

บริษัท เอฟี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

รายงาน และ งบการเงินรวม

31 ธันวาคม 2563

## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)

### ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณอื่นๆตามที่ระบุในข้อกำหนดนั้นด้วย ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

### เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้าได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบมีดังต่อไปนี้

### **การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์**

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นบัญชีที่มีจำนวนเงินที่มีสาระสำคัญมากที่สุดในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ คิดเป็นประมาณร้อยละ 97 และร้อยละ 64 ของยอดขายได้รวมในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการตามลำดับ และเป็นตัวชี้วัดหลักของผลการดำเนินงานที่ผู้ใช้งบการเงินให้ความสนใจ ประกอบกับกลุ่มบริษัทมีจำนวนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและสัญญาขายอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนมากและมีเงื่อนไขที่หลากหลาย เช่น รายการส่งเสริมการขาย ส่วนลดต่างๆ รวมทั้งการให้ส่วนลดพิเศษเพื่อกระตุ้นยอดขาย ด้วยเหตุนี้ข้าพเจ้าจึงให้ความสนใจเป็นพิเศษต่อการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทโดยการประเมินและทดสอบระบบสารสนเทศและระบบการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้องกับวงจรรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบ ทำความเข้าใจและเลือกตัวอย่างมาสุ่มทดสอบการปฏิบัติตามการควบคุมที่กลุ่มบริษัทออกแบบไว้ สุ่มตัวอย่างสัญญาขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อตรวจสอบการรับรู้รายได้ว่าเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาขายของกลุ่มบริษัท และสอดคล้องกับนโยบายการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท สุ่มตรวจสอบเอกสารประกอบรายการขายที่เกิดขึ้นในระหว่างปีและช่วงใกล้เคียงรอบระยะเวลาบัญชี และวิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลบัญชีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อตรวจสอบความผิดปกติที่อาจเกิดขึ้นของรายการขายตลอดรอบระยะเวลาบัญชี โดยเฉพาะรายการบัญชีที่ทำผ่านใบสำคัญทั่วไป

### **ข้อมูลอื่น**

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่รวมอยู่ในรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใดๆต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัทตามที่กล่าวข้างต้นแล้ว และหากสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

#### **ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต้องการเงิน**

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อการเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

#### **ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน**

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อการคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงที่อาจมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริง หรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชี และการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้บริหารจัดทำ
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- รวบรวมเอกสารหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการหรือของกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่างๆ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้อ้างไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายใน หากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะหรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้

กมลทิพย์ เลิศวิทย์วรเทพ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4377

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 23 กุมภาพันธ์ 2564

## บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

## งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย: บาท)

|                                                |          | งบการเงินรวม    |                 | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                 |
|------------------------------------------------|----------|-----------------|-----------------|----------------------|-----------------|
|                                                | หมายเหตุ | 31 ธันวาคม 2563 | 31 ธันวาคม 2562 | 31 ธันวาคม 2563      | 31 ธันวาคม 2562 |
| สินทรัพย์                                      |          |                 |                 |                      |                 |
| สินทรัพย์หมุนเวียน                             |          |                 |                 |                      |                 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด                 | 7        | 2,739,736,133   | 570,227,433     | 725,116,231          | 136,742,218     |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น                    | 8        | 79,529,461      | 169,180,455     | 26,828,406           | 76,624,016      |
| สินค้าคงเหลือ                                  | 9        | 46,139,579,533  | 49,714,687,481  | 3,327,560,769        | 6,248,524,995   |
| ดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน       | 10       | -               | -               | 1,201,049,327        | 1,202,223,834   |
| เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 10       | -               | -               | 30,919,900,000       | 33,788,400,000  |
| เงินมัดจำค่าวัสดุก่อสร้าง                      |          | 125,598,533     | 127,856,631     | 3,377,234            | 5,829,995       |
| เงินมัดจำค่าที่ดิน                             |          | 656,365,342     | 709,036,601     | -                    | -               |
| สินทรัพย์ที่รับรู้จากต้นทุนในการได้มาซึ่ง      |          |                 |                 |                      |                 |
| สัญญาที่ทำกับลูกค้า                            | 11       | 15,151,065      | 36,651,410      | -                    | -               |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น                         |          | 141,052,282     | 142,749,920     | 30,000,677           | 46,264,870      |
| รวมสินทรัพย์หมุนเวียน                          |          | 49,897,012,349  | 51,470,389,931  | 36,233,832,644       | 41,504,609,928  |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน                          |          |                 |                 |                      |                 |
| เงินฝากธนาคารที่มีชื่อจำกัดในการใช้            | 7        | 549,059         | 549,059         | 549,059              | 549,059         |
| เงินลงทุนในบริษัทย่อย                          | 12       | -               | -               | 4,941,186,550        | 5,027,616,030   |
| เงินลงทุนในการร่วมค้า                          | 13       | 6,462,182,780   | 5,452,948,465   | 6,233,785,060        | 5,821,705,060   |
| ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา               | 14       | 597,575,617     | 679,073,736     | 65,258,289           | 146,756,408     |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน                   | 15       | 74,595,745      | 72,628,506      | 41,542,024           | 45,672,530      |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์                         | 16       | 409,308,150     | 468,093,681     | 233,009,667          | 258,016,094     |
| สินทรัพย์สิทธิการใช้                           | 17       | 554,730,701     | -               | 282,859,502          | -               |
| ค่าความนิยม                                    |          | 100,063,166     | 100,063,166     | -                    | -               |
| สินทรัพย์ไม่มีตัวตน                            | 18       | 132,177,687     | 113,509,630     | 44,717,840           | 42,930,213      |
| สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม                       | 29       | 423,129,806     | 356,493,400     | 70,639,970           | 79,925,067      |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น                      |          | 72,533,811      | 80,464,439      | 31,853,872           | 38,909,429      |
| รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน                       |          | 8,826,846,522   | 7,323,824,082   | 11,945,401,833       | 11,462,079,890  |
| รวมสินทรัพย์                                   |          | 58,723,858,871  | 58,794,214,013  | 48,179,234,477       | 52,966,689,818  |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

## งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย: บาท)

|                                             |          | งบการเงินรวม    |                 | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                 |
|---------------------------------------------|----------|-----------------|-----------------|----------------------|-----------------|
|                                             | หมายเหตุ | 31 ธันวาคม 2563 | 31 ธันวาคม 2562 | 31 ธันวาคม 2563      | 31 ธันวาคม 2562 |
| หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น                 |          |                 |                 |                      |                 |
| หนี้สินหมุนเวียน                            |          |                 |                 |                      |                 |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน          | 19       | 3,112,801,789   | 8,180,146,532   | 2,394,751,789        | 7,371,596,532   |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น               | 10, 20   | 1,824,442,673   | 1,753,493,231   | 633,517,206          | 561,448,113     |
| ดอกเบี้ยค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน   | 10       | -               | -               | 12,006,670           | 10,174,464      |
| ดอกเบี้ยค้างจ่าย                            |          | 152,501,141     | 159,231,204     | 152,146,439          | 158,971,420     |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 10       | -               | -               | 1,422,000,000        | 1,079,000,000   |
| ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนด       |          |                 |                 |                      |                 |
| ชำระภายในหนึ่งปี                            | 17       | 119,138,930     | 391,189         | 64,637,471           | -               |
| ส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระ               |          |                 |                 |                      |                 |
| ภายในหนึ่งปี                                | 22       | 4,600,000,000   | 4,500,000,000   | 4,600,000,000        | 4,500,000,000   |
| รายได้รับล่วงหน้า                           |          | 607,489,976     | 326,361,091     | 246,515,720          | 13,321,575      |
| ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับโครงการค้างจ่าย          |          | 687,400,664     | 441,241,642     | 117,744,626          | 65,334,963      |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย                          |          | 1,939,949,608   | 1,490,313,550   | 431,108,868          | 757,386,194     |
| ภาษีเงินได้ค้างจ่าย                         |          | 212,417,226     | 205,469,987     | 2,396,279            | 76,358,102      |
| รวมหนี้สินหมุนเวียน                         |          | 13,256,142,007  | 17,056,648,426  | 10,076,825,068       | 14,593,591,363  |
| หนี้สินไม่หมุนเวียน                         |          |                 |                 |                      |                 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจาก              |          |                 |                 |                      |                 |
| ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี             | 17       | 444,870,072     | 237,054         | 223,024,515          | -               |
| เงินกู้ยืมระยะยาว                           | 21       | 1,971,200,000   | 827,000,000     | -                    | 210,000,000     |
| หุ้นกู้ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระ       |          |                 |                 |                      |                 |
| ภายในหนึ่งปี                                | 22       | 13,250,000,000  | 14,100,000,000  | 13,250,000,000       | 14,100,000,000  |
| เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน                     | 10       | 269,016,926     | 291,871,621     | 42,922,861           | 57,100,318      |
| สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน            | 23       | 269,330,342     | 222,330,680     | 143,380,052          | 121,221,969     |
| รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน                      |          | 16,204,417,340  | 15,441,439,355  | 13,659,327,428       | 14,488,322,287  |
| รวมหนี้สิน                                  |          | 29,460,559,347  | 32,498,087,781  | 23,736,152,496       | 29,081,913,650  |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

| (หน่วย: บาท)                                    |                 |                 |                      |                 |
|-------------------------------------------------|-----------------|-----------------|----------------------|-----------------|
| หมายเหตุ                                        | งบการเงินรวม    |                 | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                 |
|                                                 | 31 ธันวาคม 2563 | 31 ธันวาคม 2562 | 31 ธันวาคม 2563      | 31 ธันวาคม 2562 |
| หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)               |                 |                 |                      |                 |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น                               |                 |                 |                      |                 |
| ทุนเรือนหุ้น                                    |                 |                 |                      |                 |
| ทุนจดทะเบียน                                    |                 |                 |                      |                 |
| หุ้นสามัญ 3,145,912,151 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท | 3,145,912,151   | 3,145,912,151   | 3,145,912,151        | 3,145,912,151   |
| ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว              |                 |                 |                      |                 |
| หุ้นสามัญ 3,145,899,495 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท | 3,145,899,495   | 3,145,899,495   | 3,145,899,495        | 3,145,899,495   |
| ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ                         | 89,415,830      | 89,415,830      | 89,415,830           | 89,415,830      |
| กำไรสะสม                                        |                 |                 |                      |                 |
| จัดสรรแล้ว - ดำรงตามกฎหมาย 24                   | 314,591,215     | 314,591,215     | 314,591,215          | 314,591,215     |
| ยังไม่ได้จัดสรร                                 | 25,731,438,845  | 22,763,259,706  | 20,893,175,441       | 20,334,869,628  |
| องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น              | -               | (49,988)        | -                    | -               |
| รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ                  | 29,281,345,385  | 26,313,116,258  | 24,443,081,981       | 23,884,776,168  |
| ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม      |                 |                 |                      |                 |
| ของบริษัทย่อย                                   | (18,045,861)    | (16,990,026)    | -                    | -               |
| รวมส่วนของผู้ถือหุ้น                            | 29,263,299,524  | 26,296,126,232  | 24,443,081,981       | 23,884,776,168  |
| รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น                  | 58,723,858,871  | 58,794,214,013  | 48,179,234,477       | 52,966,689,818  |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

.....

กรรมการ

.....

บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย: บาท)

| หมายเหตุ                                                | งบการเงินรวม          |                       | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                       |
|---------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
|                                                         | 2563                  | 2562                  | 2563                 | 2562                  |
| <b>กำไรขาดทุน</b>                                       |                       |                       |                      |                       |
| <b>รายได้</b>                                           |                       |                       |                      |                       |
| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์                          | 28,949,040,537        | 22,678,813,691        | 5,310,343,144        | 8,139,099,061         |
| รายได้ค่าบริการ                                         | 567,208,029           | 565,440,742           | -                    | -                     |
| รายได้ค่าบริการจัดการ                                   | 10372,173,298         | 557,941,834           | 372,173,298          | 557,941,834           |
| รายได้ดอกเบี้ย                                          | 266,536,605           | 9,121,322             | 986,650,707          | 1,036,032,135         |
| เงินปันผลรับ                                            | 10, 12, 13-           | -                     | 1,550,479,976        | 1,394,556,298         |
| กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุน                              | 12-                   | 76,863,760            | -                    | 139,278,873           |
| รายได้อื่น                                              | 63,542,799            | 78,474,101            | 88,062,221           | 56,478,489            |
| <b>รวมรายได้</b>                                        | <b>29,958,501,268</b> | <b>23,966,655,450</b> | <b>8,307,709,346</b> | <b>11,323,386,690</b> |
| <b>ค่าใช้จ่าย</b>                                       |                       |                       |                      |                       |
| ต้นทุนขาย                                               | 20,229,440,376        | 15,399,470,036        | 3,750,200,403        | 5,428,588,441         |
| ต้นทุนบริการ                                            | 228,854,034           | 227,180,214           | -                    | -                     |
| ค่าใช้จ่ายในการขาย                                      | 2,460,915,973         | 2,308,810,888         | 669,152,718          | 925,763,007           |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร                                   | 3,698,751,501         | 3,134,478,900         | 1,224,896,851        | 1,339,348,799         |
| ค่าใช้จ่ายอื่น                                          | 5,622,698             | 12,852,272            | 46,901,858           | 276,693               |
| <b>รวมค่าใช้จ่าย</b>                                    | <b>26,623,584,582</b> | <b>21,082,792,310</b> | <b>5,691,151,830</b> | <b>7,693,976,940</b>  |
| <b>กำไรจากการดำเนินงาน</b>                              | <b>3,334,916,686</b>  | <b>2,883,863,140</b>  | <b>2,616,557,516</b> | <b>3,629,409,750</b>  |
| ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า                    | 131,947,624,309       | 1,008,578,149         | -                    | -                     |
| <b>กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b> | <b>5,282,540,995</b>  | <b>3,892,441,289</b>  | <b>2,616,557,516</b> | <b>3,629,409,750</b>  |
| ต้นทุนทางการเงิน                                        | 27(367,206,265)       | (247,480,130)         | (674,195,061)        | (704,055,334)         |
| <b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>                    | <b>4,915,334,730</b>  | <b>3,644,961,159</b>  | <b>1,942,362,455</b> | <b>2,925,354,416</b>  |
| ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้                                   | 29(689,855,664)       | (580,997,999)         | (125,700,880)        | (314,987,291)         |
| <b>กำไรสำหรับปี</b>                                     | <b>4,225,479,066</b>  | <b>3,063,963,160</b>  | <b>1,816,661,575</b> | <b>2,610,367,125</b>  |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย: บาท)

| หมายเหตุ                                                       | งบการเงินรวม  |               | งบการเงินเฉพาะกิจการ |               |
|----------------------------------------------------------------|---------------|---------------|----------------------|---------------|
|                                                                | 2563          | 2562          | 2563                 | 2562          |
| <b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น</b>                                 |               |               |                      |               |
| รายการที่จะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง           |               |               |                      |               |
| ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าทางการเงิน                |               |               |                      |               |
| ที่เป็นเงินตราต่างประเทศ                                       | 49,988        | (39,107)      | -                    | -             |
| รายการที่จะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง           |               |               |                      |               |
| - สุทธิจากภาษีเงินได้                                          | 49,988        | (39,107)      | -                    | -             |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี                                | 49,988        | (39,107)      | -                    | -             |
| <b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี</b>                          |               |               |                      |               |
|                                                                | 4,225,529,054 | 3,063,924,053 | 1,816,661,575        | 2,610,367,125 |
| <b>การแบ่งปันกำไรขาดทุน</b>                                    |               |               |                      |               |
| ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ                             | 4,226,534,901 | 3,067,513,326 | 1,816,661,575        | 2,610,367,125 |
| ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย | (1,055,835)   | (3,550,166)   |                      |               |
| รวม                                                            | 4,225,479,066 | 3,063,963,160 |                      |               |
| <b>การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม</b>                        |               |               |                      |               |
| ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ                             | 4,226,584,889 | 3,067,474,219 | 1,816,661,575        | 2,610,367,125 |
| ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย | (1,055,835)   | (3,550,166)   |                      |               |
| รวม                                                            | 4,225,529,054 | 3,063,924,053 |                      |               |
| <b>กำไรต่อหุ้น</b>                                             |               |               |                      |               |
| กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน                                         |               |               |                      |               |
| กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ                         | 1.34          | 0.98          | 0.58                 | 0.83          |
| จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)                         |               |               |                      |               |
|                                                                | 3,145,899,495 | 3,145,899,495 | 3,145,899,495        | 3,145,899,495 |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกระแสเงินสด  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

|                                                                    | งบการเงินรวม         |                        | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                      |
|--------------------------------------------------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|----------------------|
|                                                                    | 2563                 | 2562                   | 2563                 | 2562                 |
| <b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>                              |                      |                        |                      |                      |
| กำไรก่อนภาษี                                                       | 4,915,334,730        | 3,644,961,159          | 1,942,362,455        | 2,925,354,416        |
| ปรับกระทบกำไรก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ (จ่าย)                          |                      |                        |                      |                      |
| จากกิจกรรมดำเนินงาน                                                |                      |                        |                      |                      |
| ค่าเสื่อมราคา                                                      | 230,611,435          | 91,503,118             | 121,615,296          | 43,765,567           |
| ค่าตัดจำหน่าย                                                      | 38,433,572           | 26,991,548             | 17,969,659           | 17,804,822           |
| ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น/<br>หนี้สงสัยจะสูญ (โอนกลับ) | 2,209,742            | (60,217)               | -                    | -                    |
| โอนกลับค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าสินค้าคงเหลือ                       | (12,544,251)         | (39,730,464)           | (544,251)            | -                    |
| โอนกลับค่าเพื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์                              | -                    | (10,355)               | -                    | (10,355)             |
| ขาดทุนจากการจำหน่าย/ตัดจำหน่ายสินทรัพย์                            | 4,964,283            | 12,770,070             | 731,221              | 287,048              |
| ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า                               | (1,947,624,309)      | (1,008,578,149)        | -                    | -                    |
| กำไรจากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย                                | (3,131,293)          | (6,850,968)            | -                    | -                    |
| ขาดทุน(กำไร)จากการจำหน่ายเงินลงทุนและรับคืนเงินลงทุน               | -                    | (76,863,760)           | 21,666,720           | (139,278,873)        |
| ขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าเงินลงทุน                                 | -                    | -                      | 25,000,000           | -                    |
| รายได้เงินปันผล                                                    | -                    | -                      | (1,550,479,976)      | (1,394,556,298)      |
| สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน                                   | 47,581,182           | 47,141,815             | 22,158,083           | 19,869,663           |
| ภาษีเงินได้ตัดจ่าย                                                 | 2,668,476            | 139,950                | -                    | -                    |
| รายได้ดอกเบี้ย                                                     | (6,536,605)          | (9,121,322)            | (986,650,707)        | (1,036,032,135)      |
| ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย                                                 | 320,289,813          | 206,717,537            | 656,192,470          | 685,907,562          |
| กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง                              |                      |                        |                      |                      |
| ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน                                     | 3,592,256,775        | 2,889,009,962          | 270,020,970          | 1,123,111,417        |
| สินทรัพย์ดำเนินงาน(เพิ่มขึ้น)ลดลง                                  |                      |                        |                      |                      |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น                                        | 94,744,816           | (10,893,035)           | 49,795,610           | 2,396,207            |
| สินค้าคงเหลือ                                                      | 4,085,199,758        | (10,926,024,583)       | 3,003,006,596        | 3,610,123,846        |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น                                             | 78,598,190           | (482,495,404)          | 18,716,954           | 47,267,226           |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น                                          | 8,019,228            | (6,129,188)            | 7,055,557            | (359,123)            |
| หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)                                    |                      |                        |                      |                      |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย                | 704,710,186          | 131,484,098            | (201,798,570)        | (411,526,317)        |
| รายได้รับล่วงหน้า                                                  | 281,128,885          | 77,587,758             | 233,194,145          | (10,436,880)         |
| เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน                                            | (22,859,992)         | 52,364,619             | (14,177,457)         | (26,458,682)         |
| เงินสดจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน                                 | 8,821,797,846        | (8,275,095,773)        | 3,365,813,805        | 4,334,117,694        |
| จ่ายผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน                                    | (581,520)            | (740,264)              | -                    | (740,264)            |
| จ่ายดอกเบี้ย                                                       | (718,688,084)        | (723,155,837)          | (633,029,988)        | (712,681,664)        |
| จ่ายภาษีเงินได้                                                    | (757,421,009)        | (811,343,133)          | (190,377,606)        | (352,609,232)        |
| <b>เงินสดสุทธิจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน</b>                     | <b>7,345,107,233</b> | <b>(9,810,335,007)</b> | <b>2,542,406,211</b> | <b>3,268,086,534</b> |
| หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้                |                      |                        |                      |                      |

บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย: บาท)

|                                                                          | งบการเงินรวม                     |                                  | งบการเงินเฉพาะกิจการ             |                                  |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
|                                                                          | 2563                             | 2562                             | 2563                             | 2562                             |
| <strong>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</strong>                              |                                  |                                  |                                  |                                  |
| เงินสดรับคืนจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน            | -                                | -                                | 14,913,000,000                   | 22,222,120,000                   |
| เงินสดจ่ายเพื่อให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน                | -                                | -                                | (12,044,500,000)                 | (29,286,120,000)                 |
| เงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)จากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย                  | -                                | (110,229,548)                    | 711,622,760                      | 1,398,158,693                    |
| เงินสดจ่ายเพื่อเงินลงทุนในบริษัทย่อย                                     | (668,507,260)                    | (718,425,071)                    | (671,860,000)                    | (3,354,365,490)                  |
| เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในการร่วมค้า                                         | (412,080,000)                    | (1,239,300,000)                  | (412,080,000)                    | (1,239,300,000)                  |
| เงินปันผลรับ                                                             | 1,350,469,994                    | 945,115,405                      | 1,550,479,976                    | 1,394,556,298                    |
| เงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์                                          | 11,172,581                       | 3,287,037                        | 1,001,531                        | 1,265,889                        |
| เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออุปกรณ์                                               | (42,253,902)                     | (200,621,384)                    | (26,566,853)                     | (162,593,101)                    |
| เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน                                   | (70,074,205)                     | (85,426,961)                     | (19,757,286)                     | (33,217,033)                     |
| เงินสดรับจากดอกเบี้ย                                                     | 6,536,605                        | 9,121,322                        | 987,825,214                      | 126,365,671                      |
| <strong>เงินสดสุทธิจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน</strong>                     | <strong>175,263,813</strong>     | <strong>(1,396,479,200)</strong> | <strong>4,989,165,342</strong>   | <strong>(8,933,129,073)</strong> |
| <strong>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</strong>                          |                                  |                                  |                                  |                                  |
| เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน                           | 23,375,680,000                   | 44,413,390,000                   | 12,183,750,000                   | 28,129,250,000                   |
| เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน                          | (28,471,180,000)                 | (37,625,840,000)                 | (17,188,750,000)                 | (23,204,250,000)                 |
| เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน                  | 727,000,000                      | 1,177,000,000                    | 1,472,000,000                    | 1,669,000,000                    |
| เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน                 | -                                | -                                | (1,129,000,000)                  | (1,491,300,000)                  |
| จ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า                                              | (118,256,572)                    | (372,854)                        | (62,841,778)                     | -                                |
| เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว                                            | 2,412,700,000                    | 3,399,750,000                    | -                                | 684,750,000                      |
| เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาว                                           | (1,268,500,000)                  | (929,750,000)                    | (210,000,000)                    | (594,750,000)                    |
| เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้                                                | 3,750,000,000                    | 5,500,000,000                    | 3,750,000,000                    | 5,500,000,000                    |
| เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้                                                     | (4,500,000,000)                  | (3,850,000,000)                  | (4,500,000,000)                  | (3,850,000,000)                  |
| เงินปันผลจ่าย                                                            | (1,258,355,762)                  | (1,258,355,922)                  | (1,258,355,762)                  | (1,258,355,922)                  |
| <strong>เงินสดสุทธิจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน</strong>                 | <strong>(5,350,912,334)</strong> | <strong>10,825,821,224</strong>  | <strong>(6,943,197,540)</strong> | <strong>5,584,344,078</strong>   |
| <strong>ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงินเพิ่มขึ้น(ลดลง)</strong>             | <strong>49,988</strong>          | <strong>(39,107)</strong>        | <strong>-</strong>               | <strong>-</strong>               |
| <strong>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ</strong>      | <strong>2,169,508,700</strong>   | <strong>(381,032,090)</strong>   | <strong>588,374,013</strong>     | <strong>(80,698,461)</strong>    |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี                                | 570,227,433                      | 951,259,523                      | 136,742,218                      | 217,440,679                      |
| <strong>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี (หมายเหตุ 7)</strong> | <strong>2,739,736,133</strong>   | <strong>570,227,433</strong>     | <strong>725,116,231</strong>     | <strong>136,742,218</strong>     |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

