

บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
รายงาน และ งบการเงินรวม
31 ธันวาคม 2563

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ตามที่ระบุในข้อกำหนดนั้นด้วย ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

ในระหว่างไตรมาสที่ 4 ปี 2563 กลุ่มบริษัทได้ประเมินผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของสินทรัพย์ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 3 จากความไม่แน่นอนของสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 แล้ว ดังนั้น ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทจึงพิจารณายกเลิกการถือปฏิบัติตามแนวปฏิบัติทางการบัญชี เรื่อง มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ที่ประกาศโดยสภาวิชาชีพบัญชี เรื่อง การวัดมูลค่าของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในกรณีที่กลุ่มบริษัทใช้วิธีการอย่างง่าย การค้อยค่าของสินทรัพย์ และการกลับรายการสินทรัพย์ภาษีเงินได้รายการตัดบัญชีจากที่เคยถือปฏิบัติในช่วงไตรมาสที่ 1 ถึง 3 ของปี 2563 อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทยังคงเลือกนำมาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางการบัญชีสำหรับเรื่อง การวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารทุนที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาด มาถือปฏิบัติอยู่ และกลุ่มบริษัทอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบของเรื่องดังกล่าว และจะพิจารณำบันทึกผลกระทบต่องบการเงินภายหลังสิ้นสุดมาตรการผ่อนปรน

นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า ซึ่งมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน มาถือปฏิบัติ

ทั้งนี้ ข้าพเจ้ามิได้แสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขต่อกรณีนี้แต่อย่างใด

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้า ในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้าได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบสำหรับแต่ละเรื่องมีดังต่อไปนี้

การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

เนื่องจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นตัวเลขที่มีสาระสำคัญที่สุดในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและเป็นตัวชี้วัดหลักในแง่ผลการดำเนินงานของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งผู้ใช้งบการเงินให้ความสนใจ ประกอบกับกลุ่มบริษัทมีจำนวนหน่วยโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนมาก ดังนั้น ข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญในการตรวจสอบว่ารายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ได้เกิดขึ้นจริงและรับรู้ด้วยมูลค่าที่ถูกต้อง

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทโดยการ

- ประเมินและทดสอบการควบคุมภายในของระบบสารสนเทศและระบบการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้องกับวงจรรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบ ทำความเข้าใจและเลือกตัวอย่างมาสุ่มทดสอบการปฏิบัติตามการควบคุมที่กลุ่มบริษัทออกแบบไว้ และให้ความสำคัญในการทดสอบเป็นพิเศษโดยการขยายขอบเขตการทดสอบสำหรับการควบคุมภายในที่ตอบสนองต่อความเสี่ยงดังกล่าวข้างต้น
- สุ่มตัวอย่างสัญญาขายเพื่อตรวจสอบการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ว่าเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาขายของกลุ่มบริษัท และสอดคล้องกับนโยบายการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท
- สุ่มตรวจสอบเอกสารประกอบรายการขายที่เกิดขึ้นในระหว่างปีและช่วงใกล้เคียงรอบระยะเวลาบัญชี
- วิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลบัญชีรายได้แบบแยกย่อย (Disaggregated data) เพื่อตรวจสอบความผิดปกติที่อาจเกิดขึ้นของรายการขายจากการขายอสังหาริมทรัพย์ตลอดรอบระยะเวลาบัญชี โดยเฉพาะรายการบัญชีที่ทำผ่านใบสำคัญทั่วไป (Journal voucher)

ค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

การประมาณการมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ตามที่เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 5.7 ต้องอาศัยดุลยพินิจของฝ่ายบริหารค่อนข้างมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่งการประมาณการค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการที่มีข้อบ่งชี้ของการลดลงของมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ ซึ่งขึ้นอยู่กับការวิเคราะห์ในรายละเอียดเกี่ยวกับลักษณะของโครงการการแข่งขันทางการตลาด สภาพเศรษฐกิจและสถานการณ์ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งอาจทำให้เกิดความเสี่ยงเกี่ยวกับมูลค่าของค่าเพื่อการลดลงของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นสินทรัพย์ที่มีมูลค่าสูงสุดในงบแสดงฐานะการเงิน

ข้าพเจ้าได้ประเมินและทดสอบระบบการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้องกับการประเมินค่าเพื่อการลดลงของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบ ทำความเข้าใจและเลือกตัวอย่างมาสุ่มทดสอบการปฏิบัติตามการควบคุมที่กลุ่มบริษัทออกแบบไว้ นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้ประเมินวิธีการและข้อสมมติที่ฝ่ายบริหารใช้ในการพิจารณาค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ดังนี้

- ทำความเข้าใจเกณฑ์ที่ใช้ในการพิจารณาค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงสอบถามความสม่ำเสมอของการใช้เกณฑ์ดังกล่าว และเหตุผลสำหรับการรับรู้ค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- วิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลระยะเวลาการถือครองและการเคลื่อนไหวของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เพื่อระบุถึงโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายที่มีข้อบ่งชี้ว่าการขายโครงการช้ากว่าปกติ รวมทั้งพิจารณาข้อมูลจากแหล่งข้อมูลภายในและภายนอกที่เกี่ยวข้องเพื่อประเมินข้อบ่งชี้การลดลงของมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับสุทธิของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- วิเคราะห์เปรียบเทียบในรายละเอียดสำหรับรายการขายอสังหาริมทรัพย์ภายหลังวันที่ในงบการเงินกับราคาทุนของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แต่ละโครงการ
- ทำความเข้าใจและประเมินวิธีการและข้อสมมติเกี่ยวกับการประมาณการมูลค่าสุทธิที่จะได้รับของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจัดทำโดยฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทหรือรายงานของผู้ประเมินราคาอิสระ

การปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญากู้ยืมเงินจากธนาคารและหนังสือชี้ชวนในการออกหุ้นกู้

การปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญากู้ยืมเงินจากธนาคารและหนังสือชี้ชวนในการออกหุ้นกู้เป็นประเด็นที่สำคัญในการตรวจสอบ เนื่องจากกลุ่มบริษัทมียอดคงเหลือของเงินกู้ยืมจากธนาคารและหุ้นกู้ที่มีสาระสำคัญ เป็นหนี้สินที่มีมูลค่าสูงสุดในงบการเงิน ซึ่งประกอบด้วยสัญญากู้ยืมเงินจำนวนมาก โดยแต่ละสัญญากู้ยืมเงินจากธนาคารและหนังสือชี้ชวนนั้นได้ระบุเงื่อนไขบางประการที่กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตาม เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน เป็นต้น หากกลุ่มบริษัทไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่อการเรียกคืนเงินกู้ดังกล่าวจากผู้ให้กู้ รวมถึงการจัดประเภทจากหนี้สินไม่หมุนเวียนเป็นหนี้สินหมุนเวียน ซึ่งอาจส่งผลต่อการดำเนินงานต่อเนื่องของกลุ่มบริษัทได้

ข้าพเจ้าได้ทำความเข้าใจกระบวนการในการติดตามเงื่อนไขต่างๆ ตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ของฝ่ายบริหาร และตรวจสอบเงื่อนไขต่างๆ ตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้และหนังสือชี้ชวน ทั้งส่วนที่เป็นข้อกำหนดทั่วไปและข้อกำหนดทางการเงิน ซึ่งรวมถึงการดำรงอัตราส่วนทางการเงินว่าเป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้และหนังสือชี้ชวน นอกจากนี้ ยังได้พิจารณาการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินของเงื่อนไขต่างๆ ตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่รวมอยู่ในรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใด ๆ ต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัทตามที่กล่าวข้างต้นแล้ว และหากสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อการคำนวณอย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงที่อาจมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้บริหารจัดทำ

- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้
- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- รวบรวมเอกสารหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการ หรือของกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบ แต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะ หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้

สุมนา พันธุ์พงษ์สานนท์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5872

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 23 กุมภาพันธ์ 2564

บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงฐานะการเงิน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

		(หน่วย: บาท)			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
หมายเหตุ		2563	2562	2563	2562
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	8	3,186,851,905	4,028,299,428	1,990,743,562	2,191,754,295
เงินลงทุนชั่วคราว	9	-	2,287,594,330	-	2,287,594,330
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	7, 10, 14	376,435,373	914,915,997	106,249,209	381,565,798
รายได้ที่ยังไม่เรียกชำระ	7, 14	81,220,342	343,626,169	10,309,377	113,503,296
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่และดอกเบี้ยค้างรับจาก					
กิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	7	2,689,111,274	2,443,867,583	1,640,409,812	1,388,643,350
เงินให้กู้ยืมแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	7	-	148,002,155	3,809,203,915	2,468,529,619
สินค้าคงเหลือ	11	1,142,881	46,209,162	-	-
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	12	19,828,718,362	20,411,004,057	4,013,470,157	4,693,029,961
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	13	9,812,474	32,177,354	102,418	299,011
เงินจ่ายล่วงหน้าค่างานก่อสร้าง	7	98,103,766	421,939,039	1,759,934	2,003,533
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินโครงการและต้นทุนที่เกี่ยวข้อง	7	573,995,606	20,000,000	573,995,606	20,000,000
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	15	194,833,513	-	190,367,808	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	7, 16	224,572,129	304,984,040	245,773,231	289,427,245
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	40	82,156,570	-	81,999,700	-
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		27,346,954,195	31,402,619,314	12,664,384,729	13,836,350,438
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	17	77,129,676	198,288,219	35,819,099	114,318,000
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	18	419,949,583	-	364,534,773	-
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	19	-	-	-	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	20	-	-	10,610,974,072	8,682,544,705
เงินลงทุนในการร่วมค้า	21	9,233,735,747	10,161,001,798	7,347,263,990	8,168,394,116
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	22	-	435,382,254	-	412,542,324
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่และดอกเบี้ยค้างรับจาก					
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	7	4,081,348,620	3,970,173,747	3,107,813,080	2,883,945,117
เงินให้กู้ยืมแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	7	-	-	5,821,687,286	6,023,489,995
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	23	363,452,918	575,845,746	155,986,957	186,489,617
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	24	282,679,026	979,120,185	258,662,397	353,529,967
สินทรัพย์สิทธิการใช้	30	335,954,050	-	296,612,534	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	25	378,020,634	447,165,736	362,254,653	366,884,504
สินทรัพย์ภายใต้เงินได้รอการตัดบัญชี	38	481,084,076	315,530,590	471,071,457	236,836,936
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	7	297,853,788	309,649,969	112,651,143	184,510,712
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		15,951,208,118	17,392,158,244	28,945,331,441	27,613,485,993
รวมสินทรัพย์		43,298,162,313	48,794,777,558	41,609,716,170	41,449,836,431

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

		(หน่วย: บาท)			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
หมายเหตุ		2563	2562	2563	2562
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	26	5,859,528,840	6,262,827,195	100,000,000	320,000,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	7, 27	1,036,571,988	1,520,737,310	617,896,165	969,919,374
หุ้นกู้ระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	28	5,401,102,196	5,997,052,931	5,401,102,196	5,997,052,931
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	29	1,458,630,500	754,306,205	1,019,003,564	-
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	30	77,303,570	-	70,444,466	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		-	2,538,886	-	1,177,763
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	7	-	-	8,141,855,521	4,053,879,784
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		94,379,077	48,559,495	-	-
ประมาณการหนี้สินระยะสั้น	31	175,540,477	225,387,932	98,310,460	147,862,237
ต้นทุนงานที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ		60,111,980	9,669,746	-	-
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	7, 14	1,862,214,554	1,991,094,600	1,992,751,281	1,957,360,381
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	7	204,431,868	288,935,579	46,022,717	145,257,145
หนี้สินทางการเงินหมุนเวียนอื่น		29,756,929	-	29,460,853	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	32	59,517,151	108,997,969	46,355,004	67,930,022
หนี้สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	40	14,322,190	-	-	-
รวมหนี้สินหมุนเวียน		16,333,411,320	17,210,107,848	17,563,202,227	13,660,439,637
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
หุ้นกู้ระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	28	7,542,562,947	11,761,236,949	7,542,562,947	11,761,236,949
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	29	1,183,708,627	1,133,000,746	719,576,102	498,784,215
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	30	546,522,408	-	512,078,399	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		-	4,556,894	-	1,866,459
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	38	1,003,104	12,178,168	-	-
สำรองรายการภาษีได้วิธีส่วนได้เสียของเงินลงทุนในการร่วมค้า	21.1	-	5,336,714	-	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	33	135,732,576	156,031,812	109,863,782	117,186,608
ประมาณการหนี้สินระยะยาว	31	53,032,750	38,031,793	48,234,480	34,232,197
หนี้สินทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น		66,748,780	-	66,060,597	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		-	322,184	-	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		9,529,311,192	13,110,695,260	8,998,376,307	12,413,306,428
รวมหนี้สิน		25,862,722,512	30,320,803,108	26,561,578,534	26,073,746,065

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย: บาท)				
หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ 3,333,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.10 บาท	333,300,000	333,300,000	333,300,000	333,300,000
ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว				
หุ้นสามัญ 3,333,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.10 บาท	333,300,000	333,300,000	333,300,000	333,300,000
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	5,110,366,422	5,120,083,210	5,110,366,422	5,120,083,210
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	34	6,000,000,000	6,000,000,000	6,000,000,000
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว - สํารองตามกฎหมาย	35	33,330,000	33,330,000	33,330,000
ยังไม่ได้จัดสรร		4,474,920,943	5,229,504,982	3,715,641,214
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		(161,718,439)	(82,448,843)	(144,500,000)
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		15,790,198,926	16,633,769,349	15,048,137,636
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	20.2	1,645,240,875	1,840,205,101	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		17,435,439,801	18,473,974,450	15,048,137,636
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		43,298,162,313	41,609,716,170	41,449,836,431
		-	-	-
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้				

.....
กรรมการ
.....

บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย: บาท)				
หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
กำไรขาดทุน:				
รายได้				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์		2,695,309,012	4,847,397,962	1,047,705,242
รายได้จากการบริหารโครงการ	7	917,093,006	1,529,955,206	942,441,004
รายได้ค่านายหน้า	7	320,634,957	349,816,251	273,616,319
รายได้ค่าเช่า	7	35,314,237	32,678,275	23,404,059
รายได้ค่าบริการ	7	135,974,793	228,512,161	-
รายได้ดอกเบี้ย	7	383,523,770	336,989,099	567,211,398
รายได้เงินปันผล	7, 18, 20	8,303,581	8,530,808	1,053,584,060
รายได้อื่น				
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	20.4.2	356,549,198	63,416,829	342,930,969
รายได้จากการจัดหาที่ดิน	7	-	236,878,525	-
อื่นๆ	23	390,488,769	77,085,135	134,277,074
รวมรายได้		5,243,191,323	7,711,260,251	4,385,170,125
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์		2,198,188,517	3,607,537,296	890,394,119
ต้นทุนการบริหารโครงการ		395,239,153	586,850,889	430,135,107
ต้นทุนค่านายหน้า		161,427,656	217,982,150	193,589,241
ต้นทุนค่าเช่า		22,424,819	30,064,572	10,207,242
ต้นทุนค่าบริการ		88,793,468	194,985,233	-
ค่าใช้จ่ายในการขาย		399,891,637	823,970,216	230,517,198
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		1,381,949,374	1,610,931,009	1,577,757,328
รวมค่าใช้จ่าย		4,647,914,624	7,072,321,365	3,332,600,235
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน		595,276,699	638,938,886	1,052,569,890
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	21.2	1,076,418,249	1,116,818,607	-
ต้นทุนทางการเงิน	7, 36	(623,903,747)	(588,436,355)	(872,745,379)
กำไรก่อนภาษีเงินได้		1,047,791,201	1,167,321,138	179,824,511
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	38	(72,359,416)	42,032,138	103,402,823
กำไรสำหรับปีจากการดำเนินงานต่อเนื่อง		975,431,785	1,209,353,276	283,227,334
การดำเนินงานที่ยกเลิก				
ขาดทุนสำหรับปีจากการดำเนินงานที่ยกเลิกสุทธิจากภาษีเงินได้		(1,022,139,932)	(356,548,105)	-
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี		(46,708,147)	852,805,171	283,227,334

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย: บาท)				
หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
การดำเนินงานต่อเนื่อง				
รายการที่จะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
ขาดทุนจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย - สุทธิจากภาษีเงินได้	-	(78,200,000)	-	(78,200,000)
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
ขาดทุนจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น - สุทธิจากภาษีเงินได้	(59,962,000)	-	(66,300,000)	-
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย - สุทธิจากภาษีเงินได้	33	10,530,105	(11,010,060)	8,357,827
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี		(49,431,895)	(57,942,173)	(85,939,846)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง				
	925,999,890	1,120,143,216	225,285,161	1,373,232,107
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับการดำเนินงานที่ยกเลิก	(1,022,139,932)	(356,548,105)	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		(96,140,042)	225,285,161	1,373,232,107
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ				
กำไรสำหรับปีจากการดำเนินงานต่อเนื่อง	815,563,082	1,061,205,753	283,227,334	1,459,171,953
ขาดทุนสำหรับปีจากการดำเนินงานที่ยกเลิก	(1,022,139,932)	(356,548,105)		
	(206,576,850)	704,657,648		
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย				
กำไรสำหรับปีจากการดำเนินงานต่อเนื่อง	20.2	159,868,703	148,147,523	
		(46,708,147)	852,805,171	
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ				
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมจากการดำเนินงานต่อเนื่อง	766,131,187	971,995,693	225,285,161	1,373,232,107
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมจากการดำเนินงานที่ยกเลิก	(1,022,139,932)	(356,548,105)		
	(256,008,745)	615,447,588		
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย				
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมจากการดำเนินงานต่อเนื่อง	159,868,703	148,147,523		
	(96,140,042)	763,595,111		
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน				
39				
กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ				
จากการดำเนินงานต่อเนื่อง	0.12	0.20	(0.04)	0.32
จากการดำเนินงานที่ยกเลิก	(0.31)	(0.11)	-	-
	(0.19)	0.09	(0.04)	0.32

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย: บาท)

งบการเงินรวม													
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น													

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อนาคต ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย: บาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ

	องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น								
	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น								
	ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและ	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้น	หุ้นกู้ด้อยสิทธิ ที่มีลักษณะคล้ายทุน	กำไรสะสม		ขาดทุนจากเงินลงทุน		รวมองค์ประกอบอื่น ของส่วนของผู้ถือหุ้น	รวม
				จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	ในตราสารทุนที่วัด มูลค่ายุติธรรมผ่าน	ส่วนต่ำกว่าทุนจากการ วัดมูลค่าเงินลงทุนใน หลักทรัพย์เพื่อขาย		
ชำระเต็มมูลค่าแล้ว	มูลค่าหุ้น	ที่มีลักษณะคล้ายทุน	สำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	หลักทรัพย์เพื่อขาย		ส่วนของผู้ถือหุ้น	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	333,300,000	5,130,088,999	5,000,000,000	33,330,000	3,673,967,933	-	-	-	14,170,686,932
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	1,459,171,953	-	-	-	1,459,171,953
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	(7,739,846)	-	(78,200,000)	(78,200,000)	(85,939,846)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	1,451,432,107	-	(78,200,000)	(78,200,000)	1,373,232,107
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 43)	-	-	-	-	(766,590,000)	-	-	-	(766,590,000)
ออกหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน (หมายเหตุ 34)	-	(10,005,789)	1,000,000,000	-	-	-	-	-	989,994,211
เงินปันผลจ่ายของหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- สุทธิจากภาษีเงินได้ (หมายเหตุ 34)	-	-	-	-	(391,232,884)	-	-	-	(391,232,884)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	333,300,000	5,120,083,210	6,000,000,000	33,330,000	3,967,577,156	-	(78,200,000)	(78,200,000)	15,376,090,366
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	333,300,000	5,120,083,210	6,000,000,000	33,330,000	3,967,577,156	-	(78,200,000)	(78,200,000)	15,376,090,366
ผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเนื่องจาก									
การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่มาถือปฏิบัติ (หมายเหตุ 4)	-	-	-	-	(45,070,571)	(78,200,000)	78,200,000	-	(45,070,571)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 - หลังการปรับปรุง	333,300,000	5,120,083,210	6,000,000,000	33,330,000	3,922,506,585	(78,200,000)	-	(78,200,000)	15,331,019,795
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	283,227,334	-	-	-	283,227,334
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	8,357,827	(66,300,000)	-	(66,300,000)	(57,942,173)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	291,585,161	(66,300,000)	-	(66,300,000)	225,285,161
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 43)	-	-	-	-	(88,324,500)	-	-	-	(88,324,500)
ออกหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน (หมายเหตุ 34)	-	(9,716,788)	1,000,000,000	-	-	-	-	-	990,283,212
ซื้อคืนหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน (หมายเหตุ 34)	-	-	(1,000,000,000)	-	-	-	-	-	(1,000,000,000)
เงินปันผลจ่ายของหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- สุทธิจากภาษีเงินได้ (หมายเหตุ 34)	-	-	-	-	(410,126,032)	-	-	-	(410,126,032)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	333,300,000	5,110,366,422	6,000,000,000	33,330,000	3,715,641,214	(144,500,000)	-	(144,500,000)	15,048,137,636
	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

	(หน่วย: บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไรก่อนภาษีจากการดำเนินงานต่อเนื่อง	1,047,791,201	1,167,321,138	179,824,511	1,407,942,243
ขาดทุนก่อนภาษีจากการดำเนินงานที่ยกเลิก (หมายเหตุ 40)	(1,013,040,610)	(356,814,404)	-	-
รายการปรับกระทบยอดกำไรก่อนภาษีเป็น				
เงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน:				
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการโอนเป็นต้นทุนขาย	2,146,063,959	3,607,537,296	871,766,437	1,170,072,897
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้ารับรู้เป็นค่าใช้จ่าย	33,937,425	131,307,214	586,531	871,646
งานระหว่างก่อสร้างลดลงจากการโอนเป็นต้นทุนการให้บริการก่อสร้าง	-	1,615,002,004	-	-
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	236,774,207	155,529,304	168,074,741	92,925,227
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น/หนี้สงสัยจะสูญ	75,825,601	161,186,717	20,758,163	11,275,902
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเงินให้กู้ยืม	17,393,381	-	8,065,485	-
ขาดทุนจากการค้อยค่าของสินทรัพย์	28,195,018	267,671	107,700,000	-
ขาดทุนจากการค้อยค่าของเงินให้กู้ยืมแก่และดอกเบี้ยค้างรับ				
จากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (โอนกลับ)	-	-	80,388,616	(119,726,977)
การปรับลด (โอนกลับ) ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็น				
มูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับ	52,124,558	(186,236,780)	18,627,682	(14,147,775)
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสุทธิธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น/ เงินลงทุนชั่วคราว	(97,727)	(26,527,110)	(97,727)	(26,527,110)
กำไรจากการขายสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น/เงินลงทุนชั่วคราว	(8,525,484)	(12,293,512)	(8,525,484)	(12,293,512)
กำไรจากการโอนสิทธิ	(296,328,876)	-	(122,636,685)	-
กำไรจากการยกเลิกสัญญาเช่า	(3,205,448)	-	-	-
ตัดจำหน่ายภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	3,847,519	3,154,552	-	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(356,549,198)	(63,416,829)	(342,930,969)	-
ขาดทุนจากการค้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	415,127,501	42,285,730
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(1,076,418,249)	(1,116,818,607)	-	-
ขาดทุน (กำไร) จากการจำหน่ายตัดจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน				
อาคาร อุปกรณ์ ยานพาหนะ และสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตน	29,052,075	3,446,485	5,838,866	(647,458)
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	4,592,790	30,202,918	11,061,821	18,905,975
ค่าใช้จ่ายประมาณการหนี้สินระยะสั้น (โอนกลับ)	(6,093,927)	71,792,763	(34,201,877)	23,482,946
ค่าใช้จ่ายประมาณการหนี้สินระยะยาว	2,204,035	2,051,615	2,142,385	1,811,886
ค่าธรรมเนียมทางการเงินตัดจำหน่าย	-	23,740,962	-	19,556,987
ดอกเบี้ยรับ	(383,523,770)	(337,140,782)	(567,211,398)	(562,167,997)
เงินปันผลรับ	(8,303,581)	(8,530,808)	(1,053,584,060)	(1,603,650,121)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	623,903,747	565,992,580	872,745,379	647,415,289
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์				
และหนี้สินดำเนินงาน	1,149,618,646	5,430,754,387	633,519,918	1,097,385,778
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	517,306,295	(153,742,233)	254,558,427	(5,656,930)
รายได้ที่ยังไม่เรียกชำระ	207,545,889	314,699,581	103,193,919	(113,503,296)
สินค้าคงเหลือ	45,066,281	(18,862,438)	-	-
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(761,526,602)	(9,768,291,303)	(159,811,061)	(630,402,721)
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	(11,572,545)	(40,223,615)	(389,938)	(1,170,657)
งานระหว่างก่อสร้าง	-	(1,481,316,632)	-	-
เงินจ่ายล่วงหน้าทำงานก่อสร้าง	323,835,273	(233,625,927)	243,599	17,475,032
เงินจ่ายล่วงหน้าซื้อที่ดิน โครงการและต้นทุนที่เกี่ยวข้อง	(553,995,606)	311,697,834	(553,995,606)	311,697,834
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	(134,465,785)	-	(130,000,080)	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(48,748,971)	(104,458,804)	23,685,555	(66,844,765)
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	9,174,654	-	6,747,543	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	109,893,815	(48,884,626)	386,165	(51,605,098)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

	(หน่วย: บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(566,397,248)	(747,183,221)	(259,392,632)	(197,150,749)
ประมาณการหนี้สินระยะสั้น	(47,937,500)	(86,329,309)	(15,349,900)	(47,806,159)
ประมาณการหนี้สินค่าเรือถอนระยะยาว	(2,391,221)	-	-	-
ต้นทุนงานที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	50,442,234	(217,601,132)	-	-
เงินรับล่วงหน้าค่าบริการโครงการ	-	-	31,606,491	-
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(136,521,747)	(436,612,621)	3,784,409	90,836,141
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	(195,904,631)	74,405,240	(99,234,428)	(70,635,798)
หนี้สินทางการเงินหมุนเวียนอื่น	4,000,389	-	9,333,630	-
หนี้สินทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	688,184	-	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(37,981,106)	(17,982,348)	(13,947,976)	(26,518,821)
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	(9,026,842)	(6,126,330)	(7,937,361)	(1,647,452)
หนี้สิน ไม่หมุนเวียนอื่น	(322,184)	(636,336)	-	-
เงินสดสุทธิ (ใช้ไป) จากกิจกรรมดำเนินงาน	(89,220,328)	(7,230,319,833)	(172,999,326)	304,452,339
รับคืนภาษีเงินได้	145,873,423	84,428,015	107,830,834	-
จ่ายภาษีเงินได้	(310,066,259)	(238,167,002)	(58,003,964)	(91,398,698)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไป) กิจกรรมดำเนินงาน	(253,413,164)	(7,384,058,820)	(123,172,456)	213,053,641
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกันลดลง	121,158,543	70,144,060	78,498,901	69,007,593
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนชั่วคราวภายใต้สิทธิ์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	2,295,874,814	(2,048,522,490)	2,295,874,814	(2,048,522,490)
เงินสดจ่ายสำหรับเงินลงทุนชั่วคราวภายใต้สิทธิ์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	(60,025,001)	-	(60,025,001)	-
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันลดลง (เพิ่มขึ้น)	172,592,948	2,222,910,908	(973,867,409)	3,078,808,301
เงินสดจ่ายสำหรับเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(1,320,564,200)	(3,395,665,000)	(1,167,564,200)	(9,488,667,351)
เงินสดรับสำหรับเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,086,350,399	2,392,136,875	863,075,894	3,448,900,447
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนระยะยาว	-	12,500,000	-	12,500,000
เงินสดจ่ายสำหรับเงินลงทุนระยะยาว	(20,363,587)	(517,298,554)	-	(510,292,324)
เงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) จากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	361,652,513	79,067,251	361,652,513	323,000
เงินสดจ่ายสำหรับเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(1,058,012,410)	-	(1,424,306,659)	(1,413,102,841)
เงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิจากการซื้อเงินลงทุนในการร่วมตั้งเป็นบริษัทย่อย	2,468,774,282	857,295,912	-	-
ซื้อส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(347,581,000)	(323,487,000)	-	-
เงินสดจ่ายสำหรับเงินลงทุนในการร่วมตั้ง	(198,849,000)	(2,307,769,630)	(198,849,000)	(2,307,189,000)
เงินสดรับจากดอกเบี้ยรับ	247,193,398	198,605,590	142,607,000	269,389,081
เงินปันผลรับ	1,079,704,378	1,392,451,335	1,053,584,060	1,603,650,121
เงินสดรับจากการขายอาคาร อุปกรณ์และยานพาหนะ	23,489,333	1,257,849	17,533,681	1,211,024
เงินสดรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิจากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง	834,338,316	-	371,768,895	-
เงินสดจ่ายซื้ออาคาร อุปกรณ์และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(71,518,048)	(250,972,601)	(51,874,940)	(214,007,535)
เงินสดจ่ายสำหรับสิทธิการเช่า	-	(53,002,157)	-	-
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไป) กิจกรรมลงทุน	5,614,215,678	(1,670,347,652)	1,308,108,549	(7,497,991,974)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

	(หน่วย: บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(404,158,900)	3,064,093,900	(220,000,000)	(580,000,000)
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น (ลดลง)	-	-	3,981,027,647	543,000,000
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า/สัญญาเช่าการเงิน	(93,756,540)	(3,478,429)	(78,299,096)	(3,185,415)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	1,775,583,828	1,315,660,677	1,615,068,402	500,000,000
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	(1,010,200,906)	(1,054,459,752)	(363,451,867)	(24,339,094)
เงินสดรับจากหุ้นกู้ระยะยาว	1,169,900,000	7,800,000,000	1,169,900,000	7,800,000,000
ชำระคืนเงินหุ้นกู้ระยะยาว	(6,000,000,000)	(1,500,000,000)	(6,000,000,000)	(1,500,000,000)
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมทางการเงิน	(28,438,652)	(53,604,675)	(25,344,652)	(43,528,517)
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมการออกหุ้นกู้โดยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	(12,145,985)	(12,079,237)	(12,145,985)	(12,079,237)
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้โดยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	1,000,000,000	1,000,000,000	1,000,000,000	1,000,000,000
เงินสดจ่ายชำระคืนหุ้นกู้โดยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	(1,000,000,000)	-	(1,000,000,000)	-
จ่ายดอกเบี้ย	(983,121,331)	(903,776,377)	(851,719,235)	(859,406,590)
จ่ายเงินปันผล	(88,324,500)	(766,590,000)	(88,324,500)	(766,590,000)
จ่ายเงินปันผลของหุ้นกู้โดยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	(512,657,540)	(489,041,105)	(512,657,540)	(489,041,105)
บริษัทย่อยจ่ายเงินปันผลให้ผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(12,282,441)	(27,933,000)	-	-
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(6,199,602,967)	8,368,792,002	(1,385,946,826)	5,564,830,042
เงินสดและรายการเงินสดที่ถูกจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	(2,647,070)	-	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(841,447,523)	(685,614,470)	(201,010,733)	(1,720,108,291)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	4,028,299,428	4,713,913,898	2,191,754,295	3,911,862,586
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี (หมายเหตุ 8)	3,186,851,905	4,028,299,428	1,990,743,562	2,191,754,295
	-	-	-	-
ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม				
รายการที่มีใช้เงินสด				
โอนต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	7,371,049	-	-
โอนที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์เป็นต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	471,633,063	-	-	-
โอนที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	12,400,358	103,947,687	-	13,407,343
โอนสินทรัพย์หมุนเวียนอื่นเป็นค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย	-	(3,743,800)	-	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อยเปลี่ยนเป็นเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	27,845,455	-	476,200
เงินลงทุนในการร่วมค้าเปลี่ยนเป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อย	1,118,118,571	366,360,903	1,019,979,126	257,804,900
สินทรัพย์สิทธิการใช้เพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิจากสัญญาเช่า	(10,959,544)	-	11,257,720	-
โอนสินทรัพย์สิทธิการใช้ไปอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	42,181,959	-	42,181,959	-
ตัดจำหน่ายส่วนเกินทุนจากการตีมูลค่าธุรกรรมของสินทรัพย์ จากการซื้อกิจการ	-	93,097	-	-
รับรู้รายการขาดทุนจากการปรับมูลค่าเงินลงทุนในตราสารทุน/หลักทรัพย์เพื่อขาย ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	74,952,500	97,750,000	82,875,000	97,750,000
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	13,162,638	(13,762,575)	10,447,285	(9,674,807)
หนี้สินหมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้นจากผลประโยชน์ทางภาษี	117,808	139,724	117,808	139,724
เจ้าหน้าที่ค่าซื้อทรัพย์สินลดลง	(2,694,451)	(5,736,440)	(2,694,451)	(3,713,195)
ประมาณการต้นทุนค่าเรือดอน	15,188,144	-	11,859,898	-
ซื้อยานพาหนะตามสัญญาเช่าทางการเงิน	-	3,972,337	-	-
ค่าธรรมเนียมการออกหุ้นกู้โดยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนที่ยังไม่ได้ชำระ	-	428,000	-	428,000
หนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้นสุทธิ	261,669,615	-	290,264,014	-
โอนสินทรัพย์และหนี้สินไปการดำเนินงานที่ยกเลิก (หมายเหตุ 40)	79,509,500	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

1. ข้อมูลทั่วไป

1.1 ข้อมูลทั่วไปของบริษัทฯ

บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) เป็นบริษัทมหาชนซึ่งจัดตั้งและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย ธุรกิจหลักของบริษัทฯคือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย ให้บริการรับจ้างสร้างบ้าน และบริหาร โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่อยู่ตามที่ดินทะเบียนของบริษัทฯอยู่ที่ 99/1 หมู่ที่ 14 ซอยหมู่บ้านวินด์มิลล์ ถนนบางนา-ตราด (กม. 10.5) ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ บริษัทฯมีสาขาหนึ่งแห่งอยู่ที่ 2525 อาคารเอฟวายไอ เซ็นเตอร์ ชั้น 11 ถนนพระราม 4 แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร

1.2 การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019

สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ที่ปัจจุบันได้กลับมาแพร่ระบาดอีกครั้งก่อให้เกิดการชะลอตัวในช่วงที่เศรษฐกิจกำลังฟื้นตัว และมีผลกระทบต่อหลายธุรกิจและอุตสาหกรรม สถานการณ์ดังกล่าวอาจนำมาซึ่งความไม่แน่นอนและผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมของการดำเนินธุรกิจ ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทฯได้ติดตามความคืบหน้าของสถานการณ์ดังกล่าวอย่างต่อเนื่อง

