

### ส่วนที่ 3

#### ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

#### 13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

##### 13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

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

งบการเงินประจำปี 2561 ซึ่งตรวจสอบโดย นางสาวจินตนา พลศิริรัตน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 5599 จาก บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ได้ให้ความเห็นต่องบการเงิน ปี 2561 แบบไม่มีเงื่อนไข และมีข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น ในเรื่องการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัท สิทธารมย์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

##### 13.2 ตารางสรุปงบการเงินรวม

หน่วย: ล้านบาท

	ปี 2561	ปี 2560 (ปรับปรุงใหม่)	ปี 2559
<b>ฐานะทางการเงิน</b>			
สินทรัพย์รวม	1,642.13	1,458.08	446.85
หนี้สินรวม	1,150.76	1,396.96	298.33
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	491.37	61.12	148.51
<b>ผลการดำเนินงาน</b>			
รายได้รวม	201.00	249.12	1,207.09
รายจ่ายรวม	497.17	268.00	30.26
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(296.17)	(18.88)	1,176.83
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(289.71)	(18.49)	1,153.65
กำไร (ขาดทุน) สุทธิต่อหุ้น (บาท)	(7.86)	(0.53)	3.117

**บริษัท อาคามัส อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย**

รายงานของผู้สอบบัญชีและงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

## 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. 2561 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและเฉพาะกิจการ รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท อาดามัส อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท อาดามัส อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 ผลการดำเนินงานรวม และผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

### **ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น**

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5 เกี่ยวกับการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัท สิทธารมย์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อย) ทั้งนี้ข้าพเจ้ามิได้แสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขต่อกรณีนี้แต่อย่างใด

### **เรื่องอื่น**

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 1.2.1 ปัจจุบันบริษัทอยู่ระหว่างดำเนินการเพื่อให้มีคุณสมบัติครบถ้วนตามเกณฑ์รับหลักทรัพย์ใหม่ (Relisting) หากบริษัทไม่ได้ดำเนินการแก้ไขคุณสมบัติตามเกณฑ์ภายในระยะเวลาที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนดบริษัทอาจถูกพิจารณาเรื่องการไม่รับหลักทรัพย์ใหม่ และอาจสั่งเพิกถอนจากหลักทรัพย์จดทะเบียน ซึ่งปัจจุบันตลาดหลักทรัพย์ได้สั่งห้ามการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท รวมถึงการไม่รับหลักทรัพย์ที่บริษัทจดทะเบียนออกให้กับบริษัทอื่น

### **เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ**

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้ นอกจากเรื่องดังกล่าวไว้ในวรรคความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง ข้าพเจ้าได้กำหนดเรื่องที่จะกล่าวต่อไปนี้เป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบเพื่อสื่อสารในรายงานของข้าพเจ้า

### **การซื้อขายธุรกิจ**

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2.2 งบการเงินรวมได้จัดทำขึ้นโดยใช้วิธีการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ โดยบริษัทเป็นบริษัทใหญ่ตามกฎหมายแต่เป็นผู้ซื้อทางบัญชี และมีกลุ่มบริษัท แอสเซท ไฟว์ โฮลดิ้ง จำกัด เป็นบริษัทย่อยตามกฎหมายแต่เป็นผู้ซื้อทางบัญชี โดยบริษัทได้ปรับปรุงย้อนหลังงบการเงินรวมที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบเพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องแล้ว ณ วันที่ซื้อกิจการ รวมถึงได้รับรู้และวัดมูลค่าสินทรัพย์ที่ระบุได้ ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาด้วยมูลค่ายุติธรรม รวมถึงสิ่งตอบแทนในการซื้อ

เนื่องจากเป็นรายการที่มีสาระสำคัญต่อการเงินโดยรวม การซื้อธุรกิจดังกล่าวเป็นการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ และมีความซับซ้อนในเรื่องข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องและนโยบายการบัญชี ผู้บริหารต้องมีความเข้าใจในเรื่องดังกล่าวและจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจอย่างมากเข้ามาเกี่ยวข้อง ซึ่งกำหนดให้บริษัทต้องทำการประเมินการวัดมูลค่า ยุติธรรมของสินทรัพย์ที่ระบุได้และหนี้สินที่ได้มารับมาดังกล่าว

การบันทึกบัญชีตามวิธีซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับมีความซับซ้อนทำให้มีความเสี่ยงเมื่อรับรู้ และวัดมูลค่าของสินทรัพย์ที่ระบุได้และหนี้สินที่ได้รับมารวมถึงส่วนต่างจากการซื้อ และการบันทึกบัญชีตามวิธีซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับมีความซับซ้อน จึงพิจารณาเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

ปี 2561 กลุ่มบริษัทได้เสร็จสิ้นการซื้อธุรกิจ ซึ่งส่งผลให้กลุ่มบริษัทบันทึกบัญชีส่วนต่างจากการซื้อธุรกิจที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรม จำนวน 255.84 ล้านบาท บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนรวม สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

#### วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้ารวมถึง

- สอบทานข้อตกลงและเงื่อนไขที่สำคัญในสัญญาซื้อขายธุรกิจ และรายงานการวิเคราะห์การซื้อธุรกิจที่จัดทำโดยกลุ่มบริษัท
- สอบถามฝ่ายบริหารถึงลักษณะและวัตถุประสงค์ในการเข้าทำรายการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ ดังกล่าวเพื่อประเมินว่าเป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2560) เรื่องการรวมธุรกิจ
- ตรวจสอบมูลค่าการซื้อธุรกิจซึ่งเป็นการออกหุ้นสามัญของผู้ซื้อให้กับผู้ถูกซื้อกับเอกสารประกอบการซื้อ เพื่อประเมินความเหมาะสม ในการระบุสินทรัพย์ที่ได้มา และหนี้สินที่รับมาของผู้ถูกซื้อ รวมถึงสิ่งตอบแทนในการซื้อของผู้ซื้อ ซึ่งประเมินโดยกลุ่มบริษัทซึ่งได้ใช้ราคาประเมินมูลค่าของผู้ประเมินราคาอิสระนำมาพิจารณาในการกำหนดสิ่งตอบแทนในการซื้อ เพื่อให้มั่นใจว่ามูลค่าดังกล่าวสะท้อนมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่โอน และการบันทึกบัญชีส่วนต่างจากการซื้อธุรกิจ มีการบันทึกบัญชีถูกต้อง
- ประเมินคุณสมบัติของผู้เชี่ยวชาญ ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่ายุติธรรม ประเมินความเหมาะสมสำหรับวิธีการและความสมเหตุสมผลที่ใช้ในการคำนวณเพื่อประเมินมูลค่า
- พิจารณาและประเมินความเหมาะสมของข้อสมมติต่างๆ ที่สำคัญที่ผู้บริหารใช้เพื่อวัดมูลค่าที่ใช้ในการประเมินมูลค่าสิ่งตอบแทนในการซื้อ

## ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่น ประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น) ข้าพเจ้า คาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังจากวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต้องงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ คือ การอ่าน และพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของ ข้าพเจ้า หรือปรากฏว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอัน เป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล เพื่อให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ดำเนินการแก้ไขข้อมูลที่แสดงขัดต่อข้อเท็จจริง

## ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต้องงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้โดย ถูกต้องตามที่ควร ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหาร พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่ม บริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องตามความเหมาะสม และ การใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุด ดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่ม บริษัท

### ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีความสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้ งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชีข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผลข้อมูล การแสดงผลข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบเพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชี และการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำโดยผู้บริหาร

สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์ หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้องหรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง

- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอ เกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่ม หรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัท เพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทางการควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลแล้วข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่ได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด

(นางสาวสมจินตนา พลศิริรัตน์)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 5599

วันที่ 6 มีนาคม พ.ศ. 2562

บริษัท อาดามัส อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย:บาท)

สินทรัพย์	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2561	2560	2561	2560
		(ปรับปรุงใหม่)			
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7	86,508,023	60,188,787	43,313,275	224,181
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	8	17,191,258	15,534,663	2,972,590	3,157,486
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	34,103,132	14,812,438	213,475,682	-
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	9	913,339,426	790,862,079	-	-
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		1,051,141,839	881,397,967	259,761,547	3,381,667
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	10	-	-	289,999,990	231,657,849
ที่ดินรอการพัฒนา	11	568,056,074	568,056,074	-	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	12	6,681,807	4,455,086	-	1,653,898
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	13	1,992,228	79,759	1,929,748	2,303,538
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	14	12,968,566	3,008,197	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		1,286,889	1,086,260	-	139,840
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		590,985,564	576,685,376	291,929,738	235,755,125
รวมสินทรัพย์		1,642,127,403	1,458,083,343	551,691,285	239,136,792

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อาคเนย์ อินเทอร์เน็ต จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย:บาท)

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2561	2560	2561	2560
		(ปรับปรุงใหม่)			
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	15	5,732,650	-	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	16	111,541,274	127,933,038	1,001,346	1,070,652
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระในปี	18	735,195	833,384	-	-
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระในปี	19	325,711	703,871	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	17	48,000,000	-	48,000,000	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	42,331,172	241,279,354	2,331,172	172,617,700
ภาษีเงินได้คืนบุคคลค้างจ่าย		627,730	-	-	-
รวมหนี้สินหมุนเวียน		209,293,732	370,749,647	51,332,518	173,688,352
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	18	456,937	1,209,574	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	19	940,419,035	876,101,864	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	-	148,594,862	-	64,400,000
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน					
สำหรับผลประโยชน์พนักงาน	20	590,404	307,652	43,648	402,518
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		941,466,376	1,026,213,952	43,648	64,802,518
รวมหนี้สิน		1,150,760,108	1,396,963,599	51,376,166	238,490,870
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น	21				
ทุนจดทะเบียน					
หุ้นสามัญ 1,123,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท		1,123,000,000		1,123,000,000	
หุ้นสามัญ 780,163,587 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท					780,163,587
ทุนที่ออกและชำระแล้ว					
หุ้นสามัญ 1,123,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท		1,123,000,000		1,123,000,000	
หุ้นสามัญ 370,163,587 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท			-		370,163,587
ส่วนเกิน(ต่ำ) กว่ามูลค่าหุ้นสามัญ	21.1	(187,893,837)	-	(187,893,837)	63,900,000
ส่วนปรับปรุงทุนจากการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ	21.2	(175,109,838)	-	-	-
		759,996,325	-	935,106,163	434,063,587
ส่วนต่างจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน		4,677,288	(62,229)	-	-
ขาดทุนสะสม		(283,859,121)	(2,638,758)	(434,791,044)	(433,417,665)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่		480,814,492	(2,700,987)	500,315,119	645,922
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		10,552,803	63,820,731	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		491,367,295	61,119,744	500,315,119	645,922
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		1,642,127,403	1,458,083,343	551,691,285	239,136,792

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อาดามัส อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย:บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560 (ปรับปรุงใหม่)	2561	2560
<b>รายได้</b>				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	198,304,808	246,945,791	-	-
รายได้จากการบริหารจัดการ	-	-	300,000	1,500,000
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	5	-	17,342,151	-
ดอกเบี้ยรับ	2,089,846	801,499	13,101	114,686
รายได้อื่น	600,872	1,378,771	264,720	420,000
<b>รวมรายได้</b>	<b>200,995,526</b>	<b>249,126,061</b>	<b>17,919,972</b>	<b>2,034,686</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>				
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	143,389,884	205,831,166	-	-
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	36,677,209	16,075,665	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	29,316,076	34,943,150	14,749,798	14,944,660
ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย	12	-	-	138,347,151
ขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	5	5,061,371	-	-
ค่าใช้จ่ายในการรวมธุรกิจ	2.2	255,840,869	-	-
ต้นทุนทางการเงิน	26,886,733	11,153,387	4,115,233	847,008
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>497,172,142</b>	<b>268,003,368</b>	<b>18,865,031</b>	<b>154,138,819</b>
<b>กำไร(ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>(296,176,616)</b>	<b>(18,877,307)</b>	<b>(945,059)</b>	<b>(152,104,133)</b>
(ค่าใช้จ่าย) รายได้ภาษีเงินได้	14	6,469,074	383,185	-
<b>กำไร(ขาดทุน) สำหรับปี</b>	<b>(289,707,542)</b>	<b>(18,494,122)</b>	<b>(945,059)</b>	<b>(152,104,133)</b>
<b>กำไร(ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี</b>				
รายการที่จะ ไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุน				
ในภายหลัง:				
ผลกำไร(ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์				
พนักงานที่กำหนดไว้	-	-	(428,320)	94,215
<b>กำไร(ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(428,320)</b>	<b>94,215</b>
<b>กำไร(ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี</b>	<b>(289,707,542)</b>	<b>(18,494,122)</b>	<b>(1,373,379)</b>	<b>(152,009,918)</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อาดามัส อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย:บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560 (ปรับปรุงใหม่)	2561	2560
<b>การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)</b>				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(281,220,363)	(2,638,758)	(945,059)	(152,104,133)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(8,487,179)	(15,855,364)	-	-
	<u>(289,707,542)</u>	<u>(18,494,122)</u>	<u>(945,059)</u>	<u>(152,104,133)</u>
<b>การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม</b>				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(281,220,363)	(2,638,758)	(1,373,379)	(152,009,918)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(8,487,179)	(15,855,364)	-	-
	<u>(289,707,542)</u>	<u>(18,494,122)</u>	<u>(1,373,379)</u>	<u>(152,009,918)</u>
<b>กำไร(ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน</b>	23			
	<u>(7.860)</u>	<u>(0.526)</u>	<u>(0.002)</u>	<u>(0.411)</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อาดามัส อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย:บาท)

