

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียวล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
รายงาน และ งบการเงินรวม  
31 ธันวาคม 2564

## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

### ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ตามที่ระบุในข้อกำหนดนั้นด้วย ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

## เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้า ในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับปีปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบ งบการเงิน โดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหาก สำหรับเรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบ งบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติตามของข้าพเจ้าได้ รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริง อันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบสำหรับแต่ละเรื่องมีดังต่อไปนี้

### การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ ได้เปิดเผยนโยบายการบัญชีของการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ อันได้แก่ ที่ดิน บ้านพร้อม ที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 4.1 เนื่องจากรายได้จากการขาย อสังหาริมทรัพย์เป็นตัวเลขที่มีสาระสำคัญในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และมีจำนวนหน่วยในโครงการ อสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์กับลูกค้าเป็นจำนวนมาก ดังนั้น ข้าพเจ้าจึงพิจารณาเป็น เรื่องสำคัญในการตรวจสอบการรับรู้รายได้จากการขายและระยะเวลาในการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบการรับรู้รายได้จากการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ โดยรวมถึง

- ก. ประเมินและทดสอบระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯที่เกี่ยวข้องกับวงจรรายได้โดยการสอบถาม ผู้รับผิดชอบ ทำความเข้าใจและเลือกตัวอย่างมาสุ่มทดสอบการปฏิบัติตามการควบคุมที่บริษัทฯ ออกแบบไว้
- ข. สุ่มตรวจสอบสัญญาขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อตรวจสอบการรับรู้รายได้ว่าเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ใน สัญญาขายอสังหาริมทรัพย์ และสอดคล้องกับนโยบายบัญชีการรับรู้รายได้ของบริษัทฯ
- ค. สุ่มตรวจสอบเอกสารประกอบรายการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดขึ้นในระหว่างปีและช่วงใกล้สิ้นรอบ ระยะเวลาบัญชี
- ง. วิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลบัญชีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แบบแยกย่อย

### การประเมินการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 4.12 และข้อ 13 การประเมินการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัทจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญของฝ่ายบริหารที่เกี่ยวข้องกับการวิเคราะห์ ในรายละเอียดเกี่ยวกับลักษณะและการใช้งานของสินทรัพย์และการกำหนดสมมติฐานที่สำคัญ ข้าพเจ้าจึงพิจารณา เป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบในมูลค่าค่าเพื่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ข้าพเจ้าได้ประเมินระบบการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้องกับการประเมินค่าเพื่อด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบและทำความเข้าใจ นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้ประเมินวิธีการและข้อสมมติที่ฝ่ายบริหารใช้ในการพิจารณาค่าเพื่อด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รวมถึงวิธีการตรวจสอบ ดังนี้

- ก. พิจารณาข้อมูลจากแหล่งข้อมูลภายในและภายนอกที่เกี่ยวข้องเพื่อประเมินข้อบ่งชี้การด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และวิเคราะห์ข้อมูล มูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์
- ข. สอบทานเกณฑ์ในการพิจารณาค่าเพื่อด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ความสม่ำเสมอของการใช้เกณฑ์ดังกล่าว และเหตุผลสำหรับการรับรู้ค่าเพื่อด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
- ค. สอบทานความสมเหตุสมผลของประมาณการมูลค่าที่จะได้รับคืนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งจัดทำโดยฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทหรือรายงานของผู้ประเมินราคาอิสระ

นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้ประเมินการเปิดเผยข้อมูลของผู้บริหารของกลุ่มบริษัทเกี่ยวกับการประเมินการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

### ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่รวมอยู่ในรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงิน ไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใดๆต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัทตามที่กล่าวข้างต้นแล้ว และหากสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

#### **ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงิน**

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

#### **ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน**

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงที่อาจมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้บริหารจัดทำ
- สรุปรูปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- รวบรวมเอกสารหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการหรือของกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบ แต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบ ตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบ การควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับ ความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่ง ข้าพเจ้าเชื่อว่ามิมีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้า ใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการ ตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ใน รายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะ หรือใน สถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำ ดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสีย สาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้

กิ่งกาญจน์ อัสวรังษฤษฎ์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4496

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 24 กุมภาพันธ์ 2565

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
 งบแสดงฐานะการเงิน  
 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2564	2563	2564	2563	
<b>สินทรัพย์</b>					
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7	312,172,389	362,559,218	306,074,406	361,033,471
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	8	50,822,171	325,583,479	40,170,518	300,051,565
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	6, 9	8,406,702	10,899,019	13,529,480	41,922,231
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้าคงเหลือ	10	2,831,372,771	3,020,339,894	2,835,551,857	3,024,945,605
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง		36,992,422	12,079,461	36,992,422	12,079,461
ต้นทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	17	68,744,204	136,227,006	68,744,204	136,227,006
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		31,867,789	15,666,857	30,780,830	14,355,790
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>		<b>3,340,378,448</b>	<b>3,883,354,934</b>	<b>3,331,843,717</b>	<b>3,890,615,129</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>					
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า	11.1	21,768,170	23,613,967	21,768,170	23,613,967
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	12	-	-	505,374,400	505,374,400
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	13	922,532,586	883,748,673	960,424,308	922,663,814
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	14	413,912,340	430,160,150	251,106,157	251,332,729
สินทรัพย์สิทธิการใช้	21	31,734,677	37,636,171	31,734,677	37,636,171
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	15	7,216,641	10,477,132	7,206,785	10,477,123
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	28	34,924,767	33,523,054	33,660,831	32,510,780
ที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา	16	1,922,502,116	1,794,990,576	1,776,883,733	1,660,485,281
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		58,359,087	105,999,220	53,367,814	101,020,483
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>		<b>3,412,950,384</b>	<b>3,320,148,943</b>	<b>3,641,526,875</b>	<b>3,545,114,748</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>		<b>6,753,328,832</b>	<b>7,203,503,877</b>	<b>6,973,370,592</b>	<b>7,435,729,877</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
 งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)  
 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2564	2563	2564	2563	
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>					
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	6	-	-	15,000,000	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	6, 19	60,691,568	42,568,512	59,781,924	78,495,516
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	20	441,834,870	226,919,981	441,834,870	226,919,981
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	21	5,293,934	7,087,824	5,293,934	7,087,824
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	22	121,863,799	279,399,700	119,228,408	278,677,414
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		93,298,110	120,877,863	92,781,576	119,966,718
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		1,678,444	53,327,227	1,678,444	53,327,227
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	23	71,172,622	64,090,699	70,009,122	63,312,735
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>		<b>795,833,347</b>	<b>794,271,806</b>	<b>805,608,278</b>	<b>827,787,415</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>					
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	20	952,716,000	1,347,199,000	952,716,000	1,347,199,000
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	21	27,260,264	31,393,040	27,260,264	31,393,040
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	24	32,659,280	29,864,108	23,997,635	22,460,772
เงินประกันงานก่อสร้าง		14,412,213	32,011,303	14,412,213	32,011,303
เงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน	11.2	2,534,331	2,860,731	2,534,331	2,860,731
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	28	18,738,627	32,336,250	18,738,627	32,336,250
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		25,062,201	18,030,421	25,054,435	18,005,136
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>		<b>1,073,382,916</b>	<b>1,493,694,853</b>	<b>1,064,713,505</b>	<b>1,486,266,232</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>		<b>1,869,216,263</b>	<b>2,287,966,659</b>	<b>1,870,321,783</b>	<b>2,314,053,647</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีสตอร์น สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
 งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)  
 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>				
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ 5,172,246,185 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	5,172,246,185	5,172,246,185	5,172,246,185	5,172,246,185
ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว				
หุ้นสามัญ 5,022,246,185 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	5,022,246,185	5,022,246,185	5,022,246,185	5,022,246,185
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ	(429,264,886)	(429,264,886)	(429,264,886)	(429,264,886)
ส่วนทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	978,875	978,875	978,875	978,875
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว - สํารองตามกฎหมาย	25 81,604,224	80,004,224	81,604,224	80,004,224
ยังไม่ได้จัดสรร	22,660,086	52,833,057	427,484,411	447,711,832
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	74,131,479	74,131,479	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	4,772,355,963	4,800,928,934	5,103,048,809	5,121,676,230
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	111,756,606	114,608,284	-	-
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>4,884,112,569</b>	<b>4,915,537,218</b>	<b>5,103,048,809</b>	<b>5,121,676,230</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>6,753,328,832</b>	<b>7,203,503,877</b>	<b>6,973,370,592</b>	<b>7,435,729,877</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรรมการ

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2564	2563	2564	2563	
<b>กำไรขาดทุน:</b>					
<b>รายได้</b>					
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	30	1,182,466,445	2,562,154,715	1,182,608,945	2,582,690,467
รายได้ค่าบริการ	30	32,248,872	43,411,207	3,247,794	2,475,907
รายได้ค่าเช่า	11, 30	38,904,860	40,557,093	38,862,860	40,543,671
รายได้อื่น		72,760,755	33,788,656	75,038,652	37,685,616
<b>รวมรายได้</b>		<b>1,326,380,932</b>	<b>2,679,911,671</b>	<b>1,299,758,251</b>	<b>2,663,395,661</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>					
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์		860,393,241	1,735,754,524	861,117,806	1,733,311,034
ต้นทุนค่าบริการ		27,074,705	32,633,223	2,708,762	1,968,727
ต้นทุนค่าเช่า		29,539,571	29,145,727	30,562,989	30,171,949
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย		135,160,343	243,461,227	133,466,996	241,451,187
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		244,883,136	277,631,062	229,180,437	257,547,685
ขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์	13, 14, 16	-	101,199,473	-	95,880,452
โอนกลับขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์	13	(16,680,242)	(14,558,414)	(16,680,242)	(21,377,870)
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>		<b>1,280,370,754</b>	<b>2,405,266,822</b>	<b>1,240,356,748</b>	<b>2,338,953,164</b>
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>		<b>46,010,178</b>	<b>274,644,849</b>	<b>59,401,503</b>	<b>324,442,497</b>
ต้นทุนทางการเงิน	26	(17,856,022)	(11,297,955)	(18,198,457)	(11,297,955)
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>		<b>28,154,156</b>	<b>263,346,894</b>	<b>41,203,046</b>	<b>313,144,542</b>
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	28	(9,366,784)	(71,843,279)	(9,618,446)	(73,279,127)
<b>กำไรสำหรับปี</b>		<b>18,787,372</b>	<b>191,503,615</b>	<b>31,584,600</b>	<b>239,865,415</b>
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:</b>					
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนภายหลัง					
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย		-	3,314,254	-	4,172,276
- สุทธิจากภาษีเงินได้		-	(834,455)	-	(834,455)
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง					
- สุทธิจากภาษีเงินได้		-	2,479,799	-	3,337,821
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี</b>		<b>-</b>	<b>2,479,799</b>	<b>-</b>	<b>3,337,821</b>
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี</b>		<b>18,787,372</b>	<b>193,983,414</b>	<b>31,584,600</b>	<b>243,203,236</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
<b>การแบ่งปันกำไรขาดทุน</b>				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	21,639,050	188,515,976	31,584,600	239,865,415
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(2,851,678)	2,987,639		
	<u>18,787,372</u>	<u>191,503,615</u>		
<b>การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม</b>				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	21,639,050	190,995,775	31,584,600	243,203,236
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(2,851,678)	2,987,639		
	<u>18,787,372</u>	<u>193,983,414</u>		
<b>กำไรต่อหุ้น</b>	29			
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน				
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	<u>0.004</u>	<u>0.038</u>	<u>0.006</u>	<u>0.048</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เร็ล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

## งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม									
	ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่						องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น			
	ทุนเรือนหุ้น		กำไรสะสม				ส่วนเกินทุนจาก	รวมส่วนของ	ส่วนของผู้มี	
	ที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	จัดสรรแล้ว	ยังไม่ได้จัดสรร (ขาดทุนสะสม)	การเปลี่ยนแปลงในบริษัทย่อย	รวมส่วนของ	ส่วนได้เสียที่ไม่มี	รวม	
						ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	ส่วนได้เสียที่ไม่มี			
						ของส่วนของผู้ถือหุ้น	ของบริษัทย่อย			
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	5,022,246,185	(429,264,886)	978,875	68,004,224	(126,162,718)	74,131,479	74,131,479	4,609,933,159	111,620,645	4,721,553,804
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	188,515,976	-	-	188,515,976	2,987,639	191,503,615
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	2,479,799	-	-	2,479,799	-	2,479,799
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	190,995,775	-	-	190,995,775	2,987,639	193,983,414
โอนกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร เป็นสำรองตามกฎหมาย (หมายเหตุ 25)	-	-	-	12,000,000	(12,000,000)	-	-	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	5,022,246,185	(429,264,886)	978,875	80,004,224	52,833,057	74,131,479	74,131,479	4,800,928,934	114,608,284	4,915,537,218
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	5,022,246,185	(429,264,886)	978,875	80,004,224	52,833,057	74,131,479	74,131,479	4,800,928,934	114,608,284	4,915,537,218
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	21,639,050	-	-	21,639,050	(2,851,678)	18,787,372
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	21,639,050	-	-	21,639,050	(2,851,678)	18,787,372
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 31)	-	-	-	-	(50,212,021)	-	-	(50,212,021)	-	(50,212,021)
โอนกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร เป็นสำรองตามกฎหมาย (หมายเหตุ 25)	-	-	-	1,600,000	(1,600,000)	-	-	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	5,022,246,185	(429,264,886)	978,875	81,604,224	22,660,086	74,131,479	74,131,479	4,772,355,963	111,756,606	4,884,112,569
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
	ทุนเรือนหุ้นที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนต่ำกว่า มูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนทุนจากการ จ่ายโดยใช้ หุ้นเป็นเกณฑ์	กำไรสะสม		
				จัดสรรแล้ว	ยังไม่ได้จัดสรร	
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563</b>	5,022,246,185	(429,264,886)	978,875	68,004,224	216,508,596	4,878,472,994
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	239,865,415	239,865,415
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	3,337,821	3,337,821
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	243,203,236	243,203,236
โอนกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร						
เป็นสำรองตามกฎหมาย (หมายเหตุ 25)	-	-	-	12,000,000	(12,000,000)	-
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563</b>	<b>5,022,246,185</b>	<b>(429,264,886)</b>	<b>978,875</b>	<b>80,004,224</b>	<b>447,711,832</b>	<b>5,121,676,230</b>
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564</b>	5,022,246,185	(429,264,886)	978,875	80,004,224	447,711,832	5,121,676,230
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	31,584,600	31,584,600
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	31,584,600	31,584,600
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 31)	-	-	-	-	(50,212,021)	(50,212,021)
โอนกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร						
เป็นสำรองตามกฎหมาย (หมายเหตุ 25)	-	-	-	1,600,000	(1,600,000)	-
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564</b>	<b>5,022,246,185</b>	<b>(429,264,886)</b>	<b>978,875</b>	<b>81,604,224</b>	<b>427,484,411</b>	<b>5,103,048,809</b>
	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกระแสเงินสด  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

	(หน่วย: บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>				
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	28,154,156	263,346,894	41,203,046	313,144,542
ปรับกระทบกำไรก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
จากกิจกรรมดำเนินงาน:				
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการโอนเป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	861,698,430	1,737,347,938	862,401,275	1,734,904,448
โอนกลับขาดทุนจากการลดมูลค่าของโครงการ	(1,283,469)	(1,593,415)	(1,283,469)	(1,593,415)
ค่าเผื่อขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โอนกลับ)	288,050	(8,513,566)	288,050	(8,513,566)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	64,636,001	65,160,496	60,429,143	60,285,201
ส่วนลดรับจากค่าเช่า	(900,000)	(160,000)	(900,000)	(160,000)
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	5,858,615	8,008,516	4,600,306	6,331,736
รายได้รับล่วงหน้า	(2,701,236)	(9,192,585)	-	-
รับรู้รายได้ตามสัญญาเช่า	(1,390,124)	(1,395,629)	(1,390,124)	(1,395,629)
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ทางการเงิน	(124,768)	(48,993)	(116,256)	(48,993)
กำไรจากการปรับมูลค่าดีริชของสินทรัพย์ทางการเงิน	(76,040)	(106,227)	(64,813)	(7,004)
โอนกลับขาดทุนจากการด้อยค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(16,680,242)	(5,534,676)	(16,680,242)	(5,534,676)
ขาดทุน (กำไร) จากการจำหน่ายและตัดจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	3,086	(98,144,964)	3,086	(98,144,964)
ขาดทุน (โอนกลับ) จากการลดมูลค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	5,319,021	-	(6,819,457)
ขาดทุนจากการจำหน่ายและตัดจำหน่ายอุปกรณ์	329,640	17,800,629	257,974	17,771,394
ขาดทุนจากการด้อยค่าของที่ดินและส่วนปรับปรุงอาคารพัฒนา	-	86,856,714	-	86,856,714
ขาดทุน (กำไร) จากการจำหน่ายและตัดจำหน่ายที่ดินและ				
ส่วนปรับปรุงที่ดินรอการพัฒนา	4,768,937	(217,187,344)	4,648,157	(217,187,344)
ต้นทุนทางการเงิน	17,856,022	9,467,123	18,198,457	9,467,123
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์				
และหนี้สินดำเนินงาน	960,437,058	1,851,429,932	971,594,590	1,889,356,110
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	2,204,267	6,357,892	28,104,701	(20,857,693)
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้าคงเหลือ	(572,516,401)	(1,088,875,130)	(572,792,622)	(1,089,129,347)
เงินจ่ายล่วงหน้าเข้าก่อสร้าง	(87,547,367)	(9,782,431)	(87,547,367)	(9,782,431)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(16,195,412)	(147,917)	(16,419,519)	3,298
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าและเงินรับล่วงหน้าเช่าที่ดิน	2,904,000	2,904,000	2,904,000	2,904,000
ต้นทุนเพื่อให้อสังหาริมทรัพย์ที่กำกับลูกค้า	67,482,802	(4,920,739)	67,482,802	(4,920,739)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	15,605,969	(17,375,875)	15,605,970	(17,375,876)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	18,930,768	(28,925,307)	(17,882,816)	(588,787)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(26,931,321)	14,979,440	(26,795,364)	14,959,296
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(154,834,665)	(72,641,525)	(159,449,006)	(78,394,921)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	7,089,691	13,568,165	6,704,155	13,792,847
เงินประกันงานก่อสร้าง	(17,599,090)	(20,330,613)	(17,599,090)	(20,330,613)
จ่ายหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	(3,063,443)	(6,120,022)	(3,063,443)	(3,945,004)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	7,031,780	4,468,997	7,049,299	4,486,516
เงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	202,998,636	644,588,867	197,896,290	680,176,656
จ่ายดอกเบี้ย	(51,551,973)	(76,757,695)	(51,635,754)	(76,757,695)
จ่ายภาษีเงินได้	(76,027,438)	(28,435,324)	(76,014,903)	(28,060,116)
รับคืนภาษีเงินได้	-	19,611,070	-	19,611,070
<b>เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>75,419,225</b>	<b>559,006,918</b>	<b>70,245,633</b>	<b>594,969,915</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีสทอร์น สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกระแสเงินสด (ต่อ)  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>				
เงินฝากประจำเพิ่มขึ้น	(132)	(956)	(132)	(956)
ซื้อเครื่องมือทางการเงิน	(12,300,000)	(327,775,000)	-	(307,774,999)
เงินสหรับจากการจำหน่ายเครื่องมือทางการเงิน	287,262,249	102,585,433	260,062,249	77,585,349
ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(4,219,581)	(6,188,469)	(4,219,581)	(6,188,469)
ซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(17,837,959)	(58,570,293)	(17,479,103)	(53,864,955)
ซื้อที่ดินและส่วนปรับปรุงการพัฒนา	(140,059,200)	-	(140,059,200)	(31,244,221)
เงินสดจ่ายเพื่อการได้มาซึ่งสินทรัพย์สิทธิการ ไร่	(1,235,096)	-	(1,235,096)	-
เงินสหรับจากการจำหน่ายเครื่องมือทางการเงิน	11,989	393,961,215	11,989	393,961,215
เงินสหรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์	14,206	653,093	14,206	625,990
เงินสหรับจากการจำหน่ายที่ดินและส่วนปรับปรุงการพัฒนา	-	364,512,000	142,500	364,512,000
<b>เงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุน</b>	<b>111,636,476</b>	<b>469,177,023</b>	<b>97,237,832</b>	<b>437,610,954</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>				
เงินสรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันทางการเงิน	180,000,000	889,000,000	180,000,000	889,000,000
เงินสรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย	-	-	25,000,000	-
เงินสรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันทางการเงิน	538,681,229	1,011,626,000	538,681,229	1,011,626,000
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันทางการเงิน	(180,000,000)	(1,669,293,400)	(180,000,000)	(1,669,293,400)
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย	-	-	(10,000,000)	-
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันทางการเงิน	(718,249,340)	(989,179,019)	(718,249,340)	(989,179,019)
ชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า	(7,708,527)	(9,496,233)	(7,708,527)	(9,496,234)
จ่ายเงินปันผล	(50,165,892)	(3,010)	(50,165,892)	(3,010)
<b>เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไป) กิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>(237,442,530)</b>	<b>(767,345,662)</b>	<b>(222,442,530)</b>	<b>(767,345,663)</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ</b>	<b>(50,386,829)</b>	<b>260,838,279</b>	<b>(54,959,065)</b>	<b>265,235,206</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	362,559,218	101,720,939	361,033,471	95,798,265
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี</b>	<b>312,172,389</b>	<b>362,559,218</b>	<b>306,074,406</b>	<b>361,033,471</b>
	-	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท อีสทอร์น สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกระแสเงินสด (ต่อ)  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม				
รายการที่มีใช้เงินสด				
โอนต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	32,265,000	-	32,265,000	-
โอนต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นอาคารและอุปกรณ์	73,745	-	73,745	-
โอนเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	62,634,406	36,732,860	62,634,406	36,732,860
โอนที่ดินรอกการพัฒนาเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	33,668,504	-	33,668,504	-
โอนที่ดินรอกการพัฒนาเป็นที่ดิน	6,156,917	-	17,248,286	-
โอนที่ดินรอกการพัฒนาเป็นสินทรัพย์ไม่มีหมุนเวียนอื่น	32,046,699	16,011,200	32,046,699	16,011,199
โอนดอกเบี้ยจ่ายเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	34,967,271	51,729,388	34,967,271	51,729,388
โอนดอกเบี้ยจ่ายเป็นที่ดินรอกการพัฒนา	-	17,010,831	-	17,010,831
โอนต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นที่ดินรอกการพัฒนา	-	611,934,820	-	611,934,820
โอนอุปกรณ์เป็นสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	-	23,913	-	23,913
โอนอุปกรณ์เป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	1,200,953	-	1,200,953
โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นสินทรัพย์ไม่มีหมุนเวียนอื่น	-	26,961	-	26,961
เจ้าหน้าที่ค่าซื้ออุปกรณ์	120,572	915,522	97,508	915,522
เจ้าหน้าที่ค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	649,694	473,176	649,694	473,176
เงินปันผลค้างจ่าย	976,862	930,732	976,862	930,732

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

#### 1. ข้อมูลทั่วไป

##### 1.1 ข้อมูลทั่วไปของบริษัทฯ

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) เป็นบริษัทมหาชนซึ่งจัดตั้งและมี  
ภูมิลำเนาในประเทศไทย ธุรกิจหลักของบริษัทฯ คือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ  
มีกลุ่มชั้นไรส์ ซึ่งเป็นกลุ่มบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งในประเทศไทยเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ ประกอบด้วย

	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละของทุนชำระแล้ว) (ณ วันที่ 28 พฤษภาคม 2564*)
1. บริษัท กรุงเทพโทรทัศน์และวิทยุ จำกัด	43.65
2. บริษัท บีบีทีวี เอ็คควิตี้ จำกัด	11.03
3. บริษัท ชั้นไรส์ อีควิตี้ จำกัด	5.56
4. บุคคล	2.61
5. บุคคล	2.07
* วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นครั้งล่าสุด	

ที่อยู่ตามที่จดทะเบียนของบริษัทฯอยู่ที่ 898 อาคารเพลินจิตทาวเวอร์ ชั้น 5 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขต  
ปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

##### 1.2 การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019

สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ที่ปัจจุบันยังมีผลกระทบต่อธุรกิจและ  
อุตสาหกรรมส่วนใหญ่ สถานการณ์ดังกล่าวอาจนำมาซึ่งความไม่แน่นอนและผลกระทบต่อสภาพแวดล้อม  
ของการดำเนินธุรกิจ ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทติดตามความคืบหน้าของสถานการณ์ดังกล่าวและ  
ประเมินผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของสินทรัพย์ ประมาณการหนี้สินและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น  
อย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ฝ่ายบริหารได้ใช้ประมาณการและดุลยพินิจในประเด็นต่าง ๆ เมื่อสถานการณ์มีการ  
เปลี่ยนแปลง

## 2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

2.1 งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 โดยแสดงรายการในงบการเงินตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้าออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะเปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

