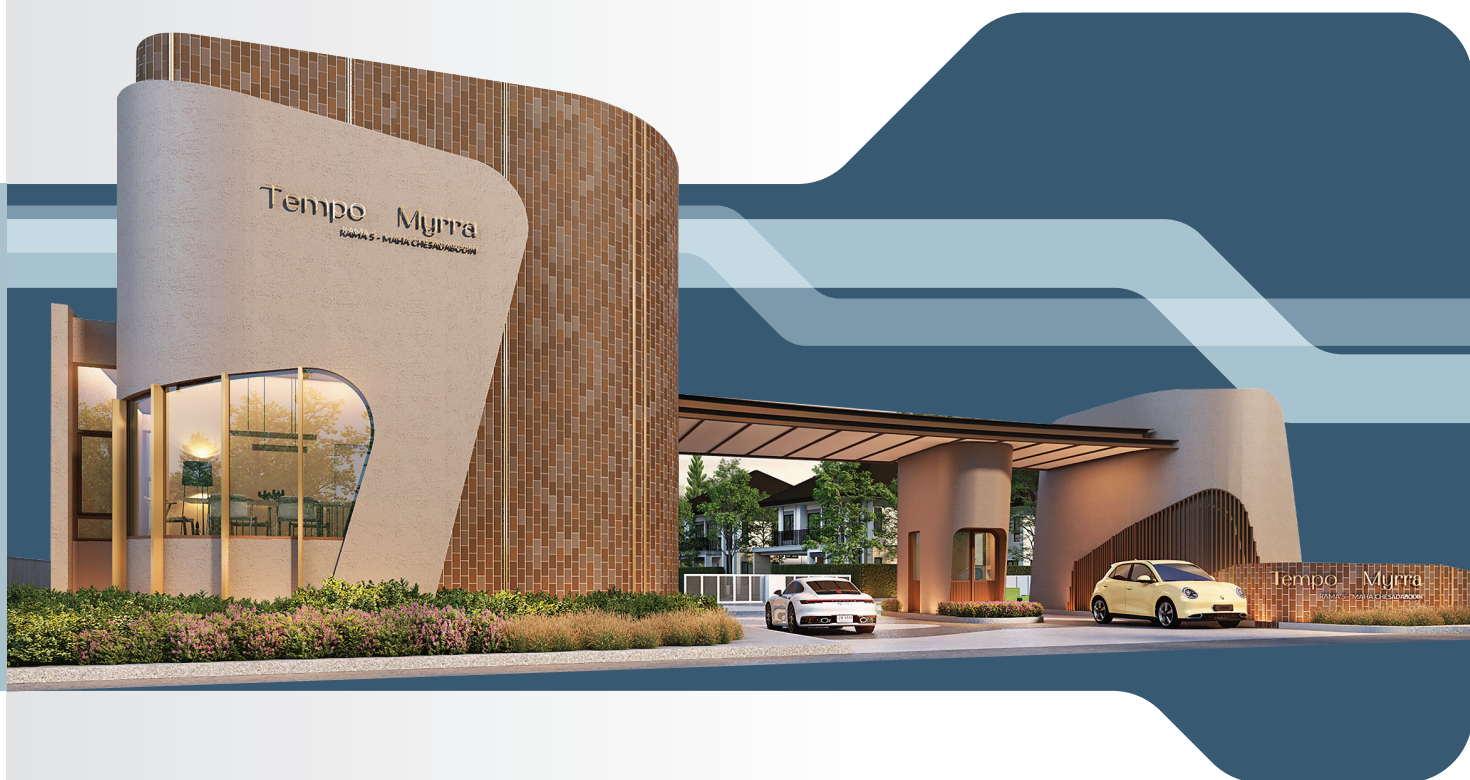




BUILT LAND



รายงานประจำปี 2565

บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน)