งบการเงินรวม

หมายเหตุ	ทุนที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกิน(ต่ำ) กว่า มูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนปรับปรุง	ส่วนต่างจาก	รวม	ส่วนของผู้ ถือหุ้นของ บริษัทใหญ่	ส่วนได้เสีย ที่ไม่มีอำนาจ ควบคุม	รวม
			ทุนจากการ ซื้อธุรกิจ แบบย้อนกลับ	การรวมธุรกิจ ภายใต้การ ควบคุมเดียวกัน				
					ขาดทุนสะสม			ส่วนของผู้ถือหุ้น
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	-	-	-	-	-	-	81,143,866	81,143,866
กำไร(ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	(2,638,758)	(2,638,758)	(15,855,364)	(18,494,122)
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน	-	-	-	(62,229)	-	(62,229)	(1,467,771)	(1,530,000)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	-	-	-	(62,229)	(2,638,758)	(2,700,987)	63,820,731	61,119,744
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	-	-	-	(62,229)	(2,638,758)	(2,700,987)	63,820,731	61,119,744
ทุนหุ้นสามัญจัดตั้งบริษัท	501,250,000	-	-	-	-	501,250,000	-	501,250,000
กำไร(ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	(281,220,363)	(281,220,363)	(8,487,179)	(289,707,542)
ต้นทุนการรวมธุรกิจแบบย้อนกลับ	2.2 258,746,325	-	-	-	-	258,746,325	1,428,458	260,174,783
ส่วนปรับปรุงทุนจากการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ	21.2 363,003,675	(187,893,837)	(175,109,838)	-	-	-	-	-
เพิ่มทุน	10 -	-	-	-	-	-	250,000,000	250,000,000
ส่วนเกินกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน	-	-	-	4,739,517	-	4,739,517	(296,209,207)	(291,469,690)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	1,123,000,000	(187,893,837)	(175,109,838)	4,677,288	(283,859,121)	480,814,492	10,552,803	491,367,295

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อาดามัส อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย:บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ทุนที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกิน(ค่า) กว่า มูลค่าหุ้นสามัญ	ขาดทุนสะสม	รวม ส่วนของผู้ถือหุ้น
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	370,163,587	63,900,000	(281,407,747)	152,655,840
กำไร(ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	(152,009,918)	(152,009,918)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	370,163,587	63,900,000	(433,417,665)	645,922
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	370,163,587	63,900,000	(433,417,665)	645,922
กำไร(ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	(1,373,379)	(1,373,379)
เพิ่มทุนหุ้นสามัญ	21 752,836,413	(251,793,837)	-	501,042,576
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	1,123,000,000	(187,893,837)	(434,791,044)	500,315,119

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## บริษัท อาคเนศ อินเทอร์เน็ต จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

## งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย:บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560 (ปรับปรุงใหม่)	2561	2560
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>				
ขาดทุนก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปี	(296,176,616)	(18,877,307)	(945,059)	(152,104,133)
รายการปรับกระทบกำไร(ขาดทุน)เป็นเงินสดสุทธิ ได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	1,839,941	1,174,882	643,726	814,711
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายและขายอุปกรณ์	211,342	(1,155)	574,780	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุน	-	-	-	138,347,151
ขาดทุน(กำไร) จากการขายเงินลงทุน	5 5,061,371	-	(17,342,151)	-
ค่าใช้จ่ายในการรวมธุรกิจ	2.2 255,840,869	-	-	-
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	239,104	168,584	28,910	248,983
ตัดจำหน่ายภาษีเงินได้รอเรียกคืน	-	-	-	-
ดอกเบี้ยรับ	(2,089,846)	(801,499)	(13,101)	(114,686)
ต้นทุนทางการเงิน	26,886,732	11,153,387	4,115,233	847,008
กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	(8,187,103)	(7,183,108)	(12,937,662)	(11,960,966)
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง(เพิ่มขึ้น)				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	2,939,090	(11,378,099)	202,563	(52,800)
ต้นทุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(97,021,277)	(516,089,691)	-	-
ที่ดินรอการพัฒนา	-	(182,038,074)	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(200,629)	(309,304)	139,841	-
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	(11,849,904)	108,383,569	345,743	(184,988)
เงินสดรับ(จ่าย) จากการดำเนินงาน	(114,319,823)	(608,614,707)	(12,249,515)	(12,198,754)
รับดอกเบี้ย	53,748	10,806	13,101	114,685
จ่ายต้นทุนทางการเงิน	(53,125,327)	(19,862,751)	(4,636,543)	(325,699)
จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	-	-	(816,100)	-
จ่ายภาษีเงินได้	(3,447,427)	(3,405,352)	(13,331)	(58,357)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(170,838,829)	(631,872,004)	(17,702,388)	(12,468,125)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## บริษัท อาคเนศ อินเทอร์เน็ต จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

## งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย:บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560 (ปรับปรุงใหม่)	2561	2560
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>				
จ่ายเงินให้กู้ยืมแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	(34,091,000)	(7,000,000)	-	-
รับคืนให้กู้ยืมแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	15,591,000	-	-	-
เงินรับจากการขายเงินลงทุน	5 48,772,331	-	49,000,000	-
จ่ายซื้อส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์	(4,314,277)	(1,310,614)	-	(880,740)
จ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(46,395)	-	-	(1,046,060)
เงินรับจากการขายอุปกรณ์	99,947	8,000	809,182	11,333
<b>เงินสดสุทธิได้จาก(ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน</b>	<b>26,011,606</b>	<b>(8,302,614)</b>	<b>49,809,182</b>	<b>(1,915,467)</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>				
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารเพิ่มขึ้น(ลดลง)	5,732,650	(71,299)	-	-
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นแก่สถาบันการเงิน	-	(299,000,000)	-	-
รับเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	75,826,090	159,132,031	182,700,000	-
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(279,774,272)	-	(213,317,700)	(74,100,000)
รับเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	-	-	48,000,000	-
รับเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	225,096,452	890,065,127	-	-
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวแก่สถาบันการเงิน	(166,069,083)	(56,760,143)	-	-
รับเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	34,000,000	1,000,000	120,500,000
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวแก่บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(148,594,862)	(25,440,000)	(7,400,000)	(56,100,000)
จ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	(850,826)	(720,276)	-	-
บริษัทย่อยเพิ่มทุน	250,000,000	-	-	-
จ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยภายใต้การควบคุมเดียวกันจาก ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(291,469,690)	(1,530,000)	-	-
หุ้นสามัญเพิ่มทุนซื้อธุรกิจ	501,250,000	-	-	-
<b>เงินสดสุทธิได้จาก(ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>171,146,459</b>	<b>699,675,440</b>	<b>10,982,300</b>	<b>(9,700,000)</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	26,319,236	59,500,822	43,089,094	(24,083,592)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	60,188,787	687,965	224,181	24,307,773
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี</b>	<b>86,508,023</b>	<b>60,188,787</b>	<b>43,313,275</b>	<b>224,181</b>

## ข้อมูลเพิ่มเติมประกอบงบกระแสเงินสด

## รายการที่ไม่ใช่เงินสด

เงินกู้ยืมระยะยาวที่เกิดจากการนำไปทำสัญญาใหม่	356,431,028	-	-	-
---	-------------	---	---	---

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## บริษัท อาดามัส อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

#### 1. ข้อมูลทั่วไป

##### 1.1 ข้อมูลทั่วไปของบริษัท

บริษัท อาดามัส อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) จัดตั้งขึ้นและมีที่อยู่ตามที่ได้จดทะเบียนไว้เลขที่ 35 ซอยสาทร 9 แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร

บริษัทได้จดทะเบียนเข้าเป็นบริษัทในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 17 พฤศจิกายน 2546 โดยหลักทรัพย์ทำการซื้อขายในส่วนของตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ได้แก่ นายศุภโชค ปัญจทรัพย์ ถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 41.68 และนายเกรียงไกร ศิริวงษ์การ ถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 28.95

บริษัทดำเนินธุรกิจหลัก คือ เป็นบริษัทโฮลดิ้งคอมปานีเพื่อลงทุนในธุรกิจต่างๆ

##### 1.2 มติที่ประชุมและการดำเนินงานที่สำคัญ

1.2.1 ในปี 2557 บริษัทได้จำหน่ายเงินลงทุนทั้งหมด และการที่บริษัทได้เข้าซื้อเงินลงทุนหุ้นสามัญของบริษัท กิธา พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด (“บริษัท กิธา”) โดยที่บริษัทยังไม่ได้ปฏิบัติให้เป็นไปตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ มีผลทำให้บริษัทมีสินทรัพย์เกือบทั้งหมดในรูปเงินสดหรือหลักทรัพย์ระยะสั้น (Cash Company)

ต่อมาในปี 2559 บริษัทได้จำหน่ายเงินลงทุนทั้งหมดของ บริษัท กิธา เพื่อแก้ไขปัญหาคุณสมบัติที่ยังไม่ครบถ้วนของบริษัท กิธา ตามเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ และบริษัทได้เข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท สิทธารมย์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

ในปี 2561 ตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้แจ้งว่าบริษัทได้ดำเนินการแก้ไข Cash Company เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

อย่างไรก็ตาม บริษัทอยู่ระหว่างดำเนินการเพื่อให้มีคุณสมบัติครบถ้วนตามเกณฑ์รับหลักทรัพย์ใหม่ (Relisting) และดำเนินการยื่นคำขอรับหลักทรัพย์ใหม่ต่อไป หากบริษัทไม่ได้ดำเนินการแก้ไขคุณสมบัติตามเกณฑ์ภายในระยะเวลาที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนด บริษัทอาจถูกพิจารณาเรื่องการไม่รับหลักทรัพย์ใหม่และอาจสั่งเพิกถอนจากหลักทรัพย์จดทะเบียน ซึ่งปัจจุบันตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้สั่งห้ามการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท รวมถึงการไม่รับหลักทรัพย์ที่บริษัทจดทะเบียนออกให้กับบริษัทอื่น

- 1.2.2 เมื่อวันที่ 8 กันยายน 2560 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท มีมติให้ระงับโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่จะพัฒนาในอนาคต ที่จังหวัดอุดรธานี ของบริษัท สิทธารมย์ (บริษัทย่อย) เนื่องจากสถานการณ์ของโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาเปลี่ยนไปจากที่บริษัทเคยคาดการณ์ไว้และการบริหารจัดการโครงการที่ผ่านมาทำได้ไม่เต็มที่
- 1.2.3 เมื่อวันที่ 24 มกราคม 2561 บริษัทได้รับหนังสือแจ้งความประสงค์ในการเข้าซื้อหุ้นของบริษัทผ่านการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์โดยสมัครใจในหุ้นสามัญของบริษัท จำนวนร้อยละ 77.40 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกและชำระแล้วของบริษัท (จำนวน 286,503,737 หุ้น) ในราคาหุ้นละ 0.07 บาท (ผู้ทำคำเสนอซื้อถืออยู่ทั้งสิ้น 83,659,850 หุ้น จำนวนร้อยละ 22.60) ระยะเวลาการรับซื้อของคำเสนอซื้อดังกล่าวรวมทั้งสิ้น 25 วันทำการหรือตั้งแต่วันที่ 25 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2561 การทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ครั้งนี้เป็นการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัท ทั้งนี้ผู้ทำคำเสนอซื้อไม่มีแผนที่จะเพิกถอนหุ้นของบริษัทออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2561 บริษัทได้รับรายงานผลการซื้อหลักทรัพย์จาก นายเกรียงไกร ศิริวงษ์กร ในฐานะผู้ทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ โดยได้รับซื้อหลักทรัพย์ของบริษัทจำนวน 241,405,300 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 65.22 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกและชำระแล้วของบริษัท ซึ่งมีผลทำให้นายเกรียงไกร ศิริวงษ์กร เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่สัดส่วน ร้อยละ 87.82
- 1.2.4 เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2561 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2561 ได้มีมติอนุมัติ ดังนี้
- 1) การลดทุนจดทะเบียนจาก 780.16 ล้านบาท เป็น 370.16 ล้านบาท โดยยกเลิกหุ้นสามัญที่ยังมิได้นำออกจำหน่ายจำนวน 410 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เป็นเงิน 410 ล้านบาท
  - 2) การซื้อและรับโอนกิจการทั้งหมดจากบริษัท แอทเซท ไฟว์ โฮลดิ้ง จำกัด ในราคารวมทั้งสิ้น 752.84 ล้านบาท โดยบริษัทจะชำระราคาซื้อขายกิจการเป็นหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทจำนวนไม่เกิน 752.84 ล้านหุ้น ในราคาเสนอขายที่ไม่ต่ำกว่าราคาตลาด ณ วันที่เสนอขาย ซึ่งราคาตลาดจะถูกกำหนดจากราคาประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินและไม่ต่ำกว่าหุ้นละ 1 บาท
  - 3) การเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 370.16 ล้านบาท เป็น 1,123 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญจำนวน 752.84 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อบริหารการขยายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแก่บุคคลในวงจำกัด เพื่อเป็นการชำระค่าตอบแทนในการรับโอนกิจการทั้งหมดของบริษัท แอทเซท ไฟว์ โฮลดิ้ง จำกัด แทนการชำระด้วยเงินสด
  - 4) การจำหน่ายหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัท สิทธารมย์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อย) เป็นหุ้นสามัญจำนวน 39,998 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทย่อย ให้กับนายเกรียงไกร ศิริวงษ์กร คิดเป็นมูลค่า 129 ล้านบาท โดยเกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทนพิจารณาจากมูลค่าตามบัญชีปรับปรุงด้วยมูลค่ายุติธรรมของบริษัทย่อย ซึ่งประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยมีเงื่อนไขว่า ก่อนวันที่ 25 ธันวาคม 2561 หากมีบุคคลอื่นใดที่ประสงค์จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทดังกล่าว ด้วยราคาที่ต่ำกว่าหรือเท่ากับที่นายเกรียงไกร ศิริวงษ์กร เสนอ บริษัทจะขายหุ้นให้กับบุคคลดังกล่าว

บริษัทได้ดำเนินการซื้อและรับโอนกิจการทั้งหมดจากบริษัท แอสเซท ไฟว์ โฮลดิ้ง จำกัด โดยออกหุ้นสามัญของบริษัทให้กับผู้ถือหุ้นเดิมแทนการจ่ายด้วยเงินสด ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของนายเกรียงไกร ศิริวงษ์ การ ลดลงจากร้อยละ 87.82 คงเหลือร้อยละ 28.95 และทำให้นายศุภโชค ปัญจทรัพย์ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ แทน โดยถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 41.68 และจำหน่ายหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัท สิทธารมย์ ดีเวลลอปเมนต์ จำกัด ให้แก่นายเกรียงไกร ศิริวงษ์การเสร็จสิ้นแล้ว

## **2. เกณฑ์การจัดทำงานการเงิน**

### **2.1 เกณฑ์ในการจัดทำงานการเงิน**

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ภายใต้พระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 และแสดงรายการตามประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้าโดยกระทรวงพาณิชย์ ลงวันที่ 11 ตุลาคม 2559 เรื่อง กำหนดรายการย่อที่ต้องมีในงบการเงิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2559 และตามกฎระเบียบและประกาศ คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

งบการเงินของบริษัท จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของรายการในงบการเงิน ยกเว้นรายการที่เปิดเผยไว้ในนโยบายการบัญชีที่เกี่ยวข้อง