2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

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

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

- ก) งบการเงินรวมนี้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทฯ”) และบริษัทย่อย (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทย่อย”) (รวมเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”) ดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	อัตราร้อยละ	
			ของการถือหุ้นสามัญ	
			2563 (ร้อยละ)	2562 (ร้อยละ)
บริษัทย่อยที่ถือหุ้นทางตรงโดยบริษัทฯ				
บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ ทู จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และให้เช่าพื้นที่	ไทย	100.00	100.00
บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00
บริษัท บลู เด็ค จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00
บริษัท คิเอเจนท์ (พรอพเพอร์ตี้ เอ็กส์เพิร์ท) จำกัด	นายหน้าซื้อขายและจัดหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00
บริษัท เดอะเวิร์คส์ คอมมูนิตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด	บริหารนิติบุคคล	ไทย	99.98	99.98
บริษัท พีระ เซอร์กิต วัน จำกัด	ให้บริการเกี่ยวกับสนามแข่งรถ	ไทย	-	100.00
บริษัท พีระ คาร์ท จำกัด (และถือหุ้นโดยบริษัท พีระ เซอร์กิต วัน จำกัด ร้อยละ 50.69)	ให้บริการเกี่ยวกับสนามแข่งรถ	ไทย	-	49.31
บริษัท เฮลิกซ์ จำกัด	รับเหมาก่อสร้าง พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริหาร โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งผลิต และจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง	ไทย	100.00	100.00
บริษัท ไอดีไอ คอนโด วัน จำกัด	รับทำสื่อโฆษณา	ไทย	99.80	99.80
บริษัท เจวี-โค1 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.80	99.80
บริษัท เอดีซี-เจวี 7 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00
บริษัท เอดีซี-เจวี 10 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00
บริษัท เอดีซี-เจวี 14 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.70	99.70
บริษัท เอดีซี-เจวี 15 จำกัด	ให้บริการคอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์	ไทย	100.00	100.00
บริษัท แอชตัน สีลม จำกัด	ลงทุนในบริษัทที่พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และให้เช่าพื้นที่	ไทย	100.00	100.00
บริษัท แอชตัน อโศก พระราม 9 จำกัด	ลงทุนในบริษัทที่พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00
บริษัท ไอดีไอ คิว วิคตอรี จำกัด	ลงทุนในบริษัทที่พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00
บริษัท เอดีซี-เจวี 19 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.70	99.70
บริษัท เอดีซี-เจวี 20 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.70	99.70
บริษัท เอดีซี-เจวี 21 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.70	99.70
บริษัท เอดีซี-เจวี 23 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.70	99.70

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้นสามัญ	
			2563 (ร้อยละ)	2562 (ร้อยละ)
บริษัท เออร์บันเทค เวเนเจอร์ส จำกัด	ลงทุนในกิจการอื่น ๆ	ไทย	100.00	100.00
บริษัท เอกซ์โพเนนเชียล วิสาหกิจ เพื่อสังคม จำกัด	ให้บริการการจัดประชุมสัมมนาทางวิชาการ	ไทย	100.00	100.00
บริษัท เอดีซี-เจวี 26 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.70	99.70
บริษัท เอดีซี-เจวี 27 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.70	99.70
บริษัท ไอดีโอ โมบิ รางน้ำ จำกัด	ลงทุนในบริษัทที่พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	51.00	51.00
บริษัท ไอดีโอ นิว พระราม 9 จำกัด	ลงทุนในบริษัทที่พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	51.00
บริษัท ไอดีโอ คิว สุขุมวิท 36 จำกัด	ลงทุนในบริษัทที่พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	51.00	51.00
บริษัท เอดีซี-เจวี 28 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.70	99.70
บริษัท เอดีซี-เจวี 29 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.70	99.70
บริษัท เอดีซี-เจวี 30 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.70	99.70
บริษัท อนันดา แอแพค บางจาก จำกัด	ลงทุนในบริษัทที่พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สามย่าน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และให้เช่าพื้นที่	ไทย	100.00	-
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สะพานควาย จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	-
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ราชเทวี จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และให้เช่าพื้นที่	ไทย	100.00	-
บริษัท นามิสเต อิลล์ รีสอร์ท แอนด์ สปา จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.70	-
บริษัท คาโนปัส เลคไซด์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.70	-
บริษัท บลิส โพธิ์ ทรี เอสเตท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.70	-
บริษัท นิว บลูมูน วิลล่า จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.70	-
บริษัท เดวิกา อิลล์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.70	-
บริษัท ซี ออฟ ทรี รีสอร์ท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.70	-
บริษัท ลาวานิ ฟอเรสต์ เอสเตท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.70	-
<u>บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน จำกัด</u>				
บริษัท บ้านนิราวนา จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00
<u>บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยบริษัท อนันดา แอแพค บางจาก จำกัด</u>				
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย บางจาก จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และให้เช่าพื้นที่	ไทย	100.00	100.00

รายละเอียดของการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของกลุ่มบริษัทในระหว่างปีปัจจุบันแสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 19 ถึงข้อ 21

- ข) บริษัทฯจะถือว่ามีการควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือบริษัทย่อยได้ หากบริษัทฯมีสิทธิได้รับหรือมีส่วนได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุน และสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้
- ค) บริษัทฯนำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทฯมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่บริษัทฯสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น

- ง) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัทฯ
 - จ) ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัท รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว
 - ฉ) ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัทฯ และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของกำไรหรือขาดทุนรวมและส่วนของผู้ถือหุ้นในงบแสดงฐานะการเงินรวม
- 2.3 บริษัทฯ จัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อย การร่วมค้าและบริษัทร่วมตามวิธีราคาทุน
3. **มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่**

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

มาตรฐานการบัญชี

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มดังกล่าวข้างต้น กำหนดหลักการเกี่ยวกับการจัดประเภทและการวัดมูลค่าเครื่องมือทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือราคาทุนตัดจำหน่ายโดยพิจารณาจากประเภทของตราสารทางการเงิน ลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาและแผนธุรกิจของกิจการ (Business Model) หลักการเกี่ยวกับวิธีการคำนวณการด้อยค่าของเครื่องมือทางการเงิน โดยใช้แนวคิดของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น และหลักการเกี่ยวกับการบัญชีป้องกันความเสี่ยง รวมถึงการแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน

การนำมาตรฐานกลุ่มนี้มาถือปฏิบัติมีผลกระทบที่สำคัญต่อบการเงินของกลุ่มบริษัทจากรายการดังต่อไปนี้

- การจัดประเภทและวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารทุนของบริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน กลุ่มบริษัทวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารทุนของบริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน และจัดประเภทเงินลงทุนดังกล่าวเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น
- การรับรู้รายการผลขาดทุนด้านเครดิต - กลุ่มบริษัทรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นต่อสินทรัพย์ทางการเงินโดยไม่จำเป็นต้องรอให้เหตุการณ์ที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตเกิดขึ้นก่อน กลุ่มบริษัทจะใช้วิธีการอย่างง่ายในการพิจารณาค่าเผื่อผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุสำหรับลูกหนี้การค้า
- การจัดประเภทรายการของหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน - บริษัทฯ จัดประเภทรายการของหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนเป็นหนี้สินทางการเงิน จากเดิมที่บันทึกไว้เป็นส่วนของผู้ถือหุ้น อย่างไรก็ตาม แนวปฏิบัติทางการบัญชีในช่วงการเปลี่ยนแปลงมีข้อผ่อนปรนให้บริษัทฯ สามารถจัดประเภทรายการของหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนที่บริษัทฯ ได้เสนอขายและได้รับชำระค่าหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนจากผู้ถือก่อนวันที่ 31 ธันวาคม 2562 เป็นส่วนหนึ่งของส่วนของผู้ถือหุ้นในงบการเงินภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 ปี นับจากวันที่ 1 มกราคม 2563 ซึ่งบริษัทฯ ได้ถือปฏิบัติตามทางเลือกดังกล่าว

กลุ่มบริษัทนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มนี้มาถือปฏิบัติโดยรับรู้ผลกระทบสะสมของการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มนี้มาถือปฏิบัติครั้งแรกโดยปรับปรุงกับกำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 และไม่ปรับย้อนหลังงบการเงินปีก่อนที่แสดงเปรียบเทียบ

ผลกระทบของเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีแสดงอยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 4

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า

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

การบัญชีสำหรับผู้ให้เช่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญจากมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 ผู้ให้เช่ายังคงต้องจัดประเภทสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าเงินทุน

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลกระทบสะสมของการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้มาถือปฏิบัติครั้งแรกโดยปรับปรุงกับกำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 และไม่ปรับย้อนหลังงบการเงินปีก่อนที่แสดงเปรียบเทียบ

ผลกระทบของเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีแสดงอยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 4

แนวปฏิบัติทางการบัญชี เรื่อง มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19)

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้แนวปฏิบัติทางการบัญชี เรื่อง มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อลดผลกระทบในบางเรื่องจากการปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินบางฉบับ และเพื่อให้เกิดความชัดเจนในวิธีปฏิบัติทางบัญชีในช่วงเวลาที่ยังมีความไม่แน่นอนเกี่ยวกับสถานการณ์ดังกล่าว

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

ในระหว่างไตรมาสที่ 1 ถึง 3 ของปี 2563 กลุ่มบริษัทได้เลือกปฏิบัติตามมาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีในเรื่องการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตามวิธีการอย่างง่าย การวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารทุนที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาด การด้อยค่าของสินทรัพย์ และการกลับรายการของสินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี

ในไตรมาสที่ 4 ของปี 2563 กลุ่มบริษัทได้ประเมินผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น เงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้า สินทรัพย์ไม่มีตัวตน และสินทรัพย์ภายในเงินได้รอการตัดบัญชีจากความไม่แน่นอนของสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 แล้ว ดังนั้น ในการจัดทำงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทจึงพิจารณายกเลิกการถือปฏิบัติตามมาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเฉพาะเรื่องการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตามวิธีการอย่างง่าย การด้อยค่าของสินทรัพย์ และการกลับรายการของสินทรัพย์ภายในเงินได้รอการตัดบัญชีที่กลุ่มบริษัทได้เคยถือปฏิบัติในช่วงที่ผ่านมาจากที่เคยถือปฏิบัติในช่วงไตรมาสที่ 1 ถึง 3 ของปี 2563

อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทยังคงเลือกนำมาตราการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเกี่ยวกับการเลือกวัดมูลค่าเงินลงทุนในตราสารทุนที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาดมาถือปฏิบัติอยู่ กลุ่มบริษัทอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบของเรื่องดังกล่าวต่องบการเงิน และจะพิจารณานั้นที่ผลกระทบต่องบการเงินภายหลังสิ้นสุดมาตรการผ่อนปรนชั่วคราวดังกล่าว

ข) มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2564

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง ซึ่งจะผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2564 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

ปัจจุบัน ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบที่อาจมีต่องบการเงินในปีที่เริ่มนำมาตรฐานกลุ่มดังกล่าวมาถือปฏิบัติ

4. ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเนื่องจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่มาถือปฏิบัติ

ตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 3 กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงิน และมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติในระหว่างปีปัจจุบัน โดยกลุ่มบริษัทได้เลือกปรับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงโดยปรับปรุงกับกำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 และไม่ปรับย้อนหลังงบการเงินปีก่อนที่แสดงเปรียบเทียบ

ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีต้องบแสดงฐานะการเงิน ณ ต้นปี 2563 เนื่องจากการนำมาตรฐานเหล่านี้มาถือปฏิบัติ แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินรวม				
	ผลกระทบจาก			
		มาตรฐานการ รายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทาง การเงิน	มาตรฐานการ รายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16	
	31 ธันวาคม 2562			1 มกราคม 2563
งบแสดงฐานะการเงิน				
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินลงทุนชั่วคราว	2,287,594	(2,287,594)	-	-
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	2,287,594	-	2,287,594
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	304,984	-	(550)	304,434
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	-	487,252	-	487,252
เงินลงทุนในการร่วมค้า	10,161,002	(7,677)	-	10,153,325
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	435,382	(435,382)	-	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	979,120	-	(22,184)	956,936
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	-	482,250	482,250
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	315,531	-	12,921	328,452
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	309,650	(54,910)	-	254,740
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	1,520,737	-	(8,198)	1,512,539
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	55,204	55,204
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,539	-	(2,539)	-
หนี้สินทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	12,874	-	12,874
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	108,998	(12,874)	-	96,124
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	495,022	495,022
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	4,557	-	(4,557)	-
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร	5,229,505	-	(62,495)	5,167,010
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(82,449)	(10,717)	-	(93,166)

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ผลกระทบจาก			1 มกราคม 2563
	31 ธันวาคม 2562	มาตรฐานการ รายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทาง การเงิน	มาตรฐานการ รายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16	
งบแสดงฐานะการเงิน				
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินลงทุนชั่วคราว	2,287,594	(2,287,594)	-	-
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	2,287,594	-	2,287,594
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	-	454,157	-	454,157
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	412,542	(412,542)	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	186,490	-	3,484	189,974
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	353,530	-	(20,053)	333,477
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	-	380,116	380,116
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม	236,837	-	11,268	248,105
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	184,511	(41,615)	-	142,896
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน				
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระ ภายในหนึ่งปี	-	-	41,914	41,914
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินส่วนที่ถึงกำหนด ชำระภายในหนึ่งปี	1,178	-	(1,178)	-
หนี้สินทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	7,745	-	7,745
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	67,930	(7,745)	-	60,185
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึง กำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	381,016	381,016
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,866	-	(1,866)	-
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร	3,967,577	-	(45,071)	3,922,506

4.1 เครื่องมือทางการเงิน

ก) รายละเอียดผลกระทบที่มีต่อองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 จากการนำ
มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงินมาถือปฏิบัติครั้งแรก แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินรวม	
องค์ประกอบอื่น	
ของส่วนของผู้ถือหุ้น	
การวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารทุนของบริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน	(3,040)
ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(7,677)
ผลกระทบจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงินมาถือปฏิบัติ	(10,717)

ข) ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 การจัดประเภทและวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินตามที่กำหนดในมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9 และมูลค่าตามหลักการบัญชีเดิมนั้น แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

มูลค่าตามหลักการบัญชีเดิม	งบการเงินรวม			
	การจัดประเภทและการวัดมูลค่าตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9			
	มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	ราคาทุนตัดจำหน่าย	รวม
สินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2563				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	4,028,299	-	4,028,299	4,028,299
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	914,916	-	914,916	914,916
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,443,868	-	2,443,868	2,443,868
เงินให้กู้ยืมแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	148,002	-	148,002	148,002
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	2,287,594	2,287,594	-	2,287,594
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	198,288	-	198,288	198,288
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	490,292	-	48,572	487,252
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3,970,174	-	3,970,174	3,970,174
รวมสินทรัพย์ทางการเงิน	14,481,433	2,287,594	11,752,119	14,478,393

(หน่วย: พันบาท)

	มูลค่าตามหลักการบัญชีเดิม	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		การจัดประเภทและการวัดมูลค่าตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9			
		มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	ราคาทุนตัดจำหน่าย	รวม
สินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2563					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	2,191,754	-	-	2,191,754	2,191,754
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	381,566	-	-	381,566	381,566
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,388,643	-	-	1,388,643	1,388,643
เงินให้กู้ยืมแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	8,492,019	-	-	8,492,019	8,492,019
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	2,287,594	2,287,594	-	-	2,287,594
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	114,318	-	-	114,318	114,318
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	454,157	-	412,542	41,615	454,157
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สรุทจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,883,944	-	-	2,883,944	2,883,944
รวมสินทรัพย์ทางการเงิน	18,193,995	2,287,594	412,542	15,493,859	18,193,995

ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 กลุ่มบริษัทไม่ได้กำหนดให้สินทรัพย์ทางการเงินใดวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 3 บริษัทฯ ได้ถือปฏิบัติตามทางเลือกของแนวปฏิบัติทางการบัญชีในการจัดประเภทรายการของหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนที่บริษัทฯ ได้เสนอขายและได้รับชำระค่าหุ้นกู้จากผู้ถือก่อนวันที่ 31 ธันวาคม 2562 เป็นส่วนหนึ่งของส่วนของผู้ถือหุ้นในงบการเงิน

ทั้งนี้ หากบริษัทฯ ต้องจัดประเภทหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนเป็นหนี้สินทางการเงิน จำนวนเงินของรายการปรับปรุงที่มีผลกระทบต่อรายการในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 แสดงได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)		
	งบการเงินรวม		
	ตามหลักการบัญชีเดิม	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงิน
งบแสดงฐานะการเงิน			
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น			
หนี้สินหมุนเวียน			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	1,036,572	32,073	1,068,645
หนี้สินไม่หมุนเวียน			
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	-	5,000,000	5,000,000
ส่วนของผู้ถือหุ้น			
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	6,000,000	(5,000,000)	1,000,000
กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร			
กำไรสะสมต้นปี - หลังการปรับปรุง	5,167,010	(34,141)	5,132,869
ขาดทุนสำหรับปี - ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	206,577	382,488	589,065
เงินปันผลจ่ายของหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	410,126	(390,970)	19,156
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563			
กำไรขาดทุน			
ต้นทุนทางการเงิน	623,904	478,110	1,102,014
กำไรสำหรับปีจากการดำเนินงานต่อเนื่อง	975,432	(382,488)	592,944
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง	926,000	(382,488)	543,512
การแบ่งปันกำไร			
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯจากการดำเนินงานต่อเนื่อง	815,563	(382,488)	433,075
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม			
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯจากการดำเนินงานต่อเนื่อง	766,131	(382,488)	383,643
กำไรต่อหุ้น (บาท)			
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานจากการดำเนินงานต่อเนื่อง	0.12	-	0.12

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ตามหลักการบัญชีเดิม	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน
งบแสดงฐานะการเงิน			
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น			
หนี้สินหมุนเวียน			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	617,896	32,073	649,969
หนี้สินไม่หมุนเวียน			
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	-	5,000,000	5,000,000
ส่วนของผู้ถือหุ้น			
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	6,000,000	(5,000,000)	1,000,000
กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร			
กำไรสะสมต้นปี - หลังการปรับปรุง	3,922,506	(34,141)	3,888,365
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี - ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	283,227	(382,488)	(99,261)
เงินปันผลจ่ายของหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	410,126	(390,970)	19,156
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563			
กำไรขาดทุน			
ต้นทุนทางการเงิน	872,745	478,110	1,350,855
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปีจากการดำเนินงานต่อเนื่อง	283,227	(382,488)	(99,261)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีจากการดำเนินงานต่อเนื่อง	225,285	(382,488)	(157,203)
ขาดทุนต่อหุ้น (บาท)			
ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐานจากการดำเนินงานต่อเนื่อง	0.04	-	0.04

4.2 สัญญาเช่า

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

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่เปิดเผย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	1,599,333	1,253,194
หัก: สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าที่สินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ	(38,957)	(24,619)
หัก: สัญญาที่พิจารณาเป็นสัญญาบริการ	(883,652)	(708,024)
บวก: อื่น ๆ	25,852	12,617
หัก: ดอกเบี้ยจ่ายรอตัดบัญชี	(159,446)	(113,282)
หนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้นจากการนำมามาตรฐานการรายงาน		
ทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรก	543,130	419,886
หนี้สินสัญญาเช่าการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	7,096	3,044
หนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	550,226	422,930
อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่ม (ร้อยละต่อปี)	2.77 - 5.80	2.77 - 5.80
ประกอบด้วย		
หนี้สินสัญญาเช่าหมุนเวียน	55,204	41,914
หนี้สินสัญญาเช่าไม่หมุนเวียน	495,022	381,016
	550,226	422,930

5. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

5.1 การรับรู้รายได้

ก) รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

กลุ่มบริษัทจะถือว่าเกิดสัญญาที่ทำกับลูกค้า เมื่อกลุ่มบริษัทได้เข้าผูกพันในข้อตกลงกับคู่สัญญาที่ก่อให้เกิดสิทธิและภาระผูกพันที่จับต้องได้ กลุ่มบริษัทจะระบุภาระที่ต้องปฏิบัติในสัญญา และปันส่วนราคาของรายการให้แก่ภาระที่ต้องปฏิบัติที่รวมอยู่ในสัญญาตามเกณฑ์ที่เหมาะสม

รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้ารับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทได้โอนอำนาจควบคุมในสินค้าหรือบริการให้แก่ลูกค้าแล้ว โดยแสดงตามมูลค่าของสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับสำหรับสินค้าหรือบริการที่ได้ส่งมอบ โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ทั้งนี้ กิจการอาจโอนอำนาจควบคุมในสินค้าหรือบริการตลอดช่วงเวลาหนึ่ง หรือ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขของสัญญาและกฎหมายต่าง ๆ ที่ใช้กับสัญญานั้น

การรับรู้รายได้ของกลุ่มบริษัทมีรายละเอียดดังนี้

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินและรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยรับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทได้โอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้กับลูกค้าแล้ว ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง กล่าวคือ เมื่อมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์และโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่เป็นสาระสำคัญ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แสดงตามมูลค่าที่ได้รับหักด้วยส่วนลดและค่าใช้จ่ายที่กลุ่มบริษัทจ่ายแทนให้แก่ลูกค้า เงื่อนไขในการจ่ายชำระเป็นไปตามงวดการจ่ายชำระที่ระบุในสัญญาที่ทำกับลูกค้า

รายได้จากการให้บริการก่อสร้าง

บริษัทย่อยจะรับรู้รายได้จากการให้บริการก่อสร้างตลอดช่วงเวลาก่อสร้าง โดยใช้วิธีผลัพท์ในการกำหนดขึ้นความสำเร็จของงาน ซึ่งคำนวณโดยการวัดมูลค่างานก่อสร้างที่ได้โอนอำนาจการควบคุมให้กับลูกค้าแล้วเทียบกับมูลค่างานทั้งหมดของสัญญาซึ่งประเมินโดยวิศวกรหรือผู้ควบคุมงาน

รายได้ค่านายหน้า

กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายได้ค่านายหน้าเมื่อให้บริการเสร็จสิ้นแล้ว

รายได้จากการบริหารโครงการ

กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายได้จากการบริหารโครงการตลอดช่วงเวลา การให้บริการโดยใช้วิธีปัจจัยนำเข้าในการกำหนดขึ้นความสำเร็จของงาน ซึ่งคำนวณโดยการเปรียบเทียบต้นทุนที่เกิดขึ้นแล้วจนถึงวันสิ้นสุดกับต้นทุนทั้งหมดที่คาดว่าจะใช้ในการปฏิบัติตามสัญญา

รายได้ค่าบริการอื่นที่ส่งมอบการควบคุม ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง

รายได้ค่าบริการอื่นที่กลุ่มบริษัทได้ส่งมอบการควบคุม ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายได้เมื่อให้บริการเสร็จสิ้น

รายได้ค่าบริการอื่นที่ส่งมอบการควบคุมตลอดช่วงเวลาหนึ่ง

กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายได้จากการบริการอื่นที่ส่งมอบการควบคุมตลอดช่วงเวลาหนึ่ง โดยใช้วิธีปัจจัยนำเข้าในการกำหนดขึ้นความสำเร็จของงาน ซึ่งคำนวณโดยการเปรียบเทียบต้นทุนที่เกิดขึ้นแล้วจนถึงวันสิ้นสุดงวดกับต้นทุนทั้งหมดที่คาดว่าจะใช้ในการปฏิบัติตามสัญญา

กลุ่มบริษัทจะพิจารณาความน่าจะเป็นในการรับรู้รายได้จากการให้บริการก่อสร้าง และรายได้จากการบริการอื่น ที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าโครงการปริมาณงานที่เพิ่มขึ้น / ลดลง อายุของโครงการ ความล่าช้าในการส่งมอบงาน และค่าปรับตามสัญญา โดยกลุ่มบริษัทจะรับรู้รายได้เฉพาะในกรณีที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ในระดับสูงมากกว่าจะไม่มีการกลับรายการที่มีนัยสำคัญของจำนวนรายได้ที่รับรู้สะสม

ข) รายได้ค่าเช่า

กลุ่มบริษัทรับรู้รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงานตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า

ค) รายได้ดอกเบี้ย

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์คงค้างด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง โดยจะนำมูลค่าตามบัญชีขึ้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงินมาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ยกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินที่เกิดการด้อยค่าด้านเครดิตในภายหลัง ที่จะนำมูลค่าตามบัญชีสุทธิของสินทรัพย์ทางการเงิน (สุทธิจากค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น) มาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

ง) รายได้เงินปันผล

เงินปันผลรับถือเป็นรายได้เมื่อกลุ่มบริษัทมีสิทธิในการรับเงินปันผล

5.2 การรับรู้ต้นทุนและค่าใช้จ่าย

ก) ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า

กลุ่มบริษัทบันทึกค่านายหน้าที่ยจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้ตามสัญญา และจะบันทึกค่าเพื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ เมื่อมูลค่าตามบัญชีของต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าสูงกว่าสิ่งตอบแทนที่จะได้รับหักด้วยต้นทุนที่เกี่ยวข้อง

ข) ต้นทุนการทำให้เสร็จสิ้นตามสัญญาที่ทำกับลูกค้า

กลุ่มบริษัทพิจารณบันทึกต้นทุนการทำให้เสร็จสิ้นตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานที่ผ่านมาแล้วในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดรายการทั้งจำนวน ยกเว้นกลุ่มบริษัทสามารถระบุได้ว่าต้นทุนที่เกิดขึ้นมีความเกี่ยวข้องกับสัญญาที่ทำกับลูกค้าได้อย่างเฉพาะเจาะจง และเป็นต้นทุนที่จะนำไปใช้ในการปฏิบัติตามภาระที่ต้องทำให้สำเร็จในอนาคต และกลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับคืนต้นทุนดังกล่าว กลุ่มบริษัทจึงจะบันทึกต้นทุนนั้นเป็นสินทรัพย์ และรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้ตามสัญญา และจะบันทึกค่าเพื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่าสิ่งตอบแทนที่จะได้รับหักด้วยต้นทุนที่เกี่ยวข้อง

กลุ่มบริษัทจะบันทึกสำรองเพื่อผลขาดทุนสำหรับโครงการทั้งจำนวนเมื่อทราบแน่ชัดว่าโครงการนั้นจะประสบผลขาดทุน

ค) ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณหาต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย กลุ่มบริษัทได้แบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ให้กับบ้านพร้อมที่ดินที่ขายได้ตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขาย ส่วนหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยแบ่งสรรต้นทุนตามเกณฑ์ราคาการขายในแต่ละหน่วย

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์รวมถึงต้นทุนของสินค้าอื่นที่กลุ่มบริษัทได้ส่งมอบให้กับลูกค้าตามสัญญา เช่น เฟอร์นิเจอร์ และเครื่องตกแต่ง ซึ่งถือเป็นส่วนควบของบ้านหรือหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยที่ส่งมอบ

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ บันทึกลงเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการขาย

ง) ต้นทุนทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายคำนวณโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

จ) ค่าใช้จ่ายอื่น

ค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

5.3 ยอดคงเหลือของสัญญาที่ทำกับลูกค้า

สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้เงินประกันผลงาน

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้เงินประกันผลงานแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ

รายได้ที่ยังไม่ได้เรียกชำระ

รายได้ที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดเรียกชำระตามสัญญาแสดงไว้เป็น “รายได้ที่ยังไม่ได้เรียกชำระ” ในงบแสดงฐานะการเงิน ซึ่งจะจัดประเภทเป็นลูกหนี้การค้าเมื่อกลุ่มบริษัทมีสิทธิที่จะได้รับชำระโดยปราศจากเงื่อนไข เช่น เมื่อกิจการได้ให้บริการเสร็จสิ้นและลูกค้ารับมอบงาน

หนี้สินที่เกิดจากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

เจ้าหนี้ค่าบริหารโครงการ

กลุ่มบริษัทจะรับรู้เจ้าหนี้ค่าบริหารโครงการเมื่อกลุ่มบริษัทมีภาระต้องจ่ายชำระคืนค่าตอบแทนในกรณีที่กลุ่มบริษัทได้รับสิ่งตอบแทนจากลูกค้า และคาดว่าจะจ่ายชำระคืนสิ่งตอบแทนนั้นบางส่วนหรือทั้งหมดให้แก่ลูกค้า

เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า

กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินที่เกิดจากสัญญาที่ทำกับลูกค้าเมื่อจำนวนเงินที่เรียกเก็บจากลูกค้าจนถึงปัจจุบันเกินกว่ารายได้ที่รับรู้สะสม โดยแสดงเป็น “เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า” ในงบแสดงฐานะการเงิน โดยกิจการยังมีการที่ต้องโอนสินค้าหรือบริการให้กับลูกค้า หนี้สินที่เกิดจากสัญญาที่ทำกับลูกค้าดังกล่าวจะรับรู้เป็นรายได้เมื่อกิจการได้ปฏิบัติตามภาระที่ระบุไว้ในสัญญาเสร็จสิ้น

5.4 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร เชื่อกันถึงกำหนดชำระแต่ยังมีได้นำฝาก และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

5.5 ลูกหนี้ค่าเช่าและลูกหนี้อื่น

ลูกหนี้ค่าเช่าและลูกหนี้อื่นแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ

กลุ่มบริษัทแสดงลูกหนี้ค่าเช่าและลูกหนี้อื่นไว้เป็นส่วนหนึ่งของ “ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น” ในงบแสดงฐานะการเงิน

5.6 สินค้าคงเหลือ

สินค้าคงเหลือแสดงมูลค่าตามราคาทุนถัวเฉลี่ยหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

5.7 ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แสดงตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุนของโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่เกิดขึ้นจริง รวมถึงประมาณการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มบริษัทจะบันทึกขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ (ถ้ามี) ไว้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

5.8 เงินลงทุนในบริษัทย่อย การร่วมค้าและบริษัทร่วม

เงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วมที่แสดงอยู่ในงบการเงินรวมแสดงมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย

เงินลงทุนในบริษัทย่อย การร่วมค้าและบริษัทร่วมที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อการด้อยค่าจากการลงทุน (ถ้ามี)

5.9 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

กลุ่มบริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้น กลุ่มบริษัทจะบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณ 3 - 9 ปี 20 ปี และ 30 ปี ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของการกำไรหรือขาดทุนในปีที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

5.10 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาทุน อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเพื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณดังนี้

อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	20 - 30 ปี
ส่วนปรับปรุงอาคาร	5, 12 และ 30 ปี
อุปกรณ์	5 ปี
เครื่องตกแต่ง และเครื่องใช้สำนักงาน	5 ปี
ยานพาหนะ	7 ปี

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ระหว่างติดตั้งและก่อสร้าง

กลุ่มบริษัทตัดรายการที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ออกจากบัญชี เมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์จะรับรู้ในส่วนของการกำไรหรือขาดทุนเมื่อกฎบริษัทตัดรายการสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี

5.11 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้าง การผลิตสินทรัพย์หรือการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการทำให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้หรือขายได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

5.12 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

กลุ่มบริษัทจะบันทึกต้นทุนเริ่มแรกของสินทรัพย์นั้นตามราคาทุน ภายหลังจากการรับรู้รายการเริ่มแรก สินทรัพย์ไม่มีตัวตนแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) ของสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดอย่างมีระบบตลอดอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์นั้น และจะประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า กลุ่มบริษัทจะทบทวนระยะเวลาการตัดจำหน่ายและวิธีการตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนดังกล่าวทุกสิ้นปีเป็นอย่างน้อย ค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของการกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดมีดังนี้

	อายุการให้ประโยชน์
คอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์และฐานข้อมูล	3, 5 และ 10 ปี

5.13 ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย

ค่าใช้จ่ายทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินซึ่งเกิดขึ้นก่อนหรือ ณ วันทำสัญญาวงเงินสินเชื่อและก่อนการเบิกถอนเงินกู้ยืมจะถูกบันทึกเป็นค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่ายจะตัดจ่ายตามสัดส่วนของเงินกู้ยืมที่ได้เบิกถอนแล้วจะแสดงหักจากเงินกู้ยืมที่เกี่ยวข้องและถูกตัดจำหน่ายโดยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงตามอายุของเงินกู้

ค่าตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่ายรวมอยู่ในส่วนของการกำไรหรือขาดทุนหรือต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

5.14 สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าก็ต่อเมื่อสัญญานั้นมีการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563

กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการบัญชีเดียวสำหรับการรับรู้รายการและการวัดมูลค่าสัญญาเช่าทุกสัญญา เว้นแต่สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าที่สินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล (วันที่สินทรัพย์อ้างอิงพร้อมใช้งาน) กลุ่มบริษัทบันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้ซึ่งแสดงสิทธิในการใช้สินทรัพย์อ้างอิงและหนี้สินตามสัญญาเช่าตามการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม ผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการรับรู้เริ่มแรก ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้น จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล และหักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับ

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้คำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่าหรืออายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์สิทธิการใช้แล้วแต่ระยะเวลาใดจะสั้นกว่า ดังนี้

ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	3 - 4	ปี
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	9 - 12	ปี
เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง และอุปกรณ์สำนักงาน	3 - 5	ปี
ยานพาหนะ	2 - 5	ปี

หากความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์อ้างอิงได้โอนให้กับกลุ่มบริษัทเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าหรือราคาทุนของสินทรัพย์ดังกล่าวได้รวมถึงการใช้สิทธิเลือกซื้อ ค่าเสื่อมราคาจะคำนวณจากอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์

สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่จัดประเภทเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนแสดงเป็นส่วนหนึ่งของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบแสดงฐานะการเงิน

หนี้สินตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าประกอบด้วยค่าเช่าคงที่หักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่า ค่าเช่าผันแปรที่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา จำนวนเงินที่คาดว่าจะจ่ายภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ รวมถึงราคาใช้สิทธิของสิทธิเลือกซื้อซึ่งมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่กลุ่มบริษัทจะใช้สิทธินั้น และการจ่ายค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดของสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่ากลุ่มบริษัทจะใช้สิทธิในการยกเลิกสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทบันทึกค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตราเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เหตุการณ์หรือเงื่อนไขซึ่งเกี่ยวข้องกับการจ่ายชำระนั้นได้เกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทคิดลดมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยตาม نرخของสัญญาเช่าหรืออัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะเพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่าและลดลงจากการจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า นอกจากนี้ มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า การเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงในการประเมินสิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์อ้างอิง

สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563

กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

สัญญาเช่าอุปกรณ์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน สัญญาเช่าการเงินจะบันทึกเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่าหรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าหักค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกเป็นหนี้สินระยะยาว ส่วนดอกเบี้ยจ่ายจะบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตลอดอายุของสัญญาเช่า สินทรัพย์ที่ได้มาตามสัญญาเช่าการเงินจะคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้งานของสินทรัพย์ที่เช่า

สัญญาเช่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน จำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน กลุ่มบริษัทบันทึกจำนวนเงินที่ได้รับตามสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้ในส่วนกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานรวมในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อ้างอิงและรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่า โดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้จากสัญญาเช่า

5.15 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ หรือถูกบริษัทฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทฯ

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัทฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ

5.16 เงินตราต่างประเทศ

บริษัทฯ แสดงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นสกุลเงินบาท ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัทฯ รายการต่าง ๆ ของแต่ละกิจการที่รวมอยู่ในงบการเงินรวมวัดมูลค่าด้วยสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของแต่ละกิจการนั้น

รายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ สินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินซึ่งอยู่ในสกุลเงินตราต่างประเทศได้แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กำไรและขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราแลกเปลี่ยนได้รวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

