

รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ คณะกรรมการของบริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้สอบทานงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลง ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และงบกระแสเงินสดรวมสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อของบริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) และได้สอบทานงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อของบริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ซึ่งผู้บริหารของกิจการเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลเหล่านี้ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการให้ข้อสรุปเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวจากผลการสอบทานของข้าพเจ้า

ขอบเขตการสอบทาน

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานสอบทานตามมาตรฐานงานสอบทาน รหัส 2410 “การสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกิจการ” การสอบทานดังกล่าวประกอบด้วย การใช้วิธีการสอบถามบุคลากรซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้รับผิดชอบด้านการเงินและบัญชีและการวิเคราะห์เปรียบเทียบและวิธีการสอบทานอื่น การสอบทานนี้มีขอบเขตจำกัดกว่าการตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีทำให้ข้าพเจ้าไม่สามารถได้ความเชื่อมั่นว่าจะพบเรื่องที่มีนัยสำคัญทั้งหมด ซึ่งอาจพบได้จากการตรวจสอบ ดังนั้น ข้าพเจ้าจึงไม่แสดงความเห็นต่อข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลที่สอบทาน

ข้อสรุป

ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวไม่ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่องการรายงานทางการเงินระหว่างกาล ในสาระสำคัญจากการสอบทานของข้าพเจ้า

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลข้อ 2 กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า ซึ่งมีผลบังคับใช้ในงวดปัจจุบันมาถือปฏิบัติ ทั้งนี้ ข้าพเจ้ามิได้ให้ข้อสรุปอย่างมีเงื่อนไขในเรื่องนี้

(นางสาวชมภูนุช แซ่เต๋)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 8382

บริษัท พีวี ออดิท จำกัด

กรุงเทพฯ 14 พฤษภาคม 2563

บริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบการเงินระหว่างกาล
และรายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
สำหรับไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563

บริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ) (สอบทานแล้ว)

1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) “บริษัท” เป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย ซึ่งประกอบธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยมีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 1919 ถนนพัฒนาการ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร

บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 18 เมษายน 2539

2. เกณฑ์การจัดทำงบการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล เพื่อให้ข้อมูลเพิ่มเติมจากงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยเน้นการให้ข้อมูลที่เป็นปัจจุบันเกี่ยวกับกิจกรรมเหตุการณ์และสถานการณ์ใหม่ ๆ เพื่อให้ข้อมูลที่น่าเชื่อถือสอดคล้องกับข้อมูลที่ได้รายงานไปแล้ว ดังนั้น งบการเงินระหว่างกาลนี้ควรต้องอ่านควบคู่กับงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

งบการเงินระหว่างกาลของบริษัทได้จัดทำเป็นภาษาไทย และมีหน่วยเงินตราเป็นบาท ซึ่งการจัดทำงบการเงินระหว่างกาลดังกล่าวเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงานในประเทศ ดังนั้นเพื่อความสะดวกของผู้อ่านงบการเงินที่ไม่คุ้นเคยกับภาษาไทย บริษัทได้จัดทำงบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาอังกฤษขึ้นโดยแปลจากงบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทย

ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาลให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารต้องใช้ดุลยพินิจ การประมาณการ และข้อสมมติหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการรับรู้และการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่าย ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้

ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาล ผู้บริหารได้ใช้ดุลยพินิจอย่างมีนัยสำคัญในการถือปฏิบัติตามนโยบายการบัญชีของกลุ่มบริษัท และแหล่งข้อมูลสำคัญของความไม่แน่นอนในการประมาณการซึ่งถือปฏิบัติเช่นเดียวกันในการจัดทำงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

เกณฑ์การจัดทำงบการเงินรวมระหว่างกาล

งบการเงินรวมระหว่างกาลได้จัดทำขึ้นโดยใช้หลักเกณฑ์เดียวกับงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และประกอบด้วยงบการเงินระหว่างกาลของบริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (รวมกันเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”) ดังต่อไปนี้

	บริษัทย่อย	จัดตั้งขึ้นในประเทศ	ประเภทธุรกิจ	สัดส่วนเงินลงทุน		
				31 มีนาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2562
	บริษัท พี.บี.เอส.เทค จำกัด	ไทย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100%	100%	100%
	บริษัท เฮ้าส์ซิ่ง คอมเพล็กซ์ จำกัด	ไทย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100%	100%	100%
	บริษัท รวยล้านล้าน จำกัด	ไทย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100%	100%	100%

รายการบัญชีระหว่างบริษัทกับบริษัทย่อยที่เป็นสาระสำคัญได้ถูกคัดออกในการจัดทำงบการเงินรวมระหว่างกาล

งบการเงินรวมระหว่างกาลจัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีเดียวกันสำหรับรายการบัญชีหรือเหตุการณ์ทางบัญชีที่เหมือนกันหรือที่คล้ายคลึงกัน

การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019

สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ที่ปัจจุบันได้ขยายวงกว้างขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้เกิดการชะลอตัวของเศรษฐกิจ และมีผลกระทบต่อธุรกิจและอุตสาหกรรมส่วนใหญ่ สถานการณ์ดังกล่าวอาจนำมาซึ่งความไม่แน่นอนและผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมของการดำเนินธุรกิจ

อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทติดตามความคืบหน้าของสถานการณ์ดังกล่าวและประเมินผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของสินทรัพย์ ประเมินการหนี้สินและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ฝ่ายบริหารได้ใช้ประมาณการและดุลยพินิจในประเด็นต่าง ๆ เมื่อสถานการณ์มีการเปลี่ยนแปลง

การเปลี่ยนแปลงจากการใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ที่มีผลบังคับใช้ในงวดปัจจุบัน

ในระหว่างงวด 2563 กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ปรับปรุงใหม่และฉบับใหม่จำนวนหลายฉบับซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงและอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับ ผู้ใช้มาตรฐาน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบต่อความเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท อย่างไรก็ตาม มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ซึ่งได้มีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญ สามารถสรุปได้ดังนี้

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน ประกอบด้วยมาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงิน และการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน จำนวน 5 ฉบับ ได้แก่

มาตรฐานการบัญชี/มาตรฐานการรายงานทางการเงิน/

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เรื่อง

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 32

การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 7

การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9

เครื่องมือทางการเงิน

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16

การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 19

การชำระหนี้สินทางการเงินด้วยตราสารทุน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มดังกล่าวข้างต้น กำหนดหลักการเกี่ยวกับการจัดประเภทและการวัดมูลค่าเครื่องมือทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือราคาทุนตัดจำหน่ายโดยพิจารณาจากประเภทของเครื่องมือทางการเงิน ลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาและ โมเดลธุรกิจของกลุ่มบริษัท (Business Model) หลักการเกี่ยวกับวิธีการคำนวณการด้อยค่าของ

เครื่องมือทางการเงิน โดยใช้แนวคิดของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น และหลักการเกี่ยวกับการบัญชีป้องกันความเสี่ยง รวมถึงการแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มดังกล่าวไม่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 ใช้แทนมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาเช่า และการตีความมาตรฐานการบัญชี ที่เกี่ยวข้อง มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้ได้กำหนดหลักการของการรับรู้รายการ การวัดมูลค่า การแสดงรายการ และการเปิดเผยข้อมูลของสัญญาเช่า และกำหนดให้ผู้เช่ารับรู้สินทรัพย์และหนี้สินสำหรับสัญญาเช่าทุกรายการที่มีระยะเวลา ในการเช่ามากกว่า 12 เดือน เว้นแต่สินทรัพย์อ้างอิงนั้นมีมูลค่าต่ำ

การบัญชีสำหรับผู้ให้เช่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญ ผู้ให้เช่ายังคงต้องจัดประเภทสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่า ดำเนินงานหรือสัญญาเช่าเงินทุนโดยใช้หลักการเช่นเดียวกับมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17

กลุ่มบริษัทนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้มาถือปฏิบัติโดยรับรู้ผลกระทบสะสมของการนำมาตรฐาน การรายงานทางการเงินฉบับนี้มาถือปฏิบัติครั้งแรกโดยปรับปรุงกับกำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 และ ไม่ปรับย้อนหลังงบการเงินปีก่อนที่แสดงเปรียบเทียบ

ผลกระทบต่อกำไรสะสมต้นงวดปี 2563 จากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเนื่องจากการนำมาตรฐานการรายงาน ทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า มาถือปฏิบัติ แสดงได้ดังนี้

	พันบาท		
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ผลกระทบจาก		
	มาตรฐานการ		
	รายงานทางการเงิน		
	31 ธันวาคม 2562	ฉบับที่ 16	1 มกราคม 2563
งบแสดงฐานะการเงิน			
สินทรัพย์			
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	49,773	49,773
หนี้สิน			
หนี้สินหมุนเวียน			
หนี้สินตามสัญญาเช่าส่วนที่ถึงกำหนด			
ชำระภายในหนึ่งปี	-	1,292	1,292
หนี้สินไม่หมุนเวียน			
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	48,481	48,481

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรก กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับสัญญาเช่าที่เคยจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานด้วยมูลค่าปัจจุบันของเงินจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่เหลืออยู่คิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 1 มกราคม 2563

	พันบาท
	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ
ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่เปิดเผย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	531
หัก สัญญาที่พิจารณาเป็นสัญญาบริการ	(175)
บวก สิทธิที่จะขยายระยะเวลาที่ค่อนข้างแน่ที่จะมีการใช้สิทธิ	86,525
หัก ดอกเบี้ยจ่ายรอดัดบัญชี	(37,108)
หนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้นจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรก	49,773
ประกอบด้วย	
หนี้สินตามสัญญาเช่าหมุนเวียน	1,292
หนี้สินตามสัญญาเช่าไม่หมุนเวียน	48,481
	49,773

