

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

รายงานของผู้สอบบัญชีและงบการเงิน

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นบริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) และของเฉพาะบริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ซึ่งประกอบด้วย งบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปี สิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและเฉพาะกิจการ รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และผลการดำเนินงานรวม และผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปี สิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 33.7 และ 33.8 เรื่อง คดีความฟ้องร้องเกี่ยวกับการร้องทุกข์กล่าวโทษกับกลุ่มบุคคลที่ทำให้บริษัทเสียหายจากเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นก่อนปี พ.ศ. 2560 ต่ออธิบดีกรมสอบสวนคดีพิเศษ และต่อกองบังคับการปราบปราม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบมีดังต่อไปนี้

- 1) การแสดงมูลค่าของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย (งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ)**
ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.3 และข้อ 10 บริษัทมีต้นทุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 263.98 ล้านบาท ซึ่งเป็นจำนวนที่มีนัยสำคัญในงบการเงิน ได้ถูกแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่มูลค่าจะต่ำกว่า ซึ่งแต่ละโครงการเป็นโครงการพัฒนาบ้านขายขนาดใหญ่ ที่มีการจัดซื้อจัดสรรผ่านมาหลายปี โดยบริษัททยอยพัฒนาและขายในแต่ละโซนและแปลงขาย อาจได้รับผลกระทบจากสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบัน รวมถึงสภาพโครงการที่มีการพัฒนาผ่านมาหลายปีและมีการชะลอการพัฒนา และการขายจากปัญหาภายในของบริษัท ส่งผลให้การแสดงมูลค่าของต้นทุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายตามวิธีราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาจะต่ำกว่า ต้องใช้ดุลยพินิจและประมาณการที่สำคัญของฝ่ายบริหารในการวัดมูลค่า ซึ่งดุลยพินิจที่สำคัญของฝ่ายบริหารประกอบด้วย ความแม่นยำของการตั้งราคาขายที่คาดว่าจะขายได้ การทบทวนต้นทุนประมาณการการพัฒนาโครงการต่างๆ ซึ่งข้อสมมติฐานที่ฝ่ายบริหารใช้ในเรื่องดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อแสดงมูลค่าของต้นทุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และค่าใช้จ่ายอันเกิดจากประมาณการเพื่อการลดมูลค่าของต้นทุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย(ถ้ามี)ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ข้าพเจ้าได้รับความเชื่อมั่น เกี่ยวกับการแสดงมูลค่าของต้นทุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดย

- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับแผนการขายและนโยบายการตั้งราคาของฝ่ายบริหาร และนโยบายส่งเสริมการขายที่จะผลักดันการขายให้เป็นไปตามเป้าหมายที่ฝ่ายบริหารได้คาดการณ์ไว้
- ประเมินดุลยพินิจที่สำคัญของฝ่ายบริหารเกี่ยวกับราคาที่จะขายในอนาคต
- ตรวจสอบราคาขายของยูนิตที่ขายได้แล้วที่เกิดขึ้นภายหลังวันที่ในงบการเงินรวมถึงการส่งเสริมการขายค่าใช้จ่ายในการขายที่เกี่ยวข้อง
- สอบทานต้นทุนประมาณการในส่วนต่างๆ ถึงรายละเอียดข้อมูลที่ผู้บริหารนำมาจัดทำต้นทุนประมาณการในแต่ละโครงการ เช่น ต้นทุนพัฒนาส่วนกลางที่จะต้องทำจนจบโครงการ ต้นทุนค่าก่อสร้างบ้านตามแบบขายในแต่ละหลังของวัสดุ ค่าแรง ทั้งปริมาณและราคาว่ามีการจัดทำเหมาะสมในสภาพโครงการปัจจุบันหรือไม่ รวมถึงต้นทุนและค่าดำเนินการอื่นๆ และสอบทานประมาณการดังกล่าวได้จัดทำโดยวิศวกร รวมถึงการทำความเข้าใจในสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการของวิศวกร

- เปรียบเทียบราคาค่าต้นทุนการพัฒนาแต่ละโครงการ แต่ละแปลง (อยู่ระหว่างก่อสร้าง) กับราคาของผู้ประเมินอิสระ และทำความเข้าใจเกี่ยวกับวิธีการประเมินราคาของผู้ประเมินอิสระ
- ประเมินความรู้ ความสามารถ ความเป็นอิสระของผู้ประเมินอิสระ
- ตรวจสอบสภาพโครงการทุกโครงการที่คงเหลืออยู่ทุกโครงการ เปรียบเทียบสภาพจริงกับหนังสือยื่นจัดสรรที่ดินกับหน่วยงานราชการ และเปรียบเทียบกับข้อตกลงในการซื้อขายของลูกค้า

2) การแสดงมูลค่าของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย ที่ดินรอการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ)

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.4, 4.7, 4.8, 11, 13 และข้อ 14 ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 บริษัทมีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย จำนวน 278.17 ล้านบาท ที่ดินรอการพัฒนา จำนวน 126.89 ล้านบาท และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 75.63 ล้านบาท ซึ่งเป็นจำนวนที่มีนัยสำคัญในงบการเงิน และมีบางโครงการรอพัฒนาเป็นระยะเวลานาน โดยมูลค่าตามบัญชีแสดงด้วยราคาทุนหักด้วยค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) ซึ่งผู้บริหารจะพิจารณาการด้อยค่าเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์จะเกิดการด้อยค่า โดยพิจารณาจากมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ว่าต่ำกว่าราคาตามบัญชีหรือไม่ โดยผู้บริหารจะจัดให้มีการประเมินมูลค่ายุติธรรม ซึ่งการประเมินมูลค่ายุติธรรมเป็นรายการที่ต้องคำนวณภายใต้ข้อสมมติฐาน การเปรียบเทียบราคาตลาด และการใช้ดุลยพินิจของทั้งฝ่ายบริหารและผู้ประเมินอิสระ

ข้าพเจ้าได้รับความเชื่อมั่น เกี่ยวกับการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย ที่ดินรอการพัฒนาและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดย

- พิจารณาข้อบ่งชี้ที่จะเกิดการด้อยค่าของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย ที่ดินรอการพัฒนาและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
- ประเมินความเหมาะสมของแนวทางการวัดมูลค่าของผู้บริหาร
- ประเมินความรู้ ความสามารถ ความเป็นอิสระของผู้ประเมินอิสระ
- ประเมินความเหมาะสมของวิธีการที่ผู้ประเมินอิสระใช้ในการประเมินมูลค่าของสินทรัพย์
- ประเมินความเหมาะสมของข้อสมมติฐานต่าง ๆ ที่ผู้บริหารและผู้ประเมินอิสระใช้ในการวัดมูลค่าสินทรัพย์
- ตรวจสอบสภาพของสินทรัพย์ว่าสามารถทำประโยชน์ทางเศรษฐกิจได้จริงหรือไม่

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น) ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล เพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขข้อมูลที่แสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอย่างเหมาะสม

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องตามความเหมาะสม และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการบันทึกรายการหรือแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- สรุปลักษณะความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร จากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ ว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า โดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ ที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- รวบรวมเอกสารหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการหรือของกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่ได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด

(นายณพฤกษ์ พิษณุวงษ์)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 7764

วันที่ 23 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	8	19,344,334.57	27,393,919.83	18,958,659.43	17,447,431.61
ลูกหนี้บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	9, 7.2	-	-	-	-
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	10	263,980,176.61	234,048,440.46	263,980,176.61	234,048,440.46
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		3,142,814.73	2,596,759.62	3,142,814.73	2,586,113.34
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	11	278,176,956.23	278,176,956.23	278,176,956.23	278,176,956.23
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		564,644,282.14	542,216,076.14	564,258,607.00	532,258,941.64
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	32.3	34,973,177.31	47,974,731.40	34,973,177.31	47,974,731.40
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	12	-	-	29,999,980.00	29,999,980.00
ที่ดินรอการพัฒนา	13	126,892,863.14	226,490,997.62	126,892,863.14	226,490,997.62
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	14	75,631,136.95	75,631,136.95	75,631,136.95	75,631,136.95
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์	15	5,205,109.74	5,549,374.47	5,205,109.74	5,260,177.44
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	16	352,858.94	757,203.59	352,858.94	757,203.59
สินทรัพย์สิทธิการใช้	17	10,366,499.81	-	10,366,499.81	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	18	1,622,704.83	2,106,103.69	1,622,704.83	2,106,103.69
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		18,392,423.81	15,728,103.81	18,392,443.81	15,728,103.81
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		273,436,774.53	374,237,651.53	303,436,774.53	403,948,434.50
รวมสินทรัพย์		838,081,056.67	916,453,727.67	867,695,381.53	936,207,376.14

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

(นายสันติ ปิยะทัต)

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

(พลเอกทิวะพร ชะนะพะเนาว์)

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	19	55,836,526.56	48,334,836.46	55,756,526.56	51,097,839.16
เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า		4,505,047.09	7,394,167.47	4,505,047.09	7,394,167.47
หนี้สินค้ำประกัน	20	466,247,260.20	436,497,260.22	466,247,260.20	436,497,260.22
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี					
หนี้สินตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้	21	23,173,797.62	34,076,331.24	23,173,797.62	34,076,331.24
หนี้สินตามสัญญาเช่า	22	6,546,123.99	1,450,599.59	6,546,123.99	1,385,987.59
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	7.2	5,000,000.00	-	5,000,000.00	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากบริษัทย่อย	7.2	-	-	93,686,619.90	81,939,922.58
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	23	27,600,186.63	39,548,402.73	27,600,186.63	39,548,402.73
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		199,948.61	2,486,823.76	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		25,671,630.21	25,937,010.98	25,670,430.21	25,937,010.98
รวมหนี้สินหมุนเวียน		614,780,520.91	595,725,432.45	708,185,992.20	677,876,921.97
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
หนี้สินตามสัญญาเช่า	22	4,423,212.66	212,153.05	4,423,212.66	212,153.05
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	24	9,662,573.00	8,149,747.00	9,662,573.00	8,149,747.00
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		11,207,889.49	10,953,840.41	11,207,889.49	10,953,840.41
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		25,293,675.15	19,315,740.46	25,293,675.15	19,315,740.46
รวมหนี้สิน		640,074,196.06	615,041,172.91	733,479,667.35	697,192,662.43

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

(นายสันติ ปิยะทัต)

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

(พลเอกทิวะพร ชะนะพะเนาวิ)

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

หมายเหตุ	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)				
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนจดทะเบียน				
	หุ้นสามัญ 1,100,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	1,100,000,000.00		1,100,000,000.00
26	หุ้นสามัญ 2,300,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	2,300,000,000.00	2,300,000,000.00	
ทุนที่ออกและชำระแล้ว				
	หุ้นสามัญ 875,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	875,000,000.00	875,000,000.00	875,000,000.00
	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	95,019,280.00	95,019,280.00	95,019,280.00
กำไร(ขาดทุน)สะสม				
	จัดสรรแล้ว - ทุนสำรองตามกฎหมาย	102,294,491.98	102,294,491.98	102,294,491.98
	ยังไม่ได้จัดสรร	(874,306,911.37)	(770,901,217.22)	(938,098,057.80)
	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	198,006,860.61	301,412,554.76	134,215,714.18
	รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	838,081,056.67	916,453,727.67	867,695,381.53
			134,215,714.18	239,014,713.71
			867,695,381.53	936,207,376.14

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ
(นายสันติ ปิยะทัต)

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ
(พลเอกทิวะพร ชะนะพะเนาวิ)

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2563

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562
รายได้จากการขาย	148,853,937.91	218,496,579.01	148,853,937.91	218,496,579.01
ต้นทุนขาย	(110,509,117.74)	(161,819,079.15)	(110,509,117.74)	(161,819,079.15)
กำไรขั้นต้น	38,344,820.17	56,677,499.86	38,344,820.17	56,677,499.86
รายได้อื่น :				
กำไรจากการจำหน่ายที่ดินรอการพัฒนา	5,498,085.52	1,272,470.89	5,498,085.52	1,272,470.89
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	901,933.00	40,739,756.07	-	34,825,081.44
รายได้อื่น	6,912,911.56	11,283,438.06	6,843,451.96	11,108,680.72
รวมรายได้อื่น	13,312,930.08	53,295,665.02	12,341,537.48	47,206,233.05
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(25,191,107.47)	(42,094,565.01)	(25,191,107.47)	(42,094,565.01)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(96,204,848.19)	(95,593,297.07)	(95,803,683.14)	(95,057,989.72)
ค่าใช้จ่ายอื่น				
(โอนกลับ)และขาดทุนจากคดีความฟ้องร้อง	-	16,557,456.00	-	16,557,456.00
ขาดทุนจากการซื้อขายสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	-	(90,733,430.00)	-	(90,733,430.00)
ขาดทุนจากการซื้อขายที่ดินรอการพัฒนา	-	(749,644.33)	-	(749,644.33)
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	798,922.53	(82,639.46)	798,922.53	(82,639.46)
กำไร(ขาดทุน)จากกิจกรรมดำเนินงาน	(68,939,282.88)	(102,722,954.99)	(69,509,510.43)	(108,277,079.61)
ต้นทุนทางการเงิน	(33,296,326.10)	(46,634,797.52)	(34,505,760.24)	(48,861,472.43)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้	(102,235,608.98)	(149,357,752.51)	(104,015,270.67)	(157,138,552.04)
(ค่าใช้จ่าย)รายได้ภาษีเงินได้	18 (869,755.17)	(6,349,975.82)	(483,398.86)	(4,777,688.90)
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	(103,105,364.15)	(155,707,728.33)	(104,498,669.53)	(161,916,240.94)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น				
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง :				
ผลกำไร(ขาดทุน)จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย				
สำหรับโครงการผลประโยชน์พนักงาน - สุทธิจากภาษี	(300,330.00)	(959,563.00)	(300,330.00)	(959,563.00)
รวมกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	(300,330.00)	(959,563.00)	(300,330.00)	(959,563.00)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(103,405,694.15)	(156,667,291.33)	(104,798,999.53)	(162,875,803.94)
การแบ่งปันกำไร				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(103,105,364.15)	(155,707,728.33)	(104,498,669.53)	(161,916,240.94)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-
	(103,105,364.15)	(155,707,728.33)	(104,498,669.53)	(161,916,240.94)
การแบ่งปันกำไรเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(103,405,694.15)	(156,667,291.33)	(104,798,999.53)	(162,875,803.94)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-
	(103,405,694.15)	(156,667,291.33)	(104,798,999.53)	(162,875,803.94)
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน-ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(0.12)	(0.18)	(0.12)	(0.19)
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้				

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

(นายสันติ ปิยะทัต)

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

(พลเอกทิวะพร ชะนะพะเนาว์)

บริษัท เค.จี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
 สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2563

หน่วย : บาท

	ทุนที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้น	งบการเงินรวม		รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
			กำไร(ขาดทุน)สะสม		
			จัดสรรแล้ว	ยังไม่ได้จัดสรร	
			ทุนสำรอง ตามกฎหมาย		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	875,000,000.00	95,019,280.00	102,294,491.98	-614,233,925.89	458,079,846.09
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี					
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	-	-	-	-155,707,728.33	-155,707,728.33
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-959,563.00	-959,563.00
รวมกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-156,667,291.33	-156,667,291.33
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	875,000,000.00	95,019,280.00	102,294,491.98	-770,901,217.22	301,412,554.76
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563					
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	-	-	-	-103,105,364.15	-103,105,364.15
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-300,330.00	-300,330.00
รวมกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-103,405,694.15	-103,405,694.15
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	875,000,000.00	95,019,280.00	102,294,491.98	-874,306,911.37	198,006,860.61

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

(นายสันติ ปิยะทัต)

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

(พลเอกทิวะพร ชะนะพะเนาวิ)

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2563

หน่วย : บาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
	ทุนที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	กำไร(ขาดทุน)สะสม		
			จัดสรรแล้ว	ยังไม่ได้จัดสรร	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	875,000,000.00	95,019,280.00	102,294,491.98	(670,423,254.33)	401,890,517.65
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี					
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	-	-	-	(161,916,240.94)	(161,916,240.94)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	(959,563.00)	(959,563.00)
รวมกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	(162,875,803.94)	(162,875,803.94)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	875,000,000.00	95,019,280.00	102,294,491.98	(833,299,058.27)	239,014,713.71
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	875,000,000.00	95,019,280.00	102,294,491.98	(833,299,058.27)	239,014,713.71
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี					
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	-	-	-	(104,498,669.53)	(104,498,669.53)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	(300,330.00)	(300,330.00)
รวมกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	(104,798,999.53)	(104,798,999.53)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	875,000,000.00	95,019,280.00	102,294,491.98	(938,098,057.80)	134,215,714.18

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

(นายสันติ ปิยะทัต)

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

(พลเอกทิวะพร ชะนะพะนาวี)

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2563

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	(103,105,364.15)	(155,707,728.33)	(104,498,669.53)	(161,916,240.94)
ปรับรายการที่กระทบกำไร(ขาดทุน) เป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
การปรับปรุงค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	869,755.17	6,349,975.82	483,398.86	4,777,688.90
ค่าเสื่อมราคา และตัดจำหน่าย	8,521,043.51	4,363,843.30	8,505,403.69	4,263,695.08
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(798,922.53)	82,639.46	(798,922.53)	82,639.46
ค่าต่อมูลค่าสินค้าคงเหลือ (โอนกลับ)	(3,434,738.07)	(27,425,727.52)	(3,434,738.07)	(27,425,727.52)
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์	(42,064.80)	(19,999.00)	-	(19,999.00)
กำไรจากการจำหน่ายที่ดินรอการพัฒนา	(5,498,085.52)	(1,272,470.89)	(5,498,085.52)	(1,272,470.89)
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(901,933.00)	(40,739,756.07)	-	(34,825,081.44)
ขาดทุนจากการเลิกใช้สินทรัพย์	-	16,250.40	-	16,250.40
ขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	-	90,733,430.00	-	90,733,430.00
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน	2,536,286.00	2,905,917.00	2,536,286.00	2,905,917.00
(โอนกลับ)ขาดทุนจากคดีความฟ้องร้อง	-	(16,558,737.76)	-	(16,558,737.76)
รายได้อื่นๆ จากการโอนกลับประมาณการค่าใช้จ่าย	(2,936,681.37)	(6,951,894.35)	(2,936,681.37)	(6,951,894.35)
ดอกเบี้ยจ่ายและค่าธรรมเนียม	33,296,326.10	46,634,797.52	34,505,760.24	48,861,472.43
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	(71,494,378.66)	(97,589,460.42)	(71,136,248.23)	(97,329,058.63)
สินทรัพย์ดำเนินงาน(เพิ่มขึ้น)ลดลง				
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	(26,517,860.53)	115,440,531.19	(26,517,860.53)	115,440,531.19
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	62,587.92	(2,211,854.49)	51,921.64	419,555.83
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	95,741.24	961,957.36	95,741.24	878,145.36
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	10,649,533.42	(22,574,861.00)	7,806,530.72	(22,446,925.80)
เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(2,889,120.38)	4,103,540.33	(2,889,120.38)	4,114,894.99
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(265,380.78)	4,274,872.67	(266,580.78)	4,274,872.67
จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	(1,323,790.00)	-	(1,323,790.00)	-
หนี้สินจากคดีความฟ้องร้อง	-	(632,600.30)	-	(632,600.30)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	254,049.08	299,770.54	254,049.08	299,770.54
เงินสดรับ(จ่าย)จากกิจกรรมดำเนินงาน	(91,428,618.69)	2,071,895.88	(93,925,357.24)	5,019,185.85
จ่ายดอกเบี้ย	(50,996.94)	(468,860.81)	(50,996.94)	(468,860.81)
จ่ายภาษีเงินได้	(5,433,312.70)	(4,779,500.58)	(2,760,081.24)	(4,437,803.99)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปเป็น)กิจกรรมดำเนินงาน	(96,912,928.33)	(3,176,465.51)	(96,736,435.42)	112,521.05

