



BUILT LAND

PUBLIC COMPANY LIMITED

BUILT FOR BETTER LIFE

รายงานประจำปี
2563

บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน)



สารบัญ

	หน้า
01 ข้อมูลบริษัท	3
02 สรุปผลประกอบการและภาวะเศรษฐกิจ ปี 2563	13
03 แผนผังการจัดการองค์การของเจ้าหน้าที่ระดับบริหาร	24
04 โครงสร้างการจัดการ	25
05 คณะกรรมการและกรรมการบริหาร	31
06 การถือหุ้นของคณะกรรมการและผู้บริหารในปี 2563	37
07 ความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม	38
08 งบแสดงฐานะการเงิน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม	43
09 ข้อมูลทั่วไป	99



01 ข้อมูลบริษัท

บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน) “บริษัท” จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 12 มีนาคม 2552 ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มีทุนจดทะเบียน 20 ล้านบาท และได้เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 40 ล้านบาท ในปีเดียวกัน และเมื่อวันที่ 11 มีนาคม 2554 ได้มีการเพิ่มทุนจดทะเบียนอีก 60 ล้านบาท เป็น 100 ล้านบาท ต่อมาเมื่อวันที่ 11 มกราคม 2555 ได้มีการเพิ่มทุนจดทะเบียนอีก 100 ล้านบาท เป็น 200 ล้านบาท และ ในปี 2556 บริษัท ได้แปรสภาพเป็น บริษัท (มหาชน) และเพิ่มทุนจดทะเบียนอีก 100 ล้านบาท รวมเป็น 300 ล้านบาท เมื่อวันที่ 21 มิถุนายน 2556 เพื่อขยายการลงทุน และเตรียมความพร้อมการนำบริษัทเข้าจดทะเบียน ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อ 31 พฤษภาคม 2560 ได้มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้น โดยมีกลุ่มคุณชัยรัตน์ ธรรมพิร เข้าถือหุ้นใหญ่แทน และได้ดำเนินธุรกิจพร้อมปรับโครงสร้างองค์กร เพื่อดำเนินโครงการต่อพร้อมรองรับการขยายธุรกิจในอนาคต ในปี 2563 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2563 ได้มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนอีก 100 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียน 400 ล้านบาท จนเมื่อวันที่ 6 พฤศจิกายน 2563 บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนทั้งสิ้น 400 ล้านบาท (ชำระเต็ม)









นอกจากนี้ บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน) ได้มีการจัดตั้ง บริษัทย่อยขึ้นมา 2 บริษัท ได้แก่

1. บริษัท บิลท์ ฮาร์ท จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจบริหารนิติบุคคล และ ตัวแทนนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ โดยมีทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท
2. บริษัท บิลท์ แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เพื่อดำเนินพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทุกรูปแบบ โดยมีทุนจดทะเบียน 10 ล้านบาท

โครงสร้างการประกอบธุรกิจของบริษัท และบริษัทย่อยแสดงตามแผนผังดังนี้



ปัจจุบัน บริษัทฯ และบริษัทในเครือ ได้พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย และพาณิชย์กรรม รวมถึงลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หลายโครงการภายใต้โครงการ TEMPO, LESTO และ RITMO โดยแบ่งตามกลุ่มสินค้าและราคา และอยู่ระหว่างพัฒนาโครงการในระดับบนเพิ่มขึ้นด้วย

	คอนโดมิเนียม	ทาวน์เฮ้าส์	บ้าน	อาคารพาณิชย์
HIGH CLASS ราคา 10-20 ล้านบาท			 NEW PROJECT	
UPPER CLASS ราคา 5-10 ล้านบาท	 NEW PROJECT	 NEW PROJECT		TEMPO TOWN — AVENUE —
MAIN CLASS ราคา 2-5 ล้านบาท	 TEMPO	TEMPO TOWN	 RITMO parkview	 RITMO SQUARE
ECONOMY CLASS ราคา 1-2 ล้านบาท	 LESTO CONDO	 THE RITMO		

บริษัทฯ มีโครงการที่อยู่อาศัยพัฒนา และโอนให้ลูกค้าทั้งหมดแล้ว 9 โครงการ ได้แก่

- THE TEMPO RUAMRUDEE
- THE TEMPO PHAHOLYOTHIN
- THE TEMPO RATCHADA
- TEMPO TOWN RATTANATHIBET-SAIMA
- TEMPO M TIWANON
- TEMPO ONE RAMKHAMGEANG-RAMA 9
- TEMPO GRAND SATHON-WUTTHAKAT
- THE RITMO CHAIYAPRUK-WONGWAEN Phase 1
- RITMO SQUARE

รวมมูลค่าประมาณ 4,430 ล้านบาท

ปัจจุบันมีโครงการก่อสร้างเสร็จ และอยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าอยู่ 2 โครงการ คือ

- TEMPO QUAD SAPHANMAI
- LESTO CONDO SUKHUMVIT 113 SAMRONG STATION

มูลค่ารวมประมาณ 1,300 ล้านบาท

โครงการที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาและทยอยรับรู้รายได้ 4 โครงการ

- THE RITMO CHAIYAPRUK-WONGWAEN Phase 2
- RITMO PARK VIEW CHAIYAPRUK-WONGWAEN
- TEMPO TOWN DON MUEANG-THUPATEMI
- TEMPO AVENUE DON MUEANG-THUPATEMI

มูลค่าโครงการรวม 540 ล้านบาท

มีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา อีก 4 โครงการ

- THE RITMO CHAIYAPRUK-WONGWAEN Phase 3
- CONDOMINIUM Phahol-Chatuchak NEW PROJECT (HIGH CLASS)
- LUXURY POOL VILLA Pinklao-Ratchapruek NEW PROJECT (HIGH CLASS)
- THE RITMO CHAIYAPRUK-WONGWAEN Phase 4

มูลค่าโครงการรวมประมาณ 1,080 ล้านบาท

และมีที่ดินรอการพัฒนา อีก 2 โครงการ

- ที่ดิน ไทรน้อย-ลาดบัวหลวง
- ที่ดิน ลำลูกกา 5

มูลค่าที่ดินประมาณ 220 ล้านบาท

โดยในปีนี้ บริษัทฯ ได้มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 2 โครงการ

- BOUTIQUE & BUDGET HOTEL สถานีเมืองทองธานี
- COWORKING & VIRTUAL OFFICE SPACE สถานีเมืองทองธานี

มูลค่าลงทุนประมาณ 300 ล้านบาท

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของ บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน)



BOUTIQUE & BUDGET HOTEL ที่ตั้งโครงการ

สถานีเมืองทอง - แจ้งวัฒนะ 35



COWORKING & VIRTUAL OFFICE SPACE

ที่ตั้งโครงการ

สถานีเมืองทอง - แจ้งวัฒนะ 35

โครงการในปัจจุบันของ บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทในเครือ



RITMO PARKVIEW CHAIYAPRUEK-WONGWAEN

รายละเอียดโครงการ

บ้านแฝด 2 ชั้น จำนวน 48 ยูนิต

เปิดโครงการ

ปี 2563



THE RITMO CHAIYAPRUEK-WONGWAEN (Phase 2)

รายละเอียดโครงการ

ทาวนเฮ้าส์ 2 ชั้น 108 ยูนิต

เปิดโครงการ

ปี 2562 โอนกรรมสิทธิ์ และรับรู้รายได้แล้วบางส่วน



LESTO CONDO SUKHUMVIT 113-SAMRONG STATION

รายละเอียดโครงการ

อาคารพักอาศัยสูง 8 ชั้น จำนวน 4 อาคาร จำนวน 786 ยูนิต

อาคารสำนักงาน 3 ชั้น 1 อาคาร และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ 5 ยูนิต

เปิดโครงการ

ปี 2559 โอนกรรมสิทธิ์ และรับรู้รายได้แล้วบางส่วน

ระยะทางจากสถานีรถไฟฟ้า

400 เมตร จาก สถานี BTS สำโรง



TEMPO QUAD SAPHANMAI

รายละเอียดโครงการ

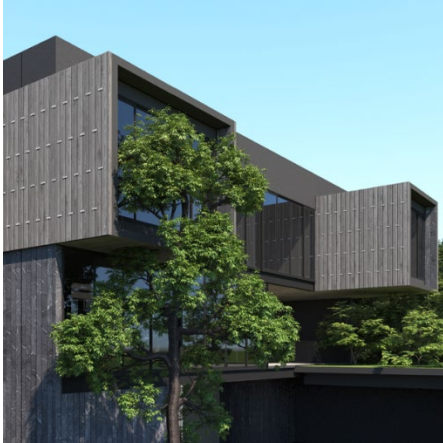
อาคารพักอาศัยสูง 8 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 153 ยูนิต

เปิดโครงการ

ปี 2558 โอนกรรมสิทธิ์ และรับรู้รายได้แล้วบางส่วน

ระยะทางจากสถานีรถไฟฟ้า

250 เมตร จาก สถานี BTS สายหยุด



LUXURY POOL VILLA

รายละเอียดโครงการ

พูลวิลล่าหรู 3 ชั้น จำนวน 8 ยูนิต

ที่ตั้งโครงการ

ปิ่นเกล้า-ราชพฤกษ์



HI CLASS EXCLUSIVE CONDOMINIUM

รายละเอียดโครงการ

Duplex Condominium 4 ชั้น จำนวน 51 ยูนิต

ที่ตั้งโครงการ

พหลโยธิน-จตุจักร



TEMPO AVENUE

DONMUANG-THUPATEME

รายละเอียดโครงการ

อาคารพาณิชย์ 4 ชั้น จำนวน 10 ยูนิต

เปิดโครงการ

ปี 2564



TEMPO TOWN DONMUANG-THUPATEME

รายละเอียดโครงการ

ทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้น จำนวน 32 ยูนิต

เปิดโครงการ

ปี 2563

โครงการในที่ผ่านมาของ บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน)



RITMO SQUARE

รายละเอียดโครงการ

อาคารพาณิชย์ 3 ชั้นครึ่ง 7 ยูนิต

เปิดโครงการ

ปี 2561 โอนกรรมสิทธิ์ และรับรู้รายได้แล้วทั้งโครงการ



THE RITMO

CHAIYAPRUEK-WONGWAEN (Phase 1)

รายละเอียดโครงการ

ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น 60 ยูนิต

เปิดโครงการ

ปี 2558 โอนกรรมสิทธิ์ และรับรู้รายได้แล้วทั้งเฟส



TEMPO ONE RAMKAMHANGE-RAMA9

รายละเอียดโครงการ

อาคารพักอาศัยสูง 8 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 142 ยูนิต

เปิดโครงการ

ปี 2557 โอนกรรมสิทธิ์ และรับรู้รายได้แล้วทั้งโครงการ

ระยะทางจากสถานีรถไฟฟ้า

300 เมตร จาก สถานี MRT รามคำแหง 12



TEMPO GRAND

SATHON-WUTTAKARD

รายละเอียดโครงการ

อาคารพักอาศัย 1 อาคาร แบ่งเป็นอาคาร A สูง 24 อาคาร B สูง 32 ชั้น

จำนวน 1,004 ยูนิต และอาคารชุดเพื่อการพาณิชย์ 2 ชั้น 1 อาคาร

เปิดโครงการ

ปี 2557 โอนกรรมสิทธิ์ และรับรู้รายได้แล้วทั้งโครงการ

ระยะทางจากสถานีรถไฟฟ้า

30 เมตร จาก สถานี BTS วุฒากาศ



TEMPO TOWN SAIMA

รายละเอียดโครงการ

ทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้น จำนวน 29 ยูนิต

และอาคารพาณิชย์ 3 ชั้นครึ่ง จำนวน 7 ยูนิต

เปิดโครงการ

ปี 2555 โอนกรรมสิทธิ์ และรับรู้รายได้แล้วทั้งโครงการ

ระยะทางจากสถานีรถไฟฟ้า

ใกล้ สถานี MRT ท่าอิฐ



TEMPO M TIWANON

รายละเอียดโครงการ

อาคารพักอาศัยสูง 8 ชั้น จำนวน 166 ยูนิต

เปิดโครงการ

ปี 2554 โอนกรรมสิทธิ์ และรับรู้รายได้แล้วทั้งโครงการ

ระยะทางจากสถานีรถไฟฟ้า

100 เมตร จาก สถานี MRT กระทรวงสาธารณสุข



THE TEMPO RATCHADA

รายละเอียดโครงการ

อาคารพักอาศัยสูง 7 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 109 ยูนิต

เปิดโครงการ

ปี 2554 โอนกรรมสิทธิ์ และรับรู้รายได้แล้วทั้งโครงการ

ระยะทางจากสถานีรถไฟฟ้า

250 เมตร จาก สถานี MRT ห้วยขวาง



THE TEMPO PHAHOLYOTHIN

รายละเอียดโครงการ

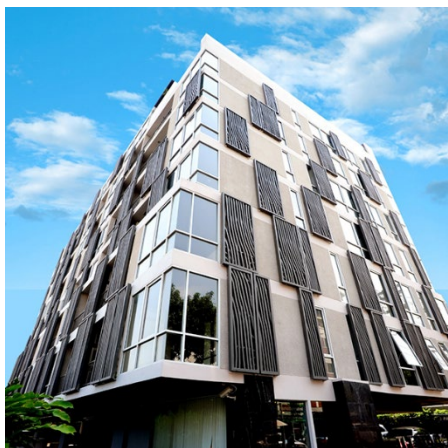
อาคารพักอาศัยสูง 8 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 79 ยูนิต

เปิดโครงการ

ปี 2553 โอนกรรมสิทธิ์ และรับรู้รายได้แล้วทั้งโครงการ

ระยะทางจากสถานีรถไฟฟ้า

590 เมตร จาก สถานี BTS สนามเป้า



THE TEMPO RUAMRUDEE

รายละเอียดโครงการ

อาคารพักอาศัยสูง 8 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 78 ยูนิต

เปิดโครงการ

ปี 2552 โอนกรรมสิทธิ์ และรับรู้รายได้แล้วทั้งโครงการ

ระยะทางจากสถานีรถไฟฟ้า

700 เมตร จาก สถานี BTS เพลินจิต

02 สรุปผลประกอบการและภาวะเศรษฐกิจ ปี 2563

ผลประกอบการปี 2563 บริษัทฯ มียอดขายได้รวม 208 ล้านบาท โดยรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์อยู่ที่ 193 ล้านบาท โดยผลการดำเนินงานรวมของบริษัทฯ เมื่อรวมกับบริษัทในเครือ ซึ่งอยู่ระหว่างพัฒนาโครงการใหม่ซึ่งเริ่มทยอยรับรู้รายได้ในเดือนธันวาคม ปี 2563 มีผลขาดทุนสุทธิ 30 ล้านบาท โดยในปีนี้เป็นอีกปีที่อุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์เกิดภาวะชะลอตัวเนื่องจากปีที่แล้ว นอกจากภาพรวมเศรษฐกิจโลกที่มีปัจจัยลบต่อเนื่อง ประกอบกับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ที่ได้ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจและตลาดอสังหาริมทรัพย์อย่างรุนแรง ในสภาวะที่อสังหาริมทรัพย์ชะลอตัวในปีนี้นอกจากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายแล้ว บริษัทฯ เริ่มมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า) เพื่อสร้างธุรกิจใหม่ที่มีรายได้สม่ำเสมอ โดยมีการลงทุนเพิ่มเติมในปี 2563 และ 2564 คาดว่าจะเริ่มรับรู้รายได้จากโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ตั้งแต่ปี 2564 เป็นต้นไป โดยบริษัทฯ ตั้งเป้ารายได้ในส่วนนี้ที่สัดส่วน 15%-25% ใน 2 ปีข้างหน้า เพื่อรักษาสถิตของรายได้ให้บริษัทฯ ปัจจุบันบริษัทฯ มีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา 5 โครงการ เป็นโครงการที่อยู่อาศัยจัดสรร 2 โครงการ อาคารพาณิชย์ 1 โครงการ อาคารชุด 2 โครงการ โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 1 โครงการ โดยเป็นโครงการที่สร้างเสร็จรอขายและโอนจำนวน 485 ล้านบาท เป็นงานระหว่างก่อสร้างจำนวน 335 ล้านบาท และที่ดินรอการพัฒนา 3 แปลงมูลค่า 312 ล้านบาท

ในภาพรวมปี 2563 ที่เศรษฐกิจไทยได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 สองระลอก คาดว่าจะมีอัตราการขยายตัวติดลบถึง ร้อยละ -6.0 ส่งผลทำให้ทั้งอุปทานและอุปสงค์ของตลาดที่อยู่อาศัยหดตัวลงตามภาวะเศรษฐกิจที่ โดยเฉพาะตลาดอาคารชุด ซึ่งได้รับผลกระทบจากกำลังซื้อชาวต่างชาติที่ไม่สามารถเดินทางเข้าประเทศได้ อย่างไรก็ตาม จากการที่รัฐบาลได้ออกมาตรการกระตุ้นภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยการลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ และการจดจำนองสำหรับที่อยู่อาศัยสร้างใหม่ (ไม่นับรวมบ้านมือสอง) ในราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท รวมทั้งการที่ผู้ประกอบการส่งเสริมการขาย เช่น การลดราคาขายลงร้อยละ 20 - 30 การช่วยเงินค่าผ่อนบ้าน การให้อยู่ฟรี 2 - 3 ปี การรับประกันผลตอบแทน ฯลฯ เป็นปัจจัยที่มีส่วนช่วยกระตุ้นทำให้ยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศให้ลดลงในระดับที่ไม่รุนแรงตามที่คาดการณ์กันไว้ตั้งแต่ต้นปี โดยยอดโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2563 มีการหดตัวลงร้อยละ -8.5 ของจำนวนหน่วย และร้อยละ -0.3 ของมูลค่า แต่การลดลงของอุปทานที่อยู่อาศัยจากการขอใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน และการขอใบอนุญาตปลูกสร้างที่ลดลงในปี 2563 ร้อยละ -16.9 และ -9.0 ตามลำดับนั้น นับว่าเป็นการปรับตัวเพื่อสร้างความสมดุลระหว่างอุปสงค์ และอุปทานของตลาดที่อยู่อาศัย

อย่างไรก็ตาม ในปี 2564 ยังมีปัจจัยเสี่ยงต่าง ๆ ที่จะต้องติดตามและเฝ้าระวัง อาทิ ความไม่แน่นอนของสถานการณ์การแพร่ระบาดไวรัส COVID-19 ความล่าช้าของการกระจายวัคซีน ความไม่แน่นอนทางด้านประสิทธิภาพของวัคซีน ความล่าช้าของการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจ ภาวะภัยแล้งที่อาจจะทำให้ผลผลิตทางการเกษตรไม่ดีเท่าที่ควร ฯลฯ ซึ่งเป็นปัจจัยลบต่อกำลังซื้อที่อยู่อาศัยของประชาชนและต่อตลาดที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ อย่างไรก็ตาม ในภาวะที่อัตราดอกเบี้ยในตลาดที่ต่ำมาก และการที่รัฐบาลได้ขยายระยะเวลามาตรการกระตุ้นภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยการลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ และการจดจำนองสำหรับที่อยู่อาศัยสร้างใหม่ (ไม่นับรวมบ้านมือสอง) ในราคาไม่เกิน 3 ล้านบาทไปจนถึงสิ้นปี 2564 การเลื่อนการประกาศอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างใหม่ไปเป็นปี 2565 การลดอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเหลือร้อยละ 10 ฯลฯ ซึ่งเป็นมาตรการที่จะช่วยลดภาระของผู้ซื้อและผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ นับเป็นปัจจัยบวกที่สำคัญ

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์จึงคาดว่า ตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2564 ผ่านยอดการโอนกรรมสิทธิ์อาจจะมีอัตราการขยายตัว ตีลบจากปี 2563 ที่ประมาณ ร้อยละ -1.5 ในเชิงปริมาณหน่วยการโอนฯ และ ร้อยละ -5.6 ในเชิงมูลค่าการโอนฯ หรือมีภาวะทรง ต่อเนื่องจากปี 2563 แต่หากเศรษฐกิจในสภาวะกลับฟื้นคืนได้เร็ว เราอาจได้เห็นตลาดที่อยู่อาศัยไทยที่มีการขยายตัวได้ถึงร้อยละ 8.4 ในเชิงปริมาณหน่วยการโอนฯ และ ร้อยละ 3.8 ในเชิงมูลค่าการโอนฯ แต่ทั้งนี้ตลาดที่อยู่อาศัยในระยะต่อไปอีก 2 ปี ตลาดไม่เติบโตอย่าง รุนแรงดังเช่นในช่วงปี 2561 ซึ่งเป็นช่วงที่ยังไม่มีมาตรการ Macroprudential และการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 เนื่องจากการขยายตัวของอุปทานที่อยู่อาศัยในการรองรับความต้องการมีน้อยลงและกำลังซื้อของประชาชนก็ลดลงด้วยเช่นกัน

1. สถานการณ์ด้านอุปทานที่อยู่อาศัย

1.1 การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ

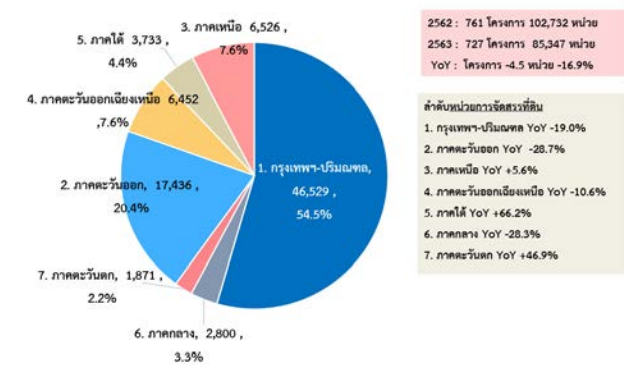
ในภาพรวมปี 2563 การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยทั่วประเทศมีจำนวนรวม 727 โครงการ และ 85,347 หน่วย ซึ่งลดลงทั้งจำนวนโครงการและจำนวนหน่วยที่ร้อยละ -4.5 และ -16.9 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับปี 2562 และมีเทียบข้อมูลในอดีตพบว่า ปี 2563 เป็นปีที่มีจำนวนหน่วยที่ได้รับอนุญาต จัดสรรที่ดินทั่วประเทศน้อยที่สุดในรอบ 8 ปีที่ผ่านมา นับตั้งแต่ปี 2555 ซึ่งมีหน่วยที่ได้รับอนุญาตจัดสรร 85,770 หน่วย (ดูแผนภูมิที่ 1)

