BUILT LAND
PUBLIC COMPANY LIMITED

รายงานประจำปี
2564

บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน)

สารบัญ

	หน้า
01 ข้อมูลบริษัท	3
02 สรุปผลประกอบการและภาวะเศรษฐกิจ ปี 2564	14
03 แผนผังการจัดการองค์กรของเจ้าหน้าที่ระดับบริหาร	24
04 โครงสร้างการจัดการ	25
05 คณะกรรมการและกรรมการบริหาร	33
06 การถือหุ้นของคณะกรรมการและผู้บริหารในปี 2564	39
07 ความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม	40
08 งบแสดงฐานะการเงิน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม	42
09 ข้อมูลทั่วไป	98

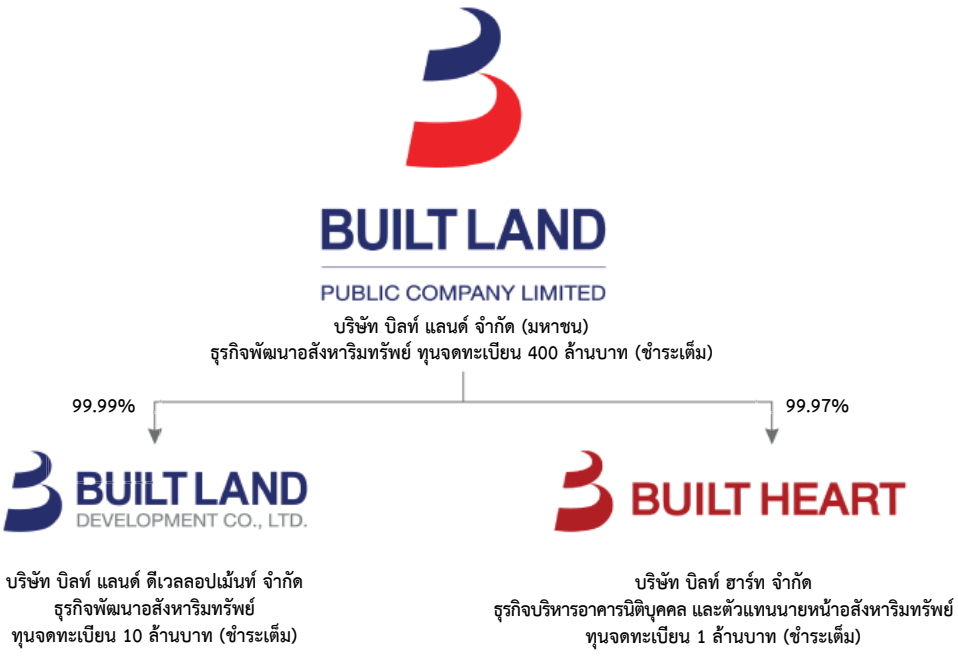
01 ข้อมูลบริษัท

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

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

1. บริษัท บิลท์ ฮาร์ท จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจ บริหารนิติบุคคลและตัวแทนนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจบริหารอาคาร โรงแรม และอสังหาริมทรัพย์ โดยมีทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท
2. บริษัท บิลท์ แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เพื่อดำเนินพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทุกรูปแบบ โดยมีทุนจดทะเบียน 10 ล้านบาท

โครงสร้างการประกอบธุรกิจของบริษัท และบริษัทย่อยแสดงตามแผนผังดังนี้



ปัจจุบัน บริษัทฯ และบริษัทในเครือ ได้พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม รวมถึงลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หลายโครงการภายใต้โครงการ TEMPO, LESTO และ RITMO โดยแบ่งตามกลุ่มสินค้าและราคา และอยู่ระหว่างพัฒนาโครงการในระดับบนเพิ่มขึ้นด้วย

	คอนโดมิเนียม	ทาวน์เฮ้าส์	บ้าน	อาคารพาณิชย์
Luxury CLASS ราคา >10 ล้านบาท			NEW PROJECT	
UPPER CLASS ราคา 5-10 ล้านบาท	NEW PROJECT	NEW PROJECT	NEW PROJECT	TEMPO TOWN AVENUE
MAIN CLASS ราคา 2-5 ล้านบาท	TEMPO	TEMPO TOWN	RITMO Parkview	RITMO SQUARE
ECONOMY CLASS ราคา 1-2 ล้านบาท	LESTO CONDO	THE RITMO		

บริษัทฯ มีโครงการที่อยู่อาศัยพัฒนา และโอนให้ลูกค้าทั้งหมดแล้ว 11 โครงการ ได้แก่

- THE TEMPO RUAMRUDEE
- THE TEMPO PHAHOLYOTHIN
- THE TEMPO RATCHADA
- TEMPO TOWN RATTANATHIBET-SAIMA
- TEMPO M TIWANON
- TEMPO ONE RAMKHAMGEANG-RAMA 9
- TEMPO GRAND SATHON-WUTTHAKAT

- THE RITMO CHAIYAPRUK-WONGWAEN Phase 1
- RITMO SQUARE
- THE RITMO CHAIYAPRUK-WONGWAEN Phase 2
- RITMO PARK VIEW CHAIYAPRUK-WONGWAEN Phase 1

รวมมูลค่าประมาณ 4,720 ล้านบาท

ปัจจุบันมีโครงการก่อสร้างเสร็จ และอยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าอยู่ 3 โครงการ คือ

- TEMPO QUAD SAPHANMAI
- LESTO CONDO SUKHUMVIT 113 SAMRONG STATION
- TEMPO TOWN DON MUEANG-THUPATEMI

มูลค่ารวมประมาณ 1,430 ล้านบาท

โครงการที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาและทยอยรับรู้รายได้ 4 โครงการ

- THE RITMO CHAIYAPRUK-WONGWAEN Phase 3
- RITMO PARK VIEW CHAIYAPRUK-WONGWAEN Phase 2
- TEMPO TOWN AVENUE DON MUEANG-THUPATEMI

มูลค่าโครงการรวม 400 ล้านบาท

มีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา อีก 4 โครงการ

- THE RITMO CHAIYAPRUK-WONGWAEN Phase 4
- NEW LUXURY POOL VILLA Phahol-Chatuchak (Luxury)
- NEW LUXURY POOL VILLA Pinklao-Ratchapruek (Luxury)
- NEW LAKE SITE ESTATE CHAIYAPRUK-WONGWAEN

มูลค่าโครงการรวมประมาณ 1,450 ล้านบาท

โดยบริษัทฯ มีโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 2 โครงการ

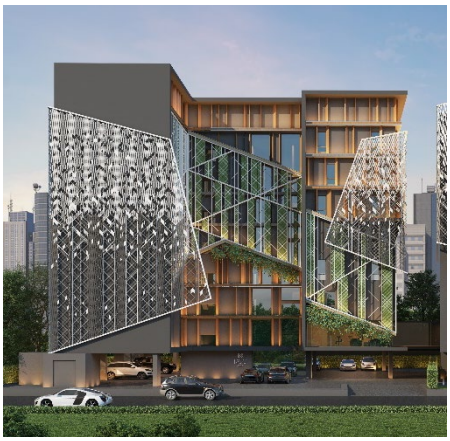
- KOO HOTEL (BOUTIQUE & BUDGET HOTEL) สถานีเมืองทองธานี
- B WORK (CO-WORKING & VIRTUAL OFFICE SPACE) สถานีเมืองทองธานี

มูลค่าประมาณ 480 ล้านบาท

และมีที่ดินรอการพัฒนา อีก 4 โครงการ

- ที่ดิน ไทรน้อย-วงแหวน
- ที่ดิน ธูปะเตมีย์-ลำลูกกา 5
- ที่ดิน สะพานเจษฎาบดินทร์-พระราม 5
- ที่ดิน งามวงศ์วาน 23

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของ บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด



KOO HOTEL

BOUTIQUE & BUDGET HOTEL

ที่ตั้งโครงการ

แจ้งวัฒนะ 35 - สถานีเมืองทองธานี

B WORK

COWORKING &
VIRTUAL OFFICE SPACE

ที่ตั้งโครงการ

แจ้งวัฒนะ 35 - สถานีเมืองทองธานี

โครงการในปัจจุบันของ บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน)

ริทโม พาร์ควิว ชัยพฤกษ์-วงแหวน

รายละเอียดโครงการ

เป็นบ้านแฝด 2 ชั้น จำนวน 48 ยูนิต

เปิดโครงการ

ปี 2563 โอนกรรมสิทธิ์ และรับรู้รายได้แล้วบางส่วน

เดอะ ริทโม ชัยพฤกษ์-วงแหวน เฟส 3

รายละเอียดโครงการ

เป็นทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น 114 ยูนิต

เปิดโครงการ

ปี 2564 คาดว่าจะโอนกรรมสิทธิ์ และรับรู้รายได้ในปีนี้

เลสโต คอนโด สุขุมวิท 113 – สถานีสำโรง

รายละเอียดโครงการ

เป็นอาคารพักอาศัยสูง 8 ชั้น จำนวน 4 อาคาร จำนวน 786 ยูนิต อาคารสันทนาการ 3 ชั้น 1 อาคาร และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ 5 ยูนิต

เปิดโครงการ

ปี 2559 โอนกรรมสิทธิ์ และรับรู้รายได้แล้วบางส่วน

ระยะทางจากสถานีรถไฟฟ้า

400 เมตร จาก สถานี BTS สำโรง

เทมโป ควอด สะพานใหม่

รายละเอียดโครงการ

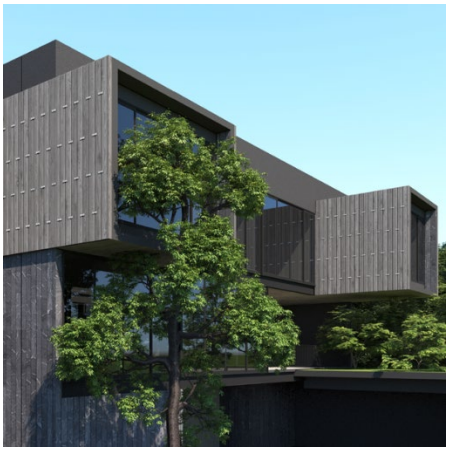
เป็นอาคารพักอาศัยสูง 8 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 153 ยูนิต

เปิดโครงการ

ปี 2558 โอนกรรมสิทธิ์ และรับรู้รายได้แล้วบางส่วน

ระยะทางจากสถานีรถไฟฟ้า

250 เมตร จาก สถานี BTS สายหยุด



POOL VILLA

ที่ตั้งโครงการ

ราชพฤกษ์ - บรมราชชนนี

POOL VILLA

ที่ตั้งโครงการ

วิภาวดี - พหลโยธิน 21

เทมโป ทาวน์ อเวนิว ดอนเมือง-ธูปะเตมีย์

รายละเอียดโครงการ

เป็นอาคารพาณิชย์ 4 ชั้น จำนวน 10 ยูนิต

เปิดโครงการ

ปี 2564 โอนกรรมสิทธิ์ และรับรู้รายได้แล้วบางส่วน

เทมโป ทาวน์ ดอนมือง-ธูปะเตมีย์

รายละเอียดโครงการ

เป็นทาสน์เฮ้าส์ 3 ชั้น จำนวน 32 ยูนิต

เปิดโครงการ

ปี 2563 โอนกรรมสิทธิ์ และรับรู้รายได้แล้วบางส่วน

โครงการในที่ผ่านมาของ บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน)

ริทโม สแควร์

รายละเอียดโครงการ

อาคารพาณิชย์ 3 ชั้นครึ่ง 7 ยูนิต

เปิดโครงการ

ปี 2561 โอนกรรมสิทธิ์ และรับรู้รายได้แล้วทั้งโครงการ

เดอะ ริทโม ชัยพฤกษ์-วงแหวน เฟส 1-2

รายละเอียดโครงการ

เป็นทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น 181 ยูนิต

เปิดโครงการ

ปี 2558 โอนกรรมสิทธิ์ และรับรู้รายได้แล้ว

เทมโป วัน รามคำแหง-พระราม 9

รายละเอียดโครงการ

เป็นอาคารพักอาศัยสูง 8 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 142 ยูนิต

เปิดโครงการ

ปี 2557 โอนกรรมสิทธิ์ และรับรู้รายได้แล้วทั้งโครงการ

ระยะทางจากสถานีรถไฟฟ้า

300 เมตร จาก สถานี MRT รามคำแหง 12

เทมโป แกรนด์ สาทร-วุฒากาศ

รายละเอียดโครงการ

เป็นอาคารพักอาศัย 1 อาคาร แบ่งเป็นอาคาร A สูง 24 อาคาร B สูง 32 ชั้น จำนวน 1,004 ยูนิต และอาคารชุดเพื่อการพาณิชย์ 2 ชั้น 1 อาคาร

เปิดโครงการ

ปี 2557 โอนกรรมสิทธิ์ และรับรู้รายได้แล้วทั้งโครงนการ

ระยะทางจากสถานีรถไฟฟ้า

30 เมตร จาก สถานี BTS วุฒากาศ

เทมโป ทาวน์ รัตนาธิเบศร์-ไทรม้า

รายละเอียดโครงการ

เป็นทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้น จำนวน 29 ยูนิต

และอาคารพาณิชย์ 3 ชั้นครึ่ง จำนวน 7 ยูนิต

เปิดโครงการ

ปี 2555 โอนกรรมสิทธิ์ และรับรู้รายได้แล้วทั้งโครงการ

ระยะทางจากสถานีรถไฟฟ้า

ใกล้ สถานี MRT ท่าอิฐ

เทมโป เอ็ม ติวานนท์

รายละเอียดโครงการ

เป็นอาคารพักอาศัยสูง 8 ชั้น จำนวน 166 ยูนิต

เปิดโครงการ

ปี 2554 โอนกรรมสิทธิ์ และรับรู้รายได้แล้วทั้งโครงการ

ระยะทางจากสถานีรถไฟฟ้า

100 เมตร จาก สถานี MRT กระทรวงสาธารณสุข

เดอะ เทมโป รัชดา

รายละเอียดโครงการ

เป็นอาคารพักอาศัยสูง 7 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 109 ยูนิต

เปิดโครงการ

ปี 2554 โอนกรรมสิทธิ์ และรับรู้รายได้แล้วทั้งโครงการ

ระยะทางจากสถานีรถไฟฟ้า

250 เมตร จาก สถานี MRT ห้วยขวาง

เดอะ เทมโป พหลโยธิน

รายละเอียดโครงการ

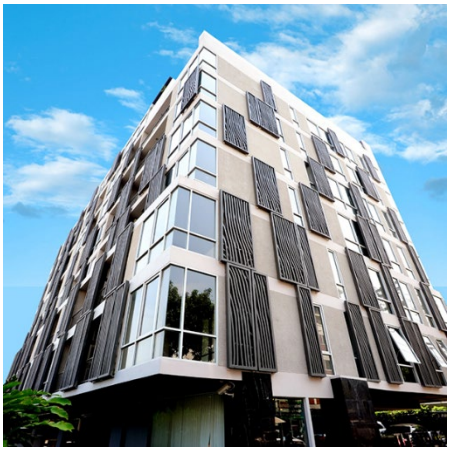
เป็นอาคารพักอาศัยสูง 8 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 79 ยูนิต

เปิดโครงการ

ปี 2553 โอนกรรมสิทธิ์ และรับรู้รายได้แล้วทั้งโครงการ

ระยะทางจากสถานีรถไฟฟ้า

590 เมตร จาก สถานี BTS สนามเป้า



เดอะ เทมโป ร่วมฤดี

รายละเอียดโครงการ

เป็นอาคารพักอาศัยสูง 8 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 78 ยูนิต

เปิดโครงการ

ปี 2552 โอนกรรมสิทธิ์ และรับรู้รายได้แล้วทั้งโครงการ

ระยะทางจากสถานีรถไฟฟ้า

700 เมตร จาก สถานี BTS เพลินจิต

02 สรุปผลประกอบการ และภาวะเศรษฐกิจ ปี 2564

ผลประกอบการปี 2564 บริษัทฯ มียอดรายได้รวม 563 ล้านบาท โดยรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 551 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 358 ล้านบาท ส่งผลให้ผลการดำเนินงานรวมของบริษัทฯ มีกำไรสุทธิ 7 ล้านบาท บริษัทฯสามารถปรับตัวและบริหารจัดการได้ดี ถึงแม้ว่าในปีนี้เป็นอีกปีที่อุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์เกิดสภาวะชะลอต่อเนื่องจากปีที่แล้ว

นอกจากภาพรวมเศรษฐกิจโลกที่มีปัจจัยลบต่อเนื่อง ประกอบกับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ที่ได้ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจและตลาดอสังหาริมทรัพย์อย่างรุนแรง ในสภาวะที่อสังหาริมทรัพย์ชะลอตัวในปีนี้ นอกเหนือจากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายแล้ว บริษัทฯ เริ่มมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า) เพื่อสร้างธุรกิจใหม่ที่มีรายได้สม่ำเสมอ โดยมีการลงทุนเพิ่มเติมในปี 2563 และ 2564 คาดว่าจะเริ่มรับรู้รายได้จากโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ตั้งแต่ปี 2565 เป็นต้นไป โดยบริษัทฯ ตั้งเป้ารายได้ในส่วนนี้ที่สัดส่วน 15%-25% เพื่อรักษาสมดุลของรายได้ให้บริษัทฯ ปัจจุบันบริษัทฯ มีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา 5 โครงการ เป็นโครงการที่อยู่อาศัยจัดสรร 3 โครงการ อาคารพาณิชย์ 1 โครงการ อาคารชุด 1 โครงการ โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 1 โครงการ โดยเป็นโครงการที่สร้างเสร็จรอขายและโอน จำนวน 305 ล้านบาท เป็นงานระหว่างก่อสร้างจำนวน 480 ล้านบาท และที่ดินรอการพัฒนา 3 แปลงมูลค่า 257 ล้านบาท

จากภาพรวมภาวะเศรษฐกิจของประเทศในช่วงไตรมาส 4 ปี 2564 ที่มีการขยายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.9 จากที่ลดลงร้อยละ -0.2 ในไตรมาส 3 ปี 2564 โดยเป็นผลมาจากสินค้านำเข้า-ส่งออกมีการขยายตัวเพิ่มขึ้น ประกอบกับรัฐบาลได้ผ่อนคลายมาตรการการควบคุมการแพร่ระบาดของโควิด-19 และธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ได้มีประกาศผ่อนคลายมาตรการ LTV ชั่วคราว ตั้งแต่วันที่ 20 ตุลาคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 เพื่อช่วยพยุงเศรษฐกิจไทยที่ยังคงได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การระบาดของโควิด-19

การแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ที่ยืดเยื้อมาเป็นเวลากว่า 2 ปี ได้ส่งผลกระทบทำให้ทั้งอุปทาน และอุปสงค์ของตลาดที่อยู่อาศัยในไตรมาส 4 ปี 2564 ยังคงหดตัวลดลงอย่างต่อเนื่อง เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกัน ของปีก่อน โดยเฉพาะตลาดอาคารชุด ซึ่งได้รับผลกระทบจากกำลังซื้อชาวต่างชาติ ที่ไม่สามารถเดินทางเข้าประเทศได้ และกลุ่มที่ซื้อเพื่อการลงทุนชะลอการซื้อ

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี 2565 สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจ และสังคมแห่งชาติคาดว่า จะขยายตัวร้อยละ 3.5 – 4.5 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 1.6 ในปี 2564 โดยมีปัจจัยบวกมาจากการปรับตัวดีขึ้นของอุปสงค์ภายในประเทศ การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว รวมทั้งการขยายตัวอย่างต่อเนื่องของการส่งออก และแรงขับเคลื่อนจากการลงทุนของภาครัฐ สำหรับภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์รัฐบาลได้ขยายมาตรการ ให้มีการลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ และการจดจำนองสำหรับที่อยู่อาศัยที่ไม่เกิน 3 ล้านบาท และขยายครอบคลุมไปถึงบ้านมือสอง สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) มีประกาศผ่อนคลายมาตรการ LTV ชั่วคราว สำหรับสัญญาเงินกู้ที่ทำสัญญา ตั้งแต่วันที่ 20 ตุลาคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565