### 2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

ก) งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน) (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทฯ”) และบริษัทย่อย (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทย่อย”) (รวมเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”) ดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้น ในประเทศ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น
			<u>2564</u> <u>2563</u>
			%            %
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล จำกัด	สนามกอล์ฟ	ไทย	81.30      81.30
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ ไลเซนส์ นิวยอร์ก จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	60.00      60.00

ข) บริษัทฯจะถือว่ามี การควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือบริษัทย่อยได้ หากบริษัทฯมีสิทธิได้รับหรือมีส่วนได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุน และสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้

ค) บริษัทฯนำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทฯมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่บริษัทฯสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น

ง) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัทฯ

จ) ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯและบริษัทย่อย รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว

ฉ) ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัทฯ และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของกำไรหรือขาดทุนรวมและส่วนของผู้ถือหุ้นในงบแสดงฐานะการเงินรวม

2.3 บริษัทฯจัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อยตามวิธีราคาทุน

### 3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

#### 3.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงจำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2564 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้งานมาตรฐาน

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

#### 3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2565

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2565 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินบางฉบับมีการให้ข้อผ่อนปรนในทางปฏิบัติหรือข้อยกเว้นชั่วคราวกับผู้ใช้งานมาตรฐาน

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่าการปรับปรุงมาตรฐานนี้จะไม่ผลกระทบอย่างเป็นทางการเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

### 4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

#### 4.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

##### รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายที่ดิน บ้านพร้อมที่ดินและรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยรับรู้เมื่อบริษัทฯ ได้มีการโอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้กับลูกค้าแล้ว ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง กล่าวคือ เมื่อมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แสดงตามมูลค่าที่ได้รับหักด้วยส่วนลดและค่าใช้จ่ายที่บริษัทฯ จ่ายแทนให้แก่ลูกค้า เงื่อนไขในการจ่ายชำระเป็นไปตามงวดการจ่ายชำระที่ระบุในสัญญาที่ทำกับลูกค้า จำนวนเงินที่บริษัทฯ ได้รับจากลูกค้าก่อนการโอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้กับลูกค้าแสดงไว้เป็น “เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า” ในงบแสดงฐานะการเงิน

บริษัทฯ เป็นส่วนสิ่งตอบแทนตามสัญญาให้กับอสังหาริมทรัพย์และเครื่องตกแต่งที่เกี่ยวข้องในสัดส่วนที่มีความสัมพันธ์กับราคาขายแบบเอกเทศ และรับรู้รายได้เมื่อกิจการได้โอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์และส่งมอบเครื่องตกแต่งให้แก่ลูกค้า โดยแสดงตามมูลค่าที่ได้รับหรือคาดว่าจะได้รับสำหรับสินค้าที่ได้ส่งมอบซึ่งไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

#### **ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์**

ในการคำนวณหาต้นทุนขายที่ดิน บ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย กลุ่มบริษัทได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขาย

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์รวมถึงต้นทุนของสินค้าอื่นที่บริษัทฯ ได้ส่งมอบให้กับลูกค้าตามสัญญา เช่น เฟอร์นิเจอร์ และเครื่องตกแต่ง ซึ่งถือเป็นส่วนควบของบ้านหรือหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยที่ส่งมอบ

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการขาย

#### **รายได้ค่าบริการ**

รายได้ค่าบริการรับรู้เป็นรายได้เมื่อกิจการให้บริการเสร็จสิ้น

#### **รายได้ค่าสมาชิกสนามกอล์ฟและกีฬา**

บริษัทย่อยรับรู้รายได้ค่าสมาชิกสนามกอล์ฟและกีฬาเป็นรายได้ตามระยะเวลาของอายุสัญญาสมาชิก

#### **รายได้ดอกเบี้ย**

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์คงค้างด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง โดยจะนำมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงินมาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ยกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินที่เกิดการด้อยค่าด้านเครดิตในภายหลัง ที่จะนำมูลค่าตามบัญชีสุทธิของสินทรัพย์ทางการเงิน (สุทธิจากค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น) มาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

#### **ต้นทุนทางการเงิน**

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายคำนวณโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

### **4.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด**

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

#### 4.3 ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้ำคงเหลือ

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แสดงตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่าราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ดอกเบียจ่ายที่ถือเป็นต้นทุนของโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่เกิดขึ้นจริง รวมถึงประมาณการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีรายละเอียดการคำนวณราคาทุนดังนี้

ที่ดิน - ราคาทุนของที่ดินบันทึกโดยวิธีถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักโดยแยกที่ดินตามแต่ละโครงการ

งานระหว่างก่อสร้าง - ต้นทุนงานระหว่างก่อสร้างประกอบด้วยต้นทุนงานก่อสร้าง งานสาธารณูปโภค ส่วนกลางและดอกเบียจ่ายที่ถือเป็นต้นทุนของโครงการ (ถ้ามี) โดยต้นทุนงานก่อสร้างและงานสาธารณูปโภคจะบันทึกตามที่เกิดขึ้นจริง

สินค้ำคงเหลือแสดงมูลค่าตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่าราคาทุนดังกล่าว วัตถุประสงค์ตามวิธีเข้าก่อนออกก่อน

#### 4.4 ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา

กลุ่มบริษัทบันทึกค่านายหน้าที่ยจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้ตามสัญญา และจะบันทึกค่าเพื่อผลขาดทุนจากการค้ำของสินทรัพย์ เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่าสิ่งตอบแทนที่จะได้รับหักด้วยต้นทุนที่เกี่ยวข้อง

#### 4.5 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อการค้ำ (ถ้ามี)

#### 4.6 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

กลุ่มบริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้นกลุ่มบริษัทจะบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการค้ำ (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณ 2 - 5 ปีสำหรับเครื่องตกแต่งและงานระบบอาคาร 20 ปีสำหรับงานปรับปรุงอาคาร และ 40 - 50 ปี สำหรับอาคาร ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมอยู่ในการคำนวณผลกำไรดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประเภทที่ดิน

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในงวดที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

#### 4.7 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และค่าเสื่อมราคา

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาทุน อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหลังหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเพื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยใช้วิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณเป็นดังนี้

อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	-	2 - 50 ปี
อาคารสำนักงานขาย	-	2 - 20 ปี
เครื่องจักรและอุปกรณ์	-	2 - 5 ปี
เครื่องตกแต่งอุปกรณ์และเครื่องใช้สำนักงาน	-	2 - 10 ปี
ยานพาหนะ	-	3 - 10 ปี

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง

กลุ่มบริษัทตัดรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ออกจากบัญชี เมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ จะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อกฎบริษัทตัดรายการสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี

#### 4.8 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลาในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

อัตราดอกเบี้ยเป็นราคาทุนของสินทรัพย์คำนวณจากอัตราถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของดอกเบี้ยจ่ายที่เกิดขึ้นในระหว่างปีของเงินกู้ยืมเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการ

#### 4.9 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) ของสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัด โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์นั้น และจะประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า กลุ่มบริษัทจะทบทวนระยะเวลาการตัดจำหน่ายและวิธีการตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนดังกล่าวทุกสิ้นปีเป็นอย่างน้อยค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดมีดังนี้

คอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์

-

5 - 10 ปี

#### 4.10 สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ก็ต่อเมื่อสัญญานั้นมีการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

##### กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการบัญชีเดียวสำหรับการรับรู้รายการและการวัดมูลค่าสัญญาเช่าทุกสัญญา เว้นแต่สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าที่สินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล (วันที่สินทรัพย์อ้างอิงพร้อมใช้งาน) กลุ่มบริษัทบันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้ซึ่งแสดงสิทธิในการใช้สินทรัพย์อ้างอิงและหนี้สินตามสัญญาเช่าตามการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า

##### สินทรัพย์สิทธิการใช้

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม ผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการรับรู้เริ่มแรก ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้น จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล และหักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับ

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้คำนวณจากราคาทุน โดยวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่าหรืออายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์สิทธิการใช้แล้วแต่ระยะเวลาใดจะสั้นกว่า ดังนี้

ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	1 - 2	ปี
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	3	ปี

หากความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์อ้างอิงได้โอนให้กับกลุ่มบริษัทเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าหรือราคาทุนของสินทรัพย์ดังกล่าวได้รวมถึงการใช้สิทธิเลือกซื้อ ค่าเสื่อมราคาจะคำนวณจากอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์

##### หนี้สินตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าประกอบด้วยค่าเช่าคงที่หักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่า ค่าเช่าผันแปรที่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา จำนวนเงินที่คาดว่าจะจ่ายภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ รวมถึงราคาใช้สิทธิของสิทธิเลือกซื้อซึ่งมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่กลุ่มบริษัทจะใช้สิทธินั้น และการจ่ายค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดของสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่ากลุ่มบริษัทจะใช้สิทธิในการ



ยกเลิกสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทบันทึกค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตราเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เหตุการณ์หรือเงื่อนไขซึ่งเกี่ยวข้องกับการจ่ายชำระนั้นได้เกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทคิดลดมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่าหรืออัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะเพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่าและลดลงจากการจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า นอกจากนี้ มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า การเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงในการประเมินสิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์อ้างอิง

#### **สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ**

สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

#### **กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า**

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าเงินทุน ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล กลุ่มบริษัทบันทึกสินทรัพย์ภายใต้สัญญาเช่าเงินทุนเป็นลูกหนี้ด้วยจำนวนที่เท่ากับเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่า กล่าวคือ ผลรวมของมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่จะได้รับตามสัญญาเช่าและมูลค่าคงเหลือของสินทรัพย์อ้างอิงที่ไม่ได้รับการประกัน หลังจากนั้นจะรับรู้รายได้ทางการเงินตลอดอายุสัญญาเช่าในรูปแบบที่สะท้อนถึงอัตราผลตอบแทนรายงวดคงที่ของเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่า

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน กลุ่มบริษัทบันทึกจำนวนเงินที่ได้รับตามสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานรวมในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อ้างอิงและรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่า โดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้จากสัญญาเช่า

#### **4.11 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน**

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ หรือถูกบริษัทฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็น โดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทฯ

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียง โดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัทฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ

#### 4.12 การค้ำของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะทำการประเมินการค้ำของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สินทรัพย์สิทธิการใช้ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนาหรือสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนอื่นของกลุ่มบริษัทหากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจค้ำ กลุ่มบริษัทรับรู้ขาดทุนจากการค้ำเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า

กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายการขาดทุนจากการค้ำในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

หากในการประเมินการค้ำของสินทรัพย์ มีข้อบ่งชี้ที่แสดงให้เห็นว่าผลขาดทุนจากการค้ำของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงวดก่อนได้หมดไปหรือลดลง กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์นั้น และจะกลับรายการผลขาดทุนจากการค้ำที่รับรู้ในงวดก่อนก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้กำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนภายหลังจากการรับรู้ผลขาดทุนจากการค้ำครั้งล่าสุดโดยมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการกลับรายการผลขาดทุนจากการค้ำต้องไม่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีที่ควรจะเป็นหากกิจการไม่เคยรับรู้ผลขาดทุนจากการค้ำของสินทรัพย์ในงวดก่อนๆ กลุ่มบริษัทจะบันทึกกลับรายการผลขาดทุนจากการค้ำของสินทรัพย์โดยรับรู้ไปยังส่วนของกำไรหรือขาดทุนทันที

#### 4.13 ผลประโยชน์พนักงาน

**ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน**

กลุ่มบริษัทรับรู้ เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

**ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานและผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน**

**โครงการสมทบเงิน**

กลุ่มบริษัทและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัท เงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

**โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานและผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน**

กลุ่มบริษัทมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงานและตามโครงการผลตอบแทนพนักงานอื่นๆ ซึ่งกลุ่มบริษัทถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทจัดให้มีโครงการผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน ได้แก่ โครงการให้ทองจากการปฏิบัติงานครบกำหนดระยะเวลา

กลุ่มบริษัทคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานและโครงการผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงานโดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สำหรับโครงการผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงานจะรับรู้ทันทีในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

ต้นทุนบริการในอดีตจะรับรู้ทั้งจำนวนในกำไรหรือขาดทุนทันทีที่มีการแก้ไขโครงการหรือลดขนาดโครงการ หรือเมื่อกิจการรับรู้ต้นทุนการปรับโครงสร้างที่เกี่ยวข้องแล้วแต่เหตุการณ์ใดจะเกิดขึ้นก่อน