### **2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงานการเงินรวม**

งบการเงินรวมนี้จัดทำขึ้นสำหรับการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ โดยมีบริษัท อาคาบัส อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทใหญ่ตามกฎหมายแต่เป็นผู้ถูกซื้อในทางบัญชี และมีบริษัท แอสเซท ไฟว์ โฮลดิ้ง จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยตามกฎหมายแต่เป็นผู้ซื้อทางบัญชี งบการเงินรวมสำหรับปี 2561 แสดงฐานะการเงินรวมของทั้งสองบริษัทรวมบริษัทย่อยของแต่ละบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และแสดงผลการดำเนินงานรวมสำหรับปี 2561 ของบริษัท แอสเซท ไฟว์ โฮลดิ้ง จำกัด และบริษัทย่อย ตั้งแต่วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 ถึงวันที่ 24 ธันวาคม 2561 และผลการดำเนินงานของบริษัท อาคาบัส อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561

งบการเงินรวมสำหรับปี 2560 และผลการดำเนินงานในปี 2560 และผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2561 ของบริษัท แอสเซท ไฟว์ โฮลดิ้ง จำกัด และบริษัทย่อย ได้จัดทำขึ้นเสมือนมีการจัดตั้งขึ้นตั้งแต่ต้นปี 2560 และบริษัท แอสเซท ไฟว์ โฮลดิ้ง จำกัด ได้จดทะเบียนเลิกกิจการกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้าแล้ว เมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2561

นอกจากนี้ยังได้รวมบริษัทใหญ่ตามกฎหมายและบริษัทย่อยตามกฎหมายซึ่งจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย ดังต่อไปนี้

- ก) รายละเอียดของบริษัทย่อยตามกฎหมายที่รวมอยู่ในงบการเงินรวมถือหลักเกณฑ์การรวมเฉพาะบริษัทย่อยที่อยู่ภายใต้การควบคุมของบริษัท แอสเซท ไฟว์ โฮลดิ้ง จำกัด ซึ่งเป็นผู้ซื้อ บริษัท อาดาแมัส อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) แบบย้อนกลับ มีดังนี้

บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยบริษัท แอสเซท ไฟว์ โฮลดิ้ง จำกัด มีดังนี้

ชื่อกิจการ	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศ ที่ตั้ง	สัดส่วน การถือหุ้น	
			2561	2560
			ร้อยละ	ร้อยละ
บริษัทย่อย				
บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	-	96.67
บริษัท รพชาเรียลเอสเตท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	-	99.99

บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยบริษัท อาดาแมัส อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) มีดังนี้

ชื่อกิจการ	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศ ที่ตั้ง	สัดส่วน การถือหุ้น	
			2561	2560
			ร้อยละ	ร้อยละ
บริษัทย่อยทางตรง				
บริษัท สิทธารมย์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	-	99.99
บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	96.67	-
บริษัทย่อยทางอ้อม				
บริษัท รชยาเรียลเอสเตท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	99.99	-

เมื่อวันที่ 27 ธันวาคม 2561 บริษัทได้ขายเงินลงทุนในหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัท สิทธารมย์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยให้แก่ นายเกรียงไกร ศิริวัฒนจักร ทำให้สัดส่วนการลงทุนเป็นศูนย์ ดังนั้นบริษัทจึงไม่มีอำนาจควบคุมบริษัทย่อยดังกล่าว ตั้งแต่วันที่บริษัทโอนหุ้นให้แก่ผู้ซื้อ

- ข) บริษัทนำงบการเงินของบริษัทย่อย มาจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทมีอำนาจควบคุมทั้งทางตรงและทางอ้อมในการกำหนดนโยบายทางการเงินและการดำเนินงานของบริษัทย่อยจนถึงวันที่บริษัทสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น
- ค) งบการเงินรวมเป็นการรวมรายการบัญชีของบริษัทและบริษัทย่อย โดยได้ตัดรายการค้าและยอดคงเหลือระหว่างกัน ตลอดจนกำไรขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นออกจากงบการเงินนี้แล้ว นโยบายการบัญชีสำหรับบริษัทย่อยได้เปลี่ยนแปลงเพื่อใช้นโยบายการบัญชีเช่นเดียวกันกับบริษัทใหญ่ในการจัดทำงบการเงินรวม ข้อมูลเกี่ยวกับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมได้แสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบแสดงฐานะการเงินรวม และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม

ง) เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2561 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2561 มีมติอนุมัติให้ซื้อและรับโอนกิจการทั้งหมด (Entire Business Transfer - EBT) จากบริษัท แอสเซท ไฟว์ โฮลดิ้ง จำกัด (A5H) และอนุมัติให้บริษัททำการเพิ่มทุนจดทะเบียนเพื่อเสนอขายหุ้นให้แก่ A5H ในจำนวนไม่เกิน 752,836,413 หุ้น ในราคาไม่ต่ำกว่าหุ้นละ 1 บาท และบริษัทได้ดำเนินการรวมกิจการแล้วเสร็จในวันที่ 22 ธันวาคม 2561 โดยบริษัทได้ซื้อและรับโอนกิจการทั้งหมด (ทรัพย์สิน หนี้สิน สิทธิ หน้าที่ และภาระผูกพัน) จากบริษัท แอสเซท ไฟว์ โฮลดิ้ง จำกัด ภายหลังการรวมกิจการและโอนกิจการทั้งหมดแล้ว บริษัท แอสเซท ไฟว์ โฮลดิ้ง จำกัด ได้จดทะเบียนเลิกกิจการและได้ดำเนินการจดทะเบียนชำระบัญชีแล้วในวันที่ 28 ธันวาคม 2561 ทำให้ผู้ถือหุ้นกลุ่มบริษัท แอสเซท ไฟว์ โฮลดิ้ง จำกัด เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ซึ่งถือหุ้นของบริษัทเกินกว่าร้อยละ 50 ของทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว และมีอำนาจควบคุมบริษัท จึงถือเป็นการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ (Reverse Takeover) ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2560) เรื่องการรวมธุรกิจ

จ) เกณฑ์ในการรับรู้รายการในงบการเงินรวม มีดังนี้

- สิทธิประโยชน์และหนี้สินของบริษัท แอสเซท ไฟว์ โฮลดิ้ง จำกัด และบริษัทย่อยก่อนการรวมธุรกิจรับรู้และวัดมูลค่าด้วยมูลค่าตามบัญชี ณ วันก่อนการรวมธุรกิจ
- สิทธิประโยชน์และหนี้สินของบริษัท อาดามัส อินคอร์ปอเรชัน จำกัด (มหาชน) รับรู้และวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม
- กำไร(ขาดทุน) สะสมและยอดคงเหลือของส่วนทุนอื่นของ บริษัท แอสเซท ไฟว์ โฮลดิ้ง จำกัด และบริษัทย่อย รับรู้และวัดมูลค่าด้วยมูลค่าตามบัญชี ณ วันก่อนการรวมธุรกิจ
- มูลค่าตราสารทุนที่ออกและรับรู้รวมตราสารทุนของบริษัท แอสเซท ไฟว์ โฮลดิ้ง จำกัด และบริษัทย่อยที่มีอยู่ก่อนการรวมธุรกิจเข้ากับมูลค่าต้นทุนการรวมของ บริษัท อาดามัส อินคอร์ปอเรชัน จำกัด (มหาชน)
- โครงสร้างของส่วนทุนในงบการเงินรวม แสดงตามจำนวนหุ้นสามัญของบริษัท ซึ่งรวมถึงหุ้นสามัญที่ออกโดยบริษัทในการรวมธุรกิจ
- กำไรสะสมและส่วนของผู้ถือหุ้น ของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจการควบคุมในบริษัท แอสเซท ไฟว์ โฮลดิ้ง จำกัด และบริษัทย่อย รับรู้และวัดมูลค่าด้วยมูลค่าตามบัญชีตามสัดส่วน
- งบการเงินรวมสำหรับการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ แสดงข้อมูลเปรียบเทียบกับ งบการเงินรวมปี 2560 ของบริษัท แอสเซท ไฟว์ โฮลดิ้ง จำกัด และบริษัทย่อย

- ณ) บริษัทได้คำนวณกำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขึ้นพื้นฐานในงบการเงินรวมสำหรับการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ แต่ละปีดังนี้
- กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขึ้นพื้นฐานสำหรับงวดที่มีการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ คำนวณโดยการหารกำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับงวดด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักระหว่างงวดซึ่งคำนวณโดย
    - 1). จำนวนหุ้นสามัญที่คงเหลือตั้งแต่ต้นงวดถึงวันที่ซื้อ คำนวณจากจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกโดยบริษัทให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท แอสเซท ไฟว์ โฮลดิ้ง จำกัด
    - 2). จำนวนหุ้นสามัญที่คงเหลือตั้งแต่วันที่ซื้อถึงวันสิ้นงวด คำนวณจากจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่คงเหลือที่มีอยู่จริงของบริษัท อาคามัส อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ที่คงเหลืออยู่ในระหว่างงวด
  - กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขึ้นพื้นฐานที่แสดงเปรียบเทียบในงวดก่อนวันที่ซื้อ คำนวณโดยหารกำไร (ขาดทุน) สำหรับงวดซึ่งเป็นของ บริษัท แอสเซท ไฟว์ โฮลดิ้ง จำกัด และบริษัทย่อย ด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกโดยบริษัทให้แก่กลุ่มผู้ถือหุ้นของบริษัท แอสเซท ไฟว์ โฮลดิ้ง ที่คงเหลืออยู่ในระหว่างงวดนั้น

ข) ต้นทุนในการรวมธุรกิจ

เนื่องจากบริษัท อาดามัส อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ แต่ไม่มีราคายุติธรรมของตราสารทุนที่มีหลักฐานสนับสนุนที่ชัดเจนเนื่องจากอยู่ระหว่างหยุดพักการซื้อขาย ดังนั้นจึงใช้มูลค่ายุติธรรมของ บริษัท แอสเซท ไฟว์ โฮลดิ้ง จำกัด (ผู้ซื้อทางบัญชี) ซึ่งมีมูลค่ายุติธรรมคำนวณโดยใช้ราคาประเมินเฉลี่ยของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ตามรายงานลงวันที่ 14 พฤศจิกายน 2561 ก่อนการรวมธุรกิจเป็นฐานในการคำนวณต้นทุนการรวมธุรกิจแบบย้อนกลับ ส่วนต่างของต้นทุนการรวมธุรกิจที่สูงกว่าส่วนได้เสียของผู้ถูกซื้อทางบัญชีในมูลค่ายุติธรรมสุทธิ บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ แสดงรายการได้ดังนี้

(หน่วย: บาท)

มูลค่ายุติธรรมรวมของบริษัท แอสเซท ไฟว์ โฮลดิ้ง จำกัด ณ วันซื้อกิจการ	258,746,325
ณ วันที่ 22 ธันวาคม 2561	
สินทรัพย์และหนี้สินที่ระบุได้ตามมูลค่ายุติธรรมก่อนวันซื้อกิจการ	
ของบริษัท อาดามัส อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	
สินทรัพย์	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	3,642,920
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	68,796,488
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพัน	5,444,922
อสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา	119,720,000
ส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์	8,230,793
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน-สุทธิ	1,929,751
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	22,605
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	(4,187,728)
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(80,000,000)
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	(48,000,000)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(47,993,781)
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนผลประโยชน์พนักงาน	(243,519)
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	(23,028,537)
ส่วนของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(1,428,458)
<b>มูลค่ายุติธรรมสุทธิ</b>	<b>2,905,456</b>
ค่าใช้จ่ายในการรวมธุรกิจ	255,840,869

ข) งบการเงินรวมซึ่งนำมาแสดงเปรียบเทียบได้มาจากงบการเงินรวมของบริษัท แอสเซท ไฟว์ โฮลดิ้ง จำกัด และบริษัทย่อยซึ่งเป็นบริษัทย่อยตามกฎหมายแต่เป็นบริษัทใหญ่ในทางบัญชี ซึ่งปรับปรุงใหม่แล้วเสมือนเป็นการรวมมาตั้งแต่ต้นปี 2560

## 2.3 เกณฑ์การจัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการ

2.3.1 งบการเงินเฉพาะกิจการจัดทำโดยรวมรายการสินทรัพย์ และหนี้สินของบริษัท แอสเซท ไฟว์ โฮลดิ้ง จำกัด ที่ได้มาจากการรับโอนกิจการด้วยมูลค่าตามบัญชี ณ วันรับโอน ดังนี้

	(หน่วย : บาท)
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	4,336
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	213,475,682
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	289,999,990
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(106,260)
เงินกู้ยืมจากกรรมการ	(2,331,172)
<b>มูลค่าตามบัญชีสุทธิ</b>	<b>501,042,576</b>

2.3.2 งบการเงินเฉพาะกิจการ ซึ่งนำมาแสดงเปรียบเทียบได้มาจากงบการเงินของบริษัท อาคามัส อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

### 3 มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

#### 3.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ในระหว่างปีบริษัทและบริษัทย่อยได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2560) จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2561 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงและอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงิน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย

#### 3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้ในอนาคต

ในระหว่างปีสภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า และมาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2562 และ 1 มกราคม 2563

ฝ่ายบริหารของบริษัทและบริษัทย่อยไม่ได้ใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวในการจัดทำงบการเงินก่อนวันที่มีผลบังคับใช้

##### 1) มีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2562

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า กำหนดหลักการสำคัญเกี่ยวกับการรับรู้รายได้ จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า โดยกิจการจะรับรู้รายได้ในจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กิจการคาดว่าจะได้รับเมื่อกิจการส่งมอบการควบคุมสินค้าหรือบริการให้กับลูกค้า ตามที่มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้กำหนด 5 ขั้นตอน และรวมถึงการใช้ดุลยพินิจที่สำคัญในการพิจารณาตามหลักการในแต่ละขั้นตอน

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า ใช้แทนมาตรฐานการบัญชี การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการบัญชี ดังนี้

##### มาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2560) สัญญาก่อสร้าง

ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2560) รายได้

#### **การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน**

ฉบับที่ 13 (ปรับปรุง 2560)	โปรแกรมสิทธิพิเศษแก่ลูกค้า
ฉบับที่ 15 (ปรับปรุง 2560)	สัญญาสำหรับการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์
ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2560)	การโอนสินทรัพย์จากลูกค้า

#### **การตีความมาตรฐานการบัญชี**

ฉบับที่ 31 (ปรับปรุง 2560)	รายได้-รายการแลกเปลี่ยนเกี่ยวกับบริการโฆษณา
----------------------------	---

