

# บริษัท ฟรีโม เซอร์วิส โซลูชัน จำกัด และบริษัทย่อย

## หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

### 1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท ฟรีโม เซอร์วิส โซลูชัน จำกัด (“บริษัทฯ”) เป็นบริษัทจำกัดซึ่งจัดตั้งและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย โดยมีบริษัท ออริจิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งในประเทศไทย เป็นบริษัทใหญ่ ธุรกิจหลักของบริษัทฯคือการให้บริการบริหารจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ที่อยู่ตามที่จดทะเบียนอยู่ที่เลขที่ 496 หมู่ที่ 9 ตำบลสำโรงเหนือ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ

### 2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

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

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมวันแต่จะเปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

### 2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

ก) งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท ฟรีโม เซอร์วิส โซลูชัน จำกัด (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทฯ”) และบริษัทย่อย (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทย่อย”) (รวมเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”) ดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น	
			2564	2563
			(ร้อยละ)	(ร้อยละ)
<u>บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยบริษัทฯ</u>				
บริษัท แพลซัน เรียดเตอร์ จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท ฟรีโม เรียดเตอร์ จำกัด”)	ให้บริการนายหน้าในการขาย อสังหาริมทรัพย์และบริการ เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท อุโน้ เซอร์วิส จำกัด	ให้บริการเกี่ยวเนื่องกับธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศ	จัดตั้งขึ้นใน	
			2564	2563
			(ร้อยละ)	(ร้อยละ)

บริษัทย่อยที่ถือหุ้น โดยบริษัทฯ

บริษัท วายด์ อินทีเรีย จำกัด (เดิมชื่อ "บริษัท ฟรี โม เดคคอร์ด จำกัด")	ให้บริการตกแต่งภายใน	ไทย	100	100
บริษัท ฟรี โม แมเนจเม้นท์ จำกัด	ให้บริการบริหารจัดการธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท คราวน์ เรสซิเดนซ์ จำกัด	ให้บริการบริหารจัดการธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท ยูไนเต็ด โปรเจคต์ แมเนจเม้นท์ จำกัด	ให้บริการเกี่ยวเนื่องกับธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท แซมตัน โฮเทล แอนด์ เรสซิเดนซ์ แมเนจเม้นท์ จำกัด	ให้บริการบริหารจัดการธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	-

บริษัทย่อยที่ถือหุ้น โดยบริษัท ยูไนเต็ด โปรเจคต์ แมเนจเม้นท์ จำกัด

บริษัท ยูพีเอ็ม ดีไซน์ สตูดิโอ จำกัด	ให้บริการเกี่ยวเนื่องกับธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	-
---	---	-----	-----	---

ข) บริษัทฯจะถือว่ามีการควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือบริษัทย่อยได้ หากบริษัทฯมีสิทธิได้รับหรือมีส่วนได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุน และสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้

ค) บริษัทฯนำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทฯมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่บริษัทฯสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น

ง) ในระหว่างปี 2564 ได้มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างเกี่ยวกับบริษัทย่อยดังต่อไปนี้

บริษัทย่อยที่จัดตั้งใหม่

บริษัทผู้ลงทุน	บริษัทย่อย	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วน		
			เงินลงทุน (ร้อยละ)	รายละเอียด	จำนวนเงิน (พันบาท)
บริษัท ยูไนเต็ด โปรเจคต์ แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัท ยูพีเอ็ม ดีไซน์ สตูดิโอ จำกัด	ให้บริการเกี่ยวเนื่อง กับธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์	100	หุ้นสามัญ จำนวน 0.5 ล้านหุ้น มูลค่า หุ้นละ 10 บาท	5,000

- จ) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้น โดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัทฯ
- ฉ) ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯและบริษัทย่อย รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว

2.3 บริษัทฯจัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อยตามวิธีราคาทุน

### 3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

#### 3.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงจำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2564 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้งานมาตรฐาน

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

#### 3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2565

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2565 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินบางฉบับมีการให้ข้อผ่อนปรนในทางปฏิบัติหรือข้อยกเว้นชั่วคราวกับผู้ใช้งานมาตรฐาน

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่าการปรับปรุงมาตรฐานนี้จะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

#### 4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

##### 4.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

###### รายได้ค่าบริการ

รายได้ค่าบริการรับรู้ตลอดช่วงเวลาที่ให้บริการ โดยพิจารณาถึงขั้นความสำเร็จของงาน

###### รายได้ค่านายหน้า

รายได้ค่านายหน้าจากการขายอสังหาริมทรัพย์รับรู้เมื่อได้ให้บริการเสร็จสิ้นแล้ว

###### ขายสินค้า

รายได้จากการขายสินค้านับรับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทได้โอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้แก่ลูกค้าแล้ว กล่าวคือ เมื่อมีการส่งมอบสินค้า รายได้จากการขายแสดงตามมูลค่าที่ได้รับหรือคาดว่าจะได้รับสำหรับสินค้าที่ได้ส่งมอบหลังจากหักประมาณการสินค้ารับคืนและส่วนลด โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

###### รายได้ดอกเบี้ย

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์คงค้างด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง โดยจะนำมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงินมาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ยกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินที่เกิดการด้อยค่าด้านเครดิตในภายหลัง ที่จะนำมูลค่าตามบัญชีสุทธิของสินทรัพย์ทางการเงิน (สุทธิจากค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น) มาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

###### ต้นทุนทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายคำนวณโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

###### เงินปันผลรับ

เงินปันผลรับถือเป็นรายได้เมื่อบริษัทฯมีสิทธิในการรับเงินปันผล

##### 4.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

##### 4.3 สินค้าคงเหลือ

สินค้านคงเหลือเป็นเครื่องใช้ไฟฟ้า อุปกรณ์ตกแต่งซึ่งใช้ในการให้บริการตกแต่งภายในให้กับลูกค้า และวัสดุอุปกรณ์ซึ่งใช้ในการบริการทำความสะอาดแสดงมูลค่าตามราคาทุน (ตามวิธีเข้าก่อนออกก่อน) หรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

#### 4.4 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุน

#### 4.5 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

กลุ่มบริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้น กลุ่มบริษัทจะบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคำนวณจากราคาทุน โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณ 20 ปี ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในปีที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

#### 4.6 อุปกรณ์

อุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอุปกรณ์ซึ่งได้แก่ อุปกรณ์ เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน คำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณ 5 ปี

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

#### 4.7 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

กลุ่มบริษัทบันทึกต้นทุนเริ่มแรกของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนตามราคาทุน ภายหลังจากการรับรู้รายการเริ่มแรก สินทรัพย์ไม่มีตัวตนแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) ของสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดโดยวิธีการเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์นั้น และจะประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า กลุ่มบริษัทจะทบทวนระยะเวลาการตัดจำหน่ายและวิธีการตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนดังกล่าวทุกสิ้นปีเป็นอย่างน้อย ค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดมีดังนี้