อย่างไรก็ตาม ในปี 2565 ปัจจัยลบที่จะทำให้ภาวะเศรษฐกิจ รวมทั้งภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีการชะลอตัวลง ได้แก่สถานการณ์การสู้รบระหว่างรัสเซีย และยูเครน ที่ทำให้ราคาน้ำมัน และวัสดุก่อสร้างปรับราคาเพิ่มขึ้น การขาดแคลนแรงงานภาคการก่อสร้าง หนี้สินภาคครัวเรือนที่เพิ่มสูงขึ้น และการปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ยเงินกู้

จากปัจจัยบวกและปัจจัยลบที่ต้องระมัดระวังดังที่กล่าวมา ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้คาดการณ์ว่า แนวโน้มในปี 2565 สถานการณ์อุปทาน และอุปสงค์ของตลาดที่อยู่อาศัย จะปรับตัวดีขึ้น เมื่อเทียบกับปี 2564 โดยมีรายละเอียดดังนี้

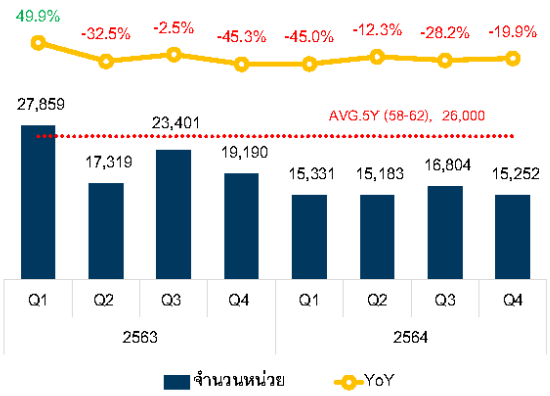
1. สถานการณ์ด้านอุปทานที่อยู่อาศัย

1.1 การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ

ในไตรมาส 4 ปี 2564 มีโครงการที่อยู่อาศัยที่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ รวมจำนวน 132โครงการ 15,252 หน่วย ลดลงทั้งจำนวนโครงการและจำนวนหน่วยร้อยละ -21.9 และร้อยละ -19.9 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2563 ที่มีจำนวน 169 โครงการ มีจำนวน 19,032 หน่วย ซึ่งเป็นการลดลงต่อเนื่องเป็นไตรมาสที่เจ็ดแล้ว และจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศจำนวน 15,252 หน่วยในไตรมาสนี้ ยังมีจำนวนต่ำกว่าค่าเฉลี่ย 5 ปีก่อนเกิดวิกฤตการแพร่ระบาดไวรัส COVID-19 ซึ่งมีจำนวน 26,000 หน่วย (ดูแผนภูมิที่ 1)

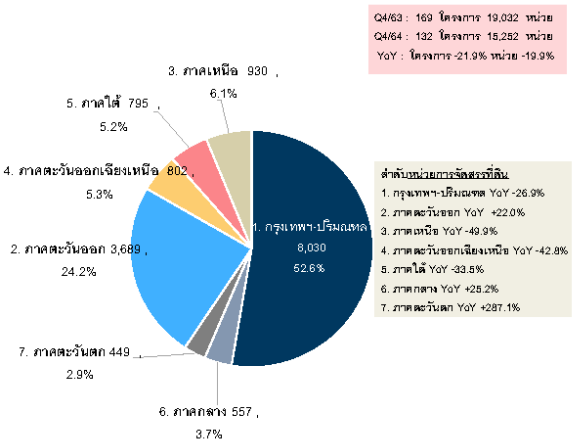
หากพิจารณาเป็นรายพื้นที่ พบว่าการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินในไตรมาส 4 ปี 2564 เพิ่มขึ้นในภาคตะวันออก ภาคกลางและภาคตะวันตก โดยกระจายตัวอยู่ในพื้นที่ **กรุงเทพฯ-ปริมณฑล** มากที่สุดจำนวน 8,030 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 52.6 ของจำนวนหน่วยทั้งหมด มีจำนวนลดลงร้อยละ -26.9 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2563 รองลงมาคือ **ภาคตะวันออก** มีการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน จำนวน 3,689 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 24.2 มีจำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 22.0 **ภาคเหนือ** มีจำนวน 930 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 6.1 มีจำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -49.9 **ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ** มีจำนวน 802 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 5.3 มีจำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -42.8 **ภาคใต้** มีจำนวน 795 หน่วย โดยมีสัดส่วนร้อยละ 5.2 มีจำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -33.5 **ภาคกลาง** มีจำนวน 557 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 3.7 มีจำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 25.2 และ**ภาคตะวันตก** มีจำนวน 449 หน่วย โดยมีสัดส่วนน้อยที่สุดร้อยละ 2.9 แต่มีจำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นมากถึงร้อยละ 287.1 ตามลำดับ (ดูแผนภูมิที่ 2) สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ไตรมาส 4 ปี 2564 และ แนวโน้มปี 2565 จัดทำโดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 1 การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยทั่วประเทศไตรมาส 4 ปี 2564



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

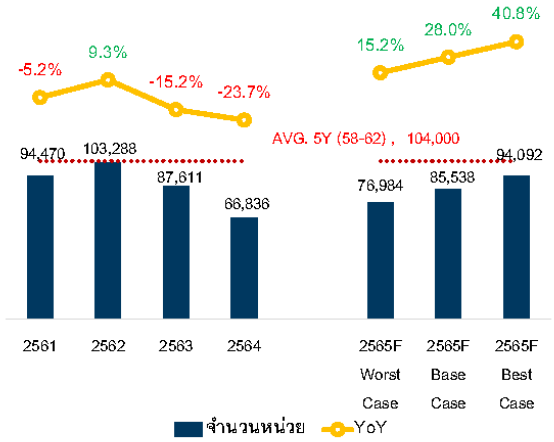
แผนภูมิที่ 2 สัดส่วนจำนวนหน่วยการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ไตรมาส 4 ปี 2564



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ในภาพรวมปี 2564 ทั้งปีการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ มีจำนวนรวม 608 โครงการ 66,836 หน่วย ซึ่งลดลงทั้งจำนวนโครงการและจำนวนหน่วย ร้อยละ -18.8 และ-23.7 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2563 ที่มีจำนวน 749 โครงการ มีจำนวน 87,611 หน่วย และพบว่าเป็นปีที่มีจำนวนหน่วยที่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศน้อยที่สุดในรอบ 12 ปี ที่ผ่านมานับตั้งแต่ปี 2553 ซึ่งมีหน่วยที่ได้รับอนุญาตจัดสรร 78,163 หน่วย (ดูแผนภูมิที่ 3)

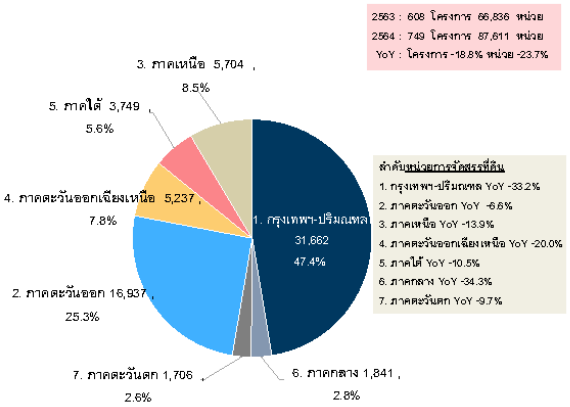
แผนภูมิที่ 3 การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยทั่วประเทศปี 2564 แนวโน้มปี 2565



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

หมายเหตุ : F หมายถึง ข้อมูลพยากรณ์

แผนภูมิที่ 4 สัดส่วนจำนวนหน่วยการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ปี 2564



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศในปี 2564 ทุกภาคมีจำนวนหน่วยที่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินลดลงทุกภาค เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2563 โดยกระจายตัวอยู่ในพื้นที่ **กรุงเทพฯ-ปริมณฑล** มากที่สุด จำนวน 31,662 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 47.4 ลดลง -33.2 รองลงมา เมื่อเทียบกับปี 2563 รอลงมา ได้แก่ **ภาคตะวันออก** มีจำนวน 16,937 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 25.3 ลดลงร้อยละ -6.6 ภาคหนือ มีจำนวน 5,704 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 8.5 ลดลงร้อยละ -13.9 **ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ** มีจำนวน 5,237 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 7.8 ลดลงร้อยละ -20.0 **ภาคใต้** มีจำนวน 3,749 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 5.6 ลดลงร้อยละ -10.5 **ภาคกลาง** มีจำนวน 1,841 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 2.8 ลดลง -34.3 และ**ภาคตะวันตก** มีจำนวน 1,706 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 2.6 ลดลงร้อยละ -9.7

สำหรับประเภทที่อยู่อาศัยที่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินในปี 2564 พบว่า ทาวน์เฮ้าส์มีสัดส่วนมากที่สุดร้อยละ 49.1 รองลงมาเป็น บ้านเดี่ยว ร้อยละ 27.2 บ้านแฝด ร้อยละ 19.5 อาคารพาณิชย์ ร้อยละ 2.2 และ ที่ดินเปล่าจัดสรร ร้อยละ 2.0 ตามลำดับ (ดูตารางที่ 1 และแผนภูมิที่ 4)

ตารางที่ 1 การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยเรียงลำดับตามภาค ปี 2564

ลำดับ	ภาค	จำนวนโครงการ	จำนวนหน่วย	สัดส่วนจำนวนหน่วย	ที่ดินจัดสรร	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮาส์	อาคารพาณิชย์	YoY โครงการ	YoY หน่วย
1	กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	186	31,662	47.4%	730	5,948	4,494	19,820	670	-33.1%	-33.2%
2	ภาคตะวันออก	118	16,937	25.3%	46	4,381	4,108	8,123	279	-4.3%	-6.6%
3	ภาคเหนือ	72	5,704	8.5%	158	3,140	1,606	623	177	-7.7%	-13.9%
4	ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	68	5,237	7.8%	125	2,252	1,218	1,457	185	-11.7%	-20.0%
5	ภาคใต้	56	3,749	5.6%	55	1,419	1,116	1,096	63	-11.1%	-10.5%
6	ภาคกลาง	21	1,841	2.8%	118	333	177	1,110	43	-34.4%	-34.3%
7	ภาคตะวันตก	27	1,706	2.6%	43	686	338	591	48	-22.9%	-9.7%
	รวมทั่วประเทศ	608	66,836	100.0%	1,335	18,159	13,057	32,820	1,465	-18.8%	-23.7%
	สัดส่วนประเภท				2.0%	27.2%	19.5%	49.1%	2.2%		

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

จังหวัดที่มีการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินสูงสุด 10 อันดับแรก ปี 2564 ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนโดยรวมมากถึงร้อยละ 74.9 ของจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั้งหมดประกอบด้วย

อันดับ 1 **จังหวัดสมุทรปราการ** คิดเป็นร้อยละ 18.4 (ส่วนใหญ่อยู่ในอำเภอบางพลี เมืองสมุทรปราการ และพระสมุทรเจดีย์)

อันดับ 2 **กรุงเทพมหานคร** คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 15.8 (ส่วนใหญ่อยู่ในเขตบางเขน เขตประเวศ และเขตราษฎร์บูรณะ)

อันดับ 3 **จังหวัดชลบุรี** คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 11.1 (ส่วนใหญ่อยู่ในอำเภอเมืองชลบุรี อำเภอบางละมุง และอำเภอศรีราชา)

อันดับ 4 **จังหวัดระยอง** คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 9.4 (ส่วนใหญ่อยู่ในอำเภอปลวกแดง อำเภอนิคมพัฒนา และอำเภอเมืองระยอง)

อันดับ 5 **จังหวัดสมุทรสาคร** คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 4.4 (ส่วนใหญ่อยู่ในอำเภอเมืองสมุทรสาคร อำเภอบ้านแพ้ว และอำเภอกระทุ่มแบน)

อันดับ 6 **จังหวัดปทุมธานี** คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 4.0 (ส่วนใหญ่อยู่ในอำเภอลำลูกกา อำเภอคลองหลวง และธัญบุรี)

อันดับ 7 **จังหวัดเชียงใหม่** คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 3.6 (ส่วนใหญ่อยู่ในอำเภอดอยสะเก็ด อำเภอสันกำแพง และ อำเภอสารภี)

อันดับ 8 **จังหวัดนครราชสีมา** คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 3.1 (ส่วนใหญ่อยู่ในอำเภอเมืองนครราชสีมา อำเภอสูงเนิน และอำเภอขามทะเลสอ)

อันดับ 9 **จังหวัดนนทบุรี** คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 2.6 (ส่วนใหญ่อยู่ในอำเภอบางกรวย อำเภอบางบัวทอง และอำเภอเมืองนนทบุรี)

อันดับ 10 **<u>จังหวัดฉะเชิงเทรา</u>** คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 2.5 (ส่วนใหญ่อยู่ในอำเภอแปลงยาว อำเภอบ้านโพธิ์ และอำเภอบางปะกง)

สำหรับประเภทที่อยู่อาศัยที่ได้ออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินใน 10 อันดับแรก ส่วนใหญ่จะเป็นทาวน์เฮ้าส์ ยกเว้นจังหวัดเชียงใหม่ จังหวัดนครราชสีมา ที่ส่วนใหญ่ออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเป็นบ้านเดี่ยว และจะเห็นว่าเกือบทุกจังหวัดมีการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินลดลง ยกเว้นจังหวัดชลบุรี และจังหวัดสมุทรสาคร มีการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพิ่มขึ้น (ดูตารางที่ 2) สำหรับแนวโน้มการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ ในปี 2565 ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ คาดว่าจะมีจำนวนประมาณ 85,538 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 28.0 จากปี 2564 โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ประมาณ 76,984 ถึง 94,092 หน่วย มีการเปลี่ยนแปลงระหว่างร้อยละ 15.2 ถึง 40.8 เมื่อเทียบกับปี 2564 ซึ่งมีจำนวน 66,836 หน่วย (ดูแผนภูมิที่ 3)

ตารางที่ 2 จังหวัดที่มีการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยมากที่สุด 10 อันดับแรก ปี 2564

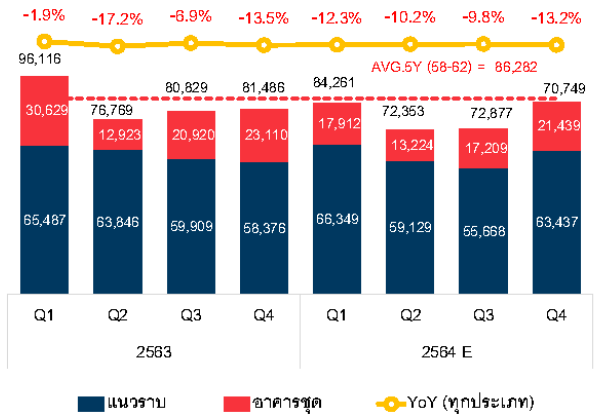
ลำดับจังหวัด	จังหวัด	ภาค	จำนวนโครงการ	จำนวนหน่วย	ที่ดินจัดสรร	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารพาณิชย์	YoY โครงการ	YoY หน่วย	สัดส่วนจำนวนหน่วย
1	สมุทรปราการ	กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	51	12,305	117	1,944	1,660	8,553	31	-31.1%	-22.1%	18.4%
2	กรุงเทพมหานคร	กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	74	10,541	236	2,297	1,098	6,801	309	-28.2%	-24.1%	15.8%
3	ชลบุรี	ภาคตะวันออก	62	7,395	28	1,383	2,174	3,755	57	0.0%	24.7%	11.1%
4	ระยอง	ภาคตะวันออก	68	6,306	8	1,848	1,112	3,271	67	-18.1%	-17.4%	9.4%
5	สมุทรสาคร	กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	19	2,960	300	474	548	1,554	84	18.8%	10.8%	4.4%
6	ปทุมธานี	กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	14	2,856	29	228	578	1,706	115	-48.1%	-57.0%	4.0%
7	เชียงใหม่	ภาคเหนือ	22	2,421	7	1,431	692	291	-	-29.0%	-34.9%	3.8%
8	นครราชสีมา	ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	25	2,090	121	1,188	254	387	140	0.0%	-3.5%	3.1%
9	นนทบุรี	กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	13	1,741	0	631	346	737	27	-71.1%	-78.9%	2.6%
10	ฉะเชิงเทรา	ภาคตะวันออก	18	1,676	1	363	594	698	20	-40.0%	-60.0%	2.5%
	จังหวัดอื่น ๆ		242	16,745	490	6,372	4,001	5,267	615	-4.3%	-6.4%	25.1%
	รวมทั่วประเทศ		608	66,836	1,335	18,159	13,057	32,820	1,465	-18.8%	-23.7%	100.0%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

1.2 การออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ

ในช่วงไตรมาส 4 ปี 2564 มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัย ทั่วประเทศ ทั้งประเภท บ้านที่ประชาชนสร้างเอง และบ้านในโครงการจัดสรร จำนวนประมาณ 70,749 หน่วย ลดลงร้อยละ -13.2 เมื่อ เทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2563 ที่มีจำนวน 81,486 หน่วย ซึ่งเป็นการลดลงต่อเนื่องเป็นไตรมาสที่แปดแล้ว และจำนวนหน่วยที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างในไตรมาสนี้จำนวน 70,748 หน่วย เป็นจำนวนที่ต่างกว่าค่าเฉลี่ย 5 ปี ซึ่งมี จำนวน 86,282 หน่วย (ดูแผนภูมิที่ 5) เมื่อแบ่งตามประเภทที่อยู่อาศัย พบว่าในไตรมาสนี้ที่อยู่อาศัยแนวราบเพิ่มขึ้น แต่อาคารชุดได้รับอนุญาตก่อสร้างลดลง โดยที่อยู่อาศัยแนวราบได้รับอนุญาตก่อสร้างจำนวน 63,437 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.7 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2563 และอาคารชุด มีจำนวน 21,439 หน่วย ลดลงร้อยละ -7.2 (ดูแผนภูมิที่ 5 และ 6)

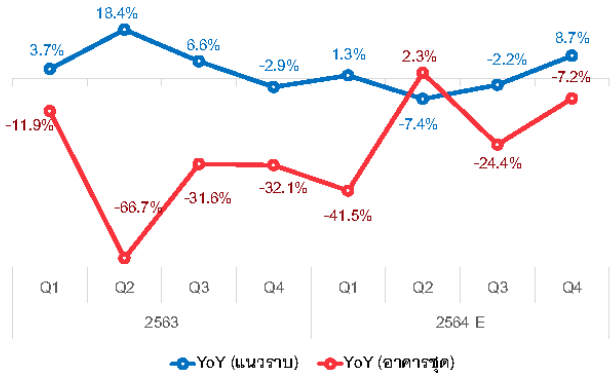
แผนภูมิที่ 5 การออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ไตรมาส 4 ปี 2564



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

หมายเหตุ : E หมายถึง ตัวเลขประมาณการ

แผนภูมิที่ 6 อัตราขยายตัวจำนวนหน่วยการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ไตรมาส 4 ปี 2564

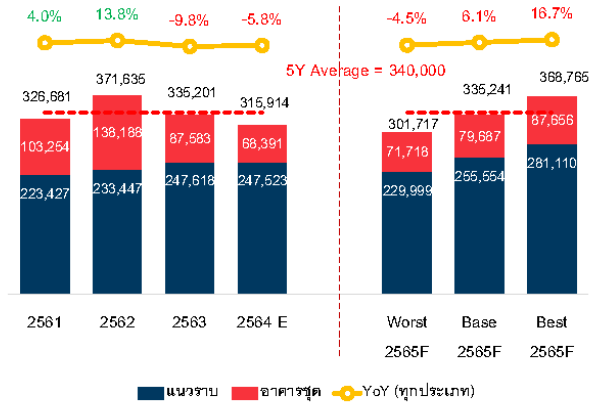


ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

หมายเหตุ : E หมายถึง ตัวเลขประมาณการ

ภาพรวมปี 2564 ทั้งปี มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัย ทั่วประเทศ มีจำนวน 315,914 หน่วย ลดลงร้อยละ -5.8 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2563 ที่มีจำนวน 335,201 หน่วย (ดูแผนภูมิที่ 7 และ 8)

