

บริษัท พีชแอนด์สปีฟวี่ จำกัด

รายงาน และ งบการเงิน

31 ธันวาคม 2562

## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท พีชแอนด์ลิวี่ง จำกัด

### ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของบริษัท พีชแอนด์ลิวี่ง จำกัด (บริษัทฯ) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 งบกำไรขาดทุนและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท พีชแอนด์ลิวี่ง จำกัด โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ

### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากบริษัทฯ ตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณอื่นๆตามที่ระบุในข้อกำหนดนั้นด้วย ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

### ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่องบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงานการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

### ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงิน โดยรวม ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงที่อาจมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของบริษัทฯ
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้บริหารจัดทำ

- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของบริษัทฯ ในการดำเนินงาน ต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้บริษัทฯ ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้บริหารในเรื่องต่างๆซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหาก ข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้



ศิริภรณ์ เอื้ออนันต์กุล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3844

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 27 กุมภาพันธ์ 2563

บริษัท ทีชแอนด์ซีฟิวจ์ จำกัด  
 งบแสดงฐานะการเงิน  
 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2562	2561
<b>สินทรัพย์</b>			
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด		33,966,903	77,831,941
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	6	3,180,450	-
ลูกหนี้อื่น		119,465	75,494
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	7	2,002,706,113	1,190,445,252
เงินมัดจำค่าวัสดุก่อสร้าง		4,667,490	2,937,108
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน		-	97,807,950
สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน		1,425,655	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		630,345	230,970
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>		<b>2,046,696,421</b>	<b>1,369,328,715</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>			
อาคารและอุปกรณ์	8	8,007,447	8,469,703
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	9	3,091,127	3,443,627
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		362,600	412,600
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>		<b>11,461,174</b>	<b>12,325,930</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>		<b>2,058,157,595</b>	<b>1,381,654,645</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

๕

## บริษัท พีซีแอนด์สตีฟวิ่ง จำกัด

## งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2562	2561
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>			
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>			
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	10	57,791	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	11	60,736,478	46,631,097
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	12	416,543,148	-
เงินประกันผลงานการก่อสร้าง		9,622,460	6,458,319
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า		7,138,500	7,121,700
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับโครงการค้างจ่าย		-	4,916,415
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		-	16,938,413
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>		<b>494,098,377</b>	<b>82,065,944</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>			
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจาก			
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	12	281,805,000	62,000,000
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	13	18,511,860	18,047,561
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>		<b>300,316,860</b>	<b>80,047,561</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>		<b>794,415,237</b>	<b>162,113,505</b>
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>			
<b>ทุนเรือนหุ้น</b>			
ทุนจดทะเบียน ออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว			
หุ้นสามัญ 33,600,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท			
(2561: หุ้นสามัญ 16,800,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท)	14	336,000,000	168,000,000
กำไรสะสม			
จัดสรรแล้ว - ดำรงตามกฎหมาย	15	14,000,000	5,600,000
ยังไม่ได้จัดสรร		913,742,358	1,045,941,140
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>		<b>1,263,742,358</b>	<b>1,219,541,140</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>		<b>2,058,157,595</b>	<b>1,381,654,645</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท พีชแอนด์ลีฟวิ่ง จำกัด  
งบกำไรขาดทุน  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย: บาท)

	<u>2562</u>	<u>2561</u>
<b>รายได้</b>		
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	437,909,509	670,172,160
รายได้อื่น	2,577,405	7,537,579
<b>รวมรายได้</b>	<u>440,486,914</u>	<u>677,709,739</u>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>		
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	261,500,592	411,033,609
ค่าใช้จ่ายในการขาย	49,940,551	49,906,409
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	70,301,838	71,716,685
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<u>381,742,981</u>	<u>532,656,703</u>
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้</b>	58,743,933	145,053,036
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(1,841,983)	(1,070,342)
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	56,901,950	143,982,694
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(12,700,732)	(35,451,628)
<b>กำไรสุทธิสำหรับปี</b>	<u><u>44,201,218</u></u>	<u><u>108,531,066</u></u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

๕

บริษัท พีชแอนด์สตีฟวิ่ง จำกัด  
 แบบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย: บาท)

หมายเลข	ทุนเรือนหุ้นที่ออก และชำระแล้ว	กำไรสะสม		มูลค่าเงินลงทุน	รวม
		จัดสรรแล้ว	ยังไม่ได้จัดสรร		
	56,000,000	5,600,000	993,410,074	983,504	1,055,993,578
16	-	-	(56,000,000)	-	(56,000,000)
14	112,000,000	-	-	-	112,000,000
	-	-	-	(983,504)	(983,504)
	-	-	108,531,066	-	108,531,066
	168,000,000	5,600,000	1,045,941,140	-	1,219,541,140
	168,000,000	5,600,000	1,045,941,140	-	1,219,541,140
16	-	-	(168,000,000)	-	(168,000,000)
14	168,000,000	-	-	-	168,000,000
15	-	8,400,000	(8,400,000)	-	-
	-	-	44,201,218	-	44,201,218
	336,000,000	14,000,000	913,742,358	-	1,263,742,358