รายการปรับปรุงสินทรัพย์สิทธิการใช้ จากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรก ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 สรุปได้ดังนี้

	พันบาท
	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ
อาคาร	49,773

แนวปฏิบัติทางการบัญชี เรื่อง มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19)

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้แนวปฏิบัติทางการบัญชี เรื่อง มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อลดผลกระทบในบางเรื่องจากการปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินบางฉบับ และเพื่อให้เกิดความชัดเจนในวิธีปฏิบัติทางบัญชีในช่วงเวลาที่ยังมีความไม่แน่นอนเกี่ยวกับสถานการณ์ดังกล่าว

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

กลุ่มบริษัทเลือกใช้มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีดังต่อไปนี้

- เลือกที่จะไม่นำสถานการณ์ COVID-19 มาถือเป็นข้อบ่งชี้ของการด้อยค่า ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 36 เรื่อง การด้อยค่าของสินทรัพย์

3. สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้น โดยใช้นโยบายการบัญชีและวิธีการคำนวณเช่นเดียวกับที่ใช้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ยกเว้นการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเรื่องสัญญาเช่า เนื่องจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า มาถือปฏิบัติ

สัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้

กลุ่มบริษัทรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม ผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการวัดมูลค่าเริ่มแรก ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้น จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล และหักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับ

หากกลุ่มบริษัทไม่มีความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่าความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์อ้างอิงจะถูกโอนให้แก่กลุ่มบริษัทเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า สินทรัพย์สิทธิการใช้จะถูกคิดค่าเสื่อมราคาโดยวิธีเส้นตรงนับจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลจนถึงวันสิ้นสุดของอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์สิทธิการใช้หรือวันสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าแล้วแต่วันใดจะเกิดขึ้นก่อน

หนี้สินตามสัญญาเช่า

ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินตามสัญญาเช่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า คิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะเพิ่มขึ้นโดยสะท้อนดอกเบี้ยจากหนี้สินตามสัญญาเช่าและลดลงโดยสะท้อนการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่จ่ายชำระแล้ว นอกจากนี้ มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงหรือประเมินสัญญาเช่าใหม่

สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

4. รายการบัญชีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกลุ่มบริษัท หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกลุ่มบริษัท หรือถูกกลุ่มบริษัทควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกลุ่มบริษัท

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อม ซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกลุ่มบริษัท ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของกลุ่มบริษัทที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

ในระหว่างงวด กลุ่มบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามสัญญาที่ตกลงกันระหว่างกลุ่มบริษัทและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งปฏิบัติตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

รายการบัญชีที่สำคัญที่มีกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 และ 2562 มีดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
รายได้ค่าบริหารจัดการ				
บริษัทย่อย	-	-	165	165
ต้นทุนบริการ				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	96	-	96	-
ค่าเช่าจ่าย				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	1,068	-	1,068
ค่าบริการ				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	627	630	627	630
ค่ารับรอง				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	60	55	60	55
ดอกเบี้ยจ่าย				
บริษัทย่อย	-	-	1,094	-
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	413	-	413	-

ค่าตอบแทนที่จ่ายให้ผู้บริหารสำคัญ

ค่าตอบแทนที่จ่ายให้ผู้บริหารสำคัญสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 และ 2562 ประกอบด้วย

	พันบาท	
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562
ผลประโยชน์ระยะสั้น	2,090	2,070
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	23	23
รวม	2,113	2,093

ยอดคงเหลือกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 และวันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ลูกหนี้อื่น				
บริษัท รวยล้านล้าน จำกัด	-	-	72	-
บริษัท พี.บี.เอสเตท จำกัด	-	-	337	321
บริษัท พัฒนาการ อพาทเมนท์ จำกัด	298	270	298	270
เงินลงทุนในบริษัทย่อย (ดูหมายเหตุ 6)	-	-	126,839	126,839
เงินประกันการเช่า				
บริษัท พี.ลิสซิ่ง จำกัด	806	806	806	806
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น				
บริษัท พี.ลิสซิ่ง จำกัด	33	32	33	32
บริษัท พัฒนาการ อพาทเมนท์ จำกัด	96	-	96	-
บริษัท เฮ้าส์ซิ่ง คอมเพล็กซ์ จำกัด	-	-	1,360	1,435
บริษัท รวยล้านล้าน จำกัด	-	-	-	7
หนี้สินตามสัญญาเช่า				
บริษัท พี.ลิสซิ่ง จำกัด	49,334	-	49,334	-

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 และวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ประกอบด้วย

	พันบาท	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562
บริษัท พี.บี.เอสเตท จำกัด	31,089	31,089
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(31,089)	(31,089)
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น - สุทธิ	-	-

ดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 และวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ประกอบด้วย

	พันบาท	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562
บริษัท พี.บี.เอสเตท จำกัด	42,425	42,425
หัก ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	(42,425)	(42,425)
ดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	-	-

บริษัทมีเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน โดยการออกตั๋วสัญญาใช้เงิน ประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม ไม่มีหลักประกัน และไม่คิดดอกเบี้ย

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 และวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ประกอบด้วย

	พันบาท	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562
บริษัท เฮ้าส์ซิ่ง คอมเพล็กซ์ จำกัด	102,967	102,967
บริษัท รวยล้านล้าน จำกัด	22,350	22,950
รวม	125,317	125,917

การเพิ่มขึ้นและลดลงของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 และ 2562 มีดังนี้

	พันบาท	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562
ยอดยกมา	125,917	127,417
ลดลง	(600)	(600)
ยอดคงเหลือ	125,317	126,817

ดอกเบี้ยค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ดอกเบี้ยค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 และวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ประกอบด้วย

	พันบาท	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562
บริษัท เฮ้าส์ซิ่ง คอมเพล็กซ์ จำกัด	4,989	4,093
บริษัท รวยล้านล้าน จำกัด	1,015	817
รวม	6,004	4,910

บริษัทมีเงินกู้ยืมจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน โดยการออกตั๋วสัญญาใช้เงิน ประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม ไม่มีหลักประกัน และอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.5 ต่อปี (2562: ไม่คิดดอกเบี้ย)

สัญญาที่สำคัญ

บริษัทได้ทำสัญญาเช่าอาคารเพื่อใช้ในการดำเนินงานกับบริษัท พี.ลิสซิ่ง จำกัด อัตราค่าเช่าและค่าบริการเดือนละ 0.46 ล้านบาท

ลักษณะความสัมพันธ์ของบริษัท

ชื่อบริษัท	ประเทศ	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท พี.บี.เอ็ดสเทท จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย
บริษัท เฮ้าส์ซิ่ง คอมเพล็กซ์ จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย
บริษัท รวยล้านล้าน จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย
บริษัท พี.ลิสซิ่ง จำกัด	ไทย	ผู้ถือหุ้นร่วมกัน
บริษัท พี แอนด์ บี รัชดา โฮเต็ล จำกัด	ไทย	ผู้บริหารและ/หรือผู้ถือหุ้นร่วมกัน
บริษัท พัฒนาการ อพาทเมนท์ จำกัด	ไทย	มีความสัมพันธ์กับกรรมการและผู้ถือหุ้น

หลักเกณฑ์ในการคิดรายได้และค่าใช้จ่ายระหว่างกัน

	นโยบายการกำหนดราคา
รายได้การบริหารจัดการ	ตามที่ตกลงร่วมกัน
ค่าเช่าและค่าบริการ	ตามที่ตกลงในสัญญา
ค่ารับรอง	ราคาตลาด
ดอกเบี้ยจ่าย	อัตราที่ตกลงร่วมกันและอ้างอิงอัตราดอกเบี้ยของธนาคารพาณิชย์

5. ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 และวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ประกอบด้วย

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ที่ดิน	113,437	114,718	107,626	108,908
ค่าก่อสร้าง	81,865	80,352	77,994	76,481
ค่าสาธารณูปโภค	21,985	22,198	21,979	22,190
อื่น ๆ	250	197	179	126
ดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน				
ที่บันทึกเป็นต้นทุน	16,594	16,641	16,551	16,599
รวม	234,131	234,106	224,329	224,304
หัก ค่าเผื่อการลดมูลค่าโครงการ	(30,483)	(30,483)	(28,745)	(28,745)
ยอดคงเหลือ	203,648	203,623	195,584	195,559

บริษัทได้จัดจ้างที่ดินของโครงการบางส่วน พร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการดังกล่าว เพื่อใช้เป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงิน

6. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยแสดงตามวิธีราคาทุน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 และวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ประกอบด้วย

	พันบาท		สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)		ราคาทุน		พันบาท		มูลค่าตามบัญชีสุทธิ	
	ทุนชำระแล้ว						ค่าเผื่อการด้อยค่า			
	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562
บริษัท พี.บี.เอ็ดเจนท์ จำกัด	2,000	2,000	100	100	2,000	2,000	(2,000)	(2,000)	-	-
บริษัท เฮาส์ซิ่ง คอมเพล็กซ์ จำกัด	100,000	100,000	100	100	100,000	100,000	-	-	100,000	100,000
บริษัท รวยล้านล้าน จำกัด	20,000	20,000	100	100	48,398	48,398	(21,559)	(21,559)	26,839	26,839
รวม					150,398	150,398	(23,559)	(23,559)	126,839	126,839

7. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

รายการเปลี่ยนแปลงของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 ประกอบด้วย

	พันบาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	123,107	121,059
ค่าเสื่อมราคา	(2,572)	(2,521)
มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563	120,535	118,538