แผนภูมิที่ 1 การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ปี 2563 แนวโน้มปี 2564



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์
หมายเหตุ : F หมายถึง ข้อมูลพยากรณ์

แผนภูมิที่ 2 สัดส่วนจำนวนหน่วยการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ปี 2563



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ ในปี 2563 จะกระจายตัวอยู่ในพื้นที่ **กรุงเทพฯ-ปริมณฑล** มากที่สุดจำนวน 276 โครงการ 46,529 หน่วย โดยมีจำนวนหน่วยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 54.5 ซึ่งลดลงทั้งจำนวนโครงการและจำนวนหน่วย ร้อยละ -12.4 และ -19.0 ตามลำดับ รองลงมา ได้แก่ ภาคตะวันออก มีจำนวน 183 โครงการ 17,463 หน่วย โดยมีจำนวนหน่วยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 20.4 ซึ่งลดลงทั้งจำนวนโครงการและจำนวนหน่วย ร้อยละ -10.3 และ -28.7 ภาคเหนือ มีจำนวน 76 โครงการ 6,526 หน่วย โดยมีจำนวนหน่วยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 7.6 ซึ่งเพิ่มขึ้นทั้งจำนวนโครงการและจำนวนหน่วย ร้อยละ 8.6 และ 5.6 ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ มีจำนวน 75 โครงการ 6,452 หน่วย โดยมีจำนวนหน่วยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 7.6 ซึ่งจำนวนโครงการเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.6 แต่จำนวนหน่วยลดลง ร้อยละ -10.6 ภาคใต้ มีจำนวน 51 โครงการ 3,733 หน่วย โดยมีจำนวนหน่วยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 4.4 ซึ่งเพิ่มขึ้นทั้งจำนวน

โครงการและจำนวนหน่วย ร้อยละ 30.8 และ 66.2 ภาคกลาง มีจำนวน 32 โครงการ 2,800 หน่วย โดยมีจำนวนหน่วยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 3.3 ซึ่งลดลงทั้งจำนวนโครงการและจำนวนหน่วย ร้อยละ -8.6 และ -28.3 และภาคตะวันตก มีจำนวน 34 โครงการ 1,871 หน่วย โดยมีจำนวนหน่วยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 2.2 ซึ่งเพิ่มขึ้นทั้งจำนวนโครงการและจำนวนหน่วย ร้อยละ 25.9 และ 46.9 ตามลำดับ จะเห็นว่าทุกภาคมีจำนวนหน่วยที่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินลดลง ยกเว้น ภาคเหนือ ภาคใต้ และตะวันตก ที่มีหน่วยที่อยู่อาศัยที่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินเพิ่มขึ้น ทั้งนี้เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2562

สำหรับประเภทที่อยู่อาศัยที่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินในปี 2563 ส่วนใหญ่เป็นทาวน์เฮ้าส์มีสัดส่วนมากที่สุดร้อยละ 52.0 รองลงมาเป็น บ้านเดี่ยว ร้อยละ 27.3 บ้านแฝด ร้อยละ 16.6 ที่ดินเปล่าจัดสรร ร้อยละ 2.2 เป็น และอาคารพาณิชย์ ร้อยละ 1.8 (ดูตารางที่ 1)

ตารางที่ 1 การออกไปอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยเรียงลำดับตามภาค ในปี 2563

ลำดับ	ภาค	จำนวนโครงการ	จำนวนหน่วย	สัดส่วนจำนวนหน่วย	ที่ดินจัดสรร	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารพาณิชย์	YoYโครงการ	YoYหน่วย
1	กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	276	46,529	54.5%	493	9,859	6,913	28,674	590	-12.4%	-19.0%
2	ภาคตะวันออก	183	17,436	20.4%	132	4,564	3,365	9,181	194	-10.3%	-28.7%
3	ภาคเหนือ	76	6,526	7.6%	580	3,011	1,470	1,192	273	8.6%	5.6%
4	ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	75	6,452	7.6%	69	3,030	1,520	1,526	307	5.6%	-10.6%
5	ภาคใต้	51	3,733	4.4%	207	1,417	739	1,350	20	30.8%	66.2%
6	ภาคกลาง	32	2,800	3.3%	182	545	186	1,772	115	-8.6%	-28.3%
7	ภาคตะวันตก	34	1,871	2.2%	254	875	10	659	73	25.9%	46.9%
รวมทั้งประเทศ		727	85,347	100.0%	1,917	23,301	14,203	44,354	1,572	-4.5%	-16.9%
สัดส่วน					2.2%	27.3%	16.6%	52.0%	1.8%		

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

จังหวัดที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดินสูงสุด 10 อันดับแรก ในปี 2563 ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนรวมมากถึงร้อยละ 79.9 ของจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั้งหมด ดังนี้

- อันดับ 1 **จังหวัดสมุทรปราการ** คิดเป็นร้อยละ 18.5 (ส่วนใหญ่อยู่ในอำเภอบางพลี เมืองสมุทรปราการ และพระสมุทรเจดีย์)
- อันดับ 2 **กรุงเทพมหานคร** คิดเป็นร้อยละ 16.3 (ส่วนใหญ่อยู่ในเขตประเวศ เขตหนองแขม และเขตสายไหม)
- อันดับ 3 **จังหวัดระยอง** คิดเป็นร้อยละ 8.9 (ส่วนใหญ่อยู่ในอำเภอปลวกแดง เมืองระยอง และนิคมพัฒนา)
- อันดับ 4 **จังหวัดนนทบุรี** คิดเป็นร้อยละ 8.8 (ส่วนใหญ่อยู่ในอำเภอบางบัวทอง บางใหญ่ และบางกรวย)
- อันดับ 5 **จังหวัดชลบุรี** คิดเป็นร้อยละ 6.2 (ส่วนใหญ่อยู่ในอำเภอเมืองชลบุรี พานทอง และบางละมุง)
- อันดับ 6 **จังหวัดปทุมธานี** คิดเป็นร้อยละ 6.2 (ส่วนใหญ่อยู่ในอำเภอลำลูกกา เมืองปทุมธานี และคลองหลวง)
- อันดับ 7 **จังหวัดฉะเชิงเทรา** คิดเป็นร้อยละ 4.9 (ส่วนใหญ่อยู่ในอำเภอบางปะกง เมืองฉะเชิงเทรา และแปลงยาว)
- อันดับ 8 **จังหวัดเชียงใหม่** คิดเป็นร้อยละ 4.5 (ส่วนใหญ่อยู่ในอำเภอสันทราย เมืองเชียงใหม่ และสันกำแพง)
- อันดับ 9 **จังหวัดสมุทรสาคร** คิดเป็นร้อยละ 3.1 (ส่วนใหญ่อยู่ในอำเภอเมืองสมุทรสาคร และกระทุ่มแบน)
- อันดับ 10 **จังหวัดนครราชสีมา** คิดเป็นร้อยละ 2.4 (ส่วนใหญ่อยู่ในอำเภอเมืองนครราชสีมา ปากช่อง และสูงเนิน)

สำหรับประเภทที่อยู่อาศัยที่ได้ใบอนุญาตจัดสรรที่ดินใน 10 อันดับแรก ส่วนใหญ่จะเป็นทาวน์เฮ้าส์ ยกเว้นจังหวัดเชียงใหม่ และจังหวัดนครราชสีมา ที่ส่วนใหญ่จะเป็นบ้านเดี่ยว (ดูตารางที่ 2) ทั้งนี้ แนวโน้มการออกใบอนุญาต จัดสรรที่ดินทั่วประเทศ ในปี 2564 ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ คาดว่าจะมีจำนวนประมาณ 87,165 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.1 จากปี 2563 โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ประมาณ 78,449 ถึง 95,882 หน่วย มีการเปลี่ยนแปลงระหว่างร้อยละ -8.1 ถึง 12.3 เมื่อเทียบกับปี 2563 ซึ่งมีจำนวน 85,347 หน่วย (ดูแผนภูมิที่ 1)

ตารางที่ 2 จังหวัดที่มีการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยมากที่สุด 10 อันดับแรก ในปี 2563

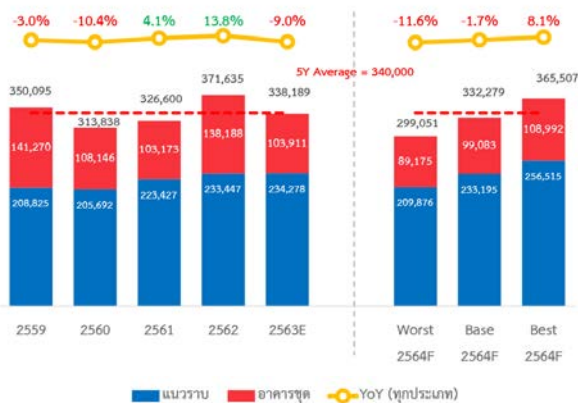
ลำดับจังหวัด	จังหวัด	ภาค	จำนวนโครงการ	จำนวนหน่วย	ที่ดินจัดสรร	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารพาณิชย์	YoY หน่วย	สัดส่วนจำนวนหน่วย
1	สมุทรปราการ	กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	74	15,804	312	2,892	1,905	10,627	68	22.4%	18.5%
2	กรุงเทพมหานคร	กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	103	13,884	126	3,547	1,776	8,394	41	-7.1%	16.3%
3	ระยอง	ภาคตะวันออก	82	7,555	66	2,433	1,364	3,657	35	-22.2%	8.9%
4	นนทบุรี	กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	45	7,534	-	1,920	1,174	4,198	242	6.5%	8.8%
5	ชลบุรี	ภาคตะวันออก	60	5,315	6	798	1,095	3,395	21	-50.2%	6.2%
6	ปทุมธานี	กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	25	5,286	10	824	1,150	3,129	173	-61.1%	6.2%
7	ฉะเชิงเทรา	ภาคตะวันออก	30	4,185	8	1,166	864	2,034	113	16.8%	4.9%
8	เชียงใหม่	ภาคเหนือ	31	3,868	457	1,954	814	643	-	6.6%	4.5%
9	สมุทรสาคร	กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	16	2,677	32	376	634	1,580	55	-58.4%	3.1%
10	นครราชสีมา	ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	23	2,072	28	1,094	300	424	226	-42.8%	2.4%
จังหวัดอื่น ๆ			238	17,167	872	6,297	3,127	6,273	598	3.6%	20.1%
รวมทั้งประเทศ			727	85,347	1,917	23,301	14,203	44,354	1,572	-16.9%	100.0%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

1.2 การออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ

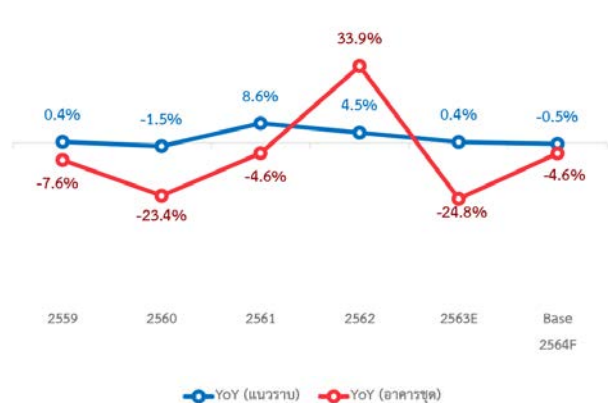
สำหรับปี 2563 ทั้งปี คาดว่าจะมีการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัย จำนวนประมาณ 332,279 หน่วย ลดลงร้อยละ -9.0 เมื่อเทียบกับปี 2562 แบ่งเป็นการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบ ประมาณ 234,278 หน่วย และอาคารชุด ประมาณ 103,911 หน่วย ซึ่งคาดว่าที่อยู่อาศัยแนวราบจะได้รับอนุญาต ก่อสร้างเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.4 ส่วนอาคารชุดคาดว่าจะลดลงร้อยละ -24.8 เมื่อเทียบกับปี 2562 (ดูแผนภูมิที่ 3 และ 4)

แผนภูมิที่ 3 การออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ปี 2563 และแนวโน้มปี 2564



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์
หมายเหตุ : E หมายถึง ตัวเลขประมาณการ, F หมายถึง ข้อมูลพยากรณ์

แผนภูมิที่ 4 อัตราขยายตัวจำนวนหน่วยการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ปี 2563 และแนวโน้มปี 2564



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์
หมายเหตุ : E หมายถึง ตัวเลขประมาณการ, F หมายถึง ข้อมูลพยากรณ์

เมื่อจำแนกเป็นรายภาค พบว่า **กรุงเทพฯ-ปริมณฑล** มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยมาก ที่สุด ประมาณ 147,023 หน่วย โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 43.5 ของทั้งหมด ซึ่งลดลงร้อยละ -19.7 โดยลดลงทั้ง แนวราบและอาคารชุด ร้อยละ -16.3 และ -21.7 ร่องลงมาเป็น **ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ** มีจำนวนประมาณ 45,023 หน่วย โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 13.3 ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.2 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นของแนวราบร้อยละ 14.0 แต่อาคารชุดลดลงร้อยละ -9.2 เมื่อเทียบกับปี 2562 **ภาคใต้** มีจำนวนประมาณ 40,064 หน่วย โดยคิดเป็น สัดส่วนร้อยละ 11.8 ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.0 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นทั้งที่อยู่อาศัยแนวราบและอาคารชุด ร้อยละ 10.2 และ ร้อยละ 19.0 เมื่อเทียบกับปี 2562 **ภาคตะวันออก** มีจำนวนประมาณ 37,972 หน่วย โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 11.2 ซึ่งลดลง ร้อยละ -23.6 โดยเป็นการลดลงทั้งของแนวราบและอาคารชุด ร้อยละ -8.2 และร้อยละ -66.7 **ภาคเหนือ** มีจำนวนประมาณ 33,586 หน่วย โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 9.9 ซึ่งลดลงร้อยละ -8.2 โดยเป็นการ ลดลงทั้งแนวราบและอาคารชุด ร้อยละ -5.5% และร้อยละ -52.1 **ภาคตะวันตก** มีจำนวนประมาณ 19,855 หน่วย โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 5.9 ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.3 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นของ ทั้งแนวราบและอาคารชุด ร้อยละ 9.8 และร้อยละ 97.8 และ**ภาคกลาง** มีจำนวนประมาณ 14,666 หน่วย โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 4.3 ซึ่งเพิ่มขึ้น ร้อยละ 65.4 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นของแนวราบร้อยละ 79.2 แต่อาคารชุดลดลงร้อยละ -43.0 ทั้งนี้เมื่อเทียบกับปี 2562

โดยสรุปแล้ว ในปี 2563 ภาพรวมใบอนุญาตก่อสร้างทั่วประเทศจะลดลงร้อยละ -9.0 แต่พบว่า ใบอนุญาตก่อสร้างแนวราบ กลับทรงตัว โดยขยายตัวในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ภาคใต้ และภาคตะวันตก โดย ส่วนใหญ่อยู่ในพื้นที่จังหวัดสูงสุด 5 อันดับแรก ได้แก่ นครราชสีมา สงขลา ขอนแก่น นครศรีธรรมราช และราชบุรีขณะที่ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารชุดกลับลดลงถึงร้อยละ 24.8 โดยลดลงเกือบ ทุกภาค แต่พบว่า ภาคใต้และภาคตะวันตกกลับมีการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารชุดเพิ่มขึ้น โดยส่วนใหญ่อยู่ในภาคใต้ คือ จังหวัดภูเก็ต นครศรีธรรมราช และสงขลา และภาคตะวันตก คือ จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ และราชบุรี (ดูตารางที่ 3)

ตารางที่ 3 การออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยเรียงลำดับตามภาค ในปี 2563

ลำดับ	ภาค	2562			2563			YOY			สัดส่วน		
		แนวราบ	อาคารชุด	รวม	แนวราบ	อาคารชุด	รวม	แนวราบ	อาคารชุด	รวม	แนวราบ	อาคารชุด	รวม
1	กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	66,656	116,522	183,178	55,791	91,232	147,023	-16.3%	-21.7%	-19.7%	23.8%	87.8%	43.5%
2	ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	38,345	1,440	39,785	43,716	1,308	45,023	14.0%	-9.2%	13.2%	18.7%	1.3%	13.3%
3	ภาคใต้	33,047	3,055	36,102	36,430	3,635	40,064	10.2%	19.0%	11.0%	15.5%	3.5%	11.8%
4	ภาคตะวันออก	36,629	13,099	49,728	33,612	4,360	37,972	-8.2%	-66.7%	-23.6%	14.3%	4.2%	11.2%
5	ภาคเหนือ	34,420	2,180	36,600	32,541	1,045	33,586	-5.5%	-52.1%	-8.2%	13.9%	1.0%	9.9%
6	ภาคตะวันตก	16,485	890	17,375	18,094	1,760	19,855	9.8%	97.8%	14.3%	7.7%	1.7%	5.9%
7	ภาคกลาง	7,865	1,002	8,867	14,094	571	14,666	79.2%	-43.0%	65.4%	6.0%	0.5%	4.3%
รวมทั่วประเทศ		233,447	138,188	371,635	234,278	103,911	338,189	0.4%	-24.8%	-9.0%	100.0%	100.0%	100.0%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

เมื่อพิจารณารายจังหวัดที่มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างสูงสุด 10 อันดับแรก ในปี 2563 คิดเป็นสัดส่วนรวมกันมากถึง ร้อยละ 59.9 ของจำนวนการออกใบอนุญาตก่อสร้างทั้งหมด พบว่า

- อันดับ 1 ได้แก่ **กรุงเทพมหานคร** มีสัดส่วนจำนวนหน่วยร้อยละ 30.1 แต่มีใบอนุญาตก่อสร้างลดลงทั้งแนวราบและอาคารชุด ร้อยละ -12.7 และ -12.1
- อันดับ 2 **จังหวัดชลบุรี** มีสัดส่วนร้อยละ 4.9 ลดลงทั้งแนวราบและอาคารชุด ร้อยละ -30.0 และ -64.1
- อันดับ 3 **จังหวัดนครราชสีมา** มีสัดส่วนร้อยละ 4.4 แนวราบเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.1 แต่อาคารชุดลดลงร้อยละ -39.1
- อันดับ 4 **จังหวัดปทุมธานี** มีสัดส่วนร้อยละ 3.9 ลดลงทั้งแนวราบและอาคารชุด ร้อยละ -23.1 และ -65.9
- อันดับ 5 **จังหวัดสมุทรปราการ** มีสัดส่วนร้อยละ 3.7 เพิ่มขึ้นทั้งแนวราบและอาคารชุด ร้อยละ 10.1 และ 140.1
- อันดับ 6 **จังหวัดเชียงใหม่** มีสัดส่วนร้อยละ 3.0 ลดลงทั้งแนวราบและอาคารชุด ร้อยละ -22.3 และ -67.3
- อันดับ 7 **จังหวัดนนทบุรี** มีสัดส่วนร้อยละ 2.6 ลดลงทั้งแนวราบและอาคารชุด ร้อยละ -38.0 และ -97.8
- อันดับ 8 **จังหวัดระยอง** มีสัดส่วนร้อยละ 2.5 แนวราบเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.3 แต่อาคารชุดลดลง ร้อยละ -81.8
- อันดับ 9 **จังหวัดสงขลา** มีสัดส่วนร้อยละ 2.4 แนวราบเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.6 แต่อาคารชุดลดลง ร้อยละ -46.1
- อันดับ 10 **จังหวัดขอนแก่น** มีสัดส่วนร้อยละ 2.2 เพิ่มขึ้นทั้งแนวราบและอาคารชุด ร้อยละ 11.9 และร้อยละ 100 เนื่องจากในปี 2562 ไม่มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารชุด (ดูตารางที่ 4)

ตารางที่ 4 จังหวัดที่มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างเพื่อที่อยู่อาศัยมากที่สุด 10 อันดับแรก ในปี 2563

ลำดับ	จังหวัด	ภาค	แนวราบ	อาคารชุด	รวม	YoY			สัดส่วนร้อยละ
						แนวราบ	อาคารชุด	รวม	
1	กรุงเทพมหานคร	กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	14,551	87,407	101,958	↓ -12.7%	↓ -12.1%	↓ -12.2%	30.1%
2	ชลบุรี	ภาคตะวันออก	13,127	3,548	16,675	↓ -30.0%	↓ -64.1%	↓ -41.7%	4.9%
3	นครราชสีมา	ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	14,228	773	15,001	↑ 6.1%	↓ -39.1%	↑ 2.2%	4.4%
4	ปทุมธานี	กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	11,032	2,243	13,275	↓ -23.1%	↓ -65.9%	↓ -36.5%	3.9%
5	สมุทรปราการ	กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	11,200	1,205	12,405	↑ 10.1%	↑ 140.1%	↑ 16.3%	3.7%
6	เชียงใหม่	ภาคเหนือ	9,638	579	10,217	↓ -22.3%	↓ -67.3%	↓ -27.9%	3.0%
7	นนทบุรี	กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	8,705	223	8,927	↓ -38.0%	↓ -97.8%	↓ -62.8%	2.6%
8	ระยอง	ภาคตะวันออก	7,801	528	8,329	↑ 4.3%	↓ -81.8%	↓ -19.7%	2.5%
9	สงขลา	ภาคใต้	7,931	160	8,090	↑ 6.6%	↓ -46.1%	↑ 4.6%	2.4%
10	ขอนแก่น	ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	7,181	400	7,582	↑ 11.9%	↑ 100.0%	↑ 18.1%	2.2%
จังหวัดอื่น ๆ			128,882	6,847	135,729	↑ 14.8%	↑ 21.8%	↑ 15.1%	40.1%
รวมทั้งประเทศ			234,278	103,911	338,189	0.4%	-24.8%	-9.0%	100.0%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