#### 4.14 ประเมินหนี้สิน

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้วและมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากลุ่มบริษัทจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจ ไปเพื่อปลดเปลื้องภาระผูกพันนั้นและกลุ่มบริษัทสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

#### 4.15 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

##### ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

##### ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่ที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

กลุ่มบริษัทจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงานและจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากลุ่มบริษัทจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

กลุ่มบริษัทจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

#### 4.16 เครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้อย่างไรว่ารายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และบวกด้วยต้นทุนการทำรายการเฉพาะในกรณีที่เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตาม สำหรับลูกหนี้การค้าที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวด้วยราคาของรายการ ตามที่กล่าวไว้ในนโยบายการบัญชีเรื่องการรับรู้รายได้

##### **การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน**

กลุ่มบริษัทจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยพิจารณาจากแผนธุรกิจของกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน

##### **สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย**

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เมื่อกลุ่มบริษัทถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้นเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และเงื่อนไขตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินก่อให้เกิดกระแสเงินสดที่เป็นการรับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่ระบุไว้เท่านั้น สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าววัดมูลค่าในภายหลังโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและต้องมีการประเมินการด้อยค่า ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการ การเปลี่ยนแปลง หรือการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

##### **สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน**

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน จะแสดงในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยรับรู้การเปลี่ยนแปลงสุทธิของมูลค่ายุติธรรมในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

##### **การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน**

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกสำหรับหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหักด้วยต้นทุนการทำรายการ และจัดประเภทหนี้สินทางการเงินเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการหนี้สินทางการเงินและการตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน โดยการคำนวณมูลค่าราคาทุนตัดจำหน่ายคำนึงถึงส่วนลดหรือส่วนเกินมูลค่า รวมถึงค่าธรรมเนียมหรือต้นทุนที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นด้วย ทั้งนี้ ค่าตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

## การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ให้เป็นหนี้สินใหม่จากผู้ให้กู้รายเดียวกันซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมาก หรือมีการแก้ไขข้อกำหนดของหนี้สินที่มีอยู่อย่างเป็นสาระสำคัญ จะถือว่าเป็นการตัดรายการหนี้สินเดิมและรับรู้หนี้สินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

## การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

ในกรณีที่ความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ไม่ได้เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น โดยพิจารณาจากการผิดสัญญาที่อาจจะเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้า ในขณะที่หากความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าผลขาดทุนด้วยจำนวนเงินที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุที่เหลืออยู่ของเครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าความเสี่ยงด้านเครดิตจะเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ เมื่อมีการค้างชำระการจ่ายเงินตามสัญญาเกินกว่า 30 วัน และพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินนั้นมีการด้อยค่าด้านเครดิตหรือการผิดสัญญา เมื่อมีการค้างชำระการจ่ายเงินตามสัญญาเกินกว่า 90 วัน อย่างไรก็ตาม ในบางกรณี กลุ่มบริษัทอาจพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินนั้นมีการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิตอย่างมีนัยสำคัญและมีการผิดสัญญา โดยพิจารณาจากข้อมูลภายในหรือข้อมูลภายนอกอื่น

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการอย่างง่ายในการคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา ดังนั้น ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจึงไม่มีการติดตามการเปลี่ยนแปลงของความเสี่ยงทางด้านเครดิต แต่จะรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา

การคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นข้างต้นอ้างอิงจากข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต ปรับปรุงด้วยข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตเกี่ยวกับลูกหนี้และสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจ

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายออกจากบัญชี เมื่อกิจการคาดว่าจะไม่ได้รับคืนกระแสเงินสดตามสัญญาอีกต่อไป

## การหักกลบของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะนำมาหักกลบกัน และแสดงด้วยยอดสุทธิในงบแสดงฐานะการเงิน ก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิบังคับใช้ได้ตามกฎหมายอยู่แล้วในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้ และกิจการมีความตั้งใจที่จะชำระด้วยยอดสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

### 4.17 การวัดมูลค่ายุติธรรม

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

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

- ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง
- ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม
- ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

## 5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

## **ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา**

ในการบันทึกการขายที่เกิดขึ้นเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาเป็นสินทรัพย์ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินว่ารายจ่ายดังกล่าวเป็นต้นทุนส่วนเพิ่มในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าหรือไม่ รวมถึงการกำหนดวิธีการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าว

## **สัญญาเช่า**

### **การกำหนดอายุสัญญาเช่าที่มีสิทธิการเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่า - กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า**

ในการกำหนดอายุสัญญาเช่า ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินว่ากลุ่มบริษัทมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลหรือไม่ที่จะใช้สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่า โดยคำนึงถึงข้อเท็จจริงและสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องทั้งหมดที่ทำให้เกิดสิ่งจูงใจทางเศรษฐกิจสำหรับกลุ่มบริษัทในการใช้หรือไม่ใช้สิทธิเลือกนั้น

### **การกำหนดอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่ม - กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า**

กลุ่มบริษัทไม่สามารถกำหนดอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่า ดังนั้น ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการกำหนดอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัทในการคิดลดหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มเป็นอัตราดอกเบี้ยที่กลุ่มบริษัทจะต้องจ่ายในการกู้ยืมเงินที่จำเป็นเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีมูลค่าใกล้เคียงกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ในสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจที่คล้ายคลึง โดยมีระยะเวลาการกู้ยืมและหลักประกันที่คล้ายคลึง

### **การจัดประเภทของสัญญาเช่า - กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า**

ในการพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าเงินทุน ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่ากลุ่มบริษัทได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์ที่เช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

### **ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา**

ในการประมาณค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละราย โดยคำนึงถึงประสบการณ์การเก็บเงินในอดีต อายุของหนี้ที่ค้างและสถานะเศรษฐกิจที่คาดการณ์ไว้ของกลุ่มลูกค้าที่มีความเสี่ยงด้านเครดิตที่คล้ายคลึงกัน เป็นต้น ทั้งนี้ ข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีตและการคาดการณ์สถานะเศรษฐกิจของกลุ่มบริษัทอาจไม่ได้บ่งบอกถึงการผิดสัญญาของลูกค้าที่เกิดขึ้นจริงในอนาคต

## **ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สินทรัพย์ไม่มีตัวตนและค่าเสื่อมราคา**

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ฝ่ายบริหารต้องประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งาน และต้องทำการทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

นอกจากนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวข้องกับสินทรัพย์นั้น

## **การประมาณต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์**

ในการคำนวณต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดิน บริษัทฯต้องประมาณต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้นทุนดังกล่าวประกอบด้วย ต้นทุนที่ดินและการปรับปรุงที่ดิน ต้นทุนค่าออกแบบและก่อสร้าง ต้นทุนงานสาธารณูปโภค ต้นทุนการกู้ยืมเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารได้ประมาณการต้นทุนดังกล่าวขึ้นจากประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจโดยจะมีการทบทวนการประมาณการดังกล่าวเป็นระยะๆ หรือเมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

## **สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี**

กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้ใช้เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนนั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการว่าบริษัทควรรับรู้จำนวนสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใด โดยพิจารณาถึงจำนวนกำไรทางภาษีที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา

## **ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน**

ในการประเมินค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน ฝ่ายบริหารต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ดังกล่าว มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย กลุ่มบริษัทอ้างอิงจากข้อมูลที่มีอยู่เกี่ยวกับธุรกรรมการขายที่มีผลผูกพันซึ่งได้เข้าทำในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกันสำหรับสินทรัพย์ที่คล้ายคลึงกันหรืออ้างอิงจากราคาตลาดที่สามารถสังเกตได้หักด้วยต้นทุนส่วนเพิ่มในการจำหน่ายสินทรัพย์นั้น



**ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์และผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน**

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานและตามโครงการผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน ประมาณขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่างๆในการประมาณการนั้น เช่น อัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตราภาวะ และอัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน เป็นต้น

**คดีฟ้องร้อง**

กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย ซึ่งฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องแล้วและกรณีเชื่อมั่นว่าจะไม่มีความเสียหายเกิดขึ้นจึงไม่ได้บันทึกประมาณการหนี้สินดังกล่าว ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

**6. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน**

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทฯ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
<b>รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย</b>				
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)				
รายได้ค่าบริการจัดการส่วนกลาง	-	-	1	1
รายได้อื่น	-	-	3	4
ขายสินทรัพย์ (หมายเหตุ 14)	-	-	-	21
ซื้อสินทรัพย์ (หมายเหตุ 16)	-	-	-	31
<b>รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
ค่าเช่าพื้นที่อาคารและค่าบริการ	6	7	6	7
ค่าบริการจ่าย	6	7	6	7

รายการระหว่างกันของบริษัทกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีนโยบายการกำหนดราคาดังนี้

- ค่าบริการจัดการส่วนกลาง ค่าเช่าพื้นที่อาคารและค่าบริการเป็นไปตามเกณฑ์ที่ตกลงร่วมกัน โดยเจรจาและอ้างอิงราคาตลาด
- ค่าบริการจ่ายเป็นไปตามเกณฑ์ที่คิดกับบุคคลทั่วไป
- ค่าซื้อสินทรัพย์เป็นไปตามราคาที่ตกลงกัน
- ค่าขายสินทรัพย์เป็นไปตามราคาที่ตกลงกัน
- รายได้อื่นเป็นไปตามเกณฑ์ที่คิดกับบุคคลทั่วไป
- ดอกเบี้ยจ่ายเป็นไปตามราคาตามสัญญา

ลักษณะความสัมพันธ์

รายชื่อบริษัท	ความสัมพันธ์	เกี่ยวข้องโดย
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด	บริษัทย่อย	ถือหุ้นทางตรงและมีผู้บริหารร่วมกัน
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ ไลเซนส์ นิวเวิลด์ จำกัด	บริษัทย่อย	ถือหุ้นทางตรงและมีผู้บริหารร่วมกัน
กลุ่มบุคคลผู้เกี่ยวข้องของบริษัท กรุงเทพฯ โทรทัศน์และวิทยุ จำกัด	กิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ผู้ถือหุ้นทางตรงและทางอ้อมและมีผู้บริหารบางท่านร่วมกัน

ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯ และกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
<b>ลูกหนี้อื่น (หมายเหตุ 9)</b>				
บริษัทย่อย	-	-	5,438	31,159
<b>เจ้าหนี้อื่น (หมายเหตุ 19)</b>				
บริษัทย่อย	-	-	-	37,279
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	578	952	915	952
รวม	578	952	915	38,231
<b>ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย</b>				
บริษัทย่อย	-	-	322	63
<b>เงินประกัน</b>				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,555	1,555	1,555	1,555
<b>เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย	-	-	15,000	-

บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อยในรูปแบบตั๋วสัญญาใช้เงินคงเหลือรวมจำนวน 15 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2563: ไม่มี) เป็นเงินให้กู้ยืมเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจ โดยมีอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมกำหนดจากอัตราเฉลี่ยระหว่างอัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำและอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะสั้น เงินให้กู้ยืมดังกล่าวมีกำหนดชำระคืนภายใน 1 ปี

#### คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ผลประโยชน์ระยะสั้น	35,967	35,224	33,588	32,216
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	2,412	2,801	2,328	2,743
รวม	38,379	38,025	35,916	34,959

#### 7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
เงินสด	935	586	126	181
เงินฝากธนาคาร	311,237	361,973	305,948	360,852
รวม	312,172	362,559	306,074	361,033

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 เงินฝากกระแสรายวัน เงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากประจำที่มีอายุไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาโดยมีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.05 ถึง 0.25 ต่อปี

8. สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	2564		2563	
	จำนวนเงิน	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	จำนวนเงิน	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
<b>สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น - สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย</b>				
เงินฝากประจำอายุ 12 เดือน	45	0.15	44	0.25
<b>สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น - สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน</b>				
เงินลงทุนในหน่วยลงทุนในกองทุนรวม	50,692		325,200	
บวก: กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น				
จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหน่วยลงทุน	85		339	
รวม	50,822		325,583	

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2564		2563	
	จำนวนเงิน	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	จำนวนเงิน	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
<b>สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น - สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย</b>				
เงินฝากประจำอายุ 12 เดือน	45	0.15	44	0.25
<b>สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น - สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน</b>				
เงินลงทุนในหน่วยลงทุนในกองทุนรวม	40,054		300,000	
บวก: กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น				
จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหน่วยลงทุน	72		7	
รวม	40,171		300,051	

