3.00 - 5.00
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน	ผันแปรตามอายุพนักงาน ร้อยละ 0.00 - 10.00
อัตรามรณะ	อัตราตามตารางมรณะไทย ปี 2551 แยกตามเพศชายและหญิง

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่สำคัญต่อมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น	ลดลง	เพิ่มขึ้น	ลดลง
อัตราคิดลด (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)	(159,896)	187,889	(39,644)	48,194
อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)	197,541	(170,488)	47,426	(39,823)
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)	(167,963)	58,526	(41,575)	21,418

20. ทุนเรือนหุ้น

	ราคาตามมูลค่าหุ้น (บาท)	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
		2560		2559	
		จำนวนหุ้น (หุ้น)	จำนวนเงิน (บาท)	จำนวนหุ้น (หุ้น)	จำนวนเงิน (บาท)
ทุนจดทะเบียน					
หุ้นสามัญ ณ วันต้นปี	1.00	780,163,587	780,163,587.00	780,163,587	780,163,587.00
- ไม่เปลี่ยนแปลงในระหว่างปี		-	-	-	-
หุ้นสามัญ ณ วันสิ้นปี	1.00	780,163,587	780,163,587.00	780,163,587	780,163,587.00
ทุนที่ออกและชำระแล้ว					
หุ้นสามัญ ณ วันต้นปี	1.00	370,163,587	370,163,587.00	370,163,587	370,163,587.00
- ไม่เปลี่ยนแปลงในระหว่างปี		-	-	-	-
หุ้นสามัญ ณ วันสิ้นปี	1.00	370,163,587	370,163,587.00	370,163,587	370,163,587.00

21. ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ

ตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 มาตรา 51 ในกรณีที่บริษัทเสนอขายหุ้นสูงกว่ามูลค่าหุ้นที่จดทะเบียนไว้ บริษัทต้องนำค่าหุ้นส่วนเกินนี้ตั้งเป็นทุนสำรอง (“ส่วนเกินมูลค่าหุ้น”) ส่วนเกินมูลค่าหุ้นนี้จะนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลไม่ได้

22. กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน คำนวณโดยการหารกำไร(ขาดทุน)สำหรับปีด้วยจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายและเรียกชำระแล้วโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 แสดงได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
	(ปรับปรุงใหม่)			
กำไร(ขาดทุน) สำหรับปี (บาท)	(120,569,221.49)	1,153,650,606.82	(152,104,133.42)	83,652,509.74
จำนวนหุ้นสามัญโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก	370,163,587	370,163,587	370,163,587	370,163,587
กำไร(ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	(0.326)	3.117	(0.411)	0.226

23. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายตามลักษณะที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 ได้แก่

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
การดำเนินงานต่อเนื่อง				
ซื้อที่ดิน จ่ายค่าก่อสร้างและ				
ค่าพัฒนาโครงการ	17,106,852.51	11,854,862.74	-	-
การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนโครงการ				
พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	13,529,432.62	(8,296,162.74)	-	-
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	1,518,223.23	551,979.73	814,711.00	312,342.12
ค่าตอบแทนกรรมการ	1,365,500.00	2,099,500.00	1,365,500.00	2,099,500.00
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	6,694,788.00	2,466,630.31	4,010,319.00	2,005,250.00
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	6,746,607.77	2,687,521.94	3,570,951.76	2,004,996.00
ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย	4,030,121.45	-	-	-
การดำเนินงานที่ยกเลิก				
ซื้อที่ดิน จ่ายค่าก่อสร้างและค่าพัฒนา				
โครงการ	-	454,139,457.03	-	-
การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนโครงการ				
พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	(1,058,981,553.14)	-	-
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	-	6,628,039.78	-	-
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	-	1,518,333.33	-	-
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	-	10,418,402.02	-	-
ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย	-	6,083,262.67	-	-
ค่านายหน้า	-	1,992,945.74	-	-

24. ส่วนงานดำเนินงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

บริษัทเป็นบริษัทโฮลดิ้งคอมปานีโดยตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 1.2.1 และ 6 บริษัทได้จำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย และบริษัทย่อยแห่งใหม่ยังไม่มีรายได้จากการประกอบธุรกิจจึงไม่เสนอข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน

ส่วนงานธุรกิจ

กลุ่มบริษัท/บริษัทดำเนินกิจการในส่วนงานเดียวคือ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ดังนั้นฝ่ายบริหารจึงพิจารณาว่าบริษัทมีส่วนงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว

ส่วนงานภูมิศาสตร์

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจในประเทศเดียวคือในประเทศไทย ดังนั้นฝ่ายบริหารจึงพิจารณาว่ากลุ่มบริษัทมีส่วนงานทางภูมิศาสตร์ เพียงส่วนงานเดียว