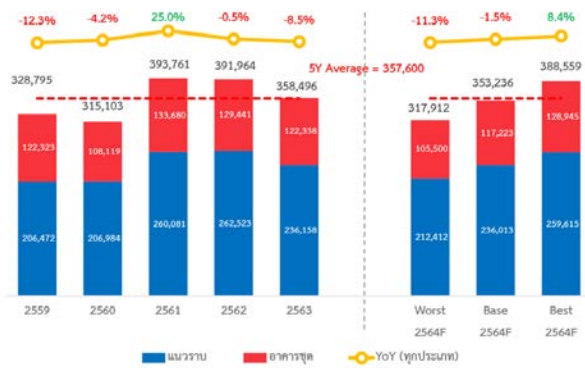
สำหรับแนวโน้มการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั่วประเทศในปี 2564 ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ คาดว่าจะมีประมาณ 332,279 หน่วย ลดลงร้อยละ -1.7 โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ประมาณ 299,051 ถึง 365,507 หน่วย มีอัตราการขยายตัวอยู่ในช่วงร้อยละ -11.6 ถึง ร้อยละ 8.1 เมื่อเทียบกับปี 2563 ซึ่งมีจำนวนประมาณ 338,189 หน่วย (ดูแผนภูมิที่ 3)

2. ด้านอุปสงค์ที่อยู่อาศัย

2.1 การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ

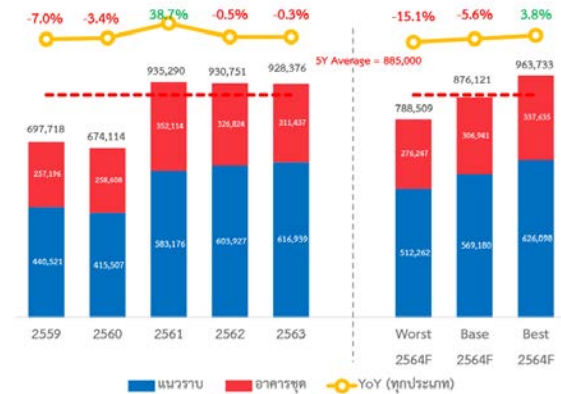
สำหรับปี 2563 ทั้งปี การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ มีจำนวน 358,496 หน่วย มูลค่า 928,376 ล้านบาท ลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า ร้อยละ -8.5 และ -0.3 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับปี 2562 (ดูแผนภูมิที่ 5 และ 6)

แผนภูมิที่ 5 จำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ปี 2563 และแนวโน้มปี 2564



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์
หมายเหตุ : F หมายถึง ข้อมูลพยากรณ์

แผนภูมิที่ 6 มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ปี 2563 และแนวโน้มปี 2564 (หน่วย : ล้านบาท)



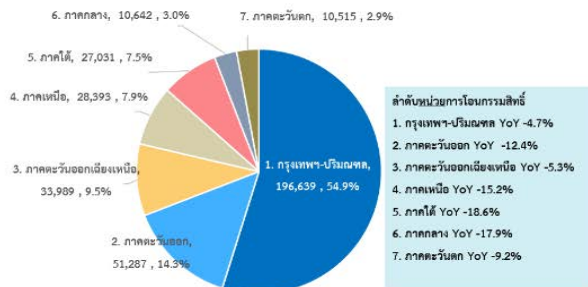
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์
หมายเหตุ : F หมายถึง ข้อมูลพยากรณ์

การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ในปี 2563 แยกตามประเภทที่อยู่อาศัยพบว่า ที่อยู่อาศัยแนวราบ มีการโอนจำนวน 236,158 หน่วย ลดลงจากปีก่อนร้อยละ -10.0 แต่มีมูลค่า 616,939 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนร้อยละ 2.2 และอาคารชุด มีการโอนจำนวน 122,338 หน่วย ลดลงจากปีก่อนร้อยละ -5.5 และมีมูลค่า 311,437 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนร้อยละ -4.7

หากพิจารณาเป็นรายภาค พบว่า กรุงเทพฯ-ปริมณฑล มีจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์มากที่สุด จำนวน 196,639 หน่วย โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 54.9 ซึ่งลดลงจากปีก่อนร้อยละ -4.7 แต่มีมูลค่าการโอน 613,590 ล้านบาท โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 66.1 ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.3 รองลงมาเป็น ภาคตะวันออก มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยจำนวน 51,287 หน่วย โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 14.3 ซึ่งลดลงร้อยละ -12.4 แต่ในด้านมูลค่ามีจำนวน 111,545 ล้านบาท โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 12.0 ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.9 ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยจำนวน 33,989 หน่วย โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 9.5 ซึ่งลดลงร้อยละ -5.3 แต่ในด้านมูลค่ามีจำนวน 56,340 ล้านบาท โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 6.1 ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.1 ภาคเหนือ มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยจำนวน 28,393 หน่วย โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 7.9 ซึ่งลดลงร้อยละ -5.2 และในด้านมูลค่ามีจำนวน 50,455 ล้านบาท โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 5.4 ซึ่งลดลงร้อยละ -5.2 ภาคใต้ มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยจำนวน 27,031 หน่วย โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 7.5 ซึ่งลดลงร้อยละ -18.6 และในด้านมูลค่ามีจำนวน 57,143 ล้านบาท โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 6.2 ซึ่งลดลงร้อยละ -14.1 ภาคกลาง มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยจำนวน 10,642 หน่วย โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 3.0 ซึ่งลดลงร้อยละ -17.9 และในด้านมูลค่ามีจำนวน 17,001 ล้านบาท โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 1.8 ซึ่งลดลงร้อยละ -4.0 และภาคตะวันตก มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยจำนวน

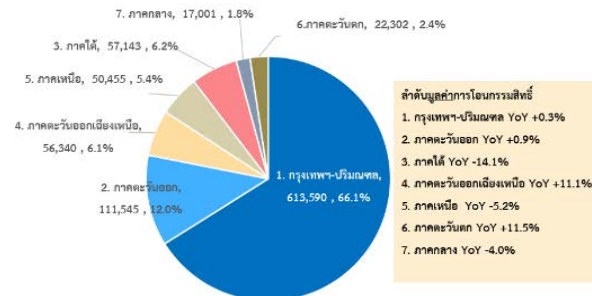
10,515 หน่วย ลดลงร้อยละ -9.2 คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 2.9 แต่ในด้านมูลค่ามีจำนวน 22,302 ล้านบาท โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 2.4 ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.5 ทั้งนี้เมื่อเทียบกับจำนวนหน่วยและมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมดในปี 2562 (ดูแผนภูมิที่ 7 และ 8)

แผนภูมิที่ 7 สัดส่วนจำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ปี 2563



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 8 สัดส่วนมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ปี 2563 (หน่วย : ล้านบาท)



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

เมื่อพิจารณารายจังหวัดที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยสูงสุด 10 อันดับแรก ในปี 2563 ซึ่งมีสัดส่วนโดยรวมร้อยละ 71.9 ของจำนวนการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั้งหมด พบว่า

- อันดับ 1 ได้แก่ **กรุงเทพมหานคร** จำนวน 105,190 หน่วย มูลค่า 395,111 ล้านบาท ที่อยู่อาศัยแนวราบโอนมากในเขตคลองสามวา ประเวศ และสายไหม ส่วนอาคารชุดโอนมากในเขตบางซื่อ จตุจักร และบางขุนเทียน
- อันดับ 2 **จังหวัดชลบุรี** จำนวน 29,271 หน่วย มูลค่า 69,073 ล้านบาท ที่อยู่อาศัยแนวราบโอนมาก ในอำเภอศรีราชา บางละมุง และเมืองชลบุรี ส่วนอาคารชุดโอนมากในอำเภอบางละมุง ศรีราชาและสัตหีบ
- อันดับ 3 **จังหวัดปทุมธานี** จำนวน 26,985 หน่วย มูลค่า 52,789 ล้านบาท ที่อยู่อาศัยแนวราบโอนมากในอำเภอคลองหลวง ลำลูกกา และธัญบุรี ส่วนอาคารชุดโอนมากในอำเภอคลองหลวง ธัญบุรี และเมืองปทุมธานี)
- อันดับ 4 **จังหวัดนนทบุรี** จำนวน 25,706 หน่วย มูลค่า 75,376 ล้านบาท ที่อยู่อาศัยแนวราบโอนมากในอำเภอบางบัวทอง บางใหญ่และบางกรวย ส่วนอาคารชุดโอนมากในอำเภอเมืองนนทบุรี ปากเกร็ด และบางบัวทอง
- อันดับ 5 **จังหวัดสมุทรปราการ** จำนวน 25,637 หน่วย มูลค่า 63,770 ล้านบาท ที่อยู่อาศัยแนวราบโอนมาก ในอำเภอเมืองสมุทรปราการ บางพลี และพระสมุทรเจดีย์ ส่วนอาคารชุดโอนมากในอำเภอเมืองสมุทรปราการ บางพลี และบางเสาธง
- อันดับ 6 **จังหวัดระยอง** จำนวน 12,027 หน่วย มูลค่า 24,352 ล้านบาท ที่อยู่อาศัยแนวราบโอนมาก ในอำเภอปลวกแดง เมืองระยองและนิคมพัฒนา ส่วนอาคารชุดโอนมากในอำเภอเมืองระยอง แกลง และปลวกแดง
- อันดับ 7 **จังหวัดเชียงใหม่** จำนวน 11,248 หน่วย มูลค่า 25,140 ล้านบาท ที่อยู่อาศัยแนวราบโอนมากในอำเภอสันทราย เมืองเชียงใหม่ และหางดง ส่วนอาคารชุดโอนมากในอำเภอเมืองเชียงใหม่ หางดง และสันทราย)

- อันดับ 8 **จังหวัดนครราชสีมา** จำนวน 8,364 หน่วย มูลค่า 17,255 ล้านบาท ที่อยู่อาศัยแนวราบโอนมากในอำเภอเมืองนครราชสีมา ปากช่อง และสูงเนิน ส่วนอาคารชุดโอนมากในอำเภอเมืองนครราชสีมา ปากช่อง และสูงเนิน เช่นเดียวกัน
- อันดับ 9 **จังหวัดนครปฐม** จำนวน 6,809 หน่วย มูลค่า 12,346 ล้านบาท ที่อยู่อาศัยแนวราบโอนมาก ในอำเภอสามพราน เมืองนครปฐม และพุทธมณฑล ส่วนอาคารชุดโอนมากในอำเภอสามพราน นครชัยศรี และพุทธมณฑล
- อันดับ 10 **จังหวัดสงขลา** จำนวน 6,387 หน่วย มูลค่า 13,145 ล้านบาท ที่อยู่อาศัยแนวราบโอนมากในอำเภอหาดใหญ่ เมืองสงขลา และสะเดา ส่วนอาคารชุดโอนมากในอำเภอหาดใหญ่ เมืองสงขลา และสะเดา เช่นเดียวกัน (ดูตารางที่ 5)

ตารางที่ 5 จังหวัดที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมากที่สุด 10 อันดับแรก ในปี 2563

ลำดับ จังหวัด	จังหวัด	ภาค	หน่วย			สัดส่วน จำนวนหน่วย	YoY หน่วย	มูลค่า			สัดส่วน มูลค่า	YoY มูลค่า
			แนวราบ	อาคารชุด	รวม			แนวราบ	อาคารชุด	รวม		
1	กรุงเทพมหานคร	กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	35,272	69,918	105,190	29.3%	↓ -0.9%	167,868	227,244	395,111	42.6%	↓ -1.9%
2	ชลบุรี	ภาคตะวันออก	19,284	9,987	29,271	8.2%	↓ -16.9%	45,921	23,153	69,073	7.4%	↓ -8.2%
3	ปทุมธานี	กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	18,793	8,192	26,985	7.5%	↓ -1.0%	44,506	8,283	52,789	5.7%	↑ 13.3%
4	นนทบุรี	กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	16,963	8,743	25,706	7.2%	↓ -3.3%	62,939	12,437	75,376	8.1%	↑ 7.0%
5	สมุทรปราการ	กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	16,868	8,769	25,637	7.2%	↓ -19.2%	53,595	10,175	63,770	6.9%	↓ -3.8%
6	ระยอง	ภาคตะวันออก	11,208	819	12,027	3.4%	↑ 1.3%	22,990	1,362	24,352	2.6%	↑ 32.2%
7	เชียงใหม่	ภาคเหนือ	8,183	3,065	11,248	3.1%	↓ -14.9%	20,198	4,941	25,140	2.7%	↓ -7.3%
8	นครราชสีมา	ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	7,198	1,166	8,364	2.3%	↓ -2.4%	14,071	3,184	17,255	1.9%	↑ 19.2%
9	นครปฐม	กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	4,543	2,266	6,809	1.9%	↓ 8.2%	10,484	1,862	12,346	1.3%	↑ 4.5%
10	สงขลา	ภาคใต้	5,593	794	6,387	1.8%	↓ -1.5%	11,969	1,177	13,145	1.4%	↑ 8.6%
จังหวัดอื่น ๆ			92,253	8,619	100,872	28.1%	↓ -14.1%	162,399	17,619	180,018	19.4%	↓ -3.0%
รวมทั่วประเทศ			236,158	122,338	358,496	100.0%	↓ -8.5%	616,939	311,437	928,376	100.0%	↓ -0.3%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแยกตามระดับราคาโดยพิจารณาจากมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในปี 2563 พบว่าระดับราคาที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยสูงสุด 3 อันดับ คือ ระดับราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาท มีมูลค่า 207,873 ล้านบาท โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 22.4 ของมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั้งหมด ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.4 รองลงมา ระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท มีมูลค่า 198,399 ล้านบาทคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 21.4 ซึ่งลดลงร้อยละ -0.1 และอันดับ 3 โอนในระดับราคามากกว่า 10.00 ล้านบาท มีมูลค่า 154,523 ล้านบาทคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 16.6 ซึ่งลดลงร้อยละ 4.4 ซึ่งใน 3 อันดับแรกนี้มีสัดส่วนรวมกันมากถึงร้อยละ 60.4

การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแนวราบแยกตามระดับราคา ซึ่งพิจารณาจากมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในปี 2563 พบว่า ระดับราคาแนวราบที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยสูงสุด 3 อันดับ คือ ระดับราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาท มีมูลค่า 145,558 ล้านบาท โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 23.6 ของมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์แนวราบทั้งหมด ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 22.9 รองลงมา โอนในระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท มีมูลค่า 136,820 ล้านบาท โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 22.2 ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.4 และอันดับ 3 โอนในระดับราคา

มากกว่า 10.00 ล้านบาท มีมูลค่า 91,786 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 14.9 ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.6 ซึ่งใน 3 อันดับแรกนี้มีสัดส่วนร้อยละรวมกันมากถึงร้อยละ 60.6

ส่วนการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดแยกตามระดับราคา ซึ่งพิจารณาจากมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในปี 2563 พบว่าระดับราคาอาคารชุดที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยสูงสุด 3 อันดับ คือ ระดับราคามากกว่า 10 ล้านบาท มีมูลค่า 62,737 ล้านบาท โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 20.1 ของมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ อาคารชุดทั้งหมด ซึ่งลดลงร้อยละ -13.0 รองลงมา โอนในระดับราคา 2.01 - 3.00 ล้านบาท มีมูลค่า 62,315 ล้านบาท โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 20.0 ซึ่งลดลงร้อยละ -3.9 และอันดับ 3 โอนในระดับราคา 3.01 - 5.00 ล้านบาท มีมูลค่า 61,580 ล้านบาท โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 19.8 ซึ่งลดลงร้อยละ -3.1 ซึ่งใน 3 อันดับแรกนี้มีสัดส่วนรวมกันมากถึงร้อยละ 59.9 (ดูตารางที่ 6)

ตารางที่ 6 มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแยกตามระดับราคา ในปี 2563

ระดับราคา	2563			YoY			สัดส่วน		
	แนวราบ	อาคารชุด	รวม	แนวราบ	อาคารชุด	รวม	แนวราบ	อาคารชุด	รวม
≤ 1.00 ลบ.	36,512	20,256	56,768	↓ -36.4%	↓ -6.9%	↓ -28.3%	5.9%	6.5%	6.1%
1.01 - 1.50 ลบ.	37,764	16,767	54,532	↓ -19.4%	↓ -3.1%	↓ -15.0%	6.1%	5.4%	5.9%
1.51 - 2.00 ลบ.	63,593	28,849	92,442	↑ 6.2%	↓ -2.1%	↑ 3.4%	10.3%	9.3%	10.0%
2.01 - 3.00 ลบ.	145,558	62,315	207,873	↑ 22.9%	↓ -3.9%	↑ 13.4%	23.6%	20.0%	22.4%
3.01 - 5.00 ลบ.	136,820	61,580	198,399	↑ 1.4%	↓ -3.1%	↓ -0.1%	22.2%	19.8%	21.4%
5.01 - 7.50 ลบ.	70,940	38,992	109,931	↑ 7.4%	↑ 0.03%	↑ 4.7%	11.5%	12.5%	11.8%
7.51 - 10.00 ลบ.	33,967	19,942	53,909	↑ 10.4%	↑ 6.2%	↑ 8.8%	5.5%	6.4%	5.8%
> 10.00 ลบ.	91,786	62,737	154,523	↑ 2.6%	↓ -13.0%	↓ -4.4%	14.9%	20.1%	16.6%
ทั่วประเทศ	616,939	311,437	928,376	2.2%	-4.7%	-0.3%	100.0%	100.0%	100.0%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

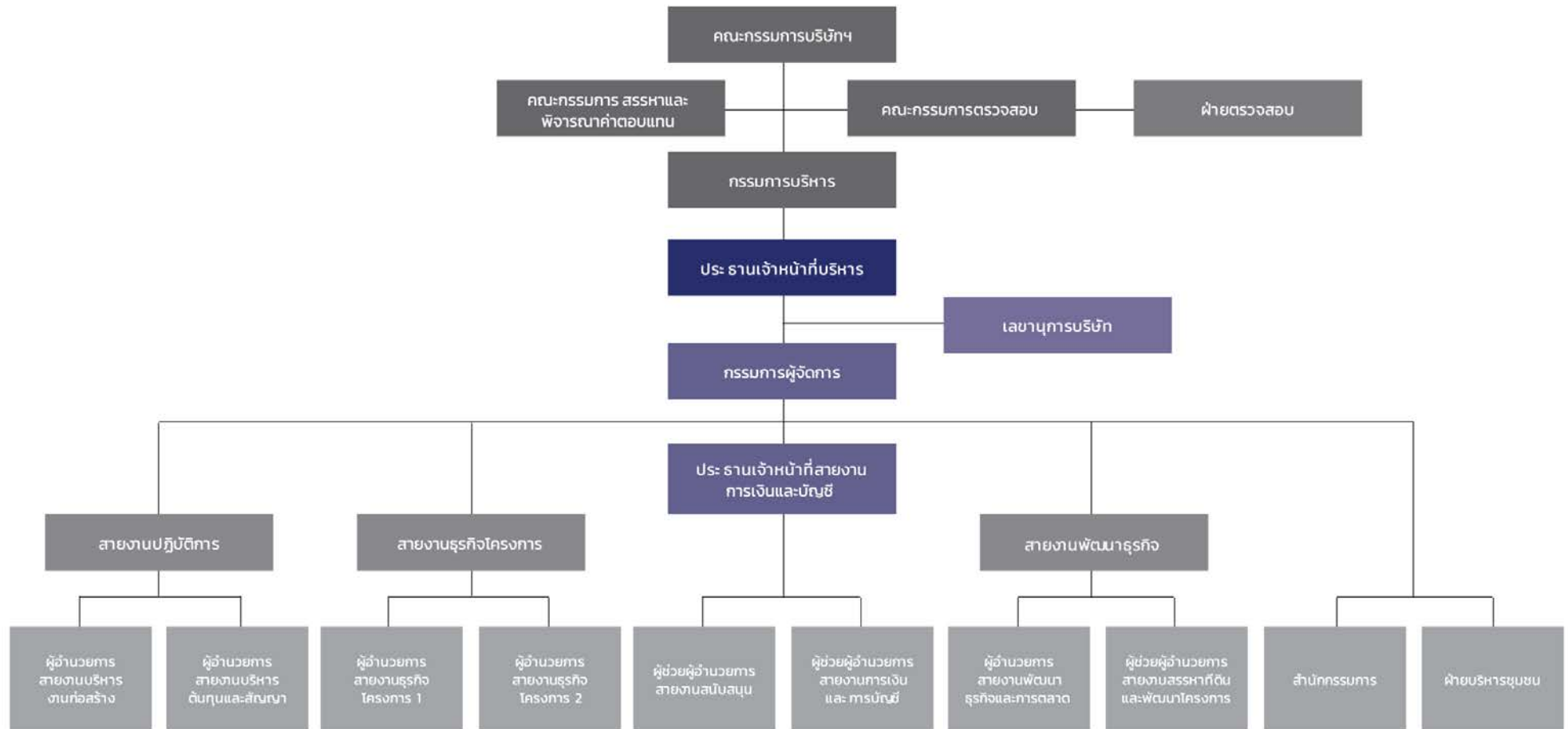
สำหรับแนวโน้มการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศในปี 2564 ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ คาดว่าจะมีประมาณ 353,236 หน่วย ลดลงร้อยละ -1.5 โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ประมาณ 317,912 ถึง 388,559 หน่วย มีการเปลี่ยนแปลงระหว่างร้อยละ -11.3 ถึง ร้อยละ 8.4 เมื่อเทียบกับปี 2563 ซึ่งมี 358,496 หน่วย และคาดว่าจะมีมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ประมาณ 876,121 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -5.6 โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ประมาณ 788,509 ถึง 963,733 ล้านบาท มีการเปลี่ยนแปลงระหว่างร้อยละ -15.1 ถึง ร้อยละ 3.8 เมื่อเทียบกับปี 2563 ซึ่งมีมูลค่า 928,376 ล้านบาท