5.17 การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะทำการประเมินการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สินทรัพย์สิทธิการใช้ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน หรือสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนอื่นของกลุ่มบริษัทหากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า กลุ่มบริษัทรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ กลุ่มบริษัทประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับจากสินทรัพย์และคำนวณคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนภาษีที่สะท้อนถึงการประเมินความเสี่ยงในสภาพตลาดปัจจุบันของเงินสดตามระยะเวลาและความเสี่ยงซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของสินทรัพย์ที่กำลังพิจารณาอยู่ ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย กลุ่มบริษัทใช้แบบจำลองการประเมินมูลค่าที่ดีที่สุดซึ่งเหมาะสมกับสินทรัพย์ ซึ่งสะท้อนถึงจำนวนเงินที่กิจการสามารถจะได้มาจากการจำหน่ายสินทรัพย์หักด้วยต้นทุนในการจำหน่าย โดยการจำหน่ายนั้นผู้ซื้อและผู้ขายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน

กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

หากในการประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ มีข้อบ่งชี้ที่แสดงให้เห็นว่าผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงวดก่อนได้หมดไปหรือลดลง กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์นั้น และจะกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าที่รับรู้ในงวดก่อนก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้กำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนภายหลังจากการรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าครั้งล่าสุดโดยมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าต้องไม่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีที่ควรจะเป็นหากกิจการไม่เคยรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ในงวดก่อน ๆ กลุ่มบริษัทจะบันทึกกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์โดยรับรู้ไปยังส่วนของกำไรหรือขาดทุนทันที

5.18 ผลประโยชน์พนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้ เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังออกจากการงานของพนักงาน และผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน

โครงการสมทบเงิน

บริษัทฯ บริษัทย่อยและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สิทธิประโยชน์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสิทธิประโยชน์ของกลุ่มบริษัท เงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

โครงการผลประโยชน์หลังออกจากการงาน และผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน

กลุ่มบริษัทมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากการงานตามกฎหมายแรงงานและตามโครงการผลตอบแทนพนักงานอื่นๆ ซึ่งกลุ่มบริษัทถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากการงานสำหรับพนักงาน นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทจัดให้มีโครงการผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน ได้แก่ โครงการรางวัลการปฏิบัติงานครบกำหนดระยะเวลา

กลุ่มบริษัทคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากการงานของพนักงานและโครงการผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน โดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากการงานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับโครงการผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงานจะรับรู้ทันทีในกำไรหรือขาดทุน

ต้นทุนบริการในอดีตจะถูกรับรู้ทั้งจำนวนในกำไรหรือขาดทุนทันทีที่มีการแก้ไขโครงการหรือลดขนาดโครงการ หรือเมื่อมีการรับรู้ต้นทุนการปรับโครงสร้างที่เกี่ยวข้อง

5.19 ประเมินการหนี้สิน

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และกลุ่มบริษัทสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

5.20 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

กลุ่มบริษัทจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน และจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัทจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

กลุ่มบริษัทจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

5.21 เครื่องมือทางการเงิน

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และบวกด้วยต้นทุนการทำรายการเฉพาะในกรณีที่เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตาม สำหรับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นที่ไม่มียอดคงเหลือเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวด้วยราคาของรายการ ตามที่กล่าวไว้ในนโยบายการบัญชีเรื่องยอดคงเหลือของสัญญาที่ทำกับลูกค้า

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยพิจารณาจากแผนธุรกิจของกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เมื่อกลุ่มบริษัทถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้นเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และเงื่อนไขตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินก่อให้เกิดกระแสเงินสดที่เป็นการรับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่ระบุไว้เท่านั้น

สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าววัดมูลค่าในภายหลังโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและต้องมีการประเมินการด้อยค่า ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการ การเปลี่ยนแปลง หรือการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (ตราสารหนี้)

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น เมื่อกลุ่มบริษัทถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้นเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญาและเพื่อขายสินทรัพย์ทางการเงิน และเงื่อนไขตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินก่อให้เกิดกระแสเงินสดที่เป็นการรับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่ระบุไว้เท่านั้น

ทั้งนี้ รายได้ดอกเบี้ย กำไรหรือขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน และผลขาดทุนจากการด้อยค่าหรือการโอนกลับรายการผลขาดทุนนั้นจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนและคำนวณด้วยวิธีการเช่นเดียวกับสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย ในขณะที่การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมอื่น ๆ จะรับรู้ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมที่เคยรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจะโอนเข้าไปยังส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อมีการตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินนั้น

สินทรัพย์ทางการเงินที่มีการกำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (ตราสารทุน)

ณ วันที่รับรู้รายการวันแรก กลุ่มบริษัทสามารถเลือกจัดประเภทเงินลงทุนในตราสารทุนซึ่งไม่ได้ถือไว้เพื่อค่า เป็นตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น โดยไม่สามารถเปลี่ยนการจัดประเภทในภายหลังได้ ทั้งนี้ การจัดประเภทรายการจะพิจารณาเป็นรายตราสาร

ผลกำไรและขาดทุนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นของสินทรัพย์ทางการเงินนี้จะไม่สามารถโอนไปรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนได้ในภายหลัง

เงินปันผลรับจากเงินลงทุนดังกล่าวถือเป็นรายได้อื่นในส่วนของกำไรหรือขาดทุน เว้นแต่ในกรณีที่เป็น การได้รับคืนของต้นทุนการลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงินอย่างชัดเจน กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายการนั้นในกำไร ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

นอกจากนี้ เงินลงทุนในตราทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ไม่มี ข้อกำหนดให้ประเมินการด้อยค่า

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน จะแสดงในงบแสดงฐานะการเงิน ด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยรับรู้การเปลี่ยนแปลงสุทธิของมูลค่ายุติธรรมในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

ทั้งนี้ สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว หมายรวมถึง ตราสารอนุพันธ์ เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อค้า เงินลงทุนในตราสารทุนซึ่งกลุ่มบริษัทไม่ได้เลือกจัดประเภทให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไร ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ทางการเงินที่มีกระแสเงินสดที่ไม่ได้รับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ย

เงินปันผลรับจากเงินลงทุนในตราสารทุนของบริษัทจดทะเบียนถือเป็นรายได้อื่นในส่วนของกำไรหรือ ขาดทุน

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกสำหรับหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนการทำรายการ และจัดประเภทหนี้สินทางการเงินเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดย ใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการหนี้สินทางการเงินและการตัด จำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน โดยการคำนวณมูลค่าราคาทุนตัด จำหน่ายคำนึงถึงค่าธรรมเนียมหรือต้นทุนที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นด้วย ทั้งนี้ ค่าตัด จำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น ได้ สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยง และผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น แม้ว่าจะไม่มี การโอนหรือไม่ได้ลงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการ ยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มี อยู่ให้เป็นหนี้สินใหม่จากผู้ให้กู้รายเดียวกันซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมาก หรือมีการแก้ไข ข้อกำหนดของหนี้สินที่มีอยู่อย่างเป็นสาระสำคัญ จะถือว่าเป็นการตัดรายการหนี้สินเดิมและรับรู้หนี้สิน ใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของตราสารหนี้ทั้งหมดที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณจากผลต่างของกระแสเงินสดที่จะครบกำหนดชำระตามสัญญากับกระแสเงินสดทั้งหมดที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับชำระ และคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงโดยประมาณของสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่ได้มา

ในกรณีที่ความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ไม่ได้เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นโดยพิจารณาจากการผิดสัญญาที่อาจจะเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้า ในขณะที่หากความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าผลขาดทุนด้วยจำนวนเงินที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุที่เหลืออยู่ของเครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าความเสี่ยงด้านเครดิตจะเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ เมื่อมีการค้างชำระการชำระเงินตามสัญญาเกินกว่า 30 วัน และพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินนั้นมีการผิดสัญญา เมื่อมีการค้างชำระการชำระเงินตามสัญญาเกินกว่า 90 วัน อย่างไรก็ตาม ในบางกรณีกลุ่มบริษัทอาจพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินนั้นมีการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิตอย่างมีนัยสำคัญและมีการผิดสัญญา โดยพิจารณาจากข้อมูลภายในหรือข้อมูลภายนอกอื่น เช่น อันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตของผู้ออกตราสาร

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายออกจากบัญชี เมื่อกิจการคาดว่าจะไม่ได้รับคืนกระแสเงินสดตามสัญญาอีกต่อไป

การหักกลบของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะนำมาหักกลบกัน และแสดงด้วยยอดสุทธิในงบแสดงฐานะการเงิน ก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิบังคับใช้ได้ตามกฎหมายอยู่แล้วในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้ และกิจการมีความตั้งใจที่จะชำระด้วยยอดสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563

ลูกหนี้การค้า และลูกหนี้อื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ กลุ่มบริษัทบันทึกค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

เงินลงทุน

ก) เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้าแสดงตามมูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของหลักทรัพย์บันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

ข) เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายแสดงตามมูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของหลักทรัพย์ดังกล่าวบันทึกในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และจะบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อได้จำหน่ายหลักทรัพย์นั้นออกไป

ค) เงินลงทุนในตราสารทุนที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาดถือเป็นเงินลงทุนทั่วไป ซึ่งแสดงในราคาทุนสุทธิจากค่าเพื่อการค้ำค่า (ถ้ามี)

มูลค่ายุติธรรมของหลักทรัพย์ในความต้องการของตลาดคำนวณจากราคาเสนอซื้อครั้งสุดท้าย ณ สิ้นวันทำการสุดท้ายของปี ส่วนมูลค่ายุติธรรมของหน่วยลงทุนคำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของหน่วยลงทุน

กลุ่มบริษัทใช้วิธีถ่วงน้ำหนักในการคำนวณต้นทุนของเงินลงทุน

เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนจะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

5.22 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่นโดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กลุ่มบริษัทใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

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

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

6. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

6.1 การไม่รวมงบการเงินของบริษัทในกลุ่มบริษัทที่มีสัดส่วนการถือหุ้นมากกว่าหนึ่งในงบการเงินรวม

ถึงแม้ว่ากลุ่มบริษัทจะถือหุ้นและมีสิทธิออกเสียงในการร่วมในสัดส่วนที่มากกว่าหนึ่งใน (ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 21) แต่เนื่องจากกลุ่มบริษัทได้ลงนามในสัญญาร่วมทุนเพื่อดำเนินการจัดตั้งบริษัทร่วมทุนดังกล่าว โดยสัญญาร่วมทุนระบุว่าเรื่องที่มีสาระสำคัญตามที่กำหนดไว้ในสัญญาร่วมทุนต้องได้รับการอนุมัติจากผู้ร่วมทุนอย่างน้อยฝ่ายละหนึ่งคนอย่างเป็นลายลักษณ์อักษร ดังนั้น กลุ่มบริษัทพิจารณาว่ากลุ่มบริษัทไม่มีอำนาจควบคุมบริษัทเหล่านี้ ดังนั้น กลุ่มบริษัทจึงจัดประเภทเงินลงทุนในบริษัทดังกล่าวเป็นเงินลงทุนในการร่วมค้าและไม่นำมารวมในการจัดทำงบการเงินรวม

6.2 รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

รายได้จากสัญญาก่อสร้าง

บริษัทย่อยรับรู้รายได้จากสัญญาก่อสร้างตลอดช่วงเวลาก่อสร้าง ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการวัดระดับความก้าวหน้าของงานเพื่อให้สะท้อนถึงผลการปฏิบัติงานของกิจการตามภาระที่ต้องปฏิบัติให้เสร็จสิ้น โดยอ้างอิงข้อมูลจากวิศวกรหรือผู้ควบคุมโครงการและคำนึงถึง ความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ในอดีต

6.3 ประมาณการต้นทุนการก่อสร้าง

บริษัทย่อยประมาณการต้นทุนการก่อสร้างของแต่ละโครงการจากรายละเอียดของแบบก่อสร้างซึ่งนำมาคำนวณจำนวนและมูลค่าวัสดุก่อสร้างที่ต้องใช้ในโครงการดังกล่าว รวมถึงค่าแรง ค่าวัสดุที่ต้องใช้ในการให้บริการก่อสร้างจนเสร็จ ประกอบกับการพิจารณาถึงแนวโน้มของการเปลี่ยนแปลงราคาวัสดุก่อสร้าง ค่าแรง และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ บริษัทย่อยจะทำการทบทวนประมาณการต้นทุนอย่างสม่ำเสมอ และทุกคราวที่ต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างเป็นสาระสำคัญ

6.4 เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าจากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับสัญญาการขายอสังหาริมทรัพย์ที่กลุ่มบริษัททำกับลูกค้าซึ่งระบุให้กลุ่มบริษัทมีสิทธิที่จะได้รับเงินเมื่อเริ่มสัญญา เช่น เงินจอง เงินทำสัญญา และเงินดาวน์ กลุ่มบริษัทได้พิจารณาแล้วว่าเงินที่ได้รับมาดังกล่าวไม่ถือว่าเป็นองค์ประกอบที่เกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ เนื่องจาก เงินที่ได้รับจากลูกค้าดังกล่าวไม่ใช่การจัดหาเงินทุนเพื่อกลุ่มบริษัท แต่ใช้เพื่อป้องกันกลุ่มบริษัทจากการที่ลูกค้ามีอาจปฏิบัติตามสัญญาให้สมบูรณ์บางส่วนหรือทั้งหมด

6.5 ประมาณการต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย กลุ่มบริษัทต้องประมาณต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้นทุนดังกล่าวประกอบด้วย ต้นทุนที่ดินและการปรับปรุงที่ดิน ต้นทุนค่าออกแบบและก่อสร้าง ต้นทุนงานสาธารณูปโภค ต้นทุนการกู้ยืมเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารได้ประมาณการต้นทุนดังกล่าวขึ้นจากประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจโดยจะมีการทบทวนการประมาณการดังกล่าวเป็นระยะ ๆ หรือเมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

6.6 ค่าเผื่อผลขาดทุนจากการลดมูลค่าของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มบริษัทพิจารณาการปรับลดต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เมื่อพบว่ามูลค่าสุทธิที่จะได้รับของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวลดลงอย่างเป็นสาระสำคัญ ฝ่ายบริหารพิจารณาปรับลดมูลค่าของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เท่ากับมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ อย่างไรก็ตาม ความมีสาระสำคัญและการปรับลดมูลค่าดังกล่าวขึ้นกับดุลพินิจของฝ่ายบริหาร

6.7 ประมาณการค่าซ่อมแซมบ้านและอาคารชุด และสาธารณูปโภค

ในการประมาณการค่าซ่อมแซมบ้านและอาคารชุด และสาธารณูปโภค ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลพินิจในการประมาณการค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมบ้านและอาคารชุด และสาธารณูปโภคที่คาดว่าจะเกิดขึ้น โดยคำนึงถึงประสบการณ์ในการซ่อมแซมบ้านและอาคารชุดให้แก่ลูกค้าในอดีต และ/หรือข้อมูลที่มีอยู่ในปัจจุบันเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายสำหรับงานซ่อมแซมประเภทต่าง ๆ

6.8 เงินสมทบกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้าน

กลุ่มบริษัทประมาณการเงินสมทบกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้านโดยใช้อัตราตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายและระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้องและใช้มูลค่าประมาณการของงานสาธารณูปโภคเป็นฐานในการคำนวณ

6.9 ประมาณการค่าแนะนำลูกค้าใหม่และค่าตอบแทนการซื้อซ้ำ

กลุ่มบริษัทประมาณการค่าแนะนำลูกค้าใหม่และค่าตอบแทนการซื้อซ้ำ โดยฝ่ายบริหารพิจารณาจากประสบการณ์ในอดีตและ/หรือข้อมูลที่มีอยู่ในปัจจุบันเกี่ยวกับการใช้สิทธิของสมาชิกที่ได้คำแนะนำตามมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อตามเงื่อนไขกำหนด

6.10 ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย และการร่วมค้า

กลุ่มบริษัทพิจารณาค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย และการร่วมค้าเมื่อพบว่าบริษัทเหล่านั้นดำเนินธุรกิจที่ได้รับผลกระทบอย่างมากจากภาวะวิกฤตเศรษฐกิจ ซึ่งอาจต้องใช้ระยะเวลานานที่มูลค่าของเงินลงทุนดังกล่าวจะปรับเพิ่มขึ้น ฝ่ายบริหารพิจารณาปรับลดมูลค่าของเงินลงทุนดังกล่าวตามดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร อย่างไรก็ตาม การใช้ประมาณการและข้อสมมติที่แตกต่างกันอาจมีผลต่อจำนวนค่าเผื่อการด้อยค่า ดังนั้น การปรับปรุงค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย และการร่วมค้าดังกล่าวอาจมีขึ้นได้ในอนาคต

6.11 ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในหลักทรัพย์

ก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563 กลุ่มบริษัทจะตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนทั่วไปเมื่อมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญและเป็นระยะเวลานานหรือเมื่อมีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่า การที่จะสรุปว่าเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญหรือเป็นระยะเวลานานหรือไม่นั้นจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

6.12 สัญญาเช่า

การกำหนดอายุสัญญาเช่าที่มีสิทธิการเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่า - กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

ในการกำหนดอายุสัญญาเช่า ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินว่ากลุ่มบริษัทมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลหรือไม่ที่จะใช้สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่าโดยคำนึงถึงข้อเท็จจริงและสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องทั้งหมดที่ทำให้เกิดสิ่งจูงใจทางเศรษฐกิจสำหรับกลุ่มบริษัทในการใช้หรือไม่ใช้สิทธิเลือกนั้น

การกำหนดอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่ม - กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

กลุ่มบริษัทไม่สามารถกำหนดอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่า ดังนั้น ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการกำหนดอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัทในการคิดลดหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มเป็นอัตราดอกเบี้ยที่กลุ่มบริษัทจะต้องจ่ายในการกู้ยืมเงินที่จำเป็นเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีมูลค่าใกล้เคียงกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ในสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจที่คล้ายคลึง โดยมีระยะเวลาการกู้ยืมและหลักประกันที่คล้ายคลึง

การจัดประเภทของสัญญาเช่า - กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า

ในการพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าเงินทุน ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่ากลุ่มบริษัทได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์ที่เช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

6.13 ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น/ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้ค่าเช่า ลูกหนี้อื่น และสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา

ในการประมาณค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น/ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้ค่าเช่า ลูกหนี้อื่น และสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละราย โดยคำนึงถึงประสบการณ์การเก็บเงินในอดีต อายุของหนี้ ที่คงค้างและสถานะเศรษฐกิจที่คาดการณ์ไว้ของกลุ่มลูกค้าที่มีความเสี่ยงด้านเครดิตที่คล้ายคลึงกัน เป็นต้น ทั้งนี้ ข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีตและการคาดการณ์สถานะเศรษฐกิจของกลุ่มบริษัทอาจไม่ได้บ่งบอกถึงการผิดสัญญาของลูกค้าที่เกิดขึ้นจริงในอนาคต

6.14 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินที่รับรู้ในงบแสดงฐานะการเงินที่ไม่มีการซื้อขายในตลาดและไม่สามารถหาราคาได้ในตลาดซื้อขายคล่อง ฝ่ายบริหารต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว โดยใช้เทคนิคและแบบจำลองการประเมินมูลค่า ซึ่งตัวแปรที่ใช้ในแบบจำลองได้มาจากการเทียบเคียงกับตัวแปรที่มีอยู่ในตลาด โดยคำนึงถึงความเสี่ยงทางด้านเครดิต สภาพคล่อง ข้อมูลความสัมพันธ์ และการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าของเครื่องมือทางการเงินในระยะยาว ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงของสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับตัวแปรที่ใช้ในการคำนวณ อาจมีผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรมที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน และการเปิดเผยลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

6.15 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน / ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ / สินทรัพย์ไม่มีตัวตน/ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และอาคารและอุปกรณ์ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และอาคารและอุปกรณ์ และต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

ในการคำนวณค่าตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัด ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์หากข้อสมมติฐานต่าง ๆ เปลี่ยนแปลงไป

นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตนในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวเนื่องกับสินทรัพย์นั้น

6.16 สินทรัพย์ภายในได้รับการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ภายในได้รับการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี และขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้ใช้เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนนั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการว่ากลุ่มบริษัทควรรับรู้จำนวนสินทรัพย์ภายในได้รับการตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใด โดยพิจารณาถึงจำนวนกำไรทางภาษีที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา

6.17 การจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะยาว

ในการจัดประเภทส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ฝ่ายบริหารต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการการไถ่ถอนหลักประกันและการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมตามเงื่อนไขและข้อกำหนดที่ระบุในสัญญาเงินกู้ยืมนั้นๆ

6.18 ผลประโยชน์หลังออกจางานของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์ และผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจางานของพนักงานและตามโครงการผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน ประมาณขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่างๆ ในการประมาณการนั้น เช่น อัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน เป็นต้น

6.19 คลีฟอิงก์

กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย ซึ่งฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องแล้วและเชื่อว่าจำนวนประมาณการหนี้สิน (หากมี) ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานมีความเหมาะสมแล้ว

7. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างบริษัทฯ กับบริษัทย่อย บริษัทร่วม และการร่วมค้า มีรายละเอียดตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 19 ถึงข้อ 21 และลักษณะความสัมพันธ์กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่นๆสรุปได้ดังนี้

รายชื่อ	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท กรีน วิลเล่ พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด	ผู้ถือหุ้น/กรรมการร่วมกัน
บริษัท ทอสกาน่า ฟิอาซา จำกัด	ผู้ถือหุ้นใหญ่และกรรมการเป็นญาติสนิทกับผู้บริหารของบริษัทฯ
บริษัท พีระ เซอร์กิต จำกัด	ผู้ถือหุ้นใหญ่และกรรมการเป็นญาติสนิทกับผู้บริหารของบริษัทฯ (ถึงวันที่ 27 มีนาคม 2563)
บริษัท คลอเส็ท คาเฟ่ จำกัด	ผู้ถือหุ้นใหญ่และกรรมการเป็นญาติสนิทกับผู้บริหารของบริษัทฯ
บริษัท มาคูโร จำกัด	ผู้ถือหุ้นร่วมกัน

รายชื่อ	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท ทอสกานา วิลเล่ อากิเทค จำกัด	ผู้ถือหุ้นใหญ่และกรรมการเป็นญาติสนิทกับผู้บริหารของบริษัทฯ
บริษัท ทอสกานา วิลเล่ คันทรีคลับ จำกัด	ผู้ถือหุ้นใหญ่และกรรมการเป็นญาติสนิทกับผู้บริหารของบริษัทฯ
กรรมการ	กรรมการของบริษัทฯและบริษัทย่อย
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย

- 7.1 ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกลุ่มบริษัทและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2563	2562	2563	2562	นโยบายการกำหนดราคา
รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย					
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)					
รายได้จากการบริหาร โครงการ	-	-	25	63	ราคาตามสัญญารายโครงการ ร้อยละ 2.87 และร้อยละ 6.50 ของมูลค่าโครงการตามที่ระบุในสัญญา
รายได้ค่านายหน้า	-	-	3	12	ร้อยละ 1.00 - 2.50 ของมูลค่าขาย ห้องชุดที่มีการทำสัญญาและโอนระหว่างปี
รายได้ค่าเช่า	-	-	1	1	ราคาตามสัญญา
รายได้อื่น	-	-	-	6	ราคาตามสัญญา
รายได้เงินปันผล	-	-	118	211	ตามที่ประกาศจ่าย
รายได้ดอกเบี้ย	-	-	308	307	ร้อยละ MLR เฉลี่ยลบอัตราคงที่ต่อปี (2562: ร้อยละ MLR บวกอัตราคงที่และร้อยละ 3.85 - 5.38 ต่อปี และอัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำธนาคาร 12 เดือน)
ต้นทุนค่าก่อสร้างโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	-	-	101	ต้นทุนบวกกำไรส่วนเพิ่ม
ต้นทุนค่าบริการ โครงการ	-	-	60	71	ราคาตามสัญญา
ค่านายหน้าจ่าย	-	-	75	56	ร้อยละ 0.50 - 3.50 ของมูลค่าขาย ห้องชุดที่มีการวางเงินจองทำสัญญาและโอนในระหว่างปี
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	197	84	ร้อยละ MLR เฉลี่ยลบอัตราคงที่ต่อปี (2562: ร้อยละ MOR ลบอัตราคงที่และอัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำธนาคาร 12 เดือน บวกร้อยละ 0.10)
ค่าเช่าจ่าย	-	-	3	3	ราคาตามสัญญา
ค่าบริการจ่าย	-	-	5	7	ราคาตามสัญญา

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2563	2562	2563	2562	
รายการธุรกิจกับการร่วมค้า					
รายได้จากการบริหาร โครงการ	917	1,530	917	1,530	ราคาตามสัญญารายโครงการและ ร้อยละ 7.50 ของมูลค่า โครงการตามที่ระบุในสัญญา
รายได้จากการให้บริการก่อสร้าง	514	819	-	-	ราคาตามสัญญา
รายได้ค่าบริการ	10	1	-	-	ราคาตามสัญญา
รายได้ค่านายหน้า	273	281	271	279	ร้อยละ 1.50 - 4.00 (2562: ร้อยละ 0.50 - 2.50) ของมูลค่าขายห้องชุดที่มีการทำสัญญาและ โอนในระหว่างปี
รายได้ดอกเบี้ย	375	322	254	222	ร้อยละ MLR เฉลี่ยลบอัตราคงที่ต่อปี และร้อยละ 6 ต่อปี (2562: ร้อยละ 3.85 - 6.00 ต่อปี
รายได้เงินปันผล	-	-	928	1,384	ตามที่ประกาศจ่าย
รายได้จากการจัดหาที่ดิน	-	237	-	237	ราคาตามสัญญา
รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
ค่าเช่าจ่าย	-	4	-	-	ราคาตามสัญญา
ค่าบริการจ่าย	-	24	-	23	ราคาตามสัญญา
รายการธุรกิจกับกรรมการ					
รายได้จากการให้บริการก่อสร้าง	-	4	-	-	ราคาตามสัญญา

7.2 ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 10)				
บริษัทย่อย	-	-	10,134	6,954
การร่วมค้า	136,091	520,730	93,089	363,338
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	2,146	8,273	2,146	2,146
กรรมการ	1,015	2,363	-	-
รวม	139,252	531,366	105,369	372,438
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (2562: ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ)	(2,146)	(2,146)	(2,146)	(2,146)
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน, สุทธิ	137,106	529,220	103,223	370,292
รายได้ที่ยังไม่เรียกชำระ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
การร่วมค้า	40,354	134,937	10,309	113,503

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
เงินย่ำล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินโครงการและต้นทุนที่เกี่ยวข้อง - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	554,996	-	554,996	-
เงินย่ำล่วงหน้าค่าบริหารโครงการ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 16)				
บริษัทย่อย	-	-	72,783	93,727
เงินมัดจำ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
(แสดงภายใต้สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น)				
บริษัทย่อย	-	-	686	386
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 27)				
บริษัทย่อย	-	-	16,414	36,483
การร่วมค้า	197,763	126,394	197,763	126,393
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	345	9,649	345	-
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น -				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	198,108	136,043	214,522	162,876
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	191,148	189,232
การร่วมค้า	1,772,141	1,776,202	1,772,141	1,742,451
รวมเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า - กิจการที่				
เกี่ยวข้องกัน	1,772,141	1,776,202	1,963,289	1,931,683
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	5	63,639
เจ้าหนี้เงินมัดจำ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
(แสดงภายใต้หนี้สินทางการเงินหมุนเวียนอื่น / หนี้สินหมุนเวียนอื่น)				
บริษัทย่อย	-	-	254	254

7.3 เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน และเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ขอลดค้างของเงินให้กู้ยืม และเงินกู้ยืมระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 และการเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินให้กู้ยืม และเงินกู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	เพิ่มขึ้นระหว่างปี	ลดลงระหว่างปี	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
เงินให้กู้ยืมแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
การร่วมค้า				
บริษัท เอเอ็มเอช พัทยา จำกัด	148,002	600	(148,600)	-
รวมเงินให้กู้ยืมแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	148,002	600	(148,600)	-

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่			ยอดคงเหลือ ณ วันที่
	31 ธันวาคม 2562	เพิ่มขึ้นระหว่างปี	ลดลงระหว่างปี	31 ธันวาคม 2563
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
การร่วมค้า				
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ซ่องนนทรี จำกัด	692,034	36,235	(188,700)	539,569
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย เตาปูน จำกัด	204,941	3,367	(208,308)	-
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ท่าพระ จำกัด	143,757	1,291	(145,048)	-
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย พระรามเก้า จำกัด	455,485	26,957	(3,131)	479,311
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วิคตอรีโมเนชั่น จำกัด	274,224	13,920	(194,767)	93,377
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อุดมสุข ทุ จำกัด	667,587	27,100	(201,479)	493,208
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด	325,517	172,902	(4,194)	494,225
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อุดมสุข จำกัด	256,847	8,082	(142,890)	122,039
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ราชปรารภ จำกัด	394,195	23,590	(2,030)	415,755
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วงเวียนใหญ่ จำกัด	295,498	10,973	(239,700)	66,771
บริษัท อนันดา เอแพล พระรามเก้า ทุ จำกัด	450,525	262,709	(5,397)	707,837
บริษัท อนันดา เอแพล1 จำกัด	324,506	19,427	(1,869)	342,064
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วุฒากาศ จำกัด	318,131	126,061	-	444,192
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สุทธิสาร จำกัด	163,094	9,750	(708)	172,136
บริษัท อนันดา แอนด์ พาร์ตเนอร์ สะพานควาย วัน จำกัด	380,627	36,874	-	417,501
บริษัท เอเอ็มเอช รัชดา จำกัด	168,744	9,865	-	178,609
บริษัท เอเอ็มเอช สาทร จำกัด	158,847	90,260	-	249,107
บริษัท เอเอ็มเอช สุขุมวิท59 จำกัด	141,433	402,261	-	543,694
บริษัท เอเอ็มเอช สุขุมวิท8 จำกัด	60,933	17,708	-	78,641
บริษัท เอเอ็มเอฟ เอเชีย บางพลัด จำกัด	18,521	232,273	-	250,794
บริษัท เอเอ็มเอฟ เอเชีย พระโขนง จำกัด	185,213	11,130	-	196,343
บริษัท เอเอ็มเอฟ เอเชีย สามย่าน จำกัด	333,383	20,035	-	353,418
บริษัท เอเอ็มเอช พัทยา จำกัด	-	131,869	-	131,869
รวมเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6,414,042	1,694,639	(1,338,221)	6,770,460
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(2,443,868)			(2,689,111)
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3,970,174			4,081,349

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่			ยอดคงเหลือ ณ วันที่
	31 ธันวาคม 2562	เพิ่มขึ้นระหว่างปี	ลดลงระหว่างปี	31 ธันวาคม 2563
เงินให้กู้ยืมแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย				
บริษัท เอคิซี-เจวี 7 จำกัด	371,600	64,914	-	436,514
บริษัท เอคิซี-เจวี 21 จำกัด	485,368	313,677	(285,019)	514,026
บริษัท เอคิซี-เจวี 23 จำกัด	455,591	72,734	-	528,325
บริษัท เอคิซี-เจวี 28 จำกัด	629,632	94,165	-	723,797
บริษัท แอชตัน สีสม จำกัด	358,130	14,095	(158,720)	213,505
บริษัท ดิเอเจนท์ (พรอพเพอร์ตี้ เอ็กซ์เชิร์ท) จำกัด	20,207	723	(5,825)	15,105
บริษัท บลู เด็ค จำกัด	51,651	1,856	-	53,507
บริษัท พีระ คาร์ท จำกัด	5,368	49	(5,417)	-
บริษัท พีระ เซอร์กิต วัน จำกัด	34,456	276	(34,732)	-
บริษัท เฮลิคซ์ จำกัด	2,794,836	92,916	(115,803)	2,771,949
บริษัท เจวี-โล1 จำกัด	533,779	17,234	-	551,013
บริษัท เอคิซี-เจวี 10 จำกัด	256,319	327,247	-	583,566
บริษัท เอคิซี-เจวี 14 จำกัด	51	104	-	155
บริษัท เอคิซี-เจวี 20 จำกัด	675,965	176,714	-	852,679
บริษัท เอคิซี-เจวี 26 จำกัด	840,745	91,885	-	932,630
บริษัท เอคิซี-เจวี 27 จำกัด	899,308	111,651	-	1,010,959
บริษัท แอชตัน อโศก พระราม9 จำกัด	6,306	732	-	7,038
บริษัท ไอคิไอ คอนโด วัน จำกัด	78	3	-	81
บริษัท เอคิซี-เจวี 19 จำกัด	-	20	-	20
บริษัท อนันดา เอแพลค บางจาก จำกัด	-	438,572	-	438,572
บริษัท ไอคิไอ คิว สุขุมวิท 36 จำกัด	-	153,212	-	153,212
การร่วมค้า				
บริษัท เอเอ็มเอช พัทธา จำกัด	148,002	600	(148,602)	-
รวมเงินให้กู้ยืมแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	8,567,392	1,973,379	(754,118)	9,786,653
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น/ ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(75,373)	(80,389)	-	(155,762)
เงินให้กู้ยืมแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	8,492,019	1,892,990	(754,118)	9,630,891
หัก: ส่วนที่คาดว่าจะเรียกชำระภายในหนึ่งปี	(2,468,529)			(3,809,204)
เงินให้กู้ยืมแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิจากส่วนที่คาดว่าจะเรียกชำระภายในหนึ่งปี	6,023,490			5,821,687
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
การร่วมค้า				
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย เตปูน จำกัด	204,941	3,367	(208,308)	-
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ท่าพระ จำกัด	143,757	1,291	(145,048)	-
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อุดมสุข ทุ จำกัด	667,587	27,100	(201,479)	493,208
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อุดมสุข จำกัด	256,847	8,082	(142,890)	122,039
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วงเวียนใหญ่ จำกัด	295,498	10,973	(239,700)	66,771
บริษัท อนันดา เอแพลค พระรามเก้า ทุ จำกัด	450,525	262,709	(5,397)	707,837
บริษัท อนันดา เอแพลค1 จำกัด	324,506	19,427	(1,869)	342,064
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วุฒากาศ จำกัด	318,131	126,061	-	444,192