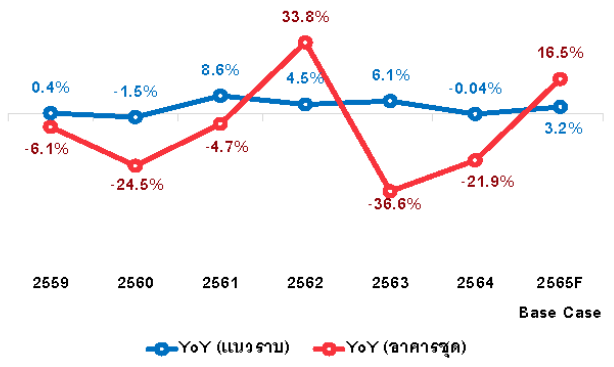
แผนภูมิที่ 7 การออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ปี 2564 และแนวโน้มปี 2565



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

หมายเหตุ : E หมายถึง ตัวเลขประมาณการ, F หมายถึง ข้อมูลพยากรณ์

แผนภูมิที่ 8 อัตราขยายตัวจำนวนหน่วยการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ปี 2564 และแนวโน้มปี 2565



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

หมายเหตุ : E หมายถึง ตัวเลขประมาณการ, F หมายถึง ข้อมูลพยากรณ์

เป็นที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบ ประมาณ 247,523 หน่วย ลดลงร้อยละ -0.04และอาคารชุด ประมาณ 68,391 หน่วย ลดลงร้อยละ -21.9 เมื่อเทียบกับปี 2563 (ดูตารางที่ 3 และแผนภูมิที่ 8) เมื่อพิจารณาเป็นรายภาคเทียบกับปี 2563 พบว่าการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยแนวราบในปี 2564 ลดลงในภาคกลาง ภาคเหนือ และภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ตามลำดับ ในขณะที่กรุงเทพฯ – ปริมณฑล ภาคใต้ ภาคตะวันตก และภาคตะวันออก มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างเพิ่มขึ้นตามลำดับ ส่วนการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารชุดในปี 2564 มีจำนวนลดลงทุกภาค ยกเว้นภาคกลาง และภาคใต้ที่มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างเพิ่มขึ้น (ดูตารางที่ 3)

ตารางที่ 3 การออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยเรียงลำดับตามภาค ปี 2564

ลำดับ	ภาค	ปี 2563			ปี 2564			YOY			สัดส่วน		
		แนวราบ	อาคารชุด	รวม	แนวราบ	อาคารชุด	รวม	แนวราบ	อาคารชุด	รวม	แนวราบ	อาคารชุด	รวม
1	กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	57,936	70,312	128,248	61,666	53,832	115,498	6.4%	-23.4%	-9.9%	24.9%	78.7%	36.6%
2	ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	46,899	1,926	48,825	45,681	1,312	46,993	-2.6%	-31.9%	-3.8%	18.5%	1.9%	14.9%
3	ภาคใต้	36,886	4,142	41,028	38,491	5,100	43,591	4.4%	23.1%	6.2%	15.6%	7.5%	13.8%
4	ภาคตะวันออก	34,890	7,603	42,493	35,237	6,522	41,759	1.0%	-14.2%	-1.7%	14.2%	9.5%	13.2%
5	ภาคเหนือ	37,476	1,268	38,744	36,253	699	36,952	-3.3%	-44.9%	-4.6%	14.6%	1.0%	11.7%
6	ภาคตะวันตก	19,102	1,760	20,862	19,480	65	19,545	2.0%	-96.3%	-6.3%	7.9%	0.1%	6.2%
7	ภาคกลาง	14,429	571	15,000	10,715	860	11,575	-25.7%	50.6%	-22.8%	4.3%	1.3%	3.7%
รวมทั่วประเทศ		247,618	87,583	335,201	247,523	68,391	315,914	-0.04%	-21.9%	-5.8%	100.0%	100.0%	100.0%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

จังหวัดที่มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างสูงสุด 10 อันดับแรก ในปี 2564 คิดเป็นสัดส่วนรวมกันมากถึง ร้อยละ 55.9 ของจำนวนการออกใบอนุญาตก่อสร้างทั้งหมด เรียงตามลำดับ ดังนี้

อันดับ 1 **กรุงเทพมหานคร** มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างจำนวน 61,161 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 19.4 มีการขยายตัวลดลงร้อยละ -25.5 โดยเป็นการลดลงทั้งที่อยู่อาศัยแนวราบและอาคารชุด ร้อยละ -1.5 และ -31.2 ตามลำดับ

อันดับ 2 **จังหวัดชลบุรี** มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างจำนวน 20,727 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 6.6 มีการขยายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.3 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยแนวราบ ร้อยละ 10.0 แต่อาคารชุดลดลง ร้อยละ -5.4

อันดับ 3 **จังหวัดสมุทรปราการ** มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างจำนวน 16,429 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 5.2 มีการขยายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 30.5 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นทั้งที่อยู่อาศัยแนวราบ และอาคารชุด ร้อยละ 6.1 และ 261.0 ตามลำดับ ซึ่งอาคารชุดเป็นการเพิ่มขึ้นจากฐานที่ต่างมากในช่วงเวลาเดียวกันของปี 2563 ที่มีเพียง 1,205 หน่วย

อันดับ 4 **จังหวัดปทุมธานี** มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างจำนวน 16,359 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 5.2 มีการขยายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.9 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยแนวราบ ร้อยละ 25.8 ในขณะที่อาคารชุดลดลงร้อยละ -42.3

อันดับ 5 **จังหวัดนครราชสีมา** มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างจำนวน 12,813 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 4.1 ลดลง ร้อยละ -18.7 โดยเป็นการลดลงทั้งที่อยู่อาศัยแนวราบ และอาคารชุดร้อยละ -16.3 และร้อยละ -64.9 ตามลำดับ

อันดับ 6 **จังหวัดเชียงใหม่** มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างจำนวน 11,182 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 3.5 ลดลงร้อยละ -8.0 โดยลดลงทั้งที่อยู่อาศัยแนวราบ และอาคารชุดร้อยละ -5.4 และร้อยละ -46.5 ตามลำดับ

อันดับ 7 **จังหวัดนนทบุรี** มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างจำนวน 10,871 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 3.4 ขยายตัว เพิ่มขึ้นร้อยละ 21.7 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นของอาคารชุดมากถึงร้อยละ 967.7 แต่เป็นการเพิ่มขึ้นจากฐานที่ต่างมากในช่วงเวลาเดียวกันของปี 2563 ที่มีเพียง 223 หน่วย ในขณะที่ ที่อยู่อาศัยแนวราบลดลง ร้อยละ -2.5

อันดับ 8 **จังหวัดสงขลา** มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างจำนวน 10,144 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 3.2 ขยายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 25.0 เป็นการเพิ่มขึ้นทั้งที่อยู่อาศัยแนวราบ และอาคารชุด ซึ่งอาคารชุดเพิ่มขึ้นมากถึง ร้อยละ 965.3 แต่เป็นการเพิ่มขึ้นจากฐานที่ต่างมาก ในช่วงเวลาเดียวกันของปี 2563 ที่มีเพียง 160 หน่วย ในขณะที่แนวราบเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.1

อันดับ 9 **จังหวัดขอนแก่น** มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างจำนวน 8,823 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 2.8 ขยายตัว เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.2 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยแนวราบ ร้อยละ 11.2 ในขณะที่อาคารชุดลดลง ร้อยละ -30.8

อันดับ 10 **จังหวัดระยอง** มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างจำนวน 8,138 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 2.6 ลดลง ร้อยละ -14.6 โดยเป็นการลดลงทั้งที่อยู่อาศัยแนวราบ และอาคารชุด ร้อยละ -11.6 และร้อยละ -35.9 ตามลำดับ (ดูตารางที่ 4)

ตารางที่ 4 จังหวัดที่มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างเพื่อที่อยู่อาศัยมากที่สุด 10 อันดับแรก ในปี 2564

ลำดับ	จังหวัด	ภาค	แนวราบ	อาคารชุด	รวม	YoY			สัดส่วน
						แนวราบ	อาคารชุด	รวม	ร้อยละ
1	กรุงเทพมหานคร	กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	15,430	45,731	61,161	-1.5%	-31.2%	-25.5%	19.4%
2	ชลบุรี	ภาคตะวันออก	15,026	5,701	20,727	10.0%	-5.4%	5.3%	6.6%
3	สมุทรปราการ	กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	12,078	4,351	16,429	6.1%	261.0%	30.5%	5.2%
4	ปทุมธานี	กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	15,036	1,323	16,359	25.8%	-42.3%	14.9%	5.2%
5	นครราชสีมา	ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	12,547	266	12,813	-16.3%	-64.9%	-18.7%	4.1%
6	เชียงใหม่	ภาคเหนือ	10,777	405	11,182	-5.4%	-46.5%	-8.0%	3.5%
7	นนทบุรี	กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	8,493	2,378	10,871	-2.5%	967.7%	21.7%	3.4%
8	สงขลา	ภาคใต้	8,445	1,699	10,144	6.1%	965.3%	25.0%	3.2%
9	ขอนแก่น	ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	8,144	679	8,823	11.2%	-30.8%	6.2%	2.8%
10	ระยอง	ภาคตะวันออก	7,379	759	8,138	-11.6%	-35.9%	-14.6%	2.6%
	จังหวัดอื่น ๆ		134,168	5,100	139,268	20.4%	-93.6%	-27.2%	44.1%
	รวมทั่วประเทศ		247,523	68,391	315,914	-0.04%	-21.9%	-5.8%	100.0%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

สำหรับแนวโน้มการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัย ทั่วประเทศในปี 2565 ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ คาดว่าจะมีจำนวนประมาณ 335,241 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.1 โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ประมาณ 301,717 ถึง 368,765 หน่วย มีอัตราการขยายตัวอยู่ในช่วงร้อยละ -4.5 ถึง ร้อยละ 16.7 เมื่อเทียบกับปี 2564 ซึ่งมีจำนวนประมาณ 315,914 หน่วย (ดูแผนภูมิที่ 7)

2. **ด้านอุปสงค์ที่อยู่อาศัย**

2.1 **การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ**

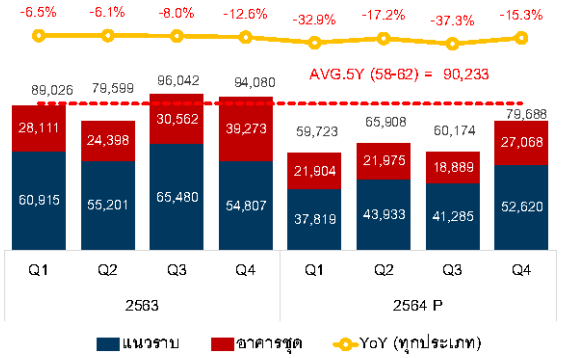
จากข้อมูลเบื้องต้นในช่วงไตรมาส 4 ปี 2564 มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ทั่วประเทศ จำนวนประมาณ 79,688 หน่วย มีมูลค่าประมาณ 230,092 ล้านบาท ซึ่งมีการขยายตัวลดลงทั้งจำนวนหน่วย และมูลค่าร้อยละ -15.3 และร้อยละ -8.1 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2563 ซึ่งจำนวนหน่วยลดลงต่อเนื่องเป็นไตรมาสที่แปด และมูลค่าลดลงต่อเนื่องเป็นไตรมาสที่ห้า (ดูแผนภูมิที่ 9 และ 10)

ในปี 2564 ทั้งปีมีการโอนกรรมสิทธิ์ทั่วประเทศจำนวนประมาณ 265,493 หน่วย และมีมูลค่าประมาณ 802,720 ล้านบาท ซึ่งมีการขยายตัวลดลงทั้งจำนวนหน่วย และมูลค่าร้อยละ -26.0 และ -13.5 ตามลำดับ หากแยกตามประเภทที่อยู่อาศัยพบว่า ที่อยู่อาศัยแนวราบ มีการโอนจำนวน 175,657 หน่วย ลดลง จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนร้อยละ -25.7 มีมูลค่า 548,813 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ร้อยละ -11.0 และอาคารชุด มีการโอนจำนวน 89,836 หน่วย ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนร้อยละ -26.6 และมีมูลค่า 253,907 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนร้อยละ -18.5 (ดูตารางที่ 5 แผนภูมิที่11 และ 12)

หากพิจารณาการโอนกรรมสิทธิ์เป็นรายภาค พบว่า

- **<u>กรุงเทพฯ-ปริมณฑล</u>** มีการโอนกรรมสิทธิ์มากที่สุด จำนวน 166,402 หน่วย ขยายตัวลดลงจากปี 2563 ร้อยละ -15.5 มีมูลค่าการโอน 581,659 ล้านบาท ลดลงเพียงร้อยละ -5.2
- **<u>ภาคตะวันออก</u>** มีการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 41,723 หน่วย ลดลงร้อยละ -18.7 และมีมูลค่า 95,005 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -21.0
- **<u>ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ</u>** มีการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 22,169 หน่วย ลดลงร้อยละ -34.8 และมีมูลค่า 45,184 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -19.8
- **<u>ภาคเหนือ</u>** มีการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 12,082 หน่วย ลดลงร้อยละ -57.5และมีมูลค่า25,351 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -49.7
- **<u>ภาคใต้</u>** มีการโอนกรรมสิทธิ์จ านวน 10,848 หน่วย ลดลงร้อยละ -59.9 และมีมูลค่า 29,961 ล้านบาท ลดลงร้อยละ-47.6
- **<u>ภาคกลาง</u>** มีการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 8,034 หน่วย ลดลงร้อยละ -24.5 และมีมูลค่า 14,837 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -12.4
- **<u>ภาคตะวันตก</u>** มีการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 4,235 หน่วย ลดลงร้อยละ -59.7และมีมูลค่า 10,722 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -51.9 (ดูแผนภูมิที่ 13และ 14)

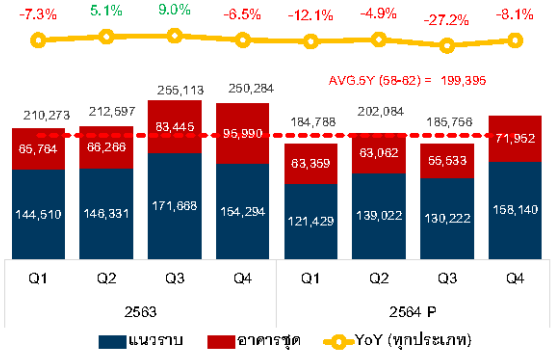
แผนภูมิที่ 9 จำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ไตรมาส 4 ปี 2564



หมายเหตุ : เป็นข้อมูลเบื้องต้น

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

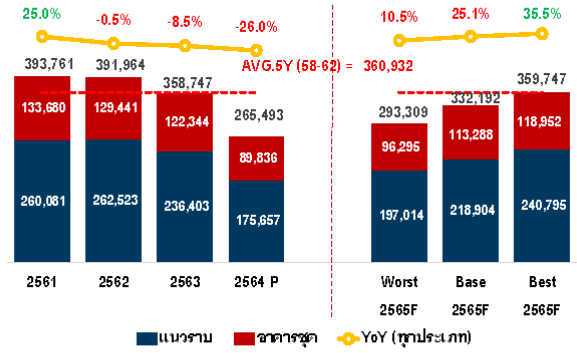
แผนภูมิที่ 10 มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ไตรมาส 4 ปี 2564 (หน่วย : ล้านบาท)



หมายเหตุ : เป็นข้อมูลเบื้องต้น

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

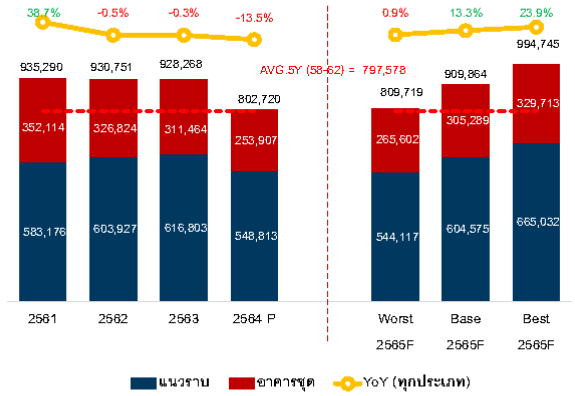
แผนภูมิที่ 11 จำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ปี 2564 และแนวโน้มปี 2565



หมายเหตุ : เป็นข้อมูลเบื้องต้น

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

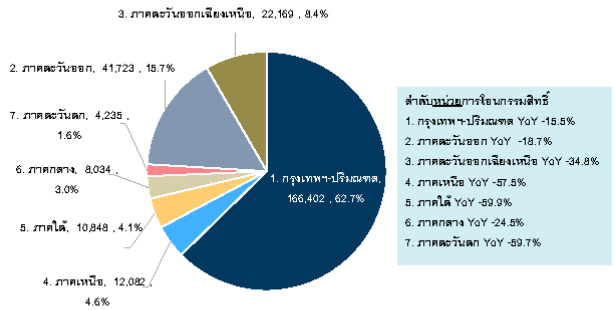
แผนภูมิที่ 12 มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ปี 2564 และแนวโน้มปี 2565 (หน่วย : ล้านบาท)



หมายเหตุ : เป็นข้อมูลเบื้องต้น

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

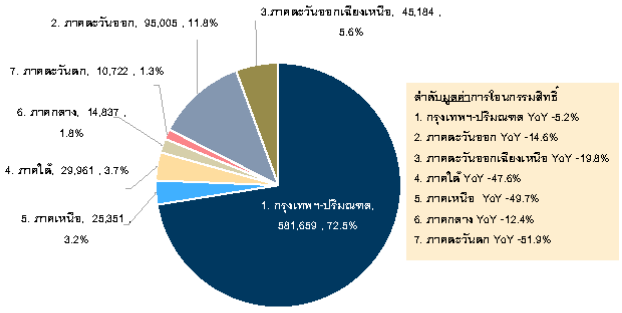
แผนภูมิที่ 13 สัดส่วนจำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ปี 2564



หมายเหตุ : เป็นข้อมูลเบื้องต้น

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 14 สัดส่วนมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ปี 2564 (หน่วย : ล้านบาท)



หมายเหตุ : เป็นข้อมูลเบื้องต้น

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

เมื่อพิจารณารายจังหวัดที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยสูงสุด 10 อันดับแรก ในปี 2564 ซึ่งมีสัดส่วนจำนวนหน่วยรวมกันร้อยละ 81.0 ของจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั้งหมด และมีสัดส่วนมูลค่ารวมกัน ร้อยละ 86.4 มีรายละเอียดตามลำดับ ดังนี้

อันดับ 1 **กรุงเทพมหานคร** มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยจำนวน 82,460 หน่วย ลดลงร้อยละ -21.6 และมีมูลค่า 355,384 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -10.0 โดยที่อยู่อาศัยแนวราบโอนกรรมสิทธิ์จำนวนมากในเขตคลองสามวา เขตสายไหม และเขตหนองจอก ส่วนอาคารชุดโอนกรรมสิทธิ์จำนวนมากในเขตจัตุจักร เขตวัฒนา และเขตภาษีเจริญ

อันดับ 2 **จังหวัดชลบุรี** มีการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 27,246 หน่วย มูลค่า 64,903 ล้านบาท ลดลงทั้งจำนวน และมูลค่าร้อยละ -6.9 และร้อยละ -5.7 ตามลำดับ โดยมีที่อยู่อาศัยแนวราบโอนกรรมสิทธิ์มาก ในอำเภอศรีราชา บางละมุง และอำเภอเมืองชลบุรี ส่วนอาคารชุดโอนกรรมสิทธิ์มากในอำเภอบางละมุง ศรีราชา และอำเภอเมืองชลบุรี

อันดับ 3 **จังหวัดปทุมธานี** มีการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 25,909 หน่วย มูลค่า 59,695 ล้านบาท จำนวนลดลงร้อยละ -4.4 แต่มีมูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.9 โดยมีที่อยู่อาศัยแนวราบโอนกรรมสิทธิ์มากในอำเภอคลองหลวง ลำลูกกา และอำเภอเมืองปทุมธานี ส่วนอาคารชุดโอนกรรมสิทธิ์มากในอำเภอคลองหลวง ธัญบุรี และอำเภอเมืองปทุมธานี

อันดับ 4 **จังหวัดนนทบุรี** มีการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 23,687 หน่วย มูลค่า 78,555 ล้านบาท จำนวนลดลงร้อยละ -8.1 แต่มีมูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.0 โดยมีที่อยู่อาศัยแนวราบโอนกรรมสิทธิ์มากในอำเภอบางบัวทอง บางใหญ่ และบางกรวย ส่วนอาคารชุดโอนกรรมสิทธิ์มากในอำเภอเมืองนนทบุรี ปากเกร็ด และบางบัวทอง

