

## ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

### งบการเงิน

#### ผู้สอบบัญชีที่ทำการตรวจสอบ

งบการเงิน	ชื่อผู้สอบบัญชี รับอนุญาต	ผู้สอบบัญชี รับอนุญาต เลขที่	บริษัทผู้สอบบัญชี
งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย ของบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563	มนูญ มนุสข	4292	บริษัท คีลอยท์ พูซ ไรท์ส ไซยศ สอบ บัญชี จำกัด
งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย ของบริษัท สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562	มนูญ มนุสข	4292	บริษัท คีลอยท์ พูซ ไรท์ส ไซยศ สอบ บัญชี จำกัด
งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย ของบริษัท สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561	มนูญ มนุสข	4292	บริษัท คีลอยท์ พูซ ไรท์ส ไซยศ สอบ บัญชี จำกัด

#### สรุปรายงานของผู้สอบบัญชีของปี 2561 – 2563

งบการเงิน	รายงานของผู้สอบบัญชี
งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียของ บริษัท สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563	ผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี ว่า งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะ กิจการข้างต้นนี้ แสดงฐานะการเงินของบริษัท จักรไพศาล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตาม มาตรฐานการรายงานทางการเงิน
งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียของ บริษัท สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562	ผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี ว่า งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะ กิจการข้างต้นนี้ แสดงฐานะการเงินของบริษัท จักรไพศาล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด

งบการเงิน	รายงานของผู้สอบบัญชี
	สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียของบริษัท สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561	ผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีว่า งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้ แสดงฐานะการเงินของบริษัท จักรไพศาล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

## ตารางสรุปการเงินของบริษัท

งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย ปี 2561 – 2563

### ■ งบแสดงฐานะทางการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน	งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียสำหรับปี (ตรวจสอบแล้ว)					
	สิ้นสุด ณ 31 ธ.ค. 61		สิ้นสุด ณ 31 ธ.ค. 62		สิ้นสุด ณ 31 ธ.ค. 63	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>สินทรัพย์</b>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	0.82	0.16%	7.13	1.33%	3.39	0.57%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	0.60	0.12%	0.68	0.13%	1.31	0.22%
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน-ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1.70	0.34%	1.11	0.21%	0.89	0.15%
สินค้าคงเหลือ	185.13	37.09%	232.12	43.21%	292.56	48.83%
สินทรัพย์ภายในได้ของงวดปัจจุบัน	-	-	-	-	0.22	0.04%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	15.61	3.13%	0.31	0.06%	0.19	0.03%
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>203.85</b>	<b>40.85%</b>	<b>241.34</b>	<b>44.93%</b>	<b>298.55</b>	<b>49.82%</b>
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	0.16	0.03%	0.45	0.08%	0.45	0.08%
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	12.07	2.42%	6.12	1.14%	3.72	0.62%
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	57.11	11.44%	64.01	11.92%	76.46	12.76%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	10.14	2.03%	9.72	1.81%	88.77	14.81%
ที่ดินรอการพัฒนา	183.46	36.76%	183.74	34.20%	104.28	17.40%

งบแสดงฐานะการเงิน	งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียสำหรับปี (ตรวจสอบแล้ว)					
	สิ้นสุด ณ 31 ธ.ค. 61		สิ้นสุด ณ 31 ธ.ค. 62		สิ้นสุด ณ 31 ธ.ค. 63	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	20.23	4.05%	17.94	3.34%	22.13	3.69%
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	-	1.72	0.32%	1.20	0.20%
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	0.15	0.03%	0.12	0.02%	0.74	0.12%
สินทรัพย์ทางการเงินที่ได้รับการตัดบัญชี	1.77	0.35%	1.68	0.31%	2.12	0.35%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	10.13	2.03%	10.35	1.93%	0.77	0.13%
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>295.22</b>	<b>59.15%</b>	<b>295.86</b>	<b>55.07%</b>	<b>300.64</b>	<b>50.17%</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>499.07</b>	<b>100.00%</b>	<b>537.20</b>	<b>100.00%</b>	<b>599.20</b>	<b>100.00%</b>
<b>หนี้สิน</b>						
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้น จากสถาบันการเงิน	53.69	10.76%	103.22	19.22%	165.68	27.65%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	54.10	10.84%	8.56	1.59%	14.43	2.41%
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา-หมุนเวียน	-	-	0.29	0.05%	0.24	0.04%
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึง กำหนดชำระภายในหนึ่งปี	0.45	0.09%	0.48	0.09%	0.51	0.09%
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	44.20	8.86%	16.44	3.06%	18.71	3.12%
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	6.38	1.28%	-	-	-	-
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	8.99	1.80%	0.37	0.07%	-	-

งบแสดงฐานะการเงิน	งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียสำหรับปี (ตรวจสอบแล้ว)					
	สิ้นสุด ณ 31 ธ.ค. 61		สิ้นสุด ณ 31 ธ.ค. 62		สิ้นสุด ณ 31 ธ.ค. 63	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	0.13	0.03%	0.50	0.09%	0.33	0.06%
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>167.94</b>	<b>33.65%</b>	<b>129.86</b>	<b>24.17%</b>	<b>199.90</b>	<b>33.36%</b>
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	49.28	9.87%	91.06	16.95%	82.59	13.78%
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	1.17	0.23%	0.69	0.13%	0.18	0.03%
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนผลประโยชน์พนักงาน	4.01	0.80%	5.35	1.00%	6.07	1.01%
เงินประกันผลงาน	-	-	-	-	0.28	0.05%
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>54.46</b>	<b>10.91%</b>	<b>97.11</b>	<b>18.08%</b>	<b>89.13</b>	<b>14.87%</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>222.40</b>	<b>44.56%</b>	<b>226.97</b>	<b>42.25%</b>	<b>289.03</b>	<b>48.24%</b>
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
ทุนจดทะเบียน	237.29	47.55%	320.00	59.57%	320.00	53.40%
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	237.29	47.55%	237.29	44.17%	237.29	39.60%
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	35.79	7.17%	35.79	6.66%	35.79	5.97%
ทุนสำรองตามกฎหมาย	-	-	1.35	0.25%	1.43	0.24%
กำไร(ขาดทุน)สะสม-ยังไม่ได้จัดสรร	3.59	0.72%	35.81	6.67%	35.65	5.95%
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>276.67</b>	<b>55.44%</b>	<b>310.24</b>	<b>57.75%</b>	<b>310.16</b>	<b>51.76%</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>499.07</b>	<b>100.00%</b>	<b>537.20</b>	<b>100.00%</b>	<b>599.20</b>	<b>100.00%</b>

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียสำหรับปี (ตรวจสอบแล้ว)					
	สิ้นสุด ณ 31 ธ.ค. 61		สิ้นสุด ณ 31 ธ.ค. 62		สิ้นสุด ณ 31 ธ.ค. 63	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขาย	208.71	100.00%	154.48	100.00%	85.90	100.00%
รายได้อื่น <sup>/1</sup>	6.15	2.94%	5.82	3.77%	4.99	9.49%
รวมรายได้	214.86	102.94%	160.29	103.77%	90.89	109.49%
ต้นทุนขาย	(103.63)	(49.65%)	(76.58)	(49.57%)	(41.89)	(48.68%)
กำไรขั้นต้น	105.08	50.35%	77.90	50.43%	44.01	51.32%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(9.09)	(4.36%)	(6.70)	(4.34%)	(4.13)	(5.11%)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(27.55)	(13.20%)	(24.33)	(15.75%)	(24.45)	(30.20%)
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	(5.72)	(2.74%)	(10.39)	(6.72%)	(9.10)	(10.85%)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้	68.87	33.00%	42.29	27.38%	11.32	14.65%
รายได้ทางการเงิน <sup>2</sup>	-	-	-	-	0.54	0.66%

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียสำหรับปี (ตรวจสอบแล้ว)					
	สิ้นสุด ณ 31 ธ.ค. 61		สิ้นสุด ณ 31 ธ.ค. 62		สิ้นสุด ณ 31 ธ.ค. 63	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ต้นทุนทางการเงิน	(6.93)	(3.32%)	(8.34)	(5.40%)	(9.53)	(11.58%)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(1.99)	(0.95%)	6.90	4.47%	12.45	16.97%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	59.95	28.72%	40.85	26.45%	14.77	20.70%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(12.70)	(6.08%)	(7.02)	(4.55%)	(0.61)	(0.91%)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับงวด	47.25	22.64%	33.83	21.90%	14.17	19.80%
จำนวนหุ้นสามัญ (ล้านหุ้น) <sup>3</sup>	2.37		237.29		237.29	
กำไร (ขาดทุน) สุทธิต่อหุ้น (บาท/หุ้น)	19.91		0.14		0.06	
การปรับฐานจำนวนหุ้นสามัญหลังเสนอขาย IPO (Fully Diluted) <sup>2</sup>	320.00		320.00		320.00	
กำไรต่อหุ้น - Fully Diluted (บาท/หุ้น)	0.148		0.106		0.04	

หมายเหตุ : <sup>1</sup> รายได้อื่น ได้แก่ รายได้ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รายได้การบริหารโครงการไอคิลส์ กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ รายได้ค่าสาธารณูปโภค และรายได้ค่าปรับล่าช้า เป็นต้น

<sup>2</sup> รายได้ทางการเงิน ได้แก่ ดอกเบี้ยรับตามสัญญาเช่าซื้อ ดอกเบี้ยรับเงินฝากธนาคาร <sup>3</sup> จำนวนหุ้นสามัญคำนวณจากมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เพื่อใช้ในการเปรียบเทียบ

งบกระแสเงินสด

(หน่วย : ล้านบาท)

งบกระแสเงินสด	งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย สำหรับปี (ตรวจสอบแล้ว)		
	สิ้นสุด ณ 31	สิ้นสุด ณ 31	สิ้นสุด ณ 31
	ธ.ค. 61	ธ.ค. 62	ธ.ค. 63
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไรสุทธิสำหรับปี	47.25	33.83	14.17
รายการปรับกระทบกำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้เป็น เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) จากกิจกรรม ดำเนินงาน			
ค่าเสื่อมราคา - อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	0.26	0.42	0.41
ค่าเสื่อมราคา - อาคารและอุปกรณ์	1.67	1.81	1.70
ค่าเสื่อมราคา - สิทธิประโยชน์การใช้	-	-	0.53
กำไรจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(0.92)	(0.01)	-
ค่าตัดจำหน่าย – สิทธิประโยชน์ไม่มีตัวตนอื่นนอกเหนือจาก ค่าความนิยม	0.01	0.03	0.12
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	0.02	-	-
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสิทธิประโยชน์ที่ไม่มีตัวตน	0.00	-	-
ค่าใช้จ่ายการผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	1.04	1.01	0.72
ส่วนแบ่ง(กำไร)ขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	1.99	(6.90)	(12.45)
รายได้ทางการเงิน	(1.38)	(0.80)	(0.54)
ต้นทุนทางการเงิน	6.93	8.34	9.53
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	12.70	7.02	0.61
กำไร(ขาดทุน)สุทธิจากการดำเนินงานก่อนการ เปลี่ยนแปลงในสิทธิประโยชน์และหนี้สินดำเนินงาน	69.57	44.76	14.79
สิทธิประโยชน์ดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	10.92	(0.08)	(0.63)
สินค้าคงเหลือ	45.07	(46.99)	(63.10)
สิทธิประโยชน์หมุนเวียนอื่น	(15.50)	15.31	0.11
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	4.90	(0.30)	-
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	(2.45)	6.54	2.62
ที่ดินรอการพัฒนา	(104.00)	(0.28)	-
สิทธิประโยชน์ไม่หมุนเวียนอื่น	(9.41)	(0.22)	9.58
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)			



งบกระแสเงินสด	งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย สำหรับปี (ตรวจสอบแล้ว)		
	สิ้นสุด ณ 31	สิ้นสุด ณ 31	สิ้นสุด ณ 31
	ธ.ค. 61	ธ.ค. 62	ธ.ค. 63
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	(0.23)	(45.39)	5.64
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา - หมุนเวียน	-	-	(0.05)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	0.03	0.37	(0.17)
เงินประกันผลงาน	-	-	0.28
เงินสดได้มา (ใช้ไป) ในกิจกรรมดำเนินงาน	(1.09)	(26.28)	(30.92)
จ่ายภาษีเงินได้	(4.00)	(15.49)	(1.63)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(5.09)	(41.77)	(32.55)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมการลงทุน			
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	(1.05)	(1.24)	(2.99)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(0.17)	-	(0.74)
เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	1.87	0.01	-
เงินสดรับรายได้ทางการเงิน	1.39	0.80	0.54
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	2.04	(0.43)	(3.19)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดรับจากเงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	26.43	49.53	62.45
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	94.20	100.00	46.30
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	(6.38)	(0.26)
เงินสดจ่ายเพื่อชำระเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(108.02)	(84.22)	(52.22)
เงินสดจ่ายเพื่อชำระหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	(1.01)	(0.45)	(0.48)
จ่ายต้นทุนทางการเงิน	(9.98)	(8.07)	(8.80)
จ่ายค่าธรรมเนียมการกู้ยืม	-	(1.90)	(0.74)
เงินปันผล	-	-	(14.24)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	1.61	48.52	32.01
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) - สุทธิ	(1.44)	6.31	(3.74)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	2.26	0.82	7.13
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด	0.82	7.13	3.39

(หน่วย : ล้านบาท)

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงิน	งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียสำหรับปี		
	สิ้นสุด ณ 31 ธ.ค. 61	สิ้นสุด ณ 31 ธ.ค. 62	สิ้นสุด ณ 31 ธ.ค. 63
<b>อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity ratio)</b>			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	1.21	1.86	1.49
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.02	0.07	0.03
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า)	(0.03)	(0.28)	(0.20)
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า <sup>1</sup> (เท่า)	34.43	242.17	86.49
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	10.60	1.51	4.16
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ <sup>1</sup> (เท่า)	0.50	0.37	0.16
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (วัน)	731.63	994.38	2,250.00
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ <sup>1</sup> (เท่า)	1.91	2.44	3.64
ระยะเวลาชำระหนี้ (วัน)	191.16	149.32	98.90
วงจรเงินสด (วัน)	551.07	846.57	2,155.26
<b>อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability ratio)</b>			
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	50.35%	50.43%	51.23%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (%)	33.00%	27.38%	13.18%
อัตรากำไรสุทธิ (%)	21.99%	21.10%	16.49%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น <sup>1</sup> (%)	21.83%	11.53%	4.57%
<b>อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency ratio)</b>			

อัตราส่วนทางการเงิน	งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียสำหรับปี		
	สิ้นสุด ณ 31 ธ.ค. 61	สิ้นสุด ณ 31 ธ.ค. 62	สิ้นสุด ณ 31 ธ.ค. 63
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ <sup>1</sup> (%)	11.15%	6.53%	2.49%
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร <sup>1</sup> (%)	235.22%	177.27%	70.71%
อัตราการหมุนของสินทรัพย์ <sup>1</sup> (เท่า)	0.51	0.31	0.16
<b>อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial policy ratio)</b>			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.80	0.73	0.93
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น <sup>1</sup> (เท่า)	0.54	0.68	0.86
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)	1.28	(2.18)	(2.35)
อัตราการจ่ายเงินปันผล (%)	0.00%	0.00%	100.50%

หมายเหตุ : <sup>1</sup> หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ได้แก่ เงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และหนี้สินตามสัญญาเช่า

## การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

### สรุปผลการดำเนินงาน

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย		
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2563	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2562	เพิ่มขึ้น(ลดลง)
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
รายได้			
รายได้จากการขาย	85.90	154.48	(68.58)
รายได้อื่น	4.99	5.82	(0.83)
<b>รวมรายได้</b>	<b>90.89</b>	<b>160.30</b>	<b>(69.41)</b>
ต้นทุนขาย	(41.89)	(76.58)	(34.69)
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>44.01</b>	<b>77.90</b>	<b>(33.89)</b>
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(4.13)	(6.70)	(2.57)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(24.45)	(24.33)	0.12
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	(9.10)	(10.39)	(1.29)
<b>กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้</b>	<b>11.32</b>	<b>42.29</b>	<b>(30.97)</b>
รายได้ทางการเงิน	0.54	0.80	(0.26)
ต้นทุนทางการเงิน	(9.53)	(8.34)	1.19
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	12.45	6.90	5.55
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>14.77</b>	<b>40.85</b>	<b>(26.08)</b>
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(0.60)	(7.02)	(6.42)
<b>กำไรสุทธิสำหรับปี</b>	<b>14.17</b>	<b>33.83</b>	<b>(19.66)</b>

ปี 2563 บริษัทมีรายได้รวมเท่ากับ 90.89 ล้านบาท ลดลงจากปี 2562 จำนวน 69.41 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 43.30 และมีกำไรสุทธิของปี 2563 เท่ากับ 14.17 ล้านบาท ลดลงจากปี 2562 จำนวน 19.66 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 58.11

### รายได้รวม

### รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ปี 2563 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 82.96 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2562 มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 154.48 ล้านบาท ลดลง 71.52 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 46.30 ซึ่งสาเหตุหลักคือ การรับรู้รายได้จาก

โครงการลาซิโอ ศรีย่าน (คอนโดมิเนียม) โดยในปี 2562 มียูนิตโอนจำนวน 30 ยูนิต ขณะที่ปี 2563 มียูนิตโอน 1 ยูนิต (เป็นยูนิตสุดท้าย) และได้ปิดโครงการแล้ว อย่างไรก็ตาม ในปี 2563 บริษัทเริ่มรับรู้รายได้จากโครงการเฟิร์น(โครงการใหม่) ในเดือนเมษายน 2563 คิดเป็นเงิน 50.36 ล้านบาท

#### รายได้จากการขายเครื่องคั่วและเบเกอรี่

ปี 2563 บริษัทมีรายได้จากการขายเครื่องคั่วและเบเกอรี่จากร้านคาเฟ่ อเมซอน ร้านชาลาเปา ชั่งไห่ และร้านฟฟแอนด์พาย ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการเฟิร์น

#### รายได้อื่น

รายได้อื่นของบริษัทส่วนใหญ่เป็นรายได้ค่าบริหารจัดการ รายได้ค่าเช่าอาคาร รายได้ค่านายหน้าและอื่นๆ

รายได้ในปี 2563 และ ปี 2562 คิดเป็นร้อยละ 5.49 และ ร้อยละ 3.14 ของรายได้รวม ตามลำดับ

#### ต้นทุนขาย

ต้นทุนขายสำหรับปี 2563 เท่ากับ 41.89 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 48.77 ของรายได้จากการขาย ส่วนต้นทุนขายสำหรับปี 2562 เท่ากับ 76.58 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 49.57 ของรายได้จากการขาย โดยต้นทุนขายปี 2563 ลดลงจากปี 2562 สอดคล้องกับการลดลงของรายได้จากการขาย อย่างไรก็ตามอัตรากำไรขั้นต้นของปี 2563 และ ปี 2562 เท่ากับร้อยละ 51.23 และ ร้อยละ 50.43 ตามลำดับ ซึ่งอัตรากำไรขั้นต้นทั้ง 2 ปีมีอัตราใกล้เคียงกัน เนื่องจากบริษัทสามารถควบคุมต้นทุนการก่อสร้างของแต่ละโครงการได้อย่างมีประสิทธิภาพ

#### ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

##### ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขายของบริษัทเป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในการนำเสนอสินค้าให้แก่ลูกค้า รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องจนทำให้การขายสำเร็จเสร็จสิ้นลง ซึ่งค่าใช้จ่ายในการขายของบริษัท ได้แก่ เงินเดือน ค่าคอมมิชชั่น เบี้ยเลี้ยง โบนัสของพนักงานขาย ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย และค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์

ค่าใช้จ่ายในการขายปี 2563 และ ปี 2562 เท่ากับ 4.13 ล้านบาท และ 6.70 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งค่าใช้จ่ายในการขายที่ลดลงสอดคล้องกับการลดลงของรายได้จากการขาย โดยค่าใช้จ่ายในการขายคิดเป็นร้อยละ 4.80 และ ร้อยละ 4.34 ของรายได้จากการขาย ตามลำดับ

### ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร(รวมค่าตอบแทนผู้บริหาร)ปี 2563 และ ปี 2562 เท่ากับ 33.55 ล้านบาท และ 34.72 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจำนวน 1.17 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทได้มีการควบคุมค่าใช้จ่ายในการบริหาร

### ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินเป็นดอกเบี้ยจ่ายจากเงินกู้ยืมระยะยาว เงินเบิกเกินบัญชีและตัวสัญญาใช้เงิน โดยต้นทุนทางการเงินปี 2563 และ ปี 2562 เท่ากับ 9.53 ล้านบาท และ 8.34 ล้านบาท ตามลำดับ ต้นทุนทางการเงินปี 2563 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2562 เนื่องจากบริษัทซื้อที่ดินสำหรับโครงการแคนนาโดยการกู้เงินระยะยาวจากสถาบันการเงิน

### ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม

เป็นการรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากการที่บริษัทได้เข้าร่วมลงทุนในบริษัท เอ็ม.ที.เอส พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด (บริษัทร่วม) ในสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 40 ของทุนที่ชำระแล้ว บริษัทร่วมดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการไอคิส์ ที่อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี

บริษัทร่วมได้เริ่มโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้ตั้งแต่เดือนกันยายน 2562 จึงทำให้บริษัทสามารถรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมได้ในปี 2562 เท่ากับ 6.90 ล้านบาท ขณะที่ปี 2563 ซึ่งรับรู้รายได้เต็มปี ทำให้บริษัทสามารถรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมจำนวน 12.34 ล้านบาท

### กำไรสุทธิ

บริษัทมีกำไรสุทธิในปี 2563 และ ปี 2562 เท่ากับ 14.06 ล้านบาท และ 33.83 ล้านบาท ตามลำดับ โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 15.46 และ ร้อยละ 21.10 ของรายได้รวม

### สรุปฐานะทางการเงินที่สำคัญ

สรุปฐานะทางการเงินที่สำคัญ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีรายละเอียดดังนี้

งบแสดงฐานะทางการเงิน	งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	
	ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2563	ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2562
	ล้านบาท	ล้านบาท
สินทรัพย์รวม	599.20	537.20
หนี้สินรวม	289.03	226.97
ส่วนของผู้ถือหุ้น	310.16	310.24

งบแสดงฐานะทางการเงิน	งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	
	ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2563	ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2562
	ล้านบาท	ล้านบาท
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.93	0.73