|                                                      | (หน่วย: บาท) |            |                      |            |
|------------------------------------------------------|--------------|------------|----------------------|------------|
|                                                      | งบการเงินรวม |            | งบการเงินเฉพาะกิจการ |            |
|                                                      | 2563         | 2562       | 2563                 | 2562       |
| ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม                    |              |            |                      |            |
| รายการที่ไม่ใช่เงินสดจากกิจกรรมลงทุน                 |              |            |                      |            |
| โอนสินค้าคงเหลือเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน     | 3,774,025    | -          | -                    | -          |
| โอนที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนาเป็นสินค้าคงเหลือ | 81,498,119   | -          | 81,498,119           | -          |
| โอนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เป็นสินทรัพย์ไม่มีตัวตน     | -            | 37,730,944 | -                    | 15,869,514 |
| โอนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้    | 760,183      | -          | -                    | -          |
| สินทรัพย์สิทธิการใช้เพิ่มขึ้นระหว่างปี               | 28,924,171   | -          | 28,924,171           | -          |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย: บาท)

| งบการเงินรวม                        |                                   |                             |             |                 |                                        |                 |                     |                 |
|-------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|-------------|-----------------|----------------------------------------|-----------------|---------------------|-----------------|
| ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ         |                                   |                             |             |                 |                                        |                 |                     |                 |
|                                     |                                   |                             |             |                 | องค์ประกอบอื่น<br>ของส่วนของผู้ถือหุ้น |                 |                     |                 |
|                                     |                                   |                             |             |                 | กำไรขาดทุน<br>เบ็ดเสร็จอื่น            |                 | ส่วนของผู้มี        |                 |
|                                     |                                   |                             |             |                 | ผลต่างจากการแปลงค่า                    |                 | ส่วนได้เสียที่ไม่มี |                 |
| กำไรสะสม                            |                                   |                             |             |                 |                                        |                 |                     |                 |
| จัดสรรแล้ว -                        |                                   |                             |             |                 |                                        |                 |                     |                 |
| สำรอง                               |                                   |                             |             |                 | งบการเงินที่เป็น                       |                 | อำนาจควบคุม         |                 |
| ตามกฎหมาย                           |                                   |                             |             |                 | เงินตราต่างประเทศ                      |                 | ของบริษัทย่อย       |                 |
| ยังไม่ได้จัดสรร                     |                                   |                             |             |                 | ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ                   |                 | รวมส่วนของ          |                 |
| หมายเหตุ                            | ทุนเรือนหุ้นที่ออก<br>และชำระแล้ว | ส่วนเกิน<br>มูลค่าหุ้นสามัญ | สำรอง       |                 |                                        |                 |                     |                 |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562   | 3,145,899,495                     | 89,415,830                  | 314,591,215 | 20,954,102,302  | (10,881)                               | 24,503,997,961  | (13,439,860)        | 24,490,558,101  |
| กำไรสำหรับปี                        | -                                 | -                           | -           | 3,067,513,326   | -                                      | 3,067,513,326   | (3,550,166)         | 3,063,963,160   |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี     | -                                 | -                           | -           | -               | (39,107)                               | (39,107)        | -                   | (39,107)        |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี      | -                                 | -                           | -           | 3,067,513,326   | (39,107)                               | 3,067,474,219   | (3,550,166)         | 3,063,924,053   |
| เงินปันผลจ่าย                       | 31                                | -                           | -           | (1,258,355,922) | -                                      | (1,258,355,922) | -                   | (1,258,355,922) |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 | 3,145,899,495                     | 89,415,830                  | 314,591,215 | 22,763,259,706  | (49,988)                               | 26,313,116,258  | (16,990,026)        | 26,296,126,232  |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563   | 3,145,899,495                     | 89,415,830                  | 314,591,215 | 22,763,259,706  | (49,988)                               | 26,313,116,258  | (16,990,026)        | 26,296,126,232  |
| กำไรสำหรับปี                        | -                                 | -                           | -           | 4,226,534,901   | -                                      | 4,226,534,901   | (1,055,835)         | 4,225,479,066   |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี     | -                                 | -                           | -           | -               | 49,988                                 | 49,988          | -                   | 49,988          |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี      | -                                 | -                           | -           | 4,226,534,901   | 49,988                                 | 4,226,584,889   | (1,055,835)         | 4,225,529,054   |
| เงินปันผลจ่าย                       | 31                                | -                           | -           | (1,258,355,762) | -                                      | (1,258,355,762) | -                   | (1,258,355,762) |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 | 3,145,899,495                     | 89,415,830                  | 314,591,215 | 25,731,438,845  | -                                      | 29,281,345,385  | (18,045,861)        | 29,263,299,524  |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอที (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย: บาท)

|                                     |                                   | งบการเงินเฉพาะกิจการ        |                    |                 |                          |                 |
|-------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|--------------------|-----------------|--------------------------|-----------------|
|                                     |                                   | กำไรสะสม                    |                    |                 |                          |                 |
| หมายเหตุ                            | ทุนเรือนหุ้นที่ออก<br>และชำระแล้ว | ส่วนเกิน<br>มูลค่าหุ้นสามัญ | จัดสรรแล้ว -       |                 | รวมส่วนของ<br>ผู้ถือหุ้น |                 |
|                                     |                                   |                             | สำรอง<br>ตามกฎหมาย | ยังไม่ได้จัดสรร |                          |                 |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562   |                                   | 3,145,899,495               | 89,415,830         | 314,591,215     | 18,982,858,425           | 22,532,764,965  |
| กำไรสำหรับปี                        |                                   | -                           | -                  | -               | 2,610,367,125            | 2,610,367,125   |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี     |                                   | -                           | -                  | -               | -                        | -               |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี      |                                   | -                           | -                  | -               | 2,610,367,125            | 2,610,367,125   |
| เงินปันผลจ่าย                       | 31                                | -                           | -                  | -               | (1,258,355,922)          | (1,258,355,922) |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 |                                   | 3,145,899,495               | 89,415,830         | 314,591,215     | 20,334,869,628           | 23,884,776,168  |
|                                     |                                   |                             |                    |                 |                          |                 |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563   |                                   | 3,145,899,495               | 89,415,830         | 314,591,215     | 20,334,869,628           | 23,884,776,168  |
| กำไรสำหรับปี                        |                                   | -                           | -                  | -               | 1,816,661,575            | 1,816,661,575   |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี     |                                   | -                           | -                  | -               | -                        | -               |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี      |                                   | -                           | -                  | -               | 1,816,661,575            | 1,816,661,575   |
| เงินปันผลจ่าย                       | 31                                | -                           | -                  | -               | (1,258,355,762)          | (1,258,355,762) |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 |                                   | 3,145,899,495               | 89,415,830         | 314,591,215     | 20,893,175,441           | 24,443,081,981  |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

## 1. ข้อมูลทั่วไป

### 1.1 ข้อมูลทั่วไปของบริษัทฯ

บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) เป็นบริษัทมหาชนซึ่งจัดตั้งและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย บริษัทฯดำเนินธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยมีที่อยู่ตามที่ตั้งทะเบียนอยู่ที่ 170/57 อาคารโอเอเซียนทาวเวอร์ 1 ชั้น 18 ถนนรัชดาภิเษก เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร

### 1.2 การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019

สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ได้ส่งผลให้เกิดการชะลอตัวของเศรษฐกิจ และมีผลกระทบต่อธุรกิจและอุตสาหกรรมส่วนใหญ่ สถานการณ์ดังกล่าวอาจนำมาซึ่งความไม่แน่นอนและผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมของการดำเนินธุรกิจ ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทติดตามความคืบหน้าของสถานการณ์ดังกล่าวและประเมินผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของสินทรัพย์ ประมาณการหนี้สินและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ฝ่ายบริหารได้ใช้ประมาณการและดุลยพินิจในประเด็นต่างๆ เมื่อสถานการณ์มีการเปลี่ยนแปลง

## 2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

### 2.1 งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 โดยแสดงรายการในงบการเงินตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้า ออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

### 2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

ก) งบการเงินรวมนี้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทฯ”) และบริษัทย่อย (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทย่อย”) โดยในระหว่างปีปัจจุบันมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของกลุ่มบริษัทจากการลงทุนในบริษัทย่อยเพิ่มเติมและการเลิกกิจการของบริษัทย่อย ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 12

โครงสร้างของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีรายละเอียดดังนี้

| ชื่อบริษัท                                                      | ลักษณะธุรกิจ         | จัดตั้งขึ้นใน<br>ประเทศ | อัตราร้อยละ<br>ของการถือหุ้น |      |  |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------|------------------------------|------|--|
|                                                                 |                      |                         | 2563                         | 2562 |  |
| ถือหุ้นโดยบริษัทฯ                                               |                      |                         |                              |      |  |
| บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (กรุงเทพ) จำกัด                    | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | ไทย                     | 100                          | 100  |  |
| บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัดและบริษัทย่อย                 | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | ไทย                     | 100                          | 100  |  |
| บริษัท เดอะแวลู พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัดและบริษัทย่อย | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | ไทย                     | 100                          | 100  |  |
| บริษัท ทองหล่อ เรสซิเดนซ์ จำกัดและบริษัทย่อย                    | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | ไทย                     | 100                          | 100  |  |
| บริษัท สมาร์ท เซอร์วิส แอนด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด                  | ให้บริการ            | ไทย                     | 100                          | 100  |  |
| บริษัท กรุงเทพ ซิตี้สมาร์ท จำกัด                                | ให้บริการ            | ไทย                     | 100                          | 100  |  |
| บริษัท ไทยบีกเบลล์ จำกัด                                        | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | ไทย                     | 100                          | 100  |  |
| บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2014) จำกัด                       | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | ไทย                     | 100                          | 100  |  |
| บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2018) จำกัด                       | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | ไทย                     | 100                          | 100  |  |
| บริษัท เอฟี เอ็มอี 1 จำกัด                                      | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | ไทย                     | 100                          | -    |  |
| บริษัท เอฟี เอ็มอี 11 จำกัด                                     | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | ไทย                     | 100                          | 100  |  |
| บริษัท เอฟี เอ็มอี 18 จำกัด                                     | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | ไทย                     | 100                          | 100  |  |
| บริษัท เอฟี เอ็มอี 19 จำกัด                                     | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | ไทย                     | 100                          | 100  |  |
| บริษัท เอฟี เอ็มอี 20 จำกัด                                     | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | ไทย                     | 100                          | 100  |  |
| บริษัท เอฟี (เอกมัย) จำกัด                                      | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | ไทย                     | -                            | 100  |  |
| บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2012) จำกัด                       | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | ไทย                     | -                            | 100  |  |

| ชื่อบริษัท                                                                                                                   | ลักษณะธุรกิจ         | จัดตั้งขึ้นใน<br>ประเทศ | อัตราร้อยละ<br>ของการถือหุ้นทางอ้อม |      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------|-------------------------------------|------|
|                                                                                                                              |                      |                         | 2563                                | 2562 |
| ถือหุ้นโดยบริษัทย่อยของบริษัทฯ                                                                                               |                      |                         |                                     |      |
| บริษัท เอสคิวอี คอนสตรัคชั่น จำกัด<br>(ถือหุ้นโดยบริษัท เคอะแวลู พร็อพเพอร์ตี้<br>ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ร้อยละ 100)           | รับเหมาก่อสร้าง      | ไทย                     | 100                                 | 100  |
| บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2017) จำกัด<br>(ถือหุ้นโดยบริษัท เคอะแวลู พร็อพเพอร์ตี้<br>ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ร้อยละ 100)    | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | ไทย                     | 100                                 | 100  |
| บริษัท ซิกเนเจอร์ แอควาโฮมส์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด<br>(ถือหุ้นโดยบริษัท ทองหล่อ เรสซิเดนซ์ จำกัด<br>ร้อยละ 100)                  | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | ไทย                     | 100                                 | 100  |
| บริษัท เอสอีเอเซีย ลีควาชั่น เซ็นเตอร์ จำกัด<br>(ถือหุ้นโดยบริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด<br>ร้อยละ 99, 2562: ร้อยละ 98) | ให้บริการ            | ไทย                     | 99                                  | 98   |
| บริษัท เคลย์ มอร์ อินโนเวชั่น แล็บ จำกัด<br>(ถือหุ้นโดยบริษัท ซิกเนเจอร์ แอควาโฮมส์<br>พาร์ทเนอร์ส จำกัด ร้อยละ 100)         | ให้บริการ            | ไทย                     | 100                                 | 100  |
| บริษัท อาร์ซี 1 จำกัด<br>(ถือหุ้นโดยบริษัท ซิกเนเจอร์ แอควาโฮมส์<br>พาร์ทเนอร์ส จำกัด ร้อยละ 100)                            | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | ไทย                     | 100                                 | 100  |
| บริษัท อาร์ซี 2 จำกัด<br>(ถือหุ้นโดยบริษัท ซิกเนเจอร์ แอควาโฮมส์<br>พาร์ทเนอร์ส จำกัด ร้อยละ 100)                            | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | ไทย                     | 100                                 | 100  |
| บริษัท อาร์ซี 3 จำกัด<br>(ถือหุ้นโดยบริษัท ซิกเนเจอร์ แอควาโฮมส์<br>พาร์ทเนอร์ส จำกัด ร้อยละ 100)                            | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | ไทย                     | 100                                 | -    |
| บริษัท วารี ดิจิตอล จำกัด<br>(ถือหุ้นโดยบริษัท ซิกเนเจอร์ แอควาโฮมส์<br>พาร์ทเนอร์ส จำกัด ร้อยละ 100)                        | ให้บริการ            | ไทย                     | 100                                 | 100  |
| SEAC (SINGAPORE) PTE. LTD.<br>(ถือหุ้นโดยบริษัท เอสอีเอเซีย ลีควาชั่น<br>เซ็นเตอร์ จำกัด ร้อยละ 100)                         | ให้บริการ            | สิงคโปร์                | -                                   | 100  |

- ข) บริษัทจะถือว่ามีการควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือบริษัทย่อยได้ หากบริษัทมีสิทธิได้รับหรือมีส่วนได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุน และสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้
- ค) บริษัทนำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อย จนถึงวันที่บริษัทสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น
- ง) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยมีรอบระยะเวลาบัญชีและใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัทฯ
- จ) ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัท รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว
- ฉ) ยอดเงินลงทุนในบริษัทย่อยในบัญชีของบริษัทฯ ได้ตัดกับส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยแล้ว
- ช) ส่วนเกินของราคาเงินลงทุนในบริษัทย่อยที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อย ณ วันที่ลงทุนจะแสดงเป็นค่าความนิยมหรือสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนภายใต้สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงินรวม
- ซ) สินทรัพย์และหนี้สินตามงบการเงินของบริษัทย่อยซึ่งจัดตั้งในต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ส่วนรายได้และค่าใช้จ่ายแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยนถัวเฉลี่ยรายเดือน ผลต่างซึ่งเกิดขึ้นจากการแปลงค่าดังกล่าวได้แสดงไว้เป็นรายการ “ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ” ในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
- ฌ) ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัทฯ และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของกำไรหรือขาดทุนรวมและส่วนของผู้ถือหุ้นในงบแสดงฐานะการเงินรวม

2.3 บริษัทจัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้าตามวิธีราคาทุน

### 3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

#### ก) มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2562) และฉบับใหม่จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้งานมาตรฐาน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท อย่างไรก็ตาม มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ซึ่งได้มีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญ สามารถสรุปได้ดังนี้

## มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน ประกอบด้วยมาตรฐานและการตีความมาตรฐาน จำนวน 5 ฉบับ ได้แก่

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 7 การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน

ฉบับที่ 9 เครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 32 การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 16 การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ

ฉบับที่ 19 การชำระหนี้สินทางการเงินด้วยตราสารทุน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มดังกล่าวข้างต้น กำหนดหลักการเกี่ยวกับการจัดประเภทและการวัดมูลค่าเครื่องมือทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือราคาทุนตัดจำหน่ายโดยพิจารณาจากประเภทของตราสารทางการเงิน ลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาและแผนธุรกิจของกิจการ หลักการเกี่ยวกับวิธีการคำนวณการด้อยค่าของเครื่องมือทางการเงินโดยใช้แนวคิดของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น และหลักการเกี่ยวกับการบัญชีป้องกันความเสี่ยง รวมถึงการแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานกลุ่มนี้ไม่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

## มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 ใช้แทนมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาเช่า และการตีความมาตรฐานการบัญชีที่เกี่ยวข้อง มาตรฐานฉบับนี้ได้กำหนดหลักการของการรับรู้รายการ การวัดมูลค่า การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลของสัญญาเช่า และกำหนดให้ผู้เช่ารับรู้สินทรัพย์และหนี้สินสำหรับสัญญาเช่าทุกรายการที่มีระยะเวลาในการเช่ามากกว่า 12 เดือน เว้นแต่สินทรัพย์อ้างอิงนั้นมีมูลค่าต่ำ

การบัญชีสำหรับผู้ให้เช่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญจากมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 ผู้ให้เช่ายังคงจัดประเภทสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าเงินทุน

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลกระทบสะสมของการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้มาถือปฏิบัติครั้งแรก โดยปรับปรุงกับกำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 และไม่ปรับย้อนหลังงบการเงินปีก่อนที่แสดงเปรียบเทียบ

ผลกระทบของเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีแสดงอยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4

**แนวปฏิบัติทางการบัญชี เรื่อง มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19)**

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้แนวปฏิบัติทางการบัญชี เรื่อง มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อลดผลกระทบในบางเรื่องจากการปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 1 และเพื่อให้เกิดความชัดเจนในวิธีปฏิบัติทางบัญชีในช่วงเวลาที่ยังมีความไม่แน่นอนเกี่ยวกับสถานการณ์ดังกล่าว

แนวปฏิบัติทางการบัญชีดังกล่าวได้ประกาศลงในราชกิจจานุเบกษาเมื่อวันที่ 22 เมษายน 2563 และมีผลบังคับใช้สำหรับการจัดทำงบการเงินที่มีรอบระยะเวลารายงานสิ้นสุดภายในช่วงเวลาระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563

ในระหว่างไตรมาสที่ 1 ถึง 3 ของปี 2563 กลุ่มบริษัทได้เลือกปฏิบัติตามมาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีในเรื่องการประมาณการความเพียงพอของกำไรทางภาษีที่จะเกิดขึ้นในอนาคตเพื่อที่จะใช้ประโยชน์จากสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ในไตรมาสที่ 4 ของปี 2563 กลุ่มบริษัทได้ประเมินผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี จากความไม่แน่นอนของสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 แล้ว ดังนั้น ในการจัดทำงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทจึงพิจารณายกเลิกการถือปฏิบัติตามมาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีสำหรับทุกเรื่องที่กลุ่มบริษัทได้เคยถือปฏิบัติในช่วงที่ผ่านมา โดยไม่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

**ข) มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2564**

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2564 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทพิจารณาว่ามาตรฐานดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัทในปีที่เริ่มนำมาตรฐานดังกล่าวมาถือปฏิบัติ

**4. ผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเนื่องจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่มาถือปฏิบัติ**

ตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3 กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงิน และมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติในระหว่างปีปัจจุบัน โดยกลุ่มบริษัทได้เลือกปรับผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงโดยปรับปรุงกับกำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 และไม่ปรับย้อนหลังงบการเงินงวดก่อนที่แสดงเปรียบเทียบ

ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีต้องบแสดงฐานะการเงิน ณ ต้นปี 2563 เนื่องจากการนำมาตรฐานเหล่านี้มาถือปฏิบัติ แสดงได้ดังนี้

|                                                               | (หน่วย: พันบาท)     |            |               |
|---------------------------------------------------------------|---------------------|------------|---------------|
|                                                               | งบการเงินรวม        |            |               |
|                                                               | ผลกระทบ             |            |               |
|                                                               | จากมาตรฐาน          |            |               |
|                                                               | การรายงานทางการเงิน |            |               |
|                                                               | 31 ธันวาคม 2562     | ฉบับที่ 16 | 1 มกราคม 2563 |
| <b>งบแสดงฐานะการเงิน</b>                                      |                     |            |               |
| <b>สินทรัพย์</b>                                              |                     |            |               |
| <b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>                                  |                     |            |               |
| สินทรัพย์สิทธิการใช้                                          | -                   | 653,473    | 653,473       |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์                                        | 468,094             | (760)      | 467,334       |
| <b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>                            |                     |            |               |
| <b>หนี้สินหมุนเวียน</b>                                       |                     |            |               |
| ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี         | 391                 | 114,427    | 114,818       |
| <b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>                                    |                     |            |               |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 237                 | 538,286    | 538,523       |

|                                                               | (หน่วย: พันบาท)      |            |               |
|---------------------------------------------------------------|----------------------|------------|---------------|
|                                                               | งบการเงินเฉพาะกิจการ |            |               |
|                                                               | ผลกระทบ              |            |               |
|                                                               | จากมาตรฐาน           |            |               |
|                                                               | การรายงานทางการเงิน  |            |               |
|                                                               | 31 ธันวาคม 2562      | ฉบับที่ 16 | 1 มกราคม 2563 |
| <b>งบแสดงฐานะการเงิน</b>                                      |                      |            |               |
| <b>สินทรัพย์</b>                                              |                      |            |               |
| <b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>                                  |                      |            |               |
| สินทรัพย์สิทธิการใช้                                          | -                    | 321,579    | 321,579       |
| <b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>                            |                      |            |               |
| <b>หนี้สินหมุนเวียน</b>                                       |                      |            |               |
| ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี         | -                    | 59,099     | 59,099        |
| <b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>                                    |                      |            |               |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | -                    | 262,480    | 262,480       |

#### 4.1 เครื่องมือทางการเงิน

ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 สินทรัพย์ทางการเงินของกลุ่มบริษัทวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายและกลุ่มบริษัทไม่ได้กำหนดให้หนี้สินทางการเงินใดวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

#### 4.2 สัญญาเช่า

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรก กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับสัญญาเช่าที่เคยจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานด้วยมูลค่าปัจจุบันของเงินจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่เหลืออยู่คิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 สำหรับสัญญาเช่าที่เคยจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าเงินทุน กลุ่มบริษัทรับรู้มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินตามสัญญาเช่าด้วยมูลค่าตามบัญชีเดิมก่อนวันที่นำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรก

|                                                                                                | (หน่วย: พันบาท) |                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------------|
|                                                                                                | งบการเงินรวม    | งบการเงินเฉพาะกิจการ |
| ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่เปิดเผย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562                                      | 189,558         | 125,125              |
| บวก: สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่า                                                          | 572,691         | 240,623              |
| หัก: สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าที่สินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ                               | (28,150)        | (4,937)              |
| สัญญาที่พิจารณาเป็นสัญญาบริการ                                                                 | (5,919)         | -                    |
| ดอกเบี้ยจ่ายรอดัดบัญชี                                                                         | (75,467)        | (36,588)             |
| อื่น ๆ                                                                                         | -               | (2,644)              |
| หนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้นจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรก | 652,713         | 321,579              |
| หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562                                            | 628             | -                    |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 1 มกราคม 2563                                                     | 653,341         | 321,579              |
| อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ร้อยละต่อปี)                             | 4.01            | 3.99                 |
| ประกอบด้วย                                                                                     |                 |                      |
| หนี้สินตามสัญญาเช่าหมุนเวียน                                                                   | 114,818         | 59,099               |
| หนี้สินตามสัญญาเช่าไม่หมุนเวียน                                                                | 538,523         | 262,480              |
|                                                                                                | 653,341         | 321,579              |

รายการปรับปรุงสินทรัพย์สิทธิการใช้ จากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรก ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 สรุปได้ดังนี้

|                           | (หน่วย: พันบาท) |             |
|---------------------------|-----------------|-------------|
|                           | งบการเงิน       |             |
|                           | งบการเงินรวม    | เฉพาะกิจการ |
| อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร | 605,015         | 279,728     |
| ยานพาหนะ                  | 48,458          | 41,851      |
| รวมสินทรัพย์สิทธิการใช้   | 653,473         | 321,579     |

## 5. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

### 5.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

#### รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินและรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยรับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทได้มีการโอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้กับลูกค้าแล้ว ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง กล่าวคือ เมื่อมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์/เมื่อมีการส่งมอบสินค้า รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แสดงตามมูลค่าที่ได้รับหักด้วยส่วนลดและค่าใช้จ่ายที่กลุ่มบริษัทจ่ายแทนให้แก่ลูกค้า เงื่อนไขในการจ่ายชำระเป็นไปตามงวดการจ่ายชำระที่ระบุในสัญญาที่ทำกับลูกค้า จำนวนเงินที่กลุ่มบริษัทได้รับจากลูกค้าก่อนการโอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้กับลูกค้าแสดงไว้เป็น “รายได้รับล่วงหน้า” ในงบแสดงฐานะการเงิน

#### รายได้จากงานก่อสร้าง

รายได้จากงานก่อสร้างคำนวณตามอัตราส่วนของต้นทุนก่อสร้างที่เกิดขึ้นของงานที่สำเร็จจนถึงปัจจุบันกับประมาณการต้นทุนก่อสร้างทั้งสิ้น