อันดับ 5 **จังหวัดสมุทรปราการ** มีการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 22,840 หน่วย มูลค่า 62,690 ล้านบาท ลดลงทั้งจำนวน และมูลค่าร้อยละ -10.9 และร้อยละ -1.8 ตามลำดับ โดยมีที่อยู่อาศัยแนวราบโอนกรรมสิทธิ์มาก ในอำเภอเมืองสมุทรปราการ บางพลี และพระสมุทรเจดีย์ ส่วนอาคารชุดโอนกรรมสิทธิ์มากในอำเภอเมือง สมุทรปราการ บางพลี และบางเสาธง

อันดับ 6 **จังหวัดระยอง** มีการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 8,743 หน่วย มูลค่า 18,551 ล้านบาท ลดลงทั้งจำนวน และมูลค่าร้อยละ -27.3 และ ร้อยละ -23.8 ตามลำดับ โดยมีที่อยู่อาศัยแนวราบโอนกรรมสิทธิ์มาก ในอำเภอเมืองระยอง ปลวกแดง และนิคมพัฒนา ส่วนอาคารชุดโอนกรรมสิทธิ์มากในอำเภอเมืองระยอง แกลง และปลวกแดง

อันดับ 7 **จังหวัดนครราชสีมา** มีการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 6,875 หน่วย มูลค่า 16,055 ล้านบาท ลดลงทั้งจำนวน และมูลค่าร้อยละ -17.8 และร้อยละ -6.9 ตามลำดับ โดยมีที่อยู่อาศัยแนวราบโอนกรรมสิทธิ์มากในอำเภอเมืองนครราชสีมา สูงเนิน และปากช่อง ส่วนอาคารชุดโอกรรมสิทธิ์นมากในอำเภอเมือง นครราชสีมา ปากช่อง และสูงเนิน

อันดับ 8 **จังหวัดสมุทรสาคร** มีการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 6,067 หน่วย มูลค่า 14,415 ล้านบาท จำนวนลดลงร้อยละ -3.9 แต่มีมูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.6 ตามลำดับ โดยมีที่อยู่อาศัยแนวราบโอนกรรมสิทธิ์มากอในอำเภอเมืองสมุทรสาคร กระทุ่มแบน และบ้านแพ้ว ส่วนอาคารชุดโอนกรรมสิทธิ์มากในอำเภอเมืองสมุทรสาคร และกระทุ่มแบน

อันดับ 9 **จังหวัดขอนแก่น** มีการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 5,753 หน่วย ลดลงร้อยละ -7.8 แต่มีมูลค่า 12,214 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.5 โดยมีที่อยู่อาศัยแนวราบโอนกรรมสิทธิ์มาก ในอำเภอเมืองขอนแก่น ชุมแพ และน้ำพอง ส่วนอาคารชุดโอนกรรมสิทธิ์มาก ในอำเภอเมืองขอนแก่น

อันดับ 10) **<u>จังหวัดนครปฐม</u>** มีการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 5,439 หน่วย มูลค่า 10,919 ล้านบาท ลดลงทั้งจำนวน และมูลค่าร้อยละ -20.2 และร้อยละ -11.6 ตามลำดับ โดยมีที่อยู่อาศัยแนวราบโอนกรรมสิทธิ์มาก ในอำเภอสามพราน เมืองนครปฐม และพุทธมณฑล ส่วนอาคารชุดโอนกรรมสิทธิ์มาก ในอำเภอสามพราน พุทธมณฑล และนครชัยศรี (ดูตารางที่ 5)

ตารางที่ 5 จังหวัดที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมากที่สุด 10 อันดับแรก ปี 2564

ลำดับจังหวัด	จังหวัด	ภาค	หน่วย			สัดส่วน	YoY	มูลค่า			สัดส่วน	YoY
			แนวราบ	อาคารชุด	รวม	จำนวนหน่วย	หน่วย	แนวราบ	อาคารชุด	รวม	มูลค่า	มูลค่า
1	กรุงเทพมหานคร	กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	33,485	48,975	82,460	31.1%	-21.6%	175,111	180,273	355,384	44.3%	-10.0%
2	ชลบุรี	ภาคตะวันออก	18,246	9,000	27,246	10.3%	-6.9%	44,960	19,944	64,903	8.1%	-5.7%
3	ปทุมธานี	กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	19,689	6,220	25,909	9.8%	-4.4%	51,329	8,366	59,695	7.4%	12.9%
4	นนทบุรี	กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	17,321	6,366	23,687	8.9%	-8.1%	68,083	10,473	78,555	9.8%	4.0%
5	สมุทรปราการ	กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	16,037	6,803	22,840	8.6%	-10.9%	52,913	9,777	62,690	7.8%	-1.8%
6	ระยอง	ภาคตะวันออก	7,762	981	8,743	3.3%	-27.3%	16,829	1,722	18,551	2.3%	-23.8%
7	นครราชสีมา	ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	5,659	1,216	6,875	2.6%	-17.8%	13,008	3,047	16,055	2.0%	-6.9%
8	สมุทรสาคร	กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	5,575	492	6,067	2.3%	-3.9%	14,172	243	14,415	1.8%	1.6%
9	ขอนแก่น	ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	5,284	469	5,753	2.2%	-7.8%	11,401	813	12,214	1.5%	5.5%
10	นครปฐม	กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	4,169	1,270	5,439	2.0%	-20.2%	9,794	1,126	10,919	1.4%	-11.6%
	จังหวัดอื่นๆ		42,430	8,044	50,474	19.0%	-52.4%	91,213	18,123	109,337	13.6%	-43.2%
	รวมทั่วประเทศ		175,657	89,836	265,493	100.0%	-26.0%	548,813	253,907	802,720	100.0%	-13.5%
	YOY		-25.7%	-26.6%	-26.0%			-11.0%	-18.5%	-13.5%		

หมายเหตุ : เป็นข้อมูลเบื้องต้น

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

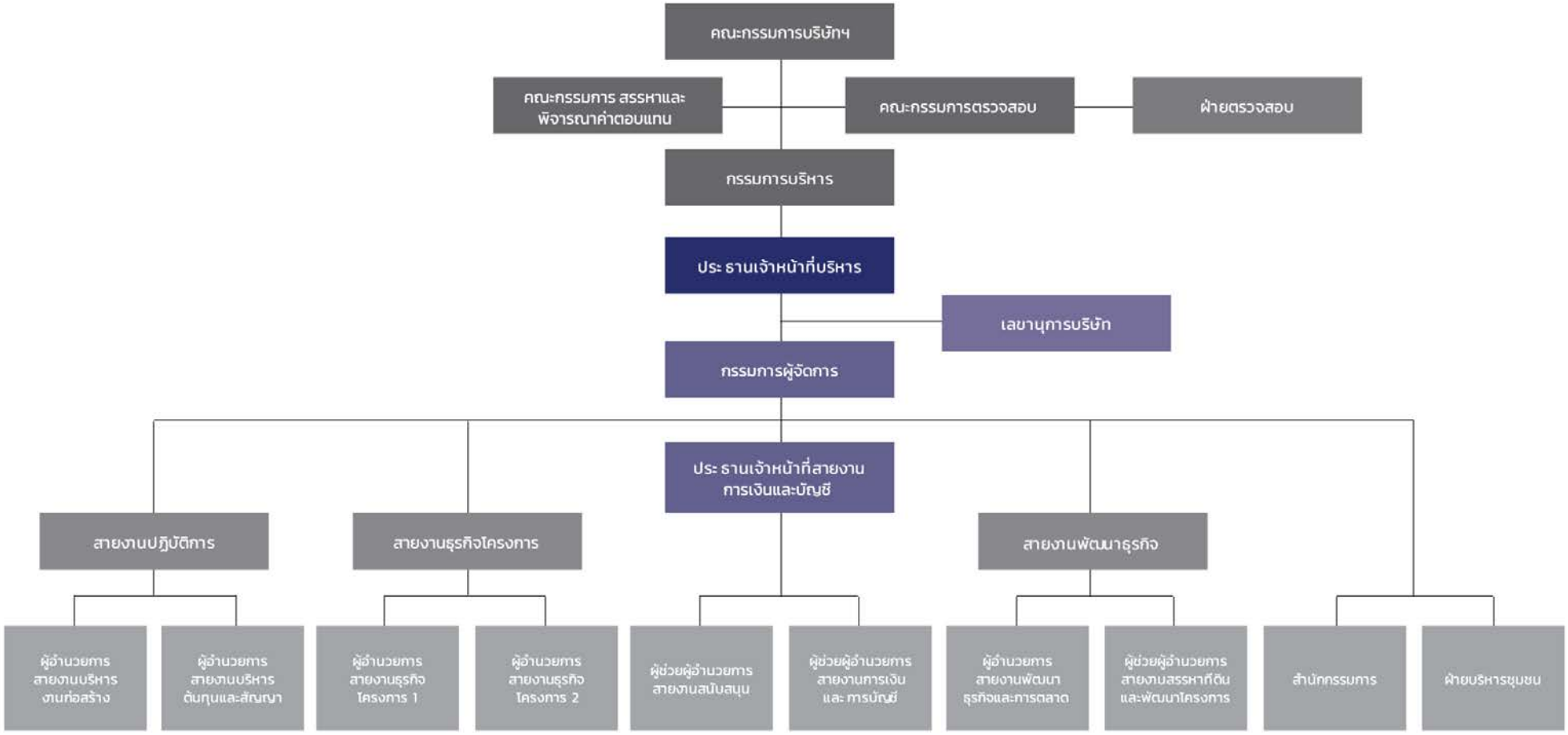
แนวโน้ม **<u>การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศในปี 2565</u>** ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์คาดว่าจะมีจำนวนประมาณ 332,192 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 25.1 จากปี 2564 โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ประมาณ 293,309 ถึง 359,747 หน่วย มีการเปลี่ยนแปลงระหว่างร้อยละ 10.5 ถึง ร้อยละ 35.5 เมื่อเทียบกับปี 2564 ซึ่งมีจำนวน 265,493 หน่วย และคาดว่าจะมีมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ประมาณ 909,864 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.3 โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ประมาณ 809,719 ถึง 994,745 ล้านบาท มีการเปลี่ยนแปลงระหว่างร้อยละ 0.9 ถึงร้อยละ 23.9 เมื่อเทียบกับปี 2564 ซึ่งมีมูลค่า 802,720 ล้านบาท

<u>การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแนวราบทั่วประเทศในปี 2565</u> คาดว่าจะมีจำนวนประมาณ 218,904 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 24.6 โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ประมาณ 197,014 ถึง 240,795 หน่วย มีการเปลี่ยนแปลง ระหว่างร้อยละ 12.2 ถึง ร้อยละ 37.1 เมื่อเทียบกับปี 2564 ซึ่งมี 175,657 หน่วย และคาดว่าจะมีมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ประมาณ 604,575 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.2 โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ประมาณ 544,117 ถึง 665,032 ล้านบาท มีการเปลี่ยนแปลงระหว่างร้อยละ -0.9 ถึง ร้อยละ 21.2 เมื่อเทียบกับปี 2564 ซึ่งมีมูลค่า 548,813 ล้านบาท

<u>การโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดทั่วประเทศในปี 2565</u> คาดว่าจะมีจำนวนประมาณ 113,288 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 26.1 โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ประมาณ 96,295 ถึง 118,952 หน่วย มีการเปลี่ยนแปลงระหว่างร้อยละ 7.2 ถึง ร้อยละ 32.4 เมื่อเทียบกับปี 2564 ซึ่งมี 89,836 หน่วย และคาดว่าจะมีมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ ประมาณ 305,289 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 20.2 โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ประมาณ 265,602 ถึง 329,713 ล้านบาท มีการเปลี่ยนแปลงระหว่างร้อยละ 4.6 ถึง ร้อยละ 29.9 เมื่อเทียบกับปี 2564 ซึ่งมีมูลค่า 253,907 ล้านบาท (ดูแผนภูมิที่ 11 และ 12)

<u>ข้อมูลอ้างอิงจาก “ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์”</u>

03 แผนผังการจัดองค์กรของเจ้าหน้าที่ระดับบริหารบริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน)



แผนผังการจัดองค์กรของเจ้าหน้าที่ระดับบริหาร บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน)

04 โครงสร้างการจัดการ

<u>คณะกรรมการบริษัท</u>

โครงสร้างกรรมการบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ประกอบด้วยกรรมการ 4 ชุด ได้แก่ คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน และคณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการของบริษัท จะต้องปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมายวัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ของบริษัท

โครงสร้างคณะกรรมการและการจัดการ มีการตรวจสอบและถ่วงดุลกันอย่างเพียงพอ โดย

1. องค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วย กรรมการที่เป็นอิสระจำนวน 4 ท่าน จากกรรมการ 9 ท่าน คิดเป็นสัดส่วนเกินหนึ่งในสามของจำนวนกรรมการทั้งหมด
2. คณะกรรมการตรวจสอบซึ่งประกอบด้วย คณะกรรมการอิสระทั้ง 3 ท่าน เป็นผู้มีความรู้ความสามารถ และมีประสบการณ์ ด้านบัญชีและการเงิน มีคุณสมบัติครบถ้วน ตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ และกฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบ โดยมีหน้าที่กำกับดูแล และตรวจสอบการทำงานของบริษัทฯ
3. มีการถ่วงอำนาจระหว่างคณะกรรมการ และฝ่ายบริหารที่ชัดเจน ตามรายละเอียดที่เปิดเผยไว้ในหัวข้อ “การกำกับดูแลกิจการ” ณ 31 ธันวาคม 2564 กรรมการบริษัทมีรายชื่อ และจำนวนการเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัท ในปี 2564 ดังต่อไปนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง	การเข้าร่วมประชุม/การประชุมทั้งหมด
		ปี 2564
นายสมชาย ศิริสมฤทัย	ประธานกรรมการบริษัท, กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ	5/5
นายชัยรัตน์ ธรรมพีร*	รองประธานกรรมการบริษัท, ประธานกรรมการบริหาร	5/5
นายสุพัฒน์ กรชาลกุล*	กรรมการอิสระ, ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ	5/5
นางกาญจนา ปิยสาธิต	กรรมการอิสระ, ประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	5/5
นายอมร จุฬาลักษณากูล	กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ	5/5
นายอชิตศักดิ์ บรรจงโพธิ์กลาง*	กรรมการบริษัท, กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	4/4

นายเจนยุทธ ทองใบใหญ่	กรรมการบริษัท, กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	5/5
นายถิรชัย จารุวนากุล	กรรมการบริษัท, ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงินและบัญชี	5/5
นายวิฑูรย์ อภิวาทธนะพงศ์	กรรมการบริษัท, ผู้อำนวยการสายงานพัฒนาธุรกิจและการตลาด	5/5
	จำนวนครั้งของการประชุมทั้งปี	5

นายชัยรัตน์ ธรรมพีร, นายสุพัฒน์ กรชาลกุล, นายอชิตศักดิ์ บรรจงโพธิ์กลาง ได้รับการแต่งตั้งกลับเข้าเป็นกรรมการอีกวาระ ตามมติ AGM 1/2564 เมื่อวันที่ 17 ก.ย. 2563

กรรมการผู้มีอำนาจผูกพันบริษัท

นายชัยรัตน์ ธรรมพีร หรือนายวิฑูรย์ อภิวาทธนะพงศ์ หรือนายถิรชัย จารุวนากุล หรือนายอชิตศักดิ์ บรรจงโพธิ์กลางกรรมการสองในสี่คนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกัน และประทับตราสำคัญของบริษัท

ขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

เพื่อให้คณะกรรมการสามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพได้กำหนดแนวปฏิบัติไว้ดังนี้

1. ดำเนินการจัดการบริษัทให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ข้อบังคับ และมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นที่ชอบด้วยกฎหมาย ว่าด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ของบริษัท
2. ให้ความเห็นชอบนโยบายที่สำคัญ เป้าหมายแนวทางและแผนงานของบริษัทรวมทั้งติดตามดูแลให้มีการปฏิบัติตามแผนงานที่กำหนด
3. ควบคุมกำกับดูแลการบริหาร และการจัดการของคณะกรรมการบริหารให้เป็นไปตามนโยบายที่ได้รับมอบหมายโดยมีอำนาจอนุมัติ
    - 3.1 พิจารณาอนุมัติการกู้หรือการขอสินเชื่อใดๆ จากสถาบันการเงิน
    - 3.2 อนุมัติงบประมาณประจำปีและแผนงานของบริษัท
    - 3.3 พิจารณาอนุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ ผู้ถือหุ้นเมื่อเห็นว่าบริษัทมีกำไรพอสมควรที่จะกระทำเช่นนั้น
    - 3.4 พิจารณาอนุมัติรายการที่สำคัญ เช่น การลงทุนที่สำคัญ การซื้อขายทรัพย์สินและการดำเนินการใดๆ ที่กฎหมายกำหนด
    - 3.5 พิจารณาอนุมัติการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน และการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ เว้นแต่รายการที่จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยการพิจารณาอนุมัติดังกล่าว จะเป็นไปตามประกาศข้อบังคับระเบียบที่เกี่ยวข้องของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ทั้งนี้เว้นแต่เรื่องที่กฎหมายกำหนดให้ต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นคณะกรรมการต้องได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นก่อนการดำเนินการ

4. กำกับดูแลให้มีการบริหารจัดการตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี และดูแลไม่ให้เกิดปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการบริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีคณะกรรมการบริหารจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
นายชัยรัตน์ ธรรมพีร	ประธานกรรมการบริหาร
นายถิรชัย จารุวนากุล	ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงินและบัญชี
นายธวัช นิงสานนท์	ผู้บริหารสูงสุดสายงานปฏิบัติการ
นายวรเลิศ บุญสันติสุข	ผู้บริหารสูงสุดสายงานธุรกิจโครงการ
นายวิฑูรย์ อภิวาทธนะพงศ์	ผู้บริหารสูงสุดพัฒนาธุรกิจ

คณะผู้บริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีคณะผู้บริหารจำนวน 8 ท่าน ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
นายชัยรัตน์ ธรรมพีร	ประธานกรรมการบริหาร
นายถิรชัย จารุวนากุล	ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงินและบัญชี
นายธวัช นิงสานนท์	ผู้อำนวยการสายงานก่อสร้าง
นายวรเลิศ บุญสันติสุข	ผู้อำนวยการสายงานธุรกิจโครงการ 1
นายนิมิต จิตดิปาลนันท์	ผู้อำนวยการสายงานธุรกิจโครงการ 2
นายวิฑูรย์ อภิวาทธนะพงศ์	ผู้อำนวยการสายงานพัฒนาธุรกิจและการตลาด
นายปริญญา เขียวอำไพ	ผู้อำนวยการสายงานสรรหาที่ดินและพัฒนาโครงการ
นางรัตนา อินทรชลิต	ผู้อำนวยการสายงานสนับสนุน

เลขานุการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งให้ นายสกาย ตันติพันธร เป็นเลขานุการบริษัทฯ โดยเลขานุการบริษัทมีบทบาท และหน้าที่ในการให้คำแนะนำด้านกฎหมายและกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่คณะกรรมการต้องทราบและปฏิบัติ การจัดการประชุมผู้ถือหุ้นและการประชุมคณะกรรมการบริษัท ให้เป็นไปตามข้อกฎหมาย ข้อบังคับของบริษัท และข้อพึงปฏิบัติต่างๆ บันทึกรายงานการประชุม และติดตามให้มีการปฏิบัติตามมติที่ประชุมติดต่อและสื่อสารกับผู้ถือหุ้นทั่วไปให้ได้รับทราบถึงสิทธิต่างๆ ของผู้ถือหุ้นและข่าวสารของบริษัท การดูแลประสายงานกิจกรรมต่างๆของคณะกรรมการตลอดจนจัดเก็บเอกสารที่กฎหมายกำหนด