สารบัญ

	หน้า
01 ข้อมูลบริษัท	3
02 สรุปผลประกอบการและภาวะเศรษฐกิจ ปี 2565	9
03 แผนผังการจัดการองค์กรของเจ้าหน้าที่ระดับบริหาร	19
04 โครงสร้างการจัดการ	20
05 คณะกรรมการและกรรมการบริหาร	26
06 การถือหุ้นของคณะกรรมการและผู้บริหารในปี 2563	32
07 ความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม	33
08 งบแสดงฐานะการเงิน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม	44
09 ข้อมูลทั่วไป	86

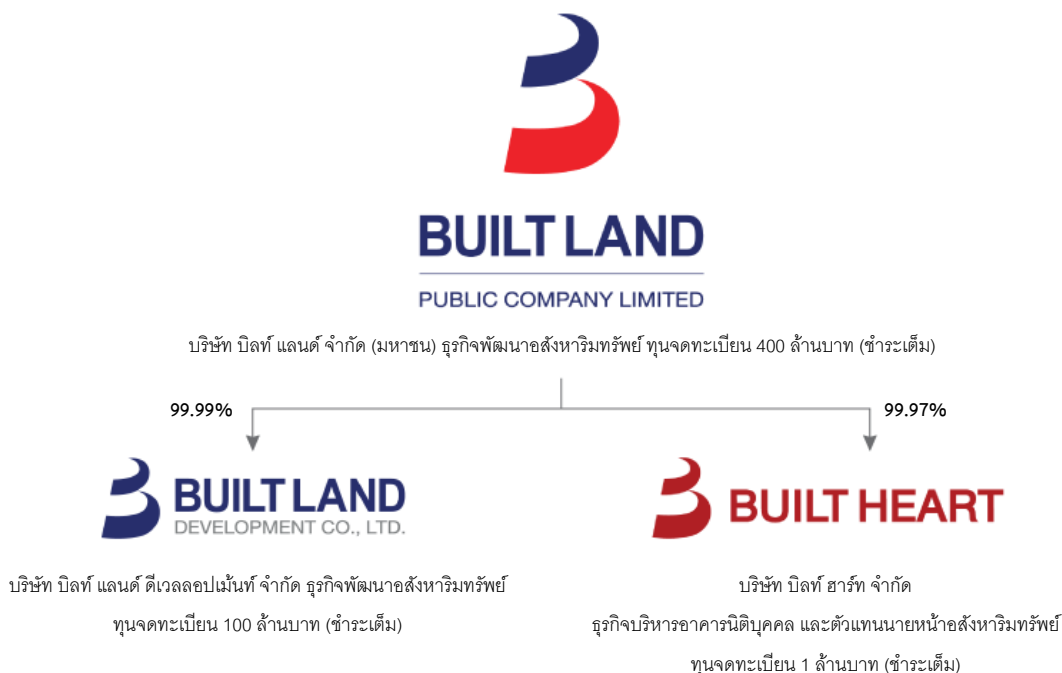
01 ข้อมูลบริษัท

บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน) “บริษัท” จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 12 มีนาคม 2552 ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มีทุนจดทะเบียน 20 ล้านบาท และได้เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 40 ล้านบาท ในปีเดียวกัน และเมื่อวันที่ 11 มีนาคม 2554 ได้มีการเพิ่มทุนจดทะเบียนอีก 60 ล้านบาท เป็น 100 ล้านบาท ต่อมาเมื่อวันที่ 11 มกราคม 2555 ได้มีการเพิ่มทุนจดทะเบียนอีก 100 ล้านบาท เป็น 200 ล้านบาท และ ในปี 2556 บริษัท ได้แปรสภาพเป็นบริษัท (มหาชน) และเพิ่มทุนจดทะเบียนอีก 100 ล้านบาท รวมเป็น 300 ล้านบาท เมื่อวันที่ 21 มิถุนายน 2556 เพื่อขยายการลงทุน และเตรียมความพร้อมการนำบริษัทเข้าจดทะเบียน ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อ 31 พฤษภาคม 2560 ได้มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้น โดยมีกลุ่มคุณชัยรัตน์ ธรรมพิร 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 เพื่อดำเนินธุรกิจบริหารนิติบุคคล และ ตัวแทนนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ โดยมีทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท
2. บริษัท บิลท์ แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เพื่อดำเนินพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทุกรูปแบบ โดยมีทุนจดทะเบียน 100 ล้านบาท

