

# SUPALAI

แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี / รายงานประจำปี 2564  
(แบบ 56-1 One Report)

## Annual Registration Statement / Annual Report 2021 (Form 56-1 One Report)

(รายงานทางการเงิน / Financial Report)

SUPALAI

**FUTURE** *Plus*

ศุภาสัย...มุ่งสู่นาคตที่ดีกว่า

บริษัท ศุภาสัย จำกัด (มหาชน)

SUPALAI PUBLIC COMPANY LIMITED

# สารบัญ

รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน

03

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

04

งบการเงิน

09

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

19



## รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทต่อรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินของบริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน) และงบการเงินรวมของบริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย รวมถึงข้อมูลสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปี งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 และตามข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการจัดทำและนำเสนอรายงานทางการเงิน ภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 โดยแสดงรายการในงบการเงินตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้า ลงวันที่ 28 กันยายน 2554 ออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543 โดยเลือกใช้นโยบายการบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ และใช้ดุลยพินิจอย่างระมัดระวังและประมาณการที่ดีที่สุดในการจัดทำ รวมทั้งให้มีการเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน เพื่อให้เป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นและนักลงทุนทั่วไปอย่างโปร่งใส

คณะกรรมการบริษัทได้จัดให้มีระบบควบคุมภายในที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพเพื่อให้มั่นใจได้อย่างมีเหตุผลว่าข้อมูลทางบัญชีมีความถูกต้อง ครบถ้วน เพียงพอ และทันเวลา ในอันที่จะดำรงรักษาไว้ซึ่งทรัพย์สิน ตลอดจนป้องกันการทุจริตหรือการดำเนินการที่ผิดปกติดังมีสาระสำคัญ และได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งประกอบด้วย กรรมการที่เป็นอิสระกำกับดูแล ทำหน้าที่สอบทานนโยบายการบัญชีและคุณภาพของรายงานทางการเงิน ระบบการควบคุมภายในและกระบวนการตรวจสอบภายในให้มีประสิทธิภาพ โดยความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับเรื่องนี้ปรากฏในรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งแสดงไว้ในรายงานประจำปีแล้ว

งบการเงินของบริษัทฯ และงบการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ได้รับการตรวจสอบโดย ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่เป็นอิสระ คือ บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ในการตรวจสอบนั้นทางคณะกรรมการบริษัทได้สนับสนุนข้อมูลและเอกสารต่างๆ เพื่อให้ผู้สอบบัญชีสามารถตรวจสอบและแสดงความเห็นได้ตามมาตรฐานการสอบบัญชี โดยผู้สอบบัญชีแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข ในรายงานของผู้สอบบัญชี ซึ่งแสดงไว้ในรายงานประจำปีแล้ว

คณะกรรมการบริษัท มีความเห็นว่าระบบควบคุมภายในของบริษัทฯ โดยรวมมีความเพียงพอและเหมาะสม และสามารถสร้างความเชื่อมั่นได้อย่างมีเหตุผลว่างบการเงินของบริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน) และงบการเงินรวมของบริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีความเชื่อถือได้ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญ ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และปฏิบัติตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง



(ดร.ประทีป ตังมจิธรรม)

ประธานคณะกรรมการ

บริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน)



## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน)

### ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 งบกำไรขาดทุนรวม งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระ จากกลุ่มบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ตามที่ระบุในข้อกำหนดนั้นด้วย ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

### เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้า ในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับปีปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบ งบการเงิน โดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบ งบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รับความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้าได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริง อันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม



เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบสำหรับแต่ละเรื่องมีดังต่อไปนี้

#### การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์มีมูลค่าที่เป็นสาระสำคัญอย่างมาก รวมถึงกลุ่มบริษัทมีเงื่อนไขการขายที่หลากหลาย การบันทึกรายได้และการแสดงรายการในงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินจึงมีความสำคัญ เนื่องจากมีผลกระทบโดยตรงต่อผลการดำเนินงานซึ่งเป็นสิ่งที่ผู้ใช้งบการเงินให้ความสนใจ ข้าพเจ้าได้ประเมินและทดสอบความมีประสิทธิภาพของระบบการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้องกับวงจรรายได้ สุ่มตรวจสอบเอกสารประกอบรายการขาย เช่น สัญญาซื้อขายและเอกสารการโอนกรรมสิทธิ์ เป็นต้น ที่เกิดขึ้นในระหว่างปี ขยายขอบเขตการตรวจสอบในช่วงใกล้สิ้นรอบระยะเวลาบัญชี ทดสอบรายการขายโดยมุ่งเน้นถึงความถูกต้องและรอบระยะเวลาในการรับรู้รายได้และการแสดงรายการในงบการเงิน วิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลบัญชีรายได้ในรูปแบบต่าง ๆ รวมถึงการกระทบยอดการขายกับการรับเงิน เพื่อตรวจสอบความผิดปกติที่อาจเกิดขึ้นของรายการขายตลอดรอบระยะเวลาบัญชี โดยเฉพาะรายการบัญชีที่ทำผ่านใบสำคัญทั่วไป

#### ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่อยู่ในรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใดๆต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัทตามที่กล่าวข้างต้นแล้ว และหากสรุปได้ว่ามี การแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

### ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต้องการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

### ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงิน โดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงที่อาจมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน

- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพผลของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้บริหารจัดทำ
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงิน โดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- รวบรวมเอกสารหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการ หรือของกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบ แต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในการกำกับดูแลในเรื่องต่างๆ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายใน หากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในปีปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะ หรือใน



สถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้

ศุภชัย ปัญญาวัฒน์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3930

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 22 กุมภาพันธ์ 2565

บริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,625,570,363	1,334,441,774	570,534,323	351,250,527
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	51,118,319	47,435,394	49,034,006	35,996,101
เงินปันผลจากบริษัทย่อยค้างรับ	6	-	87,990,222	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อยและดอกเบี้ยค้างรับ	6	-	309,636,473	69,008,885
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	7	62,103,939,938	59,944,934,557	57,904,954,978
เงินมัดจำค่าเช่าที่ดิน		303,838,480	247,086,953	187,616,256
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าวัสดุก่อสร้าง		215,931,320	215,931,320	234,486,985
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าที่ถึงกำหนดภายในหนึ่งปี	8	196,205,777	-	-
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	9	291,966,528	308,098,978	291,966,528
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		399,190,491	324,571,683	282,126,509
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		65,187,761,216	62,400,731,733	60,137,526,160
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่การร่วมค้าและดอกเบี้ยค้างรับ	6	143,152,872	98,705,059	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทร่วมและดอกเบี้ยค้างรับ	6	932,028,135	865,403,248	-
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	9	2,116,325,191	1,277,908,929	728,607,322
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าเงินลงทุน		-	415,208,540	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	10	-	-	4,627,354,850
เงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม	11, 12	1,212,560,869	977,821,756	3,600,000
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	13	1,161,123,120	1,186,179,772	764,303,125
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	14	343,696,552	353,775,861	213,873,290
ค่าความนิยม	11	91,135,166	86,087,232	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	15	69,861,176	70,802,493	60,268,807
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม	26	122,648,113	64,507,355	99,879,844
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า - สุทธิจากส่วนที่ ถึงกำหนดในหนึ่งปี	8	27,389,700	385,406,024	27,389,700
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		24,556,755	23,980,934	23,039,017
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		6,244,477,649	5,805,787,203	6,548,315,955
รวมสินทรัพย์		71,432,238,865	68,206,518,936	66,685,842,115

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน				
เจ้าหนี้ค้ำแลกเงิน	16	3,980,820,587	2,992,363,725	3,980,820,587
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	11, 17	2,468,971,183	2,433,612,218	2,224,570,150
ส่วนของเงินกู้ยืมที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี				
- เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	18	6,536,031,008	8,063,836,900	6,318,444,705
- หุ้นกู้	19	5,396,273,695	3,899,613,610	5,396,273,695
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		1,078,916,355	748,499,612	976,827,068
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า		3,288,667,775	4,835,369,288	3,244,673,474
เงินประกันผลลงรายการก่อสร้าง		694,395,342	611,511,241	656,505,552
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		372,694,040	297,604,183	316,148,057
รวมหนี้สินหมุนเวียน		23,816,769,985	23,882,410,777	23,114,263,288
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
เจ้าหนี้ค้ำซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	11	-	45,837,600	-
ส่วนของเงินกู้ยืมสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี				
- เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	18	-	440,946,346	-
- หุ้นกู้	19	3,976,490,628	5,934,981,698	3,976,490,628
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	20	241,249,892	239,175,456	217,130,181
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	26	379,839,073	258,781,835	75,251,008
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		91,557,961	8,508,826	86,095,648
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		4,689,137,554	6,928,231,761	4,354,967,465
รวมหนี้สิน		28,505,907,539	30,810,642,538	27,469,230,753

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท ศุภาลักษณ์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ 2,145,691,561 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	2,145,691,561	2,145,691,561	2,145,691,561	2,145,691,561
ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว				
หุ้นสามัญ 2,143,079,330 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	2,143,079,330	2,143,079,330	2,143,079,330	2,143,079,330
ส่วนเกินทุน				
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	1,498,995,415	1,498,995,415	1,498,995,415	1,498,995,415
ส่วนเกินทุนหุ้นสามัญซื้อคืน	453,211,503	453,211,503	391,745,272	391,745,272
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว				
สำรองตามกฎหมาย	21	214,569,156	214,569,156	214,569,156
สำรองหุ้นทุนซื้อคืน	22	2,999,998,530	2,999,998,530	2,999,998,530
ยังไม่ได้จัดสรร		37,824,295,317	32,617,690,167	34,847,085,327
หุ้นทุนซื้อคืน	22	(2,999,998,530)	(2,999,998,530)	(2,999,998,530)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		(64,581,030)	(348,176,469)	121,136,862
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		42,069,569,691	36,579,369,102	39,216,611,362
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย		856,761,635	816,507,296	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		42,926,331,326	37,395,876,398	39,216,611,362
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		71,432,238,865	68,206,518,936	66,685,842,115

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
รายได้				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	28,937,908,037	20,336,138,185	26,974,106,111	19,071,054,824
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	222,186,982	251,911,962	182,392,238	184,092,609
รายได้อื่น	24 487,389,377	381,239,300	504,968,495	214,057,932
รวมรายได้	29,647,484,396	20,969,289,447	27,661,466,844	19,469,205,365
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	17,358,016,192	12,585,180,128	16,029,076,008	11,784,130,688
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	159,614,626	168,566,103	80,833,266	79,775,236
ค่าใช้จ่ายในการขาย	1,808,719,654	1,346,047,809	1,727,424,120	1,262,520,959
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,512,564,910	1,242,590,872	1,297,525,211	1,047,687,709
รวมค่าใช้จ่าย	20,838,915,382	15,342,384,912	19,134,858,605	14,174,114,592
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน	8,808,569,014	5,626,904,535	8,526,608,239	5,295,090,773
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม	11, 12 532,938,851	209,157,366	-	-
ต้นทุนทางการเงิน	(258,922,398)	(242,474,114)	(251,750,959)	(238,593,726)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	9,082,585,467	5,593,587,787	8,274,857,280	5,056,497,047
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	26 (1,943,114,343)	(1,266,227,529)	(1,662,210,238)	(1,039,760,898)
กำไรสำหรับปี	7,139,471,124	4,327,360,258	6,612,647,042	4,016,736,149
การแบ่งปันกำไร				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	7,070,321,213	4,251,230,493	6,612,647,042	4,016,736,149
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	69,149,911	76,129,765		
	7,139,471,124	4,327,360,258		
กำไรต่อหุ้น	27			
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน				
กำไรส่วนที่เกินของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	3.63	2.13	3.39	2.02

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
กำไรสำหรับปี	7,139,471,124	4,327,360,258	6,612,647,042	4,016,736,149
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
รายการที่จะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงินที่เป็น				
เงินตราต่างประเทศ - สุทธิจากภาษีเงินได้	213,033,408	249,966,708	-	-
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วย				
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น - สุทธิจากภาษีเงินได้	(4,028,926)	1,312,342	-	-
รายการที่จะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
- สุทธิจากภาษีเงินได้	209,004,482	251,279,050	-	-
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
กำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย				
- สุทธิจากภาษีเงินได้	12,808,020	-	13,318,471	-
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของเงินลงทุนในตราสารทุนที่				
กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
- สุทธิจากภาษีเงินได้	143,876,677	146,653,291	91,167,153	44,472,418
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
- สุทธิจากภาษีเงินได้	156,684,697	146,653,291	104,485,624	44,472,418
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	365,689,179	397,932,341	104,485,624	44,472,418
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	7,505,160,303	4,725,292,599	6,717,132,666	4,061,208,567
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	7,438,224,575	4,652,901,687	6,717,132,666	4,061,208,567
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	66,935,728	72,390,912		
	7,505,160,303	4,725,292,599		

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน) และบริษัทชอ  
งแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