ค่าตอบแทนกรรมการ

1. ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

บริษัทได้กำหนดนโยบายค่าตอบแทนกรรมการไว้อย่างชัดเจน โดยได้กำหนดค่าตอบแทนกรรมการ ไว้อย่างเหมาะสมกับหน้าที่ความรับผิดชอบบริษัท โดยมีคณะกรรมการสรรหา และกำหนดค่าตอบแทนเป็นผู้พิจารณากลั่นกรองและเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณา โดยได้พิจารณาถึงความเหมาะสมประการต่างๆ รวมถึง พิจารณาจากขนาดการขยายตัวทางธุรกิจ การเติบโตทางผลกำไรของบริษัท และค่าตอบแทนของบริษัทจะอยู่ในระดับเดียวกับอุตสาหกรรมเดียวกัน ซึ่งค่าตอบแทนกรรมการได้ขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นที่เรียบร้อยแล้วทุกปี โดยจ่ายค่าตอบแทนในรูปเงินรายปี เบี้ยประชุม บำเหน็จกรรมการ และโบนัส สำหรับปี 2564 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง	ปี 2564			
		เข้าประชุม BOD	เข้าประชุม AC	เข้าประชุม NRC	ค่าตอบแทน
นายสมชาย ศิริสมฤทัย	ประธานกรรมการบริษัท, กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ	4/4	4/4	-	256,000
นายชัยรัตน์ ธรรมพีร	รองประธานกรรมการบริษัท, ประธานกรรมการบริหาร	4/4	-	-	-
นายสุพัฒน์ กรชาลกุล	กรรมการอิสระ, ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ	4/4	4/4	-	256,000
นางกาญจนา ปิยสาธิต	กรรมการอิสระ, ประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	4/4	-	1/1	172,000
นายอมร จุฬาลักษณากูล	กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ	4/4	4/4	-	224,000
นายอชิตศักดิ์ บรรจงโพธิ์กลาง	กรรมการบริษัท, กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	4/4	-	1/1	170,000
นายเจนยุทธ ทองใบใหญ่	กรรมการบริษัท, กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	4/4	-	1/1	170,000
นายถิรชัย จารุวนากุล	กรรมการบริษัท, ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงินและบัญชี	4/4	-	-	-
นายวิฑูรย์ อภิวาทธนะพงศ์	กรรมการบริษัท, ผู้อำนวยการสายงานพัฒนาธุรกิจและการตลาด	4/4	-	-	-
				รวมค่าตอบแทน	1,248,000

รายละเอียดการจ่ายค่าตอบแทนให้แก่กรรมการ แยกตามประเภทค่าตอบแทน ในปี 2564 เป็นดังนี้ (หน่วย = บาท)

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

2. ค่าตอบแทนอื่นๆ (ที่ไม่ใช่เงิน)

2.1 บริษัทได้จัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงาน โดยที่พนักงานส่งเงินเข้าเป็นเงินสะสมของกองทุนโดยสมัครใจโดยพนักงานจะส่งเงินสะสมในอัตราร้อยล่ะ 2 ของเงินเดือน และบริษัทจ่ายสมทบ ในอัตราร้อยล่ะ 2 ของเงินเดือนเช่นกันสำหรับเงินกองทุนที่จดทะเบียนนี้ บริหารโดยผู้จัดการกองทุนรับอนุญาตแห่งหนึ่ง โดยปฏิบัติตามข้อกำหนดของพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2542

2.2 สวัสดิการพนักงานในด้านต่างๆ อาทิ สวัสดิการค่ารักษาพยาบาล ประกันสุขภาพ ตรวจสุขภาพประจำปี การประกันชีวิตแก่พนักงานทุกคน เงินช่วยพิธีมงคลสมรส เงินช่วยในงานฌาปนกิจของครอบครัวพนักงาน เครื่องแบบพนักงาน การเที่ยว และเลี้ยงสังสรรค์ประจำปี รวมถึงการให้สิทธิพิเศษกับพนักงานในการซื้อสินค้าที่ มีส่วนลดตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไขที่บริษัทกำหนด

บุคลากร (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564)

- จำนวนพนักงานทั้งหมด 49 คน
- จำนวนพนักงานในแต่ละสายงาน
  - สายบริหาร 7 คน
  - สายปฏิบัติการ 17 คน
  - สายสนับสนุน 25 คน

ผลตอบแทนรวมและลักษณะผลตอบแทนที่ให้กับพนักงาน

- เงินเดือน โบนัส และผลตอบแทนอื่นในปี 2564
- จัดให้มีสวัสดิการด้านสุขภาพ, ด้านสันทนาการ, ด้านกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ และสิทธิพิเศษในการซื้อสินค้าของบริษัทที่ได้รับส่วนลด

นโยบายในการพัฒนาพนักงาน

- จัดให้มีการอบรมภายในองค์กร และส่งไปอบรมภายนอกองค์กร เพื่อเพิ่มศักยภาพและขีดตความสามารถให้กับพนักงานในเชิงทฤษฎี และปฏิบัติการอยู่ตลอดเงลา

05 คณะกรรมการและกรรมการบริหาร

นายสมชาย ศิริสมฤทัย อายุ 66 ปี

ตำแหน่ง

- ประธานกรรมการบริษัท
- กรรมการอิสระ
- กรรมการตรวจสอบ

คุณวุฒิทางการศึกษา

- รัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร (นิด้า)
- กฎหมายปกครอง รุ่นที่ 5 มูลนิธิศาลปกครอง
- รัฐศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%) ณ 31 ธ.ค. 2564

-

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

-

ประวัติการทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง

2561 – ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริษัท, กรรมการตรวจสอบ, กรรมการอิสระ บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน)
2560 – 2561	กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ คณะกรรมการบริหารจัดการธนาคารที่ดิน ตาม พรฎ. จัดตั้งสถาบันฯ พ.ศ. 2554
2559 – 2561	กรรมการผู้ทรุงคุณวุฒิ คณะกรรมการจัดรูปที่ดินกลาง ตาม พรบ. จัดรูปที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม พ.ศ. 2558
2556 – 2561	คณะทำงาน คณะกรรมการยกร่างประมวลกฎหมายป่าไม้ ในคณะกรรมการฯ ปฏิรูปกฎหมายฯ
2555 – 2559	ผอ.สำนักแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐ สำนักปลัดกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

นายสุพัฒน์ กรชาลกุล อายุ 57 ปี

ตำแหน่ง

- กรรมการอิสระ
- ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ

คุณวุฒิทางการศึกษา

- บัญชีบัณฑิต มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ
- นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%) ณ 31 ธ.ค. 2564

-

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

-

ประวัติการทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง

2561 – ปัจจุบัน	ประธานกรรมการตรวจสอบ, กรรมการบริษัท, กรรมการอิสระ บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน)
2560 – ปัจจุบัน	รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ บริษัท ล็อกซเล่ย์ จำกัด (มหาชน)
2555 – 2559	กรรมการบริหาร บริษัท ล็อกซเล่ย์ จำกัด (มหาชน)

นางกาญจนา ปิยสาธิต อายุ 68 ปี

ตำแหน่ง

- กรรมการอิสระ
- ประธานคณะกรรมการสรรหา และพิจารณาค่าตอบแทน

คุณวุฒิทางการศึกษา

- รัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- นิติศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- บัญชีบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%) ณ 31 ธ.ค. 2564

0.17%

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

-

ประวัติการทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง

2556 – ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน, กรรมการบริษัท, กรรมการอิสระ บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน)
2555 – 2557	สรรพากรภาค 10 กรมสรรพกร

นายชัยรัตน์ ธรรมพีร อายุ 66 ปี

ตำแหน่ง

- รองประธานกรรมการบริษัท
- ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

คุณวุฒิทางการศึกษา

- บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต Angelo State University
- บริหารธุรกิจบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- นิติศาสตรบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%) ณ 31 ธ.ค. 2564

53.499%

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

-

ประวัติการทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง

2552 – ปัจจุบัน	รองประธานกรรมการบริษัท, ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน)
2559 – ปัจจุบัน	กรรมการสมาคมสมาคมอาคารชุดไทย
2544 – ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท บริษัท สยาม รีเทล ดีเวลล็อปเม้นท์ จำกัด
2544 – ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท บริษัท สแควรริทซ์ พลาซ่า จำกัด

นายอมร จุฬาลักษณากูล อายุ 58 ปี

ตำแหน่ง

- กรรมการอิสระ
- กรรมการตรวจสอบ

คุณวุฒิทางการศึกษา

- บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต Ashland University
- เศรษฐศาสตรบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%) ณ 31 ธ.ค. 2564

-

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

-

ประวัติการทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง

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

นายอชิตศักดิ์ บรรจงโพธิ์กลาง อายุ 66 ปี

ตำแหน่ง

- กรรมการบริษัท
- กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

คุณวุฒิทางการศึกษา

- นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%) ณ 31 ธ.ค. 2564

-

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

-

ประวัติการทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง

2561 – ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท, กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน)
2539 – ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ บริษัท สำนักกฎหมายธีรคุปต์ จำกัด
2539 – ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ บริษัท ที่ปรึกษากฎหมายธีรคุปต์ จำกัด
2560 – ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท พรีไซซ คอรปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

นายเจนยุทธ ทองใบใหญ่ อายุ 61 ปี

ตำแหน่ง

- กรรมการบริษัท
- กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

คุณวุฒิทางการศึกษา

- วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%) ณ 31 ธ.ค. 2564

-

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

-

ประวัติการทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง

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

นายถิรชัย จารุวนากุล อายุ 58 ปี

ตำแหน่ง

- กรรมการบริษัท
- ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงินและบัญชี

คุณวุฒิทางการศึกษา

- บัญชีมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- บัญชีบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%) ณ 31 ธ.ค. 2564

-

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

-

ประวัติการทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง

2560 – ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท, ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงินและบัญชี บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน)
2559 – 2560	ผู้อำนวยการ Transaction Advisory Services EY Corporate Advisory Services Limited
2555 – 2557	Commercial Director บริษัท ไวท์กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
2549 – 2555	Financial Controller บริษัท โพสโค-ไทยน๊อคซ์ จำกัด (มหาชน)

นายวิฑูรย์ อภิวาทธนะพงศ์ อายุ 45 ปี

ตำแหน่ง

- กรรมการบริษัท
- ผู้บริหารสูงสุดสายงานพัฒนาธุรกิจและการตลาด

คุณวุฒิทางการศึกษา

- วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต
  Western Michigan University
- วิทยาศาสตรบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%) ณ 31 ธ.ค. 2564

1.154 %

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

-

ประวัติการทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง

2556 – ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท, ผู้บริหารสูงสุดการสายงานพัฒนาธุรกิจ บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน)
2555 – 2556	ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายขาย และการตลาด บริษัท ทีซีซี แคปปิตอลแลนด์ จำกัด
2550 – 2555	ผู้จัดการอาวุโส ฝ่ายการตลาด สายงานพัฒนาคอนโด 1 บริษัท พฤกษาเรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)
2547 – 2550	ผู้จัดการฝ่ายการตลาด บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอป เม้นท์ จำกัด (มหาชน)

นายวรเลิศ บุญสันติสุข อายุ 61 ปี

ตำแหน่ง

- ผู้บริหารสูงสุดสายงานธุรกิจโครงการ

คุณวุฒิทางการศึกษา

- บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยบูรพา
- บริหารธุรกิจบัณฑิต มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%) ณ 31 ธ.ค. 2564

0.002 %

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

-

ประวัติการทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง

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

นายธวัชชัย นิงสานนท์ อายุ 66 ปี

ตำแหน่ง

- ผู้บริหารสูงสุดสายงานปฏิบัติการ

คุณวุฒิทางการศึกษา

- วิศวกรรมศาสตร์บัณฑิต

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%) ณ 31 ธ.ค. 2564

-

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

-

ประวัติการทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง

2563 – ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร, ผู้บริหารสูงสุดสายงานปฏิบัติการ บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน)
2561 – 2563	ผู้ช่วยกรรมการบผู้จัดการ บริษัท รุ่งฟ้าเสริม คอร์ปอเรชั่น จำกัด
2563 – ปัจจุบัน	ผู้ช่วยกรรมการบผู้จัดการ บริษัท ที เอ็นจิเนียริ่ง คอร์เปอร์เรชั่น จำกัด (มหาชน)

06 การถือหุ้นของคณะกรรมการ และผู้บริหารในปี 2564

รายชื่อ	ตำแหน่ง	จำนวนหุ้นที่ถือ ณ วันที่ 31/12/64	จำนวนหุ้นที่เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น/ลดลง	สัดส่วนการถือหุ้น (%)	วันที่ได้รับการแต่งตั้ง
นายสมชาย ศิริสมฤทัย คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	ประธานกรรมการบริษัท, กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ	- -	- -	- -	26 ม.ค. 2561
นายชัยรัตน์ ธรรมพีร คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	รองประธานกรรมการบริษัท, ประธานกรรมการบริหาร	213,999,999 66,666,666	61,000,000 16,666,666	53.499 16.666	24 เม.ย. 2561
นายสุพัฒน์ กรชาลกุล คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	กรรมการอิสระ, ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ	- -	- -	- -	24 เม.ย. 2561
นางกาญจนา ปิยสาธิต คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	กรรมการอิสระ, ประธานคณะกรรมการสรรหา และพิจารณาค่าตอบแทน	- -	- -	- 0.17	29 เม.ย. 2562
นายอมร จุฬาลักษณากูล คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ	- -	- -	- -	29 เม.ย. 2562
นายอชิตศักดิ์ บรรจงโพธิ์กลาง คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	กรรมการบริษัท, กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	- -	- -	- -	24 เม.ย. 2561
นายเจนยุทธ ทองใบใหญ่ คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	กรรมการบริษัท, กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	- -	- -	- -	26 ม.ค. 2561
นายถิรชัย จารุวนากุล คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	กรรมการบริษัท, กรรมการบริหาร	- -	- -	- -	29 เม.ย. 2562
นายวิฑูรย์ อภิวาทธนะพงศ์ คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	กรรมการบริษัท, กรรมการบริหาร	4,617,499 106,666	- 96,666	1.154 0.050	6 ก.ค. 2560
นายปริญญา เขียวอำไพ* คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	กรรมการบริหาร	4,673,667 -	- -	1.168 -	1 พ.ย. 2562
นายนิมิต จิตติปาลนันท์ คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	กรรมการบริหาร	4,691,667 -	- -	1.172 -	26 ม.ค. 2561
นายวรเลิศ บุญสันติสุข คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	กรรมการบริหาร	10,000 -	- -	0.002 -	26 ม.ค. 2561
นางรัตนา อินทรชลิต คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	กรรมการบริหาร	26,666 -	- -	0.006 -	26 ม.ค. 2561
นายธวัช นิงสานนท์ คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	กรรมการบริหาร	- 90,000	- -	- 0.022	26 ม.ค. 2561

07 ความรับผิดชอบต่อสังคม และสิ่งแวดล้อม

ด้วยสถานการณ์ของวิฤกตโควิด–19 ตั้งแต่ช่วงปี 2563 จนถึง ณ ปัจจุบันปี 2564 ประเทศไทยได้เข้าสู่วิฤกติ ไม่ว่าจะด้วยเศรษฐกิจ ในทุกภาคส่วนที่ส่งผลกระทบจากวิฤกติโควิด–19 ทำให้องค์กรหลายๆองค์กร ในภาคธุรกิจ ออกมาช่วยเหลือสังคมในรูปแบบต่างๆ ตั้งแต่การบริจาค กระทั้งถึงการปรับตัวที่เป็นการช่วยเหลือ หรือป้องกัน คัดกรอง และลดการระบาดของโรค

อีกทั้งปี 2564 ทำให้เห็นว่าประเทศไทยเข้าสู่วิฤกติ ในเรื่องระบบสาธารณสุขในประเทศ ขาดแคลนอุปกรณ์ รวมถึงบุคลากรทางการแพทย์ และเจ้าหน้าที่โรงพยาบาลอีกจำนวนมาก ที่ไม่เพียงพอต่อการดูแลผู้ป่วย ด้วยเหตุของจำนวนผู้ติดเชื้อมีจำนวนเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้โรงพยาบาลหลายแห่ง รองรับผู้ป่วยได้ไม่เพียงพอ ทำให้ภาครัฐ และภาคเอกชน ออกมาช่วยเหลือสังคมส่วนต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นการเปิดเป็นโรงพยาบาลภาคสนาม หรือศูนย์พักพิง สำหรับผู้ป่วย

ทำให้สถานการณ์ครั้งนี้ เป็นการถอดบทเรียนของความช่วยเหลือขององค์กรในช่วงสถานการณ์โควิดที่ผ่านมา และทำให้ผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด–19 นานเกือบสองปี ทำให้การดำเนินกิจกรรมซีเอสอาร์ (CSR) ตามแผนปกติประจำปีของทุกกิจการ จำต้องมีการปรับเปลี่ยนให้ตอบสนองต่อสถานการณ์ของกาแพร่ระบาดดังกล่าว

บริษัทฯ เลยต้องคำนึงถึงส่วนรวมโดยเริ่มจากองค์กรของเรา เพื่อเป็นการแสดงถึงความใส่ใจพนักงานและดูแลสุขภาพ เพื่อลดความเสี่ยงของการแพร่ระบาด โดยให้ความสำคัญในการตรวจหาเชื้อกับทีมผู้บริหาร และพนักงาน รวมถึงการส่งมอบน้ำดื่ม และอุปกรณ์ที่จำเป็น ให้แก่หน่วยงานภาครัฐ และภาคเอกชน ในการที่เปิดเป็นหน่วยงานโรงพยาบาลสนาม เพื่อรองรับกับผู้ป่วยที่เพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมาก

<u>บริษัทได้ทำการตรวจเชิงรุกให้กับทีมผู้บริหาร และพนักงาน</u>
<u>ร่วมกับโรงพยาบาลเกษมราษฎร์ อินเตอร์เนชั่นแนล รัตนาธิเบศร์</u>
<u>เพื่อเป็นการคัดกรอง และลดการระบาดของโรคโควิด-19</u>

<u>จากสถานการณ์โควิดมีจำนวนผู้ป่วยเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมากอีกทั้งมีหลายหน่วยงานที่เปิดเป็นโรงพยาบาลสนาม บริษัทได้นำน้ำดื่ม และข้าวของที่จำเป็นมอบให้แก่หน่วยงานรัฐ และภาคเอกชน</u>

<u>การประกาศของภาครัฐ ในการสั่งปิดสถานที่ชั่วคราว</u>
<u>ในสถานที่ก่อสร้างที่มีความเกี่ยวข้องกับมาตรควบคุมการแพร่ระบาดของโรคโควิด -19</u>
<u>ในฐานะบริษัทฯ เป็นผู้ประกอบการปฏิบัติตามนโยบายอย่างเคร่งครัด</u>
<u>และด้วยความห่วงใยกำลังสำคัญของเรา บริษัทได้ทำการมอบอาหาร และน้ำดื่ม</u>

<u>บิลท์ แลนด์ ไม่ทอดทิ้งลูกบ้านของเรา เราพร้อมให้ความช่วยเหลือและดูแลลูกบ้านของเรา โดยฝ่ายบริหารชุมชนของเรา</u>

08 งบแสดงฐานะการเงิน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

รายงานของผู้สอบบัญชี และงบการเงินสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

รายงานและงบการเงินรวม

31 ธันวาคม 2564

Building a better working world

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

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

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

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

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณอื่นๆตามที่ระบุในข้อกำหนดนั้นด้วย ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

Building a better working world

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงที่อาจมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริง หรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิผลของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้บริหารจัดทำ

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- รวบรวมเอกสารหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการหรือของกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่างๆซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้

สาธิดา รัตนานุรักษ์
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4753

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
กรุงเทพฯ: 24 กุมภาพันธ์ 2565

A member firm of Ernst & Young Global Limited

บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2564	2563	2564	2563
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7	50,700,036	15,640,255	42,223,465	8,845,936
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	8	3,105,576	3,998,697	16,257,408	15,740,987
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	-	-	279,984,000	135,684,000
สินค้าคงเหลือ	9	785,234,599	820,309,448	532,824,242	629,474,841
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	10	84,383,953	180,192,284	83,378,504	179,189,415
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		5,878,983	3,937,805	4,694,243	3,384,999
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		929,303,147	1,024,078,489	959,361,862	972,320,178
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้	7, 17	1,497,504	-	1,497,504	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	11	-	-	10,999,685	10,999,685
ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา	12	257,342,923	312,374,512	174,409,300	286,771,024
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	13	205,458,193	119,244,905	205,458,193	119,244,905
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	14	24,072,198	26,855,226	23,789,768	26,529,613
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	15	1,229,543	1,673,435	1,186,843	1,612,165
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	24	11,156,202	10,805,793	8,533,387	10,041,602
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายรอเรียกคืน		13,877,485	7,791,642	13,162,111	7,214,313
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น		372,306	392,306	291,471	291,471
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		2,513,942	5,992,232	2,513,942	-
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		517,520,296	485,130,051	441,842,204	462,704,778
รวมสินทรัพย์		1,446,823,443	1,509,208,540	1,401,204,066	1,435,024,956

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2564	2563	2564	2563
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	*16*	56,064,648	18,321,141	47,915,381	13,132,983
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการ	*6*	65,000,000	130,000,000	65,000,000	130,000,000
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระ ภายในหนึ่งปี	*17*	70,223,429	106,360,000	12,099,514	48,360,000
รายได้รับล่วงหน้า		915,000	486,000	835,000	391,000
ประมาณการหนี้สินระยะสั้น	*18*	24,653,231	20,773,152	24,653,231	20,773,152
ต้นทุนงานที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ		6,419,202	6,295,798	6,039,421	3,855,801
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน		23,456,722	12,605,471	22,040,354	11,845,292
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		137,171	175,319	137,171	175,319
รวมหนี้สินหมุนเวียน		246,869,403	295,016,881	178,720,072	228,533,547
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระ ภายในหนึ่งปี	*17*	50,000,000	79,598,414	50,000,000	60,370,000
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระ ภายในหนึ่งปี		7,250,000	-	7,250,000	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	*19*	12,724,731	13,623,655	12,313,325	13,046,654
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		641,272	636,272	641,272	636,272
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		70,616,003	93,858,341	70,204,597	74,052,926
รวมหนี้สิน		317,485,406	388,875,222	248,924,669	302,586,473

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2564	2563	2564	2563
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)					
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น	*20*				
ทุนจดทะเบียน					
หุ้นสามัญ 400,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท		400,000,000	400,000,000	400,000,000	400,000,000
ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว					
หุ้นสามัญ 400,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท		400,000,000	400,000,000	400,000,000	400,000,000
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ		200,000,000	200,000,000	200,000,000	200,000,000
กำไรสะสม					
จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	*21*	40,000,000	30,000,000	40,000,000	30,000,000
ยังไม่ได้จัดสรร		489,337,118	490,332,271	512,279,397	502,438,483
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		1,129,337,118	1,120,332,271	1,152,279,397	1,132,438,483
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย		919	1,047	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		1,129,338,037	1,120,333,318	1,152,279,397	1,132,438,483
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		1,446,823,443	1,509,208,540	1,401,204,066	1,435,024,956

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

.....