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่	เพิ่มขึ้นระหว่างปี	ลดลงระหว่างปี	ยอดคงเหลือ ณ วันที่
	31 ธันวาคม 2562			31 ธันวาคม 2563
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สุทธิสาร จำกัด	163,094	9,750	(708)	172,136
บริษัท อนันดา แอนด์ พาร์تنอร์ สะพานควาย วัน จำกัด	380,627	36,874	-	417,501
บริษัท เอเอ็มเอช รัชดา จำกัด	168,744	9,865	-	178,609
บริษัท เอเอ็มเอช สาทร จำกัด	158,847	90,260	-	249,107
บริษัท เอเอ็มเอช สุขุมวิท59 จำกัด	141,433	402,261	-	543,694
บริษัท เอเอ็มเอช สุขุมวิท8 จำกัด	60,933	17,708	-	78,641
บริษัท เอเอ็มเอฟ เอเชีย บางพลัด จำกัด	18,521	232,273	-	250,794
บริษัท เอเอ็มเอฟ เอเชีย พระโขนง จำกัด	185,213	11,130	-	196,343
บริษัท เอเอ็มเอฟ เอเชีย สามย่าน จำกัด	333,383	20,035	-	353,418
บริษัท เอเอ็มเอช พัทยา จำกัด	-	131,869	-	131,869
รวมเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4,272,587	1,421,035	(945,399)	4,748,223
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(1,388,643)			(1,640,410)
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
- สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,883,944			3,107,813
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย				
บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ ทุ จำกัด	1,024,392	372,176	(15,000)	1,381,568
บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน จำกัด	1,018,231	227,836	(10,000)	1,236,067
บริษัท บ้านนิราวนา จำกัด	511,533	18,987	(20,000)	510,520
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย จำกัด	949,534	166,581	(7,000)	1,109,115
บริษัท อนันดา เอแอนด์ บางจาก จำกัด	550,190	248,272	(798,462)	-
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สามย่าน จำกัด	-	1,366,756	(150,000)	1,216,756
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ราชเทวี จำกัด	-	550,381	-	550,381
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สะพานควาย จำกัด	-	502,077	-	502,077
บริษัท ไอซีไอ นิว พระราม 9 จำกัด	-	422,659	-	422,659
บริษัท เออร์เบ้นเทค เวเนเจอร์ส จำกัด	-	130,823	-	130,823
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย บางจาก จำกัด	-	1,081,890	-	1,081,890
รวมเงินกู้ยืมระยะสั้นจากและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4,053,880	5,088,438	(1,000,462)	8,141,856

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	75,373
สำรองผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	80,389
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	155,762

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มูลค่ายุติธรรมของเงินให้กู้ยืมระยะยาวที่จ่ายดอกเบี้ยในอัตราคงที่คำนวณจากมูลค่าของกระแสเงินสดจ่ายในอนาคตคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยโดยประมาณในตลาดปัจจุบันสำหรับเงินกู้ยืมที่มีเงื่อนไขใกล้เคียงกัน โดยมีมูลค่าในงบแสดงฐานะการเงินรวมเท่ากับ 6,948 ล้านบาท และมีมูลค่าในงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ 4,895 ล้านบาท มูลค่ายุติธรรมดังกล่าวคำนวณโดยใช้ข้อมูลระดับ 2 ในการวัดมูลค่ายุติธรรม

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันและถึงกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม โดยคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ MLR เหลือลบอัตราคงที่ (2562: ร้อยละ MLR บวกอัตราคงที่ ร้อยละ MOR ลบอัตราคงที่ ร้อยละ 3.85 - 5.38 ต่อปี อัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำธนาคาร 12 เดือน และอัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำธนาคาร 12 เดือน บวกร้อยละ 0.10)

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินให้กู้ยืมแก่การร่วมค้าเป็นเงินให้กู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันและคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 6.00 ต่อปี เงินกู้ยืมมีกำหนดชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยคงค้างทั้งหมดตามรายละเอียดด้านล่าง และสามารถชำระคืนก่อนกำหนดหรือสามารถขอขยายกำหนดการจ่ายชำระคืนได้ โดยได้รับความเห็นชอบจากผู้ที่ให้กู้แต่ละราย ตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาร่วมทุนตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 21

<u>การร่วมค้า</u>	<u>วันครบกำหนดชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ย</u>
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ซ่องนนทบุรี จำกัด	30 มิถุนายน 2564
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย พระรามเก้า จำกัด	31 มีนาคม 2564
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วิคตอรี โมนูเม้นท์ จำกัด	31 มีนาคม 2564
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อุดมสุข ทุ จำกัด	31 ธันวาคม 2564
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด	30 มิถุนายน 2565
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อุดมสุข จำกัด	31 ธันวาคม 2564
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ราชปรารภ จำกัด	30 มิถุนายน 2564
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย พระรามเก้า ทุ จำกัด	30 มิถุนายน 2565
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วงเวียนใหญ่ จำกัด	30 มิถุนายน 2564
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย 1 จำกัด	30 ธันวาคม 2564
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วุฒากาศ จำกัด	31 พฤษภาคม 2564
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สุทธิสาร จำกัด	31 มีนาคม 2564
บริษัท อนันดา แอนด์ พาร์ทเนอร์ สะพานควาย วัน จำกัด	31 มกราคม 2565
บริษัท เอเอ็มเอช รัชดา จำกัด	31 ธันวาคม 2573

<u>การร่วมค้า</u>	<u>วันครบกำหนดชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ย</u>
บริษัท เอเอ็มเอช สาทร จำกัด	31 ธันวาคม 2572
บริษัท เอเอ็มเอช สุขุมวิท59 จำกัด	31 ธันวาคม 2572
บริษัท เอเอ็มเอช สุขุมวิท8 จำกัด	31 ธันวาคม 2571
บริษัท เอเอ็มเอฟ เอเชีย บางพลัด จำกัด	31 สิงหาคม 2565
บริษัท เอเอ็มเอฟ เอเชีย พระโขนง จำกัด	30 เมษายน 2565
บริษัท เอเอ็มเอฟ เอเชีย สามย่าน จำกัด	30 พฤศจิกายน 2565
บริษัท เอเอ็มเอช พัทยา จำกัด	30 กันยายน 2579

7.4 ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562
ผลประโยชน์ระยะสั้น	100	166
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	10	45
รวม	110	211

7.5 ภาระค่าประกันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

กลุ่มบริษัทมีภาระจากการค้ำประกันให้กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 44.7

8. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
เงินสด	1,698	2,528	813	689
เงินฝากธนาคาร	3,167,794	4,001,792	1,989,931	2,191,065
เช็คที่ถึงกำหนดชำระแต่ยังมิได้นำฝาก	17,360	23,979	-	-
รวม	3,186,852	4,028,299	1,990,744	2,191,754

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เงินฝากออมทรัพย์มีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.05 ถึง 0.50 ต่อปี (2562: ร้อยละ 0.10 ถึง 0.50 ต่อปี)

9. เงินลงทุนชั่วคราว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีเงินลงทุนชั่วคราวซึ่งเป็นเงินลงทุนในกองทุนเปิดตราสารหนี้โดยมีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)
	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ
	2562
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า	
เงินลงทุนในกองทุนเปิดตราสารหนี้ - ราคาทุน	2,260,816
บวก: กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุน	26,778
เงินลงทุนในกองทุนเปิดตราสารหนี้ - มูลค่ายุติธรรม	2,287,594

10. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
<u>ลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	131,108	455,165	101,450	361,337
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	4,798	9,870	-	8,875
3 - 6 เดือน	-	-	-	-
6 - 12 เดือน	-	1,348	-	-
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	135,906	466,383	101,450	370,212
<u>ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน</u>				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	16,943	93,471	1,450	310
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	40,005	59,434	1,297	-
3 - 6 เดือน	15	-	-	-
6 - 12 เดือน	-	1,061	-	-
มากกว่า 12 เดือน	6,137	5,930	5,011	5,011
รวม	63,100	159,896	7,758	5,321
หัก: ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น				
(2562: ค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญ)	(6,137)	(5,930)	(5,011)	(5,011)
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน, สุทธิ	56,963	153,966	2,747	310
รวมลูกหนี้การค้า - สุทธิ	192,869	620,349	104,197	370,522

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ลูกหนี้อื่น				
เงินทดรองแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2,146	2,146	2,146	2,146
ลูกหนี้เงินประกันผลงาน - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,122	62,712	-	-
ลูกหนี้เงินประกันผลงาน - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	153,917	203,148	-	-
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	78	125	1,773	80
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	61,298	40,673	33,057	22,983
รวม	218,561	308,804	36,976	25,209
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (2562: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ)	(34,995)	(14,237)	(34,924)	(14,165)
รวมลูกหนี้อื่น - สุทธิ	183,566	294,567	2,052	11,044
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	376,435	914,916	106,249	381,566

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	20,167	19,176
สำรองผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	20,965	20,759
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	41,132	39,935

11. สินค้าคงเหลือ

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
วัสดุก่อสร้าง	1,143	46,209	-	-
รวม	1,143	46,209	-	-

12. ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ที่ดินและต้นทุนที่เกี่ยวข้อง	10,219,466	9,565,808	308,395	302,748
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา	4,953,678	4,379,469	549,638	1,076,765
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่พัฒนาแล้ว	4,730,113	6,488,141	3,193,969	3,333,422
รวม	19,903,257	20,433,418	4,052,002	4,712,935
หัก: สำรองเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ	(74,539)	(22,414)	(38,532)	(19,905)
สุทธิ	19,828,718	20,411,004	4,013,470	4,693,030

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนของที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง โดยคำนวณจากอัตราดอกเบี้ยเป็นทุนซึ่งเป็นอัตราเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินกู้ยืม

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ต้นทุนการกู้ยืมส่วนที่รวมเป็นต้นทุนของที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง (ล้านบาท)	385	354	51	74
อัตราดอกเบี้ยเป็นทุน (ร้อยละ)	3.50 - 4.80	2.95 - 5.00	3.50 - 3.95	2.95 - 3.95

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทได้นำที่ดินบางส่วนพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่บนที่ดินไปจดจำนองค้ำประกันเงินกู้ยืมและเงินเบิกเกินบัญชีของกลุ่มบริษัท ซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
มูลค่าสุทธิตามบัญชีของที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ติดภาระค้ำประกัน	17,567	14,162	1,809	-

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสำรองเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	22,414	19,905
บวก: ตั้งเพิ่มระหว่างปี	68,921	28,103
หัก: โอนกลับเนื่องจากการขายในระหว่างปี	(16,796)	(9,476)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	74,539	38,532

ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับโครงการ

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ประมาณมูลค่าขายของโครงการทั้งหมดที่ยังดำเนินการขายอยู่ ณ วันสิ้นปี	27,337	31,043	9,332	11,145
มูลค่าของโครงการที่ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายหรือขายแล้ว	10,195	11,436	4,206	4,837
ร้อยละของมูลค่าของโครงการที่ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายหรือขายแล้ว	37	37	45	43

13. ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	32,177	299
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	11,572	390
รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในการขายระหว่างปี	(33,937)	(587)
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	9,812	102

14. ยอดคงเหลือที่ล้าคัญของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกิดจากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาที่ทำกับลูกค้า				
รายได้ที่ยังไม่ได้เรียกชำระ - สุทธิ	81,220	343,626	10,309	113,503
ลูกหนี้การค้า	189,698	614,643	101,450	370,212
ลูกหนี้เงินประกันผลงาน	155,039	265,860	-	-
รวมสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา - สุทธิ	425,957	1,224,129	111,759	483,715
หนี้สินที่เกิดจากสัญญาที่ทำกับลูกค้า				
เจ้าหนี้ค่าบริหาร โครงการ	(197,755)	(124,904)	(197,755)	(124,904)
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(1,862,026)	(1,991,047)	(1,992,751)	(1,957,360)
รวมหนี้สินที่เกิดจากสัญญา	(2,059,781)	(2,115,951)	(2,190,506)	(2,082,264)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ยอดคงเหลือของรายได้ที่ยังไม่ได้เรียกชำระจำนวน 81 ล้านบาทคาดว่าจะเรียกชำระภายในหนึ่งปี (2562: 343 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 10 ล้านบาท 2562: 113 ล้านบาท)

15. สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	2563	2563
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน		
เงินลงทุนในกองทุนเปิดตราสารหนี้	60,368	60,368
สินทรัพย์ทางการเงินอื่นที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย		
เงินมัดจำ	134,466	130,000
รวมสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	194,834	190,368

16. สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	88,961	56,568	64,906	48,783
ภาษีถูกหัก ณ ที่จ่าย	2,899	46,802	-	-
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าบริการโครงการ	-	-	72,783	93,727
ภาษีเงินได้รอขอลคืน	100,973	134,942	87,862	111,283
อื่น ๆ	31,740	66,672	20,222	35,635
รวม	224,573	304,984	245,773	289,428

17. เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน

ยอดคงเหลือนี้ คือ เงินฝากออมทรัพย์ซึ่งกลุ่มบริษัทได้นำไปเป็นหลักประกันของหนังสือค้ำประกันธนาคาร

18. สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
	2563	2563
สินทรัพย์ทางการเงินที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น		
<u>ตราสารทุนของบริษัทจดทะเบียน</u>		
บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน)	329,667	329,667
<u>ตราสารทุนของบริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน</u>		
ตราสารทุนในต่างประเทศ	52,840	-
	382,507	329,667
สินทรัพย์ทางการเงินอื่นที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย		
เงินประกัน	37,443	34,868
รวมสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	419,950	364,535

ตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเป็นเงินลงทุนในธุรกิจโรงแรม และเทคโนโลยี ซึ่งกลุ่มบริษัทพิจารณาว่าเป็นการลงทุนในเชิงกลยุทธ์

ในระหว่างปี 2563 กลุ่มบริษัทได้รับเงินปันผลจากเงินลงทุนดังกล่าวรวมจำนวน 8 ล้านบาท

19. เงินลงทุนในบริษัทร่วม

(หน่วย: พันบาท)

บริษัทร่วม	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้น ในประเทศ	งบการเงินรวม					
			สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		มูลค่าตามบัญชี ตามวิธีส่วนได้เสีย	
			2563 (ร้อยละ)	2562 (ร้อยละ)	2563	2562	2563	2562
บริษัท พีระ อาร์ที คาร์ท จำกัด (ถือหุ้นโดยบริษัท พีระ คาร์ท จำกัด ร้อยละ 45)	จำหน่ายอะไหล่และ ชิ้นส่วนอุปกรณ์ยานยนต์	ไทย	-	45	-	900	-	-

ในเดือนมีนาคม 2563 บริษัทฯทำสัญญาขายเงินลงทุนในบริษัท พีระ อาร์ที คาร์ท จำกัด ในสัดส่วน ร้อยละ 45 ผ่านการขายเงินลงทุนในบริษัท พีระ คาร์ท จำกัด (บริษัทย่อยทางอ้อม) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 20.4.2

งบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ได้รวมเงินลงทุนในบริษัทร่วมซึ่งบริษัทฯรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนตามวิธีส่วนได้เสียเต็มจำนวนเงินลงทุนแล้ว

ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 บริษัทฯไม่มีส่วนแบ่งกำไรหรือขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมตามวิธีส่วนได้เสีย และในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 บริษัทฯไม่ได้รับเงินปันผลจากบริษัทร่วม

20. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

20.1 รายละเอียดเงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

บริษัท	ทุนเรียกชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน		มูลค่าตามบัญชีตามวิธีราคาทุน	
	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562
			(ร้อยละ)	(ร้อยละ)						
บริษัทย่อยที่ถือหุ้นทางตรงโดยบริษัทฯ										
บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ พู จำกัด	300,000	300,000	100.00	100.00	2,459,532	2,459,532	(1,315,000)	(1,315,000)	1,144,532	1,144,532
บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน จำกัด	2,155,981	2,155,981	100.00	100.00	1,143,572	1,143,572	(27,000)	(27,000)	1,116,572	1,116,572
บริษัท บลู เต็ค จำกัด	233,000	233,000	100.00	100.00	233,000	233,000	(184,927)	(182,800)	48,073	50,200
บริษัท ดิเอเจนท์ (พรอพเพอร์ตี้ เอ็กสเพิร์ท) จำกัด	4,000	4,000	100.00	100.00	4,000	4,000	-	-	4,000	4,000
บริษัท เดอะเวิร์คส์ คอมมิวนิตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด	1,000	1,000	99.98	99.98	1,000	1,000	-	-	1,000	1,000
บริษัท พีระ เซอร์กิต วัน จำกัด	-	45,000	-	100.00	-	45,000	-	(36,000)	-	9,000
บริษัท พีระ คาร์ท จำกัด (และถือหุ้นโดยบริษัท พีระ เซอร์กิต วัน จำกัด อีกร้อยละ 50.69)	-	36,500	-	49.31	-	17,999	-	(8,285)	-	9,714
บริษัท เสลิคซ์ จำกัด	1,192,200	1,192,200	100.00	100.00	1,192,200	1,192,200	(330,000)	-	862,200	1,192,200
บริษัท ไอดีไอ คอนโด วัน จำกัด	100	100	99.80	99.80	99	99	-	-	99	99
บริษัท เจวี-โค1 จำกัด	100	100	99.80	99.80	100	100	-	-	100	100
บริษัท เอดีซี-เจวี 7 จำกัด	240,000	240,000	100.00	100.00	240,000	240,000	-	-	240,000	240,000
บริษัท เอดีซี-เจวี 10 จำกัด	500,000	500,000	100.00	100.00	500,000	500,000	-	-	500,000	500,000
บริษัท เอดีซี-เจวี 14 จำกัด	100	100	99.70	99.70	100	100	-	-	100	100
บริษัท เอดีซี-เจวี 15 จำกัด	165,000	147,000	100.00	100.00	-	147,000	-	-	-	147,000
บริษัท แอชตัน สิลม จำกัด	338,000	338,000	100.00	100.00	338,000	338,000	-	-	338,000	338,000
	300,000 ⁽¹⁾	300,000 ⁽¹⁾	100.00	100.00	323,487	323,487	-	-	323,487	323,487
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย จำกัด	900,000	900,000	100.00	100.00	950,510	950,510	-	-	950,510	950,510
บริษัท แอชตัน อโศก พระราม 9 จำกัด	446,400	446,400	100.00	100.00	446,400	446,400	-	-	446,400	446,400
	550,000 ⁽¹⁾	550,000 ⁽¹⁾	-	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท ไอดีไอ คิว วิคตอรี จำกัด	270,000	270,000	100.00	100.00	270,000	270,000	-	-	270,000	270,000
	240,000 ⁽¹⁾	240,000 ⁽¹⁾	-	-	-	-	-	-	-	-

บริษัท	ทุนเรียกชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน		มูลค่าตามบัญชีตามวิธีราคาทุน	
	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562
			(ร้อยละ)	(ร้อยละ)						
บริษัท เอดีซี-เจวี 19 จำกัด	100	100	99.70	99.70	100	100	-	-	100	100
บริษัท เอดีซี-เจวี 20 จำกัด	100	100	99.70	99.70	100	100	-	-	100	100
บริษัท เอดีซี-เจวี 21 จำกัด	100	100	99.70	99.70	100	100	-	-	100	100
บริษัท เอดีซี-เจวี 23 จำกัด	100	100	99.70	99.70	100	100	-	-	100	100
บริษัท เออร์บันเทค เวนเจอร์ส จำกัด	370,000	370,000	100.00	100.00	370,000	370,000	-	-	370,000	370,000
บริษัท เอกซ์โพเนนเชียล วิศวกรรมเพื่อสังคม จำกัด	5,000	5,000	100.00	100.00	5,000	5,000	-	-	5,000	5,000
บริษัท เอดีซี-เจวี 26 จำกัด	100	100	99.70	99.70	100	100	-	-	100	100
บริษัท เอดีซี-เจวี 27 จำกัด	100	100	99.70	99.70	99	99	-	-	99	99
บริษัท ไอดีโอ โมบิ รังน้ำ จำกัด	795,990	795,990	51.00	51.00	405,955	405,955	-	-	405,955	405,955
บริษัท ไอดีโอ นิว พระราม 9 จำกัด	599,670	599,670	100.00	51.00	653,412	305,831	-	-	653,412	305,831
บริษัท ไอดีโอ คิว สุขุมวิท 36 จำกัด	664,430	664,430	51.00	51.00	338,859	338,859	-	-	338,859	338,859
บริษัท เอดีซี-เจวี 28 จำกัด	100	100	99.70	99.70	99	99	-	-	99	99
บริษัท เอดีซี-เจวี 29 จำกัด	100	100	99.70	99.70	99	99	-	-	99	99
บริษัท เอดีซี-เจวี 30 จำกัด	100	100	99.70	99.70	99	99	-	-	99	99
บริษัท อนันดา เอแอนด์ บางจาก จำกัด	505,500	505,500	100.00	100.00	513,090	513,090	-	-	513,090	513,090
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สามย่าน จำกัด	1,000,000	-	100.00	-	1,045,214	-	-	-	1,045,214	-
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สะพานควาย จำกัด	450,000	-	100.00	-	463,340	-	-	-	463,340	-
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ราชเทวี จำกัด	550,000	-	100.00	-	569,437	-	-	-	569,437	-
บริษัท นามิสเต ฮิลล์ รีสอร์ท แอนด์ สปา จำกัด	100	-	99.70	-	100	-	-	-	100	-
บริษัท คาโนปัส เลคไซด์ จำกัด	100	-	99.70	-	100	-	-	-	100	-
บริษัท บลิส โพธิ์ ทรี เอสเตท จำกัด	100	-	99.70	-	100	-	-	-	100	-
บริษัท นิว บลูมูน วิลล่า จำกัด	100	-	99.70	-	100	-	-	-	100	-
บริษัท เดวิกา ฮิลล์ จำกัด	100	-	99.70	-	100	-	-	-	100	-
บริษัท ซี ออฟ ทรี รีสอร์ท จำกัด	100	-	99.70	-	99	-	-	-	99	-
บริษัท ลาวานี ฟอเรสต์ เอสเตท จำกัด	100	-	99.70	-	99	-	-	-	99	-
บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน จำกัด										
บริษัท บ้านนิราวนา จำกัด	700,000	700,000	100.00	100.00	-	-	-	-	-	-
บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยบริษัท อนันดา เอแอนด์ บางจาก จำกัด										
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย บางจาก จำกัด	950,000	950,000	100.00	100.00	-	-	-	-	-	-
รวม					12,467,901	10,251,630	(1,856,927)	(1,569,085)	10,610,974	8,682,545

(1) ทุนหุ้นบริษัทรืเรียกชำระแล้ว

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 บริษัทฯได้รับเงินปันผลจากบริษัทย่อย ดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562
บริษัทย่อยที่ถือหุ้นทางตรงโดยบริษัทฯ		
บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	180,000
บริษัท อนันดา เอเอ็มเอฟ เอเชีย จำกัด	-	7,200
บริษัท ดีเอเจนท์ (พรอพเพอร์ตี้ เอ็กส์เชิฟท์) จำกัด	-	23,999
บริษัท ไอดีโอ นิว พระราม9 จำกัด	12,784	-
บริษัท อนันดา เอแอนด์ บางจาก จำกัด	104,992	-
รวม	117,776	211,199

20.2 รายละเอียดของบริษัทย่อยซึ่งมีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญ

(หน่วย: ล้านบาท)

บริษัท	สัดส่วนการออกเสียง ของส่วนได้เสีย ที่ไม่มีอำนาจควบคุม		อัตราเงินปันผลของ หุ้นบุริมสิทธิ		ส่วนได้เสีย ที่ไม่มีอำนาจควบคุม ในบริษัทย่อยสะสม		กำไร (ขาดทุน) ที่แบ่ง ให้กับส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่ มีอำนาจควบคุมใน บริษัทย่อยในระหว่างปี		ค่าใช้จ่ายทางตรง ในการออกหุ้น ⁽¹⁾	
	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562
	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)	(ร้อยละต่อปี)	(ร้อยละต่อปี)						
	ส่วนของผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิของบริษัทย่อย									
บริษัท แอชตัน สีม จำกัด	-	-	-	8.0	-	-	-	51	-	-
บริษัท แอชตัน โอที พระราม 9 จำกัด ⁽²⁾	4.25	4.25	8.9	8.9	574	537	37	-	-	-
บริษัท ไอดีโอ คิว วิคตอรี่ จำกัด ⁽²⁾	4.26	4.26	8.5	8.5	297	234	63	-	-	-
ส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัทย่อย										
บริษัท ไอดีโอ โมบี รามน้ำ จำกัด	49.00	49.00	-	-	412	415	(1)	39	-	-
บริษัท ไอดีโอ นิว พระราม9 จำกัด ⁽³⁾	-	49.00	-	-	-	338	15	57	-	-
บริษัท ไอดีโอ คิว สุขุมวิท36 จำกัด	49.00	49.00	-	-	362	316	46	1	-	-

⁽¹⁾ ค่าใช้จ่ายทางตรงที่เกี่ยวข้องกับการออกหุ้นเป็นค่าใช้จ่ายหลังผลประ โยชน์ทางภาษีได้แสดงเป็น “ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นของบริษัทย่อย” และเป็นส่วนหนึ่งของส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อยในงบแสดงฐานะการเงินรวม

⁽²⁾ ในระหว่างปี 2562 ไม่มีกำไรหรือขาดทุนที่แบ่งให้กับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยในส่วนของผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขสัญญาร่วมทุนระหว่างผู้ถือหุ้น

⁽³⁾ ในระหว่างปี 2563 บริษัทฯซื้อส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมทั้งจำนวน ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 20.4.4

รายละเอียดเกี่ยวกับสิทธิของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมประเภทหุ้นบุริมสิทธิ มีดังต่อไปนี้

- มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน 20 หุ้นต่อ 1 เสียง
- มีสิทธิได้รับเงินปันผลก่อนผู้ถือหุ้นสามัญในอัตราร้อยละคงที่ของมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นที่ได้รับชำระแล้ว โดยเป็นหุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผล ซึ่งขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานของบริษัทย่อย คำนวณแบบไม่ทบต้น

- ในกรณีที่มีการชำระบัญชี ภายหลังจากที่ชำระหนี้สินของบริษัทย่อยทั้งหมดแล้ว และบริษัทย่อยยังมีทรัพย์สินเหลือพอเพื่อแบ่งคืนให้แก่ผู้ถือหุ้น ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิจะได้รับส่วนแบ่งทรัพย์สินก่อนผู้ถือหุ้นสามัญ โดยคิดเป็นจำนวนไม่เกินกว่ามูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นบุริมสิทธิซึ่งได้ชำระไว้แล้ว ทั้งนี้ ทรัพย์สินและเงินลงทุนส่วนที่เหลือทั้งหมดจะจ่ายคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญ

รายละเอียดเกี่ยวกับสิทธิของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมประเภทหุ้นสามัญ มีดังต่อไปนี้

ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมประเภทหุ้นสามัญของบริษัทย่อย หมายถึง หุ้นสามัญกลุ่ม ข ของบริษัทย่อย และมีเรื่องสำคัญที่แตกต่างกับหุ้นสามัญกลุ่ม ก ดังนี้

ภายใต้สัญญาระหว่างผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย ผู้ถือหุ้นสามัญกลุ่ม ก มีสิทธิซื้อหุ้นสามัญกลุ่ม ข คืนหลังจากการร่วมค้าที่บริษัทย่อยไปลงทุนมีการโอนห้องชุดในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ซื้อได้ถึงร้อยละ 90 ของจำนวนห้องชุดทั้งหมดของโครงการ ทั้งนี้ ราคาใช้สิทธิซื้อคืนหุ้นสามัญกลุ่ม ข จะเป็นไปตามที่ระบุในสัญญา

20.3 ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของบริษัทย่อยที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญ ซึ่งเป็นข้อมูลก่อนการตัดรายการระหว่างกัน

สรุปรายการฐานะทางการเงิน

(หน่วย: ล้านบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม							
	บริษัท แอชตัน อ โศก		บริษัท ไอดีโอ คิว วิคตอรี		บริษัท ไอดีโอ โมบี รังน้ำ		บริษัท ไอดีโอ คิว สุขุมวิท 36	
	พระราม 9 จำกัด		จำกัด		จำกัด		จำกัด	
	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562
สินทรัพย์หมุนเวียน	-	460	290	281	421	9	1	330
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	1,115	460	433	225	469	853	874	323
หนี้สินหมุนเวียน	9	9	1	1	3	2	155	1

สรุปรายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย: ล้านบาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม							
	บริษัท แอชตัน อ โศก		บริษัท ไอดีโอ คิว วิคตอรี		บริษัท ไอดีโอ โมบี รังน้ำ		บริษัท ไอดีโอ คิว สุขุมวิท 36	
	พระราม 9 จำกัด		จำกัด		จำกัด		จำกัด	
	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562
รายได้	27	20	15	13	24	16	20	10
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	194	(19)	219	2	27	78	68	(5)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	-	-	-	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	194	(19)	219	2	27	78	68	(5)

สรุปรายการกระแสเงินสด

(หน่วย: ล้านบาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม							
	บริษัท แอชตัน อ โศก		บริษัท ไอดีโอ คิว วิกตอรี		บริษัท ไอดีโอ โมบี ราน้ำ		บริษัท ไอดีโอ คิว สุขุมวิท 36	
	พระราม 9 จำกัด		จำกัด		จำกัด		จำกัด	
	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	194	(473)	218	3	27	81	70	(2)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน	(199)	368	(28)	(83)	(31)	(229)	(72)	(204)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	1	108	-	81	-	77	-	108
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง)								
สุทธิ	(4)	3	190	1	(4)	(71)	(2)	(98)

20.4 รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินลงทุนในบริษัทย่อย

20.4.1 การจัดตั้งบริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยบริษัทฯ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ มีมติให้บริษัทฯ จัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ในประเทศไทยเพื่อรองรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

บริษัท	วันที่ จดทะเบียนจัดตั้ง บริษัท	ทุนจดทะเบียน และ		มูลค่าหุ้นละ (บาทต่อหุ้น)	สัดส่วนการ ถือหุ้นของ บริษัทฯ (ร้อยละ)
		ทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)	จำนวนหุ้น (หุ้น)		
บริษัท นามิสเต อิลล์รีสอร์ท แอนด์ สปา จำกัด	9 พฤศจิกายน 2563	0.1	1,000	100	99.70
บริษัท คาโนปัส เลคไซด์ จำกัด	9 พฤศจิกายน 2563	0.1	1,000	100	99.70
บริษัท บลิส โพธิ์ ตรี เอสเตท จำกัด	9 พฤศจิกายน 2563	0.1	1,000	100	99.70
บริษัท นิว บลูมูน วิลล่า จำกัด	9 พฤศจิกายน 2563	0.1	1,000	100	99.70
บริษัท เดวิกา อิลล์ จำกัด	9 พฤศจิกายน 2563	0.1	1,000	100	99.70
บริษัท ซี ออฟ ตรี รีสอร์ท จำกัด	9 พฤศจิกายน 2563	0.1	1,000	100	99.70
บริษัท ลาวานี ฟอเรสต์ เอสเตท จำกัด	9 พฤศจิกายน 2563	0.1	1,000	100	99.70

20.4.2 การจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย

ในเดือนมีนาคม 2563 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาขายเงินลงทุนในบริษัท พีระ เซอร์กิต วัน จำกัด (บริษัทย่อยทางตรง) ในสัดส่วนร้อยละ 100 และบริษัท พีระ คาร์ท จำกัด (บริษัทย่อยทางอ้อม) ในสัดส่วนร้อยละ 100 รวมถึงบริษัท พีระ อาร์ที คาร์ท จำกัด (บริษัทร่วมทางอ้อม) ในสัดส่วนร้อยละ 45 ให้แก่บริษัท เอ็กซ์ตรีม สปอร์ต มาร์เก็ตติ้ง เวเนเจอร์ส (ประเทศไทย) จำกัด เป็นจำนวนเงินรวม 362 ล้านบาท ซึ่งเป็นไปตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริหารของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 19 มีนาคม 2563 บริษัทฯ รับรู้กำไรจากการขายเงินลงทุนดังกล่าวในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 เป็นจำนวนเงิน 357 ล้านบาท และ 343 ล้านบาท ตามลำดับ

20.4.3 การเพิ่มทุนของบริษัทย่อย

เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2563 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท เอดีซี - เจวี 15 จำกัด (บริษัทย่อย) มีมติอนุมัติให้เรียกชำระเงินค่าหุ้นเพิ่มทุนในส่วนที่เหลือให้เต็มจำนวนตามมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ ในอัตราหุ้นละ 72 บาท จำนวน 250,000 หุ้น บริษัทฯ ได้จ่ายชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวในสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ ร้อยละ 100 หรือคิดเป็นจำนวนเงิน 18 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้จ่ายชำระเงินค่าหุ้นเพิ่มทุนแล้วในเดือน สิงหาคม 2563

20.4.4 การลงทุนในบริษัทย่อยเพิ่มเติม

บริษัท ไอดีโอ นิว พระราม9 จำกัด

เมื่อวันที่ 3 สิงหาคม 2563 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯมีมติอนุมัติให้ซื้อหุ้นสามัญในบริษัท ไอดีโอ นิว พระราม 9 จำกัด (บริษัทย่อย) จากผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมจำนวน 3 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 118.29 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 348 ล้านบาท บริษัทฯได้จ่ายชำระค่าหุ้นดังกล่าวแล้วในเดือนสิงหาคม 2563 การซื้อหุ้นสามัญดังกล่าวมีผลทำให้บริษัทฯมีสัดส่วนการออกเสียงในบริษัทย่อยเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 51 เป็นร้อยละ 100 ทั้งนี้ บริษัทฯบันทึกส่วนต่างของราคาซื้อที่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีของบริษัทย่อยจำนวน 5 ล้านบาทไว้ในส่วนต่ำกว่าทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อยในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นของงบการเงินรวม

20.4.5 การซื้อหุ้นในการร่วมค้าและเปลี่ยนสภาพจากการร่วมค้าเป็นบริษัทย่อย

บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สามย่าน จำกัด

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 21.5.2 ในระหว่างไตรมาส 2 ของปีปัจจุบัน บริษัทฯได้ซื้อหุ้นสามัญของบริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สามย่าน จำกัด จากบริษัทแห่งหนึ่งจำนวน 4,900,000 หุ้น ราคาหุ้นละ 109.2274 บาท หรือเป็นจำนวนเงินรวม 535 ล้านบาท ทำให้สัดส่วนเงินลงทุนของบริษัทฯเพิ่มขึ้นจากเดิมร้อยละ 51 เป็นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียน ฝ่ายบริหารของบริษัทฯพิจารณาว่าบริษัทฯมีอำนาจในการควบคุมบริษัทดังกล่าว ทำให้บริษัทดังกล่าวเปลี่ยนสถานะจาก “การร่วมค้า” เป็น “บริษัทย่อย” บริษัทฯจึงเปลี่ยนการบันทึกบัญชีเงินลงทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าเป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อย งบการเงินรวมนี้ได้รวมงบแสดงฐานะการเงินของบริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สามย่าน จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จตั้งแต่วันที่บริษัทฯมีอำนาจควบคุมจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563

บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สะพานควาย จำกัด

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 21.5.2 ในระหว่างไตรมาส 4 ของปีปัจจุบัน บริษัทฯได้ซื้อหุ้นสามัญของบริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สะพานควาย จำกัด จากบริษัทแห่งหนึ่งจำนวน 2,205,000 หุ้น ราคาหุ้นละ 106.05 บาท หรือเป็นจำนวนเงินรวม 234 ล้านบาท ทำให้สัดส่วนเงินลงทุนของบริษัทฯเพิ่มขึ้นจากเดิมร้อยละ 51 เป็นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียน ฝ่ายบริหารของบริษัทฯพิจารณาว่าบริษัทฯมีอำนาจในการควบคุมบริษัทดังกล่าว ทำให้บริษัทดังกล่าวเปลี่ยนสถานะจาก “การร่วมค้า” เป็น “บริษัทย่อย” บริษัทฯจึงเปลี่ยนการบันทึกบัญชีเงินลงทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าเป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อย งบการเงินรวมนี้ได้รวมงบแสดงฐานะการเงินของบริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สะพานควาย จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จตั้งแต่วันที่บริษัทฯมีอำนาจควบคุมจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563

บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ราชเทวี จำกัด

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 21.5.2 ในระหว่างไตรมาส 4 ของปีปัจจุบัน บริษัทฯได้ซื้อหุ้นสามัญของ บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สะพานควาย จำกัด จากบริษัทแห่งหนึ่งจำนวน 2,695,000 หุ้น ราคาหุ้นละ 107.22 บาท หรือเป็นจำนวนเงินรวม 289 ล้านบาท ทำให้สัดส่วนเงินลงทุนของบริษัทฯเพิ่มขึ้นจากเดิม ร้อยละ 51 เป็นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียน ฝ่ายบริหารของบริษัทฯพิจารณาว่าบริษัทฯมีอำนาจในการ ควบคุมบริษัทดังกล่าว ทำให้บริษัทดังกล่าวเปลี่ยนสถานะจาก “การร่วมค้า” เป็น “บริษัทย่อย” บริษัทฯจึงเปลี่ยนการบันทึกบัญชีเงินลงทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าเป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อย งบการเงินรวมนี้ได้รวมงบแสดงฐานะการเงินของบริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ราชเทวี จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จตั้งแต่วันที่บริษัทฯมีอำนาจควบคุมจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563

ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารของบริษัทฯประเมินการได้มาของเงินลงทุนทั้งสามบริษัทข้างต้นเป็นการซื้อสินทรัพย์

20.4.6 การเลิกบริษัทย่อย

เมื่อวันที่ 3 ธันวาคม 2563 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯมีมติให้เลิกบริษัทย่อย ได้แก่ บริษัท อนันดา เอแพล บางจาก จำกัด บริษัท แอชตัน สิลม จำกัด และบริษัท ไอดีโอ นิว พระราม 9 จำกัด ซึ่งการ เลิกบริษัทย่อยดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท ทั้งนี้ บริษัทย่อยได้ดำเนินการ จดทะเบียนเพื่อเลิกบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 12 มกราคม 2564 ปัจจุบันอยู่ระหว่าง ดำเนินการชำระบัญชี

20.5 ภาระหนี้สินเกี่ยวกับภาษีเงินได้จากการซื้อกิจการ

ในขั้นตอนการปันส่วนต้นทุนราคาซื้อ (purchase price allocation) ของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ ทู จำกัด ในปี 2553 ได้มีการประเมินมูลค่ายุติธรรมของค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ ซึ่งเกิดจากการคำนวณมูลค่า ยุติธรรมเพิ่มของสินค้างเหลือและสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ซึ่งบริษัทฯได้แสดงภาระหนี้สินเกี่ยวกับภาษีเงิน ได้จากการซื้อกิจการจำนวนดังกล่าวอยู่ในบัญชีหนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชีในงบแสดงฐานะการเงินรวม

21. เงินลงทุนในการร่วมค้า

21.1 รายละเอียดของเงินลงทุนในการร่วมค้า

เงินลงทุนในการร่วมค้าซึ่งเป็นเงินลงทุนในกิจการที่บริษัทฯ บริษัทย่อย และบริษัทอื่นควบคุมร่วมกันมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

การร่วมค้า	ลักษณะธุรกิจ	(หน่วย: พันบาท)							
		งบการเงินรวม						งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		มูลค่าตามบัญชี		มูลค่าตามบัญชี		มูลค่าตามบัญชี		มูลค่าตามบัญชี	
		ตามวิธีส่วนได้เสีย		ตามวิธีส่วนได้เสีย		ตามวิธีราคาทุน		ตามวิธีราคาทุน	
		งบการเงินรวม		งบการเงินรวม		งบการเงินรวม		งบการเงินรวม	
		2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562
		(ร้อยละ)	(ร้อยละ)						
การร่วมค้าที่จดทะเบียนจัดตั้งในประเทศไทย									
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ราชเทวี จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	51	-	280,480	-	321,165	-	280,480
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อโศก จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	51	51	433,500	433,500	539,743	704,647	433,500	433,500
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สามย่าน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	51	-	510,000	-	579,768	-	510,000
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ซิดลม จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	51	51	204,000	204,000	226,471	328,686	204,000	204,000
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย บางนา จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	51	51	318,750	318,750	350,074	368,459	318,750	318,750
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ชองนนทบุรี จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	51 ⁽¹⁾	51 ⁽¹⁾	306,000	306,000	447,572	401,458	-	-
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย เตาปูน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	51	51	178,500	178,500	212,162	228,086	178,500	178,500
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ท่าพระ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	51	51	216,749	216,749	238,127	268,815	216,749	216,749
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย เพชรบุรี จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	51	51	280,500	280,500	328,652	341,351	280,500	280,500
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อุตรดิตถ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	51	51	229,500	229,500	293,009	281,263	229,500	229,500
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สะพานควาย จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	51	-	229,500	-	282,815	-	229,500
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย พระรามเก้า จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	51 ⁽¹⁾	51 ⁽¹⁾	561,000	561,000	535,514	327,966	-	-
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วิคตอรี โนนนันทน์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	51 ⁽¹⁾	51 ⁽¹⁾	242,250	242,250	394,542	120,754	-	-
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อุตรดิตถ์ ทุ่ง จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	51	51	433,500	433,500	448,414	279,388	433,500	433,500
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	51 ⁽¹⁾	51 ⁽¹⁾	306,000	306,000	315,557	204,166	-	-
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย รามคำแหง จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	51 ⁽¹⁾	51 ⁽¹⁾	280,500	280,500	330,929	406,099	-	-
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย เสนานิคม จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	74	74	481,000	481,000	553,310	702,427	481,000	481,000
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ราชปรารภ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	74 ⁽¹⁾	74 ⁽¹⁾	370,000	370,000	380,754	362,740	-	-
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย พระรามเก้า ทุ่ง จำกัด	ลงทุนในบริษัทที่พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	86.5	86.5	667,939	667,939	480,966	543,854	667,939	667,939
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วงเวียนใหญ่ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	51	51	280,500	280,500	354,467	303,452	280,500	280,500

								(หน่วย: พันบาท)	
การร่วมค้า	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วนเงินลงทุน		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ			
				มูลค่าตามบัญชีตามวิธีส่วนได้เสีย		มูลค่าตามบัญชีตามวิธีราคาทุน			
		2563 (ร้อยละ)	2562 (ร้อยละ)	2563	2562	2563	2562	2563	2562
การร่วมค้าที่จดทะเบียนจัดตั้งในประเทศไทย (ต่อ)									
บริษัท อนันดา เอแอนด์ จำกัด	ลงทุนในบริษัทที่พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	56	56	223,160	223,160	153,114	156,649	223,160	223,160
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วุฒากาศ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	51	51	306,000	306,000	268,239	241,189	306,000	306,000
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สุทธิสาร จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	51	51	153,000	153,000	181,825	117,368	153,000	153,000
บริษัท อนันดา แอนด์ พาร์ตเนอร์ สะพานควาย วัน จำกัด	ลงทุนในบริษัทที่พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	60	60	434,152	434,152	329,584	335,642	434,152	434,152
บริษัท เอเอ็มเอช รัชดา จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทผสมผสาน	51	51	163,964	163,964	93,759	140,301	163,964	163,964
บริษัท เอเอ็มเอช สาทร จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทผสมผสาน	51	51	293,250	293,250	198,333	236,746	293,250	293,250
บริษัท เอเอ็มเอช สุขุมวิท 59 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทผสมผสาน	51	51	293,250	293,250	165,304	202,270	293,250	293,250
บริษัท เอเอ็มเอช สุขุมวิท 8 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทผสมผสาน	51	51	58,650	58,650	39,882	54,482	58,650	58,650
บริษัท เอเอ็มเอฟ เอเชีย บางพลัด จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	74	74	462,499	462,499	355,232	397,401	462,499	462,499
บริษัท เอเอ็มเอฟ เอเชีย พระโขนง จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	74	74	481,000	481,000	411,125	432,391	481,000	481,000
บริษัท เอเอ็มเอฟ เอเชีย สามย่าน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	74	74	555,000	555,000	439,152	480,450	555,000	555,000
บริษัท เอเอ็มเอช พัทยา จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทผสมผสาน	51	51	198,901	51	166,856	-(3)	198,901	51
รวม				9,413,014	10,234,144	9,232,668	10,152,248	7,347,264	8,168,394
การร่วมค้าที่จดทะเบียนจัดตั้งในต่างประเทศ									
Ananda SU Ltd ⁽²⁾	ลงทุนในกิจการอื่นๆ	51 ⁽¹⁾	51 ⁽¹⁾	8,794	8,794	1,068	8,754	-	-
รวม				8,794	8,794	1,068	8,754	-	-
รวมเงินลงทุนในการร่วมค้า				9,421,808	10,242,938	9,233,736	10,161,002	7,347,264	8,168,394

⁽¹⁾ ถือหุ้นทางอ้อมโดยบริษัทย่อย

⁽²⁾ จัดทะเบียนจัดตั้งในหมู่เกาะบริติชเวอร์จิน

⁽³⁾ เงินลงทุนภายใต้วิธีส่วนได้เสียซึ่งอยู่ภายใต้ “สำรองรายการภายใต้วิธีส่วนได้เสียของเงินลงทุนในการร่วมค้า”

เงินลงทุนในการร่วมค้าภายใต้วิธีส่วนได้เสียซึ่งอยู่ภายใต้ “สำรอนรายการภายใต้วิธีส่วนได้เสียของเงินลงทุนในการร่วมค้า” มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

การร่วมค้า	งบการเงินรวม	
	2563	2562
บริษัท เอเอ็มเอช แพทยา จำกัด	-	5,337

บริษัทฯแสดงมูลค่าเงินลงทุนในการร่วมค้าภายใต้วิธีส่วนได้เสียส่วนที่มีมูลค่าติดลบซึ่งเกิดจากส่วนแบ่งผลขาดทุนตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯในการร่วมค้าภายใต้หัวข้อ “สำรอนรายการภายใต้วิธีส่วนได้เสียของเงินลงทุนในการร่วมค้า” ในงบแสดงฐานะการเงินรวม

กลุ่มบริษัทได้ลงนามในสัญญาร่วมทุนกับบริษัทในต่างประเทศสองแห่งและบริษัทในประเทศสามแห่งและบุคคลรายหนึ่งเพื่อดำเนินการจัดตั้งบริษัทร่วมทุนในการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และรองรับการร่วมทุนกับการร่วมค้าในประเทศไทย นอกจากนี้ ในสัญญายังระบุว่า ผู้ถือหุ้นต้องให้การสนับสนุนทางการเงินโดยการให้กิจการที่ควบคุมร่วมกันดังกล่าวกู้ยืมเงินตามวงเงินที่กำหนดไว้ในสัญญาาร่วมทุนดังนี้

การร่วมค้า	ทุนจดทะเบียน	วงเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้น	จำนวนเงินให้กู้ยืม
			โดยกลุ่มบริษัท
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อโศก จำกัด	850	1,270	648
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ชิดลม จำกัด	400	400	204
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย บางนา จำกัด	625	625	319
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ช่อมนนทรี จำกัด	600	1,200	612
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย เคาปูน จำกัด	350	650	332
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ท่าพระ จำกัด	425	875	446
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย เพชรบุรี จำกัด	550	550	281
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อุดมสุข จำกัด	450	450	230
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย พระรามเก้า จำกัด	1,100	1,100	561
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วิคตอรีโมนูเม้นท์ จำกัด	475	475	242
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อุดมสุข ทุ จำกัด	850	850	434
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด	600	753	459
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย รามคำแหง จำกัด	550	550	281
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย เสนานิคม จำกัด	650	650	481
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ราชปรารภ จำกัด	500	500	370
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย พระรามเก้า ทุ จำกัด	772	772	668
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วงเวียนใหญ่ จำกัด	550	550	281

(หน่วย: ล้านบาท)

การร่วมค้า	ทุนจดทะเบียน	วงเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้น	จำนวนเงินให้กู้ยืม โดยกลุ่มบริษัท
บริษัท อนันดา เอ็มเพค1 จำกัด	399	552	309
บริษัท อนันดา เอ็มเพค เอเชีย วุฒากาศ จำกัด	600	800	408
บริษัท อนันดา เอ็มเพค เอเชีย สุทธิสาร จำกัด	300	300	153
บริษัท อนันดา แอนด์ พาร์ทเนอร์ สะพานควาย วัน จำกัด	724	724	434
บริษัท เอเอ็มเอช รัชดา จำกัด	322	322	164
บริษัท เอเอ็มเอช สาทร จำกัด	575	575	293
บริษัท เอเอ็มเอช สุขุมวิท 59 จำกัด	575	940	536
บริษัท เอเอ็มเอช สุขุมวิท 8 จำกัด	115	142	73
บริษัท เอเอ็มเอช เอเชีย บางพลัด จำกัด	625	938	694
บริษัท เอเอ็มเอช เอเชีย พระโขนง จำกัด	650	975	722
บริษัท เอเอ็มเอช เอเชีย สามย่าน จำกัด	750	1,125	833
บริษัท เอเอ็มเอช พัทยา จำกัด	390	595	303

21.2 ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและเงินปันผลรับ

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทรับรู้ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จจากการลงทุนในการร่วมค้าในงบการเงินรวม และบริษัทฯรับรู้เงินปันผลรับจากกิจการดังกล่าวในงบการเงินเฉพาะกิจการดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

การร่วมค้า	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จาก เงินลงทุนในการร่วมค้า ในระหว่างปี		ส่วนแบ่งกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่นจากเงินลงทุน ในการร่วมค้าในระหว่างปี		เงินปันผลที่บริษัทฯรับ ในระหว่างปี	
	2563	2562	2563	2562	2563	2562
การร่วมค้าที่จดทะเบียนในประเทศไทย						
บริษัท อนันดา เอ็มเพค เอเชีย ราชเทวี จำกัด	23,112	21,400	-	-	39,410	102,018
บริษัท อนันดา เอ็มเพค เอเชีย อโศก จำกัด	76,425	89,132	-	-	241,329	130,050
บริษัท อนันดา เอ็มเพค เอเชีย สามย่าน จำกัด	13,004	215,237	-	-	31,875	300,900
บริษัท อนันดา เอ็มเพค เอเชีย ชิดลม จำกัด	9,985	49,905	-	-	112,200	51,000
บริษัท อนันดา เอ็มเพค เอเชีย บางนา จำกัด	42,058	95,197	-	-	60,443	255,000
บริษัท อนันดา เอ็มเพค เอเชีย ช้องนันทรี จำกัด	46,114	119,407	-	-	-	-
บริษัท อนันดา เอ็มเพค เอเชีย เคาปูน จำกัด	15,313	9,413	-	-	31,237	-
บริษัท อนันดา เอ็มเพค เอเชีย ท่าพระ จำกัด	(15,515)	25,378	-	-	15,173	-
บริษัท อนันดา เอ็มเพค เอเชีย เพชรบุรี จำกัด	48,646	166,928	-	-	61,345	153,209
บริษัท อนันดา เอ็มเพค เอเชีย อุดมสุข จำกัด	11,746	32,130	-	-	-	-
บริษัท อนันดา เอ็มเพค เอเชีย สะพานควาย จำกัด	7,879	92,091	-	-	38,340	147,913
บริษัท อนันดา เอ็มเพค บางจาก จำกัด	-	143,971	-	-	-	243,831
บริษัท อนันดา เอ็มเพค เอเชีย พระรามเก้า จำกัด	207,548	(51,706)	-	-	-	-
บริษัท อนันดา เอ็มเพค เอเชีย วิคตอรี โนนนันทน์ จำกัด	273,788	(34,003)	-	-	-	-
บริษัท อนันดา เอ็มเพค เอเชีย อุดมสุข ทุ จำกัด	169,026	(51,012)	-	-	-	-
บริษัท อนันดา เอ็มเพค เอเชีย ทองหล่อ จำกัด	111,391	(17,801)	-	-	-	-
บริษัท อนันดา เอ็มเพค เอเชีย รามคำแหง จำกัด	68,726	218,536	-	-	-	-
บริษัท อนันดา เอ็มเพค เอเชีย เสนานิคม จำกัด	147,035	321,776	-	-	296,152	-

การร่วมค้า	(หน่วย: พันบาท)					
	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จาก เงินลงทุนในการร่วมค้า ในระหว่างปี		ส่วนแบ่งกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่นจากเงินลงทุน ในการร่วมค้าในระหว่างปี		เงินปันผลที่บริษัทฯรับ ในระหว่างปี	
	2563	2562	2563	2562	2563	2562
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ราชปรารภ จำกัด	18,014	81,405	-	-	-	-
บริษัท อนันดา เอแพล พระรามเก้า พู จำกัด	(62,888)	(30,662)	-	-	-	-
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วงเวียนใหญ่ จำกัด	51,015	78,799	-	-	-	-
บริษัท อนันดา เอแพล1 จำกัด	(3,535)	(30,625)	-	-	-	-
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วุฒากาศ จำกัด	27,050	(34,979)	-	-	-	-
บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สุทธิสาร จำกัด	64,457	(15,040)	-	-	-	-
บริษัท อนันดา แอนด์ พาร์تنเนอร์ สะพานควาย วัน จำกัด	(6,058)	(37,408)	-	-	-	-
บริษัท เอเอ็มเอช รัชดา จำกัด	(46,542)	(17,758)	-	-	-	-
บริษัท เอเอ็มเอช สาทร จำกัด	(38,413)	(54,224)	-	-	-	-
บริษัท เอเอ็มเอช สุขุมวิท 59 จำกัด	(36,966)	(89,957)	-	-	-	-
บริษัท เอเอ็มเอช สุขุมวิท 8 จำกัด	(14,600)	(3,709)	-	-	-	-
บริษัท เอเอ็มเอฟ เอเชีย บางพลัด จำกัด	(42,169)	(58,145)	-	-	-	-
บริษัท เอเอ็มเอฟ เอเชีย พระโขนง จำกัด	(21,266)	(43,465)	-	-	-	-
บริษัท เอเอ็มเอฟ เอเชีย สามย่าน จำกัด	(41,298)	(68,952)	-	-	-	-
บริษัท เอเอ็มเอช พัทยา จำกัด	(26,656)	(4,429)	-	-	-	-
รวม	1,076,426	1,116,830	-	-	927,504	1,383,921
การร่วมค้าที่จดทะเบียนในต่างประเทศ						
Ananda SU Ltd	(8)	(11)	-	-	-	-
รวม	1,076,418	1,116,819	-	-	927,504	1,383,921

21.3 ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของการร่วมค้าที่มีสาระสำคัญ

สรุปรายการฐานะทางการเงิน

(หน่วย: ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม

	บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ราชเทวี จำกัด		บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย โอโศก จำกัด		บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สามย่าน จำกัด		บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ชิดลม จำกัด		บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย บางนา จำกัด		บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ช่องนนทรี จำกัด	
	2563 ⁽¹⁾	2562	2563	2562	2563 ⁽¹⁾	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	429	246	208	-	1,328	451	311	714	515	182	60
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	-	237	859	1,207	-	102	-	412	-	296	1,901	2,318
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	-	14	98	165	-	14	16	23	19	23	14	19
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่ ผู้ร่วมค้าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,056)	-
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี หนี้สินหมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	-	(32)	(95)	(108)	-	(298)	(23)	(83)	(48)	(97)	(72)	(139)
เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่ผู้ร่วมค้า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,355)
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
สินทรัพย์ - สุทธิ	-	648	1,108	1,472	-	1,146	444	663	685	737	969	903
สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)	-	51	51	51	-	51	51	51	51	51	51	51
สัดส่วนตามส่วนได้เสียของกิจการในสินทรัพย์ - สุทธิ	-	330	565	751	-	584	226	338	349	376	494	461
การตัดรายการระหว่างกัน	-	(9)	(25)	(46)	-	(4)	-	(9)	1	(7)	(46)	(59)
มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียของกิจการในการร่วมค้า	-	321	540	705	-	580	226	329	350	369	448	402

⁽¹⁾ เปลี่ยนสถานะจากการร่วมค้าเป็นบริษัทย่อยในปี 2563

(หน่วย: ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม

	บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย คาปูน จำกัด		บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ท่าพระ จำกัด		บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย เพชรบุรี จำกัด		บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อุคมสุข จำกัด		บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สะพานควาย จำกัด		บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย พระรามเก้า จำกัด		บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วิคตอรีโมเน้น จำกัด	
	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563 ⁽¹⁾	2562	2563	2562	2563	2562
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	222	263	423	262	526	312	154	303	-	378	277	97	340	273
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	223	604	41	575	147	442	709	822	-	226	3,236	3,847	755	2,029
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	12	17	8	9	10	12	-	2	-	2	90	39	1	24
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(789)	-	(572)
เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่ ผู้ร่วมค้าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	-	-	-	(239)	(504)	-	-	(940)	(893)	(183)	(538)
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	(402)	-	-	-	-	-	-	-	-	(657)	(377)	-	(404)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(35)	(8)	(7)	(293)	(32)	(65)	(22)	(36)	-	(38)	(723)	(981)	(131)	(427)
เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่ผู้ร่วมค้า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
สินทรัพย์ - สุทธิ	422	474	465	553	651	701	602	587	-	568	1,283	943	782	385
สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)	51	51	51	51	51	51	51	51	-	51	51	51	51	51
สัดส่วนตามส่วนได้เสียของกิจการในสินทรัพย์ - สุทธิ	215	242	237	282	332	358	307	299	-	290	654	481	399	196
การตัดรายการระหว่างกัน	(3)	(13)	1	(14)	(3)	(16)	(14)	(18)	-	(7)	(119)	(153)	(4)	(75)
มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียของกิจการใน การร่วมค้า	212	229	238	268	329	342	293	281	-	283	535	328	395	121

⁽¹⁾ เปลี่ยนสถานะจากการร่วมค้าเป็นบริษัทย่อยในปี 2563

(หน่วย: ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม

	บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อุดมสุข พู จำกัด		บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด		บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย รามคำแหง จำกัด		บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย เสนานิคม จำกัด		บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ราชปรารภ จำกัด		บริษัท อนันดา เอแพล พระรามเก้า พู จำกัด		บริษัท อนันดา เอ็มเอฟเอเชีย วงเวียนใหญ่ จำกัด	
	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	119	133	105	251	277	164	782	395	243	311	26	63	144	301
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	2,199	3,250	2,421	2,404	427	808	7	685	1,054	1,234	-	-	773	1,154
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	40	32	16	22	3	9	8	11	-	2	1,344	1,083	8	10
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	(494)	-	(635)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่ ผู้ร่วมค้าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(967)	-	-	(638)	-	-	-	-	(562)	-	-	-	(131)	(579)
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(90)	(465)	(649)	-	-	-	-	-	(144)	(349)	-	-	-	-
	(299)	(598)	(442)	(520)	(37)	(142)	(52)	(111)	(21)	(106)	-	-	(55)	(205)
เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่ผู้ร่วมค้า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	(1,116)	(822)	-	-	-	-	-	-	(533)	(818)	(521)	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	-	(373)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(12)
สินทรัพย์ - สุทธิ	1,002	742	629	511	670	839	745	980	570	559	552	625	739	669
สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)	51	51	51	51	51	51	74	74	74	74	86.5	86.5	51	51
สัดส่วนตามส่วนได้เสียของกิจการในสินทรัพย์ - สุทธิ	511	378	321	261	342	428	551	725	422	413	477	541	377	341
การตัดรายการระหว่างกัน	(63)	(99)	(5)	(57)	(11)	(22)	2	(23)	(41)	(51)	4	3	(23)	(38)
มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียของกิจการในการร่วมค้า	448	279	316	204	331	406	553	702	381	363	481	544	354	303

(หน่วย: ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม

	บริษัท อนันดา เอแพล		บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ		บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ		บริษัท อนันดา แอนด์ พาร์ต				บริษัท เอเอ็มเอช สาธร		บริษัท เอเอ็มเอช	
	จำกัด		เอเชีย วุฒากาศ จำกัด		เอเชีย สุทธิสาร จำกัด		เนอรั สะพานควาย วัน จำกัด		บริษัท เอเอ็มเอช รัชดา จำกัด		จำกัด		สุขุมวิท 59 จำกัด	
	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5	5	474	21	162	122	8	8	25	58	155	27	4	89
เงินให้ผู้มีระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับแก่ผู้ร่วมค้าที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	592	562	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	-	-	1,902	1,660	701	812	-	-	81	83	143	309	148	264
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	250	262	9	16	1	7	1,235	1,184	2,325	1,321	2,011	667	1,995	540
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	-	(320)	-	(241)	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่ผู้ร่วมค้าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(611)	(579)	(465)	-	(338)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	(871)	-	(60)	(320)	-	-	(28)	-	-	-	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	-	-	(212)	(202)	(72)	(107)	-	-	(39)	(161)	(111)	(138)	(137)	(61)
เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่ผู้ร่วมค้า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	(219)	(624)	-	-	(696)	(634)	(350)	(330)	(488)	(311)	(955)	(277)
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	-	-	-	-	-	-	(940)	(669)	(681)	-	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	-	-	-	-	(863)	-	(481)	-	(507)	-
สินทรัพย์ - สุทธิ	236	250	618	551	394	273	547	558	211	302	548	554	548	555
สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)	56	56	51	51	51	51	60	60	51	51	51	51	51	51
สัดส่วนตามส่วนได้เสียของกิจการในสินทรัพย์ - สุทธิ	132	140	315	281	201	139	328	335	108	154	279	283	279	283
การตัดรายการระหว่างกัน	21	17	(47)	(39)	(19)	(22)	2	1	(14)	(14)	(81)	(46)	(114)	(81)
มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียของกิจการ ในการร่วมค้า	153	157	268	241	182	117	330	336	94	140	198	237	165	202

(หน่วย: ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม

	บริษัท เอเอ็มเอช สุขุมวิท 8 จำกัด		บริษัท เอเอ็มเอฟ เอเชีย บางพลัด จำกัด		บริษัท เอเอ็มเอฟ เอเชีย พระโขนง จำกัด		บริษัท เอเอ็มเอฟ เอเชีย สามย่าน จำกัด		บริษัท เอเอ็มเอช พัทยา จำกัด		Ananda SU Ltd.	
	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	8	37	185	385	94	394	204	671	88	10	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	21	106	1,379	820	1,565	1,322	1,849	1,439	98	92	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	533	263	14	4	12	6	20	10	615	69	1	16
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	(420)	(420)	(741)	(740)	(831)	(831)	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่ ผู้ร่วมค้าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(148)	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(11)	-	-	-	-	-	-	-	(81)	-	-	-
	(14)	(40)	(253)	(157)	(62)	(105)	(92)	(129)	-	(24)	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่ผู้ร่วมค้า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(154)	(119)	(339)	(25)	(265)	(250)	(478)	(451)	(259)	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	(179)	(137)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(123)	-	-	-	-	-	-	-	(79)	-	-	-
สินทรัพย์ - สุทธิ	81	110	566	607	603	627	672	709	382	(1)	1	16
สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)	51	51	74	74	74	74	74	74	51	51	51	51
สัดส่วนตามส่วนได้เสียของกิจการในสินทรัพย์ - สุทธิ	41	56	419	449	446	464	497	525	195	-	1	8
การตัดรายการระหว่างกัน	(1)	(2)	(64)	(52)	(35)	(32)	(58)	(45)	(28)	(5)	-	1
มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียของกิจการ ในการร่วมค้า	40	54	355	397	411	432	439	480	167	(5)	1	9

สรุปรายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย: ล้านบาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม													
	บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ		บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ		บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ		บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ		บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ		บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ		บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ	
	เอเชีย ราชเทวี จำกัด		เอเชีย โอศก จำกัด		เอเชีย สามย่าน จำกัด		เอเชีย ชิดลม จำกัด		เอเชีย บางนา จำกัด		เอเชีย ช่องนนทรี จำกัด		เอเชีย เทาปูน จำกัด	
	2563 ⁽¹⁾	2562	2563	2562	2563 ⁽¹⁾	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562
รายได้	297	345	534	561	140	1,671	465	428	401	1,047	627	1,151	470	292
รายได้ดอกเบี้ย	1	1	-	2	1	4	-	1	1	1	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	-	-	-	(16)	-	-	-	(1)	-	(2)	(71)	(82)	(7)	(28)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(7)	(7)	(29)	(37)	(4)	(94)	(19)	(21)	(18)	(37)	(29)	(47)	(10)	(3)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	27	28	110	149	16	371	1	78	66	144	66	180	10	3
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	27	28	110	149	16	371	1	78	66	144	66	180	10	3

(หน่วย: ล้านบาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม													
	บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ		บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ		บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ		บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ		บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ		บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ		บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ	
	เอเชีย ท่าพระ จำกัด		เอเชีย เพชรบุรี จำกัด		เอเชีย อุคมสุข จำกัด		เอเชีย สะพานควาย จำกัด		เอเชีย พระรามเก้า จำกัด		เอเชีย วิคตอรี โมนูเม้น จำกัด		เอเชีย อุคมสุข ทุ จำกัด	
	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563 ⁽¹⁾	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562
รายได้	520	358	399	1,315	158	394	256	833	1,972	-	2,114	-	1,858	-
รายได้ดอกเบี้ย	-	1	1	1	-	1	1	1	-	-	-	1	1	-
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	(3)	(25)	-	(10)	(16)	(32)	-	(2)	(40)	-	(44)	-	(66)	-
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	-	(7)	(22)	(67)	(5)	(13)	(5)	(38)	(85)	15	(100)	3	(65)	7
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(60)	28	69	257	16	50	2	149	340	(61)	398	(11)	260	(27)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	(60)	28	69	257	16	50	2	149	340	(61)	398	(11)	260	(27)

⁽¹⁾ เปลี่ยนสถานะจากการร่วมค้าเป็นบริษัทย่อยในปี 2563

(หน่วย: ล้านบาท)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด		บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย รามคำแหง จำกัด		บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย เสนานิคม จำกัด		บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ราชปรารภ จำกัด		บริษัท อนันดา เอเพค พระรามเก้า ทุ จำกัด		บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วงเวียนใหญ่ จำกัด		บริษัท อนันดา เอเพค1 จำกัด	
	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562
รายได้	905	-	525	1,846	996	2,383	266	639	-	-	514	918	-	-
รายได้ดอกเบี้ย	-	-	-	1	1	1	-	1	44	24	1	1	34	23
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	(37)	-	-	(24)	-	(35)	(42)	(17)	(45)	(26)	(22)	(11)	(35)	(24)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(29)	3	(29)	(87)	(43)	(101)	(5)	(24)	-	-	(20)	(39)	(6)	-
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	117	(14)	113	342	165	385	12	95	(1)	(2)	70	157	(7)	(1)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	117	(14)	113	342	165	385	12	95	(1)	(2)	70	157	(7)	(1)

(หน่วย: ล้านบาท)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย วุฒากาศ จำกัด		บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สุทธิสาร จำกัด		บริษัท อนันดา แอนด์ พาร์تنเนอร์ สะพานควาย วัน จำกัด		บริษัท เอเอ็มเอช รัชดา จำกัด		บริษัท เอเอ็มเอช สาทร จำกัด		บริษัท เอเอ็มเอช สุขุมวิท 59 จำกัด		บริษัท เอเอ็มเอช สุขุมวิท 8 จำกัด	
	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562
รายได้	705	-	720	-	-	-	7	-	-	-	-	-	-	-
รายได้ดอกเบี้ย	1	1	-	-	36	34	-	1	-	1	-	1	-	-
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	(35)	-	(14)	-	(36)	(34)	(63)	-	(2)	-	(2)	-	(13)	-
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(17)	5	(30)	3	-	-	23	3	2	4	2	(4)	7	1
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	69	(22)	120	(14)	-	(1)	(92)	(12)	(7)	(16)	(8)	(16)	(29)	(4)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	69	(22)	120	(14)	-	(1)	(92)	(12)	(7)	(16)	(8)	(16)	(29)	(4)

(หน่วย: ล้านบาท)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	บริษัท เอเอ็มเอฟ เอเชีย		บริษัท เอเอ็มเอฟ เอเชีย		บริษัท เอเอ็มเอฟ เอเชีย		บริษัท เอเอ็มเอช พัทยา จำกัด		Ananda SU Ltd.	
	บางพลัด จำกัด		พระโขนง จำกัด		สามย่าน จำกัด					
	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562
รายได้	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รายได้ดอกเบี้ย	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	10	4	6	3	9	6	2	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(41)	(17)	(23)	(13)	(38)	(22)	(7)	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	(41)	(17)	(23)	(13)	(38)	(22)	(7)	-	-	-

21.4 เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินของกิจการที่ควบคุมร่วมกัน

รายละเอียดของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินของกิจการที่ควบคุมร่วมกันแสดงได้ดังนี้

						(หน่วย: ล้านบาท)
วงเงินของเงินกู้ยืมระยะยาว		วงเงินกู้ที่ยังไม่ได้เบิกใช้		อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)		เงื่อนไขการชำระคืน
2563	2562	2563	2562	2563	2562	
4,549	6,132	1,961	2,862	MLR ลบอัตรา คงที่	MLR ลบอัตรา คงที่ และ BIBOR 1M บวกอัตราคงที่	ชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นเดือนและจ่าย คืนเงินต้นจากการปลอดจำนอง ห้องชุดตามเงื่อนไขในสัญญา และเสร็จสิ้นภายใน 36 ถึง 48 เดือน และจ่ายคืนเงินต้นทุกเดือน ตามที่ระบุไว้ในสัญญาภายใน 180 เดือน นับตั้งแต่วันเบิกเงินกู้ งวดแรก/วันที่ลงนามในสัญญา

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินของกิจการที่ควบคุมร่วมกันค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดิน
สิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการของกิจการดังกล่าว และค้ำประกันโดยบริษัทฯ
(ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 44.7 บริษัทในประเทศแห่งหนึ่ง และบริษัทใน
ต่างประเทศสองแห่งซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นของการร่วมค้า)

21.5 รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินลงทุนในการร่วมค้า

21.5.1 การเพิ่มทุนของการร่วมค้า

เมื่อวันที่ 17 มกราคม 2563 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัท เอเอ็มเอช พัทธา จำกัด ซึ่งเป็นการ
ร่วมค้าของบริษัทฯมีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนจากเดิม 0.1 ล้านบาท เป็น 390.0 ล้านบาท โดยการ
ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 3,899,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 389.9 ล้านบาท
โดยบริษัทฯได้จ่ายชำระค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุนแก่การร่วมค้าแล้วในสัดส่วนร้อยละ 51 หรือคิดเป็น
จำนวนเงิน 198.8 ล้านบาท และการร่วมค้าดังกล่าวได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่
21 มกราคม 2563

21.5.2 การซื้อหุ้นในการร่วมค้าและเปลี่ยนสภาพจากการร่วมค้าเป็นบริษัทย่อย

บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สามย่าน จำกัด

ในระหว่างไตรมาส 2 ของปีปัจจุบัน บริษัทฯได้ซื้อหุ้นสามัญของบริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สามย่าน จำกัด จากบริษัทแห่งหนึ่งจำนวน 4,900,000 หุ้น ราคาหุ้นละ 109.2274 บาท หรือเป็นจำนวนเงินรวม 535 ล้านบาท ทำให้สัดส่วนเงินลงทุนของบริษัทฯเพิ่มขึ้นจากเดิมร้อยละ 51 เป็นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียน ฝ่ายบริหารของบริษัทฯพิจารณาว่าบริษัทฯมีอำนาจในการควบคุมบริษัทดังกล่าว ทำให้บริษัทดังกล่าวเปลี่ยนสถานะจาก “การร่วมค้า” เป็น “บริษัทย่อย” บริษัทฯจึงเปลี่ยนการบันทึกบัญชีเงินลงทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าเป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สะพานควาย จำกัด