สินทรัพย์ของบริษัทส่วนใหญ่ประกอบด้วย สิ้นค้าคงเหลือซึ่งได้แก่ที่ดิน บ้านจัดสรร และอาคารชุดที่พัฒนาเสร็จเรียบร้อยแล้วแต่ยังไม่ได้ขายหรือขายแล้วแต่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า ที่ดินรอการพัฒนา เงินลงทุนในบริษัทร่วมและที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ของบริษัท บริษัทมีสินทรัพย์รวม ณ สิ้นปี 2563 เท่ากับ 599.20 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2562 เท่ากับ 62.00 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักของการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ในปี 2563 จากการเพิ่มขึ้นของสิ้นค้าคงเหลือประมาณ 60.44 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีการซื้อที่ดินที่โรงโม่มูลค่า 65.38 ล้านบาทและเริ่มพัฒนาเป็นโครงการแคนนา

ในส่วนของโครงสร้างหนี้และโครงสร้างทุน บริษัทมีหนี้สินรวมเท่ากับ 289.03 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2563 โดยบริษัทมีการใช้แหล่งเงินทุนจากการเงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงินเป็นหลักเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการประกอบธุรกิจ และใช้แหล่งเงินทุนจากเงินกู้ยืมระยะยาวสถาบันการเงินเพื่อใช้ในการลงทุนพัฒนาโครงการทั้งในส่วนของการซื้อที่ดิน ค่าก่อสร้างและค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการ ซึ่งเงินกู้ยืมจากเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะยาวคิดเป็นสัดส่วน ร้อยละ 44.56 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ณ สิ้นปี 2563 สำหรับส่วนของผู้ถือหุ้นที่เปลี่ยนแปลงเล็กน้อย โดยบริษัทมีกำไรสุทธิสำหรับปีจำนวน 14.17 ล้านบาท และมีการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจำนวน 14.24 ล้านบาท

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 เท่ากับ 0.93 เท่า ซึ่งสูงกว่ายอด ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 สัญญาเงินกู้ยืมที่บริษัททำกับธนาคารแห่งหนึ่งได้ระบุให้บริษัทรักษ้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 2 เท่า

OFFICE COPY

บริษัท จักรไพศาล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

งบการเงิน

ปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563



**Deloitte.**

บริษัท ดีลอยท์ ทูเช่ โรมาตสุ ไชยยศ  
สอบบัญชี จำกัด  
เอไอเอ สาทร์ ทาวเวอร์ ชั้น 23-27  
11/1 ถนนสาทรใต้  
แขวงยานนาวา เขตสาทร  
กรุงเทพฯ 10120  
โทร +66 (0) 2034 0000  
แฟกซ์ +66 (0) 2034 0100

Deloitte Touche Tohmatsu Jaiyos  
Audit Co., Ltd.  
AIA Sathorn Tower, 23<sup>rd</sup>- 27<sup>th</sup> Floor  
11/1 South Sathorn Road  
Yannawa, Sathorn  
Bangkok 10120, Thailand  
Tel: +66 (0) 2034 0000  
Fax: +66 (0) 2034 0100  
www.deloitte.com

## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการ

บริษัท จักรไพศาล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

### ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท จักรไพศาล เอสเตท จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 งบกำไรขาดทุนและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและเฉพาะกิจการรวมถึงสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของบริษัท จักรไพศาล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากบริษัทตามข้อกำหนดของจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

Deloitte Touche Tohmatsu Jaiyos Audit  
ดีลอยท์ ทูเช่ โทมัทสு ไชยยศ สอบบัญชี

- 2 -

### ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 34.2 ซึ่งอธิบายถึงการที่บริษัทไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดตามที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่ง ภายหลังจากวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ได้ และบริษัทอยู่ระหว่างการแก้ไขข้อกำหนดนี้กับสถาบันการเงินดังกล่าว ทั้งนี้ความเห็นของข้าพเจ้าไม่ได้เปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากเรื่องดังกล่าว

### เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบที่ใช้เพื่อตอบสนอง
<p><b>มูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับของสินค้ำคงเหลือ</b></p> <p>ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3.4.1 เกี่ยวกับการพิจารณามูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับของสินค้ำคงเหลือ และข้อ 9.1 เกี่ยวกับรายละเอียดสินค้ำคงเหลือ ซึ่งเป็นรายการที่มีสาระสำคัญ ในงบแสดงฐานะการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท</p> <p>บริษัทพิจารณามูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับของสินค้ำคงเหลือที่ค้างนาน โดยอ้างอิงจากราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญในการพิจารณาข้อมูลที่สำคัญในวิธีการประเมิน</p>	<p>วิธีการตรวจสอบที่สำคัญรวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• สอบถามผู้บริหารและผู้ประเมินอิสระเพื่อทำความเข้าใจวิธีการและข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่าของสินค้ำคงเหลือ</li> <li>• ประเมินการออกแบบการควบคุมภายในรวมถึงการปฏิบัติตามการควบคุมภายในที่สำคัญของบริษัทที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าของสินค้ำคงเหลือ</li> <li>• ทดสอบความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าของสินค้ำคงเหลือ</li> <li>• ทดสอบเนื้อหาสาระ โดยวิธีดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>- ประเมินคุณสมบัติ ความสามารถและความเป็นอิสระของผู้ประเมินราคาอิสระ</li> <li>- สอบถามในเชิงทดสอบในเรื่องแหล่งที่มาของข้อมูลที่สำคัญจากผู้ประเมินราคาอิสระในการประเมินมูลค่าและประเมินความเหมาะสมของข้อมูลประกอบดังกล่าว รวมถึงสมมติฐานหลักและวิธีการประเมินโดยผู้เชี่ยวชาญของผู้สอบบัญชี</li> <li>- พิจารณาความเพียงพอและความเหมาะสมของการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการวัดมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับของสินค้ำคงเหลือในหมายเหตุประกอบงบการเงิน</li> </ul> </li> </ul>

Deloitte Touche Tohmatsu Jaiyos Audit  
ดีลอยท์ ทูเช่ โรมัทสึ ไชโยส สอบบัญชี

- 3 -

### ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปีของบริษัทโดยไม่รวมถึงงบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชี

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการ คือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลและฝ่ายบริหารของบริษัทเพื่อดำเนินการแก้ไขให้เหมาะสมต่อไป

**ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการ**

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของบริษัท



Deloitte Touche Tohmatsu Jaiyos Audit  
ดีลอยท์ ทูช โทมัส โซบงญี

- 4 -

### ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อพิจารณาได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุนและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร

Deloitte Touche Tohmatsu Jaiyos Audit  
ดีลอยท์ ทูเช่ โทมัทสு ไชโยส สอบบัญชี

- 5 -

- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์ หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้สังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้บริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า  
ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้และประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า  
ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

Deloitte Touche Tohmatsu Jaiyos Audit  
ดีลอยท์ ทูช ไร้มัทสึ ไชยยศ สอบบัญชี

- 6 -

จากเรื่องที่สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุด ในการตรวจสอบงบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและ กำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่ กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะ เกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าว สามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสีย สาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว



มนูญ มนุสุข

กรุงเทพมหานคร  
วันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2564

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 4292  
บริษัท ดีลอยท์ ทูช ไร้มัทสึ ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด

บริษัท จักรไพศาล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินที่แสดงเงินลงทุน ตามวิธีส่วนได้เสีย		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	6.3	3,393,613	7,128,722	3,393,613	7,128,722
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	7	1,306,214	680,279	1,306,214	680,279
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน					
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	8	886,731	1,109,808	886,731	1,109,808
สินค้าคงเหลือ	9.1	292,555,074	232,119,534	292,555,074	232,119,534
สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน		221,887	-	221,887	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	10	190,969	305,080	190,969	305,080
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		298,554,488	241,343,423	298,554,488	241,343,423
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	6.3	454,700	454,700	454,700	454,700
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน	8	3,720,502	6,117,609	3,720,502	6,117,609
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	5.1	76,461,079	64,012,590	60,000,000	60,000,000
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	11	88,767,798	9,716,192	88,767,798	9,716,192
ที่ดินรอการพัฒนา	9.2	104,279,220	183,740,220	104,279,220	183,740,220
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	12	22,132,273	17,936,641	22,132,273	17,936,641
สินทรัพย์สิทธิการใช้	13	1,198,034	1,724,035	1,198,034	1,724,035
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากค่าความนิยม	14	741,532	118,222	741,532	118,222
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	15.1	2,117,353	1,683,771	2,117,353	1,683,771
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	16	768,689	10,353,147	768,689	10,353,147
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		300,641,180	295,857,127	284,180,101	291,844,537
รวมสินทรัพย์		599,195,668	537,200,550	582,734,589	533,187,960

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท จักรไพศาล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินที่แสดงเงินลงทุน		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ตามวิธีส่วนได้เสีย				
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	
	2563	2562	2563	2562	
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้น					
จากสถาบันการเงิน	17.1	165,676,698	103,223,696	165,676,698	103,223,696
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	18	14,430,588	8,557,215	14,430,588	8,557,215
หนี้สินที่เกิดจากสัญญาหมุนเวียน	19	242,000	290,000	242,000	290,000
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน					
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	17.2	18,712,604	16,439,933	18,712,604	16,439,933
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่า					
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	20	513,080	480,356	513,080	480,356
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		-	370,913	-	370,913
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		327,328	496,773	327,328	496,773
รวมหนี้สินหมุนเวียน		199,902,298	129,858,886	199,902,298	129,858,886
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	17.2	82,593,378	91,059,864	82,593,378	91,059,864
หนี้สินตามสัญญาเช่า	20	178,710	691,790	178,710	691,790
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน					
สำหรับผลประโยชน์ของพนักงาน	21	6,073,234	5,354,525	6,073,234	5,354,525
เงินประกันผลงาน		283,696	-	283,696	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		89,129,018	97,106,179	89,129,018	97,106,179
รวมหนี้สิน		289,031,316	226,965,065	289,031,316	226,965,065



บริษัท จักรไพศาล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินที่แสดงเงินลงทุน		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ตามวิธีส่วนได้เสีย			
		ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
		31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
		2563	2562	2563	2562
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)					
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น					
ทุนจดทะเบียน					
หุ้นสามัญ 320,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	22	320,000,000	320,000,000	320,000,000	320,000,000
ทุนที่ออกและชำระแล้ว					
หุ้นสามัญ 237,290,100 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท		237,290,100	237,290,100	237,290,100	237,290,100
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	22	35,787,400	35,787,400	35,787,400	35,787,400
กำไรสะสม					
จัดสรรแล้ว					
ทุนสำรองตามกฎหมาย	23	1,432,266	1,346,377	1,432,266	1,346,377
ยังไม่ได้จัดสรร		35,654,586	35,811,608	19,193,507	31,799,018
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		310,164,352	310,235,485	293,703,273	306,222,895
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		599,195,668	537,200,550	582,734,589	533,187,960

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

**บริษัท จักรไพศาล เอสเตท จำกัด (มหาชน)**  
**งบกำไรขาดทุนและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น**  
**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563**

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินที่แสดงเงินลงทุน ตามวิธีส่วนได้เสีย		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2563	2562	2563	2562
<b>รายได้</b>					
รายได้จากการขาย	25	85,903,113	154,475,152	85,903,113	154,475,152
รายได้อื่น	26.1	4,989,900	5,014,977	4,989,900	5,014,977
รวมรายได้		90,893,013	159,490,129	90,893,013	159,490,129
<b>ค่าใช้จ่าย</b>					
ต้นทุนขาย	9.1	41,892,767	76,577,685	41,892,767	76,577,685
ค่าใช้จ่ายในการขาย		4,127,374	6,704,231	4,127,374	6,704,231
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		24,449,890	24,333,720	24,449,890	24,333,720
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	5.2	9,104,954	10,386,052	9,104,954	10,386,052
รวมค่าใช้จ่าย		79,574,985	118,001,688	79,574,985	118,001,688
<b>กำไรก่อนรายได้ทางการเงิน ต้นทุนทางการเงิน ส่วนแบ่งกำไร</b>					
จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		11,318,028	41,488,441	11,318,028	41,488,441
รายได้ทางการเงิน	26.2	538,236	801,938	538,236	801,938
ต้นทุนทางการเงิน	28	(9,532,716)	(8,340,125)	(9,532,716)	(8,340,125)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	5.2	12,448,489	6,901,116	-	-
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		14,772,037	40,851,370	2,323,548	33,950,254
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	15.2	(605,764)	(7,022,717)	(605,764)	(7,022,717)
กำไรสุทธิสำหรับปี		14,166,273	33,828,653	1,717,784	26,927,537
<b>ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น</b>					
<b>รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้</b>					
ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง					
ขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ประมาณการหนี้สิน					
ไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์ของพนักงาน	21	-	(327,738)	-	(327,738)
ภาษีเงินได้ของรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่					
ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	15.2	-	65,548	-	65,548
ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษี		-	(262,190)	-	(262,190)
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		14,166,273	33,566,463	1,717,784	26,665,347
<b>กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)</b>		0.06	0.14	0.01	0.11
<b>จำนวนหุ้นสามัญถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)</b>		237,290,100	237,290,100	237,290,100	237,290,100

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท จักรไพศาล เอสเตท จำกัด (มหาชน)  
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น  
งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	ทุนที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ	กำไรสะสม		รวม ส่วนของผู้ถือหุ้น
				จัดสรรแล้ว	ยังไม่ได้จัดสรร	
				ทุนสำรอง ตามกฎหมาย		
<b>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562</b>						
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2562		237,290,100	35,787,400	-	3,591,522	276,669,022
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	-	33,566,463	33,566,463
โอนไปเป็นทุนสำรองตามกฎหมาย	23	-	-	1,346,377	(1,346,377)	-
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562</b>		<b>237,290,100</b>	<b>35,787,400</b>	<b>1,346,377</b>	<b>35,811,608</b>	<b>310,235,485</b>
<b>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563</b>						
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2563		237,290,100	35,787,400	1,346,377	35,811,608	310,235,485
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	-	14,166,273	14,166,273
โอนไปเป็นทุนสำรองตามกฎหมาย	23	-	-	85,889	(85,889)	-
เงินปันผลระหว่างกาลจ่าย	24	-	-	-	(14,237,406)	(14,237,406)
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563</b>		<b>237,290,100</b>	<b>35,787,400</b>	<b>1,432,266</b>	<b>35,654,586</b>	<b>310,164,352</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท จักรไพศาล เอสเตท จำกัด (มหาชน)  
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น  
งบการเงินเฉพาะกิจการ  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	ทุนที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ	กำไรสะสม		รวม ส่วนของผู้ถือหุ้น
				จัดสรรแล้ว	ยังไม่ได้จัดสรร	
				ทุนสำรอง ตามกฎหมาย		
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562						
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2562		237,290,100	35,787,400	-	6,480,048	279,557,548
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	-	26,665,347	26,665,347
โอนไปเป็นทุนสำรองตามกฎหมาย	23	-	-	1,346,377	(1,346,377)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562		237,290,100	35,787,400	1,346,377	31,799,018	306,222,895
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563						
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2563		237,290,100	35,787,400	1,346,377	31,799,018	306,222,895
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	-	1,717,784	1,717,784
โอนไปเป็นทุนสำรองตามกฎหมาย	23	-	-	85,889	(85,889)	-
เงินปันผลระหว่างกาลจ่าย	24	-	-	-	(14,237,406)	(14,237,406)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563		237,290,100	35,787,400	1,432,266	19,193,507	293,703,273

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท จักรไพศาล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินที่แสดงเงินลงทุน ตามวิธีส่วนได้เสีย		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>				
กำไรสุทธิสำหรับปี	14,166,273	33,828,653	1,717,784	26,927,537
<b>รายการปรับปรุง</b>				
ค่าเสื่อมราคา - อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	409,394	422,153	409,394	422,153
ค่าเสื่อมราคา - อาคารและอุปกรณ์	1,695,405	1,281,800	1,695,405	1,281,800
กำไรจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	(8,410)	-	(8,410)
ค่าตัดจำหน่าย - สินทรัพย์สิทธิการใช้	526,001	526,147	526,001	526,147
ค่าตัดจำหน่าย - สินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนอื่นนอกจกค่าความนิยม	119,869	33,176	119,869	33,176
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน	718,709	1,014,709	718,709	1,014,709
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(12,448,489)	(6,901,116)	-	-
รายได้ทางการเงิน	(538,236)	(801,938)	(538,236)	(801,938)
ต้นทุนทางการเงิน	9,532,716	8,340,125	9,532,716	8,340,125
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	605,764	7,022,717	605,764	7,022,717
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง				
ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	14,787,406	44,758,016	14,787,406	44,758,016
<b>สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง</b>				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	(625,935)	(84,800)	(625,935)	(84,800)
สินค้าคงเหลือ	(63,103,117)	(46,993,321)	(63,103,117)	(46,993,321)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	114,111	15,309,140	114,111	15,309,140
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	-	(296,146)	-	(296,146)
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน	2,620,184	6,540,303	2,620,184	6,540,303
ที่ดินรอการพัฒนา	-	(279,220)	-	(279,220)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	9,584,458	(219,251)	9,584,458	(219,251)
<b>หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)</b>				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	5,635,360	(45,388,971)	5,635,360	(45,388,971)
หนี้สินที่เกิดจากสัญญาหมุนเวียน	(48,000)	-	(48,000)	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(169,445)	370,203	(169,445)	370,203
เงินประกันผลงาน	283,696	-	283,696	-
เงินสดใช้ไปในการดำเนินงาน	(30,921,282)	(26,284,047)	(30,921,282)	(26,284,047)
จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลได้	(1,632,146)	(15,490,884)	(1,632,146)	(15,490,884)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(32,553,428)	(41,774,931)	(32,553,428)	(41,774,931)

บริษัท จักรไพศาล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินที่แสดงเงินลงทุน ตามวิธีส่วนได้เสีย		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>				
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(2,989,833)	(1,239,895)	(2,989,833)	(1,239,895)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากค่าความนิยม	(743,179)	-	(743,179)	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	8,411	-	8,411
รับรายได้ทางการเงิน	538,236	801,938	538,236	801,938
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(3,194,776)	(429,546)	(3,194,776)	(429,546)
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>				
เงินสดรับจากเงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้น				
จากสถาบันการเงิน	62,453,002	49,531,079	62,453,002	49,531,079
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	46,300,000	100,000,000	46,300,000	100,000,000
เงินสดจ่ายเพื่อชำระเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(52,224,203)	(84,216,600)	(52,224,203)	(84,216,600)
เงินสดจ่ายเพื่อชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	(256,708)	(6,383,500)	(256,708)	(6,383,500)
เงินสดจ่ายเพื่อชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	(480,356)	(449,875)	(480,356)	(449,875)
จ่ายต้นทุนทางการเงิน	(8,803,734)	(8,067,198)	(8,803,734)	(8,067,198)
จ่ายค่าธรรมเนียมการกู้ยืมแรกเข้า	(737,500)	(1,898,750)	(737,500)	(1,898,750)
เงินปันผลระหว่างกาลจ่าย	(14,237,406)	-	(14,237,406)	-
เงินสดสุทธิได้มาจากการจัดหาเงิน	32,013,095	48,515,156	32,013,095	48,515,156
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(3,735,109)	6,310,679	(3,735,109)	6,310,679
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม	7,128,722	818,043	7,128,722	818,043
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	3,393,613	7,128,722	3,393,613	7,128,722

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## บริษัท จักรไพศาล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

### 1. ข้อมูลทั่วไปและการดำเนินงานของบริษัท

บริษัท จักรไพศาล เอสเตท จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ได้จดทะเบียนเป็นบริษัทจำกัดตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทย เมื่อวันที่ 4 เมษายน 2546 โดยมีที่อยู่จดทะเบียนของบริษัทตั้งอยู่ เลขที่ 153/3 หมู่ที่ 6 ตำบลบางปูน อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี

บริษัทดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2563 บริษัทได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ให้เสนอขายหุ้นใหม่ต่อประชาชน

เมื่อวันที่ 18 มกราคม 2564 บริษัทได้รับอนุมัติจากตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอให้หุ้นสามัญของบริษัทเข้าทำการซื้อขายโดยใช้ชื่อย่อว่า JAK (ดูหมายเหตุข้อ 34.1)

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทคือ นายวิระพันธ์ จักรไพศาล ซึ่งเป็นบุคคลสัญชาติไทย โดยถือหุ้นของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 จำนวนร้อยละ 73.05 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของบริษัท

ณ วันที่งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกงบการเงินโดยที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทคือ นายวิระพันธ์ จักรไพศาล ถือหุ้นของบริษัทในอัตราร้อยละ 54.17 (ดูหมายเหตุข้อ 34.2)

งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วยบริษัทรวม ดังต่อไปนี้

	2563	2562
	สัดส่วนการถือหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น
	ร้อยละ	ร้อยละ
บริษัท เอ็ม.ที.เอส. พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด	40.00	40.00

บริษัทมีรายการและความสัมพันธ์อย่างมีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนั้นงบการเงินนี้อาจจะไม่แสดงถึงเงื่อนไขที่อาจมีอยู่หรือผลการดำเนินงานซึ่งอาจเกิดขึ้นในกรณีที่บริษัทได้ดำเนินงาน โดยปราศจากความสัมพันธ์กันดังกล่าว

## การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019

สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (“COVID-19”) ที่ปัจจุบันได้ขยายวงกว้างขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้เกิดการชะลอตัวของเศรษฐกิจ และมีผลกระทบต่อธุรกิจและอุตสาหกรรมส่วนใหญ่ สถานการณ์ดังกล่าวอาจนำมาซึ่งความไม่แน่นอนและผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมของการดำเนินธุรกิจของบริษัท อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารของบริษัทจะติดตามความคืบหน้าของสถานการณ์ดังกล่าวอย่างต่อเนื่องและจะประเมินผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของสินทรัพย์ ประเมินการหนี้สินและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นอย่างสม่ำเสมอ

### 2. เกณฑ์การจัดทำและการนำเสนองบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการ

- 2.1 บริษัทจัดทำบัญชีเป็นเงินบาทและจัดทำงบการเงินตามกฎหมายเป็นภาษาไทยตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและวิธีปฏิบัติทางการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย
- 2.2 งบการเงินของบริษัทได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 1 เรื่อง “การนำเสนองบการเงิน” ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นไป และตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ลงวันที่ 2 ตุลาคม 2560 เรื่อง “การจัดทำและส่งงบการเงินและรายการเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทจดทะเบียน พ.ศ. 2560” และตามประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้า เรื่อง “กำหนดรายการย่อที่ต้องมีในงบการเงิน (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2562” ลงวันที่ 26 ธันวาคม 2562
- 2.3 งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของ งบการเงิน ยกเว้นตามที่ได้เปิดเผยในนโยบายการบัญชีที่สำคัญ (ดูหมายเหตุข้อ 3)
- 2.4 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีผลต่อการรายงาน และการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินสำหรับงวดบัญชีปีปัจจุบัน

ในระหว่างปี บริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงและฉบับใหม่รวมถึงแนวปฏิบัติทางบัญชีที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดทำขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงถ้อยคำและคำศัพท์การตีความและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของบริษัท อย่างไรก็ตาม มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ซึ่งมีผลบังคับใช้ในรอบระยะเวลาบัญชีนี้และมีการเปลี่ยนแปลงในหลักการสำคัญมีดังนี้