ปัจจุบันฝ่ายบริหารของบริษัทและบริษัทย่อยได้ประเมินแล้วพบว่าไม่มีผลกระทบต่อบการเงินของมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้ในอนาคตที่กล่าวข้างต้น

#### **2) มีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563**

ในระหว่างปี สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน ประกอบด้วยมาตรฐานและการตีความมาตรฐาน จำนวน 5 ฉบับ ได้แก่

##### **มาตรฐานการรายงานทางการเงิน**

ฉบับที่ 9	เครื่องมือทางการเงิน
ฉบับที่ 7	การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน

##### **มาตรฐานการบัญชี**

ฉบับที่ 32	การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน
------------	-----------------------------------

#### **การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน**

ฉบับที่ 16	การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิใน หน่วยงานต่างประเทศ
ฉบับที่ 19	การชำระหนี้สินทางการเงินด้วยตราสารทุน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มดังกล่าวข้างต้น กำหนดหลักการเกี่ยวกับการจัดประเภทและการวัดมูลค่าเครื่องมือทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือราคาทุนตัดจำหน่ายโดยพิจารณาจากประเภทของตราสารทางการเงิน ลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาและแผนธุรกิจของกิจการ (Business Model) หลักการเกี่ยวกับวิธีการคำนวณการด้อยค่าของเครื่องมือทางการเงิน โดยใช้แนวคิดของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น และหลักการเกี่ยวกับการบัญชีป้องกันความเสี่ยง รวมถึงการแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน และเมื่อมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มนี้มีผลบังคับใช้ จะทำให้มาตรฐานการบัญชี การตีความมาตรฐานการบัญชี และแนวปฏิบัติทางการบัญชีบางฉบับที่มีผลบังคับใช้อยู่ในปัจจุบันถูกยกเลิกไป

ปัจจุบันฝ่ายบริหารของบริษัทและบริษัทย่อยอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบต่อบการเงินมาตรฐานในปีที่เริ่มนำมาตรฐานกลุ่มดังกล่าวมาถือปฏิบัติ

#### 4. นโยบายการบัญชี

##### 4.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

บริษัทและบริษัทย่อยรับรู้รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินและรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยเมื่อได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่มีนัยสำคัญของความเป็นเจ้าของให้กับผู้ซื้อแล้ว โดยรับรู้รายได้เมื่องานก่อสร้างเสร็จตามสัญญาและมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อหลังจากได้รับชำระจากผู้ซื้อครบถ้วนแล้ว

ดอกเบี้ยรับถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

รายได้อื่นและค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

ต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าถมดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืมและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ในการคำนวณหาต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย บริษัทฯและบริษัทย่อยได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขาย

##### 4.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

##### 4.3 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นแสดงตามมูลค่าสุทธิที่จะได้รับหักค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ

กลุ่มบริษัท/บริษัทตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญไว้เท่ากับจำนวนที่คาดว่าจะเรียกเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ทั้งนี้โดยประมาณจากประสบการณ์ในการเก็บหนี้ และการพิจารณาฐานะของลูกหนี้ในปัจจุบัน หนี้สูญที่เกิดขึ้นในระหว่างปีตัดเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อสามารถระบุได้

#### 4.4 ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ คือ โครงการที่ถืออสังหาริมทรัพย์ไว้ด้วยความตั้งใจในการพัฒนาเพื่อการขายในการดำเนินธุรกิจปกติ อสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา แสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับโดยประมาณ (สุทธิจากจำนวนที่เรียกเก็บ) แล้วแต่ราคาใดต่ำกว่า มูลค่าสุทธิที่จะได้รับคือราคาขายโดยประมาณหักด้วยต้นทุนที่เกิดขึ้นในการขาย

ต้นทุนของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย ต้นทุนของแต่ละโครงการ รวมต้นทุนจากการได้มา ค่าใช้จ่ายในการพัฒนา ต้นทุนการกู้ยืมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ต้นทุนการกู้ยืมซึ่งกู้มาโดยเฉพาะเพื่อใช้ในโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนารวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกระทั่งการพัฒนาสำเร็จ

#### 4.5 ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาแสดงมูลค่าตามราคาทุนสุทธิจากสำรองเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่า ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าถมดิน ค่าสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาโครงการ และต้นทุนการกู้ยืมที่เกิดขึ้นในระหว่างการพัฒนาในอดีต

#### 4.6 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งหมายถึง อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์หรือทั้งสองอย่าง ซึ่งแสดงไว้ในราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

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

#### 4.7 เงินลงทุน

##### เงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

เงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมในงบการเงินเฉพาะกิจการบันทึกตามวิธีราคาทุน หักค่าเผื่อมูลค่าเงินลงทุนลดลง ส่วนการบันทึกบัญชีเงินลงทุนในบริษัทร่วมในงบการเงินรวมใช้วิธีส่วนได้เสีย

##### เงินลงทุนในตราสารหนี้และตราสารทุนอื่น

เงินฝากธนาคารประเภทประจำ ที่แสดงเป็นส่วนหนึ่งของเงินลงทุนชั่วคราว มีอายุครบกำหนดมากกว่า 3 เดือน แต่ไม่เกิน 1 ปี

ตราสารทุนซึ่งเป็นหลักทรัพย์ในความต้องการของตลาดซึ่งถือไว้เพื่อจัดประเภทเป็นสินทรัพย์หมุนเวียน และแสดงในมูลค่ายุติธรรม กำไรหรือขาดทุนจากการตีราคาหลักทรัพย์ได้บันทึกในกำไรขาดทุน

เงินลงทุนในตราสารทุนซึ่งเป็นหลักทรัพย์ในความต้องการของตลาดนอกเหนือจากที่ถือไว้เพื่อจัดประเภทเป็นเงินลงทุนเพื่อขาย ภายหลังการรับรู้มูลค่าในครั้งแรกเงินลงทุนเพื่อขายแสดงในมูลค่ายุติธรรม และการเปลี่ยนแปลงที่ไม่ใช่ผลขาดทุนจากการด้อยค่าบันทึกโดยตรงในส่วนของผู้ถือหุ้น ส่วนผลขาดทุนจากการด้อยค่ารับรู้ในกำไรขาดทุน เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุนจะรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนสะสมที่เคยบันทึกในส่วนของผู้ถือหุ้น โดยตรงเข้ากำไรขาดทุน

เงินลงทุนในตราสารทุนซึ่งไม่ใช่หลักทรัพย์ในความต้องการของตลาดแสดงในราคาทุนหักขาดทุนจากการด้อยค่า

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินสำหรับหลักทรัพย์เพื่อค้าจะใช้ราคาเสนอซื้อ ณ วันที่รายงาน ส่วนมูลค่ายุติธรรมของหน่วยลงทุนคำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ

##### การจำหน่ายเงินลงทุน

เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างจำนวนเงินสุทธิที่ได้รับและมูลค่าตามบัญชีและรวมถึงกำไรหรือขาดทุนจากการตีราคาหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องที่เคยบันทึกในส่วนของผู้ถือหุ้นจะถูกบันทึกในกำไรขาดทุน หรือในกรณีที่จำหน่ายบางส่วนของเงินลงทุนที่ถืออยู่ การคำนวณต้นทุนสำหรับเงินลงทุนที่จำหน่ายไปและเงินลงทุนที่ยังถืออยู่ใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

#### 4.8 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ แสดงตามราคาทุน หักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี)

ต้นทุนเริ่มแรกจะรวมต้นทุนทางตรงอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อสินทรัพย์นั้น รวมถึงต้นทุนที่ประมาณในเบื้องต้นสำหรับการรื้อ การขนย้าย และการบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์ซึ่งเป็นภาระผูกพันของกิจการเป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนของสินทรัพย์

ค่าเสื่อมราคาของส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยใช้วิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งานโดยประมาณดังนี้

ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	3- 5 ปี
สำนักงานขายและห้องตัวอย่าง	2 ปี
อุปกรณ์	5 ปี
เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน	3, 5 ปี
ยานพาหนะ	5 ปี

ในกรณีที่ราคาตามบัญชีสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนซึ่งคำนวณจากมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตจากการใช้สินทรัพย์อย่างต่อเนื่อง หรือจำนวนที่จะได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์หักด้วยต้นทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์นั้นแล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ราคาตามบัญชีจะถูกปรับลดให้เท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน

เมื่อมีการขายหรือเลิกใช้งานสินทรัพย์ กลุ่มบริษัท/บริษัทจะบันทึกตัดราคาทุนและค่าเสื่อมราคาสะสมของสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี และรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์เหล่านั้นในงบกำไรขาดทุน

#### 4.9 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น

กลุ่มบริษัท/บริษัทบันทึกต้นทุนเริ่มแรกของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนตามราคาทุน ภายหลังการรับรู้รายการเริ่มแรก สินทรัพย์ไม่มีตัวตนแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี)

กลุ่มบริษัท/บริษัทตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดอย่างมีระบบตลอดอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์นั้น และจะประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า บริษัทจะทบทวนระยะเวลาการตัดจำหน่ายและวิธีการตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนดังกล่าวทุกสิ้นปีเป็นอย่างน้อย ค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของงบกำไรขาดทุน

ค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนคำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณดังนี้

กลุ่มบริษัท/บริษัทจะพิจารณาประเมินค่างานของสินทรัพย์เมื่อมีข้อบ่งชี้ว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อาจจะไม่ได้รับคืนหรือเมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์เกินกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน (ราคาขายสุทธิหรือมูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์นั้นแล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า) โดยที่การประเมินจะพิจารณาสินทรัพย์แต่ละรายการหรือพิจารณาจากหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดแล้วแต่กรณี

ในกรณีที่มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์เกินกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน กลุ่มบริษัท/บริษัทได้รับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าในกำไรขาดทุน กลุ่มบริษัท/บริษัทจะบันทึกกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงวดก่อนๆ โดยบันทึกเป็นรายได้อื่นเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่ารายการขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์หมดไปหรือยังคงมีอยู่แต่เป็นไปในทางที่ลดลง

#### 4.10 การรวมธุรกิจ

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

บริษัทบันทึกต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการซื้อธุรกิจเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่ต้นทุนดังกล่าวเกิดขึ้นและเมื่อได้รับบริการ

บริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของค่าความนิยมในราคาทุน ซึ่งเท่ากับต้นทุนการรวมธุรกิจส่วนที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มา หากมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาสูงกว่าต้นทุนการรวมธุรกิจ บริษัทจะรับรู้ส่วนที่สูงกว่านี้เป็นกำไรในส่วนของกำไรขาดทุนทันที

บริษัทแสดงค่าความนิยมตามราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่าสะสมและจะทดสอบการด้อยค่าของค่าความนิยมทุกปีหรือเมื่อใดก็ตามที่มีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่าเกิดขึ้น

เพื่อวัตถุประสงค์ในการทดสอบการด้อยค่า บริษัทจะปันส่วนค่าความนิยมที่เกิดขึ้นจากการรวมกิจการให้กับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด (หรือกลุ่มของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด) ที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เพิ่มขึ้นจากการรวมกิจการ และบริษัทจะทำการประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดแต่ละรายการ (หรือกลุ่มของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด) หากมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชี บริษัทจะรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรขาดทุน และบริษัทไม่สามารถกลับบัญชีขาดทุนจากการด้อยค่าได้ในอนาคต

#### 4.11 การด้อยค่าของสินทรัพย์

กลุ่มบริษัท/บริษัทจะพิจารณาประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์เมื่อมีข้อบ่งชี้ว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อาจจะไม่ได้รับคืนหรือเมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์เกินกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน (ราคาขายสุทธิหรือมูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์นั้นแล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า) โดยที่การประเมินจะพิจารณาสินทรัพย์แต่ละรายการหรือพิจารณาจากหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดแล้วแต่กรณี

ในกรณีที่มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์เกินกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน กลุ่มบริษัท/บริษัทได้รับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าในกำไรขาดทุน กลุ่มบริษัทจะบันทึกกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงวดก่อนๆ โดยบันทึกเป็นรายได้อื่นเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่ารายการขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์หมดไปหรือยังคงมีอยู่แต่เป็นไปในทางที่ลดลง

#### 4.12 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้างหรือการผลิต สินทรัพย์หรือพัฒนาโครงการที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์หรือเมื่อการก่อสร้างเสร็จสิ้นหรือหยุดชะงักลงจนกว่าจะมีการดำเนินการพัฒนาต่อไป ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

สำหรับเงินกู้ที่กู้มาโดยมีวัตถุประสงค์เฉพาะเพื่อพัฒนาโครงการ ดอกเบี้ยจ่ายดังกล่าวประกอบด้วยดอกเบี้ยที่จ่ายจริงหักด้วยรายได้จากการนำเงินกู้นั้นไปลงทุนชั่วคราว ส่วนเงินที่กู้มาเพื่อวัตถุประสงค์ทั่วไปดอกเบี้ยจะคำนวณโดยการคูณรายจ่ายของโครงการนั้นด้วยอัตราการจัดตั้งเป็นทุน อัตราการจัดตั้งเป็นทุนคืออัตราถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของต้นทุนการกู้ยืมในระหว่างปีที่ไม่รวมต้นทุนการกู้ยืมของเงินที่กู้มาโดยเฉพาะ

#### 4.13 การบัญชีสำหรับสัญญาเช่าระยะยาว

สัญญาเช่าสินทรัพย์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน สัญญาเช่าการเงินจะบันทึกเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่าหรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า แล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า โดยจำนวนเงินที่ต้องจ่ายจะบันทึกเป็นส่วนระหว่างหนี้สินและค่าใช้จ่ายทางการเงินเพื่อให้ได้อัตราดอกเบี้ยคงที่ต่อหนี้สินคงค้างอยู่ โดยพิจารณาแยกแต่ละสัญญา ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าหักค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกเป็นหนี้สินระยะยาว ส่วนดอกเบี้ยจ่ายจะบันทึกในกำไรขาดทุนตลอดอายุของสัญญาเช่า สินทรัพย์ที่ได้มาตามสัญญาเช่าการเงินจะคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้งานของสินทรัพย์ที่เช่า

สัญญาเช่าระยะยาวเพื่อเช่าสินทรัพย์โดยที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ตกอยู่กับผู้ให้เช่าจะจัดเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน เงินที่ต้องจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน (สุทธิจากสิ่งตอบแทนจูงใจที่ได้รับจากผู้ให้เช่า) จะบันทึกในกำไรขาดทุนโดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่านั้น