สำรองเพื่อผลขาดทุนจากงานก่อสร้างตามสัญญาจะตั้งขึ้นทั้งจำนวนเมื่อทราบแน่ชัดว่างานก่อสร้างตามสัญญานั้นจะประสบผลขาดทุน

รายได้จากงานก่อสร้างเป็นรายได้ที่บริษัทย่อยให้บริการแก่กลุ่มบริษัทซึ่งได้ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว

### รายได้ค่าบริการ

รายได้ค่าบริการรับรู้เมื่อกิจการให้บริการเสร็จสิ้น หรือ รับผิดชอบตลอดเวลาที่ให้บริการโดยพิจารณาถึงขั้นความสำเร็จของงาน ซึ่งคำนวณจากการประมาณการโดยผู้จัดการโครงการ

จำนวนเงินที่กิจการได้รับหรือมีสิทธิได้รับจากลูกค้าแต่ยังมีภาระที่ต้องโอนสินค้าหรือบริการให้กับลูกค้า แสดงไว้เป็น “รายได้รับล่วงหน้า” ในงบแสดงฐานะการเงิน ซึ่งจะรับรู้เป็นรายได้เมื่อได้ปฏิบัติตามภาระที่ระบุไว้ในสัญญาเสร็จสิ้น

### รายได้ดอกเบี้ย

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์คงค้างด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง โดยจะนำมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงินมาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ยกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินที่เกิดการด้อยค่าด้านเครดิตในภายหลัง ที่จะนำมูลค่าตามบัญชีสุทธิของสินทรัพย์ทางการเงิน (สุทธิจากค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น) มาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

### เงินปันผลรับ

เงินปันผลรับถือเป็นรายได้เมื่อบริษัทมีสิทธิในการรับเงินปันผล

### ต้นทุนทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายคำนวณโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

## 5.2 ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์

### ต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดิน/หน่วยในอาคารชุด

ต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดิน/หน่วยในอาคารชุด บันทึกตามต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดของโครงการที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริง) โดยแบ่งสรรต้นทุนให้แก่บ้านพร้อมที่ดิน/หน่วยในอาคารชุด ตามเกณฑ์มูลค่าขายและรับรู้เป็นต้นทุนตามการรับรู้รายได้

### ต้นทุนการขายที่ดิน

ต้นทุนการขายที่ดินจะรับรู้เป็นต้นทุนตามการรับรู้รายได้

### ต้นทุนงานก่อสร้าง

ต้นทุนในการรับเหมาก่อสร้างประกอบด้วยต้นทุนค่าวัสดุ ค่าแรง ค่ารับเหมาก่อสร้างช่วง ค่าบริการ และค่าใช้จ่ายอื่น ซึ่งคำนวณตามส่วนของงานที่แล้วเสร็จ

ต้นทุนงานก่อสร้างเป็นต้นทุนที่บริษัทย่อยรับเหมาก่อสร้างให้แก่กลุ่มบริษัทซึ่งได้ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว

### 5.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

### 5.4 สินค้าคงเหลือ

สินค้าคงเหลือแสดงมูลค่าตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า โดยมีรายละเอียดการคำนวณราคาทุนดังนี้

#### ที่ดิน

ที่ดินที่ซื้อมาบันทึกตามราคาทุนโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (แยกตามแต่ละโครงการ) และจะรับรู้เป็นต้นทุนตามการรับรู้รายได้

#### ดอกเบี้ยจ่ายรอการตัดบัญชี

ดอกเบี้ยจ่ายที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการบันทึกเป็นดอกเบี้ยจ่ายรอตัดตั้งพักไว้ และจะหยุดบันทึกเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งดอกเบี้ยรอตัดตั้งกล่าวบันทึกเป็นส่วนหนึ่งของสินค้าคงเหลือ และจะรับรู้เป็นต้นทุนตามการรับรู้รายได้โดยวิธีถัวเฉลี่ย (แยกตามแต่ละโครงการ)

#### ค่าสาธารณูปโภค

รายจ่ายเกี่ยวกับการก่อสร้างถนน ไฟฟ้า ประปาและสาธารณูปโภคส่วนกลางอื่น ๆ บันทึกไว้ในบัญชีค่าสาธารณูปโภคซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของสินค้าคงเหลือ โดยจะตัดจ่ายเป็นต้นทุนขายตามการรับรู้รายได้

#### ค่าใช้จ่ายพัฒนาโครงการรอตัดบัญชี

รายจ่ายเกี่ยวข้องกับการเตรียมการและพัฒนาโครงการก่อนการเปิดขายบันทึกเป็นส่วนหนึ่งของสินค้าคงเหลือ โดยจะตัดจ่ายเป็นต้นทุนตามการรับรู้รายได้

กลุ่มบริษัทจะบันทึกขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ (ถ้ามี) ไว้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

### 5.5 ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา

กลุ่มบริษัทบันทึกค่านายหน้าที่ยจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้ตามสัญญา และจะบันทึกค่าเพื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่าสิ่งตอบแทนที่จะได้รับหักด้วยต้นทุนที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ในกรณีที่ระยะเวลาของการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ที่จะรับรู้สำหรับต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญามีระยะเวลาหนึ่งงวดหรือสั้นกว่า กิจการจะบันทึกต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

## 5.6 เงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้า

เงินลงทุนในการร่วมค้าที่แสดงอยู่ในงบการเงินรวมแสดงมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้าที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุน

## 5.7 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

กลุ่มบริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้น กลุ่มบริษัทจะบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณ 20 ปี ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของการกำไรหรือขาดทุนในงวดที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

## 5.8 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาทุน อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเพื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณดังนี้

|                                         |              |
|-----------------------------------------|--------------|
| ส่วนปรับปรุงที่ดิน                      | 10 ปี        |
| อาคาร ส่วนปรับปรุงอาคารและสิ่งปลูกสร้าง | 10 และ 20 ปี |
| สโมสร สระว่ายน้ำและสนามเด็กเล่น         | 20 ปี        |
| บ้านตัวอย่างและสำนักงานขาย              | 5 ปี         |
| เครื่องจักร เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์     | 3 และ 5 ปี   |
| ยานพาหนะ                                | 5 ปี         |
| แบบหล่อ                                 | 3 ปี         |
| สินทรัพย์ถาวรอื่น                       | 5 ปี         |

กลุ่มบริษัทบันทึกค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน โดยไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ระหว่างติดตั้ง

กลุ่มบริษัทตัดรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ออกจากบัญชี เมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์จะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อกกลุ่มบริษัทตัดรายการสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี

## 5.9 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้าง การผลิตสินทรัพย์ หรือการพัฒนาโครงการ อสังหาริมทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืม

สำหรับเงินกู้ที่กู้มาโดยมีวัตถุประสงค์เฉพาะเพื่อพัฒนาโครงการ ดอกเบี้ยจ่ายดังกล่าวประกอบด้วยดอกเบี้ยที่จ่ายจริงหักด้วยรายได้จากการนำเงินกู้ไปลงทุนชั่วคราว ส่วนเงินที่กู้มาเพื่อวัตถุประสงค์ทั่วไปดอกเบี้ยจะคำนวณโดยการคูณรายจ่ายของโครงการนั้นด้วยอัตราการจัดตั้งเป็นทุน อัตราการจัดตั้งเป็นทุนคืออัตราถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของต้นทุนการกู้ยืมในระหว่างปีที่ไม่รวมต้นทุนการกู้ยืมของเงินที่กู้มาโดยเฉพาะ

## 5.10 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

กลุ่มบริษัทจะบันทึกต้นทุนเริ่มแรกของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนตามราคาทุน ภายหลังการรับรู้รายการเริ่มแรก สินทรัพย์ไม่มีตัวตนแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) ของสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดอย่างมีระบบตลอดอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์นั้น และจะประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า กลุ่มบริษัทจะทบทวนระยะเวลาการตัดจำหน่ายและวิธีการตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนดังกล่าวทุกสิ้นปีเป็นอย่างน้อย ค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดมีดังนี้

อายุการให้ประโยชน์

คอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์

3 และ 5 ปี

## 5.11 ค่าความนิยม

บริษัทฯบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของค่าความนิยมในราคาทุน ซึ่งเท่ากับต้นทุนการรวมธุรกิจส่วนที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มา หากมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาสูงกว่าต้นทุนการรวมธุรกิจ บริษัทฯจะรับรู้ส่วนที่สูงกว่านี้เป็นกำไรในส่วนของกำไรหรือขาดทุนทันที

บริษัทฯแสดงค่าความนิยมตามราคาทุนหักค่าเพื่อการด้อยค่าสะสม และจะทดสอบการด้อยค่าของค่าความนิยมทุกปีหรือเมื่อใดก็ตามที่มีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่าเกิดขึ้น

เพื่อวัตถุประสงค์ในการทดสอบการด้อยค่า บริษัทฯจะปันส่วนค่าความนิยมที่เกิดขึ้นจากการรวมกิจการให้กับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด (หรือกลุ่มของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด) ที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เพิ่มขึ้นจากการรวมกิจการ และบริษัทฯจะทำการประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดแต่ละรายการ (หรือกลุ่มของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด) หากมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชี บริษัทฯจะรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน และบริษัทฯไม่สามารถกลับบัญชีขาดทุนจากการด้อยค่าได้ในอนาคต

## 5.12 สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ก็ต่อเมื่อสัญญานั้นมีการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

### กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

#### นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการบัญชีเดียวสำหรับการรับรู้รายการและการวัดมูลค่าสัญญาเช่าทุกสัญญา เว้นแต่สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าที่สินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล (วันที่สินทรัพย์อ้างอิงพร้อมใช้งาน) กลุ่มบริษัทบันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้ซึ่งแสดงสิทธิในการใช้สินทรัพย์อ้างอิงและหนี้สินตามสัญญาเช่าตามการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า

### **สินทรัพย์สิทธิการใช้**

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม ผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการรับรู้เริ่มแรก ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้น จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล และหักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับ

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้คำนวณจากราคาทุน โดยวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่าหรืออายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์สิทธิการใช้แล้วแต่ระยะเวลาใดจะสั้นกว่า ดังนี้

อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร 2 - 5 ปี

ยานพาหนะ 5 ปี

หากความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์อ้างอิงได้โอนให้กับกลุ่มบริษัทเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าหรือราคาทุนของสินทรัพย์ดังกล่าวได้รวมถึงการใช้สิทธิเลือกซื้อ ค่าเสื่อมราคาจะคำนวณจากอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์

### **หนี้สินตามสัญญาเช่า**

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าประกอบด้วยค่าเช่าคงที่หักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่า ค่าเช่าผันแปรที่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา จำนวนเงินที่คาดว่าจะจ่ายภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ รวมถึงราคาใช้สิทธิของสิทธิเลือกซื้อซึ่งมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่กลุ่มบริษัทจะใช้สิทธินั้น และการจ่ายค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดของสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่ากลุ่มบริษัทจะใช้สิทธิในการยกเลิกสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทบันทึกค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตราเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เหตุการณ์หรือเงื่อนไขซึ่งเกี่ยวข้องกับการจ่ายชำระนั้นได้เกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทคิดลดมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยตาม نرخของสัญญาเช่าหรืออัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะเพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่าและลดลงจากการจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า นอกจากนี้ มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า การเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงในการประเมินสิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์อ้างอิง

### **สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ**

สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

#### **นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563**

สัญญาเช่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน สัญญาเช่าการเงินจะบันทึกเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่าหรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่าภาระผูกพันตามสัญญาเช่าหักค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกเป็นหนี้สินระยะยาว ส่วนดอกเบี้ยจ่ายจะบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตลอดอายุของสัญญาเช่า สินทรัพย์ที่ได้มาตามสัญญาเช่าการเงินจะคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้งานของสินทรัพย์ที่เช่า หรืออายุของสัญญาเช่า แล้วแต่ระยะเวลาใดจะต่ำกว่า

สัญญาเช่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน จำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า

#### **5.13 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน**

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ หรือถูกบริษัทฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทฯ

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัทฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ

#### **5.14 เงินตราต่างประเทศ**

บริษัทฯ แสดงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นสกุลเงินบาท ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัทฯ

รายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการสินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินซึ่งอยู่ในสกุลเงินตราต่างประเทศได้แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กำไรและขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราแลกเปลี่ยนได้รวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

## 5.15 การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะทำการประเมินการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สินทรัพย์สิทธิการใช้ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน หรือสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนอื่นของกลุ่มบริษัทหากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า และจะทำการประเมินการด้อยค่าของค่าความนิยมเป็นรายปี กลุ่มบริษัทรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์ หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ กลุ่มบริษัทประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับจากสินทรัพย์และคำนวณคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยใช้อัตราคิดลดก่อนภาษีที่สะท้อนถึงการประเมินความเสี่ยงในสภาพตลาดปัจจุบันของเงินสดตามระยะเวลาและความเสี่ยงซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของสินทรัพย์ที่กำลังพิจารณาอยู่ ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย กลุ่มบริษัทใช้แบบจำลองการประเมินมูลค่าที่ดีที่สุดซึ่งเหมาะสมกับสินทรัพย์ ซึ่งสะท้อนถึงจำนวนเงินที่กิจการสามารถจะได้มาจากการจำหน่ายสินทรัพย์หักด้วยต้นทุนในการจำหน่าย โดยการจำหน่ายนั้นผู้ซื้อกับผู้ขายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน

กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

หากในการประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ยกเว้นค่าความนิยม) มีข้อบ่งชี้ที่แสดงให้เห็นว่าผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงวดก่อนได้หมดไปหรือลดลง กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์นั้น และจะกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าที่รับรู้ในงวดก่อนก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้กำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนภายหลังจากการรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าครั้งล่าสุด โดยมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าต้องไม่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีที่ควรจะเป็นหากกิจการไม่เคยรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ในงวดก่อน ๆ กลุ่มบริษัทจะบันทึกกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์โดยรับรู้ไปยังส่วนของกำไรหรือขาดทุนทันที

## 5.16 ผลประโยชน์ของพนักงาน

### *ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน*

กลุ่มบริษัทรับรู้ เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่าย เมื่อเกิดรายการ

### *ผลประโยชน์หลังออกจากราชการของพนักงาน*

#### *โครงการสมทบเงิน*

กลุ่มบริษัทและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสม และเงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัท เงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

### โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน

กลุ่มบริษัทมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงาน ซึ่งกลุ่มบริษัทถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็น โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน

กลุ่มบริษัทคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน โดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ต้นทุนบริการในอดีตจะถูกรับรู้ทั้งจำนวนในกำไรหรือขาดทุนทันทีที่มีการแก้ไขโครงการหรือลดขนาดโครงการ หรือเมื่อมีการรับรู้ต้นทุนการปรับโครงสร้างที่เกี่ยวข้อง

#### 5.17 ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากลุ่มบริษัทจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และกลุ่มบริษัทสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

#### 5.18 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

##### ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

##### ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

กลุ่มบริษัทจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน และจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

กลุ่มบริษัทจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

## 5.19 เครื่องมือทางการเงิน

### นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และบวกด้วยต้นทุนการทำรายการเฉพาะในกรณีที่สินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตาม สำหรับลูกหนี้การค้าที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวด้วยราคาของรายการ ตามที่กล่าวไว้ในนโยบายการบัญชีเรื่องการรับรู้รายได้

#### **การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน**

กลุ่มบริษัทจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยพิจารณาจากแผนธุรกิจของกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน

#### **สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย**

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เมื่อกลุ่มบริษัทถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้นเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และเงื่อนไขตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินก่อให้เกิดกระแสเงินสดที่เป็นการรับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่ระบุไว้เท่านั้น

สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าววัดมูลค่าในภายหลังโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและต้องมีการประเมินการด้อยค่า ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการ การเปลี่ยนแปลง หรือการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

#### **การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน**

ยกเว้นหนี้สินตราสารอนุพันธ์ กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกสำหรับหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนการทำรายการ และจัดประเภทหนี้สินทางการเงินเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการหนี้สินทางการเงินและการตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน โดยการคำนวณมูลค่าราคาทุนตัดจำหน่ายคำนึงถึงส่วนลดหรือส่วนเกินมูลค่า รวมถึงค่าธรรมเนียมหรือต้นทุนที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นด้วย ทั้งนี้ ค่าตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

## การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น แม้ว่าจะไม่มีการโอนหรือไม่ได้คงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ให้เป็นหนี้สินใหม่จากผู้ให้กู้รายเดียวกันซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมาก หรือมีการแก้ไขข้อกำหนดของหนี้สินที่มีอยู่อย่างเป็นสาระสำคัญ จะถือว่าเป็นการตัดรายการหนี้สินเดิมและรับรู้หนี้สินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวในส่วนของการกำไรหรือขาดทุน

## การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของตราสารหนี้ทั้งหมดที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณจากผลต่างของกระแสเงินสดที่จะครบกำหนดชำระตามสัญญากับกระแสเงินสดทั้งหมดที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับชำระ และคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงโดยประมาณของสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่ได้มา

ในกรณีที่ความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ไม่ได้เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นโดยพิจารณาจากการผิดสัญญาที่อาจจะเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้า ในขณะที่หากความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าผลขาดทุนด้วยจำนวนเงินที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุที่เหลืออยู่ของเครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าความเสี่ยงด้านเครดิตจะเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ เมื่อมีการค้างชำระการจ่ายเงินตามสัญญาเกินกว่า 30 วัน และพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินนั้นมีการผิดสัญญา เมื่อมีการค้างชำระการจ่ายเงินตามสัญญาเกินกว่า 90 วัน อย่างไรก็ตาม ในบางกรณี กลุ่มบริษัทอาจพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินนั้นมีการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิตอย่างมีนัยสำคัญและมีการผิดสัญญา โดยพิจารณาจากข้อมูลภายในหรือข้อมูลภายนอกอื่น เช่น อันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตของผู้ออกตราสาร

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการอย่างง่ายในการคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา ดังนั้น ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจึงไม่มีการติดตามการเปลี่ยนแปลงของความเสี่ยงทางด้านเครดิต แต่จะรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนจากผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา โดยอ้างอิงจากข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต ปรับปรุงด้วยข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตเกี่ยวกับลูกหนี้และสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจ

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายออกจากบัญชี เมื่อกิจการคาดว่าจะไม่ได้รับคืนกระแสเงินสดตามสัญญาอีกต่อไป

## การหักลบของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะนำมาหักกลบกัน และแสดงด้วยยอดสุทธิในงบแสดงฐานะการเงิน ก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิบังคับใช้ได้ตามกฎหมายอยู่แล้วในการหักลบจำนวนเงินที่รับรู้ และกิจการมีความตั้งใจที่จะชำระด้วยยอดสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563

### ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้าแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ กลุ่มบริษัทบันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

## 5.20 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่น โดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กลุ่มบริษัทใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มียตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

## 6. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

### สัญญาเช่า

#### **การกำหนดอายุสัญญาเช่าที่มีสิทธิการเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่า - กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า**

ในการกำหนดอายุสัญญาเช่า ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินว่ากลุ่มบริษัทมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลหรือไม่ที่จะใช้สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่าโดยคำนึงถึงข้อเท็จจริงและสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องทั้งหมดที่ทำให้เกิดสิ่งจูงใจทางเศรษฐกิจสำหรับกลุ่มบริษัทในการใช้หรือไม่ใช้สิทธิเลือกนั้น

#### **การกำหนดอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่ม - กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า**

กลุ่มบริษัทไม่สามารถกำหนดอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่า ดังนั้น ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการกำหนดอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัทในการคิดลดหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มเป็นอัตราดอกเบี้ยที่กลุ่มบริษัทจะต้องจ่ายในการกู้ยืมเงินที่จำเป็นเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีมูลค่าใกล้เคียงกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ในสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจที่คล้ายคลึง โดยมีระยะเวลาการกู้ยืมและหลักประกันที่คล้ายคลึง

### ค่าความนิยม

ในการบันทึกและวัดมูลค่าของค่าความนิยม ณ วันที่ได้มา ตลอดจนการทดสอบการด้อยค่าในภายหลัง ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากสินทรัพย์หรือหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด รวมทั้งการเลือกอัตราคิดลดที่เหมาะสมในการคำนวณหามูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดนั้นๆ

### สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้ใช้เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนนั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการว่ากลุ่มบริษัทควรรู้จำนวนสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใด โดยพิจารณาถึงจำนวนกำไรทางภาษีที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา

## ผลประโยชน์หลังออกจากรายงานของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากรายงานของพนักงานประมาณขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่าง ๆ ในการประมาณการนั้น เช่น อัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือน ในอนาคต อัตราภาวะ และอัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน เป็นต้น

### คดีฟ้องร้อง

กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย ซึ่งฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการ ประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องและเชื่อมั่นว่าประมาณการหนี้สินจากความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าวที่ บันทึกไว้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานมีจำนวนเพียงพอ

## 7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

|                                         | งบการเงินรวม |         | งบการเงินเฉพาะกิจการ |         |
|-----------------------------------------|--------------|---------|----------------------|---------|
|                                         | 2563         | 2562    | 2563                 | 2562    |
| เงินสด                                  | 3,584        | 3,430   | 2,225                | 2,153   |
| เงินฝากธนาคาร                           | 2,736,701    | 567,346 | 723,440              | 135,138 |
| รวม                                     | 2,740,285    | 570,776 | 725,665              | 137,291 |
| หัก: เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้ | (549)        | (549)   | (549)                | (549)   |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด          | 2,739,736    | 570,227 | 725,116              | 136,742 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เงินฝากออมทรัพย์มีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.05 ถึง 0.35 ต่อปี (2562: ร้อยละ 0.10 ถึง 0.85 ต่อปี)

เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้ข้างต้นเป็นเงินฝากธนาคารซึ่งบริษัทฯ ได้นำไปวางไว้กับธนาคารเพื่อ เป็นประกันหนังสือค้ำประกันที่ธนาคารออกให้ในนามของบริษัทฯ

## 8. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ยอดคงเหลือของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 เป็นลูกหนี้กับกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

|                                                                                   | (หน่วย: พันบาท) |         |                      |        |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------|----------------------|--------|
|                                                                                   | งบการเงินรวม    |         | งบการเงินเฉพาะกิจการ |        |
|                                                                                   | 2563            | 2562    | 2563                 | 2562   |
| ลูกหนี้การค้า:                                                                    |                 |         |                      |        |
| อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ                                            |                 |         |                      |        |
| ยังไม่ครบกำหนดชำระหนี้                                                            | 32,888          | 88,989  | 5,519                | 70,449 |
| เกินกำหนดชำระ                                                                     |                 |         |                      |        |
| ไม่เกิน 3 เดือน                                                                   | 14,085          | 39,732  | -                    | -      |
| 3 - 6 เดือน                                                                       | 371             | 3,701   | -                    | -      |
| 6 - 12 เดือน                                                                      | 1,225           | 3,533   | -                    | -      |
| มากกว่า 12 เดือน                                                                  | 4,807           | 2,605   | -                    | -      |
| รวมลูกหนี้การค้า                                                                  | 53,376          | 138,560 | 5,519                | 70,449 |
| หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (2562: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ) | (4,807)         | (2,597) | -                    | -      |
| ลูกหนี้การค้า - สุทธิ                                                             | 48,569          | 135,963 | 5,519                | 70,449 |
| ลูกหนี้อื่น:                                                                      |                 |         |                      |        |
| ลูกหนี้อื่น - กรมสรรพากร                                                          | 20,996          | 23,278  | -                    | -      |
| อื่นๆ                                                                             | 13,210          | 13,185  | 21,309               | 6,175  |
| รวมลูกหนี้อื่น                                                                    | 34,206          | 36,463  | 21,309               | 6,175  |
| หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (2562: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ) | (3,246)         | (3,246) | -                    | -      |
| ลูกหนี้อื่น - สุทธิ                                                               | 30,960          | 33,217  | 21,309               | 6,175  |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ                                               | 79,529          | 169,180 | 26,828               | 76,624 |