	อายุการให้ประโยชน์
โปรแกรมประยุกต์	10 ปี
คอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์	5 ปี

ไม่มีการคิดค่าตัดจำหน่ายสำหรับสินทรัพย์ไม่มีตัวตนระหว่างพัฒนาหรือระหว่างติดตั้ง

#### 4.8 สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ก็ต่อเมื่อสัญญานั้นมีการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

##### กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการบัญชีเดียวสำหรับการรับรู้รายการและการวัดมูลค่าสัญญาเช่าทุกสัญญา เว้นแต่สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าที่สินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล (วันที่สินทรัพย์อ้างอิงพร้อมใช้งาน) กลุ่มบริษัทบันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้ซึ่งแสดงสิทธิในการใช้สินทรัพย์อ้างอิงและหนี้สินตามสัญญาเช่าตามการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า

##### สินทรัพย์สิทธิการใช้

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม ผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการรับรู้เริ่มแรก ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้น จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล และหักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับ

สินทรัพย์สิทธิการใช้ คือ อาคารสำนักงาน คำนวณค่าเสื่อมราคาจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่าหรืออายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์สิทธิการใช้แล้วแต่ระยะเวลาใดจะสั้นกว่าเป็นระยะเวลา 5 ปี

หากความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์อ้างอิงได้โอนให้กับกลุ่มบริษัทเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าหรือราคาทุนของสินทรัพย์ดังกล่าวได้รวมถึงการใช้สิทธิเลือกซื้อ ค่าเสื่อมราคาจะคำนวณจากอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์

##### หนี้สินตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าประกอบด้วยค่าเช่าคงที่หักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่า ค่าเช่าผันแปรที่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา จำนวนเงินที่คาดว่าจะจ่ายภายใต้การรับประกันมูลค่าคงที่หรือรวมถึงราคาใช้สิทธิของสิทธิเลือกซื้อซึ่งมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่กลุ่มบริษัทจะใช้สิทธินั้น และการจ่ายค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดของสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่ากลุ่มบริษัทจะใช้สิทธิในการยกเลิกสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทบันทึกค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตราเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เหตุการณ์หรือเงื่อนไขซึ่งเกี่ยวข้องกับการจ่ายชำระนั้นได้เกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทคิดมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่าหรืออัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะเพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่าและลดลงจากการจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า นอกจากนี้ มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า การเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงในการประเมินสิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์อ้างอิง

#### **สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ**

สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

#### **กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า**

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน กลุ่มบริษัทบันทึกจำนวนเงินที่ได้รับตามสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานรวมในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อ้างอิงและรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้จากสัญญาเช่า

#### **4.9 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน**

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ หรือถูกบริษัทฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็น โดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทฯ

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วม และบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียง โดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัทฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ

#### **4.10 การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน**

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะทำการประเมินการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน อุปกรณ์ สินทรัพย์สิทธิการใช้และสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนของกลุ่มบริษัท หากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า กลุ่มบริษัทรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า

กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

หากในการประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ มีข้อบ่งชี้ที่แสดงให้เห็นว่าผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงวดก่อนได้หมดไปหรือลดลง กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์นั้น และจะกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าที่รับรู้ในปีก่อนก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้กำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนภายหลังจากการรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าครั้งล่าสุด โดยมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าต้องไม่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีที่ควรจะเป็นหากกิจการไม่เคยรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ในปีก่อนๆ กลุ่มบริษัทจะบันทึกกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์โดยรับรู้ไปยังส่วนของกำไรหรือขาดทุนทันที

#### 4.11 ผลประโยชน์ของพนักงาน

##### *ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน*

กลุ่มบริษัทรับรู้ เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

##### *ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน*

###### *โครงการสมทบเงิน*

กลุ่มบริษัทและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัท เงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

###### *โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน*

กลุ่มบริษัทมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงานซึ่งกลุ่มบริษัทถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน

กลุ่มบริษัทคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน โดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

#### 4.12 ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากลุ่มบริษัทจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และกลุ่มบริษัทสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ



#### 4.13 การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ที่ชำระด้วยตราสารทุน

กลุ่มบริษัทรับรู้โครงการจ่าย โดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์เมื่อได้รับบริการจากพนักงานตามมูลค่ายุติธรรมของสิทธิซื้อหุ้นของบริษัทใหญ่ ณ วันที่ให้สิทธิ โดยบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายตามเงื่อนไขของระยะเวลาการให้บริการของพนักงานที่กำหนดไว้ในโครงการพร้อมกับรับรู้ “สำรองส่วนทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์” ในส่วนของผู้ถือหุ้น

#### 4.14 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

##### ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

##### ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

กลุ่มบริษัทจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงานและจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัทจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

กลุ่มบริษัทจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

#### 4.15 เครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และบวกด้วยต้นทุนการทำรายการเฉพาะในกรณีที่เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตาม สำหรับลูกหนี้การค้าที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวด้วยราคาของรายการ ตามที่กล่าวไว้ในนโยบายการบัญชีเรื่องการรับรู้รายได้

## **การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน**

กลุ่มบริษัทจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยพิจารณาจากแผนธุรกิจของกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน

### **สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย**

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เมื่อกลุ่มบริษัทถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้นเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และเงื่อนไขตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินก่อให้เกิดกระแสเงินสดที่เป็นการรับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่ระบุไว้เท่านั้น

สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าววัดมูลค่าในภายหลังโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและต้องมีการประเมินการด้อยค่า ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการ การเปลี่ยนแปลง หรือการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

### **การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน**

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกสำหรับหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนการทำรายการ และจัดประเภทหนี้สินทางการเงินเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการหนี้สินทางการเงินและการตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน โดยการคำนวณมูลค่าราคาทุนตัดจำหน่ายคำนึงถึงค่าธรรมเนียมหรือต้นทุนที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นด้วย ทั้งนี้ ค่าตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

### **การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน**

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้วมีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ให้เป็นหนี้สินใหม่จากผู้ให้กู้รายเดียวกันซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมาก หรือมีการแก้ไขข้อกำหนดของหนี้สินที่มีอยู่อย่างเป็นสาระสำคัญ จะถือว่าเป็นการตัดรายการหนี้สินเดิมและรับรู้หนี้สินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