25. เครื่องมือทางการเงิน

25.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

กลุ่มบริษัท/บริษัทมีความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย และจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญา กลุ่มบริษัท/บริษัทไม่ได้ใช้ตราสารอนุพันธ์ทางการเงินในการบริหารความเสี่ยงดังกล่าว กลุ่มบริษัท/บริษัทไม่มีนโยบายประกอบธุรกรรม ตราสารอนุพันธ์ทางการเงินเพื่อการเก็งกำไรหรือเพื่อการค้า

25.2 ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัท/บริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินฝากสถาบันการเงิน เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมระยะสั้นที่มีดอกเบี้ย อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยของบริษัทจึงอยู่ในระดับต่ำ ข้อมูลเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยและวันครบกำหนดได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่เกี่ยวข้อง

25.3 ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

กลุ่มบริษัท/บริษัทที่มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้ บริษัทได้มีนโยบายป้องกันความเสี่ยงนี้ โดยการพิจารณาการให้สินเชื่อกับลูกค้า กำหนดระยะเวลาการให้สินเชื่อและมีการติดตามลูกหนี้ที่มีการค้างชำระ มูลค่ายุติธรรมของลูกหนี้ซึ่งแสดงไว้ในงบแสดงฐานะการเงิน คือ ยอดสุทธิของลูกหนี้หลังจากหักค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ อย่างไรก็ตามกลุ่มบริษัท/บริษัทคาดว่าจะไม่ได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการเก็บหนี้ เนื่องจากธุรกิจหลักของกลุ่มบริษัท จะไม่โอนกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์ที่ขายให้กับผู้ซื้อจนกว่าจะได้รับชำระมูลค่าตามสัญญาทั้งหมด

25.4 ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

กลุ่มบริษัท/บริษัทไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเนื่องจากรายการทรัพย์สินและหนี้สินทางการเงินคงเหลือในงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 เป็นสกุลเงินบาท

25.5 การวัดมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

บริษัทใช้วิธีราคาตลาดในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่อง หรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ บริษัทจะใช้วิธีราคาทุนหรือวิธีรายได้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินดังกล่าวแทน

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ระดับที่ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน

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

ระดับที่ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

26. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้น

- 26.1 บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าอาคารสำนักงานและสัญญาบริการ คงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 จำนวน 3.78 ล้านบาท และจำนวน 4.80 ล้านบาท ตามลำดับ
- 26.2 บริษัทย่อยมีภาระผูกพันจากการทำสัญญาเพื่อดำเนินการออกแบบและสัญญาจ้างเหมาโครงการ คงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 จำนวน 1.02 ล้านบาท และจำนวน 13.06 ล้านบาท ตามลำดับ
- 26.3 บริษัทย่อยมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 จำนวน 7.09 ล้านบาท และจำนวน 7.09 ล้านบาท ตามลำดับ

27. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกลุ่มบริษัท คือการจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทางการเงินที่เหมาะสมและการดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำรงธุรกิจอย่างต่อเนื่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 งบการเงินรวมแสดงอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 7.76 และ 2.01 ตามลำดับ (งบการเงินเฉพาะกิจการ อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 369.23 และ 1.62 ตามลำดับ)

28. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินโดยคณะกรรมการของบริษัท เมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2561

13.3 อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

		งบการเงินรวม		
		ปี 2560	ปี 2559	ปี 2558
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	(เท่า)	0.54	0.83	1.14
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียน	(เท่า)	0.03	0.36	0.04
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	(เท่า)	(0.06)	0.10	(0.08)
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	(เท่า)	9.72	1.06	1.31
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	(เท่า)	0.33	0.00	0.02
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า	(เท่า)	2.04	0.01	0.09
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (Profitability Ratio)				
อัตรากำไรขั้นต้น	(%)	0.14	(0.00)	0.04
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	(%)	(3.37)	331.34	(7.23)
อัตรากำไรอื่น	(%)	(3.32)	0.96	0.03
อัตราส่วนเงินสดต่อการหากำไร	(%)	0.11	0.21	0.37
อัตรากำไรสุทธิ	(%)	(3.32)	0.96	(8.24)
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	(%)	(1.37)	(2.69)	(3.37)
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	(%)	(0.35)	0.23	(0.12)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	(%)	(12.12)	64.84	(40.90)
อัตราหมุนเวียนของสินทรัพย์	(เท่า)	0.11	0.24	0.01
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	7.76	2.01	(10.43)
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย	(เท่า)	-	2.62	(1.05)
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน	(เท่า)	0.18	(0.57)	(1.35)
อัตราจ่ายเงินปันผล	(%)	-	-	-