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

(นายสันติ ปิยะทัต)

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

(พลเอกทิวะพร ชะนะพะเนาว์)

บริษัท เ.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2563

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เพิ่มขึ้นในเงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	13,001,554.09	(1,940,531.74)	13,001,554.09	(1,940,531.74)
เงินสดรับจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	123,954,372.00	-	118,039,697.37
เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดินรอการพัฒนา	-	6,472,732.00	-	6,472,732.00
เงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์	106,313,775.01	20,000.00	105,096,220.00	20,000.00
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์	(3,243,952.68)	(915,179.94)	(3,243,952.68)	(915,179.94)
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตน	-	(399,377.50)	-	(399,377.50)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไป)ในกิจกรรมลงทุน	116,071,376.42	127,192,014.82	114,853,821.41	121,277,340.19
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินสดรับเงินกู้ยืมกรรมการ	5,000,000.00	-	5,000,000.00	-
เงินสดรับเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย	-	-	97,000,000.00	12,000,000.00
เงินสดจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย	-	-	(86,462,360.93)	(13,400,000.00)
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้	(10,898,935.48)	(92,501,064.52)	(10,898,935.48)	(92,501,064.52)
เงินสดจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	(11,943,171.69)	(13,706,950.23)	(11,943,171.69)	(13,706,950.23)
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า	(5,861,954.46)	(2,188,737.31)	(5,797,342.46)	(2,006,255.31)
ดอกเบี้ยจ่าย	(3,503,971.73)	(15,868,112.91)	(3,504,347.62)	(18,013,347.91)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไป)ในกิจกรรมจัดหาเงิน	(27,208,033.36)	(124,264,864.97)	(16,606,158.18)	(127,627,617.97)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	(8,049,585.26)	(249,315.66)	1,511,227.82	(6,237,756.73)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด	27,393,919.83	27,643,235.49	17,447,431.61	23,685,188.34
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด	19,344,334.57	27,393,919.83	18,958,659.43	17,447,431.61

การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดเพิ่มเติม ดูหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 8

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

(นายสันติ ปิยะทัต)

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

(พลเอกทิวะพร ชะนะพะเนาว์)

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) เป็นบริษัทมหาชนจำกัด ซึ่งจัดตั้งและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย ที่อยู่จดทะเบียนของบริษัท ตั้งอยู่เลขที่ 202 อาคารเลอคอนคอร์ด ชั้นที่ 19 ห้องเลขที่ 1901 ถนนรัชดาภิเษก แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร ประเทศไทย

บริษัทประกอบธุรกิจในด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

บริษัทมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ คือ นายกฤตภัท อธิธิสัญญากร คิดเป็นร้อยละ 35.68 ต่อมาภายหลังรอบระยะเวลารายงาน ได้มีการเปลี่ยนสัดส่วนผู้ถือหุ้นรายใหญ่ คือ นายสันติ ปิยะทัต คิดเป็นร้อยละ 23.38 และนายกฤตภัท อธิธิสัญญากร ถือคิดเป็นร้อยละ 21.43

2. หลักเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินและนำเสนองบการเงิน

2.1 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน รวมถึงแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์ (“สภาวิชาชีพบัญชี”) กฎระเบียบและประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ลงวันที่ 2 ตุลาคม พ.ศ. 2560 เรื่อง การจัดทำและส่งงบการเงินและรายการเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทจดทะเบียน พ.ศ. 2560 โดยรูปแบบการนำเสนองบการเงินไม่แตกต่างอย่างมีสาระสำคัญ จากประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้าลงวันที่ 26 ธันวาคม พ.ศ. 2562 เรื่องกำหนดรายการย่อที่ต้องมีในงบการเงิน (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2562

งบการเงินของบริษัทฯ จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของรายการในงบการเงิน ยกเว้นรายการที่เปิดเผยไว้ในนโยบายการบัญชีที่เกี่ยวข้อง

2.2 การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019

สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ที่ปัจจุบันได้ขยายวงกว้างขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้เกิดการชะลอตัวของเศรษฐกิจ และมีผลกระทบต่อธุรกิจและอุตสาหกรรมส่วนใหญ่ สถานการณ์ดังกล่าว อาจนำมาซึ่งความไม่แน่นอน และผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมของการดำเนินธุรกิจ ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทติดตามความคืบหน้าของสถานการณ์ดังกล่าวและประเมินผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของสินทรัพย์ ประมาณการหนี้สิน และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ฝ่ายบริหารได้ใช้ประมาณการและดุลยพินิจในประเด็นต่าง ๆ เมื่อสถานการณ์ มีการเปลี่ยนแปลง

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

2.3 การวัดมูลค่ายุติธรรม

นโยบายการบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลของกลุ่มบริษัทหลายข้อกำหนดให้มีการวัดมูลค่ายุติธรรมทั้งสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินและไม่ใช่ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทกำหนดกรอบแนวคิดของการควบคุมเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรม กรอบแนวคิดนี้รวมถึงกลุ่มผู้ประเมินมูลค่า ซึ่งมีความรับผิดชอบโดยรวมต่อการวัดมูลค่ายุติธรรมที่มีนัยสำคัญ รวมถึงการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับ 3 และรายงาน โดยตรงต่อผู้บริหารสูงสุดทางการเงิน

กลุ่มผู้ประเมินมูลค่ามีการทบทวนข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ และปรับปรุงการวัดมูลค่าที่มีนัยสำคัญอย่างสม่ำเสมอ หากมีการใช้ข้อมูลจากบุคคลที่สามเพื่อวัดมูลค่ายุติธรรม เช่น ราคาจากนายหน้า หรือการตั้งราคา กลุ่มผู้ประเมินได้ประเมินหลักฐานที่ได้มาจากบุคคลที่สามที่สนับสนุนข้อสรุปเกี่ยวกับการวัดมูลค่า รวมถึงการจัดระดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมว่าเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงินอย่างเหมาะสม

ประเด็นปัญหาของการวัดมูลค่าที่มีนัยสำคัญจะถูกรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบของกลุ่มบริษัท

เมื่อวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สิน กลุ่มบริษัทได้ใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ให้มากที่สุดเท่าที่จะ

ทำได้ มูลค่ายุติธรรมเหล่านี้ถูกจัดประเภทในแต่ละลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมตามข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังนี้

- ระดับ 1 เป็นราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน
- ระดับ 2 เป็นข้อมูลอื่นที่สังเกตได้โดยตรง (เช่น ราคาขาย) หรือโดยอ้อม (เช่น ราคาที่สังเกตได้) ถ้าสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในข้อมูลระดับ 1
- ระดับ 3 เป็นข้อมูลสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่ไม่ได้มาจากข้อมูลที่สังเกตได้ (ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้)

หากข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สินถูกจัดประเภทลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่แตกต่างกัน การวัดมูลค่ายุติธรรมโดยรวมจะถูกจัดประเภทในภาพรวมในระดับเดียวกันตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมของข้อมูลที่อยู่ในระดับต่ำสุดที่มีนัยสำคัญสำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมโดยรวม

กลุ่มบริษัทรับรู้การโอนระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่เกิดรายการ

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(นายสันติ ปิยะทัต)

(พลเอกทิวะพร ชะนะพะเนาวิ)

- 3 -

2.4 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้ในงวดปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2562) และฉบับใหม่ จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงและอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของบริษัท อย่างไรก็ตาม มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ซึ่งได้มีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญ สามารถสรุปได้ดังนี้

2.4.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน ประกอบด้วยมาตรฐานและการตีความมาตรฐาน จำนวน 5 ฉบับ ได้แก่

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 7 การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน

ฉบับที่ 9 เครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 32 การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 16 การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ

ฉบับที่ 19 การชำระหนี้สินทางการเงินด้วยตราสารทุน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มดังกล่าวข้างต้น กำหนดหลักการเกี่ยวกับการจัดประเภทและการวัดมูลค่า เครื่องมือทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือราคาทุนตัดจำหน่ายโดยพิจารณาจากประเภทของตราสารทางการเงิน ลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาและแผนธุรกิจของกิจการ (Business Model) หลักการเกี่ยวกับวิธีการคำนวณการด้อยค่าของเครื่องมือทางการเงิน โดยใช้แนวคิดของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น และหลักการเกี่ยวกับการบัญชีป้องกันความเสี่ยง รวมถึงการแสดงผลการและการเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน และเมื่อมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มนี้มีผลบังคับใช้ จะทำให้มาตรฐานการบัญชี การตีความมาตรฐานการบัญชี และแนวปฏิบัติทางการบัญชีบางฉบับที่มีผลบังคับใช้อยู่ในปัจจุบันถูกยกเลิกไป

การนำมาตรฐานกลุ่มนี้มาถือปฏิบัติ ไม่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(นายสันติ ปิยะทัต)

(พลเอกทิวะพร ชะนะพะเนาวิ)

- 4 -

2.4.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า

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

การบัญชีสำหรับผู้ให้เช่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญจากมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 ผู้ให้เช่า ยังคงต้องจัดประเภทสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าเงินทุน โดยใช้หลักการเช่นเดียวกันกับ มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 ใช้แทนมาตรฐานการบัญชีดังต่อไปนี้

มาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2561) สัญญาเช่า

การตีความมาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 15 (ปรับปรุง 2561) สัญญาเช่าดำเนินงาน - สิ่งจูงใจให้แก่ผู้เช่า

ฉบับที่ 27 (ปรับปรุง 2561) การประเมินเนื้อหาสัญญาเช่าที่สร้างขึ้นตามรูปแบบกฎหมาย

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 4 (ปรับปรุง 2561) การประเมินว่าข้อตกลงประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่

กลุ่มบริษัทนำมามาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้ มาถือปฏิบัติโดยรับรู้ผลกระทบสะสมของการนำ มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้มาถือปฏิบัติครั้งแรกโดยปรับปรุงกับกำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 และ ไม่ปรับย้อนหลังงบการเงินปีก่อนที่แสดงเปรียบเทียบ

ผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีแสดงอยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5

2.4.3 แนวปฏิบัติทางการบัญชี เรื่อง มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบ จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19)

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้แนวปฏิบัติทางการบัญชี เรื่อง มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติม ทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) โดยมี วัตถุประสงค์เพื่อลดผลกระทบในบางเรื่องจากการปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินบางฉบับ และเพื่อให้เกิด ความชัดเจนในวิธีปฏิบัติทางบัญชีในช่วงเวลาที่ยังมีความไม่แน่นอนเกี่ยวกับสถานการณ์ดังกล่าว

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(นายสันติ ปิยะทัต)

(พลเอกทิวะพร ชะนะพะเนา)

- 5 -

แนวปฏิบัติทางการบัญชีดังกล่าวได้ประกาศลงในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2563 และมีผลบังคับใช้สำหรับการจัดทำงบการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ที่มีรอบระยะเวลารายงานสิ้นสุดภายในช่วงเวลาระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ และบริษัทย่อยเลือกใช้มาตรฐานการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีดังต่อไปนี้

- เลือกที่จะไม่ต้องนำข้อมูลที่มีการคาดการณ์ไปในอนาคต (Forward-looking information) มาใช้วัดมูลค่าของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ในกรณีที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยใช้วิธีการอย่างง่ายในการวัดมูลค่าของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น
- เลือกที่จะไม่นำสถานการณ์ COVID-19 มาถือเป็นข้อบ่งชี้ของการด้อยค่า ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 36 เรื่องการด้อยค่าของสินทรัพย์
- เลือกที่จะไม่นำการลดค่าเช่าตามสัญญาเช่าจากผู้ให้เช่าเนื่องจากสถานการณ์ COVID-19 มาถือเป็นการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าโดยทยอยปรับลดหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ครบกำหนดแต่ละงวดตามสัดส่วนที่ได้ส่วนลด พร้อมทั้งกลับรายการค่าเสื่อมราคาจากสินทรัพย์สิทธิการใช้และดอกเบี้ยจากผู้ให้เช่าที่ยังคงรับรู้ในแต่ละงวดตามสัดส่วนของค่าเช่าที่ลดลง และบันทึกผลต่างที่เกิดขึ้นในกำไรหรือขาดทุน

2.5 การปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า

IFRS 16 ได้มีการปรับปรุงสำหรับการยินยอมลดค่าเช่าที่เกี่ยวข้องกับ COVID-19 ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2563 ทั้งนี้อนุญาตให้กิจการถือปฏิบัติก่อนวันที่มีผลบังคับใช้ได้ การปรับปรุงนี้เพื่อเป็นการผ่อนปรนในทางปฏิบัติสำหรับผู้เช่า โดยไม่จำเป็นต้องประเมินว่าการยินยอมลดค่าเช่าที่เกิดขึ้นอันเป็นผลโดยตรงจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 และเข้าเงื่อนไขตามที่ระบุไว้ ถือเป็นการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าหรือไม่ โดยให้บันทึกการยินยอมลดค่าเช่าที่นั้นเสมือนว่าไม่ใช่การเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า นอกจากนี้ IFRS 16 ฉบับปรับปรุงได้เพิ่มข้อกำหนดสำหรับข้อยกเว้นชั่วคราวที่เกิดขึ้นจากการปฏิรูปอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง โดยกิจการต้องถือปฏิบัติตามการปรับปรุงดังกล่าวกับงบการเงินประจำปีสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2565 เป็นต้นไป ทั้งนี้อนุญาตให้กิจการถือปฏิบัติก่อนวันที่มีผลบังคับใช้ได้ ซึ่ง IFRS 16 ฉบับปรับปรุงนี้ได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วเมื่อวันที่ 27 มกราคม 2564

2.6 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2564

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับปรับปรุง ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2564 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุง หรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการ

รายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน ประกอบด้วย การปรับปรุงการอ้างอิงกรอบแนวคิดในมาตรฐานการรายงานทางการเงิน คำนิยามของธุรกิจ คำนิยามของความสำเร็จสำคัญ และการปฏิรูปอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง

ปัจจุบันฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบที่อาจมีต่องบการเงินในปีที่เริ่มนำมามาตรฐานกลุ่มดังกล่าวมาถือปฏิบัติ

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ
(นายสันติ ปิยะทัต)

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ
(พลเอกทิวะพร ชะนะพะเนา)

3. □ เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

- ก. ในการจัดทำงบการเงินรวมถือหลักเกณฑ์การรวมเฉพาะบริษัท ซึ่งบริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) มีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยแห่งหนึ่งคือบริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทย่อย”) หลังจากได้ตัดยอดคงเหลือและรายการระหว่างกันแล้ว โดยบริษัทได้นำบริษัทย่อยเข้ามาจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่ มีอำนาจควบคุม
- ข. การตัดบัญชีรายการระหว่างบริษัทในบัญชีเงินลงทุนในบริษัทย่อย กับส่วนของผู้ถือหุ้น โดยถือหลักการตัดบัญชีเป็นเงินลงทุนร้อยละ 100 ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นรายอื่น แสดงเป็นส่วนของผู้ถือหุ้นได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม
- ค. งบการเงินรวมนี้จัดทำขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อแสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานรวมของบริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย เท่านั้น การใช้ข้อมูลตามงบการเงินเพื่อวัตถุประสงค์อื่น อาจมีข้อจำกัดด้านลักษณะธุรกิจที่ค่อนข้างแตกต่างกันในบรรดาบริษัทต่าง ๆ ที่นำงบการเงินมาประกอบเป็นงบการเงินรวม
- ง. งบการเงินรวมประกอบด้วยงบการเงินของบริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่และงบการเงินบริษัทย่อยซึ่งบริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) เข้าถือหุ้นหรือมีอำนาจควบคุมอย่างเป็นสาระสำคัญในบริษัทย่อยดังนี้

ชื่อบริษัท	สัดส่วนการถือหุ้น ของบริษัท (ร้อยละ)		ประเภทธุรกิจ
	2563	2562	

บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยบริษัทโดยตรง

บริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด 99.99 99.99 พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

บริษัทย่อยเป็นกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมของบริษัท การควบคุมเกิดขึ้นเมื่อบริษัทเปิดรับหรือมีสิทธิในผลตอบแทนผันแปรจากการเกี่ยวข้องกับกิจการนั้นและมีความสามารถในการใช้อำนาจเหนือกิจการนั้น ทำให้เกิดผลกระทบต่อจำนวนเงินผลตอบแทนของบริษัททางการเงินของบริษัทย่อยได้รวมอยู่ในงบการเงินรวม นับแต่วันที่ที่มีการควบคุมจนถึงวันที่การควบคุมสิ้นสุดลง

การสูญเสียความควบคุม

เมื่อบริษัทสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อย บริษัทตัดรายการสินทรัพย์และหนี้สินของบริษัทย่อยนั้นออก รวมถึง

ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมและส่วนประกอบอื่นในส่วนของเจ้าของที่เกี่ยวข้องกับบริษัทย่อยนั้น กำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ส่วนได้เสียในบริษัทย่อยเดิมที่ยังคงเหลืออยู่ให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่สูญเสียการควบคุม

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(นายสันติ ปิยะทัต)

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(พลเอกทิวะพร ชะนะพะเนา)