บริษัท ได้จัดจ้างที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เพื่อใช้เป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุ 9)

8. สิทธิทรัพย์สินการเช่า

รายการเปลี่ยนแปลงของสิทธิทรัพย์สินการเช่าสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 สรุปได้ดังนี้

	พันบาท	
	งบการเงินรวมและ	งบการเงินเฉพาะกิจการ
มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563		-
รายการปรับปรุงจากการนำมาตราฐานการรายงานทางการเงิน		
ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรก		49,773
ค่าเสื่อมราคา		(498)
มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563		49,275

9. เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 และวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ประกอบด้วย

	พันบาท	
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	19,973	22,465
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(9,976)	(9,975)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	9,997	12,490

การเพิ่มขึ้นและลดลงของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 และ 2562 มีดังนี้

	พันบาท	
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562
ยอดยกมา	22,465	32,426
ลดลง	(2,492)	(2,488)
ยอดคงเหลือ	19,973	29,938

บริษัทได้จัดจ้างอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (ดูหมายเหตุ 7) เพื่อใช้เป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงิน รวมทั้งกรรมการบริษัทได้ค้ำประกันเต็มวงเงิน

10. หนี้สินตามสัญญาเช่า

รายการเปลี่ยนแปลงของหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 แสดงดังนี้

	พันบาท	
	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	-	
เพิ่มขึ้นจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรก	49,773	
จ่ายชำระ	(439)	
ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563	49,334	
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(1,256)	
หนี้สินตามสัญญาเช่า	48,078	

ค่าใช้จ่ายสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 เกี่ยวกับสัญญาเช่าที่รับรู้ในรายการต่อไปนี้เป็นส่วนของกำไรหรือขาดทุน

	พันบาท	
	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้	498	
ดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า	413	
รวม	911	

บริษัทมีหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ต้องจ่าย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 ดังนี้

ปี	พันบาท		
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ		
	มูลค่าปัจจุบัน	ดอกเบี้ยรอตัดบัญชี	ค่าเช่าขั้นต่ำ
1	1,256	2,439	3,695
2 - 5	5,878	11,485	17,363
เกินกว่า 5 ปี	42,200	22,910	65,110
รวม	49,334	36,834	86,168

11. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานสอดคล้องกับรายงานภายในสำหรับใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงาน และประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงานของผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท คือ กรรมการบริษัท

กลุ่มบริษัทประกอบกิจการหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยดำเนินธุรกิจในส่วนงานทางภูมิศาสตร์หลักในประเทศไทย ซึ่งเมื่อพิจารณาถึงประเภทของกิจกรรมแล้วสามารถแยกขายได้และค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 และ 2562 สรุปได้ดังนี้

	พันบาท					
	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์		ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์		รวม	
	2563	2562	2563	2562	2563	2562
รายได้จากการขายและบริการ	4,790	9,940	7,978	8,356	12,768	18,296
ต้นทุนขายและบริการ	(4,037)	(8,229)	(5,030)	(4,572)	(9,067)	(12,801)
กำไรขั้นต้น	753	1,711	2,948	3,784	3,701	5,495

สินทรัพย์และหนี้สินที่สำคัญ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 และวันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีดังนี้

สินทรัพย์	พันบาท					
	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์		ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์		รวม	
	2563	2562	2563	2562	2563	2562
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	203,648	203,623	-	-	203,648	203,623
ที่ดินรอการพัฒนา	30,000	30,000	-	-	30,000	30,000
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	120,535	123,107	120,535	123,107
หนี้สิน						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	18,346	17,423	827	727	19,173	18,150
ประมาณการต้นทุนโครงการ	2,016	2,013	-	-	2,016	2,013
ประมาณการหนี้สิน	14,438	15,700	-	-	14,438	15,700
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	-	-	19,973	22,465	19,973	22,465

12. การระงับข้อพิพาทและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพัน ดังนี้

บริษัท

12.1 ธนาคารออกหนังสือค้ำประกันระบบสาธารณูปโภค จำนวนเงิน 5.73 ล้านบาท

12.2 การจ่ายชำระตามสัญญา ดังต่อไปนี้

12.2.1 สัญญาต่าง ๆ เกี่ยวกับการพัฒนาโครงการ จำนวนเงิน 17.18 ล้านบาท

12.2.2 จ้างงานบริการกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน อัตราค่าบริการเดือนละ 0.17 ล้านบาท

12.2.3 จ้างงานบริการกับบริษัทอื่น มูลค่าคงเหลือ 0.73 ล้านบาท และอัตราค่าบริการเดือนละ 0.52 ล้านบาท