การโอนกรรมสิทธิ์แนวราบทั่วประเทศในปี 2564 คาดว่าจะมีประมาณ 236,013 หน่วย ลดลงร้อยละ -0.1 โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ประมาณ 212,412 ถึง 259,615 หน่วย มีการเปลี่ยนแปลงระหว่างร้อยละ -10.1 ถึง ร้อยละ 9.9 เมื่อเทียบกับปี 2563 ซึ่งมี 236,158 หน่วย และคาดว่าจะมีมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ประมาณ 569,180 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -7.7 โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ประมาณ 512,262 ถึง 626,098 ล้านบาท มีการเปลี่ยนแปลงระหว่างร้อยละ -17.0 ถึง ร้อยละ 1.5 เมื่อเทียบกับปี 2563 ซึ่งมีมูลค่า 616,939 ล้านบาท

การโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดทั่วประเทศในปี 2564 คาดว่าจะมีประมาณ 117,223 หน่วย ลดลงร้อยละ -4.2 โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ประมาณ 105,500 ถึง 128,945 หน่วย มีการเปลี่ยนแปลงระหว่างร้อยละ -13.8 ถึง ร้อยละ 5.4 เมื่อเทียบกับปี 2563 ซึ่งมี 122,338 หน่วย และคาดว่าจะมีมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ประมาณ 306,941 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -1.4 โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ประมาณ 276,247 ถึง 337,635 ล้านบาท มีการเปลี่ยนแปลงระหว่างร้อยละ -11.3 ถึง ร้อยละ 8.4 เมื่อเทียบกับปี 2563 ซึ่งมีมูลค่า 311,437 ล้านบาท (ดูแผนภูมิที่ 5 และ 6)

ข้อมูลอ้างอิงจาก “ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์”

03 แผนผังการจัดองค์กรของเจ้าหน้าที่ระดับบริหารบริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน)



แผนผังการจัดองค์กรของเจ้าหน้าที่ระดับบริหาร บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน)

04 โครงสร้างการจัดการ

คณะกรรมการบริษัท

โครงสร้างกรรมการบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ประกอบด้วยกรรมการ 4 ชุด ได้แก่ คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน และคณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการของบริษัท จะต้องปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมายวัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ของบริษัท

โครงสร้างคณะกรรมการและการจัดการ มีการตรวจสอบและถ่วงดุลกันอย่างเพียงพอ โดย

1. องค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วย กรรมการที่เป็นอิสระจำนวน 4 ท่าน จากกรรมการ 9 ท่าน คิดเป็นสัดส่วนเกินหนึ่งในสามของจำนวนกรรมการทั้งหมด
2. คณะกรรมการตรวจสอบซึ่งประกอบด้วย คณะกรรมการอิสระทั้ง 3 ท่าน เป็นผู้มีความรู้ความสามารถ และมีประสบการณ์ ด้านบัญชีและการเงิน มีคุณสมบัติครบถ้วน ตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ ระเบียบข้อบังคับของคณะกรรมการตรวจสอบ โดยมีหน้าที่กำกับดูแล และตรวจสอบการทำงานของบริษัทฯ
3. มีการถ่วงอำนาจระหว่างคณะกรรมการ และฝ่ายบริหารที่ชัดเจน ตามรายละเอียดที่เปิดเผยไว้ในหัวข้อ “การกำกับดูแลกิจการ” ณ 31 ธันวาคม 2563 กรรมการบริษัทมีรายชื่อ และจำนวนการเข้าร่วมประชุม คณะกรรมการบริษัท ในปี 2563 ดังต่อไปนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง	การเข้าร่วมประชุม/ การประชุมทั้งหมด
		ปี 2563
นายสมชาย ศิริสมฤทัย*	ประธานกรรมการบริษัท, กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ	5/5
นายชัยรัตน์ ธรรมพิร	รองประธานกรรมการบริษัท, ประธานกรรมการบริหาร	5/5
นายสุพัฒน์ กรชาลกุล	กรรมการอิสระ, ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ	5/5
นางกาญจนา ปิยสาธิต	กรรมการอิสระ, ประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	5/5
นายอมร จุฬาลักษณ์ากุล	กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ	5/5
นายอชิตศักดิ์ บรรจงโพธิ์กลาง	กรรมการบริษัท, กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	5/5
นายเจษฎุท ทองใบใหญ่*	กรรมการบริษัท, กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	5/5
นายธีรชัย จารุวานากุล	กรรมการบริษัท, ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงินและบัญชี	5/5
นายวิฑูรย์ อภิวัตนะพงศ์*	กรรมการบริษัท, ผู้อำนวยการสายงานพัฒนาธุรกิจและการตลาด	5/5
จำนวนครั้งของการประชุมทั้งปี		5

นายสมชาย ศิริสมฤทัย, นายเจษฎุท ทองใบใหญ่, นายวิฑูรย์ อภิวัตนะพงศ์ ได้รับการแต่งตั้งกลับเข้าเป็นกรรมการอีกครั้ง ตามมติ AGM 1/2563 เมื่อวันที่ 17 ก.ย. 2563

กรรมการผู้มีอำนาจผูกพันบริษัท

นายชัยรัตน์ ธรรมพิร หรือนายวิฑูรย์ อภิวัตธนพงษ์ หรือนายถิรชัย จารุวนากุล หรือนายอชิตศักดิ์ บรรจงโพธิ์กลาง กรรมการสองในสี่คนนี้ลงมือชื่อร่วมกัน และประทับตราสำคัญของบริษัท

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

เพื่อให้คณะกรรมการสามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพได้กำหนดแนวปฏิบัติไว้ดังนี้

1. ดำเนินการจัดการบริษัทให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ข้อบังคับ และมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นที่ชอบด้วยกฎหมาย ว่าด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ของบริษัท
2. ให้ความเห็นชอบนโยบายที่สำคัญ เป้าหมายแนวทางและแผนงานของบริษัทรวมทั้งติดตามดูแล ให้มีการปฏิบัติตามแผนงานที่กำหนด
3. ควบคุมกำกับดูแลการบริหาร และการจัดการของคณะกรรมการบริหารให้เป็นไปตามนโยบายที่ได้รับมอบหมายโดยมีอำนาจอนุมัติ
 - 3.1 พิจารณาอนุมัติการกู้หรือการขอสินเชื่อใดๆ จากสถาบันการเงิน
 - 3.2 อนุมัติงบประมาณประจำปีและแผนงานของบริษัท
 - 3.3 พิจารณาอนุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ ผู้ถือหุ้นเมื่อเห็นว่าบริษัทมีกำไรพอสมควรที่จะกระทำเช่นนั้น
 - 3.4 พิจารณาอนุมัติรายการที่สำคัญ เช่น การลงทุนที่สำคัญ การซื้อขายทรัพย์สิน และการดำเนินการใดๆ ที่กฎหมายกำหนด
 - 3.5 พิจารณาอนุมัติการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ เว้นแต่รายการที่จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยการพิจารณาอนุมัติดังกล่าว จะเป็นไปตามประกาศข้อบังคับระเบียบที่เกี่ยวข้องของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์

ทั้งนี้เว้นแต่เรื่องที่ถูกกฎหมายกำหนดให้ต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นคณะกรรมการต้องได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นก่อนการ

ดำเนินการ

4. กำกับดูแลให้มีการบริหารจัดการตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี และดูแลไม่ให้เกิดปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการบริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีคณะกรรมการบริหารจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
นายชัยรัตน์ ธรรมพีร	ประธานกรรมการบริหาร
นายถิรชัย จารุวนากุล	ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงินและบัญชี
นายธวัช นิงสานนท์	ผู้บริหารสูงสุดสายงานปฏิบัติการ
นายวรเลิศ บุญสันติสุข	ผู้บริหารสูงสุดสายงานธุรกิจโครงการ
นายวิฑูรย์ อภิวัตนะพงศ์	ผู้บริหารสูงสุดสายงานพัฒนาธุรกิจ

คณะผู้บริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีคณะผู้บริหารจำนวน 7 ท่าน ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
นายชัยรัตน์ ธรรมพีร	ประธานกรรมการบริหาร
นายถิรชัย จารุวนากุล	ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงินและบัญชี
นายธวัช นิงสานนท์	ผู้อำนวยการสายงานก่อสร้าง
นายวรเลิศ บุญสันติสุข	ผู้อำนวยการสายงานธุรกิจโครงการ 1
นายนิमित จิตติपालนนท์	ผู้อำนวยการสายงานธุรกิจโครงการ 2
นายวิฑูรย์ อภิวัตนะพงศ์	ผู้อำนวยการสายงานพัฒนาธุรกิจและการตลาด
นายปริญญา เขียวอ่าวไฟ	ผู้อำนวยการสายงานสรรหาที่ดินและพัฒนาโครงการ
นางรัตนา อินทรชลิต	ผู้อำนวยการสายงานสนับสนุน

เลขานุการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งให้ นายสกาย ดันดีพันธ์ เป็นเลขานุการบริษัทฯ โดยเลขานุการบริษัทมีบทบาท และหน้าที่ในการให้คำแนะนำด้านกฎหมายและกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่คณะกรรมการต้องทราบและปฏิบัติ การจัดการประชุมผู้ถือหุ้นและการประชุมคณะกรรมการบริษัท ให้เป็นไปตามข้อกำหนด ข้อบังคับของบริษัท และข้อพึงปฏิบัติต่างๆ บันทึกรายงานการประชุม และติดตามให้มีการปฏิบัติตามมติที่ประชุมติดต่อและสื่อสารกับผู้ถือหุ้นทั่วไปให้ได้รับทราบถึงสิทธิต่างๆ ของผู้ถือหุ้นและข่าวสารของบริษัท การดูแลประสานงานกิจกรรมต่างๆของคณะกรรมการ ตลอดจนจัดเก็บเอกสารที่กฎหมายกำหนด

คำตอบแทนกรรมการ

1. คำตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

บริษัทได้กำหนดนโยบายคำตอบแทนกรรมการไว้อย่างชัดเจน โดยได้กำหนดคำตอบแทนกรรมการ ให้อย่างเหมาะสมกับหน้าที่ความรับผิดชอบบริษัท โดยมีคณะกรรมการสรรหา และกำหนดคำตอบแทนเป็นผู้พิจารณาถ่วงถ่วง และเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณา โดยได้พิจารณาถึงความเหมาะสมประการต่างๆ รวมถึง พิจารณาจากขนาดการขยายตัวทางธุรกิจ การเติบโตทางผลกำไรของบริษัท และคำตอบแทนของบริษัทจะอยู่ในระดับเดียวกับอุตสาหกรรมเดียวกัน ซึ่งคำตอบแทนกรรมการได้ขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นที่เรียบร้อยแล้วทุกปี โดยจ่ายคำตอบแทนในรูปเงินรายปี เบี้ยประชุม บำเหน็จกรรมการ และโบนัส สำหรับปี 2563 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง	ปี 2563			
		เข้าประชุม BOD	เข้าประชุม AC	เข้าประชุม NRC	คำตอบแทน
นายสมชาย ศิริสมถทัย	ประธานกรรมการบริษัท, กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ	5/5	4/4	-	256,000
นายชัยรัตน์ ธรรมพีร	รองประธานกรรมการบริษัท, ประธานกรรมการบริหาร	5/5	-	-	-
นายสุพัฒน์ กรชาลกุล	กรรมการอิสระ, ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ	5/5	4/4	-	256,000
นางกาญจนา ปิยสาธิต	กรรมการอิสระ, ประธานคณะกรรมการสรรหา และพิจารณาคำตอบแทน	5/5	-	1/1	172,000
นายอมร จุฬาลักษณ์กุล	กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ	5/5	4/4	-	224,000
นายอชิตศักดิ์ บรรจงโพธิ์กลาง	กรรมการบริษัท, กรรมการสรรหา และพิจารณาคำตอบแทน	5/5	-	1/1	170,000
นายเจนยุทธ ทองใบใหญ่	กรรมการบริษัท, กรรมการสรรหา และพิจารณาคำตอบแทน	5/5	-	1/1	170,000
นายถิรชัย จารุวนากุล	กรรมการบริษัท, ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงินและบัญชี	5/5	-	-	-
นายวิฑูรย์ อภิวัตธนพงษ์	กรรมการบริษัท, ผู้อำนวยการสายงานพัฒนาธุรกิจและการตลาด	5/5	-	-	-
รวมคำตอบแทน					1,248,000

*คณะกรรมการ ประสงค์ไม่ขอรับ เบี้ยประชุม ในการประชุมคณะกรรมการ (เร่งด่วน) ครั้งที่ 2/2563

รายละเอียดการจ่ายค่าตอบแทนให้แก่กรรมการ แยกตามประเภทค่าตอบแทน ในปี 2563 เป็นดังนี้ (หน่วย = บาท)

ประเภทกรรมการ	รายนามกรรมการ	ค่าตอบแทน			
		เงินรายปี	เบี้ยประชุม	เบี้ยประชุมชด้อย	โบนัส/บำเหน็จ
กรรมการตรวจสอบ	นายสมชาย ศิริสมฤทัย	168,000	48,000	40,000	-
	นายสุพัฒน์ กรชาลกุล	168,000	40,000	48,000	-
	นายอมร จุฬาลักษณ์กุล	144,000	40,000	40,000	-
กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	นางกาญจนา ปิยสาธิต	120,000	40,000	12,000	-
	นายอชิตศักดิ์ บรรจงโพธิ์กลาง	120,000	40,000	10,000	-
	นายเจนยุทธ ทองใบใหญ่	120,000	40,000	10,000	-
กรรมการบริหาร	นายชัยรัตน์ ธรรมพีร	-	-	-	-
	นายถิรชัย จารุณากุล	-	-	-	-
	นายวิฑูรย์ อภิวาทนะพงศ์	-	-	-	-
รวมค่าตอบแทน		840,000	248,000	160,000	-

*คณะกรรมการ ประสงค์ไม่ขอรับ เบี้ยประชุม ในการประชุมคณะกรรมการ (เร่งด่วน) ครั้งที่ 2/2563

2. ค่าตอบแทนอื่นๆ (ที่ไม่ใช่เงิน)

2.1 บริษัทได้จัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงาน โดยที่พนักงานส่งเงินเข้าเป็นเงินสะสมของกองทุนโดยสมัครใจโดยพนักงานจะส่งเงินสะสมในอัตราร้อยละ 2 ของเงินเดือน และบริษัทจ่ายสมทบ ในอัตราร้อยละ 2 ของเงินเดือนเช่นกันสำหรับเงินกองทุนที่จัดทะเบียนนี้ บริหารโดยผู้จัดการกองทุนรับอนุญาตแห่งหนึ่ง โดยปฏิบัติตามข้อกำหนดของพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2542

2.2สวัสดิการพนักงานในด้านต่างๆ อาทิ สวัสดิการค่ารักษาพยาบาล ประกันสุขภาพ ตรวจสอบสุขภาพประจำปี การประกันชีวิตแก่พนักงานทุกคน เงินช่วยพืชมงคลสมรส เงินช่วยในงานฌาปนกิจของครอบครัวพนักงาน เครื่องแบบพนักงาน การท่องเที่ยว และเลี้ยงสังสรรค์ประจำปี รวมถึงการให้สิทธิพิเศษกับพนักงานในการซื้อสินค้าที่มีส่วนลดตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไขที่บริษัทกำหนด

บุคลากร (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563)

- จำนวนพนักงานทั้งหมด 52 คน
- จำนวนพนักงานในแต่ละสายงาน
 - สายบริหาร 7 คน
 - สายปฏิบัติการ 20 คน
 - สายสนับสนุน 25 คน

ผลตอบแทนรวมและลักษณะผลตอบแทนที่ให้กับพนักงาน

- เงินเดือน โบนัส และผลตอบแทนอื่นในปี 2563
- จัดให้มีสวัสดิการด้านสุขภาพ, ด้านสหนาการ, ด้านกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ และสิทธิพิเศษในการซื้อสินค้าของบริษัทที่ได้รับส่วนลด

นโยบายในการพัฒนาพนักงาน

- จัดให้มีการอบรมภายในองค์กร และส่งไปอบรมภายนอกองค์กร เพื่อเพิ่มศักยภาพ และขีดความสามารถให้กับพนักงานในเชิงทฤษฎี และปฏิบัติการอยู่ตลอดเวลา

05 คณะกรรมการและกรรมการบริหาร

นายสมชาย ศิริสมฤทัย อายุ 65 ปี

ตำแหน่ง

- ประธานกรรมการบริษัท
- กรรมการอิสระ
- กรรมการตรวจสอบ

คุณวุฒิทางการศึกษา

- รัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต
สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ (นิด้า)
- กฎหมายปกครอง รุ่นที่ 5 มุขนิธิศาลปกครอง
- รัฐศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%) ณ 31 ธ.ค. 2563

-

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

-

ประวัติการทำงาน

- 2561 – ปัจจุบัน ประธานกรรมการบริษัท / กรรมการอิสระ
กรรมการตรวจสอบ
บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน)
- 2560 – 2561 กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ
คณะกรรมการบริหารจัดการธนาคารที่ดิน
ตาม พรฎ. จัดตั้งสถาบันฯ พ.ศ. 2554
- 2559 – 2561 กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ
คณะกรรมการจัดรูปที่ดินกลาง ตาม
พรบ. จัดรูปที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม พ.ศ.
2558
- 2556 – 2561 คณะทำงาน คณะกรรมการยกร่างประมวล
กฎหมายป่าไม้ ในคณะกรรมการฯ ปฏิรูป
กฎหมายฯ
- 2555 – 2559 ผอ.สำนักแก้ไขปัญหามลพิษทางอากาศของ
สำนักปลัดกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและ
สิ่งแวดล้อม

นายสุพัฒน์ กรชาลกุล อายุ 56 ปี

ตำแหน่ง

- กรรมการอิสระ
- ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ

คุณวุฒิทางการศึกษา

- บัญชีบัณฑิต มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ
- นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%) ณ 31 ธ.ค. 2563

-

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

-

ประวัติการทำงาน

- 2561 – ปัจจุบัน กรรมการบริษัท / กรรมการอิสระ
ประธานกรรมการตรวจสอบ
บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน)
- 2560 – ปัจจุบัน รองกรรมการผู้จัดการใหญ่
บริษัท ลีอิกซ์เลย์ จำกัด (มหาชน)
- 2555 – 2559 กรรมการบริหาร
บริษัท ลีอิกซ์เลย์ จำกัด (มหาชน)

นางกาญจนา ปิยสาริต อายุ 67 ปี

ตำแหน่ง

- กรรมการอิสระ
- ประธานคณะกรรมการสรรหา และพิจารณา
ค่าตอบแทน

คุณวุฒิทางการศึกษา

- รัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์
มหาวิทยาลัย
- นิติศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- บัญชีบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%) ณ 31 ธ.ค. 2563

-

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

-

ประวัติการทำงาน

2556 – ปัจจุบัน กรรมการบริษัท / กรรมการอิสระ
ประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณา
ค่าตอบแทน
บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน)

2555 – 2557 สรรพากรภาค 10 กรมสรรพากร

นายชัยรัตน์ ธรรมพีร อายุ 65 ปี

ตำแหน่ง

- รองประธานกรรมการบริษัท
- ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

คุณวุฒิทางการศึกษา

- บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต Angelo State University
- บริหารธุรกิจบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- นิติศาสตรบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%) ณ 31 ธ.ค. 2563

53.499%

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

-

ประวัติการทำงาน

2552 – ปัจจุบัน รองประธานกรรมการบริษัท
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน)

2559 – ปัจจุบัน กรรมการสมาคมสมาคมอาคารชุดไทย

2544 – ปัจจุบัน กรรมการบริษัท
บริษัท สยาม รีเทล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

2544 – ปัจจุบัน กรรมการบริษัท
บริษัท สแควร์ริทซ์ พลาซ่า จำกัด

นายอมร จุฬาลักษณ์ากุล อายุ 57 ปี

ตำแหน่ง

- กรรมการอิสระ
- กรรมการตรวจสอบ

คุณวุฒิทางการศึกษา

- บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต Ashland University
- เศรษฐศาสตรบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%) ณ 31 ธ.ค. 2563

-

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

-

ประวัติการทำงาน

2561 – ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท / กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน)
2559 – ปัจจุบัน	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และกรรมการบริษัท AIM REIT Management Co., Ltd.
2557 – 2559	กรรมการผู้จัดการ TICON Management Co., Ltd.
2546 – 2557	Senior Vice President, Corporate Client Solution / Investment Banking Group CIMB Thai (2552 – 2557) Bank Thai Public Co., Ltd. (2546 – 2552)
2545 – 2546	Vice President PPKD Enterprise Co., Ltd.

