

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

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

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเชิงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงที่อาจมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน

- 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 | 5,133,892 |
| เงินลงทุนชั่วคราว | | - | 11,789,716 | - | 5,779,024 |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น | 9 | 3,998,697 | 4,003,858 | 15,740,987 | 11,545,629 |
| เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 7 | - | - | 135,684,000 | 102,284,000 |
| สินค้าคงเหลือ | 10 | 820,309,448 | 972,715,519 | 629,474,841 | 777,252,730 |
| สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น | 11 | 180,192,284 | - | 179,189,415 | - |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น | | 3,937,805 | 4,151,891 | 3,384,999 | 3,780,289 |
| รวมสินทรัพย์หมุนเวียน | | 1,024,078,489 | 999,617,326 | 972,320,178 | 905,775,564 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | | | | | |
| เงินลงทุนในบริษัทย่อย | 12 | - | - | 10,999,685 | 10,999,685 |
| ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา | 13 | 312,374,512 | 302,336,233 | 286,771,024 | 302,336,233 |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 14 | 119,244,905 | 40,805,935 | 119,244,905 | 40,805,935 |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ | 15 | 26,855,226 | 21,325,353 | 26,529,613 | 21,199,838 |
| สินทรัพย์ไม่มีตัวตน | 16 | 1,673,435 | 2,201,122 | 1,612,165 | 2,116,919 |
| สินทรัพย์ภายใต้การควบคุมการตัดบัญชี | 25 | 10,805,793 | 8,439,731 | 10,041,602 | 7,966,679 |
| ภายใต้เงินได้หัก ณ ที่จ่ายรอเรียกคืน | | 7,791,642 | 5,527,015 | 7,214,313 | 5,115,237 |
| สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น | | 392,306 | - | 291,471 | - |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น | | 5,992,232 | 338,261 | - | 281,071 |
| รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | | 485,130,051 | 380,973,650 | 462,704,778 | 390,821,597 |
| รวมสินทรัพย์ | | 1,509,208,540 | 1,380,590,976 | 1,435,024,956 | 1,296,597,161 |

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 | 1,132,438,483 | 851,499,730 |
| ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย | | 1,047 | - | - |
| รวมส่วนของผู้ถือหุ้น | | 1,120,333,318 | 1,132,438,483 | 851,499,730 |
| รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น | | 1,509,208,540 | 1,435,024,956 | 1,296,597,161 |

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 | | | | รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ | ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย | รวมส่วนของผู้ถือหุ้น |
| หมายเหตุ | ทุนเรือนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว | ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ | จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย | ยังไม่ได้จัดสรร | ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย | | | |
| 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

บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย: บาท)

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|--|-------------------|-------------------|----------------------|-------------------|
| | <u>2563</u> | <u>2562</u> | <u>2563</u> | <u>2562</u> |
| 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.

บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

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) |
| ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่ใช่อำนาจควบคุมของบริษัทย่อยลดลงจากการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อย | (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 ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทติดตามความคืบหน้าของสถานการณ์ดังกล่าวและประเมินผลกระทบต่อทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของสินทรัพย์ ประมาณการหนี้สินและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ฝ่ายบริหารได้ใช้ประมาณการและดุลยพินิจในประเด็นต่าง ๆ เมื่อสถานการณ์มีการเปลี่ยนแปลง

2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

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

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะเปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

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 | | |
|-------------------------------------|---|---------------|---------------|
| | ผลกระทบจากมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงิน | | |
| | 31 ธันวาคม 2562 | 1 มกราคม 2563 | 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 | | |
|-------------------------------------|---|---------------|---------------|
| | มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงิน | | |
| | 31 ธันวาคม 2562 | 1 มกราคม 2563 | 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 สินค้าคงเหลือ

สินค้านคงเหลือแสดงมูลค่าตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า โดยมีรายละเอียดการคำนวณราคาทุนดังนี้

ที่ดิน

ที่ดินที่ซื้อมาบันทึกตามราคาทุน และจะรับรู้เป็นต้นทุนตามการรับรู้รายได้

ดอกเบี้ยจ่ายรอการตัดบัญชี

ดอกเบี้ยจ่ายที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการบันทึกเป็นดอกเบี้ยจ่ายรอตัดตั้งพักไว้ และจะหยุดบันทึกเมื่อโครงการแล้วเสร็จ พร้อมทั้งจะใช้ได้ได้ตามวัตถุประสงค์หรือพร้อมที่จะขาย ซึ่งดอกเบี้ยรอตัดตั้งกล่าวบันทึกเป็นส่วนหนึ่งของสินค้านคงเหลือและจะรับรู้เป็นต้นทุนตามการรับรู้รายได้โดยวิธีถัวเฉลี่ย (แยกตามแต่ละโครงการ)

ค่าสาธารณูปโภค

รายจ่ายเกี่ยวกับการก่อสร้างถนน ไฟฟ้า ประปาและสาธารณูปโภคส่วนกลางอื่น ๆ บันทึกไว้ในบัญชีค่าสาธารณูปโภคซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของสินค้านคงเหลือ โดยจะตัดจ่ายเป็นต้นทุนขายตามการรับรู้รายได้

5.5 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุน

5.6 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

กลุ่มบริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้น กลุ่มบริษัทจะบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณ 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