บริษัทย่อย

12.3 การจ่ายชำระตามสัญญาจ้างงานบริการกับบริษัทอื่น มูลค่าคงเหลือ 0.11 ล้านบาท

หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

บริษัท

12.4 บริษัทถูกฟ้องร้องฐานผิดสัญญาเกี่ยวกับโครงการแห่งหนึ่ง ดังนี้

12.4.1 ให้เพิกถอนนิติกรรมกรรมการโอนที่ดินเป็นสาธารณประโยชน์

12.4.2 ดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

12.4.3 ดำเนินการขออนุญาตจัดสรรที่ดินโครงการ

12.4.4 ให้ชำระค่าปรับวันละ 3,000 บาท ตลอดระยะเวลาที่บริษัทเพิกเฉยไม่ดำเนินการตามข้อ 2 และ 3

เมื่อวันที่ 25 มกราคม 2561 ศาลชั้นต้นพิพากษาให้บริษัทรับผิดชอบดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ส่วนค่าขออื่นให้ยกฟ้อง และเมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2562 ศาลอุทธรณ์พิพากษายืนตามคำพิพากษาของศาลชั้นต้น ปัจจุบันคดีดังกล่าวอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลฎีกา

12.5 บริษัทถูกฟ้องร้องฐานผิดสัญญาเกี่ยวกับโครงการแห่งหนึ่ง โดยให้บริษัทจัดทำสาธารณูปโภคตามฟ้องหากส่งมอบไม่ได้บริษัทต้องชำระเงินรวมทั้งสิ้น จำนวน 259.44 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 ต่อปี เมื่อวันที่ 24 กรกฎาคม 2561 ศาลชั้นต้นได้มีคำพิพากษาคัดสัญญาประนีประนอมยอมความ โดยให้บริษัทจัดทำสาธารณูปโภคตามฟ้อง ให้แล้วเสร็จภายใน 6 เดือน ปัจจุบันอยู่ระหว่างการจัดทำสาธารณูปโภคตามฟ้องข้างต้น

12.6 บริษัทและบริษัทย่อยถูกฟ้องร้องเรียกให้โอนกรรมสิทธิ์สาธารณูปโภคโครงการแห่งหนึ่ง (จำเลยร่วม) เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2561 ศาลชั้นต้นได้มีคำพิพากษาให้บริษัทและจำเลยร่วมโอนกรรมสิทธิ์สาธารณูปโภคโครงการให้เป็นกรรมสิทธิ์ร่วม ชำระค่าโอนกรรมสิทธิ์ และชำระค่าเสียหาย จำนวน 0.50 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 ต่อปี และเมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2562 ศาลอุทธรณ์พิพากษายืนตามคำพิพากษาของศาลชั้นต้นให้บริษัทและจำเลยร่วมโอนกรรมสิทธิ์สาธารณูปโภคโครงการให้เป็นกรรมสิทธิ์ร่วม และชำระค่าโอนกรรมสิทธิ์ ส่วนค่าเสียหายจำนวน 0.50 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 ต่อปี ให้ยกฟ้อง ปัจจุบันคดีดังกล่าวอยู่ระหว่างการยื่นฎีกาของจำเลยร่วม

อย่างไรก็ตามฝ่ายบริหารได้ประเมินผลกระทบจากคดีดังกล่าวข้างต้นเพื่อประมาณการหนี้สินเกี่ยวกับผลเสียหายจากคดีความฟ้องร้องภายใต้บัญชี “ประมาณการหนี้สิน”

12.7 บริษัทถูกฟ้องร้องฐานผิดสัญญาเกี่ยวกับโครงการแห่งหนึ่งให้บริษัทหรือถอนสาธารณูปโภคที่ไม่เป็นไปตามผังจัดสรร และเรียกให้ชำระค่าเสียหายจำนวน 1.83 ล้านบาท และชำระค่าปรับวันละ 1,000 บาท นับตั้งแต่วันที่ถูกฟ้อง ปัจจุบันคดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลชั้นต้น อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารเชื่อว่าจะไม่เกิดผลเสียหายจากคดีความดังกล่าว

13. มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากสินทรัพย์ทางการเงินโดยส่วนใหญ่เป็นเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินฝากประจำสถาบันการเงิน ลูกหนี้อื่น เงินฝากสถาบันการเงินที่ติดภาระค้ำประกัน และหนี้สินทางการเงินโดยส่วนใหญ่เป็นเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ซึ่งจัดอยู่ในประเภทระยะสั้น ส่วนเงินกู้ยืมเป็นเงินกู้ยืมที่มีดอกเบี้ยในอัตราใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินดังกล่าวใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

14. การจัดประเภทรายการใหม่

กลุ่มบริษัทได้จัดประเภทรายการใหม่บางรายการในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เพื่อให้สอดคล้องกับการแสดงรายการในงบการเงินปีปัจจุบัน ดังนี้