## การต่อคำของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของตราสารหนี้ทั้งหมดที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณจากผลต่างของกระแสเงินสดที่จะครบกำหนดชำระตามสัญญากับกระแสเงินสดทั้งหมดที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับชำระ และคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงโดยประมาณของสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่ได้มา ในกรณีที่ความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ไม่ได้เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นโดยพิจารณาจากการผิดสัญญาที่อาจเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้า ในขณะที่หากความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าผลขาดทุนด้วยจำนวนเงินที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุที่เหลืออยู่ของเครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการอย่างง่ายในการคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้การค้า ดังนั้น ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจึงไม่มีการติดตามการเปลี่ยนแปลงของความเสี่ยงทางด้านเครดิต แต่จะรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้การค้า

การคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นข้างต้นอ้างอิงจากข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต ปรับปรุงด้วยข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตเกี่ยวกับลูกหนี้หนี้และสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจ

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายออกจากบัญชี เมื่อกิจการคาดว่าจะไม่ได้รับคืนกระแสเงินสดตามสัญญาอีกต่อไป

## การหักกลบของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะนำมาหักกลบกัน และแสดงด้วยยอดสุทธิในงบแสดงฐานะการเงิน ก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิบังคับใช้ได้ตามกฎหมายอยู่แล้วในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้ และกิจการมีความตั้งใจที่จะชำระด้วยยอดสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

### 4.16 การวัดมูลค่ายุติธรรม

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

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้นทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

#### 5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

##### ผลประโยชน์หลังออกจากรายงานของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากรายงานของพนักงาน ประมาณขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่าง ๆ ในการประมาณการนั้น เช่น อัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตราภาวะ และอัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน เป็นต้น

#### 6. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทฯ บริษัทย่อย และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2564	2563	2564	2563	
<b>รายการธุรกิจกับบริษัทใหญ่</b>					
รายได้ค่าบริการและบริหารโครงการ	14	8	-	-	ตามอัตราที่ระบุในสัญญา
รายได้ค่านายหน้าขายอสังหาริมทรัพย์	2	13	-	-	ร้อยละ 2 - 3 ของราคาขาย
รายได้จากการขาย	8	1	-	-	ราคาตลาด
ค่าเช่าที่ดินและอาคาร	3	-	1	-	ตามอัตราที่ระบุในสัญญา
ค่าบริการงาน	1	1	1	1	ตามอัตราที่ระบุในสัญญา
เงินปันผลจ่าย	19	62	19	62	ตามที่ประกาศจ่าย

					(หน่วย: ล้านบาท)
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2564	2563	2564	2563	
<b>รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย</b>					
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)					
รายได้ค่าบริการ	-	-	20	15	ตามอัตราที่ระบุในสัญญา
เงินปันผลรับ	-	-	40	64	ตามที่ประกาศจ่าย
<b>รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>					
รายได้ค่าบริการและบริหารโครงการ	138	59	-	-	ตามอัตราที่ระบุในสัญญา
รายได้ค่านายหน้าขายอสังหาริมทรัพย์	13	22	-	-	ร้อยละ 2 - 3 ของราคาขาย
รายได้จากการขาย	66	16	-	-	ราคาตลาด

ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯ และกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 มีรายละเอียดดังนี้

					(หน่วย: พันบาท)
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2564	2563	2564	2563	
<b>ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 8)</b>					
<b>ลูกหนี้การค้า</b>					
บริษัทใหญ่	5,555	2,612	-	-	
บริษัทย่อย	-	-	1,789	9,724	
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	46,026	19,989	-	-	
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	51,581	22,601	1,789	9,724	
<b>ลูกหนี้อื่น</b>					
บริษัทใหญ่	-	909	-	-	
บริษัทย่อย	-	-	530	73	
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	7,353	13,423	-	-	
รวมลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	7,353	14,332	530	73	
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	58,934	36,933	2,319	9,797	
<b>เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>					
บริษัทย่อย	-	-	6,000	12,500	
รวมเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	6,000	12,500	
<b>เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 14)</b>					
<b>เจ้าหนี้การค้า</b>					
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	253	-	-	
รวมเจ้าหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	253	-	-	

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
<b>เจ้าหนี้อื่น</b>				
บริษัทใหญ่	551	590	130	160
บริษัทย่อย	-	-	91	-
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3,282	3,145	-	-
รวมเจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3,833	3,735	221	160
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3,833	3,988	221	160
<b>หนี้สินตามสัญญาเช่า (หมายเหตุ 15)</b>				
บริษัทใหญ่	7,571	9,815	3,552	4,605
รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า	7,571	9,815	3,552	4,605

**เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกัน คิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 0.90 ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

ยอดคงค้างของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 และการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	เพิ่มขึ้น ระหว่างปี	ลดลง ระหว่างปี	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
<b>เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
บริษัทย่อย	12,500	8,000	(14,500)	6,000
รวม	12,500	8,000	(14,500)	6,000

**ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร**

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ผลประโยชน์ระยะสั้น	14,589	9,968	14,589	9,311
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	157	368	157	368
ผลประโยชน์ที่จ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ (หมายเหตุ 18)	28	148	28	148
รวม	14,774	10,484	14,774	9,827

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
เงินสด	41	46	2	3
เงินฝากธนาคาร	91,944	50,575	24,104	16,169
รวม	91,985	50,621	24,106	16,172

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 เงินฝากออมทรัพย์มีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.05 - 0.25 ต่อปี (เฉพาะของบริษัทฯ: ร้อยละ 0.05 ต่อปี)

8. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
<u>ลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
อายุนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	36,615	14,348	1,789	9,724
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	11,388	7,955	-	-
3 - 6 เดือน	3,457	298	-	-
6 - 12 เดือน	121	-	-	-
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	51,581	22,601	1,789	9,724
<u>ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน</u>				
อายุนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	28,756	10,561	-	24
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	20,607	2,862	-	15
3 - 6 เดือน	5,596	631	-	-
6 - 12 เดือน	1,856	2,134	-	-
มากกว่า 12 เดือน	2,165	257	-	-
รวม	58,980	16,445	-	39
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(3,635)	(1,771)	-	-
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	55,345	14,674	-	39
รวมลูกหนี้การค้าสุทธิ	106,926	37,275	1,789	9,763

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
<b>ลูกหนี้อื่น</b>				
เงินทรองจ่ายแก่กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	2,667	360	50	5
ดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	14	42
รายได้ค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	7,347	14,332	462	-
รายได้ค้างรับจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	1,577	188	-	81
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าแก่กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	4,095	2,438	737	335
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	-	54	31
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	222	114	44	-
<b>รวมลูกหนี้อื่น</b>	<b>15,914</b>	<b>17,432</b>	<b>1,361</b>	<b>494</b>
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(114)	(95)	-	-
<b>รวมลูกหนี้อื่นสุทธิ</b>	<b>15,800</b>	<b>17,337</b>	<b>1,361</b>	<b>494</b>
<b>รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น</b>	<b>122,726</b>	<b>54,612</b>	<b>3,150</b>	<b>10,257</b>