บัญชี	งบการเงินรวม												(หน่วย: บาท)
	ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ						ส่วนของผู้ถือหุ้น						
	ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนเกิน ส่วนเกิน ส่วนเกิน	ส่วนเกิน ส่วนเกิน ส่วนเกิน	ส่วนเกิน ส่วนเกิน ส่วนเกิน	ส่วนเกิน ส่วนเกิน ส่วนเกิน	ส่วนเกิน ส่วนเกิน ส่วนเกิน	ส่วนเกิน ส่วนเกิน ส่วนเกิน	ส่วนเกิน ส่วนเกิน ส่วนเกิน	ส่วนเกิน ส่วนเกิน ส่วนเกิน	ส่วนเกิน ส่วนเกิน ส่วนเกิน	ส่วนเกิน ส่วนเกิน ส่วนเกิน	รวม
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	2,143,079,330	1,498,995,415	453,211,503	214,569,156	33,428,316,973	-	(658,560,746)	(21,547,553)	27,934,473	(652,173,826)	37,085,998,551	763,126,170	37,849,124,721
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	4,251,230,493	-	-	-	-	-	4,251,230,493	76,129,765	4,327,360,258
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	-	-	-	-	-	249,966,708	151,704,486	-	401,671,194	401,671,194	(3,738,883)	397,932,311
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมทั้งสิ้น	-	-	-	-	4,251,230,493	-	249,966,708	151,704,486	-	401,671,194	4,652,901,687	72,390,912	4,725,292,599
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 30)	-	-	-	-	(2,999,998,530)	(2,999,998,530)	-	-	-	-	(2,999,998,530)	-	(2,999,998,530)
ส่วนเกินจากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทชอ	-	-	-	-	(2,159,766,483)	-	-	-	-	-	(2,159,766,483)	-	(2,159,766,483)
ส่วนเกินจากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทชอ	-	-	-	-	-	-	-	-	233,877	233,877	233,877	(2,383,877)	(2,150,000)
ส่วนของผู้ถือหุ้น	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000	30,000
ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวม	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(16,655,909)	(16,655,909)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	2,143,079,330	1,498,995,415	453,211,503	214,569,156	32,617,690,167	(2,999,998,530)	(408,594,038)	32,249,219	28,168,350	(348,176,469)	36,579,369,102	816,507,296	37,395,876,398
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	2,143,079,330	1,498,995,415	453,211,503	214,569,156	32,617,690,167	(2,999,998,530)	(408,594,038)	32,249,219	28,168,350	(348,176,469)	36,579,369,102	816,507,296	37,395,876,398
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	7,070,321,213	-	-	-	-	-	7,070,321,213	69,149,911	71,139,471,124
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	12,460,212	-	213,033,408	142,402,963	-	355,436,371	367,896,583	(2,214,183)	365,682,400
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมทั้งสิ้น	-	-	-	-	7,082,781,425	-	213,033,408	142,402,963	-	355,436,371	7,438,217,796	66,935,728	7,505,153,524
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 30)	-	-	-	-	(1,948,136,305)	-	-	-	-	-	(1,948,136,305)	-	(1,948,136,305)
ส่วนเกินจากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทชอ	-	-	-	-	-	-	-	-	119,098	119,098	119,098	(1,791,028)	(1,671,930)
ในราคาที่ต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ซื้อ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
บริษัทชอต่างเป็นผลได้แก่ผู้มีส่วนได้เสีย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ที่ไม่มีอำนาจของบริษัทชอ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(24,890,361)
รวม	-	-	-	-	71,960,030	-	-	-	(71,960,030)	-	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	2,143,079,330	1,498,995,415	453,211,503	214,569,156	37,824,295,317	(2,999,998,530)	(195,560,630)	102,692,152	28,287,448	(64,581,030)	42,069,569,691	856,761,635	42,926,331,326

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน) และบริษัท ชัย  
งมแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

	งบการเงินเฉพาะกิจการ										รวม			
	ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนเกินทุน หุ้นสามัญซื้อคืน	จัดสรรแล้ว		หุ้นกู้ซื้อคืน	ยังไม่จัดสรร	หุ้นกู้ซื้อคืน	องค์ประกอบอื่นของ ส่วนของผู้ถือหุ้น			ส่วนของผู้ถือหุ้น		
				สำรอง ตามกฎหมาย	สำรอง				กำไรสะสม				กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ก่อนภาษี	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ หลังภาษี
									สำรอง ตามกฎหมาย	สำรอง				
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	2,143,079,330	1,498,995,415	391,745,272	214,569,156	-	31,297,901,722	-	(119,448)	-	35,546,171,447				
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	-	4,016,736,149	-	-	-	4,016,736,149				
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จก่อนสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	-	44,472,418	-	44,472,418				
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	-	4,016,736,149	-	44,472,418	-	4,061,208,567				
หุ้นทุนซื้อคืน (หมายเหตุ 22)	-	-	-	-	-	(2,999,998,530)	(2,999,998,530)	-	-	(2,999,998,530)				
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 30)	-	-	-	-	-	(2,159,766,483)	-	-	-	(2,159,766,483)				
โอนสำรองมูลค่ายุติธรรมไปกำไรสะสม (หมายเหตุ 9)	-	-	-	-	-	437,687	-	(437,687)	-	-				
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	2,143,079,330	1,498,995,415	391,745,272	214,569,156	2,999,998,530	30,155,310,545	(2,999,998,530)	43,915,283	-	34,447,615,001				
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	2,143,079,330	1,498,995,415	391,745,272	214,569,156	2,999,998,530	30,155,310,545	(2,999,998,530)	43,915,283	-	34,447,615,001				
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	-	6,612,647,042	-	-	-	6,612,647,042				
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จก่อนสำหรับปี	-	-	-	-	-	13,318,471	-	91,167,153	-	104,485,624				
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	-	6,625,965,513	-	91,167,153	-	6,717,132,666				
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 30)	-	-	-	-	-	(1,948,136,305)	-	-	-	(1,948,136,305)				
โอนสำรองมูลค่ายุติธรรมไปกำไรสะสม (หมายเหตุ 9)	-	-	-	-	-	13,945,574	-	(13,945,574)	-	-				
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	2,143,079,330	1,498,995,415	391,745,272	214,569,156	2,999,998,530	34,847,085,327	(2,999,998,530)	121,136,862	-	39,216,611,362				

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไรก่อนภาษี	9,082,585,467	5,593,587,787	8,274,857,280	5,056,497,047
รายการปรับกระทบยอดกำไรก่อนภาษีเป็นเงินสด				
รับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน				
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลง				
จากการโอนเป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	17,195,538,845	12,384,542,066	15,938,448,902	11,705,083,154
ค่าตัดจำหน่ายต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	281,677,365	117,233,947	281,677,365	117,233,947
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	122,706,524	117,314,009	80,255,230	77,816,595
ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	5,928,075	4,469,412	5,928,075	4,469,412
หนี้สูญ	-	5,113,804	-	5,000,000
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	38,594	-	-
ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน	-	1,270,270	-	1,270,270
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วย				
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(626,969)	(48,341,856)	-	-
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม	(532,938,851)	(209,157,366)	-	-
กำไรจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(267,680)	(2,202,032)	(174,621)	(1,544,454)
ประมาณการหนี้สินค่าสาธารณูปโภค	80,185,178	-	75,000,000	-
โอนกลับประมาณการหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากคดีความ	-	(32,378,336)	-	(32,378,336)
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	22,570,313	22,546,779	20,088,063	20,256,918
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง	(38,026,929)	(1,495,484)	(38,026,929)	(1,495,484)
รายได้เงินปันผล	(31,790,299)	(26,966,255)	(131,546,838)	(84,916,039)
รายได้ทางการเงิน	(161,315,379)	(162,682,615)	(34,160,969)	(42,543,038)
ต้นทุนทางการเงิน	240,214,609	288,494,453	238,263,938	229,287,738
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง				
ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	26,266,440,269	18,051,387,177	24,710,609,496	17,054,037,730
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(8,910,404)	2,990,536	(2,779,682)	(963,747)
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(18,700,656,153)	(18,221,557,794)	(17,028,402,877)	(17,290,460,686)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(131,390,560)	290,070,978	(66,616,317)	298,311,078
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	(119,866,818)	(62,140,419)	(101,925,889)	(62,140,419)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(575,821)	1,321,268	(1,083,973)	525,865
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	3,189,264	98,881,395	(67,583,833)	137,424,595
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(1,546,701,513)	32,569,135	(1,549,320,640)	20,475,307
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	191,992,072	110,063,690	116,661,676	143,226,443
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	(4,485,852)	(436,167)	(4,026,540)	(81,840)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	2,863,957	7,147,329	3,341,666	7,753,982
เงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	5,951,898,441	310,297,128	6,008,873,087	308,108,308
จ่ายดอกเบี้ย	(305,150,258)	(459,276,826)	(300,923,539)	(399,680,325)
จ่ายภาษีเงินได้	(1,637,718,418)	(1,098,765,558)	(1,406,437,958)	(1,007,764,991)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไป) กิจกรรมดำเนินงาน	4,009,029,765	(1,247,745,256)	4,301,511,590	(1,099,337,008)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกระแสเงินสด (ต่อ)  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อยลดลง (เพิ่มขึ้น)	-	-	(240,600,000)	79,160,000
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่การร่วมค้าลดลง	-	22,918,800	-	-
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันลดลง	-	22,067,581	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่การร่วมค้าเพิ่มขึ้น	(32,060,507)	(36,670,080)	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทร่วมลดลง	108,154,069	68,310,808	-	-
ซื้อเงินลงทุนในตราสารทุนและตราสารหนี้	(2,567,449,729)	(4,175,832,754)	(339,891,339)	(575,989,388)
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในตราสารทุนและตราสารหนี้	1,918,800,066	3,882,755,473	312,241,206	15,540,269
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าเงินลงทุนเพิ่มขึ้น	-	(415,208,540)	-	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น	-	(220,120,561)	(240,651,355)	(964,852,480)
เงินลงทุนในกิจการร่วมค้าและบริษัทร่วมลดลง (เพิ่มขึ้น)	-	108,623,651	-	(3,600,000)
ซื้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(32,943,893)	(14,136,928)	(32,674,196)	(13,896,512)
ซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(40,213,342)	(24,623,971)	(29,731,768)	(17,970,145)
ซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(10,935,433)	(17,028,818)	(1,241,585)	(17,028,818)
เงินสดรับจากการจำหน่ายอาคารและอุปกรณ์	827,610	2,933,201	679,558	2,234,806
ดอกเบี้ยรับ	66,854,292	68,305,355	58,919,060	48,487,707
เงินปันผลรับ	388,930,684	288,783,245	43,556,616	84,916,039
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(200,036,183)	(438,923,538)	(469,393,803)	(1,362,998,522)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินสดรับจากหนี้ค้ำประกันเงิน	10,000,000,000	6,000,000,000	10,000,000,000	6,000,000,000
เงินสดจ่ายชำระหนี้ค้ำประกันเงิน	(9,000,000,000)	(4,000,000,000)	(9,000,000,000)	(4,000,000,000)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	41,778,844,864	54,470,722,972	39,248,772,840	53,570,911,165
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	(43,754,573,290)	(48,983,726,030)	(41,316,139,740)	(48,083,099,560)
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	3,402,265,960	5,286,985,462	3,402,265,960	5,286,985,462
เงินสดจ่ายจากการไถ่ถอนหุ้นกู้	(4,000,000,000)	(5,200,000,000)	(4,000,000,000)	(5,200,000,000)
ซื้อส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(1,671,930)	(2,400,000)	-	-
เงินสดรับจากการเพิ่มทุนจากผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	-	30,000	-	-
เงินสดจ่ายซื้อคืนหุ้นทุน	-	(2,999,998,530)	-	(2,999,998,530)
เงินปันผลจ่าย	(1,947,733,051)	(2,160,181,410)	(1,947,733,051)	(2,160,181,410)
บริษัทย่อยจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(24,824,003)	(16,655,909)	-	-
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(3,547,691,450)	2,394,776,555	(3,612,833,991)	2,414,617,127
ผลต่างจากการแปลงค่าทางการเงิน	29,826,457	(29,596,878)	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	291,128,589	678,510,883	219,283,796	(47,718,403)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	1,334,441,774	655,930,891	351,250,527	398,968,930
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	1,625,570,363	1,334,441,774	570,534,323	351,250,527
ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม				
รายการที่มีใช้เงินสด				
โอนเงินลงทุนในการร่วมค้าไปเป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	206,129,762	-	-
เจ้าหน้าที่ซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	45,837,600	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

## 1. ข้อมูลทั่วไป

### 1.1 ข้อมูลทั่วไปของบริษัทฯ

บริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) เป็นบริษัทมหาชนซึ่งจัดตั้งและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย ธุรกิจหลักของบริษัทฯคือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่อยู่ตามที่ตั้งทะเบียนของบริษัทฯอยู่ที่ 1011 อาคารสุภาลัย แกรนด์ ทาวเวอร์ ถนนพระราม 3 แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร

เมื่อวันที่ 19 มิถุนายน 2563 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ครั้งที่ 7/2563 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ ดำเนินการดังนี้

ก) จำหน่ายกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารและส่วนควบ รวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ ของโครงการสุภาลัย แกรนด์ ทาวเวอร์ (“โครงการสุภาลัย แกรนด์ ทาวเวอร์”) ให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สุภาลัย (“SPALIRT”) ในราคาซื้อขายไม่ต่ำกว่า 3,000 ล้านบาท

ข) เข้าลงทุนในหน่วยทรัสต์ของ SPALIRT ในสัดส่วนไม่เกินร้อยละ 20 ของมูลค่ารวมของหน่วยทรัสต์ ทั้งหมดที่เสนอขายในกรณีที่ SPALIRT ได้รับการอนุมัติให้จัดตั้งและมีการขายหน่วยลงทุน

เมื่อวันที่ 8 มิถุนายน 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ครั้งที่ 6/2564 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เปลี่ยนแปลงราคาขายโครงการสุภาลัย แกรนด์ ทาวเวอร์ และสัดส่วนการเข้าลงทุนในหน่วยทรัสต์ของ SPALIRT โดยกำหนดราคาซื้อขายไม่ต่ำกว่า 2,850 ล้านบาท และเข้าลงทุนในหน่วยทรัสต์ของ SPALIRT ในสัดส่วนไม่เกินร้อยละ 30 ของมูลค่ารวมของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดที่เสนอขาย

เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2565 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2565 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ ยกเลิกการจำหน่ายโครงการสุภาลัย แกรนด์ ทาวเวอร์ และการเข้าลงทุนในหน่วยทรัสต์ของ SPALIRT รวมทั้งจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัท อเดลฟี เรียด เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของ SPALIRT

### 1.2 การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019

สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ที่ปัจจุบันยังมีผลกระทบต่อธุรกิจและอุตสาหกรรมส่วนใหญ่ สถานการณ์ดังกล่าวอาจนำมาซึ่งความไม่แน่นอนและผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมของการดำเนินธุรกิจ ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทติดตามความคืบหน้าของสถานการณ์ดังกล่าวและประเมินผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของสินทรัพย์ ประมาณการหนี้สินและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารได้ใช้ประมาณการและดุลยพินิจในประเด็นต่างๆ เมื่อสถานการณ์มีการเปลี่ยนแปลง

## 2. เกณฑ์ในการจัดทางการเงิน

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

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมวันแต่ละได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

## 2.2 เกณฑ์ในการจัดทางการเงินรวม

ก) งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน) (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทฯ”) และบริษัทย่อย (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทย่อย”) (รวมเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”) ดังต่อไปนี้

บริษัท	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศ	จัดตั้งขึ้นใน	
			2564 (ร้อยละ)	2563 (ร้อยละ)
<b><u>บริษัทย่อยที่บริษัทฯถือหุ้นโดยตรง</u></b>				
บริษัท สุภาลัยอสังหาฯ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99	99
บริษัท กูเก็ต เอสเตท จำกัด	โรงแรมและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	82	82
บริษัท หาดใหญ่ครินทร์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	57	57
บริษัท สุภาลัย พรอพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริหารจัดการโรงแรมและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
Supalai Philippines Incorporate	ลงทุนในหลักทรัพย์ต่าง ๆ	ฟิลิปปินส์	100	100
Supalai Singapore Holdings Pte. Ltd.	ลงทุนในบริษัทต่าง ๆ	สิงคโปร์	100	100
<b><u>บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดย Supalai Singapore Holdings Pte. Ltd.</u></b>				
Supalai Australia Holdings Pty Ltd	ลงทุนในบริษัทต่าง ๆ	ออสเตรเลีย	100	100
<b><u>บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดย Supalai Australia Holdings Pty Ltd</u></b>				
Supalai Rippleside Development Pty Ltd	ลงทุนในบริษัทต่าง ๆ	ออสเตรเลีย	100	100
Supalai Officer Development Pty Ltd	ลงทุนในบริษัทต่าง ๆ	ออสเตรเลีย	100	100
Supalai Greenvale Development Pty Ltd	ลงทุนในบริษัทต่าง ๆ	ออสเตรเลีย	100	100
<b><u>บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดย Supalai Rippleside Development Pty Ltd</u></b>				
Balmoral Quay Pty Ltd	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ออสเตรเลีย	100	100

- ข) กลุ่มบริษัทจะถือว่ามีการควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือบริษัทย่อยได้ หากกลุ่มบริษัทมีสิทธิได้รับหรือมีส่วนได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุน และสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้
- ค) กลุ่มบริษัทนำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่กลุ่มบริษัทมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่กลุ่มบริษัทสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น
- ง) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัทฯ
- จ) สินทรัพย์และหนี้สินตามงบการเงินของบริษัทย่อยซึ่งจัดตั้งในต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ส่วนรายได้และค่าใช้จ่ายแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยนถัวเฉลี่ยรายเดือน ผลต่างซึ่งเกิดขึ้นจากการแปลงค่าดังกล่าวได้แสดงไว้ในรายการ “ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ” ในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
- ฉ) ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัท รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว
- ช) ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยส่วนที่ไม่ได้เป็นของกลุ่มบริษัท และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของกำไรหรือขาดทุนรวมและส่วนของผู้ถือหุ้นในงบแสดงฐานะการเงินรวม
- 2.3 บริษัทฯจัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมตามวิธีราคาทุน
- 2.4 กลุ่มบริษัทมีส่วนได้เสียในการดำเนินงานร่วมกัน ซึ่งเป็นการร่วมการทำงานที่กลุ่มบริษัทมีสิทธิในสินทรัพย์และมีภาระผูกพันในหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับการร่วมการทำงานนั้น กลุ่มบริษัทรับรู้สินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่ายตามส่วนได้เสียในการดำเนินงานร่วมกันดังต่อไปนี้ในงบการเงินรวมนับตั้งแต่วันที่มีการควบคุมร่วมจนถึงวันที่การควบคุมร่วมสิ้นสุดลง

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นในประเทศ	อัตราร้อยละของการถือหุ้น	
			2564 (ร้อยละ)	2563 (ร้อยละ)
Peet No 119 Pty Ltd	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ออสเตรเลีย	50	50
AW BidCo 1 Pty Limited & Supalai Australia Holdings Pty Ltd	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ออสเตรเลีย	50	-

### 3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

#### 3.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงจำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2564 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้งานมาตรฐาน

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบต่อความเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

#### 3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2565

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2565 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินบางฉบับมีการให้ข้อผ่อนปรนในทางปฏิบัติหรือข้อยกเว้นชั่วคราวกับผู้ใช้งานมาตรฐาน

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่าการปรับปรุงมาตรฐานนี้จะไม่มีผลกระทบต่อความเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

### 4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

#### 4.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

##### ก) รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์รับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทได้มีการโอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้กับลูกค้าแล้ว ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง กล่าวคือ เมื่อมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แสดงตามมูลค่าที่ได้รับหักด้วยส่วนลดและค่าใช้จ่ายที่กลุ่มบริษัทจ่ายแทนให้แก่ลูกค้า เงื่อนไขในการจ่ายชำระเป็นไปตามงวดการจ่ายชำระที่ระบุในสัญญาที่ทำกับลูกค้า จำนวนเงินที่กลุ่มบริษัทได้รับจากลูกค้าก่อนการโอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้กับลูกค้าแสดงไว้เป็น “เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า” ในงบแสดงฐานะการเงิน

ข) รายได้จากกาารให้เช่าและบริการ

รายได้จากกาารให้เช่ารับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้าง โดยคำนวณตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

รายได้จากกาารให้บริการรับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทให้บริการเสร็จสิ้น

ค) รายได้ดอกเบี้ย

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์คงค้างด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง โดยจะนำมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ทางการเงินสุทธิจากค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (ถ้ามี) มาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

ง) เงินปันผลรับ

เงินปันผลรับถือเป็นรายได้เมื่อกลุ่มบริษัทมีสิทธิในการรับเงินปันผล

จ) ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณหาต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย กลุ่มบริษัทได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขาย

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์รวมถึงต้นทุนของสินค้าอื่นที่กลุ่มบริษัทได้ส่งมอบให้กับลูกค้าตามสัญญา เช่น เฟอร์นิเจอร์ และเครื่องตกแต่ง ซึ่งถือเป็นส่วนควบของบ้านหรือหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยที่ส่งมอบ

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการขาย

ฉ) ต้นทุนทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายคำนวณ โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

#### 4.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

#### 4.3 ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แสดงตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุนของโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่เกิดขึ้นจริง รวมถึงประมาณการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มบริษัทจะบันทึกขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ (ถ้ามี) ไว้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

#### 4.4 ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า

กลุ่มบริษัทบันทึกค่าหน้าที่ย้ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้ตามสัญญา และจะบันทึกค่าเพื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่าสิ่งตอบแทนที่จะได้รับหักด้วยต้นทุนที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ในกรณีที่ระยะเวลาของการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ที่จะรับรู้สำหรับต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญามีระยะเวลาหนึ่งปีหรือสั้นกว่า กิจการจะบันทึกต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

#### 4.5 เงินลงทุนในบริษัทย่อย การร่วมค้าและบริษัทร่วม

เงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วมที่แสดงอยู่ในงบการเงินรวมแสดงมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุนหักค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

#### 4.6 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

กลุ่มบริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้น กลุ่มบริษัทจะบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอาคารและสำนักงานให้เข้าคำนวณจากราคาทุน โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณ 5 ปี 20 ปี และ 30 ปี ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมอยู่ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและที่ดินรอการพัฒนา

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในปีที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

#### 4.7 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาทุน อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุน โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์ โดยประมาณดังนี้

อาคาร	20, 30 ปี
ส่วนปรับปรุงอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	5, 20 ปี
เครื่องจักรและอุปกรณ์	5 ปี
เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน	3, 5 ปี
ยานพาหนะ	5 ปี

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน

กลุ่มบริษัทตัดรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ออกจากบัญชี เมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ จะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อกลุ่มบริษัทตัดรายการสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี

#### 4.8 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการแปลงสภาพพร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

#### 4.9 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์

กลุ่มบริษัทบันทึกต้นทุนเริ่มแรกของซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์ที่ได้มาด้วยราคาทุน ภายหลังจากได้รับรายการเริ่มแรก ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

กลุ่มบริษัทตัดจำหน่ายซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์ที่มีอายุการให้ประโยชน์ 10 ปีโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์นั้น และจะประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า กลุ่มบริษัทจะทบทวนระยะเวลาการตัดจำหน่ายและวิธีการตัดจำหน่ายของซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์ดังกล่าวทุกสิ้นปีเป็นอย่างน้อย ค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุน



#### 4.10 ค่าความนิยม

กลุ่มบริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของค่าความนิยมในราคาหุ้น ซึ่งเท่ากับต้นทุนการรวมธุรกิจส่วนที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มา หากมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาสูงกว่าต้นทุนการรวมธุรกิจ กลุ่มบริษัทจะรับรู้ส่วนที่สูงกว่านี้เป็นกำไรในส่วนของกำไรหรือขาดทุนทันที

กลุ่มบริษัทแสดงค่าความนิยมตามราคาหุ้นหักค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม และจะทดสอบการด้อยค่าของค่าความนิยมทุกปีหรือเมื่อใดก็ตามที่มีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่าเกิดขึ้น

เพื่อวัตถุประสงค์ในการทดสอบการด้อยค่า กลุ่มบริษัทจะปันส่วนค่าความนิยมที่เกิดขึ้นจากการรวมกิจการให้กับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เพิ่มขึ้นจากการรวมกิจการ และกลุ่มบริษัทจะทำการประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดแต่ละรายการ หากมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชี กลุ่มบริษัทจะรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน และกลุ่มบริษัทไม่สามารถกลับบัญชีขาดทุนจากการด้อยค่าของค่าความนิยมได้ในอนาคต

#### 4.11 ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอดัตถ์บัญชี

ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้ได้บันทึกเป็นต้นทุนรอดัตถ์บัญชีซึ่งแสดงหักจากมูลค่าหุ้นกู้ในงบแสดงฐานะการเงินและทยอยตัดจำหน่ายเป็นดอกเบี้ยจ่ายโดยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงตามอายุของหุ้นกู้

#### 4.12 สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญา กลุ่มบริษัทจะประเมินว่าสัญญาดังกล่าวเป็นสัญญาเช่า หากสัญญานั้นให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุในสัญญาสำหรับช่วงเวลาหนึ่ง เพื่อแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

##### กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

กลุ่มบริษัทบันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้ และหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับสัญญาเช่าทุกสัญญา ณ วันที่สินทรัพย์ที่เช่าพร้อมใช้งาน (วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล) ยกเว้นสัญญาเช่าที่มีอายุไม่เกิน 12 เดือน หรือสัญญาเช่าสินทรัพย์ที่มีมูลค่าต่ำ กลุ่มบริษัทบันทึกค่าเช่าเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

##### กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน กลุ่มบริษัทบันทึกจำนวนเงินที่ได้รับตามสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้ในส่วนกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานรวมในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อ้างอิงและรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่า โดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้จากสัญญาเช่า

#### 4.13 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกลุ่มบริษัท หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกลุ่มบริษัท หรือถูกกลุ่มบริษัทควบคุมไม่ว่าจะเป็น โดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกลุ่มบริษัท

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกลุ่มบริษัท ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของกลุ่มบริษัทที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

#### 4.14 เงินตราต่างประเทศ

บริษัทฯ แสดงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นสกุลเงินบาท ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัทฯ รายการต่าง ๆ ของแต่ละกิจการที่รวมอยู่ในงบการเงินรวมวัดมูลค่าด้วยสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของแต่ละกิจการนั้น

รายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการสินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินซึ่งอยู่ในสกุลเงินตราต่างประเทศได้แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กำไรและขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราแลกเปลี่ยนได้รวมอยู่ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

#### 4.15 การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะทำการประเมินการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน หรือสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนอื่นของกลุ่มบริษัทหากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า และจะทำการประเมินการด้อยค่าของค่าความนิยมเป็นรายปี กลุ่มบริษัทรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า

กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

#### 4.16 ผลประโยชน์ของพนักงาน

##### ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้เงินเดือน ค่าจ้าง ผลตอบแทนพิเศษและเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

## ผลประโยชน์หลังออกจางานของพนักงาน

### โครงการสมทบเงิน

กลุ่มบริษัทในประเทศไทยและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สิทธิประโยชน์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสิทธิประโยชน์ของกลุ่มบริษัท เงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

### โครงการผลประโยชน์หลังออกจางาน

กลุ่มบริษัทมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจางานตามกฎหมายแรงงาน ซึ่งกลุ่มบริษัทถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจางานของพนักงาน

กลุ่มบริษัทคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจางานของพนักงานโดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจางานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

#### 4.17 ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากลุ่มบริษัทจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และกลุ่มบริษัทสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

#### 4.18 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

##### ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

### ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ก่อนข้างหน้าที่กลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

กลุ่มบริษัทจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกวันสิ้นรอบระยะเวลา รายงาน และจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ก่อนข้างหน้าที่กลุ่มบริษัทจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

กลุ่มบริษัทจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

#### 4.19 เครื่องมือทางการเงิน

##### การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น หรือสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยพิจารณาจากแผนธุรกิจของกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน

##### สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เมื่อกลุ่มบริษัทถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้นเพื่อรับกระแสเงินสดตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา ซึ่งกระแสเงินสดนั้นคือการรับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยที่เกี่ยวข้องกับเงินต้นดังกล่าวตามช่วงเวลาที่จะระบุไว้ในสัญญา

สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าววัดมูลค่าในภายหลังโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและต้องมีการประเมินการด้อยค่า ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการ การเปลี่ยนแปลง หรือการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

### **สิทธิประโยชน์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (ตราสารหนี้)**

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าสิทธิประโยชน์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น เมื่อกลุ่มบริษัทถือครองสิทธิประโยชน์ทางการเงินนั้นเพื่อรับกระแสเงินสดตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาและเพื่อขายสิทธิประโยชน์ทางการเงิน ซึ่งกระแสเงินสดนั้นคือการรับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยที่เกี่ยวข้องกับเงินต้นดังกล่าวตามช่วงเวลาที่ได้รับไว้ในสัญญา

ทั้งนี้ รายได้ดอกเบี้ย กำไรหรือขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน และค่าเพื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าหรือการโอนกลับรายการผลขาดทุนนั้นจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนและคำนวณด้วยวิธีการเช่นเดียวกับสิทธิประโยชน์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย ในขณะที่การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมอื่น ๆ จะรับรู้ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมที่เคยรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจะโอนเข้าไปยังส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อมีการตัดรายการสิทธิประโยชน์ทางการเงินนั้น

### **สิทธิประโยชน์ทางการเงินที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (ตราสารทุน)**

ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทสามารถเลือกจัดประเภทเงินลงทุนในตราสารทุนซึ่งไม่ได้ถือไว้เพื่อค้า เป็นตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น โดยไม่สามารถเปลี่ยนแปลงการจัดประเภทในภายหลังได้ ทั้งนี้ การจัดประเภทรายการจะพิจารณาเป็นรายตราสาร

ผลกำไรและขาดทุนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นของสิทธิประโยชน์ทางการเงินนี้จะไม่สามารถโอนไปรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนได้ในภายหลัง

เงินปันผลรับจากเงินลงทุนดังกล่าวถือเป็นรายได้อื่นในส่วนของกำไรหรือขาดทุน เว้นแต่ในกรณีที่เป็นการได้รับคืนของต้นทุนการลงทุนในสิทธิประโยชน์ทางการเงินอย่างชัดเจน กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายการนั้นในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

เงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นไม่มีข้อกำหนดให้ประเมินการด้อยค่า

### **การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน**

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกสำหรับหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนการทำรายการและจัดประเภทเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย การคำนวณมูลค่าราคาทุนตัดจำหน่ายคำนึงถึงส่วนลดหรือส่วนเกินมูลค่า รวมถึงค่าธรรมเนียมหรือต้นทุนที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นด้วย ทั้งนี้ ค่าตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

### การซื้อหรือการขายสินทรัพย์ทางการเงินตามวิธีปกติ

การซื้อหรือการขายสินทรัพย์ทางการเงินตามวิธีปกติที่มีเงื่อนไขการส่งมอบสินทรัพย์ภายในระยะเวลาที่กำหนดขึ้นจากหลักเกณฑ์หรือวิธีปฏิบัติโดยทั่วไปของตลาด จะรับรู้ ณ วันซื้อขาย ซึ่งเป็นวันที่กิจการมีข้อผูกมัดที่จะซื้อหรือขายสินทรัพย์นั้น

### การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสด รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดหรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพัน หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพัน ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ให้เป็นหนี้สินใหม่จากผู้ให้กู้รายเดียวกันซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมากระหว่างหนี้สินเดิมและหนี้สินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

### การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของตราสารหนี้ทั้งหมด ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณจากผลต่างของกระแสเงินสดที่จะครบกำหนดชำระตามสัญญา กับกระแสเงินสดทั้งหมดที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับชำระ และคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงโดยประมาณของสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่ได้มา

สำหรับลูกหนี้การค้า กลุ่มบริษัทใช้วิธีการอย่างง่ายในการคำนวณค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ดังนั้น ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้การค้า โดยอ้างอิงจากประสบการณ์ในอดีต ปรับปรุงด้วยข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตเกี่ยวกับลูกหนี้การค้าและสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจ

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายออกจากบัญชี เมื่อกิจการคาดว่าจะไม่ได้รับคืนกระแสเงินสดตามสัญญาอีกต่อไป

#### 4.20 การวัดมูลค่ายุติธรรม

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

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

- ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง
- ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม
- ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้นทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

#### 5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

##### ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทฯจะบันทึกค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมในงบการเงินเฉพาะกิจการเมื่อมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญและเป็นระยะเวลานานหรือเมื่อมีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่า การที่จะสรุปว่าเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญหรือเป็นระยะเวลานานหรือไม่นั้นจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร



### **ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และค่าเสื่อมราคา**

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของอาคารและอุปกรณ์ และต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวข้องกับสินทรัพย์นั้น

### **ค่าความนิยม**

ในการบันทึกและวัดมูลค่าของค่าความนิยม ณ วันที่ได้มา ตลอดจนการทดสอบการด้อยค่าในภายหลัง ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากสินทรัพย์ หรือหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด รวมทั้งการเลือกอัตราคิดลดที่เหมาะสมในการคำนวณหามูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดนั้น ๆ

### **การจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะยาว**

ในการจัดประเภทส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ฝ่ายบริหารต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการการไถ่ถอนหลักประกันและการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมตามเงื่อนไขและข้อกำหนดที่ระบุในสัญญาเงินกู้ยืมนั้น ๆ

### **การประมาณต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์**

ในการคำนวณต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย กลุ่มบริษัทต้องประมาณต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้นทุนดังกล่าวประกอบด้วย ต้นทุนที่ดินและการปรับปรุงที่ดิน ต้นทุนค่าออกแบบและก่อสร้าง ต้นทุนงานสาธารณูปโภค ต้นทุนการกู้ยืมเพื่อใช้ในการก่อสร้าง และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารได้ประมาณการต้นทุนดังกล่าวขึ้นจากประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจโดยจะมีการทบทวนการประมาณการดังกล่าวเป็นระยะๆ หรือเมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

## 6. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกลุ่มบริษัทและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจ โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2564	2563	2564	2563	
<b>รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย</b>					
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)					
ซื้อที่ดิน	-	-	-	19	ราคาตามสัญญา
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	-	-	11	7	ราคาตามสัญญา
ดอกเบี้ยรับ	-	-	4	3	ร้อยละ 2.2 - 3.3 ต่อปี (2563: ร้อยละ 1.9 - 2.6 ต่อปี)
ค่าบริการจัดการอาคาร	-	-	3	3	ราคาตามสัญญา
<b>รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>					
ดอกเบี้ยรับ	129	108	-	-	ร้อยละ 10.0 - 20.0 ต่อปี (2563: ร้อยละ 10.0 - 20.0 ต่อปี)
ซื้อวัสดุก่อสร้าง	157	107	155	105	ใกล้เคียงกับราคาซื้อขายจากรายอื่น

ยอดคงเหลือระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
<b>เงินปันผลจากบริษัทย่อยค้างรับ</b>				
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)				
บริษัท สุภาลัย พรอพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	-	-	17,128	-
Supalai Philippines Incorporate	-	-	70,862	-
รวม	-	-	87,990	-
<b>เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
(หมายเหตุ 17)				
บริษัท คูราฟลอร์ จำกัด (มีกรรมกรร่วมกัน)	36,582	26,737	36,451	25,814

**เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อยและดอกเบี้ยค้างรับ**

ยอดคงเหลือของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับระหว่างบริษัทฯ และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 มีการเคลื่อนไหวดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563		ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	
	เพิ่มขึ้น	ลดลง	เพิ่มขึ้น	ลดลง
	ในระหว่างปี	ในระหว่างปี	ในระหว่างปี	ในระหว่างปี
บริษัท สุภาลัยอสังหาฯ จำกัด	49,006	337,595	(253,386)	133,215
บริษัท สุภาลัย พรอพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	20,003	344,042	(204,026)	160,019
บริษัท ภูเก็ต เอสเตท จำกัด	-	16,474	(72)	16,402
บริษัท หาดใหญ่นครินทร์ จำกัด	-	33,323	(33,323)	-
<b>รวม</b>	<b>69,009</b>	<b>731,434</b>	<b>(490,807)</b>	<b>309,636</b>

**เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ**

ยอดคงเหลือของเงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 มีการเคลื่อนไหวดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563		ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	
	เพิ่มขึ้น	ลดลง	เพิ่มขึ้น	ลดลง
	ในระหว่างปี	ในระหว่างปี	ในระหว่างปี	ในระหว่างปี
<b>การร่วมค้า</b>				
Ballarat Street Development Pty Ltd	98,705	44,448	-	143,153
<b>บริษัทร่วม</b>				
Peet No. 1895 Pty Ltd	554,655	103,643	(48,525)	609,773
Satterley Narangba Pty Ltd	81,581	17,138	(59,629)	39,090
Peet 2018 No. 1 Pty Ltd	176,167	29,858	-	206,025
Satterley Madora Bay Pty Ltd	53,000	24,140	-	77,140
<b>รวม</b>	<b>865,403</b>	<b>174,779</b>	<b>(108,154)</b>	<b>932,028</b>

**ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร**

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ผลประโยชน์ระยะสั้น	190,425	157,190	169,829	137,148
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	3,062	4,823	2,856	4,634
รวม	193,487	162,013	172,685	141,782

**7. ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์**

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ที่ดิน	4,278,874	3,517,268	4,051,883	3,248,018
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา	46,538,918	44,816,123	42,872,606	42,118,133
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่พัฒนาแล้ว	11,291,447	11,616,843	10,983,765	11,287,428
รวม	62,109,239	59,950,234	57,908,254	56,653,579
หัก ค่าเพื่อผลขาดทุนจากการลดมูลค่าของ โครงการ	(5,299)	(5,299)	(3,299)	(3,299)
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ	62,103,940	59,944,935	57,904,955	56,650,280

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยคำนวณจากอัตราดอกเบี้ยตั้งขึ้นเป็นทุนซึ่งเป็นอัตราถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินกู้ยืมนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ต้นทุนการกู้ยืมส่วนที่รวมเป็นต้นทุน การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (ล้านบาท)	177	196	169	189
อัตราดอกเบี้ยตั้งขึ้นเป็นทุน (ร้อยละ)	1.4 - 3.4	1.4 - 3.4	1.4 - 2.2	1.4 - 2.6