๘

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท พีชแอนด์ลีฟวิ่ง จำกัด

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

## 1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท พีชแอนด์ลีฟวิ่ง จำกัด (“บริษัทฯ”) จัดตั้งขึ้นเป็นบริษัทจำกัดและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ที่อยู่ตามที่จดทะเบียนของบริษัทฯอยู่ที่ 231/14 ซอยเอกมัย 7 ถนนสุขุมวิท 63 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร

## 2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี โดยแสดงรายการในงบการเงินตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้าลงวันที่ 28 กันยายน 2554 ออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

## 3. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

### 3.1 การรับรู้รายได้

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินรับรู้เป็นรายได้ทั้งจำนวนเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ กล่าวคือเมื่องานก่อสร้างเสร็จตามสัญญาและมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อหลังจากได้รับชำระจากผู้ซื้อครบถ้วนแล้ว

ดอกเบี้ยรับ

ดอกเบี้ยถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

### 3.2 ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณหาต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดิน บริษัทฯได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขาย

### 3.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

### 3.4 ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายแสดงตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ซึ่งประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง

บริษัทฯจะบันทึกผลขาดทุนจากการลดมูลค่าของโครงการ (ถ้ามี) ไว้ในงบกำไรขาดทุน

### 3.5 เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย

เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายแสดงตามมูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของหลักทรัพย์ดังกล่าวบันทึกเป็นรายการต่างหากในส่วนของผู้ถือหุ้น และจะบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อได้จำหน่ายหลักทรัพย์นั้นออกไป

มูลค่ายุติธรรมของหลักทรัพย์ในความต้องการของตลาดคำนวณจากราคาเสนอซื้อหรือหลังสุด ณ สิ้นวันทำการสุดท้ายของปี

บริษัทฯใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการคำนวณต้นทุนของเงินลงทุน

### 3.6 อาคารและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเพื่อการลดลงของมูลค่า (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณดังนี้

ส่วนปรับปรุงอาคาร	-	10, 20 ปี
เครื่องมือและอุปกรณ์	-	5 ปี
เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน	-	3 - 5 ปี
ยานพาหนะ	-	5 ปี

บริษัทฯบันทึกค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน โดยไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง

บริษัทฯตัดรายการอาคารและอุปกรณ์ออกจากบัญชี เมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ จะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อบริษัทฯตัดรายการสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี

### 3.7 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการจัดหาหรือก่อสร้างสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลาในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ

### 3.8 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน และค่าตัดจำหน่าย

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเพื่อการลดลงของมูลค่า (ถ้ามี) บริษัทฯ ตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุการให้ประโยชน์ คอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์มีระยะเวลาการตัดจำหน่าย 3 ปี และ 10 ปี

บริษัทฯ ไม่มีการตัดจำหน่ายสำหรับคอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์ระหว่างติดตั้ง

### 3.9 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ หรือถูกบริษัทฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็น โดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทฯ

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อม ซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัทฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ

### 3.10 สัญญาเช่าระยะยาว

สัญญาเช่าที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน จำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า

### 3.11 ประเมินการหนี้สิน

บริษัทฯ จะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทฯ จะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดเปลื้องภาระผูกพันนั้น และบริษัทฯ สามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

สำหรับโครงการผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน บริษัทฯ บันทึกผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานตามหลักเกณฑ์การประมาณการหนี้สินด้วยจำนวนประมาณการที่ดีที่สุดของรายจ่ายที่ต้องนำไปจ่ายชำระภาระผูกพัน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

### 3.12 ภาษีเงินได้

บริษัทฯ บันทึกภาษีเงินได้ตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

## 4. การใช้ประมาณการทางบัญชี

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ในบางสถานการณ์ฝ่ายบริหารอาจต้องใช้การประมาณและการตั้งสมมติฐาน ซึ่งมีผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและหมายเหตุประกอบงบการเงิน ด้วยเหตุนี้ผลที่เกิดขึ้นจริงจึงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณไว้

5. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี บริษัทฯมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทฯและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจ โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	<u>2562</u>	<u>2561</u>
<u>รายการธุรกิจกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน</u>		
ค่าเช่าจ่าย	1,500	1,430

6. เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน

เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน คือ เงินฝากประจำซึ่งบริษัทฯได้นำไปเป็นประกันหนังสือค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ธนาคารออกให้ในนามของบริษัทฯ โดยบริษัทฯมีความตั้งใจที่จะไถ่ถอนภายใน 1 ปี

7. ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

(หน่วย: พันบาท)

	<u>2562</u>	<u>2561</u>
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา	1,994,071	1,026,429
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่พัฒนาแล้ว	8,635	164,016
รวม	<u>2,002,706</u>	<u>1,190,445</u>

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 24 ล้านบาท (2561: 1 ล้านบาท) โดยคำนวณจากอัตราดอกเบี้ยตั้งขึ้นเป็นทุนร้อยละ 4.93 ต่อปี (2561: ร้อยละ 5.75 ต่อปี) ซึ่งเป็นอัตราเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินกู้ยืม

บริษัทฯได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการซึ่งมีมูลค่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวนเงิน 2,000 ล้านบาท (2561: 823 ล้านบาท) ไปจดจำนองไว้กับธนาคารเพื่อเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันวงเงินกู้ยืม

## 8. อาคารและอุปกรณ์

(หน่วย: พันบาท)

	ส่วนปรับปรุง อาคาร	เครื่องมือและ อุปกรณ์	เครื่องตกแต่ง และเครื่องใช้ สำนักงาน	ยานพาหนะ	สินทรัพย์ ระหว่าง ก่อสร้าง	รวม
<b>ราคาทุน</b>						
1 มกราคม 2561	657	305	4,118	9,202	-	14,282
ซื้อเพิ่ม	-	6	1,695	428	2,857	4,986
ตัดจำหน่าย	-	(46)	(449)	-	-	(495)
โอนเข้า (โอนออก)	-	(7)	7	-	-	-
31 ธันวาคม 2561	657	258	5,371	9,630	2,857	18,773
ซื้อเพิ่ม	54	-	2,593	-	-	2,647
ตัดจำหน่าย	-	-	(554)	-	-	(554)
โอนเข้า (โอนออก)	321	-	2,536	-	(2,857)	-
31 ธันวาคม 2562	1,032	258	9,946	9,630	-	20,866
<b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>						
1 มกราคม 2561	95	286	2,240	5,759	-	8,380
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	47	10	890	1,336	-	2,283
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่ ตัดจำหน่าย	-	(46)	(314)	-	-	(360)
31 ธันวาคม 2561	142	250	2,816	7,095	-	10,303
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	80	4	1,715	1,181	-	2,980
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่ ตัดจำหน่าย	-	-	(424)	-	-	(424)
31 ธันวาคม 2562	222	254	4,107	8,276	-	12,859
<b>มูลค่าสุทธิตามบัญชี</b>						
31 ธันวาคม 2561	515	8	2,555	2,535	2,857	8,470
31 ธันวาคม 2562	810	4	5,839	1,354	-	8,007

9. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

(หน่วย: พันบาท)

	ซอฟต์แวร์ คอมพิวเตอร์	ซอฟต์แวร์ คอมพิวเตอร์ ระหว่างติดตั้ง	รวม
<b>ราคาทุน</b>			
1 มกราคม 2561	170	267	437
ซื้อเพิ่ม	86	3,157	3,243
โอนเข้า (โอนออก)	3,424	(3,424)	-
31 ธันวาคม 2561	3,680	-	3,680
ซื้อเพิ่ม	94	-	94
31 ธันวาคม 2562	3,774	-	3,774
<b>ค่าตัดจำหน่ายสะสม</b>			
1 มกราคม 2561	2	-	2
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	234	-	234
31 ธันวาคม 2561	236	-	236
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	447	-	447
31 ธันวาคม 2562	683	-	683
<b>มูลค่าสุทธิตามบัญชี</b>			
31 ธันวาคม 2561	3,444	-	3,444
31 ธันวาคม 2562	3,091	-	3,091

10. เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร

เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารของบริษัทฯคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.25 ต่อปี โดยวงเงินเบิกเกินบัญชีธนาคารของบริษัทฯค้าประกัน โดยการทำงานที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการของบริษัทฯ

11. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

	(หน่วย: พันบาท)	
	<u>2562</u>	<u>2561</u>
เจ้าหนี้การค้า	27,817	16,166
เจ้าหนี้อื่น	16,265	8,476
เจ้าหนี้ - กรมสรรพากร	738	428
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	15,916	21,561
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	<u>60,736</u>	<u>46,631</u>

12. เงินกู้ยืมระยะยาว

	(หน่วย: พันบาท)	
	<u>2562</u>	<u>2561</u>
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	698,348	62,000
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(416,543)	-
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิ	<u>281,805</u>	<u>62,000</u>

บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญากู้ยืมระยะยาวกับธนาคารพาณิชย์ในประเทศประกอบด้วยวงเงินกู้ยืมหลายสัญญา วงเงินรวมจำนวน 1,959 ล้านบาท (2561: 639 ล้านบาท) คิดดอกเบี้ยในอัตราเงินให้กู้ยืมขั้นต่ำ (Minimum Loan Rate) ลบร้อยละ 1.25 - 2.15 ต่อปี และมีเงื่อนไขการจ่ายชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือนและชำระเงินต้นตามจำนวนที่สูงกว่าระหว่างร้อยละ 70 ของราคาซื้อขายหรือจำนวนเงินขั้นต่ำตามที่ระบุไว้ในสัญญา เมื่อมีการปลดจำนองและ/หรือได้ถอนที่ดิน โดยให้เสร็จสิ้นภายในวันที่ระบุในสัญญา เงินกู้ยืมดังกล่าวมีหลักประกันคือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการของบริษัทฯ

ภายใต้สัญญาเงินกู้ บริษัทฯ ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การชำระอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เป็นต้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาเงินกู้ที่ยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวน 1,139 ล้านบาท (2561: 577 ล้านบาท)

### 13. สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน

	(หน่วย: พันบาท)
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	10,310
เพิ่มขึ้นในระหว่างปี	7,738
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	18,048
เพิ่มขึ้นในระหว่างปี	1,985
โอนกลับประมาณการหนี้สิน	(1,521)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	18,512

ประมาณการหนี้สินนี้เป็นภาระผูกพันของบริษัทฯที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อเกษียณอายุ ซึ่งคำนวณขึ้นโดยพิจารณาจากอายุของพนักงาน อายุงาน อัตราการขึ้นเงินเดือน และข้อมูลอื่น ๆ

### 14. ทุนเรือนหุ้น

เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2561 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯมีมติเห็นชอบเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 112 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 11.2 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท) จากทุนจดทะเบียนเดิม จำนวน 56 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 5.6 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท) เป็นทุนจดทะเบียนใหม่ จำนวน 168 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 16.8 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท) โดยเสนอขายหุ้นสามัญ 11.2 ล้านหุ้น ในราคามูลค่าหุ้นละ 10 บาท คิดเป็นจำนวนเงิน 112 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯได้รับชำระค่าหุ้นทั้งจำนวนแล้ว และบริษัทฯได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 12 กันยายน 2561

เมื่อวันที่ 24 มกราคม 2562 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯมีมติเห็นชอบเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 168 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 16.8 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท) จากทุนจดทะเบียนเดิม จำนวน 168 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 16.8 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท) เป็นทุนจดทะเบียนใหม่ จำนวน 336 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 33.6 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท) โดยเสนอขายหุ้นสามัญ 16.8 ล้านหุ้น ในราคา มูลค่าหุ้นละ 10 บาท คิดเป็นจำนวนเงิน 168 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯได้รับชำระค่าหุ้นทั้งจำนวนแล้ว และบริษัทฯได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 10 เมษายน 2562

### 15. สำรองตามกฎหมาย

ตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บริษัทฯต้องจัดสรรทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของจำนวนผลกำไรซึ่งบริษัทฯทำมาหาได้ทุกราวที่จ่ายเงินปันผลจนกว่าทุนสำรองนั้นจะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนทุนของบริษัทฯ สำรองตามกฎหมายดังกล่าวไม่สามารถนำไปจ่ายเงินปันผลได้



16. เงินปันผล

เงินปันผล	อนุมัติโดย	เงินปันผลจ่าย (พันบาท)	เงินปันผลจ่าย ต่อหุ้น (บาท)
เงินปันผลประจำปี 2561	ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเมื่อ วันที่ 27 เมษายน 2561	56,000	10
เงินปันผลประจำปี 2562	ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นเมื่อ วันที่ 24 มกราคม 2562	168,000	10

17. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

17.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

บริษัทฯมีภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุนดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม

	2562	2561
สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อพัฒนาโครงการ คอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์	149	406
	-	3

17.2 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงานและบริการ

บริษัทฯได้เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการเช่าที่ดินอาคารและบริการ อายุของสัญญา มีระยะเวลาตั้งแต่ 1 ถึง 4 ปี

บริษัทฯมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานและบริการที่บอกเลิกไม่ได้  
ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม

	2562	2561
จ่ายชำระ		
ภายใน 1 ปี	10.4	3.7
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	5.4	2.0

### 17.3 การค้าประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทฯมีหนังสือการค้าประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามบริษัทฯ ซึ่งเกี่ยวข้องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของบริษัทฯคงเหลือ ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2562	2561
หนังสือการค้าประกันระบบสาธารณูปโภค	92	34
หนังสือการค้าประกันเจ้าหน้าที่การค้า	5	5
รวม	97	39

บริษัทฯได้นำที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางรายการของโครงการและเงินฝากประจำไปเป็นหลักประกันการออกหนังสือการค้าประกันดังกล่าว

### 18. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยกรรมการผู้มีอำนาจของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2563