### มาตรฐานกลุ่มเครื่องมือทางการเงิน

#### มาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 32                      การแสดงรายการสำหรับเครื่องมือทางการเงิน

#### มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 7                      การเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน

ฉบับที่ 9                      เครื่องมือทางการเงิน (“TFRS 9”)

#### การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 16                    การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ

ฉบับที่ 19                    การชำระหนี้สินทางการเงินด้วยตราสารทุน

มาตรฐานกลุ่มดังกล่าวข้างต้น กำหนดหลักการเกี่ยวกับการจัดประเภทและการวัดมูลค่าเครื่องมือทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือราคาทุนตัดจำหน่ายโดยพิจารณาจากประเภทของตราสารทางการเงิน ลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาและแผนธุรกิจของกิจการ (Business Model) หลักการเกี่ยวกับวิธีการคำนวณการด้อยค่าของเครื่องมือทางการเงินโดยใช้แนวคิดของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น และหลักการเกี่ยวกับการบัญชีป้องกันความเสี่ยง รวมถึงการแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน

### มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า (“TFRS 16”)

TFRS 16 กำหนดหลักการสำหรับการระบุสัญญาเช่าและวิธีปฏิบัติในงบการเงินทั้งทางด้านผู้เช่าและผู้ให้เช่า ซึ่งนำมาใช้แทนมาตรฐานและการตีความมาตรฐานที่เกี่ยวข้องกับเรื่องสัญญาเช่า ได้แก่ มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาเช่า (“TAS 17”) การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 15 เรื่อง สัญญาเช่าดำเนินงาน - สิ่งจูงใจให้แก่ผู้เช่า การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 27 เรื่อง การประเมินเนื้อหาสัญญาเช่าที่เพิ่มขึ้นตามรูปแบบกฎหมาย และการตีความมาตรฐาน                      การรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 4 เรื่อง การประเมินว่าข้อตกลงประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่

สำหรับการบัญชีทางด้านผู้เช่า มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้มีการเปลี่ยนแปลงอย่างเป็นสาระสำคัญโดยยกเลิกการแยกประเภทระหว่างสัญญาเช่าดำเนินงานและสัญญาเช่าการเงินภายใต้ TAS 17 และกำหนดให้ผู้เช่ารับรู้รายการสินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลสำหรับสัญญาเช่าทั้งหมด ยกเว้นสัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ อย่างไรก็ตาม การบัญชีสำหรับผู้ให้เช่ายังคงต้องจัดประเภทสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าการเงินโดยใช้หลักการเช่นเดียวกันกับ TAS 17

## 2.5 มาตรฐานการรายงานทางการเงินซึ่งได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว แต่ยังไม่มียกบังคับใช้

สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกประกาศเกี่ยวกับมาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงิน การตีความมาตรฐานการบัญชี และการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ซึ่งประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว และจะมีผลบังคับใช้สำหรับการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2564 เป็นต้นไป มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับ การปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับ มาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงการอ้างอิงกรอบแนวคิดใน มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ยกเว้นการปรับปรุงคำนิยามและข้อกำหนดทางการบัญชี ดังต่อไปนี้

#### กรอบแนวคิดสำหรับการรายงานทางการเงิน

กรอบแนวคิดสำหรับการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง ประกอบด้วย การปรับปรุงคำนิยามและเกณฑ์การ รับรู้สินทรัพย์และหนี้สิน รวมทั้งการเพิ่มแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการวัดมูลค่า การตัดรายการสินทรัพย์และหนี้สิน การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูล นอกจากนี้ กรอบแนวคิดสำหรับการรายงานทางการเงินฉบับนี้ ยังได้ อธิบายให้ชัดเจนขึ้นถึงความสามารถของฝ่ายบริหารในการดูแลรักษาทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจของกิจการ ความ ระมัดระวัง และความไม่แน่นอนใน

#### การวัดมูลค่าของข้อมูลทางการเงินคำนิยามของธุรกิจ

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 3 เรื่อง การรวมธุรกิจ ที่ปรับปรุงใหม่ ได้อธิบายให้ชัดเจนขึ้นถึงคำนิยาม ของธุรกิจ และเพิ่มทางเลือกการทดสอบการกระจุกตัว โดยกลุ่มกิจกรรมและสินทรัพย์ที่ได้มาจะถูกพิจารณาว่า ไม่ใช่ธุรกิจหากมูลค่ายุติธรรมส่วนใหญ่ของสินทรัพย์ขั้นต้นที่ได้มานั้นกระจุกตัวอยู่ในสินทรัพย์ที่สามารถระบุ ตัวตนได้รายการเดียวหรือกลุ่มของสินทรัพย์ที่คล้ายคลึงกัน มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้กำหนดให้ ใช้วิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไปสำหรับการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว และสามารถถือปฏิบัติก่อนวันที่มีผลบังคับใช้

#### คำนิยามของความสำเร็จสำคัญ

การปรับปรุงคำนิยามของความสำเร็จสำคัญ ทำให้เกิดการปรับปรุงมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 1 เรื่อง การ นำเสนองบการเงิน และมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 8 เรื่อง นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณ การทางบัญชีและข้อผิดพลาด รวมทั้งมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับอื่นที่อ้างอิงถึงความสำเร็จสำคัญ โดยการปรับปรุงนี้เพื่อให้คำนิยามเป็นแนวทางเดียวกันกับกรอบแนวคิด โดยให้ใช้วิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไป สำหรับการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว และสามารถถือปฏิบัติก่อนวันที่มีผลบังคับใช้

#### การปฏิรูปอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง

เนื่องจากการปฏิรูปอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง ทำให้มีการปรับปรุงข้อกำหนดของการบัญชีป้องกันความเสี่ยง โดยเฉพาะใน TFRS 9 และ TFRS 7

ผู้บริหารของบริษัท จะนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องมาเริ่มถือปฏิบัติกับงบการเงินของบริษัท เมื่อมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมีผลบังคับใช้ โดยผู้บริหารของบริษัทได้ประเมินผลกระทบของมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าว และเห็นว่าการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัติไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของบริษัทในงวดที่จะเริ่มถือปฏิบัติ

### 3. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการฉบับภาษาอังกฤษถูกจัดทำขึ้นจากงบการเงินที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาที่แตกต่างกันให้ใช้งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการตามฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

นโยบายการบัญชีที่สำคัญ มีดังต่อไปนี้

#### 3.1 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดประกอบด้วย ยอดเงินสด ยอดเงินฝากธนาคารทุกประเภทที่ถึงกำหนดจ่ายคืนในระยะเวลาสามเดือนหรือน้อยกว่า นับแต่วันที่ได้มา และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง โดยไม่รวมเงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน

#### 3.2 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

นโยบายที่ปฏิบัติใช้ก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นแสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้หลังจากหักค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ

ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญประเมินโดยการวิเคราะห์ประวัติการชำระหนี้ และการคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคตของลูกค้า ลูกหนี้จะถูกตัดจำหน่ายบัญชีเมื่อทราบว่าเป็นหนี้สูญ

นโยบายที่ปฏิบัติใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น แสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้หักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเปิดเผยไว้หมายเหตุข้อ 3.5

#### 3.3 ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า

นโยบายที่ปฏิบัติใช้ก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563

ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินแสดงโดยใช้ยอดคงเหลือตามสัญญา หลังจากหักรายได้ทางการเงินรอการรับรู้และค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ (ถ้ามี)

นโยบายที่ปฏิบัติใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563

ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าแสดงโดยใช้ยอดคงเหลือตามสัญญา หลังจากหักรายได้ทางการเงินรอการรับรู้และค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น(ถ้ามี)

### 3.4 สินค้าคงเหลือและที่ดินรอการพัฒนา

3.4.1 สินค้าคงเหลือและที่ดินรอการพัฒนา แสดงมูลค่าตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ต้นทุนสินค้าคงเหลือและที่ดินรอการพัฒนา ประกอบด้วยต้นทุนในการซื้อ หักด้วยส่วนลดการค้า เงินที่ได้รับคืนและรายการอื่น ๆ ที่คล้ายคลึงกัน ต้นทุนในการดัดแปลงหรือต้นทุนอื่นเพื่อให้สินค้าคงเหลือและที่ดินรอการพัฒนา อยู่ในสถานที่และสภาพปัจจุบัน รายละเอียดสินค้าคงเหลือและที่ดินรอการพัฒนา และการคำนวณราคาทุนดังนี้

- ที่ดิน ประกอบด้วยราคาทุนของที่ดินและต้นทุนพัฒนาที่ดินคำนวณโดยวิธีถ่วงน้ำหนักโดยแยกตามแต่ละโครงการ
- ต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง ประกอบด้วยค่าก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างและห้องชุด ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการ ค่าระบบสาธารณูปโภค และต้นทุนการกู้ยืม บริษัทบันทึกค่าก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างและห้องชุดและงานสาธารณูปโภคตามที่เกิดขึ้นจริง
- อสังหาริมทรัพย์มีไว้จำหน่ายตามจากการดำเนินการธุรกิจปกติได้แก่ สิ่งปลูกสร้างและห้องชุดที่ก่อสร้างแล้วเสร็จคำนวณโดยวิธีถ่วงน้ำหนักโดยแยกตามแต่ละโครงการ

มูลค่าสุทธิที่จะได้รับเป็นการประมาณราคาที่จะขายได้จากการดำเนินการธุรกิจปกติหักด้วยค่าใช้จ่ายที่จำเป็นโดยประมาณในการทำให้เสร็จและค่าใช้จ่ายในการขาย บริษัทจะพิจารณามูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับสำหรับสินค้าคงเหลือที่ต้องใช้เวลาในการขายนาน โดยอ้างอิงจากมูลค่ายุติธรรมของผู้ประเมินอิสระ

ขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าสินค้าคงเหลือและที่ดินรอพัฒนาจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุน (ถ้ามี)

3.4.2 ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการก่อสร้าง การได้มา หรือการผลิตสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์ ต้นทุนการกู้ยืมที่ไม่ได้เกี่ยวกับการได้มา การก่อสร้างหรือการผลิตสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไข รับรู้ในงบกำไรขาดทุนโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

3.4.3 ในการคำนวณหาราคาทุนอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้จำหน่ายตามการดำเนินการธุรกิจปกติ บริษัทได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขาย

## เครื่องมือทางการเงิน

นโยบายที่ปฏิบัติใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563

### การรับรู้และการวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินเมื่อเริ่มแรก

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินรับรู้ในงบแสดงฐานะการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เมื่อบริษัทเป็นผู้สัญญาตามข้อกำหนดของสัญญาของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรม ต้นทุนการทำรายการที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการซื้อ การออกตราสารสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน (นอกจากสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน) เพิ่มหรือหักจากมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินตามความเหมาะสม เมื่อรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก ต้นทุนการทำรายการที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการซื้อสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนรับรู้ทันที ในงบกำไรขาดทุน

### สินทรัพย์ทางการเงิน

#### การวัดมูลค่าภายหลังของสินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินที่รับรู้ทั้งหมดวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหรือมูลค่ายุติธรรม ขึ้นอยู่กับการจัดประเภทรายการของสินทรัพย์ทางการเงิน

#### การจัดประเภทรายการของสินทรัพย์ทางการเงิน

#### สินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่เข้าเงื่อนไขสำหรับการวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหรือด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบของแต่ละรอบระยะเวลารายงานกับกำไรหรือขาดทุนจากมูลค่ายุติธรรมใดๆ ที่รับรู้ในงบกำไรหรือขาดทุน トラบเท่าที่สินทรัพย์ทางการเงินนั้นไม่เป็นส่วนหนึ่งของความสัมพันธ์ของการป้องกันความเสี่ยงที่เลือกกำหนดไว้

#### การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

สำหรับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น และลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน บริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนสำหรับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นซึ่งจะถูกวัดมูลค่าใหม่ทุกวันที่ยังรายงานเพื่อให้สะท้อนการเปลี่ยนแปลงของความเสี่ยงด้านเครดิตจากที่เคยรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของเครื่องมือทางการเงินที่เกี่ยวข้อง

ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับสินทรัพย์ทางการเงินเหล่านี้ ประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรอง ขึ้นอยู่กับข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีตของบริษัทปรับปรุงด้วยปัจจัยเฉพาะของผู้มี สภาวะการณ์ทางเศรษฐกิจทั่วไป และการประเมินทิศทางทั้งในปัจจุบันและในอนาคต ณ วันที่รายงาน รวมถึง มูลค่าเงินตามเวลาตามความเหมาะสม

สำหรับเครื่องมือทางการเงินอื่นทั้งหมด บริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุ เมื่อมี การเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญในความเสี่ยงด้านเครดิตตั้งแต่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก แต่อย่างไรก็ตามหากความเสี่ยง ด้านเครดิตของเครื่องมือทางการเงินไม่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญตั้งแต่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก บริษัทวัดมูลค่าของค่า เผื่อผลขาดทุนสำหรับเครื่องมือทางการเงินนั้นด้วยจำนวนเงินที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้า

ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุแสดงถึงผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากเหตุการณ์ ปฏิบัติผิดสัญญาที่มีความเป็นไปได้ว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของเครื่องมือทางการเงินที่คาดไว้ในทางกลับกันผล ขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้าแสดงถึงสัดส่วนของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะ เกิดตลอดอายุที่คาดว่าจะเกิดจากเหตุการณ์ปฏิบัติผิดสัญญาของเครื่องมือทางการเงินที่มีความเป็นไปได้ว่าจะ เกิดขึ้นภายใน 12 เดือนหลังจากวันที่รายงาน

#### การวัดมูลค่าและการรับรู้รายการผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

การวัดมูลค่าของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเป็นการคำนวณความน่าจะเป็นของการปฏิบัติผิดสัญญา ร้อยละของความเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นเมื่อลูกหนี้ปฏิบัติผิดสัญญา (เช่น ผลกระทบของความเสียหายหากมีการ ผิดสัญญา) และยอดหนี้เมื่อลูกหนี้ปฏิบัติผิดสัญญา การประเมินคำนวณความน่าจะเป็นของการปฏิบัติ ผิดสัญญาและร้อยละของความเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นเมื่อลูกหนี้ปฏิบัติผิดสัญญาขึ้นอยู่กับข้อมูลในอดีตปรับปรุง ด้วยการคาดการณ์เหตุการณ์ ในอนาคต สำหรับยอดหนี้เมื่อลูกหนี้ปฏิบัติผิดสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน แสดงโดยมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ ณ วันที่รายงาน บริษัททำความเข้าใจความจำเป็นด้านการเงินใน อนาคตโดยเฉพาะเจาะจงของลูกหนี้และข้อมูลการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคตที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ

สำหรับลูกหนี้ตามสัญญาชำระเงิน กระแสเงินสดที่ใช้เพื่อระบุผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นควร สอดคล้องกับกระแสเงินสดที่ใช้ในการวัดมูลค่าลูกหนี้ตามสัญญาชำระเงินตามที่กำหนดใน TFRS 16

สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินอื่นทั้งหมด ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นประมาณการด้วยผลต่างระหว่าง กระแสเงินสดตามสัญญาทั้งหมดซึ่งบริษัทต้องได้รับและกระแสเงินสดทั้งหมด ซึ่งบริษัทคาดว่าจะได้รับคิดลด ด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเมื่อเริ่มแรก

บริษัทรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนจากการซื้อขายในงบกำไรหรือขาดทุนสำหรับเครื่องมือทางการเงินทั้งหมดเพื่อปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีที่เกี่ยวข้องผ่านบัญชีค่าเผื่อผลขาดทุน

#### การตัดรายการของสินทรัพย์ทางการเงิน

บริษัทตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงิน เฉพาะเมื่อสิทธิตามสัญญาที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ทางการเงินหมดอายุ หรือเมื่อโอนสินทรัพย์ทางการเงินและโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ให้กิจการอื่น หากบริษัทไม่ได้โอนหรือไม่ได้คงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของและยังคงมีการควบคุมสินทรัพย์ที่โอน บริษัทรับรู้ส่วนได้เสียในสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับจำนวนเงินที่ต้องจ่าย หากบริษัทยังคงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของสินทรัพย์ทางการเงินที่โอน บริษัทยังคงรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินและรับรู้การกู้ยืมที่มีหลักประกันสำหรับสิ่งตอบแทนที่ได้รับ

ณ วันที่ตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย ผลต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และผลรวมของสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับและค้างรับ รับรู้ในงบกำไรหรือขาดทุน

#### หนี้สินทางการเงิน

##### การวัดมูลค่าภายหลังของหนี้สินทางการเงิน

หนี้สินทางการเงินวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงหรือด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

แต่อย่างไรก็ตาม หนี้สินทางการเงินที่เกิดขึ้นจากการโอนสินทรัพย์ทางการเงินไม่เข้าเงื่อนไขการตัดรายการหรือเมื่อถือปฏิบัติตามเกณฑ์ความเกี่ยวข้องอย่างต่อเนื่อง และสัญญาค้ำประกันทางการเงินออกโดยบริษัทวัดมูลค่าตามนโยบายการบัญชีเฉพาะเรื่องด้านล่าง

##### หนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

หนี้สินทางการเงินที่ไม่เป็น (1) สิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่ายที่รับรู้โดยผู้ซื้อในการรวมธุรกิจ (2) ถือไว้เพื่อค้าหรือ (3) เลือกกำหนดให้แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง

วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงเป็นวิธีการคำนวณราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สินทางการเงินและปันส่วนดอกเบี้ยจ่ายตลอดช่วงระยะเวลาที่เกี่ยวข้อง อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงคืออัตราที่ใช้ในการคิดลดประมาณการเงินสดจ่ายในอนาคต (รวมถึงค่าธรรมเนียมและต้นทุนในการรับและจ่ายทั้งหมด ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ต้นทุน

การทำรายการ และส่วนเกินหรือส่วนลด มูลค่าอื่น ๆ) ตลอดอายุที่คาดไว้ของหนี้สินทางการเงินหรือ (ตามความเหมาะสม) ระยะเวลาที่สั้นกว่า เพื่อให้ได้ราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สินทางการเงิน

หนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

หนี้สินทางการเงินจัดประเภทด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน เมื่อหนี้สินทางการเงินเป็น (1) สิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่ายที่รับรู้โดยผู้ซื้อในการรวมธุรกิจ (2) ถือไว้เพื่อค่า หรือ (3) เลือกกำหนดให้แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

หนี้สินทางการเงินจัดประเภทเป็นที่ถือไว้เพื่อค่า หากเข้าเงื่อนไขดังนี้

- ได้มาโดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อซื้อกลับคืนในอนาคตอันใกล้
- ถูกกำหนดให้เป็นส่วนหนึ่งของกลุ่มเครื่องมือทางการเงินซึ่งบริษัทบริหารเป็นกลุ่ม ณ วันที่รับรู้อย่างแรก และมีหลักฐานที่แสดงถึงรูปแบบของการทำกำไรระยะสั้นที่เกิดขึ้นจริงในปัจจุบัน หรือ
- เป็นอนุพันธ์ ยกเว้นอนุพันธ์ที่เป็นสัญญาค้ำประกันทางการเงินหรือเลือกกำหนดให้เป็นเครื่องมือที่ใช้ป้องกันความเสี่ยงในส่วนที่มีประสิทธิภาพ

หนี้สินทางการเงินแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมกับกำไรหรือขาดทุนใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน คราบเท่าที่หนี้สินทางการเงินนั้นไม่เป็นส่วนหนึ่งของความสัมพันธ์ของการป้องกันความเสี่ยงที่เลือกกำหนดไว้ กำไรหรือขาดทุนสุทธิเกิดจากการรวมกันของดอกเบี้ยจ่ายใด ๆ ของหนี้สินทางการเงินรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนและรวมอยู่ในรายการ “กำไรและขาดทุนอื่น”

แต่อย่างไรก็ตามสำหรับหนี้สินทางการเงินที่เลือกกำหนดให้แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน จำนวนเงินของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของหนี้สินทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงในความเสี่ยงด้านเครดิตของหนี้สินนั้นรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น เว้นแต่การรับรู้ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงในความเสี่ยงด้านเครดิตของหนี้สินในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นนั้นจะก่อให้เกิดหรือขยายการจับคู่อย่างไม่เหมาะสมทางการเงินบัญชีในกำไรหรือขาดทุน จำนวนเงินที่เหลือจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของหนี้สินรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมที่เกี่ยวข้องกับความเสี่ยงด้านเครดิตของหนี้สินทางการเงินที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจะไม่จัดประเภทรายการใหม่ภายหลังเป็นกำไรหรือขาดทุน แต่จะโอนไปกำไรสะสมเมื่อตัดรายการหนี้สินทางการเงินแทน

การตัดรายการของหนี้สินทางการเงิน



บริษัทคัดสรรหนี้สินทางการเงิน เฉพาะเมื่อภาระผูกพันของบริษัทได้มีการปฏิบัติตามแล้ว ได้มีการยกเลิกหรือสิ้นสุด ผลแตกต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของหนี้สินทางการเงินที่คัดสรรและสิ่งตอบแทนที่จ่ายและค้างจ่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

เมื่อบริษัทแลกเปลี่ยนตราสารหนี้ที่มีความแตกต่างอย่างมากในข้อกำหนดกับผู้ให้กู้ต้องถือเป็นการสิ้นสุดของหนี้สินทางการเงินเดิม และถือเป็นการรับรู้รายการของหนี้สินทางการเงินใหม่ ในทำนองเดียวกัน บริษัทบันทึกการเปลี่ยนแปลงอย่างมากในข้อกำหนดของหนี้สินทางการเงิน ที่มีอยู่หรือบางส่วนของหนี้สินทางการเงินเดิม และถือเป็นการรับรู้รายการของหนี้สินทางการเงินใหม่ โดยสมมติว่าข้อกำหนดจะมีความแตกต่างอย่างมากหากการคิดลดมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดภายใต้เงื่อนไขใหม่รวมถึงค่าธรรมเนียมจ่ายใด ๆ สุทธิด้วยค่าธรรมเนียมรับใด ๆ และคิดลดโดยใช้อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเดิม ซึ่งมีความแตกต่างอย่างน้อยร้อยละ 10 จากการคิดลดมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดของหนี้สินทางการเงินเดิม หากการเปลี่ยนแปลงไม่เป็นนัยสำคัญ ผลแตกต่างระหว่าง (1) มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินก่อน มีการเปลี่ยนแปลงและ (2) มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดหลังจากเปลี่ยนแปลง ควรรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเป็นกำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในกำไรและขาดทุนอื่น

### 3.6 เงินลงทุนในบริษัทร่วม

เงินลงทุนในบริษัทร่วมในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท บันทึกบัญชีโดยใช้วิธีราคาทุน ส่วนการบันทึกบัญชีเงินลงทุนในบริษัทร่วมในงบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียใช้วิธีส่วนได้เสีย