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ และบริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีเงินลงทุนในกองทุนรวมตลาดเงินและกองทุนรวมตราสารแห่งนี้ ซึ่งเน้นลงทุนในตราสารหนี้ภาครัฐ และตราสารหนี้ของสถาบันการเงิน และบริษัทเอกชน หรือเงินฝากธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ และบริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีเงินลงทุนในกองทุนรวมตลาดเงิน ซึ่งเน้นลงทุนในตราสารหนี้ภาครัฐ และตราสารหนี้ของสถาบันการเงิน และบริษัทเอกชน หรือเงินฝากธนาคาร

## 9. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
<b>ลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	848	539	848	434
ค้างชำระไม่เกิน 3 เดือน	349	1,249	36	1,228
ค้างชำระ 3 - 6 เดือน	5	94	-	94
ค้างชำระ 6 - 12 เดือน	-	-	-	-
ค้างชำระมากกว่า 12 เดือน	434	331	316	201
รวมลูกหนี้การค้า	1,636	2,213	1,200	1,957
<b>ลูกหนี้อื่น</b>				
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
(หมายเหตุ 6)	-	-	5,438	31,159
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	3,511	4,970	3,509	4,968
รายได้ค้างรับ	905	1,148	905	1,148
เงินทรองจ่าย	3,031	2,955	3,031	2,955
ดอกเบี้ยค้างรับ	-	1	-	1
รวมลูกหนี้อื่น	7,447	9,074	12,883	40,231
หัก : ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น				
	(676)	(388)	(554)	(266)
รวมลูกหนี้อื่น - สุทธิ	6,771	8,686	12,329	39,965
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	8,407	10,899	13,529	41,922

## 10. ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้างเหลือ

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ที่ดิน	1,859,326	2,179,781	1,863,927	2,185,084
งานระหว่างก่อสร้าง	972,241	841,761	972,241	841,761
รวม	2,831,567	3,021,542	2,836,168	3,026,845
หัก: สারণค่าเพื่อผลขาดทุนจากการ ลดลงของมูลค่าโครงการ	(616)	(1,899)	(616)	(1,899)
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ	2,830,951	3,019,643	2,835,552	3,024,946
สินค้างเหลืออื่น	422	697	-	-
รวม	2,831,373	3,020,340	2,835,552	3,024,946

บริษัทฯ ได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 2,559 ล้านบาท (2563: 2,825 ล้านบาท) ไปค้ำประกันสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ ได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 35 ล้านบาท (2563: 52 ล้านบาท)

ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับโครงการของบริษัทฯ

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563
มูลค่าประมาณของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่และ เริ่มมีการทำสัญญาแล้ว	8,182	9,462
จำนวนเงินที่ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	4,603	5,690
ร้อยละของยอดขายรวมของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่	56.25	60.13
จำนวนเงินตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ที่ยังไม่ได้รับรู้เป็นรายได้*	1,392	2,144

\* รายได้ที่คาดว่าจะรับรู้ในอนาคต ซึ่งจะรับรู้เป็นรายได้ในอีก 1 - 2 ปี

## 11. ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า / เงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน

เมื่อวันที่ 23 สิงหาคม 2550 บริษัทฯทำสัญญาให้เช่าที่ดินและอาคารศูนย์การค้ากับบริษัทแห่งหนึ่ง มีระยะเวลาเช่า 25 ปี 5 เดือน นับจากวันที่ 23 สิงหาคม 2550 โดยมีค่าเช่าทั้งหมดรวมจำนวนเงิน 97.3 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯได้รับค่าเช่าตามสัญญา ณ วันจดทะเบียนรวมจำนวน 24 ล้านบาท และส่วนที่เหลือได้รับค่าเช่างวดแรกสำหรับระยะเวลาเช่า 17 เดือน ในอัตรา 2.4 ล้านบาท จากนั้นเป็นค่าเช่ารายปี โดยปีที่ 2 - 5 ค่าเช่าปีละ 2.4 ล้านบาท จากนั้นอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุกๆ 5 ปี บริษัทฯรับรู้รายได้ค่าเช่าที่ดินและอาคารตามสัญญาเช่าโดยวิธีการปันส่วนค่าเช่าทั้งหมดตามสัญญาเช่าด้วยมูลค่ายุติธรรมของที่ดินและอาคารศูนย์การค้าโดยมีรายละเอียดดังนี้

- 11.1 ค่าเช่าอาคารทั้งหมดตามสัญญาคิดเป็นจำนวน 64.2 ล้านบาท โดยบริษัทฯได้รับเงินล่วงหน้าค่าเช่าอาคาร ณ วันจดทะเบียนเช่าคิดเป็นจำนวน 15.8 ล้านบาท และส่วนที่เหลือรับชำระในอัตราร้อยละ 66 ของค่าเช่าแต่ละปีตามสัญญาข้างต้น บริษัทฯรับรู้เป็นค่าเช่าอาคารตามสัญญาเช่าซึ่งมีลูกหนี้ตามสัญญาเช่าคงเหลือดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

### งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	เกินกว่า 5 ปี	รวม
เงินลงทุนขั้นต้นตามสัญญาเช่า	1,917	8,433	13,704	24,054
รายได้ทางการเงินรอรับรู้	(71)	(224)	(145)	(440)
มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ ลูกหนี้ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า	1,846*	8,209	13,559	23,614

\*รวมบันทึกอยู่ในสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

(หน่วย: พันบาท)

### งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	เกินกว่า 5 ปี	รวม
เงินลงทุนขั้นต้นตามสัญญาเช่า	1,917	8,241	15,812	25,970
รายได้ทางการเงินรอรับรู้	(76)	(248)	(192)	(516)
มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ ลูกหนี้ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า	1,841*	7,993	15,620	25,454

\*รวมบันทึกอยู่ในสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

11.2 ค่าเช่าที่ดินทั้งหมดตามสัญญาเช่าคิดเป็นจำนวน 33.1 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ได้รับเงินล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน ณ วันจดทะเบียนเช่าคิดเป็นจำนวน 8.2 ล้านบาท และส่วนที่เหลือรับชำระในอัตราร้อยละ 34 ของค่าเช่าแต่ละปีตามสัญญาข้างต้น บริษัทฯ ทขอรับรู้เป็นรายได้ค่าเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าดำเนินงานตลอดอายุสัญญาเช่า โดยมีรายละเอียด ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563
จำนวนเงินขั้นต่ำที่ลูกหนี้ต้องจ่ายทั้งสิ้นตามสัญญาเช่า ดำเนินงานคงเหลือ		
ภายใน 1 ปี	1,086	987
1 - 5 ปี	4,344	4,246
เกินกว่า 5 ปี	5,974	8,146
รวม	11,404	13,379
บวก: เงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน (สุทธิจากการรับรู้รายได้)	2,534	2,861
รายได้ค่าเช่าที่ดินรอการรับรู้ในอนาคต	13,938	16,240

## 12. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

ชื่อบริษัท	งบการเงินเฉพาะกิจการ									
	ทุนชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		ค่าเผื่อการด้อยค่า		สุทธิ	
	2564	2563	2564 (ร้อยละ)	2563 (ร้อยละ)	2564	2563	2564	2563	2564	2563
บริษัท อีสเทอร์น สคาร์ริสอร์ท จำกัด	500,000	500,000	81.30	81.30	409,374	409,374	-	-	409,374	409,374
บริษัท อีสเทอร์น สคาร์ ไลชั่น นิวยอร์ก จำกัด	160,000	160,000	60.00	60.00	96,000	96,000	-	-	96,000	96,000
					505,374	505,374	-	-	505,374	505,374

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 บริษัทฯ มีสิทธิสมาชิกสนามกอล์ฟคงเหลือจำนวน 264 หน่วยสมาชิก ซึ่งบริษัทฯ ไม่ได้บันทึกบัญชีสิทธิสมาชิกสนามกอล์ฟดังกล่าวไว้ในงบการเงิน เนื่องจากบริษัทฯ ได้รับสิทธิสมาชิกดังกล่าวจากการลงทุนในบริษัทย่อยแห่งหนึ่งโดยไม่คิดมูลค่า



### 13. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		
	อาคารและ ส่วนปรับปรุง		
	ที่ดิน	อาคาร	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564:			
ราคาทุน	736,922	719,459	1,456,381
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(513,828)	(513,828)
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า	(14,873)	(5,147)	(20,020)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	722,049	200,484	922,533
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563:			
ราคาทุน	704,657	715,133	1,419,790
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(499,341)	(499,341)
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า	(27,676)	(9,024)	(36,700)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	676,981	206,768	883,749

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	อาคารและ ส่วนปรับปรุง		
	ที่ดิน	อาคาร	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564:			
ราคาทุน	736,922	762,384	1,499,306
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(518,862)	(518,862)
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า	(14,873)	(5,147)	(20,020)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	722,049	238,375	960,424

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	อาคารและ ส่วนปรับปรุง		
	ที่ดิน	อาคาร	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563:			
ราคาทุน	704,657	758,057	1,462,714
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(503,350)	(503,350)
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า	(27,676)	(9,024)	(36,700)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	676,981	245,683	922,664

การกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับปี 2564 และ 2563 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
	มูลค่าตามบัญชีต้นปี	883,749	1,182,718	922,664
ซื้อสินทรัพย์ - ราคาทุน	1,379	3,070	1,379	3,070
ต้นทุนของส่วนปรับปรุงสินทรัพย์	3,017	3,013	3,017	3,013
จำหน่ายและตัดจำหน่าย - มูลค่าสุทธิตามบัญชี	(15)	(295,816)	(15)	(295,816)
โอนเปลี่ยนแปลงประเภทสินทรัพย์ - มูลค่าสุทธิตาม บัญชี ณ วันที่โอน	32,265	(27)	32,265	(27)
ค่าเสื่อมราคา	(14,542)	(14,743)	(15,566)	(15,769)
ผลขาดทุนจากการด้อยค่า	-	(9,024)	-	(9,024)
การกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่า	16,680	14,558	16,680	14,558
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	922,533	883,749	960,424	922,664
รายได้ค่าเช่าสำหรับอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน	34,534	35,685	34,534	35,685

รายได้ค่าเช่าในอนาคตสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563
ภายใน 1 ปี	19,926	21,532
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 2 ปี	3,040	3,586

ข้อมูลเพิ่มเติมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563
มูลค่ายุติธรรม	1,299,912	1,204,689

มูลค่ายุติธรรมประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) สำหรับที่ดินเปล่า เกณฑ์ราคาตลาดหรือเกณฑ์มูลค่าบังคับขายสำหรับที่ดินพร้อมอาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร และใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) สำหรับที่ดิน อาคารให้เช่า

อุปกรณ์ตกแต่งและอุปกรณ์อื่นถือตามมูลค่าสุทธิของสินทรัพย์ ฝ่ายบริหารเชื่อว่ามูลค่ายุติธรรมไม่มีผลแตกต่างอย่างเป็นสาระสำคัญ

ในระหว่างปี 2564 บริษัทฯกลับรายการค่าเผื่อการด้อยค่าของที่ดินและอาคารจำนวนรวม 17 ล้านบาท (2563: 15 ล้านบาท) ที่เคยรับรู้ในอดีตในงบการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯได้นำที่ดินซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 282 ล้านบาท (2563: 82 ล้านบาท) ไปค้ำประกันสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร

#### 14. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

## งบการเงินรวม

	ที่ดินและ ส่วนปรับปรุง ที่ดิน	อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง	เครื่องจักร และอุปกรณ์	เครื่องตกแต่ง สำนักงาน	เครื่องใช้ สำนักงาน	ยานพาหนะ	สินทรัพย์ ระหว่างก่อสร้าง	รวม
<b>ราคาทุน</b>								
1 มกราคม 2563	177,108	496,634	44,840	20,196	28,621	37,601	29,879	834,879
ซื้อเพิ่ม	391	4,928	961	1,714	2,303	-	37,991	48,288
จำหน่ายและตัดจำหน่าย	-	(31,540)	(895)	(1,406)	(307)	(1,467)	(2,092)	(37,707)
โอนเข้า (ออก)	(11,153)	35,259	3,293	1,206	-	1,095	(42,079)	(12,379)
31 ธันวาคม 2563	166,346	505,281	48,199	21,710	30,617	37,229	23,699	833,081
ซื้อเพิ่ม	44	5,807	723	553	1,177	2	8,341	16,647
จำหน่ายและตัดจำหน่าย	-	(9,765)	(2,816)	(387)	(432)	(370)	-	(13,770)
โอนเข้า (ออก)	6,156	15,959	180	1,388	2	-	(17,695)	5,990
31 ธันวาคม 2564	172,546	517,282	46,286	23,264	31,364	36,861	14,345	841,948
<b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>								
1 มกราคม 2563	737	271,823	41,411	13,306	20,055	26,989	-	374,321
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	50	27,933	1,799	2,252	2,968	3,855	-	38,857
ค่าเสื่อมราคาสะสมสำหรับ ส่วนที่จำหน่ายและตัดจำหน่าย	-	(15,387)	(823)	(1,289)	(292)	(1,465)	-	(19,256)
31 ธันวาคม 2563	787	284,369	42,387	14,269	22,731	29,379	-	393,922
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	86	27,315	1,878	2,497	2,994	3,316	-	38,086
ค่าเสื่อมราคาสะสมสำหรับ ส่วนที่จำหน่ายและตัดจำหน่าย	-	(9,233)	(2,749)	(194)	(425)	(370)	-	(12,971)
31 ธันวาคม 2564	873	302,451	41,516	16,572	25,300	32,325	-	419,037
<b>ค่าเผื่อการด้อยค่า</b>								
1 มกราคม 2563	-	3,680	-	-	-	-	-	3,680
ค่าเผื่อการด้อยค่า	-	5,319	-	-	-	-	-	5,319
31 ธันวาคม 2563	-	8,999	-	-	-	-	-	8,999
ค่าเผื่อการด้อยค่า	-	-	-	-	-	-	-	-
31 ธันวาคม 2564	-	8,999	-	-	-	-	-	8,999
<b>มูลค่าสุทธิตามบัญชี</b>								
31 ธันวาคม 2563	165,559	211,913	5,812	7,441	7,886	7,850	23,699	430,160
31 ธันวาคม 2564	171,673	205,832	4,770	6,692	6,064	4,536	14,345	413,912
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี								
2563 (4 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนบริการ ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)								38,857
2564 (4 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนบริการ ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)								38,086

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ							รวม
	ที่ดินและ ส่วนปรับปรุง ที่ดิน	อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง	เครื่องจักร และอุปกรณ์	เครื่องตกแต่ง สำนักงาน	เครื่องใช้ สำนักงาน	ยานพาหนะ	สินทรัพย์ ระหว่างก่อสร้าง	
<b>ราคาทุน</b>								
1 มกราคม 2563	78,580	184,844	5,359	19,661	22,643	17,579	29,879	358,545
ซื้อเพิ่ม	390	4,827	328	1,714	2,140	-	37,910	47,309
จำหน่ายและตัดจำหน่าย	-	(31,540)	(681)	(1,406)	(212)	(1,467)	(2,092)	(37,398)
โอนเข้า (ออก)	-	35,178	3,293	1,206	-	1,095	(41,998)	(1,226)
31 ธันวาคม 2563	78,970	193,309	8,299	21,175	24,571	17,207	23,699	367,230
ซื้อเพิ่ม	44	5,807	588	553	1,010	3	8,272	16,277
จำหน่ายและตัดจำหน่าย	-	(9,765)	(133)	(388)	-	(370)	-	(10,656)
โอนเข้า (ออก)	17,248	15,890	180	1,388	2	-	(17,627)	17,081
31 ธันวาคม 2564	96,262	205,241	8,934	22,728	25,583	16,840	14,344	389,932
<b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>								
1 มกราคม 2563	737	53,717	4,388	12,833	15,001	12,922	-	99,598
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	50	25,309	665	2,252	2,638	2,045	-	32,959
ค่าเสื่อมราคาสำหรับ ส่วนที่จำหน่ายและตัดจำหน่าย	-	(15,387)	(659)	(1,289)	(202)	(1,465)	-	(19,002)
31 ธันวาคม 2563	787	63,639	4,394	13,796	17,437	13,502	-	113,555
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	85	24,889	1,082	2,497	2,688	1,616	-	32,857
ค่าเสื่อมราคาสำหรับ ส่วนที่จำหน่ายและตัดจำหน่าย	-	(9,233)	(131)	(194)	-	(370)	-	(9,928)
31 ธันวาคม 2564	872	79,295	5,345	16,099	20,125	14,748	-	136,484
<b>ค่าเผื่อการด้อยค่า</b>								
1 มกราคม 2563	-	9,161	-	-	-	-	-	9,161
โอนกลับค่าเผื่อการด้อยค่า (สุทธิ)	-	(6,819)	-	-	-	-	-	(6,819)
31 ธันวาคม 2563	-	2,342	-	-	-	-	-	2,342
โอนกลับค่าเผื่อการด้อยค่า (สุทธิ)	-	-	-	-	-	-	-	-
31 ธันวาคม 2564	-	2,342	-	-	-	-	-	2,342
<b>มูลค่าสุทธิตามบัญชี</b>								
31 ธันวาคม 2563	78,183	127,328	3,905	7,379	7,134	3,705	23,699	251,333
31 ธันวาคม 2564	95,390	123,604	3,589	6,629	5,458	2,092	14,344	251,106
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี								
2563 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)								32,959
2564 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)								32,857

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทมีอาคารและอุปกรณ์จำนวนหนึ่งซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้ว แต่ยังใช้งานอยู่ มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวมีจำนวนเงิน 268 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 57 ล้านบาท) (2563: 149 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 50 ล้านบาท))

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ ได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน ประมาณ 7 ล้านบาท (2563: 2 ล้านบาท) ไปค้าประกันสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร

15. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
คอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์ - ราคาทุน	20,649	20,211	19,600	19,173
หัก: ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(13,432)	(9,734)	(12,393)	(8,696)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	7,217	10,477	7,207	10,477

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
มูลค่าสุทธิตามบัญชีต้นปี	10,477	6,634	10,477	6,629
ซื้อเพิ่ม	439	5,542	428	5,542
ค่าตัดจำหน่าย	(3,699)	(1,699)	(3,698)	(1,694)
มูลค่าสุทธิตามบัญชีปลายปี	7,217	10,477	7,207	10,477

16. ที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ที่ดิน	1,955,003	1,834,745	1,809,385	1,700,239
ส่วนปรับปรุง	54,356	47,103	54,356	47,103
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า	(86,857)	(86,857)	(86,857)	(86,857)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	1,922,502	1,794,991	1,776,884	1,660,485

การกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนาสำหรับปี 2564 และ 2563 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	1,794,991	1,400,054	1,660,485	1,250,488
ซื้อเพิ่ม - ราคาทุน	140,059	-	140,059	31,244
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย - ราคาทุน	(4,769)	(147,325)	(4,791)	(147,325)
โอนเข้า (ออก) - ราคาทุน	(7,779)	629,119	(18,869)	612,935
ผลขาดทุนจากการด้อยค่า	-	(86,857)	-	(86,857)
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	1,922,502	1,794,991	1,776,884	1,660,485

กลุ่มบริษัทได้จัดให้มีการประเมินราคาสินทรัพย์โดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของที่ดินรอการพัฒนาของบริษัทฯ โดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

ในเดือน ธันวาคม 2563 บริษัทฯและบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ได้ทำการขายและแบ่งโฉนดที่ดินรอการพัฒนาส่วนหนึ่งที่เกี่ยวข้องกรรมสิทธิ์ร่วมกัน โดยแบ่งที่ดินตามการใช้ประโยชน์ บริษัทฯและบริษัทย่อยแห่งนั้น ได้จดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวแล้วเมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2563 และได้ชำระค่าที่ดินแล้วทั้งจำนวนในเดือนมกราคม 2564

ในเดือน ธันวาคม 2563 บริษัทฯได้ขายที่ดินแปลงหนึ่งในราคา 365 ล้านบาท โดยแสดงรายการดังกล่าวในรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ที่ดินรอการพัฒนาส่วนหนึ่งจำนวน 0.5 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 0.3 ล้านบาท) (31 ธันวาคม 2563: 1 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 0.8 ล้านบาท)) เป็นที่ดินที่เกี่ยวข้องกรรมสิทธิ์ร่วมระหว่างบริษัทฯและบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง โดยบริษัทฯและบริษัทย่อยบันทึกมูลค่าต้นทุนของที่ดินตามส่วนที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ฝ่ายละกึ่งหนึ่ง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯได้นำที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนาซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 1,397 ล้านบาท (2563: 1,304 ล้านบาท) ไปค้ำประกันสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร

17. ต้นทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	136,227
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	27,092
รับรู้ในกำไรขาดทุน	(94,575)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	68,744

18. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กลุ่มบริษัทไม่มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินคงเหลือ  
วงเงินกู้ยืมบางส่วนค้ำประกัน โดยการจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ

19. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	50,330	17,544	49,575	16,955
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
(หมายเหตุ 6)	578	952	915	38,231
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	9,784	24,072	9,292	23,309
รวม	60,692	42,568	59,782	78,495

20. เงินกู้ยืมระยะยาว

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	1,394,551	1,574,119
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(441,835)	(226,920)
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	952,716	1,347,199



การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	1,574,119
บวก: กู้เพิ่ม	538,681
หัก: จ่ายคืนเงินกู้	(718,249)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	1,394,551

สาระสำคัญของเงินกู้ยืมระยะยาว สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ		อัตราดอกเบี้ยต่อปี (ร้อยละ)	กำหนดชำระดอกเบี้ย	กำหนดชำระคืนเงินต้น
2564	2563			
1,050	1,253	MLR - อัตราคงที่	รายเดือน	ชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละของมูลค่าของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นหลักประกันที่มีการโอนกรรมสิทธิ์และต้องชำระคืนเงินต้นทั้งหมดเมื่อครบกำหนด 48 - 72 เดือน นับจากวันที่ลงนามในสัญญาเงินกู้หรือวันที่เบิกเงินกู้ครั้งแรก
42	48	MLR - อัตราคงที่	รายเดือน	ชำระคืนเงินต้นในอัตราที่ธนาคารกำหนดตามประเภทของอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นหลักประกันที่มีการโอนกรรมสิทธิ์และต้องชำระคืนเงินต้นทั้งหมดเมื่อครบกำหนด 60 เดือน นับจากวันที่ลงนามในสัญญาเงินกู้
273	273	MLR - อัตราคงที่	รายเดือน	ชำระคืนเงินต้นในอัตราต่อตารางเมตรของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นหลักประกันที่มีการโอนกรรมสิทธิ์และต้องชำระคืนเงินต้นทั้งหมดเมื่อครบกำหนด 90 เดือน นับจากวันที่ลงนามในสัญญาเงินกู้
30	-	MLR - อัตราคงที่	รายเดือน	ชำระคืนเงินต้นทั้งหมดเมื่อครบกำหนด 48 เดือน นับจากวันที่ลงนามในสัญญาเงินกู้
1,395	1,574			

เมื่อวันที่ 25 มกราคม 2564 บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง โดยมีวงเงินรวม 112 ล้านบาท ในอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR - อัตราคงที่ต่อปีและมีกำหนดการเบิกใช้วงเงินดังกล่าวภายใน 12 เดือนนับตั้งแต่วันที่ทำสัญญา เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ บริษัทฯ ได้ทำการเบิกใช้วงเงินกู้ยืมดังกล่าวแล้วจำนวน 30 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 1 เมษายน 2564 บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงินอีกแห่งหนึ่ง โดยมีวงเงินรวม 240 ล้านบาท ในอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR - อัตราคงที่ต่อปีและมีกำหนดการเบิกใช้วงเงินดังกล่าวภายใน 48 เดือนนับตั้งแต่วันที่ทำสัญญา เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ บริษัทฯ ได้ทำการเบิกใช้วงเงินกู้ยืมดังกล่าวแล้วจำนวน 92 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 28 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง โดยมีวงเงินรวม 305 ล้านบาท เป็นวงเงินสำหรับการทำโครงการจำนวน 255 ล้านบาท ในอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR - อัตราคงที่ต่อปี และเป็นวงเงินหนังสือค้ำประกันจำนวน 50 ล้านบาท โดยมีอายุวงเงินจำนวน 60 เดือนและ 78 เดือนตามลำดับนับตั้งแต่วันที่ทำสัญญา เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ บริษัทฯ ยังไม่ได้ทำการเบิกใช้วงเงินกู้ยืมดังกล่าว

ภายใต้สัญญาเงินกู้ บริษัทฯ ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การรักษาอัตราส่วนทางการเงินให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญาและการนำสินทรัพย์ไปเป็นหลักประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาสินเชื่อที่ยังมีได้เบิกใช้เป็นจำนวนรวม 2,700 ล้านบาท (2563: 3,043 ล้านบาท)

เงินกู้ยืมและวงเงินสินเชื่อดังกล่าวค้ำประกัน โดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ

## 21. สัญญาเช่า

### ก) สินทรัพย์สิทธิการใช้

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสินทรัพย์สิทธิการใช้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ที่ดินและส่วน			
	ปรับปรุงที่ดิน	พื้นที่อาคาร	ยานพาหนะ	รวม
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563:	6,889	40,608	-	47,497
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(4,621)	(5,240)	-	(9,861)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563:	2,268	35,368	-	37,636
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	1,200	-	1,207	2,407
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(3,068)	(5,240)	-	(8,308)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564:	400	30,128	1,207	31,735