	พันบาท		
	งบการเงินรวม		
	ก่อนจัดประเภท รายการใหม่	จัดประเภท รายการใหม่	หลังจัดประเภท รายการใหม่
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	5,324	1,483	6,807
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	518	(518)	-
ลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	-	3,453	3,453
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	5,852	(4,418)	1,434
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	9,555	8,595	18,150
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	8,595	(8,595)	-
	พันบาท		
	งบการเฉพาะกิจการ		
	ก่อนจัดประเภท รายการใหม่	จัดประเภท รายการใหม่	หลังจัดประเภท รายการใหม่
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	3,974	1,327	5,301
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	362	(362)	-
ลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	-	3,452	3,452
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	5,840	(4,417)	1,423
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	12,458	10,036	22,494
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	10,036	(10,036)	-

15. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

บริษัท

ที่ประชุมคณะกรรมการ เมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2563 มีมติอนุมัติในเรื่องดังนี้

- ให้บริษัท เฮ้าส์ซิ่ง คอมเพล็กซ์ จำกัด จ่ายเงินปันผลในอัตราหุ้นละ 7.30 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 7.3 ล้านบาท และให้ลดทุนจดทะเบียน จากจำนวนเงิน 100 ล้านบาท เป็นจำนวนเงิน 25 ล้านบาท
- ให้บริษัท รวยล้านล้าน จำกัด จ่ายเงินปันผลในอัตราหุ้นละ 24 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 4.8 ล้านบาท และให้ลดทุนจดทะเบียน จากจำนวนเงิน 20 ล้านบาท เป็นจำนวนเงิน 5 ล้านบาท

16. การอนุมัติงบการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการของบริษัทเมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2563

บริษัท ปรินชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 งบแสดงฐานะการเงิน
 ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563

	พันบาท				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	31 มีนาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 มีนาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	
	"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"		"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"		
หมายเหตุ	"สอบทานแล้ว"	"ตรวจสอบแล้ว"	"สอบทานแล้ว"	"ตรวจสอบแล้ว"	
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด		37,048	41,917	28,022	32,786
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	4	4,566	6,807	3,232	5,301
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	5	203,648	203,623	195,584	195,559
สินทรัพย์ทางการเงินอื่น		96,898	96,706	96,898	96,706
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		342,160	349,053	323,736	330,352
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากธนาคารคิดการหักประกัน		955	955	955	955
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	4, 6	-	-	126,839	126,839
ลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น		3,044	3,453	3,043	3,452
ที่ดินรอการพัฒนา		30,000	30,000	30,000	30,000
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	7	120,535	123,107	118,538	121,059
อาคารและอุปกรณ์		946	1,029	946	1,029
สินทรัพย์สิทธิการใช้	2, 8	49,275	-	49,275	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน		54	62	54	62
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	4	1,419	1,434	1,408	1,423
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		206,228	160,040	331,058	284,819
รวมสินทรัพย์		548,388	509,093	654,794	615,171

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ปรินซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 งบแสดงฐานะการเงิน
 ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563

	พันบาท				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	31 มีนาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 มีนาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	
	"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"		"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"		
หมายเหตุ	"สอบทานแล้ว"	"ตรวจสอบแล้ว"	"สอบทานแล้ว"	"ตรวจสอบแล้ว"	
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	4	19,173	18,150	24,546	22,494
หนี้สินส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	9	9,976	9,975	9,976	9,975
หนี้สินตามสัญญาเช่าส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2, 4, 10	1,256	-	1,256	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4	-	-	125,317	125,917
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		59	-	-	-
ประมาณการต้นทุนโครงการ		2,016	2,013	1,925	1,922
ประมาณการหนี้สิน		14,438	15,700	13,675	14,937
รวมหนี้สินหมุนเวียน		46,918	45,838	176,695	175,245
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	9	9,997	12,490	9,997	12,490
หนี้สินตามสัญญาเช่า	2, 4, 10	48,078	-	48,078	-
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน		1,704	1,652	1,318	1,273
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		2,406	2,432	2,406	2,432
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		62,185	16,574	61,799	16,195
รวมหนี้สิน		109,103	62,412	238,494	191,440
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น					
ทุนจดทะเบียน					
หุ้นสามัญ 336,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท		336,000	336,000	336,000	336,000
ทุนที่ออกและชำระแล้ว					
หุ้นสามัญ 336,000,000 หุ้น ชำระเต็มมูลค่าแล้ว		336,000	336,000	336,000	336,000
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น		88,751	88,751	88,751	88,751
กำไร(ขาดทุน)สะสม					
จัดสรรแล้ว - ดำรงตามกฎหมาย		13,287	13,287	13,287	13,287
ยังไม่ได้จัดสรร (ขาดทุนสะสม)		1,247	8,643	(21,738)	(14,307)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		439,285	446,681	416,300	423,731
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		548,388	509,093	654,794	615,171

บริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563

"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"
"สอบทานแล้ว"