ระยะเวลาการให้สินเชื่อแก่ลูกค้าโดยปกติมีระยะเวลา 30 วันถึง 90 วัน

#### 9. สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
<b>ลูกหนี้กรมสรรพากร</b>	<b>6,714</b>	<b>5,356</b>	<b>3,175</b>	<b>2,507</b>
<b>อื่น ๆ</b>	<b>10,959</b>	<b>1,768</b>	<b>48</b>	<b>19</b>
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น</b>	<b>17,673</b>	<b>7,124</b>	<b>3,223</b>	<b>2,526</b>



## 10. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

### 10.1 เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงในงบการเงินเฉพาะกิจการมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

บริษัท	ทุนเรียกชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		เงินปันผลที่บริษัทฯ รับระหว่างปี	
	2564	2563	2564	2563	2564	2563	2564	2563
			(ร้อยละ)	(ร้อยละ)				
บริษัท แพสชั่น เรียวเตอร์ จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท พีริโม เรียวเตอร์ จำกัด”)	2,000	2,000	100	100	2,000	2,000	4,000	36,599
บริษัท อูโน เซอร์วิส จำกัด	2,000	1,000	100	100	2,000	1,000	19,000	10,200
บริษัท วายด์ อินทีเรีย จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท พีริโม เดคคอร์ จำกัด”)	2,000	1,000	100	100	4,838	3,838	5,000	5,000
บริษัท พีริโม แมเนจเม้นท์ จำกัด	6,250	5,000	100	100	6,250	5,000	7,000	10,820
บริษัท คราวน์ เรสซิเดนซ์ จำกัด	3,250	1,000	100	100	3,250	1,000	3,000	1,500
บริษัท ยูไนเต็ด โปรเจกต์ แมเนจเม้นท์ จำกัด	5,000	1,000	100	100	5,000	1,000	1,899	-
บริษัท แสมตัน โฮเทล แอนด์ เรสซิเดนซ์ แมเนจเม้นท์ จำกัด	1,000	-	100	-	1,000	-	-	-
รวม					24,338	13,838	39,899	64,119

### 10.2 การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินลงทุนในบริษัทย่อยในระหว่างปี 2563 มีดังนี้

#### บริษัท ยูไนเต็ด โปรเจกต์ แมเนจเม้นท์ จำกัด

เมื่อวันที่ 26 พฤษภาคม 2563 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ มีมติให้จัดตั้ง บริษัท ยูไนเต็ด โปรเจกต์ แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นบริษัทย่อยแห่งใหม่ในประเทศไทย เพื่อประกอบธุรกิจให้บริการเกี่ยวเนื่องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีทุนจดทะเบียนจำนวน 1 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 0.1 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท) โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯในบริษัทดังกล่าวร้อยละ 100 บริษัทฯชำระเงินค่าหุ้นดังกล่าวตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯจำนวน 1 ล้านบาท แล้วในเดือนพฤษภาคม 2563

### 10.3 การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินลงทุนในบริษัทย่อยในระหว่างปี 2564 มีดังนี้

#### บริษัท พีริโม อินชัวร์นส์ โบรกเกอร์ จำกัด

เมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ มีมติให้จัดตั้ง บริษัท พีริโม อินชัวร์นส์ โบรกเกอร์ จำกัด เป็นบริษัทย่อยแห่งใหม่ในประเทศไทย เพื่อประกอบธุรกิจให้บริการนายหน้าประกันวินาศภัย ซึ่งมีทุนจดทะเบียนจำนวน 3 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 0.3 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท) โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯในบริษัทดังกล่าวร้อยละ 100 บริษัทฯชำระเงินค่าหุ้นดังกล่าวตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯจำนวน 3 ล้านบาท แล้วในเดือนพฤษภาคม 2564

ต่อมาในเดือนสิงหาคม 2564 บริษัทฯจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าวทั้งหมดให้แก่บริษัทใหญ่เป็นจำนวนเงิน 3 ล้านบาท

บริษัท แสมตัน โฮเทล แอนด์ เรสซิเดนซ์ แมเนจเม้นท์ จำกัด

เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ มีมติให้จัดตั้ง บริษัท แสมตัน โฮเทล แอนด์ เรสซิเดนซ์ แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นบริษัทย่อยแห่งใหม่ในประเทศไทย เพื่อประกอบธุรกิจให้บริการบริหารจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีทุนจดทะเบียนจำนวน 1 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 0.1 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท) โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯในบริษัทดังกล่าวร้อยละ 100 บริษัทฯชำระเงินค่าหุ้นดังกล่าวตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯจำนวน 1 ล้านบาท แล้วในเดือนตุลาคม 2564

บริษัท ฟิคอยน์ พลาซ่า จำกัด

เมื่อวันที่ 16 สิงหาคม 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ มีมติให้จัดตั้ง บริษัท ฟิคอยน์ พลาซ่า จำกัด เป็นบริษัทย่อยแห่งใหม่ในประเทศไทย เพื่อประกอบธุรกิจให้บริการเกี่ยวเนื่องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีทุนจดทะเบียนจำนวน 1 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 0.1 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท) โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯในบริษัทดังกล่าวร้อยละ 100 บริษัทฯชำระเงินค่าหุ้นดังกล่าวตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯจำนวน 1 ล้านบาท แล้วในเดือนตุลาคม 2564

ต่อมาในเดือนธันวาคม 2564 บริษัทฯจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าวทั้งหมดให้แก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน เป็นจำนวนเงิน 1 ล้านบาท

บริษัท อุโน เซอร์วิส จำกัด

เมื่อวันที่ 15 พฤศจิกายน 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติให้บริษัทย่อยดังกล่าวเพิ่มทุนจดทะเบียนจากเดิม 1 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 0.1 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท) เป็น 5 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 0.5 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท) โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน 0.4 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท โดยบริษัทย่อยดังกล่าวเรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนในคราวแรกหุ้นละ 2.50 บาท บริษัทฯได้จ่ายชำระค่าหุ้นตามสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อยเป็นจำนวน 1.0 ล้านบาทแล้ว ในเดือนธันวาคม 2564 บริษัทย่อยดังกล่าวจดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2564

บริษัท วายด์ อินทีเรีย จำกัด (เดิมชื่อ "บริษัท ฟรีโม เดคคอร์ จำกัด")

เมื่อวันที่ 15 พฤศจิกายน 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติให้บริษัทย่อยดังกล่าวเพิ่มทุนจดทะเบียนจากเดิม 1 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 0.1 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท) เป็น 5 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 0.5 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท) โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน 0.4 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท โดยบริษัทย่อยดังกล่าวเรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนในคราวแรกหุ้นละ 2.50 บาท บริษัทฯได้จ่ายชำระค่าหุ้นตามสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อยเป็นจำนวน 1.0 ล้านบาทแล้ว ในเดือนธันวาคม 2564 บริษัทย่อยดังกล่าวจดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2564