กรรมการ

.....

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

บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2564	2563	2564	2563
กำไรขาดทุน:					
รายได้					
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์		550,921,393	193,349,002	526,119,571	178,540,607
รายได้ค่าบริการ		6,115,436	7,288,668	-	-
เงินปันผลรับ	*6, 11*	-	-	-	4,998,500
รายได้อื่น		5,945,935	6,912,358	5,675,064	7,088,788
รวมรายได้		562,982,764	207,550,028	531,794,635	190,627,895
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนขาย		312,334,862	137,043,087	295,130,812	125,522,117
ต้นทุนบริการ		5,283,159	6,008,044	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขาย		164,487,766	26,229,997	160,599,057	23,493,410
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		66,318,091	60,150,604	60,649,902	57,447,974
รวมค่าใช้จ่าย		548,423,878	229,431,732	516,379,771	206,463,501
กำไร(ขาดทุน)จากกิจกรรมดำเนินงาน		14,558,886	(21,881,704)	15,414,864	(15,835,606)
รายได้ทางการเงิน		20,902	15,286	9,732,629	5,625,910
ต้นทุนทางการเงิน		(9,026,407)	(11,474,693)	(6,625,394)	(10,926,474)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้		5,553,381	(33,341,111)	18,522,099	(21,136,170)
ภาษีเงินได้	*24*	970,107	2,366,062	(942,809)	2,074,923
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี		6,523,488	(30,975,049)	17,579,290	(19,061,247)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:					
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง					
กำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	*19*	3,101,539	-	2,827,030	-
หัก: ผลกระทบของภาษีเงินได้	*24*	(620,308)	-	(565,406)	-
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไร หรือขาดทุนในภายหลัง - สุทธิจากภาษีเงินได้		2,481,231	-	2,261,624	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี		2,481,231	-	2,261,624	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		9,004,719	(30,975,049)	19,840,914	(19,061,247)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2564	2563	2564	2563
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)					
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		6,523,616	(30,975,095)	17,579,290	(19,061,247)
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม ของบริษัทย่อย		(128)	46		
รวม		6,523,488	(30,975,049)		
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม					
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		9,004,719	(30,975,049)	19,840,914	(19,061,247)
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม ของบริษัทย่อย		-	-		
รวม		9,004,719	(30,975,049)		
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น	*25*				
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน					
กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		0.016	(0.098)	0.044	(0.060)
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)		400,000,000	315,342,466	400,000,000	315,342,466

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

(หน่วย: บาท)

		งบการเงินรวม						
		ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ						
				กำไรสะสม				
	หมายเหตุ	ทุนเรือนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
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	*20*	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
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564		400,000,000	200,000,000	30,000,000	490,332,271	1,120,332,271	1,047	1,120,333,318
กำไรสำหรับปี		-	-	-	6,523,616	6,523,616	(128)	6,523,488
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี		-	-	-	2,481,231	2,481,231	-	2,481,231
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	-	9,004,847	9,004,847	(128)	9,004,719
โอนกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรเป็นสำรองตามกฎหมาย	*21*	-	-	10,000,000	(10,000,000)	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564		400,000,000	200,000,000	40,000,000	489,337,118	1,129,337,118	919	1,129,338,037

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

(หน่วย: บาท)

		งบการเงินเฉพาะกิจการ				
				กำไรสะสม		
	หมายเหตุ	ทุนเรือนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
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	*20*	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
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564		400,000,000	200,000,000	30,000,000	502,438,483	1,132,438,483
กำไรสำหรับปี		-	-	-	17,579,290	17,579,290
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี		-	-	-	2,261,624	2,261,624
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	-	19,840,914	19,840,914
โอนกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรเป็นสำรองตามกฎหมาย	*21*	-	-	10,000,000	(10,000,000)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564		400,000,000	200,000,000	40,000,000	512,279,397	1,152,279,397

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษี	5,553,381	(33,341,111)	18,522,099	(21,136,170)
ปรับกระทบกำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
จากกิจกรรมดำเนินงาน				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	5,294,085	5,892,052	5,163,459	5,789,553
ขาดทุนจากการจำหน่าย/ตัดจำหน่ายอุปกรณ์	3,580	905,345	319	898,651
กลับรายการประมาณการหนี้สิน	-	(275,134)	-	(275,134)
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	(252,656)	(65,392)	(252,656)	(58,218)
กำไรจากการปรับมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	(10,437)	(57,189)	(7,857)	(54,320)
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	2,309,727	2,145,287	2,093,701	1,983,117
รายได้เงินปันผล	-	-	-	(4,998,500)
รายได้ทางการเงิน	(20,902)	(15,286)	(9,732,629)	(5,625,910)
ต้นทุนทางการเงิน	9,026,407	11,474,693	6,625,393	10,926,474
กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงใน				
สินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	21,903,185	(13,336,735)	22,411,829	(12,550,457)
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	893,121	5,161	597,318	1,417,479
สินค้าคงเหลือ	145,899,191	70,998,552	207,107,943	89,340,215
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(1,941,178)	214,086	(1,309,244)	395,290
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	20,000	(392,306)	-	(291,471)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(2,486,710)	338,261	(2,513,942)	281,071
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	38,594,819	7,236,250	35,666,035	4,101,658
รายได้รับล่วงหน้า	429,000	(2,747,121)	444,000	(2,842,121)
ประมาณการหนี้สินระยะสั้น	3,880,079	(1,471,199)	3,880,079	(1,471,199)
ต้นทุนงานที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	123,404	3,202,048	2,183,620	762,052
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	18,101,251	(4,947,037)	17,445,062	(5,504,207)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(38,148)	45,844	(38,148)	45,844
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	5,000	99,000	5,000	99,000
เงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	225,383,014	59,244,804	285,879,552	73,783,154
จ่ายผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	(107,112)	-	-	-
จ่ายดอกเบี้ย	(9,378,224)	(19,006,728)	(6,642,537)	(15,812,593)
จ่ายภาษีเงินได้	(6,086,453)	(2,441,304)	(5,947,798)	(2,099,077)
เงินสดรับภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่ายได้รับคืน	-	176,677	-	-
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	209,811,225	37,973,449	273,289,217	55,871,484

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้เพิ่มขึ้น	(1,497,504)	-	(1,497,504)	-
เงินสดรับคืนจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	5,000,000
เงินสดจ่ายเพื่อให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(144,300,000)	(38,400,000)
เงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	360,071,424	120,720,013	360,071,424	114,702,147
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	(264,000,000)	(289,000,000)	(264,000,000)	(288,000,000)
เงินปันผลรับ	-	-	-	4,998,500
เงินสดรับค่าดอกเบี้ย	20,902	15,286	8,618,890	13,073
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดินรอการพัฒนา	(56,465,135)	(204,568)	(5,100,000)	(204,568)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(80,772,035)	-	(80,772,035)	-
เงินสดจ่ายมัดจำค่าที่ดิน	-	(5,992,232)	-	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์	-	610,678	-	610,678
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออุปกรณ์	(1,374,111)	(11,011,554)	(1,301,977)	(10,725,197)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(44,016,459)	(184,862,377)	(128,281,202)	(212,005,367)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการ	(65,000,000)	(230,000,000)	(65,000,000)	(230,000,000)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	122,395,000	167,261,600	122,395,000	160,132,600
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	(188,129,985)	(81,687,259)	(169,025,486)	(70,286,673)
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อยลดลง จากการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อย	-	(1,500)	-	-
เงินสดรับจากการออกหุ้นสามัญ	-	300,000,000	-	300,000,000
เงินสดสุทธิจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	(130,734,985)	155,572,841	(111,630,486)	159,845,927
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	35,059,781	8,683,913	33,377,529	3,712,044
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	15,640,255	6,956,342	8,845,936	5,133,892
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี (หมายเหตุ 7)	50,700,036	15,640,255	42,223,465	8,845,936

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม				
รายการที่ไม่ใช่เงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
โอนสินค้าคงเหลือเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	6,813,524	16,580,686	6,813,524	16,580,686
เจ้าหนี้ค่าซื้ออุปกรณ์เพิ่มขึ้น(ลดลง)	(866,493)	737,924	(866,493)	737,924
โอนอุปกรณ์เป็นสินค้าคงเหลือ	-	577,510	-	577,510
โอนสินค้าคงเหลือเป็นอุปกรณ์	190,856	-	190,856	-
โอนที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนาเป็นสินค้าคงเหลือ	117,461,724	-	117,461,724	-
โอนที่ดินและต้นทุนโครงการรอพัฒนาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	63,096,578	-	63,096,578
โอนสินค้าคงเหลือเป็นที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา	-	72,930,289	-	47,326,801
โอนเงินมัดจำค่าที่ดินเป็นที่ดินและต้นทุนโครงการรอพัฒนา	5,965,000	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

1. ข้อมูลทั่วไป

1.1 ข้อมูลบริษัทฯ

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

1.2 การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019

สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ที่ปัจจุบันยังมีผลกระทบต่อธุรกิจและอุตสาหกรรมส่วนใหญ่ สถานการณ์ดังกล่าวอาจนำมาซึ่งความไม่แน่นอนและผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมของการดำเนินธุรกิจ ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทติดตามความคืบหน้าของสถานการณ์ดังกล่าวและประเมินผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของสินทรัพย์ ประมาณการหนี้สินและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารได้ใช้ประมาณการและดุลยพินิจในประเด็นต่าง ๆ เมื่อสถานการณ์มีการเปลี่ยนแปลง

2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

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

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

ก) งบการเงินรวมนี้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน) (ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า "บริษัทฯ") และบริษัทย่อย (ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า "บริษัทย่อย") (รวมเรียกว่า "กลุ่มบริษัท") ดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัทย่อย	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นในประเทศ	อัตราร้อยละของการถือหุ้น	
			2564	2563
			ร้อยละ	ร้อยละ
บริษัท บิลท์ แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00
บริษัท บิลท์ ฮาร์ท จำกัด	ให้บริการ	ไทย	99.97	99.97

ข) บริษัทฯจะถือว่ามีการควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือบริษัทย่อยได้ หากบริษัทฯมีสิทธิได้รับหรือมีส่วนได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุน และสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้

ค) บริษัทฯนำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทฯมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่บริษัทฯสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น

ง) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัทฯ

จ) ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัท รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว

ฉ) ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัทฯ และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของกำไรหรือขาดทุนรวมและส่วนของผู้ถือหุ้นในงบแสดงฐานะการเงินรวม

2.3 บริษัทฯจัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อยตามวิธีราคาทุน

3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

3.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงจำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2564 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2565

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2565 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินบางฉบับมีการให้ข้อผ่อนปรนในทางปฏิบัติหรือข้อยกเว้นชั่วคราวกับผู้ใช้มาตรฐาน

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่าการปรับปรุงมาตรฐานนี้จะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

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

รายได้ค่าบริการ

รายได้ค่าบริการรับรู้ตลอดช่วงเวลาที่ให้บริการ

รายได้ค่านายหน้า

กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายได้ค่านายหน้าเมื่อให้บริการเสร็จสิ้นแล้ว

รายได้ค่าเช่า

กลุ่มบริษัทรับรู้รายได้ค่าเช่าดำเนินงานตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า

รายได้ดอกเบี้ย

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์คงค้างด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง โดยจะนำมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงินมาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ยกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินที่เกิดการด้อยค่าด้านเครดิตในภายหลัง ที่จะนำมูลค่าตามบัญชีสุทธิของสินทรัพย์ทางการเงิน (สุทธิจากค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น) มาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

ต้นทุนทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายคำนวณโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

เงินปันผลรับ

เงินปันผลรับถือเป็นรายได้เมื่อกลุ่มบริษัทมีสิทธิในการรับเงินปันผล

4.2 ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดิน/หน่วยในอาคารชุด บันทึกตามต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดของโครงการที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริง) โดยแบ่งสรรต้นทุนให้แก่บ้านพร้อมที่ดิน/หน่วยในอาคารชุด ตามเกณฑ์พื้นที่และราคาขายและรับรู้เป็นต้นทุนตามการรับรู้รายได้

4.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

4.4 สินค้าคงเหลือ

สินค้าคงเหลือแสดงมูลค่าตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า โดยมีรายละเอียดการคำนวณราคาทุนดังนี้

ที่ดิน

ที่ดินที่ซื้อมาบันทึกตามราคาทุน และจะรับรู้เป็นต้นทุนตามการรับรู้รายได้

ดอกเบี้ยจ่ายรอการตัดบัญชี

ดอกเบี้ยจ่ายที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการบันทึกเป็นดอกเบี้ยจ่ายรอตัดตั้งพักไว้ และจะหยุดบันทึกเมื่อโครงการแล้วเสร็จ พร้อมที่จะใช้ได้ได้ตามวัตถุประสงค์หรือพร้อมที่จะขาย ซึ่งดอกเบี้ยรอตัดดังกล่าวบันทึกเป็นส่วนหนึ่งของสินค้าคงเหลือและจะรับรู้เป็นต้นทุนตามการรับรู้รายได้โดยวิธีถัวเฉลี่ย (แยกตามแต่ละโครงการ)

ค่าสาธารณูปโภค

รายจ่ายเกี่ยวกับการก่อสร้างถนน ไฟฟ้า ประปาและสาธารณูปโภคส่วนกลางอื่น ๆ บันทึกไว้ในบัญชีค่าสาธารณูปโภคซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของสินค้าคงเหลือ โดยจะตัดจ่ายเป็นต้นทุนขายตามการรับรู้รายได้

4.5 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุน

4.6 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

กลุ่มบริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้น กลุ่มบริษัทจะบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณ 40 ปี ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในงวดที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

4.7 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาทุน อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณดังนี้

เครื่องใช้และเครื่องตกแต่งสำนักงาน	-	3 - 5 ปี
เครื่องใช้และเครื่องตกแต่งอาคารให้เช่า	-	5 ปี
เครื่องมือและอุปกรณ์	-	5 ปี
ห้องตัวอย่าง	-	5 ปี
ยานพาหนะ	-	5 ปี
โครงป้ายโฆษณา	-	5 ปี
ส่วนปรับปรุงสำนักงานเช่า	-	5 ปี
สำนักงานขาย	-	5 ปี
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	-	10 ปี

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ระหว่างติดตั้งและก่อสร้าง

กลุ่มบริษัทตัดรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ออกจากบัญชี เมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์จะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อกลุ่มบริษัทตัดรายการสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี

4.8 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้าง การผลิตสินทรัพย์ หรือการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

4.9 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

กลุ่มบริษัทจะบันทึกต้นทุนเริ่มแรกของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนตามราคาทุน ภายหลังการรับรู้รายการเริ่มแรกสินทรัพย์ไม่มีตัวตนแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) ของสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดอย่างมีระบบตลอดอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์นั้น และจะประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า กลุ่มบริษัทจะทบทวนระยะเวลาการตัดจำหน่ายและวิธีการตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนดังกล่าวทุกสิ้นปีเป็นอย่างน้อย ค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดมีดังนี้

	อายุการให้ประโยชน์
คอมพิวเตอร์ซอฟท์แวร์	3 - 10 ปี

4.10 สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ก็ต่อเมื่อสัญญานั้นมีการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการบัญชีเดียวสำหรับการรับรู้รายการและการวัดมูลค่าสัญญาเช่าทุกสัญญา เว้นแต่สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าที่สินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล (วันที่สินทรัพย์อ้างอิงพร้อมใช้งาน) กลุ่มบริษัทบันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้ซึ่งแสดงสิทธิในการใช้สินทรัพย์อ้างอิงและหนี้สินตามสัญญาเช่าตามการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า

สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน กลุ่มบริษัทบันทึกจำนวนเงินที่ได้รับตามสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานรวมในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อ้างอิงและรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้จากสัญญาเช่า

4.11 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ หรือถูกบริษัทฯควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทฯ

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัทฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ

4.12 การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะทำการประเมินการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน หรือสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนอื่นของกลุ่มบริษัท หากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า กลุ่มบริษัทรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ กลุ่มบริษัทประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับจากสินทรัพย์และคำนวณคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนภาษีที่สะท้อนถึงการประเมินความเสี่ยงในสภาพตลาดปัจจุบันของเงินสดตามระยะเวลาและความเสี่ยงซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของสินทรัพย์ที่กำลังพิจารณาอยู่ ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย กลุ่มบริษัทใช้แบบจำลองการประเมินมูลค่าที่ดีที่สุดซึ่งเหมาะสมกับสินทรัพย์ ซึ่งสะท้อนถึงจำนวนเงินที่กิจการสามารถจะได้มาจากการจำหน่ายสินทรัพย์หักด้วยต้นทุนในการจำหน่าย โดยการจำหน่ายนั้นผู้ซื้อกับผู้ขายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน

กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

หากในการประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ มีข้อบ่งชี้ที่แสดงให้เห็นว่าผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงวดก่อนได้หมดไปหรือลดลง กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์นั้น และจะกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าที่รับรู้ในงวดก่อนก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้กำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนภายหลังจากการรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าครั้งล่าสุด โดยมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าต้องไม่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีที่ควรจะเป็นหากกิจการไม่เคยรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ในงวดก่อนๆ กลุ่มบริษัทจะบันทึกกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์โดยรับรู้ไปยังส่วนของกำไรหรือขาดทุนทันที

4.13 ผลประโยชน์ของพนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้ เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน

โครงการสมทบเงิน

กลุ่มบริษัทและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัท เงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน

กลุ่มบริษัทมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงาน ซึ่งกลุ่มบริษัทถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน

กลุ่มบริษัทคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน โดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ต้นทุนบริการในอดีตจะถูกรับรู้ทั้งจำนวนในกำไรหรือขาดทุนทันทีที่มีการแก้ไขโครงการหรือลดขนาดโครงการ หรือเมื่อกิจการรับรู้ต้นทุนการปรับโครงสร้างที่เกี่ยวข้อง