กลุ่มบริษัทได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการไปจดจำนองไว้กับธนาคารเพื่อเป็นหลักประกัน  
วงเงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืม การออกหนังสือค้ำประกันและการอ่าวัดตัวสัญญาใช้เงิน สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	28,574	30,882	27,226	29,397

#### 8. ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	385,406	440,500	385,406	440,500
เพิ่มขึ้น	119,866	62,140	101,926	62,140
ค่าตัดจำหน่าย	(281,677)	(117,234)	(281,677)	(117,234)
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	223,595	385,406	205,655	385,406
หมุนเวียน	196,205	-	178,265	-
ไม่หมุนเวียน	27,390	385,406	27,390	385,406
	223,595	385,406	205,655	385,406

#### 9. สินทรัพย์ทางการเงินอื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย				
ตราสารหนี้ภาคเอกชนที่จะถือจนครบกำหนด	291,967	252,009	291,967	252,009
ตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่าน กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
พันธบัตรรัฐบาล	-	56,090	-	-
ตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่า ยุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
หน่วยลงทุนในกองทุนรวม	351	308	351	308
ตราสารทุนของบริษัทจดทะเบียน	2,115,974	1,277,601	728,256	625,281
รวมสินทรัพย์ทางการเงินอื่น - สุทธิ	2,408,292	1,586,008	1,020,574	877,598

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
หมุนเวียน	291,967	308,099	291,967	252,009
ไม่หมุนเวียน	2,116,325	1,277,909	728,607	625,589
	<u>2,408,292</u>	<u>1,586,008</u>	<u>1,020,574</u>	<u>877,598</u>

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าการลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเป็นการลงทุนในเชิงกลยุทธ์

ในระหว่างปี 2564 กลุ่มบริษัทและบริษัทฯ จำหน่ายเงินลงทุนในตราสารทุนของบริษัทจดทะเบียน ซึ่งมีมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ขาย จำนวน 1,632 ล้านบาท และ 87 ล้านบาท (2563: 3,189 ล้านบาท และ 6 ล้านบาท) ตามลำดับ และ โอนผลสะสมของกำไรที่เคยรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นไปรับรู้ในกำไรสะสมแล้ว จำนวน 72 ล้านบาท และ 14 ล้านบาท (2563: 98 ล้านบาท และ 0.4 ล้านบาท) ตามลำดับ

นอกจากนี้ ในระหว่างปี 2564 กลุ่มบริษัทและบริษัทฯ ได้รับเงินปันผลจากเงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นที่ยังถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานเป็นจำนวนเงิน 32 ล้านบาท และ 11 ล้านบาท (2563: 27 ล้านบาท และ 3 ล้านบาท) ตามลำดับ

#### 10. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงในงบการเงินเฉพาะกิจการ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

บริษัท	ทุนเรียกชำระแล้ว		ราคาทุน		เงินปันผลที่บริษัทฯ รับระหว่างปี	
	2564	2563	2564	2563	2564	2563
	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)				
บริษัท สุภาลัยอิสาน จำกัด	335	335	331,325	331,325	-	-
บริษัท ภูเก็ต เอสเตท จำกัด	169	169	215,292	215,292	-	-
บริษัท หาดใหญ่ นครินทร์ จำกัด	192	192	177,082	175,410	32,560	21,646
บริษัท สุภาลัย พรอพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด	745	745	744,705	744,705	17,128	3,725
Supalai Philippines Incorporate (ล้านฟิลิปปินส์เปโซ)	900	900	432,328	432,328	129,457	56,804
Supalai Singapore Holdings Pte. Ltd. (ล้านเหรียญสิงคโปร์)	111	101	2,759,623	2,520,643	-	-
รวม			<u>4,660,355</u>	<u>4,419,703</u>	<u>179,145</u>	<u>82,175</u>
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน			<u>(33,000)</u>	<u>(33,000)</u>		
เงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิ			<u>4,627,355</u>	<u>4,386,703</u>		

เมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2564 บริษัทฯจ่ายเงินลงทุนเพิ่มเติมใน Supalai Singapore Holdings Pte. Ltd. เป็นจำนวน 239 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการลงทุนทำโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศออสเตรเลีย และบริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับทางหน่วยงานราชการของประเทศสิงคโปร์แล้วเมื่อวันที่ 9 กรกฎาคม 2564

## 11. เงินลงทุนในการร่วมค้า

### 11.1 รายละเอียดของเงินลงทุนในการร่วมค้า

เงินลงทุนในการร่วมค้าซึ่งเป็นเงินลงทุนในกิจการที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และจัดตั้งขึ้นในประเทศออสเตรเลีย ซึ่งมีกลุ่มบริษัทและบริษัทอื่นควบคุมร่วมกัน มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

การร่วมค้า	งบการเงินรวม			
	สัดส่วนเงินลงทุน		มูลค่าตามบัญชี ตามวิธีส่วนได้เสีย	
	2564 (ร้อยละ)	2563 (ร้อยละ)	2564	2563
The Satterley Officer Joint Venture	25	25	180,532	81,628
The Satterley Greenvale Joint Venture	25	25	257,347	288,387
Fyansford Development Pty Ltd	50	50	380,648	308,494
Ballarat Street Development Pty Ltd	50	50	30,278	36,100
รวม			848,805	714,609

เมื่อวันที่ 14 กันยายน 2563 ที่ประชุมคณะกรรมการของ Supalai Ripplside Development Pty Ltd ได้มีมติอนุมัติให้เข้าซื้อหุ้นสามัญของ The Ripplside Development Joint Venture ในส่วนที่เหลืออีก ร้อยละ 50 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดจากผู้ร่วมทุนการร่วมค้านี้ โดยมีมูลค่ารวมประมาณ 13 ล้านเหรียญออสเตรเลีย ทั้งนี้หลังจากการเข้าลงทุน บริษัทย่อยดังกล่าวจะถือหุ้นใน The Ripplside Development Joint Venture คิดเป็นร้อยละ 100 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของการร่วมค้านี้ เป็นผลให้เปลี่ยนสถานะจาก “การร่วมค้า” เป็น “บริษัทย่อย” ในชื่อ Balmoral Quay Pty Ltd (“Balmoral”)

เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2563 บริษัทย่อยดังกล่าวได้รับโอนหุ้นพร้อมทั้งชำระค่าหุ้นดังกล่าวแล้วจำนวน 11 ล้านเหรียญออสเตรเลีย ส่วนที่เหลืออีก 2 ล้านเหรียญออสเตรเลียจะชำระภายในปี 2565



ในระหว่างปีปัจจุบัน กลุ่มบริษัทได้เสร็จสิ้นการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมา ณ วันที่ซื้อกิจการของ Balmoral โดยมูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมามีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันเหรียญออสเตรเลีย)

	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าตามบัญชี
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,134	1,134
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	13	13
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	16,925	16,925
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	85	85
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	21	21
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	2,202	2,202
เจ้าหนี้การค้า	(564)	(564)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(1,828)	(1,828)
สินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อย	17,988	17,988
มูลค่ายุติธรรมของส่วนได้เสียใน Balmoral ที่ถืออยู่ก่อน		
การรวมธุรกิจ	8,994	
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	12,750	
หัก สินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อย	(17,988)	
ค่าความนิยม	3,756	
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	10,750	
หัก เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทย่อย	(1,134)	
เงินสดจ่ายสุทธิเพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	9,616	

## 11.2 ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและเงินปันผลรับ

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทรับรู้ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและเงินปันผลรับจากการลงทุนในการร่วมค้าในงบการเงินรวมดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

การร่วมค้า	งบการเงินรวม					
	ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน)		ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจาก			
	จากเงินลงทุนในการร่วมค้าในระหว่างปี	จากเงินลงทุนในระหว่างปี	เงินลงทุนในการร่วมค้า	เงินลงทุนในระหว่างปี	เงินปันผลรับ	เงินปันผลรับ
	2564	2563	2564	2563	2564	2563
The Satterley Officer Joint Venture	186,171	53,059	5,769	9,562	(93,036)	(172,585)
The Ripplside Development Joint Venture	-	16,327	-	39,964	-	-
The Satterley Greenvale Joint Venture	84,602	77,858	16,410	69,412	(132,052)	(35,866)
Fyansford Development Pty Ltd	185,642	24,849	18,564	25,406	(132,052)	(39,910)
Ballarat Street Development Pty Ltd	(7,862)	(3,330)	2,040	3,034	-	-
รวม	448,553	168,763	42,783	147,378	(357,140)	(248,361)

### 11.3 ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของการร่วมลงทุนที่สำคัญ

#### สรุปรายละเอียดฐานะทางการเงิน

(หน่วย: ล้านบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม			
	The Satterley Officer Joint Venture	The Satterley Greenvale Development Joint Venture	Fyansford Development Pty Ltd	Ballarat Street Development Pty Ltd
	2,564	2,564	2,564	2,564
สินทรัพย์หมุนเวียน	1,171	1,122	1,675	227
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	8	17	12	324
หนี้สินหมุนเวียน	(457)	(110)	(622)	(491)
หนี้สินไม่หมุนเวียน	-	-	(304)	-
<b>สินทรัพย์ - สุทธิ</b>	722	1,029	761	60
สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)	25	25	50	50
<b>มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสีย ของกิจการในการร่วมลงทุน</b>	181	257	381	30

#### สรุปรายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย: ล้านบาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	The Satterley Officer Joint Venture	The Satterley Greenvale Development Joint Venture	Fyansford Development Pty Ltd	Ballarat Street Development Pty Ltd
	2,564	2,564	2,564	2,564
รายได้	2,065	1,248	1,428	1
กำไร (ขาดทุน)	745	338	371	(7)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	23	66	37	4
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	768	404	408	(12)

## 12. เงินลงทุนในบริษัทร่วม

### 12.1 รายละเอียดของบริษัทร่วม

(หน่วย: พันบาท)

ชื่อบริษัท	งบการเงินรวม			
	สัดส่วนเงินลงทุน		มูลค่าตามบัญชี	
	2564	2563	ตามวิธีส่วนได้เสีย	ตามวิธีส่วนได้เสีย
	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)		
<b>ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จัดตั้งขึ้นใน</b>				
<b>ประเทศออสเตรเลีย</b>				
Peet No. 1895 Pty Ltd	50	50	267,130	184,744
Satterley Narangba Pty Ltd	17	17	45,563	28,906
Peet 2018 No. 1 Pty Ltd	19	19	13,810	14,989
Satterley Madora Bay Pty Ltd	11	11	35,402	31,601
<b>ธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินที่จัดตั้งขึ้นใน</b>				
<b>ประเทศไทย</b>				
บริษัท อเดลฟี เรียวล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด	30	30	1,851	2,973
<b>รวม</b>			<b>363,756</b>	<b>263,213</b>

(หน่วย: พันบาท)

ชื่อบริษัท	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	สัดส่วนเงินลงทุน		มูลค่าตามบัญชี	
	2564	2563	ตามวิธีราคาทุน - สุทธิ	ตามวิธีราคาทุน - สุทธิ
	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)		
<b>ธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินที่จัดตั้งขึ้นใน</b>				
<b>ประเทศไทย</b>				
บริษัท อเดลฟี เรียวล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด	30	30	3,600	3,600

## 12.2 ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและเงินปันผลรับ

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทรับรู้ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและเงินปันผลรับจากการลงทุนในบริษัทร่วม ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

ชื่อบริษัท	งบการเงินรวม					
	ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนใน บริษัทร่วมในระหว่างปี		ส่วนแบ่งกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่นจาก เงินลงทุนในบริษัทร่วม ในระหว่างปี		เงินปันผลรับ ในระหว่างปี	
	2564	2563	2564	2563	2564	2563
Peet No. 1895 Pty Ltd	70,810	37,471	11,576	14,482	-	(13,456)
Satterley Narangba Pty Ltd	14,806	10,473	1,851	2,104	-	-
Peet 2018 No. 1 Pty Ltd	(2,036)	(849)	857	1,243	-	-
Satterley Madora Bay Pty Ltd	1,928	(6,074)	1,873	(177)	-	-
บริษัท อเคิลฟี เรียวล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด	(1,122)	(627)	-	-	-	-
รวม	84,386	40,394	16,157	17,652	-	(13,456)

### 12.3 ข้อมูลทางการเงินของบริษัทรวม

#### สรุปรายการฐานะทางการเงิน

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม												(หน่วย: ล้านบาท)
	Peet No. 1895		Satterley Narangba		Peet 2018 No. 1		Satterley Madora Bay		บริษัท อคเคพี เรียด เอสเตท		แมนเนจเม้นท์ จำกัด		
	Pty Ltd	2563	Pty Ltd	2563	Pty Ltd	2563	Pty Ltd	2563	Pty Ltd	2563	Pty Ltd	2563	
สินทรัพย์หมุนเวียน	226	97	814	912	1,664	1,393	1,417	1,265	4	8			
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	3,884	2,130	4	5	70	-	6	5	-	-			
หนี้สินหมุนเวียน	(2,111)	(591)	(489)	(720)	(1,595)	(1,312)	(1,084)	(971)	-	-			
หนี้สินไม่หมุนเวียน	(1,465)	(1,266)	(60)	(26)	(65)	-	(20)	(15)	-	-			
<b>สินทรัพย์ - สุทธิ</b>	534	370	269	171	74	81	319	284	4	8			
สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)	50	50	17	17	19	19	11	11	30	30			
<b>มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียของบริษัทรวม</b>	267	185	46	29	14	15	35	32	2	3			

#### สรุปรายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม												(หน่วย: ล้านบาท)
	Peet No. 1895		Satterley Narangba		Peet 2018 No. 1		Satterley Madora Bay		บริษัท อคเคพี เรียด เอสเตท		แมนเนจเม้นท์ จำกัด		
	Pty Ltd	2563	Pty Ltd	2563	Pty Ltd	2563	Pty Ltd	2563	Pty Ltd	2563	Pty Ltd	2563	
รายได้	1,092	751	872	419	82	-	370	32	-	-			
กำไร (ขาดทุน)	142	75	87	62	(11)	(5)	17	(55)	(4)	(2)			
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	23	29	11	12	4	7	17	2	-	-			
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม</b>	165	104	98	74	(7)	2	34	(53)	(4)	(2)			

## 13. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		
	ที่ดินรอการ พัฒนา	ที่ดิน อาคารและ สำนักงานให้เช่า	รวม
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564</b>			
ราคาทุน	7,981	1,768,575	1,776,556
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(615,433)	(615,433)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	7,981	1,153,142	1,161,123
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563</b>			
ราคาทุน	7,981	1,733,760	1,741,741
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(555,561)	(555,561)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	7,981	1,178,199	1,186,180

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ที่ดินรอการ พัฒนา	ที่ดิน อาคารและ สำนักงานให้เช่า	รวม
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564</b>			
ราคาทุน	7,981	1,253,282	1,261,263
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(496,960)	(496,960)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	7,981	756,322	764,303
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563</b>			
ราคาทุน	7,981	1,220,491	1,228,472
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(463,050)	(463,050)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	7,981	757,441	765,422



การกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับปี 2564 และ 2563 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	1,186,180	1,176,516	765,422	783,030
ซื้อเพิ่มระหว่างปี	32,944	14,137	32,674	13,897
โอนมาจาก (โอนเป็น) ที่ดิน อาคารและ อุปกรณ์ - มูลค่าสุทธิตามบัญชี	(910)	-	41	-
เพิ่มจากการรวมธุรกิจ	-	50,465	-	-
ค่าเสื่อมราคา	(60,051)	(54,938)	(33,834)	(31,505)
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	2,960	-	-	-
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	1,161,123	1,186,180	764,303	765,422

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ที่ดินรอการพัฒนา	22,830	18,300	22,830	18,300
ที่ดิน อาคารและสำนักงานให้เช่า	2,462,570	2,539,162	1,636,857	1,632,657

มูลค่ายุติธรรมประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์ราคาตลาดสำหรับที่ดินรอการพัฒนาและใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) สำหรับอาคารและสำนักงานให้เช่า ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของอาคารดังกล่าวประกอบด้วย อัตราผลตอบแทน อัตราเงินเพื่ออัตราพื้นที่ว่างระยะยาว และอัตราการเติบโตระยะยาวของค่าเช่า

บริษัทย่อได้นำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวนประมาณ 33 ล้านบาท (2563: 34 ล้านบาท) ไปจดจำนองไว้กับธนาคารเพื่อเป็นหลักประกันวงเงินเบิกเกินบัญชีและการออกหนังสือค้ำประกัน









ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กลุ่มบริษัทมีอาคารและอุปกรณ์จำนวนหนึ่งซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้วแต่ยังใช้งานอยู่ สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเพื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์	396	403	185	193

บริษัทขอยได้นำที่ดินมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวนประมาณ 1 ล้านบาทไปจดจำนองไว้กับธนาคารเพื่อเป็นหลักประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี

#### 15. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์ - ราคาทุน	125,642	114,707	113,939	112,698
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(55,781)	(43,905)	(53,670)	(42,919)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	69,861	70,802	60,269	69,779

การกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนสำหรับปี 2564 และ 2563 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	70,802	63,601	69,779	62,459
ซื้อซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์	10,935	17,029	1,242	17,029
ค่าตัดจำหน่าย	(11,876)	(9,828)	(10,752)	(9,709)
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	69,861	70,802	60,269	69,779

## 16. เจ้าหนี้ตัวแลกเปลี่ยน

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเจ้าหนี้ตัวแลกเปลี่ยนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563
ยอดคงเหลือต้นปี	2,992,364	993,158
<u>บวก</u> ออกตัวแลกเปลี่ยน	10,000,000	6,000,000
<u>หัก</u> จ่ายคืนตัวแลกเปลี่ยน	(9,000,000)	(4,000,000)
<u>บวก</u> ตัดจำหน่ายดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า	56,487	45,178
<u>หัก</u> ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้ารอดตัดบัญชี	(68,030)	(45,972)
ยอดคงเหลือปลายปี	3,980,821	2,992,364

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ตัวแลกเปลี่ยนระยะสั้นดังกล่าวไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1.05 และ 1.40 ต่อปี (2563: ร้อยละ 1.50 และ 1.78 ต่อปี) และครบกำหนดไถ่ถอนในเดือนเมษายน 2565 และเดือนกรกฎาคม 2565

## 17. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
เจ้าหนี้การค้า				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6)	36,582	26,737	36,451	25,814
กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	1,920,579	2,038,192	1,791,143	1,952,844
เจ้าหนี้ค่าซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย (หมายเหตุ 11)	48,525	-	-	-
เจ้าหนี้อื่น	41,480	36,171	35,796	34,357
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	421,805	332,512	361,180	295,509
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	2,468,971	2,433,612	2,224,570	2,308,524

## 18. เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	6,536,031	8,504,783	6,318,445	8,385,812
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(6,536,031)	(8,063,837)	(6,318,445)	(8,063,837)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร - สุทธิ	-	440,946	-	321,975

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ยอดคงเหลือต้นปี	8,504,783	3,008,015	8,385,812	2,898,000
บวก กู้เพิ่ม	41,778,845	54,470,723	39,248,773	53,570,911
หัก จ่ายคืนเงินกู้	(43,754,573)	(48,983,726)	(41,316,140)	(48,083,099)
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	6,976	9,771	-	-
ยอดคงเหลือปลายปี	6,536,031	8,504,783	6,318,445	8,385,812

เงินกู้ยืมระยะยาวคิดดอกเบี้ยในอัตราดอกเบี้ยคงที่ที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้หรืออัตราที่อ้างอิงกับอัตราดอกเบี้ย MLR อัตราดอกเบี้ย MMR หรืออัตราดอกเบี้ย BBSY โดยมีเงื่อนไขการชำระคืนร้อยละ 70 ของราคาขาย และไม่ต่ำกว่าจำนวนที่ธนาคารกำหนดเมื่อมีการปลดจำนองโฉนดที่ดินหรือหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด

เงินกู้ยืมของกลุ่มบริษัทค้าประกัน โดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่และจะมีในภายหน้าในโครงการของกลุ่มบริษัท

สัญญาเงินกู้ยืมส่วนใหญ่ได้ระบุข้อปฏิบัติและข้อจำกัดที่กลุ่มบริษัทต้องถือปฏิบัติบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การจ่ายเงินปันผลและการดำรงอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามสัญญา เป็นต้น

กลุ่มบริษัทมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาเงินกู้ที่ยังมิได้เบิกใช้ สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
วงเงินกู้ยืมระยะยาวที่ยังมิได้เบิกใช้	25,954	26,487	25,171	25,451



19. **หุ้นกู้**

(หน่วย: พันบาท)

		งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ						
		31 ธันวาคม 2564		31 ธันวาคม 2563				
หุ้นกู้	อายุหุ้นกู้	วันที่ออกหุ้นกู้	วันที่ครบกำหนด	มูลค่าที่ตราไว้ ต่อหน่วย (บาท)	อัตราดอกเบี้ย/ อัตราคิดลด (ร้อยละต่อปี)	ส่วนที่ถึง กำหนดชำระ ภายในหนึ่งปี	ส่วนที่ถึง กำหนดชำระ เกินหนึ่งปี	รวม
<b>หุ้นกู้ประเภทไม่ด้อยสิทธิและมีสิทธิประกัน</b>								
1/2561	3 ปี	15 มีนาคม 2561	15 มีนาคม 2564	1,000	2.09	ชำระดอกเบี้ยทุก 6 เดือน เริ่มตั้งแต่ เดือนกันยายน 2561 ถึงเดือนมีนาคม 2564	-	-
							3,000,000	3,000,000
1/2562	3 ปี	19 สิงหาคม 2562	19 สิงหาคม 2565	1,000	2.16	ชำระดอกเบี้ยทุก 6 เดือน เริ่มตั้งแต่ เดือนกุมภาพันธ์ 2563 ถึงเดือนสิงหาคม 2565	1,500,000	-
							-	1,500,000
1/2563*	3 ปี	20 กุมภาพันธ์ 2563	20 กุมภาพันธ์ 2566	1,000	1.69	-	-	-
2/2563*	1 ปี	1 กรกฎาคม 2563	1 กรกฎาคม 2564	1,000	2.00	-	-	-
3/2563*	1 ปี 6 เดือน	2 กันยายน 2563	2 มีนาคม 2565	1,000	2.40	-	-	-
1/2564*	1 ปี 6 เดือน	2 มีนาคม 2564	2 กันยายน 2565	1,000	1.90	-	-	-
2/2564*	2 ปี	16 สิงหาคม 2564	16 สิงหาคม 2566	1,000	1.41	-	-	-
รวม							1,500,000	1,500,000
							4,000,000	9,500,000
							(2,108)	(2,783)
							(101,618)	(20,727)
							5,396,274	3,976,490
							9,372,764	3,899,613
							4,000,000	4,000,000
							(1,084)	(1,084)
							(99,303)	(99,303)
							6,000,000	6,000,000
							(5,423)	(5,423)
							(158,898)	(158,898)
							9,834,595	9,834,595

\* หุ้นกู้ประเภท Zero Coupon Bond

ภายใต้สัญญาหุ้นกู้ บริษัทฯต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการ เช่น การจ่ายเงินเป็นผลและการชำระอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เป็นต้น

## 20. สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน

จำนวนเงินสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานในประเทศไทยซึ่งเป็นเงินชดเชยพนักงานเมื่อออกจากงาน แสดง ได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานต้นปี	239,175	217,065	217,717	197,542
ส่วนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน:				
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	19,754	19,689	17,568	17,655
ต้นทุนดอกเบี้ย	2,816	2,857	2,520	2,602
ส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
กำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์				
ประกันภัย				
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติด้าน				
ประชากรศาสตร์	(41)	-	-	-
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติทางการเงิน	(24,473)	-	(21,676)	-
ส่วนที่เกิดจากการปรับปรุงจากประสบการณ์	8,505	-	5,028	-
ผลประโยชน์ที่จ่ายระหว่างปี	(4,486)	(436)	(4,027)	(82)
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานปลายปี	241,250	239,175	217,130	217,717

กลุ่มบริษัทและบริษัทฯ คาดว่าจะจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานภายใน 1 ปีข้างหน้า เป็นจำนวนประมาณ 14 ล้านบาท และ 13 ล้านบาท (2563: 54 ล้านบาท และ 51 ล้านบาท) ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ระยะเวลาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานของกลุ่มบริษัทและบริษัทฯ ประมาณ 10 ปี (2563: 10 ปี)

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ร้อยละต่อปี)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
อัตราคิดลด	2	2	2	2
อัตราการขึ้นเงินเดือน	3 - 5	4 - 6	5	6
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	0 - 45	0 - 40	0 - 30	0 - 30

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่สำคัญต่อมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5	ลดลงร้อยละ 0.5	เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5	ลดลงร้อยละ 0.5
อัตราคิดลด	(12)	13	(11)	12
อัตรากำไรขั้นต้นเงินเดือน	13	(12)	11	(11)

(หน่วย: ล้านบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5	ลดลงร้อยละ 0.5	เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5	ลดลงร้อยละ 0.5
อัตราคิดลด	(11)	13	(11)	12
อัตรากำไรขั้นต้นเงินเดือน	13	(12)	12	(11)

## 21. สำรองตามกฎหมาย

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

## 22. หุ้นทุนซื้อคืน

เมื่อวันที่ 29 มกราคม 2563 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2563 ได้มีมติอนุมัติโครงการซื้อหุ้นคืนเพื่อบริหารการเงินภายในวงเงินสูงสุดไม่เกิน 2,000 ล้านบาท เป็นจำนวนไม่เกิน 120 ล้านหุ้น ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 5.6 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยมีกำหนดระยะเวลาของการซื้อคืนตั้งแต่วันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2563 ถึงวันที่ 11 สิงหาคม 2563 และมีกำหนดระยะเวลาจำหน่ายหุ้นซื้อคืนภายหลัง 6 เดือนนับแต่การซื้อหุ้นคืนแล้วเสร็จแต่ต้องไม่เกิน 3 ปี