บริษัท พีริโม แมเนจเม้นท์ จำกัด

เมื่อวันที่ 15 พฤศจิกายน 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติให้บริษัทย่อยดังกล่าวเพิ่มทุนจดทะเบียนจากเดิม 5 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 0.5 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท) เป็น 10 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 1.0 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท) โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน 0.5 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท โดยบริษัทย่อยดังกล่าวเรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนในคราวแรกหุ้นละ 2.50 บาท บริษัทฯได้จ่ายชำระค่าหุ้นตามสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อยเป็นจำนวน 1.3 ล้านบาทแล้วในเดือนธันวาคม 2564 บริษัทย่อยดังกล่าวจดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2564

บริษัท คราวน์ เรสซิเดนซ์ จำกัด

เมื่อวันที่ 15 พฤศจิกายน 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติให้บริษัทย่อยดังกล่าวเพิ่มทุนจดทะเบียนจากเดิม 1 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 0.1 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท) เป็น 10 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 1.0 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท) โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน 0.9 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท โดยบริษัทย่อยดังกล่าวเรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนในคราวแรกหุ้นละ 2.50 บาท บริษัทฯได้จ่ายชำระค่าหุ้นตามสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อยเป็นจำนวน 2.3 ล้านบาทแล้วในเดือนธันวาคม 2564 บริษัทย่อยดังกล่าวจดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2564

บริษัท ยูไนเต็ด โปรเจกต์ แมเนจเม้นท์ จำกัด

เมื่อวันที่ 15 พฤศจิกายน 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติให้บริษัทย่อยดังกล่าวเพิ่มทุนจดทะเบียนจากเดิม 1 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 0.1 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท) เป็น 5 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 0.5 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท) โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน 0.4 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท บริษัทฯได้จ่ายชำระค่าหุ้นตามสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อยเป็นจำนวน 4.0 ล้านบาทแล้วในเดือนธันวาคม 2564 บริษัทย่อยดังกล่าวจดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2564

## 11. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทฯเป็นห้องชุดให้เช่า มูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 แสดงได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)
	งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ
<b>31 ธันวาคม 2564:</b>	
ราคาทุน	13,233
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	(3,720)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	9,513
<b>31 ธันวาคม 2563:</b>	
ราคาทุน	13,233
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	(3,059)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	10,174

การกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับปี 2564 และ 2563 แสดงได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	10,174	10,837
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(661)	(663)
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	9,513	10,174

ข้อมูลเพิ่มเติมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 แสดงได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563
มูลค่ายุติธรรม	14,525	14,428

มูลค่ายุติธรรมของห้องชุดให้เช่าประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์ราคาตลาด มูลค่ายุติธรรมดังกล่าวเป็นข้อมูลมูลค่ายุติธรรมในระดับ 3

## 12. อุปกรณ์

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงิน เฉพาะกิจการ
<b>ราคาทุน</b>		
1 มกราคม 2563	5,287	2,178
ซื้อเพิ่ม	610	278
จำหน่าย	-	(667)
31 ธันวาคม 2563	5,897	1,789
ซื้อเพิ่ม	2,962	268
31 ธันวาคม 2564	8,859	2,057
<b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>		
1 มกราคม 2563	1,720	788
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	1,030	375
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	(298)
31 ธันวาคม 2563	2,750	865
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	1,200	334
31 ธันวาคม 2564	3,950	1,199
<b>มูลค่าสุทธิตามบัญชี</b>		
31 ธันวาคม 2563	3,147	924
31 ธันวาคม 2564	4,909	858
<b>ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี</b>		
2563	1,030	375
2564	1,200	334

### 13. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	โปรแกรมประยุกต์		ระหว่างพัฒนา		โปรแกรมประยุกต์ระหว่างพัฒนา		รวม
	โปรแกรมประยุกต์	ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์	ระหว่างพัฒนา	รวม	ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์	ระหว่างพัฒนา	
<b>ราคาทุน</b>							
1 มกราคม 2563	2,280	739	-	3,019	168	-	168
ซื้อเพิ่ม	-	36	300	336	-	300	300
31 ธันวาคม 2563	2,280	775	300	3,355	168	300	468
ซื้อเพิ่ม	-	49	100	149	-	100	100
โอนเข้า (ออก)	-	400	(400)	-	400	(400)	-
31 ธันวาคม 2564	2,280	1,224	-	3,504	568	-	568
<b>ค่าตัดจำหน่ายสะสม</b>							
1 มกราคม 2563	269	343	-	612	75	-	75
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	246	116	-	362	34	-	34
31 ธันวาคม 2563	515	459	-	974	109	-	109
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	246	205	-	451	119	-	119
31 ธันวาคม 2564	761	664	-	1,425	228	-	228
<b>มูลค่าสุทธิตามบัญชี</b>							
31 ธันวาคม 2563	1,765	316	300	2,381	59	300	359
31 ธันวาคม 2564	1,519	560	-	2,079	340	-	340

### 14. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	253	-	-
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	10,232	6,848	-	-
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	554	330	221	160
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	3,279	440	566	108
รายได้รับล่วงหน้าจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3,279	3,405	-	-
รายได้รับล่วงหน้าจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	15,340	8,022	-	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	8,263	6,679	839	1,125
<b>รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น</b>	<b>40,947</b>	<b>25,977</b>	<b>1,626</b>	<b>1,393</b>

## 15. สัญญาเช่า

### 15.1 กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

กลุ่มบริษัททำสัญญาเช่าสินทรัพย์เพื่อใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท โดยมีอายุสัญญา 5 ปี

#### ก) สินทรัพย์สิทธิการใช้

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสินทรัพย์สิทธิการใช้ซึ่งคืออาคารสำนักงาน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
1 มกราคม 2563	7,163	1,783
เพิ่มขึ้น	4,275	3,420
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(1,855)	(687)
31 ธันวาคม 2563	9,583	4,516
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(2,390)	(1,128)
31 ธันวาคม 2564	7,193	3,388

#### ข) หนี้สินตามสัญญาเช่า

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า	8,272	11,029	3,881	5,174
หัก: ดอกเบี้ยรอการตัดจำหน่าย	(701)	(1,214)	(329)	(569)
รวม	7,571	9,815	3,552	4,605
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(2,378)	(2,244)	(1,116)	(1,053)
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	5,193	7,571	2,436	3,552

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ยอดคงเหลือต้นปี	9,815	7,163	4,605	1,783
เพิ่มขึ้น	-	4,275	-	3,420
ดอกเบี้ยที่รับรู้	514	527	241	187
จ่ายค่าเช่า	(2,758)	(2,150)	(1,294)	(785)
ยอดคงเหลือปลายปี	7,571	9,815	3,552	4,605