#### 4.14 ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มบริษัท/บริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ของการระงับหนี้ในปัจจุบันตามกฎหมายหรือจากการอนุมานอันเป็นผลสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีต การระงับหนี้ดังกล่าวคาดว่าจะส่งผลให้ต้องเกิดการไหลออกของทรัพยากรเพื่อชำระภาระผูกพันและจำนวนที่ต้องจ่ายสามารถประมาณการได้อย่างน่าเชื่อถือ รายจ่ายที่จะได้รับคืนบันทึกเป็นสินทรัพย์แยกต่างหากก็ต่อเมื่อการได้รับคืนคาดว่าจะได้รับอย่างแน่นอนเมื่อได้ชำระประมาณการหนี้สินไปแล้ว

#### 4.15 ผลประโยชน์ของพนักงาน

##### *ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน*

กลุ่มบริษัท/บริษัทรับรู้ เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน

##### *โครงการสมทบเงิน*

กลุ่มบริษัท/บริษัทและพนักงานของกลุ่มบริษัทได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัท เงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

##### *โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน*

กลุ่มบริษัท/บริษัทมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงาน ซึ่งกลุ่มบริษัทถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน

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

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย (Actuarial gains and losses) สำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และรับรู้ค่าใช้จ่ายของผลประโยชน์พนักงานในกำไรขาดทุน

เมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2561 สภานิติบัญญัติแห่งชาติ (สนช.) ได้มีมติผ่านร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงานฉบับใหม่ ซึ่งได้กำหนดอัตราค่าชดเชยเพิ่มเติมกรณีเลิกจ้าง สำหรับลูกจ้างที่ทำงานติดต่อกันครบ 20 ปีขึ้นไปให้มีสิทธิได้รับค่าชดเชยไม่น้อยกว่าอัตราสุดท้าย 400 วัน อย่างไรก็ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงานฉบับใหม่ดังกล่าวอยู่ระหว่างรอประกาศในราชกิจจานุเบกษา ดังนั้นบริษัทและบริษัทย่อยจะบันทึกผลกระทบจากพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงานฉบับใหม่ เมื่อมีผลบังคับใช้ตามกฎหมาย

#### 4.16 รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

กลุ่มบริษัท/บริษัทแปลงค่ารายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศที่เกิดขึ้นให้เป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่ที่เกิดรายการและแปลงค่าสินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงินให้เป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันนั้น กำไรและขาดทุนที่เกิดจากรับหรือจ่ายชำระที่เป็นเงินตราต่างประเทศและที่เกิดจากการแปลงค่าสินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินดังกล่าวได้บันทึกทันทีในกำไรขาดทุน

#### 4.17 ภาษีเงินได้

##### ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

##### ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

กลุ่มบริษัท/บริษัทบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

##### ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัท/บริษัทบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กลุ่มบริษัท/บริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

กลุ่มบริษัท/บริษัทจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกสิ้นรอบระยะเวลา รายงานและจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าบริษัทจะไม่มีกำไรทาง ภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

กลุ่มบริษัท/บริษัทจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับ รายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

#### 4.18 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

การนำเสนอข้อมูลส่วนงานอ้างอิงจากข้อมูลภายในที่ได้รายงานต่อผู้บริหารที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดในด้านการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท/บริษัท เพื่อประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงานและเพื่อจัดสรรทรัพยากรให้ส่วนงานดังกล่าว

#### 4.19 เครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนชั่วคราว ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น หนี้สินทางการเงินที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน ประกอบด้วย เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมระยะยาว นโยบายการบัญชีเฉพาะสำหรับรายการแต่ละรายการได้เปิดเผยแยกไว้ในแต่ละหัวข้อที่เกี่ยวข้อง

#### 4.20 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

#### 4.21 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

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

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกลุ่มบริษัท/บริษัทแต่ละรายการ จะคำนึงถึงเนื้อหาของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย

#### 4.22 การประมาณการและการใช้ดุลยพินิจ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

##### ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้

ในการประมาณค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละราย โดยคำนึงถึงประสบการณ์การเก็บเงินในอดีต อายุของหนี้ที่คงค้างและสถานะเศรษฐกิจที่เป็นอยู่ในขณะนั้น

### **มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน**

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

### **ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน**

บริษัทพิจารณาค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย เมื่อพบว่ามูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญและเป็นระยะเวลานานหรือเมื่อมีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่า การที่จะสรุปว่าเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญหรือเป็นระยะเวลานานหรือไม่นั้นจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

### **ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และค่าเสื่อมราคา**

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของอาคารและอุปกรณ์ และต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวเนื่องกับสินทรัพย์นั้น

### **สินทรัพย์ไม่มีตัวตน**

ในการบันทึกและวัดมูลค่าของสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ณ วันที่ได้มา ตลอดจนการทดสอบการด้อยค่าในภายหลัง ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากสินทรัพย์ หรือหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด รวมทั้งการเลือกอัตราคิดลดที่เหมาะสมในการคำนวณหามูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดนั้นๆ

### **สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี**

กลุ่มบริษัท/บริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้ใช้เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัท/บริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนนั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการว่ากลุ่มบริษัท/บริษัทควรรับรู้จำนวนสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใด โดยพิจารณาถึงจำนวนกำไรทางภาษีที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา

### **ผลประโยชน์หลังออกจางานของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์และผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน**

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจางานของพนักงานและตามโครงการผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงานประมาณขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่างๆในการประมาณการนั้น เช่น อัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตราบรรณ และอัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน เป็นต้น

## 5 การจำหน่ายบริษัทย่อย

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 1.2 เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2561 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2561 มีมติอนุมัติให้จำหน่ายเงินลงทุนในหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัท สิทธรมย์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เป็นหุ้นสามัญจำนวน 39,998 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทย่อย ให้แก่นายเกรียงไกร ศิริระวิชการ ในราคา 129 ล้านบาท โดยเกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทนพิจารณาจากมูลค่าตามบัญชีปรับปรุงด้วยมูลค่ายุติธรรมของบริษัทย่อย ซึ่งประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระ

บริษัทได้รับชำระเงินค่าหุ้นสามัญแล้วและวันที่ 27 ธันวาคม 2561 บริษัทได้ทำสัญญาขายหุ้นและดำเนินการโอนหุ้นของบริษัท สิทธรมย์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เสร็จเรียบร้อยแล้ว

งบการเงินของบริษัท สิทธรมย์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด มีข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวม ณ วันที่จำหน่าย มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: บาท)
	<u>งบการเงินรวม</u>
<b>สินทรัพย์</b>	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	227,669
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	1,133,722
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5,000,000
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	68,796,488
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพัน	5,444,922
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	119,720,000
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์-สุทธิ	8,230,793
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน-สุทธิ	3
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	22,605
<b>หนี้สิน</b>	
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	(3,292,642)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(47,993,781)
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	(199,871)
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	(23,028,537)
<b>สินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อย</b>	<u>134,061,371</u>
ราคาจำหน่ายเงินลงทุน	<u>129,000,000</u>
<b>กำไร(ขาดทุน)จากการจำหน่ายเงินลงทุน</b>	<u>(5,061,371)</u>
ราคาจำหน่ายเงินลงทุน	129,000,000
หัก: หักกลับหนี้กับเงินกู้ยืมจากกรรมการ	(80,000,000)
หัก: เงินสดของบริษัทย่อย ณ วันที่จำหน่าย	(227,669)
<b>เงินสดรับ(จ่าย) สุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุน</b>	<u>48,772,331</u>

	(หน่วย: บาท)
	<b>งบเฉพาะกิจการ</b>
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	250,005,000
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า	(138,347,151)
<b>สุทธิ</b>	111,657,849
ราคาจำหน่ายเงินลงทุน	(129,000,000)
<b>กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุน</b>	<b>(17,342,151)</b>
ราคาจำหน่ายเงินลงทุน	129,000,000
หัก: หักกลับหนี้กับเงินกู้ยืมจากกรรมการ	(80,000,000)
<b>เงินได้รับสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุน</b>	<b>49,000,000</b>

## 6 รายการธุรกิจกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ลักษณะความสัมพันธ์และนโยบายในการกำหนดราคาระหว่างบริษัท บริษัทย่อย และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

รายชื่อบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	ประเทศที่ จัดตั้ง/ สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท สิทธารมย์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 (ถึงเดือนธันวาคม 2561)
บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย บริษัทถือหุ้นร้อยละ 96.67
บริษัท รชยาเรียลเอสเตท จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย บริษัทถือหุ้นร้อยละ 99.99
บริษัท แคปปิตอล ลิงค์ เซาท์ สาทร์ จำกัด	ไทย	กรรมการถือหุ้นทางอ้อมและกรรมการร่วมกัน
บริษัท บ้านรินฤดี จำกัด	ไทย	กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นญาติสนิทกรรมการ
บริษัท รื่นฤดี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ไทย	กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นญาติสนิทกรรมการ
Fortune Thailand Investment Fund	ไทย	ผู้ถือหุ้นในบริษัท (ถึงเดือนกุมภาพันธ์ 2561)
นายเกรียงไกร ศิริวงษ์	ไทย	ผู้ถือหุ้นและกรรมการ
นายสุภโชค ปัญญทรัพย์	ไทย	ผู้ถือหุ้นและกรรมการ
นายจตุรงค์ ธนะปุระ	ไทย	ผู้ถือหุ้นและกรรมการ
ผู้บริหารสำคัญ		บุคคลที่มีอำนาจและความรับผิดชอบการวางแผนสั่งการ และควบคุมกิจกรรมต่าง ๆ ของกิจการไม่ว่าทางตรงหรือ ทางอ้อม ทั้งนี้ รวมถึงกรรมการของบริษัทและบริษัทย่อย (ไม่ว่าจะทำหน้าที่ในระดับบริหารหรือไม่)

รายการระหว่างบริษัทกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 มีดังนี้

	(หน่วย:บาท)				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2561	2560	2561	2560	
รายได้					
รายได้ค่าบริการจัดการ	-	-	300,000	1,050,000	ราคาที่ตกลงร่วมกัน เดือนละ 150,000 บาท
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	-	-	140,000	420,000	ราคาที่ตกลงร่วมกัน เดือนละ 35,000 บาท
รายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สิน	-	-	745,443	-	ราคาที่ตกลงร่วมกัน (เท่ากับ ราคาตามบัญชี)
รายได้จากการขายเงินลงทุน ในบริษัทย่อย			129,000,000	-	ราคาตามบัญชีปรับปรุงด้วย ราคาผู้ประเมินราคาอิสระ
ค่าใช้จ่าย					
ค่าเช่าและค่าบริการ	217,480	-	217,480	-	ราคาที่ตกลงร่วมกัน เดือนละ 27,185 บาท
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	2,509,304	847,008	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2, 10

	(หน่วย:บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
<b>ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร</b>				
ผลประโยชน์ระยะสั้น	2,271,000	2,151,000	3,240,620	5,288,020
ผลประโยชน์ระยะยาว	48,108	41,065	28,910	87,799
<b>รวม</b>	<u>2,319,108</u>	<u>2,192,065</u>	<u>3,269,530</u>	<u>5,375,819</u>

ยอดคงเหลือของรายการระหว่างบริษัทกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 มีดังนี้

	(หน่วย:บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
<b>ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น</b>				
<b>ดอกเบี้ยค้างรับ</b>				
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	2,036,097	790,694	-	-
	<u>2,036,097</u>	<u>790,694</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>เงินให้กู้ยืมระยะสั้น</b>				
บริษัท แอสเซท โฟว ดีเวลลอป				
เม้นท์ จำกัด	-	-	144,407,920	-
บริษัท รชชาเรียลเอสเตท จำกัด	-	-	69,067,762	-
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	34,103,132	14,812,438	-	-
	<u>34,103,132</u>	<u>14,812,438</u>	<u>213,475,682</u>	
<b>เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น</b>				
<b>ดอกเบี้ยค้างจ่าย</b>				
บริษัท สิทธารมย์				
ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	-	-	521,310
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>521,310</u>
<b>เงินกู้ยืมระยะสั้น</b>				
Fortune Thailand Investment Fund	-	-	-	172,617,700
บริษัท สิทธารมย์				
ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	-	-	-
บริษัท รื่นฤดี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	40,000,000	48,000,000	-	-
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	2,331,172	193,279,354	2,331,172	-
	<u>42,331,172</u>	<u>241,279,354</u>	<u>2,331,172</u>	<u>172,617,700</u>
<b>เงินกู้ยืมระยะยาว</b>				
บริษัท สิทธารมย์				
ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	-	-	64,400,000
บริษัท บ้านรื่นฤดี จำกัด	-	3,000,000	-	-
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	145,594,862	-	-
	<u>-</u>	<u>148,594,862</u>	<u>-</u>	<u>64,400,000</u>

ในระหว่างปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 รายการเคลื่อนไหวเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมมีดังต่อไปนี้

(หน่วย:บาท)

	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
<b>เงินให้กู้ยืมระยะสั้น</b>		
<b>บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด</b>		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	-	-
รับโอนสิทธิจากการรวมธุรกิจ	-	144,407,920
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561</b>	<b>-</b>	<b>144,407,920</b>
<b>บริษัท รรยาเรียลเอสเตท จำกัด</b>		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	-	-
รับโอนสิทธิจากการรวมธุรกิจ	-	69,067,762
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561</b>	<b>-</b>	<b>69,067,762</b>
<b>บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน</b>		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	14,812,438	-
รับคืนเงินกู้	(15,591,000)	-
จ่ายเงินให้กู้ยืม	34,881,694	-
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561</b>	<b>34,103,132</b>	<b>-</b>
<b>เงินกู้ยืมระยะสั้น</b>		
<b>Fortune Thailand Investment Fund</b>		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	-	172,617,700
รับเงินกู้	-	-
ชำระคืนเงินกู้	-	(172,617,000)
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>บริษัท สิทธารมย์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด</b>		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	-	-
รับเงินกู้	-	81,000,000
ชำระคืนเงินกู้	-	(81,000,000)
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