ต่อมาเมื่อวันที่ 17 มีนาคม 2563 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 4/2563 ได้มีมติอนุมัติเพิ่มวงเงินสำหรับโครงการซื้อหุ้นคืนเพื่อบริหารการเงิน โดยมีวงเงินสูงสุดไม่เกิน 3,000 ล้านบาท เป็นจำนวนไม่เกิน 200 ล้านหุ้น ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 9.3 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

ในระหว่างปี 2563 บริษัทฯซื้อหุ้นทุนซื้อคืนจำนวน 195 ล้านหุ้น ราคาเฉลี่ยหุ้นละ 15.39 บาท รวมมูลค่า 3,000 ล้านบาท และได้กันำไรสะสมไว้เป็นเงินสำรองเท่ากับจำนวนเงินที่ได้จ่ายซื้อหุ้นคืนจนกว่าจะมีการจำหน่ายหุ้นที่ซื้อคืนได้หมดหรือลดทุนที่ชำระแล้วโดยวิธีตัดหุ้นซื้อคืนที่จำหน่ายไม่หมดแล้วแต่กรณี โดยรายการสำรองดังกล่าว ได้รวมอยู่ในงบแสดงฐานะการเงินภายใต้หัวข้อ “กำไรสะสมจัดสรรแล้ว - สำรองหุ้นทุนซื้อคืน”

## 23. รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

### 23.1 รายได้ที่รับรู้ที่เกี่ยวข้องกับยอดคงเหลือตามสัญญา

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
รายได้ที่รับรู้ในระหว่างปีที่เคยรวมอยู่ใน				
ยอดคงมาของหนี้สินที่เกิดจากสัญญา	2,130	895	2,097	881

### 23.2 รายได้ที่คาดว่าจะรับรู้สำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทและบริษัทฯคาดว่าจะมีรายได้ที่รับรู้ในอนาคตสำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้นของสัญญาที่ทำกับลูกค้าจำนวน 30,407 ล้านบาท และ 26,324 ล้านบาท (2563: 37,565 ล้านบาท และ 36,921 ล้านบาท) ตามลำดับ ซึ่งกลุ่มบริษัทและบริษัทฯคาดว่าจะปฏิบัติตามภาระของสัญญาดังกล่าวเสร็จสิ้นภายใน 3 ปี

## 24. รายได้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
กำไรจากการขายตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วย				
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	627	48,342	-	-
รายได้ดอกเบี้ยจากตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วย				
ราคาทุนตัดจำหน่าย	26,676	39,143	26,676	39,143
รายได้ดอกเบี้ยจากตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วย				
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	10,628	-	-
อื่นๆ	460,086	283,126	478,292	174,915
รวม	487,389	381,239	504,968	214,058

## 25. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ซื้อที่ดินและจ่ายค่างานก่อสร้างระหว่างปี	18,997	18,583	17,273	17,621
การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนการพัฒนา				
อสังหาริมทรัพย์	(2,133)	(6,019)	(1,255)	(5,842)
เงินเดือนและค่าแรง และผลประโยชน์อื่น				
ของพนักงาน	606	579	511	483
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	123	117	80	78
ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย	701	572	668	530
ค่าธรรมเนียมการโอนและค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	1,105	772	1,060	733

## 26. ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
<b>ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:</b>				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	1,892,828	1,190,963	1,751,627	1,048,440
รายการปรับปรุงค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้				
นิติบุคคลของปีก่อน	20,058	(24)	(348)	6
<b>ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:</b>				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิด				
ผลแตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการ				
ผลแตกต่างชั่วคราว	30,228	75,289	(89,069)	(8,685)
<b>ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในกำไรหรือขาดทุน</b>	<b>1,943,114</b>	<b>1,266,228</b>	<b>1,662,210</b>	<b>1,039,761</b>

จำนวนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับส่วนประกอบแต่ละส่วนของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับ				
กำไรขาดทุนจากการประมาณการตามหลัก				
คณิตศาสตร์ประกันภัย	3,202	-	3,330	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับกำไร				
จากการวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินด้วย				
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	18,255	11,574	22,792	11,009
รวม	21,457	11,574	26,122	11,009

รายการกระทบยอดระหว่างกำไรทางบัญชีกับค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	9,082,585	5,593,588	8,274,857	5,056,497
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล	ร้อยละ 17, 20, 30	ร้อยละ 17, 20, 30	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลคูณอัตราภาษี	1,862,260	1,140,363	1,654,971	1,011,299
รายการปรับปรุงค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลของ				
ปีก่อน	20,058	404	(348)	6
ผลกระทบทางภาษีสำหรับ:				
รายได้ที่ต้องรับรู้ภาษีเพิ่มเติม	42,261	30,246	42,261	30,246
การเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	17,321	82,169	-	-
รายได้ที่ได้รับการยกเว้นภาษี	-	(5,767)	(35,829)	(16,435)
อื่นๆ	1,214	18,813	1,155	14,645
รวม	60,796	125,461	7,587	28,456
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในกำไรหรือขาดทุน	1,943,114	1,266,228	1,662,210	1,039,761

ส่วนประกอบของสินทรัพย์ถาวรที่ได้รับการตัดบัญชีและหนี้สินถาวรที่ได้รับการตัดบัญชี ประกอบด้วย รายการดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบแสดงฐานะการเงิน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
<b>สินทรัพย์ถาวรที่ได้รับการตัดบัญชี</b>				
ค่าเพื่อผลขาดทุนจากการลดมูลค่าของโครงการ	960	960	660	660
ค่าเพื่อการค้ำของสินทรัพย์	854	854	7,054	7,054
ค่าตัดจำหน่ายดอกเบี้ยหุ้นกู้	33,740	-	33,740	-
ประมาณการหนี้สินค่าสาธารณูปโภค	15,000	-	15,000	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	48,250	47,835	43,426	43,543
ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลง				
มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	12,265	7,727	-	-
ขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	8,248	3,779	-	-
อื่นๆ	3,331	3,352	-	-
<b>รวม</b>	<b>122,648</b>	<b>64,507</b>	<b>99,880</b>	<b>51,257</b>
<b>หนี้สินถาวรที่ได้รับการตัดบัญชี</b>				
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	(41,131)	(77,081)	(41,131)	(77,081)
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลง				
มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(30,284)	(10,979)	(30,284)	(10,979)
กำไรของหน่วยงานในต่างประเทศที่ยังไม่ได้นำส่ง	(304,588)	(169,206)	-	-
อื่นๆ	(3,836)	(1,516)	(3,836)	(1,516)
<b>รวม</b>	<b>(379,839)</b>	<b>(258,782)</b>	<b>(75,251)</b>	<b>(89,576)</b>

## 27. กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยหารกำไรสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ถือโดยผู้ถือหุ้น (ไม่รวมจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ซื้อคืนในระหว่างปี)

การคำนวณกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 แสดงการคำนวณได้ดังนี้

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
กำไรสำหรับปี (พันบาท)	7,070,321	4,251,230	6,612,647	4,016,736
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (พันหุ้น)	1,948,141	1,992,164	1,948,141	1,992,164
กำไรต่อหุ้น (บาท/หุ้น)	3.63	2.13	3.39	2.02





(หน่วย: ล้านบาท)

	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์		โรงแรมและ การบริหารจัดการ		การตัดรายการ บัญชีระหว่างกัน		งบการเงินรวม
	2564	2563	2564	2563	2564	2563	
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	62,074	59,919	56	52	(26)	(26)	59,945
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,188	1,213	-	-	(27)	(27)	1,186
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	219	226	98	102	26	26	354
สินทรัพย์อื่น	18,137	15,392	756	589	(11,070)	(9,259)	6,722
รวมสินทรัพย์	81,618	76,750	911	743	(11,097)	(9,286)	68,207

## ข้อมูลเกี่ยวกับเขตภูมิศาสตร์

รายได้จากลูกค้าภายนอกกำหนดขึ้นตามสถานที่ตั้งของลูกค้ามีดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	2564	2563
รายได้จากลูกค้าภายนอก		
ประเทศไทย	28,422	20,410
ออสเตรเลีย	738	178
รวม	29,160	20,588
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน (ไม่รวมเครื่องมือทางการเงินและ สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี)		
ประเทศไทย	2,937	3,399
ฟิลิปปินส์	589	9
ออสเตรเลีย	2,596	2,333
รวม	6,122	5,741

## ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้ารายใหญ่

กลุ่มบริษัทไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกิจการ

## 29. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

กลุ่มบริษัทในประเทศไทยและพนักงานของกลุ่มบริษัทได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 โดยกลุ่มบริษัทและพนักงานจะจ่ายสมทบเข้ากองทุนเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 2 - 10 (2563: ร้อยละ 2 - 10) ของเงินเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้บริหารโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด และจะจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อพนักงานนั้นออกจากงานตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของกลุ่มบริษัท ในระหว่างปี 2564 กลุ่มบริษัทและบริษัทฯ รั้งรับเงินสมทบดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายจำนวน 30 ล้านบาท และ 29 ล้านบาท (2563: 29 ล้านบาท และ 28 ล้านบาท) ตามลำดับ

30. เงินปันผล

เงินปันผล	อนุมัติโดย	เงินปันผลจ่าย (พันบาท)	เงินปันผลจ่ายต่อหุ้น (บาท)
เงินปันผลระหว่างกาล สำหรับปี 2562	ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 10 เมษายน 2563	1,185,699	0.60
เงินปันผลระหว่างกาล สำหรับปี 2563	ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2563	974,067	0.50
รวมเงินปันผลสำหรับปี 2563		2,159,766	1.10
เงินปันผลประจำปี 2563	ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 21 เมษายน 2564	974,068	0.50
เงินปันผลระหว่างกาล สำหรับปี 2564	ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2564	974,068	0.50
รวมเงินปันผลสำหรับปี 2564		1,948,136	1.00

31. ภาวะผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

31.1 ภาวะผูกพันและการค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กลุ่มบริษัทมีภาวะผูกพันสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
<b>รายการจ่ายฝ่ายทุน</b>				
สัญญาก่อสร้างโครงการ	7,931	11,862	7,733	11,721
สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน	4,378	1,631	2,099	1,458
<b>วงเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วมที่ยัง ไม่ได้เรียกชำระ (ล้านเหรียญออสเตรเลีย)</b>				
เงินลงทุนในทุนเรือนหุ้น	8	37	-	-
วงเงินให้กู้ยืม	1	2	-	-
<b>การค้ำประกัน</b>				
หนังสือค้ำประกันระบบสาธารณูปโภค	2,559	2,036	2,216	1,881
หนังสือค้ำประกันเจ้าหน้าที่การค้า	21	21	21	21

### 31.2 หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นที่เกี่ยวกับการร่วมทุนและบริษัทร่วม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทมีส่วนแบ่งในหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นซึ่งเกี่ยวข้องกับส่วนได้เสียของกิจการในการร่วมทุนและบริษัทร่วมเป็นจำนวน 4 ล้านดอลลาร์ออสเตรเลีย (2563: 6 ล้านดอลลาร์ออสเตรเลีย) ซึ่งเกี่ยวข้องกับค่าบริหารจัดการ โครงการและค่าใช้จ่ายในการขายตามสัญญาซื้อขาย

### 31.3 คดีฟ้องร้อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทถูกฟ้องร้องในคดีต่างๆ เกี่ยวกับการผิดสัญญา การเลิกสัญญาการเรียกเงินคืนและค่าเสียหาย ซึ่งมีทุนทรัพย์รวมเป็นจำนวนเงินประมาณ 673 ล้านบาท และคดียังอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์และศาลฎีกาซึ่งผลของคดียังไม่เป็นที่สิ้นสุด อย่างไรก็ตาม ตามความเห็นของฝ่ายกฎหมายและฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทคาดว่ากลุ่มบริษัทจะไม่ได้รับผลเสียหายจากคดีฟ้องร้องดังกล่าว

### 32. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์และหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือเปิดเผยมูลค่ายุติธรรม แยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
<b>สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม</b>				
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
เงินลงทุนในตราสารทุน	2,116	-	-	2,116
<b>สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม</b>				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	2,485	2,485
<b>หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม</b>				
หุ้นกู้	-	9,411	-	9,411

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
<b>สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม</b>				
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
เงินลงทุนในตราสารทุน	1,278	-	-	<b>1,278</b>
เงินลงทุนในพันธบัตรรัฐบาล	-	56	-	<b>56</b>
<b>สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม</b>				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	2,557	<b>2,557</b>
<b>หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม</b>				
หุ้นกู้	-	9,869	-	<b>9,869</b>