- 7 -

4. สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

4.2 เครื่องมือทางการเงิน

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และบวกด้วยต้นทุนการทำรายการเฉพาะในกรณีที่เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตาม สำหรับลูกหนี้การค้าที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวด้วยราคาของรายการ ตามที่กล่าวไว้ในนโยบายการบัญชีเรื่องการรับรู้รายได้

4.2.1 การจัดประเภทรายการและวัดมูลค่า

สินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น หรือราคาทุนตัดจำหน่าย การจัดประเภทดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับ โมเดลธุรกิจของกลุ่มบริษัทในการจัดการสินทรัพย์ และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินนั้น

สินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารทุนวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไร หรือขาดทุน หรือผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

หนี้สินทางการเงินจัดประเภทรายการและวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย

4.2.2 การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น แม้ว่า จะไม่มีการโอนหรือไม่ได้คงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทศรัทธาการหนีสินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนีสินนั้นแล้วมีการยกเลิกภาระผูกพันนั้นหรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนีสินทางการเงินที่มีอยู่ให้เป็นหนีสินใหม่จากผู้ให้กู้รายเดียวกัน ซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมากระหว่างหนี้สินที่มีอยู่หรือมีการแก้ไขข้อกำหนดของหนีสินที่มีอยู่อย่างเป็นทางการ จะถือว่าการศรัทธาการหนีสินเดิมและรับรู้หนีสินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวในส่วนของการกำไรหรือขาดทุน

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(นายสันติ ปิยะทัต)

(พลเอกทิวะพร ชะนะพะเนา)

- 8 -

4.2.3 การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัท ใช้วิธีการอย่างง่ายในการคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา ดังนั้น ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจึงไม่มีการติดตามการเปลี่ยนแปลงของความเสียหายด้านเครดิต แต่จะรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนจากผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา โดยอ้างอิงจากข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีตปรับปรุงด้วยข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตเกี่ยวกับลูกหนี้หนี้และสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจ

ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุแสดงถึงผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากเหตุการณ์ปฏิบัติสัญญาที่มีความเป็นไปได้ว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของเครื่องมือทางการเงินที่คาดไว้ในทางกลับกันผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นใน 12 เดือน ข้างหน้าแสดงถึงสัดส่วนของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดตลอดอายุที่คาดว่าจะเกิดจากเหตุการณ์ปฏิบัติสัญญาของเครื่องมือทางการเงินที่มีความเป็นไปได้ว่าจะเกิดขึ้นภายใน 12 เดือนหลังจากวันที่รายงาน

4.2.4 การหักกลับของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนีสินทางการเงินจะนำมาหักกลับกัน และแสดงด้วยยอดสุทธิในงบแสดงฐานะการเงิน ก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิบังคับใช้ได้ตามกฎหมายอยู่แล้วในการหักกลับจำนวนเงินที่รับรู้และกิจการมีความตั้งใจที่จะชำระด้วยยอดสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนีสินพร้อมกัน

4.3 ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายแสดงมูลค่าตามราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ (ถ้ามี)

ราคาก่อนประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ต้นทุนค่าออกแบบ ต้นทุนงานสาธารณูปโภค ต้นทุนงานก่อสร้าง ดอกเบี้ยจ่ายที่บันทึกเป็นต้นทุนของโครงการและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง

บริษัทจะบันทึกขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ (ถ้ามี) ไว้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

4.4 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายเป็นที่ดินที่กรมบังคับคดีบังคับขายทอดตลาด แสดงมูลค่าราคาก่อนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ แล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(นายสันติ ปิยะทัต)

(พลเอกทิวะพร ชะนะพะเนาวิ)

- 9 -

4.5 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ยืมที่กู้มาโดยทั่วไปและที่กู้มาเป็นการเฉพาะที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาของที่ดินและการก่อสร้างหรือการผลิตสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไข ต้องนำมาเป็นส่วนหนึ่งของราคาก่อนของสินทรัพย์ หักด้วยรายได้จากการลงทุนที่เกิดจากการนำเงินกู้ยืมที่กู้มาโดยเฉพาะ การรวมต้นทุนการกู้ยืมเป็นราคาก่อนของสินทรัพย์สิ้นสุดลงเมื่อการดำเนินการที่จำเป็นในการเตรียมสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไขให้อยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์หรือพร้อมที่จะขายได้เสร็จสิ้นลง

ต้นทุนการกู้ยืมอื่น ๆ รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดขึ้น

4.6 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาก่อน บริษัทจะพิจารณามูลค่าของเงินลงทุนหากมีข้อบ่งชี้ว่าเงินลงทุนดังกล่าวอาจคือค่า

4.7 ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาเป็นที่ดินของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทยังไม่ได้ขอใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรและจะพัฒนาต่อไปในอนาคต หรือขอจัดสรรแล้วแต่ยังไม่ได้มีระยะเวลาที่แน่นอนในการพัฒนา หรือเป็นโครงการที่หยุดชะงักเป็นระยะเวลานาน ที่ดินรอการพัฒนาแสดงมูลค่าตามราคาก่อนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

4.8 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์ วัตถุประสงค์เริ่มแรกด้วยราคาโดยรวมต้นทุนในการทำรายการและวัตถุประสงค์ภายหลัง การรับรู้รายการด้วยวิธีราคาก่อนสุทธิจากค่าเผื่อการคือค่า (ถ้ามี)

4.9 ส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

ส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการคือค่าของ

สินทรัพย์ (ถ้ามี) ค่าเสื่อมราคาของส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณ ดังนี้

ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	5 ปี
ยานพาหนะ	5 ปี
เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน	5 ปี
คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์	3, 5 ปี
ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน	
ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับสินทรัพย์ระหว่างติดตั้งและก่อสร้าง	

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(นายสันติ ปิยะทัต)

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(พลเอกทิวะพร ชะนะพะเนา)

- 10 -

4.10 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นที่อายุการให้ประโยชน์ทราบได้แน่นอน แสดงในราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสม และค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) โดยจะตัดจำหน่ายตามวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งานดังนี้

โปรแกรมคอมพิวเตอร์	3, 5 ปี
--------------------	---------

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่อายุการให้ประโยชน์ไม่ทราบได้แน่นอน แสดงในราคาทุนหักค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

4.11 การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ได้รับการประเมิน ณ ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงานว่ามีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่าเกิดขึ้นหรือไม่ ในกรณีที่มีข้อบ่งชี้ จะทำการประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์นั้นหรือหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดที่มีสินทรัพย์ที่กำลังพิจารณานั้นรวมอยู่โดยรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์หรือหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดนั้น ผลขาดทุนจากการด้อยค่ารับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุนทันที

การคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน

- มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน หมายถึง มูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด หรือมูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์นั้น แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า
- ในการประเมินมูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์ ประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากสินทรัพย์จะถูกคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดที่เป็นอัตราก่อนภาษีเงินได้ที่สะท้อนมูลค่าที่อาจประเมินได้ในตลาดปัจจุบันซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อสินทรัพย์
- สินทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดเงินสดซึ่งส่วนใหญ่เป็นหน่วยอิสระแยกจากสินทรัพย์อื่น ๆ จะพิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะ

ได้รับคืนให้สอดคล้องกับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดที่สินทรัพย์นั้นมีความเกี่ยวข้องด้วย

การกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่า

- ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่ค่าความนิยมที่รับรู้ในงวดก่อนจะถูกกลับรายการ หากประมาณการที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนได้เปลี่ยนแปลงไปภายหลังจากรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าครั้งล่าสุดแล้ว เพียงเท่ากับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ โดยต้องไม่เกินกว่ามูลค่าตามบัญชีที่ควรเป็น (สุทธิจากค่าเสื่อมราคาสะสมหรือค่าตัดจำหน่ายสะสม) เสมือนหนึ่งไม่เคยรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์นั้นมาก่อน
- การกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าจะถูกรับรู้เป็นรายได้ในกำไรหรือขาดทุนทันที

4.12 เจ้าหน้าที่การค้าและเจ้าหน้าที่หมุนเวียนอื่น

เจ้าหน้าที่การค้าและเจ้าหน้าที่หมุนเวียนอื่นแสดงด้วยราคาทุน

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(นายสันติ ปิยะทัต)

(พลเอกทิวะพร ชะนะพะเนาวิ)

- 11 -

4.13 สัญญาเช่า

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563

ณ วันเริ่มต้นสัญญาเช่า บริษัทฯจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ก็ต่อเมื่อสัญญานั้นมีการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

บริษัทฯ ใช้วิธีการบัญชีเดียวสำหรับการรับรู้รายการและการวัดมูลค่าสัญญาเช่าทุกสัญญา เว้นแต่สัญญาเช่าระยะสั้น และสัญญาเช่าที่สินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล (วันที่สินทรัพย์อ้างอิงพร้อมใช้งาน) บริษัทฯ บันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้ซึ่งแสดงสิทธิในการใช้สินทรัพย์อ้างอิง และหนี้สินตามสัญญาเช่าตามการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าผู้เช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้

สินทรัพย์สิทธิการใช้รับรู้ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล โดยแสดงมูลค่าตามราคาทุนหลังหักค่าเสื่อมราคาสะสมค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ (ถ้ามี) ราคาทุนดังกล่าวประกอบด้วยจำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการวัดมูลค่าเริ่มแรก ต้นทุนทางตรงที่เกิดขึ้น และการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าใด ๆ ที่จ่ายชำระ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหักสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับ ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์ โดยวิธีเส้นตรงตามอายุของสัญญาเช่า หรืออายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์สิทธิการใช้แต่ละประเภท แล้วแต่ระยะเวลาใดจะต่ำกว่า ดังต่อไปนี้

หนี้สินตามสัญญาเช่า

ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้หนี้สินตามสัญญาเช่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า คัดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตาม نرخของสัญญาเช่าหรืออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของบริษัท หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะเพิ่มขึ้น โดยสะท้อนดอกเบี้ยจากหนี้สินตามสัญญาเช่าและลดลงโดยสะท้อนการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่จ่ายชำระแล้ว นอกจากนี้ มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงหรือประเมินสัญญาเช่าใหม่

สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(นายสันติ ปิยะทัต)

(พลเอกทิวะพร ชะนะพะเนาวิ)

- 12 -

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563

สัญญาเช่ายานพาหนะที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ได้โอนไปให้กับผู้เช่า ถือเป็นสัญญาเช่าการเงินจะบันทึกเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่าหรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าหักค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกเป็นหนี้สินตามสัญญาเช่าระยะยาว ส่วนดอกเบี้ยจ่ายจะบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จตลอดอายุของสัญญาเช่า สินทรัพย์ที่ได้มาตาม สัญญาเช่าการเงินจะคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้งานของสินทรัพย์ที่เช่า

สัญญาเช่าอาคารและอุปกรณ์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่า ถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน จำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

4.14 ประมวลการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

- ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

บริษัทรับรู้เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

- ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน

โครงการสมทบเงิน

บริษัทและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่

บริษัทจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสินทรัพย์ของบริษัท เงินที่บริษัทจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

- โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน

บริษัทมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงาน ซึ่งบริษัทถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน

บริษัทคำนวณภาระผูกพันในหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน โดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(นายสันติ ปิยะทัต)

(พลเอกทิวะพร ชะนะพะเนาวิ)

4.15 ประมาณการหนี้สิน

บริษัทจะรับรู้ประมาณการหนี้สินเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ของการเกิดภาระผูกพันในปัจจุบันตามกฎหมายหรือจากการอนุมานอันเป็นผลสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีต ภาระผูกพันดังกล่าวคาดว่าจะส่งผลให้ต้องเกิดการไหลออกของทรัพยากรเพื่อชำระภาระผูกพันและจำนวนที่ต้องจ่ายสามารถประมาณการได้อย่างน่าเชื่อถือ รายจ่ายที่จะได้รับชดเชยรับรู้เป็นสินทรัพย์แยกต่างหากก็ต่อเมื่อมีความเสมือนแน่นอนว่าหลังจากที่จ่ายชำระภาระผูกพันแล้ว บริษัทน่าจะได้รับรายจ่ายนั้นคืน แต่ไม่เกินจำนวนประมาณการหนี้สินที่เกี่ยวข้อง

4.16 การรับรู้รายได้

- รายได้จากการขายที่ดินและบ้านพร้อมที่ดิน

รายได้จากการขายสินค้า (ที่ดินและบ้านพร้อมที่ดิน) รับรู้เมื่อบริษัทได้ปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติตามสัญญาและโอนอำนาจการควบคุมของสินค้าให้กับลูกค้าแล้ว โดยบริษัทไม่เกี่ยวข้องในการบริหารหรือควบคุมที่ดินและบ้านพร้อมที่ดินที่ขายไปแล้วทั้งทางตรงและทางอ้อม รายได้จากการขายแสดงมูลค่าตามสัญญาหลังหักส่วนลดและค่าส่งเสริมการขายต่าง ๆ และต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้น เนื่องจากรายการนั้น สามารถวัดมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ

ในกรณีที่มีการขายสินค้าพร้อมการให้บริการ องค์ประกอบของรายได้จะบันทึกเป็นส่วนตามสัดส่วนให้กับสินค้าที่ส่งมอบ

และภาระที่ต้องปฏิบัติในการให้บริการที่รวมอยู่ในสัญญาโดยให้มีความสัมพันธ์กับราคาขายแบบเอกเทศของสินค้าหรือบริการที่แตกต่างกันตามข้อผูกพันตามสัญญา

- ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา

กลุ่มบริษัทบันทึกค่าน้ำที่จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้ตามสัญญา และจะบันทึกค่าเพื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่าสิ่งตอบแทนที่จะได้รับหักด้วยต้นทุนที่เกี่ยวข้อง

- รายได้อื่น

รายได้อื่นรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

4.17 ต้นทุนขายที่ดินและบ้านพร้อมที่ดิน

ในการคำนวณต้นทุนขายที่ดินและบ้านพร้อมที่ดิน บริษัทได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ให้กับที่ดินและบ้านพร้อมที่ดินที่ขายได้ตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขายและจำนวนแปลงที่ขาย แล้วจึงรับรู้เป็นต้นทุนขายในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามการรับรู้รายได้

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(นายสันติ ปิยะทัต)

(พลเอกทิวะพร ชะนะพะเนาวิ)

4.18 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

- ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

บริษัทบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

- ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

บริษัทบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

บริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่บริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

บริษัทจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชีทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงานและจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ก่อนข้างแน่นว่าบริษัทจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

4.19 กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยหารกำไรสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปี

กำไรต่อหุ้นปรับลดคำนวณโดยหารกำไรสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยผลรวมของจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกอยู่ในระหว่างปีกับจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่บริษัทอาจต้องออกเพื่อแปลงหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดทั้งสิ้นให้เป็นหุ้นสามัญ โดยสมมติว่าได้มีการแปลงเป็นหุ้นสามัญ ณ วันต้นปีหรือ ณ วันออกหุ้นสามัญเทียบเท่า

5. ผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเนื่องจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่มาถือปฏิบัติ

ตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 2.4, 2.4.2 กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติในระหว่างงวดปัจจุบัน โดยกิจการได้เลือกปรับผลกระทบสะสมจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีดังกล่าว และไม่ปรับย้อนหลังงบการเงินงวดก่อนที่แสดงเปรียบเทียบ แต่อย่างไรก็ตาม การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัติไม่มีผลกระทบต่อกำไรสะสมต้นงวด

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ
(นายสันติ ปิยะทัต)

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ
(พลเอกทิวะพร ชะนะพะเนาวิ)

- 15 -

จำนวนเงินของรายการปรับปรุงที่มีผลกระทบต่อรายการในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 แสดงได้ดังนี้

	หน่วย : บาท		
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ		
	มาตรฐานการ รายงานทาง		
	31 ธันวาคม 2562	การเงิน ฉบับที่ 16	1 มกราคม 2563
งบแสดงฐานะการเงิน			
สินทรัพย์			
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	10,839,670.05	10,839,670.05
หนี้สิน			
หนี้สินตามสัญญาเช่า	811,241.00	10,839,670.05	11,650,911.05

รายการปรับปรุงข้างต้นมีรายละเอียดโดยสรุปดังต่อไปนี้

กลุ่มบริษัทรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับสัญญาเช่าที่เคยจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน ด้วยมูลค่าปัจจุบันของเงินจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่เหลืออยู่คิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท

ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 สำหรับสัญญาเช่าที่เคยจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าเงินทุน กลุ่มบริษัทรับรู้มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินตามสัญญาเช่าด้วยมูลค่าตามบัญชีเดิมก่อนวันที่นำมามาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรก

การกระทบยอดระหว่างหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 และภาวะผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ซึ่งเปิดเผยตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 แสดงได้ดังนี้

	หน่วย : บาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ภาวะผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่เปิดเผย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	11,721,749.76	11,721,749.76
บวก: ภาวะผูกพันจากการต่ออายุของสัญญาเช่า	-	-
หัก: สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าที่สินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ	-	-
หัก: ดอกเบี้ยจ่ายรอดัชนีบัญชี	(882,079.71)	(882,079.71)
หนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้นจากการนำมามาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรก	10,839,670.05	10,839,670.05
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	1,662,752.64	1,598,140.64
หนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	12,502,422.69	12,437,810.69

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ
(นายสันติ ปิยะทัต)

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ
(พลเอกทิวะพร ชะนะพะเนา)

6. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

ประมาณการต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ บริษัทต้องประมาณการต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบด้วย ต้นทุนที่ดิน ต้นทุนการปรับปรุงที่ดิน ต้นทุนค่าออกแบบ ต้นทุนงานสาธารณูปโภค ต้นทุนค่าก่อสร้าง ต้นทุนการดำเนินการอื่นที่เกี่ยวข้อง และต้นทุนการกู้ยืมเพื่อใช้ในการก่อสร้าง โครงการฝ่ายบริหารได้ประมาณการต้นทุนดังกล่าวขึ้นจากประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจและจะทบทวนประมาณการดังกล่าวเป็นระยะ ๆ หรือเมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการอย่างมีสาระสำคัญ

คำเพื่อการลดลงของมูลค่าโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์, อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดินรอการพัฒนา

กลุ่มบริษัทพิจารณาการลดลงของมูลค่าโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดินรอการพัฒนา เมื่อพบว่าโครงการมีมูลค่ายุติธรรมลดลงอย่างเป็นสาระสำคัญ ฝ่ายบริหารพิจารณาปรับลดมูลค่าของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดินรอการพัฒนาเท่ากับมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับคืน อย่างไรก็ตาม ความมีสาระสำคัญและการปรับลดมูลค่าดังกล่าวขึ้นกับดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานประมาณขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่าง ๆ ในการประมาณการนั้น เช่น อัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตราบรรณและอัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน เป็นต้น