ข) หนี้สินตามสัญญาเช่า

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	<u>2564</u>	<u>2563</u>
จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า	36,737	44,118
หัก: ดอกเบี้ยรอการตัดจำหน่าย	(4,183)	(5,637)
รวม	32,554	38,481
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(5,294)	(7,088)
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระ ภายในหนึ่งปี	<u>27,260</u>	<u>31,393</u>

การวิเคราะห์การครบกำหนดของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าเปิดเผยข้อมูลอยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 35.1 ภายใต้หัวข้อความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือต้นปี	38,481
เพิ่มขึ้น	1,171
ดอกเบี้ยที่รับรู้	1,511
ส่วนลดรับในระหว่างงวด	(900)
จ่ายค่าเช่า	(7,709)
ยอดคงเหลือปลายปี	<u>32,554</u>

ค) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่รับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

(หน่วย: พันบาท)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้	8,308	8,308
ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า	1,511	1,511
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าระยะสั้น	2,799	2,799
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ	404	375

ง) อื่น ๆ

กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 11 ล้านบาท ซึ่งรวมถึงกระแสเงินสดจ่ายของสัญญาเช่าระยะสั้น สัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

22. เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
เงินรับล่วงหน้าค่าก่อสร้างหิรัญทรัพย์	121,864	279,120	119,228	278,397
รายได้รับล่วงหน้าค่าเครื่องตกแต่ง	-	280	-	280
รวม	121,864	279,400	119,228	278,677

23. หนี้สินหมุนเวียนอื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
เงินประกันผลงาน	54,427	30,328	54,427	30,328
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	16,746	33,763	15,582	32,985
รวม	71,173	64,091	70,009	63,313

## 24. สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน

ต้นทุนบริการในอดีตและผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการจ่ายชำระผลประโยชน์จำนวนเงินสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานซึ่งเป็นเงินชดเชยพนักงานเมื่อออกจากงานแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
<b>สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานต้นปี</b>	29,864	31,290	22,461	24,246
ส่วนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน :				
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	5,410	5,696	4,263	4,471
ต้นทุนดอกเบี้ย	448	831	337	629
ต้นทุนบริการในอดีตและผลกำไรหรือขาดทุน ที่เกิดขึ้นจากการจ่ายชำระผลประโยชน์	-	1,481	-	1,232
ส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น :				
(กำไร) ขาดทุนจากการประมาณการตาม หลักคณิตศาสตร์ประกันภัย				
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติ ด้านประชากรศาสตร์	-	2,191	-	936
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติ ทางการเงิน	-	935	-	597
ส่วนที่เกิดจากการปรับปรุงจากประสบการณ์	-	(6,440)	-	(5,705)
ผลประโยชน์ที่จ่ายในระหว่างปี	(3,063)	(6,120)	(3,063)	(3,945)
<b>สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานปลายปี</b>	<b>32,659</b>	<b>29,864</b>	<b>23,998</b>	<b>22,461</b>

วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทคาดว่าจะไม่มีการจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานภายใน 1 ปีข้างหน้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 ระยะเวลาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานของกลุ่มบริษัทประมาณ 13 ปี (เฉพาะบริษัทฯ : 13 ปี)

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563
อัตราคิดลด	1.50%	1.50%
อัตราการขึ้นเงินเดือน	4.0% - 5.5%	4.0% - 5.5%
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน (ขึ้นกับช่วงอายุ)	0% - 35%	0% - 35%
ราคาทองคำหนัก 1 บาท	26,800	26,800
อัตราการขึ้นราคาทองคำ	2.50%	2.50%

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่สำคัญต่อมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	2564			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น 1%	ลดลง 1%	เพิ่มขึ้น 1%	ลดลง 1%
อัตราคิดลด	(3)	3	(2)	3
อัตราการขึ้นเงินเดือน	3	(3)	2	(2)
	เพิ่มขึ้น 10%	ลดลง 10%	เพิ่มขึ้น 10%	ลดลง 10%
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	(2)	1	(1)	1

(หน่วย: ล้านบาท)

	2563			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น 1%	ลดลง 1%	เพิ่มขึ้น 1%	ลดลง 1%
อัตราคิดลด	(3)	3	(2)	2
อัตราการขึ้นเงินเดือน	3	(2)	2	(2)
	เพิ่มขึ้น 10%	ลดลง 10%	เพิ่มขึ้น 10%	ลดลง 10%
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	(1)	1	(1)	1

25. **สำรองตามกฎหมาย**

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

ในระหว่างปี 2564 บริษัทฯได้จัดสรรกำไรสำหรับปีเป็นสำรองตามกฎหมายแล้วจำนวนทั้งสิ้น 1.6 ล้านบาท (2563: 12 ล้านบาท)

26. **ต้นทุนทางการเงิน**

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของเงินกู้ยืม	16,345	9,467	16,687	9,467
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่า	1,511	1,831	1,511	1,831
<b>รวม</b>	<b>17,856</b>	<b>11,298</b>	<b>18,198</b>	<b>11,298</b>

27. **ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ**

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ค่าที่ดินและค่างานก่อสร้างระหว่างปี	661,042	679,626	661,042	679,626
การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และสินค้ำคงเหลือ	289,182	648,473	289,609	645,775
ขาดทุนจากการด้อยค่าของที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดิน รอการพัฒนา	-	101,199	-	95,880
เงินเดือนและค่าแรงและผลประโยชน์อื่น ของพนักงาน	132,679	159,644	120,682	130,704
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	64,636	65,160	60,429	60,285
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	135,160	243,461	133,467	241,451
ต้นทุนสินค้าอื่นที่เกิดขึ้นและรับรู้ในปี	5,125	6,122	-	-

## 28. ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
<b>ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:</b>				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	26,215	81,387	26,215	81,387
รายการปรับปรุงค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ นิติบุคคลของปีก่อน	(1,849)	-	(1,849)	-
<b>ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:</b>				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิด ผลแตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการ ผลแตกต่างชั่วคราว	(14,999)	(9,544)	(14,748)	(8,108)
<b>ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ใน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ</b>	<b>9,367</b>	<b>71,843</b>	<b>9,618</b>	<b>73,279</b>

รายการกระทบยอดระหว่างกำไรทางบัญชีกับค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้มีดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	28,154	263,347	41,203	313,144
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล	20%	20%	20%	20%
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล คูณอัตราภาษี	5,631	52,669	8,241	62,629
รายการปรับปรุงค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ นิติบุคคลของปีก่อน	(1,849)	-	(1,849)	-
<b>ผลกระทบทางภาษีสำหรับ:</b>				
ค่าใช้จ่ายต้องห้าม	1,270	3,793	992	3,470
รายได้ที่ต้องเสียภาษีเพิ่มเติม	1,768	4,049	1,768	4,049
รายจ่ายฝ่ายทุนที่มีสิทธิหักได้เพิ่มขึ้น	-	(129)	-	(129)
ค่าใช้จ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่มขึ้น	(1,590)	(629)	(24)	(121)
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ที่ไม่รวมคิดภาษีเงินได้	(13)	1	(13)	1
ขาดทุนสะสมทางภาษี	3,899	8,709	-	-
อื่น ๆ	251	3,380	503	3,380
<b>ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ใน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ</b>	<b>9,367</b>	<b>71,843</b>	<b>9,618</b>	<b>73,279</b>



ส่วนประกอบของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
<b>สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</b>				
ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	88	-	88	-
ค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าสินค้าคงเหลือ	123	380	123	380
ค่าเพื่อการลดมูลค่าของสินทรัพย์	21,375	24,711	21,844	25,180
รายได้รับล่วงหน้าค่าเครื่องตกแต่ง	-	56	-	56
เงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน	718	783	718	783
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	6,533	5,973	4,800	4,492
สินทรัพย์สิทธิการใช้	164	169	164	169
อื่น ๆ	5,924	1,451	5,924	1,451
<b>รวม</b>	<b>34,925</b>	<b>33,523</b>	<b>33,661</b>	<b>32,511</b>
<b>หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</b>				
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า	4,723	5,091	4,723	5,091
ต้นทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	13,749	27,245	13,749	27,245
อื่น ๆ	267	-	267	-
<b>รวม</b>	<b>18,739</b>	<b>32,336</b>	<b>18,739</b>	<b>32,336</b>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทย่อยมีขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้จำนวน 55 ล้านบาท (2563: 41 ล้านบาท) ที่บริษัทย่อยไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี เนื่องจากพิจารณาแล้วเห็นว่าบริษัทย่อยอาจไม่มีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะนำขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ข้างต้นมาใช้ประโยชน์ได้

รายละเอียดวันสิ้นสุดระยะเวลาการให้ประโยชน์ของรายการขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ข้างต้นของบริษัทย่อยแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
31 ธันวาคม 2564	-	7	-	-
31 ธันวาคม 2565	19	19	-	-
31 ธันวาคม 2566	-	-	-	-
31 ธันวาคม 2567	13	13	-	-
31 ธันวาคม 2568	2	2	-	-
31 ธันวาคม 2569	21	-	-	-
	<b>55</b>	<b>41</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## 29. กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยหารกำไรสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปี

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้น				
ของบริษัทฯ (พันบาท)	21,639	188,516	31,585	239,865
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ย				
ถ่วงน้ำหนัก (พันหุ้น)	5,022,246	5,022,246	5,022,246	5,022,246
กำไรต่อหุ้น (บาท/หุ้น)	0.004	0.038	0.006	0.048

## 30. ข้อมูลทางการเงินจำแนกส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทฯ ที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงาน กลุ่มบริษัทจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ กลุ่มบริษัทมีส่วนงานที่รายงานทั้งสิ้น 3 ส่วนงาน ดังนี้

- (1) ส่วนงานธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- (2) ส่วนงานธุรกิจให้บริการสนามกอล์ฟ
- (3) ส่วนงานธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์

ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดสอบทานผลการดำเนินงานของแต่ละหน่วยธุรกิจแยกจากกันเพื่อวัตถุประสงค์ในการตัดสินใจเกี่ยวกับการจัดสรรทรัพยากรและการประเมินผลการปฏิบัติงาน บริษัทฯ ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงาน โดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมในงบการเงิน

กลุ่มบริษัทใช้เกณฑ์ในการกำหนดราคาระหว่างกันตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 6

ข้อมูลรายได้และกำไรขั้นต้นของส่วนงานของกลุ่มบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

## งบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า									
	ธุรกิจพัฒนา อสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจให้บริการ สนามกอล์ฟ		ธุรกิจให้เช่า อสังหาริมทรัพย์		รายการปรับปรุงและ ตัดรายการระหว่างกัน		รวม	
	2564	2563	2564	2563	2564	2563	2564	2563	2564	2563
<b>รายได้</b>										
รายได้จากลูกค้าภายนอก	1,183	2,562	32	43	39	41	-	-	1,254	2,646
รายได้ระหว่างส่วนงาน	-	21	-	-	-	-	-	(21)	-	-
<b>รวมรายได้</b>	<b>1,183</b>	<b>2,583</b>	<b>32</b>	<b>43</b>	<b>39</b>	<b>41</b>	<b>-</b>	<b>(21)</b>	<b>1,254</b>	<b>2,646</b>
<b>ผลการดำเนินงาน</b>										
กำไรขั้นต้นของส่วนงาน	322	826	5	11	9	12	-	-	336	849
รายได้อื่น									73	34
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย									(135)	(243)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร									(245)	(278)
ขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์									-	(101)
โอนกลับขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์									17	14
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน									(18)	(11)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้									(9)	(72)
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย									3	(3)
<b>กำไรสำหรับปีส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ</b>									<b>22</b>	<b>189</b>

สินทรัพย์ของส่วนงานของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม							
	ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจให้บริการ สนามกอล์ฟ		ธุรกิจให้เช่า อสังหาริมทรัพย์		รวม	
	2564	2563	2564	2563	2564	2563	2564	2563
<b>ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และ</b>								
สินค้ำคงเหลือ	2,831	3,019	-	1	-	-	2,831	3,020
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	615	570	-	-	307	314	922	884
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	185	177	227	251	2	2	414	430
ที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา	1,923	1,795	-	-	-	-	1,923	1,795
สินทรัพย์ส่วนกลาง							663	1,075
<b>รวมสินทรัพย์ของส่วนงาน</b>							<b>6,753</b>	<b>7,204</b>
<b>การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>								
ที่ไม่รวมเครื่องมือทางการเงิน								
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี								
และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นๆ*	157	52	1	1	4	7	162	60