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัทฯ 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 ปลดภาระผูกพันนั้น และกลุ่มบริษัทสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

5.15 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ก่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

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 แม้ว่า จะไม่มีการโอนหรือไม่ได้คงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสิทธิประโยชน์

กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อ ได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ให้เป็นหนี้สินใหม่จากผู้ให้กู้รายเดียวกันซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมากระหว่างหนี้สินเดิมและหนี้สินใหม่ 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

เงินลงทุน

เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้าแสดงตามมูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของหลักทรัพย์บันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

มูลค่ายุติธรรมของตราสารหนี้คำนวณโดยใช้อัตราผลตอบแทนที่ประกาศโดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทยหรืออัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลปรับด้วยค่าความเสี่ยงที่เหมาะสมแล้วแต่กรณี มูลค่ายุติธรรมของหน่วยลงทุนคำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของหน่วยลงทุน

กลุ่มบริษัทใช้วิธีถ่วงน้ำหนักในการคำนวณต้นทุนของเงินลงทุน

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

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน 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 | |
| รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย | | | | | |
| <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 |
| รายการธุรกิจกับกรรมการบริษัทฯ | | | | | |
| 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 |
| ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 9) | | | | |
| บริษัทย่อย | | | | |
| บริษัท บิลท์ แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด | - | - | - | 1,347 |
| บริษัท บิลท์ ฮาร์ท จำกัด | - | - | 17 | 17 |
| รวมลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | - | - | 17 | 1,364 |
| ดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 9) | | | | |
| บริษัทย่อย | | | | |
| 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 | | ยอดคงเหลือ |
| | ณ วันที่ | | ณ วันที่ |
| | 31 ธันวาคม | ลดลง | 31 ธันวาคม |
| เงินกู้ยืม | 2562 | ระหว่างปี | 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 |

ภาระค้ำประกันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

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> | | | | |
| อายุหนึ่งค่างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ | | | | |
| ยังไม่ครบกำหนดชำระหนึ่ง | 605 | 631 | - | - |
| ค้ำชำระ | | | | |
| 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 |

การกระทบบยอดมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับปี 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 | งบการเงิน 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

(หน่วย: พันบาท)

| เงินกู้ | อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี) | การชำระคืน | 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 |

เงินกู้ยืมระยะยาวของกลุ่มบริษัทค้ำประกัน โดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของแต่ละโครงการของกลุ่มบริษัทและค้ำประกันโดยกรรมการของกลุ่มบริษัท

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 กลุ่มบริษัทมีรายได้ที่รับรู้ที่โดยรวมอยู่ในยอดยกมาของเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าจำนวน 2.7 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ: 2.7 ล้านบาท) (2562: 3.2 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ: 3.2 ล้านบาท))

23.2 รายได้ที่คาดว่าจะรับรู้สำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทคาดว่าจะมีรายได้ที่รับรู้ในอนาคตสำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้น หรือยังไม่เสร็จสิ้นบางส่วน 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 | |
|---|--------------|---------|----------------------|---------|
| | 2563 | 2562 | 2563 | 2562 |
| 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 | |
|--|--------------|------|----------------------|------|
| | 2563 | 2562 | 2563 | 2562 |
| 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 | |
|---|--------------|------|----------------------|------|
| | 2563 | 2562 | 2563 | 2562 |
| 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 | | งบการเงินรวม | |
| | อสังหาริมทรัพย์ | | | | รวมส่วนงาน | | ระหว่างกัน | | | |
| | 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

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจในประเทศเดียว 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 ซึ่งมูลค่าเงินทุนในการพัฒนาโครงการในอนาคตตามสัญญาดังกล่าวมีจำนวนเงินประมาณ 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 | |
| | <u>2563</u> | <u>2562</u> |
| 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 มูลค่ารวมจำนวน 37.3 ล้านบาท กลุ่มบริษัทได้ยื่นคำคัดค้านว่าไม่มีความผิดตามที่ฟ้อง ขณะนี้คดีความอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลชั้นต้น อย่างไรก็ตาม ทางฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทคาดว่าผลเสียหายที่จะเกิดขึ้นจริงจะไม่เกินกว่าประมาณการหนี้สินที่เกี่ยวข้องที่ได้บันทึกไว้ในงบการเงิน

29.6.2 เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2562 บริษัทฯถูกฟ้องจากนิติบุคคลอาคารชุดแห่งหนึ่ง โดยกล่าวหาว่าบริษัทฯค้างชำระหนี้ค่าส่วนกลาง มูลค่ารวมจำนวน 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: พันบาท)

| | 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 และได้ข้อสรุปว่าความเสี่ยงดังกล่าว อยู่ในระดับต่ำ

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของหนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์ของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ซึ่งพิจารณาจากกระแสเงินสดตามสัญญาที่ยังไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน สามารถแสดง ได้ดังนี้

(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 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯมีมติอนุมัติการจัดตั้งบริษัทย่อยเพิ่มเติม โดยมีทุนจดทะเบียนเป็นเงินทั้งสิ้น 25 ล้านบาท โดยบริษัทฯมีอัตราส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อยดังกล่าว ร้อยละ 100

34. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการของบริษัทฯเมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2564