## 9. สินค้ำคงเหลือ

(หน่วย: พันบาท)

|                                             | งบการเงินรวม |            | งบการเงินเฉพาะกิจการ |           |
|---------------------------------------------|--------------|------------|----------------------|-----------|
|                                             | 2563         | 2562       | 2563                 | 2562      |
| ที่ดิน                                      | 27,869,287   | 30,537,395 | 1,734,559            | 3,158,361 |
| ส่วนปรับปรุงที่ดิน                          | 1,748,088    | 1,917,478  | 95,949               | 194,002   |
| งานระหว่างก่อสร้าง                          | 10,048,287   | 10,846,894 | 994,800              | 1,891,935 |
| งานสาธารณูปโภค                              | 4,337,866    | 4,332,058  | 325,868              | 685,454   |
| ดอกเบี้ยจ่ายรอตัดบัญชี                      | 1,188,070    | 1,139,397  | 93,516               | 169,294   |
| ค่าใช้จ่ายพัฒนาโครงการรอตัดบัญชี            | 946,627      | 942,316    | 82,869               | 142,319   |
| สินค้ำรอการขาย                              | -            | 7,704      | -                    | 7,704     |
| วัสดุก่อสร้าง                               | 1,355        | 3,619      | -                    | -         |
| สินค้ำอื่น                                  | -            | 370        | -                    | -         |
| รวม                                         | 46,139,580   | 49,727,231 | 3,327,561            | 6,249,069 |
| หัก: รายการปรับลดเป็นมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ | -            | (12,544)   | -                    | (544)     |
| สุทธิ                                       | 46,139,580   | 49,714,687 | 3,327,561            | 6,248,525 |

กลุ่มบริษัทมีรายละเอียดสำหรับโครงการที่ดำเนินการอยู่ดังนี้

|                                                                           | งบการเงินรวม |      | งบการเงินเฉพาะกิจการ |      |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------|------|----------------------|------|
|                                                                           | 2563         | 2562 | 2563                 | 2562 |
| จำนวนโครงการที่ดำเนินการอยู่ต้นปี                                         | 95           | 85   | 29                   | 40   |
| จำนวนโครงการที่ปิดแล้ว                                                    | (32)         | (16) | (18)                 | (12) |
| จำนวนโครงการที่เปิดใหม่                                                   | 40           | 24   | 1                    | 1    |
| จำนวนโครงการที่เพิ่มขึ้นจากการเปลี่ยนสถานะของ<br>การร่วมค้าเป็นบริษัทย่อย | 1            | 2    | -                    | -    |
| จำนวนโครงการที่ดำเนินการอยู่สิ้นปี                                        | 104          | 95   | 12                   | 29   |

กลุ่มบริษัทได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 จำนวน 31,223 ล้านบาท และ 31,088 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะกิจการ: 1,878 ล้านบาท และ 4,692 ล้านบาท ตามลำดับ) ไปจดจำนองไว้กับธนาคารเพื่อเป็นหลักทรัพยค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมจากธนาคารตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 19 และ 21

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนของสินค้าคงเหลือโดยคำนวณจากอัตราการจัดตั้งขึ้นเป็นทุนซึ่งเป็นอัตราถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินกู้ยืมนี้

|                                      | งบการเงินรวม |             | งบการเงินเฉพาะกิจการ |      |
|--------------------------------------|--------------|-------------|----------------------|------|
|                                      | 2563         | 2562        | 2563                 | 2562 |
| ต้นทุนการกู้ยืมส่วนที่รวมเป็นต้นทุน  |              |             |                      |      |
| ของสินค้าคงเหลือ (พันบาท)            | 419,910      | 482,621     | -                    | -    |
| อัตราการจัดตั้งเป็นทุน (ร้อยละต่อปี) | 2.79 - 3.88  | 3.30 - 4.13 | -                    | -    |

#### 10. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทฯ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

|                                              | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม |         |                      |           | (หน่วย: พันบาท)                                                    |
|----------------------------------------------|----------------------------------|---------|----------------------|-----------|--------------------------------------------------------------------|
|                                              | งบการเงินรวม                     |         | งบการเงินเฉพาะกิจการ |           | นโยบายการกำหนดราคา                                                 |
|                                              | 2563                             | 2562    | 2563                 | 2562      |                                                                    |
| <u>รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย</u>             |                                  |         |                      |           |                                                                    |
| (ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)                  |                                  |         |                      |           |                                                                    |
| ดอกเบี้ยรับ                                  | -                                | -       | 982,862              | 1,031,804 | อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2.96 - 3.04 ต่อปี<br>(2562: ร้อยละ 3.30 ต่อปี) |
| รายได้ค่าธรรมเนียมการค้าประกัน               | -                                | -       | 71,727               | 41,407    | อัตราร้อยละ 1.00 ต่อปี ของภาระค้าประกัน<br>คงค้างถั่วเฉลี่ย        |
| รายได้ค่าเช่า                                | -                                | -       | 3,643                | 3,908     | ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา                                             |
| เงินปันผลรับ                                 | -                                | -       | 200,010              | 449,441   | ตามอัตราที่ประกาศจ่าย                                              |
| ต้นทุนขาย                                    | -                                | -       | 21,219               | 163,035   | ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา                                             |
| ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร                  | -                                | -       | 93,314               | 87,950    | ราคาที่เทียบกับบุคคลภายนอก                                         |
| ดอกเบี้ยจ่าย                                 | -                                | -       | 30,335               | 34,351    | อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2.96 - 3.04 ต่อปี<br>(2562: ร้อยละ 3.30 ต่อปี) |
| <u>รายการธุรกิจกับกิจการร่วมค้า</u>          |                                  |         |                      |           |                                                                    |
| รายได้ค่าบริการจัดการ                        | 372,173                          | 557,942 | 372,173              | 557,942   | ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา                                             |
| รายได้ค่าบริการ                              | 6,816                            | 1,735   | -                    | -         | ราคาที่เทียบกับบุคคลภายนอก                                         |
| เงินปันผลรับ                                 | -                                | -       | 1,350,470            | 945,115   | ตามอัตราที่ประกาศจ่าย                                              |
| <u>รายการธุรกิจกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน</u> |                                  |         |                      |           |                                                                    |
| ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร                  | 14,938                           | 14,938  | 14,938               | 14,938    | ราคาที่เทียบกับบุคคลภายนอก                                         |

ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯ และกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

|                                                              | งบการเงินรวม |      | งบการเงินเฉพาะกิจการ |           |
|--------------------------------------------------------------|--------------|------|----------------------|-----------|
|                                                              | 2563         | 2562 | 2563                 | 2562      |
| <b>ดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>              |              |      |                      |           |
| <u>บริษัทย่อย</u>                                            |              |      |                      |           |
| บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (กรุงเทพ) จำกัด                 | -            | -    | 189,901              | 118,798   |
| บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด                           | -            | -    | 257,335              | 479,738   |
| บริษัท เดอะแวลู พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด           | -            | -    | 603,469              | 492,581   |
| บริษัท ทองหล่อ เรสซิเดนซ์ จำกัด                              | -            | -    | 5,953                | 3,180     |
| บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2014) จำกัด                    | -            | -    | -                    | 25,285    |
| บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2018) จำกัด                    | -            | -    | 125,160              | 76,296    |
| บริษัท เอพี เอ็มอี 11 จำกัด                                  | -            | -    | 19,231               | 6,346     |
| รวมดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน                  | -            | -    | 1,201,049            | 1,202,224 |
| <b>เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 20)</b> |              |      |                      |           |
| <u>บริษัทย่อย</u>                                            |              |      |                      |           |
| บริษัท ซิกเนเจอร์ แอดไวซอรี่ พาร์ตเนอร์ส จำกัด               | -            | -    | -                    | 44,175    |
| บริษัท เอสคิวอี คอนสตรัคชั่น จำกัด                           | -            | -    | 1,048                | 1,916     |
| รวมเจ้าหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน                   | -            | -    | 1,048                | 46,091    |
| <b>เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 20)</b>   |              |      |                      |           |
| <u>บริษัทย่อย</u>                                            |              |      |                      |           |
| บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (กรุงเทพ) จำกัด                 | -            | -    | 1,278                | -         |
| บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด                           | -            | -    | 1                    | 1         |
| บริษัท เดอะแวลู พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด           | -            | -    | 163,228              | -         |
| บริษัท สมาร์ท เซอร์วิส แอนด์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด              | -            | -    | 1,102                | 2,378     |
| บริษัท กรุงเทพ ซิตี สมาร์ท จำกัด                             | -            | -    | 4,372                | 2,970     |
| บริษัท เอสอีเอเชีย ลีควาเรนซ์ เซ็นเตอร์ จำกัด                | -            | -    | 4,754                | -         |
| รวมเจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน                     | -            | -    | 174,735              | 5,349     |
| <b>ดอกเบี้ยค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>             |              |      |                      |           |
| <u>บริษัทย่อย</u>                                            |              |      |                      |           |
| บริษัท เอพี (เอกมัย) จำกัด                                   | -            | -    | -                    | 3,713     |
| บริษัท ไทยบีกเบิ้ลส์ จำกัด                                   | -            | -    | 4,533                | 2,802     |
| บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2014) จำกัด                    | -            | -    | 5,180                | -         |
| บริษัท เอพี เอ็มอี 1 จำกัด                                   | -            | -    | 2,294                | -         |
| บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2012) จำกัด                    | -            | -    | -                    | 3,659     |
| รวมดอกเบี้ยค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน                 | -            | -    | 12,007               | 10,174    |
| <b>เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>      |              |      |                      |           |
| <u>บริษัทย่อย</u>                                            |              |      |                      |           |
| บริษัท เอสคิวอี คอนสตรัคชั่น จำกัด                           | -            | -    | 97                   | 201       |
| รวมเจ้าหนี้เงินประกันผลงาน - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน          | -            | -    | 97                   | 201       |

ยอดคงค้างของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมระหว่างบริษัทฯ และกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 และการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

#### เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

|                                                    | (หน่วย: พันบาท)                      |             |              |                                      |
|----------------------------------------------------|--------------------------------------|-------------|--------------|--------------------------------------|
|                                                    | ยอดคงเหลือ<br>ณ วันที่<br>31 ธันวาคม | ในระหว่างปี |              | ยอดคงเหลือ<br>ณ วันที่<br>31 ธันวาคม |
| ชื่อบริษัท                                         | 2562                                 | ให้กู้เพิ่ม | รับชำระ      | 2563                                 |
| บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (กรุงเทพ) จำกัด       | 2,596,500                            | 2,709,000   | (638,000)    | 4,667,500                            |
| บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด                 | 11,673,000                           | 4,896,000   | (9,051,000)  | 7,518,000                            |
| บริษัท เดอะแวลู พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด | 16,612,000                           | 4,304,000   | (4,427,000)  | 16,489,000                           |
| บริษัท ทองหล่อ เรสซิเดนซ์ จำกัด                    | 94,400                               | 29,500      | (56,000)     | 67,900                               |
| บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2014) จำกัด          | 244,000                              | 20,000      | (264,000)    | -                                    |
| บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2018) จำกัด          | 2,144,500                            | 36,000      | (427,000)    | 1,753,500                            |
| บริษัท เอฟี เอ็มอี 11 จำกัด                        | 424,000                              | 50,000      | (50,000)     | 424,000                              |
| รวมเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน  | 33,788,400                           | 12,044,500  | (14,913,000) | 30,919,900                           |

#### เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

| (หน่วย: พันบาท)                                |            |             |             |            |
|------------------------------------------------|------------|-------------|-------------|------------|
| ชื่อบริษัท                                     | ยอดคงเหลือ |             |             | ยอดคงเหลือ |
|                                                | ณ วันที่   |             |             | ณ วันที่   |
|                                                | 31 ธันวาคม | ในระหว่างปี |             | 31 ธันวาคม |
|                                                | 2562       | กู้เพิ่ม    | จ่ายชำระ    | 2563       |
| บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2012) จำกัด      | 372,000    | 30,000      | (402,000)   | -          |
| บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2014) จำกัด      | -          | 632,000     | -           | 632,000    |
| บริษัท เอฟี เอ็มอี 1 จำกัด                     | -          | 729,000     | (2,000)     | 727,000    |
| บริษัท เอฟี (เอกมัย) จำกัด                     | 641,000    | -           | (641,000)   | -          |
| บริษัท ไทยบิ๊คเบิ้ล จำกัด                      | 66,000     | 81,000      | (84,000)    | 63,000     |
| รวมเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 1,079,000  | 1,472,000   | (1,129,000) | 1,422,000  |

เงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมข้างต้นเป็นเงินกู้ยืมในรูปของตั๋วสัญญาใช้เงินซึ่งไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกันและครบกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

### ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

|                         | (หน่วย: พันบาท)                         |         |
|-------------------------|-----------------------------------------|---------|
|                         | งบการเงินรวมและ<br>งบการเงินเฉพาะกิจการ |         |
|                         | 2563                                    | 2562    |
| ผลประโยชน์ระยะสั้น      | 168,919                                 | 156,744 |
| ผลประโยชน์หลังออกจากงาน | 7,054                                   | 7,054   |
| รวม                     | 175,973                                 | 163,798 |

### ภาระค่าประกันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯมีภาระจากการค่าประกันให้กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 34.4 ก)

### 11. สินทรัพย์ที่รับรู้จากต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า

|                       | (หน่วย: พันบาท) |         |                      |      |
|-----------------------|-----------------|---------|----------------------|------|
|                       | งบการเงินรวม    |         | งบการเงินเฉพาะกิจการ |      |
|                       | 2563            | 2562    | 2563                 | 2562 |
| มูลค่าตามบัญชีต้นปี   | 36,651          | 6,587   | -                    | -    |
| เพิ่มขึ้น             | 3,771           | 38,599  | -                    | -    |
| ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี | (25,271)        | (8,535) | -                    | -    |
| มูลค่าตามบัญชีปลายปี  | 15,151          | 36,651  | -                    | -    |

## 12. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

### 12.1 เงินลงทุนในบริษัทย่อยที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

| (หน่วย: ล้านบาท)                                   |                      |             |       |                  |        |         |       |                                |      |                               |       |                      |      |
|----------------------------------------------------|----------------------|-------------|-------|------------------|--------|---------|-------|--------------------------------|------|-------------------------------|-------|----------------------|------|
| ชื่อบริษัท                                         | ลักษณะของธุรกิจ      | ทุนชำระแล้ว |       | สัดส่วนเงินลงทุน |        | ราคาทุน |       | ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน |      | เงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิ |       | เงินปันผลรับสำหรับปี |      |
|                                                    |                      | 2563        | 2562  | 2563             | 2562   | 2563    | 2562  | 2563                           | 2562 | 2563                          | 2562  | 2563                 | 2562 |
|                                                    |                      |             |       | ร้อยละ           | ร้อยละ |         |       |                                |      |                               |       |                      |      |
| บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (กรุงเทพ) จำกัด       | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 300         | 300   | 100              | 100    | 294     | 294   | -                              | -    | 294                           | 294   | -                    | -    |
| บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด                 | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 2,000       | 2,000 | 100              | 100    | 1,511   | 1,511 | -                              | -    | 1,511                         | 1,511 | -                    | -    |
| บริษัท เดอะแวลู พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 2,000       | 2,000 | 100              | 100    | 2,000   | 2,000 | -                              | -    | 2,000                         | 2,000 | -                    | -    |
| บริษัท สมาร์ท เซอร์วิส แอนด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด     | ให้บริการ            | 5           | 5     | 100              | 100    | 5       | 5     | -                              | -    | 5                             | 5     | -                    | 40   |
| บริษัท กรุงเทพ ซิตีส์สมาร์ท จำกัด                  | ให้บริการ            | 4           | 4     | 100              | 100    | 4       | 4     | -                              | -    | 4                             | 4     | -                    | 30   |
| บริษัท ทองหล่อ เรสซิเดนซ์ จำกัด                    | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 50          | 50    | 100              | 100    | 50      | 50    | (50)                           | (25) | -                             | 25    | -                    | -    |
| บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2012) จำกัด          | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | -           | 300   | -                | 100    | -       | 300   | -                              | -    | -                             | 300   | 60                   | -    |
| บริษัท ไทยบิกเบดส์ จำกัด                           | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 50          | 50    | 100              | 100    | 50      | 50    | -                              | -    | 50                            | 50    | -                    | 25   |
| บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2014) จำกัด          | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 400         | 400   | 100              | 100    | 400     | 400   | -                              | -    | 400                           | 400   | -                    | 220  |
| บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2018) จำกัด          | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 1           | 1     | 100              | 100    | 1       | 1     | -                              | -    | 1                             | 1     | -                    | -    |
| บริษัท เอพี เอ็มอี (กรุงเทพ) จำกัด                 | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | -           | -     | -                | -      | -       | -     | -                              | -    | -                             | -     | -                    | 119  |
| บริษัท เอพี เอ็มอี 11 จำกัด                        | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 1           | 1     | 100              | 100    | 1       | 1     | -                              | -    | 1                             | 1     | -                    | -    |
| บริษัท เอพี เอ็มอี 18 จำกัด                        | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 1           | 1     | 100              | 100    | 1       | 1     | -                              | -    | 1                             | 1     | -                    | -    |
| บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2015) จำกัด          | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | -           | -     | -                | -      | -       | -     | -                              | -    | -                             | -     | -                    | 15   |
| บริษัท เอพี (เอกมัย) จำกัด                         | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | -           | 359   | -                | 100    | -       | 433   | -                              | -    | -                             | 433   | 140                  | -    |
| บริษัท เอพี เอ็มอี 19 จำกัด                        | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 1           | 1     | 100              | 100    | 1       | 1     | -                              | -    | 1                             | 1     | -                    | -    |
| บริษัท เอพี เอ็มอี 20 จำกัด                        | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 1           | 1     | 100              | 100    | 1       | 1     | -                              | -    | 1                             | 1     | -                    | -    |
| บริษัท เอพี เอ็มอี 1 จำกัด                         | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 654         | -     | 100              | -      | 672     | -     | -                              | -    | 672                           | -     | -                    | -    |
| รวมเงินลงทุนในบริษัทย่อย                           |                      |             |       |                  |        | 4,991   | 5,052 | (50)                           | (25) | 4,941                         | 5,027 | 200                  | 449  |

## 12.2 การลงทุนในบริษัทย่อยเพิ่มเติม

### บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2015) จำกัด

เมื่อวันที่ 12 มีนาคม 2562 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯมีมติอนุมัติให้ซื้อหุ้นสามัญในบริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2015) จำกัด จากบริษัท พรีเมียม เรสซิเดนซ์ จำกัด ซึ่งเป็นการร่วมค้าของบริษัทฯ จำนวน 66 ล้านหุ้น คิดเป็นสัดส่วนเท่ากับร้อยละ 99.99 ในราคาหุ้นละ 7.33 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 484 ล้านบาท โดยบริษัทฯได้ดำเนินการซื้อและลงนามในเอกสารการรับโอนหุ้นสามัญข้างต้นในวันที่ 27 มีนาคม 2562 ดังนั้นบริษัทดังกล่าวจึงเปลี่ยนสถานะเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ และบริษัทฯได้นำงบการเงินของบริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2015) จำกัด มารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่ 27 มีนาคม 2562 ซึ่งเป็นวันที่บริษัทฯมีอำนาจในการควบคุมบริษัทดังกล่าว

ฝ่ายบริหารของบริษัทฯประเมินการได้มาของเงินลงทุนในบริษัทดังกล่าวเป็นการซื้อสินทรัพย์ โดยมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินของบริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2015) จำกัด ณ วันที่ซื้อ มีดังต่อไปนี้

|                                                  | (หน่วย: พันบาท) |
|--------------------------------------------------|-----------------|
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด                   | 10,188          |
| เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน   | 527,000         |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น                           | 242             |
| อุปกรณ์                                          | 11              |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน                     | 1,399           |
| สินทรัพย์ถาวรเงินได้รอตัดบัญชี                   | 4,577           |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น                        | 9               |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น                    | (19,573)        |
| ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับโครงการค้างจ่าย               | (22,885)        |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย                               | (32)            |
| ภาษีเงินได้ค้างจ่าย                              | (14,809)        |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น                             | (171)           |
| หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น                          | (1,240)         |
| สินทรัพย์สุทธิ                                   | <u>484,716</u>  |
| เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย              | 484,000         |
| หัก: เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทย่อย | <u>(10,188)</u> |
| เงินสดจ่ายสุทธิเพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย    | <u>473,812</u>  |

### บริษัท เอฟี (เอมบี) จำกัด

เมื่อวันที่ 29 ตุลาคม 2562 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯมีมติอนุมัติให้ซื้อหุ้นสามัญในบริษัท เอฟี (เอมบี) จำกัด จากบริษัท เอ็มเจอาร์ไอ (ประเทศไทย) จำกัด จำนวน 20.58 ล้านหุ้น ในราคาหุ้นละ 12.16 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 250.2 ล้านบาท โดยบริษัทฯได้ดำเนินการซื้อและลงนามในเอกสารการรับโอนหุ้นสามัญข้างต้นในวันที่ 29 ตุลาคม 2562 ส่งผลให้บริษัทฯมีสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 51.00 เป็นร้อยละ 99.99 ดังนั้นบริษัทดังกล่าวจึงเปลี่ยนสถานะจากกิจการร่วมค้าเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ และบริษัทฯได้นำงบการเงินของบริษัท เอฟี (เอมบี) จำกัด มารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่ 29 ตุลาคม 2562 ซึ่งเป็นวันที่บริษัทฯมีอำนาจในการควบคุมบริษัทดังกล่าว

ฝ่ายบริหารของบริษัทฯประเมินการได้มาของเงินลงทุนในบริษัทดังกล่าวเป็นการซื้อสินทรัพย์ โดยมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินของบริษัท เอฟี (เอมบี) จำกัด ณ วันที่ซื้อ มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

|                                                  |          |
|--------------------------------------------------|----------|
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด                   | 5,586    |
| เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน   | 650,000  |
| ดอกเบี้ยค้างรับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน            | 176      |
| อุปกรณ์                                          | 89       |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน                     | 1,316    |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี                   | 4,769    |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น                    | (82,688) |
| ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับโครงการค้างจ่าย               | (23,845) |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย                               | (1,318)  |
| ภาษีเงินได้ค้างจ่าย                              | (29,690) |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น                             | (53)     |
| หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น                          | (1,209)  |
| สินทรัพย์สุทธิ                                   | 523,133  |
| เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย              | 250,200  |
| หัก: เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทย่อย | (5,586)  |
| เงินสดจ่ายสุทธิเพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย    | 244,614  |

### บริษัท เอฟี เอ็มอี 1 จำกัด

เมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2563 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ มีมติอนุมัติให้ซื้อหุ้นสามัญในบริษัท เอฟี เอ็มอี 1 จำกัด จากบริษัท พรีเมียม เรสซิเดนซ์ จำกัด ซึ่งเป็นการร่วมค้าของบริษัทฯ จำนวน 90 ล้านหุ้น คิดเป็นสัดส่วนเท่ากับร้อยละ 99.99 ในราคาหุ้นละ 7.46 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 672 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ได้ดำเนินการซื้อและลงนามในเอกสารการรับโอนหุ้นสามัญข้างต้นในวันที่ 23 พฤศจิกายน 2563 ดังนั้น บริษัทดังกล่าวจึงเปลี่ยนสถานะเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ และบริษัทฯ ได้นำงบการเงินของบริษัท เอฟี เอ็มอี 1 จำกัด มารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่ 23 พฤศจิกายน 2563 ซึ่งเป็นวันที่บริษัทฯ มีอำนาจในการควบคุมบริษัทดังกล่าว

ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ ประเมินการได้มาของเงินลงทุนในบริษัทดังกล่าวเป็นการซื้อสินทรัพย์ โดยมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินของบริษัท เอฟี เอ็มอี 1 จำกัด ณ วันที่ซื้อ มีดังต่อไปนี้

|                                                  | (หน่วย: พันบาท) |
|--------------------------------------------------|-----------------|
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด                   | 3,353           |
| เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน   | 727,000         |
| ดอกเบี้ยค้างรับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน            | 471             |
| อุปกรณ์                                          | 9               |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน                     | 4,015           |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี                   | 3,203           |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น                        | 87              |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น                    | (45,695)        |
| ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับโครงการค้างจ่าย               | (16,016)        |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย                               | (43)            |
| ภาษีเงินได้ค้างจ่าย                              | (1,108)         |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น                             | (280)           |
| หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น                          | (5)             |
| สินทรัพย์สุทธิ                                   | <u>674,991</u>  |
| เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย              | 671,860         |
| หัก: เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทย่อย | <u>(3,353)</u>  |
| เงินสดจ่ายสุทธิเพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย    | <u>668,507</u>  |

### บริษัท อาร์ซี 3 จำกัด

เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2563 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ชิกเนเจอร์ แอดไวซอรี พาร์تنอร์ส จำกัด ได้มีมติอนุมัติให้จัดตั้งบริษัท อาร์ซี 3 จำกัด โดยมีทุนจดทะเบียนเป็นหุ้นสามัญจำนวน 0.05 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท เป็นเงินทั้งสิ้น 0.5 ล้านบาท บริษัท ชิกเนเจอร์ แอดไวซอรี พาร์تنอร์ส จำกัดถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวร้อยละ 99.99 บริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนจัดตั้งกับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 2 ตุลาคม 2563

### **12.3 การเลิกกิจการของบริษัทย่อย**

12.3.1 เมื่อวันที่ 29 สิงหาคม 2562 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2015) จำกัด และบริษัท เอพี เอ็มอี (กรุงเทพ) จำกัด มีมติอนุมัติการเลิกกิจการ โดยบริษัทย่อยทั้ง 2 แห่งได้จดทะเบียนเลิกกิจการกับกระทรวงพาณิชย์ในวันที่ 29 สิงหาคม 2562