ในระหว่างไตรมาส 4 ของปีปัจจุบัน บริษัทฯได้ซื้อหุ้นสามัญของบริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย สะพานควาย จำกัด จากบริษัทแห่งหนึ่งจำนวน 2,205,000 หุ้น ในราคาหุ้นละ 106.05 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 234 ล้านบาท ทำให้สัดส่วนเงินลงทุนของบริษัทฯเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 51 เป็นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียน ฝ่ายบริหารของบริษัทฯพิจารณาว่าบริษัทฯมีอำนาจในการควบคุมบริษัทดังกล่าว ทำให้บริษัทดังกล่าวเปลี่ยนสถานะจาก “การร่วมค้า” เป็น “บริษัทย่อย” บริษัทฯจึงเปลี่ยนการบันทึกบัญชีเงินลงทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าเป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ราชเทวี จำกัด

ในระหว่างไตรมาส 4 ของปีปัจจุบัน บริษัทฯได้ซื้อหุ้นสามัญของบริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ราชเทวี จำกัด จากบริษัทแห่งหนึ่งจำนวน 2,695,000 หุ้น ในราคาหุ้นละ 107.22 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 289 ล้านบาท ทำให้สัดส่วนเงินลงทุนของบริษัทฯเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 51 เป็นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียน ฝ่ายบริหารของบริษัทฯพิจารณาว่าบริษัทฯมีอำนาจในการควบคุมบริษัทดังกล่าว ทำให้บริษัทดังกล่าวเปลี่ยนสถานะจาก “การร่วมค้า” เป็น “บริษัทย่อย” บริษัทฯจึงเปลี่ยนการบันทึกบัญชีเงินลงทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าเป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อย

22. เงินลงทุนระยะยาวอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีเงินลงทุนระยะยาวอื่น ซึ่งประกอบไปด้วย หลักทรัพย์เพื่อขาย ซึ่งเป็นเงินลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) และเงินลงทุนทั่วไป โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
	2562	2562
หลักทรัพย์เพื่อขาย		
หลักทรัพย์หุ้นทุนบริษัทจดทะเบียนในประเทศ - ราคาทุน	510,292	510,292
ค่าเผื่อการปรับมูลค่า	(97,750)	(97,750)
หลักทรัพย์เพื่อขาย - ราคายุติธรรม	412,542	412,542
เงินลงทุนทั่วไป		
ตราสารทุนต่างประเทศที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาด - ราคาทุน	22,840	-
รวม	435,382	412,542

23. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงิน
				เฉพาะกิจการ
	ที่ดิน	อาคาร/ห้องชุด ให้เช่าและ สินทรัพย์สิทธิการ ใช้ให้เช่า	รวม	อาคาร/ ห้องชุด ให้เช่าและ สินทรัพย์สิทธิการ ใช้ให้เช่า
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563:				
ราคาทุน	135,739	265,340	401,079	273,726
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(18,626)	(18,626)	(10,039)
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า	-	(19,000)	(19,000)	(107,700)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	135,739	227,714	363,453	155,987
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562:				
ราคาทุน	135,739	548,940	684,679	227,012
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(90,491)	(90,491)	(22,180)
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า	-	(18,342)	(18,342)	(18,342)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	135,739	440,107	575,846	186,490

การกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับปี 2563 และ 2562 แสดงได้ดังนี้
(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	575,846	464,487	186,490	179,091
รายการปรับปรุงสินทรัพย์สิทธิการใช้จากการนำ				
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16				
มาถือปฏิบัติครั้งแรก	-	-	3,484	-
ซื้อบริษัทย่อยระหว่างปี - มูลค่าสุทธิตามบัญชี				
ณ วันที่ซื้อ	21,485	17,500	-	-
โอนจากต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	7,371	-	-
โอนจากสินทรัพย์สิทธิการใช้	42,182	-	42,182	-
โอนจากที่ดิน อาคารและอุปกรณ์				
- มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันโอน	12,400	103,948	-	13,407
สินทรัพย์สิทธิการใช้ให้เช่าเพิ่มขึ้น	92,466	-	209,319	-
จำหน่าย	(338,401)	-	(167,546)	-
ค่าเสื่อมราคา	(23,525)	(17,460)	(10,242)	(6,008)
ค่าเผื่อค้อยค่า	(19,000)	-	(107,700)	-
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	363,453	575,846	155,987	186,490

ในเดือนกันยายน 2563 กลุ่มบริษัทเข้าทำสัญญาขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้กับบริษัทแห่งหนึ่ง ซึ่งได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่มีนัยสำคัญให้กับผู้ซื้อแล้ว ต่อมาบริษัทฯ ได้ทำสัญญาเช่ากลับคืนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังกล่าวเพื่อบริหารต่อ โดยกลุ่มบริษัทรับรู้กำไรจากรายการดังกล่าวเป็นจำนวน 296 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 123 ล้านบาท) โดยแสดงเป็นส่วนหนึ่งของรายได้อื่น

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 แสดงได้ดังนี้
(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ที่ดิน	223,765	223,765	-	-
อาคาร/ห้องชุดให้เช่าและสินทรัพย์สิทธิ				
การใช้ให้เช่า	425,488	1,241,988	235,493	549,100

มูลค่ายุติธรรมประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์ราคาตลาดและวิธีคิดต้นทุน (Cost Approach) สำหรับที่ดินและอาคารตามลำดับ อาคารสำนักงานให้เช่า ห้องชุดให้เช่า และสินทรัพย์สิทธิการใช้ให้เช่า ผู้ประเมินราคาอิสระและฝ่ายบริหารใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของอาคารดังกล่าวประกอบด้วย อัตราผลตอบแทน อัตราเงินเพื่ออัตราพื้นที่ว่างระยะยาว และอัตราการเติบโตระยะยาวของค่าเช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 บริษัทย่อได้นำที่ดินมูลค่าตามบัญชีจำนวน 99 ล้านบาท ไปค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่บริษัทย่อได้รับจากสถาบันการเงิน

24. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม						
	อาคาร		เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้		สินทรัพย์ระหว่างติดตั้งและก่อสร้าง		รวม
	ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	และส่วนปรับปรุงอาคาร	อุปกรณ์	สำนักงาน	ยานพาหนะ		
ราคาทุน							
ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	102,053	515,752	164,118	256,972	67,861	9,994	1,116,750
ซื้อเพิ่ม	-	1,039	4,765	10,478	-	37,133	53,415
โอนจากต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	462,923	-	-	-	-	-	462,923
โอนไปอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(49,310)	(113,333)	-	-	-	-	(162,643)
ขายบริษัทย่อย	-	-	(35)	-	-	-	(35)
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(305)	(6,476)	(1,625)	(2,142)	-	(10,548)
โอนเข้า (ออก)	-	24,502	-	18,273	-	(42,775)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	515,666	427,655	162,372	284,098	65,719	4,352	1,459,862
ผลกระทบจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติ	-	(31,019)	-	-	-	-	(31,019)
ซื้อเพิ่ม	83	220	407	4,290	-	1,926	6,926
โอนไปอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	(14,495)	-	-	-	-	(14,495)
โอนไปต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(482,346)	-	-	-	-	-	(482,346)
ขายบริษัทย่อย	-	(53,522)	(13,315)	(3,552)	(3,060)	-	(73,449)
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	(23,360)	(16,444)	(31,484)	(30,927)	-	-	(102,215)
โอนเข้า (ออก)	-	5,146	-	1,132	-	(6,278)	-
โอนไปสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	-	-	(508)	(3,961)	-	-	(4,469)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	10,043	317,541	117,472	251,080	62,659	-	758,795

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินรวม							
	ที่ดินและ ส่วนปรับปรุง ที่ดิน	อาคาร และส่วน ปรับปรุง อาคาร	อุปกรณ์	เครื่องตกแต่ง และเครื่องใช้ สำนักงาน	ยานพาหนะ	สินทรัพย์ ระหว่างติดตั้ง และก่อสร้าง	รวม
ค่าเสื่อมราคาสะสม							
ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	-	149,514	79,847	153,771	49,610	-	432,742
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	34,145	21,666	39,369	6,787	-	101,967
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(43)	(2,892)	(1,162)	(2,142)	-	(6,239)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่โอนไป							
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	(58,695)	-	-	-	-	(58,695)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่ขายบริษัทย่อย	-	-	(14)	-	-	-	(14)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	-	124,921	98,607	191,978	54,255	-	469,761
ผลกระทบจากการนำมาตรฐานการรายงานทาง							
การเงินฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติ							
การเงินฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติ	-	(8,835)	-	-	-	-	(8,835)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	27,361	18,123	38,238	4,450	-	88,172
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(5,628)	(20,861)	(22,017)	-	-	(48,506)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่โอนไป							
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	(2,095)	-	-	-	-	(2,095)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่ขายบริษัทย่อย	-	(13,640)	(9,563)	(2,829)	(2,761)	-	(28,793)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่โอนไปสินทรัพย์ไม่							
หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	-	-	(177)	(918)	-	-	(1,095)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	-	122,084	86,129	204,452	55,944	-	468,609
ค่าเผื่อการด้อยค่า							
ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	-	-	-	-	-	-	-
โอนจากต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	10,713	-	-	-	-	-	10,713
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	-	-	268	-	-	-	268
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	10,713	-	268	-	-	-	10,981
โอนไปต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(10,713)	-	-	-	-	-	(10,713)
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	-	-	6,003	1,236	-	-	7,239
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	-	-	6,271	1,236	-	-	7,507
มูลค่าสุทธิตามบัญชี							
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	504,953	302,734	63,497	92,120	11,464	4,352	979,120
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	10,043	195,457	25,072	45,392	6,715	-	282,679
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี							
2562 (จำนวน 28 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนบริการ ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)							101,967
2563 (จำนวน 13 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนบริการ ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)							88,172

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ						
	อาคาร สิ่งปลูกสร้าง		เครื่องตกแต่ง และเครื่องใช้		สินทรัพย์ ระหว่างติดตั้ง		รวม
	ที่ดินและ ส่วนปรับปรุง ที่ดิน	และส่วน ปรับปรุง อาคาร	อุปกรณ์	สำนักงาน	ยานพาหนะ	และก่อสร้าง	
ราคาทุน							
ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	65,413	299,333	4,530	180,288	64,802	9,993	624,359
ซื้อเพิ่ม	-	-	-	4,779	-	36,429	41,208
โอนไปอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(12,670)	(855)	-	-	-	-	(13,525)
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(305)	(430)	(1,035)	(2,142)	-	(3,912)
โอนเข้า (ออก)	-	23,797	-	18,273	-	(42,070)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	52,743	321,970	4,100	202,305	62,660	4,352	648,130
ผลกระทบจากการนำมาตรวจการ รายงานทางการเงินฉบับที่ 16 มาถือ ปฏิบัติ	-	(28,039)	-	-	-	-	(28,039)
ซื้อเพิ่ม	-	-	-	3,362	-	1,798	5,160
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	(23,360)	-	-	(26)	-	-	(23,386)
โอนเข้า (ออก)	-	5,146	-	1,004	-	(6,150)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	29,383	299,077	4,100	206,645	62,660	-	601,865
ค่าเสื่อมราคาสะสม							
ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	-	77,155	2,862	112,846	46,972	-	239,835
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	22,889	576	28,078	6,688	-	58,231
ค่าเสื่อมราคาของส่วนที่จำหน่าย/ ตัดจำหน่าย	-	(43)	(343)	(820)	(2,142)	-	(3,348)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่โอนไป อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	(118)	-	-	-	-	(118)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	-	99,883	3,095	140,104	51,518	-	294,600
ผลกระทบจากการนำมาตรวจการ รายงานทางการเงินฉบับที่ 16 มาถือ ปฏิบัติ	-	(7,987)	-	-	-	-	(7,987)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	23,796	442	27,939	4,426	-	56,603
ค่าเสื่อมราคาของส่วนที่จำหน่าย/ ตัดจำหน่าย	-	-	-	(13)	-	-	(13)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	-	115,692	3,537	168,030	55,944	-	343,203
ค่าเพื่อการด้อยค่า							
ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	-	-	-	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	-	-	-	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	-	-	-	-	-	-	-
มูลค่าสุทธิตามบัญชี							
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	52,743	222,087	1,005	62,201	11,142	4,352	353,530
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	29,383	183,385	563	38,615	6,716	-	258,662
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)							
2562							58,231
2563							56,603

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทมียอดคงเหลือของอุปกรณ์ซึ่งได้มาภายใต้สัญญาเช่าทางการเงิน โดยมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีเป็นจำนวนเงิน 5 ล้านบาท (2562: 13 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 5 ล้านบาท 2562: 9 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทมีอาคารและอุปกรณ์จำนวนหนึ่งซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้วแต่ยังใช้งานอยู่ มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมของสินทรัพย์ดังกล่าวมีจำนวนเงินประมาณ 173 ล้านบาท (2562: 147 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 132 ล้านบาท 2562: 93 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทย่อยสองแห่งได้ทำสัญญาเช่าที่ดินกับบริษัทแห่งหนึ่ง หลังจากสัญญาเช่าที่ดินสิ้นสุดลง (เดือนกันยายน 2578 และเดือนธันวาคม 2579) สิ่งปลูกสร้างบนที่ดินดังกล่าวซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี 2562 จำนวน 40 ล้านบาท จะตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า ต่อมาในเดือนมีนาคม 2563 บริษัทฯ ขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยสองแห่งข้างต้นตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุงบการเงินรวมข้อ 20.4.2 ทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทไม่มีรายการดังกล่าว

25. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	คอมพิวเตอร์	สินทรัพย์ ระหว่างติดตั้ง	รวม	คอมพิวเตอร์	สินทรัพย์ ระหว่างติดตั้ง	รวม
	ซอฟต์แวร์ และฐานข้อมูล			ซอฟต์แวร์		
ราคาทุน						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	325,606	77,963	403,569	267,287	63,697	330,984
ซื้อเพิ่ม	20,279	175,515	195,794	5,355	163,732	169,087
โอนเข้า (ออก)	115,203	(115,203)	-	107,950	(107,950)	-
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(396)	(396)	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	461,088	137,879	598,967	380,592	119,479	500,071
ซื้อเพิ่ม	8,067	53,831	61,898	590	43,430	44,020
โอนเข้า (ออก)	159,479	(159,479)	-	140,704	(140,704)	-
ขายบริษัทย่อย	(279)	-	(279)	-	-	-
โอนไปสินทรัพย์อื่น						
หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	(71,979)	(9,398)	(81,377)	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	556,376	22,833	579,209	521,886	22,205	544,091

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	คอมพิวเตอร์	สินทรัพย์	รวม	คอมพิวเตอร์	สินทรัพย์	รวม
	ซอฟต์แวร์ และฐานข้อมูล	ระหว่างติดตั้ง		ซอฟต์แวร์	ระหว่างติดตั้ง	
การตัดจำหน่ายสะสม						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	106,236	-	106,236	95,037	-	95,037
ค่าตัดจำหน่าย	36,102	-	36,102	28,686	-	28,686
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	142,338	-	142,338	123,723	-	123,723
ค่าตัดจำหน่าย	60,080	-	60,080	48,650	-	48,650
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับส่วน ที่ขายบริษัทย่อย	(118)	-	(118)	-	-	-
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับส่วน ที่โอนไปสินทรัพย์ไม่ หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	(10,575)	-	(10,575)	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	191,725	-	191,725	172,373	-	172,373
ค่าเผื่อการด้อยค่า						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	9,463	-	9,463	9,463	-	9,463
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	9,463	-	9,463	9,463	-	9,463
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	9,463	-	9,463	9,463	-	9,463
มูลค่าสุทธิตามบัญชี						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	309,287	137,879	447,166	247,406	119,479	366,885
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	355,188	22,833	378,021	340,050	22,205	362,255

26. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2563	2562	2563	2562
ตัวสัญญาใช้เงิน	MMR, MLR ลบอัตราคงที่ และอัตราคงที่	5,864,010	6,268,169	100,000	320,000
หัก: ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย		(4,481)	(5,342)	-	-
สุทธิ		5,859,529	6,262,827	100,000	320,000

วงเงินตัวสัญญาใช้เงินและวงเงินกู้ระยะสั้นของกลุ่มบริษัทส่วนใหญ่ค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการของกลุ่มบริษัท และค้ำประกันโดย บริษัทฯ และวงเงินกู้ยืมบางส่วนไม่มีหลักประกัน ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตามข้อปฏิบัติและข้อจำกัดบางประการที่ระบุไว้ในสัญญา เช่น การลดทุนและการดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา เป็นต้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เงินกู้ยืมดังกล่าวจะครบกำหนดชำระในระหว่างเดือนมกราคม 2564 ถึงเดือนกรกฎาคม 2564 (2562: ครบกำหนดชำระในระหว่างเดือนมกราคม 2563 ถึงเดือนมีนาคม 2563)

กลุ่มบริษัทมีวงเงินกู้ยืมระยะสั้นที่ยังไม่เบิกใช้ ดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
วงเงินตัวสัญญาใช้เงินที่ยังไม่เบิกใช้	5,094	3,399	4,294	2,966
วงเงินกู้ยืมระยะสั้นที่ยังไม่เบิกใช้	400	400	400	400
วงเงินเบิกเกินบัญชีที่ยังไม่เบิกใช้	20	20	-	-

27. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	197,755	124,904	212,683	152,115
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	557,453	675,244	236,255	263,286
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	353	1,490	1,839	10,761
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	105,397	178,677	52,649	111,684
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	9,649	-	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	175,614	530,773	114,470	432,073
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	1,036,572	1,520,737	617,896	969,919

28. หุ้นกู้ระยะยาว

รายละเอียดการอนุมัติการออกจำหน่ายหุ้นกู้ของบริษัทฯมีดังนี้

อนุมัติโดย	ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 9 เมษายน 2558 วันที่ 27 เมษายน 2560 วันที่ 26 เมษายน 2561 และวันที่ 25 เมษายน 2562
จำนวน	วงเงินรวมไม่เกิน 35,000 ล้านบาท
อายุ	ตามที่กำหนดในแต่ละคราว
ประเภท	หุ้นกู้ทุกประเภทและทุกรูปแบบ (มีหลักประกันหรือไม่มีหลักประกัน)
วิธีเสนอขาย	เสนอขายต่อผู้ลงทุนทั่วไป และ/หรือผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่และ/หรือผู้ลงทุนเฉพาะเจาะจงและไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ เสนอขายหุ้นกู้ในคราวเดียวหรือหลายคราว และ/หรือเป็นโครงการ และ/หรือในลักษณะหมุนเวียน (Revolving) ให้แก่ประชาชนทั่วไป และ/หรือให้แก่ผู้ลงทุนรายใหญ่ และ/หรือให้แก่ผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจง และ/หรือผู้ลงทุนประเภทสถาบันในประเทศ และ/หรือในต่างประเทศในคราวเดียวกันหรือต่างคราวกันตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด. และ/หรือสำนักงาน ก.ล.ด. และ/หรือกฎระเบียบอื่นๆที่เกี่ยวข้องที่มีผลใช้บังคับในขณะที่ยื่นออกและเสนอขายหุ้นกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯมีหุ้นกู้ที่ยังไม่ได้ออกตามการอนุมัติดังกล่าวข้างต้นจำนวนรวม 22,030 ล้านบาท (2562: 17,200 ล้านบาท)

ยอดคงเหลือของหุ้นกู้ระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีดังนี้

						(หน่วย: พันบาท)	
						งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
หุ้นกู้	วันที่ออกหุ้นกู้	วันครบกำหนด ไถ่ถอน	อายุ (ปี)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	ชำระดอกเบี้ย	2563	2562
1	6 ตุลาคม 2559	6 ตุลาคม 2564	5	4.00	ทุก 3 เดือน	1,500,000	1,500,000
2	5 เมษายน 2560	5 เมษายน 2563	3	3.95	ทุก 3 เดือน	-	3,000,000
3	30 พฤษภาคม 2560	30 พฤษภาคม 2563	3	3.80	ทุก 6 เดือน	-	1,000,000
4	6 ตุลาคม 2560	6 ตุลาคม 2563	3	3.50	ทุก 3 เดือน	-	2,000,000
5	28 กุมภาพันธ์ 2561	28 กุมภาพันธ์ 2565	4	3.95	ทุก 3 เดือน	2,500,000	2,500,000
6	29 มีนาคม 2562	29 มีนาคม 2565	3	4.10	ทุก 6 เดือน	550,000	550,000
7	4 เมษายน 2562	4 เมษายน 2564	2	3.80	ทุก 3 เดือน	1,407,600	1,407,600
8	4 เมษายน 2562	4 เมษายน 2566	4	4.50	ทุก 3 เดือน	2,592,400	2,592,400
9	13 มิถุนายน 2562	13 มิถุนายน 2566	4	4.45	ทุก 6 เดือน	500,000	500,000
10	16 สิงหาคม 2562	6 ตุลาคม 2564	2 ปี 1 เดือน 20 วัน	3.80	ทุก 3 เดือน	2,500,000	2,500,000
11	16 สิงหาคม 2562	16 สิงหาคม 2565	3	3.95	ทุก 3 เดือน	250,000	250,000
12	2 เมษายน 2563	2 ตุลาคม 2565	2 ปี 6 เดือน	4.00	ทุก 3 เดือน	423,300	-
13	2 เมษายน 2563	2 ตุลาคม 2566	3 ปี 6 เดือน	4.50	ทุก 3 เดือน	746,600	-
รวม						12,969,900	17,800,000
หัก: ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอตัดจ่าย						(26,235)	(41,710)
หุ้นกู้ระยะยาว - สุทธิ						12,943,665	17,758,290
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี						(5,401,102)	(5,997,053)
หุ้นกู้ระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี						7,542,563	11,761,237

การเปลี่ยนแปลงของหุ้นกู้ระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2563 มีรายละเอียดดังนี้

		(หน่วย: พันบาท)
		งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563		17,758,290
บวก: ออกหุ้นกู้		1,169,900
บวก: ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้		23,681
หัก: ชำระคืน		(6,000,000)
หัก: ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้		(8,206)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563		12,943,665

ในการออกหุ้นกู้ บริษัทฯมีค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้ซึ่งบันทึกหักออกจากมูลค่าหุ้นกู้และบริษัทฯจะตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้นี้ดังกล่าวโดยนำไปเพิ่มมูลค่าของหุ้นกู้ตลอดอายุหุ้นกู้

มูลค่ายุติธรรมของหุ้นกู้ระยะยาวที่จ่ายดอกเบี้ยในอัตราคงที่คำนวณจากมูลค่าของกระแสเงินสดจ่ายในอนาคตคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยโดยประมาณในตลาดปัจจุบันสำหรับเงินกู้ยืมที่มีเงื่อนไขใกล้เคียงกันโดยมีรายละเอียด ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2563		2562	
	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม
หุ้นกู้ระยะยาว	12,944	13,034	17,758	17,942

ทั้งนี้ ภายใต้ข้อกำหนดสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นกู้ บริษัทฯต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่บางประการซึ่งรวมถึงการดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to Equity Ratio) ของงบการเงินรวมไม่เกิน 2.5:1 ตลอดอายุหุ้นกู้ โดยหนี้สิน หมายถึง หนี้สินทางการเงินสุทธิ ซึ่งได้แก่ หนี้สินประเภทที่มีดอกเบี้ยของผู้ถือหุ้นกู้ ซึ่งรวมถึงภาระผูกพันทางการเงินที่มีภาระต้องชำระดอกเบี้ย และส่วนของหนี้สินที่มีภาระต้องชำระดอกเบี้ย ที่อาจเกิดขึ้นจากการที่ผู้ถือหุ้นกู้เข้าค้ำประกัน อาวัล หรือก่อภาระผูกพันอื่นในลักษณะเดียวกันให้แก่บุคคลใด ๆ หรือนิติบุคคลอื่นที่มีใช้บริษัทย่อยของผู้ถือหุ้นกู้ หักด้วยเงินสด และ/หรือ รายการเทียบเท่า

29. เงินกู้ยืมระยะยาว

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
เงินกู้ยืมสกุลบาท	2,658,349	1,892,965	1,751,617	500,000
หัก: ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย	(16,009)	(5,658)	(13,037)	(1,216)
สุทธิ	2,642,340	1,887,307	1,738,580	498,784
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(1,458,631)	(754,306)	(1,019,004)	-
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,183,709	1,133,001	719,576	498,784

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2563 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	1,887,307	498,784
บวก: กู้เพิ่ม	1,775,584	1,615,068
ค่าตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมทางการเงิน	6,788	5,318
หัก: จ่ายคืนเงินกู้	(1,010,201)	(363,452)
จ่ายชำระค่าธรรมเนียมทางการเงิน	(17,138)	(17,138)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	2,642,340	1,738,580

เงินกู้ยืมระยะยาวของกลุ่มบริษัทคิดดอกเบี้ยในอัตรา MLR ลบอัตราคงที่และอัตราคงที่ โดยมีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นเดือน และจ่ายเงินต้นจากการปลอดจำนองห้องชุดในอัตราร้อยละของราคาตามสัญญาซื้อขายห้องชุดให้เสร็จสิ้นภายในปี 2564 ถึง 2568 (2562: จ่ายคืนภายในปี 2563 ถึง 2568) เงินกู้ยืมบางส่วนค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของกลุ่มบริษัท และการค้ำประกันโดยบริษัทฯ และเงินกู้ยืมบางส่วนไม่มีหลักประกัน

ภายใต้สัญญาเงินกู้ กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตามข้อปฏิบัติและข้อจำกัดบางประการ เช่น การเปลี่ยนแปลงกรรมการของบริษัทย่อย การรวมหรือควบกิจการเข้ากับบริษัทอื่น การลดทุน และการเข้าทำธุรกรรมทางการเงินที่มีใช้การค้ำปกติกิจการ การดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระต้องชำระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Interest Bearing Debts to Equity Ratio) ไม่เกิน 2.0:1 ถึง 2.5:1 เป็นต้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาเงินกู้ที่ยังไม่ได้เบิกใช้เป็นจำนวน 1,471 ล้านบาท (2562: 1,797 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: ไม่มี 2562: ไม่มี)

30. สัญญาเช่า

30.1 กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

กลุ่มบริษัททำสัญญาเช่าสินทรัพย์เพื่อใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท โดยมีอายุสัญญาระหว่าง 2 - 12 ปี

ก) สินทรัพย์สิทธิการใช้

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสินทรัพย์สิทธิการใช้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม				
	เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง				รวม
	ที่ดินและ ส่วนปรับปรุง	อาคารและ ส่วนปรับปรุง	และอุปกรณ์ สำนักงาน	ยานพาหนะ	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	31,261	423,871	6,469	20,649	482,250
เพิ่มขึ้น	-	15,020	209	561	15,790
ลดลงจากการยกเลิกสัญญา	-	(25,639)	-	(1,111)	(26,750)
ลดลงจากการขายทรัพย์สินที่ย่อย โอนไปอสังหาริมทรัพย์เพื่อ	(27,891)	-	-	-	(27,891)
การลงทุน	-	(42,182)	-	-	(42,182)
โอนไปสินทรัพย์ไม่					
หมุนเวียนที่มีไว้เพื่อขาย	-	-	(266)	-	(266)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(2,500)	(48,158)	(3,878)	(10,461)	(64,997)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	870	322,912	2,534	9,638	335,954

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง				รวม
	ที่ดินและ ส่วนปรับปรุง	อาคารและ ส่วนปรับปรุง	และอุปกรณ์ สำนักงาน	ยานพาหนะ	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	-	360,568	4,922	14,626	380,116
เพิ่มขึ้น	-	11,808	-	561	12,369
ลดลงจากการยกเลิกสัญญา	-	-	-	(1,111)	(1,111)
โอนไปอสังหาริมทรัพย์เพื่อ					
การลงทุน	-	(42,182)	-	-	(42,182)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	42,123	2,928	7,528	52,579
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	-	288,071	1,994	6,548	296,613

ข้อมูลรายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสินทรัพย์สิทธิการใช้ดังกล่าว ไม่รวมสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่จัดประเภทเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งแสดงรายละเอียดไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 23

ข) หนี้สินตามสัญญาเช่า

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า	773,391	-	722,945	-
หัก: ดอกเบี้ยรอการตัดจำหน่าย	(149,565)	-	(140,423)	-
รวม	623,826	-	582,522	-
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(77,304)	-	(70,444)	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	546,522	-	512,078	-

การวิเคราะห์การครบกำหนดของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าเปิดเผยข้อมูลอยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 46 ภายใต้อำนาจความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ค) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่รับรู้ในส่วนของการกำไรหรือขาดทุน

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้	64,997	52,579
ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า	29,548	26,071
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าระยะสั้น	23,353	14,840
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ	25,948	6,963

ง) อื่น ๆ

กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 140 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 99 ล้านบาท) ซึ่งรวมถึงกระแสเงินสดจ่ายของสัญญาเช่าระยะสั้น และสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทมีรายการที่มีใช้เงินสดเพิ่มขึ้นสำหรับสินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า จำนวน 16 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 12 ล้านบาท)

30.2 กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า

กลุ่มบริษัทเข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งประกอบด้วยสำนักงานให้เช่าและห้องชุดให้เช่า (หมายเหตุ 23) โดยมีอายุสัญญาระหว่าง 2 - 3 ปี

กลุ่มบริษัทมีจำนวนเงินขั้นค่าที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากการให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่ยกเลิกไม่ได้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ภายใน 1 ปี	46,089	31,362	46,194	23,404
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	32,477	26,041	32,347	26,254
รวม	78,566	57,403	78,541	49,658

ในระหว่างปี 2563 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการให้เช่าช่วงเป็นจำนวนเงิน 21 ล้านบาท (2562: ไม่มี) (เฉพาะบริษัทฯ: 23 ล้านบาท 2562: 1 ล้านบาท)

31. ประมาณการหนี้สิน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม					ประมาณการหนี้สิน
	ประมาณการหนี้สินระยะสั้น					ระยะยาว
	ประมาณการค่าแนะนำลูกค้าใหม่และค่าตอบแทนการซื้อซ้ำ	ประมาณการค่าซ่อมแซมบ้านและห้องชุด	ประมาณการค่าซ่อมแซมสาธารณูปโภคและอื่น ๆ	เงินสมทบกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้าน	รวม	ประมาณการต้นทุนในการรื้อถอน
ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	114,567	66,342	32,843	23,602	237,354	35,980
เพิ่มขึ้นในระหว่างปี	59,542	32,849	46,073	3,952	142,416	2,052
เพิ่มขึ้นจากการซื้อบริษัทย่อย	-	2,570	-	-	2,570	-
ลดลงจากรายจ่ายที่เกิดขึ้นจริง	(37,581)	(7,295)	(41,453)	-	(86,329)	-
โอนกลับประมาณการหนี้สิน	(38,987)	(28,543)	(3,093)	-	(70,623)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	97,541	65,923	34,370	27,554	225,388	38,032
เพิ่มขึ้นในระหว่างปี	12,890	41,251	20,702	2,188	77,031	17,392
เพิ่มขึ้นจากการซื้อบริษัทย่อย	-	4,184	-	-	4,184	-
ลดลงจากรายจ่ายที่เกิดขึ้นจริง	(14,818)	(32,570)	(550)	-	(47,938)	(2,391)
โอนกลับประมาณการหนี้สิน	(32,653)	(13,473)	(33,375)	(3,624)	(83,125)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	62,960	65,315	21,147	26,118	175,540	53,033

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					ประมาณการหนี้สิน
	ประมาณการหนี้สินระยะสั้น					ระยะยาว
	ประมาณการ	ประมาณการ	ประมาณการ	เงินสมทบ		ประมาณการ
	คำแนะนำ	ค่าซ่อมแซมบ้าน	ค่าซ่อมแซม	กองทุนนิติ		ต้นทุนในการ
	ลูกค้าใหม่และ	ค่าซ่อมแซมบ้าน	สาธารณูปโภค	กองทุนนิติ		ต้นทุนในการ
	ค่าตอบแทนการซื้อขาย	และห้องชุด	และอื่น ๆ	บุคคลหมู่บ้าน	รวม	รื้อถอน
ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	114,567	22,183	26,807	8,628	172,185	32,420
เพิ่มขึ้นในระหว่างปี	59,542	15,531	11,276	3,350	89,699	1,812
ลดลงจากรายจ่ายที่เกิดขึ้นจริง	(37,581)	(369)	(9,856)	-	(47,806)	-
โอนกลับประมาณการหนี้สิน	(38,987)	(24,136)	(3,093)	-	(66,216)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	97,541	13,209	25,134	11,978	147,862	34,232
เพิ่มขึ้นในระหว่างปี	12,893	4,494	-	2,076	19,463	14,002
ลดลงจากรายจ่ายที่เกิดขึ้นจริง	(14,821)	(529)	-	-	(15,350)	-
โอนกลับประมาณการหนี้สิน	(32,653)	(7,176)	(13,349)	(487)	(53,665)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	62,960	9,998	11,785	13,567	98,310	48,234

ต้นทุนในการรื้อถอน

กลุ่มบริษัทรับรู้ประมาณการหนี้สินสำหรับต้นทุนในการรื้อถอน เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันในการรื้อถอนส่วนปรับปรุงอาคารเช่า

32. หนี้สินหมุนเวียนอื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายและภาษีมูลค่าเพิ่มค้างจ่าย	35,519	38,188	27,363	21,954
ภาษีขายยังไม่ถึงกำหนด	2,885	41,702	7,087	24,901
อื่น ๆ	8,456	29,108	11,905	21,075
รวม	59,517	108,998	46,355	67,930

33. ดำรงผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน

จำนวนเงินสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานซึ่งเป็นเงินชดเชยพนักงานเมื่อออกจากงานและผลประโยชน์ระยะยาวอื่นแสดงได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานต้นปี	156,032	118,193	117,187	90,253
ส่วนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน:				
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	26,435	26,459	18,428	16,263
ต้นทุนดอกเบี้ย	2,365	2,881	1,777	2,177
การลดขนาดโครงการ	(28,070)	-	(11,600)	-
ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยของโครงการ				
ผลประโยชน์ระยะยาวอื่น				
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อมูลสมมติด้านประชากรศาสตร์	103	-	31	-
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อมูลสมมติทางการเงิน	2,085	863	1,304	466
ส่วนที่เกิดจากการปรับปรุงจากประสบการณ์	1,675	-	1,121	-
ส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
ขาดทุน (กำไร) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย				
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อมูลสมมติด้านประชากรศาสตร์	20	-	8	-
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อมูลสมมติทางการเงิน	3,397	13,762	2,793	9,675
ส่วนที่เกิดจากการปรับปรุงจากประสบการณ์	(16,580)	-	(13,248)	-
ผลประโยชน์ที่จ่ายในระหว่างปี	(9,027)	(6,126)	(7,937)	(1,647)
โอนไปหนี้สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	(1,489)	-	-	-
ขายบริษัทย่อย	(1,213)	-	-	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานปลายปี	135,733	156,032	109,864	117,187