4.14 ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากลุ่มบริษัทจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดเปลื้องภาระผูกพันนั้น และกลุ่มบริษัทสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

4.15 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

กลุ่มบริษัทจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน และจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัทจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

กลุ่มบริษัทจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

4.16 เครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และบวกด้วยต้นทุนการทำรายการเฉพาะในกรณีที่เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตาม สำหรับลูกหนี้การค้าที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวด้วยราคาของรายการ ตามที่กล่าวไว้ในนโยบายการบัญชีเรื่องการรับรู้รายได้

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยพิจารณาจากแผนธุรกิจของกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เมื่อกลุ่มบริษัทถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้นเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และเงื่อนไขตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินก่อให้เกิดกระแสเงินสดที่เป็นการรับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่ระบุไว้เท่านั้น

สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าววัดมูลค่าในภายหลังโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและต้องมีการประเมินการด้อยค่า ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการ การเปลี่ยนแปลง หรือการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน จะแสดงในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยรับรู้การเปลี่ยนแปลงสุทธิของมูลค่ายุติธรรมในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

ทั้งนี้ สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว หมายความรวมถึง เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อค้า

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกสำหรับหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนการทำรายการและจัดประเภทหนี้สินทางการเงินเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการหนี้สินทางการเงินและการตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน โดยการคำนวณมูลค่าราคาทุนตัดจำหน่ายคำนึงถึงค่าธรรมเนียมหรือต้นทุนที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นด้วย ทั้งนี้ ค่าตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ให้เป็นหนี้สินใหม่จากผู้ให้กู้รายเดียวกันซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมาก หรือมีการแก้ไขข้อกำหนดของหนี้สินที่มีอยู่อย่างเป็นสาระสำคัญ จะถือว่าเป็นการตัดรายการหนี้สินเดิมและรับรู้หนี้สินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของตราสารหนี้ทั้งหมดที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณจากผลต่างของกระแสเงินสดที่จะครบกำหนดชำระตามสัญญากับกระแสเงินสดทั้งหมดที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับชำระ และคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงโดยประมาณของสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่ได้มา โดยกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับ รวมถึงกระแสเงินสดที่ได้มาจากขายหลักประกันที่ถือไว้ หรือส่วนปรับปรุงด้านเครดิตอื่น ๆ ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของเงื่อนไขตามสัญญา

ในกรณีที่ความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ไม่ได้เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นโดยพิจารณาจากการผิดสัญญาที่อาจจะเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้า ในขณะที่หากความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าผลขาดทุนด้วยจำนวนเงินที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุที่เหลืออยู่ของเครื่องมือทางการเงิน

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

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการอย่างง่ายในการคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา ดังนั้น ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจึงไม่มีการติดตามการเปลี่ยนแปลงของความเสี่ยงทางด้านเครดิต แต่จะรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา

การคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นข้างต้นอ้างอิงจากข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต ปรับปรุงด้วยข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตเกี่ยวกับลูกหนี้นั้นและสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจ

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายออกจากบัญชี เมื่อกิจการคาดว่าจะไม่ได้รับคืนกระแสเงินสดตามสัญญาอีกต่อไป

การหักกลบของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะนำมาหักกลบกัน และแสดงด้วยยอดสุทธิในงบแสดงฐานะการเงิน ก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิบังคับใช้ได้ตามกฎหมายอยู่แล้วในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้ และกิจการมีความตั้งใจที่จะชำระด้วยยอดสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

4.17 การวัดมูลค่ายุติธรรม

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

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้ใช้เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนนั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการว่ากลุ่มบริษัทควรรับรู้จำนวนสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใด โดยพิจารณาถึงจำนวนกำไรทางภาษีที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานประมาณขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่าง ๆในการประมาณการนั้น เช่น อัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตรามรณะ และอัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน เป็นต้น

คดีฟ้องร้อง

กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย ซึ่งฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องและเชื่อมั่นว่าประมาณการหนี้สินจากความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าวที่บันทึกไว้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานมีจำนวนเพียงพอ

6. รายการธุรกิจกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกลุ่มบริษัทและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจ โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2564	2563	2564	2563	
รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย					
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)					
รายได้ค่าเช่าช่วง	-	-	168	168	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
ดอกเบี้ยรับ	-	-	9,714	5,613	อัตราร้อยละ 4.75 ต่อปี
เงินปันผลรับ	-	-	-	4,999	ตามอัตราที่ประกาศจ่าย
รายได้อื่น	-	-	72	72	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
ค่าใช้จ่ายอื่น	-	-	600	600	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
รายการธุรกิจกับกรรมการบริษัทฯ					
รายได้ค่านายหน้า	42	-	-	-	อัตราร้อยละ 8.33 ของมูลค่าสัญญาเช่า
ต้นทุนกู้ยืม	-	4,662	-	4,662	อัตราร้อยละ 4.75 ต่อปี
ดอกเบี้ยจ่าย	4,743	7,935	4,743	7,935	อัตราร้อยละ 4.75 ต่อปี

ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการ/บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 มีรายละเอียด ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 8)				
บริษัทย่อย				
บริษัท บิลท์ แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	-	10	-
บริษัท บิลท์ ฮาร์ท จำกัด	-	-	12	17
รวมลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	22	17

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 8)				
บริษัทย่อย				
บริษัท บิลท์ แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	-	14,049	12,936
รวมดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	14,049	12,936
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 16)				
บริษัทย่อย				
บริษัท บิลท์ ฮาร์ท จำกัด	-	-	54	54
รวมเจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	54	54
เจ้าหนี้อื่น - บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 16)				
กรรมการบริษัทฯ	36	-	-	-
รวมเจ้าหนี้อื่น - บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	36	-	-	-
ดอกเบี้ยค้างจ่าย - บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 16)				
กรรมการบริษัทฯ	-	17	-	17
รวมดอกเบี้ยค้างจ่าย - บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	17	-	17

ยอดคงค้างของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการ/บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 และการเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

(หน่วย: พันบาท)

		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
เงินให้กู้ยืม	ลักษณะความสัมพันธ์	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	เพิ่มขึ้นระหว่างปี	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
บริษัท บิลท์ แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย	135,684	144,300	279,984
รวมเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน		135,684	144,300	279,984

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการ

(หน่วย: พันบาท)

เงินกู้ยืม	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ลดลงระหว่างปี	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
กรรมการบริษัทฯ	130,000	(65,000)	65,000
รวมเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการ	130,000	(65,000)	65,000

เงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมข้างต้นเป็นเงินกู้ยืมในรูปของตั๋วสัญญาใช้เงินซึ่งไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกันและครบกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ 2564	2563
ผลประโยชน์ระยะสั้น	27,443	19,925
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	2,256	1,290
รวม	29,699	21,215

ภาระค้ำประกันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯมีภาระจากการค้ำประกันให้กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 28.4

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
เงินฝากธนาคาร	52,198	15,640	43,721	8,846
หัก: เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้	(1,498)	-	(1,498)	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	50,700	15,640	42,223	8,846

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์และเงินฝากประจำมีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.05 ถึง 0.15 ต่อปี (2563: ร้อยละ 0.05 ถึง 0.25 ต่อปี)

เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้ข้างต้นเป็นเงินฝากธนาคาร ซึ่งบริษัทฯได้นำไปวางไว้กับธนาคารเพื่อเป็นประกันเงินกู้ยืมระยะยาว ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 17

8. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ				
ยังไม่ครบกำหนดชำระหนี้	315	605	-	-
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	433	605	-	-
รวมลูกหนี้การค้า	748	1,210	-	-
ลูกหนี้อื่น				
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6)	-	-	22	17
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	2,357	2,788	2,186	2,788
ดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6)	-	-	14,049	12,936
รวมลูกหนี้อื่น	2,357	2,788	16,257	15,741
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	3,105	3,998	16,257	15,741

9. สินค้าคงเหลือ

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ที่ดิน	316,399	264,320	125,239	121,233
งานระหว่างก่อสร้าง	433,498	512,501	377,072	469,651
ต้นทุนการกู้ยืม	35,338	43,488	30,513	38,590
รวม	785,235	820,309	532,824	629,474

กลุ่มบริษัทมีรายละเอียดสำหรับโครงการที่ดำเนินการอยู่ดังนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กลุ่มบริษัทมีโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้างจำนวน 4 โครงการ และ 3 โครงการ ตามลำดับ (เฉพาะบริษัทฯ: จำนวน 1 โครงการ และ 1 โครงการ ตามลำดับ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 สินค้าสำเร็จรูปคงเหลือจำนวน 10.9 ล้านบาท และ 3.3 ล้านบาท ตามลำดับ ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว แต่ยังไม่โอนกรรมสิทธิ์

กลุ่มบริษัทได้นำที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างบางส่วนซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 จำนวน 431.6 ล้านบาท และ 550.2 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัทฯ: 233.9 ล้านบาท และ 359.1 ล้านบาท ตามลำดับ) ไปจดจำนองไว้กับธนาคารเพื่อเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมจากธนาคารตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 17

กลุ่มบริษัทได้รวมต้นทุนการกู้ยืมสำหรับปีเข้าเป็นต้นทุนของสินค้าคงเหลือ โดยคำนวณจากอัตราการตั้งขึ้นเป็นทุนซึ่งเป็นอัตราถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินกู้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ต้นทุนการกู้ยืมส่วนที่รวมเป็นต้นทุน				
ของสินค้าคงเหลือ (ล้านบาท)	1.4	7.5	1.0	4.9
อัตราการตั้งขึ้นเป็นทุน (ร้อยละต่อปี)	3.5 - 4.8	3.6 - 4.8	3.5	3.6 - 4.8

10. สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	84,384	180,192	83,379	179,189
เงินลงทุนในกองทุนรวม	84,384	180,192	83,379	179,189

11. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

ชื่อบริษัท	ลักษณะของธุรกิจ	ทุนชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		เงินปันผลรับระหว่างปี	
		2564 ล้านบาท	2563 ล้านบาท	2564 (ร้อยละ)	2563 (ร้อยละ)	2564	2563	2564	2563
บริษัท บิลท์ แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	10	10	100.00	100.00	10,000	10,000	-	-
บริษัท บิลท์ ฮาร์ท จำกัด	ให้บริการ	1	1	99.97	99.97	1,000	1,000	-	4,999
รวมเงินลงทุนในบริษัทย่อย						11,000	11,000	-	4,999

12. ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กลุ่มบริษัทมีที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนาดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ที่ดิน	256,484	254,481	174,356	229,322
ค่าก่อสร้างและออกแบบ	659	48,141	53	47,897
ดอกเบี้ยจ่ายรอตัดบัญชี	200	9,753	-	9,552
รวม	257,343	312,375	174,409	286,771

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กลุ่มบริษัทได้นำที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนาบางส่วน จำนวน 63.5 ล้านบาท และ 60.1 ล้านบาท ตามลำดับ ไปจดจำนองเพื่อเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมจากธนาคารตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 17

13. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่าสุทธิตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ที่ดิน	อาคารระหว่างก่อสร้าง	ห้องชุดให้เช่า	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564:				
ราคาทุน	63,058	88,877	57,736	209,671
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	-	(4,213)	(4,213)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	63,058	88,877	53,523	205,458
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563:				
ราคาทุน	63,058	4,708	54,320	122,086
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	-	(2,841)	(2,841)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	63,058	4,708	51,479	119,245

การกระทบยอดมูลค่าสุทธิตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับปี 2564 และ 2563 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563
มูลค่าสุทธิตามบัญชีต้นปี	119,245	40,806
ต้นทุนก่อสร้างระหว่างปี	80,772	-
รับโอนจากสินค้าสำเร็จรูป	6,813	16,580
รับโอนจากที่ดินและต้นทุนโครงการรอพัฒนา	-	63,097
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(1,372)	(1,238)
มูลค่าสุทธิตามบัญชีปลายปี	205,458	119,245

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563
ห้องชุดให้เช่า	82	77

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประเมิน - ห้องชุดให้เช่าโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด โดยอิงกับข้อมูลของการซื้อ-ขายและรายการเปรียบเทียบของทรัพย์สินที่ซื้อ-ขายในช่วงเวลาที่ใกล้เคียงกัน รวมถึงปัจจัยของสถานที่ตั้ง ขนาดและรูปร่างของที่ดิน ลักษณะชนิดและสภาพของทรัพย์สิน

14. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม												
	ที่ดิน	เครื่องใช้สำนักงาน	เครื่องตกแต่งสำนักงาน	เครื่องใช้และเครื่องตกแต่งอาคารให้เช่า	เครื่องมือและอุปกรณ์	ห้องตัวอย่าง	ยานพาหนะ	โครงป้ายโฆษณา	ส่วนปรับปรุงสำนักงานเช่า	สำนักงานขาย	ส่วนปรับปรุงที่ดิน	ทรัพย์สินรอติดตั้ง	รวม
ราคาทุน													
1 มกราคม 2563	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
ซื้อเพิ่ม	-	167	-	-	103	-	-	-	-	35	-	202	507
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(126)	(57)	-	(1)	(1)	-	-	-	-	-	-	(185)
โอนเข้า(ออก)	-	156	427	285	-	-	-	-	-	8,214	2,896	(11,787)	191
31 ธันวาคม 2564	9,900	3,438	3,253	2,446	618	1,453	7,646	3,103	739	8,249	2,896	73	43,814
ค่าเสื่อมราคาสะสม													
1 มกราคม 2563	-	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
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	367	345	422	65	33	994	459	148	378	266	-	3,477
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(122)	(57)	-	(1)	(1)	-	-	-	-	-	-	(181)
31 ธันวาคม 2564	-	2,863	2,606	833	460	1,453	7,188	3,103	592	378	266	-	19,742
มูลค่าสุทธิตามบัญชี													
31 ธันวาคม 2563	9,900	623	565	1,750	120	33	1,452	459	295	-	-	11,658	26,855
31 ธันวาคม 2564	9,900	575	647	1,613	158	-	458	-	147	7,871	2,630	73	24,072

ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี

2563 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)	4,125
2564 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)	3,477

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ												
	ที่ดิน	เครื่องใช้สำนักงาน	เครื่องตกแต่งสำนักงาน	เครื่องใช้และเครื่องตกแต่งอาคารให้เช่า	เครื่องมือและอุปกรณ์	ห้องตัวอย่าง	ยานพาหนะ	โครงป้ายโฆษณา	ส่วนปรับปรุงสำนักงานเช่า	สำนักงานขาย	ส่วนปรับปรุงที่ดิน	ทรัพย์สินรอดิดตั้ง	รวม
ราคาทุน													
1 มกราคม 2563	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)
โอนจากสินทรัพย์อื่น	-	-	-	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
ซื้อเพิ่ม	-	136	-	-	63	-	-	-	-	35	-	202	436
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(115)	(57)	-	(1)	(2)	-	-	-	-	-	-	(175)
โอนเข้า(ออก)	-	156	427	285	-	-	-	-	-	8,214	2,896	(11,787)	191
31 ธันวาคม 2564	9,900	3,064	3,030	2,446	519	1,453	7,646	3,103	739	8,249	2,896	73	43,118
ค่าเสื่อมราคาสะสม													
1 มกราคม 2563	-	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
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	300	309	422	57	32	994	460	148	378	266	-	3,366
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(115)	(57)	-	(1)	(1)	-	-	-	-	-	-	(174)
31 ธันวาคม 2564	-	2,596	2,514	833	405	1,453	7,188	3,103	592	378	266	-	19,328
มูลค่าสุทธิตามบัญชี													
31 ธันวาคม 2563	9,900	476	398	1,750	108	33	1,452	460	295	-	-	11,658	26,530
31 ธันวาคม 2564	9,900	468	516	1,613	114	-	458	-	147	7,871	2,630	73	23,790

ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี

2563 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)	4,045
2564 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)	3,366

15. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนซึ่งประกอบด้วยคอมพิวเตอร์ซอฟท์แวร์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ราคาทุน		
1 มกราคม 2563	3,480	3,239
ซื้อเพิ่ม	-	-
31 ธันวาคม 2563	3,480	3,239
ซื้อเพิ่ม	-	-
31 ธันวาคม 2564	3,480	3,239
ค่าตัดจำหน่ายสะสม		
1 มกราคม 2563	1,279	1,122
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	528	505
31 ธันวาคม 2563	1,807	1,627
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	444	425
31 ธันวาคม 2564	2,251	2,052
มูลค่าสุทธิตามบัญชี		
31 ธันวาคม 2563	1,673	1,612
31 ธันวาคม 2564	1,229	1,187

16. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	14,606	8,215	12,584	5,510
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6)	-	-	54	54
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	17,821	4,518	13,475	3,270
เจ้าหนี้อื่น - บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6)	36	-	-	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	23,592	5,559	21,798	4,261
ดอกเบี้ยค้างจ่าย - บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6)	-	17	-	17
ดอกเบี้ยค้างจ่าย - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	10	12	4	21
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	56,065	18,321	47,915	13,133

17. เงินกู้ยืมระยะยาว

(หน่วย: พันบาท)

เงินกู้	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	การชำระคืน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
			2564	2563	2564	2563
1	MLR - 2.75	ชำระเงินคืนเงินต้นเป็นรายงวดโดยไม่ต่ำกว่าจำนวนเงินตามที่ระบุในสัญญาครบกำหนดชำระภายในปี 2566	-	108,730	-	108,730
2	MLR - 1.50	ชำระคืนเงินต้นจากการปลอดจำนองห้องชุดในอัตราร้อยละ 70 ของราคาขายต่อยูนิตครบกำหนดชำระภายในปี 2564	58,000	58,000	-	-
3	MLR - 1.50	ชำระคืนเงินต้นจากการปลอดจำนองห้องชุดในอัตราร้อยละ 75 ของราคาขายต่อยูนิตครบกำหนดชำระภายในปี 2565	123	19,228	-	-
4	MLR - 2.10	ชำระคืนเงินต้นจากการปลอดจำนองห้องชุดในอัตราร้อยละ 75 ของราคาขายต่อยูนิตครบกำหนดชำระภายในปี 2568	12,100	-	12,100	-
5	0.1 - 5.99	ชำระดอกเบี้ยรายเดือน สัญญาครบกำหนดชำระภายในปี 2567	50,000	-	50,000	-
รวม			120,223	185,958	62,100	108,730
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			(70,223)	(106,360)	(12,100)	(48,360)
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			50,000	79,598	50,000	60,370

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ยอดคงเหลือต้นปี	185,958	100,384	108,730	18,884
กู้เพิ่ม	122,395	167,261	122,395	160,133
จ่ายคืนเงินกู้	(188,130)	(81,687)	(169,025)	(70,287)
ยอดคงเหลือปลายปี	120,223	185,958	62,100	108,730

เงินกู้ยืมระยะยาวของกลุ่มบริษัทค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของแต่ละโครงการของกลุ่มบริษัทและค้ำประกันโดยกรรมการของกลุ่มบริษัท

ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืม กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินและเงื่อนไขอื่นๆ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาเงินกู้ที่ยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงิน 313 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 196 ล้านบาท) (2563: 341 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 224 ล้านบาท))

18. ประมาณการหนี้สินระยะสั้น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
ประมาณการค่าใช้จ่ายซ่อมแซม:	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	22,244
ลดลงจากรายจ่ายที่เกิดขึ้นจริง	(450)
โอนกลับประมาณการหนี้สิน	(1,021)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	20,773
เพิ่มขึ้นในระหว่างปี	3,935
ลดลงจากรายจ่ายที่เกิดขึ้นจริง	(55)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	24,653

19. สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน

จำนวนเงินสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานซึ่งเป็นเงินชดเชยพนักงานเมื่อออกจากงานแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานต้นปี	13,624	11,478	13,047	11,064
ส่วนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน:				
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	1,998	1,976	1,792	1,821
ต้นทุนดอกเบี้ย	313	170	301	162
ส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
กำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย				
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติด้านประชากรศาสตร์	(937)	-	(872)	-
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติทางการเงิน	(93)	-	(85)	-
ส่วนที่เกิดจากการปรับปรุงจากประสบการณ์	(2,072)	-	(1,870)	-
ผลประโยชน์ที่จ่ายในระหว่างปี	(108)	-	-	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานปลายปี	12,725	13,624	12,313	13,047