การวิเคราะห์การครบกำหนดของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าเปิดเผยข้อมูลอยู่ในหมายเหตุ 27.1 ภายใต้อัฒิข้อความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ค) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่รับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้	2,390	1,855	1,128	687
ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า	514	527	241	187
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์ อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ	104	118	73	87

ง) อื่น ๆ

กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 2.9 ล้านบาท (2563: 2.3 ล้านบาท) (เฉพาะของบริษัทฯ: 1.4 ล้านบาท 2563: 0.9 ล้านบาท) ซึ่งรวมถึงกระแสเงินสดจ่ายของสัญญาเช่าระยะสั้น และสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

15.2 กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า

กลุ่มบริษัทเช่าทำสัญญาเช่าดำเนินงานสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งประกอบด้วยห้องชุด ให้เช่า (หมายเหตุ 11) โดยมีอายุสัญญาระหว่าง 1 - 3 ปี

กลุ่มบริษัทมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากการให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่ ยกเลิกไม่ได้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 เป็นจำนวนที่ไม่มีสาระสำคัญ



## 16. หนี้สินหมุนเวียนอื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
เจ้าหนี้กรมสรรพากร	12,870	5,438	576	855
อื่น ๆ	890	634	75	66
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียนอื่น</b>	<b>13,760</b>	<b>6,072</b>	<b>651</b>	<b>921</b>

## 17. สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน

จำนวนเงินสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานซึ่งเป็นเงินชดเชยพนักงานเมื่อออกจากงานแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
<b>สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานต้นปี</b>	<b>1,990</b>	<b>1,637</b>	<b>845</b>	<b>673</b>
ส่วนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน:				
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	655	1,213	203	457
ต้นทุนดอกเบี้ย	11	24	4	12
ส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
(กำไร) ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์				
ประกันภัย				
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติ				
ด้านประชากรศาสตร์	-	(666)	-	(666)
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติทางการเงิน	(50)	42	(13)	17
ส่วนที่เกิดจากการปรับปรุงจากประสบการณ์	(820)	(260)	(553)	352
ผลประโยชน์ที่จ่ายในระหว่างปี	(96)	-	-	-
<b>สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานปลายปี</b>	<b>1,690</b>	<b>1,990</b>	<b>486</b>	<b>845</b>

กลุ่มบริษัทคาดว่า จะจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานภายใน 1 ปีข้างหน้าเป็นจำนวนประมาณ 0.2 ล้านบาท (2563: 0.3 ล้านบาท) (เฉพาะของบริษัทฯ: ไม่มี 2563: ไม่มี)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ระยะเวลาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานของกลุ่มบริษัทประมาณ 4 - 9 ปี (2563: 3 - 15 ปี) (เฉพาะของบริษัทฯ: 6 ปี 2563: 3 ปี)

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ร้อยละต่อปี)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
อัตราคิดลด	0.52 - 3.19	0.36 - 2.31	0.52 - 3.19	0.36 - 2.31
อัตราการขึ้นเงินเดือน	5	5	5	5
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	10.00 - 40.00	10.00 - 40.00	10.00 - 40.00	10.00 - 40.00

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่สำคัญต่อมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้นร้อยละ 1	ลดลงร้อยละ 1	เพิ่มขึ้นร้อยละ 1	ลดลงร้อยละ 1
อัตราคิดลด	(77)	80	(23)	23
อัตราการขึ้นเงินเดือน	80	(76)	23	(22)
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	(15)	25	(5)	9

(หน่วย: พันบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้นร้อยละ 1	ลดลงร้อยละ 1	เพิ่มขึ้นร้อยละ 1	ลดลงร้อยละ 1
อัตราคิดลด	(68)	46	(27)	17
อัตราการขึ้นเงินเดือน	68	(66)	27	(26)
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	(11)	16	(4)	6

18. ใบสำคัญแสดงสิทธิ

ใบสำคัญแสดงสิทธิเป็นใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทใหญ่ประเภทระบุชื่อผู้ถือและไม่สามารถโอนเปลี่ยนมือได้ โดยไม่มีราคาเสนอขาย มีอัตราการใช้สิทธิและราคาใช้สิทธิตามที่กำหนด ในกรณีที่ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิพ้นสภาพจากการเป็นกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานไม่ว่าด้วยเหตุใด คณะกรรมการบริหารของบริษัทใหญ่มีอำนาจจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิส่วนที่เหลือให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของกลุ่มบริษัท โดยเป็นไปตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่ ซึ่งอนุมัติให้ออก “ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ออริจิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ที่ออกให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย” กรรมการผู้บริหารและพนักงานของกลุ่มบริษัทสามารถใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญตามจำนวนที่บริษัทใหญ่กำหนดใช้สิทธิได้ปีละ 2 ครั้งในวันทำการสุดท้ายของเดือนมีนาคมและเดือนกันยายนของแต่ละปี โดยวันใช้สิทธิครั้งแรกและครั้งสุดท้ายเป็นไปตามที่กำหนด

ใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทใหญ่มีรายละเอียดสรุปได้ดังนี้

ประเภทใบสำคัญแสดงสิทธิ	จำนวนหน่วย (ไม่เกิน)	ราคาใช้สิทธิ ต่อ 1 หุ้นสามัญ	อัตราการใช้สิทธิต่อ		วันใช้สิทธิได้ ครั้งแรก	วันใช้สิทธิได้ ครั้งสุดท้าย
			1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ			
ORI-WC	8.0 ล้านหน่วย	12.7320	1:1.5		28 กันยายน 2561	31 มีนาคม 2564
ORI-WD	8.0 ล้านหน่วย	10.0000	1:1		30 กันยายน 2562	31 มีนาคม 2565

รายการกระทบยอดจำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิสำหรับปี 2564 มีดังนี้

ประเภทใบสำคัญแสดงสิทธิ	จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิ			
	คงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	ยกเลิก ในระหว่างปี	หมดอายุการใช้สิทธิ ในระหว่างปี	คงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
ORI-WC	266,000	-	(266,000)	-
ORI-WD	448,000	(248,000)	-	200,000

ในระหว่างปี 2564 และ 2563 กลุ่มบริษัทบันทึกค่าใช้จ่ายสำหรับโครงการใบสำคัญแสดงสิทธิที่บริษัทใหญ่ออกให้แก่กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของกลุ่มบริษัทพร้อมกับรับรู้ “สำรองส่วนทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์” ในส่วนของผู้ออกหุ้นด้วยจำนวนเดียวกัน ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

ประเภทใบสำคัญแสดงสิทธิ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ORI-WB	-	67	-	59
ORI-WC	40	443	24	272
ORI-WD	86	314	42	146
รวม	126	824	66	477