กลุ่มบริษัทคาดว่าจะจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานภายใน 1 ปีข้างหน้า เป็นจำนวนประมาณ 8 ล้านบาท (2562: จำนวน 13 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: จำนวน 7 ล้านบาท 2562: จำนวน 12 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ระยะเวลาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานของกลุ่มบริษัทประมาณ 11 ปี (2562: 11 ปี) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 11 ปี 2562: 11 ปี)

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ร้อยละต่อปี)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
อัตราคิดลด	0.4% - 3.0%	1.2% - 2.5%	0.4% - 3.0%	1.2% - 2.5%
อัตรารากขึ้นเงินเดือน	5% - 8%	5% - 8%	5% - 8%	5% - 8%
อัตรารากเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	0% - 25%	0% - 30%	0% - 25%	0% - 30%
ราคาทองต่อน้ำหนัก 1 บาท (บาท)	27,250	21,700	27,250	21,700

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่สำคัญต่อมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น 1%	ลดลง 1%	เพิ่มขึ้น 1%	ลดลง 1%
อัตราคิดลด	(12)	13	(9)	10
อัตรารากขึ้นเงินเดือน	13	(11)	10	(9)
	เพิ่มขึ้น 20%	ลดลง 20%	เพิ่มขึ้น 20%	ลดลง 20%
อัตรารากเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	(13)	18	(10)	14
ราคาทอง	2	(2)	1	(1)

(หน่วย: ล้านบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น 1%	ลดลง 1%	เพิ่มขึ้น 1%	ลดลง 1%
อัตราคิดลด	(13)	15	(9)	10
อัตรารากขึ้นเงินเดือน	15	(14)	11	(10)
	เพิ่มขึ้น 20%	ลดลง 20%	เพิ่มขึ้น 20%	ลดลง 20%
อัตรารากเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	(16)	23	(11)	15
ราคาทอง	2	(2)	1	(1)

34. หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน

บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน (“หุ้นกู้”) ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

อนุมัติโดย	ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯเมื่อวันที่ 16 สิงหาคม 2556 และที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯเมื่อวันที่ 9 เมษายน 2558 และวันที่ 25 เมษายน 2562
จำนวน	วงเงินรวมไม่เกิน 12,000 ล้านบาท หรือเงินสกุลอื่นในวงเงินเทียบเท่าจำนวนดังกล่าว
ประเภท	ด้อยสิทธิหรือไม่ด้อยสิทธิ มีหรือไม่มีหลักประกัน มีหรือไม่มีผู้แทน ผู้ถือตราสารมีกำหนดวันไถ่ถอนตราสารหรือไม่กำหนดวันไถ่ถอนตราสาร
วิธีเสนอขาย	เสนอขายในต่างประเทศหรือในประเทศให้แก่ประชาชนทั่วไป และ/หรือผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯมีจำนวนหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนที่ยังไม่ได้ออกตามการอนุมัติดังกล่าวข้างต้นจำนวนรวม 6,000 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2562: 6,000 ล้านบาท)

ยอดคงเหลือของหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีดังนี้

หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	วันที่ออกหุ้นกู้	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	(หน่วย: พันบาท)		
			งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ		ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้ ⁽¹⁾
			2563	2562	
ครั้งที่ 1/2558	19 สิงหาคม 2558	ปีที่ 1 - 5: ร้อยละ 9.00 ต่อปี ปีที่ 6 - 25: อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี + ร้อยละ 6.88 ต่อปี ปีที่ 26 - 50: อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี + ร้อยละ 7.63 ต่อปี ปีที่ 51 เป็นต้นไป: อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี + ร้อยละ 8.13 ต่อปี อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี จะถูกปรับอัตราดอกเบี้ยหุ้นทุก 5 ปี	-	1,000,000	40,844
ครั้งที่ 1/2559	12 พฤษภาคม 2559	ปีที่ 1 - 5: ร้อยละ 8.50 ต่อปี ปีที่ 6 - 25: อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี + ร้อยละ 7.26 ต่อปี ปีที่ 26 เป็นต้นไป: อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี + ร้อยละ 8.01 ต่อปี อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี จะถูกปรับอัตราดอกเบี้ยหุ้นทุก 5 ปี	1,000,000	1,000,000	9,962
ครั้งที่ 1/2560	23 กุมภาพันธ์ 2560	ปีที่ 1 - 5: ร้อยละ 8.00 ต่อปี ปีที่ 6 - 25: อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี + ร้อยละ 6.07 ต่อปี ปีที่ 26 เป็นต้นไป: อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี + ร้อยละ 6.82 ต่อปี อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี จะถูกปรับอัตราดอกเบี้ยหุ้นทุก 5 ปี	770,000	770,000	7,034
ครั้งที่ 2/2560	16 มีนาคม 2560	ปีที่ 1 - 5: ร้อยละ 8.00 ต่อปี ปีที่ 6 - 25: อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี + ร้อยละ 6.07 ต่อปี ปีที่ 26 เป็นต้นไป: อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี + ร้อยละ 6.82 ต่อปี อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี จะถูกปรับอัตราดอกเบี้ยหุ้นทุก 5 ปี	230,000	230,000	2,060
ครั้งที่ 1/2561 (หุ้นกู้ชุดที่ 1)	26 กันยายน 2561	ปีที่ 1 - 5: ร้อยละ 8.50 ต่อปี ปีที่ 6 - 25: อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี + ร้อยละ 6.43 ต่อปี ปีที่ 26 เป็นต้นไป: อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี + ร้อยละ 7.18 ต่อปี อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี จะถูกปรับอัตราดอกเบี้ยหุ้นทุก 5 ปี	1,500,000	1,500,000	15,229
ครั้งที่ 1/2561 (หุ้นกู้ชุดที่ 2)	5 ตุลาคม 2561	ปีที่ 1 - 5: ร้อยละ 8.50 ต่อปี ปีที่ 6 - 25: อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี + ร้อยละ 6.43 ต่อปี ปีที่ 26 เป็นต้นไป: อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี + ร้อยละ 7.18 ต่อปี อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี จะถูกปรับอัตราดอกเบี้ยหุ้นทุก 5 ปี	500,000	500,000	5,079

			(หน่วย: พันบาท)		
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	วันที่ออกหุ้นกู้	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ		ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้ ⁽¹⁾
			2563	2562	
ครั้งที่ 1/2562	29 มีนาคม 2562	ปีที่ 1 - 5: ร้อยละ 8.50 ต่อปี ปีที่ 6 - 25: อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี + ร้อยละ 6.55 ต่อปี ปีที่ 26 เป็นต้นไป: อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี + ร้อยละ 7.30 ต่อปี อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี จะถูกปรับอัตราดอกเบี้ยหุ้นทุก 5 ปี	1,000,000	1,000,000	10,006
ครั้งที่ 1/2563	19 สิงหาคม 2563	ปีที่ 1 - 5: ร้อยละ 9.50 ต่อปี ปีที่ 6 - 25: อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี + ร้อยละ 8.93 ต่อปี ปีที่ 26 เป็นต้นไป: อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี + ร้อยละ 9.68 ต่อปี อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี จะถูกปรับอัตราดอกเบี้ยหุ้นทุก 5 ปี	1,000,000	-	9,717
รวม			6,000,000	6,000,000	

⁽¹⁾ ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้เป็นค่าใช้จ่ายหลังผลประโยชน์ทางภาษี ซึ่งนำมาบันทึกหักออกจากส่วนเกินมูลค่าหุ้น

หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนที่ออกเป็นหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนชนิดระบุชื่อผู้ถือไม่มีประกัน ไม่แปลงสภาพ และมีตัวแทนผู้ถือหุ้นกู้ ชำระคืนเงินต้นเพียงครั้งเดียวเมื่อเลิกกิจการหรือเมื่อบริษัทใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้อ่อนกำหนดตั้งแต่ปีที่ 5 เป็นต้นไป หรือตามเงื่อนไขที่กำหนดในข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ ชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน โดยบริษัทมีสิทธิสะสมดอกเบี้ยจ่ายและเลื่อนการชำระดอกเบี้ยเป็นวันใดๆตามดุลยพินิจของบริษัทฯ กรณีที่บริษัทฯ เลื่อนการชำระดอกเบี้ย บริษัทฯ ห้ามประกาศหรือจ่ายเงินปันผล หรือชำระดอกเบี้ยหรือแจกจ่ายทรัพย์สินใด ๆ แก่ผู้ถือหลักทรัพย์ของบริษัทที่มีสถานะทางกฎหมายเท่าเทียมกับหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีสถานะคล้ายทุน หรือผู้ถือหลักทรัพย์ของบริษัทที่มีสถานะทางกฎหมายดีกว่าหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน และบริษัทฯ จะไม่สามารถไถ่ถอน ลด ยกเลิก ซื้อ หรือซื้อคืนซึ่งหลักทรัพย์ของบริษัทที่มีสถานะทางกฎหมายเท่าเทียมกับหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนหรือหลักทรัพย์ของบริษัทที่มีสถานะทางกฎหมายดีกว่าหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน โดยมีค่าตอบแทน

การเปลี่ยนแปลงของหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีรายละเอียดดังนี้

		(หน่วย: พันบาท)
		งบการเงินรวมและ
		งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563		6,000,000
บวก: ออกหุ้นกู้		1,000,000
หัก: ไถ่ถอนหุ้นกู้		(1,000,000)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563		6,000,000

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 บริษัทฯจ่ายดอกเบี้ยของหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน (สุทธิจากภาษีเงินได้) เป็นจำนวน 410 ล้านบาท และ 391 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งแสดงภายใต้บัญชีเงินปันผลจ่ายของหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน - สุทธิจากภาษีเงินได้ในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มูลค่ายุติธรรมของหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนมีมูลค่าเท่ากับ 6,211 ล้านบาท ซึ่งคำนวณจากราคาอ้างอิงของสมาคมตราสารหนี้ไทย ณ วันสิ้นปี ซึ่งเป็นข้อมูลระดับ 2 ของการวัดมูลค่ายุติธรรม

35. สำรองตามกฎหมาย

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

36. ต้นทุนทางการเงิน

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของเงินกู้ยืม	594,356	588,313	846,674	666,849
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่า	29,548	123	26,071	123
รวม	623,904	588,436	872,745	666,972

37. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ต้นทุนค่าที่ดินและจ่ายค่างานก่อสร้างระหว่างปี	1,668,027	8,554,455	229,462	704,536
การเปลี่ยนแปลงในที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง	530,161	(3,331,915)	660,932	465,537
เงินเดือน ค่าแรงและผลประโยชน์อื่นของพนักงาน	952,708	1,367,535	636,623	962,775
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	236,774	131,264	168,075	92,925
ค่าโฆษณา	293,739	462,582	184,098	362,336
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพและค่าที่ปรึกษา	107,003	219,622	84,006	147,278
ค่าธรรมเนียมการโอน	12,021	32,070	5,185	5,562
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	96,388	166,701	37,518	52,353
ค่านายหน้า	151,869	212,180	114,468	120,616
ค่าเช่า	49,301	215,743	21,803	174,973
ค่าบริการจากบุคคลภายนอก	89,847	145,672	74,472	86,401
ขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าต้นทุน โครงการพัฒนา				
อสังหาริมทรัพย์ (โอนกลับ)	52,125	(186,237)	18,628	(14,148)
ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์อื่น	28,195	267	107,700	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	415,128	42,286
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น/หนี้สงสัย				
จะสูญ (โอนกลับ)	75,826	161,187	101,147	(108,451)

38. ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	127,813	32,473	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่าง				
ชั่วคราวและการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	(48,687)	(74,297)	(103,403)	(51,230)
ตัดจำหน่ายหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเกี่ยวกับ				
ภาษีเงินได้จากการซื้อกิจการ	(6,767)	(474)	-	-
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในกำไรหรือ				
 ขาดทุน	72,359	(42,298)	(103,403)	(51,230)

จำนวนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับส่วนประกอบแต่ละส่วนของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น/เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย	14,991	19,550	16,575	19,550
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	(2,633)	2,753	(2,089)	1,935
ส่วนของผู้ถือหุ้น:				
ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีเกี่ยวกับเงินปันผลจ่ายของหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	102,649	97,948	102,649	97,948
ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	2,429	2,501	2,429	2,501

รายการกระทบยอดระหว่างกำไรทางบัญชีกับค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้มีดังนี้				
(หน่วย: พันบาท)				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	1,047,791	1,167,321	179,825	1,407,942
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล (ร้อยละ)	20	20	20	20
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลคูณอัตราภาษี	209,558	233,464	35,965	281,588
ผลกระทบทางภาษีสำหรับ:				
ค่าใช้จ่ายต้องห้าม	13,542	9,056	1,342	8,256
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ที่ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้	(208,486)	(304,702)	(205,381)	(326,035)
ค่าใช้จ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่มขึ้น	(1,160)	(2,117)	(1,160)	(2,117)
รายได้ตามประมวลรัษฎากร	2,562	9	2,129	9
ผลขาดทุนทางภาษีที่คาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์	22,750	12,259	-	-
ผลแตกต่างชั่วคราวที่คาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์	28,339	3,968	63,245	(13,233)
อื่น ๆ	5,254	6,031	457	302
รวม	(137,199)	(275,496)	(139,368)	(332,818)
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้จากการดำเนินงานต่อเนื่องที่แสดงอยู่ในกำไรหรือขาดทุน	72,359	(42,032)	(103,403)	(51,230)
ภาษีเงินได้จากการดำเนินงานที่ยกเลิก (หมายเหตุ 40)	9,099	(266)	-	-
รวมค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	81,458	(42,298)	(103,403)	(51,230)

ส่วนประกอบของสินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชีและหนี้สินภายใต้การตัดบัญชี ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี				
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น				
(2562: ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ)	2,768	2,768	898	898
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	34,723	29,352	7,706	3,981
ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม				
ของเงินลงทุน	36,125	19,550	36,125	19,550
สำรองการด้อยค่าสินทรัพย์	4,656	3,962	52,774	3,802
ประมาณการค่าใช้จ่าย	39,551	26,252	39,551	24,981
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	26,634	29,103	23,863	23,269
ประมาณการหนี้สิน	26,141	44,494	23,526	32,409
ขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	284,950	164,702	263,389	137,493
สัญญาเช่า	28,406	-	28,406	-
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัญญา	1,613	-	1,613	-
อื่นๆ	1,294	1,784	-	-
รวม	486,861	321,967	477,851	246,383
หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี				
ต้นทุนการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	20	2,212	20	60
ค่าธรรมเนียมธนาคารจ่ายล่วงหน้า	5,508	8,342	5,508	8,342
ค่าเสื่อมราคาสะสม - สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	1,252	1,276	1,252	1,144
ภาระหนี้สินเกี่ยวกับภาษีเงินได้จากการซื้อกิจการ	-	6,784	-	-
รวม	6,780	18,614	6,780	9,546
สินทรัพย์ (หนี้สิน) ภายใต้การตัดบัญชี - สุทธิ	480,081	303,353	471,071	236,837
รายการในงบแสดงฐานะการเงินเป็นดังนี้				
สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี	481,084	315,531	471,071	236,837
หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี	(1,003)	(12,178)	-	-
สินทรัพย์ (หนี้สิน) ภายใต้การตัดบัญชี - สุทธิ	480,081	303,353	471,071	236,837

ภาระหนี้สินเกี่ยวกับภาษีเงินได้จากการซื้อกิจการคำนวณจากผลต่างของมูลค่ายุติธรรมของสินค้านำเข้าและสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ณ วันที่รวมธุรกิจกับมูลค่าตามบัญชี บริษัทฯ ตัดจำหน่ายภาระหนี้สินดังกล่าวตามการตัดจำหน่ายมูลค่ายุติธรรมของสินค้านำเข้าและสินทรัพย์ไม่มีตัวตนตามหน่วยของอาคารชุดที่ได้จำหน่ายและโอนกรรมสิทธิ์แล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทมีรายการผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้จำนวน 1,781 ล้านบาท (2562: 578 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: จำนวน 48 ล้านบาท 2562: จำนวน 103 ล้านบาท) ที่ไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี เนื่องจากบริษัทฯ พิจารณาแล้วว่า บริษัทฯ อาจไม่ได้ใช้ประโยชน์ของรายการผลแตกต่างชั่วคราวในอนาคต และบริษัทย่อยพิจารณาแล้วเห็นว่าบริษัทย่อยอาจไม่มีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะนำผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนทางภาษีมาใช้ประโยชน์ได้

รายละเอียดวันสิ้นสุดระยะเวลาการให้ประโยชน์ของรายการขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
31 ธันวาคม 2563	-	28	-	-
31 ธันวาคม 2564	-	70,749	-	-
31 ธันวาคม 2565	21,353	18,567	-	-
31 ธันวาคม 2566	20,790	15,485	-	-
31 ธันวาคม 2567	156,192	54,149	-	-
31 ธันวาคม 2568	198,778	-	-	-
	397,113	158,978	-	-

39. กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณจากกำไรสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) หักดอกเบี้ยจ่ายสะสมสำหรับหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้น และหารด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปี

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่จากการดำเนินงาน				
ต่อเนื่อง	815,563	1,061,208	283,227	1,459,172
หัก: ดอกเบี้ยจ่ายสะสมสำหรับหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้น	(410,597)	(391,792)	(410,597)	(391,792)
กำไร (ขาดทุน) ที่ใช้ในการคำนวณกำไรต่อหุ้น	404,966	669,416	(127,370)	1,067,380
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (พันหุ้น)	3,333,000	3,333,000	3,333,000	3,333,000
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานจากการดำเนินงานต่อเนื่อง (บาท)	0.12	0.20	(0.04)	0.32

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ขาดทุนส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่จากการดำเนินงาน				
ที่ยกเลิก	(1,022,140)	(356,548)	-	-
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (พันหุ้น)	3,333,000	3,333,000	-	-
ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐานจากการดำเนินงานที่ยกเลิก (บาท)	(0.31)	(0.11)	-	-

40. สิทธิประโยชน์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย และการดำเนินงานที่ยกเลิก

ในไตรมาส 4 ปี 2563 ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ มีความเห็นให้หยุดการดำเนินงานของส่วนงานรับเหมาก่อสร้างซึ่งอยู่ภายใต้การบริหารของบริษัท เฮลิกซ์ จำกัด (บริษัทย่อย) ตั้งแต่เดือนมกราคม 2564 เป็นต้นไป เพื่อให้บริษัทฯ สามารถมุ่งเน้นการดำเนินธุรกิจหลักของบริษัทฯ ได้อย่างเต็มที่

นอกจากนี้ เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ ได้ลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้น (Share Purchase Agreement) เพื่อขายหุ้นสามัญของบริษัท เออีซี-เจวี15 จำกัด (ซึ่งดำเนินการให้บริการคอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์) ซึ่งบริษัทฯ ถืออยู่ทั้งหมดร้อยละ 100 ให้แก่ The LivingOS PTE. LTD. โดยสัญญาจะมีผลสมบูรณ์ต่อเมื่อมีการปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ได้ตกลงกันตามที่ระบุในสัญญาเรียบร้อยแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ ได้ประเมินและเห็นว่ามีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนที่สัญญาจะมีผลสมบูรณ์ ดังนั้น บริษัทฯ จึงได้จัดประเภทสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องเป็นสินทรัพย์และหนี้สินไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายในงบแสดงฐานะการเงินรวม และงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ และวัดมูลค่าสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องด้วยจำนวนที่ต่ำกว่าระหว่างมูลค่าตามบัญชีกับมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย

รายละเอียดของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ประกอบด้วย

	(หน่วย : ล้านบาท)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	2,647
ลูกหนี้การค้า	347
อุปกรณ์	3,374
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	4,720
สินทรัพย์สิทธิการใช้	266
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	70,802
รวม	82,156

รายละเอียดของหนี้สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ประกอบด้วย

	(หน่วย : ล้านบาท)
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	9,781
หนี้สินตามสัญญาเช่า	2,898
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	154
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	1,489
รวม	14,322

ทั้งนี้ การยกเลิกส่วนงานรับเหมาก่อสร้างของบริษัท เอลิกซ์ จำกัด และการขายบริษัท เอคิซี-เจวี15 จำกัด ส่งผลให้ส่วนงานรับเหมาก่อสร้าง และส่วนงานให้บริการคอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์ถูกจัดประเภทเป็นส่วนการดำเนินงานที่ยกเลิกซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

ผลการดำเนินงานของการดำเนินงานที่ยกเลิกสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	2563	2562
รายได้		
รายได้จากการให้บริการ	625,764	1,490,174
รายได้อื่น	3,777	1,970
รวมรายได้	629,541	1,492,144
ค่าใช้จ่าย		
ต้นทุนบริการ	1,471,284	1,615,002
ค่าใช้จ่ายในการขาย	301	848
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	166,585	231,811
รวมค่าใช้จ่าย	1,638,170	1,847,661
ขาดทุนจากการดำเนินงาน	(1,008,629)	(355,517)
ต้นทุนทางการเงิน	4,411	1,297
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	(1,013,040)	(356,814)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(9,099)	266
ขาดทุนสำหรับปีจากการดำเนินงานที่ยกเลิก	(1,022,139)	(356,548)
ขาดทุนต่อหุ้น:		
ขาดทุนต่อหุ้นจากการดำเนินงานที่ยกเลิก (บาท/หุ้น)	(0.31)	(0.11)

กระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงานที่ยกเลิกสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	2563	2562
กิจกรรมดำเนินงาน	(249,182)	(456,296)
กิจกรรมลงทุน	(4,093)	(28,248)
กิจกรรมจัดหาเงิน	12,882	59,511
กระแสเงินสดสุทธิใช้ในการดำเนินงานที่ยกเลิก	(240,393)	(425,033)

41. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทฯ ที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบถามอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงาน กลุ่มบริษัทและการร่วมค้าจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ กลุ่มบริษัทและการร่วมค้ามีส่วนงานที่รายงานดังนี้

- ส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เป็นส่วนงานที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภท
- ส่วนงานบริหาร โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เป็นส่วนงานที่ให้บริการรับจ้างบริหาร โครงการแก่อสังหาริมทรัพย์
- ส่วนงานรับเหมาก่อสร้าง
- ส่วนงานอื่น ได้แก่ การเป็นนายหน้าซื้อขายและจัดหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ การให้บริการคอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์ เป็นต้น

ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯ ไม่มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของส่วนงานดำเนินงานที่รายงาน ยกเว้นการหยุดดำเนินงานส่วนงานรับเหมาก่อสร้าง และการให้บริการคอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์ ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 40

กลุ่มบริษัทและการร่วมค้าไม่มีการรวมส่วนงานดำเนินงานเป็นส่วนงานที่รายงานข้างต้น

ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดสอบถามผลการดำเนินงานของแต่ละหน่วยธุรกิจแยกจากกันเพื่อวัตถุประสงค์ในการตัดสินใจเกี่ยวกับการจัดสรรทรัพยากรและการประเมินผลการปฏิบัติงาน บริษัทฯ ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมในงบการเงิน อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทและการร่วมค้าบริหารงานด้านการจัดหาเงินซึ่งทำให้เกิดค่าใช้จ่ายทางการเงินและรายได้ทางการเงินและภาษีเงินได้ของทั้งกลุ่ม ดังนั้น รายได้และค่าใช้จ่ายดังกล่าวจึงไม่มีการปันส่วนให้แก่ส่วนงานดำเนินงาน

การบันทึกบัญชีสำหรับรายการระหว่างส่วนงานที่รายงานเป็นไปในลักษณะเดียวกับการบันทึกบัญชีสำหรับรายการธุรกิจกับบุคคลภายนอก

ข้อมูลรายได้ กำไรและสินทรัพย์รวมของส่วนงานของกลุ่มบริษัทและการร่วมค้าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563							
	ส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์			ส่วนงานบริหาร		รายการปรับปรุง		
				โครงการพัฒนา		และตัดรายการ		
	กลุ่มบริษัท	ธุรกิจร่วมค้า	รวม	อสังหาริมทรัพย์	ส่วนงานอื่น	รวมส่วนงาน	ระหว่างกัน	งบการเงินรวม
รายได้								
รายได้จากลูกค้าภายนอก	2,695	15,650	18,345	1,188	221	19,754	(15,650)	4,104
รายได้ระหว่างส่วนงาน	-	-	-	88	94	182	(182)	-
รายได้อื่น	296	-	296	-	94	390	-	390
รวมรายได้	2,991	15,650	18,641	1,276	409	20,326	(15,832)	4,494
ผลการดำเนินงาน								
กำไรของส่วนงาน	304	2,580	2,884	476	209	3,569	(1,926)	1,643
ดอกเบี้ยรับ								383
รายได้เงินปันผล								8
ค่าใช้จ่ายในการขาย								(85)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร								(1,711)
กำไรจากการขายบริษัทย่อย								357
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า								1,076
ต้นทุนทางการเงิน								(624)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้								1,047
รายได้ภาษีเงินได้								(72)
กำไรจากการดำเนินงานต่อเนื่อง								975
ผลการดำเนินงานที่ยกเลิก								
ขาดทุนจากการดำเนินงานที่ยกเลิก								(1,022)
ขาดทุนสำหรับปี								(47)

(หน่วย: ล้านบาท)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

	ส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์			ส่วนงานบริหาร			รายการปรับปรุง	
				โครงการพัฒนา			และตัดรายการ	
	กลุ่มบริษัท	ธุรกิจร่วมค้า	รวม	อสังหาริมทรัพย์	ส่วนงานอื่น	รวมส่วนงาน	ระหว่างกัน	งบการเงินรวม
รายได้								
รายได้จากลูกค้าภายนอก	4,847	15,173	20,020	1,809	337	22,166	(15,173)	6,993
รายได้ระหว่างส่วนงาน	-	-	-	146	70	216	(216)	-
รวมรายได้	4,847	15,173	20,020	1,955	407	22,382	(15,389)	6,993
ผลการดำเนินงาน								
กำไรของส่วนงาน	289	2,964	3,253	814	81	4,148	(2,985)	1,163
ดอกเบี้ยรับ								337
รายได้อื่น								384
ค่าใช้จ่ายในการขาย								(35)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร								(1,210)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า								1,117
ต้นทุนทางการเงิน								(589)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้								1,167
รายได้ภาษีเงินได้								42
กำไรจากการดำเนินงานต่อเนื่อง								1,209
ผลการดำเนินงานที่ยกเลิก								
ขาดทุนจากการดำเนินงานที่ยกเลิก								(356)
กำไรสำหรับปี								853

ข้อมูลเกี่ยวกับเขตภูมิศาสตร์

กลุ่มบริษัทและการร่วมค้าดำเนินธุรกิจที่สำคัญในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือประเทศไทย ดังนั้นรายได้และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงิน จึงถือเป็นการรายงานตามเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้านายใหญ่

ในปี 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทและการร่วมค้าไม่มีรายได้จากลูกค้านายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกิจการ

การจำแนกรายได้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
การดำเนินงานต่อเนื่อง				
จังหวะเวลาในการรับรู้รายได้				
รับรู้รายได้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง	3,379,574	5,157,144	1,526,891	1,703,915
รับรู้รายได้ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง	1,334,373	3,529,810	1,216,057	1,884,057
รวมรายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า	4,713,947	8,686,954	2,742,948	3,587,972

รายได้ที่รับรู้ที่เกี่ยวข้องกับยอดคงเหลือตามสัญญาที่ทำกับลูกค้า

ในระหว่างปีปัจจุบัน กลุ่มบริษัทมีรายได้ที่รับรู้ที่เคยมียอดอยู่ในยอดคงเหลือของเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าจำนวน 602 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: จำนวน 546 ล้านบาท)

รายได้ที่คาดว่าจะรับรู้สำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทคาดว่าจะมีรายได้ที่รับรู้ในอนาคตสำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้นหรือยังไม่เสร็จสิ้นบางส่วนของสัญญาที่ทำกับลูกค้าจำนวน 3,333 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 2,840 ล้านบาท) ซึ่งกลุ่มบริษัทคาดว่าจะปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติของสัญญาดังกล่าวเสร็จสิ้นในระหว่างปี 2563 ถึงปี 2571 อย่างไรก็ตาม มูลค่าการรับรู้รายได้ในอนาคตดังกล่าวอาจเปลี่ยนแปลงได้ขึ้นอยู่กับทั้งปัจจัยภายในและภายนอก ได้แก่ ความสามารถในการชำระหนี้ของลูกค้าและการอนุมัติสินเชื่อของลูกค้าจากธนาคารพาณิชย์ ความคืบหน้าในการก่อสร้างโครงการของกลุ่มบริษัท รวมทั้งภาวะเศรษฐกิจและการเมือง ทั้งนี้ ข้อมูลข้างต้นไม่รวมถึงรายได้ที่คาดว่าจะรับรู้ในอนาคตสำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้นของสัญญาที่มีระยะเวลาหนึ่งปีหรือสั้นกว่า และสัญญาที่เข้าเงื่อนไขการรับรู้รายได้ตามจำนวนเงินซึ่งกิจการมีสิทธิออกไปแจ้งหนี้

42. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

กลุ่มบริษัทและพนักงานบริษัทฯ ได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 โดยกลุ่มบริษัทและพนักงานจะจ่ายสมทบเข้ากองทุนเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 2 ถึง 5 ของเงินเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้นี้บริหารโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) และจะจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อพนักงานนั้นออกจากงานตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของกลุ่มบริษัท ในระหว่างปี 2563 กลุ่มบริษัทรับรู้เงินสมทบดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายจำนวนเงิน 23 ล้านบาท (2562: 27 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 20 ล้านบาท 2562: 23 ล้านบาท) และรับรู้เป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวนเงิน 2 ล้านบาท (2562: 3 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 0.2 ล้านบาท 2562: 1 ล้านบาท)

43. เงินปันผล

เงินปันผล	อนุมัติโดย	เงินปันผลจ่าย (พันบาท)	เงินปันผลจ่ายต่อหุ้น (บาท)
เงินปันผลประจำปี 2561	ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2562	463,287	0.1390
เงินปันผลระหว่างกาล สำหรับปี 2562	ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2562	303,303	0.0910
รวมเงินปันผลสำหรับปี 2562		766,590	0.2300
เงินปันผลประจำปี 2562	ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2563	88,324	0.0265
รวมเงินปันผลสำหรับปี 2563		88,324	0.0265

44. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

44.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาก่อสร้าง การติดตั้งสินทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินงานและบริการที่เกี่ยวข้อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับต้นทุนการก่อสร้างของโครงการต่าง ๆ การติดตั้งสินทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินงานและบริการที่เกี่ยวข้องเป็นจำนวน 948 ล้านบาท (2562: 1,048 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 12 ล้านบาท 2562: 91 ล้านบาท)

44.2 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีภาระผูกพันในการจ่ายค่าซื้อที่ดินและที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาจะซื้อจะขายเป็นจำนวนเงิน 1,032 ล้านบาท ซึ่งจะครบกำหนดชำระภายในเดือนมีนาคม 2564 (2562: 1 ล้านบาท ซึ่งจะครบกำหนดชำระภายในเดือนมีนาคม 2563)

44.3 ภาระผูกพันจากเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาร่วมทุนที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 21 โดยกลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันในการให้ความสนับสนุนทางการเงินเป็นจำนวนเงิน 2,134 ล้านบาท (2562: 2,741 ล้านบาท)

44.4 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงานและบริการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าระยะสั้น สัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ และสัญญาบริการที่บอกเลิกไม่ได้ นอกเหนือจากส่วนที่บันทึกเป็นหนี้สินตามสัญญาเช่าในงบแสดงฐานะการเงิน ดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2563
จ่ายชำระภายใน		
ภายใน 1 ปี	203	172
1 ถึง 5 ปี	302	271
มากกว่า 5 ปี	197	174
รวม	702	617

44.5 ภาระผูกพันเกี่ยวกับการซื้อที่ดินระหว่างพัฒนาโครงการ

ในปี 2550 บริษัทย่อยได้ทำสัญญาขายที่ดินระหว่างพัฒนาโครงการพร้อมกับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่บุคคลภายนอกเป็นจำนวนเงินรวม 30 ล้านบาท โดยบุคคลภายนอกดังกล่าวมีข้อตกลงกับบริษัทย่อยเพื่อให้บริษัทย่อยสามารถซื้อที่ดินดังกล่าวคืนได้ในอนาคตในราคารวมไม่ต่ำกว่า 33 ล้านบาท ปัจจุบันที่ดินดังกล่าวยังคงอยู่ในความควบคุมดูแลของบริษัทย่อย ดังนั้นบริษัทย่อยจึงไม่บันทึกรับรู้รายได้และต้นทุนขายที่เกี่ยวข้องกับการขายดังกล่าวในงบการเงิน

บริษัทย่อยยังไม่ได้ซื้อที่ดินดังกล่าวคืน โดยที่ดินดังกล่าวได้แสดงรวมเป็นส่วนหนึ่งของรายการต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562

44.6 ภาระผูกพันจากหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯมีภาระผูกพันจากหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 34 โดยเป็นภาระผูกพันเกี่ยวกับดอกเบี้ยจ่ายสะสม ซึ่งยังไม่ถึงวันถึงกำหนดชำระดอกเบี้ยเป็นจำนวน 43 ล้านบาท (2562: 43 ล้านบาท)

44.7 การค้ำประกัน

(1) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากภาระการค้ำประกัน ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

ผู้ค้ำประกัน	ค้ำประกัน	ผู้ถูกค้ำประกัน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
			2563	2562	2563	2562
บริษัทฯ	วงเงินกู้ยืมตามสัดส่วนในสัญญาค้ำประกัน	บริษัทย่อยและการร่วมค้า	23,305	28,849	23,305	28,849
บริษัทฯ	วงเงินสินเชื่อการเติมน้ำมัน	บริษัทย่อย	4	4	4	4
			<u>23,309</u>	<u>28,853</u>	<u>23,309</u>	<u>28,853</u>

(2) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามกลุ่มบริษัท ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของกลุ่มบริษัท ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
หนังสือค้ำประกันการปฏิบัติงานตามสัญญา	216	480	180	343
หนังสือค้ำประกันการจัดสรรที่ดินให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ	717	742	322	393
หนังสือค้ำประกันการชำระเงินค่าสินค้า	3	4	3	4
หนังสือค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า	16	26	14	13
รวม	<u>951</u>	<u>1,252</u>	<u>519</u>	<u>753</u>

44.8 ภาระผูกพันเกี่ยวกับโครงการจัดตั้งแหล่งเรียนรู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯมีภาระผูกพันในการจ่ายเงินสนับสนุนการจัดตั้งแหล่งเรียนรู้ร่วมกับหน่วยงานเอกชนจำนวน 8 ล้านบาท (2563: ไม่มี)

44.9 ภาระผูกพันเกี่ยวกับเงินลงทุนที่ยังไม่เรียกชำระ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯมีส่วนของเงินลงทุนในบริษัทย่อยที่ยังไม่เรียกชำระเป็นจำนวนเงิน 174 ล้านบาท (2562: 192 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทย่อยมีส่วนของเงินลงทุนอื่นที่ยังไม่เรียกชำระเป็นจำนวนเงิน 0.8 ล้านดอลลาร์สหรัฐ (2562: 0.2 ล้านดอลลาร์สหรัฐ)