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

ปี 2560 บริษัทได้ดำเนินการบริหารธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ ผ่านบริษัทย่อย 1 แห่ง คือ บริษัท สิทธารมย์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งมีโครงการ หมู่บ้านจัดสรร สร้างเสร็จพร้อมขาย จำนวน 42 แปลง ด้วยภาวะเศรษฐกิจในประเทศยังฟื้นตัวไม่มากนัก ทำให้การลงทุนในภาคอสังหาริมทรัพย์ยังไม่ดีเท่าที่ควร การเปิดตัวโครงการใหม่ของบริษัทยังคงต้องชะลอไว้และยังต้องเร่งระบายโครงการเดิมที่มีอยู่ ในขณะที่ผู้บริโภคยังมีปัญหาหนี้สินครัวเรือนอยู่ในระดับสูง สถาบันการเงินต้องระมัดระวังการปล่อยสินเชื่อ ประกอบกับยังไม่มีมาตรการกระตุ้นด้านอสังหาริมทรัพย์ จึงส่งผลให้ตลาดที่อยู่อาศัยปรับตัวลดลง

สำหรับผลประกอบการปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อย มีรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 35.77 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 32.22 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 90.08 ขณะที่มีต้นทุนขายรวม 30.64 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 27.10 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 88.40 บริษัทขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม 120.81 ล้านบาท

14.1 ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

ผลการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงานในปี 2560 รายได้เกิดจากธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 35.77 ล้านบาท เทียบกับปี 2559 จำนวน 3.55 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 32.22 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 907.61 สำหรับปี 2558 บริษัท อยู่ในระหว่างการลงทุน จึงยังไม่มีรายได้ บริษัทเริ่มบริหารโครงการ และรับรู้รายได้ ของบริษัท สิทธารมย์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ในช่วงปลายปี 2559 สำหรับค่าใช้จ่ายรวมสำหรับปี 2560 มีจำนวน 164.95 ล้านบาท ซึ่งสูงขึ้นจากปี 2559 จำนวน 134.70 ล้านบาท ผลมาจากการประเมินมูลค่าโครงการของ บริษัท สิทธารมย์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด มีผลให้ขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินค้าคงเหลือ 14.69 ล้านบาท ขาดทุนจากการลดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 16.39 ล้านบาท และผลขาดทุนจากการด้อยค่าค่าความนิยม 70.93 ล้านบาท ในส่วนของค่าใช้จ่ายรวมปี 2559 มีจำนวน 30.26 ล้านบาท ปี 2558 มีจำนวน 82.25 ล้านบาท ซึ่งต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเป็นไปในทิศทางเดียวกับรายได้

ฐานะการเงิน

บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 242.74 ล้านบาท วันที่ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 446.85 ล้านบาท และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 จำนวน 9,478.13 ล้านบาท สินทรัพย์รวมลดลงจากปี 2559 เป็นจำนวน 204.11 ล้านบาท หรือลดลงในอัตราร้อยละ 54.32 มาจากการลดลงจากการประเมินของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และสินค้าคงเหลือในโครงการสิทธารมย์ พาร์คไลฟ์ ของบริษัท สิทธารมย์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด สำหรับส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีจำนวน 27.71 ล้านบาท ประกอบด้วยทุนหุ้นสามัญ 370.16 ล้านบาท ส่วนเกินทุนหุ้นสามัญ 63.90 ล้านบาท และขาดทุนสะสม 406.36 ล้านบาท ซึ่ง

ส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจากปี 2559 ณ วันเดียวกัน จำนวนเงิน 120.80 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 81.34 ซึ่งมีผลมาจากการจำหน่ายการปรับลดลงของมูลค่าความนิยม ที่ดิน และโครงการสิทธิธรรม์พาร์คไลฟ์ ของ บริษัท สิทธิธรรม์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จำนวนเงิน 102.01 ล้านบาท และผลขาดทุนสะสมที่สูงขึ้นจากผลการดำเนินงานปี 2560 สำหรับส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 จำนวนเงิน (1,005.14) ล้านบาท และเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับวันที่ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 1,153.65 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 114.78 ในขณะที่หนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีจำนวนเงิน 215.03 ล้านบาท ลดลงจากวันที่ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 83.30 ล้านบาท จากการจ่ายชำระหนี้กู้ยืม หนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 มีจำนวนเงิน 10,483.27 ล้านบาท ลดลงจากวันที่ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 10,184.94 ล้านบาท มีผลมาจากการจำหน่ายเงินลงทุนในหุ้นสามัญบริษัท กีธา พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด

14.2 ปัจจัยที่อาจมีผลต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต

- ไม่มี -