บริษัทใหญ่คำนวณมูลค่ายุติธรรม โดยใช้แบบจำลองการกำหนดราคาสิทธิของ Black-Scholes model ซึ่งมูลค่ายุติธรรมที่คำนวณดังกล่าวไม่แตกต่างอย่างเป็นสาระสำคัญกับมูลค่ายุติธรรมที่คำนวณโดยใช้แบบจำลองของ Lattice ซึ่งเป็นแบบจำลองที่เหมาะสมกับข้อกำหนดการใช้สิทธิ

มูลค่ายุติธรรมและข้อมูลที่สำคัญที่ใช้ในการคำนวณ<sup>(\*)</sup> มีรายละเอียดดังนี้

ประเภทใบสำคัญแสดงสิทธิ	วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ	มูลค่ายุติธรรมโดยประมาณ (บาท)	ราคาหุ้นต่อ 1 หุ้น (บาท)	ความผันผวนที่คาด (ร้อยละ)	ความคาดหวัง		
					อัตราดอกเบี้ยเงินปันผล (ร้อยละ)	อายุสัญญา (ปี)	อัตราดอกเบี้ยผลตอบแทนความเสี่ยง (ร้อยละ)
ORI-WC	31 พฤษภาคม 2561	4.01 - 7.12	20.00	58.16 - 67.14	2.99	3.0	1.50 - 1.87
ORI-WD	4 มิถุนายน 2562	0.50 - 1.53	7.10	58.16 - 67.14	5.45	3.0	1.78 - 1.86

\* ข้อมูลที่ใช้ในการคำนวณ เป็นข้อมูล ณ วันที่มีการออกใบสำคัญแสดงสิทธิให้แก่กรรมการ ผู้บริหารและพนักงาน

## 19. สำรองตามกฎหมาย

ตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของประเทศไทย กลุ่มบริษัทต้องจัดสรรทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของจำนวนผลกำไรซึ่งกลุ่มบริษัททำมาหาได้ทุกคราวที่จ่ายเงินปันผล จนกว่าทุนสำรองนั้นจะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียนของกลุ่มบริษัท สำรองตามกฎหมายดังกล่าวไม่สามารถนำไปจ่ายเงินปันผล ในระหว่างปี 2564 บริษัทฯ ได้จัดสรรสำรองตามกฎหมายเพิ่มเติมเป็นจำนวน 1.0 ล้านบาท (2563: 3.3 ล้านบาท) (บริษัทย่อยจำนวน 0.1 ล้านบาท 2563: 0.3 ล้านบาท)

## 20. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
เงินเดือนและค่าแรงและผลประโยชน์อื่นของพนักงาน	181,365	133,869	30,526	26,297
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	4,702	3,910	2,243	1,759
ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย	2,671	3,113	5	3

## 21. ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
<b>ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:</b>				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	32,023	14,734	-	-
<b>ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:</b>				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	3,428	1,291	3,486	1,102
<b>ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในกำไรขาดทุน</b>	<b>35,451</b>	<b>16,025</b>	<b>3,486</b>	<b>1,102</b>

จำนวนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับส่วนประกอบแต่ละส่วนของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี  
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับ กำไรจากการประมาณการตามหลัก คณิตศาสตร์ประกันภัย	174	177	113	59

รายการกระทบยอดระหว่างกำไรทางบัญชีกับค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้มีดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	146,699	56,073	23,472	46,903
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล	0 - 20%	20%	20%	20%
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลคูณอัตราภาษี	28,950	11,215	4,694	9,381
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่ไม่ได้บันทึก ในระหว่างปีเนื่องจากอาจไม่มีกำไรทางภาษี ในอนาคตเพียงพอ	3,443	3,237	3,443	3,237
ตัดจำหน่ายสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ที่เคยบันทึกไว้	3,570	1,214	3,543	1,214
ผลกระทบทางภาษีจากการตัดรายการระหว่างกัน	-	(238)	-	-
ผลกระทบทางภาษีสำหรับ:				
รายได้ที่ได้รับการยกเว้น	(708)	-	(8,040)	(12,824)
ค่าใช้จ่ายต้องห้าม	605	598	16	95
ค่าใช้จ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่มขึ้น	(409)	(1)	(170)	(1)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในกำไรขาดทุน	35,451	16,025	3,486	1,102

ส่วนประกอบของสินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชีประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบแสดงฐานะการเงิน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
<b>สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี</b>				
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	338	398	97	169
ขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	-	3,524	-	3,524
อื่น ๆ	29	47	15	18
<b>รวม</b>	<b>367</b>	<b>3,969</b>	<b>112</b>	<b>3,711</b>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทมีรายการขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้จำนวน 67 ล้านบาท (2563: 36 ล้านบาท) (เฉพาะของบริษัทฯ: 67 ล้านบาท 2563: 36 ล้านบาท) ที่กลุ่มบริษัทไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี เนื่องจากกลุ่มบริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่ากลุ่มบริษัทอาจไม่มีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะนำผลขาดทุนทางภาษีมาใช้ประโยชน์ได้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีรายการผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้จำนวน 67 ล้านบาท ซึ่งจะทยอยสิ้นสุดระยะเวลาการให้ประโยชน์ภายในปี 2569 (2563: 54 ล้านบาท จะทยอยสิ้นสุดระยะเวลาการให้ประโยชน์ภายในปี 2568) (เฉพาะของบริษัทฯ: 67 ล้านบาท จะทยอยสิ้นสุดระยะเวลาการให้ประโยชน์ภายในปี 2569 (2563: 54 ล้านบาท จะทยอยสิ้นสุดระยะเวลาการให้ประโยชน์ภายในปี 2568))

## 22. กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยหารกำไรสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปี

## 23. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกลุ่มบริษัทที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบถามอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ การให้บริการบริหารจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กลุ่มบริษัทประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน ดังนั้นรายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงิน จึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

## ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้ารายใหญ่

ในปี 2564 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากลูกค้ารายใหญ่จำนวนสองราย เป็นจำนวนเงินประมาณ 95 ล้านบาท (2563: 54 ล้านบาท)

### 24. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

กลุ่มบริษัทและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 โดยกลุ่มบริษัทและพนักงานจะจ่ายสมทบเข้ากองทุนเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 2 - 7 ของเงินเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้บริหารโดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด และจะจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อพนักงานนั้นออกจากงานตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของกลุ่มบริษัท ในระหว่างปี 2564 กลุ่มบริษัทรับฐูเงินสมทบดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายจำนวน 1.4 ล้านบาท (2563: 1.0 ล้านบาท) (เฉพาะของบริษัทฯ: 0.6 ล้านบาท 2563: 0.4 ล้านบาท)