44.10 คดีฟ้องร้อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีคดีฟ้องร้องหลายคดี โดยมีรายละเอียดของคดีฟ้องร้องที่สำคัญ ดังนี้

ก) ในปี 2560 บริษัทฯถูกกลุ่มบุคคลฟ้องร้องเกี่ยวกับการปฏิบัติผิดสัญญาสำหรับความชำรุดบกพร่องในอาคารชุดแห่งหนึ่งโดยเรียกร้องค่าเสียหายเป็นจำนวน 133 ล้านบาท เมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2562 ศาลชั้นต้นได้พิพากษายกฟ้องโจทก์บางส่วนซึ่งมีมูลค่าทุนทรัพย์จำนวน 76 ล้านบาท และให้บริษัทฯชดเชยค่าเสียหายให้แก่โจทก์คงเหลือเป็นเงินจำนวน 57 ล้านบาท โดยบริษัทฯได้จ่ายค่าเสียหายให้แก่โจทก์บางส่วนแล้วจำนวน 10 ล้านบาทในปี 2562 ต่อมาเมื่อวันที่ 8 เมษายน 2563 ศาลอุทธรณ์พิพากษาให้บริษัทฯแก้ไขความชำรุดบกพร่องและลดค่าเสียหายที่ต้องชดเชยให้โจทก์ คงเหลือเป็นจำนวน 46 ล้านบาท ปัจจุบัน คดีอยู่ระหว่างศาลฎีกาพิจารณาคำร้องขออนุญาตฎีกาและฎีกา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯได้ตั้งประมาณการหนี้สินบางส่วนสำหรับผลเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าวไว้ในงบการเงินตามความเห็นของที่ปรึกษากฎหมาย

ข) ในไตรมาส 1 ปี 2561 การร่วมค้าแห่งหนึ่งซึ่งเป็นผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ แอชตัน อโศก (“โครงการฯ”) ได้ยื่นข้อเสนอแก่ผู้จะซื้อห้องชุดโครงการฯ (ซึ่งมีมูลค่า 6,720 ล้านบาท) โดยการร่วมค้ายินยอมคืนเงินให้แก่ผู้จะซื้อที่ต้องการยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดโครงการฯ (“สัญญาฯ”) และหากผู้จะซื้อไม่ยกเลิกสัญญาฯ การร่วมค้าจะให้ส่วนลด ณ วันโอนที่อัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีของเงินที่ผู้จะซื้อชำระมาแล้วทั้งหมดโดยไม่รวมเงินโอนกรรมสิทธิ์งวดสุดท้ายและคำนวณตามเงื่อนไขที่การร่วมค้าระบุไว้ในข้อเสนอ หรือผู้จะซื้อสามารถเปลี่ยนการขอรับโอนสิทธิ์จากห้องชุดโครงการฯเป็นห้องชุดในโครงการอื่นได้ตามที่การร่วมค้ากำหนด และในกรณีที่มิเหตุให้การร่วมค้าไม่สามารถส่งมอบกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการฯได้ภายในวันที่ 26 มีนาคม 2562 การร่วมค้าจะจ่ายเงินชดเชยพร้อมเงินที่ผู้จะซื้อจ่ายชำระแล้วคืนให้แก่ผู้จะซื้อ ซึ่งข้อเสนอดังกล่าวเป็นผลเนื่องจากโครงการฯได้เข้าไปเกี่ยวข้องกับคดีฟ้องร้องทำให้การร่วมค้าไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้ในเดือนมีนาคม 2561 โดยในปี 2559 และ 2560 เจ้าหน้าที่รัฐและหน่วยงานรัฐได้ถูกสมาคมต่อต้านสภาวะโลกร้อนและสยามสมาคมในพระบรมราชูปถัมภ์ฟ้องร้องต่อศาลปกครองกลางตามลำดับ ซึ่งโจทก์เรียกร้องให้เจ้าหน้าที่รัฐและหน่วยงานรัฐเพิกถอนใบอนุญาตการก่อสร้างโครงการฯของการร่วมค้า รวมถึงเพิกถอนรายงานการประเมินหรือวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) การอนุญาตให้ใช้ทางสาธารณะ และเพิกถอนนิติกรรมใดๆที่เกี่ยวข้องกับการอนุญาตให้โครงการฯใช้พื้นที่ดินที่เวนคืนมาจากประชาชน และให้ระงับการก่อสร้างโครงการฯดังกล่าว ซึ่งศาลเห็นว่าการร่วมค้าและบริษัทย่อยแห่งหนึ่งอาจจะได้รับผลกระทบจากคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลในฐานะเจ้าของโครงการฯและเจ้าของที่ดินเดิมก่อนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินแก่การร่วมค้า จึงเรียกการร่วมค้าและบริษัทย่อยเข้ามาเป็นผู้ร้องสอด

ต่อมาในเดือนมิถุนายน 2561 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์มีคำวินิจฉัยให้เพิกถอนคำสั่งของ กรุงเทพมหานครและให้กรุงเทพมหานครดำเนินการให้ถูกต้องตามขั้นตอนของกฎหมาย ซึ่งทาง กรุงเทพมหานครได้ดำเนินการออกไปรับรองการก่อสร้างอาคาร (แบบอ. 6) ให้แก่การร่วมค้า และสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครได้ดำเนินการจดทะเบียนอาคารชุดและออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ของโครงการฯให้กับการร่วมค้าเป็นที่เรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 12 มิถุนายน 2561 และการร่วมค้าได้เริ่ม โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้กับผู้ซื้อตั้งแต่วันที่ 15 มิถุนายน 2561 เป็นต้นไป ปัจจุบัน ทั้งสองคดีอยู่ใน ระหว่างศาลปกครองกลางแสวงหาข้อเท็จจริง ทั้งนี้ ที่ปรึกษากฎหมายและฝ่ายบริหารของการร่วมค้า และบริษัทย่อยเห็นว่า การก่อสร้างโครงการแอชตัน โอไฮโอของการร่วมค้านั้นได้ดำเนินการก่อสร้าง ถูกต้องตามขั้นตอนของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง จึงเชื่อมั่นว่าการร่วมค้าและบริษัทย่อยจะไม่ได้รับความ เสียหายจากคดีดังกล่าว การร่วมค้าและบริษัทย่อยจึงไม่ได้บันทึกสำรองสำหรับผลเสียหายที่อาจจะ เกิดขึ้นจากคดีไว้ในบัญชี

อย่างไรก็ตาม ในไตรมาส 1 ปี 2561 การร่วมค้าได้ประมาณการเงินชดเชยด้วยหลักความระมัดระวังจาก การคาดว่า การร่วมค้าจะไม่สามารถส่งมอบกรรมสิทธิ์ห้องชุดของโครงการฯได้ภายในวันที่ 26 มีนาคม 2562 และการร่วมค้าจะจ่ายเงินชดเชยโดยคำนวณจากเงินที่ผู้ซื้อจ่ายชำระแล้วคูณด้วยอัตราดอกเบี้ย เงินฝากประจำสูงสุดของธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่งนับจากวันที่การร่วมค้าได้รับเงินพร้อมเงินที่ผู้ซื้อ จ่ายชำระแล้วคืนให้แก่ผู้ซื้อ ต่อมาในระหว่างไตรมาส 2 ปี 2561 การร่วมค้าได้รับใบรับรองการ ก่อสร้างอาคาร (แบบอ. 6) และดำเนินการจดทะเบียนอาคารชุดและออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของ โครงการฯเรียบร้อยแล้วทำให้สามารถโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อได้ ดังนั้น การร่วมค้าจึงเปลี่ยน เงื่อนไขการประมาณการเงินชดเชยเป็นการให้ส่วนลด ณ วันโอนที่อัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีของเงินที่ผู้ซื้อ ซื้อได้ชำระไว้แล้วกับการร่วมค้าทั้งหมดโดยไม่รวมเงินโอนกรรมสิทธิ์งวดสุดท้าย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 การร่วมค้าได้ประมาณการเงินชดเชยแก่ผู้ซื้อและบันทึกเป็นสำรอง ค่าชดเชยในเบื้องต้นไว้ในงบการเงินของการร่วมค้าเป็นจำนวนเงิน 2 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2563: ไม่มี เนื่องจากผู้ซื้อโอนกรรมสิทธิ์ครบแล้ว)

- ค) ในไตรมาส 3 ปี 2561 บริษัทฯ และบริษัทย่อยแห่งหนึ่งถูกกลุ่มบุคคลฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายเป็น จำนวนเงิน 106 ล้านบาท โดยกล่าวหาว่าบริษัทฯและบริษัทย่อยดังกล่าวปฏิบัติผิดสัญญาและข้อสัญญา ที่ไม่เป็นธรรม เกี่ยวกับการดำเนินการก่อสร้างสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะของโครงการบ้าน จัดสรรซึ่งพัฒนาโดยบริษัทย่อย และเมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2562 บริษัทย่อยได้ทำสัญญาประนีประนอม ขอมความกับกลุ่มบุคคลดังกล่าว โดยบริษัทย่อยจะดำเนินการแก้ไข ซ่อมแซม และชดเชยค่าเสียหาย รวมเป็นจำนวนเงิน 9 ล้านบาท ซึ่งบริษัทย่อยจะต้องดำเนินการแก้ไขให้แล้วเสร็จภายใน 6 เดือน และ เมื่อวันที่ 29 เมษายน 2563 ศาลได้มีคำพิพากษาตามสัญญาประนีประนอมขอมความ ดังนั้น บริษัทย่อย จึงได้ตั้งประมาณการหนี้สินทั้งจำนวนสำหรับผลเสียหายที่จะเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าวไว้ในงบการเงิน ปัจจุบัน บริษัทย่อยอยู่ระหว่างปฏิบัติตามคำพิพากษา

- ง) เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2562 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งซึ่งเป็นผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ไอดีโอ โมบี พระราม 4 (“โครงการฯ”) ได้เข้าไปเกี่ยวข้องกับคดีฟ้องร้องในฐานะผู้ร้องสอดเนื่องจาก กลุ่มบุคคล (โจทก์) ได้ฟ้องร้องต่อศาลปกครองกลางโดยเรียกร้องให้เจ้าหน้าที่รัฐและหน่วยงานรัฐ จำนวนสองแห่งเพิกถอนใบอนุญาตการก่อสร้างโครงการฯของบริษัทย่อย รวมถึงเพิกถอนรายงานการประเมินหรือวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ของโครงการฯ ซึ่งศาลปกครองกลางเห็นว่าบริษัท ย่อยอาจจะได้รับผลกระทบจากคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลในฐานะเจ้าของโครงการฯ จึงเรียกบริษัท ย่อยเข้ามาเป็นผู้ร้องสอด

เมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2562 บริษัทย่อยในฐานะผู้ร้องสอดได้ยื่นคำให้การและคำชี้แจงคัดค้านวิธีการ คຸ່ມครองชั่วคราวตามคำสั่งศาลแล้ว

และเมื่อวันที่ 2 กรกฎาคม 2563 ศาลได้มีคำสั่งเกี่ยวกับวิธีการชั่วคราวก่อนการพิพากษา โดยยกคำร้อง ของคຸ່ມครองชั่วคราวของผู้ฟ้องคดี และเนื่องจากบริษัทย่อยได้ปฏิบัติตามคำสั่งคำแนะนำของเจ้าหน้าที่ ของรัฐที่มีอำนาจหน้าที่ที่เกี่ยวข้องทุกประการในการจัดทำมาตรการป้องกันผลกระทบที่จะเกิดขึ้นกับ ที่ดินข้างเคียงและมาตรการเพื่อความปลอดภัยอย่างดีที่สุดสูงเกินกว่ามาตรฐานตามปกติแล้ว ที่ปรึกษา กฎหมายและฝ่ายบริหารของบริษัทย่อยจึงมีความเชื่อมั่นว่าบริษัทย่อยจะไม่ได้รับความเสียหายจากคดี ดังกล่าว ในระหว่างไตรมาส 2 ปี 2563 บริษัทย่อยยื่นคำให้การแล้ว และคดีอยู่ระหว่างศาลปกครอง แสวงหาข้อเท็จจริง โดยผู้ฟ้องคดีได้ทำคำให้การแก้คำให้การคัดค้านผู้ร้องสอดแล้ว ขณะนี้อยู่ระหว่าง ผู้ร้องสอดทำคำให้การเพิ่มเติมคัดค้านคำให้การของผู้ฟ้องคดี

- จ) ในระหว่างไตรมาส 4 ปี 2562 บริษัทฯและบริษัทย่อยแห่งหนึ่งถูกนิติบุคคลอาคารชุด และเจ้าของห้อง ชุดในโครงการอาคารชุดแห่งหนึ่งเรียกร้องค่าเสียหายเป็นจำนวนเงินรวม 783 ล้านบาท โดยอ้างว่า บริษัทฯและบริษัทย่อยดังกล่าวโฆษณาและเสนอขายห้องชุดให้แก่ประชาชนทั่วไปว่าอาคารชุดแห่ง ดังกล่าวจะมีทางเข้าออกในฝั่งถนนราชปรารภเป็นทางออกหลักของโครงการ และแสดงทางเข้าออก อาคารชุด 3 ทาง ทั้งนี้ ที่ปรึกษากฎหมายและฝ่ายบริหารของบริษัทฯและบริษัทย่อย เห็นว่าบริษัทฯและ บริษัทย่อยดังกล่าวได้โฆษณาประชาสัมพันธ์ เสนอขายห้องชุดให้แก่ประชาชนทั่วไปโดยได้ปฏิบัติตาม กฎหมาย ข้อบังคับและกฎหมายที่เกี่ยวข้องทุกประการ จึงเชื่อมั่นว่าบริษัทฯและบริษัทย่อยจะไม่ได้รับ ความเสียหายจากคดีดังกล่าว บริษัทฯและบริษัทย่อยจึงไม่ได้บันทึกสำรองสำหรับผลเสียหายที่อาจจะ เกิดขึ้นจากคดีไว้ในบัญชี ปัจจุบัน คดีอยู่ระหว่างนัดพิจารณาสืบพยานของศาลชั้นต้น

นอกจากนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทมีคดีฟ้องร้องอื่นอีกหลายคดีซึ่งมีค่าเรียกร้องความเสียหาย รวมเป็นจำนวน 79 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2562: 38 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 28 ล้านบาท 31 ธันวาคม 2562: 12 ล้านบาท) ซึ่งผลของคดีฟ้องร้องบางคดีข้างต้นและคดีฟ้องร้องอื่น ๆ ยังไม่มีข้อสรุป ไม่สามารถคาดการณ์ได้ และไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานกิจการของกลุ่มบริษัทในขณะนี้ ดังนั้น กลุ่ม บริษัทจึงไม่ได้บันทึกสำรองสำหรับผลเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าวไว้ในบัญชี

นอกจากนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 การร่วมคำมีคดีฟ้องร้องที่สำคัญ ดังนี้

ก) ในระหว่างไตรมาส 4 ปี 2562 การร่วมคำแห่งหนึ่งซึ่งเป็นผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โครงการ เอลลิโอ เดล เนสท์ อุดมสุข (“โครงการฯ”) ได้ถูกผู้อยู่อาศัยข้างเคียงโครงการจำนวนหลายรายเรียกร้อง ให้การร่วมคำและบริษัทก่อสร้างของโครงการจ่ายค่าเสียหายรวมสองคดีเป็นจำนวนเงินรวม 50 ล้านบาท โดยอ้างว่าได้รับผลกระทบจากการก่อสร้าง ทั้งนี้ ที่ปรึกษากฎหมายของการร่วมคำเห็นว่า การร่วมคำได้ใช้ความระมัดระวังในการก่อสร้างโครงการตามวิสัยและพฤติการณ์ที่พึงจะต้องกระทำแล้ว กล่าวคือ ก่อนเริ่มก่อสร้างโครงการ การร่วมคำดังกล่าว ได้มีการศึกษาและจัดทำรายงานวิเคราะห์ ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) เพื่อพิจารณาผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการก่อสร้างโครงการ และ กำหนดมาตรการในการป้องกันผลกระทบต่าง ๆ และดำเนินการตามรายงานวิเคราะห์ผลกระทบ สิ่งแวดล้อม (EIA) ที่ได้รับการพิจารณาเห็นชอบอย่างเคร่งครัดแล้ว ในระหว่างการก่อสร้างโครงการ ก็มีได้ก่อให้เกิดผลกระทบต่อผู้พักอาศัยบริเวณใกล้เคียงโครงการเกินสมควรแต่อย่างใด ที่ปรึกษา กฎหมายและฝ่ายบริหารของการร่วมคำจึงเชื่อมั่นว่าการร่วมคำจะไม่ได้รับความเสียหายจากทั้งสองคดี ดังกล่าว การร่วมคำจึงไม่ได้บันทึกสำรองสำหรับผลเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากคดีไว้ในบัญชี ปัจจุบัน คดีอยู่ระหว่างการนัดไกล่เกลี่ยโจทก์จำเลย

นอกจากนี้ ในระหว่างไตรมาส 2 ปี 2563 การร่วมคำดังกล่าวได้เข้าไปเกี่ยวข้องกับคดีฟ้องร้องในฐานะ ผู้ร้องสอด เนื่องจากสมาคมต่อต้านสภาวะโลกร้อนกับผู้อยู่อาศัยข้างเคียงดังกล่าวได้ฟ้องร้องต่อศาล ปกครองโดยเรียกร้องให้เจ้าหน้าที่รัฐและหน่วยงานรัฐเพิกถอนใบอนุญาตการก่อสร้างโครงการฯ ของ การร่วมคำ รวมถึงเพิกถอนรายงานการประเมินหรือวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ของ โครงการฯ ซึ่งศาลปกครองกลางเห็นว่าการร่วมคำอาจจะได้รับผลกระทบจากคำพิพากษาหรือคำสั่งของ ศาลในฐานะเจ้าของโครงการฯ จึงเรียกการร่วมคำเข้ามาเป็นผู้ร้องสอด ทั้งนี้ ที่ปรึกษากฎหมายและฝ่าย บริหารของการร่วมคำเห็นว่า การร่วมคำดังกล่าวได้มีการศึกษาและจัดทำรายงาน EIA เพื่อพิจารณา ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการก่อสร้างโครงการ และกำหนดมาตรการในการป้องกันผลกระทบต่าง ๆ อย่างเหมาะสมและถูกต้องแล้ว ซึ่งได้รับพิจารณาและเห็นชอบจากหน่วยงานรัฐ จึงเชื่อมั่นว่าการร่วมคำ จะไม่ได้รับความเสียหายจากคดีดังกล่าว ในแนวทางต่อสู้คดีของการร่วมคำดังกล่าวมีโอกาสที่จะชนะ คดีได้อีกทั้งโครงการฯ ก่อสร้างเสร็จ และได้มีการเปิดให้ใช้อาคารเรียบร้อยแล้ว จึงไม่มีโอกาสที่จะถูก ระงับการก่อสร้างได้ จึงไม่ได้บันทึกสำรองสำหรับผลเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากคดีไว้ในบัญชี ปัจจุบัน คดีอยู่ระหว่างระยะเวลายื่นคำให้การ

ข) ในระหว่างไตรมาส 1 ปี 2563 การร่วมค้าแห่งหนึ่งซึ่งเป็นผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ไอดีโอ พระรามเก้า อโศก ถูกผู้อุบัติยักข้างเคียงฟ้องร้องต่อศาลปกครองโดยเรียกร้องให้เจ้าหน้าที่รัฐและหน่วยงานรัฐเพิกถอนใบอนุญาตการก่อสร้างโครงการฯของการร่วมค้า รวมถึงเพิกถอนรายงานการประเมินหรือวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ของโครงการฯ นอกจากนั้น ยังได้เรียกร้องค่าเสียหายเป็นจำนวนรวม 162 ล้านบาท ทั้งนี้ ที่ปรึกษากฎหมายและฝ่ายบริหารของการร่วมค้าเห็นว่า การร่วมค้าดังกล่าวได้มีการศึกษาและจัดทำรายงาน EIA เพื่อพิจารณาผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการก่อสร้างโครงการ และกำหนดมาตรการในการป้องกันผลกระทบต่าง ๆ อย่างเหมาะสมและถูกต้องแล้ว ซึ่งได้รับพิจารณาและเห็นชอบจากหน่วยงานรัฐ จึงเชื่อมั่นว่าการร่วมค้าจะไม่ได้รับความเสียหายจากคดีดังกล่าว และแนวทางต่อสู้คดีของการร่วมค้าดังกล่าวมีโอกาสที่จะชนะคดีได้จึงไม่ได้บันทึกสำรองสำหรับผลเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นจากคดีไว้ในบัญชี ปัจจุบัน คดีอยู่ระหว่างศาลปกครองแสวงหาข้อเท็จจริง

45. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์และหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น				
เงินลงทุนในกองทุนเปิดตราสารหนี้	-	60	-	60
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น				
ตราสารทุนของบริษัทจดทะเบียนในประเทศ	330	-	-	330
ตราสารทุนของบริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนในต่างประเทศ	-	-	53	53
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	178	471	649
หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
หนี้กู้ระยะยาว	-	13,034	-	13,034

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนชั่วคราว				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า	-	2,288	-	2,288
เงินลงทุนระยะยาวอื่น				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย	413	-	-	413
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	178	1,288	1,466
หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
หุ้นกู้ระยะยาว	-	17,942	-	17,942

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น				
เงินลงทุนในกองทุนเปิดตราสารหนี้	-	60	-	60
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น				
ตราสารทุนของบริษัทจดทะเบียนในประเทศ	330	-	-	330
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	235	235
หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
หุ้นกู้ระยะยาว	-	13,034	-	13,034

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนชั่วคราว				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า	-	2,288	-	2,288
เงินลงทุนระยะยาวอื่น				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย	413	-	-	413
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	549	549
หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
หนี้ระยะยาว	-	17,942	-	17,942

46. เครื่องมือทางการเงิน

46.1 วัตถุประสงค์และนโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้า เงินให้กู้ยืม เงินลงทุน เงินกู้ยืมระยะสั้น เงินกู้ยืมระยะยาว และหนี้กลุ่มบริษัทที่มีความเสี่ยงทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยง ดังนี้

ความเสี่ยงด้านเครดิต

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้การค้า เงินให้กู้ยืม เงินฝากกับธนาคารและสถาบันการเงิน และเครื่องมือทางการเงินอื่น ๆ โดยจำนวนเงินสูงสุดที่กลุ่มบริษัทอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

ลูกหนี้การค้า และสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงโดยใช้นโยบายและขั้นตอนในการควบคุมการให้สินเชื่ออย่างเหมาะสม จึงไม่คาดว่าจะเกิดผลขาดทุนทางการเงินที่มีสาระสำคัญ นอกจากนี้ การให้สินเชื่อของกลุ่มบริษัทไม่มีการกระจุกตัว เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีฐานของลูกค้าที่หลากหลายและมีอยู่จำนวนมาก ราย จำนวนเงินสูงสุดที่กลุ่มบริษัทอาจจะต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อ คือ มูลค่าตามบัญชีของลูกค้าและลูกหนี้อื่น และเงินให้กู้ยืมที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

กลุ่มบริษัทพิจารณาการด้อยค่าทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน อัตราการตั้งสำรองของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณโดยพิจารณาจากอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระสำหรับกลุ่มลูกค้าที่มีรูปแบบของความเสี่ยงด้านเครดิตที่คล้ายคลึงกัน โดยจัดกลุ่มลูกค้าตามประเภทของผลิตภัณฑ์ ประเภทของลูกค้าและอันดับความน่าเชื่อถือของลูกค้า ทั้งนี้ กลุ่มบริษัท ไม่มีการถือครองสินทรัพย์ค้ำประกัน การคำนวณผลขาดทุนจากการด้อยค่าด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนึงถึงผลของความน่าจะเป็นถ่วงน้ำหนัก มูลค่าของเงินตามเวลาและข้อมูลที่มีความสมเหตุสมผลและสามารถสนับสนุนได้ที่มีอยู่ ณ วันที่รายงานเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอดีต สภาพการณ์ปัจจุบันและการคาดการณ์สถานะเศรษฐกิจในอนาคต

เงินฝากธนาคารและสถาบันการเงิน

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงด้านเครดิตโดยการจัดกลุ่มของความเสี่ยง สำหรับเงินฝากธนาคารและสถาบันการเงิน กลุ่มบริษัทจะเลือกทำรายการกับสถาบันการเงินหรือลงทุนในผลิตภัณฑ์ทางการเงินที่ได้รับการจัดอันดับจากสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่มีเสถียรต่ำ เพื่อช่วยลดความเสี่ยงของการกระจุกตัวและบรรเทาผลขาดทุนทางการเงินที่อาจเกิดขึ้นจากผิวนัดชำระของผู้สัญญา

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินฝากธนาคาร เงินเบิกเกินบัญชี หนี้กู้ยืมระยะยาว สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินรวม							
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563							
เมื่อทวงถาม	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย		รวม	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)	
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	ปรับขึ้นลง ตามราคาตลาด	ไม่มี อัตราดอกเบี้ย			
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	3,130	57	3,187	0.05 - 0.50
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	376	376	-
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	195	195	-
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีการระค้ำประกัน	-	-	-	77	-	77	0.05 - 0.25
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่และดอกเบี้ยค้างรับ							
จากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	2,689	4,081	-	-	6,770	6.0
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	420	420	-
	-	2,689	4,081	3,207	1,048	11,025	

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินรวม							
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563							
อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย				อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
เมื่อทวงถาม	ภายใน	มากกว่า	ปรับขึ้นลง ตามราคาดุลลาค	ไม่มี	รวม		
	1 ปี	1 ถึง 5 ปี		อัตราดอกเบี้ย			
หนี้สินทางการเงิน							
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	100	-	5,760	-	5,860	หมายเหตุ 26
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	1,037	1,037	-
หุ้นกู้ระยะยาว	-	5,401	7,543	-	-	12,944	หมายเหตุ 28
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	-	77	547	-	-	624	หมายเหตุ 30
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	499	-	2,143	-	2,642	หมายเหตุ 29
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	-	-	-	-	204	204	-
	-	6,077	8,090	7,903	1,271	23,311	

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินรวม							
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562							
อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย		อัตราดอกเบี้ย		
	ภายใน	มากกว่า	ปรับขึ้นลง	ไม่มี			
เมื่อทวงถาม	1 ปี	1 ถึง 5 ปี	ตามราคาตลาด	อัตราดอกเบี้ย	รวม		อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	3,992	36	4,028		0.10 - 0.50
เงินลงทุนชั่วคราว	-	-	-	2,288	2,288		-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	915	915		-
เงินให้กู้ยืมแก่และดอกเบี้ยค้างรับจาก							
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	148	-	-	-	148		หมายเหตุ 7
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	-	-	198	-	198		0.10 - 0.50
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่และดอกเบี้ยค้างรับ							
จากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	2,444	3,970	-	6,414		6.00
	148	2,444	3,970	4,190	3,239	13,991	
หนี้สินทางการเงิน							
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	20	-	6,243	-	6,263	หมายเหตุ 26
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	1,521	1,521	-
หุ้นกู้ระยะยาว	-	5,997	11,761	-	-	17,758	หมายเหตุ 28
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	-	2	5	-	-	7	0.25 - 11.73
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	499	1,388	-	1,887	หมายเหตุ 29
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	-	-	-	-	289	289	-
	-	6,019	12,265	7,631	1,810	27,725	

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ							
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563							
เมื่อทวงถาม	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย		รวม	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)	
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	ปรับขึ้นลง ตามราคาตลาด	ไม่มี อัตราดอกเบี้ย			
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	1,958	33	1,991	0.05 - 0.50
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	106	106	-
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	190	190	-
เงินให้กู้ยืมแก่และดอกเบี้ยค้างรับจาก กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	9,631	-	9,631	หมายเหตุ 7
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	-	-	-	36	-	36	0.10 - 0.13
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่และดอกเบี้ยค้างรับ จากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	1,640	3,108	-	-	4,748	หมายเหตุ 7
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	365	365	-
	-	1,640	3,108	11,625	694	17,067	
หนี้สินทางการเงิน							
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	100	-	-	-	100	หมายเหตุ 26
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	618	618	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากและดอกเบี้ยค้างจ่าย แก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	8,142	-	8,142	หมายเหตุ 7
หุ้นกู้ระยะยาว	-	5,401	7,543	-	-	12,944	หมายเหตุ 28
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	-	70	512	-	-	582	หมายเหตุ 30
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	500	-	1,239	-	1,739	หมายเหตุ 29
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	-	-	-	-	46	46	-
	-	6,071	8,055	9,381	664	24,171	

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ							
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562							
เมื่อทวงถาม	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย		รวม	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)	
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	ปรับขึ้นลง ตามราคาดาลด	ไม่มี อัตราดอกเบี้ย			
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	2,191	1	2,192	0.10 - 0.50
เงินลงทุนชั่วคราว	-	-	-	-	2,288	2,288	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	382	382	-
เงินให้กู้ยืมแก่และดอกเบี้ยค้างรับจาก							
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	2,469	-	-	-	2,469	หมายเหตุ 7
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	-	-	-	114	-	114	0.10 - 0.40
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่และดอกเบี้ยค้างรับ							
จากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	1,389	8,892	15	-	10,296	3.85 - 6.00
	-	3,858	8,892	2,320	2,671	17,741	
หนี้สินทางการเงิน							
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	20	-	300	-	320	หมายเหตุ 26
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	970	970	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากและดอกเบี้ยค้างจ่าย							
แก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	4,054	-	4,054	หมายเหตุ 7
หุ้นกู้ระยะยาว	-	5,997	11,761	-	-	17,758	หมายเหตุ 28
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	-	1	2	-	-	3	0.25 - 11.73
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	499	-	-	499	หมายเหตุ 29
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	-	-	-	-	145	145	-
	-	6,018	12,262	4,354	1,115	23,749	

การวิเคราะห์ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย

ผลกระทบต่อกำไรก่อนภาษีของกลุ่มบริษัทจากการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นอย่างสมเหตุสมผลของอัตราดอกเบี้ยของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยกำหนดให้ตัวแปรอื่นทั้งหมดคงที่ แสดงได้ดังนี้

สกุลเงิน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ผลกระทบต่อ		ผลกระทบต่อ	
	เพิ่มขึ้น / ลดลง	กำไรก่อนภาษี	เพิ่มขึ้น / ลดลง	กำไรก่อนภาษี
	(ร้อยละ)	(ล้านบาท)	(ร้อยละ)	(ล้านบาท)
บาท	+0.50	(10)	+0.50	(4)
	-0.50	10	-0.50	4

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัทมีการติดตามและบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องอย่างใกล้ชิด โดยบริหารและจัดทำประมาณการเงินสด เงินลงทุนชั่วคราวและวางแผนการชำระหนี้ของกลุ่มบริษัทอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้กลุ่มบริษัทยังมีวงเงินกู้ยืมที่ได้รับการสนับสนุนจากสถาบันการเงินเพื่อรองรับการขยายธุรกิจสำรองสำหรับเงินทุนหมุนเวียนและวงเงินสำรองสำหรับการชำระหนี้รวมถึงหุ้นกู้ที่จะครบกำหนด ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินประมาณร้อยละ 63 ที่จะครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเมื่อเทียบกับมูลค่าตามบัญชีทั้งหมดของหนี้สินดังกล่าวที่แสดงอยู่ในงบการเงิน (2562: ร้อยละ 57) (เฉพาะบริษัทฯ: ร้อยละ 66 2562: ร้อยละ 52)

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของหนี้สินทางการเงินของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ซึ่งพิจารณาจากกระแสเงินสดตามสัญญาที่ยังไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันและเงื่อนไขการจ่ายชำระตามวันที่ครบกำหนดในสัญญา สามารถแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม				
	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
หนี้สินทางการเงิน					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจาก					
สถาบันการเงิน	-	5,886,521	-	-	5,886,521
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	1,036,572	-	-	1,036,572
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	112,460	402,231	258,700	773,391
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	989,503	1,884,881	-	2,874,384
หนี้สินทางการเงินอื่น	-	29,757	688	-	30,445
รวม	-	8,054,813	2,287,800	258,700	10,601,313

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
หนี้สินทางการเงิน					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจาก					
สถาบันการเงิน	-	100,620	-	-	100,620
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	617,896	-	-	617,896
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	103,497	378,077	241,371	722,945
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	8,430,596	-	-	8,430,596
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	506,908	1,421,803	-	1,928,711
หนี้สินทางการเงินอื่น	-	29,461	-	-	29,461
รวม	-	9,788,978	1,799,880	241,371	11,830,229

46.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัทมีการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินตามหลักเกณฑ์ดังนี้

- ก) สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น ได้แก่ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้และเงินให้กู้ยืมระยะสั้น เจ้าหนี้และเงินกู้ยืมระยะสั้น และเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระในปี แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน
 - ข) เงินลงทุนในตราสารหนี้แสดงมูลค่ายุติธรรมตามราคาตลาด
 - ค) เงินลงทุนในตราสารทุนที่อยู่ในความต้องการของตลาด แสดงมูลค่ายุติธรรมตามราคาตลาด
 - ง) มูลค่ายุติธรรมของเงินให้สินเชื่อประมาณจากมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตลาดปัจจุบันของเงินให้สินเชื่อประเภทเดียวกัน
 - จ) เงินกู้ยืมระยะยาวที่จ่ายดอกเบี้ยในอัตราใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาดแสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน
 - ฉ) มูลค่ายุติธรรมของหุ้นกู้ระยะยาวที่จ่ายดอกเบี้ยในอัตราคงที่คำนวณจากมูลค่าของกระแสเงินสดจ่ายในอนาคตคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยโดยประมาณในตลาดปัจจุบันสำหรับเงินกู้ยืมที่มีเงื่อนไขใกล้เคียงกัน
- ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

47. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกลุ่มบริษัทคือการจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทและเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 1.5:1 (2562: 1.6:1) และเฉพาะบริษัทที่มีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 1.8:1 (2562: 1.7:1)

48. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

- 48.1 เมื่อวันที่ 15 มกราคม 2564 บริษัทฯ ได้ออกจำหน่ายหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2564 ชนิดระบุชื่อผู้ถือประเภท ไม่ค่อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ เป็นจำนวนเงิน 2,328.4 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชุดที่	อายุหุ้นกู้	วันที่ครบกำหนดชำระ	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	จำนวนหุ้นกู้ที่ออก (หน่วย)	มูลค่าที่ตราไว้ (บาท)	มูลค่ารวม ของหุ้นกู้ที่ออก
						(ล้านบาท)
1	1 ปี 9 เดือน	15 ตุลาคม 2565	3.90	915,600	1,000	915.6
2	3 ปี	15 มกราคม 2567	4.50	1,412,800	1,000	1,412.8
รวม						2,328.4

- 48.2 ที่ประชุมคณะกรรมการบริหารครั้งที่ 2/2564 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 19 มกราคม 2564 และที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2564 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 27 มกราคม 2564 ได้มีมติอนุมัติการซื้อหุ้นบุริมสิทธิของบริษัท ไอดีไอ คิว วิคตอรี จำกัด (บริษัทย่อย) จากบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกันหลายราย และบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง รวมจำนวน 2,400,000 หุ้น ในราคาหุ้นละ 115.495634 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 277 ล้านบาท

49. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2564