นายอชิตศักดิ์ บรรจงโพธิ์กลาง อายุ 65 ปี

ตำแหน่ง

- กรรมการบริษัท
- กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

คุณวุฒิทางการศึกษา

- นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%) ณ 31 ธ.ค. 2563

-

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

-

ประวัติการทำงาน

2561 – ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน)
2539 – ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ บริษัท สำนักกฎหมายธีรคุปต์ จำกัด
2539 – ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ บริษัท ที่ปรึกษากฎหมายธีรคุปต์ จำกัด
2560 – ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท พีริโซซ คอร์पोเรชั่น จำกัด (มหาชน)

นายเจนยุทธ ทองใบใหญ่ อายุ 60 ปี

ตำแหน่ง

- กรรมการบริษัท
- กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

คุณวุฒิทางการศึกษา

- วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%) ณ 31 ธ.ค. 2563

-

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

-

ประวัติการทำงาน

2561 – ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน)
2547 – 2560	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ บริษัท พีซีเอ็ม คอนสตรัคชั่น แมททีเรียล จำกัด

นายศิรัชย์ จารุวนากุล อายุ 57 ปี

ตำแหน่ง

- กรรมการบริษัท / กรรมการบริหาร
- ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงินและบัญชี

คุณวุฒิทางการศึกษา

- บัญชีมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- บัญชีบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%) ณ 31 ธ.ค. 2563

-

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

-

ประวัติการทำงาน

2560 – ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท / กรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน และบัญชี บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน)
2559 – 2560	ผู้อำนวยการ Transaction Advisory Services EY Corporate Advisory Services Limited
2555 – 2557	Commercial Director บริษัท ไวท์กรุป จำกัด (มหาชน)
2549 – 2555	Financial Controller บริษัท โพลโค-ไทยน็อคซ์ จำกัด (มหาชน)

นายวิฑูรย์ อภิวารณะพงศ์ อายุ 44 ปี

ตำแหน่ง

- กรรมการบริษัท / กรรมการบริหาร
- ผู้บริหารสูงสุดสายงานพัฒนาธุรกิจและการตลาด

คุณวุฒิทางการศึกษา

- วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต
Western Michigan University
- วิทยาศาสตร์บัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%) ณ 31 ธ.ค. 2563

1.154 %

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

-

ประวัติการทำงาน

- 2556 – ปัจจุบัน กรรมการบริษัท / กรรมการบริหาร
ผู้บริหารสูงสุดสายงานพัฒนาธุรกิจ
บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน)
- 2555 – 2556 ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายขาย และการตลาด
บริษัท ทีซีซี แคปปิตอลแลนด์ จำกัด
- 2550 – 2555 ผู้จัดการอาวุโส ฝ่ายการตลาด
สายงานพัฒนาคอนโด 1
บริษัท พฤษาเรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)
- 2547 – 2550 ผู้จัดการฝ่ายการตลาด
บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้
ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

นายวรเลิศ บุญสันติสุข อายุ 60 ปี

ตำแหน่ง

- กรรมการบริหาร
- ผู้บริหารสูงสุดสายงานธุรกิจโครงการ

คุณวุฒิทางการศึกษา

- บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยบูรพา
- บริหารธุรกิจบัณฑิต มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%) ณ 31 ธ.ค. 2563

0.002 %

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

-

ประวัติการทำงาน

- 2553 – ปัจจุบัน กรรมการบริหาร
ผู้บริหารสูงสุดสายงานธุรกิจโครงการ
บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน)
- 2540 – 2553 บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)

นายรัช นิงสานนท์ อายุ 65 ปี

ตำแหน่ง

- กรรมการบริหาร
- ผู้บริหารสูงสุดสายงานปฏิบัติการ

คุณวุฒิทางการศึกษา

- วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%) ณ 31 ธ.ค. 2563

-

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

-

ประวัติการทำงาน

2563 – ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร ผู้บริหารสูงสุดสายงานปฏิบัติการ บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน)
2561 – 2563	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ บริษัท รุ่งฟ้าเสริม คอร์ปอเรชั่น จำกัด
2560 – 2561	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ บริษัท ที เอ็นจีเนียริ่ง คอร์เปอร์เรชั่น จำกัด (มหาชน)

06 การถือหุ้นของคณะกรรมการ และผู้บริหารในปี 2563

รายชื่อ	ตำแหน่ง	จำนวนหุ้นที่ ถือ ณ วันที่ 31/12/63	จำนวนหุ้นที่ เปลี่ยนแปลง เพิ่มขึ้น/ลดลง	สัดส่วน การถือ หุ้น (%)	วันที่ได้รับ การแต่งตั้ง
นายสมชาย ศิริสมฤทัย	ประธานกรรมการบริษัท, กรรมการอิสระ, คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	-	-	-	17 ก.ย. 2563
	กรรมการตรวจสอบ	-	-	-	
นายชัยรัตน์ ธรรมพิริ	รองประธานกรรมการบริษัท, คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	213,999,999	61,000,000	53.499	24 เม.ย. 2561
	ประธานกรรมการบริหาร	66,666,666	16,666,666	16.666	
นายสุพัฒน์ กรชาลกุล	กรรมการอิสระ, คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	-	-	-	24 เม.ย. 2561
	ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ	-	-	-	
นางกาญจนา ปิยสาริต	กรรมการอิสระ, คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	-	-	-	29 เม.ย. 2562
	ประธานคณะกรรมการสรรหา และพิจารณาค่าตอบแทน	666,666	166,666	0.16	
นายอมร จุฬาลักษณ์ากุล	กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	-	-	-	29 เม.ย. 2562
		-	-	-	
นายอชิตศักดิ์ บรรจงโพธิ์กลาง	กรรมการบริษัท, คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	-	-	-	24 เม.ย. 2561
	กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	-	-	-	
นายเจนยุทธ ทองใบใหญ่	กรรมการบริษัท, คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	-	-	-	17 ก.ย. 2563
	กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	-	-	-	
นายถิรชัย จารูวนากุล	กรรมการบริษัท, กรรมการบริหาร คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	-	-	-	29 เม.ย. 2562
		-	-	-	
นายวิฑูรย์ อภิวัตนะพงษ์	กรรมการบริษัท, กรรมการบริหาร คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	4,617,499	-	1.154	17 ก.ย. 2563
		106,666	96,666	0.026	
นายวรเลิศ บุญสันติสุข	กรรมการบริหาร คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	10,000	-	0.002	26 ม.ค. 2561
		-	-	-	
นายธวัช นิงสานนท์	กรรมการบริหาร คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	-	-	-	28 ม.ค. 2563
		900,000	-	0.225	

07 ความรับผิดชอบต่อสังคม และสิ่งแวดล้อม

ตั้งแต่ พ.ร.ก.การบริหารราชการในสถานการณ์ฉุกเฉินมีผลบังคับใช้เมื่อปลายเดือนมีนาคม 2563 ที่ผ่านมามีถือว่าเป็นสัญญาณที่ชัดเจนว่าประเทศไทยเข้าสู่วิกฤตโควิดอย่างเต็มตัว ทุกคนร่วมใจกันสู้กับไวรัสที่มองไม่เห็นด้วยวิธีการต่างๆ เราเจอทั้งความวุ่นวาย สับสน กังวล และ ความไม่รู้

จนเกิดคำถามว่าเราควรทำอะไร ? องค์กร CSR ควรดำเนินการอย่างไร ?

สิ่งที่องค์กรรู้ คือ สิ่งที่เกิดขึ้นในองค์กร และสิ่งที่เกิดขึ้นกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ดังนั้น องค์กรจึงสามารถจัดการกับปัญหาและผลกระทบ ด้วยมาตรการด้านต่างๆ ได้ไม่ยากนัก จากความรู้ และประสบการณ์ที่มี โดยบริษัทฯ ได้ให้ความรู้สำคัญกับการกำกับดูแลในส่วนนี้อยู่แล้ว ที่เรียกว่า CSR in process

แต่กับกรณีของวิกฤตโควิด - 19 ซึ่งรุนแรง และส่งผลกระทบไปทั่วโลก เกิดวิกฤตเศรษฐกิจในทุกระดับ ถึงแม้ว่าภาคธุรกิจจะไม่ใช่ว่าตัวการที่ทำให้เกิดปัญหา แต่เราต้องเจอผลกระทบเหมือนกัน จึงทำให้เห็นว่า CSR after process มีความสำคัญมาก และเราต้องสร้างความร่วมมือกันระหว่างภาคส่วนต่างๆ เพื่อต่อสู้กับวิกฤตนี้จึงจะประสบความสำเร็จได้

โควิด - 19 เป็นเรื่องที่เกิดขึ้น โดยที่องค์กรไม่สามารถควบคุมได้ ที่สำคัญคือเราไม่รู้ล่วงหน้า สิ่งนี้เกิดขึ้น จึงเป็นความยากลำบากที่ทุกองค์กรพบเจอในการฝ่าวิกฤตครั้งนี้ ความไม่รู้ ทำให้เราไม่แน่ใจถึงสิ่งที่จะเกิดขึ้น และ ความไม่รู้ ทำให้เราไม่แน่ใจถึงสิ่งที่ควรจะทำ

บริษัทฯ คิดว่าไม่น่าจะมีแผนงาน CSR ของบริษัท ที่สามารถระบุกิจกรรมที่แก้ปัญหาโควิด แต่เมื่อโควิดกลายเป็นวาระแห่งชาติ และสังคมต้องการความร่วมมือร่วมใจ กิจกรรมเพื่อสังคมจึงต้องปรับแผน ปรับตัว บริษัทเลยต้องแสดงศักยภาพออกมาแสดงน้ำใจให้สาธารณะ ถึงแม้ว่าตัวเองจะเจอผลกระทบที่ไม่เบาเหมือนกัน

บริษัทฯ เลยขอถอดบทเรียนที่รวบรวม 4 สิ่งที่เกิดขึ้นเพื่อสังคมได้ดำเนินการคือ

1. การดูแลพนักงานด้วยมาตรการคัดกรอง ปรับสถานที่ทำงานให้มีระยะห่างสำหรับ และดูแลสุขภาพของพนักงานโดยเฉพาะกลุ่มเสี่ยง สิ่งนี้ถือเป็นพื้นฐานที่องค์กรต้องดำเนินการ เพราะแสดงถึงความใส่ใจต่อพนักงานและลดความเสี่ยงของการแพร่ระบาด
2. เป็นพลเมืองที่ดี โดยการให้ความร่วมมือและปฏิบัติตามมาตรการต่างๆ ที่รัฐออกมา เช่น กำหนดนโยบายให้ทำงานจากที่บ้าน “อยู่บ้าน หยุดเชื้อเพื่อชาติ” การปรับรูปแบบการให้บริการตามมาตรการ Social Distancing
3. ช่วยเหลือสังคมในจุดที่มีปัญหา วิกฤตครั้งนี้ทำให้ระบบสาธารณสุขของไทยเจอผลกระทบเต็มๆ และถือเป็นป้อมปราการสำคัญที่จะต่อสู้กับวิกฤต เราจึงเห็นภาคเอกชนจำนวนมากแสดงน้ำใจบริจาคเงิน อุปกรณ์ทางการแพทย์ไม่ว่าจะเป็นหน้ากากอนามัย
4. ร่วมสร้างสรรค์อนาคต คำว่า new normal หรือวิถีชีวิตแบบใหม่ จะเป็นโจทย์ที่องค์กรต้องใช้ในการออกแบบกระบวนการทางธุรกิจ และ CSR องค์กร ให้รูปแบบการใช้ชีวิตของมนุษย์ดำเนินต่อไป โดยระบบเศรษฐกิจไม่หยุดชะงัก แต่ก็ทำให้เกิดการระบอบอย่างรุนแรงจนเป็นภาระของระบบสาธารณสุข
5. เมื่อโควิด เกิดขึ้นแล้ว สิ่งที่องค์กรตั้งรับเพื่อเตรียมความพร้อมรับมือกับการระบาดครั้งหน้า



คุณชัยรัตน์ ธรรมพิร ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน) ได้มอบหน้ากากอนามัยให้แก่พนักงาน



ตัวแทนพนักงานบริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท บิลท์ ฮาร์ท จำกัด ได้มอบหน้ากากอนามัย และ Face Shield ให้แก่ลูกบ้าน หน่วยงานรัฐ และเอกชน



ตัวแทนพนักงานบริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท บิลท์ สตาร์ท จำกัด ได้มอบหน้ากากอนามัย และ Face Shield ให้แก่ลูกบ้าน หน่วยงานรัฐ และเอกชน



ตัวแทนพนักงานบริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท บิลท์ สตาร์ท จำกัด ได้มอบหน้ากากอนามัย และ Face Shield ให้แก่ลูกบ้าน หน่วยงานรัฐ และเอกชน



คุณธีรชัย จารุวนากุล ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงินและบัญชี บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน)
นำทีมพนักงานร่วมบริจาคโลหิต ณ ศูนย์บริการโลหิตแห่งชาติ ปทุมวัน กรุงเทพฯ



พนักงานบริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทในเครือ ร่วมบริจาคโลหิต ณ ศูนย์บริการโลหิตแห่งชาติ ปทุมวัน กรุงเทพฯ

08 งบแสดงฐานะการเงิน และหมายเหตุประกอบ งบการเงินรวม

รายงานของผู้สอบบัญชี และงบการเงินสำหรับปี
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
รายงานและงบการเงินรวม
31 ธันวาคม 2563



EY Office Limited
33rd Floor, Lake Rajada Office Complex
193/136-137 Rajadapisek Road
Klongtoey, Bangkok 10110
G.P.O.Box 1047, Bangkok 10501, Thailand
Tel: +66 2264 9090
Fax: +66 2264 0789-90
ey.com

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
ชั้น 33 อาคารนครรัชดา
193/136-137 ถนนรัชดาภิเษก
คลองเตย กรุงเทพฯ 10110
ต.ป.ณ. 1047 กรุงเทพฯ 10501
โทรศัพท์: +66 2264 9090
โทรสาร: +66 2264 0789-90
ey.com

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

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

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณอื่นๆตามที่ระบุในข้อกำหนดนั้นด้วย ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องอื่น

งบการเงินรวมของบริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีอื่น ซึ่งแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขตามรายงานลงวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2563



Building a better
working world

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่อกรรมการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบต่อกรรมการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบต่อประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเชิงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงที่อาจมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน



Building a better
working world

- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพผลของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้บริหารจัดทำ
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่าความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- รวบรวมเอกสารหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการหรือของกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบ แต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่างๆซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้

ศัทธา จันททรัพย์

สาธิตา รัตนานุรักษ์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4753

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 25 กุมภาพันธ์ 2564

บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	8	15,640,255	6,956,342	8,845,936
เงินลงทุนชั่วคราว		-	11,789,716	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	9	3,998,697	4,003,858	15,740,987
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	7	-	-	135,684,000
สินค้าคงเหลือ	10	820,309,448	972,715,519	629,474,841
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	11	180,192,284	-	179,189,415
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		3,937,805	4,151,891	3,384,999
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		1,024,078,489	999,617,326	972,320,178
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	12	-	-	10,999,685
ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา	13	312,374,512	302,336,233	286,771,024
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	14	119,244,905	40,805,935	119,244,905
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	15	26,855,226	21,325,353	26,529,613
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	16	1,673,435	2,201,122	1,612,165
สินทรัพย์ภายใต้เงินได้รอการตัดบัญชี	25	10,805,793	8,439,731	10,041,602
ภายใต้เงินได้หัก ณ ที่จ่ายรอเรียกคืน		7,791,642	5,527,015	7,214,313
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น		392,306	-	291,471
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		5,992,232	338,261	-
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		485,130,051	380,973,650	462,704,778
รวมสินทรัพย์		1,509,208,540	1,380,590,976	1,435,024,956

๘.

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2563	2562	2563	2562	
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	17	18,321,141	10,353,057	13,132,983	8,287,219
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการ	7	130,000,000	360,000,000	130,000,000	360,000,000
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระ					
ภายในหนึ่งปี	18	106,360,000	-	48,360,000	-
รายได้รับล่วงหน้า		486,000	3,233,121	391,000	3,233,121
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		-	275,134	-	275,134
ประมาณการหนี้สินระยะสั้น	19	20,773,152	22,244,351	20,773,152	22,244,351
ต้นทุนงานที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ		6,295,798	3,093,750	3,855,801	3,093,750
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน		12,605,471	17,552,508	11,845,292	17,349,499
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		175,319	129,475	175,319	129,475
รวมหนี้สินหมุนเวียน		295,016,881	416,881,396	228,533,547	414,612,549
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระ					
ภายในหนึ่งปี	18	79,598,414	100,384,073	60,370,000	18,884,073
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	20	13,623,655	11,478,368	13,046,654	11,063,537
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		636,272	537,272	636,272	537,272
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		93,858,341	112,399,713	74,052,926	30,484,882
รวมหนี้สิน		388,875,222	529,281,109	302,586,473	445,097,431

๘.

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)				
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น	21			
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ 400,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท				
(2562: หุ้นสามัญ 300,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)	400,000,000	300,000,000	400,000,000	300,000,000
ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว				
หุ้นสามัญ 400,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท				
(2562: หุ้นสามัญ 300,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)	400,000,000	300,000,000	400,000,000	300,000,000
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	200,000,000	-	200,000,000	-
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว - ดำรงตามกฎหมาย	22	30,000,000	30,000,000	30,000,000
ยังไม่ได้จัดสรร		490,332,271	502,438,483	521,499,730
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		1,120,332,271	851,307,366	1,132,438,483
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย		1,047	2,501	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		1,120,333,318	851,309,867	1,132,438,483
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		1,509,208,540	1,380,590,976	1,435,024,956

8.

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้





งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น
ครั้งที่.....เมื่อวันที่.....

บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
กำไรขาดทุน:				
รายได้				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	193,349,002	275,968,555	178,540,607	275,968,555
รายได้ค่าบริการ	7,288,668	7,785,403	-	-
เงินปันผลรับ	7, 12	-	4,998,500	-
รายได้อื่น	6,912,358	4,903,520	7,088,788	5,124,127
รวมรายได้	207,550,028	288,657,478	190,627,895	281,092,682
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนขาย	137,043,087	166,669,441	125,522,117	166,669,441
ต้นทุนบริการ	6,008,044	6,673,140	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขาย	26,229,997	40,042,291	23,493,410	40,042,291
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	60,150,604	63,894,538	57,447,974	62,528,063
รวมค่าใช้จ่าย	229,431,732	277,279,410	206,463,501	269,239,795
กำไร(ขาดทุน)จากกิจกรรมดำเนินงาน	(21,881,704)	11,378,068	(15,835,606)	11,852,887
รายได้ทางการเงิน	15,286	66,692	5,625,910	4,833,668
ต้นทุนทางการเงิน	(11,474,693)	(11,274,668)	(10,926,474)	(11,274,668)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้	(33,341,111)	170,092	(21,136,170)	5,411,887
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้	25	2,366,062	2,074,923	(874,030)
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	(30,975,049)	(597,149)	(19,061,247)	4,537,857
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	20	-	(907,509)	-
หัก: ผลกระทบของภาษีเงินได้	25	-	178,912	-
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง - สุทธิจากภาษีเงินได้				
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี				
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(30,975,049)	(1,325,746)	(19,061,247)	3,853,291

8.

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(30,975,095)	(597,130)	(19,061,247)	4,537,857
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม ของบริษัทย่อย	46	(19)		
รวม	<u>(30,975,049)</u>	<u>(597,149)</u>		
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(30,975,049)	(1,325,713)	(19,061,247)	3,853,291
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม ของบริษัทย่อย	-	(33)		
รวม	<u>(30,975,049)</u>	<u>(1,325,746)</u>		
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น	26			
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน				
กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(0.098)	(0.002)	(0.060)	0.015
จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)	<u>315,342,466</u>	<u>300,000,000</u>	<u>315,342,466</u>	<u>300,000,000</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

๘.

บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย: บาท)

		งบการเงินรวม						
		ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ					ส่วนของผู้มี	
		กำไรสะสม					ส่วนได้เสียที่ไม่มี	
หมายเหตุ	ทุนเรือนหุ้น	ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ	จัดสรรแล้ว -		รวมส่วนของ ผู้ถือหุ้น ของบริษัทฯ	อำนาจควบคุม ของบริษัทย่อย	รวมส่วนของ ผู้ถือหุ้น	
	ที่ออกและ ชำระแล้ว		สำรอง	ยังไม่ได้จัดสรร				ของบริษัทย่อย
			ตามกฎหมาย					
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	300,000,000	-	30,000,000	522,633,079	852,633,079	2,534	852,635,613	
ขาดทุนสำหรับปี	-	-	-	(597,130)	(597,130)	(19)	(597,149)	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	(728,583)	(728,583)	(14)	(728,597)	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	(1,325,713)	(1,325,713)	(33)	(1,325,746)	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	300,000,000	-	30,000,000	521,307,366	851,307,366	2,501	851,309,867	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	300,000,000	-	30,000,000	521,307,366	851,307,366	2,501	851,309,867	
ขาดทุนสำหรับปี	-	-	-	(30,975,095)	(30,975,095)	46	(30,975,049)	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	-	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	(30,975,095)	(30,975,095)	46	(30,975,049)	
ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน	100,000,000	200,000,000	-	-	300,000,000	-	300,000,000	
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย								
ลดลงจากการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	(1,500)	(1,500)	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	400,000,000	200,000,000	30,000,000	490,332,271	1,120,332,271	1,047	1,120,333,318	

8.

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ	กำไรสะสม		รวมส่วนของ ผู้ถือหุ้น
			จัดสรรแล้ว - สำรอง ตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	300,000,000	-	30,000,000	517,646,439	847,646,439
กำไรสำหรับปี	-	-	-	4,537,857	4,537,857
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	(684,566)	(684,566)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	3,853,291	3,853,291
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	300,000,000	-	30,000,000	521,499,730	851,499,730
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	300,000,000	-	30,000,000	521,499,730	851,499,730
ขาดทุนสำหรับปี	-	-	-	(19,061,247)	(19,061,247)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	(19,061,247)	(19,061,247)
ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน	100,000,000	200,000,000	-	-	300,000,000
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	400,000,000	200,000,000	30,000,000	502,438,483	1,132,438,483

8.