	(หน่วย:บาท)	
	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
<b>บริษัท รื่นฤดี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด</b>		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	48,000,000	-
รับเงินกู้	-	-
ชำระคืนเงินกู้	(8,000,000)	-
รับโอนสิทธิจากการรวมธุรกิจ	-	-
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561</b>	<b>40,000,000</b>	<b>-</b>
<b>บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน</b>		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	193,279,353	-
รับเงินกู้	177,526,091	101,700,000
ชำระคืนเงินกู้	(368,474,272)	(101,700,000)
รับโอนสิทธิจากการรวมธุรกิจ	2,331,172	2,331,172
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561</b>	<b>2,331,172</b>	<b>2,331,172</b>
<b>เงินกู้ยืมระยะยาว</b>		
<b>บริษัท สิทธารมย์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด</b>		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	-	64,400,000
รับเงินกู้	-	1,000,000
ชำระคืนเงินกู้	-	(65,400,000)
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>บริษัท บ้านรื่นฤดี จำกัด</b>		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	3,000,000	-
รับเงินกู้	-	-
ชำระคืนเงินกู้	(3,000,000)	-
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน</b>		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	145,594,862	-
ชำระคืนเงินกู้	(145,594,862)	-
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อยทั้ง 2 แห่ง เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงานโดยไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน และไม่คิดดอกเบี้ยระหว่างกัน กำหนดชำระคืนเงินต้นเมื่อทวงถาม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 บริษัท รชยาเรียลเอสเตท จำกัด มีเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน และคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 8 ต่อปี กำหนดชำระคืนเงินต้นเมื่อทวงถาม และครบกำหนดจ่ายดอกเบี้ยทุกสิ้นปี

### เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

#### ***Fortune Thailand Investment Fund***

เมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2559 บริษัทได้ทำสัญญากู้ยืมกับ Fortune Thailand Investment Fund เป็นวงเงินบาทเทียบเท่าไม่เกิน 10 ล้านบาท (รับเงินกู้แล้วจำนวน 7 ล้านบาท) โดยกำหนดอัตราแลกเปลี่ยนเป็นสกุลเงินบาท ณ วันที่เบิกรับเงินกู้ ไม่มีหลักประกัน ไม่มีการคิดดอกเบี้ย กำหนดจ่ายคืนเงินต้นทั้งจำนวนภายใน 6 เดือนนับตั้งแต่วันที่เบิกเงินกู้ บริษัทกู้ยืมเงินข้างต้นเพื่อนำไปชำระค่าซื้อเงินลงทุนในหุ้นสามัญบริษัท สิทธารมย์ ดีเวลลอปเมนต์ จำกัด

เมื่อวันที่ 20 มกราคม 2560 บริษัทและเจ้าหนี้ได้ตกลงกันขยายระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้ใหม่เป็นชำระภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2560 ต่อมาเมื่อวันที่ 16 พฤษภาคม 2560 บริษัทและเจ้าหนี้ได้ตกลงกันขยายระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้ใหม่เป็นชำระภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2560 แต่ต้องจ่ายชำระเงินกู้จำนวน 1 ล้านบาทให้บริษัทได้จ่ายชำระแล้วเมื่อวันที่ 29 มิถุนายน 2560

เมื่อวันที่ 17 พฤศจิกายน 2560 บริษัทและเจ้าหนี้ได้ตกลงกันขยายระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้ใหม่เป็นชำระภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2561

เมื่อวันที่ 8 พฤษภาคม 2561 บริษัทได้ชำระคืนเงินกู้ยืมทั้งหมดแล้ว จำนวน 172.62 ล้านบาท

#### ***บริษัท สิทธารมย์ ดีเวลลอปเมนต์ จำกัด***

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัท ได้ทำสัญญากู้ยืมเงินกับบริษัท สิทธารมย์ ดีเวลลอปเมนต์ จำกัด วงเงินรวม 81 ล้านบาท รับเงินกู้แล้วทั้งจำนวน และไม่มีหลักประกัน คืนเงินต้นตามที่กำหนดแต่ละสัญญา อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 10 ต่อปี กำหนดชำระดอกเบี้ยทุกเดือน

เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2561 บริษัทและบริษัท สิทธารมย์ ดีเวลลอปเมนต์ จำกัด ได้ทำบันทึกข้อตกลงสำหรับการชำระหนี้โดยการลดทุน (จำนวนหุ้น) ของบริษัท สิทธารมย์ ดีเวลลอปเมนต์ จำกัด จำนวน 120 ล้านบาท เพื่อเป็นการชำระหนี้เงินกู้ยืมระหว่างกัน โดยบริษัททำการหักกลบบัญชีเงินกู้ยืมระยะสั้นทั้งหมดรวม 62 ล้านบาท กับเงินกู้ยืมระยะยาวทั้งหมดรวม 58 ล้านบาท

### **บริษัท รื่นฤดี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัท รื่นฤดี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ได้ออกตั๋วสัญญาใช้เงิน จำนวน 48 ล้านบาท โดยไม่มีหลักประกันและไม่มีอัตราดอกเบี้ย ครอบคลุมชำระเมื่อวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และเมื่อวันที่

1 มกราคม 2562 บริษัทต่อตั๋วสัญญาใช้เงินจำนวน 40 ล้านบาทครอบคลุมชำระเงินต้นและดอกเบี้ย วันที่ 30 มิถุนายน 2562

### **บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้อง เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงานโดยไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน และไม่คิดดอกเบี้ยระหว่างกัน

### **เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน**

### **บริษัท สิทธารมย์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด**

บริษัทได้ทำสัญญากู้ยืมเงินกับบริษัท สิทธารมย์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด อายุสัญญา 2 ปีโดยไม่มีหลักประกัน อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2 ต่อปี กำหนดชำระดอกเบี้ยปีละครั้ง

เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2561 บริษัทจ่ายชำระหนี้โดยการหักกลบกับเงินลงทุนในบริษัทย่อยจำนวน 58 ล้านบาทจากการลดทุนตามที่กล่าวไว้ข้างต้นที่เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

### **บริษัท บ้านรื่นฤดี จำกัด**

เมื่อวันที่ 25 มีนาคม 2560 บริษัทได้ทำสัญญากู้ยืมเงินกับบริษัท บ้านรื่นฤดี จำกัด โดยไม่มีหลักประกัน อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 8 ต่อปี ครอบคลุมชำระ 24 มีนาคม 2561 ในระหว่างปี 2561 บริษัทมีการจ่ายชำระแล้วทั้งจำนวน

### **บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงานโดยไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน และไม่คิดดอกเบี้ยระหว่างกันและกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม ซึ่งมีได้ทำเป็นสัญญาเงินกู้ยืมแต่อย่างใด

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
เงินสด	156,287	149,352	20,000	20,000
เงินฝากธนาคาร - กระแสรายวัน	26,384,847	49,272,902	30,000	29,810
เงินฝากธนาคาร - ออมทรัพย์	59,966,889	10,766,533	43,263,275	174,371
<b>รวม</b>	<b>86,508,023</b>	<b>60,188,787</b>	<b>43,313,275</b>	<b>224,181</b>

เงินฝากธนาคาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.10- 0.75 ต่อปี (ปี 2560 ร้อยละ 0.25 - 0.50 ต่อปี)

8. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
<b>ลูกหนี้การค้า</b>				
ลูกหนี้การค้า	700,760	310,850	-	-
<b>รวม</b>	<b>700,760</b>	<b>310,850</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น</b>				
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	3,510,507	3,941,048	55,376	101,329
เงินมัดจำจ่ายล่วงหน้า	6,392,289	6,830,230	-	-
ดอกเบี้ยค้างรับ – บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	2,036,097	790,694	-	-
ลูกหนี้กรมสรรพากร	3,793,575	-	2,715,189	2,871,839
ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	-	-	80,649	67,318
อื่นๆ	758,030	3,661,841	121,376	117,000
<b>รวม</b>	<b>16,490,498</b>	<b>15,223,813</b>	<b>2,972,590</b>	<b>3,157,486</b>
<b>รวมลูกหนี้การค้าและ</b>				
<b>ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น</b>	<b>17,191,258</b>	<b>15,534,663</b>	<b>2,972,590</b>	<b>3,157,486</b>

9. **ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์**

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวม	
	2561	2560
<b>โครงการระหว่างพัฒนา</b>		
ที่ดิน	544,091,757	561,849,952
ค่าก่อสร้างและออกแบบ	213,231,290	51,570,545
ค่าใช้จ่ายอื่นในโครงการ	8,764,835	3,838,583
ดอกเบี้ยจ่าย	35,495,046	13,314,929
<b>รวม</b>	<b>801,582,928</b>	<b>630,574,009</b>
<b>โครงการที่พัฒนาแล้วเสร็จ</b>		
ห้องชุดพักอาศัย	111,756,498	155,572,069
บ้านพักอาศัย	-	4,716,000
<b>รวม</b>	<b>111,756,498</b>	<b>160,288,069</b>
<b>รวมทั้งสิ้น</b>	<b>913,339,426</b>	<b>790,862,078</b>

บริษัทย่อยได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนของที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง ในระหว่างปี 2561 จำนวน 22.18 ล้านบาท (ปี 2560 จำนวน 13.32 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 บริษัทย่อยได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่บนที่ดินทั้งหมด ไปจดจำนองค้ำประกันวงเงินสินเชื่อกับสถาบันการเงินตามหมายเหตุข้อ 15, 19 และ 26

## 10. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

		(หน่วย:บาท)									
ประเภทกิจการ		ทุนชำระแล้ว		เงินลงทุนสัดส่วน		วิธีราคาทุน		การค้ำค่า		ราคาทุนสุทธิ	
		2561	2560	2561	2560	2561	2560	2561	2560	2561	2560
		(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)						
งบการเงินเฉพาะกิจการ											
บริษัท สิทธารมย์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	40	160	-	100.00	-	370,005,000	-	138,347,151	-	231,657,849
บริษัท แอสเซท โฟว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	300	50	96.67	96.67	289,999,990	-	-	-	289,999,990	-
รวม						289,999,990	370,005,000	-	138,347,151	289,999,990	231,657,849

บริษัท ไม่มีเงินปันผลรับจากบริษัทย่อยในระหว่างปี

### **บริษัท สิทธารมย์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด**

เมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2561 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย มีมติอนุมัติให้ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทย่อย จาก 160 ล้านบาท เป็น 40 ล้านบาท โดยตัดหุ้นสามัญที่ชำระแล้วจำนวน 120,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1,000 บาท เป็นจำนวนเงิน 120 ล้านบาท และบริษัทย่อยได้ดำเนินการจดทะเบียนลดทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 3 สิงหาคม 2561

บริษัทย่อยได้ทำรายการจากการลดทุนดังกล่าวโดยการหักกลับกับรายการเงินกู้ยืมจากบริษัทย่อยของบริษัท ตามที่กล่าวไว้ ตามหมายเหตุข้อ 6

เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2561 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2561 ของบริษัทได้มีมติให้จำหน่ายหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัท สิทธารมย์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ตามที่กล่าวในหมายเหตุข้อ 1.2.5 และ 5

### **บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด**

เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2560 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 16/2560 ของบริษัทย่อยมีมติพิเศษให้บริษัทย่อยเพิ่มทุนจดทะเบียน จาก 50,000,000 บาท เป็น 300,000,000 บาท โดยออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 25,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท รวม 250,000,000 บาท เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมในอัตราส่วน 1 หุ้นสามัญเดิมต่อ 1 หุ้นสามัญใหม่ เพื่อนำไปใช้ในโครงการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทย่อย ทั้งนี้บริษัทย่อยได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ แล้วเมื่อวันที่ 9 มกราคม 2561 และได้รับชำระค่าหุ้นทั้งจำนวนแล้ว

เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2561 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2561 ได้มีมติซื้อและรับโอนกิจการทั้งหมดจากบริษัท แอสเซท ไฟว์ โฮลดิ้ง จำกัด ตามที่กล่าวในหมายเหตุข้อ 1.2.5 และ 2.2

## **11. ที่ดินรอการพัฒนา**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 ที่ดินรอการพัฒนาเป็นที่ดินเปล่า จำนวน 568.06 ล้านบาท บริษัทย่อยได้นำไปจดจำนองค้ำประกันวงเงินสินเชื่อกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งตามหมายเหตุข้อ 15, 19 และ 26

12. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวม							
	ที่ดิน	อาคาร	ส่วนปรับปรุง อาคารเช่า	อุปกรณ์	เครื่องตกแต่งและ	งานระหว่าง	รวม	
					เครื่องใช้	ก่อสร้าง		
					สำนักงาน			
ราคาทุน:								
ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	-	-	-	76,805	705,497	-	3,129,500	4,001,802
เพิ่มขึ้น	-	-	-	253,612	478,251	27,000	1,856,000	2,614,863
จำหน่าย	-	-	-	-	(9,095)	-	-	(9,095)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	-	-	-	330,417	1,174,653	27,000	5,075,500	6,607,570
เพิ่มขึ้นจากการรวมธุรกิจ	1,340,147	8,950,762	-	1,376,496	2,346,700	35,052	1,516,340	15,565,497
เพิ่มขึ้น	-	-	803,726	50,084	1,997,939	1,362,581	99,947	4,314,277
โอน/รับโอน	-	-	1,389,581	-	-	(1,389,581)	-	-
จำหน่าย	-	-	-	(2,750)	(470,145)	-	(117,000)	(589,895)
ลดลงจากการขายธุรกิจ	(1,340,147)	(8,950,762)	-	(1,376,496)	(2,346,700)	(35,052)	(1,516,340)	(15,565,497)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	-	-	2,193,307	377,751	2,702,447	-	5,058,447	10,331,952

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวม							
			ส่วนปรับปรุง	อุปกรณ์	เครื่องตกแต่ง และเครื่องใช้ สำนักงาน	งานระหว่าง ก่อสร้าง	ยานพาหนะ	รวม
	ที่ดิน	อาคาร	อาคารเช่า					
ค่าเสื่อมราคาสะสม:								
ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	-	-	-	(19,893)	(275,843)	-	(694,919)	(990,655)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	-	-	(47,806))	(190,042)	-	(926,231)	(1,164,079)
ลดลง	-	-	-	-	2,250	-	-	2,250
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	-	-	-	(67,699)	(463,635)	-	(1,621,150)	(2,152,484)
เพิ่มขึ้นจากการรวมธุรกิจ	-	(3,152,385)	-	(1,247,276)	(1,557,776)	-	(1,377,266)	(7,334,703)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	-	(371,709)	(73,262)	(373,624)	-	(1,012,800)	(1,831,395)
จำหน่าย	-	-	-	1,366	315,315	-	17,053	333,734
ลดลงจากการขายธุรกิจ	-	3,152,385	-	1,247,276	1,557,776	-	1,377,266	7,334,703
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	-	-	(371,709)	(139,595)	(521,944)	-	(2,616,897)	(3,650,145)
มูลค่าสุทธิทางบัญชี:								
รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	-	-	-	262,718	711,018	27,000	3,454,350	4,455,086
รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	-	-	1,821,598	238,156	2,180,503	-	2,441,550	6,681,807