กลุ่มบริษัทคาดว่าจะจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานภายใน 1 ปีข้างหน้า เป็นจำนวนประมาณ 1.5 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: จำนวน 1.5 ล้านบาท) (2563: จำนวน 1.6 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: จำนวน 1.6 ล้านบาท))

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ระยะเวลาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานของกลุ่มบริษัทประมาณ 6.2 ปี (เฉพาะบริษัทฯ: 6.2 ปี) (2563: 9.3 ปี (เฉพาะบริษัทฯ: 9.3 ปี))

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ณ วันประเมินสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ร้อยละต่อปี)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563
อัตราคิดลด	0.3 - 3.5	1.2 - 2.3
อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต (ขึ้นกับช่วงอายุของพนักงาน)	3.0 - 7.0	4.0 - 6.5
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	0 - 30.0	0 - 40.0

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่สำคัญต่อมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	31 ธันวาคม 2564			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น 1%	ลดลง 1%	เพิ่มขึ้น 1%	ลดลง 1%
อัตราคิดลด	(624)	665	(594)	631
อัตราการขึ้นเงินเดือน	660	(619)	627	(589)
	เพิ่มขึ้น 20%	ลดลง 20%	เพิ่มขึ้น 20%	ลดลง 20%
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	(342)	500	(305)	447

(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

20. ทุนเรือนหุ้น

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 โดยบริษัทฯได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2563 ทั้งนี้ บริษัทฯได้เรียกชำระค่าหุ้นเต็มจำนวนและได้รับชำระค่าหุ้นแล้วเมื่อวันที่ 30 ตุลาคม 2563

21. สำรองตามกฎหมาย

ภายใต้บทบัญญัติของมาตรา 116 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทฯต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหักด้วยยอดขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน สำรองตามกฎหมายดังกล่าวไม่สามารถนำไปจ่ายเงินปันผลได้ ในระหว่างปี 2564 บริษัทฯมีการจัดสรรกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรเป็นทุนสำรองตามกฎหมายจำนวน 10 ล้านบาท ในปัจจุบัน บริษัทฯ ได้จัดสรรสำรองตามกฎหมายไว้ครบถ้วนแล้ว

22. รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

22.1 รายได้ที่รับรู้ที่เกี่ยวข้องกับยอดคงเหลือตามสัญญาที่ทำกับลูกค้า

ในระหว่างปี 2564 กลุ่มบริษัทมีรายได้ที่รับรู้ที่เคยรวมอยู่ในยอดยกมาของเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าจำนวน 0.3 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 0.3 ล้านบาท) (2563: 2.7 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 2.7 ล้านบาท))

22.2 รายได้ที่คาดว่าจะรับรู้สำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทคาดว่าจะมีรายได้ที่รับรู้ในอนาคตสำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้นหรือยังไม่เสร็จสิ้นบางส่วนของสัญญาที่ทำกับลูกค้าดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ลักษณะธุรกิจ				
พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	208,895	51,446	179,952	38,601
ให้บริการ	6,032	7,512	-	-

ซึ่งกลุ่มบริษัทคาดว่าจะปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติของสัญญาดังกล่าวเสร็จสิ้นภายใน 2 ปี

อย่างไรก็ตาม มูลค่าการรับรู้รายได้ในอนาคตดังกล่าวอาจเปลี่ยนแปลงได้ขึ้นอยู่กับทั้งปัจจัยภายในและภายนอก ได้แก่ ความสามารถในการจ่ายชำระของลูกค้าและการอนุมัติสินเชื่อของลูกค้าจากธนาคารพาณิชย์ ความคืบหน้าในการก่อสร้างโครงการของกลุ่มบริษัทรวมทั้งภาวะเศรษฐกิจและการเมือง

23. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ต้นทุนงานก่อสร้างและระบบสาธารณูปโภค	246,615	106,605	235,984	99,865
ต้นทุนค่าที่ดิน	66,772	30,385	58,765	25,604
เงินเดือนและค่าแรงและผลประโยชน์อื่นของพนักงาน	29,790	28,883	21,336	21,452
ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย	6,508	7,009	4,935	5,371
ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร	29,276	19,925	27,443	19,925
ค่าเสื่อมราคา	4,849	5,364	4,738	5,285
ค่าตัดจำหน่าย	444	528	425	505

24. ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	-	-	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	(970)	(2,366)	943	(2,075)
ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในกำไรขาดทุน	(970)	(2,366)	943	(2,075)

จำนวนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับส่วนประกอบแต่ละส่วนของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับผลกำไรขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	(620)	-	(565)	-

รายการกระทบยอดระหว่างกำไร(ขาดทุน)ทางบัญชีกับภาษีเงินได้มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
กำไร(ขาดทุน)ทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	5,553	(33,341)	18,522	(21,136)
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล (ร้อยละ)	0 และ 20	0 และ 20	20	20
กำไร(ขาดทุน)ทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลคูณอัตราภาษี	1,137	(6,696)	3,704	(4,227)
ผลกระทบทางภาษีสำหรับรายได้และค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถหักเป็นค่าใช้จ่าย(รายได้)ในทางภาษี	(2,107)	4,330	(2,761)	2,152
ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน	(970)	(2,366)	943	(2,075)

ส่วนประกอบของสินทรัพย์(หนี้สิน)ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	2,527	2,692	2,463	2,609
ประมาณการค่าใช้จ่าย	4,931	4,015	4,930	4,015
ขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	3,711	4,035	1,152	3,354
อื่น ๆ	-	75	-	75
รวม	11,169	10,817	8,545	10,053
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของเงินลงทุน	13	11	12	11
รวม	13	11	12	11
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	11,156	10,806	8,533	10,042

25. กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้น

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

26. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกลุ่มบริษัทที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงาน กลุ่มบริษัทจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ กลุ่มบริษัทมีส่วนงานที่รายงานทั้งสิ้น 2 ส่วนงาน ดังนี้

- ส่วนงานธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์และคอนโดมิเนียม
- ส่วนงานบริหารอาคารชุด เป็นส่วนงานธุรกิจที่ประกอบไปด้วย การให้บริการหลังการขาย การเป็นตัวแทนนายหน้าซื้อขายและหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ และบริการอื่น ๆ

กลุ่มบริษัทไม่มีการรวมส่วนงานดำเนินงานเป็นส่วนงานที่รายงานข้างต้น

ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดสอบทานผลการดำเนินงานของแต่ละหน่วยธุรกิจแยกจากกันเพื่อวัตถุประสงค์ในการตัดสินใจเกี่ยวกับการจัดสรรทรัพยากรและการประเมินผลการปฏิบัติงาน กลุ่มบริษัทประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมในงบการเงิน

การบันทึกบัญชีสำหรับรายการระหว่างส่วนงานที่รายงานเป็นไปในลักษณะเดียวกับการบันทึกบัญชีสำหรับรายการธุรกิจกับบุคคลภายนอก

ข้อมูลรายได้และกำไรของส่วนงานของกลุ่มบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม									
	ส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		ส่วนงานบริหารอาคารชุด		รวมส่วนงาน		การตัดรายการบัญชีระหว่างกัน		งบการเงินรวม	
	2564	2563	2564	2563	2564	2563	2564	2563	2564	2563
รายได้										
รายได้จากภายนอก										
รายได้จากการขาย	551	193	-	-	551	193	-	-	551	193
รายได้ค่าบริการ	-	-	7	8	7	8	(1)	(1)	6	7
รวมรายได้ทั้งสิ้น	551	193	7	8	558	201	(1)	(1)	557	200
ผลการดำเนินงาน										
กำไรจากการดำเนินงานตามส่วนงาน	238	56	1	1	239	57	-	-	239	57
รายได้อื่น									6	7
ค่าใช้จ่ายในการขาย									(164)	(26)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร									(66)	(60)
ต้นทุนทางการเงิน									(9)	(11)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้									6	(33)
ภาษีเงินได้									1	2
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี									7	(31)

ข้อมูลเกี่ยวกับเขตภูมิศาสตร์

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือประเทศไทย ดังนั้นรายได้และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงิน จึงถือเป็นการรายงานตามเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้ารายใหญ่

ในปี 2564 และ 2563 กลุ่มบริษัทไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกิจการ

27. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

กลุ่มบริษัทและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 โดยกลุ่มบริษัทและพนักงานจะจ่ายสมทบเข้ากองทุนเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 2 ของเงินเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้บริหารโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) และจะจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อพนักงานนั้นออกจากการเป็นสมาชิกตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของกลุ่มบริษัท ในระหว่างปี 2564 และ 2563 กลุ่มบริษัทรับรู้เงินสมทบดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายจำนวน 0.1 ล้านบาท และ 0.3 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัทฯ: 0.1 ล้านบาท และ 0.3 ล้านบาท ตามลำดับ)

28. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

28.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามสัญญาว่าจ้างกับผู้รับเหมาก่อสร้างโครงการ ซึ่งมูลค่าเงินทุนในการพัฒนาโครงการในอนาคตตามสัญญาดังกล่าวมีจำนวนเงินประมาณ 209.8 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 165 ล้านบาท) (2563: 106.2 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 89.2 ล้านบาท))

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามสัญญาซื้อที่ดินกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นจำนวนเงิน 53.7 ล้านบาท

28.2 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าและบริการ

กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาเช่าและบริการระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำที่เกี่ยวข้องกับการเช่าอาคารสำนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กลุ่มบริษัทมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาต่างๆ ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563
จ่ายชำระ		
ภายใน 1 ปี	1.2	0.9

28.3 หนังสือค้ำประกันธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามกลุ่มบริษัทเหลืออยู่เป็นจำนวน 35.9 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 31.6 ล้านบาท) (2563: 50.7 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 43.6 ล้านบาท)) ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของกลุ่มบริษัท เพื่อค้ำประกันการปฏิบัติงานตามสัญญา

28.4 การค้ำประกันระหว่างกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 บริษัทฯและกรรมการของบริษัทฯมีภาระผูกพันต่อธนาคารในการค้ำประกันวงเงินสินเชื่อให้แก่ บริษัท บิลท์ แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยเป็นจำนวน 220.5 ล้านบาท (2563: 220.5 ล้านบาท)

28.5 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาให้บริการระยะยาว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯมีภาระผูกพันตามสัญญาค่าที่ปรึกษาทางการเงินและกฎหมายจำนวน 1.1 ล้านบาท (2563: 1.1 ล้านบาท)

28.6 คดีฟ้องร้อง

28.6.1 เมื่อวันที่ 19 พฤศจิกายน 2562 กลุ่มบริษัทถูกฟ้องร้องเป็นจำเลยร่วมในคดีแพ่งจากนิติบุคคลอาคารชุดแห่งหนึ่ง โดยกล่าวหาว่าบริษัทฯซึ่งเป็นเจ้าของโครงการ และบริษัทย่อยซึ่งเป็นผู้รับจ้างบริหารอาคารชุดร่วมกันส่งมอบผลงานโดยมีข้อผิดพลาด ทุนทรัพย์รวมจำนวน 37.3 ล้านบาท กลุ่มบริษัทได้ยื่นคำคัดค้านว่าไม่มีความผิดตามที่ฟ้อง ปัจจุบันคดีความอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลชั้นต้น อย่างไรก็ตาม ทางฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทคาดว่าผลเสียหายที่จะเกิดขึ้นจริงจะไม่เกินกว่าประมาณการหนี้สินที่เกี่ยวข้องที่ได้บันทึกไว้ในงบการเงิน

ต่อมาเมื่อวันที่ 26 มกราคม 2565 ศาลได้กำหนดวันสืบพยานหลักฐานในวันที่ 28 ถึง 30 กันยายน 2565 โดยระหว่างรอการสืบพยานนี้ ศาลชั้นต้นได้ให้นิติบุคคลผู้ฟ้องร้องและบริษัทฯเจรจาไกล่เกลี่ยก่อนในวันที่ 3 มีนาคม 2565

28.6.2 เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2562 บริษัทฯถูกฟ้องจากนิติบุคคลอาคารชุดแห่งหนึ่ง โดยกล่าวหาว่าบริษัทฯค้างชำระหนี้ค่าส่วนกลาง ทุนทรัพย์รวมจำนวน 12.2 ล้านบาท บริษัทฯได้ยื่นคำคัดค้านว่าไม่มีความผิดตามที่ฟ้อง ต่อมาเมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน 2563 ศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้องคดีดังกล่าว โดยตัดสินให้บริษัทฯ ไม่ต้องรับผิดชอบชำระหนี้ค่าส่วนกลาง อย่างไรก็ตาม นิติบุคคลอาคารชุดดังกล่าวไม่เห็นด้วยกับคำพิพากษาของศาลชั้นต้น จึงได้ยื่นอุทธรณ์ต่อศาลอุทธรณ์

ต่อมาเมื่อวันที่ 3 พฤศจิกายน 2564 ศาลอุทธรณ์พิพากษายืนตามศาลชั้นต้น พิพากษายกฟ้องคดีที่บริษัทฯถูกฟ้องจากนิติบุคคลอาคารชุดข้างต้น โดยตัดสินให้บริษัทฯไม่ต้องรับผิดชอบชำระหนี้ค่าส่วนกลาง อย่างไรก็ตาม นิติบุคคลอาคารชุดดังกล่าวไม่เห็นด้วยกับคำพิพากษาของศาลอุทธรณ์จึงได้ยื่นขอขยายระยะเวลาฎีกา ฝ่ายบริหารของบริษัทฯคาดว่าจะไม่เกิดผลเสียหายที่เป็นสาระสำคัญ ดังนั้นบริษัทฯจึงไม่ได้บันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในงบการเงิน

29. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมโดยแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ระดับ 2	ระดับ 3	ระดับ 2	ระดับ 3
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน				
เงินลงทุนในกองทุนรวม	84	-	83	-
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - ห้องชุดให้เช่า	-	82	-	82

(หน่วย: ล้านบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ระดับ 2	ระดับ 3	ระดับ 2	ระดับ 3
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน				
เงินลงทุนในกองทุนรวม	180	-	179	-
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - ห้องชุดให้เช่า	-	77	-	77

ในระหว่างปี ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

30. เครื่องมือทางการเงิน

30.1 วัตถุประสงค์และนโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกลุ่มบริษัทประกอบด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้า เงินให้กู้ยืม เงินกู้ยืมระยะสั้น และเงินกู้ยืมระยะยาว กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยง ดังนี้

ความเสี่ยงด้านเครดิต

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวเนื่องกับลูกหนี้การค้า เงินให้กู้ยืม เงินฝากกับธนาคารและสถาบันการเงิน และเครื่องมือทางการเงินอื่น ๆ โดยจำนวนเงินสูงสุดที่กลุ่มบริษัทอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

เครื่องมือทางการเงินและเงินฝากธนาคาร

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับยอดคงเหลือกับธนาคารและสถาบันการเงิน โดยจะลงทุนกับคู่สัญญาที่ได้รับการอนุมัติแล้วเท่านั้นและอยู่ในวงเงินสินเชื่อที่กำหนดให้กับคู่สัญญาแต่ละราย โดยวงเงินสินเชื่อจะถูกสอบทานโดยคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำทุกปีและอาจมีการปรับปรุงในระหว่างปีขึ้นอยู่กับความเห็นชอบของคณะกรรมการบริหารของกลุ่มบริษัท การกำหนดวงเงินดังกล่าวเป็นการช่วยลดความเสี่ยงของการกระจุกตัวและบรรเทาผลขาดทุนทางการเงินที่อาจเกิดขึ้นจากผิดนัดชำระของคู่สัญญา

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินกู้ยืมระยะยาว สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยโดยการจัดหาเงินกู้ยืมที่มีทั้งอัตราดอกเบี้ยคงที่และอัตราดอกเบี้ยผันแปรในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน

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

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม				
	31 ธันวาคม 2564				
	อัตราดอกเบี้ยคงที่ภายใน 1 ปี	อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามราคาตลาด	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง
					(ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	51	-	51	0.05 - 0.15
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	3	3	-
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	-	84	84	-
หนี้สินทางการเงิน					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	56	56	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการ	65	-	-	65	4.75
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	-	-	23	23	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	120	-	120	0.1, MLR - 1.50 และ MLR - 2.1

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม				
	31 ธันวาคม 2563				
	อัตราดอกเบี้ยคงที่ภายใน 1 ปี	อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามราคาตลาด	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	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)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	31 ธันวาคม 2564				
	อัตราดอกเบี้ยคงที่ภายใน 1 ปี	อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามราคาตลาด	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง
					(ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	42	-	42	0.05 - 0.15
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	16	16	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	280	-	-	280	4.75
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	-	83	83	-
หนี้สินทางการเงิน					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	48	48	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการ	65	-	-	65	4.75
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	-	-	22	22	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	62	-	62	0.1 และ MLR - 2.1

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	31 ธันวาคม 2563				
	อัตราดอกเบี้ยคงที่ภายใน 1 ปี	อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามราคาตลาด	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	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

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องเพื่อให้สามารถปฏิบัติตามข้อผูกพันทางการค้าของกลุ่มบริษัท โดยการรักษาระดับเงินสดเพื่อให้เพียงพอต่อสภาพคล่องที่ต้องการ กลุ่มบริษัทได้ประเมินแล้วว่ากลุ่มบริษัทมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอที่จะชำระหนี้สินทางการเงินได้ และได้ข้อสรุปว่าความเสี่ยงดังกล่าวอยู่ในระดับต่ำ

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของหนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์ของกลุ่มบริษัท ซึ่งพิจารณาจากกระแสเงินสดตามสัญญาที่ยังไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน สามารถแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564					
	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	รวม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	รวม
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	56	-	56	48	-	48
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการ	65	-	65	65	-	65
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	23	-	23	22	-	22
เงินกู้ยืมระยะยาว	70	50	120	12	50	62
รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์	214	50	264	147	50	197

(หน่วย: ล้านบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563					
	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

30.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

31. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกลุ่มบริษัท คือการจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสม เพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทและเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น รวมถึงการปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้ โดยกลุ่มบริษัทได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินดังกล่าวตลอดระยะเวลาที่รายงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.28:1 (2563: 0.35:1) และเฉพาะบริษัทฯมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.22:1 (2563: 0.27:1)

32. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 7 มกราคม 2565 กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญากู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ในประเทศเป็นจำนวนเงิน 8.5 ล้านบาท เงินกู้ยืมดังกล่าวคิดดอกเบี้ยปีที่ 1 ในอัตราร้อยละ 0.10 ต่อปี ปีที่ 2 ในอัตราร้อยละ 0.99 ต่อปี และตั้งแต่ปีที่ 3 เป็นต้นไป จนครบกำหนดระยะเวลาเงินกู้ในอัตราร้อยละ 5.99 ต่อปีตามลำดับ และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายใน 3 ปี

ต่อมาเมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2565 บริษัท บิลท์ แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้ทำสัญญาขอใช้วงเงินสินเชื่อกับธนาคารธนาคารพาณิชย์ในประเทศเป็นจำนวนเงิน 90 ล้านบาท ซึ่งวงเงินสินเชื่อดังกล่าวค้ำประกันโดยบริษัทฯและกรรมการของบริษัทฯ

33. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการของบริษัทฯเมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2565

09 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อบริษัท	บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน) BUILT LAND PUBLIC COMPANY LIMITED
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	96 หมู่ 4 ซอยแจ้งวัฒนะ – ปากเกร็ด 17 ตำบลปากเกร็ด อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120
เลขทะเบียนบริษัท	0107556000370
โทรศัพท์	0-2584-2013
โทรสาร	0-2584-2015
Home Page	www.builtland.co.th
จำนวนและชนิดของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท	หุ้นสามัญ 400,0000,000 หุ้น
มูลค่าหุ้นละ	1 บาท

ชื่อบริษัทย่อย	บริษัท บิลท์ แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด BUILT LAND DEVELOPMENT COMPANY LIMITED
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	96 หมู่ 4 ซอยแจ้งวัฒนะ – ปากเกร็ด 17 ตำบลปากเกร็ด อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120
เลขทะเบียนบริษัท	0125561007229
โทรศัพท์	0-2584-2013
โทรสาร	0-2584-2015
Home Page	
จำนวนและชนิดของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท	หุ้นสามัญ 1,0000,000 หุ้น
มูลค่าหุ้นละ	10 บาท

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