การกำหนดอายุสัญญาเช่าที่มีสิทธิการเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทกำหนดอายุสัญญาเช่าตามระยะเวลาที่บอกเลิกไม่ได้ของสัญญาเช่า โดยรวมระยะเวลาตามสิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่า หากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิเลือกนั้น และระยะเวลาตามสิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า หากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะไม่ใช้สิทธิเลือกนั้น ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินว่ากลุ่มบริษัทมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลหรือไม่ที่จะใช้สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือที่จะไม่ใช้สิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า โดยพิจารณาข้อเท็จจริงและสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องทั้งหมดที่ทำให้เกิดสิ่งจูงใจในทางเศรษฐกิจสำหรับกลุ่มบริษัทในการใช้สิทธิเลือกนั้น ภายหลังจากวันที่สัญญาเช่ามีผล กลุ่มบริษัทจะประเมินอายุสัญญาเช่าใหม่หากมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่มีนัยสำคัญซึ่งอยู่ภายใต้การควบคุม และส่งผลต่อความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิเลือก

เงินสมทบกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้าน

บริษัทประมาณการเงินสมทบกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้าน โดยใช้อัตราตามที่กฎหมายกำหนดและใช้มูลค่าประมาณการของงานสาธารณูปโภคเป็นฐานในการคำนวณ

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(นายสันติ ปิยะทัต)

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(พลเอกทิวะพร ชะนะพะเนา)

7. รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

สินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ ต้นทุน และค่าใช้จ่าย ส่วนหนึ่งของบริษัทเกิดจากรายการบัญชีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมของบริษัทหรือสามารถควบคุมบริษัททั้งทางตรงและทางอ้อม หรือมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญในการตัดสินใจด้านการเงินหรือการดำเนินงานของบริษัท

7.1 ลักษณะของความสัมพันธ์กับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นดังนี้

ลำดับ	บุคคลหรือกิจการ	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	นโยบายราคา
1.	บริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด	บริษัทย่อยโดยการถือหุ้นโดยตรง	เงินกู้ยืมระยะสั้น, เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.49 – 3.00 ต่อปี ในราคาตามที่ตกลงกัน
2.	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ โกลด์ จำกัด	มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท เป็นกรรมการของบริษัทดังกล่าว	สินทรัพย์หมุนเวียนอื่นเกี่ยวกับรายรับรายจ่ายตามสัญญาร่วมทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ในราคาตามที่ตกลงกัน
3.	บริษัท กรีนพาร์คแลนด์ จำกัด	บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท เป็นกรรมการในบริษัทดังกล่าว	สินทรัพย์หมุนเวียนอื่นเกี่ยวกับรายรับรายจ่ายตามสัญญาร่วมทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ในราคาตามที่ตกลงกัน
4.	บริษัท กรีนแลนด์ ลีฟวิ่งเพลส จำกัด	มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท เป็นกรรมการของบริษัทดังกล่าว	สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น และเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นตามสัญญาร่วมทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ในราคาตามที่ตกลงกัน
5.	บริษัท รวมชัย เรียวเอสเตท จำกัด	มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทดังกล่าว	เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นตามสัญญาร่วมทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ในราคาตามที่ตกลงกัน

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(นายสันติ ปิยะทัต)

(พลเอกทิวะพร ชนะพะเนาวิ)

- 18 -

ลำดับ	บุคคลหรือกิจการ	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	นโยบายราคา
6.	บริษัท พรสวรรค์เรียล เอสเตท จำกัด	มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ บริษัท เป็นกรรมการ ของบริษัทดังกล่าว	สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น และ เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุน เวียนอื่น ตามสัญญาร่วมทุน พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ในราคาตามที่ตกลงกัน
7.	บริษัท รวมชัยผลิตภัณฑ์ ไม้อัด จำกัด	มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ บริษัท เป็นผู้ถือหุ้นของ บริษัทดังกล่าว	เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุน เวียนอื่น ตามสัญญาร่วมทุน พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ในราคาตามที่ตกลงกัน
8.	บริษัท สามวาคว้าวาสถุก่อสร้าง จำกัด	มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ บริษัท เป็นกรรมการ ของบริษัทดังกล่าว	สินทรัพย์หมุนเวียนอื่นเกี่ยวกับ รายรับรายจ่ายตามสัญญาร่วมทุน พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ในราคาตามที่ตกลงกัน
9.	คุณกฤตภัทร อิทธิสัญญากร	บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดย เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ บริษัท	ลูกหนี้เรื่องการชักออกเงินใน ตัวแลกเงิน	มูลหนี้ตามคดีความ ฟ้องร้อง
10.	คุณสันติ ปิยะทัต	กรรมการบริษัท	เงินกู้ยืมระยะสั้น	ไม่คิดดอกเบี้ย ระหว่างกัน

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(นายสันติ ปิยะทัต)

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(พลเอกทิวะพร ชนะพะเนาวิ)

7.2 รายการและจำนวนเงินด้านงบแสดงฐานะการเงินกับกิจการที่เกี่ยวข้องกับบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 เป็นดังนี้

ประเภทรายการ/ชื่อบริษัท	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ลูกหนี้บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน				
ลูกหนี้บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	330,507,794.68	330,507,794.68	329,232,906.68	329,232,906.68
(หัก)ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น(2562 : ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ)	(330,507,794.68)	(330,507,794.68)	(329,232,906.68)	(329,232,906.68)
รวมลูกหนี้บุคคลที่เกี่ยวข้องกันสุทธิ	-	-	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น				
บริษัท กรีนแลนด์ ลีฟวิ่งเพลส จำกัด	982,416.65	1,601,339.18	982,416.65	1,601,339.18
บริษัท กรีนพาร์กแลนด์ จำกัด	21,104.50	21,104.50	21,104.50	21,104.50
บริษัท พร็อพเพอร์ตี้โกลด์ จำกัด	130,841.13	130,841.13	130,841.13	130,841.13
บริษัท สามวา คำวัสตุก่อสร้าง จำกัด	1,643,622.22	1,643,622.22	1,643,622.22	1,643,622.22
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	2,777,984.50	3,396,907.03	2,777,984.50	3,396,907.03
(หัก)ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น(2562 : ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ)	(2,777,984.50)	(3,396,907.03)	(2,777,984.50)	(3,396,907.03)
รวมสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น				
บริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด	-	-	-	3,171,208.00
บริษัท รวมชัย เรียวเอสเตท จำกัด	308,205.00	308,205.00	308,205.00	308,205.00
บริษัท พรสวรรค์เรียวเอสเตท จำกัด	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
รวม	318,205.00	318,205.00	318,205.00	3,489,413.00
เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากบริษัทย่อย				
บริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด				
เงินกู้ยืมระยะสั้น	-	-	87,000,000.00	76,462,360.93
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	-	6,686,619.90	5,477,561.65
รวม	-	-	93,686,619.90	81,939,922.58
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน				
คุณสันติ ปิยะทัต	5,000,000.00	-	5,000,000.00	-
รวม	5,000,000.00	-	5,000,000.00	-

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

- 7.3 รายการและจำนวนเงินด้านงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กับกิจการที่เกี่ยวข้องกับบริษัท เป็นดังนี้

ประเภทรายการ/ชื่อบริษัท	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ดอกเบี้ยจ่าย				
บริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด	-	-	1,209,434.14	2,226,674.91
	-	-	1,209,434.14	2,226,674.91

8. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

- 8.1 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
เงินสด	380,000.00	140,059.30	380,000.00	140,059.30
เงินฝากกระแสรายวัน	18,004,455.89	13,423,844.98	18,002,455.89	13,421,844.98
เงินฝากออมทรัพย์	740,190.21	13,830,015.55	356,515.07	3,885,527.33
เงินฝากประจำ	219,688.47	-	219,688.47	-
รวม	19,344,334.57	27,393,919.83	18,958,659.43	17,447,431.61

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากประจำมีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.25 ถึง ร้อยละ 0.50 ต่อปี (2562 : ร้อยละ 0.40 ถึงร้อยละ 0.50 ต่อปี)

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(นายสันติ ปิยะทัต)

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(พลเอกทิวะพร ชะนะพะเนาวิ)

8.2 การเปิดเผยข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับกระแสเงินสด

รายการกระทบยอดหนี้สินที่เกิดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

ตารางด้านล่างนี้แสดงการเปลี่ยนแปลงของหนี้สินที่เกิดจากกิจกรรมจัดหาเงิน ซึ่งรวมทั้งการเปลี่ยนแปลงที่เป็นเงินสดและ
ไม่เป็นเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม				ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
	กระแสเงินสด จากกิจกรรม จัดหาเงิน	การเปลี่ยนแปลงที่ไม่ใช่เงินสด		ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	
		หนี้สินตามสัญญา ดอกเบี่ยจ่าย	หนี้สินตามสัญญา เช่าสุทธิ		
ดอกเบี่ยค้างจ่าย	109.67	(3.50)	33.25	-	139.42
หนี้สินผิคนัดชำระ	350.00	-	-	-	350.00
หนี้สินปรับโครงสร้างหนี้	10.90	(10.90)	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการ	-	5.00	-	-	5.00
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	39.54	(11.94)	-	-	27.60
หนี้สินตามสัญญาเช่า	1.66	(5.86)	-	15.16	10.96
	<u>511.77</u>	<u>(27.20)</u>	<u>33.25</u>	<u>15.16</u>	<u>532.98</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม				ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
	กระแสเงินสด จากกิจกรรม จัดหาเงิน	การเปลี่ยนแปลงที่ไม่ใช่เงินสด		ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	
		หนี้สินตามสัญญา ดอกเบี่ยจ่าย	หนี้สินตามสัญญา เช่าสุทธิ		
ดอกเบี่ยค้างจ่าย	78.90	(15.86)	46.63	-	109.67
หนี้สินผิคนัดชำระ	350.00	-	-	-	350.00
หนี้สินปรับโครงสร้างหนี้	103.40	(92.50)	-	-	10.90
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	53.25	(13.71)	-	-	39.54
หนี้สินตามสัญญาเช่า	3.85	(2.19)	-	-	1.66
	<u>589.40</u>	<u>-124.26</u>	<u>46.63</u>	<u>-</u>	<u>511.77</u>

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(นายสันติ ปิยะทัต)

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(พลเอกทิวะพร ชะนะพะเนาวิ)

- 22 -

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

หน่วย : ล้านบาท

ยอดคงเหลือ	กระแสเงินสด	งบการเงินเฉพาะกิจการ		ยอดคงเหลือ	
		การเปลี่ยนแปลงที่ไม่ใช่เงินสด			
ณ วันที่ 1	จากกิจกรรม	ดอกเบี่ยจ่าย	หนี้สินตามสัญญา เช่าสุทธิ	ณ วันที่ 31	
มกราคม 2563	จัดหาเงิน			ธันวาคม 2563	
ดอกเบี่ยค้างจ่าย	115.15	(3.50)	34.45	-	146.10
หนี้สินผิคนัดชำระ	350.00	-	-	-	350.00
หนี้สินปรับโครงสร้างหนี้	10.90	(10.90)	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการ	-	5.00	-	-	5.00
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย	76.46	10.54	-	-	87.00
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	39.54	(11.94)	-	-	27.60
หนี้สินตามสัญญาเช่า	1.66	(5.80)	-	15.16	11.02
	593.71	(16.60)	34.45	15.16	626.72

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

หน่วย : ล้านบาท

ยอดคงเหลือ	กระแสเงินสด	งบการเงินเฉพาะกิจการ		ยอดคงเหลือ	
		การเปลี่ยนแปลงที่ไม่ใช่เงินสด			
ณ วันที่ 1	จากกิจกรรม	ดอกเบี่ยจ่าย	หนี้สินตามสัญญา เช่าสุทธิ	ณ วันที่ 31	
มกราคม 2562	จัดหาเงิน			ธันวาคม 2562	
ดอกเบี่ยค้างจ่าย	84.26	(18.01)	48.90	-	115.15
หนี้สินผิคนัดชำระ	350.00	-	-	-	350.00
หนี้สินปรับโครงสร้างหนี้	103.40	(92.50)	-	-	10.90
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย	77.86	(1.40)	-	-	76.46
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	53.25	(13.71)	-	-	39.54
หนี้สินตามสัญญาเช่า	3.66	(2.00)	-	-	1.66

672.43	(127.62)	48.90	-	593.71
--------	----------	-------	---	--------

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ
 (นายสันติ ปิยะทัต)

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ
 (พลเอกทิวะพร ชะนะพะเนาวิ)

9. ลูกหนี้บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

		หน่วย : บาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
หมายเหตุ		2563	2562	2563	2562
	ลูกหนี้บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	330,507,794.68	330,507,794.68	329,232,906.68	329,232,906.68
	หัก ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น(2562 : ค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญ)	-330,507,794.68	-330,507,794.68	-329,232,906.68	-329,232,906.68
	รวม	-	-	-	-

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน มีรายละเอียดดังนี้

		หน่วย : บาท	
		งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	-330,507,794.68	-329,232,906.68
	สำรองผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-
	ตัดจำหน่าย	-	-
	จำนวนที่ได้รับคืน	-	-
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	-330,507,794.68	-329,232,906.68
	ลูกหนี้บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน		

ตามงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 ลูกหนี้บุคคลที่เกี่ยวข้องกันก่อนหักค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (2562 : ค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญ) จำนวนเงิน 329.23 ล้านบาท เกิดจากการที่อดีตกรรมการของบริษัท 2 ท่านที่เคียดำรงตำแหน่งกรรมการ ณ ขณะนั้น (ซึ่ง ณ วันสิ้นสุด กรรมการหนึ่งในสองท่านดังกล่าวยังคงเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท แต่หลังวันสิ้นสุดไม่ได้เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทแล้ว) ให้นำเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายตัวแลกเปลี่ยน ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8/2558 เมื่อวันที่ 4 กันยายน 2558 จำนวนเงิน 394.42 ล้านบาท โดยได้มีการโอนเงินออกจากบัญชีธนาคารของบริษัทไปยังบัญชีธนาคารของบุคคลหนึ่ง จำนวนเงิน 393.14 ล้านบาท และได้มีการถอนเงินสดออกจากบัญชีธนาคารของบริษัท จำนวนเงิน 1.28 ล้านบาท รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 394.42 ล้านบาท โดยเงินดังกล่าว บริษัทได้รับคืนจากกรรมการบางส่วนในปี 2559 จำนวน 64.68 ล้านบาท คงเหลือจนถึงปัจจุบัน บริษัทยังไม่ได้รับคืน จำนวน 329.23 ล้านบาท และในปี 2560 บริษัทได้ยื่นฟ้องอดีตกรรมการบริหารของบริษัททั้ง 2 ท่าน และบุคคลอื่น 1 ราย เพื่อเรียกร้องค่าเสียหายจากการนำเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายตัวแลกเปลี่ยนระยะสั้นไปใช้ผิดวัตถุประสงค์ ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท โดยบริษัทได้ฟ้องเรียกร้องค่าเสียหายและดอกเบี้ย จำนวนเงิน 514.41 ล้านบาท ต่อมาเมื่อวันที่ 21 มีนาคม 2562 ศาลชั้นต้นได้พิพากษาให้อดีตกรรมการบริหารทั้ง 2 ท่าน และบุคคลอื่น 1 ราย ร่วมกันชำระเงินต้น ดอกเบี้ยและค่าเสียหาย จำนวนเงินรวม 414.48 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับจากวันฟ้อง (วันที่ 5 เมษายน 2560) โดยบริษัทยื่นอุทธรณ์ในส่วนค่าเสียหายที่ศาลเห็นว่าไม่ใช่ค่าเสียหายโดยตรง และศาลมีคำสั่งรับอุทธรณ์ไว้พิจารณาแล้ว

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(นายสันติ ปิยะทัต)

(พลเอกทิวะพร ชะนะพะเนาวิ)

- 24 -

เมื่อวันที่ 10 มกราคม 2563 บริษัทได้นำเจ้าพนักงานบังคับคดีสำนักงานคดีกรุงเทพมหานครดำเนินการบังคับคดียึดทรัพย์ของจำเลยที่ 2 (นายกฤติภัทร หรือภัทรภพ อิทธิสัญญากร) คือหุ้นสามัญของบริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ซึ่งนายกฤติภัทรเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ จำนวน 105.20 ล้านหุ้น (หุ้นทั้งหมดคิดจํานํามีเจ้าหนี้บริริมสิทธิทุกหุ้น) เพื่อนํานําออกประกาศขายทอดตลาดนํามาชำระหนี้ตามคำพิพากษาให้แก่บริษัท อนึ่งในส่วนจำเลยที่ 1 และจำเลยที่ 3 อยู่ระหว่างการสืบทรัพย์สินของจำเลย เพื่อดําเนินการบังคับคดีต่อไป

เมื่อวันที่ 30 พฤษภาคม 2563 บริษัทได้รับคำร้องขอรับชำระหนี้ในฐานะเจ้าหนี้บริริมสิทธิผู้รับจํานําคดีหมายเลขคำที่ พ ขช. 5/2563 จากผู้ร้องรายหนึ่ง และวันที่ 11 มิถุนายน 2563 ศาลได้โปรดให้เลื่อนคดีนี้ออกไปก่อน เนื่องจากคดีหลักอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์ และกำหนดนัดไต่สวนคำร้องวันที่ 12 มกราคม 2564

เมื่อวันที่ 17 กรกฎาคม 2563 บริษัทได้ยื่นคำแถลงขอให้เจ้าพนักงานบังคับคดีทำการยึดทรัพย์สินของจำเลยที่ 2 เพิ่มเติม คือหุ้นสามัญของบริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) จำนวน 197 ล้านหุ้น โดยมีชื่อ นายกฤติภัทร (เดิมชื่อ นายภัทรภพ) อิทธิสัญญากร จำเลยที่ 2 เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ (หุ้นทั้งหมดคิดจํานํามีเจ้าหนี้บริริมสิทธิทุกหุ้น) เพื่อนํานําออกประกาศขายทอดตลาดนํามาชำระหนี้ตามคำพิพากษาให้แก่บริษัท