โดยเมื่อวันที่ 29 สิงหาคม 2562 บริษัทย่อยทั้ง 2 แห่ง ได้ทำสัญญาโอนกิจการทั้งหมดรวมถึงโอนสินทรัพย์และหนี้สินให้แก่บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ในราคามูลค่าตามบัญชีสุทธิของสินทรัพย์และหนี้สิน ซึ่งคำนวณจากงบการเงินของบริษัทย่อยทั้ง 2 แห่ง ณ วันที่ 29 สิงหาคม 2562 โดยบริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ได้รับเงินจากบริษัทย่อยทั้ง 2 แห่ง เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 55.78 ล้านบาท

ในเดือนสิงหาคม 2562 บริษัทฯได้รับคืนเงินทุนจากการเลิกกิจการของบริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2015) จำกัด และบริษัท เอพี เอ็มอี (กรุงเทพ) จำกัด ในอัตรา 11.0 บาทต่อหุ้น และ 10.35 บาทต่อหุ้น ตามลำดับรวมเป็นเงินทั้งสิ้น 1,271.39 ล้านบาท โดยบริษัทฯรับรู้กำไรจากการรับคืนเงินลงทุนของบริษัทย่อยทั้ง 2 แห่งดังกล่าวในงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นจำนวนรวม 17.51 ล้านบาท

บริษัทย่อยทั้ง 2 แห่งได้จดทะเบียนเสร็จสิ้นการชำระบัญชีกับกระทรวงพาณิชย์ในวันที่ 7 ตุลาคม 2562

12.3.2 เมื่อวันที่ 31 สิงหาคม 2563 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท เอพี (เอคมัย) จำกัด มีมติอนุมัติการเลิกกิจการ โดยบริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนเลิกกิจการกับกระทรวงพาณิชย์ในวันที่ 31 สิงหาคม 2563

โดยเมื่อวันที่ 31 สิงหาคม 2563 บริษัทย่อยดังกล่าวได้ทำสัญญาโอนกิจการทั้งหมดรวมถึงโอนสินทรัพย์และหนี้สินให้แก่บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ในราคามูลค่าตามบัญชีสุทธิของสินทรัพย์และหนี้สิน ซึ่งคำนวณจากงบการเงินของบริษัทย่อยดังกล่าว เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 81.33 ล้านบาท

ในเดือนกันยายน 2563 บริษัทฯได้รับคืนเงินทุนจากการเลิกกิจการของบริษัท เอพี (เอคมัย) จำกัด รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 403 ล้านบาท โดยบริษัทฯรับรู้ขาดทุนจากการรับคืนเงินลงทุนของบริษัทย่อยดังกล่าวในงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นจำนวนเงิน 29.67 ล้านบาท

บริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนเสร็จสิ้นการชำระบัญชีกับกระทรวงพาณิชย์ในวันที่ 29 กันยายน 2563

12.3.3 เมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน 2563 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2012) จำกัด มีมติอนุมัติการเลิกกิจการ โดยบริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนเลิกกิจการกับกระทรวงพาณิชย์ในวันที่ 30 พฤศจิกายน 2563

โดยเมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน 2563 บริษัทย่อยดังกล่าวได้ทำสัญญาโอนกิจการทั้งหมดรวมถึงโอนสินทรัพย์และหนี้สินให้แก่บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ในราคามูลค่าตามบัญชีสุทธิของสินทรัพย์และหนี้สิน ซึ่งคำนวณจากงบการเงินของบริษัทย่อยดังกล่าว เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 35.5 ล้านบาท

ในเดือนธันวาคม 2563 บริษัทฯได้รับคืนเงินทุนจากการเลิกกิจการของบริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2012) จำกัด รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 308 ล้านบาท โดยบริษัทฯรับรู้กำไรจากการรับคืนเงินลงทุนของบริษัทย่อยดังกล่าวในงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นจำนวนเงิน 8.0 ล้านบาท

ปัจจุบันบริษัทย่อยดังกล่าวอยู่ระหว่างดำเนินการจดทะเบียนการชำระบัญชีกับนายทะเบียนหุ้นส่วนบริษัท

## 12.4 การขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย

### บริษัท เอฟี เอ็มอี 12 จำกัด

เมื่อวันที่ 25 มิถุนายน 2562 บริษัทฯได้ขายเงินลงทุนในบริษัท เอฟี เอ็มอี 12 จำกัด ให้กับบริษัท พรีเมียม เรสซิเดนซ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนระหว่าง บริษัท เอฟี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) กับบริษัท เอ็มเจอาร์ไอ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นจำนวนเงิน 42.6 ล้านบาท บริษัทฯรับรู้กำไรจากการขายเงินลงทุนดังกล่าวในงบการเงินรวมจำนวน 27.3 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการจำนวน 41.6 ล้านบาท)

### บริษัท เอฟี เอ็มอี 10 จำกัด

เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2562 บริษัทฯได้ขายเงินลงทุนในบริษัท เอฟี เอ็มอี 10 จำกัด ให้กับบริษัท พรีเมียม เรสซิเดนซ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนระหว่าง บริษัท เอฟี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) กับบริษัท เอ็มเจอาร์ไอ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นจำนวนเงิน 40.3 ล้านบาท บริษัทฯรับรู้กำไรจากการขายเงินลงทุนดังกล่าวในงบการเงินรวมจำนวน 23.1 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการจำนวน 39.3 ล้านบาท)

### บริษัท เอฟี เอ็มอี 15 จำกัด

เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2562 บริษัทฯได้ขายเงินลงทุนในบริษัท เอฟี เอ็มอี 15 จำกัด ให้กับบริษัท พรีเมียม เรสซิเดนซ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนระหว่าง บริษัท เอฟี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) กับบริษัท เอ็มเจอาร์ไอ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นจำนวนเงิน 32.6 ล้านบาท บริษัทฯรับรู้กำไรจากการขายเงินลงทุนดังกล่าวในงบการเงินรวมจำนวน 20.3 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการจำนวน 31.6 ล้านบาท)

#### บริษัท เอฟี เอ็มอี 16 จำกัด

เมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 บริษัทฯ ได้ขายเงินลงทุนในบริษัท เอฟี เอ็มอี 16 จำกัด ให้กับบริษัท พรีเมียม เรสซิเดนซ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนระหว่าง บริษัท เอฟี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) กับบริษัท เอ็มเจอาร์ไอ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นจำนวนเงิน 5.4 ล้านบาท บริษัทฯรับรู้กำไรจากการขายเงินลงทุนดังกล่าวในงบการเงินรวมจำนวน 3.0 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการจำนวน 4.4 ล้านบาท)

#### บริษัท เอฟี เอ็มอี 17 จำกัด

เมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 บริษัทฯ ได้ขายเงินลงทุนในบริษัท เอฟี เอ็มอี 17 จำกัด ให้กับบริษัท พรีเมียม เรสซิเดนซ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนระหว่าง บริษัท เอฟี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) กับบริษัท เอ็มเจอาร์ไอ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นจำนวนเงิน 5.8 ล้านบาท บริษัทฯรับรู้กำไรจากการขายเงินลงทุนดังกล่าวในงบการเงินรวมจำนวน 3.2 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการจำนวน 4.8 ล้านบาท)

### 13. เงินลงทุนในการร่วมค้า

#### 13.1 รายละเอียดของเงินลงทุนในการร่วมค้า

เงินลงทุนในการร่วมค้าซึ่งเป็นเงินลงทุนในกิจการที่บริษัทฯ และบริษัทอื่นควบคุมร่วมกัน มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

|                                                   |                      | (หน่วย: ล้านบาท)                 |                  |              |       |                                   |       |                      |      |
|---------------------------------------------------|----------------------|----------------------------------|------------------|--------------|-------|-----------------------------------|-------|----------------------|------|
| การร่วมค้า                                        | ลักษณะธุรกิจ         | สัดส่วนเงินลงทุน                 |                  | งบการเงินรวม |       | งบการเงินเฉพาะกิจการ              |       | งบการเงินเฉพาะกิจการ |      |
|                                                   |                      | มูลค่าตามบัญชีตามวิธีส่วนได้เสีย |                  | ราคาทุน      |       | เงินปันผลที่บริษัทได้รับระหว่างปี |       |                      |      |
|                                                   |                      | 2563<br>(ร้อยละ)                 | 2562<br>(ร้อยละ) | 2563         | 2562  | 2563                              | 2562  | 2563                 | 2562 |
| บริษัท เอฟี (เอคอมย์) จำกัด                       | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | -                                | -                | -            | -     | -                                 | -     | -                    | 375  |
| บริษัท พรีเมียม เรสซิเดนซ์ จำกัด<br>และบริษัทย่อย | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 51                               | 51               | 6,462        | 5,453 | 6,234                             | 5,822 | 1,350                | 570  |
| รวม                                               |                      |                                  |                  | 6,462        | 5,453 | 6,234                             | 5,822 | 1,350                | 945  |

### 13.2 ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า

ในระหว่างปี บริษัทฯรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าในงบการเงินรวมดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

| การร่วมค้า                                     | งบการเงินรวม                     |       |
|------------------------------------------------|----------------------------------|-------|
|                                                | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม |       |
|                                                | 2563                             | 2562  |
| บริษัท เอฟี (เอ็กมัย) จำกัด                    | -                                | 372   |
| บริษัท พรีเมียม เรสซิเดนซ์ จำกัด และบริษัทย่อย | 1,948                            | 637   |
| รวม                                            | 1,948                            | 1,009 |

### 13.3 ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของการร่วมค้าที่มีสาระสำคัญ

สรุปรายการฐานะทางการเงิน

(หน่วย: ล้านบาท)

|                                                   | บริษัท พรีเมียมเรสซิเดนซ์ จำกัด<br>และบริษัทย่อย |                 |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------|
|                                                   | 31 ธันวาคม 2563                                  | 31 ธันวาคม 2562 |
|                                                   |                                                  |                 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด                    | 2,077                                            | 902             |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น                            | 24,626                                           | 28,356          |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน                             | 569                                              | 890             |
|                                                   | 27,272                                           | 30,148          |
| เงินกู้ยืมระยะสั้น                                | 1,563                                            | 1,668           |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น                              | 3,535                                            | 5,111           |
| เงินกู้ยืมระยะยาว                                 | 9,062                                            | 12,053          |
| หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น                           | 157                                              | 135             |
|                                                   | 14,317                                           | 18,967          |
| สินทรัพย์สุทธิ                                    | 12,955                                           | 11,181          |
| สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)                         | 51                                               | 51              |
| สัดส่วนตามส่วนได้เสียของกิจการในสินทรัพย์ - สุทธิ | 6,607                                            | 5,702           |
| รายการตัดบัญชี                                    | (145)                                            | (249)           |
| มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียของกิจการในการร่วมค้า | 6,462                                            | 5,453           |

กิจการร่วมค้าเหล่านี้ได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวนรวมประมาณ 19,715 ล้านบาท (ตามสัดส่วนของบริษัทฯ: 10,055 ล้านบาท) (2562: 26,870 ล้านบาท (ตามสัดส่วนของบริษัทฯ: 13,704 ล้านบาท)) ไปค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคารพาณิชย์

## สรุปรายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย: ล้านบาท)

|                        | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม                     |                                                      |                               |
|------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-------------------------------|
|                        | 2563                                                 | 2562                                                 |                               |
|                        | บริษัท พรีเมียม<br>เรสซิเดนซ์ จำกัด<br>และบริษัทย่อย | บริษัท พรีเมียม<br>เรสซิเดนซ์ จำกัด<br>และบริษัทย่อย | บริษัท เอฟี (เอกมัย)<br>จำกัด |
| รายได้                 | 16,239                                               | 6,773                                                | 1,877                         |
| รายได้ดอกเบี้ย         | 6                                                    | 8                                                    | 3                             |
| ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย     | (32)                                                 | (23)                                                 | -                             |
| ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้  | (1,040)                                              | (345)                                                | (182)                         |
| กำไร                   | 3,614                                                | 1,218                                                | 729                           |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม | 3,614                                                | 1,218                                                | 729                           |

### 13.4 การเปลี่ยนแปลงเงินลงทุนในการร่วมค้า

#### บริษัท พรีเมียม เรสซิเดนซ์ จำกัด

เมื่อวันที่ 25 มิถุนายน 2562 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท พรีเมียม เรสซิเดนซ์ จำกัด ได้มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจำนวน 1,000 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 9,619.4 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 10,619.4 ล้านบาท

ในระหว่างปี 2562 และ 2563 บริษัทดังกล่าวได้รับชำระค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุนในแต่ละครั้งดังนี้

- เมื่อวันที่ 25 มิถุนายน 2562 ได้รับชำระค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ร้อยละ 35.1 ของทุนจดทะเบียนที่เพิ่มคิดเป็นจำนวนเงิน 351 ล้านบาท
- เมื่อวันที่ 15 ตุลาคม 2562 ได้รับชำระค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุนครั้งที่ 2 ร้อยละ 23.0 ของทุนจดทะเบียนที่เพิ่มคิดเป็นจำนวนเงิน 230 ล้านบาท
- เมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 ได้รับชำระค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุนครั้งที่ 3 ร้อยละ 31 ของทุนจดทะเบียนที่เพิ่ม คิดเป็นจำนวนเงิน 310 ล้านบาท
- เมื่อวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2563 ได้รับชำระค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุนครั้งที่ 4 ร้อยละ 10.9 ของทุนจดทะเบียนที่เพิ่ม คิดเป็นจำนวนเงิน 109 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2562 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท พรีเมียม เรสซิเดนซ์ จำกัด ได้มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจำนวน 2,000 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 10,619.4 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 12,619.4 ล้านบาท

ในระหว่างปี 2562 และ 2563 บริษัทดังกล่าวได้รับชำระค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุนในแต่ละครั้งดังนี้

- เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2562 ได้รับชำระค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ร้อยละ 45.2 คิดเป็นจำนวนเงิน 904.7 ล้านบาท
- เมื่อวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2563 ได้รับชำระค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุนครั้งที่ 2 ร้อยละ 9.55 ของทุนจดทะเบียนที่เพิ่ม คิดเป็นจำนวนเงิน 191 ล้านบาท
- เมื่อวันที่ 18 มีนาคม 2563 ได้รับชำระค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุนครั้งที่ 3 ร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียนที่เพิ่ม คิดเป็นจำนวนเงิน 200 ล้านบาท
- เมื่อวันที่ 9 เมษายน 2563 ได้รับชำระค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุนครั้งที่ 4 ร้อยละ 15.4 ของทุนจดทะเบียนที่เพิ่ม คิดเป็นจำนวนเงิน 308 ล้านบาท

#### 14. ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทมีที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนาดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

|                                          | งบการเงินรวม |           | งบการเงินเฉพาะกิจการ |          |
|------------------------------------------|--------------|-----------|----------------------|----------|
|                                          | 2563         | 2562      | 2563                 | 2562     |
| ที่ดิน                                   | 663,895      | 745,393   | 84,221               | 165,719  |
| ส่วนปรับปรุงที่ดิน                       | 18,980       | 18,980    | -                    | -        |
| งานก่อสร้าง                              | 2,691        | 2,691     | -                    | -        |
| งานสาธารณูปโภค                           | 13,036       | 13,036    | -                    | -        |
| ดอกเบี้ยจ่ายรอตัดบัญชี                   | 239,153      | 239,153   | -                    | -        |
| ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี                     | 18,434       | 18,434    | -                    | -        |
| รวม                                      | 956,189      | 1,037,687 | 84,221               | 165,719  |
| หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า                  | (358,614)    | (358,614) | (18,963)             | (18,963) |
| ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา - สุทธิ | 597,575      | 679,073   | 65,258               | 146,756  |

## 15. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทฯ ได้แก่ ห้องชุดให้เช่า ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 ดังนี้

|                        | (หน่วย: พันบาท) |          |                      |          |
|------------------------|-----------------|----------|----------------------|----------|
|                        | งบการเงินรวม    |          | งบการเงินเฉพาะกิจการ |          |
|                        | 2563            | 2562     | 2563                 | 2562     |
| ราคาทุน                | 107,263         | 99,727   | 66,416               | 67,378   |
| หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม | (32,667)        | (27,099) | (24,874)             | (21,706) |
| มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ | 74,596          | 72,628   | 41,542               | 45,672   |

การกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับปี 2563 และ 2562 แสดงได้ดังนี้

|                                                  | (หน่วย: พันบาท) |         |                      |         |
|--------------------------------------------------|-----------------|---------|----------------------|---------|
|                                                  | งบการเงินรวม    |         | งบการเงินเฉพาะกิจการ |         |
|                                                  | 2563            | 2562    | 2563                 | 2562    |
| มูลค่าตามบัญชีต้นปี                              | 72,628          | 74,826  | 45,672               | 49,041  |
| รับโอนจากสินค้าคงเหลือ                           | 3,774           | -       | -                    | -       |
| รับโอนจากการเปลี่ยนสถานะของการร่วมค้าเป็น        |                 |         |                      |         |
| บริษัทย่อย - สุทธิ                               | 4,015           | 2,715   | -                    | -       |
| ตัดจำหน่าย - มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันตัดจำหน่าย | (806)           | -       | (806)                | -       |
| ค่าเสื่อมราคาระหว่างปี                           | (5,015)         | (4,913) | (3,324)              | (3,369) |
| มูลค่าตามบัญชีปลายปี                             | 74,596          | 72,628  | 41,542               | 45,672  |

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวนเงินประมาณ 429 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ: 247 ล้านบาท) (2562: 372 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ: 235 ล้านบาท)) ซึ่งเป็นมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด โดยอิงกับข้อมูลของการซื้อ-ขายและรายการเปรียบเทียบของทรัพย์สินที่ซื้อ-ขายในช่วงเวลาที่ใกล้เคียงกัน รวมถึงปัจจัยของสถานที่ตั้ง ขนาดและรูปร่างของที่ดิน ลักษณะชนิดและสภาพของทรัพย์สิน

## 16. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

(หน่วย: พันบาท)

|                                                                                                     | งบการเงินรวม                    |                           |                                         |                                |                                        |          |          |                       |                             |          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------|----------|----------|-----------------------|-----------------------------|----------|
|                                                                                                     | ที่ดินและส่วน<br>ปรับปรุงที่ดิน | อาคารและ<br>สิ่งปลูกสร้าง | สโมสร-สระ<br>ว่ายน้ำและ<br>สนามเด็กเล่น | บ้านตัวอย่างและ<br>สำนักงานขาย | เครื่องตกแต่ง<br>ติดตั้งและ<br>อุปกรณ์ | ยานพาหนะ | แบบหล่อ  | สินทรัพย์<br>ถาวรอื่น | สินทรัพย์<br>ระหว่างติดตั้ง | รวม      |
| <b>ราคาทุน</b>                                                                                      |                                 |                           |                                         |                                |                                        |          |          |                       |                             |          |
| 1 มกราคม 2562                                                                                       | 26,216                          | 9,785                     | 42,473                                  | 588                            | 445,916                                | 3,713    | 73,831   | 79,255                | 89,162                      | 770,939  |
| ซื้อเพิ่ม                                                                                           | -                               | -                         | -                                       | -                              | 149,761                                | -        | 6,187    | 19,410                | 25,264                      | 200,622  |
| เพิ่มขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงสถานะของการร่วมค้าเป็น<br>บริษัทย่อย                                      | -                               | -                         | -                                       | -                              | 369                                    | -        | -        | 45                    | -                           | 414      |
| จำหน่าย/ตัดจำหน่าย                                                                                  | -                               | -                         | -                                       | -                              | (33,649)                               | -        | (15,119) | (8,005)               | (11,654)                    | (68,427) |
| โอนไปสินทรัพย์ไม่มีตัวตน                                                                            | -                               | -                         | -                                       | -                              | -                                      | -        | -        | -                     | (37,731)                    | (37,731) |
| โอนเข้า(ออก)                                                                                        | -                               | -                         | -                                       | -                              | 35,540                                 | -        | -        | -                     | (35,540)                    | -        |
| 31 ธันวาคม 2562                                                                                     | 26,216                          | 9,785                     | 42,473                                  | 588                            | 597,937                                | 3,713    | 64,899   | 90,705                | 29,501                      | 865,817  |
| รายการปรับปรุงสินทรัพย์สิทธิการใช้จากการนำ<br>มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16<br>มาถือปฏิบัติ  | -                               | -                         | -                                       | -                              | -                                      | (1,528)  | -        | -                     | -                           | (1,528)  |
| ซื้อเพิ่ม                                                                                           | -                               | -                         | -                                       | -                              | 28,607                                 | -        | 3,037    | 10,609                | -                           | 42,253   |
| เพิ่มขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงสถานะของการร่วมค้าเป็น<br>บริษัทย่อย                                      | -                               | -                         | -                                       | -                              | 189                                    | -        | -        | 71                    | -                           | 260      |
| จำหน่าย/ตัดจำหน่าย                                                                                  | -                               | -                         | -                                       | -                              | (13,919)                               | -        | (9,375)  | (4,392)               | -                           | (27,686) |
| โอนเข้า(ออก)                                                                                        | -                               | -                         | -                                       | -                              | 28,160                                 | -        | 1,341    | -                     | (29,501)                    | -        |
| 31 ธันวาคม 2563                                                                                     | 26,216                          | 9,785                     | 42,473                                  | 588                            | 640,974                                | 2,185    | 59,902   | 96,993                | -                           | 879,116  |
| <b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>                                                                            |                                 |                           |                                         |                                |                                        |          |          |                       |                             |          |
| 1 มกราคม 2562                                                                                       | 7,323                           | 5,625                     | 36,780                                  | 588                            | 205,732                                | 2,618    | 50,677   | 43,350                | -                           | 352,693  |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี                                                                               | 331                             | 295                       | -                                       | -                              | 61,266                                 | 334      | 11,661   | 12,703                | -                           | 86,590   |
| เพิ่มขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงสถานะของการร่วมค้าเป็น<br>บริษัทย่อย                                      | -                               | -                         | -                                       | -                              | 280                                    | -        | -        | 34                    | -                           | 314      |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย/ตัดจำหน่าย                                                        | -                               | -                         | -                                       | -                              | (31,867)                               | -        | (13,568) | (6,934)               | -                           | (52,369) |
| 31 ธันวาคม 2562                                                                                     | 7,654                           | 5,920                     | 36,780                                  | 588                            | 235,411                                | 2,952    | 48,770   | 49,153                | -                           | 387,228  |
| รายการปรับปรุงสินทรัพย์สิทธิการใช้จากการนำ<br>มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 มา<br>ถือปฏิบัติ | -                               | -                         | -                                       | -                              | -                                      | (767)    | -        | -                     | -                           | (767)    |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี                                                                               | 331                             | 285                       | -                                       | -                              | 71,496                                 | -        | 10,269   | 15,548                | -                           | 97,929   |
| เพิ่มขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงสถานะของการร่วมค้าเป็น<br>บริษัทย่อย                                      | -                               | -                         | -                                       | -                              | 180                                    | -        | -        | 71                    | -                           | 251      |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย/ตัดจำหน่าย                                                        | -                               | -                         | -                                       | -                              | (12,705)                               | -        | (9,375)  | (3,248)               | -                           | (25,328) |
| 31 ธันวาคม 2563                                                                                     | 7,985                           | 6,205                     | 36,780                                  | 588                            | 294,382                                | 2,185    | 49,664   | 61,524                | -                           | 459,313  |

(หน่วย: พันบาท)

| งบการเงินรวม (ต่อ)                    |                                 |                           |                                         |                                |                                        |          |         |                       |                             |         |
|---------------------------------------|---------------------------------|---------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------|----------|---------|-----------------------|-----------------------------|---------|
|                                       | ที่ดินและส่วน<br>ปรับปรุงที่ดิน | อาคารและ<br>สิ่งปลูกสร้าง | สโมสร-สระ<br>ว่ายน้ำและ<br>สนามเด็กเล่น | บ้านตัวอย่างและ<br>สำนักงานขาย | เครื่องตกแต่ง<br>ติดตั้งและ<br>อุปกรณ์ | ยานพาหนะ | แบบหล่อ | สินทรัพย์<br>ถาวรอื่น | สินทรัพย์<br>ระหว่างติดตั้ง | รวม     |
| ค่าเผื่อการด้อยค่า                    |                                 |                           |                                         |                                |                                        |          |         |                       |                             |         |
| 1 มกราคม 2562                         | 4,802                           | 11                        | 5,693                                   | -                              | -                                      | -        | -       | -                     | -                           | 10,506  |
| ลดลงระหว่างปี                         | -                               | (11)                      | -                                       | -                              | -                                      | -        | -       | -                     | -                           | (11)    |
| 31 ธันวาคม 2562                       | 4,802                           | -                         | 5,693                                   | -                              | -                                      | -        | -       | -                     | -                           | 10,495  |
| 31 ธันวาคม 2563                       | 4,802                           | -                         | 5,693                                   | -                              | -                                      | -        | -       | -                     | -                           | 10,495  |
| มูลค่าสุทธิตามบัญชี                   |                                 |                           |                                         |                                |                                        |          |         |                       |                             |         |
| 31 ธันวาคม 2562                       | 13,760                          | 3,865                     | -                                       | -                              | 362,526                                | 761      | 16,129  | 41,552                | 29,501                      | 468,094 |
| 31 ธันวาคม 2563                       | 13,429                          | 3,580                     | -                                       | -                              | 346,592                                | -        | 10,238  | 35,469                | -                           | 409,308 |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี                 |                                 |                           |                                         |                                |                                        |          |         |                       |                             |         |
| 2562 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร) |                                 |                           |                                         |                                |                                        |          |         |                       |                             | 86,590  |
| 2563 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร) |                                 |                           |                                         |                                |                                        |          |         |                       |                             | 97,929  |