บริษัทร่วม คือ กิจการที่อยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญของบริษัท โดยอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญ คือ อำนาจในการเข้าไปมีส่วนร่วมในการตัดสินใจเกี่ยวกับนโยบายทางการเงินและการดำเนินงานของผู้ได้รับการลงทุน แต่ไม่ถึงระดับที่จะควบคุมหรือควบคุมร่วมในนโยบายดังกล่าว

ตามวิธีส่วนได้เสีย รายการเงินลงทุนในบริษัทร่วมจะถูกรับรู้เมื่อเริ่มแรกในงบแสดงฐานะการเงิน ที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียด้วยราคาทุน และถูกปรับปรุงภายหลังวันที่ได้มาด้วยส่วนแบ่งกำไรหรือขาดทุนและสัดส่วนของบริษัทในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นของบริษัทร่วม เมื่อส่วนแบ่งขาดทุนของบริษัทในบริษัทร่วมมีจำนวนเท่ากับหรือสูงกว่าส่วนได้เสียของบริษัทในบริษัทร่วม (รวมถึงส่วนได้เสียระยะยาวใด ๆ ซึ่งโดยเนื้อหาแล้ว ถือเป็นส่วนหนึ่งของเงินลงทุนสุทธิของบริษัทในบริษัทร่วม) บริษัทจะหยุดรับรู้ส่วนแบ่งในขาดทุนที่เกินกว่าส่วนได้เสียของตนในบริษัทร่วมนั้น สำหรับจำนวนขาดทุนเพิ่มเติมจะรับรู้เป็นหนี้สินก่อเมื่อบริษัทมีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือมีภาระผูกพันจากการอนุমানหรือได้จ่ายเงิน เพื่อชำระภาระผูกพันแทนบริษัทร่วมไปแล้ว

เงินลงทุนในบริษัทร่วมถูกบันทึกบัญชีโดยใช้วิธีส่วนได้เสียนับตั้งแต่วันที่ผู้ได้รับการลงทุนกลายเป็นบริษัทร่วม ส่วนต่างของต้นทุนของเงินลงทุนที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมสุทธิของสินทรัพย์และหนี้สินที่ระบุได้ของผู้ได้รับการ

ลงทุน ณ วันที่ซื้อเงินลงทุนในบริษัทร่วมจะถูกรับรู้เป็นค่าความนิยม โดยรวมอยู่ในมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุน สำหรับส่วนต่างของมูลค่ายุติธรรมสุทธิของสินทรัพย์และหนี้สินที่ระบุได้ที่สูงกว่าต้นทุนของเงินลงทุน ให้รับรู้เป็นกำไรหรือขาดทุนทันทีในงบกำไรขาดทุนในงวดที่ซื้อเงินลงทุนนั้น

บริษัทจะเลิกใช้วิธีส่วนได้เสียนับจากวันที่เงินลงทุนไม่เป็นเงินลงทุนในบริษัทร่วม เมื่อเงินลงทุนนั้นได้ถูกจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย เงินลงทุนในบริษัทย่อย และเมื่อสูญเสียอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญในเงินลงทุน

หากเงินลงทุนในบริษัทร่วมได้เปลี่ยนเป็นเงินลงทุนในการร่วมค้า บริษัทจะยังคงใช้วิธีส่วนได้เสียต่อไปโดยไม่ต้องวัดมูลค่าเงินลงทุนที่เหลืออยู่นี้ใหม่

เมื่อบริษัทได้ลดส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของในบริษัทร่วมลง แต่ยังคงใช้วิธีการบัญชีส่วนได้เสียต่อไป บริษัทจะจัดประเภทกำไรหรือขาดทุนที่เคยบันทึกไว้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเฉพาะส่วนที่ลดลงในส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของไปยังกำไรหรือขาดทุนในงบกำไรขาดทุน ถ้ากำไรหรือขาดทุนนั้นถูกกำหนดให้ จัดประเภทเป็นกำไรหรือขาดทุนเมื่อมีการจำหน่ายสินทรัพย์หรือหนี้สินที่เกี่ยวข้อง

เมื่อบริษัทมีรายการกับบริษัทร่วม กำไรและขาดทุนซึ่งเป็นผลมาจากรายการดังกล่าวจะถูกรับรู้ในงบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียของบริษัทเฉพาะส่วนได้เสียของผู้ลงทุนอื่นที่ไม่เกี่ยวข้องกับบริษัทเท่านั้น

#### การจำหน่ายเงินลงทุน

เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างจำนวนเงินสุทธิที่ได้รับและมูลค่าตามบัญชี จะถูกบันทึกเป็นกำไรหรือขาดทุนในงบกำไรขาดทุน

ในกรณีที่บริษัทจำหน่ายเงินลงทุนที่ถืออยู่บางส่วน การคำนวณต้นทุนสำหรับเงินลงทุน ที่จำหน่ายไป และเงินลงทุนที่ยังถืออยู่ใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักปรับใช้กับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนที่เหลืออยู่ทั้งหมด

### **3.7 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน**

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย ที่ดิน และอาคารที่ถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือจากมูลค่าที่เพิ่มขึ้นหรือทั้งสองอย่าง ทั้งนี้ไม่ได้มีไว้เพื่อขายตามปกติธุรกิจหรือใช้ในการผลิตหรือจัดหาสินค้าหรือให้บริการหรือใช้ในการบริหารงาน

### การรับรู้และการวัดมูลค่า

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนแสดงในราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ต้นทุนรวมค่าใช้จ่ายทางตรงเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ต้นทุนการก่อสร้าง ที่กิจการก่อสร้างเอง รวมถึงต้นทุนวัตถุดิบ ค่าแรงทางตรงและต้นทุนทางตรงอื่นเพื่อให้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอยู่ในสภาพพร้อมใช้งานและรวมถึงต้นทุนการกู้ยืม

### ค่าเสื่อมราคา

ค่าเสื่อมราคาจะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุน ซึ่งคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุการใช้งานโดยประมาณของสินทรัพย์แต่ละรายการ ประมาณการอายุการใช้งานของสินทรัพย์แสดงได้ดังนี้

อาคาร

20 ปี

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะตัดรายการเมื่อมีการจำหน่ายหรือเมื่ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไม่ได้มีการใช้งานและไม่มีประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตอีก ถ้าไรหรือขาดทุนจากการตัดจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งคือผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์คำนวณรับรู้สุทธิเป็นกำไรหรือขาดทุนในงบกำไรขาดทุนในงวดที่มีการตัดจำหน่าย

เมื่อบริษัทมีการเปลี่ยนแปลงการใช้บริษัทใช้วิธีราคาทุนในการโอนระหว่างอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนกับอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใช้งาน

บริษัทจะมีการทดสอบการด้อยค่าของสินทรัพย์และตั้งค่าเผื่อการด้อยค่า โดยพิจารณาเปรียบเทียบกับมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดในการประเมินมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

## **3.8 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์**

### การรับรู้และการวัดมูลค่า

ที่ดินแสดงด้วยราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

อาคารและอุปกรณ์แสดงด้วยราคาทุนหลังหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ราคาทุนรวมถึงต้นทุนทางตรง ที่เกี่ยวข้องกับการได้มาของสินทรัพย์ ต้นทุนของการก่อสร้างสินทรัพย์ที่กิจการก่อสร้างเอง รวมถึงต้นทุนของวัสดุ แรงงานทางตรง และต้นทุนทางตรงอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาสินทรัพย์เพื่อให้สินทรัพย์นั้นอยู่ในสภาพที่พร้อมจะใช้งานได้ตามวัตถุประสงค์ ราคาทุนรวมถึงต้นทุนในการรื้อถอน การ

ขนย้าย การบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์และต้นทุนการกู้ยืม สำหรับเครื่องมือที่ควบคุมโดยลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ ซึ่งไม่สามารถทำงานได้โดยปราศจากลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์นั้นให้ถือว่าลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของอุปกรณ์

ส่วนประกอบของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์แต่ละรายการที่มีอายุการให้ประโยชน์ไม่เท่ากันต้องบันทึกแต่ละส่วนประกอบที่มีนัยสำคัญแยกต่างหากจากกัน

กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ คือผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ โดยรับรู้สุทธิเป็นกำไรหรือขาดทุนในงบกำไรขาดทุน

#### ต้นทุนที่เกิดขึ้นในภายหลัง

ต้นทุนในการเปลี่ยนแปลงส่วนประกอบจะรับรู้เป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชีของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ถ้ามีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่บริษัทจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจ ในอนาคตจากรายการนั้น และสามารถวัดมูลค่าต้นทุนของรายการนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ ชิ้นส่วนที่ถูกเปลี่ยนแปลงจะถูกตัดจำหน่ายตามมูลค่าตามบัญชี ต้นทุนที่เกิดขึ้นในการซ่อมบำรุงที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่เกิดขึ้นเป็นประจำจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

#### ค่าเสื่อมราคา

ค่าเสื่อมราคาคำนวณจากมูลค่าเสื่อมสภาพของรายการอาคารและอุปกรณ์ ซึ่งประกอบด้วยราคาทุนของสินทรัพย์หรือต้นทุนในการเปลี่ยนแปลงอื่น หักด้วยมูลค่าคงเหลือของสินทรัพย์

ค่าเสื่อมราคาบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุน คำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามเกณฑ์อายุการใช้งาน โดยประมาณของส่วนประกอบของสินทรัพย์แต่ละรายการ ประมาณการอายุการใช้งานของสินทรัพย์แสดงได้ดังนี้

อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	10 - 20 ปี
อุปกรณ์สำนักงาน	3 - 5 ปี
เครื่องมือเครื่องใช้	5 ปี
ยานพาหนะ	5 ปี

บริษัท ไม่คิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

วิธีการคิดค่าเสื่อมราคา อายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์ และมูลค่าคงเหลือ ถูกทบทวนอย่างน้อยที่สุดทุกสิ้นรอบปีบัญชี และปรับปรุงตามความเหมาะสม

### 3.9 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนนอกจากค่าความนิยม

#### การรับรู้และการวัดมูลค่า

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากค่าความนิยมที่บริษัทซื้อและมีอายุการใช้งานจำกัด แสดงด้วยราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อจากการด้อยค่า (ถ้ามี)

#### ค่าตัดจำหน่าย

ค่าตัดจำหน่ายคำนวณโดยนำราคาทุนของสินทรัพย์หรือจำนวนอื่นที่ใช้แทนราคาทุนหักด้วยมูลค่าคงเหลือ

ค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตามระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ไม่มีตัวตนซึ่งไม่รวมค่าความนิยม โดยเริ่มตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนเมื่อสินทรัพย์นั้นพร้อมที่จะให้ประโยชน์

ประมาณการอายุการใช้งานของสินทรัพย์แสดงได้ ดังนี้

ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์	5 ปี
----------------------	------

สิทธิในการขายเครื่องมือและเบเกอรี่	3 - 6 ปี
------------------------------------	----------

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการใช้งานที่แน่นอนจะทำการทดสอบการด้อยค่าเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นอาจมีการด้อยค่า สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่ไม่มีอายุการใช้งานที่แน่นอนจะทำการทดสอบการด้อยค่าทุกปีหรือเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นอาจมีการด้อยค่า

วิธีการตัดจำหน่าย ระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์ และมูลค่าคงเหลือ จะได้รับการทบทวนทุกสิ้นรอบปีบัญชีและปรับปรุงตามความเหมาะสม

### 3.10 การด้อยค่า

ยอดสินทรัพย์ตามบัญชีของบริษัทได้รับการทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ ในกรณีที่ข้อบ่งชี้บริษัทจะทำการประมาณมูลค่าสินทรัพย์ที่คาดว่าจะได้รับคืน

ขาดทุนจากการด้อยค่ารับรู้เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์หรือมูลค่าตามบัญชีของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดสูงกว่ามูลค่าที่จะได้รับคืน ขาดทุนจากการด้อยค่าบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุน เว้นแต่เมื่อมีการกลับรายการการประเมินมูลค่าของสินทรัพย์เพิ่มของสินทรัพย์ขึ้นเดียวกันที่เคยรับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้นและมีการด้อยค่าในเวลาต่อมา ในกรณีนี้จะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

#### การคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน

มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน หมายถึง มูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์หรือมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หักต้นทุนในการขายแล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์ จะประมาณการกระแสเงินสดที่จะได้รับในอนาคต คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนคำนึงถึงภาษีเงินได้เพื่อให้สะท้อนมูลค่าที่อาจประเมินได้ในตลาดปัจจุบัน ซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อสินทรัพย์ สำหรับสินทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดกระแสเงินสดรับโดยอิสระจากสินทรัพย์อื่น จะพิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนรวมกับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดที่สินทรัพย์นั้นเกี่ยวข้องด้วย

#### การกลับรายการด้อยค่า

ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินจะถูกกลับรายการ เมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนเพิ่มขึ้นในภายหลัง และการเพิ่มขึ้นนั้นสัมพันธ์โดยตรงกับขาดทุนจากการด้อยค่าที่เคยรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุน

ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงินอื่น ๆ ที่เคยรับรู้ในงวดก่อนจะถูกประเมิน ณ ทุกวันที่ที่ออกรายงานว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่าระดับลงหรือหมดไป ขาดทุนจากการด้อยค่าจะถูกกลับรายการ หากมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ขาดทุนจากการด้อยค่าจะถูกกลับรายการเพียงเท่าที่มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่เกินกว่ามูลค่าตามบัญชีภายหลังหักค่าเสื่อมราคาหรือค่าตัดจำหน่าย เสมือนหนึ่งไม่เคยมีการบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่ามาก่อน

### **3.11 หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย**

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยบันทึกเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการเกิดหนี้สิน ภายหลังจากการบันทึกหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจะบันทึกต่อมาโดยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย ผลต่างระหว่างยอดหนี้เริ่มแรกและยอดหนี้เมื่อครบกำหนดไถ่ถอนจะบันทึกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนตลอดอายุการกู้ยืม

### 3.12 ประเมินการหนีสิน

บริษัทจะบันทึกประมาณการหนีสินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไป เพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และบริษัทสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้น ได้อย่างน่าเชื่อถือ

### 3.13 ผลประโยชน์ของพนักงาน

#### โครงการสมทบเงิน

โครงการสมทบเงินเป็นโครงการผลประโยชน์ของพนักงานหลังจากออกจากงาน ซึ่งกิจการจ่ายสมทบเป็นจำนวนเงินที่แน่นอนให้แก่กิจการหนึ่งแยกต่างหาก (กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ) และจะไม่มีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันโดยอนุमानที่จะต้องจ่ายสมทบเพิ่มเติม ภาระผูกพันในการสมทบเข้าโครงการสมทบเงินจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายพนักงานในงบกำไรขาดทุนในรอบระยะเวลาที่พนักงานได้ทำงานให้กับกิจการ

#### โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้

โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เป็นโครงการผลประโยชน์หลังจากออกจากงานนอกเหนือจากโครงการสมทบเงิน ภาระผูกพันสุทธิของบริษัทจากโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ถูกคำนวณแยกต่างหากเป็นรายโครงการจากการประมาณผลประโยชน์ในอนาคตที่เกิดจากการทำงานของพนักงานในปัจจุบันและในงวดก่อน ๆ ผลประโยชน์ดังกล่าวได้มีการคิดลดกระแสเงินสดเพื่อให้เป็นมูลค่าปัจจุบันโดยคำนวณบนพื้นฐานของเงินเดือนพนักงาน อัตราการลด อายุงาน และปัจจัยอื่นๆ ทั้งนี้อัตราคิดลดที่ใช้ในการคำนวณภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานหลังจากออกจากงานอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาล

เมื่อมีการเพิ่มผลประโยชน์ในโครงการผลประโยชน์ สัดส่วนที่เพิ่มขึ้นของผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับต้นทุนบริการในอดีตของพนักงานรับรู้โดยวิธีเส้นตรงจนถึงวันที่ผลประโยชน์นั้นเป็นสิทธิขาด ผลประโยชน์ที่เป็นสิทธิขาดจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนทันที

บริษัทรับรู้กำไรขาดทุนจากการประมาณการตามหลักการคณิตศาสตร์ประกันภัยทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ในรายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและรับรู้ค่าใช้จ่ายของโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ในงบกำไรขาดทุน

ต้นทุนบริการในอดีตที่เกี่ยวข้องกับการแก้ไขโครงการจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเมื่อการแก้ไขโครงการมีผลบังคับใช้

### ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

ภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงานวัดมูลค่าโดยมิได้คิดลดกระแสเงินสดและรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อพนักงานทำงานให้

หนี้สินรับรู้ด้วยมูลค่าที่คาดว่าจะจ่ายชำระสำหรับการจ่ายโบนัสเป็นเงินสดระยะสั้นหรือการปันส่วนกำไร หากบริษัทมีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันโดยอนุমানที่จะต้องจ่ายอันเป็นผลมาจากการที่พนักงานได้ทำงานให้ในอดีตและภาระผูกพันนี้สามารถประมาณได้อย่างสมเหตุสมผล

### การรับรู้รายได้

รายได้ของบริษัทมาจากแหล่งต่าง ๆ ดังนี้

- รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์
- รายได้จากการขายเครื่องคัมและเบเกอร์รี่
- รายได้จากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
- ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่น

การวัดมูลค่าของรายได้จะพิจารณาจากข้อกำหนดในสัญญาที่ทำกับลูกค้าโดยไม่รวมจำนวนเงินที่เรียกเก็บได้ในฐานะของบุคคลที่สาม

#### 3.14.1 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทขายอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย อาคารพาณิชย์ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ และห้องชุด โดยตรงให้แก่ลูกค้าผ่านการกู้ยืมจากสถาบันการเงินและขายโดยตรงให้แก่ลูกค้าผ่านสำนักงานขายแต่ละโครงการ โดยการทำสัญญาขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งถือเป็นสัญญาที่ทำกับลูกค้า

บริษัทจะรับรู้เงินจูงเงินทำสัญญา และเงินดาวน์ (รวมเรียกว่า “เงินมัดจำรับจากลูกค้า”) ตามที่ระบุไว้ในสัญญาที่ทำกับลูกค้าเป็น “หนี้สินที่เกิดจากสัญญาหมุนเวียน” (ดูหมายเหตุข้อ 19) จนกว่าการควบคุมในอสังหาริมทรัพย์ได้โอนให้แก่ลูกค้าแล้ว

การรับประกันที่ระบุไว้ในสัญญาที่ทำกับลูกค้าที่เกี่ยวข้องกับการขายอสังหาริมทรัพย์ทั่วไปไม่สามารถซื้อแยกต่างหากจากอสังหาริมทรัพย์ได้ แต่เป็นการให้ความเชื่อมั่นในอสังหาริมทรัพย์ที่ขายว่าเป็นไปตามรายละเอียดที่ตกลงกัน ดังนั้น บริษัทรับรู้ “ประมาณการหนี้สินสำหรับการรับประกันผลงาน” (ดูหมายเหตุข้อ 18) โดยแสดงเป็นหนี้สินในงบแสดงฐานะการเงิน ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 37



“เรื่องประมาณการหนี้สิน หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น และสินทรัพย์ที่อาจจะเกิดขึ้น” ซึ่งสอดคล้องกับวิธีการทางบัญชีที่ใช้อยู่ก่อนหน้านี้

ในกรณีที่มีการก่อสร้างของพื้นที่ส่วนกลางบางส่วนยังไม่แล้วเสร็จ ณ วันที่มีการโอนการควบคุมของอสังหาริมทรัพย์ ให้แก่ลูกค้าผ่านการกู้ยืมจากสถาบันการเงิน บริษัทจะบันทึกส่วนสัดส่วนของราคาขายให้แก่พื้นที่ส่วนกลางดังกล่าวเพื่อรับรู้สัดส่วนของราคาขายเป็น “รายได้รอการรับรู้จากส่วนกลางที่ยังไม่แล้วเสร็จ” (ดูหมายเหตุข้อ 18) แสดงเป็นหนี้สินในงบแสดงฐานะการเงิน บริษัทจะกลับรายการหนี้สินนี้ และรับรู้เป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุน เมื่อการก่อสร้างของพื้นที่ส่วนกลางส่วนใหญ่แล้วเสร็จ ให้สอดคล้องกับต้นทุนของพื้นที่ส่วนกลางดังกล่าว ตามสัญญาที่ทำกับลูกค้า

บริษัทรับรู้เงินโอน เมื่อการควบคุมในอสังหาริมทรัพย์ได้ถูกโอนให้แก่ลูกค้าผ่านการกู้ยืมจากสถาบันการเงิน คู่กับการรายได้โดยรับรู้รายได้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่งในงบกำไรขาดทุน

ค่าจดจำนองและค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์หรือค่าใช้จ่ายเงินกองทุนและค่าใช้จ่ายส่วนกลางนิติบุคคลของโครงการโดยจ่ายแทนลูกค้าเมื่อลูกค้าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ และค่าใช้จ่ายอื่นจากโครงการส่งเสริมการขายของแต่ละหน่วยหรือโครงการที่บริษัทเสนอให้แก่ลูกค้า ตามสัญญาที่ทำไว้กับลูกค้า บริษัทพิจารณาว่าค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นสิ่งตอบแทนที่จะจ่ายให้ลูกค้าหรือค่าใช้จ่ายที่ออกแทนลูกค้า ดังนั้นรายการดังกล่าวจึงต้องบันทึกหักจากมูลค่ายุติประโยชน์จากการขายอสังหาริมทรัพย์แทนค่าใช้จ่ายในการขายในงบกำไรขาดทุน

ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา คือ ค่านายหน้าจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า ในทางปฏิบัติ บริษัทจะจ่ายค่านายหน้าเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าให้แก่พนักงานขาย เมื่อการควบคุมของอสังหาริมทรัพย์โอนให้แก่ลูกค้าและรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนให้สอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้แทนค่าใช้จ่ายในการขายเมื่อเกิดรายการ

#### 3.14.2 รายได้จากการขายเครื่องดื่มน้ำและเบเกอรี่

บริษัทขายเครื่องดื่มและเบเกอรี่ภายใต้สัญญาแฟรนไชส์ให้แก่ลูกค้าผ่านทางร้านขายสินค้าในแต่ละโครงการและรับชำระเงินทันที โดยมีได้มีเงื่อนไขการรับคืนสินค้า

บริษัทรับรู้รายได้จากการขายเครื่องดื่มและเบเกอรี่ในงบกำไรขาดทุน เมื่อการควบคุมสินค้าถูกโอนให้แก่ลูกค้าโดยการส่งมอบสินค้า ณ ร้านขายสินค้า

### 3.14.3 รายได้ค่าเช่าจากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

บริษัททยอยรับรู้รายได้จากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนตลอดช่วงระยะเวลาที่ให้บริการ ด้วยวิธีเส้นตรงในงบกำไรขาดทุน