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษี	(33,341,111)	170,092	(21,136,170)	5,411,887
ปรับกระทบกำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
จากกิจกรรมดำเนินงาน				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	5,892,052	4,938,676	5,789,553	4,865,647
ขาดทุนจากการจำหน่าย/ตัดจำหน่ายอุปกรณ์	905,345	69,052	898,651	47,901
กลับรายการประมาณการหนี้สิน	(275,134)	(6,235,590)	(275,134)	(6,235,590)
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	(65,392)	-	(58,218)	-
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุนชั่วคราว	-	(31,370)	-	(20,678)
กำไรจากการปรับมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	(57,189)	-	(54,320)	-
รายได้เงินปันผล	-	-	(4,998,500)	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	2,145,287	2,343,945	1,983,117	2,209,785
รายได้ทางการเงิน	(15,286)	(66,692)	(5,625,910)	(4,833,668)
ต้นทุนทางการเงิน	11,474,693	11,274,668	10,926,474	11,274,668
กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงใน				
สินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	(13,336,735)	12,462,781	(12,550,457)	12,719,952
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	5,161	4,361,229	1,417,479	3,969,918
สินค้าคงเหลือ	70,998,552	93,969,268	89,340,215	113,046,673
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	214,086	(4,151,891)	395,290	-
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	(392,306)	-	(291,471)	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	338,261	626,856	281,071	(3,188,320)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	7,236,250	(9,924,614)	4,101,658	(10,616,853)
รายได้รับล่วงหน้า	(2,747,121)	(1,436,779)	(2,842,121)	(1,436,779)
ประมาณการหนี้สินระยะสั้น	(1,471,199)	(7,394,486)	(1,471,199)	(7,394,486)
ต้นทุนงานที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	3,202,048	(14,997,341)	762,052	(14,997,341)
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	(4,947,037)	(14,159,611)	(5,504,207)	(14,362,620)
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวพนักงาน	-	(1,021,968)	-	(1,021,968)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	45,844	(4,745,803)	45,844	(4,579,818)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	99,000	98,000	99,000	98,000
เงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	59,244,804	53,685,641	73,783,154	72,236,358
จ่ายดอกเบี้ย	(19,006,728)	(21,262,527)	(15,812,593)	(18,124,806)
จ่ายภาษีเงินได้	(2,441,304)	(3,027,170)	(2,099,077)	(2,990,131)
เงินสดรับภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่ายได้รับคืน	176,677	-	-	-
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	37,973,449	29,395,944	55,871,484	51,121,421

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

S.

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินสดรับคืนจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	5,000,000	26,000,000
เงินสดจ่ายเพื่อให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(38,400,000)	(23,800,000)
เงินลงทุนชั่วคราวลดลง	-	40,893,115	-	46,893,115
เงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	120,720,013	-	114,702,147	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	(289,000,000)	-	(288,000,000)	-
เงินปันผลรับ	-	-	4,998,500	-
เงินสดรับค่าดอกเบี้ย	15,286	66,760	13,073	37,229
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดินรอการพัฒนา	(204,568)	(62,892,010)	(204,568)	(62,892,010)
เงินสดจ่ายมัดจำค่าที่ดิน	(5,992,232)	-	-	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์	610,678	5,077	610,678	5,077
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออุปกรณ์	(11,011,554)	(2,651,204)	(10,725,197)	(2,558,748)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	(587,267)	-	(552,492)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(184,862,377)	(25,165,529)	(212,005,367)	(16,867,829)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการ	-	60,000,000	-	60,000,000
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการ	(230,000,000)	(75,000,000)	(230,000,000)	(75,000,000)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	167,261,600	23,500,000	160,132,600	-
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	(81,687,259)	(24,987,387)	(70,286,673)	(24,987,387)
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่ใช่อำนาจควบคุมของบริษัทย่อยลดลง				
จากการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อย	(1,500)	-	-	-
เงินสดรับจากการออกหุ้นสามัญ	300,000,000	-	300,000,000	-
เงินสดสุทธิจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	155,572,841	(16,487,387)	159,845,927	(39,987,387)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	8,683,913	(12,256,972)	3,712,044	(5,733,795)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	6,956,342	19,213,314	5,133,892	10,867,687
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี (หมายเหตุ 8)	15,640,255	6,956,342	8,845,936	5,133,892
ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม				
รายการที่ไม่ใช่เงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
โอนสินค้าคงเหลือเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	16,580,686	19,777,923	16,580,686	19,777,923
เจ้าหน้าที่ค่าอุปกรณ์เพิ่มขึ้น	737,924	-	737,924	-
โอนอุปกรณ์เป็นสินค้าคงเหลือ	577,510	-	577,510	-
โอนที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนาเป็นสินค้าคงเหลือ	-	3,459,828	-	3,459,828
โอนที่ดินและต้นทุนโครงการรอพัฒนาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	63,096,578	-	63,096,578	-
โอนสินค้าคงเหลือเป็นที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา	72,930,289	-	47,326,801	-
โอนสินค้าคงเหลือเป็นที่ดิน	-	9,900,000	-	9,900,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

1. ข้อมูลทั่วไป

1.1 ข้อมูลบริษัทฯ

บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ") เป็นบริษัทมหาชนซึ่งจัดตั้งและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย บริษัทฯดำเนินธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยมีที่อยู่ตามที่จดทะเบียนอยู่ที่เลขที่ 96 หมู่ 4 ซอยแจ้งวัฒนะ-ปากเกร็ด 17 ตำบลปากเกร็ด อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี

1.2 การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019

สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ที่ปัจจุบันยังมีผลกระทบต่อธุรกิจและอุตสาหกรรมส่วนใหญ่ สถานการณ์ดังกล่าวอาจนำมาซึ่งความไม่แน่นอนและผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมของการดำเนินธุรกิจ ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทติดตามความคืบหน้าของสถานการณ์ดังกล่าวและประเมินผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของสินทรัพย์ ประมาณการหนี้สินและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารได้ใช้ประมาณการและดุลยพินิจในประเด็นต่าง ๆ เมื่อสถานการณ์มีการเปลี่ยนแปลง

2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

2.1 งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 โดยแสดงรายการในงบการเงินตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้า ออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

ก) งบการเงินรวมนี้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน) (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า "บริษัทฯ") และบริษัทย่อย (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า "บริษัทย่อย") (รวมเรียกว่า "กลุ่มบริษัท") ดังต่อไปนี้ โครงสร้างของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีรายละเอียดดังนี้

ชื่อบริษัทย่อย	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น	
			2563	2562
<u>ถือหุ้นโดยบริษัทฯ</u>				
บริษัท บิลท์ แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00
บริษัท บิลท์ ฮาร์ท จำกัด	ให้บริการ	ไทย	99.97	99.97

- ข) บริษัทจะถือว่ามีการควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือบริษัทย่อยได้ หากบริษัทมีสิทธิได้รับหรือมีส่วนได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุน และสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้
- ค) บริษัทนำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่บริษัทสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น
- ง) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัทฯ
- จ) ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัท รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว
- ฉ) ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัทฯ และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของกำไรหรือขาดทุนรวมและส่วนของผู้ถือหุ้นในงบแสดงฐานะการเงินรวม

2.3 บริษัทจัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อยตามวิธีราคาทุน

3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

ก) มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2562) และฉบับใหม่จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท อย่างไรก็ตาม มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ซึ่งได้มีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญ สามารถสรุปได้ดังนี้

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน ประกอบด้วยมาตรฐานและการตีความมาตรฐาน จำนวน 5 ฉบับ ได้แก่

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

- ฉบับที่ 7 การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน
- ฉบับที่ 9 เครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการบัญชี

- ฉบับที่ 32 การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

- ฉบับที่ 16 การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ
- ฉบับที่ 19 การชำระหนี้สินทางการเงินด้วยตราสารทุน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มดังกล่าวข้างต้น กำหนดหลักการเกี่ยวกับการจัดประเภทและการวัดมูลค่าเครื่องมือทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือราคาทุนตัดจำหน่ายโดยพิจารณาจากประเภทของตราสารทางการเงิน ลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาและแผนธุรกิจของกิจการ หลักการเกี่ยวกับวิธีการคำนวณการด้อยค่าของเครื่องมือทางการเงิน โดยใช้แนวคิดของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น และหลักการเกี่ยวกับการบัญชีป้องกันความเสี่ยง รวมถึงการแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน

ผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีแสดงอยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า

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

การบัญชีสำหรับผู้ให้เช่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญจากมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 ผู้ให้เช่ายังคงต้องจัดประเภทสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าเงินทุน

มาตรฐานฉบับนี้ไม่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

แนวปฏิบัติทางการบัญชี เรื่อง มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19)

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้แนวปฏิบัติทางการบัญชี เรื่อง มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อลดผลกระทบในบางเรื่องจากการปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินบางฉบับ และเพื่อให้เกิดความชัดเจนในวิธีปฏิบัติทางบัญชีในช่วงเวลาที่ยังมีความไม่แน่นอนเกี่ยวกับสถานการณ์ดังกล่าว

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

ในระหว่างไตรมาสที่ 1 ถึง 3 ของปี 2563 กลุ่มบริษัทได้เลือกปฏิบัติตามมาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีในเรื่องการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตามวิธีการอย่างง่ายการด้อยค่าของสินทรัพย์ และการกลับรายการของสินทรัพย์ภายในเงินได้รอการตัดบัญชี

ในไตรมาสที่ 4 ของปี 2563 กลุ่มบริษัทได้ประเมินผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของสินทรัพย์ประมาณการหนี้สิน และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากความไม่แน่นอนของสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 แล้ว ดังนั้น ในการจัดทำงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทจึงพิจารณายกเลิกการถือปฏิบัติตามมาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีสำหรับทุกเรื่องที่กลุ่มบริษัทได้เคยถือปฏิบัติในช่วงที่ผ่านมา โดยไม่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

ข) มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2564

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2564 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางบัญชีกับผู้ใช้งานมาตรฐาน

ปัจจุบันฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบที่อาจมีต่องบการเงินในปีที่เริ่มนำมาตรฐานกลุ่มดังกล่าวมาถือปฏิบัติ

4. ผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเนื่องจากการนำมาตราฐานการรายงานทางการเงินใหม่มาถือปฏิบัติ

ตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3 กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงิน และมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติในระหว่างปีปัจจุบัน โดยกลุ่มบริษัทได้เลือกปรับผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลง ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 โดยไม่ปรับย้อนหลังงบการเงินงวดก่อนที่แสดงเปรียบเทียบ

ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีที่ต้องบแสดงฐานะการเงิน ณ ต้นปี 2563 เนื่องจากการนำมาตรฐานเหล่านี้มาถือปฏิบัติ แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		
	ผลกระทบจาก		
	มาตรฐานการ		
	รายงานทางการเงิน		
	กลุ่มเครื่องมือ		
	31 ธันวาคม 2562	ทางการเงิน	1 มกราคม 2563
งบแสดงฐานะการเงิน			
สินทรัพย์			
สินทรัพย์หมุนเวียน			
เงินลงทุนชั่วคราว	11,790	(11,790)	-
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	11,790	11,790
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	-	338	338
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	338	(338)	-

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	มาตรฐานการ		
	รายงานทางการเงิน		
	กลุ่มเครื่องมือ		
	31 ธันวาคม 2562	ทางการเงิน	1 มกราคม 2563
งบแสดงฐานะการเงิน			
สินทรัพย์			
สินทรัพย์หมุนเวียน			
เงินลงทุนชั่วคราว	5,779	(5,779)	-
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	5,779	5,779
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	-	281	281
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	281	(281)	-

4.1 เครื่องมือทางการเงิน

ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินตามที่กำหนดในมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9 และมูลค่าตามหลักการบัญชีเดิมนั้น แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	มูลค่าตามบัญชี เดิม	การจัดประเภทและวัดมูลค่าตามมาตรฐานการรายงาน ทางการเงิน ฉบับที่ 9		
		มูลค่ายุติธรรม ผ่านกำไรหรือ ขาดทุน	ราคาทุน ตัดจำหน่าย	รวม
สินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2563				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	6,596	-	6,596	6,596
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	4,004	-	4,004	4,004
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	11,790	11,790	-	11,790
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	338	-	338	338
รวมสินทรัพย์ทางการเงิน	22,728	11,790	10,938	22,728

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	มูลค่าตามบัญชี เดิม	การจัดประเภทและวัดมูลค่าตามมาตรฐานการรายงาน ทางการเงิน ฉบับที่ 9		
		มูลค่ายุติธรรม ผ่านกำไรหรือ ขาดทุน	ราคาทุน ตัดจำหน่าย	รวม
สินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2563				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5,134	-	5,134	5,134
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	11,546	-	11,546	11,546
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	102,284	-	102,284	102,284
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	5,779	5,779	-	5,779
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	281	-	281	281
รวมสินทรัพย์ทางการเงิน	125,024	5,779	119,245	125,024

ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 กลุ่มบริษัทไม่ได้กำหนดให้หนี้สินทางการเงินใดวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

5. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

5.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินและรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยรับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทได้มีการโอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้กับลูกค้าแล้ว ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง กล่าวคือ เมื่อมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์/เมื่อมีการส่งมอบสินค้า รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แสดงตามมูลค่าที่ได้รับหักด้วยส่วนลดและค่าใช้จ่ายที่กลุ่มบริษัทจ่ายแทนให้แก่ลูกค้า เงื่อนไขในการจ่ายชำระเป็นไปตามงวดการจ่ายชำระที่ระบุในสัญญาที่ทำกับลูกค้า จำนวนเงินที่กลุ่มบริษัทได้รับจากลูกค้าก่อนการโอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้กับลูกค้าแสดงไว้เป็น “รายได้รับล่วงหน้า” ในงบแสดงฐานะการเงิน

รายได้ค่าบริการ

รายได้ค่าบริการรับรู้ตลอดช่วงเวลาที่ให้บริการ

รายได้ค่านายหน้า

กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายได้ค่านายหน้าเมื่อให้บริการเสร็จสิ้นแล้ว

รายได้ค่าเช่า

กลุ่มบริษัทรับรู้รายได้ค่าเช่าดำเนินงานตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า

รายได้ดอกเบี้ย

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์คงค้างด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง โดยจะนำมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงินมาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ยกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินที่เกิดการค้ำค่าด้านเครดิตในภายหลัง ที่จะนำมูลค่าตามบัญชีสุทธิของสินทรัพย์ทางการเงิน (สุทธิจากค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น) มาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

ต้นทุนทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายคำนวณ โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

เงินปันผลรับ

เงินปันผลรับถือเป็นรายได้เมื่อกลุ่มบริษัทมีสิทธิในการรับเงินปันผล

5.2 ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดิน/หน่วยในอาคารชุด บันทึกตามต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดของโครงการที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริง) โดยแบ่งสรรต้นทุนให้แก่บ้านพร้อมที่ดิน/หน่วยในอาคารชุด ตามเกณฑ์พื้นที่และราคาขายและรับรู้เป็นต้นทุนตามการรับรู้รายได้

5.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

5.4 สินค้ำคงเหลือ

สินค้ำคงเหลือแสดงมูลค่าตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า โดยมีรายละเอียดการคำนวณราคาทุนดังนี้

ที่ดิน

ที่ดินที่ซื้อมาบันทึกตามราคาทุน และจะรับรู้เป็นต้นทุนตามการรับรู้รายได้

ดอกเบี้ยจ่ายรอการตัดบัญชี

ดอกเบี้ยจ่ายที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการบันทึกเป็นดอกเบี้ยจ่ายรอตัดตั้งพักไว้ และจะหยุดบันทึกเมื่อโครงการแล้วเสร็จ พร้อมทั้งจะใช้ได้ได้ตามวัตถุประสงค์หรือพร้อมที่จะขาย ซึ่งดอกเบี้ยรอตัดตั้งกล่าวบันทึกเป็นส่วนหนึ่งของสินค้ำคงเหลือและจะรับรู้เป็นต้นทุนตามการรับรู้รายได้โดยวิธีถัวเฉลี่ย (แยกตามแต่ละโครงการ)

ค่าสาธารณูปโภค

รายจ่ายเกี่ยวกับการก่อสร้างถนน ไฟฟ้า ประปาและสาธารณูปโภคส่วนกลางอื่น ๆ บันทึกไว้ในบัญชีค่าสาธารณูปโภคซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของสินค้ำคงเหลือ โดยจะตัดจ่ายเป็นต้นทุนขายตามการรับรู้รายได้

5.5 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุน

5.6 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

กลุ่มบริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้น กลุ่มบริษัทจะบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคำนวณจากราคาทุน โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณ 40 ปี ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของการกำไรหรือขาดทุนในงวดที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

5.7 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาทุน อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเพื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์ โดยประมาณดังนี้

เครื่องใช้และเครื่องตกแต่งสำนักงาน	- 3 - 5 ปี
เครื่องใช้และเครื่องตกแต่งอาคารให้เช่า	- 5 ปี
เครื่องมือและอุปกรณ์	- 5 ปี
ห้องตัวอย่าง	- 5 ปี
ยานพาหนะ	- 5 ปี
โครงป้ายโฆษณา	- 5 ปี
ส่วนปรับปรุงสำนักงานเช่า	- 5 ปี

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ระหว่างติดตั้งและก่อสร้าง

กลุ่มบริษัทตัดรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ออกจากบัญชี เมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์จะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อกฎบริษัทตัดรายการสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี

5.8 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้าง การผลิตสินทรัพย์ หรือการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องใช้เวลานานในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

5.9 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

กลุ่มบริษัทจะบันทึกต้นทุนเริ่มแรกของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนตามราคาทุน ภายหลังจากการรับรู้รายการเริ่มแรก สินทรัพย์ไม่มีตัวตนแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) ของสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดอย่างมีระบบตลอดอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์นั้น และจะประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า กลุ่มบริษัทจะทบทวนระยะเวลาการตัดจำหน่ายและวิธีการตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนดังกล่าวทุกสิ้นปีเป็นอย่างน้อย ค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดมีดังนี้

อายุการให้ประโยชน์

คอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์

3 - 10 ปี

5.10 สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ก็ต่อเมื่อสัญญานั้นมีการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการบัญชีเดียวสำหรับการรับรู้รายการและการวัดมูลค่าสัญญาเช่าทุกสัญญา เว้นแต่สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าที่สินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล (วันที่สินทรัพย์อ้างอิงพร้อมใช้งาน) กลุ่มบริษัทบันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้ซึ่งแสดงสิทธิในการใช้สินทรัพย์อ้างอิงและหนี้สินตามสัญญาเช่าตามการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า

สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563

สัญญาเช่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน จำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน กลุ่มบริษัทบันทึกจำนวนเงินที่ได้รับตามสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานรวมในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อ้างอิงและรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่า โดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้จากสัญญาเช่า

5.11 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ หรือถูกบริษัทฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็น โดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทฯ

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัทฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ

5.12 การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะทำการประเมินการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน หรือสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนอื่นของกลุ่มบริษัท หากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า กลุ่มบริษัทรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ กลุ่มบริษัทประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับจากสินทรัพย์และคำนวณคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยใช้อัตราคิดลดก่อนภาษีที่สะท้อนถึงการประเมินความเสี่ยงในสภาพตลาดปัจจุบันของเงินสดตามระยะเวลาและความเสี่ยงซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของสินทรัพย์ที่กำลังพิจารณาอยู่ ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย กลุ่มบริษัทใช้แบบจำลองการประเมินมูลค่าที่ดีที่สุดซึ่งเหมาะสมกับสินทรัพย์ ซึ่งสะท้อนถึงจำนวนเงินที่กิจการสามารถจะได้มาจากการจำหน่ายสินทรัพย์หักด้วยต้นทุนในการจำหน่าย โดยการจำหน่ายนั้นผู้ซื้อและผู้ขายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน

กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

หากในการประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ มีข้อบ่งชี้ที่แสดงให้เห็นว่าผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงวดก่อนได้หมดไปหรือลดลง กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์นั้น และจะกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าที่รับรู้ในงวดก่อนก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้กำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนภายหลังจากการรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าครั้งล่าสุด โดยมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าต้องไม่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีที่ควรจะเป็นหากกิจการไม่เคยรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ในงวดก่อนๆ กลุ่มบริษัทจะบันทึกกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์โดยรับรู้ไปยังส่วนของกำไรหรือขาดทุนทันที

5.13 ผลประโยชน์ของพนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้ เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน

โครงการสมทบเงิน

กลุ่มบริษัทและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสม และเงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สิทธิประโยชน์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจาก สิทธิประโยชน์ของกลุ่มบริษัท เงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิด รายการ

โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน

กลุ่มบริษัทมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงาน ซึ่งกลุ่มบริษัทถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน

กลุ่มบริษัทคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน โดยใช้วิธีคิดลดแต่ละ หน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระ ผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับโครงการผลประโยชน์ หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ต้นทุนบริการในอดีตจะถูกรับรู้ทั้งจำนวนในกำไรหรือขาดทุนทันทีที่มีการแก้ไขโครงการหรือลดขนาด โครงการ หรือเมื่อกิจการรับรู้ต้นทุนการปรับโครงสร้างที่เกี่ยวข้อง

5.14 ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้ เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากลุ่มบริษัทจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลด ปลี้อภาระผูกพันนั้น และกลุ่มบริษัทสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

5.15 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ก่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

กลุ่มบริษัทจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน และจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ก่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัทจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

กลุ่มบริษัทจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

5.16 เครื่องมือทางการเงิน

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และบวกด้วยต้นทุนการทำรายการเฉพาะในกรณีที่เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตาม สำหรับลูกหนี้การค้าที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวด้วยราคาของรายการ ตามที่กล่าวไว้ในนโยบายการบัญชีเรื่องการรับรู้รายได้

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยพิจารณาจากแผนธุรกิจของกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน

สิทธิประโยชน์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าสิทธิประโยชน์ทางการเงินด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เมื่อกลุ่มบริษัทถือครองสิทธิประโยชน์ทางการเงินนั้นเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และเงื่อนไขตามสัญญาของสิทธิประโยชน์ทางการเงินก่อให้เกิดกระแสเงินสดที่เป็นการรับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่ระบุไว้เท่านั้น