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	เครื่องตกแต่งและ		
	ส่วนปรับปรุง อาคารเช่า	เครื่องใช้ สำนักงาน	รวม
<b>ราคาทุน:</b>			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	663,770	1,137,028	1,800,798
เพิ่มขึ้น	185,075	695,665	880,739
จำหน่าย/ ตัดจำหน่าย	-	(20,100)	(20,100)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	848,845	1,812,593	2,661,438
เพิ่มขึ้น	-	-	-
จำหน่าย/ ตัดจำหน่าย	(848,845)	(1,812,593)	(2,661,438)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	-	-	-
<b>ค่าเสื่อมราคาสะสม:</b>			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	(78,965)	(299,462)	(378,427)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(243,111)	(394,769)	(637,880)
จำหน่าย/ ตัดจำหน่าย	-	8,767	8,767
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	(322,076)	(685,464)	(1,007,540)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(89,674)	(180,262)	(269,936)
จำหน่าย/ ตัดจำหน่าย	411,750	856,726	1,277,476
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	-	-	-
<b>มูลค่าสุทธิทางบัญชี:</b>			
รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	526,769.47	1,127,129	1,653,898
รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	-	-	-

13. สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
<b>โปรแกรมคอมพิวเตอร์</b>				
ราคาทุน:				
ณ วันที่ 1 มกราคม	108,041	108,041	551,934	517,024
เพิ่มขึ้น	46,395	-	1,993,410	34,910
เพิ่มขึ้นจากการรวมธุรกิจ	2,545,344	-	-	-
ตัดจำหน่าย	(78,081)	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2,621,699	108,041	2,545,344	551,934
ค่าตัดจำหน่ายสะสม:				
ณ วันที่ 1 มกราคม	(28,282)	(17,478)	(241,806)	(64,975)
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	(8,546)	(10,804)	(373,790)	(176,831)
เพิ่มขึ้นจากการรวมธุรกิจ	(615,596)	-	-	-
ตัดจำหน่าย	22,953	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	(629,471)	(28,282)	(615,596)	(241,806)
โปรแกรมคอมพิวเตอร์ระหว่างติดตั้ง	-	-	-	1,993,410
<b>มูลค่าสุทธิทางบัญชี:</b>				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	1,992,228	79,759	1,929,748	2,303,538

14. ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี/ ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม	
	2561	2560
<b>สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี</b>		
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	109,352	61,530
ขาดทุนสะสมทางภาษี	12,859,214	2,946,667
<b>รวม</b>	<b>12,968,566</b>	<b>3,008,197</b>

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม	
	2561	2560
<b>ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:</b>		
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	3,491,295	2,597,198
<b>ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี :</b>		
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่าง		
ชั่วคราวและการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	(9,960,369)	(2,980,383)
<b>ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ</b>	<b>(6,469,074)</b>	<b>(383,185)</b>

รายการกระทบยอดจำนวนเงินระหว่างค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้กับผลคูณของกำไรทางบัญชีกับอัตราภาษีที่ใช้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 สามารถแสดงได้ดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม	
	2561	2560
กำไร(ขาดทุน) ทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	(296,176,616)	(18,877,307)
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล	20%	20%
กำไร(ขาดทุน)ทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลคูณอัตราภาษี	(59,235,323)	(3,775,461)
<b>ผลกระทบทางภาษีสำหรับ:</b>		
รายจ่ายที่ไม่สามารถนำมาหักภาษีได้	52,766,249	3,392,277
<b>รวม</b>	<b>(6,469,074)</b>	<b>(383,184)</b>

#### 15. เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทย่อยมีวงเงินเบิกเกินบัญชีกับธนาคารแห่งหนึ่ง วงเงินรวม 10 ล้านบาท (ปี 2560 จำนวน 10 ล้านบาท) ค่าประกันโดยการจดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามที่หมายเหตุข้อ 9, 11 และ กรรมการบริษัทและบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง

#### 16. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

	(หน่วย:บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
<b>เจ้าหนี้การค้า</b>				
เจ้าหนี้การค้า	23,594,816	109,961,107	-	-
	23,594,816	109,961,107	-	-
<b>เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น</b>				
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	69,398,045	820,000	-	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	3,976,950	2,809,216	956,447	1,040,843
เงินทอรองรับ	3,422,027	2,704,665	-	-
เงินประกันผลงาน	7,416,474	5,137,733	-	-
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	5,862,294	-	-
อื่นๆ	3,732,962	638,023	44,899	29,809
	87,946,458	17,971,931	1,001,346	1,070,652
<b>รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้</b>				
<b>หมุนเวียนอื่น</b>	111,541,274	127,933,038	1,001,346	1,070,652

#### 17. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น

ในระหว่างปี 2561 บริษัทได้กู้ยืมเงินจากบุคคลภายนอก จำนวน 2 ท่าน วงเงินรวม 48 ล้านบาท เพื่อใช้ในการดำเนินงานปกติ มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปี โดยไม่มีหลักประกัน ครบกำหนดชำระคืนเงินต้นพร้อมดอกเบี้ย ภายในปี 2562

18. หนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวม	
	2561	2560
จำนวนเงินค่างวดที่ต้องชำระ		
ภายใน 1 ปี	768,270	768,270
เกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	469,348	1,393,283
มูลค่าอนาคตของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่าย	1,237,618	2,161,553
หัก: ดอกเบี้ยรอตัดจ่าย	(45,486)	(118,595)
มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่าย	1,192,132	2,042,958
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	(735,195)	(833,384)
<b>สุทธิ</b>	<b>456,937</b>	<b>1,209,574</b>

บริษัทย่อยได้ทำสัญญาเช่าทางการเงินเพื่อเช่าซื้อยานพาหนะกับบริษัทอิสระซึ่งสองแห่งโดยมีกำหนดการจ่ายชำระเงินค่างวดเป็นรายเดือน อายุของสัญญามีระยะเวลา 4 ปี

## 19. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวม	
	2561	2560
เงินกู้ยืมระยะยาว	948,922,246	889,894,877
หัก: ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า	(8,177,500)	(13,089,142)
	940,744,746	876,805,736
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(325,711)	(703,871)
<b>สุทธิ</b>	<b>940,419,035</b>	<b>876,101,864</b>

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืม มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวม	
	2561	2560
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	889,894,877	31,363,078
บวก: เบิกเงินกู้เพิ่ม	581,527,480	890,065,127
หัก: ชำระคืน	(522,500,111)	(31,533,328)
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม</b>	<b>948,922,246</b>	<b>889,894,877</b>

### บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

เมื่อ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2561 บริษัทย่อยได้ทำสัญญากู้ยืมเงินกับธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง ในวงเงินรวม 928 ล้านบาท เพื่อนำไปใช้ชำระวงเงินกู้ที่บริษัทย่อยมีอยู่ กับ ธนาคาร ตามสัญญาลงวันที่ 4 เมษายน 2560 และเพื่อใช้สนับสนุนโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR-1.20 ต่อปี ชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นเดือน กำหนดชำระคืนเงินต้นเมื่อมีการปลอดจำนองโฉนดที่ดินที่เป็นหลักประกันเพื่อโอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อ ในอัตราร้อยละ 75 ของราคาซื้อขายตามสัญญา ทั้งนี้ บริษัทย่อยต้องชำระเงินกู้ให้แล้วเสร็จภายใน 5 เมษายน 2564 และ บริษัทย่อยมีวงเงินหนังสือค้ำประกัน จำนวนไม่เกิน 50 ล้านบาท สำหรับค้ำประกันด้านสาธารณูปโภคของโครงการ

เมื่อวันที่ 4 เมษายน 2560 บริษัทย่อยได้ทำสัญญากู้ยืมเงินกับธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง ในวงเงินรวม 628 ล้านบาท เพื่อใช้ในการซื้อที่ดินและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR-1.00 ต่อปี ชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นเดือน กำหนดชำระคืนเงินต้นเมื่อมีการปลอดจำนองโฉนดที่ดินที่เป็นหลักประกันเพื่อโอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อ ในอัตราร้อยละ 75 ของราคาซื้อขายตามสัญญา ทั้งนี้ บริษัทย่อยต้องชำระเงินกู้ให้

แล้วเสร็จภายใน 4 ปี และ บริษัทย่อยมีวงเงินหนังสือค้ำประกัน จำนวนไม่เกิน 30 ล้านบาท สำหรับค้ำประกัน ด้านสาธารณูปโภคของโครงการ

ณ วันที่ 21 ธันวาคม 2560 บริษัทย่อยได้กู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง วงเงิน 73.20 ล้านบาท เพื่อใช้ชำระหนี้ตามวงเงินกู้ที่ระบุในสัญญา โดยมีอัตราดอกเบี้ย MLR-1.00 ต่อปี และจะมีการชำระคืนเงินต้นเมื่อมีการปลดปล่อยห้องชุดที่เป็นหลักประกันของวงเงินกู้ยืมนี้เพื่อโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 75 ของราคาซื้อขายตามสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด โดยต้องชำระให้แล้วเสร็จภายใน 3 ปี

เงินกู้ยืมดังกล่าวข้างต้นค้ำประกัน โดยการจดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อยและกรรมการบริษัท

#### **บริษัท รพช.เรียลเอสเตท จำกัด**

เมื่อวันที่ 26 กรกฎาคม 2560 บริษัทย่อยได้ทำสัญญากู้ยืมเงินกับธนาคารแห่งหนึ่ง จำนวน 5 วงเงิน วงเงินสินเชื่อรวม 302 ล้านบาท (ยังไม่ได้เบิกใช้จำนวน 78.44 ล้านบาท เพื่อใช้ในการซื้อที่ดินและพัฒนาโครงการ อสังหาริมทรัพย์ โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR - 0.375 ต่อปี ชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นเดือน กำหนดชำระคืนเงินต้นเมื่อมีการปลดปล่อยโฉนดที่ดินที่เป็นหลักประกันเพื่อโอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อ ตามอัตราที่กำหนดในสัญญา ทั้งนี้บริษัทย่อยต้องชำระเงินกู้ให้แล้วเสร็จภายใน 4 ปี นับจากวันที่ทำสัญญา และบริษัทย่อยมีวงเงินวาล์วสัญญาใช้เงินจำนวน 150 ล้านบาท ระยะเวลาไม่เกิน 3 ปี โดยสามารถนำมาใช้เป็นวงเงินกู้ยืมได้ไม่เกินจำนวน 50 ล้านบาท เพื่อซื้อที่ดิน กำหนดคืนภายใน 4 ปี

เงินกู้ยืมข้างต้นค้ำประกัน โดยการจดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามหมายเหตุข้อ 9, 11, กรรมการบริษัท และบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง

20. ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

บริษัทและบริษัทย่อยจ่ายค่าชดเชยผลประโยชน์หลังออกจากงานและบำเหน็จ ตามข้อกำหนดของพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน พ.ศ. 2541 ในการให้ผลประโยชน์เมื่อเกษียณ และผลประโยชน์ระยะยาวอื่นแก่พนักงานตามสิทธิและอายุงาน

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
<b>ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>				
<b>สำหรับผลประโยชน์พนักงาน</b>				
ณ วันที่ 1 มกราคม	307,652	139,068	402,518	247,750
เพิ่มขึ้นจากการรวมธุรกิจ	243,519	-	-	-
ส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุน:				
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	239,104	168,584	28,386	245,143
ดอกเบี้ยจากภาระผูกพัน	-	-	524	3,840
ส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
ขาดทุน(กำไร)จากการวัดมูลค่าใหม่				
ของผลประโยชน์พนักงานที่				
กำหนดไว้	-	-	428,320	(94,215)
จ่ายชำระ	-	-	(816,100)	-
ลดลงจากการขายธุรกิจ	(190,871)	-	-	-
<b>ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>				
<b>สำหรับผลประโยชน์พนักงาน</b>				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	590,404	307,652	43,648	402,518

ค่าใช้จ่ายที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนข้างต้น สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 แสดงรวมในรายการค่าใช้จ่ายในการบริหารทั้งจำนวน

ขาดทุน (กำไร) จากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้ที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเกิดขึ้นจาก

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560
สมมติฐานทางการเงิน	677,215	(32,236)
สมมติฐานประชากร	482	-
การปรับปรุงจากประสบการณ์	(249,377)	(61,979)
รวม	428,320	(94,215)

ข้อสมมติหลักในการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้ ณ วันที่รายงานสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีดังนี้

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560
อัตราคิดลด	ร้อยละ 3.00 - 3.68	ร้อยละ 3.00 - 3.68
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	ร้อยละ 3.00 - 5.00	ร้อยละ 3.00 - 3.58
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน	ผันแปรตามอายุพนักงาน ร้อยละ 0.00 - 10.00	ผันแปรตามอายุพนักงาน ร้อยละ 0.00 - 10.00
อัตรามรณะ	อัตราตามตารางมรณะไทย ปี 2560 แยกตามเพศชายและหญิง	อัตราตามตารางมรณะไทย ปี 2560 แยกตามเพศชายและหญิง

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่สำคัญต่อมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น	ลดลง	เพิ่มขึ้น	ลดลง
อัตราคิดลด (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)	(84,945)	107,413	(7,977)	9,865
อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)	105,828	(85,243)	9,613	(7,947)
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)	(89,862)	64,210	(8,397)	5,644

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 4.15 บริษัทและบริษัทย่อย จะบันทึกผลกระทบจากพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงานฉบับใหม่เมื่อมีการประกาศในพระราชกิจจานุเบกษา โดยเมื่อวันที่ 3 มีนาคม 2562 มีการประกาศในราชกิจจานุเบกษา ซึ่งมีผลบังคับหลังจากประกาศ 30 วัน ทำให้ในไตรมาส 2 ปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยคาดว่าจะมีการตั้งสำรองผลประโยชน์พนักงานที่จะต้องจ่ายเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 0.12 ล้านบาท และจำนวน 0.01 ล้านบาท ตามลำดับ

## 21. ทุนเรือนหุ้น

### 21.1 งบการเงินเฉพาะกิจการ

		งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ราคาตาม	2561		2560	
	มูลค่าหุ้น	จำนวนหุ้น	จำนวนเงิน	จำนวนหุ้น	จำนวนเงิน
	(บาท)	(หุ้น)	(บาท)	(หุ้น)	(บาท)
ทุนจดทะเบียน					
หุ้นสามัญ ณ วันต้นปี	1.00	780,163,587	780,163,587	780,163,587	780,163,587
ลดทุน	1.00	(410,000,000)	(410,000,000)	-	-
เพิ่มทุน	1.00	752,836,413	752,836,413	-	-
หุ้นสามัญ ณ วันสิ้นปี	1.00	1,123,000,000	1,123,000,000	780,163,587	780,163,587
ทุนที่ออกและชำระแล้ว					
หุ้นสามัญ ณ วันต้นปี	1.00	370,163,587	370,163,587	370,163,587	370,163,587
เพิ่มทุน	1.00	752,836,413	752,836,413	-	-
หุ้นสามัญ ณ วันสิ้นปี	1.00	1,123,000,000	1,123,000,000	370,163,587	370,163,587

เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2561 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น 1/2561 ได้มีมติอนุมัติ ดังนี้

- 1) ลดทุนจดทะเบียนจาก 780.16 ล้านบาท เป็น 370.16 ล้านบาท โดยยกเลิกหุ้นสามัญที่ยังมิได้นำออกจำหน่ายจำนวน จำนวน 410 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เป็นเงิน 410 ล้านบาท บริษัทได้ดำเนินการ จดทะเบียนลดทุนของบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์แล้ว เมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2561
- 2) เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 370.16 ล้านบาท เป็น 1,123 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญจำนวน 752.84 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแก่บุคคลในวงจำกัด เพื่อเป็นการชำระค่าตอบแทนในการรับโอนกิจการทั้งหมดของบริษัท แอทเซท ไฟว์ โฮลดิ้ง จำกัด แทนการชำระด้วยเงินสด บริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้ว เมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2561

## ส่วนเกิน (ต่ำ) กว่ามูลค่าหุ้นสามัญ

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

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560
ยอดยกมา ณ วันต้นปี	63,900,000	63,900,000
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น	(251,793,837)	-
ยอดยกไป ณ วันสิ้นปี	(187,893,837)	63,900,000

## 21.2 งบการเงินรวม

ในการจัดทำงบการเงินรวมสำหรับการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ มูลค่าหุ้นทุนที่รับรู้ในงบการเงินรวมแสดงด้วยมูลค่าหุ้นทุนของบริษัท แอสเซท ไฟว์ โฮลดิ้ง จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยตามกฎหมาย (ผู้ซื้อทางบัญชี) ที่มีอยู่ก่อนการรวมธุรกิจ รวมกับต้นทุนการรวมธุรกิจ และรวมหุ้นทุนของบริษัท อาคามัส อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่ตามกฎหมาย (ผู้ถูกซื้อทางบัญชี) ที่ออกภายหลังการรวมธุรกิจ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

	ราคาตาม	2561		2560	
	มูลค่าหุ้น	จำนวนหุ้น	จำนวนเงิน	จำนวนหุ้น	จำนวนเงิน
	(บาท)	(หุ้น)	(บาท)	(หุ้น)	(บาท)
มูลค่าหุ้นทุนของบริษัทย่อยตามกฎหมายที่					
มีอยู่ก่อนการรวมธุรกิจ					
-บริษัทแอสเซท ไฟว์ โฮลดิ้ง จำกัด	10	5,012,500	501,250,000	-	-
ต้นทุนการรวมธุรกิจ					
ต้นทุนการรวมธุรกิจ ณ วันซื้อธุรกิจ					
แบบย้อนกลับ			258,746,325		-
รวม			759,996,325		-

รายการข้างต้นแสดงในงบการเงินรวมตามโครงสร้างของส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่ตามกฎหมาย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 ดังนี้

	(หน่วย : บาท)	
	2561	2560
ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว	1,123,000,000	-
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ	(187,893,837)	-
ส่วนปรับปรุงทุนจากการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ	(175,109,838)	-
<b>รวม</b>	<b>759,996,325</b>	<b>-</b>

## 22. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายตามลักษณะที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 ได้แก่

	(หน่วย:บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
ซื้อที่ดิน จ่ายค่าก่อสร้างและ				
ค่าพัฒนาโครงการ	60,866,877	833,504,130	-	-
การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนโครงการ				
พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	122,477,347	612,715,339	-	-
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	1,839,940	1,174,882	643,726	814,711
ค่าตอบแทนกรรมการ	-	-	1,719,831	1,365,500
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	2,319,108	2,192,065	1,520,489	4,010,319
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	303,814	-	5,566,678	3,570,951
ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย	13,964,609	3,126,757	-	-
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	5,954,803	7,445,866	-	-

## 23 กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน คำนวณโดยการหารกำไร(ขาดทุน)สำหรับปีด้วยจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายและเรียกชำระแล้วโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 แสดงได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
กำไร(ขาดทุน) สำหรับปี (บาท)	(281,220,363)	(2,638,758)	(945,059)	(152,104,133)
จำนวนหุ้นสามัญ ณ วันต้นปี	-	-	370,163,587	370,163,587
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก				
จากการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ	35,779,623	5,012,500	-	-
ผลกระทบจากหุ้นที่ออกระหว่างปี	-	-	20,625,655	-
จำนวนหุ้นสามัญโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก	35,779,623	5,012,500	390,789,242	370,163,587
กำไร(ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	(7.860)	(0.526)	(0.002)	(0.411)

## 24. ส่วนงานดำเนินงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

### ส่วนงานธุรกิจ

บริษัทและบริษัทย่อยดำเนินกิจการในส่วนงานเดียวคือ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ดังนั้นฝ่ายบริหารจึงพิจารณาว่าบริษัทมีส่วนงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว

### ส่วนงานภูมิศาสตร์

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียวคือในประเทศไทย ดังนั้นฝ่ายบริหารจึงพิจารณาว่ากลุ่มบริษัทมีส่วนงานทางภูมิศาสตร์ เพียงส่วนงานเดียว

## 25. เครื่องมือทางการเงิน

### 25.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

กลุ่มบริษัท/บริษัทมีความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย และจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญา กลุ่มบริษัท/บริษัทไม่ได้ใช้ตราสารอนุพันธ์ทางการเงินในการบริหารความเสี่ยงดังกล่าว กลุ่มบริษัท/บริษัทไม่มีนโยบายประกอบธุรกรรม ตราสารอนุพันธ์ทางการเงินเพื่อการเก็งกำไรหรือเพื่อการค้า

### 25.2 ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัท/บริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินฝากสถาบันการเงิน เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมระยะยาวที่มีดอกเบี้ย อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยของบริษัทจึงอยู่ในระดับต่ำ ข้อมูลเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยและวันครบกำหนดได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่เกี่ยวข้อง

### 25.3 ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

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

### 25.4 ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

กลุ่มบริษัท/บริษัทไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเนื่องจากรายการทรัพย์สินและหนี้สินทางการเงินคงเหลือในงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 เป็นสกุลเงินบาท

### 25.5 การวัดมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

บริษัทใช้วิธีราคาตลาดในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่อง หรือไม่สามารพหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ บริษัทจะใช้วิธีราคาทุนหรือวิธีรายได้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินดังกล่าวแทน

## 26. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

- 26.1 บริษัทย่อยมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าอาคารสำนักงานและสัญญาบริการ คงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 2.38 ล้านบาท
- 26.2 บริษัทย่อยมีภาระผูกพันจากการทำสัญญาเพื่อดำเนินการออกแบบและสัญญาจ้างเหมาโครงการ คงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 86.99 ล้านบาท
- 26.3 บริษัทย่อยมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 496.7 ล้านบาท

## 27. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกลุ่มบริษัท คือการจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทางการเงินที่เหมาะสมและการดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำรงธุรกิจอย่างต่อเนื่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 งบการเงินรวมแสดงอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 2.34 และ 22.86 ตามลำดับ (งบการเงินเฉพาะกิจการ อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.10 และ 369.23 ตามลำดับ)

## 28. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินโดยคณะกรรมการของบริษัท เมื่อวันที่ 6 มีนาคม 2561

### 13.3 อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงิน		งบการเงินรวม		
		ปี 2561	ปี 2560 (ปรับปรุงใหม่)	ปี 2559
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	(เท่า)	5.02	2.38	0.83
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียน	(เท่า)	0.50	0.20	0.36
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	(เท่า)	(0.39)	-	0.10
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	(เท่า)	12.12	-	1.06
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	(เท่า)	-	-	0.00
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า	(เท่า)	1.50	-	0.01
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (Profitability Ratio)				
อัตรากำไรขั้นต้น	(%)	27.69	16.65	(0.00)
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	(%)	(5.59)	(4.01)	331.34
อัตรากำไรอื่น	(%)	1.34	0.88	0.96
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	(%)	1,031.92	6,145.02	0.21
อัตรากำไรสุทธิ	(%)	(139.91)	(1.06)	0.96
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	(%)	(117.64)	-	(2.69)
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	(%)	(18.14)	-	0.23
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	(%)	(5,017.21)	-	64.84
อัตราหมุนเวียนของสินทรัพย์	(เท่า)	0.13	-	0.24
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	2.39	(517.20)	2.01
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย	(เท่า)	3.22	31.81	2.62
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน	(เท่า)	0.17	5.48	(0.57)
อัตราจ่ายเงินปันผล	(%)	-	-	-

#### 14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

ปี 2561 บริษัทฯ ได้ดำเนินการบริหารธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ผ่านบริษัทย่อย 2 แห่ง คือ บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“AFD”) และบริษัท รัชยาเรียลเอสเตท จำกัด (“Rachaya”) ซึ่ง AFD มีคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จพร้อมขาย โครงการ ไวโอ แคราย 1 จำนวน 22 ยูนิต และ โครงการ ไวโอ แคราย 2 จำนวน 50 ยูนิต และมีโครงการหมู่บ้านจัดสรร คือ โครงการ วนา เรสซิเดนซ์ พระราม 9 – ศรีนครินทร์ ซึ่งอยู่ระหว่างการพัฒนาและเปิดขายจำนวน 69 หลัง และ Rachaya มีโครงการหมู่บ้านจัดสรร คือ โครงการ บ้านรัชยา บ้านช้าง 2 ซึ่งอยู่ระหว่างการพัฒนาและเปิดขายจำนวน 161 หลัง

ด้วยภาวะเศรษฐกิจในประเทศยังฟื้นตัวไม่มากนัก ทำให้การลงทุนในภาคอสังหาริมทรัพย์ยังไม่ดีเท่าที่ควร ในขณะที่ผู้บริโภคยังมีปัญหานี้สินทรัพย์เรือนอยู่ในระดับสูง สถาบันการเงินต้องระมัดระวังการปล่อยสินเชื่อ ประกอบกับยังไม่มีมาตรการกระตุ้นด้านอสังหาริมทรัพย์ จึงส่งผลให้ตลาดที่อยู่อาศัยปรับตัวลดลง

สำหรับผลประกอบการปี 2561 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 198.30 ล้านบาท ลดลงจากปี 2560 จำนวน 48.64 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 19.70 ขณะที่มีต้นทุนขายรวม 143.39 ล้านบาท ลดลงจากปี 2560 จำนวน 62.44 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 30.34 บริษัทฯ ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม 281.22 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายในการรวมธุรกิจ จำนวน 255.84 ล้านบาท ซึ่งเป็นเพียงค่าใช้จ่ายทางบัญชี ไม่มีผลกระทบต่อเงินสดของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

##### 14.1 ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

###### ผลการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงานในปี 2561 รายได้เกิดจากรายได้จากการขายบ้านและห้องชุดของบริษัทย่อย ได้แก่ โครงการ ไวโอ แคราย 1 โครงการ ไวโอ แคราย 2 และโครงการหมู่บ้านรัชยา บ้านช้าง 2 จำนวน 198.30 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2560 เป็นจำนวน 48.64 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 19.70 เนื่องมาจากการชะลอตัวของการขายห้องชุดพักอาศัยพร้อมขายในโครงการไวโอ แคราย 1 โครงการ และ ไวโอ แคราย 2 อีกทั้งในปี 2561 เพิ่งเริ่มรับรู้รายได้โครงการรัชยา บ้านช้าง 2 เมื่อเดือนสิงหาคม 2561 ในขณะที่ปี 2560 มีการรับรู้รายได้จากโครงการรัชยา บ้านช้าง 1 ตลอดทั้งปี ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ในปี 2561 ลดลง 62.44 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 30.34 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน ตามการลดลงของยอดขาย

ในขณะที่ต้นทุนในการจัดจำหน่าย เพิ่มขึ้น 20.60 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 128.15 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน เกิดจากการเพิ่มขึ้นของรายจ่ายค่าส่งเสริมการขายโครงการ วนา เรสซิเดนซ์ ซึ่งเริ่มเปิดขายในเดือนกันยายน 2561 ต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้น 15.73 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 141.06 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน เกิดจากดอกเบี้ยจ่ายของเงินกู้ยืมเพื่อซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยในปี 2561 มีผลขาดทุนสุทธิจำนวน 281.22 ล้านบาท ขาดทุนเพิ่มขึ้น 262.73 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับผลขาดทุนในปี 2560 จำนวน 18.49 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายทางบัญชีที่เกิดจากการรวมธุรกิจ จำนวน 255.84 ล้านบาท ซึ่งเป็นการคำนวณตามมาตรฐานบัญชีจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ในราคาที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมเพื่อเป็นค่าตอบแทนการรับโอนกิจการทั้งหมดของ บริษัท แอสเซท ไฟว์ โฮลดิ้ง จำกัด ซึ่งค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นรายการทางบัญชี ซึ่งไม่กระทบต่อกระแสเงินสดของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และเป็นรายการที่เกิดขึ้นครั้งเดียว

#### ฐานะการเงิน

บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 31 ธันวาคม 2561 เป็นจำนวนเท่ากับ 1,458.08 ล้านบาท และ 1,642.13 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสินทรัพย์รวมในปี 2561 เพิ่มขึ้นจากปี 2560 เป็นจำนวน 184.04 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 12.62 เนื่องมาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เป็นจำนวน 122.48 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 15.49 สำหรับส่วนของผู้อื้อหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวนเท่ากับ 491.37 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2560 เป็นจำนวน 430.25 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 703.94 ซึ่งเป็นผลมาจากการรับโอนกิจการทั้งหมดของบริษัท แอสเซท ไฟว์ โฮลดิ้ง จำกัด ในขณะที่หนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวนเท่ากับ 1,150.76 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2560 เป็นจำนวน 246.20 ล้านบาท หรือลดลงในอัตราร้อยละ 17.62 ซึ่งมีสาเหตุหลักจากการชำระเงินกู้ยืมจาก Fortune Thailand Investment Fund ทั้งสิ้นจำนวน 172.62 ล้านบาท และการเรียกชำระทุนเพิ่มของบริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

#### **14.2 ปัจจัยที่อาจมีผลต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต**

- ไม่มี -