(หน่วย: พันบาท)

| งบการเงินเฉพาะกิจการ                         |                           |                       |          |                       |                             |          |
|----------------------------------------------|---------------------------|-----------------------|----------|-----------------------|-----------------------------|----------|
| ที่ดินและส่วน<br>ปรับปรุงที่ดิน              | อาคารและ<br>สิ่งปลูกสร้าง | เครื่องตกแต่ง         |          | สินทรัพย์ถาวร<br>อื่น | สินทรัพย์<br>ระหว่างติดตั้ง | รวม      |
|                                              |                           | ติดตั้งและ<br>อุปกรณ์ |          |                       |                             |          |
| <b>ราคาทุน</b>                               |                           |                       |          |                       |                             |          |
| 1 มกราคม 2562                                | 22,907                    | 4,085                 | 232,380  | 44,576                | 41,452                      | 345,400  |
| ซื้อเพิ่ม                                    | -                         | -                     | 126,976  | 13,234                | 22,384                      | 162,594  |
| จำหน่าย/ตัดจำหน่าย                           | -                         | -                     | (28,701) | (5,511)               | -                           | (34,212) |
| โอนไปสินทรัพย์ไม่มีตัวตน                     | -                         | -                     | -        | -                     | (15,870)                    | (15,870) |
| โอนเข้า(ออก)                                 | -                         | -                     | 19,807   | -                     | (19,807)                    | -        |
| 31 ธันวาคม 2562                              | 22,907                    | 4,085                 | 350,462  | 52,299                | 28,159                      | 457,912  |
| ซื้อเพิ่ม                                    | -                         | -                     | 20,892   | 5,675                 | -                           | 26,567   |
| จำหน่าย/ตัดจำหน่าย                           | -                         | -                     | (10,743) | (2,875)               | -                           | (13,618) |
| โอนเข้า(ออก)                                 | -                         | -                     | 28,159   | -                     | (28,159)                    | -        |
| 31 ธันวาคม 2563                              | 22,907                    | 4,085                 | 388,770  | 55,099                | -                           | 470,861  |
| <b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>                     |                           |                       |          |                       |                             |          |
| 1 มกราคม 2562                                | 5,511                     | 4,074                 | 156,536  | 21,234                | -                           | 187,355  |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี                        | -                         | 11                    | 31,800   | 8,586                 | -                           | 40,397   |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย/ตัดจำหน่าย | -                         | -                     | (27,592) | (5,066)               | -                           | (32,658) |
| 31 ธันวาคม 2562                              | 5,511                     | 4,085                 | 160,744  | 24,754                | -                           | 195,094  |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี                        | -                         | -                     | 40,241   | 10,406                | -                           | 50,647   |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย/ตัดจำหน่าย | -                         | -                     | (10,233) | (2,458)               | -                           | (12,691) |
| 31 ธันวาคม 2563                              | 5,511                     | 4,085                 | 190,752  | 32,702                | -                           | 233,050  |

(หน่วย: พันบาท)

|                                       | งบการเงินเฉพาะกิจการ (ต่อ)      |                           |                                        |                       |                             |         |
|---------------------------------------|---------------------------------|---------------------------|----------------------------------------|-----------------------|-----------------------------|---------|
|                                       | ที่ดินและส่วน<br>ปรับปรุงที่ดิน | อาคารและ<br>สิ่งปลูกสร้าง | เครื่องตกแต่ง<br>ติดตั้งและ<br>อุปกรณ์ | สินทรัพย์ถาวร<br>อื่น | สินทรัพย์<br>ระหว่างติดตั้ง | รวม     |
| ค่าเผื่อการด้อยค่า                    |                                 |                           |                                        |                       |                             |         |
| 1 มกราคม 2562                         | 4,802                           | 11                        | -                                      | -                     | -                           | 4,813   |
| ลดลงระหว่างปี                         | -                               | (11)                      | -                                      | -                     | -                           | (11)    |
| 31 ธันวาคม 2562                       | 4,802                           | -                         | -                                      | -                     | -                           | 4,802   |
| 31 ธันวาคม 2563                       | 4,802                           | -                         | -                                      | -                     | -                           | 4,802   |
| มูลค่าสุทธิตามบัญชี                   |                                 |                           |                                        |                       |                             |         |
| 31 ธันวาคม 2562                       | 12,594                          | -                         | 189,718                                | 27,545                | 28,159                      | 258,016 |
| 31 ธันวาคม 2563                       | 12,594                          | -                         | 198,018                                | 22,397                | -                           | 233,009 |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี                 |                                 |                           |                                        |                       |                             |         |
| 2562 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร) |                                 |                           |                                        |                       |                             | 40,397  |
| 2563 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร) |                                 |                           |                                        |                       |                             | 50,647  |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทมีอาคารและอุปกรณ์จำนวนหนึ่งซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้วแต่ยังใช้งานอยู่ มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวมีจำนวนเงินประมาณ 395 ล้านบาท และ 360 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะกิจการ: 279 ล้านบาท และ 254 ล้านบาท ตามลำดับ)

## 17. สัญญาเช่า

### กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

กลุ่มบริษัททำสัญญาเช่าสินทรัพย์เพื่อใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท โดยมีอายุสัญญาระหว่าง 2 - 5 ปี

#### ก) สินทรัพย์สิทธิการใช้

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสินทรัพย์สิทธิการใช้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

|                                     | งบการเงินรวม  |          |           |
|-------------------------------------|---------------|----------|-----------|
|                                     | อาคารและส่วน  |          |           |
|                                     | ปรับปรุงอาคาร | ยานพาหนะ | รวม       |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 (หมายเหตุ 4) | 605,015       | 48,458   | 653,473   |
| เพิ่มขึ้น                           | 25,729        | 3,196    | 28,925    |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี               | (110,921)     | (16,746) | (127,667) |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563            | 519,823       | 34,908   | 554,731   |

(หน่วย: พันบาท)

|                                     | งบการเงินเฉพาะกิจการ |          |          |
|-------------------------------------|----------------------|----------|----------|
|                                     | อาคารและส่วน         |          |          |
|                                     | ปรับปรุงอาคาร        | ยานพาหนะ | รวม      |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 (หมายเหตุ 4) | 279,728              | 41,851   | 321,579  |
| เพิ่มขึ้น                           | 25,729               | 3,196    | 28,925   |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี               | (52,886)             | (14,758) | (67,644) |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563            | 252,571              | 30,289   | 282,860  |

#### ข) หนี้สินตามสัญญาเช่า

(หน่วย: พันบาท)

|                                                               | งบการเงินรวม |       | งบการเงินเฉพาะกิจการ |      |
|---------------------------------------------------------------|--------------|-------|----------------------|------|
|                                                               | 2563         | 2562  | 2563                 | 2562 |
| จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า                              | 617,723      | 654   | 313,513              | -    |
| หัก: ดอกเบี้ยรอการตัดจำหน่าย                                  | (53,714)     | (26)  | (25,851)             | -    |
| รวม                                                           | 564,009      | 628   | 287,662              | -    |
| หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี                          | (119,139)    | (391) | (64,637)             | -    |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 444,870      | 237   | 223,025              | -    |

การวิเคราะห์การครบกำหนดของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าเปิดเผยข้อมูลอยู่ในหมายเหตุ 36 ภายใต้หัวข้อความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ค) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่รับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

(หน่วย: พันบาท)

|                                         | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 |                      |
|-----------------------------------------|---------------------------------------|----------------------|
|                                         | งบการเงินรวม                          | งบการเงินเฉพาะกิจการ |
| ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้    | 127,667                               | 67,644               |
| ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า      | 19,772                                | 9,929                |
| ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าระยะสั้น | 203,865                               | 36,545               |

ง) อื่น ๆ

กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 322 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ: 99 ล้านบาท) ซึ่งรวมถึงกระแสเงินสดจ่ายของสัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทมีรายการที่มีใช้เงินสดเพิ่มขึ้นสำหรับสินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่าจำนวน 29 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ: 29 ล้านบาท)

## 18. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนซึ่งประกอบด้วยคอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 แสดงได้ดังนี้

|                                       | (หน่วย: พันบาท) |                      |
|---------------------------------------|-----------------|----------------------|
|                                       | งบการเงินรวม    | งบการเงินเฉพาะกิจการ |
| <b>ราคาทุน</b>                        |                 |                      |
| 1 มกราคม 2562                         | 166,769         | 148,645              |
| ซื้อเพิ่ม                             | 85,427          | 33,217               |
| รับโอนจากสินทรัพย์ระหว่างติดตั้ง      | 37,731          | 15,870               |
| 31 ธันวาคม 2562                       | 289,927         | 197,732              |
| ซื้อเพิ่ม                             | 70,074          | 19,757               |
| จำหน่าย                               | (13,444)        | -                    |
| 31 ธันวาคม 2563                       | 346,557         | 217,489              |
| <b>ค่าตัดจำหน่ายสะสม</b>              |                 |                      |
| 1 มกราคม 2562                         | 149,426         | 136,997              |
| ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี                 | 26,992          | 17,805               |
| 31 ธันวาคม 2562                       | 176,418         | 154,802              |
| ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี                 | 38,434          | 17,970               |
| จำหน่าย                               | (472)           | -                    |
| 31 ธันวาคม 2563                       | 214,380         | 172,772              |
| <b>มูลค่าสุทธิตามบัญชี</b>            |                 |                      |
| 31 ธันวาคม 2562                       | 113,509         | 42,930               |
| 31 ธันวาคม 2563                       | 132,177         | 44,717               |
| <b>ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี</b>          |                 |                      |
| 2562 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร) | 26,992          | 17,805               |
| 2563 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร) | 38,434          | 17,970               |

## 19. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 ประกอบด้วย

|                                    | อัตราดอกเบี้ย |               | งบการเงินรวม |           | งบการเงินเฉพาะกิจการ |           |
|------------------------------------|---------------|---------------|--------------|-----------|----------------------|-----------|
|                                    | 2563          | 2562          | 2563         | 2562      | 2563                 | 2562      |
|                                    | (ร้อยละต่อปี) | (ร้อยละต่อปี) |              |           |                      |           |
| ตัวแลกเงิน                         | 0.80 - 1.81   | 1.50 - 2.70   | 3,118,050    | 8,213,550 | 2,400,000            | 7,405,000 |
| หัก: ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า          |               |               | (5,248)      | (33,403)  | (5,248)              | (33,403)  |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน |               |               | 3,112,802    | 8,180,147 | 2,394,752            | 7,371,597 |

วงเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินของกลุ่มบริษัทบางส่วนค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดิน โครงการบางส่วนของกลุ่มบริษัทและค้ำประกันโดยบริษัทฯ

## 20. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

|                                            | งบการเงินรวม |           | งบการเงินเฉพาะกิจการ |         |
|--------------------------------------------|--------------|-----------|----------------------|---------|
|                                            | 2563         | 2562      | 2563                 | 2562    |
| เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน    | -            | -         | 1,048                | 46,091  |
| เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน | 1,582,275    | 1,531,452 | 433,018              | 478,783 |
| เจ้าหนี้กรมสรรพากร                         | 41,138       | 48,547    | 11,075               | 12,694  |
| เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน      | -            | -         | 174,735              | 5,349   |
| เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน   | 201,030      | 173,494   | 13,641               | 18,531  |
| รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น           | 1,824,443    | 1,753,493 | 633,517              | 561,448 |

21. เงินกู้ยืมระยะยาว

รายละเอียดเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีดังนี้

|                                                                  |           |              |                                                                                            |                                                         |                                | (หน่วย: พันบาท)        |                         |           |
|------------------------------------------------------------------|-----------|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------------|-----------|
| เงื่อนไขที่สำคัญของสัญญาเงินกู้ยืม                               |           |              |                                                                                            |                                                         |                                | จำนวนเงินกู้ยืมระยะยาว |                         |           |
| ลำดับที่                                                         | ผู้ให้กู้ | วงเงินกู้ยืม | การชำระคืนเงินกู้ยืม                                                                       | ค้ำประกัน โดย                                           | อัตราดอกเบี้ย<br>(ร้อยละต่อปี) | ส่วนที่ถึงกำหนด        | ส่วนที่ถึงกำหนด         | รวม       |
|                                                                  |           |              |                                                                                            |                                                         |                                | ชำระภายใน<br>หนึ่งปี   | ชำระเกินกว่า<br>หนึ่งปี |           |
| <b>2563</b>                                                      |           |              |                                                                                            |                                                         |                                |                        |                         |           |
| <b><u>บริษัทย่อย</u></b>                                         |           |              |                                                                                            |                                                         |                                |                        |                         |           |
| <b><u>บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด</u></b>                 |           |              |                                                                                            |                                                         |                                |                        |                         |           |
| 1.                                                               | ธนาคาร    | 3,437,700    | ร้อยละ 70 ของราคาขายเมื่อมีการขอ<br>ปลอดจำนองพื้นที่ขายโครงการ<br>ครบกำหนดชำระภายในปี 2570 | จดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง<br>ของโครงการที่เสนอกู้ | MLR-2.0 ถึง<br>MLR-2.15        | -                      | 1,086,700               | 1,086,700 |
| <b><u>บริษัท เดอะแวลู พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด</u></b> |           |              |                                                                                            |                                                         |                                |                        |                         |           |
| 2.                                                               | ธนาคาร    | 4,359,500    | ร้อยละ 50 ของราคาขายเมื่อมีการขอ<br>ปลอดจำนองพื้นที่ขายโครงการ<br>ครบกำหนดชำระภายในปี 2567 | จดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง<br>ของโครงการที่เสนอกู้ | MLR-2.13 ถึง<br>MLR-2.15       | -                      | 884,500                 | 884,500   |
| รวมเงินกู้ยืมของบริษัทย่อย                                       |           |              |                                                                                            |                                                         |                                | -                      | 1,971,200               | 1,971,200 |
| รวมเงินกู้ยืมของกลุ่มบริษัท                                      |           |              |                                                                                            |                                                         |                                | -                      | 1,971,200               | 1,971,200 |

(หน่วย: พันบาท)

| ลำดับที่                                           | ผู้ให้กู้ | วงเงินกู้ยืม | เงื่อนไขที่สำคัญของสัญญาเงินกู้ยืม                                                         |                                                              |                                | จำนวนเงินกู้ยืมระยะยาว |                         |         |
|----------------------------------------------------|-----------|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------------|---------|
|                                                    |           |              | การชำระคืนเงินกู้ยืม                                                                       | ค้ำประกันโดย                                                 | อัตราดอกเบี้ย<br>(ร้อยละต่อปี) | ส่วนที่ถึงกำหนด        | ส่วนที่ถึงกำหนด         | รวม     |
|                                                    |           |              |                                                                                            |                                                              |                                | ชำระภายใน<br>หนึ่งปี   | ชำระเกินกว่า<br>หนึ่งปี |         |
| 2562                                               |           |              |                                                                                            |                                                              |                                |                        |                         |         |
| บริษัทฯ                                            |           |              |                                                                                            |                                                              |                                |                        |                         |         |
| 1.                                                 | ธนาคาร    | 533,000      | ร้อยละ 70 ของราคาขายเมื่อมีการขอ<br>ปลอดจำนองพื้นที่ขายโครงการ<br>ครบกำหนดชำระภายในปี 2566 | จดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง<br>ของแต่ละโครงการที่เสนอกู้ | MLR-2.00                       | -                      | 210,000                 | 210,000 |
| รวมเงินกู้ยืมของบริษัทฯ                            |           |              |                                                                                            |                                                              |                                | -                      | 210,000                 | 210,000 |
| บริษัทย่อย                                         |           |              |                                                                                            |                                                              |                                |                        |                         |         |
| บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด                 |           |              |                                                                                            |                                                              |                                |                        |                         |         |
| 1.                                                 | ธนาคาร    | 4,156,000    | ร้อยละ 60 ของราคาขายเมื่อมีการขอ<br>ปลอดจำนองพื้นที่ขายโครงการ<br>ครบกำหนดชำระภายในปี 2566 | จดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง<br>ของโครงการที่เสนอกู้      | MLR-2.15                       | -                      | 220,000                 | 220,000 |
| บริษัท เดอะแวลู พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด |           |              |                                                                                            |                                                              |                                |                        |                         |         |
| 2.                                                 | ธนาคาร    | 2,121,000    | ร้อยละ 50 ของราคาขายเมื่อมีการขอ<br>ปลอดจำนองพื้นที่ขายโครงการ<br>ครบกำหนดชำระภายในปี 2566 | จดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง<br>ของโครงการที่เสนอกู้      | MLR-2.125 ถึง<br>MLR-2.15      | -                      | 397,000                 | 397,000 |
| รวมเงินกู้ยืมของบริษัทย่อย                         |           |              |                                                                                            |                                                              |                                | -                      | 617,000                 | 617,000 |
| รวมเงินกู้ยืมของกลุ่มบริษัท                        |           |              |                                                                                            |                                                              |                                | -                      | 827,000                 | 827,000 |

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีรายละเอียดดังนี้

|                                            | (หน่วย: พันบาท) |             |
|--------------------------------------------|-----------------|-------------|
|                                            | งบการเงิน       |             |
|                                            | งบการเงินรวม    | เฉพาะกิจการ |
| <b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562</b> | 827,000         | 210,000     |
| บวก: กู้เพิ่มระหว่างปี                     | 2,412,700       | -           |
| หัก: ชำระคืนระหว่างปี                      | (1,268,500)     | (210,000)   |
| <b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563</b> | 1,971,200       | -           |

ในระหว่างปี 2563 บริษัทย่อยสองแห่งได้ทำสัญญากู้ยืมกับธนาคารพาณิชย์ในประเทศในวงเงินประมาณ 3,434.7 ล้านบาท เงินกู้ยืมดังกล่าวคิดดอกเบี้ยในอัตราระหว่าง MLR ลบร้อยละ 2.00 ถึง MLR ลบร้อยละ 3.40 ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีการโอนและต้องจ่ายชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2570

เงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัทฯ ค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของแต่ละโครงการของบริษัทฯ ส่วนเงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัทย่อยหลายแห่งค้ำประกันโดยบริษัทฯ และโดยการจดจำนองที่ดินโครงการของบริษัทย่อยเหล่านั้น

ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืม กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา เป็นต้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาเงินกู้ที่ยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงิน 6,425 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ: 323 ล้านบาท) (2562: 6,296 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ: 323 ล้านบาท))

## 22. หุ้นกู้

หุ้นกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือประเภทไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกัน โดยมีรายละเอียดดังนี้

| ชื่อหุ้นกู้                                       | อัตราดอกเบี้ยคงที่ | อายุ                 | วันที่ครบกำหนด     | งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ |            |           |           |
|---------------------------------------------------|--------------------|----------------------|--------------------|-------------------------------------|------------|-----------|-----------|
|                                                   |                    |                      |                    | จำนวนหน่วย                          |            | จำนวนเงิน |           |
|                                                   |                    |                      |                    | 2563                                | 2562       | 2563      | 2562      |
|                                                   |                    |                      |                    | (พันหน่วย)                          | (พันหน่วย) | (ล้านบาท) | (ล้านบาท) |
| AP201A                                            | ร้อยละ 3.58 ต่อปี  | 5 ปี                 | 22 มกราคม 2563     | -                                   | 1,500      | -         | 1,500     |
| AP207A                                            | ร้อยละ 3.06 ต่อปี  | 3 ปี 6 เดือน         | 19 กรกฎาคม 2563    | -                                   | 1,500      | -         | 1,500     |
| AP203A                                            | ร้อยละ 2.50 ต่อปี  | 2 ปี 10 เดือน        | 30 มีนาคม 2563     | -                                   | 500        | -         | 500       |
| AP212A                                            | ร้อยละ 2.50 ต่อปี  | 3 ปี 6 เดือน         | 15 กุมภาพันธ์ 2564 | 1,000                               | 1,000      | 1,000     | 1,000     |
| AP214A                                            | ร้อยละ 2.35 ต่อปี  | 3 ปี 6 เดือน         | 19 เมษายน 2564     | 1,000                               | 1,000      | 1,000     | 1,000     |
| AP217A                                            | ร้อยละ 2.32 ต่อปี  | 3 ปี 6 เดือน         | 22 กรกฎาคม 2564    | 1,500                               | 1,500      | 1,500     | 1,500     |
| AP221A                                            | ร้อยละ 2.40 ต่อปี  | 4 ปี                 | 22 มกราคม 2565     | 1,500                               | 1,500      | 1,500     | 1,500     |
| AP222A                                            | ร้อยละ 2.81 ต่อปี  | 3 ปี 6 เดือน         | 7 กุมภาพันธ์ 2565  | 500                                 | 500        | 500       | 500       |
| AP228A                                            | ร้อยละ 2.94 ต่อปี  | 4 ปี                 | 7 สิงหาคม 2565     | 1,500                               | 1,500      | 1,500     | 1,500     |
| AP228B                                            | ร้อยละ 2.94 ต่อปี  | 4 ปี                 | 24 สิงหาคม 2565    | 500                                 | 500        | 500       | 500       |
| AP218A                                            | ร้อยละ 2.60 ต่อปี  | 2 ปี 11 เดือน 24 วัน | 17 สิงหาคม 2564    | 100                                 | 100        | 100       | 100       |
| AP20DA                                            | ร้อยละ 2.78 ต่อปี  | 2 ปี                 | 25 ธันวาคม 2563    | -                                   | 1,000      | -         | 1,000     |
| AP21DA                                            | ร้อยละ 3.13 ต่อปี  | 3 ปี                 | 25 ธันวาคม 2564    | 1,000                               | 1,000      | 1,000     | 1,000     |
| AP235A                                            | ร้อยละ 3.17 ต่อปี  | 4 ปี                 | 17 พฤษภาคม 2566    | 3,000                               | 3,000      | 3,000     | 3,000     |
| AP227A                                            | ร้อยละ 2.63 ต่อปี  | 3 ปี                 | 11 กรกฎาคม 2565    | 500                                 | 500        | 500       | 500       |
| AP238A                                            | ร้อยละ 2.42 ต่อปี  | 4 ปี                 | 19 สิงหาคม 2566    | 1,230                               | 1,230      | 1,230     | 1,230     |
| AP248A                                            | ร้อยละ 2.62 ต่อปี  | 5 ปี                 | 19 สิงหาคม 2567    | 770                                 | 770        | 770       | 770       |
| AP241A                                            | ร้อยละ 2.35 ต่อปี  | 4 ปี                 | 23 มกราคม 2567     | 2,500                               | -          | 2,500     | -         |
| AP258A                                            | ร้อยละ 3.50 ต่อปี  | 5 ปี                 | 28 สิงหาคม 2568    | 850                                 | -          | 850       | -         |
| AP238B                                            | ร้อยละ 2.80 ต่อปี  | 3 ปี                 | 28 สิงหาคม 2566    | 400                                 | -          | 400       | -         |
| รวม                                               |                    |                      |                    |                                     |            | 17,850    | 18,600    |
| หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี              |                    |                      |                    |                                     |            | (4,600)   | (4,500)   |
| หุ้นกู้ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี |                    |                      |                    |                                     |            | 13,250    | 14,100    |

- 22.1 เมื่อวันที่ 17 พฤษภาคม 2562 บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้จำนวน 3.0 ล้านหน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท รวมมูลค่าทั้งสิ้น 3,000 ล้านบาท ตามมติที่ประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2558 โดยเสนอขายแก่ผู้ลงทุนสถาบัน หุ้นกู้ดังกล่าวเป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือประเภทไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้น อายุ 4 ปี นับแต่วันที่ออกหุ้นกู้ มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.17 ต่อปี โดยชำระดอกเบี้ยทุกๆ 6 เดือนและครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 17 พฤษภาคม 2566