### 25. เงินปันผล

เงินปันผล	อนุมัติโดย	เงินปันผลจ่าย (ล้านบาท)	เงินปันผลจ่าย ต่อหุ้น (บาท)
เงินปันผลระหว่างกาลสำหรับ ปี 2563	ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2563	21	3.943
เงินปันผลระหว่างกาลสำหรับ ปี 2563	ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2563	41	7.630
รวมเงินปันผลสำหรับปี 2563		62	11.573
เงินปันผลระหว่างกาลสำหรับ ปี 2564	ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2564	19	3.553
รวมเงินปันผลสำหรับปี 2564		19	3.553

### 26. ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาบริการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทได้เข้าทำสัญญาบริการ อายุของสัญญามีระยะเวลาโดยเฉลี่ยประมาณ 1 ปี ถึง 4 ปี โดยมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาบริการที่บอกเลิกไม่ได้จำนวน 7 ล้านบาท (2563: 6 ล้านบาท) (เฉพาะของบริษัทฯ: 5 ล้านบาท 2563: 5 ล้านบาท)

### 27. เครื่องมือทางการเงิน

#### 27.1 วัตถุประสงค์และนโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยง ดังนี้

## **ความเสี่ยงด้านเครดิต**

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินฝากกับธนาคารและสถาบันการเงิน โดยจำนวนเงินสูงสุดที่กลุ่มบริษัทอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

## **ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น**

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงโดยใช้นโยบายและขั้นตอนในการควบคุมการให้สินเชื่ออย่างเหมาะสม จึงไม่คาดว่าจะเกิดผลขาดทุนทางการเงินที่มีสาระสำคัญ นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทมีการติดตามยอดคงค้างของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้การให้สินเชื่อของกลุ่มบริษัทเป็นการให้สินเชื่อแบบไม่กระจุกตัวสูง เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีฐานลูกค้าจำนวนมาก

กลุ่มบริษัทพิจารณาการด้อยค่าทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน อัตราการตั้งสำรองของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณโดยพิจารณาจากอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระสำหรับกลุ่มลูกค้าที่มีรูปแบบของความเสี่ยงด้านเครดิตที่คล้ายคลึงกัน การคำนวณผลขาดทุนจากการด้อยค่าด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนึงถึงผลของความน่าจะเป็นถ่วงน้ำหนัก มูลค่าของเงินตามเวลาและข้อมูลที่มีความสมเหตุสมผลและสามารถสนับสนุนได้ที่มีอยู่ ณ วันที่รายงานเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอดีต สภาพการณ์ปัจจุบันและการคาดการณ์สถานะเศรษฐกิจในอนาคต

## **เครื่องมือทางการเงินและเงินฝากธนาคาร**

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับยอดคงเหลือกับธนาคารและสถาบันการเงิน โดยจะลงทุนกับคู่สัญญาที่ได้รับการอนุมัติแล้วเท่านั้นและอยู่ในวงเงินสินเชื่อที่กำหนดให้กับคู่สัญญาแต่ละราย การกำหนดวงเงินดังกล่าวเป็นการช่วยลดความเสี่ยงของการกระจุกตัวและบรรเทาผลขาดทุนทางการเงินที่อาจเกิดขึ้นจากผิดนัดชำระของคู่สัญญา

## **ความเสี่ยงด้านตลาด**

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านตลาดที่เกี่ยวกับความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยซึ่งอยู่ในระดับต่ำ ดังนั้นกลุ่มบริษัทจึงไม่มีนโยบายในการเข้าทำตราสารอนุพันธ์ที่เกี่ยวข้องกับสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย

## **ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน**

กลุ่มบริษัทไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนที่สำคัญ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กลุ่มบริษัทไม่มียอดคงเหลือของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญที่เป็นสกุลเงินตราต่างประเทศ

## **ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย**

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน



ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม									
	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ภายใน 1 ปี		อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม		ไม่มีอัตราดอกเบี้ย		รวม		อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง	
			ราคาตลาด						2564	2563
	2564	2563	2564	2563	2564	2563	2564	2563	(ร้อยละต่อปี)	(ร้อยละต่อปี)
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>										
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	92	51	-	-	92	51	0.05 - 0.25	0.05 - 0.25
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	123	55	123	55	-	-
	-	-	92	51	123	55	215	106		
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>										
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	41	26	41	26	-	-
	-	-	-	-	41	26	41	26		

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ									
	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ภายใน 1 ปี		อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม		ไม่มีอัตราดอกเบี้ย		รวม		อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง	
			ราคาตลาด						2564	2563
	2564	2563	2564	2563	2564	2563	2564	2563	(ร้อยละต่อปี)	(ร้อยละต่อปี)
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>										
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	24	16	-	-	24	16	0.05	0.05
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	3	10	3	10	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	13	-	-	-	-	6	13	0.90	0.90
	6	13	24	16	3	10	33	39		
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>										
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	2	1	2	1	-	-
	-	-	-	-	2	1	2	1		

### การวิเคราะห์ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย

การเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกำไรก่อนภาษีของกลุ่มบริษัท

### ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัทมีการติดตามความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องโดยการใช้อัตราเงินฝาก โดยอัตราเงินฝากส่วนใหญ่เป็นอัตราเงินฝากกับบริษัทใหญ่ซึ่งความเสี่ยงดังกล่าวอยู่ในระดับต่ำ

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของหนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์ของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 ซึ่งพิจารณาจากกระแสเงินสดตามสัญญาที่ยังไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน สามารถแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม					
	ไม่เกิน 1 ปี		1 - 5 ปี		รวม	
	2564	2563	2564	2563	2564	2563
<b>รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์</b>						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	40,947	25,977	-	-	40,947	25,977
หนี้สินตามสัญญาเช่า	2,757	2,757	5,515	8,272	8,272	11,029
<b>รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์</b>	<b>43,704</b>	<b>28,734</b>	<b>5,515</b>	<b>8,272</b>	<b>49,219</b>	<b>37,006</b>

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ไม่เกิน 1 ปี		1 - 5 ปี		รวม	
	2564	2563	2564	2563	2564	2563
<b>รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์</b>						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	1,626	1,393	-	-	1,626	1,393
หนี้สินตามสัญญาเช่า	1,294	1,294	2,587	3,880	3,881	5,174
<b>รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์</b>	<b>2,920</b>	<b>2,687</b>	<b>2,587</b>	<b>3,880</b>	<b>5,507</b>	<b>6,567</b>

## 27.2 มูลค่ายุติธรรมเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

## 28. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกลุ่มบริษัท คือการจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทและเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.40:1 (2563: 0.51:1) และเฉพาะของบริษัทฯมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.09:1 (2563: 0.12:1)

## 29. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการของบริษัทฯเมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2565