หมายเหตุ	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
รายได้จากการขายและบริการ	12,768	18,296	12,768	18,296
ต้นทุนขายและบริการ	4 (9,067)	(12,801)	4 (9,067)	(12,801)
กำไรขั้นต้น	3,701	5,495	3,701	5,495
รายได้อื่น	4 313	1,523	475	1,223
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(1,117)	(1,512)	(1,117)	(1,512)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	4 (9,540)	(10,389)	(8,703)	(9,564)
ขาดทุนจากกิจกรรมดำเนินงาน	(6,643)	(4,883)	(5,644)	(4,358)
ต้นทุนทางการเงิน	4 (694)	(411)	(1,787)	(411)
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	(7,337)	(5,294)	(7,431)	(4,769)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(59)	(34)	-	-
ขาดทุนสำหรับงวด	(7,396)	(5,328)	(7,431)	(4,769)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น	-	-	-	-
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	(7,396)	(5,328)	(7,431)	(4,769)
ขาดทุนต่อหุ้น				
ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	(0.02)	(0.02)	(0.02)	(0.01)
จำนวนหุ้นสามัญถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)	336,000,000	336,000,000	336,000,000	336,000,000

บริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
 สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563

" ยังไม่ได้ตรวจสอบ "
 " สอบทานแล้ว "

	พันบาท				รวม
	งบการเงินรวม				
	ทุนที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้น	กำไรสะสม		
		จัดสรรแล้ว	ยังไม่ได้จัดสรร		
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	336,000	88,751	13,287	8,643	446,681
การเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น					
ขาดทุนสำหรับงวด	-	-	-	(7,396)	(7,396)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563	336,000	88,751	13,287	1,247	439,285
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	336,000	88,751	13,287	33,770	471,808
การเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น					
ขาดทุนสำหรับงวด	-	-	-	(5,328)	(5,328)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562	336,000	88,751	13,287	28,442	466,480

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
 สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563

" ยังไม่ได้ตรวจสอบ "

" สอบทานแล้ว "

	พันบาท				
	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ทุนที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้น	กำไร(ขาดทุน)สะสม		รวม
		จัดสรรแล้ว	ยังไม่ได้จัดสรร		
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	336,000	88,751	13,287	(14,307)	423,731
การเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น ขาดทุนสำหรับงวด	-	-	-	(7,431)	(7,431)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563	336,000	88,751	13,287	(21,738)	416,300
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	336,000	88,751	13,287	9,212	447,250
การเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น ขาดทุนสำหรับงวด	-	-	-	(4,769)	(4,769)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562	336,000	88,751	13,287	4,443	442,481

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563

"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"

"สอบทานแล้ว"

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	(7,337)	(5,294)	(7,431)	(4,769)
ปรับกระทบขาดทุนก่อนภาษีเงินได้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)				
กิจกรรมดำเนินงาน				
หนี้สูญและหนี้สงสัยจะสูญ	372	508	270	492
ค่าเสื่อมราคาและรายการตัดบัญชี	3,167	2,771	3,115	2,720
ดอกเบี้ยรับ	(218)	(310)	(215)	(306)
ดอกเบี้ยจ่าย	694	411	1,787	411
กำไรจากการจำหน่ายอุปกรณ์	(20)	-	(20)	-
รายได้จากการตัดบัญชีหนี้สิน	-	(1,196)	-	(736)
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน(กลับรายการ)	52	31	45	40
ขาดทุนจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์				
และหนี้สินดำเนินงาน	(3,290)	(3,079)	(2,449)	(2,148)
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์ดำเนินงาน(เพิ่มขึ้น)ลดลง				
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	1,121	1,609	1,053	1,579
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(25)	7,896	(25)	7,896
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	-	(2,500)	-	(2,500)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	15	(13)	15	(13)
การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	885	190	820	268
ประมาณการต้นทุนโครงการ	3	126	3	126
ประมาณการหนี้สิน	(1,262)	(1,340)	(1,262)	(1,340)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(26)	(217)	(26)	(217)
เงินสดรับ(จ่าย)จากการดำเนินงาน	(2,579)	2,672	(1,871)	3,651
รับดอกเบี้ย	248	311	245	307
จ่ายภาษีเงินได้	(248)	(323)	(248)	(323)
เงินรับคืนภาษีเงินได้	1,374	-	1,374	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	(1,205)	2,660	(500)	3,635

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563

"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"

"สอบทานแล้ว"

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
สินทรัพย์ทางการเงินอื่นเพิ่มขึ้น	(192)	(248)	(192)	(248)
ซื้ออุปกรณ์	(6)	(32)	(6)	(32)
จำหน่ายอุปกรณ์	20	-	20	-
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(178)	(280)	(178)	(280)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
จ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(600)	(600)
จ่ายชำระเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	(2,492)	(2,488)	(2,492)	(2,488)
จ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	(439)	-	(439)	-
จ่ายดอกเบี้ย	(555)	(560)	(555)	(560)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(3,486)	(3,048)	(4,086)	(3,648)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ	(4,869)	(668)	(4,764)	(293)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	41,917	54,880	32,786	43,463
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายงวด	37,048	54,212	28,022	43,170

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้