### 3.14.4 ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่น ๆ รับรู้ในงบกำไรขาดทุนตามเกณฑ์คงค้าง

### 3.15 การรับรู้ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายรับรู้ในงบกำไรขาดทุนตามเกณฑ์คงค้าง

### 3.16 ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่ายของเงินกู้ยืม และสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่าย

ต้นทุนการกู้ยืมที่ไม่ได้เกี่ยวกับการได้มา การก่อสร้างหรือการผลิตสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไข รับรู้ในงบกำไรขาดทุน โดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

### 3.17 สัญญาเช่า

บริษัทนำ TFRS 16 มาใช้ในการจัดทำงานการเงินโดยมิได้มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญ

ใช้วิธีปรับปรุงกับกำไรสะสม และไม่ปรับย้อนหลังกับข้อมูลเปรียบเทียบที่แสดงตาม TAS 17

สำหรับสัญญาเช่าที่ก่อนหน้านี้จัดประเภทเป็นสัญญาเช่าการเงินตาม TAS 17 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เช่าและหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินวัดมูลค่าตาม TAS 17

ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 บริษัทได้จัดประเภทรายการใหม่สินทรัพย์เช่าและหนี้สินที่ก่อนหน้านี้จัดประเภทเป็นสัญญาเช่าการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ตามลำดับตาม TFRS 16 โดยไม่มีการปรับปรุง (ดูหมายเหตุข้อ 33)

ทั้งนี้รายละเอียดนโยบายการบัญชีตาม TAS 17 และ TFRS 16 มีดังต่อไปนี้

นโยบายที่ปฏิบัติใช้ก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563

สัญญาเช่าดำเนินงาน - บริษัทเป็นผู้เช่า หรือผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าเพื่อเช่าสินทรัพย์หรือให้เช่าสินทรัพย์โดยที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่อยู่กับผู้ให้เช่าจะจัดเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน เงินที่ต้องจ่าย (สุทธิจากสิ่งตอบแทนจูงใจที่ได้รับจากผู้ให้เช่า) หรือเงินที่จะได้รับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน จะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายหรือรายได้ ตามลำดับ ในงบกำไรขาดทุนโดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่านั้น

### สัญญาเช่าการเงิน - บริษัทเป็นผู้เช่า

สัญญาเช่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน สัญญาเช่าการเงินจะบันทึกเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่าหรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่มูลค่าจะต่ำกว่า ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าหักค่าใช้จ่ายทางการเงิน จะบันทึกเป็นหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน ส่วนดอกเบี้ยจ่ายจะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรหรือขาดทุนตลอดอายุของสัญญาเช่า สินทรัพย์ที่ได้มาตามสัญญาเช่าการเงินจะคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้งานของสินทรัพย์ที่เช่า หรืออายุของสัญญาเช่าแล้วแต่ระยะเวลาใดจะสั้นกว่า

### สัญญาเช่าการเงิน - บริษัทเป็นผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าซื้อเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์ โดยความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของทั้งหมดจะโอนไปให้กับลูกค้ำเมื่อสิ้นสุดการผ่อนชำระเงินงวด ถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล ผู้ให้เช่าที่เป็นผู้ผลิตจะรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็น รายได้ ด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ลูกค้ำจ่ายให้ผู้ให้เช่า และรับรู้ต้นทุนขายเป็นค่าใช้จ่ายด้วยต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุน ผลต่างระหว่างรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์กับต้นทุนขายการขายอสังหาริมทรัพย์ถือเป็นกำไรหรือขาดทุนจากการขายเสร็จเด็ดขาด ส่วนรายได้ดอกเบี้ยจะบันทึกเป็นรายได้ในงบกำไรหรือขาดทุนตลอดอายุของสัญญา

นโยบายที่ปฏิบัติใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563

### บริษัทเป็นผู้เช่า

บริษัทประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า บริษัทรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องกับทุกข้อตกลงสัญญาเช่า ที่เป็นสัญญาเช่า

### การรับรู้เมื่อเริ่มแรกของหนี้สินตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าเริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ ณ วันนั้น โดยคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่า แต่หากอัตรานั้นไม่สามารถกำหนดได้ บริษัทใช้อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่ม

การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่รวมอยู่ในการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่า ประกอบด้วย

- การจ่ายชำระคงที่ (รวมถึง การจ่ายชำระคงที่โดยเนื้อหา) หักลูกหนี้ตั้งสูงใจตามสัญญาเช่าใดๆ
- การจ่ายชำระค่าเช่าผันแปรที่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา ซึ่งการวัดมูลค่าเริ่มแรกใช้ดัชนีหรืออัตรา ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล
- จำนวนเงินที่คาดว่าผู้เช่าจะจ่ายชำระภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ

- ราคาใช้สิทธิของสิทธิเลือกซื้อ หากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่ผู้เช่าจะใช้สิทธิเลือกนั้น
- การจ่ายชำระค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่าผู้เช่า จะใช้สิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าแยกแสดงบรรทัดในงบแสดงฐานะการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและเฉพาะกิจการ  
การวัดมูลค่าภายหลังของหนี้สินตามสัญญาเช่า

การวัดมูลค่าภายหลังของหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยการเพิ่มมูลค่าตามบัญชีเพื่อสะท้อนดอกเบี้ยจากหนี้สินตามสัญญาเช่า (ใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง) และลดมูลค่าตามบัญชีเพื่อสะท้อนการชำระ การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่จ่ายชำระ

บริษัทจะวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ (โดยการปรับปรุงสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกี่ยวข้อง) เมื่อเกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้

- มีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า หรือมีเหตุการณ์สำคัญ หรือการเปลี่ยนแปลงในสถานการณ์ ที่ส่งผลให้มีการเปลี่ยนแปลงในการประเมินสิทธิเลือกในการซื้อสินทรัพย์อ้างอิง ในกรณีดังกล่าวหนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าใหม่โดยคิดลดการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ปรับปรุงโดยใช้อัตราคิดลดที่ปรับปรุง
- มีการเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดัชนีหรืออัตรา หรือการเปลี่ยนแปลงจำนวนเงินที่คาดว่าจะต้องจ่ายชำระภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ ในกรณีดังกล่าวหนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าใหม่โดยคิดลดการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ปรับปรุงโดยใช้อัตราคิดลดเดิม (เว้นแต่การเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยลอยตัว ในกรณีดังกล่าวใช้อัตราคิดลดที่ปรับปรุง)
- มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าหรือ/และการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าไม่บันทึกเป็นสัญญาเช่า แยกต่างหาก ในกรณีนี้หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าใหม่ขึ้นอยู่กับอายุสัญญาเช่าของสัญญาเช่า ที่เปลี่ยนแปลงโดยคิดลดการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ปรับปรุงด้วยอัตราคิดลดที่ปรับปรุง ณ วันที่มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่ามีผล

บริษัทไม่มีรายการปรับใด ๆ ดังกล่าวแสดงระหว่างปี

#### การรับรู้เมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์สิทธิการใช้

สินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วย การวัดมูลค่าเริ่มแรกกับหนี้สินตามสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้อง การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าใด ๆ ที่จ่ายชำระ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่ม มีผลหักสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับใด ๆ และต้นทุนทางตรงเริ่มแรกใด ๆ

#### การวัดมูลค่าภายหลังของสินทรัพย์สิทธิการใช้

การวัดมูลค่าภายหลังของสินทรัพย์สิทธิการใช้โดยใช้ราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม

สินทรัพย์สิทธิการใช้คิดค่าเสื่อมราคาตลอดช่วงเวลาที่สั้นกว่าของอายุสัญญาเช่าและอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์สิทธิการใช้ หากสัญญาเช่าโอนความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์อ้างอิงหรือราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ สะท้อนว่า บริษัทจะใช้สิทธิเลือกซื้อ สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกี่ยวข้องคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์สิทธิการใช้ การคิดค่าเสื่อมราคาเริ่ม ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล

สินทรัพย์สิทธิการใช้แยกแสดงบรรทัดในงบแสดงฐานะการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและเฉพาะกิจการ

บริษัทปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 36 เรื่อง “การค้ำค่าของสินทรัพย์” เพื่อประเมินว่าสินทรัพย์สิทธิการใช้ค้ำค่าหรือไม่และบันทึกสำหรับผลขาดทุนจากการค้ำค่าใด ๆ ที่ระบุได้ตามที่กล่าวในนโยบายเรื่อง “ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์”

ค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตราไม่ถูกรวมในการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าและสินทรัพย์สิทธิการใช้ การจ่ายชำระที่เกี่ยวข้องรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายสำหรับงวดที่มีเหตุการณ์หรือเงื่อนไขการจ่ายชำระเหล่านั้นเกิดขึ้นและรวมอยู่ในบรรทัด “ค่าใช้จ่ายอื่น” ในกำไรหรือขาดทุน

#### บริษัทที่เป็นผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าซึ่งบริษัทเป็นผู้ให้เช่าจัดประเภทรายการเป็นสัญญาเช่าการเงินหรือสัญญาเช่าดำเนินงาน เมื่อเงื่อนไขของสัญญาเช่าโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของความเป็นเจ้าของให้แก่ผู้เช่า สัญญาดังกล่าวจัดประเภทรายการเป็นสัญญาเช่าการเงิน สัญญาเช่าอื่น ๆ ทั้งหมดจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

จำนวนเงินที่จะได้รับจากผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าการเงินรับรู้เป็นลูกหนี้ด้วยจำนวนที่เท่ากับเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่า รายได้จากสัญญาเช่าการเงินปันส่วนตลอดงวดบัญชีเพื่อสะท้อนถึงอัตราผลตอบแทนรายงวดคงที่ของเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่าของบริษัทที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่า

รายได้ค่าเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้อง ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการเจรจาและเข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานถูกรวมเป็นมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เช่า และรับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

เมื่อสัญญาที่ประกอบด้วยส่วนประกอบที่เป็นเช่าและส่วนประกอบที่ไม่เป็นเช่า บริษัทนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า (“IFRS 15”) เพื่อปันส่วนข้อพิจารณาภายใต้สัญญากับแต่ละส่วนประกอบ

### **3.18 ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้**

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้เป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเว้นแต่ในส่วนที่เกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องในการรวมธุรกิจ หรือรายการที่รับรู้โดยตรงในส่วนของผู้ถือหุ้นหรือกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ภาษีเงินได้ปัจจุบันได้แก่ภาษีที่คาดว่าจะจ่ายชำระหรือได้รับชำระ โดยคำนวณจากกำไรหรือขาดทุนประจำปีที่ต้องเสียภาษี โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้ตลอดจนการปรับปรุงทางภาษีที่เกี่ยวกับรายการในปีก่อน ๆ

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีวัดมูลค่าโดยใช้อัตราภาษีที่คาดว่าจะใช้กับผลแตกต่างชั่วคราวเมื่อมีการกลับรายการ โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันที่รายงาน

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีบันทึกโดยคำนวณจากผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดขึ้นระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินและจำนวนที่ใช้เพื่อความมุ่งหมายทางภาษี ณ วันที่รายงาน

ในการกำหนดมูลค่าของภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี บริษัทต้องคำนึงถึงผลกระทบของสถานการณ์ทางภาษีที่ไม่แน่นอนและอาจทำให้จำนวนภาษีที่ต้องจ่ายเพิ่มขึ้น และมีดอกเบี้ยที่ต้องชำระ บริษัทเชื่อว่าได้ตั้งภาษีเงินได้ค้างจ่ายเพียงพอสำหรับภาษีเงินได้ที่จะจ่ายในอนาคต ซึ่งเกิดจากการประเมินผลกระทบจากหลายปัจจัย รวมถึงการตีความทางกฎหมายภาษี และจากประสบการณ์ในอดีต การประเมินนี้อยู่บนพื้นฐานการประมาณการและข้อสมมติฐาน และอาจจะเกี่ยวข้องกับการตัดสินใจเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคต ข้อมูลใหม่ ๆ อาจจะทำให้บริษัทเปลี่ยนการตัดสินใจโดยขึ้นอยู่กับความเพียงพอของภาษีเงินได้ค้างจ่ายที่มีอยู่ การเปลี่ยนแปลงในภาษีเงินได้ค้างจ่ายจะกระทบต่อค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในงวดที่เกิดการเปลี่ยนแปลง

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะบันทึกต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากำไรเพื่อเสียภาษีในอนาคตจะมีจำนวนเพียงพอกับการใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวดังกล่าว สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะถูกทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานและจะถูกปรับลดลงเท่าที่ประโยชน์ทางภาษีจะมีโอกาสถูกใช้จริง บริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการในงบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะหักกลบกัน เมื่อเป็นค่าภาษีเงินได้ที่จะต้องนำส่งให้กับหน่วยจัดเก็บภาษีเดียวกัน และบริษัทมีความตั้งใจที่จะเสียภาษีเงินได้ด้วยยอดสุทธิ

### 3.19 กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรสำหรับปีที่ เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ถือโดยบุคคลภายนอกในระหว่างปี และกำไรต่อหุ้นปรับลดคำนวณจากจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่รวมสมมติฐานว่าหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดได้ถูกแปลงเป็นหุ้นสามัญทั้งหมด

### 3.20 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมเป็นราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์ หรือจะจ่ายเพื่อโอนหนี้สินในรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่วัดมูลค่า ไม่ว่าราคานั้นจะสามารถสังเกตได้โดยตรงหรือประมาณมาจากเทคนิคการประเมินมูลค่า ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของรายการสินทรัพย์หรือหนี้สินรายการใดรายการหนึ่ง บริษัทพิจารณาถึงลักษณะของสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้นซึ่งผู้ร่วมตลาดจะนำมาพิจารณาในการกำหนดราคาของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ณ วันที่วัดมูลค่า โดยการวัดมูลค่ายุติธรรมและ/หรือการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการนี้ใช้ตามเกณฑ์ตามที่กล่าว

นอกจากนี้ การวัดมูลค่ายุติธรรมได้จัดลำดับชั้นเป็นระดับที่ 1 ระดับที่ 2 และระดับที่ 3 โดยแบ่งตามลำดับชั้นของข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ และตามลำดับความสำคัญของข้อมูลที่ใช้วัดมูลค่ายุติธรรม ซึ่งมีดังต่อไปนี้

- ระดับที่ 1 เป็นราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์ หรือหนี้สินอย่างเดียวกันและกิจการสามารถเข้าถึงตลาดนั้น ณ วันที่วัดมูลค่า
- ระดับที่ 2 เป็นข้อมูลอื่นที่สังเกตได้ไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อมสำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้น นอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในข้อมูลระดับ 1
- ระดับที่ 3 เป็นข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้สำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้น

## 4. ประเมินการทางบัญชีและแหล่งข้อมูลเกี่ยวกับความไม่แน่นอนของการประมาณการ

### 4.1 การใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารที่สำคัญในการใช้นโยบายการบัญชี

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารของบริษัทต้องอาศัยดุลยพินิจหลายประการในการกำหนดนโยบายการบัญชี การประมาณการ และการตั้งข้อสมมติฐาน ซึ่งมีผลกระทบต่อการแสดงจำนวนสินทรัพย์ หนี้สิน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน รวมทั้งการแสดงรายได้ และค่าใช้จ่ายของงวดบัญชี ถึงแม้ว่าการประมาณการของ

ผู้บริหารได้พิจารณาอย่างสมเหตุสมผลภายใต้เหตุการณ์ ณ ขณะนั้น ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจมีความแตกต่างไปจากประมาณการนั้น

การใช้ดุลยพินิจที่สำคัญในการใช้นโยบายการบัญชีของบริษัท มีดังต่อไปนี้

#### 4.1.1 การค้ำยืม

ยอดสินทรัพย์คงเหลือตามบัญชีของบริษัทที่มีอายุการใช้งานที่แน่นอนจะทำการทดสอบการค้ำยืมเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นอาจมีการค้ำยืม สำหรับสินทรัพย์ที่ไม่มีอายุการใช้งานที่แน่นอน บริษัทจะทำการทดสอบการค้ำยืมทุกปีหรือเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นอาจมีการค้ำยืมโดยการประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์

#### 4.1.2 ดุลยพินิจในการกำหนดช่วงเวลาที่ยังต้องปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติเสร็จสิ้น

ตามที่ระบุไว้ในสัญญาที่ทำกับลูกค้า บริษัทมีการผูกพันจากการรับประกันผลงานแก่อสังหาริมทรัพย์ ภายหลังการส่งมอบให้กับลูกค้าเพื่อแก้ไขหรือปรับปรุงคำนิในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว บริษัทจะต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการแก้ไขหรือปรับปรุงงาน ผู้บริหารจึงต้องใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาระหว่างการรับรู้รายได้ในปัจจุบันหรือรอการรับรู้รายได้จนกว่างานแก้ไขปรับปรุงจะแล้วเสร็จ

ในการตัดสินใจด้วยดุลยพินิจของผู้บริหารพิจารณารายละเอียดเกี่ยวกับเกณฑ์การรับรู้รายได้ตาม TFRS 15 โดยเฉพาะเรื่องการโอนสิทธิการควบคุมในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ลูกค้า และพิจารณารายละเอียดของจำนวน โอกาสและความเป็นไปได้ที่จะเกิดขึ้นของหนี้สินจากงานปรับปรุงแก้ไขตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาที่ทำกับลูกค้า ผู้บริหารประเมินจากเหตุการณ์ในอดีต และพิจารณาว่าจำนวน โอกาสและความเป็นไปได้ที่จะเกิดขึ้นของการแก้ไขปรับปรุงคำนิในอสังหาริมทรัพย์มีน้อย ดังนั้นผู้บริหารมีความพึงพอใจการรับรู้รายได้ภายในปัจจุบันนั้นเหมาะสมแล้ว เนื่องจากการควบคุมในอสังหาริมทรัพย์ได้ถูกโอนให้แก่ลูกค้า อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารยังคงรับรู้ประมาณการหนี้สินในการรับประกันผลงานสำหรับต้นทุนการปรับปรุงแก้ไข (ดูหมายเหตุข้อ 18)

#### 4.2 แหล่งข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับความไม่แน่นอนของการประมาณการ

บริษัทมีประมาณการทางบัญชี ซึ่งใช้ข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับผลของเหตุการณ์ในอนาคต ถึงแม้ว่าการประมาณการของผู้บริหารได้พิจารณาอย่างสมเหตุสมผลภายใต้เหตุการณ์ ณ ขณะนั้น ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจมีความแตกต่างไปจากประมาณการนั้น ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและข้อสมมติฐานที่มีความเสี่ยงอย่างเป็นสาระสำคัญที่อาจเป็นเหตุให้เกิดการปรับปรุงยอดคงเหลือของสินทรัพย์และหนี้สินในรอบระยะเวลาบัญชีหน้า มีดังนี้

##### 4.2.1 ค่าเผื่อการลดมูลค่าสุทธิที่จะได้รับของสินค้างเหลือและที่ดินรอการพัฒนา

บริษัทพิจารณาค่าเผื่อการลดมูลค่าสุทธิที่จะได้รับจากประมาณการที่ดีที่สุดของผู้บริหารสำหรับมูลค่าสุทธิที่จะได้รับของสินค้างเหลือและที่ดินรอการพัฒนา จากการพิจารณาความลำสมัย ความเสียหาย หรือเสื่อมคุณภาพของอสังหาริมทรัพย์ และราคาตลาดของอสังหาริมทรัพย์

สำหรับสินค้างเหลือที่ต้องใช้เวลาในการขายนาน โดยอ้างอิงจากมูลค่ายุติธรรมของผู้ประเมินอิสระ

##### 4.2.2 การประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนข้างต้น ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์ราคาตลาดสำหรับที่ดินให้เช่าและอาคารสำนักงานให้เช่า ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมประกอบด้วย ราคาตลาดของสินทรัพย์อ้างอิง



#### 4.2.3 การวัดมูลค่ายุติธรรมและกระบวนการประเมินมูลค่า

สินทรัพย์และหนี้สินบางรายการของบริษัทวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมเพื่อวัตถุประสงค์ในการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารของบริษัทเป็นผู้กำหนดเทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมและข้อมูลสำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรม

บริษัทใช้ข้อมูลในตลาดที่สามารถสังเกตได้ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของรายการสินทรัพย์หรือหนี้สินกรณีที่ข้อมูลระดับ 1 ไม่สามารถหาได้ บริษัทจะใช้ข้อมูลอื่นที่สังเกตได้ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม

ข้อมูลเกี่ยวกับเทคนิคการประเมินมูลค่าและข้อมูลที่ใช้ในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินรายการต่าง ๆ ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 31

#### 4.2.4 ประเมินการหนี้สินระยะยาวสำหรับภาระผูกพันผลประโยชน์ของพนักงาน

มูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ของพนักงานขึ้นอยู่กับหลายปัจจัยที่ใช้ในการคำนวณตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยโดยมีข้อสมมติฐานหลายตัว รวมถึงอัตราคิดลด การเปลี่ยนแปลงของข้อสมมติฐานเหล่านี้จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าของภาระผูกพันดังกล่าว

### 5. รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัท ถูกควบคุมโดยบริษัท ไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท รวมถึงบริษัทที่ทำหน้าที่ถือหุ้น นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังรวมถึงบุคคลซึ่ง ถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม และมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญกับบริษัท ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัท ตลอดจนทั้งสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าวและกิจการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลเหล่านั้น

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทแต่ละรายการบริษัทคำนึงถึงเนื้อหาของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย

กิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

ชื่อกิจการ	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศ ที่ตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์
ผู้บริหารสำคัญ	-	ไทย	บุคคลที่มีอำนาจและความรับผิดชอบการวางแผนสั่งการและควบคุมกิจกรรมต่างๆของกิจการไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม

ชื่อกิจการ	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศ ที่จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์  ทั้งนี้ รวมถึงกรรมการของบริษัท (ไม่ว่าจะ ทำหน้าที่ในระดับบริหารหรือไม่)
บริษัท เอ็ม. ที. เอส.พัฒนา สินทรัพย์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	เป็นบริษัทร่วมทางตรง
บริษัท คาสต้า อิมพอร์ต เอ็กซ์พอร์ต จำกัด	ให้กู้ยืมเงินและสินเชื่อ	ไทย	เป็นกิจการที่มีผู้บริหารของบริษัทเป็นผู้ ถือหุ้น
บริษัท จักรไพศาลกรุ๊ป จำกัด	จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์	ไทย	เป็นกิจการที่มีผู้บริหารของบริษัทเป็นผู้ ถือหุ้น
บริษัท ไพศาลพิพัช จำกัด	ให้บริการทำความสะอาดและ จำหน่ายอุปกรณ์ทำความสะอาด	ไทย	เป็นกิจการที่มีผู้บริหารของบริษัทเป็นผู้ ถือหุ้น
บริษัท อิงทิพุด จำกัด	ให้บริการด้านการศึกษา ภาษาอังกฤษ	ไทย	เป็นกิจการที่มีผู้บริหารของบริษัทเป็นผู้ ถือหุ้น