ต่อมาเมื่อวันที่ 15 ตุลาคม 2563 ศาลอุทธรณ์มีคำพิพากษาให้อัดคิดค่าธรรมเนียมทั้ง 2 ท่านร่วมกันชำระเงิน 427.51 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของเงินต้นนับถัดจากวันที่ฟ้อง (5 เมษายน 2560) เป็นต้นไป จนกว่าจะชำระเสร็จ นอกจากนี้แก้ไขให้เป็นตามคำพิพากษาศาลชั้นต้น ค่าฤชาธรรมเนียม ชั้นอุทธรณ์ให้เป็นพับ ปัจจุบันอยู่ระหว่างยื่นฎีกา

ตามงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 บริษัทย่อยมีลูกหนี้บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จำนวนเงิน 1.27 ล้านบาท เป็นการเรียกค่าเสียหายจากกรรมการบริษัท 2 ท่าน ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ครั้งที่ 12/2559 เมื่อวันที่ 21 พฤศจิกายน 2559 ที่ได้อนุมัติให้เข้าซื้อที่ดิน ทำให้บริษัทย่อยมีภาระค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการโอนกรรมสิทธิ์ จำนวนเงิน 1.27 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม บริษัทย่อยคาดว่าจะไม่ได้รับชำระหนี้จากลูกหนี้บุคคลที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว จึงได้พิจารณาตั้งค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (2562 : ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ) แล้วทั้งจำนวน

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(นายสันติ ปิยะทัต)

(พลเอกทิวะพร ชะนะพะเนาวิ)

10. ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

	หน่วย : บาท	
	งบการเงินรวม และ	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562
ที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน	732,584,655.67	699,735,511.15
งานระหว่างก่อสร้าง		
- งานสาธารณูปโภค	289,039,513.63	374,863,783.09
- สร้างบ้านเพื่อขาย	1,678,990,577.26	2,817,775,211.85
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวข้องกับโครงการ	177,884,559.47	269,750,537.63
ดอกเบี้ยรอตัดจ่าย	173,568,320.59	203,183,398.68
รวม	3,052,067,626.62	4,365,308,442.40
หัก ต้นทุนขายสะสม	-2,515,182,735.03	-3,669,550,691.76
	536,884,891.59	695,757,750.64
หัก โอนออกไปที่ดินรอการพัฒนา	-138,783,245.22	-324,153,102.35
โอนออกไปอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-105,235,367.04	-105,235,367.04
รวมราคาทุนสุทธิ	292,866,279.33	266,369,281.25
หัก ค่าเผื่อการลดมูลค่าต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	-3,387,904.74	-6,822,642.81
ผลขาดทุนจากการยกเลิกสัญญาร่วมทุน	-25,498,197.98	-25,498,197.98
สุทธิ	263,980,176.61	234,048,440.46
มูลค่าตามบัญชีของต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย		
ที่จ้างงเพื่อค่าประกันหนี้สิน	50,280,483.78	47,432,374.91

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(นายสันติ ปิยะทัต)

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(พลเอกทิวะพร ชะนะพะเนาวิ)

11. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย

	หน่วย : บาท	
	งบการเงินรวม และ	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	374,743,031.29	374,743,031.29
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม	-96,566,075.06	-96,566,075.06
สุทธิ	<u>278,176,956.23</u>	<u>278,176,956.23</u>

ในไตรมาส 4 ปี 2562 บริษัทได้มีการจัดประเภทที่ดินรอการพัฒนา จำนวน 59 แปลง ตามหมวดหมู่ข้อ 13 มาเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย เนื่องจากสินทรัพย์ดังกล่าวได้ถูกบังคับขายตามคำสั่งศาล จากการผัดนัดชำระหนี้เจ้าหนี้ตัวสัญญา - ใช้เงินตามหมวดหมู่ 20 ปัจจุบันอยู่ระหว่างขายทอดตลาดโดยมีบางแปลงมีผู้จองซื้อแล้ว บางแปลงอยู่ระหว่างกรมบังคับคดีประกาศขายและบางแปลงได้เลขกำหนดนัดขายทอดตลาดแล้วแต่ยังขายไม่ได้ ดังนี้

ที่ดิน	จำนวนแปลง	ราคาทุน	ราคาบังคับขาย			ราคาทุนที่สูงกว่าราคาบังคับขาย
			ที่มีการจองซื้อแล้ว	นัดที่ 1 ยังไม่มีผู้ซื้อ	นัดที่ 4 และ ยังไม่มีผู้ซื้อ	
กลุ่ม 1	55	291,466,367.25	-	-	196,543,780.00	(94,922,587.25)
กลุ่ม 2	3	8,263,212.81	6,619,725.00	-	-	(1,643,487.81)
กลุ่ม 3	1	75,013,451.23	-	380,765,000.00	-	-
	59	374,743,031.29	6,619,725.00	380,765,000.00	196,543,780.00	(96,566,075.06)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ที่ดิน 1 แปลง ที่มีผู้ชนะประมูลซื้อสินทรัพย์จากการขายทอดตลาดแต่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ซื้อขายระหว่างกัน เนื่องจาก ผู้ซื้อขอขยายระยะเวลาการจ่ายชำระ และมีผู้ร้องยื่นอุทธรณ์และยื่นคำร้องขอทุเลาการบังคับคดีฉบับลงวันที่ 21 เมษายน 2563 ว่าการขายทอดตลาดไม่ได้ให้ผู้ร้องเข้าถึงการเสนอซื้อ ต่อมาเมื่อวันที่ 23 มิถุนายน 2563 บริษัทได้ยื่นคำแก้อุทธรณ์ และยื่นคำคัดค้านคำร้องขอทุเลา และงดการบังคับคดีต่อศาลในคดีสาขา หมายเลขแดงที่ มข.ถ.5/2563 ปัจจุบันอยู่ระหว่างกระบวนการของศาลอุทธรณ์

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(นายสันติ ปิยะทัต)

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(พลเอกทิวะพร ชะนะพะเนาวิ)

- 27 -

12. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

		หน่วย : บาท		
		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562		
ชื่อบริษัท	ประเภทกิจการ	ทุนเรียก	สัดส่วนเงินลงทุน	วิธีราคาทุน
		ชำระแล้ว	(ร้อยละ)	
บริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	30,000,000.00	99.99	29,999,980.00

13. ที่ดินรอการพัฒนา

	หน่วย : บาท	
	งบการเงินรวม และ	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562
ที่ดินรอการพัฒนา ต้นงวด	267,790,997.62	647,393,835.02
เพิ่มขึ้น	-	340,455.00
ลดลง	-99,598,134.48	-5,200,261.11
โอนจัดประเภทไปเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	-	-374,743,031.29
รวม ราคาทุน	168,192,863.14	267,790,997.62
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม	-41,300,000.00	-41,300,000.00
สุทธิ	126,892,863.14	226,490,997.62

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 บริษัทมีที่ดิน จำนวน 1 แปลง ราคาทุน 54.30 ล้านบาท ต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมที่มีการประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ ด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด จำนวน 41.30 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 บริษัทได้จัดจ้างที่ที่ดินรอพัฒนารวมจำนวน 10 แปลง มูลค่าตามบัญชี 24.65 ล้านบาท เพื่อเป็นหลักทรัพยค้ำประกันการจ่ายชำระหนี้ตัวแลกเงินระยะสั้นบุคคลอื่น หมายเหตุ 23

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(นายสันติ ปิยะทัต)

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(พลเอกทิวะพร ชะนะพะเนาว์)

- 28 -

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ที่ดินรอการพัฒนา จำนวน 59 แปลง มูลค่าตามบัญชี จำนวนเงิน 374.74 ล้านบาท สุทธิจากค่าเผื่อการด้อยค่า จำนวน 368.82 ล้านบาท ที่จ้างเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันหนี้สินผิคนัดชำระ ตามหมายเหตุ 20 และบริษัทได้มีการจัดประเภทที่ดินรอพัฒนาดังกล่าวไปเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย เนื่องจากสินทรัพย์ดังกล่าวถูกบังคับขายตามคำสั่งกรมบังคับคดี ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 11

14. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
	ที่ดินและส่วน	ที่ดินและส่วน	ที่ดินและส่วน	ที่ดินและส่วน
	ปรับปรุงที่ดิน	ปรับปรุงที่ดิน	ปรับปรุงที่ดิน	ปรับปรุงที่ดิน
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	137,131,136.95	220,337,432.84	137,131,136.95	220,337,432.84
เพิ่มขึ้นจากการรับโอน	-	8,320.04	-	8,320.04
จำหน่าย	-	(83,214,615.93)	-	(83,214,615.93)
รวมราคาทุน	137,131,136.95	137,131,136.95	137,131,136.95	137,131,136.95
(หัก) ค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม	(61,500,000.00)	(61,500,000.00)	(61,500,000.00)	(61,500,000.00)
มูลค่าตามบัญชี	75,631,136.95	75,631,136.95	75,631,136.95	75,631,136.95
มูลค่ายุติธรรม	84,727,000.00	90,048,000.00	84,727,000.00	90,048,000.00

14.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 บริษัทได้จัดจ้างอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน มูลค่าตามบัญชี 75.63 ล้านบาท เพื่อเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันหนี้สินตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้ ตามหมายเหตุ 21

14.2 ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยได้จำหน่ายที่ดินจำนวน 4 แปลง ตั้งอยู่ที่ตำบลแพรกษาใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ เนื้อที่รวม 24 ไร่ 2 งาน 97.9 ตารางวา มูลค่า 145 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ : 138.06 ล้านบาท) และมีค่าใช้จ่าย ได้แก่ ค่าธรรมเนียมการโอน ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่านายหน้ารวมจำนวนเงิน 21.25 ล้านบาท คงเหลือกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 40.74 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ 34.82 ล้านบาท)

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(นายสันติ ปิยะทัต)

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(พลเอกทิวะพร ชะนะพะนาวี)

15. ส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม					รวม
	ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	ยานพาหนะ	เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน	คอมพิวเตอร์	งานระหว่างทำ	
ราคาทุน :						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	1,685,441.90	21,704,139.44	7,761,242.07	3,579,559.94	-	34,730,383.35
เพิ่มขึ้น	170,350.00	13,200.00	273,108.60	466,143.42	-	922,802.02
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-890,745.00	-1,016,880.47	-773,753.59	-	-2,681,379.06
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	1,855,791.90	20,826,594.44	7,017,470.20	3,271,949.77	-	32,971,806.31
เพิ่มขึ้น	1,445,351.01	759,700.00	698,775.32	261,226.35	1,524,251.01	4,689,303.69
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-500,743.00	-	-	-	-500,743.00
โอนออกเป็นสินทรัพย์	-	-	-	-	-1,445,351.01	-1,445,351.01
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	3,301,142.91	21,085,551.44	7,716,245.52	3,533,176.12	78,900.00	35,715,015.99
ค่าเสื่อมราคาสะสม						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	-589,454.37	-16,808,327.37	-5,807,779.93	-2,894,614.86	-	-26,100,176.53
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-345,511.45	-2,511,824.93	-723,106.97	-399,317.54	-	-3,979,760.89
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	0.00	890,737.00	994,590.26	772,178.32	-	2,657,505.58
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	-934,965.82	-18,429,415.30	-5,536,296.64	-2,521,754.08	-	-27,422,431.84
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-377,481.21	-1,888,556.65	-631,289.51	-417,332.83	-	-3,314,660.20
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	227,185.79	-	-	-	227,185.79
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	-1,312,447.03	-20,090,786.16	-6,167,586.15	-2,939,086.91	-	-30,509,906.25
มูลค่าสุทธิทางบัญชี						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	1,988,695.88	994,765.28	1,548,659.37	594,089.21	78,900.00	5,205,109.74
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	920,826.08	2,397,179.14	1,481,173.56	750,195.69	-	5,549,374.47
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563						3,314,660.20
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562						3,979,760.89

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 บริษัทมีสินทรัพย์ถาวรซึ่งหักค่าเสื่อมราคาทั้งจำนวนแล้วที่ยังใช้งานอยู่จำนวน 22.03 ล้านบาท และจำนวน 13.93 ล้านบาท ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมียานพาหนะภายใต้สัญญาเช่า มูลค่าสุทธิทางบัญชี จำนวน 0.12 ล้านบาท

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(นายสันติ ปิยะทัต)

(พลเอกทิวะพร ชะนะพะเนาวิ)

ส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์ (ต่อ)

หน่วย : บาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					รวม
	ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	ยานพาหนะ	เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน	คอมพิวเตอร์	งานระหว่างทำ	
ราคาทุน :						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	1,685,441.90	21,203,396.44	7,761,242.07	3,579,559.94	-	34,229,640.35
เพิ่มขึ้น	170,350.00	13,200.00	273,108.60	466,143.42	-	922,802.02
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-890,745.00	-1,016,880.47	-773,753.59	-	-2,681,379.06
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	1,855,791.90	20,325,851.44	7,017,470.20	3,271,949.77	-	32,471,063.31
เพิ่มขึ้น	1,445,351.01	759,700.00	698,775.32	261,226.35	1,524,251.01	4,689,303.69
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	-	-	-	-
โอนออกเป็นสินทรัพย์	-	-	-	-	-1,445,351.01	-1,445,351.01
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	3,301,142.91	21,085,551.44	7,716,245.52	3,533,176.12	78,900.00	35,715,015.99
ค่าเสื่อมราคาสะสม						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	-589,454.37	-16,696,929.62	-5,807,779.93	-2,894,614.86	-	-25,988,778.78
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-345,511.45	-2,411,676.71	-723,106.97	-399,317.54	-	-3,879,612.67
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	890,737.00	994,590.26	772,178.32	-	2,657,505.58
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	-934,965.82	-18,217,869.33	-5,536,296.64	-2,521,754.08	-	-27,210,885.87
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-377,481.21	-1,872,916.83	-631,289.51	-417,332.83	-	-3,299,020.38
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	-1,312,447.03	-20,090,786.16	-6,167,586.15	-2,939,086.91	-	-30,509,906.25
มูลค่าสุทธิทางบัญชี						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	1,988,695.88	994,765.28	1,548,659.37	594,089.21	78,900.00	5,205,109.74
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	920,826.08	2,107,982.11	1,481,173.56	750,195.69	-	5,260,177.44
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563						3,299,020.38
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562						3,879,612.67

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 บริษัทมีสินทรัพย์ถาวรซึ่งหักค่าเสื่อมราคาทั้งจำนวนแล้วที่ยังใช้งานอยู่จำนวน 22.03 ล้านบาท

และจำนวน 13.93 ล้านบาท ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมียานพาหนะภายใต้สัญญาเช่า มูลค่าสุทธิทางบัญชี จำนวน 0.12 ล้านบาท

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(นายสันติ ปิยะทัต)

(พลเอกทิวะพร ชะนะพะเนาวิ)

16. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

	หน่วย : บาท
	งบการเงินรวมและ
	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	ค่าลิขสิทธิ์โปรแกรม
ราคาทุน	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	1,272,872.00
เพิ่มขึ้น	399,377.50
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	1,672,249.50
เพิ่มขึ้น	-
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	1,672,249.50
ค่าตัดจำหน่ายสะสม	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	-530,963.50
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	-384,082.41
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	-915,045.91
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	-404,344.65
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	-1,319,390.56
มูลค่าสุทธิทางบัญชี	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	352,858.94
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	757,203.59
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563	404,344.65
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562	384,082.41

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(นายสันติ ปิยะทัต)

(พลเอกทิวะพร ชะนะพะเนาวิ)

- 32 -

17. สินทรัพย์สิทธิการใช้

		หน่วย : บาท
		งบการเงินรวมและ
		งบการเงินเฉพาะกิจการ
	หมายเหตุ	เข้าอาคาร
ราคาทุน		
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562		-
ผลกระทบจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน		
ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	2.4, 2.4.2	10,839,670.05
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563		10,839,670.05
เพิ่มขึ้น		4,328,868.42
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย		-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563		15,168,538.47
ค่าตัดจำหน่ายสะสม		
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562		-
ผลกระทบจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน		
ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563		-
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563		-
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี		-4,802,038.66
ค่าเสื่อมราคาจำหน่าย / ตัดจำหน่าย		-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563		-4,802,038.66
มูลค่าสุทธิทางบัญชี		
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563		10,366,499.81
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562		-
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563		4,802,038.66
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562		-

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ
(นายสันติ ปิยะทัต)

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ
(พลเอกทิวะพร ชะนะพะเนาวิ)

18. ภาษีเงินได้

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ได้แสดงรวมไว้ในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 โดยมีรายละเอียดดังนี้

	หน่วย : บาท	
	งบการเงินรวมและ	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี		
ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าโครงการ	-	483,398.86
สำรองค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคนิติบุคคลหมู่บ้าน	911,565.83	911,565.83
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	711,139.00	711,139.00
รวม	1,622,704.83	2,106,103.69

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทมีรายการผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีผลแตกต่างชั่วคราวส่วนใหญ่เกิดจากค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ และขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ โดยบันทึกไว้เป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้เพียงบางส่วนตามที่บริษัทคาดว่าจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีมาใช้ประโยชน์

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 สรุปได้ดังนี้

	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน :				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	386,356.31	1,572,286.92	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
จากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราวและ				
การกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	483,398.86	4,777,688.90	483,398.86	4,777,688.90
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่				
ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	869,755.17	6,349,975.82	483,398.86	4,777,688.90

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(นายสันติ ปิยะทัต)

(พลเอกทิวะพร ชะนะพะเนาวิ)

- 34 -

รายการกระทบยอดจำนวนเงินระหว่างค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้กับผลคูณของกำไรทางบัญชีกับอัตรากำไรที่ใช้ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 สามารถแสดงได้ดังนี้

	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	-102,235,608.98	-149,357,752.51	-104,015,270.67	-157,138,552.04
อัตรากำไรเงินได้นิติบุคคล (%)	20%	20%	20%	20%
จำนวนภาษีตามอัตรากำไรเงินได้นิติบุคคล	-20,447,121.78	-29,871,550.50	-20,803,054.13	-31,427,710.41
ผลกระทบทางภาษีสำหรับ :				
รายจ่ายอื่นที่เกณฑ์บัญชีต่างจากเกณฑ์ภาษี	162,538.63	384,274.05	162,538.63	377,314.05
รายจ่ายที่ไม่ถือเป็นค่าใช้จ่ายทางภาษี	103,806.95	14,869,221.27	73,382.99	14,860,054.26
รายได้ที่ต้องรับรู้ภาษีเพิ่มเติม	121,813.40	-	121,813.40	-
ขาดทุนทางภาษีปีปัจจุบันที่ไม่ได้รับรู้เป็น				
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	20,998,742.21	21,000,235.20	20,998,742.21	21,000,235.20
จำนวนภาษีของผลขาดทุนที่ยังไม่รับรู้				
เป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	-553,423.10	-4,809,893.10	-553,423.10	-4,809,893.10
โอนกลับสินทรัพย์ทางภาษีที่ไม่ถูกนำมาใช้				
ในปีภาษีที่เกิดขึ้น	483,398.86	4,777,688.90	483,398.86	4,777,688.90
รวมผลกระทบทางภาษี	21,316,876.95	36,221,526.32	21,286,452.99	36,205,399.31
ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ใน				
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	869,755.17	6,349,975.82	483,398.86	4,777,688.90
อัตรากำไรเงินได้ที่แท้จริง (%)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(นายสันติ ปิยะทัต)