- 22.2 เมื่อวันที่ 11 กรกฎาคม 2562 บริษัทฯได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้จำนวน 0.5 ล้านหน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท รวมมูลค่าทั้งสิ้น 500 ล้านบาท ตามมติที่ประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2558 โดยเสนอขายแก่ผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจงซึ่งมีจำนวนไม่เกิน 10 ราย หุ้นกุดังกล่าวเป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นอายุ 3 ปี นับแต่วันที่ออกหุ้นกู้ มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 2.63 ต่อปี โดยชำระดอกเบี้ยทุกๆ 6 เดือนและครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 11 กรกฎาคม 2565
- 22.3 เมื่อวันที่ 19 สิงหาคม 2562 บริษัทฯได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้จำนวน 1.23 ล้านหน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท รวมมูลค่าทั้งสิ้น 1,230 ล้านบาท ตามมติที่ประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2558 โดยเสนอขายแก่ผู้ลงทุนสถาบัน หุ้นกุดังกล่าวเป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้น อายุ 4 ปี นับแต่วันที่ออกหุ้นกู้มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 2.42 ต่อปี โดยชำระดอกเบี้ยทุกๆ 6 เดือนและครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 19 สิงหาคม 2566
- 22.4 เมื่อวันที่ 19 สิงหาคม 2562 บริษัทฯได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้จำนวน 0.77 ล้านหน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท รวมมูลค่าทั้งสิ้น 770 ล้านบาท ตามมติที่ประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2558 โดยเสนอขายแก่ผู้ลงทุนสถาบัน หุ้นกุดังกล่าวเป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้น อายุ 5 ปี นับแต่วันที่ออกหุ้นกู้ มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 2.62 ต่อปี โดยชำระดอกเบี้ยทุกๆ 6 เดือนและครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 19 สิงหาคม 2567
- 22.5 เมื่อวันที่ 23 มกราคม 2563 บริษัทฯได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้จำนวน 2.5 ล้านหน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท รวมมูลค่าทั้งสิ้น 2,500 ล้านบาท ตามมติที่ประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2558 โดยเสนอขายแก่ผู้ลงทุนสถาบัน หุ้นกุดังกล่าวเป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้น อายุ 4 ปี นับแต่วันที่ออกหุ้นกู้ มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 2.35 ต่อปี โดยชำระดอกเบี้ยทุกๆ 6 เดือน และครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 23 มกราคม 2567
- 22.6 เมื่อวันที่ 28 สิงหาคม 2563 บริษัทฯได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้จำนวน 0.85 ล้านหน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท รวมมูลค่าทั้งสิ้น 850 ล้านบาท ตามมติที่ประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 9 กรกฎาคม 2563 โดยเสนอขายแก่ผู้ลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่ หุ้นกุดังกล่าวเป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้น อายุ 5 ปี นับแต่วันที่ออกหุ้นกู้ มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.50 ต่อปี โดยชำระดอกเบี้ยทุกๆ 6 เดือน และครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 28 สิงหาคม 2568

- 22.7 เมื่อวันที่ 28 สิงหาคม 2563 บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้จำนวน 0.4 ล้านหน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท รวมมูลค่าทั้งสิ้น 400 ล้านบาท ตามมติที่ประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 9 กรกฎาคม 2563 โดยเสนอขายแก่ผู้ลงทุนสถาบัน หุ้นกู้ดังกล่าวเป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือประเภทไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้น อายุ 3 ปี นับแต่วันที่ออกหุ้นกู้ มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 2.80 ต่อปี โดยชำระดอกเบี้ยทุกๆ 6 เดือน และครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 28 สิงหาคม 2566

ภายใต้รายละเอียดของหุ้นกู้ที่ออกมาแล้วนั้น บริษัทฯ ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขสำคัญบางประการ เช่น การดำรงสัดส่วนหนี้สินทางการเงินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในอัตราส่วนไม่เกิน 2:1 เป็นต้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 หุ้นกู้มีมูลค่ายุติธรรมเป็นจำนวนเงิน 17,908 ล้านบาท (2562: 18,855 ล้านบาท)

## 23. ดำรงผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน

จำนวนเงินสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานซึ่งเป็นเงินชดเชยพนักงานเมื่อออกจากงานแสดงได้ดังนี้

|                                      | (หน่วย: พันบาท) |         |                      |         |
|--------------------------------------|-----------------|---------|----------------------|---------|
|                                      | งบการเงินรวม    |         | งบการเงินเฉพาะกิจการ |         |
|                                      | 2563            | 2562    | 2563                 | 2562    |
| ภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์ต้นปี  | 222,331         | 175,929 | 121,222              | 102,093 |
| ส่วนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน:       |                 |         |                      |         |
| ต้นทุนบริการในปัจจุบัน               | 39,784          | 34,615  | 18,180               | 16,567  |
| ต้นทุนดอกเบี้ย                       | 7,797           | 6,319   | 3,978                | 3,302   |
| ต้นทุนบริการในอดีต                   | -               | 6,208   | -                    | -       |
| ผลประโยชน์ที่จ่ายในระหว่างปี         | (582)           | (740)   | -                    | (740)   |
| ภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์ปลายปี | 269,330         | 222,331 | 143,380              | 121,222 |

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานเป็นส่วนของค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ซึ่งรวมอยู่ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนแสดงได้ดังนี้

|                                            | (หน่วย: พันบาท) |        |                      |        |
|--------------------------------------------|-----------------|--------|----------------------|--------|
|                                            | งบการเงินรวม    |        | งบการเงินเฉพาะกิจการ |        |
|                                            | 2563            | 2562   | 2563                 | 2562   |
| ต้นทุนบริการในปัจจุบัน                     | 39,784          | 34,615 | 18,180               | 16,567 |
| ต้นทุนดอกเบี้ย                             | 7,797           | 6,319  | 3,978                | 3,302  |
| ต้นทุนบริการในอดีต                         | -               | 6,208  | -                    | -      |
| รวมค่าใช้จ่ายที่รับรู้ในส่วนกำไรหรือขาดทุน | 47,581          | 47,142 | 22,158               | 19,869 |

กลุ่มบริษัทคาดว่าจะจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานภายใน 1 ปีข้างหน้าเป็นจำนวนประมาณ 1.1 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ: จำนวน 1.1 ล้านบาท) (2562: จำนวน 1.4 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ: จำนวน 1.3 ล้านบาท))

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ระยะเวลาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานของกลุ่มบริษัทประมาณ 17.00 - 24.66 ปี (เฉพาะกิจการ: 23.15 ปี) (2562: 17.00 - 25.49 ปี (เฉพาะกิจการ: 23.99 ปี))

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ณ วันประเมินสรุปได้ดังนี้

|                                                             | งบการเงินรวม  |               | งบการเงินเฉพาะกิจการ |               |
|-------------------------------------------------------------|---------------|---------------|----------------------|---------------|
|                                                             | 2563          | 2562          | 2563                 | 2562          |
|                                                             | (ร้อยละต่อปี) | (ร้อยละต่อปี) | (ร้อยละต่อปี)        | (ร้อยละต่อปี) |
| อัตราคิดลด                                                  | 3.08 - 3.35   | 3.08 - 3.35   | 3.34                 | 3.34          |
| อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต<br>(ขึ้นกับช่วงอายุของพนักงาน) | 0 - 7         | 0 - 7         | 0 - 7                | 0 - 7         |
| อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน                           | 0 - 28.57     | 0 - 28.57     | 0 - 28.57            | 0 - 28.57     |

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่สำคัญต่อมูลค่าปัจจุบันของการระงับผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

| 31 ธันวาคม 2563                   |                |           |                      |           |
|-----------------------------------|----------------|-----------|----------------------|-----------|
|                                   | งบการเงินรวม   |           | งบการเงินเฉพาะกิจการ |           |
|                                   | เพิ่มขึ้น 1.0% | ลดลง 1.0% | เพิ่มขึ้น 1.0%       | ลดลง 1.0% |
| อัตราคิดลด                        | (35)           | 23        | (9)                  | 15        |
| อัตราการขึ้นเงินเดือน             | 28             | (41)      | 18                   | (12)      |
| อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน | 27             | 24        | (5)                  | 10        |

(หน่วย: ล้านบาท)

| 31 ธันวาคม 2562                   |                |           |                      |           |
|-----------------------------------|----------------|-----------|----------------------|-----------|
|                                   | งบการเงินรวม   |           | งบการเงินเฉพาะกิจการ |           |
|                                   | เพิ่มขึ้น 1.0% | ลดลง 1.0% | เพิ่มขึ้น 1.0%       | ลดลง 1.0% |
| อัตราคิดลด                        | (17)           | 36        | (15)                 | 18        |
| อัตราการขึ้นเงินเดือน             | 33             | (15)      | 20                   | (17)      |
| อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน | (16)           | 26        | (11)                 | 13        |

เมื่อวันที่ 5 เมษายน 2562 พระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน (ฉบับที่ 7) พ.ศ. 2562 ได้ประกาศลงในราชกิจจานุเบกษา ซึ่งได้กำหนดอัตราค่าชดเชยเพิ่มเติมกรณีนายจ้างเลิกจ้าง สำหรับลูกจ้างซึ่งทำงานติดต่อกันครบ 20 ปีขึ้นไปให้มีสิทธิได้รับค่าชดเชยไม่น้อยกว่าค่าจ้างอัตราสุดท้าย 400 วัน กฎหมายดังกล่าวมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 5 พฤษภาคม 2562 เป็นต้นไป การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวถือเป็นการแก้ไขโครงการสำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน และมีผลกระทบให้บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีหนี้สินสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานเพิ่มขึ้น 6.2 ล้านบาท บริษัทย่อยดังกล่าวบันทึกผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวโดยรับรู้ต้นทุนบริการในอดีตเป็นค่าใช้จ่ายทันทีในส่วนของการกำไรหรือขาดทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี 2562

สำหรับพนักงานของบริษัทฯ บริษัทย่อยอื่นๆ ในกลุ่มบริษัทและกิจการร่วมค้าซึ่งทำงานติดต่อกันครบ 20 ปีขึ้นไปนั้นไม่มีสิทธิได้รับค่าชดเชยไม่น้อยกว่าค่าจ้างอัตราสุดท้าย 400 วัน ดังนั้นการแก้ไขกฎหมายดังกล่าวจึงไม่ส่งผลกระทบต่อหนี้สินสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานที่บันทึกอยู่ในงบการเงินของบริษัทฯ บริษัทย่อยอื่นๆ และกิจการร่วมค้า

#### 24. ดำรงตามกฎหมาย

ภายใต้บทบัญญัติของมาตรา 116 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทฯต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหักด้วยยอดขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน ดำรงตามกฎหมายดังกล่าวไม่สามารถนำไปจ่ายเงินปันผลได้ โดยบริษัทฯได้จัดสรรสำรองตามกฎหมายครบถ้วนแล้ว

#### 25. รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

##### 25.1 รายได้ที่เกี่ยวข้องกับยอดคงเหลือตามสัญญา

ในระหว่างปี 2563 กลุ่มบริษัทมีการรับรู้รายการที่เคยมรวมอยู่ในยอดยกมาของเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าเป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จจำนวน 148 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ: 10.7 ล้านบาท) (2562: 166.8 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ: 20.2 ล้านบาท))

##### 25.2 รายได้ที่คาดว่าจะรับรู้สำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทคาดว่าจะมีรายได้ที่รับรู้ในอนาคตสำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้น (หรือยังไม่เสร็จสิ้นบางส่วน) ของสัญญาที่ทำกับลูกค้าดังนี้

|                      | (หน่วย: ล้านบาท) |         |                      |         |
|----------------------|------------------|---------|----------------------|---------|
|                      | งบการเงินรวม     |         | งบการเงินเฉพาะกิจการ |         |
|                      | 2563             | 2562    | 2563                 | 2562    |
| <b>ลักษณะธุรกิจ</b>  |                  |         |                      |         |
| พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 10,120.5         | 8,966.2 | 1,481.9              | 1,460.7 |
| ให้บริการ            | 58.0             | 74.2    | -                    | -       |

ซึ่งกลุ่มบริษัทคาดว่าจะปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติของสัญญาดังกล่าวเสร็จสิ้นภายใน 1 - 5 ปี

อย่างไรก็ตาม มูลค่าการรับรู้รายได้ในอนาคตดังกล่าวอาจเปลี่ยนแปลงได้ขึ้นอยู่กับทั้งปัจจัยภายในและภายนอก ได้แก่ ความสามารถในการชำระหนี้ของลูกค้าและการอนุมัติสินเชื่อของลูกค้าจากธนาคารพาณิชย์ ความคืบหน้าในการก่อสร้างโครงการของกลุ่มบริษัทรวมทั้งภาวะเศรษฐกิจและการเมือง

## 26. รายได้ทางการเงิน

|                                | (หน่วย: พันบาท) |              |                      |                  |
|--------------------------------|-----------------|--------------|----------------------|------------------|
|                                | งบการเงินรวม    |              | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                  |
|                                | 2563            | 2562         | 2563                 | 2562             |
| รายได้ดอกเบี้ยจากเงินฝากธนาคาร | 6,537           | 9,121        | 3,788                | 4,228            |
| รายได้ดอกเบี้ยจากเงินให้กู้ยืม | -               | -            | 982,863              | 1,031,804        |
| <b>รวม</b>                     | <b>6,537</b>    | <b>9,121</b> | <b>986,651</b>       | <b>1,036,032</b> |

## 27. ต้นทุนทางการเงิน

|                                                   | (หน่วย: พันบาท) |                |                      |                |
|---------------------------------------------------|-----------------|----------------|----------------------|----------------|
|                                                   | งบการเงินรวม    |                | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                |
|                                                   | 2563            | 2562           | 2563                 | 2562           |
| ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของเงินกู้ยืม                   | 300,497         | 206,678        | 646,263              | 685,907        |
| ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่า<br>อื่นๆ | 19,793          | 40             | 9,929                | -              |
|                                                   | 46,916          | 40,762         | 18,003               | 18,148         |
| <b>รวม</b>                                        | <b>367,206</b>  | <b>247,480</b> | <b>674,195</b>       | <b>704,055</b> |

## 28. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

|                                                   | (หน่วย: พันบาท) |           |                      |           |
|---------------------------------------------------|-----------------|-----------|----------------------|-----------|
|                                                   | งบการเงินรวม    |           | งบการเงินเฉพาะกิจการ |           |
|                                                   | 2563            | 2562      | 2563                 | 2562      |
| ต้นทุนงานก่อสร้างและระบบสาธารณูปโภค               | 11,629,107      | 9,128,686 | 2,034,616            | 3,156,472 |
| ต้นทุนค่าที่ดิน                                   | 7,335,741       | 5,569,129 | 1,505,300            | 2,112,467 |
| เงินเดือนและค่าแรงและผลประโยชน์อื่น<br>ของพนักงาน | 2,114,206       | 1,787,515 | 549,497              | 697,029   |
| ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย                         | 1,070,101       | 1,253,387 | 336,030              | 527,255   |
| ค่าเช่าจ่ายตามสัญญาเช่า                           | 49,595          | 175,146   | 14,895               | 92,502    |
| ค่าเสื่อมราคา                                     | 230,611         | 91,503    | 121,615              | 43,766    |
| ค่าตัดจำหน่าย                                     | 38,434          | 26,992    | 17,970               | 17,805    |
| ขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าเงินลงทุน                | -               | -         | 25,000               | -         |

## 29. ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 สรุปได้ดังนี้

|                                                                                              | (หน่วย: พันบาท) |                |                      |                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------|----------------------|----------------|
|                                                                                              | งบการเงินรวม    |                | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                |
|                                                                                              | 2563            | 2562           | 2563                 | 2562           |
| <b>ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:</b>                                                                  |                 |                |                      |                |
| ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี                                                                 | 702,481         | 669,084        | 104,568              | 289,270        |
| รายการปรับปรุงค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคล<br>ของปีก่อน                                    | 50,808          | 11,417         | 11,848               | 9,536          |
| <b>ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:</b>                                                             |                 |                |                      |                |
| ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่าง<br>ชั่วคราวและการกลับรายการผลแตกต่าง<br>ชั่วคราว | (63,433)        | (99,503)       | 9,285                | 16,181         |
| <b>ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในกำไรขาดทุน</b>                                          | <b>689,856</b>  | <b>580,998</b> | <b>125,701</b>       | <b>314,987</b> |

รายการกระทบขอระหว่างกำไรทางบัญชีกับค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้มีดังนี้

|                                                                                            | (หน่วย: พันบาท) |                |                      |                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------|----------------------|----------------|
|                                                                                            | งบการเงินรวม    |                | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                |
|                                                                                            | 2563            | 2562           | 2563                 | 2562           |
| กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล                                                       | 4,915,335       | 3,644,961      | 1,942,362            | 2,925,354      |
| อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล                                                                  | 20%             | 20%            | 20%                  | 20%            |
| กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลคูณอัตราภาษี                                           | 983,067         | 728,992        | 388,472              | 585,071        |
| รายการปรับปรุงค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคล<br>ของปีก่อน                                  | 50,808          | 11,417         | 11,848               | 9,536          |
| ผลกระทบทางภาษีสำหรับรายได้และค่าใช้จ่ายที่ไม่<br>สามารถถือเป็นรายได้และค่าใช้จ่ายในทางภาษี | 5,443           | 13,954         | 36,027               | 633            |
| ผลกระทบทางภาษีจากรายจ่ายที่หักได้มากกว่า 1 เท่า                                            | (5,539)         | (6,393)        | (2,547)              | (2,191)        |
| ผลกระทบทางภาษีของเงินปันผลที่ได้รับยกเว้นภาษี                                              | -               | -              | (310,096)            | (278,911)      |
| ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า                                                       | (389,525)       | (201,715)      | -                    | -              |
| อื่น ๆ                                                                                     | 45,602          | 34,743         | 1,997                | 849            |
| <b>ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุน<br/>เบ็ดเสร็จ</b>                        | <b>689,856</b>  | <b>580,998</b> | <b>125,701</b>       | <b>314,987</b> |

ส่วนประกอบของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

|                                                                                 | งบการเงินรวม    |                 |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
|                                                                                 | ณ วันที่        | ณ วันที่        |
|                                                                                 | 31 ธันวาคม 2563 | 31 ธันวาคม 2562 |
| <b>สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</b>                                        |                 |                 |
| ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น<br>(2562: ค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญ) | 2               | 5               |
| ผลแตกต่างระหว่างรายได้สุทธิทางบัญชีและภาษี                                      | -               | 580             |
| ค่าเพื่อการค้อยค่าของสินทรัพย์                                                  | 45,916          | 39,649          |
| กำไรในสินค้าคงเหลือปลายงวด                                                      | 15,093          | 25,913          |
| ค่าเสื่อมราคาสะสม - อาคารและอุปกรณ์                                             | 1,975           | 1,548           |
| สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน                                                | 48,927          | 40,721          |
| ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรอตัดจ่าย                                               | 203,686         | 132,340         |
| สัญญาเช่า                                                                       | 1,785           | -               |
| ขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้                                                    | 105,746         | 115,737         |
| <b>รวม</b>                                                                      | <b>423,130</b>  | <b>356,493</b>  |

(หน่วย: พันบาท)

|                                          | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                 |
|------------------------------------------|----------------------|-----------------|
|                                          | ณ วันที่             | ณ วันที่        |
|                                          | 31 ธันวาคม 2563      | 31 ธันวาคม 2562 |
| <b>สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</b> |                      |                 |
| สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน         | 28,676               | 24,244          |
| ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรอตัดจ่าย        | 41,003               | 55,681          |
| สัญญาเช่า                                | 961                  | -               |
| <b>รวม</b>                               | <b>70,640</b>        | <b>79,925</b>   |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทย่อยมีรายการผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีจำนวน 3.4 ล้านบาท (2562: 3.8 ล้านบาท) ที่บริษัทย่อยไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี เนื่องจากพิจารณาแล้วเห็นว่า อาจไม่มีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะนำผลแตกต่างชั่วคราวข้างต้นมาใช้อประโยชน์ได้

### 30. กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยหารกำไรสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปี

### 31. เงินปันผล

เงินปันผลจ่ายสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 เป็นดังนี้

| เงินปันผล                            | อนุมัติโดย                                               | เงินปันผลจ่าย<br>(ล้านบาท) | เงินปันผลจ่ายต่อหุ้น<br>(บาท) |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------|
| <u>ปี 2563</u>                       |                                                          |                            |                               |
| เงินปันผลระหว่างกาล<br>สำหรับปี 2563 | ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่<br>28 เมษายน 2563 | 1,258                      | 0.40                          |
| <u>ปี 2562</u>                       |                                                          |                            |                               |
| เงินปันผลประจำปี 2561                | ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่<br>เมษายน 2562       | 1,258                      | 0.40                          |

### 32. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

กลุ่มบริษัทและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 โดยกลุ่มบริษัทและพนักงานจะจ่ายสมทบเข้ากองทุนเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 3 ถึง 8 ของเงินเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้นี้บริหารโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนทหารไทย จำกัด และจะจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อพนักงานนั้นออกจากงานตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของกลุ่มบริษัท ในระหว่างปี 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทรับรู้เงินสมทบดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายจำนวน 39 ล้านบาท และ 37 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะกิจการ: 20 ล้านบาท และ 18 ล้านบาท ตามลำดับ)

### 33. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงาน กลุ่มบริษัทจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ กลุ่มบริษัทมีส่วนงานที่รายงานทั้งสิ้น 3 ส่วนงาน ดังนี้

- ส่วนงานแนวราบ เป็นส่วนงานธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์
- ส่วนงานแนวสูง เป็นส่วนงานธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นคอนโดมิเนียม
- ส่วนงานอื่นๆ เป็นส่วนงานธุรกิจที่ประกอบไปด้วย การให้บริการหลังการขาย การเป็นตัวแทนนายหน้าซื้อขายเช่าอสังหาริมทรัพย์ การศึกษาและการฝึกอบรม การให้บริการรับเหมาก่อสร้างให้แก่บริษัทในกลุ่ม และบริการอื่น ๆ

กลุ่มบริษัทไม่มีการรวมส่วนงานดำเนินงานเป็นส่วนงานที่รายงานข้างต้น

ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดสอบทานผลการดำเนินงานของแต่ละหน่วยธุรกิจแยกจากกันเพื่อวัตถุประสงค์ในการตัดสินใจเกี่ยวกับการจัดสรรทรัพยากรและการประเมินผลการปฏิบัติงาน บริษัทฯประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมในงบการเงิน

การบันทึกบัญชีสำหรับรายการระหว่างส่วนงานที่รายงานเป็นไปในลักษณะเดียวกับการบันทึกบัญชีสำหรับรายการธุรกิจกับบุคคลภายนอก

ข้อมูลรายได้ กำไร และสินทรัพย์รวมของส่วนงานของกลุ่มบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

|                                         | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม |        |               |       |               |       |            |        |                                 |         |              |         |
|-----------------------------------------|----------------------------------|--------|---------------|-------|---------------|-------|------------|--------|---------------------------------|---------|--------------|---------|
|                                         | ส่วนงานแนวราบ                    |        | ส่วนงานแนวสูง |       | ส่วนงานอื่น ๆ |       | รวมส่วนงาน |        | การตัดรายการบัญชี<br>ระหว่างกัน |         | งบการเงินรวม |         |
|                                         | 2563                             | 2562   | 2563          | 2562  | 2563          | 2562  | 2563       | 2562   | 2563                            | 2562    | 2563         | 2562    |
| รายได้                                  |                                  |        |               |       |               |       |            |        |                                 |         |              |         |
| รายได้จากภายนอก                         |                                  |        |               |       |               |       |            |        |                                 |         |              |         |
| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์          | 24,035                           | 18,145 | 4,914         | 4,534 | -             | -     | 28,949     | 22,679 | -                               | -       | 28,949       | 22,679  |
| รายได้ค่าบริการจัดการและรายได้ค่าบริการ | -                                | -      | -             | -     | 939           | 1,123 | 939        | 1,123  | -                               | -       | 939          | 1,123   |
| รายได้ระหว่างส่วนงาน                    | -                                | -      | -             | -     | 292           | 606   | 292        | 606    | (292)                           | (606)   | -            | -       |
| รวมรายได้ทั้งสิ้น                       | 24,035                           | 18,145 | 4,914         | 4,534 | 1,231         | 1,729 | 30,180     | 24,408 | (292)                           | (606)   | 29,888       | 23,802  |
| ผลการดำเนินงาน                          |                                  |        |               |       |               |       |            |        |                                 |         |              |         |
| กำไรจากการดำเนินงานตามส่วนงาน           | 5,217                            | 4,406  | 1,053         | 1,631 | 739           | 903   | 7,009      | 6,940  | (40)                            | (1,073) | 6,969        | 5,867   |
| ต้นทุนทางการเงิน                        |                                  |        |               |       |               |       |            |        |                                 |         | (367)        | (247)   |
| รายได้อื่น                              |                                  |        |               |       |               |       |            |        |                                 |         | 70           | 164     |
| ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า    |                                  |        |               |       |               |       |            |        |                                 |         | 1,947        | 1,008   |
| ค่าใช้จ่ายอื่น                          |                                  |        |               |       |               |       |            |        |                                 |         | (3,704)      | (3,147) |
| กำไรก่อนภาษีเงินได้                     |                                  |        |               |       |               |       |            |        |                                 |         | 4,915        | 3,645   |
| ภาษีเงินได้                             |                                  |        |               |       |               |       |            |        |                                 |         | (690)        | (581)   |
| กำไรสำหรับปี                            |                                  |        |               |       |               |       |            |        |                                 |         | 4,225        | 3,064   |