รายการที่มีขึ้นกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันได้กำหนดขึ้นโดยใช้ราคาตลาดหรือในราคาที่ตกลงกันตามสัญญาหาก  
ไม่มีราคาตลาดรองรับ

นโยบายการกำหนดราคาสำหรับรายการแต่ละประเภทอธิบายได้ดังต่อไปนี้

รายการ	นโยบายการกำหนดราคา
ซื้อ/ขายสินค้า	ต้นทุนบวกด้วยส่วนเพิ่ม
การให้เช่า/การเช่า	ราคาตลาดและราคาที่ตกลงกันตามที่ระบุไว้ในสัญญา
การให้/รับบริการ	ราคาตลาด
เงินปันผลรับ	ตามสิทธิที่จะได้รับเงินปันผล
ดอกเบี้ยรับ/จ่าย	อัตราที่ตกลงกันโดยอ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยจากสถาบันการเงิน
ซื้อ/ขายสินทรัพย์	ราคาตามบัญชีบวกด้วยส่วนเพิ่ม

## 5.1 ยอดคงเหลือกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

### เงินลงทุนในบริษัทร่วม

เงินลงทุนในบริษัทร่วม ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

ชื่อบริษัท	ทุนที่ชำระแล้ว		สัดส่วนการ ลงทุน (ร้อยละ)		วิธีส่วนได้เสีย		หน่วย : บาท	
							วิธีราคาทุน	
							2563	2562
บริษัท เอ็ม. ที. เอส.	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562
พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด	150,000,000	150,000,000	40.00	40.00	76,461,079	64,012,590	60,000,000	60,000,000
	0	0					0	0

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 ไม่มีเงินปันผลรับจากบริษัทร่วม

ข้อมูลทางการเงินโดยรวมของบริษัทร่วม ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

	หน่วย : บาท	
	2563	2562
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	21,428,421	1,335,363
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	187,565	1,550,197
สินค้าคงเหลือ	170,064,792	213,991,226
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	12,591	171,158
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	2,657,020	2,978,956
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	891,969	17,490
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	11,247,278	9,550,845
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	5,102,841	577,050
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	60,512,058
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	712,631	2,346,051

หน่วย : บาท

	2563	2562
กำไรสุทธิสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	31,121,222	17,252,790

รายการกระทบยอดข้อมูลทางการเงินข้างต้นกับมูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียในบริษัทรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม เป็นดังนี้

หน่วย : บาท

	งบการเงินที่แสดงเงินลงทุน ตามวิธีส่วนได้เสีย	
	2563	2562
สินทรัพย์สุทธิของบริษัทรวม	178,179,609	147,058,385
สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทในบริษัทรวม (ร้อยละ)	40.00	40.00
	71,271,843	58,823,354
ผลแตกต่างของเงินที่จ่ายซื้อเงินลงทุน กับสินทรัพย์สุทธิที่ได้รับมา	5,189,236	5,189,236
ราคาตามบัญชีของบริษัทรวมตามวิธีส่วนได้เสีย	76,461,079	64,012,590

## 5.2 รายการที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

หน่วย : บาท

ชื่อรายการ/ชื่อบริษัท	ความสัมพันธ์	งบการเงินที่แสดงเงินลงทุน ตามวิธีส่วนได้เสีย		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2563	2562	2563	2562
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัท					
รวม					
บริษัท เอ็ม. ที. เอส. พัฒนาสินทรัพย์ บริษัทร่วม		12,448,489	6,901,116	-	-
จำกัด					
ค่าบริหารจัดการ					

บริษัท เอ็ม. ที. เอส. พัฒนาสินทรัพย์ บริษัทร่วม จำกัด		-	1,725,000	-	1,725,000
รายได้ค่าเช่า					
บริษัท ไผศาลพิพัช จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้อง กัน	120,000	120,000	120,000	120,000
ค่าตอบแทนผู้บริหาร					
ผู้บริหาร	ผู้บริหารสำคัญ	9,104,954	10,386,052	9,104,954	10,386,052

# 1. การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดเพิ่มเติม

## 6.1 วงเงินสินเชื่อคงเหลือที่ยังไม่ได้เบิกใช้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

หน่วย : บาท

	งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้ เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562
วงเงินสินเชื่อระยะสั้น	180,878,371	240,330,894
วงเงินสินเชื่อระยะยาว	302,000,000	157,000,000
	482,878,371	397,330,894

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 บริษัทมีวงเงินสินเชื่อระยะสั้นและระยะยาวกับสถาบันการเงินในประเทศหลายแห่งซึ่งค้ำประกันโดยการวางบัญชีเงินฝากธนาคารของบริษัท (ดูหมายเหตุข้อ 6.3) และบริษัทที่เกี่ยวข้องกันเป็นหลักประกัน และบริษัทจดจำนองบางส่วนของสินค้าคงเหลือ ที่ดินรอการพัฒนา (ดูหมายเหตุข้อ 9.1 และข้อ 9.2) ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของกรรมการบริษัท นอกจากนี้ วงเงินดังกล่าวค้ำประกันโดยกรรมการบริษัท

บริษัทต้องดำรงอัตราส่วนทางการเงินและต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญากู้ยืมเงินระยะยาว อย่างไรก็ตาม ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขบางประการที่ระบุไว้ในสัญญากู้ยืมเงินระยะยาวกับสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่งได้ (ดูหมายเหตุข้อ 17) ดังนั้น วงเงินสินเชื่อระยะยาวที่ยังไม่ได้เบิกใช้ จำนวน 157.00 ล้านบาท ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 จึงได้ถูกยกเลิกตามเงื่อนไขในสัญญาดังกล่าว

เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2563 บริษัทได้ทำบันทึกแก้ไขเพิ่มเติมสัญญากู้ยืมเงินฉบับดังกล่าวกับสถาบันการเงินในประเทศดังกล่าวแล้ว โดยได้มีการแก้ไขเงื่อนไขที่ต้องปฏิบัติตาม ดังนั้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 วงเงินสินเชื่อระยะยาวที่ยังไม่ได้เบิกใช้ดังกล่าวจึงสามารถเบิกใช้ได้

6.2 รายการที่ไม่เกี่ยวข้องกับเงินสด มีดังต่อไปนี้

งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

หน่วย : บาท

	ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	
	2563	2562
เจ้าหนี้จากการซื้อ ณ วันที่ 1 มกราคม	-	-
<u>บวก</u> ซื้อในระหว่างปี	2,989,833	1,239,895
<u>หัก</u> จ่ายชำระระหว่างปี	(2,989,833)	(1,239,895)
เจ้าหนี้จากการซื้อ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	-	-

หน่วย : บาท

	สินทรัพย์สิทธิการใช้	
	2563	2562
หนี้สินตามสัญญาเช่า* ณ วันที่ 1 มกราคม	1,172,146	1,622,021
<u>หัก</u> จ่ายชำระระหว่างปี	(480,356)	(449,875)
หนี้สินตามสัญญาเช่า* ณ วันที่ 31 ธันวาคม	691,790	1,172,146

\* รวมส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี

หน่วย : บาท

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจาก  
ค่าความนิยม

	2563	2562
เจ้าหนี้จากการซื้อ ณ วันที่ 1 มกราคม	-	-
บวก ซื้อในระหว่างปี	743,179	-
หัก จ่ายชำระระหว่างปี	(743,179)	-
เจ้าหนี้จากการซื้อ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	-	-

รายการเคลื่อนไหวของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่เกิดจากกิจกรรมจัดหาเงิน มีดังนี้

งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

หน่วย : บาท

ยอดยกมา	รายการที่ไม่เป็นตัวเงิน	กระแสเงินสด	ยอดคงเหลือ
ณ วันที่	ค่าธรรมเนียมการกู้ยืม	จากกิจกรรม	ณ วันที่
1 มกราคม		จัดหาเงินสุทธิ	31 ธันวาคม
2563			2563
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืม			
ระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	103,223,696	- 62,453,002	165,676,698
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน*	107,499,797	(269,612) (5,924,203)	101,305,982
หนี้สินตามสัญญาเช่า*	1,172,146	- (480,356)	691,790

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

หน่วย : บาท

ยอดยกมา ณ วันที่	รายการที่ไม่เป็นตัวเงิน ค่าธรรมเนียมการกู้ยืม	กระแสเงินสด จากกิจกรรม จัดหาเงินสุทธิ	ยอดคงเหลือ ณ วันที่
1 มกราคม			31 ธันวาคม
2562			2562
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืม			
ระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	53,692,617	- 49,531,079	103,223,696
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน*	93,481,360	(1,764,963) 15,783,400	107,499,797
หนี้สินตามสัญญาเช่า*	1,622,021	- (449,875)	1,172,146
* รวมส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			

6.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และเงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

หน่วย : บาท

	งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562
เงินสด	126,577	60,000
เงินฝากธนาคารออมทรัพย์	2,574,299	1,492,998
เงินฝากธนาคารกระแสรายวัน	692,737	5,575,724
	<u>3,393,613</u>	<u>7,128,722</u>
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	<u>454,700</u>	<u>454,700</u>
เงินฝากธนาคารข้างต้นได้นำไปเป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินในประเทศหลายแห่ง (ดูหมายเหตุข้อ 6.1 ข้อ 17 และข้อ 32.5)		



## 7. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

หน่วย : บาท

งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย

และงบการเงินเฉพาะกิจการ

2563

2562

ลูกหนี้การค้า - บริษัทอื่น

4,561,232

4,561,232

หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนสำหรับผลขาดทุนด้านเครดิต

ที่คาดว่าจะเกิดขึ้น/ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ

(4,561,232)

(4,561,232)

-

-

ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - บริษัทอื่น

356,151

278,477

หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนสำหรับผลขาดทุนด้านเครดิต

ที่คาดว่าจะเกิดขึ้น/ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ

(268,061)

(268,061)

88,090

10,416

เงินทรองจ่ายล่วงหน้าพนักงาน

-

25,231

ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า

1,218,124

644,632

1,306,214

680,279

การวิเคราะห์อายุของลูกหนี้การค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : บาท

งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้

เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการ

2563

2562

เกินกำหนดชำระ: มากกว่า 12 เดือน

4,561,232

4,561,232

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 ลูกหนี้การค้าบริษัทอื่นและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นรวมจำนวน 4.83 ล้านบาท เป็นลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นที่เกิดจากการดำเนินธุรกิจอื่นก่อนการดำเนินธุรกิจหลักของบริษัทเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารของบริษัทพิจารณาว่าบริษัทมีความเป็นไปได้น้อยมากที่จะสามารถเรียกชำระจากลูกหนี้

กลุ่มดังกล่าวได้ ดังนั้น บริษัทรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนสำหรับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้กลุ่มดังกล่าวเต็มจำนวน

## 7. ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน

บริษัททำสัญญาเช่าซื้อสังหาริมทรัพย์กับลูกค้า ระยะเวลาของสัญญาเช่าเงินทุนประมาณ 4-17 ปี โดยทั่วไปสัญญาเช่าเหล่านี้ไม่รวมถึงทางเลือกการขยายอายุสัญญาหรือการยกเลิกก่อนกำหนด

บริษัทไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศเนื่องจากสัญญาเช่าทั้งหมดอยู่ในสกุลไทยบาท สัญญาเช่าเงินทุนของบริษัท ไม่มีลักษณะการจ่ายค่าเช่าผันแปร อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเฉลี่ยของสัญญาอยู่ที่ประมาณร้อยละ 8.70 ต่อปี

## 9. สินค้าคงเหลือและที่ดินรอการพัฒนา

9.1 สินค้าคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย สินค้าคงเหลือภายใต้ธุรกิจการขายอสังหาริมทรัพย์ และสินค้าคงเหลือภายใต้ธุรกิจการขายเครื่องคัมและเบเกอรี่ ดังนี้

หน่วย : บาท

	งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562
สินค้าคงเหลือภายใต้ธุรกิจการขายอสังหาริมทรัพย์		
โครงการจักรไฟฟ้า 18	7,772,210	21,153,301
โครงการลาซิว	-	2,097,698
โครงการเฟิร์น	126,438,692	121,520,715
โครงการรังสิต	91,753,128	87,347,820
โครงการแคนนา*	66,058,435	-
	292,022,465	232,119,534
เครื่องตกแต่งและวัสดุสิ้นเปลืองสำหรับโครงการ	224,160	-
	292,246,625	232,119,534
สินค้าและวัสดุสิ้นเปลืองใต้ธุรกิจ		
การขายเครื่องคัมและเบเกอรี่	308,449	-
	292,555,074	232,119,534

\* เดิมชื่อโครงการโครงการ โรงโป้

สินค้าคงเหลือภายใต้ธุรกิจการขายอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย ที่ดิน ต้นทุนพัฒนาที่ดินและระบบสาธารณูปโภค งานระหว่างก่อสร้าง สิ่งปลูกสร้างและห้องชุดที่ก่อสร้างเสร็จแล้ว และต้นทุนการกู้ยืม โดยมีรายการเคลื่อนไหว มีดังนี้

งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

หน่วย : บาท

	โครงการ จักรไฟศาล 18	โครงการ ลาชีโอ	โครงการ เฟิร์น	โครงการ รังสิต	โครงการ แคนนา*	รวม
สินค้าคงเหลือ (ก่อนหักจำนวนสะสมที่โอนเป็นต้นทุนขาย)						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	281,321,168	117,644,783	121,520,715	87,347,820	-	607,834,486
<u>เพิ่มขึ้น</u> ระหว่างปี						
ที่ดิน	-	-	-	-	65,379,000	65,379,000
ต้นทุนพัฒนาที่ดินและระบบสาธารณูปโภค	5,600	-	4,428,055	4,036,158	431,882	8,901,695
งานระหว่างก่อสร้าง	1,722,817	-	26,259,656	369,150	247,553	28,599,176
ต้นทุนการกู้ยืม	24,690	-	208,936	-	-	233,626
	<u>283,074,275</u>	<u>117,644,783</u>	<u>152,417,362</u>	<u>91,753,128</u>	<u>66,058,435</u>	<u>710,947,983</u>
<u>ลดลง</u> จำนวนสะสมที่โอนเป็นต้นทุนขายของอสังหาริมทรัพย์						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	(275,302,065)	(117,644,783)	(23,077,466)	-	-	(416,024,314)
โอนเข้าที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ (ดูหมายเหตุ ข้อ 12 )	-	-	(2,901,204)	-	-	(2,901,204)
สินค้าคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	<u>7,772,210</u>	<u>-</u>	<u>126,438,692</u>	<u>91,753,128</u>	<u>66,058,435</u>	<u>292,022,465</u>

\* เดิมชื่อโครงการ โรงโป๊ะ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

หน่วย : บาท

	โครงการ จักรไฟศาล 18	โครงการ ลาชีโอ	โครงการ เฟิร์น*	โครงการ รังสิต	รวม
สินค้าคงเหลือ (ก่อนหักจำนวนสะสมที่โอนเป็นต้นทุนขาย)					
ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	265,626,906	117,472,992	101,204,761	-	484,304,659
เพิ่มขึ้น ระหว่างปี					
ที่ดิน	-	-	-	78,000,000	78,000,000
ต้นทุนพัฒนาที่ดินและระบบสาธารณูปโภค	145,900	-	654,570	7,203,320	8,003,790
งานระหว่างก่อสร้าง	15,455,736	171,791	19,399,172	2,144,500	37,171,199
ต้นทุนการกู้ยืม	92,626	-	262,212	-	354,838
	<u>281,321,168</u>	<u>117,644,783</u>	<u>121,520,715</u>	<u>87,347,820</u>	<u>607,834,486</u>
ลดลง จำนวนสะสมที่โอนเป็นต้นทุนขายของอสังหาริมทรัพย์					
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	(260,167,867)	(115,547,085)	-	-	(375,714,952)
สินค้าคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	<u>21,153,301</u>	<u>2,097,698</u>	<u>121,520,715</u>	<u>87,347,820</u>	<u>232,119,534</u>
*เดิมชื่อโครงการข้าวหลาม(สาย7)					

ต้นทุนของสินค้าคงเหลือที่บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายและได้รวมในบัญชีต้นทุนขายสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

หน่วย : บาท

	งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562
ต้นทุนขายจากการขายอสังหาริมทรัพย์	40,499,760	76,577,685
ต้นทุนขายจากการขายเครื่องดัดและเบเกอร์	1,393,007	-
	<u>41,892,767</u>	<u>76,577,685</u>

บริษัทรับรู้ต้นทุนการกู้ยืมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคมที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างโครงการแต่ละโครงการเป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนของโครงการระหว่างก่อสร้าง ดังนี้

	งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562
ต้นทุนการกู้ยืม (หน่วย : บาท)	233,626	354,838
อัตราการจัดขึ้นเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ (ร้อยละ)	3.33 – 5.22	4.78 – 5.28

## 9.2 ที่ดินรอการพัฒนา ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

หน่วย : บาท

สถานที่ตั้ง	งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วน ได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562
อำเภอมากเหล็ก จังหวัดสระบุรี	79,703,558	79,461,000
หัก จัดประเภทรายการใหม่ (ดูหมายเหตุข้อ 11)	(79,703,558)	-
	<u>-</u>	<u>79,461,000</u>
แขวงคลองกุ่ม เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร	104,279,220	104,279,220
	<u>104,279,220</u>	<u>183,740,220</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม บริษัทได้จัดจำนองบางส่วน of สินค้าคงเหลือและที่ดินรอการพัฒนา (ดูหมายเหตุข้อ 9.1 และ ข้อ 9.2) เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันวงเงินสินเชื่อและวงเงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวกับสถาบันการเงินในประเทศหลายแห่ง (ดูหมายเหตุข้อ 6.1 และข้อ 17) มีดังนี้

หน่วย : บาท

	งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562
โครงการเฟิร์ม	126,438,692	121,520,715
โครงการรังสิต	91,753,128	87,347,820
โครงการแคนนา*	66,058,435	-
ที่ดินรอการพัฒนา	104,279,220	183,740,220
	<u>388,529,475</u>	<u>392,608,755</u>

\* เดิมชื่อโครงการโรงโม่

#### 10. สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

หน่วย : บาท

	งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562
ภาษีมูลค่าเพิ่ม	190,969	68,320
อื่นๆ	-	236,760
	<u>190,969</u>	<u>305,080</u>

## 11. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

รายการเคลื่อนไหวของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน มีดังนี้

งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

หน่วย : บาท

	ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	เพิ่มขึ้น	จัดประเภท รายการใหม่ (ดูหมายเหตุข้อ 9.2)	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
ราคาทุน				
ที่ดิน	4,343,717	-	79,703,558	84,047,275
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	8,443,091	(242,558)	-	8,200,533
รวมราคาทุน	12,786,808	(242,558)	79,703,558	92,247,808
ค่าเสื่อมราคาสะสม				
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	(3,070,616)	(409,394)	-	(3,480,010)
รวมค่าเสื่อมราคาสะสม	(3,070,616)	(409,394)	-	(3,480,010)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	9,716,192			88,767,798

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

หน่วย : บาท

	ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	เพิ่มขึ้น	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
ราคาทุน			
ที่ดิน	4,343,717	-	4,343,717
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	8,443,091	-	8,443,091
รวมราคาทุน	12,786,808	-	12,786,808
ค่าเสื่อมราคาสะสม			
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	(2,648,463)	(422,153)	(3,070,616)
รวมค่าเสื่อมราคาสะสม	(2,648,463)	(422,153)	(3,070,616)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	10,138,345		9,716,192
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
2563			409,394
2562			422,153
รายได้ค่าเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
2563			518,693
2562			594,000

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : บาท

	งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย และงบการเงินเฉพาะกิจการ 2563	2562
ที่ดินให้เช่า	114,190,000	-
อาคารสำนักงานให้เช่า	18,842,000	10,490,000
	133,032,000	10,490,000



ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 บริษัทได้นำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมูลค่าสุทธิตามบัญชี จำนวน 84.16 ล้านบาท และ 5.16 ล้านบาท ตามลำดับ ไปค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากสถาบันการเงินในประเทศหลายแห่ง (ดูหมายเหตุข้อ 6.1 และข้อ 17)

บริษัททำสัญญาเช่าดำเนินงานสำหรับการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องรับในอนาคตภายใต้สัญญาเช่าดังกล่าว ณ วันที่ 31 ธันวาคม สรุปได้ดังต่อไปนี้

หน่วย : บาท

	งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562
ภายใน 1 ปี	450,316	320,316

## 12. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

รายการเคลื่อนไหวของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ มีดังนี้

งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

หน่วย : บาท

	ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	เพิ่มขึ้น	โอนเข้า (โอนออก)	จัดประเภท รายการใหม่ (ดูหมายเหตุ ข้อ 9.1)	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
ราคาทุน					
ที่ดิน	6,104,633	-	-	575,824	6,680,457
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	10,600,047	-	1,655,535	2,325,380	14,580,962
อุปกรณ์สำนักงาน	2,477,692	1,093,970	-	-	3,571,662
เครื่องมือเครื่องใช้	595,095	1,116,328	-	-	1,711,423
ยานพาหนะ	9,600,938	-	-	-	9,600,938
รวมราคาทุน	29,378,405	2,210,298	1,655,535	2,901,204	36,145,442

ค่าเสื่อมราคาสะสม					
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	(1,757,855)	(637,631)	-	-	(2,395,486)
อุปกรณ์สำนักงาน	(1,407,404)	(484,969)	-	-	(1,892,373)
เครื่องมือเครื่องใช้	(255,248)	(288,026)	-	-	(543,274)
ยานพาหนะ	(8,897,257)	(284,779)	-	-	(9,182,036)
รวมค่าเสื่อมราคาสะสม	(12,317,764)	(1,695,405)	-	-	(14,013,169)
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร					
ระหว่างก่อสร้าง	876,000	779,535	(1,655,535)	-	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	17,936,641				22,132,273

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

หน่วย : บาท

	ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	เพิ่มขึ้น	ลดลง	จัดประเภท รายการใหม่ (ดูหมายเหตุ ข้อ 13 และ ข้อ 33)	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
ราคาทุน					
ที่ดิน	6,104,633	-	-	-	6,104,633
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	10,600,047	-	-	-	10,600,047
อุปกรณ์สำนักงาน	2,231,127	246,565	-	-	2,477,692
เครื่องมือเครื่องใช้	516,665	78,430	-	-	595,095
ยานพาหนะ	12,227,169	38,900	(34,393)	(2,630,738)	9,600,938
รวมราคาทุน	31,679,641	363,895	(34,393)	(2,630,738)	29,378,405
ค่าเสื่อมราคาสะสม					
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	(1,227,853)	(530,002)	-	-	(1,757,855)
อุปกรณ์สำนักงาน	(1,042,868)	(364,536)	-	-	(1,407,404)
เครื่องมือเครื่องใช้	(146,797)	(108,451)	-	-	(255,248)
ยานพาหนะ	(9,033,394)	(278,811)	34,392	380,556	(8,897,257)