สิทธิประโยชน์ทางการเงินดังกล่าววัดมูลค่าในภายหลังโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและต้องมีการประเมินการด้อยค่า ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการ การเปลี่ยนแปลง หรือการด้อยค่าของสิทธิประโยชน์ดังกล่าวจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

สิทธิประโยชน์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

สิทธิประโยชน์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน จะแสดงในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยรับรู้การเปลี่ยนแปลงสุทธิของมูลค่ายุติธรรมในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

ทั้งนี้ สิทธิประโยชน์ทางการเงินดังกล่าว หมายรวมถึง เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อค้า

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกสำหรับหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนการทำรายการ และจัดประเภทหนี้สินทางการเงินเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการหนี้สินทางการเงินและการตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน โดยการคำนวณมูลค่าราคาทุนตัดจำหน่ายคำนึงถึงค่าธรรมเนียมหรือต้นทุนที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นด้วย ทั้งนี้ ค่าตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สิทธิประโยชน์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสิทธิประโยชน์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือ ได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสิทธิประโยชน์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสิทธิประโยชน์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสิทธิประโยชน์นั้น แม้ว่าจะไม่มีการโอนหรือไม่ได้คงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสิทธิประโยชน์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อ ได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ให้เป็นหนี้สินใหม่จากผู้ให้กู้รายเดียวกันซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมา หรือมีการแก้ไขข้อกำหนดของหนี้สินที่มีอยู่อย่างเป็นทางการจะถือว่าเป็นการตัดรายการหนี้สินเดิมและรับรู้หนี้สินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของตราสารหนี้ทั้งหมดที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณจากผลต่างของกระแสเงินสดที่จะครบกำหนดชำระตามสัญญากับกระแสเงินสดทั้งหมดที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับชำระ และคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง โดยประมาณของสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่ได้มา โดยกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับ รวมถึงกระแสเงินสดที่ได้มาจากขายหลักประกันที่ถือไว้ หรือส่วนปรับปรุงด้านเครดิตอื่น ๆ ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของเงินโอนไปตามสัญญา

ในกรณีที่ความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ไม่ได้เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น โดยพิจารณาจากการผิดสัญญาที่อาจจะเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้า ในขณะที่หากความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าผลขาดทุนด้วยจำนวนเงินที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุที่เหลืออยู่ของเครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าความเสี่ยงด้านเครดิตจะเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ เมื่อมีการค้างชำระการจ่ายเงินตามสัญญาเกินกว่า 30 วัน และพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินนั้นมีการผิดสัญญา เมื่อมีการค้างชำระการจ่ายเงินตามสัญญาเกินกว่า 90 วัน อย่างไรก็ตาม ในบางกรณี กลุ่มบริษัทอาจพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินนั้นมีการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิตอย่างมีนัยสำคัญและมีการผิดสัญญา โดยพิจารณาจากข้อมูลภายในหรือข้อมูลภายนอกอื่น เช่น อันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตของผู้ออกตราสาร

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการอย่างง่ายในการคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา ดังนั้น ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจึงไม่มีการติดตามการเปลี่ยนแปลงของความเสี่ยงทางด้านเครดิต แต่จะรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนจากผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา โดยอ้างอิงจากข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต ปรับปรุงด้วยข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตเกี่ยวกับลูกหนี้และสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจ

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายออกจากบัญชี เมื่อกิจการคาดว่าจะไม่ได้รับคืนกระแสเงินสดตามสัญญาอีกต่อไป

การหักกลบของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะนำมาหักกลบกัน และแสดงด้วยยอดสุทธิในงบแสดงฐานะการเงิน ก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิบังคับใช้ได้ตามกฎหมายอยู่แล้วในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้ และกิจการมีความตั้งใจที่จะชำระด้วยยอดสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563

ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้าแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ กลุ่มบริษัทบันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและสถานะทางการเงินปัจจุบันของลูกหนี้คงค้าง ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน

เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้าแสดงตามมูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของหลักทรัพย์บันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

มูลค่ายุติธรรมของตราสารหนี้คำนวณโดยใช้อัตราผลตอบแทนที่ประกาศโดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทยหรืออัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลปรับด้วยค่าความเสี่ยงที่เหมาะสมแล้วแต่กรณี มูลค่ายุติธรรมของหน่วยลงทุนคำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของหน่วยลงทุน

กลุ่มบริษัทใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการคำนวณต้นทุนของเงินลงทุน

เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุน จะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

5.17 การวัดมูลค่ายุติธรรม

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

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันนี้สิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

6. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้ใช้เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนนั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการว่ากลุ่มบริษัทควรรับรู้จำนวนสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใด โดยพิจารณาถึงจำนวนกำไรทางภาษีที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานประมาณขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่าง ๆ ในการประมาณการนั้น เช่น อัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตราการลาออก และอัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน เป็นต้น

คดีฟ้องร้อง

กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย ซึ่งฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องและเชื่อมั่นว่าประมาณการหนี้สินจากความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าวที่บันทึกไว้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานมีจำนวนเพียงพอ

7. รายการธุรกิจกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกลุ่มบริษัทและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจ โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2563	2562	2563	2562	
<u>รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย</u>					
<i>(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)</i>					
รายได้ค่าเช่าช่วง	-	-	168	168	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
ดอกเบี้ยรับ	-	-	5,613	4,797	อัตราร้อยละ 4.75 ต่อปี
เงินปันผลรับ	-	-	4,999	-	ตามอัตราที่ประกาศจ่าย
รายได้อื่น	-	-	72	72	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
ค่าใช้จ่ายอื่น	-	-	600	321	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
<u>รายการธุรกิจกับกรรมการบริษัทฯ</u>					
รายได้ค่านายหน้า	-	58	-	-	อัตราร้อยละ 8.33 ของมูลค่าสัญญาเช่า
ต้นทุนกู้ยืม	4,662	5,385	4,662	5,385	อัตราร้อยละ 4.75 ต่อปี
ดอกเบี้ยจ่าย	7,935	11,274	7,935	11,274	อัตราร้อยละ 4.75 ต่อปี

ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการ/บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีรายละเอียด ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
<u>ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 9)</u>				
<u>บริษัทย่อย</u>				
บริษัท บิลท์ แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	-	-	1,347
บริษัท บิลท์ ฮาร์ท จำกัด	-	-	17	17
รวมลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	17	1,364
<u>ดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 9)</u>				
<u>บริษัทย่อย</u>				
บริษัท บิลท์ แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	-	12,936	7,323
รวมดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	12,936	7,323

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 17)				
บริษัทย่อย				
บริษัท บิลท์ ฮาร์ท จำกัด	-	-	54	54
รวมเจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	54	54
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 17)				
กรรมการบริษัทฯ	-	1,027	-	1,027
รวมค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	1,027	-	1,027
ดอกเบี้ยค้างจ่าย - บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 17)				
กรรมการบริษัทฯ	17	-	17	-
รวมดอกเบี้ยค้างจ่าย - บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	17	-	17	-

ยอดคงค้างของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการ/บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 และการเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

(หน่วย: พันบาท)

เงินให้กู้ยืม	ลักษณะ ความสัมพันธ์	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
		ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	เพิ่มขึ้นระหว่างปี	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
บริษัท บิลท์ แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย	102,284	38,400	(5,000)
รวมเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่ เกี่ยวข้องกัน		102,284	38,400	(5,000)

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการ

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562		ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
เงินกู้ยืม	2562	ลดลงระหว่างปี	2563
กรรมการบริษัทฯ	360,000	(230,000)	130,000
รวมเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการ	360,000	(230,000)	130,000

เงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมข้างต้นเป็นเงินกู้ยืมในรูปของตั๋วสัญญาใช้เงินซึ่งไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกันและครบกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562
ผลประโยชน์ระยะสั้น	19,925	25,310
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	1,290	1,280
รวม	21,215	26,590

การค้ำประกันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯ มีภาระจากการค้ำประกันให้กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 29.4

8. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
เงินฝากธนาคาร	15,640	6,956	8,846	5,134
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	15,640	6,956	8,846	5,134

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์และเงินฝากประจำมีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.05 ถึง 0.25 ต่อปี (2562: ร้อยละ 0.10 ถึง 0.63 ต่อปี)

9. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
<u>ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน</u>				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ				
ยังไม่ครบกำหนดชำระหนี้	605	631	-	-
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	605	557	-	-
มากกว่า 6 เดือน	-	45	-	-
รวมลูกหนี้การค้า	1,210	1,233	-	-
<u>ลูกหนี้อื่น</u>				
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
(หมายเหตุ 7)	-	-	17	1,364
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	2,788	2,771	2,788	2,859
ดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
(หมายเหตุ 7)	-	-	12,936	7,323
รวมลูกหนี้อื่น	2,788	2,771	15,741	11,546
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	3,998	4,004	15,741	11,546

10. สินค้ำคงเหลือ

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ที่ดิน	264,320	318,045	121,233	145,649
งานระหว่างก่อสร้าง	512,501	609,303	469,651	589,416
ต้นทุนการกู้ยืม	43,488	45,367	38,590	42,187
รวม	820,309	972,715	629,474	777,252

กลุ่มบริษัทมีรายละเอียดสำหรับโครงการที่ดำเนินการอยู่ดังนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทมีโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้างจำนวน 3 โครงการ และ 3 โครงการ ตามลำดับ (เฉพาะกิจการ: จำนวน 1 โครงการ และ 1 โครงการ ตามลำดับ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 สินค้ำสำเร็จรูปคงเหลือจำนวน 3.3 ล้านบาท และ 15.9 ล้านบาท ตามลำดับ ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว แต่ยังไม่โอนกรรมสิทธิ์

กลุ่มบริษัทได้นำที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างบางส่วนซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 จำนวน 550.2 ล้านบาท และ 405.8 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะกิจการ: 359.1 ล้านบาท และ 235.7 ล้านบาท ตามลำดับ) ไปจดจำนองไว้กับธนาคารเพื่อเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมจากธนาคารตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 18

กลุ่มบริษัทได้รวมต้นทุนการกู้ยืมสำหรับปีเข้าเป็นต้นทุนของสินค้ำคงเหลือ โดยคำนวณจากอัตราการจัดขึ้นเป็นทุนซึ่งเป็นอัตราถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินกู้ยืม

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ต้นทุนการกู้ยืมส่วนที่รวมเป็นต้นทุน				
ของสินค้ำคงเหลือ (ล้านบาท)	7.5	10	4.9	6.9
อัตราราคาตั้งขึ้นเป็นทุน (ร้อยละต่อปี)	3.6 - 4.8	4.5 - 4.8	3.6 - 4.8	4.5 - 4.8

11. สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น

(หน่วย: พันบาท)

	31 ธันวาคม 2563	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน		
เงินลงทุนในกองทุนรวม	180,192	179,189

12. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

ชื่อบริษัท	ลักษณะของธุรกิจ	ทุนชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		เงินปันผลรับระหว่างปี	
		2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562
		ล้านบาท	ล้านบาท	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)				
บริษัท บิลท์ แลนด์ พัฒนา	ดีเวลอปเม้นท์ อสังหาริมทรัพย์								
จำกัด		10	10	100.00	100.00	10,000	10,000	-	-
บริษัท บิลท์ ฮาร์ท ให้บริการ									
จำกัด		1	1	99.97	99.97	1,000	1,000	4,999	-
รวมเงินลงทุนในบริษัทย่อย						11,000	11,000	4,999	-

13. ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทมีที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนาดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ที่ดิน	254,481	292,214	229,322	292,214
ค่าก่อสร้างและออกแบบ	48,141	2,310	47,897	2,310
ดอกเบี้ยจ่ายรอตัดบัญชี	9,753	7,812	9,552	7,812
รวม	312,375	302,336	286,771	302,336

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทได้นำที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนาบางส่วนจำนวน 60.1 ล้านบาท และ 70.2 ล้านบาท ตามลำดับ ไปจดจำนองเพื่อเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมจากธนาคารตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 18

14. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ที่ดิน	ห้องชุดให้เช่า	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563:			
ราคาทุน	67,766	54,320	122,086
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(2,841)	(2,841)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	67,766	51,479	119,245
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562:			
ราคาทุน	-	42,409	42,409
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(1,603)	(1,603)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	-	40,806	40,806

การกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับปี 2563 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	40,806
รับ โอนจากสินค้าสำเร็จรูป	16,580
รับ โอนจากที่ดินและต้นทุน โครงการรอการพัฒนา	63,097
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(1,238)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	119,245

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562
ที่ดิน	67.8	-
ห้องชุดให้เช่า	76.7	59.8

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด โดยอิงกับข้อมูลของการซื้อ-ขายและรายการเปรียบเทียบของทรัพย์สินที่ซื้อ-ขายในช่วงเวลาที่ใกล้เคียงกัน รวมถึงปัจจัยของสถานที่ตั้ง ขนาดและรูปร่างของที่ดิน ลักษณะชนิดและสภาพของทรัพย์สิน

15. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม										
	ที่ดิน	เครื่องใช้สำนักงาน	เครื่องตกแต่งสำนักงาน	เครื่องใช้และเครื่องตกแต่งอาคารให้เช่า	เครื่องมือและอุปกรณ์	ห้องตัวอย่าง	ยานพาหนะ	โครงข่ายโฆษณา	ส่วนปรับปรุงสำนักงานเช่า	อาคารระหว่างก่อสร้าง	รวม
ราคาทุน											
1 มกราคม 2562	-	2,853	2,819	-	475	1,513	7,649	3,103	739	-	19,151
ซื้อเพิ่ม	-	370	-	639	17	-	-	-	-	1,818	2,844
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(172)	(102)	-	(16)	(59)	(3)	-	-	-	(352)
โอนเข้า(ออก)	9,900	-	-	716	-	-	1,714	-	-	35	12,365
31 ธันวาคม 2562	9,900	3,051	2,717	1,355	476	1,454	9,360	3,103	739	1,853	34,008
ซื้อเพิ่ม	-	342	172	60	46	-	-	-	-	11,128	11,748
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(152)	(6)	-	(6)	-	(1,714)	-	-	-	(1,878)
โอนเข้า(ออก)	-	-	-	746	-	-	-	-	-	(1,323)	(577)
31 ธันวาคม 2563	9,900	3,241	2,883	2,161	516	1,454	7,646	3,103	739	11,658	43,301
ค่าเสื่อมราคาสะสม											
1 มกราคม 2562	-	1,848	1,558	-	248	886	3,137	1,402	148	-	9,227
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	557	461	61	46	293	1,529	621	148	-	3,716
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(160)	(85)	-	(16)	(37)	(1)	-	-	-	(299)
โอนจากสินทรัพย์อื่น	-	-	-	-	39	-	-	-	-	-	39
31 ธันวาคม 2562	-	2,245	1,934	61	317	1,142	4,665	2,023	296	-	12,683
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	505	390	350	85	279	1,747	621	148	-	4,125
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(132)	(6)	-	(6)	-	(218)	-	-	-	(362)
31 ธันวาคม 2563	-	2,618	2,318	411	396	1,421	6,194	2,644	444	-	16,446
มูลค่าสุทธิตามบัญชี											
31 ธันวาคม 2562	9,900	806	783	1,294	159	312	4,695	1,080	443	1,853	21,325
31 ธันวาคม 2563	9,900	623	565	1,750	120	33	1,452	459	295	11,658	26,855
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี											
2562 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)											3,716
2563 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)											4,125

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ										
	ที่ดิน	เครื่องใช้สำนักงาน	เครื่องตกแต่งสำนักงาน	เครื่องใช้และเครื่องตกแต่งอาคารให้เช่า	เครื่องมือและอุปกรณ์	ห้องตัวอย่าง	ยานพาหนะ	โครงข่ายโฆษณา	ส่วนปรับปรุงสำนักงานเช่า	อาคารระหว่างก่อสร้าง	รวม
ราคาทุน											
1 มกราคม 2562	-	2,638	2,768	-	409	1,513	7,649	3,103	739	-	18,819
ซื้อเพิ่ม	-	260	-	639	14	-	-	-	-	1,818	2,731
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(126)	(102)	-	-	(58)	(3)	-	-	-	(289)
โอนจากสินทรัพย์อื่น	9,900	-	-	716	-	-	1,714	-	-	35	12,365
31 ธันวาคม 2562	9,900	2,772	2,666	1,355	423	1,455	9,360	3,103	739	1,853	33,626
ซื้อเพิ่ม	-	240	-	60	34	-	-	-	-	11,128	11,462
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(125)	(6)	-	-	-	(1,714)	-	-	-	(1,845)
โอนเข้า(ออก)	-	-	-	746	-	-	-	-	-	(1,323)	(577)
31 ธันวาคม 2563	9,900	2,887	2,660	2,161	457	1,455	7,646	3,103	739	11,658	42,666
ค่าเสื่อมราคาสะสม											
1 มกราคม 2562	-	1,690	1,517	-	186	886	3,136	1,402	148	-	8,965
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	510	457	61	43	293	1,530	621	148	-	3,663
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(118)	(85)	-	-	(37)	(1)	-	-	-	(241)
โอนจากสินทรัพย์อื่น	-	-	-	-	39	-	-	-	-	-	39
31 ธันวาคม 2562	-	2,082	1,889	61	268	1,142	4,665	2,023	296	-	12,426
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	440	379	350	81	280	1,747	620	148	-	4,045
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(111)	(6)	-	-	-	(218)	-	-	-	(335)
31 ธันวาคม 2563	-	2,411	2,262	411	349	1,422	6,194	2,643	444	-	16,136
มูลค่าสุทธิตามบัญชี											
31 ธันวาคม 2562	9,900	690	777	1,294	155	313	4,695	1,080	443	1,853	21,200
31 ธันวาคม 2563	9,900	476	398	1,750	108	33	1,452	460	295	11,658	26,530
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี											
2562 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)											3,662
2563 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)											4,045

16. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนซึ่งประกอบด้วยคอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 แสดงได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
ราคาทุน		
1 มกราคม 2562	2,893	2,687
ซื้อเพิ่ม	587	552
31 ธันวาคม 2562	3,480	3,239
ซื้อเพิ่ม	-	-
31 ธันวาคม 2563	3,480	3,239
ค่าตัดจำหน่ายสะสม		
1 มกราคม 2562	771	634
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	508	488
31 ธันวาคม 2562	1,279	1,122
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	528	505
31 ธันวาคม 2563	1,807	1,627
มูลค่าสุทธิตามบัญชี		
31 ธันวาคม 2562	2,201	2,117
31 ธันวาคม 2563	1,673	1,612

17. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	8,215	5,025	5,510	3,224
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 7)	-	-	54	54
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	4,518	1,535	3,270	1,439
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 7)	-	1,027	-	1,027
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	5,559	2,730	4,261	2,528
ดอกเบี้ยค้างจ่าย - บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 7)	17	-	17	-
ดอกเบี้ยค้างจ่าย - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	12	36	21	15
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	18,321	10,353	13,133	8,287

18. เงินกู้ยืมระยะยาว

เงินกู้	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	การชำระคืน	(หน่วย: พันบาท)			
			งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
			2563	2562	2563	2562
1	MLR - 1.50	ชำระคืนเงินต้นจากการปลอดจำนองห้องชุด ในอัตราร้อยละ 80 ของราคาขายต่อยูนิตครบ กำหนดชำระภายในปี 2564	-	18,884	-	18,884
2	MLR - 2.75	ชำระเงินคืนเงินต้นเป็นรายงวดโดยไม่ต่ำกว่า จำนวนเงินตามที่ระบุในสัญญาครบกำหนดชำระ ภายในปี 2566	108,730	-	108,730	-
3	MLR - 1.50	ชำระคืนเงินต้นจากการปลอดจำนองห้องชุด ในอัตราร้อยละ 70 ของราคาขายต่อยูนิตครบ กำหนดชำระภายในปี 2564	58,000	58,000	-	-
4	MLR - 1.50	ชำระคืนเงินต้นจากการปลอดจำนองห้องชุด ในอัตราร้อยละ 75 ของราคาขายต่อยูนิตครบ กำหนดชำระภายในปี 2565	19,228	23,500	-	-
รวม			185,958	100,384	108,730	18,884
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			(106,360)	-	(48,360)	-
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			79,598	100,384	60,370	18,884

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	100,384	18,884
บวก: กู้เพิ่มระหว่างปี	167,261	160,133
หัก: ชำระคืนระหว่างปี	(81,687)	(70,287)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	185,958	108,730

เงินกู้ยืมระยะยาวของกลุ่มบริษัทค้าประกัน โดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของแต่ละโครงการของกลุ่มบริษัทและค้าประกัน โดยกรรมการของกลุ่มบริษัท

ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืม กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินและเงื่อนไขอื่นๆ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาเงินกู้ที่ยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงิน 341 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ: 224 ล้านบาท) (2562: 363 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ: 239 ล้านบาท))

19. ประมาณการหนี้สินระยะสั้น

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	
	และงบการเงิน	
	เฉพาะกิจการ	
ประมาณการค่าใช้จ่ายซ่อมแซม:		
ณ วันที่ 1 มกราคม 2562		29,638
ลดลงจากรายจ่ายที่เกิดขึ้นจริง		(1,159)
โอนกลับประมาณการหนี้สิน		(6,235)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562		22,244
ลดลงจากรายจ่ายที่เกิดขึ้นจริง		(450)
โอนกลับประมาณการหนี้สิน		(1,021)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563		20,773

20. สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน

จำนวนเงินสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานซึ่งเป็นเงินชดเชยพนักงานเมื่อออกจากงานแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานต้นปี	11,478	9,249	11,064	9,020
ส่วนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน:				
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	1,976	1,868	1,821	1,761
ต้นทุนดอกเบี้ย	170	229	162	222
ต้นทุนบริการในอดีต	-	247	-	227
ส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
กำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย				
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติทางการเงิน	-	907	-	856
ผลประโยชน์ที่จ่ายในระหว่างปี	-	(1,022)	-	(1,022)
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานปลายปี	13,624	11,478	13,047	11,064