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(พลเอกทิวะพร ชะนะพะเนาวิ)

19. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

		หน่วย : บาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2563	2562	2563	2562
เจ้าหนี้ที่เกี่ยวข้องกัน	7.2	318,205.00	318,205.00	318,205.00	3,489,413.00
เจ้าหนี้การค้า		48,219,924.27	33,018,156.42	48,219,924.27	33,018,156.42
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		7,298,397.29	14,998,475.04	7,218,397.29	14,590,269.74
รวม		<u>55,836,526.56</u>	<u>48,334,836.46</u>	<u>55,756,526.56</u>	<u>51,097,839.16</u>

20. หนี้สินผิคนัดชำระ

		หน่วย : บาท	
		งบการเงินรวมและ	
		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2563	2562
ตัวแลกเปลี่ยนระยะสั้นจากสถาบันการเงิน		466,247,260.20	436,497,260.22
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน		-	34,076,331.24
รวม		466,247,260.20	470,573,591.46
(หัก) โอนไปเป็นหนี้สินตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้		-	-34,076,331.24
คงเหลือ หนี้สินผิคนัดชำระ		<u>466,247,260.20</u>	<u>436,497,260.22</u>

เป็นหนี้สินจากการผิคนัดชำระเงินกู้จากสถาบันการเงิน 1 แห่ง โดยในระหว่างงวด มียอดเคลื่อนไหว ดังนี้

	ยกมา	เพิ่มขึ้น	ลดลง	คงเหลือ
เงินต้น	350,000,000.00	-	-	350,000,000.00
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	86,497,260.22	29,749,999.98	-	116,247,260.20
รวม	<u>436,497,260.22</u>	<u>29,749,999.98</u>	<u>-</u>	<u>466,247,260.20</u>

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(นายสันติ ปิยะทัต)

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(พลเอกทิวะพร ชะนะพะเนาวิ)

21. หนี้สินตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้

เป็นเงินกู้ยืมตามสัญญาเงินกู้ ลงวันที่ 13 มีนาคม 2556 จำนวน 2 วงเงิน ที่ครบกำหนดชำระทั้งจำนวนแล้วตั้งแต่วันที่ 13 มีนาคม 2560 ต่อมาเมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2562 บริษัทได้ตกลงทำสัญญาปรับโครงสร้างหนี้กับสถาบันการเงินดังกล่าว โดยมีรายละเอียดของหนี้คงเหลือตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ดังนี้

	รายการเคลื่อนไหว	ยอดคงเหลือ
หนี้เงินต้น ณ วันทำสัญญาปรับโครงสร้างหนี้	103,400,000.00	
หัก จ่ายชำระหนี้เงินต้น	(103,400,000.00)	-
หนี้ดอกเบี้ยค้างจ่าย อัตราคิดนับถึงวันที่ 25 สิงหาคม 2562	34,021,627.00	
หนี้ดอกเบี้ย ตั้งแต่วันที่ 26 สิงหาคม 2562 ถึงวันสิ้นงวด	1,065,857.76	
หัก จ่ายชำระดอกเบี้ย	(11,913,687.14)	23,173,797.62
หนี้คงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563		23,173,797.62
หัก หนี้สินตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		(23,173,797.62)
หนี้สินตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้ที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี		-

หนี้ตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้และรายละเอียดตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้ โดยอ้างถึงหนี้ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 มีดังนี้

เงินกู้ยืม		103,400,000.00
ดอกเบี้ยค้างชำระในอัตราคิดนับ		
วงเงินที่ 1	28,143,422.00	
วงเงินที่ 2	3,093,772.00	31,237,194.00
รวมหนี้สินค้างชำระ		134,637,194.00
หนี้วงเงินหนังสือค้ำประกัน 2 ฉบับ		11,971,010.00
หนี้วงเงิน Fleet Card		7,050.00
รวมภาระหนี้ทั้งสิ้น		146,615,254.00

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

สัญญาปรับโครงสร้างหนี้มีเงื่อนไขที่สำคัญ ดังนี้

1. หนี้ตามหนังสือค้ำประกัน ให้บริษัทคืนหนังสือค้ำประกันและจ่ายชำระค่าธรรมเนียมถึงปัจจุบันแล้วให้ออกฉบับใหม่ในวงเงินที่เป็นปัจจุบัน
2. หนี้เงินกู้ยืม ให้ผ่อนชำระเงินต้นจำนวน 36 งวด คือ งวดที่ 1 - 7 ปลอดชำระเงินต้น, งวดที่ 8 - 19 จ่ายงวดละ 4.10 ล้านบาท, งวดที่ 20 - 35 จ่ายงวดละ 3.20 ล้านบาท ที่เหลือจ่ายชำระในงวดที่ 36
3. ดอกเบี้ยพักแวนเดิมจนถึงวันที่ลงนามในสัญญา จำนวน 10.92 ล้านบาท ให้ชำระให้เสร็จสิ้นในจำนวน 36 งวด โดยงวดที่ 1 - 12 ยังไม่ชำระ, งวดที่ 13 - 35 ชำระงวดละ 10,000 บาท และส่วนที่เหลือชำระทั้งหมดในงวดที่ 36
4. ดอกเบี้ย Late Charge จำนวน 2 ล้านบาท ให้ชำระในวันที่ชำระหนี้เสร็จสิ้น ส่วนที่เหลือให้ตั้งพักไว้ โดยยังไม่ยกหนี้ให้ และรอพิจารณาอีกครั้งเมื่อบริษัทปฏิบัติตามเงื่อนไขการปรับโครงสร้างหนี้ได้ครบถ้วน

โดยระหว่างการผ่อนชำระ ให้บริษัทจ่ายดอกเบี้ยของเงินต้นคงเหลือในอัตราร้อยละ MLR ต่อปี นับตั้งแต่วันที่ 26 สิงหาคม 2562 และให้ชำระดอกเบี้ยต่างหากทุกเดือน

ในระหว่างผ่อนชำระ หากลูกหนี้จะไถ่ถอนหลักประกัน ให้ไถ่ถอนได้โดยชำระหนี้จำนวนไม่ต่ำกว่า 103.42 ล้านบาท โดยให้ชำระดอกเบี้ยพักเดิมก่อน แล้วให้นำเงินส่วนที่เหลือตัดชำระต้นเงินตามลำดับ หากมีภาระหนี้เงินต้นคงเหลือ ให้คิดอัตราดอกเบี้ยตามสัญญา (ร้อยละ MLR ต่อปี) และให้ทยอยผ่อนหนี้เงินต้นที่เหลือภายใน 1 ปี (ชำระหนี้ต้นเงินเสร็จสิ้นเดือนที่ 12 นับจากเดือนที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้) และหนี้ดอกเบี้ย Late Charge จำนวนที่ต้องชำระเดิม 5 ล้านบาท ให้ชำระเพียง 2 ล้านบาท ส่วนที่เหลือ 3 ล้านบาท ให้ไปตั้งพักไว้กับส่วนที่เหลือเดิม โดยยังไม่ยอมยกหนี้ให้ และรอพิจารณาอีกครั้งเมื่อลูกหนี้ปฏิบัติตามเงื่อนไขการปรับโครงสร้างหนี้ครบถ้วนแล้ว

โดยเมื่อวันที่ 16 ตุลาคม 2562 บริษัทได้ไถ่ถอนหลักประกันและโอนขายที่ดินที่เป็นหลักประกัน นำเงินมาชำระหนี้ตามเงื่อนไขดังกล่าวข้างต้น จำนวน 103.42 ล้านบาท แล้ว ดังนั้นหนี้คงเหลืออยู่จะต้องทยอยผ่อนหนี้ที่เหลือภายใน 1 ปีตามเงื่อนไข

เมื่อวันที่ 22 มิถุนายน 2563 ได้มีการทำบันทึกเพิ่มเติมต่อท้ายสัญญาการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ โดยแก้ไขให้ขยายการรับชำระหนี้เงินกู้ออกไปอีก 3 เดือน โดยจากเดิมที่ต้องชำระให้เสร็จสิ้นภายในเดือนตุลาคม 2563 เป็นต้องชำระให้เสร็จสิ้นภายในเดือน ธันวาคม 2563 และบริษัทได้มีการชำระหนี้เงินต้นเสร็จสิ้นแล้วในวันที่ 30 ธันวาคม 2563

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 เงินผู้ค้ำกล่าวข้างต้นค้ำประกันโดยการจดจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 14

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(นายสันติ ปิยะทัต)

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(พลเอกทิวะพร ชะนะพะเนาวิ)

- 39 -

22. หนี้สินตามสัญญาเช่า

รายละเอียดเกี่ยวกับสินทรัพย์ที่เช่าตามสัญญาเช่า มีดังนี้

	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ราคาทุน :				
แสดงอยู่ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์				
- ยานพาหนะ	1,966,029.95	8,886,700.45	1,966,029.95	8,385,957.45
แสดงอยู่ที่สินทรัพย์สิทธิการใช้				
- อาคาร	15,168,538.47	-	15,168,538.47	-
รวมราคาทุน	17,134,568.42	8,886,700.45	17,134,568.42	8,385,957.45
หัก ค่าเสื่อมสะสม	(6,471,975.99)	(6,799,654.46)	(6,471,975.99)	(6,588,108.49)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	10,662,592.43	2,087,045.99	10,662,592.43	1,797,848.96

มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่า และการเคลื่อนไหวสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 แสดงดังนี้

	หน่วย : บาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562		
ผลกระทบจากการนำมามาตรฐานการรายงานทางการเงิน		
ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติ	10,839,670.05	10,839,670.05
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	1,662,752.64	1,598,140.64
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	12,502,422.69	12,437,810.69
เพิ่มขึ้น	4,328,868.42	4,328,868.42
จ่ายชำระ	(5,861,954.46)	(5,797,342.46)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	10,969,336.65	10,969,336.65

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(นายสันติ ปิยะทัต)

(พลเอกทิวะพร ชะนะพะเนาว์)

- 40 -

บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายค่าเช่าขั้นต่ำตามสัญญาเช่า ดังนี้

	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ภายใน 1 ปี	4,636,084.68	1,663,860.08	4,636,084.68	1,599,248.08
เกินกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	6,895,455.84	240,428.52	6,895,455.84	240,428.52
รวม	11,531,540.52	1,904,288.60	11,531,540.52	1,839,676.60
หัก ดอกเบี้ยจ่ายรอตัดบัญชี	-562,203.87	-241,535.96	-562,203.87	-241,535.96
มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตามสัญญาเช่า	10,969,336.65	1,662,752.64	10,969,336.65	1,598,140.64
หนี้สินตามสัญญาเช่าการไม่รวมดอกเบี้ยจ่ายในอนาคต มีดังนี้				
มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตามสัญญาเช่า	10,969,336.65	1,662,752.64	10,969,336.65	1,598,140.64
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	-6,546,123.99	-1,450,599.59	-6,546,123.99	-1,385,987.59
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินสุทธิ	4,423,212.66	212,153.05	4,423,212.66	212,153.05

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่รับรู้ในรายการต่อไปนี้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

	หน่วย : บาท
	งบการเงินรวม
	และงบการเงิน
	เฉพาะกิจการ
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้	4,629,511.29
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่แสดงอยู่ใน - ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	362,151.61
ดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า	792,314.54
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ	936,957.89

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ
(นายสันติ ปิยะทัต)

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ
(พลเอกทิวะพร ชะนะพะเนาวิ)

- 41 -

23. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น

	หน่วย : บาท	
	งบการเงินรวมและ	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	39,593,049.77	53,300,000.00
ผู้เพิ่ม	-	-
จ่ายคืน	-11,943,171.69	-13,706,950.23
ยอดคงเหลือ ปลายงวด	27,649,878.08	39,593,049.77
บวก ดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	13,380.22
หัก ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า	-49,691.45	-58,027.26
รวม	27,600,186.63	39,548,402.73

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่นในรูปแบบตั๋วแลกเงิน ระยะเวลา 3 เดือน อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.00 - 12.00 ต่อปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 บริษัทได้จดทะเบียนจ้างองคมนตรีทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและที่ดินรอกการพัฒนา มูลค่าตามบัญชี จำนวน 74.93 ล้านบาท และ 72.04 ล้านบาท ตามลำดับ เพื่อค้ำประกันหนี้ตั๋วแลกเงินระยะสั้นบุคคลอื่นจำนวนเงินรวม 27.65 ล้านบาท และ 39.59 ล้านบาท ตามลำดับ

เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2561 บริษัทถูกเจ้าหนี้รายหนึ่งฟ้องร้องในคดีหมายเลขดำที่ ผบ . 5037/2561 เกี่ยวกับความผิดฐานผิดสัญญาตั๋วแลกเงินเรียกค่าเสียหายและจ้างอง จำนวนมูลหนี้ 20.44 ล้านบาท ต่อมาเมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2562 ศาลมีคำพิพากษาตามสัญญาประนีประนอมยอมความ ให้ชำระหนี้เสร็จสิ้นภายใน 24 งวด เริ่มงวดแรกในวันที่ 1 สิงหาคม 2562 และคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 6 ต่อปี ปัจจุบันอยู่ระหว่างปฏิบัติตามสัญญาประนีประนอมยอมความ

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(นายสันติ ปิยะทัต)

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(พลเอกทิวะพร ชะนะพะเนาวิ)

24. ประมวลการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าปัจจุบันของประมวลการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีดังต่อไปนี้

	หน่วย : บาท	
	งบการเงินรวมและ	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562
ประมวลการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน		
ณ วันที่ 1 มกราคม	8,149,747.00	4,284,267.00
ส่วนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน		
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	2,387,018.00	1,779,388.00
ต้นทุนบริการในอดีต	-	1,013,412.00
ต้นทุนดอกเบี้ย	149,268.00	113,117.00
จ่ายจริงในปี	-1,323,790.00	-
ผล(กำไร)ขาดทุนจากการประมวลการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	300,330.00	959,563.00
ประมวลการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	<u>9,662,573.00</u>	<u>8,149,747.00</u>

ค่าใช้จ่ายที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 แสดงรวมในรายการดังต่อไปนี้

	หน่วย : บาท	
	งบการเงินรวมและ	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562
ต้นทุนขาย	178,694.00	145,020.00
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	-89,441.00	125,724.00
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,123,243.00	2,635,173.00

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(นายสันติ ปิยะทัต)

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(พลเอกทิวะพร ชะนะพะเนาวิ)

ผล(กำไร)ขาดทุนจากการประมาณการนักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:

	หน่วย : บาท	
	งบการเงินรวมและ	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562
สมมติฐานทางการเงิน	300,330.00	959,563.00
	<u>300,330.00</u>	<u>959,563.00</u>

ข้อสมมติฐานหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ใช้ในการคำนวณผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีดังนี้

	งบการเงินรวมและ	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562
	ร้อยละ	ร้อยละ
อัตราคิดลด	1.71	1.61
อัตราการขึ้นเงินเดือน	6.00	6.00
อัตราการลาออก	0 – 25	0 – 25

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

การเปลี่ยนแปลงในแต่ละข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่อาจเป็นไปได้ อย่างสมเหตุสมผล ณ วันที่รายงาน โดยถือว่าข้อสมมติฐานอื่นๆ คงที่ จะมีผลกระทบต่อภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เป็นจำนวนเงินดังต่อไปนี้

	หน่วย : บาท	
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562
อัตราคิดลด เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5	-524,937.00	(288,241.00)
อัตราคิดลด ลดลงร้อยละ 0.5	563,951.00	309,495.00
อัตราเงินเดือน เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5	515,848.00	303,950.00
อัตราเงินเดือน ลดลงร้อยละ 0.5	-485,291.00	(285,569.00)
อัตราการหมุนเวียน เพิ่มขึ้นร้อยละ 10	-374,479.00	(196,070.00)
อัตราการหมุนเวียน ลดลงร้อยละ 10	405,095.00	210,446.00

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(นายสันติ ปิยะทัต)

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(พลเอกทิวะพร ชะนะพะเนาว์)

- 44 -

25. สำรองตามกฎหมาย

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

26. ทุนเรือนหุ้น

26.1 ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2563 เมื่อวันที่ 6 พฤศจิกายน 2563 ได้พิจารณาอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 225.00 ล้านบาท (จาก 1,100.00 ล้านบาท เป็น 875.00 ล้านบาท) โดยการตัดหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้จำหน่ายออกจำนวน 225.00 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท บริษัทจดทะเบียนแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิแล้ว เมื่อวันที่ 23 พฤศจิกายน 2563

26.2 ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2563 เมื่อวันที่ 6 พฤศจิกายน 2563 ได้พิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 1,425.00 ล้านบาท (จาก 875.00 ล้านบาท เป็น 2,300.00 ล้านบาท) มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท โดยการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนไม่เกิน 875.00 ล้านหุ้น เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น ในอัตราส่วน 1 หุ้นสามัญเดิมต่อ 1 หุ้นสามัญเพิ่มทุน ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.10 บาท และการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 550.00 ล้านหุ้น เสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.20 บาท บริษัทจดทะเบียนแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิแล้ว เมื่อวันที่ 25 พฤศจิกายน 2563 ปัจจุบันภายหลังจากวันที่งบการเงินได้มีการรับเงินจองค่าซื้อหุ้นสามัญแล้วตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 34

27. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

ค่าใช้จ่ายตามลักษณะที่สำคัญ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนโครงการพัฒนา				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	137,964,021.56	87,756,330.07	137,964,021.56	87,756,330.07
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	-26,496,998.08	101,279,603.01	-26,496,998.08	101,279,603.01
ขาดทุนจากการลดมูลค่าต้นทุนโครงการพัฒนา				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	-3,434,738.07	-27,048,610.21	-3,434,738.07	-27,048,610.21
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	45,802,709.45	43,278,842.63	45,802,709.45	43,278,842.63
ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย	18,996,952.06	33,572,423.07	18,996,952.06	33,572,423.07
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมโอน	6,194,155.41	8,522,141.94	6,194,155.41	8,522,141.94
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	8,521,043.51	4,363,843.30	8,505,403.69	4,263,695.08
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-798,922.53	82,639.46	-798,922.53	82,639.46

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ
(นายสันติ ปิยะทัต)

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ
(พลเอกทิวะพร ชะนะพะนาวี)