(หน่วย: ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม

|                                                                               | ส่วนงานแนวราบ |        | ส่วนงานแนวสูง |       | ส่วนงานอื่น ๆ |      | รวมส่วนงาน |        | สินทรัพย์ที่ไม่ได้เป็นส่วน |        | งบการเงินรวม |        |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------|---------------|-------|---------------|------|------------|--------|----------------------------|--------|--------------|--------|
|                                                                               | 2563          | 2562   | 2563          | 2562  | 2563          | 2562 | 2563       | 2562   | 2563                       | 2562   | 2563         | 2562   |
| สินทรัพย์รวมของส่วนงาน                                                        | 41,877        | 43,628 | 5,127         | 6,992 | 165           | 206  | 47,169     | 50,826 | 11,555                     | 7,968  | 58,724       | 58,794 |
| เงินลงทุนในการร่วมค้าที่บันทึกตามวิธีส่วนได้เสีย                              | -             | -      | -             | -     | -             | -    | -          | -      | 6,462                      | 5,453  | 6,462        | 5,453  |
| การเพิ่ม(ลด)ของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ไม่รวมเครื่องมือทางการเงินและสินทรัพย์ |               |        |               |       |               |      |            |        |                            |        |              |        |
| ภายใต้เงินได้รอการตัดบัญชี                                                    | (1)           | 1      | 2             | (3)   | (29)          | (52) | (28)       | (54)   | 1,464                      | 1,171  | 1,436        | 1,117  |
| หนี้สินรวมของส่วนงาน                                                          | -             | -      | -             | -     | -             | -    | -          | -      | 29,461                     | 32,498 | 29,461       | 32,498 |

### ข้อมูลเกี่ยวกับเขตภูมิศาสตร์

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจในประเทศเดียว คือประเทศไทย ดังนั้นรายได้และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงิน จึงถือเป็นการรายงานตามเขตภูมิศาสตร์แล้ว

### ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้ารายใหญ่

ในปี 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกิจการ

### 34. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

#### 34.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามสัญญาซื้อที่ดินกับบริษัทอื่นและบุคคลภายนอกซึ่งมีมูลค่าของที่ดินคงเหลือที่ต้องจ่ายในอนาคตตามสัญญาดังกล่าวเป็นจำนวนเงินประมาณ 2,966 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ: ไม่มี) (2562: 3,246 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ: ไม่มี))

#### 34.2 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายค่าเช่าในอนาคตภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่บอกเลิกไม่ได้ดังนี้

|                              | (หน่วย: ล้านบาท) |             |
|------------------------------|------------------|-------------|
|                              | งบการเงินรวม     | เฉพาะกิจการ |
| ภายใน 1 ปี                   | 21               | 1           |
| มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี | 2                | -           |
| รวม                          | 23               | 1           |

#### 34.3 ภาระผูกพันตามสัญญาในการพัฒนาโครงการ

บริษัทฯ บริษัทย่อยและการร่วมค้ามีภาระผูกพันตามสัญญาในการพัฒนาโครงการตามรายละเอียดดังนี้

| ชื่อบริษัท                                         | (หน่วย: ล้านบาท) |       |
|----------------------------------------------------|------------------|-------|
|                                                    | 2563             | 2562  |
| <u>บริษัทฯ</u>                                     |                  |       |
| บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)               | 386              | 658   |
| <u>บริษัทย่อย</u>                                  |                  |       |
| บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (กรุงเทพ) จำกัด       | 938              | 383   |
| บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด                 | 2,158            | 3,389 |
| บริษัท เดอะแวลู พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด | 2,334            | 3,224 |
| บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2012) จำกัด          | -                | 11    |
| บริษัท เอสอีเอเชียน ลีดาเวนซ์ เซ็นเตอร์ จำกัด      | 10               | -     |
| บริษัท เอพี เอ็มอี 1 จำกัด                         | 1                | -     |
| บริษัท เอพี (เอกมัย) จำกัด                         | -                | 4     |
| บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2014) จำกัด          | 12               | 10    |
| บริษัท ไทยบีกเบสส์ จำกัด                           | 1                | 1     |
| บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2017) จำกัด          | 54               | -     |
| บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2018) จำกัด          | 60               | 76    |

|                                                | (หน่วย: ล้านบาท) |        |
|------------------------------------------------|------------------|--------|
| ชื่อบริษัท                                     | 2563             | 2562   |
| <u>การร่วมค้า</u>                              |                  |        |
| บริษัท พรีเมียม เรสซิเดนซ์ จำกัด และบริษัทย่อย | 6,636            | 8,390  |
| รวม                                            | 12,590           | 16,146 |

#### 34.4 การค้ำประกัน

- ก) บริษัทฯ มีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการค้ำประกันเงินกู้ยืมและวงเงินสินเชื่อจากธนาคารของบริษัทย่อย ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีรายละเอียดดังนี้

|                                                    | (หน่วย: ล้านบาท) |        |
|----------------------------------------------------|------------------|--------|
| บริษัทที่ได้รับการค้ำประกัน                        | 2563             | 2562   |
| <u>บริษัทย่อย</u>                                  |                  |        |
| บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (กรุงเทพ) จำกัด       | 2,519            | 1,540  |
| บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด                 | 7,603            | 8,960  |
| บริษัท เดอะแวลู พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด | 8,925            | 5,915  |
| บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2012) จำกัด          | -                | 330    |
| บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2014) จำกัด          | 10               | 210    |
| บริษัท ไทยบีกเบิ้ล จำกัด                           | 25               | 25     |
| บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2017) จำกัด          | 780              | 780    |
| บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2018) จำกัด          | 405              | 345    |
| รวม                                                | 20,267           | 18,105 |

- ข) กลุ่มบริษัทฯ มีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกันให้กับหน่วยงานราชการหรือบุคคลอื่น ซึ่งส่วนใหญ่เกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค การซื้อสินค้า และการใช้ไฟฟ้า ตามรายละเอียดดังนี้

|                                                    | (หน่วย: ล้านบาท) |       |
|----------------------------------------------------|------------------|-------|
| ชื่อบริษัท                                         | 2563             | 2562  |
| <u>บริษัทฯ</u>                                     |                  |       |
| บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)               | 391              | 1,144 |
| <u>บริษัทย่อย</u>                                  |                  |       |
| บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (กรุงเทพ) จำกัด       | 665              | 449   |
| บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และบริษัทย่อย   | 1,028            | 1,692 |
| บริษัท เดอะแวลู พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด | 2,106            | 1,120 |
| บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2012) จำกัด          | -                | 1     |
| บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2014) จำกัด          | -                | 5     |
| บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2017) จำกัด          | 67               | 124   |
| บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2018) จำกัด          | 5                | 7     |
| รวม                                                | 4,262            | 4,542 |

### 34.5 คดีฟ้องร้อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทได้ถูกฟ้องร้องในคดีอื่นๆ โดยกลุ่มบริษัทถูกกล่าวหาว่าทำผิดสัญญา ซึ่งมีทุนทรัพย์รวมจำนวน 192 ล้านบาท (2562: 331 ล้านบาท) อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัท คาดว่าผลเสียหายที่จะเกิดขึ้นจริงจะไม่เกินกว่าประมาณการหนี้สินที่เกี่ยวข้องที่ได้บันทึกไว้ในงบการเงิน

### 35. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์และหนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรมโดย แยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

|                                   | (หน่วย: ล้านบาท)         |                      |
|-----------------------------------|--------------------------|----------------------|
|                                   | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 |                      |
|                                   | งบการเงินรวม             | งบการเงินเฉพาะกิจการ |
|                                   | ระดับ 2                  | ระดับ 2              |
| สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม |                          |                      |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน      | 429                      | 247                  |
| หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม   |                          |                      |
| หุ้นกู้                           | 17,908                   | 17,908               |
|                                   | (หน่วย: ล้านบาท)         |                      |
|                                   | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 |                      |
|                                   | งบการเงินรวม             | งบการเงินเฉพาะกิจการ |
|                                   | ระดับ 2                  | ระดับ 2              |
| สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม |                          |                      |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน      | 372                      | 235                  |
| หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม   |                          |                      |
| หุ้นกู้                           | 18,855                   | 18,855               |

## 36. เครื่องมือทางการเงิน

### 36.1 วัตถุประสงค์และนโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้า เงินให้กู้ยืม เงินลงทุน เจ้าหนี้การค้า หนี้กู้ยืมระยะสั้น และเงินกู้ยืมระยะยาว กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยง ดังนี้

#### ความเสี่ยงด้านเครดิต

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องเนื่องกับ ลูกหนี้การค้า เงินให้กู้ยืม เงินฝากกับธนาคารและสถาบันการเงิน และเครื่องมือทางการเงินอื่น ๆ โดยจำนวนเงินสูงสุดที่กลุ่มบริษัทอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

#### ลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงโดยใช้นโยบายและขั้นตอนในการควบคุมการให้สินเชื่ออย่างเหมาะสม จึงไม่คาดว่าจะเกิดผลขาดทุนทางการเงินที่มีสาระสำคัญ นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทมีการติดตามยอดคงค้างของลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ การให้สินเชื่อของกลุ่มบริษัทเป็นการให้สินเชื่อแบบไม่กระจุกตัวสูง เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีฐานลูกค้าจำนวนมาก

กลุ่มบริษัทพิจารณาการด้อยค่าทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน อัตราการตั้งสำรองของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณโดยพิจารณาจากอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระสำหรับกลุ่มลูกค้าที่มีรูปแบบของความเสี่ยงด้านเครดิตที่คล้ายคลึงกัน การคำนวณผลขาดทุนจากการด้อยค่าด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนึงถึงผลของความน่าจะเป็นถ่วงน้ำหนัก มูลค่าของเงินตามเวลาและข้อมูลที่มีความสมเหตุสมผลและสามารถสนับสนุนได้ที่มีอยู่ ณ วันที่รายงานเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอดีต สภาพการณ์ปัจจุบันและการคาดการณ์สถานะเศรษฐกิจในอนาคต

#### เครื่องมือทางการเงินและเงินฝากธนาคาร

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับยอดคงเหลือกับธนาคารและสถาบันการเงิน โดยจะลงทุนกับคู่สัญญาที่ได้รับการอนุมัติแล้วเท่านั้นและอยู่ในวงเงินสินเชื่อที่กำหนดให้กับคู่สัญญาแต่ละราย โดยวงเงินสินเชื่อจะถูกสอบทานโดยคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำทุกปีและอาจมีการปรับปรุงในระหว่างปีขึ้นอยู่กับความเห็นชอบของคณะกรรมการบริหารของกลุ่มบริษัท การกำหนดวงเงินดังกล่าวเป็นการช่วยลดความเสี่ยงของการกระจุกตัวและบรรเทาผลขาดทุนทางการเงินที่อาจเกิดขึ้นจากผิดนัดชำระของคู่สัญญา

## ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินฝากธนาคาร เงินเบิกเกินบัญชี หุ้นกู้ และเงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวที่มีดอกเบี้ย อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน ดังนั้นความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยของกลุ่มบริษัทจึงอยู่ในระดับต่ำ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

| งบการเงินรวม                       |            |               |               |       |               |                       |
|------------------------------------|------------|---------------|---------------|-------|---------------|-----------------------|
| 31 ธันวาคม 2563                    |            |               |               |       |               |                       |
| อัตราดอกเบี้ยคงที่                 |            | อัตราดอกเบี้ย |               | รวม   | อัตราดอกเบี้ย |                       |
|                                    |            | ปรับขึ้นลง    | ไม่มี         |       |               |                       |
| ภายใน 1 ปี                         | 1 ถึง 5 ปี | ตามราคาตลาด   | อัตราดอกเบี้ย |       |               | (ร้อยละต่อปี)         |
| <b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>         |            |               |               |       |               |                       |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด     | -          | -             | 2,691         | 49    | 2,740         | 0.05 ถึง 0.35         |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น        | -          | -             | -             | 80    | 80            | -                     |
| เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้ | -          | -             | 1             | -     | 1             | 0.15                  |
|                                    | -          | -             | 2,692         | 129   | 2,821         |                       |
| <b>หนี้สินทางการเงิน</b>           |            |               |               |       |               |                       |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน | 3,113      | -             | -             | -     | 3,113         | 0.80 ถึง 1.81         |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น      | -          | -             | -             | 1,824 | 1,824         | -                     |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า                | -          | 564           | -             | -     | 564           | 3.25 ถึง 4.03         |
| เงินกู้ยืมระยะยาว                  | -          | -             | 1,971         | -     | 1,971         | MLR-2.00 ถึง MLR-2.15 |
| หุ้นกู้                            | -          | 17,850        | -             | -     | 17,850        | 2.32 ถึง 3.50         |
| เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน            | -          | -             | -             | 269   | 269           | -                     |
|                                    | 3,113      | 18,414        | 1,971         | 2,093 | 25,591        |                       |

(หน่วย: ล้านบาท)

| งบการเงินรวม                       |                    |            |                                    |                    |        |                             |
|------------------------------------|--------------------|------------|------------------------------------|--------------------|--------|-----------------------------|
| 31 ธันวาคม 2562                    |                    |            |                                    |                    |        |                             |
|                                    | อัตราดอกเบี้ยคงที่ |            | อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามราคาตลาด | ไม่มีอัตราดอกเบี้ย | รวม    | อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี) |
|                                    | ภายใน 1 ปี         | 1 ถึง 5 ปี |                                    |                    |        |                             |
| <b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>         |                    |            |                                    |                    |        |                             |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด     | -                  | -          | 520                                | 50                 | 570    | 0.10 ถึง 1.50               |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น        | -                  | -          | -                                  | 169                | 169    | -                           |
| เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้ | -                  | -          | 1                                  | -                  | 1      | 0.50                        |
|                                    | -                  | -          | 521                                | 219                | 740    |                             |
| <b>หนี้สินทางการเงิน</b>           |                    |            |                                    |                    |        |                             |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน | 8,180              | -          | -                                  | -                  | 8,180  | 1.50 ถึง 2.70               |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น      | -                  | -          | -                                  | 1,753              | 1,753  | -                           |
| เงินกู้ยืมระยะยาว                  | -                  | -          | 827                                | -                  | 827    | MLR-2.00 ถึง MLR-2.15       |
| หุ้นกู้                            | -                  | 18,600     | -                                  | -                  | 18,600 | 2.32 ถึง 3.58               |
| เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน            | -                  | -          | -                                  | 292                | 292    | -                           |
|                                    | 8,180              | 18,600     | 827                                | 2,045              | 29,652 |                             |

(หน่วย: ล้านบาท)

| งบการเงินเฉพาะกิจการ                           |                    |            |                                                |                        |        |                                |
|------------------------------------------------|--------------------|------------|------------------------------------------------|------------------------|--------|--------------------------------|
| 31 ธันวาคม 2563                                |                    |            |                                                |                        |        |                                |
|                                                | อัตราดอกเบี้ยคงที่ |            | อัตราดอกเบี้ย<br>ปรับขึ้นลง<br>ตามราคา<br>ตลาด | ไม่มีอัตรา<br>ดอกเบี้ย | รวม    | อัตราดอกเบี้ย<br>(ร้อยละต่อปี) |
|                                                | ภายใน 1 ปี         | 1 ถึง 5 ปี |                                                |                        |        |                                |
| <b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>                     |                    |            |                                                |                        |        |                                |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด                 | -                  | -          | 703                                            | 22                     | 725    | 0.05 ถึง 0.35                  |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น                    | -                  | -          | -                                              | 27                     | 27     | -                              |
| เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | -                  | -          | 30,920                                         | -                      | 30,920 | 2.96 ถึง 3.04                  |
| เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้             | -                  | -          | 1                                              | -                      | 1      | 0.15                           |
|                                                | -                  | -          | 31,624                                         | 49                     | 31,673 |                                |
| <b>หนี้สินทางการเงิน</b>                       |                    |            |                                                |                        |        |                                |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน             | 2,395              | -          | -                                              | -                      | 2,395  | 0.80 - 1.81                    |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น                  | -                  | -          | -                                              | 633                    | 633    | -                              |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน    | -                  | -          | 1,422                                          | -                      | 1,422  | 2.96 ถึง 3.04                  |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า                            | -                  | 288        | -                                              | -                      | 288    | 3.25 ถึง 4.03                  |
| หุ้นกู้                                        | -                  | 17,850     | -                                              | -                      | 17,850 | 2.32 ถึง 3.50                  |
| เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน                        | -                  | -          | -                                              | 43                     | 43     | -                              |
|                                                | 2,395              | 18,138     | 1,422                                          | 676                    | 22,631 |                                |

(หน่วย: ล้านบาท)

| งบการเงินเฉพาะกิจการ                           |                    |            |                                    |                    |        |                             |
|------------------------------------------------|--------------------|------------|------------------------------------|--------------------|--------|-----------------------------|
| 31 ธันวาคม 2562                                |                    |            |                                    |                    |        |                             |
|                                                | อัตราดอกเบี้ยคงที่ |            | อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามราคาตลาด | ไม่มีอัตราดอกเบี้ย | รวม    | อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี) |
|                                                | ภายใน 1 ปี         | 1 ถึง 5 ปี |                                    |                    |        |                             |
| สินทรัพย์ทางการเงิน                            |                    |            |                                    |                    |        |                             |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด                 | -                  | -          | 113                                | 24                 | 137    | 0.10 ถึง 0.85               |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น                    | -                  | -          | -                                  | 77                 | 77     | -                           |
| เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | -                  | -          | 33,788                             | -                  | 33,788 | 3.30                        |
| เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้             | -                  | -          | 1                                  | -                  | 1      | 0.50                        |
|                                                | -                  | -          | 33,902                             | 101                | 34,003 |                             |
| หนี้สินทางการเงิน                              |                    |            |                                    |                    |        |                             |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน             | 7,372              | -          | -                                  | -                  | 7,372  | 1.50 ถึง 2.59               |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น                  | -                  | -          | -                                  | 561                | 561    | -                           |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน    | -                  | -          | 1,079                              | -                  | 1,079  | 3.30                        |
| เงินกู้ยืมระยะยาว                              | -                  | -          | 210                                | -                  | 210    | MLR-2.0                     |
| หุ้นกู้                                        | -                  | 18,600     | -                                  | -                  | 18,600 | 2.32 ถึง 3.58               |
| เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน                        | -                  | -          | -                                  | 57                 | 57     | -                           |
|                                                | 7,372              | 18,600     | 1,289                              | 618                | 27,879 |                             |

### การวิเคราะห์ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย

ผลกระทบต่อกำไรก่อนภาษีของกลุ่มบริษัทจากการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นอย่างสมเหตุสมผลของอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยกำหนดให้ตัวแปรอื่นทั้งหมดคงที่ แสดงได้ดังนี้

| สกุลเงิน | ผลกระทบต่อกำไรก่อนภาษี |                  |
|----------|------------------------|------------------|
|          | เพิ่มขึ้น (ลดลง)       | เพิ่มขึ้น (ลดลง) |
|          | (ร้อยละ)               | (ล้านบาท)        |
| บาท      | 0.5                    | (9.9)            |
|          | (0.5)                  | 9.9              |

### ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัทมีการติดตามความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องโดยการใช้เงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมธนาคารและสัญญาเช่า ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินประมาณร้อยละ 38.14 ที่จะครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเมื่อเทียบกับมูลค่าตามบัญชีทั้งหมดของหนี้สินดังกล่าวที่แสดงอยู่ในงบการเงิน (2562: ร้อยละ 49.22) (เฉพาะกิจการ: ร้อยละ 36.36 2562: ร้อยละ 45.56) กลุ่มบริษัทได้ประเมินการกระจุกตัวของความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินเพื่อนำไปชำระหนี้สินเดิมและได้ข้อสรุปว่าความเสี่ยงดังกล่าวอยู่ในระดับต่ำ กลุ่มบริษัทมีความสามารถในการเข้าถึงแหล่งของเงินทุนที่หลากหลายอย่างเพียงพอ

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของหนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์ของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ซึ่งพิจารณาจากกระแสเงินสดตามสัญญาที่ยังไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน สามารถแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

|                                                        | งบการเงินรวม     |                   |                   |
|--------------------------------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|
|                                                        | ไม่เกิน 1 ปี     | 1 - 5 ปี          | รวม               |
| <b>รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์</b>                   |                  |                   |                   |
| เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน | 3,118,050        | -                 | 3,118,050         |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น                          | 1,824,443        | -                 | 1,824,443         |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า                                    | 139,087          | 478,636           | 617,723           |
| เงินกู้ยืมระยะยาว                                      | -                | 1,971,200         | 1,971,200         |
| หุ้นกู้                                                | 4,600,000        | 13,250,000        | 17,850,000        |
| <b>รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์</b>                | <b>9,681,580</b> | <b>15,699,836</b> | <b>25,381,416</b> |

(หน่วย: พันบาท)

|                                                        | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                   |                   |
|--------------------------------------------------------|----------------------|-------------------|-------------------|
|                                                        | ไม่เกิน 1 ปี         | 1 - 5 ปี          | รวม               |
| <b>รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์</b>                   |                      |                   |                   |
| เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน | 2,400,000            | -                 | 2,400,000         |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น                          | 633,517              | -                 | 633,517           |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า                                    | 74,490               | 239,023           | 313,513           |
| เงินกู้ยืมระยะยาว                                      | -                    | -                 | -                 |
| หุ้นกู้                                                | 4,600,000            | 13,250,000        | 17,850,000        |
| <b>รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์</b>                | <b>7,708,007</b>     | <b>13,489,023</b> | <b>21,197,030</b> |

### 36.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน ยกเว้นหุ้นกู้ซึ่งบริษัทฯ ได้เปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของหุ้นกู้ไว้ในหมายเหตุ 35 แล้ว

กลุ่มบริษัทมีวิธีการและสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ดังนี้

- ก) สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น ได้แก่ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้และเงินให้กู้ยืมระยะสั้น เจ้าหนี้และเงินกู้ยืมระยะสั้น แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน
- ข) เงินกู้ยืมระยะยาวที่จ่ายดอกเบี้ยในอัตราใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน
- ค) มูลค่ายุติธรรมของหุ้นกู้คำนวณโดยใช้อัตราผลตอบแทนที่ประกาศโดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

### 37. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของบริษัทฯ คือการจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ บริหารจัดการสถานะของทุนโดยใช้อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (Debt-to-Equity Ratio) เพื่อให้สอดคล้องกับเงื่อนไขภายใต้รายละเอียดหุ้นกู้ ซึ่งต้องรักษาระดับของอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในอัตราไม่เกิน 2 ต่อ 1

หนี้สินของบริษัทฯ ที่ใช้ในการคำนวณอัตราส่วนทางการเงินดังกล่าว หมายถึง หนี้สินทางการเงินสุทธิซึ่งได้แก่หนี้สินประเภทที่มีดอกเบี้ยหักด้วยเงินสดและ/หรือรายการเทียบเท่าในงบการเงินรวมของกลุ่มบริษัทที่ตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชี

ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ที่ใช้ในการคำนวณอัตราส่วนทางการเงินดังกล่าว หมายถึง ส่วนของผู้ถือหุ้นในงบการเงินรวมของกลุ่มบริษัทที่ตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชี

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 บริษัทฯ ไม่ได้เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ นโยบาย หรือกระบวนการในการบริหารจัดการทุน

### 38. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

38.1 เมื่อวันที่ 28 มกราคม 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ได้มีมติรับรองตามที่ประชุมคณะกรรมการบริหารเมื่อวันที่ 14 มกราคม 2564 เรื่องการออกและเสนอขายหุ้นกู้ตามมติที่ประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้นของบริษัทฯเมื่อวันที่ 9 กรกฎาคม 2563 ดังนี้

- หุ้นกู้จำนวน 1.5 ล้านหน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,500 บาท รวมมูลค่าทั้งสิ้น 1,500 ล้านบาท โดยเสนอขายแก่ผู้ลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่ หุ้นกุดังกล่าวเป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้น อายุ 5 ปี นับแต่วันที่ออกหุ้นกู้ มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.51 ต่อปี โดยชำระดอกเบี้ยทุกๆ 6 เดือน
- หุ้นกู้จำนวน 1.5 ล้านหน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,500 บาท รวมมูลค่าทั้งสิ้น 1,500 ล้านบาท โดยเสนอขายแก่ผู้ลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่ หุ้นกุดังกล่าวเป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้น อายุ 3 ปี 6 เดือน นับแต่วันที่ออกหุ้นกู้ มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 2.77 ต่อปี โดยชำระดอกเบี้ยทุกๆ 6 เดือน

38.2 เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลประจำปี 2563 ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในอัตราหุ้นละ 0.40 บาท และเงินปันผลพิเศษในวาระครบรอบ 30 ปีของบริษัทฯ ในอัตราหุ้นละ 0.05 บาท โดยบริษัทฯ จะนำเสนอเพื่อขออนุมัติการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวในที่ประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้นของบริษัทฯต่อไป

### 39. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการของบริษัทฯเมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2564