\*ไม่รวมการโอนจัดประเภทของสินทรัพย์

ข้อมูลเกี่ยวกับเขตภูมิศาสตร์

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจในประเทศเดียว คือประเทศไทย ดังนั้นรายได้และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงิน จึงถือเป็นการรายงานตามเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้ารายใหญ่

ในปี 2564 และ 2563 กลุ่มบริษัทไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกิจการ

### 31. เงินปันผล

เงินปันผล	อนุมัติโดย	เงินปันผลจ่าย	
		เงินปันผลจ่าย (ล้านบาท)	ต่อหุ้น (บาท)
เงินปันผลระหว่างกาล ประกาศ จ่ายจากการดำเนินงานของปี 2563	ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อ วันที่ 26 เมษายน 2564 (รับทราบ โดยที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของ บริษัทฯ เมื่อวันที่ 17 มิถุนายน 2564	50	0.01
		50	

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2563 เมื่อวันที่ 30 กรกฎาคม 2563 มีมติให้งดจ่ายเงินปันผล

### 32. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

กลุ่มบริษัทฯ และพนักงานของกลุ่มบริษัทได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 กลุ่มบริษัทและพนักงานจ่ายสมทบกองทุนดังกล่าวเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 3 - 5 ของเงินเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้บริหาร โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนอยุธยา จำกัด และจะถูกจ่ายให้แก่พนักงานในกรณีที่ออกจากงานตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของกลุ่มบริษัท ในระหว่างปี 2564 กลุ่มบริษัทรับรู้เงินสมทบดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายจำนวน 3 ล้านบาท (เฉพาะของบริษัทฯ: 3 ล้านบาท) (2563: 3 ล้านบาท (เฉพาะของบริษัทฯ: 3 ล้านบาท))

### 33. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นคงเหลืออยู่ดังต่อไปนี้

33.1 บริษัทฯ มีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาก่อสร้างโครงการต่างๆ ซึ่งรวมถึงการว่าจ้างออกแบบโครงการและการตกแต่งภายในเป็นจำนวนเงิน 358 ล้านบาท (2563: 211 ล้านบาท)

33.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ ไม่มีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินสำหรับพัฒนาเป็นโครงการเพื่อขายในอนาคต (2563: 128 ล้านบาท)

33.3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ ไม่มีภาระผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุนซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการซื้อโปรแกรมคอมพิวเตอร์เพื่อใช้ในการดำเนินงานของบริษัทฯ (2563: 2 ล้านบาท)

33.4 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีภาระผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุนซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการก่อสร้างส่วนปรับปรุงที่ดินและอาคาร เพื่อใช้ในการดำเนินงานของบริษัทฯ จำนวน 2 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2563: 4 ล้านบาท)

33.5 กลุ่มบริษัทได้เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการเช่าพื้นที่อาคาร อุปกรณ์ และสัญญาบริการซึ่งมีอายุสัญญาตั้งแต่ 1 ปี ถึง 4 ปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายสำหรับค่าเช่าและค่าบริการในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาดังกล่าวดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

จ่ายชำระ	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ภายใน 1 ปี	19	18
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี	-	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายสำหรับค่าเช่าและค่าบริการในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาดังกล่าวดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

จ่ายชำระ	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ภายใน 1 ปี	4	3
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี	3	3

### 33.6 การค้าประกัน

บริษัทฯ มีหนังสือการค้าประกันที่ออกโดยธนาคารในนามของบริษัทฯ ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของบริษัทฯ คงเหลืออยู่ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563
หนังสือการค้าประกันการจัดการและบำรุงรักษาสาธารณูปโภค	66	69
หนังสือการค้าประกันการใช้ไฟฟ้า	7	7
หนังสือการค้าประกันการจัดสรรพื้นที่โครงการ	38	21
รวม	111	97

วงเงินสินเชื่อหนังสือการค้าประกันธนาคารการค้าประกัน โดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ

### 33.7 คดีฟ้องร้อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ ได้ถูกบุคคลภายนอกฟ้องร้องในคดีแพ่งเกี่ยวกับสัญญาจะซื้อจะขาย อสังหาริมทรัพย์ นิติบุคคลโครงการฟ้องร้องในคดีผู้บริโภค และคดีอื่นๆ โดยเรียกร้องค่าเสียหาย มีทุนทรัพย์ รวมจำนวน 202 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2563: 124 ล้านบาท) ขณะนี้คดีอยู่ระหว่างพิจารณา ซึ่งฝ่ายบริหาร ของบริษัทฯ ได้พิจารณาแล้วพร้อมทั้งพิจารณาจากความเห็นของที่ปรึกษากฎหมายภายใน และภายนอก ของบริษัทฯ เชื่อว่าเมื่อคดีถึงที่สุดจะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการการเงินของบริษัทฯ

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้บันทึกสำรองค่าใช้จ่ายที่อาจเกิดขึ้นจากผลสรุปของการพิจารณาคดีไว้ จำนวนหนึ่งตามที่เห็นว่าเหมาะสมในงบการเงินของบริษัทฯ แล้ว

### 34. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือเปิดเผยมูลค่า ยุติธรรมแยกแแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม			
	31 ธันวาคม 2564			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	51	-	51
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	993	307	1,300
				(หน่วย: ล้านบาท)
	งบการเงินรวม			
	31 ธันวาคม 2564			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	326	-	326
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	896	309	1,205

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	31 ธันวาคม 2564			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	40	-	40
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	993	307	1,300

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	31 ธันวาคม 2563			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	300	-	300
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	896	309	1,205

### 35. เครื่องมือทางการเงิน

#### 35.1 วัตถุประสงค์และนโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และหนี้สินตามสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

#### ความเสี่ยงด้านเครดิต

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นฝ่ายบริหารควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม ดังนั้นกลุ่มบริษัทจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อ จำนวนเงินสูงสุดที่กลุ่มบริษัทอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

## เครื่องมือทางการเงินและเงินฝากธนาคาร

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับยอดคงเหลือกับธนาคารและสถาบันการเงิน โดยจะลงทุนกับคู่สัญญาที่ได้รับการอนุมัติแล้วเท่านั้น โดยวงเงินสินเชื่อจะถูกสอบทานโดยคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำทุกปีและอาจมีการปรับปรุงในระหว่างปีขึ้นอยู่กับความเห็นชอบของคณะกรรมการบริหารของกลุ่มบริษัท การกำหนดวงเงินดังกล่าวเป็นการช่วยลดความเสี่ยงของการกระจุกตัวและบรรเทาผลขาดทุนทางการเงินที่อาจเกิดขึ้นจากผิคนัดชำระของคู่สัญญา

### ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินฝากสถาบันการเงิน สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และ หนี้สินตามสัญญาเช่า อย่างไรก็ตาม สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาดหรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยโดยการจัดหาเงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยผันแปรในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน โดยกลุ่มบริษัทมีนโยบายที่จะรักษาสัดส่วนของเงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ไว้ในระดับที่เหมาะสม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือ วันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564						อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย		อัตราดอกเบี้ย รวม	
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	ปรับขึ้นลง ตามราคาตลาด	ไม่มี อัตราดอกเบี้ย		
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	312	-	312	0.05 - 0.25
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	51	51	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	8	8	-
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า	2	8	14	-	-	24	0.30
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>							
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	-	1,395	-	1,395	MLR - อัตราคงที่
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	61	61	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	5	23	5	-	-	33	3.20 - 4.33



## งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย		ไม่มี อัตราดอกเบี้ย	รวม	อัตรา ดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	ปรับขึ้นลง ตามราคาดตลาด			
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	363	-	363	0.05 - 0.25
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	326	326	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	11	11	-
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า	2	7	16	-	-	25	0.30
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>							
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	-	1,574	-	1,574	MLR - อัตราคงที่
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	43	43	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	7	27	4	-	-	38	4.04 - 4.33

## การวิเคราะห์ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย

ผลกระทบต่อกำไรก่อนภาษีของกลุ่มบริษัทจากการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นอย่างสมเหตุสมผลของอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ที่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 แสดงได้ดังนี้

สกุลเงิน	เพิ่มขึ้น / ลดลง (ร้อยละ)	ผลกระทบต่อกำไรก่อนภาษี (พันบาท)
บาท	+0.25	1,031
	-0.25	(1,031)

การวิเคราะห์ผลกระทบข้างต้นจัดทำขึ้นโดยใช้สมมติฐานว่าจำนวนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและตัวแปรอื่นทั้งหมดคงที่ตลอด 1 ปี และยังถือเสมือนว่าอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราของเงินกู้ยืมไม่ได้มีอัตราดอกเบี้ยที่กำหนดไว้แล้ว ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจึงมีผลกระทบต่อดอกเบี้ยที่ต้องชำระตลอด 12 เดือนเต็ม (ทั้งนี้ ข้อมูลนี้ไม่ใช้การคาดการณ์หรือพยากรณ์สถานะตลาดในอนาคต)

## ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัทมีการติดตามความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องโดยการจ่ายชำระเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น การใช้เงินกู้ยืมธนาคารและสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินประมาณร้อยละ 34 ที่จะครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี เมื่อเทียบกับมูลค่าตามบัญชีทั้งหมดของหนี้สินดังกล่าวที่แสดงอยู่ในงบการเงิน (2563: ร้อยละ 17) (เฉพาะบริษัทฯ: ร้อยละ 34 (2563: ร้อยละ 18)) กลุ่มบริษัทได้ประเมินการกระจุกตัวของความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินเพื่อนำไปชำระหนี้สินเดิมและได้ข้อสรุปว่าความเสี่ยงดังกล่าวอยู่ในระดับต่ำกลุ่มบริษัทมีความสามารถในการเข้าถึงแหล่งของเงินทุนที่หลากหลายอย่างเพียงพอ

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของหนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์ของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 ซึ่งพิจารณาจากกระแสเงินสดตามสัญญาที่ยังไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันสามารถแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม				
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564				
	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
<b>รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์</b>					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	60,692	-	-	60,692
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	6,588	25,517	4,633	36,738
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	489,341	1,026,330	-	1,515,671
<b>รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์</b>	<b>-</b>	<b>556,621</b>	<b>1,051,847</b>	<b>4,633</b>	<b>1,613,101</b>

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564				
	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
<b>รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์</b>					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	59,782	-	-	59,782
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	6,588	25,517	4,633	36,738
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	489,341	1,026,330	-	1,515,671
<b>รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์</b>	<b>-</b>	<b>555,711</b>	<b>1,051,847</b>	<b>4,633</b>	<b>1,612,191</b>

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม				
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563				
	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
<b>รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์</b>					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	42,569	-	-	42,569
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	8,598	24,709	10,811	44,118
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	397,240	1,490,934	-	1,888,174
<b>รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์</b>	<b>-</b>	<b>448,407</b>	<b>1,515,643</b>	<b>10,811</b>	<b>1,974,861</b>

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563				
	เมื่อทางถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	78,496	-	-	78,496
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	8,598	24,709	10,811	44,118
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	397,240	1,490,934	-	1,888,174
รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์	-	484,334	1,515,643	10,811	2,010,788

### 35.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้น เงินกู้ยืมระยะยาวมีอัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

### 36. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกลุ่มบริษัท คือการจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทและเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น รวมถึงการปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้ โดยกลุ่มบริษัทได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินดังกล่าวตลอดระยะเวลาที่รายงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อทุนเท่ากับ 0.38:1 (2563: 0.47:1)

### 37. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 19 มกราคม 2565 บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาซื้อที่ดินแปลงหนึ่งรวมจำนวน 264 ไร่ โดยได้ชำระค่าที่ดินแล้วทั้งจำนวนและได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวในวันเดียวกัน ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง โดยมีวงเงินรวม 389 ล้านบาท เพื่อใช้ในการซื้อที่ดินและดำเนินโครงการบนที่ดินดังกล่าว โดยบริษัทฯ ได้จัดจ้างที่ปรึกษาเป็นหลักประกันสำหรับวงเงินกู้ยืมนี้ โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR - อัตราคงที่ต่อปีและมีกำหนดชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละของมูลค่าสังหาริมทรัพย์ที่เป็นหลักประกันที่มีการโอนกรรมสิทธิ์และต้องชำระคืนเงินต้นทั้งหมดเมื่อครบกำหนด 60 เดือน นับจากวันที่เบิกเงินกู้ครั้งแรก ปัจจุบันบริษัทฯ ได้ทำการเบิกใช้วงเงินดังกล่าวแล้วจำนวน 169 ล้านบาท

### 38. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2565