28. การจ่ายค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

- ค่าตอบแทนกรรมการ

ตามรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 เมื่อวันที่ 6 พฤศจิกายน 2563 กำหนดจ่ายค่าตอบแทนกรรมการบริษัท ประจำปี 2563 จำนวน 3.50 ล้านบาท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 บริษัทและบริษัทย่อยจ่ายค่าตอบแทนกรรมการจำนวน 2.71 ล้านบาท และ 2.52 ล้านบาท ตามลำดับ

- ค่าตอบแทนผู้บริหาร

ค่าตอบแทนกรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารสี่รายแรก รองจากประธานเจ้าหน้าที่บริหารลงมาและผู้บริหารในระดับเทียบเท่ารายที่สี่ทุกราย ประกอบด้วย เงินเดือน ค่าที่ปรึกษา โบนัส เบี้ยประชุม บำเหน็จ ค่าเช่ารถ ค่าน้ำมัน และค่าโทรศัพท์

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

	หน่วย : บาท	
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562
ผลประโยชน์ระยะสั้น	17,001,590.00	16,327,850.00
ผลประโยชน์ระยะยาวอื่น	2,117,444.56	2,626,118.17
รวม	19,119,034.56	18,953,968.17

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(นายสันติ ปิยะทัต)

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(พลเอกทิวะพร ชะนะพะเนาวิ)

29. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 โดยบริษัทและพนักงานจะจ่ายสมทบกองทุนเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 3 ของเงินเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้บริหารโดยบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และจะจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อพนักงานนั้นออกจากงานตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 บริษัทได้จ่ายเงินสมทบกองทุน เป็นจำนวนเงิน 0.93 ล้านบาทและ 0.68 ล้านบาท ตามลำดับ

30. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

บริษัทดำเนินงานในส่วนงานธุรกิจเดียว คือ ธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และดำเนินธุรกิจในส่วนงานทางภูมิศาสตร์เดียวในประเทศไทย ดังนั้น รายได้ กำไรและสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงในงบการเงินจึงเกี่ยวข้องกับส่วนงานธุรกิจและส่วนงานทางภูมิศาสตร์ตามที่กล่าวไว้

31. เครื่องมือทางการเงิน

31.1 วัตถุประสงค์ในการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

ฝ่ายบริหารเงินของกลุ่มบริษัทได้ติดตามและจัดการความเสี่ยงทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทผ่านรายงานความเสี่ยงภายใน ซึ่งจะวิเคราะห์ความเสี่ยงตามระดับและขนาดของความเสี่ยง ความเสี่ยงเหล่านี้รวมถึงความเสี่ยงด้านตลาด (ตลอดจนความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย) ความเสี่ยงด้านเครดิต และความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

31.2 ความเสี่ยงด้านตลาด

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยนี้เกิดขึ้นจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยในตลาดในอนาคต ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อ การดำเนินงานและกระแสเงินสดของกลุ่มบริษัท แต่อย่างไรก็ตาม เนื่องจากบริษัทไม่มีสินทรัพย์ ซึ่งมีดอกเบี้ยเป็นสาระสำคัญรวมถึงมีเงินกู้ยืมเป็นอัตราดอกเบี้ยคงที่เป็นส่วนใหญ่ ดังนั้น บริษัทจึงไม่มีความเสี่ยงจากค่าผันผวนของอัตราดอกเบี้ยดังกล่าว

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(นายสันติ ปิยะทัต)

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(พลเอกทิวะพร ชะนะพะนาวี)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีสาระสำคัญ สามารถจัดประเภทอัตราดอกเบี้ยและสามารถแยกตามวันที่ ครอบคลุมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน ดังนี้

	งบการเงินรวม (ล้านบาท)					อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ยลอยตัว	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม	
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ปี ถึง 5 ปี				
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	18.96	-	-	0.38	19.34	0.25 - 0.50
เงินฝากประจำที่คิดภาระค่าประกัน	34.97	-	-	-	34.97	0.50
รวม	53.93	-	-	0.38	54.31	
หนี้สินทางการเงิน						
หนี้สินคืนค้ำชำระ	466.25	-	-	-	466.25	8.50
หนี้สินตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้	-	-	-	23.17	23.17	5.25
หนี้สินตามสัญญาเช่า	6.54	4.42	-	-	10.96	5.25 - 5.775
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	27.60	0.00	-	-	27.60	5.00 - 12.00
รวม	500.39	4.42	-	23.17	527.98	

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (ล้านบาท)					อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ยลอยตัว	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม	
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ปี ถึง 5 ปี				
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	18.58	-	-	0.38	18.96	0.25 - 0.50
เงินฝากประจำที่คิดภาระค่าประกัน	34.97	-	-	-	34.97	0.50
รวม	53.55	-	-	0.38	53.93	
หนี้สินทางการเงิน						
หนี้สินคืนค้ำชำระ	466.25	-	-	-	466.25	8.50
หนี้สินตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้	-	-	-	23.17	23.17	5.25
หนี้สินตามสัญญาเช่า	6.54	4.42	-	-	10.96	5.25 - 5.775
เงินกู้ยืมและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากบริษัทย่อย	87.00	-	-	6.68	93.68	0.49 - 3.00
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	27.60	-	-	-	27.60	5.00 - 12.00
รวม	587.39	4.42	-	29.85	621.66	

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(นายสันติ ปิยะทัต)

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(พลเอกทิวะพร ชะนะพะเนาวิ)

31.3 ความเสี่ยงด้านเครดิต

กลุ่มบริษัทที่มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่ลูกค้าหรือคู่สัญญาไม่สามารถชำระหนี้แก่กลุ่มบริษัทตามเงื่อนไขที่ตกลงไว้เมื่อครบกำหนด ซึ่งปัจจุบันกลุ่มบริษัทมีนโยบายที่กำหนดไว้เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากการให้สินเชื่อ โดยการไม่โอนกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์ที่ขายให้กับลูกค้าจนกว่าจะได้รับชำระมูลค่าตามสัญญาทั้งหมด

กลุ่มบริษัทไม่มีการกระจุกตัวอย่างมีนัยสำคัญของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีลูกค้าจำนวนมาก รายได้ส่วนใหญ่เป็นรายได้ที่รับเป็นเงินสด โดยรายการที่เกี่ยวข้องกับเงินสดหรือเทียบเท่าเงินสด กลุ่มบริษัทได้เลือกที่จะทำรายการกับสถาบันการเงินที่มีคุณภาพและมีความน่าเชื่อถือสูง

31.4 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัทมีการควบคุมความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องโดยการรักษาเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดให้เพียงพอต่อการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท และเพื่อลดผลกระทบจากความผันผวนของกระแสเงินสดที่ลดลง บริษัทมีแผนการแก้ไขโดยการเพิ่มทุนจดทะเบียน

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของหนี้สินทางการเงินของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ซึ่งพิจารณาจากกระแสเงินสดตามสัญญาที่ยังไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน สามารถแสดงได้ดังนี้

	งบการเงินรวม (ล้านบาท)		
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ปี ถึง 5 ปี	รวม
หนี้สินทางการเงิน			
หนี้สินคิดนัดชำระ	466.25	-	466.25
หนี้สินตามสัญญาปรับ โครงสร้างหนี้	23.17	-	23.17
หนี้สินตามสัญญาเช่า	6.54	4.42	10.96
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	27.60	-	27.60
รวม	523.56	4.42	527.98

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (ล้านบาท)		
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ปี ถึง 5 ปี	รวม
หนี้สินทางการเงิน			
หนี้สินคิดนัดชำระ	466.25	-	466.25
หนี้สินตามสัญญาปรับ โครงสร้างหนี้	23.17	-	23.17
หนี้สินตามสัญญาเช่า	6.54	4.42	10.96
เงินกู้ยืมและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากบริษัทย่อย	93.68	-	93.68
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	27.60	-	27.60
รวม	617.24	4.42	621.66

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ
(นายสันติ ปิยะทัต)

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ
(พลเอกทิวะพร ชะนะพะนาวี)

31.5 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

มูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และวันที่ 1 มกราคม 2563 มีดังต่อไปนี้

	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563			
	มูลค่าตามบัญชี			มูลค่ายุติธรรม
	มูลค่ายุติธรรมผ่าน กำไรหรือขาดทุน	ราคาทุน ตัดจำหน่าย	รวม	
สินทรัพย์ทางการเงิน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	19,344,334.57	19,344,334.57	19,344,334.57
เงินฝากธนาคารที่มีระยะค้ำประกัน	-	34,973,177.31	34,973,177.31	34,973,177.31
รวมสินทรัพย์ทางการเงิน	-	54,317,511.88	54,317,511.88	54,317,511.88
หนี้สินทางการเงิน				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	55,836,526.56	55,836,526.56	55,836,526.56
หนี้สินคิณฑ์ชำระ	-	466,247,260.20	466,247,260.20	466,247,260.20
หนี้สินปรับโครงสร้างหนี้และหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	-	29,719,921.61	29,719,921.61	29,719,921.61
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	-	27,600,186.63	27,600,186.63	27,600,186.63
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	4,423,212.66	4,423,212.66	4,423,212.66
รวมหนี้สินทางการเงิน	-	583,827,107.66	583,827,107.66	583,827,107.66

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(นายสันติ ปิยะทัต)

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(พลเอกทิวะพร ชะนะพะเนาว์)

หน่วย : บาท				
งบการเงินรวม ณ วันที่ 1 มกราคม 2563				
		มูลค่าตามบัญชี		มูลค่าสุทธิ
		ราคาทุน	รวม	
		กำไรหรือขาดทุน		
สินทรัพย์ทางการเงิน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	27,393,919.83	27,393,919.83	27,393,919.83
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	-	47,974,731.40	47,974,731.40	47,974,731.40
รวมสินทรัพย์ทางการเงิน	-	75,368,651.23	75,368,651.23	75,368,651.23
หนี้สินทางการเงิน				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	48,334,836.46	48,334,836.46	48,334,836.46
หนี้สินค้ำประกัน	-	436,497,260.22	436,497,260.22	436,497,260.22
หนี้สินปรับโครงสร้างหนี้และหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	-	35,526,930.83	35,526,930.83	35,526,930.83
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	-	39,548,402.73	39,548,402.73	39,548,402.73
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	212,153.05	212,153.05	212,153.05
รวมหนี้สินทางการเงิน	-	560,119,583.29	560,119,583.29	560,119,583.29

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(นายสันติ ปิยะทัต)

(พลเอกทิวะพร ชะนะพะเนาวิ)

- 51 -

	หน่วย : บาท			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563			
	มูลค่าตามบัญชี			มูลค่าสุทธิ
	มูลค่าสุทธิผ่าน	ราคาทุน	รวม	
	กำไรหรือขาดทุน	ตัดจำหน่าย		
สินทรัพย์ทางการเงิน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	18,958,659.43	18,958,659.43	18,958,659.43
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	-	34,973,177.31	34,973,177.31	34,973,177.31
รวมสินทรัพย์ทางการเงิน	-	53,931,836.74	53,931,836.74	53,931,836.74
หนี้สินทางการเงิน				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	55,756,526.56	55,756,526.56	55,756,526.56
หนี้สินมั่นคงชำระ	-	466,247,260.20	466,247,260.20	466,247,260.20
หนี้สินปรับโครงสร้างหนี้และหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	-	29,719,921.61	29,719,921.61	29,719,921.61
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	-	27,600,186.63	27,600,186.63	27,600,186.63
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	4,423,212.66	4,423,212.66	4,423,212.66
รวมหนี้สินทางการเงิน	-	583,747,107.66	583,747,107.66	583,747,107.66

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(นายสันติ ปิยะทัต)

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(พลเอกทิวะพร ชะนะพะเนาวิ)

- 52 -

	หน่วย : บาท			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563			
	มูลค่าตามบัญชี		มูลค่าสุทธิ	
	ราคาทุน	รวม	มูลค่าสุทธิ	รวม
	กำไรหรือขาดทุน	ตัดจำหน่าย		
สินทรัพย์ทางการเงิน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	17,447,431.61	17,447,431.61	17,447,431.61
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	-	47,974,731.40	47,974,731.40	47,974,731.40
รวมสินทรัพย์ทางการเงิน	-	65,422,163.01	65,422,163.01	65,422,163.01
หนี้สินทางการเงิน				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	51,097,839.16	51,097,839.16	51,097,839.16
หนี้สินค้ำประกัน	-	436,497,260.22	436,497,260.22	436,497,260.22
หนี้สินปรับโครงสร้างหนี้และหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	-	35,462,318.83	35,462,318.83	35,462,318.83
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	-	39,548,402.73	39,548,402.73	39,548,402.73
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	212,153.05	212,153.05	212,153.05
รวมหนี้สินทางการเงิน	-	562,817,973.99	562,817,973.99	562,817,973.99

31.6 การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ของกลุ่มบริษัทในการบริหารทุนนั้นเพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของกลุ่มบริษัทเพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นและเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่น และเพื่อดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อลดต้นทุนของเงินทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัท มีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม (เท่า)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (เท่า)	
	2563	2562	2563	2562
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน	3.23	2.04	5.46	2.92

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(นายสันติ ปิยะทัต)

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(พลเอกทิวะพร ชะนะพะเนาวิ)

32. ภาวะผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

32.1 สัญญาร่วมทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 บริษัทมีภาวะผูกพันจากการเข้าทำสัญญาร่วมทุนกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน 3 แห่ง เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีกำหนดระยะเวลา 5 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2547, 1 มีนาคม 2548, 1 สิงหาคม 2549 และ 23 กุมภาพันธ์ 2549 ตามลำดับ และมีการต่อสัญญาเรื่อยๆ ตามสัญญาร่วมทุนดังกล่าว ได้กำหนดให้บริษัทที่เกี่ยวข้องกันเป็นผู้จัดหาที่ดินให้กับโครงการ ส่วนบริษัทเป็นผู้ดำเนินการพัฒนาและบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์ และเมื่อสัญญาสิ้นสุดลง บริษัทจะต้องรับซื้อที่ดินที่เหลือของโครงการทั้งหมด โดยในปัจจุบัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทได้มีการขอสัญญาในข้อกำหนดเรื่องซื้อที่ดินครบแล้ว แต่อย่างไรก็ตาม โครงการดังกล่าวก็ยังไม่ได้มีการจัดตั้งนิติบุคคล บ้านขาย ดังนั้นบริษัทจึงยังมีภาวะผูกพันในการรับผิดชอบงานส่วนกลาง ว่าต้องมีความพร้อมในการส่งมอบให้นิติบุคคลหมู่บ้าน จัดสรรตามโครงการของสัญญาร่วมทุนดังกล่าว

32.2 ภาวะผูกพันเกี่ยวกับสัญญาบริการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีภาวะผูกพันตามสัญญาบริการที่ปรึกษา ซึ่งบริษัทมีภาวะผูกพันในการจ่ายตามสัญญา ดังกล่าวเป็นจำนวนเงิน 1.54 ล้านบาท

32.3 หนี้สินค้ำประกันธนาคาร

วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 บริษัทมีหนี้สินค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารในนามบริษัท ซึ่งค้ำประกันโดยเงินฝากประจำที่มีภาวะค้ำประกัน ดังนี้

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินรวมและ	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562
หนังสือค้ำประกันเพื่อค้ำประกันการสร้างระบบสาธารณูปโภค	32.79	43.35
หนังสือค้ำประกันเพื่อค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า	0.20	0.20
รวม	32.99	43.55

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(นายสันติ ปิยะทัต)

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(พลเอกทิวะพร ชนะพะเนาว์)

33. คดีความฟ้องร้อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีคดีความฟ้องร้อง ดังนี้

33.1 คดีหมายเลขคำที่ 1008/2547 บริษัทถูกฟ้องในคดีแพ่ง ฐานความคิดเกี่ยวกับเพิกถอนการจดทะเบียนซื้อขายห้องชุดและคิดตามเอาทรัพย์สิน โดยบริษัทแห่งหนึ่ง ทนทรัพย์จำนวนเงิน 16.48 ล้านบาท ต่อมาเมื่อวันที่ 20 เมษายน 2559 ศาลอุทธรณ์พิพากษายืนตามศาลชั้นต้น (พิพากษาวันที่ 17 ธันวาคม 2557) โดยพิพากษาให้เพิกถอนนิติกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด คืนแก่ผู้ฟ้อง

เมื่อวันที่ 27 มกราคม 2563 เจ้าพนักงานที่ดินฯ ได้ดำเนินการปฏิบัติตามคำพิพากษาของศาล โดยการเพิกถอนนิติกรรมดังกล่าวเรียบร้อยแล้ว และได้มีการออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั้งสองห้องดังกล่าวให้แก่โจทก์ที่หนึ่งเสร็จสิ้นแล้ว

33.2 คดีหมายเลขคำที่ ผบ. 3116/2558 บริษัทถูกฟ้องให้ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางของห้องชุดตามข้อ 1) ให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดแห่งหนึ่ง ทนทรัพย์จำนวนเงิน 4.44 ล้านบาท โดยเมื่อวันที่ 27 เมษายน 2559 ศาลชั้นต้นได้มีคำพิพากษาให้บริษัทจ่ายชำระค่าส่วนกลางจำนวนเงิน 1.30 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 ต่อปีของเงินต้น จำนวน 1.21 ล้านบาท นับถัดจากวันฟ้อง (วันที่ 24 มีนาคม 2558) เป็นต้นไป จนกว่าจะชำระเสร็จ

ต่อมาเมื่อวันที่ 24 มกราคม 2560 ศาลอุทธรณ์ได้มีคำพิพากษายืนตามศาลชั้นต้นให้บริษัทจ่ายชำระค่าส่วนกลาง จำนวนเงินรวม 1.30 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 ต่อปี จากเงินต้นจำนวนเงิน 1.21 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ ได้ยื่นฎีกาต่อศาลบริษัทจึงไม่ได้ประมาณการหนี้สินไว้ในงบการเงินเนื่องจากเป็นคดีที่เกี่ยวข้องกับข้อ 33.1 โดยผลของคดีดังกล่าว บริษัทต้องโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ผู้ฟ้อง ซึ่งได้โอนกรรมสิทธิ์คืนแก่ผู้ฟ้องแล้วในวันที่ 27 มกราคม 2563