เมื่อวันที่ 5 เมษายน 2562 พระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน (ฉบับที่ 7) พ.ศ. 2562 ได้ประกาศลงในราชกิจจานุเบกษา ซึ่งได้กำหนดอัตราค่าชดเชยเพิ่มเติมกรณีนายจ้างเลิกจ้าง สำหรับลูกจ้างซึ่งทำงานติดต่อกันครบ 20 ปีขึ้นไปให้มีสิทธิได้รับค่าชดเชยไม่น้อยกว่าค่าจ้างอัตราสุดท้าย 400 วัน กฎหมายดังกล่าวมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 5 พฤษภาคม 2562 เป็นต้นไป การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวถือเป็นการแก้ไขโครงการสำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน และมีผลกระทบต่อให้บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีหนี้สินสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานเพิ่มขึ้นจำนวนประมาณ 0.3 ล้านบาท (เฉพาะของบริษัทฯ: 0.2 ล้านบาท)

กลุ่มบริษัทคาดว่า จะจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานภายใน 1 ปีข้างหน้า เป็นจำนวนประมาณ 1.6 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: จำนวน 1.6 ล้านบาท) (2562: จำนวน 0.1 ล้านบาท (เฉพาะของบริษัทฯ: ไม่มี))

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ระยะเวลาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานของกลุ่มบริษัทประมาณ 9.3 ปี (เฉพาะของบริษัทฯ: 9.3 ปี) (2562: 9.3 ปี (เฉพาะของบริษัทฯ: 9.3 ปี))

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ณ วันประเมินสรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563 (ร้อยละต่อปี)	2562 (ร้อยละต่อปี)
อัตราคิดลด	1.2 - 2.3	1.2 - 2.3
อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต (ขึ้นกับช่วงอายุของพนักงาน)	4.0 - 6.5	4.0 - 6.5
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	0 - 40.0	0 - 40.0

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่สำคัญต่อมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	31 ธันวาคม 2563			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น 1%	ลดลง 1%	เพิ่มขึ้น 1%	ลดลง 1%
อัตราคิดลด	(827)	918	(775)	857
อัตราการขึ้นเงินเดือน	934	(1,061)	1,099	(1,002)
	เพิ่มขึ้น 20%	ลดลง 20%	เพิ่มขึ้น 20%	ลดลง 20%
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	(609)	826	(530)	712

(หน่วย: พันบาท)

	31 ธันวาคม 2562			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น 1%	ลดลง 1%	เพิ่มขึ้น 1%	ลดลง 1%
อัตราคิดลด	(794)	885	(755)	839
อัตราการขึ้นเงินเดือน	978	(890)	928	(848)
	เพิ่มขึ้น 20%	ลดลง 20%	เพิ่มขึ้น 20%	ลดลง 20%
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	(508)	688	(447)	599

21. ทุนเรือหุ้น

เมื่อวันที่ 17 กันยายน 2563 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯมีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 300 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 300 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท) เป็นทุนจดทะเบียนใหม่ 400 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 400 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท) โดยออกหุ้นสามัญจำนวน 100 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยมีราคาเสนอขายหุ้นละ 3 บาท โดยเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยบริษัทฯ ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2563 ทั้งนี้ บริษัทฯได้เรียกชำระค่าหุ้นเต็มจำนวนและได้รับชำระค่าหุ้นแล้วเมื่อวันที่ 30 ตุลาคม 2563

22. สำรองตามกฎหมาย

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

23. รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

23.1 รายได้ที่รับรู้ที่เกี่ยวข้องกับยอดคงเหลือตามสัญญาที่ทำกับลูกค้า

ในระหว่างปี 2563 กลุ่มบริษัทมีรายได้ที่รับรู้ที่โดยรวมอยู่ในยอดคงเหลือของเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าจำนวน 2.7 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ: 2.7 ล้านบาท) (2562: 3.2 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ: 3.2 ล้านบาท))

23.2 รายได้ที่คาดว่าจะรับรู้สำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทคาดว่าจะมีรายได้ที่รับรู้ในอนาคตสำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้นหรือยังไม่เสร็จสิ้นบางส่วน ของสัญญาที่ทำกับลูกค้าดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ลักษณะธุรกิจ				
พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	51,446	56,706	38,601	56,706
ให้บริการ	7,512	7,082	-	-

ซึ่งกลุ่มบริษัทคาดว่าจะปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติของสัญญาดังกล่าวเสร็จสิ้นภายใน 2 ปี

อย่างไรก็ตาม มูลค่าการรับรู้รายได้ในอนาคตดังกล่าวอาจเปลี่ยนแปลงได้ขึ้นอยู่กับทั้งปัจจัยภายในและภายนอก ได้แก่ ความสามารถในการจ่ายชำระของลูกค้าและการอนุมัติสินเชื่อของลูกค้าจากธนาคารพาณิชย์ ความคืบหน้าในการก่อสร้างโครงการของกลุ่มบริษัทรวมทั้งภาวะเศรษฐกิจและการเมือง

24. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	<u>2563</u>	<u>2562</u>	<u>2563</u>	<u>2562</u>
ต้นทุนงานก่อสร้างและระบบสาธารณูปโภค	106,605	134,491	99,865	134,491
ต้นทุนค่าที่ดิน	30,385	34,058	25,604	34,058
เงินเดือนและค่าแรงและผลประโยชน์อื่น ของพนักงาน	28,883	34,284	21,452	26,616
ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย	7,009	8,167	5,371	8,167
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	18,677	23,204	18,677	23,204
ค่าตอบแทนกรรมการ	1,248	2,106	1,248	2,106
ค่าเสื่อมราคา	5,364	4,430	5,285	4,377
ค่าตัดจำหน่าย	528	508	505	488

25. ภาษีเงินได้

(รายได้) ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	<u>2563</u>	<u>2562</u>	<u>2563</u>	<u>2562</u>
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	-	-	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่าง ชั่วคราวและการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	(2,366)	767	(2,075)	874
(รายได้) ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ใน กำไรขาดทุน	(2,366)	767	(2,075)	874

จำนวนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับส่วนประกอบแต่ละส่วนของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	<u>2563</u>	<u>2562</u>	<u>2563</u>	<u>2562</u>
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับผลกำไร ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ ประกันภัย	-	179	-	171

รายการกระทบยอดระหว่างกำไร(ขาดทุน)ทางบัญชีกับ(รายได้)ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
กำไร(ขาดทุน)ทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	(33,341)	170	(21,136)	5,412
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล (ร้อยละ)	0 และ 20	0 และ 20	20	20
กำไร(ขาดทุน)ทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลคูณ อัตราภาษี	(6,696)	34	(4,227)	1,082
ผลกระทบทางภาษีสำหรับรายได้และค่าใช้จ่ายที่ไม่ สามารถหักเป็นค่าใช้จ่าย(รายได้)ในทางภาษี	4,330	(34)	2,152	(1,082)
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่าง ชั่วคราวและการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	-	767	-	874
(รายได้)ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ใน ส่วนของกำไรหรือขาดทุน	(2,366)	767	(2,075)	874

ส่วนประกอบของสินทรัพย์(หนี้สิน)ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	2,692	1,986	2,609	1,924
ประมาณการค่าใช้จ่าย	4,015	4,260	4,015	4,260
ขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	4,035	1,072	3,354	889
อื่น ๆ	75	1,128	75	898
รวม	10,817	8,446	10,053	7,971
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่า ของเงินลงทุน	11	6	11	4
รวม	11	6	11	4
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	10,806	8,440	10,042	7,967

26. กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้น

กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณจากกำไร(ขาดทุน)สำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) หารด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปี

27. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกลุ่มบริษัทที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบถามอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงาน กลุ่มบริษัทจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ กลุ่มบริษัทมีส่วนงานที่รายงานทั้งสิ้น 2 ส่วนงาน ดังนี้

- ส่วนงานธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์และคอนโดมิเนียม
- ส่วนงานบริหารอาคารชุด เป็นส่วนงานธุรกิจที่ประกอบไปด้วย การให้บริการหลังการขาย การเป็นตัวแทนนายหน้าซื้อขายและหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์และบริการอื่น ๆ

กลุ่มบริษัทไม่มีการรวมส่วนงานดำเนินงานเป็นส่วนงานที่รายงานข้างต้น

ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดสอบถามผลการดำเนินงานของแต่ละหน่วยธุรกิจแยกจากกันเพื่อวัตถุประสงค์ในการตัดสินใจเกี่ยวกับการจัดสรรทรัพยากรและการประเมินผลการปฏิบัติงาน กลุ่มบริษัทประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงาน โดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมในงบการเงิน

การบันทึกบัญชีสำหรับรายการระหว่างส่วนงานที่รายงานเป็นไปในลักษณะเดียวกับการบันทึกบัญชีสำหรับรายการธุรกิจกับบุคคลภายนอก

ข้อมูลรายได้และกำไรของส่วนงานของกลุ่มบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม									
	ส่วนงานพัฒนา		ส่วนงานบริหารอาคารชุด				การตัดรายการบัญชี			
	อสังหาริมทรัพย์				รวมส่วนงาน		ระหว่างกัน		งบการเงินรวม	
	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562
รายได้										
รายได้จากภายนอก										
รายได้จากการขาย	193	276	-	-	193	276	-	-	193	276
รายได้ค่าบริการ	-	-	8	8	8	8	(1)	-	7	8
รวมรายได้ทั้งสิ้น	193	276	8	8	201	284	(1)	-	200	284
ผลการดำเนินงาน										
กำไรจากการดำเนินงานตามส่วนงาน	56	109	1	1	57	110	-	-	57	110
รายได้อื่น									7	5
ค่าใช้จ่ายในการขาย									(26)	(40)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร									(60)	(64)
ต้นทุนทางการเงิน									(11)	(11)
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้									(33)	-
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้									2	(1)
ขาดทุนสำหรับปี									(31)	(1)

ข้อมูลเกี่ยวกับเขตภูมิศาสตร์

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือประเทศไทย ดังนั้นรายได้และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงิน จึงถือเป็นการรายงานตามเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้ารายใหญ่

ในปี 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกิจการ

28. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

กลุ่มบริษัทและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 โดยกลุ่มบริษัทและพนักงานจะจ่ายสมทบเข้ากองทุนเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 2 ของเงินเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้บริหารโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) และจะจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อพนักงานนั้นออกจากการเป็นสมาชิกตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของกลุ่มบริษัท ในระหว่างปี 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทรับรู้เงินสมทบดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายจำนวน 0.3 ล้านบาท และ 1.0 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะกิจการ: 0.3 ล้านบาท และ 0.9 ล้านบาท ตามลำดับ)

29. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

29.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามสัญญาว่าจ้างกับผู้รับเหมาก่อสร้างโครงการ ซึ่งมีมูลค่าเงินทุนในการพัฒนาโครงการในอนาคตตามสัญญาดังกล่าวมีจำนวนเงินประมาณ 106.2 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ: 89.2 ล้านบาท) (2562: 24.2 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ: 12.6 ล้านบาท))

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามสัญญาซื้อที่ดินกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินซึ่งมีมูลค่าที่ดินคงเหลือที่ต้องจ่ายในอนาคตตามสัญญาดังกล่าวเป็นจำนวนเงิน 53.7 ล้านบาท (2562: ไม่มี)

29.2 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าค่าที่เกี่ยวข้องกับการเช่าอาคารสำนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาต่างๆ ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562
จ่ายชำระ		
ภายใน 1 ปี	0.9	0.9

29.3 หนังสือค้ำประกันธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามกลุ่มบริษัทเหลืออยู่เป็นจำนวน 50.7 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ: 43.6 ล้านบาท) (2562: 50.7 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ: 43.6 ล้านบาท)) ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของกลุ่มบริษัท เพื่อค้ำประกันการปฏิบัติงานตามสัญญา

29.4 การค้าประกันระหว่างกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 บริษัทฯและกรรมการของบริษัทฯมีภาระผูกพันต่อธนาคารในการค้าประกันวงเงินสินเชื่อให้แก่ บริษัท บิลท์ แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยเป็นจำนวน 220.5 ล้านบาท (2562: 220.5 ล้านบาท)

29.5 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาให้บริการระยะยาว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯมีภาระผูกพันตามสัญญาค่าที่ปรึกษาทางการเงินและกฎหมายจำนวน 1.1 ล้านบาท (2562: 1.1 ล้านบาท)

29.6 คดีฟ้องร้อง

29.6.1 เมื่อวันที่ 19 พฤศจิกายน 2562 กลุ่มบริษัทถูกฟ้องร้องเป็นจำเลยร่วมในคดีแพ่งจากนิติบุคคลอาคารชุดแห่งหนึ่ง โดยกล่าวหาว่าบริษัทซึ่งเป็นเจ้าของโครงการ และบริษัทย่อยซึ่งเป็นผู้รับจ้างบริหารอาคารชุดร่วมกันส่งมอบผลงาน โดยมีข้อผิดพลาด ทุนทรัพย์รวมจำนวน 37.3 ล้านบาท กลุ่มบริษัทได้ยื่นคำคัดค้านว่าไม่มีความผิดตามที่ฟ้อง ขณะนี้คดีความอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลชั้นต้น อย่างไรก็ตาม ทางฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทคาดว่าผลเสียหายที่จะเกิดขึ้นจริงจะไม่เกินกว่าประมาณการหนี้สินที่เกี่ยวข้องที่ได้บันทึกไว้ในงบการเงิน

29.6.2 เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2562 บริษัทฯถูกฟ้องจากนิติบุคคลอาคารชุดแห่งหนึ่ง โดยกล่าวหาว่าบริษัทฯค้างชำระหนี้ค่าส่วนกลาง ทุนทรัพย์รวมจำนวน 12.2 ล้านบาท บริษัทฯได้ยื่นคำคัดค้านว่าไม่มีความผิดตามที่ฟ้อง ต่อมาเมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน 2563 ศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้องคดีดังกล่าว ปัจจุบันอยู่ระหว่างการดำเนินการตามกระบวนการยุติธรรม อย่างไรก็ตาม ทางฝ่ายบริหารของบริษัทฯคาดว่าจะไม่เกิดผลเสียหายที่เป็นสาระสำคัญ ดังนั้นบริษัทฯจึงไม่ได้บันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในงบการเงิน

30. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมโดยแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ระดับ 2	ระดับ 3	ระดับ 2	ระดับ 3
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
ผ่านกำไรหรือขาดทุน				
เงินลงทุนในกองทุนรวม	180,192	-	179,189	-
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	144,507	-	144,507

(หน่วย: ล้านบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ระดับ 2	ระดับ 3	ระดับ 2	ระดับ 3
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนชั่วคราว	11,790	-	5,779	-
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	40,806	-	40,806

ในระหว่างปี ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

31. เครื่องมือทางการเงิน

31.1 วัตถุประสงค์และนโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกลุ่มบริษัทประกอบด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้า เงินให้กู้ยืม เงินกู้ยืมระยะสั้น และเงินกู้ยืมระยะยาว กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยง ดังนี้

ความเสี่ยงด้านเครดิต

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้การค้า เงินให้กู้ยืม เงินฝากกับธนาคารและสถาบันการเงิน และเครื่องมือทางการเงินอื่น ๆ โดยจำนวนเงินสูงสุดที่กลุ่มบริษัทอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

เครื่องมือทางการเงินและเงินฝากธนาคาร

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับยอดคงเหลือกับธนาคารและสถาบันการเงิน โดยจะลงทุนกับคู่สัญญาที่ได้รับการอนุมัติแล้วเท่านั้นและอยู่ในวงเงินสินเชื่อที่กำหนดให้กับคู่สัญญาแต่ละราย โดยวงเงินสินเชื่อจะถูกสอบทานโดยคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำทุกปีและอาจมีการปรับปรุงในระหว่างปีขึ้นอยู่กับความเห็นชอบของคณะกรรมการบริหารของกลุ่มบริษัท การกำหนดวงเงินดังกล่าวเป็นการช่วยลดความเสี่ยงของการกระจุกตัวและบรรเทาผลขาดทุนทางการเงินที่อาจเกิดขึ้นจากผิดนัดชำระของคู่สัญญา

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวข้องกับเงินกู้ยืมระยะยาว สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยโดยการจัดหาเงินกู้ยืมที่มีทั้งอัตราดอกเบี้ยคงที่และอัตราดอกเบี้ยผันแปรในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม				
	31 ธันวาคม 2563				
	อัตราดอกเบี้ย คงที่ ภายใน 1 ปี	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลง ตามราคาตลาด	ไม่มี อัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	16	-	16	0.05 - 0.25
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	4	4	-
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	-	180	180	-
หนี้สินทางการเงิน					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	18	18	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการ	130	-	-	130	4.75
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	-	-	13	13	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	186	-	186	MLR - 1.50 และ MLR - 2.75

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม				
	31 ธันวาคม 2562				
	อัตราดอกเบี้ย คงที่ ภายใน 1 ปี	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลง ตามราคาตลาด	ไม่มี อัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	7	-	7	0.10 - 0.63
เงินลงทุนชั่วคราว	-	-	12	12	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	4	4	-
หนี้สินทางการเงิน					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	10	10	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการ	360	-	-	360	4.75
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	-	-	18	18	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	100	-	100	MLR - 1.50

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ					
31 ธันวาคม 2563					
อัตราดอกเบี้ย คงที่ ภายใน 1 ปี	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลง ตามราคาตลาด	ไม่มี อัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)	
สินทรัพย์ทางการเงิน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	9	-	9	0.05 - 0.25
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	16	16	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	136	-	-	136	4.75
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	-	179	179	-
หนี้สินทางการเงิน					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	13	13	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการ	130	-	-	130	4.75
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	-	-	12	12	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	109	-	109	MLR - 2.75

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ					
31 ธันวาคม 2562					
อัตราดอกเบี้ย คงที่ ภายใน 1 ปี	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลง ตามราคาตลาด	ไม่มี อัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)	
สินทรัพย์ทางการเงิน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	5	-	5	0.10 - 0.63
เงินลงทุนชั่วคราว	-	-	6	6	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	12	12	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	102	-	-	102	4.75
หนี้สินทางการเงิน					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	8	8	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการ	360	-	-	360	4.75
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	-	-	17	17	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	19	-	19	MLR - 1.50

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัท บริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องเพื่อให้สามารถปฏิบัติตามข้อผูกพันทางการค้าของกลุ่มบริษัท โดยการรักษาระดับเงินสดเพื่อให้เพียงพอต่อสภาพคล่องที่ต้องการ กลุ่มบริษัทได้ประเมินแล้วว่า กลุ่มบริษัทมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอที่จะชำระหนี้สินทางการเงินได้ และได้ข้อสรุปว่าความเสี่ยงดังกล่าวอยู่ในระดับต่ำ

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของหนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์ของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ซึ่งพิจารณาจากกระแสเงินสดตามสัญญาที่ยังไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน สามารถแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	รวม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	รวม
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	18	-	18	13	-	13
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการ	130	-	130	130	-	130
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	13	-	13	12	-	12
เงินกู้ยืมระยะยาว	112	81	193	51	62	113
รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์	273	81	354	206	62	268

31.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

32. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของบริษัทฯ คือการจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทและเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.35:1 (2562: 0.62:1) และเฉพาะของ บริษัทฯมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.27:1 (2562: 0.52:1)

33. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ มีมติอนุมัติการจัดตั้งบริษัทย่อยเพิ่มเติม โดยมีทุนจดทะเบียนเป็นเงินทั้งสิ้น 25 ล้านบาท โดยบริษัทฯ มีอัตราส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อยดังกล่าวร้อยละ 100

34. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2564

09 ข้อมูลทั่วไป



ชื่อบริษัท	บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน) BUILT LAND PUBLIC COMPANY LIMITED
ลักษณะการประกอบธุรกิจ ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 96 หมู่ 4 ซอยแจ้งวัฒนะ – ปากเกร็ด 17 ตำบลปากเกร็ด อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120
เลขทะเบียนบริษัท	0107556000370
โทรศัพท์	0-2584-2013
โทรสาร	0-2584-2015
Home Page	www.builtland.co.th
จำนวนและชนิดของหุ้นที่จำหน่าย ได้แล้วทั้งหมดของบริษัท	หุ้นสามัญ 400,000,000 หุ้น
มูลค่าหุ้นละ	1 บาท



ชื่อบริษัทย่อย	บริษัท บิลท์ แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด BUILT LAND DEVELOPMENT COMPANY LIMITED
ลักษณะการประกอบธุรกิจ ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 96 หมู่ 4 ซอยแจ้งวัฒนะ – ปากเกร็ด 17 ตำบลปาก เกร็ด อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120
เลขทะเบียนบริษัท	0125561007229
โทรศัพท์	0-2584-2013
โทรสาร	0-2584-2015
Home Page	
จำนวนและชนิดของหุ้นที่จำหน่าย ได้แล้วทั้งหมดของบริษัท	หุ้นสามัญ 1,000,000 หุ้น
มูลค่าหุ้นละ	10 บาท



ชื่อบริษัทย่อย	บริษัท บิลท์ ฮาร์ท จำกัด BUILT HEART COMPANY LIMITED
ลักษณะการประกอบธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์	บริหารอาคารนิติบุคคล และตัวแทนนายหน้า
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	96 หมู่ 4 ซอยแจ้งวัฒนะ - ปากเกร็ด 17 ตำบลปากเกร็ด อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120
เลขทะเบียนบริษัท	0125554000401
โทรศัพท์	0-2584-2013
โทรสาร	0-2584-2015
Home Page	www.builtheart.co.th
จำนวนและชนิดของหุ้นที่จำหน่าย ได้แล้วทั้งหมดของบริษัท	หุ้นสามัญ 10,000 หุ้น
มูลค่าหุ้นละ	100 บาท