รวมค่าเสื่อมราคาสะสม	(11,450,912)	(1,281,800)	34,392	380,556	(12,317,764)
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร					
ระหว่างก่อสร้าง	-	876,000	-	-	876,000
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	20,228,729				17,936,641

ค่าเสื่อมราคาสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

2563	1,695,405
2562	1,281,800

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 ราคาทุนของสินทรัพย์ที่คิดค่าเสื่อมราคาเต็มจำนวนแล้วแต่ยังคง ใช้งานอยู่มีจำนวน 8.85 ล้าน บาท และ 8.76 ล้านบาท ตามลำดับ

### 13. สินทรัพย์สิทธิการใช้

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์สิทธิการใช้ มีดังนี้

งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

หน่วย : บาท

	ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	เพิ่มขึ้น	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
ราคาทุน			
ยานพาหนะ	2,630,738	-	2,630,738
รวมราคาทุน	2,630,738	-	2,630,738
ค่าตัดจำหน่ายสะสม			
ยานพาหนะ	(906,703)	(526,001)	(1,432,704)
รวมค่าตัดจำหน่ายสะสม	(906,703)	(526,001)	(1,432,704)
สินทรัพย์สิทธิการใช้	1,724,035		1,198,034

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

หน่วย : บาท

	ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	เพิ่มขึ้น	จัดประเภท รายการใหม่ (ดูหมายเหตุข้อ 12 และข้อ 33)	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
ราคาทุน				
ยานพาหนะ	-	-	2,630,738	2,630,738
รวมราคาทุน	-	-	2,630,738	2,630,738
ค่าตัดจำหน่ายสะสม				
ยานพาหนะ	-	(526,147)	(380,556)	(906,703)
รวมค่าตัดจำหน่ายสะสม	-	(526,147)	(380,556)	(906,703)
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-			1,724,035
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม				
2563				526,001
2562				526,147

14. สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากค่าความนิยม

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากค่าความนิยม ประกอบด้วย

งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

หน่วย : บาท

	ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	เพิ่มขึ้น	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
ราคาทุน			
ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์	165,900	147,179	313,079
สิทธิในการขายเครื่องดื่มและเบเกอรี่	-	596,000	596,000

	ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	เพิ่มขึ้น	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
รวมราคาทุน	165,900	743,179	909,079
ค่าตัดจำหน่ายสะสม			
ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์	(47,678)	(53,881)	(101,559)
สิทธิในการขายเครื่องดื่มและเบเกอรี่	-	(65,988)	(65,988)
รวมค่าตัดจำหน่ายสะสม	(47,678)	(119,869)	(167,547)
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากค่าความนิยม	118,222		741,532
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562			

หน่วย : บาท

	ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	เพิ่มขึ้น	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
ราคาทุน			
ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์	165,900	-	165,900
รวมราคาทุน	165,900	-	165,900
ค่าตัดจำหน่ายสะสม			
ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์	(14,502)	(33,176)	(47,678)
รวมค่าตัดจำหน่ายสะสม	(14,502)	(33,176)	(47,678)
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากค่าความนิยม	151,398		118,222
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563			119,869
2562			33,176

## 15. ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

15.1 สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

หน่วย : บาท

งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย

และงบการเงินเฉพาะกิจการ

ณ วันที่	ณ วันที่
31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
2563	2562

สินทรัพย์ภายในได้รับการตัดบัญชี - สุทธิ	2,117,353	1,683,771
---	-----------	-----------

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์ภายในได้รับการตัดบัญชีและหนี้สินภายในได้รับการตัดบัญชี มีดังนี้

งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

หน่วย : บาท

ยอดยกมา	รับรู้เป็นกำไร	ยอดคงเหลือ
ณ วันที่	หรือขาดทุน	ณ วันที่
1 มกราคม		31 ธันวาคม
2563		2563

สินทรัพย์ภายในได้รับการตัดบัญชี

ค่าเพื่อผลขาดทุนสำหรับผลขาดทุนด้านเครดิต

ที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

965,859	-	965,859
---------	---	---------

รายได้จากการรับรู้จากส่วนกลางที่ยังไม่เสร็จ

-	460,594	460,594
---	---------	---------

ประมาณการหนี้สินสำหรับการรับประกันผลงาน

-	20,583	20,583
---	--------	--------

ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน

สำหรับผลประโยชน์ของพนักงาน

1,070,905	143,742	1,214,647
-----------	---------	-----------

2,036,764	624,919	2,661,683
-----------	---------	-----------

หนี้สินภายในได้รับการตัดบัญชี

ค่าธรรมเนียมการกู้ยืมหรือตัดบัญชี

(352,993)	(83,922)	(436,915)
-----------	----------	-----------

ต้นทุนการรับรู้จากส่วนกลางที่ยังไม่เสร็จ

-	(107,415)	(107,415)
---	-----------	-----------

(352,993)	(191,337)	(544,330)
-----------	-----------	-----------

1,683,771	433,582	2,117,353
-----------	---------	-----------

15.2 ค่าใช้จ่ายภายในได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

หน่วย : บาท

งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย  
และงบการเงินเฉพาะกิจการ

	2563	2562
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในงวดปัจจุบัน	1,039,346	6,872,666
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงของผล		
แตกต่างชั่วคราว	(433,582)	150,051
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	605,764	7,022,717
ภาษีเงินได้ของรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้		
ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง		
- ขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ของประมาณการ		
หนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์ของพนักงาน		
	-	65,548

การกระทบยอดเพื่อหาอัตราภาษีที่แท้จริงสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : บาท

	งบการเงินที่แสดงเงินลงทุน ตามวิธีส่วนได้เสีย		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	14,772,037	40,851,370	2,323,548	33,950,254
ภาษีเงินได้คำนวณในอัตราร้อยละ 20	2,954,407	8,170,274	464,710	6,790,051
ผลกระทบจากรายการที่ไม่ใช่ (รายได้)				
และค่าใช้จ่ายทางภาษี	(2,348,643)	(1,147,557)	141,054	232,666
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ตาม				
งบกำไรขาดทุน	605,764	7,022,717	605,764	7,022,717
(รายได้) ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้				
ที่เกี่ยวข้องกับผลแตกต่างชั่วคราวที่รับรู้เมื่อ				
เริ่มแรกและกลับรายการ	433,582	(150,051)	433,582	(150,051)
ภาษีเงินได้ตามแบบแสดงรายการ	1,039,346	6,872,666	1,039,346	6,872,666
อัตราภาษีที่แท้จริง (ร้อยละ)	4.10	17.19	26.07	20.69

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

หน่วย : บาท

	ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	รับรู้เป็นกำไร หรือขาดทุน	รับรู้เป็น กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
<b>สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี</b>				
ค่าเผื่อนี้สงสยะสูญ	965,859	-	-	965,859
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน				
สำหรับผลประโยชน์ของพนักงาน	802,415	202,942	65,548	1,070,905
	1,768,274	202,942	65,548	2,036,764
<b>หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี</b>				
ค่าธรรมเนียมการกู้ยืมรอตัดบัญชี	-	(352,993)	-	(352,993)
	-	(352,993)	-	(352,993)
	1,768,274	(150,051)	65,548	1,683,771

16. **สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น**  
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

หน่วย : บาท

	งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562
เงินมัดจำที่ดินเพื่อการพัฒนา	-	10,000,000
เงินมัดจำ	768,689	353,147
	768,689	10,353,147

17. **เงินกู้ยืม**  
เงินกู้ยืม ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย  
งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการ



หน่วย : บาท

	วันที่เริ่ม สัญญา	ระยะเวลา การชำระ คืน	วันที่ครบ กำหนด ชำระ	อัตราดอกเบี้ย(ร้อยละ)		จำนวน	
				2563	2562	2563	2562
17.1 เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน (ที่มีหลักประกันที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย)							
เงินเบิกเกินบัญชี							
ธนาคาร	-	รายเดือน	รายเดือน	1.15 – MOR	1.80 – MOR	93,676,698	71,223,696
ตัวสัญญาใช้เงิน	8 ก.ย. 63	6	5 มี.ค. 64	MLR-2	MLR-2	32,000,000	32,000,000
ตัวสัญญาใช้เงิน	25 ธ.ค. 63	6	22 มี.ย. 64	S/A+0.9%	-	40,000,000	-
						<u>165,676,698</u>	<u>103,223,696</u>
17.2 เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (ที่มีหลักประกันที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย)							
เงินกู้ยืมระยะยาว	23 ส.ค. 61	รายเดือน	22 ส.ค. 66	MLR	MLR	42,347,194	49,264,760
เงินกู้ยืมระยะยาว	25 ก.ย. 62	(1)	25 ก.ย. 66	MLR+0.87 5	MLR+0.87 5	15,454,111	60,000,000
เงินกู้ยืมระยะยาว	5 พ.ค. 63	รายเดือน	5 พ.ค. 65	2.00	-	11,339,251	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	18 มี.ย. 63	รายเดือน	18 มี.ย. 65	2.00	-	1,700,000	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	22 ธ.ค. 63	(2)	21 มี.ย. 67	MLR-1	-	32,500,000	-
หัก ค่าธรรมเนียมการกู้ยืมรอดับบัญชี						<u>(2,034,574)</u>	<u>(1,764,963)</u>
						<u>101,305,982</u>	<u>107,499,797</u>
หัก ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระ ภายในหนึ่งปี						(18,712,604)	(16,439,933)
- สุทธิจากค่าธรรมเนียมการกู้ยืม						<u>82,593,378</u>	<u>91,059,864</u>

(1) รายปีและจ่ายชำระเมื่อขายอสังหาริมทรัพย์ได้

(2) จ่ายชำระเมื่อขายอสังหาริมทรัพย์ได้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 เงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินในประเทศ ค่าประกัน โดยบางส่วนของสินค้าคงเหลือ ที่ดินรอการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (ดูหมายเหตุข้อ 9.1 ข้อ 9.2 และข้อ 11) ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของกรรมการบริษัทและค่าประกันโดยกรรมการบริษัท

บริษัทต้องดำรงอัตราส่วนทางการเงินและต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาว

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขบางประการ ที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวฉบับหนึ่งกับสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่งได้ ดังนั้น ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 บริษัทจึงได้จัดประเภทเงินกู้ยืมระยะยาว จำนวน 33.17 ล้านบาท กับสถาบันการเงินดังกล่าวใหม่โดยแสดงเป็นหนี้สินหมุนเวียน

เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2563 บริษัทได้ทำบันทึกแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวฉบับดังกล่าวแล้ว ดังนั้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะยาวดังกล่าวเป็นหนี้สินไม่หมุนเวียน

18. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

หน่วย : บาท

	งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562
เจ้าหนี้การค้า - บริษัทอื่น	5,298,065	1,661,252
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น - บริษัทอื่น	554,187	639,459
เงินประกันผลงาน	1,511,282	1,112,147
เจ้าหนี้กองทุนและส่วนกลาง	3,752,317	3,821,055
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	764,451	1,290,091
ประมาณการหนี้สินสำหรับการรับประกันผลงาน	102,914	-
รายได้รอการรับรู้จากส่วนกลางที่ยังไม่แล้วเสร็จ	2,302,969	-
รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า	144,403	24,211
เงินมัดจำรับ	-	9,000
	<u>14,430,588</u>	<u>8,557,215</u>

## 19. หนี้สินที่เกิดจากสัญญาหมุนเวียน

หนี้สินที่เกิดจากสัญญาหมุนเวียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 จำนวน 0.24 ล้านบาท และ 0.29 ล้านบาท ตามลำดับ คือ เงินจอง เงินทำสัญญา และเงินค่าน้ำ (รวมเรียกว่า “เงินมัดจำรับจากลูกค้า”) ที่จะได้รับชำระจากลูกค้าตามที่ระบุไว้ในสัญญาที่ทำกับลูกค้า หนี้สินที่เกิดจากสัญญาหมุนเวียนดังกล่าวจะลดลงและรับรู้เป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เมื่อบริษัทได้ออกรับเช็คของลูกค้า (การรับรู้รายได้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง)

บริษัทจะกลับรายการหนี้สินที่เกิดจากสัญญาหมุนเวียนเมื่อมีความแน่นอนแล้วว่าลูกค้าจะไม่ปฏิบัติตามสัญญา เป็น “รายได้จากเงินมัดจำของสัญญาจะซื้อจะขายที่ถูกยกเลิก” ในงบกำไรขาดทุน และแสดงเป็นรายได้อื่น

การรับรู้หนี้สินที่เกิดจากสัญญาหมุนเวียน ณ ต้นปี เป็นรายได้ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : บาท

	งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562
การรับรู้เป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	10,550,488	51,614,500
การกลับรายการจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขาย (ดูหมายเหตุข้อ 26.1)	380,000	33,797

## 20. หนี้สินตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการ

หน่วย : บาท

	จำนวนเงินขั้นต่ำ ที่ต้องจ่าย		มูลค่าปัจจุบันของจำนวน เงินขั้นต่ำที่ต้องจ่าย	
	2563	2562	2563	2562
ไม่เกินหนึ่งปี	543,576	543,576	513,080	480,356
เกินหนึ่งปีและไม่เกินห้าปี	181,192	724,768	178,710	691,790
	724,768	1,268,344	691,790	1,172,146
หัก ค่าใช้จ่ายทางการเงินในอนาคต	(32,978)	(96,198)	-	-
มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่าย	691,790	1,172,146	691,790	1,172,146

หน่วย : บาท

	2563	2562
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	513,080	480,356
หนี้สินตามสัญญาเช่า	178,710	691,790
	<u>691,790</u>	<u>1,172,146</u>

**ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์ของพนักงาน**

บริษัทมีภาระผูกพันผลประโยชน์ของพนักงานหลังออกจากงานเมื่อเกษียณอายุตามพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน ภาระผูกพันตามงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : บาท

	งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562
มูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพัน	<u>6,073,234</u>	<u>5,354,525</u>

การเปลี่ยนแปลงในประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์ของพนักงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : บาท

	งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	5,354,525	4,012,078
เพิ่มขึ้น รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในระหว่างปี		
ต้นทุนบริการในอดีต	-	492,971
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	645,292	423,697
ต้นทุนดอกเบี้ย	73,417	98,041
	<u>718,709</u>	<u>1,014,709</u>

ขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ของประมาณ

หนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์ของพนักงาน

- 327,738

ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม

6,073,234

5,354,525

พระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน (ฉบับที่ 7) พ.ศ. 2562 ได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว เมื่อวันที่ 5 เมษายน 2562 ซึ่งจะมีผลบังคับใช้เมื่อพ้นกำหนด 30 วัน นับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษา โดยพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน ฉบับนี้กำหนดอัตราค่าชดเชยเพิ่มเติมกรณีนายจ้างเลิกจ้าง สำหรับลูกจ้างซึ่งทำงานติดต่อกันครบ 20 ปีขึ้นไปให้มีสิทธิได้รับค่าชดเชยไม่น้อยกว่าค่าจ้างอัตราสุดท้าย 400 วัน การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวถือเป็นการแก้ไขโครงการสำหรับโครงการผลประโยชน์ของพนักงานหลังออกจากงาน บริษัทบันทึกผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวโดยรับรู้ต้นทุนบริการในอดีตเป็นค่าใช้จ่ายทันทีในงบกำไรขาดทุนของปีที่กฎหมายดังกล่าวมีผลบังคับใช้จำนวน 0.49 ล้านบาท

จำนวนค่าใช้จ่ายสำหรับผลประโยชน์ของพนักงานที่รับรู้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย  
และงบการเงินเฉพาะกิจการ  
2563 2562

จำนวนที่รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในการบริหารใน

งบกำไรขาดทุน

718,709

1,014,709

จำนวนที่รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายใน

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

-

327,738

ข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักการคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ใช้ในการคำนวณประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์ของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย  
และงบการเงินเฉพาะกิจการ

2563

2562

(ร้อยละต่อปี)

(ร้อยละต่อปี)

อัตราคิดลด

1.37

1.37

อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน

5.00

5.00

อัตราการหมุนเวียนของพนักงาน

0 - 20

0 - 20

อายุเกษียณ

60 ปี

60 ปี

อัตราการเสียชีวิต

ตารางมรณะ

ตารางมรณะ

ปี 2560

ปี 2560

ข้อสมมติที่สำคัญในการกำหนดภาระผูกพันผลประโยชน์ของพนักงานตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ประกอบด้วย อัตราคิดลด อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน อัตราการหมุนเวียนของพนักงาน และอัตราการเสียชีวิต การวิเคราะห์ความอ่อนไหวได้พิจารณาจากการเปลี่ยนแปลงในแต่ละข้อสมมติในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องที่อาจเป็นไปได้อย่างสมเหตุสมผล ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ในขณะที่ข้อสมมติอื่นคงที่

ผลกระทบต่อประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์ของพนักงาน เพิ่มขึ้น / (ลดลง) ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : บาท

งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย  
และงบการเงินเฉพาะกิจการ

อัตราคิดลด - ลดลงร้อยละ 0.5	186,034
อัตราคิดลด - เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5	(175,654)
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน - ลดลงร้อยละ 0.5	(196,905)
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน - เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5	206,523
อัตราการหมุนเวียนของพนักงาน - ลดลงร้อยละ 10	85,249
อัตราการหมุนเวียนของพนักงาน - เพิ่มขึ้นร้อยละ 10	(74,879)
อัตราการเสียชีวิต - ลดลงร้อยละ 0.5	1,552
อัตราการเสียชีวิต - เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5	(1,551)

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวข้างต้นอาจไม่ได้แสดงถึงการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นจริงในภาระผูกพันผลประโยชน์ของพนักงาน เนื่องจากการยากที่การเปลี่ยนแปลงข้อสมมติต่าง ๆ จะเกิดขึ้นแยกต่างหากจากข้อสมมติอื่นซึ่งอาจมีความสัมพันธ์กัน

นอกจากนี้ในการแสดงการวิเคราะห์ความอ่อนไหวข้างต้น มูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ของพนักงาน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน คำนวณโดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) ซึ่งเป็นวิธีเดียวกันกับการคำนวณหนี้สินภาระผูกพันผลประโยชน์ของพนักงานหลังออกจากงานที่รับรู้ในงบแสดงฐานะการเงิน

## 22. **ทุนเรือนหุ้นและส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ**

เมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน 2561 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 4/2561 มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนหุ้นสามัญของบริษัทจากเดิม 200 ล้านบาท เป็นจำนวน 237.29 ล้านบาท โดยการเพิ่มจำนวนหุ้นสามัญใหม่จำนวน 372,901 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวน 37.29 ล้านบาท บริษัทรับชำระค่าหุ้นโดยการรับโอนสินทรัพย์สุทธิจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกันซึ่งมีมูลค่ายุติธรรมจำนวน 73.08 ล้านบาท

บริษัทบันทึกผลต่างระหว่างมูลค่าหุ้นที่ตราไว้และมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ ณ วันที่ได้รับโอนสินทรัพย์สุทธิ เป็นมูลค่า 195.97 บาทต่อหุ้น เป็นส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญจำนวน 35.79 ล้านบาท ทั้งนี้บริษัทได้จดทะเบียนการเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 28 ธันวาคม 2561

เมื่อวันที่ 20 มีนาคม 2562 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีมีมติให้แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัดตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด และให้เปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของบริษัท จากมูลค่า ที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท เป็นมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ซึ่งจะส่งผลให้จำนวนหุ้นของบริษัทเพิ่มขึ้นจากเดิม 2,372,901 หุ้น เป็น 237,290,100 หุ้น รวมมูลค่าหุ้น 237.29 ล้านบาท นอกจากนี้ ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีมีมติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจากเดิม 237,290,100 หุ้น เป็น 320,000,000 หุ้น

บริษัทได้จดทะเบียนการเพิ่มทุนและเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของบริษัท อีกทั้งบริษัทได้จดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัดและได้เปลี่ยนชื่อจากบริษัท จักรไพศาล เอสเตท จำกัด เป็นบริษัท จักรไพศาล เอสเตท จำกัด (มหาชน) กับกรมพัฒนาธุรกิจการค้าแล้วเมื่อวันที่ 9 เมษายน 2562

เมื่อวันที่ 8 มกราคม 2564 และ วันที่ 11 ถึง วันที่ 12 มกราคม 2564 บริษัทได้เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 82,709,900 หุ้น ในราคาหุ้นละ 1.45 บาท แก่ประชาชนทั่วไป ไปกรรมการ ผู้บริหารและ/หรือพนักงานของบริษัท โดยมีมูลค่าที่ตราไว้ 1.00 บาท ทำให้บริษัทมีส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญเพิ่มขึ้นจำนวน 32.32 ล้านบาท ซึ่งสุทธิจากค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพื่อเสนอขายหุ้นดังกล่าวจำนวน 4.90 ล้านบาท บริษัทได้รับชำระค่าหุ้นจำนวน 119.93 ล้านบาทแล้วและได้จดทะเบียนเพิ่มทุนที่ได้รับชำระแล้วกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้าเมื่อวันที่ 13 มกราคม 2564 (ดูหมายเหตุข้อ 34.1)

ตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 มาตรา 51 ในกรณีที่บริษัทเสนอขายหุ้นสูงกว่ามูลค่าหุ้นที่จดทะเบียนไว้ บริษัทต้องนำค่าหุ้นส่วนเกินนี้ตั้งเป็นทุนสำรอง (“ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ”) ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญนี้จะนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลไม่ได้

## 23. **ทุนสำรองตามกฎหมาย**

ตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 มาตรา 116 บริษัทจะต้องจัดสรรทุนสำรอง (“สำรองตามกฎหมาย”) อย่างน้อยร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหลังจากหักขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าสำรองดังกล่าวมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน เงินสำรองนี้จะนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลไม่ได้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 บริษัทพิจารณาให้จัดสรรทุนสำรองตามกฎหมายจากกำไรสำหรับปี 2563 และ 2562 จำนวน 0.09 ล้านบาท และ 1.35 ล้านบาท ตามลำดับ

#### 24. เงินปันผลจ่าย

เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2563 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาล ให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 0.06 บาท ต่อหุ้น เป็นจำนวนเงินรวม 14.24 ล้านบาท เงินปันผลระหว่างกาลดังกล่าวจ่ายแล้วเมื่อวันที่ 11 กันยายน 2563

#### 25. รายได้และส่วนงาน

##### การจำแนกรายได้

รายได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ดังนี้

หน่วย : บาท

	ช่วงเวลาแห่งการรับรู้รายได้	งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2563	2562
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง	82,960,546	154,475,152
รายได้จากการขายเครื่องคัมและเบเกอร์รี่	ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง	2,942,567	-
		<u>85,903,113</u>	<u>154,475,152</u>
รายได้อื่น - นอกเหนือจากรายได้ค่าเช่า	ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง	4,471,207	4,420,977
รายได้อื่น - รายได้ค่าเช่า	ตลอดช่วงเวลา	518,693	594,000
		<u>4,989,900</u>	<u>5,014,977</u>
		<u>90,893,013</u>	<u>159,490,129</u>

##### ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

บริษัทได้นำเสนอข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงานธุรกิจ รูปแบบหลักในการรายงานส่วนงานธุรกิจพิจารณาจากระบบการบริหารจัดการและโครงสร้างการรายงานทางการเงินภายในของบริษัทเป็นเกณฑ์ในการกำหนดส่วนงาน ซึ่งประกอบด้วย

ส่วนงานที่ 1 - การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบไปด้วย บ้านแฝด บ้านเดี่ยว อาคารพาณิชย์ ทาวน์เฮาส์ และห้องชุด

ส่วนงานอื่น - การขายเครื่องคัมและเบเกอร์รี่ภายใต้สัญญาแฟรนไชส์ การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์

##### ข้อมูลเกี่ยวกับเขตภูมิศาสตร์



บริษัทดำเนินธุรกิจในตลาดหลักทรัพย์เดียว คือประเทศไทย ดังนั้นรายได้และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงิน จึงถือเป็นการรายงานตามเขตภูมิศาสตร์แล้ว

**ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้ารายใหญ่**

ในปี 2563 และ 2562 บริษัทไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของบริษัท

ส่วนงานดำเนินงานจำแนกตามประเภทธุรกิจในการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : บาท

	ส่วนงานที่ 1		ส่วนงานอื่น		รวม	
	2563	2562	2563	2562	2563	2562
รายได้จากการขาย	82,960,546	154,475,152	2,942,567	-	85,903,113	154,475,152
ต้นทุนขาย	(40,499,760)	(76,577,685)	(1,393,007)	-	(41,892,767)	(76,577,685)
กำไรขั้นต้น	42,460,786	77,897,467	1,549,560	-	44,010,346	77,897,467
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ที่ไม่ได้ปันส่วน						
รายได้อื่น	3,214,705	2,687,567	1,775,195	2,327,410	4,989,900	5,014,977
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(4,127,374)	(6,704,231)	-	-	(4,127,374)	(6,704,231)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(22,099,462)	(23,910,657)	(2,350,428)	(423,063)	(24,449,890)	(24,333,720)
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	(9,104,954)	(10,386,052)	-	-	(9,104,954)	(10,386,052)
กำไรก่อนรายได้ทางการเงิน ต้นทุนทางการเงิน ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม					11,318,028	41,488,441
และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	10,343,701	39,584,094	974,327	1,904,347		
รายได้ทางการเงิน	538,236	801,938	-	-	538,236	801,938
ต้นทุนทางการเงิน	(9,532,716)	(8,340,125)	-	-	(9,532,716)	(8,340,125)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	12,448,489	6,901,116	-	-	12,448,489	6,901,116
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	13,797,710	38,947,023	974,327	1,904,347	14,772,037	40,851,370
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(410,899)	(6,641,848)	(194,865)	(380,869)	(605,764)	(7,022,717)
กำไรสุทธิสำหรับปี	13,386,811	32,305,175	779,462	1,523,478	14,166,273	33,828,653
ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษี	-	(262,190)	-	-	-	(262,190)
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	13,386,811	32,042,985	779,462	1,523,478	14,166,273	33,566,463

---

ณ วันที่ 31 ธันวาคม

สินทรัพย์รวมของส่วนงาน	502,996,308	526,608,358	96,199,360	10,592,192	599,195,668	537,200,550
หนี้สินรวมของส่วนงาน	288,843,091	226,965,065	188,225	-	289,031,316	226,965,065

26. รายได้อื่นและรายได้ทางการเงิน

26.1 รายได้อื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

หน่วย : บาท

	งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562
รายได้ค่าเช่า	518,693	594,000
กำไรจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	8,410
รายได้ค่าปรับจากผู้รับเหมาจากการผิดเงื่อนไขตามสัญญาการก่อสร้าง	2,420,048	1,191,495
รายได้ค่าจากการชำระเงินล่าช้าของลูกค้าหนี้ตามสัญญาเช่า	7,470	89,981
รายได้จากเงินมัดจำของสัญญาจะซื้อขายที่ถูกยกเลิก	380,000	33,797
รายได้ค่าบริการจัดการ	-	1,725,000
หนี้สูญได้รับคืน	1,256,502	-
รายได้เรียกเก็บจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขการทำสัญญาขาย	-	150,000
อื่น ๆ	407,187	1,222,294
	<u>4,989,900</u>	<u>5,014,977</u>

26.2 รายได้ทางการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

หน่วย : บาท

	งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562
รายได้ดอกเบี้ย - เงินฝากธนาคาร	2,089	4,228
รายได้ดอกเบี้ย - ลูกหนี้ตามสัญญาเงินทุน	536,147	797,710
	<u>538,236</u>	<u>801,938</u>

27. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

ค่าใช้จ่ายตามลักษณะสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : บาท

งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย  
และงบการเงินเฉพาะกิจการ

	2563	2562
การเปลี่ยนแปลงในสินค้างเหลือ	41,892,767	76,577,685
เงินเดือน ค่าแรงและผลประโยชน์อื่นของพนักงาน	18,585,905	19,571,690
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	2,750,669	2,263,278
ค่าตรวจสอบบัญชีและค่าที่ปรึกษา	5,557,071	5,445,146
ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าใช้จ่ายในการโอน	3,200,995	5,525,958
ค่าซ่อมแซม	735,475	1,712,820
อื่น ๆ	6,852,103	6,905,111
	<u>79,574,985</u>	<u>118,001,688</u>

28. ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

หน่วย : บาท

งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย  
และงบการเงินเฉพาะกิจการ

	2563	2562
ดอกเบี้ยเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืม	9,703,122	8,601,262
หัก จำนวนเงินที่รวมอยู่ในต้นทุนของสินทรัพย์ที่เข้า เงื่อนไข (ดูหมายเหตุข้อ 9.1)	(233,626)	(354,838)
	<u>9,469,496</u>	<u>8,246,424</u>
ดอกเบี้ยหนี้สินตามสัญญาเช่า	63,220	93,701
	<u>9,532,716</u>	<u>8,340,125</u>

### 30. เครื่องมือทางการเงิน

#### 30.1 การบริหารความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

บริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยเนื่องจากบริษัทกู้ยืมเงินทั้งแบบอัตราดอกเบี้ยคงที่และอัตราดอกเบี้ยลอยตัว บริษัทบริหารความเสี่ยงโดยการรักษาสัดส่วนที่เหมาะสมระหว่างเงินกู้ยืมในอัตราดอกเบี้ยคงที่และอัตราดอกเบี้ยลอยตัว

##### การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของอัตราดอกเบี้ย

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวด้านล่างได้รับการพิจารณาจากความเสี่ยงต่ออัตราดอกเบี้ยของที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์ทางการเงิน ณ วันที่รายงาน สำหรับหนี้สินที่มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัว การวิเคราะห์จัดทำขึ้นโดยสมมติว่าจำนวนหนี้สินคงค้าง ณ วันที่รายงานเป็นยอดคงค้างสำหรับทั้งปี บริษัทใช้อัตราที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงจำนวนร้อยละ 0.25 ในการรายงานความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยเป็นการภายในต่อผู้บริหารสำคัญและแสดงถึงการประเมินของผู้บริหารเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยที่เป็นไปได้อย่างสมเหตุสมผล

หากอัตราดอกเบี้ยสูงขึ้นหรือต่ำลงร้อยละ 0.25 และตัวแปรอื่น ๆ ทั้งหมดคงที่ ข้อมูลของบริษัท จะเป็นดังนี้:

กำไรสุทธิและกำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 จะเพิ่มขึ้นและลดลง 0.67 ล้านบาท และ 0.53 ล้านบาท ตามลำดับ ส่วนใหญ่เกิดจากการที่บริษัทมีความเสี่ยงต่ออัตราดอกเบี้ยจากการกู้ยืมในอัตราผันแปร

#### 30.2 การจัดการความเสี่ยงด้านเงินทุน

บริษัทบริหารจัดการเงินทุนเพื่อให้แน่ใจว่ากิจการในบริษัทจะสามารถดำเนินการอย่างต่อเนื่องในขณะที่สามารถเพิ่มผลตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นได้อย่างสูงสุดผ่านการบริหารจัดการหนี้และส่วนผู้ถือหุ้นที่เหมาะสม

โครงสร้างเงินทุนของบริษัทประกอบด้วยหนี้สุทธิ (เงินกู้ยืมตามที่เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 17 หลังจากหักเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดตามที่เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 6.3) และส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท (ประกอบด้วยทุนเรือนหุ้น ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ ทุนสำรองตามกฎหมาย ตามที่เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 22 และ ข้อ 23 และกำไรสะสม เปิดเผยในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นและ) บริษัทไม่อยู่ภายใต้เงื่อนไขด้านเงินทุนที่กำหนดจากภายนอก

บริษัทมิได้ใช้อัตราส่วนทางการเงินใดๆ เพื่อรักษาระดับทุน หากแต่จัดการให้มีระดับทุนเพียงพอสำหรับใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนภายในบริษัทเท่านั้น

### 30.3 การจัดการความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ความรับผิดชอบสูงสุดในการบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องขึ้นอยู่กับผู้บริหารของบริษัทซึ่งได้กำหนดกรอบการบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องที่เหมาะสมสำหรับการจัดการเงินทุนระยะสั้น ระยะกลาง และระยะยาว และข้อกำหนดการบริหารสภาพคล่องของบริษัท บริษัทบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องด้วยการรักษาระดับเงินทุนสำรอง วงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินในประเทศหลายแห่ง (ดูหมายเหตุข้อ 6.1) และทุนสำรองเพื่อการกู้ยืมให้เพียงพอ โดยติดตามการคาดการณ์กระแสเงินสดและกระแสเงินสดที่แท้จริงอย่างต่อเนื่อง โดยการจับคู่อายุครบกำหนดของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินในระหว่างปี

#### 30.3.1 ตารางความเสี่ยงด้านสภาพคล่องและดอกเบี้ย

ตารางต่อไปนี้แสดงรายละเอียดอายุสัญญาที่เหลืออยู่ของบริษัท สำหรับหนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์ รวมถึงระยะเวลาชำระคืนที่ตกลงกันไว้ ตารางได้จัดทำขึ้นตามกระแสเงินสดที่ไม่ได้คิดลดของหนี้สินทางการเงินตามวันที่เร็วที่สุดที่บริษัทจะต้องจ่ายชำระ ตารางประกอบด้วยกระแสเงินสดของดอกเบี้ยและเงินต้น ในกรณีที่กระแสเงินสดของดอกเบี้ยเป็นอัตราลอยตัว จำนวนเงินกระแสเงินสดที่ไม่ได้คิดลดจะได้มาจากข้อมูลเส้นอัตราผลตอบแทนอัตราดอกเบี้ย ณ วันที่รายงาน

งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

หน่วย : บาท

	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริงถ่วง เฉลี่ยถ่วง น้ำหนัก ร้อยละ	น้อยกว่า 1 เดือน	1 - 3 เดือน	3 เดือน - 1 ปี	1 - 2 ปี	2 - 5 ปี	มูลค่า ตามบัญชี
เจ้าหนี้การค้า	-	2,550,506	891,399	1,856,160	-	-	5,298,065
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	264,066	-	97,300	136,800	56,021	554,187
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	534,865	229,586	-	-	-	764,451
หนี้สินตามสัญญาเช่า*	7.12	41,475	83,637	387,969	178,709	-	691,790
		3,390,912	1,204,622	2,341,429	315,509	56,021	7,308,493

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

หน่วย : บาท

	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริงแล้ว เฉลี่ยถ่วง น้ำหนัก ร้อยละ	น้อยกว่า 1 เดือน	1 - 3 เดือน	3 เดือน - 1 ปี	1 - 2 ปี	2 - 5 ปี	มูลค่า ตามบัญชี
เจ้าหนี้การค้า	-	1,119,613	152,639	389,000	-	-	1,661,252
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	466,402	-	97,300	60,800	14,957	639,459
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	631,991	-	658,100	-	-	1,290,091
หนี้สินตามสัญญาเช่า*	7.12	38,836	78,311	363,209	513,080	178,710	1,172,146
		2,256,842	230,950	1,507,609	573,880	193,667	4,762,948

\* รวมส่วนที่ถึงกำหนดภายในหนึ่งปี

### 30.3.2 แหล่งเงินทุน

บริษัทได้ใช้การรวมกันของกระแสเงินสดรับจากสินทรัพย์ทางการเงินและบริษัทสามารถเข้าถึงแหล่งเงินทุนตามวงเงินสินเชื่อที่ไม่ได้เบิกใช้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 (ดูหมายเหตุข้อ 6.1) บริษัทคาดว่าจะปฏิบัติตามภาระผูกพันอื่น ๆ จากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานและรายได้จากการครบกำหนดสินทรัพย์ทางการเงิน ตารางด้านล่างแสดงกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ทางการเงิน

งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

หน่วย : บาท

	น้อยกว่า 1 เดือน	1 - 3 เดือน	3 เดือน - 1 ปี	1 - 2 ปี	2 - 5 ปี	5 ปีขึ้นไป	รวม
ลูกหนี้การค้า	-	-	-	-	-	4,561,232	4,561,232
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	22,360	2,730	14,000	-	49,000	268,061	356,151
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า	115,977	137,264		1,418,694	625,166	1,676,643	4,607,233
เงินทุน*			633,489				
	138,337	139,994	647,489	1,418,694	674,166	6,505,936	9,524,616



ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

หน่วย : บาท

	น้อยกว่า 1 เดือน	1 - 3 เดือน	3 เดือน - 1 ปี	1 - 2 ปี	2 - 5 ปี	5 ปีขึ้นไป	รวม
ลูกหนี้การค้า	-	-	-	-	-	4,561,232	4,561,232
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	10,416	-	-	-	-	268,061	278,477
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า	129,725	180,696		1,976,257	1,587,919	2,553,433	7,227,417
เงินทุน*			799,387				
	140,141	180,696	799,387	1,976,257	1,587,919	7,382,726	12,067,126

\* รวมส่วนที่ถึงกำหนดภายในหนึ่งปี

### 31. การกำหนดมูลค่ายุติธรรม

นโยบายการบัญชีและการเปิดเผยของบริษัทกำหนดให้มีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมทั้งสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินและไม่ใช่ทางการเงิน มูลค่ายุติธรรม หมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์หรือชำระหนี้สินกัน ในขณะที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนกัน และสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน วัตถุประสงค์ของการวัดมูลค่าและ/หรือการเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมกำหนดโดยวิธีต่อไปนี้ โดยข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับสมมติฐานในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมได้เปิดเผยในหมายเหตุที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์และหนี้สินนั้น ๆ

#### สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม

ตารางดังต่อไปนี้แสดงมูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน รวมถึงลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมสำหรับเครื่องมือทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม แต่ไม่รวมถึงการแสดงข้อมูลมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมหากมูลค่าตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมอย่างสมเหตุสมผล มีดังนี้

หน่วย : บาท

งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการ					
	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม			
		ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563					
สินทรัพย์ทางการเงิน					
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน*	4,607,233	-	-	5,188,751	5,188,751
หนี้สินทางการเงิน					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน*	101,305,982	-	-	103,118,578	103,118,578
หนี้สินตามสัญญาเช่า*	691,790	-	-	651,312	651,312
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562					
สินทรัพย์ทางการเงิน					
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน*	7,227,417	-	-	7,743,580	7,743,580
หนี้สินทางการเงิน					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน *	107,499,797	-	-	108,958,759	108,958,759
หนี้สินตามสัญญาเช่า *	1,172,146	-	-	1,091,640	1,091,640
* รวมส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี					
บริษัทมีการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินตามหลักเกณฑ์ดังนี้					
ก) สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น ได้แก่ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน ลูกหนี้อื่น เงินมัดจำที่แสดงในสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น เจ้าหนี้การค้า เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น หนี้สินที่เกิดจากสัญญาหมุนเวียน และเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เงินมัดจำที่แสดงในหนี้สินหมุนเวียนอื่น แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน					
ข) เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่จ่ายดอกเบี้ยในอัตราใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน					

## 32. สัญญาที่สำคัญ ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

### 32.1 สัญญาก่อสร้าง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 บริษัทได้ทำสัญญาก่อสร้างกับผู้รับเหมาก่อสร้างในประเทศหลายราย บริษัทจึงมีภาระผูกพันจากสัญญาก่อสร้างดังกล่าวจำนวนเงินคงเหลือ 10.44 ล้านบาท และ 6.63 ล้านบาท ตามลำดับ

### 32.2 สัญญาขายอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 บริษัททำสัญญาขายอสังหาริมทรัพย์กับลูกค้าโดยมีมูลค่าตามสัญญาจำนวน 12.32 ล้านบาท และ 9.73 ล้านบาท ตามลำดับ บริษัทมีภาระผูกพันในการก่อสร้างและส่งมอบอสังหาริมทรัพย์ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาที่ทำกับลูกค้า

### 32.3 สัญญาซื้อที่ดิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีภาระผูกพันจากการทำสัญญาจะซื้อที่ดินเพื่อใช้ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 1 แห่งจากบุคคลธรรมดาจำนวน 57.50 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 : ไม่มี)

### 32.4 ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยกเลิกไม่ได้

บริษัทมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่ยกเลิกไม่ได้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ดังนี้

หน่วย : บาท

	งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562
ภายในหนึ่งปี	192,000	168,000
เกินหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี	138,000	210,000
	<u>330,000</u>	<u>378,000</u>

ค่าใช้จ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยกเลิกไม่ได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : บาท

งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย  
และงบการเงินเฉพาะกิจการ

	2563	2562
จำนวนที่รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุน	403,174	76,667

32.5 หนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 บริษัทมีหนังสือค้ำประกันการใช้สาธารณูปโภค ที่ออกโดยสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่งจำนวน 1.76 ล้านบาท

หนังสือค้ำประกันข้างต้นมีหลักประกันเช่น บัญชีเงินฝากออมทรัพย์ (ดูหมายเหตุข้อ 6.3) และบางส่วนของสินค้าคงเหลือ (ดูหมายเหตุข้อ 9.1)

33. การจัดประเภทรายการใหม่

รายการในงบการเงินดังต่อไปนี้ได้มีการจัดประเภทรายการใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับการแสดงรายการใน งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 การจัดประเภทรายการดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อกำไรสุทธิ กำไรเบ็ดเสร็จอื่น และส่วนของผู้ถือหุ้นตามที่ได้รายงานไว้ การจัดประเภทรายการใหม่ มีดังนี้

งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการ

หน่วย : บาท

รายการ	การจัดประเภทรายการเดิม	การจัดประเภทรายการใหม่	จำนวนเงิน
งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562			
สินทรัพย์เช่าที่ก่อนหน้านี้	ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	สินทรัพย์สิทธิการใช้	1,724,035
จัดประเภทเป็นสัญญาเช่าการเงิน			
เงินจอง เงินทำสัญญา และเงินค้ำประกัน	เจ้าหนี้การค้า และเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	หนี้สินที่เกิดจากสัญญาหมุนเวียน	290,000
งบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562			
รายได้ดอกเบี้ย	รายได้อื่น	รายได้ทางการเงิน	801,938

### 34. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

34.1 บริษัทกำหนดวันที่จองซื้อในวันที่ 8 มกราคม และ วันที่ 11 ถึง วันที่ 12 มกราคม 2564 บริษัทได้เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 82,709,900 หุ้น ในราคาหุ้นละ 1.45 บาท แก่ประชาชนทั่วไปและกรรมการ ผู้บริหารและ/หรือพนักงานของบริษัท โดยมีมูลค่าที่ตราไว้ 1.00 บาท ทำให้มีส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญจำนวน 32.32 ล้านบาท ซึ่งสุทธจากค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพื่อเสนอขายหุ้นดังกล่าวจำนวน 4.90 ล้านบาท บริษัทได้รับชำระค่าหุ้นจำนวน 119.93 ล้านบาทแล้ว (ดูหมายเหตุข้อ 22) และได้จดทะเบียนเพิ่มทุนที่ได้รับชำระแล้วกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้าเมื่อวันที่ 13 มกราคม 2564

เมื่อวันที่ 18 มกราคม 2564 บริษัทได้รับอนุมัติจากตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ ให้หุ้นสามัญของบริษัทเข้าทำการซื้อขายโดยใช้ชื่อย่อว่า JAK

34.2 เมื่อวันที่ 13 มกราคม 2564 บริษัทไม่ได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดตามที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาว ลงวันที่ 22 ธันวาคม 2563 จำนวนวงเงินทั้งสิ้นจำนวน 180.50 ล้านบาท จากสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่งได้ ตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวดังกล่าว บริษัทต้องควบคุมสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นของบริษัท ไม่ให้เปลี่ยนแปลงไปจากสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ของสัญญาเงินกู้ยืมฉบับนี้ ยกเว้นแต่ บริษัทได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าจากสถาบันการเงินดังกล่าว

การเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 34.1 ส่งผลให้สัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นเปลี่ยนแปลงไปจากวันที่ทำสัญญาลงบดังกล่าว (ดูหมายเหตุข้อ 1)

ผลของการละเมิดเงื่อนไขตามสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวข้างต้น วงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้ ตามสัญญาเงินกู้ดังกล่าวจะถูกยกเลิก นอกจากนี้บริษัทจะไม่มีสิทธิอันปราศจากเงื่อนไขที่จะเลื่อนการชำระหนี้ออกไปเป็นระยะเวลาอย่างน้อย 12 เดือน นับจากวันที่ละเมิดเงื่อนไข หักสินทั้งหมดตามสัญญาเงินกู้ดังกล่าวจะเปลี่ยนสถานะเป็นหนี้สินที่จ่ายคืนเมื่อทวงถาม โดยบริษัท มีภาระที่จะต้องจ่ายชำระดอกเบี้ยให้แก่สถาบันการเงินดังกล่าวตามอัตราดอกเบี้ยที่ได้ตกลงกันไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาว

ณ วันที่ ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทอนุมัติให้ออกงบการเงินงบการเงินนี้ บริษัทอยู่ระหว่างการแก้ไขข้อกำหนดนี้กับสถาบันการเงินดังกล่าว

34.3 เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลประจำปีจากผลการดำเนินงานของปี 2563 ในอัตราหุ้นละ 0.04 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้นประมาณ 12.80 ล้านบาท ทั้งนี้การอนุมัติเสนอให้จ่ายเงินปันผลดังกล่าว จะได้นำเสนอต่อที่ประชุมใหญ่ ผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 เพื่อพิจารณาและอนุมัติต่อไป

### 35. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกงบการเงินโดยที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทเมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2564