เมื่อวันที่ 20 ตุลาคม 2563 ศาลฎีกามีคำพิพากษากลับ ให้ยกฟ้องโจทก์ เนื่องจากบริษัทไม่ได้อยู่ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในห้องชุดมาตั้งแต่เริ่มแรก ย่อมไม่มีหน้าที่ต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางแก่โจทก์ โจทก์จึงไม่มีสิทธิเรียกค่าใช้จ่ายส่วนกลางจากบริษัทที่ศาลอุทธรณ์พิพากษามานั้นศาลฎีกาไม่เห็นพ้องด้วย ฎีกาของบริษัทฟังขึ้น ดังนั้น บริษัทจึงไม่มีภาระหนี้สินต้องจ่ายชำระค่าส่วนกลางดังกล่าว

33.3 คดีหมายเลขคำที่ มย. 119/2560 คดีหมายเลขแดงที่ มย. 191/2561 ฟ้องในคดีตามตัวเงิน (ตัวแลกเงิน) กองทุนโซลาริสตราสารหนี้ ณ วันที่ฟ้องร้อง วันที่ 16 มิถุนายน 2560 เงินต้นจำนวน 350 ล้านบาท รวมเงินต้นและดอกเบี้ยทั้งสิ้น 366 ล้านบาท ต่อมาเมื่อวันที่ 26 กรกฎาคม 2561 ศาลชั้นต้นได้มีคำพิพากษาให้บริษัทจ่ายชำระเงินต้นรวม 350 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 15 ต่อปี (นับจากวันฟ้อง วันที่ 16 มิถุนายน 2560 จนกว่าจะชำระเสร็จ)

ต่อมาเมื่อวันที่ 25 กันยายน 2562 ศาลอุทธรณ์พิพากษาแก้เป็นว่า ให้บริษัทชำระหนี้ตัวแลกเงินระยะสั้น จำนวน 350.00 ล้านบาท และดอกเบี้ยคิดในอัตราร้อยละ 8.5 ต่อปี ของจำนวนเงินตามตัวแลกเงินดังกล่าวนับแต่วันคิดเป็นต้นไป (วันที่ 11 เมษายน 2560) จนกว่าจะชำระเสร็จสิ้น ค่าชดเชยธรรมเนียมขึ้นอุทธรณ์ให้เป็นพับ นอกจากนี้แก้ไขเป็นไปตามคำพิพากษาศาลชั้นต้น ทั้งนี้ฝ่ายโจทก์และบริษัทยื่นฎีกาคัดค้านคำพิพากษาของศาลอุทธรณ์ต่อศาลฎีกาอีกครั้งหนึ่ง ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างพิจารณาของศาลฎีกา นอกจากนี้โจทก์ได้ดำเนินการบังคับคดี นำเจ้าพนักงานบังคับคดียึดที่ดินของบริษัทประกาศขายทอดตลาด และมีผู้ประมูลซื้อที่ดินบางส่วนแล้ว ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 11

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(นายสันติ ปิยะทัต)

(พลเอกทิวะพร ชะนะพะเนาวิ)

- 55 -

33.4 คดีหมายเลขดำที่ 1927/2547 หมายเลขแดงที่ 1531/2553 ในวันที่ 6 สิงหาคม 2561 บริษัทแห่งหนึ่งเป็นโจทก์ยื่นคำร้องให้บริษัทเข้าเป็นจำเลยร่วมในคดีใช้สิทธิติดตามเอาที่ดินคืน จำนวน 9 โฉนด เนื่องจากบริษัทร่วมกันทุจริตเบียดบังโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินของโจทก์กับบุคคลหนึ่ง ซึ่งเป็นกรรมการของบริษัทในช่วงเวลาปีที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน และเป็นกรรมการบริษัทโจทก์ด้วยเช่นกัน โดยมีทุนทรัพย์ที่ฟ้อง จำนวน 452 ล้านบาท เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2562 ศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้อง เนื่องจากคำฟ้องไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ต่อมาโจทก์ได้ยื่นอุทธรณ์และเมื่อวันที่ 26 พฤษภาคม 2563 บริษัทได้ยื่นคำแก้อุทธรณ์ ซึ่งศาลแพ่งได้มีคำสั่งรับคำแก้อุทธรณ์ของบริษัทแล้ว บัดนี้ คดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์ เมื่อวันที่ 3 ตุลาคม 2563 บริษัทได้รับหมายนัดฟังคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ในวันที่ 26 มกราคม 2564

เมื่อวันที่ 26 มกราคม 2564 ศาลอุทธรณ์ พิพากษายกคำสั่งศาลชั้นต้นที่ให้เพิกถอนกระบวนการพิจารณา และศาลอุทธรณ์สั่งให้ดำเนินกระบวนการพิจารณาพิพากษาใหม่ตามรูปคดีต่อไป และนัดพิจารณาคดีอีกครั้งในวันที่ 24 เมษายน 2564

33.5 คดีหมายเลขดำที่ ผบ.5037/2561 ในวันที่ 1 ตุลาคม 2561 บริษัทถูกเจ้าหน้าที่เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่นรายหนึ่ง ฟ้องร้องเกี่ยวกับความผิดฐานผิดสัญญาตั๋วแลกเงินเรียกค่าเสียหายและจำนอง จำนวนมูลหนี้ 20.44 ล้านบาท ต่อมาเมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2562 ศาลมีคำพิพากษามาตัญญาประนีประนอมยอมความ ให้ชำระหนี้เสร็จสิ้นภายใน 24 งวด เริ่มงวดแรกในวันที่ 1 สิงหาคม 2562 และคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 6 ต่อปี ปัจจุบันบริษัทฯอยู่ระหว่างปฏิบัติตามสัญญาประนีประนอมยอมความ

33.6 คดีหมายเลขดำที่ พ. 422/2563 บริษัทถูกฟ้องเป็นจำเลยที่ 3 ในฐานความผิดที่ต้องร่วมกันรับผิดชอบในการค้ำประกันชำระหนี้ตั๋วแลกเงิน โดยมีจำนวนทุนทรัพย์รวม 116.20 ล้านบาท อ้างว่า จำเลยที่ 1 เป็นบริษัทผู้ออกตั๋วแลกเงิน และจำเลยที่ 2 นำหุ้นสามัญของบริษัท เค.ซี.พีร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) มาค้ำประกันการชำระหนี้ของจำเลยที่ 1 บริษัท (จำเลยที่ 3)

ในฐานะผู้ออกหุ้นสามัญฯ ต้องร่วมรับผิดชอบกับจำเลยที่ 1 และ 2

บริษัท (จำเลยที่ 3) ได้ยื่นคำให้การต่อสู้คดีว่าบริษัทไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกับตั๋วแลกเงินพิพาทตามคำฟ้อง โดยการค้ำประกันรับประกันการใช้เงิน หรือ อ่าวลแต่อย่างใด ฟ้องโจทก์ทั้งห้า เคลือบคลุม ไม่มีอำนาจฟ้อง ขอให้ศาลมีคำพิพากษายกฟ้องโจทก์ คดีนี้ได้สืบพยานโจทก์และพยานจำเลยเสร็จสิ้นแล้ว และนัดฟังคำพิพากษาวันที่ 21 ธันวาคม 2563

วันที่ 21 ธันวาคม 2563 ศาลมีคำพิพากษายกฟ้องจำเลยที่ 3 (บริษัท) ดังนั้น บริษัทจึงไม่มีภาระหนี้สินต้องจ่ายชำระหนี้ตั๋วแลกเงินดังกล่าว

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(นายสันติ ปิยะทัต)

(พลเอกทิวะพร ชะนะพะเนาวิ)

- 56 -

33.7 บริษัทได้ดำเนินการร้องทุกข์ต่ออธิบดีกรมสอบสวนคดีพิเศษ ให้ดำเนินคดีอาญากับอดีตผู้บริหารของบริษัทและผู้เกี่ยวข้องกรณีร่วมกันกระทำความผิดทุจริตชักยอกเงินจากการขายตั๋วแลกเงินและยินยอมให้บันทึกบัญชีไม่ถูกต้อง โดยส่งหนังสือแจ้งร้องทุกข์จำนวน 2 ฉบับ มีรายละเอียดดังนี้

วันที่ หนังสือร้องทุกข์	เรื่องที่ร้องทุกข์	บุคคลที่ถูกร้องให้ดำเนินคดีอาญา
วันที่ 5 มีนาคม 2561	ให้ดำเนินคดีในกรณีที่เมื่อตีตรากรรมการของบริษัทกระทำผิดอาญาด้วยการออกตั๋วสัญญาใช้เงินและเปิดบัญชีเงินฝากธนาคารเพื่อนำเช็คที่ได้จากการออกตั๋วสัญญาใช้เงินฝากเข้าบัญชีเงินฝากธนาคารแล้วถอนเงินจากบัญชีเงินฝากไปให้บุคคลอื่นทั้งที่บุคคลดังกล่าวไม่มีสิทธิตามกฎหมายที่จะได้รับเงินดังกล่าว เป็นการกระทำโดยทุจริตทำให้บริษัทได้รับความเสียหาย สูญเสียเงินฝากจำนวน 394.43 ล้านบาท	1. นายสรราช อินทรอักษร 2. นายกฤติภัทร (ชื่อเดิม กัทรภพ) อิทธิสัญญากร 3. นายเทพทิวา บุตรพรม
วันที่ 11 ตุลาคม 2561	ยื่นเรื่องร้องทุกข์ในเรื่องเดียวกันกับเรื่องของบริษัทได้ยื่นร้องทุกข์ไปแล้วตามหนังสือร้องทุกข์ลงวันที่ 5 มีนาคม 2561 กับบุคคลอื่นเพิ่มเติม โดยมีข้อสงสัยว่าเป็นผู้ให้ความช่วยเหลือในการทำการทุจริตเพิ่มอีก 4 ราย	1. นายธีรสิทธิ์ แสงเงิน 2. นายกิตติสาร มุขดี 3. นางสาวจรรยาฤกษ์ชัย (ชื่อเดิมชนิษฐา) คงคาเรียน 4. นายวิวัฒน์ สุขวราห์

จากหนังสือยื่นร้องทุกข์ 2 ฉบับข้างต้น บริษัทได้รับแจ้งผลการรับเรื่องจากกองคดีการเงินการธนาคารและการฟอกเงิน กรมสอบสวนคดีพิเศษ ว่าได้ดำเนินการรับเรื่องดังกล่าวข้างต้นไว้ดำเนินการสอบสวนเป็นคดีพิเศษที่ 151/2561 แล้วตามหนังสือแจ้งลงวันที่ 15 พฤศจิกายน 2561

เมื่อวันที่ 29 มกราคม 2563 กองคดีการเงินการธนาคารและการฟอกเงินได้มีการส่งหนังสือที่ ยธ .0805/161 ลงับลงวันที่ 24 มกราคม 2563 ตอบกลับมายังบริษัทว่าคดีพิเศษที่ 151/2561 อยู่ระหว่างการสอบสวนของพนักงานสอบสวนพิเศษ กรมสอบสวนคดีพิเศษ

เมื่อวันที่ 10 มิถุนายน 2563 บริษัทได้นำส่งเอกสารและเข้าให้การเพิ่มเติม

ปัจจุบันพนักงานสอบสวน กรมสอบสวนคดีพิเศษ ได้มีการออกหมายเรียกผู้ต้องหาทั้ง 7 คน มารับทราบข้อกล่าวหาปรากฏว่ามีผู้ต้องหาจำนวน 5 ราย ได้รับหมายเรียกผู้ต้องหาและมาให้การต่อพนักงานสอบสวนแล้ว และมีกำหนดนัดส่งตัวไปยังพนักงานอัยการในวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2564 ส่วนผู้ต้องหาอีก 2 ราย คือ 1) นายเทพทิวา บุตรพรม ได้ส่งหมายเรียกผู้ต้องหาจำนวน 2 ครั้ง แต่ไม่มาพบและอยู่ระหว่างการดำเนินการออกหมายจับ ส่วน 2) นายวิวัฒน์ สุขวราห์ ได้มีการส่งหมายเรียกผู้ต้องหา โดยในครั้งแรกนั้น มีการส่งหมายได้กำหนดนัดในวันที่ 30 กันยายน 2563 แต่ผู้ต้องหาไม่มาพบ และได้มีการออกหมายเรียกครั้งที่ 2 แต่ไม่สามารถส่งหมายได้ จึงมีการออกหมายเรียกอีกครั้งตามกฎหมาย โดยมีกำหนดให้ผู้ต้องหามาพบในช่วงเดือนพฤศจิกายน 2563 แต่ผู้ต้องหาไม่มาพบ จึงมีการออกหมายจับแล้ว

วันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2564 พนักงานสอบสวนนำรายงานต่อศาล และส่งสำเนาการสอบสวนให้กับพนักงานอัยการพิเศษ

ฝ่ายคดีเศรษฐกิจและทรัพยากร เพื่อส่งคดีปรากฏผู้มีต้องหาทั้งหมด 6 คน ขาดแต่เฉพาะนายเทพธิดา บุตรพรหม ซึ่งพนักงานสอบสวนจะออกหมายจับต่อไป

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(นายสันติ ปิยะทัต)

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(พลเอกทิวะพร ชะนะพะเนาวิ)

- 57 -

33.8 บริษัทได้ดำเนินการแจ้งความร้องทุกข์ต่อกองบังคับการปราบปราม ตามบันทึกคำร้องต่อกองบังคับการปราบปราม

ลงวันที่ 28 ธันวาคม 2561 ให้ดำเนินการคดีอาญาเพิ่มเติมกับผู้บริหารและอดีตผู้บริหารของบริษัทกับพวก ดังนี้

- คดีความที่ 1 คดีที่อดีตผู้บริหารและผู้เกี่ยวข้องร่วมกันทุจริตในการซื้อที่ดินจำนวน 10 โฉนด และอีก 2 โฉนด รวมเป็น เนื้อที่ดิน จำนวน 48 ไร่ 2 งาน 89 ตารางวา ตำบลสามเรือน อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ในราคา 190.00 ล้านบาท
- คดีความที่ 2 คดีที่อดีตผู้บริหารและผู้เกี่ยวข้องร่วมกันทุจริตในการสมคบกันทำสัญญาเป็นนายหน้าซื้อขายและชักชวนให้บุคคลทำสัญญาซื้อขายที่ดิน โฉนดเลขที่ 281085, 281088 ตำบลแพรกษาใหม่ อำเภอมืองสมุทรปราการ จังหวัด สมุทรปราการ ของบริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทขายให้กับบริษัท เเลจ แอสเซท จำกัด ในราคาซื้อขายจำนวนเงิน 100.00 ล้านบาท โดยมีการทำสัญญาค่านายหน้าในอัตราร้อยละ 5 ของราคาขาย จำนวน 2 สัญญา ซึ่งบริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด ได้รับชำระค่าซื้อขายที่ดินจำนวนเงิน 83.50 ล้านบาท
- ต่อมาได้ถอนคำร้องทุกข์ในคดีนี้เหตุผลเพราะจะต้องติดตามพยานเอกสารที่สำคัญบางประการที่ยังไม่ได้มา แต่บริษัทยังคงสงวนสิทธิ์ที่จะดำเนินคดีตามกฎหมาย ไว้ในชั้นนี้ และหากเมื่อบริษัทได้รับพยานเอกสารเรียบร้อยแล้ว จะดำเนินคดีตามกฎหมายต่อไป ประกอบกับในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบครั้งที่ 3/2563 เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2563 มีมติรับรองให้มีการชะลอการดำเนินคดีไว้ก่อน จนกว่าจะสามารถรวบรวมพยานหลักฐานเพิ่มเติมให้เพียงพอเพื่อจะดำเนินคดีต่อไป
- คดีความที่ 3 คดีที่อดีตผู้บริหารและผู้เกี่ยวข้องร่วมกันทุจริตมีมติรับที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ดิน (น.ส.3 ข) เลขที่ 21, 61, 169, 609, 639, 691, 704 และ 706 ตำบลหนองล่อง อำเภอป่าซาง จังหวัดลำพูน จำนวน 8 แปลง เนื้อที่รวม 120 ไร่ 1 งาน 80 ตารางวา มาใช้ชำระหนี้ ในจำนวนเงิน 61.50 ล้านบาท และวันที่ 14 มีนาคม 2559 บริษัทโดยอดีตผู้บริหารได้จดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครองที่ดินดังกล่าว แต่ปรากฏว่าที่ดินไม่มีตำแหน่งที่ตั้งที่ดินที่บริษัทจะเข้าไปพัฒนาโครงการได้
- คดีความที่ 4 คดีที่อดีตผู้บริหารและผู้เกี่ยวข้องร่วมกันทุจริตในการขายที่ดิน โฉนดเลขที่ 1614 ตำบลบึงคำพร้อย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี ในราคา 26.00 ล้านบาท ในวันโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงดังกล่าว ไม่มีการรับชำระราคาที่ดินครบตามสัญญาซื้อขายที่ดิน แต่บริษัททำการโอนกรรมสิทธิ์ออกไป และอดีตผู้บริหารของบริษัทในฐานะกรรมการผู้มีอำนาจของบริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ได้ทำการซื้อที่ดินแปลงดังกล่าวคืนจากบุคคลภายนอกจำนวน 26.00 ล้านบาท
- คดีความที่ 1, 3 และ 4 อยู่ระหว่างการสอบสวนของกองบังคับการปราบปรามการกระทำความผิดเกี่ยวกับอาชญากรรม

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ
(นายสันติ ปิยะทัต)

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ
(พลเอกทิวะพร ชะนะพะเนาวิ)

- 58 -

34. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

34.1 ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2563 เมื่อวันที่ 6 พฤศจิกายน 2563 ได้อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท และต่อมาในวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2564 บริษัทฯ รับเงินจองซื้อหุ้นสามัญ รวมจำนวนหุ้นที่ขายได้ 582 ล้านหุ้น เป็นเงิน 63.20 ล้านบาท รายละเอียดดังนี้

กลุ่มผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นเสนอขาย	เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้น		
		จำนวน (หุ้น)	ราคาต่อหุ้น	จำนวนเงิน (บาท)
ผู้ถือหุ้นเดิม	875,000,000.00	532,004,839.00	0.10	53,200,483.90
บุคคลในวงจำกัด	550,000,000.00	50,000,000.00	0.20	10,000,000.00
	1,425,000,000.00	582,004,839.00		63,200,483.90

34.2 บริษัทที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ภายหลังจากที่สิ้นสุดการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นและให้แก่บุคคลในวงจำกัด เมื่อวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2564 มีรายละเอียดดังนี้

	ก่อนทำรายการ	หลังทำรายการ
	คิดเป็นร้อยละ	คิดเป็นร้อยละ
นายสันติ ปิยะทัต	1.85	23.38
นายฤทธิภัทร อิทธิสัจญญากร	35.68	21.43

35. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกงบการเงินโดยคณะกรรมการของบริษัท เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2564

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ
(นายสันติ ปิยะทัต)

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ
(พลเอกทิวะพร ชะนะพะเนาวิ)