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
<b>สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม</b>				
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
เงินลงทุนในตราสารทุน	729	-	-	<b>729</b>
<b>สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม</b>				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	1,660	<b>1,660</b>
<b>หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม</b>				
หุ้นกู้	-	9,411	-	<b>9,411</b>

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
<b>สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม</b>				
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
เงินลงทุนในตราสารทุน	626	-	-	626
<b>สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม</b>				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	1,651	1,651
<b>หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม</b>				
หุ้นกู้	-	9,869	-	9,869

### 33. เครื่องมือทางการเงิน

#### 33.1 วัตถุประสงค์และนโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้า เงินให้กู้ยืม เงินลงทุน เงินกู้ยืมระยะสั้น และเงินกู้ยืมระยะยาว กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยง ดังนี้

##### ความเสี่ยงด้านเครดิต

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้การค้า เงินให้กู้ยืม เงินฝากกับธนาคารและสถาบันการเงิน และเครื่องมือทางการเงินอื่น ๆ โดยจำนวนเงินสูงสุดที่กลุ่มบริษัทอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

##### ความเสี่ยงด้านตลาด

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านตลาด 2 ประเภท ได้แก่ ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนและความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

### ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเนื่องจากการลงทุนในเงินฝากกับธนาคารและสถาบันการเงิน  
ตราสารทุนและตราสารหนี้ภาคเอกชนเป็นเงินตราต่างประเทศ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กลุ่มบริษัทมียอดคงเหลือของสินทรัพย์ทางการเงินที่เป็นสกุลเงินตรา  
ต่างประเทศ ดังนี้

สกุลเงิน	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	สินทรัพย์ทางการเงิน		อัตราแลกเปลี่ยนเฉลี่ย	
	2564	2563	2564	2563
	(ล้าน)	(ล้าน)	(บาทต่อหน่วยเงินตราต่างประเทศ)	
เหรียญสหรัฐอเมริกา	11	13	33.4199	30.0371
ริงกิต	92	87	8.0143	7.4357

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าการเปลี่ยนแปลงของมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นสกุลเงินตรา  
ต่างประเทศ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกำไรก่อนภาษี  
ของกลุ่มบริษัท

### ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเนื่องกับเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่การร่วมค้า  
และบริษัทร่วม เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารและหุ้นกู้ สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มี  
อัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภท  
อัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบ  
กำหนดหรือวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม						
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย		อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงต่อปี (ร้อยละ)	อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงต่อปี (ร้อยละ)
	ภายใน 1 ปี	1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	ปรับขึ้นลงตามราคาตลาด	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย		
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	1,283	343	1,626	0.04 - 0.35
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	51	51	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่การร่วมค้า	-	143	-	-	-	143	20.00
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทร่วม	-	649	283	-	-	932	10.00 - 13.00
สินทรัพย์ทางการเงินอื่น	292	-	-	-	2,116	2,408	หมายเหตุ 9
	<u>292</u>	<u>792</u>	<u>283</u>	<u>1,283</u>	<u>2,510</u>	<u>5,160</u>	
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>							
เจ้าหนี้ตัวแลกเปลี่ยน	3,981	-	-	-	-	3,981	หมายเหตุ 16
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	2,469	2,469	หมายเหตุ 17
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	1,500	-	-	5,036	-	6,536	หมายเหตุ 18
หุ้นกู้	5,396	3,977	-	-	-	9,373	หมายเหตุ 19
	<u>10,877</u>	<u>3,977</u>	<u>-</u>	<u>5,036</u>	<u>2,469</u>	<u>22,359</u>	

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม						
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย		อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงต่อปี (ร้อยละ)	อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงต่อปี (ร้อยละ)
	ภายใน 1 ปี	1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	ปรับขึ้นลงตามราคาตลาด	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย		
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	1,236	98	1,334	0.05 - 0.40
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	47	47	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่การร่วมค้า	-	99	-	-	-	99	20.00
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทร่วม	-	636	229	-	-	865	10.00 - 13.00
สินทรัพย์ทางการเงินอื่น	308	-	-	-	1,278	1,586	หมายเหตุ 9
	<u>308</u>	<u>735</u>	<u>229</u>	<u>1,236</u>	<u>1,423</u>	<u>3,931</u>	
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>							
เจ้าหนี้ตัวแลกเปลี่ยน	2,992	-	-	-	-	2,992	หมายเหตุ 16
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	2,434	2,434	หมายเหตุ 17
เจ้าหนี้ค่าซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-	46	46	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	1,500	-	-	7,005	-	8,505	หมายเหตุ 18
หุ้นกู้	3,900	5,935	-	-	-	9,835	หมายเหตุ 19
	<u>8,392</u>	<u>5,935</u>	<u>-</u>	<u>7,005</u>	<u>2,480</u>	<u>23,812</u>	



(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					อัตรา ดอกเบี้ยที่ แท้จริงต่อปี (ร้อยละ)
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564					
	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย		รวม	
	ภายใน 1 ปี	1 ถึง 5 ปี	ปรับขึ้นลงตาม ราคาลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย		
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	230	341	571	0.04 - 0.15
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	49	49	-
เงินปันผลค้างรับจากบริษัทย่อย	-	-	-	88	88	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย	-	-	310	-	310	2.15 - 3.25
สินทรัพย์ทางการเงินอื่น	292	-	-	729	1,021	หมายเหตุ 9
	<u>292</u>	<u>-</u>	<u>540</u>	<u>1,207</u>	<u>2,039</u>	
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>						
เจ้าหนี้ตัวแลกเปลี่ยน	3,981	-	-	-	3,981	หมายเหตุ 16
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	2,225	2,225	หมายเหตุ 17
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	1,500	-	4,818	-	6,318	หมายเหตุ 18
หุ้นกู้	5,396	3,977	-	-	9,373	หมายเหตุ 19
	<u>10,877</u>	<u>3,977</u>	<u>4,818</u>	<u>2,225</u>	<u>21,897</u>	

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					อัตรา ดอกเบี้ยที่ แท้จริงต่อปี (ร้อยละ)
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563					
	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย		รวม	
	ภายใน 1 ปี	1 ถึง 5 ปี	ปรับขึ้นลงตาม ราคาลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย		
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	266	85	351	0.05 - 0.15
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	36	36	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย	-	-	69	-	69	1.90 - 2.57
สินทรัพย์ทางการเงินอื่น	252	-	-	626	878	หมายเหตุ 9
	<u>252</u>	<u>-</u>	<u>335</u>	<u>747</u>	<u>1,334</u>	
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>						
เจ้าหนี้ตัวแลกเปลี่ยน	2,992	-	-	-	2,992	หมายเหตุ 16
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	2,309	2,309	หมายเหตุ 17
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	1,500	-	6,886	-	8,386	หมายเหตุ 18
หุ้นกู้	3,900	5,935	-	-	9,835	หมายเหตุ 19
	<u>8,392</u>	<u>5,935</u>	<u>6,886</u>	<u>2,309</u>	<u>23,522</u>	

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการเป็นสาระสำคัญต่อกำไรก่อนภาษีของกลุ่มบริษัท

### ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัทมีการบริหารความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องโดยการใช้เจ้าหนี้ตัวแลกเปลี่ยน เงินกู้ยืมธนาคาร และการออกหุ้นกู้ กลุ่มบริษัทได้ประเมินการกระจุกตัวของความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินเพื่อนำไปชำระหนี้สินเดิมและได้ข้อสรุปความเสี่ยงดังกล่าวอยู่ในระดับต่ำ เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีความสามารถในการเข้าถึงแหล่งเงินทุนที่หลากหลายอย่างเพียงพอ

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของหนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์และเครื่องมือทางการเงินที่เป็นตราสารอนุพันธ์ของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 ซึ่งพิจารณาจากกระแสเงินสดตามสัญญาที่ยังไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน สามารถแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564			
	เมื่อทวงถาม	ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	รวม
<b>รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์</b>				
เจ้าหนี้ตัวแลกเปลี่ยน	-	4,000,000	-	4,000,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	2,468,971	-	-	2,468,971
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	-	6,536,031	-	6,536,031
หุ้นกู้	-	5,500,000	4,000,000	9,500,000
<b>รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์</b>	<b>2,468,971</b>	<b>16,036,031</b>	<b>4,000,000</b>	<b>22,505,002</b>

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563			
	เมื่อทวงถาม	ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	รวม
<b>รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์</b>				
เจ้าหนี้ตัวแลกเปลี่ยน	-	3,000,000	-	3,000,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	2,433,612	-	-	2,433,612
เจ้าหนี้ค่าซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	45,838	45,838
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	-	8,063,837	440,946	8,504,783
หุ้นกู้	-	4,000,000	6,000,000	10,000,000
<b>รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์</b>	<b>2,433,612</b>	<b>15,063,837</b>	<b>6,486,784</b>	<b>23,984,233</b>

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564			
	เมื่อทวงถาม	ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	รวม
<b>รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์</b>				
เจ้าหนี้ตัวแลกเปลี่ยน	-	4,000,000	-	4,000,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	2,224,570	-	-	2,224,570
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	-	6,318,445	-	6,318,445
หุ้นกู้	-	5,500,000	4,000,000	9,500,000
<b>รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์</b>	<b>2,224,570</b>	<b>15,818,445</b>	<b>4,000,000</b>	<b>22,043,015</b>

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563			
	เมื่อทวงถาม	ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	รวม
<b>รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์</b>				
เจ้าหนี้ตัวแลกเปลี่ยน	-	3,000,000	-	3,000,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	2,308,524	-	-	2,308,524
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	-	8,063,837	321,975	8,385,812
หุ้นกู้	-	4,000,000	6,000,000	10,000,000
<b>รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์</b>	<b>2,308,524</b>	<b>15,063,837</b>	<b>6,321,975</b>	<b>23,694,336</b>

### 33.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงินยกเว้นรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	
	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>				
หุ้นกู้	9,373	9,411	9,835	9,869

กลุ่มบริษัทมีวิธีการและสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินดังนี้

- ก) สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น ได้แก่ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น เงินให้กู้ยืมระยะสั้น เจ้าหนี้ตัวแลกเปลี่ยน และเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน
- ข) เงินลงทุนในตราสารหนี้ แสดงมูลค่ายุติธรรมตามราคาตลาด หรือคำนวณโดยใช้อัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลปรับด้วยค่าความเสี่ยงที่เหมาะสมแล้วแต่กรณี
- ค) เงินลงทุนในตราสารทุน แสดงมูลค่ายุติธรรมตามราคาตลาด
- ง) มูลค่ายุติธรรมของเงินให้สินเชื่อประเมินจากมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตลาดปัจจุบันของเงินให้สินเชื่อประเภทเดียวกัน
- จ) เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารที่จ่ายดอกเบี้ยในอัตราใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน
- ฉ) หนี้ผู้แสดงมูลค่ายุติธรรมตามราคาตลาดของสมาคมตราสารหนี้ไทย

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

#### 34. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกลุ่มบริษัท คือ การจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทและเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น รวมถึงการปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้ โดยกลุ่มบริษัทได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินดังกล่าวตลอดระยะเวลาที่รายงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนสรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน	0.66:1	0.82:1	0.70:1	0.87:1

**35. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน**

เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2565 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2565 ได้มีมติอนุมัติดังนี้

- ก.) ให้เสนอจ่ายเงินปันผลสำหรับปี 2564 ในอัตราหุ้นละ 1.25 บาท จากกำไรสุทธิของบริษัทฯ ให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญ รวมเงินปันผลทั้งสิ้น 2,435 ล้านบาท อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ได้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลไปในระหว่างปี 2564 แล้วในอัตราหุ้นละ 0.50 บาท จึงคงเหลือเงินปันผลจ่ายสำหรับปี 2564 ในอัตราหุ้นละ 0.75 บาท คิดเป็นเงินปันผลจำนวน 1,461 ล้านบาท ทั้งนี้ มติดังกล่าวจะนำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 เพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป
- ข.) จำหน่ายหุ้นทุนซื้อคืนจำนวน 194,938,600 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 9.10 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยการนำเสนอขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในระหว่างวันที่ 8 มีนาคม 2565 ถึงวันที่ 9 กรกฎาคม 2566 และกำหนดราคาเสนอขายหุ้นทุนซื้อคืนจะต้องมากกว่าหรือเท่ากับร้อยละ 85 ของราคาปิดของหุ้นของบริษัทฯ เฉลี่ย 5 วันทำการซื้อขายล่าสุด

**36. การอนุมัติงบการเงิน**

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2565

บริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน)  
ทะเบียนเลขที่ 0107535000303  
1011 อาคารสุภาลัย แกรนด์ ทาวเวอร์ ถ.พระราม 3  
แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร 10120 โทร. (02) 725-8888

Supalai Public Company Limited  
Registration NO. 0107535000303  
1011 Supalai Grand Tower Building, Rama III Road,  
Chong Nonsi, Yannawa, Bangkok 10120 Thailand  
Phone : (662) 725-8888



SUPALAI

☎ 1720  
supalai.com