โครงสร้างการประกอบธุรกิจของบริษัท และบริษัทย่อยแสดงตามแผนผังดังนี้



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

	คอนโดมิเนียม	ทาวน์เฮ้าส์	บ้าน	อาคารพาณิชย์
HIGH CLASS ราคา 10-50 ล้านบาท			TERRA HAUS	
UPPER CLASS ราคา 5-10 ล้านบาท				TEMPO TOWN AVENUE
MAIN CLASS ราคา 2-5 ล้านบาท	TEMPO	TEMPO TOWN		RITMO SQUARE
ECONOMY CLASS ราคา 1-2 ล้านบาท	LESTO CONDO	THE RITMO		

บริษัทฯ มีโครงการที่อยู่อาศัยพัฒนา และโอนให้ลูกค้าทั้งหมดแล้ว 9 โครงการ ได้แก่

- THE TEMPO RUAMRUDEE
- THE TEMPO PHAHOLYOTHIN
- THE TEMPO RATCHADA
- TEMPO TOWN RATTANATHIBET-SAIMA

- TEMPO M TIWANON
- TEMPO ONE RAMKHAMGEANG-RAMA 9
- TEMPO GRAND SATHON-WUTTHAKAT
- THE RITMO CHAIYAPRUK-WONGWAEN Phase 1-2
- RITMO SQUARE

รวมมูลค่าประมาณ 4,430 ล้านบาท

ซึ่งบริษัทฯ ในปี 2566 มีแผนเปิดตัวโครงการใหม่ 6 โครงการ มูลค่ารวม 2,250 ล้านบาทละเอียดดังนี้

โครงการแนวราบ 4 โครงการ มูลค่ารวม 1,850 ล้านบาท

- ริทโม เลควิว - ไทรน้อย ชัยพฤกษ์ มูลค่าโครงการ 595 ล้านบาท
- เทมโป ไมร์ร่า - พระราม5 สะพานเจษฎาฯ มูลค่าโครงการ 630 ล้านบาท
- ริทโม พาร์ควิว - ชัยพฤกษ์ แจ่งวัฒนะ มูลค่าโครงการ 325 ล้านบาท
- เทอรา เฮ้าส์ - พหลโยธิน24 มูลค่าโครงการ 300 ล้านบาท

โครงการคอนโดมิเนียม 1 โครงการ มูลค่าประมาณ 250 ล้านบาท

- TEMPO X - งามวงศ์วาน มูลค่าโครงการ 250 ล้านบาท

แผนลงทุนในธุรกิจโรงแรม 1 โครงการ มูลค่าลงทุน 150 ล้านบาท

- KOO Hotel X - งามวงศ์วาน มูลค่าโครงการ 150 ล้านบาท

สิ้นปี 2565 มีสินค้าสำเร็จพร้อมขายที่ยกไปดำเนินการต่อในปี 2566 เป็นจำนวน 3 โครงการ รวมมูลค่ากว่า 300 ล้านบาท ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมทั้งหมด ได้แก่

- โครงการ LESTO CONDO สุขุมวิท 113
- โครงการ TEMPO QUAD สะพานใหม่
- โครงการ TEMPO TOWN ฐปเตมีย์

ในปี 2566 มีจำนวนโครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินการและทยอยรับรู้รายได้ทั้งสิ้น 3 โครงการ มูลค่าโครงการคงเหลือพัฒนา 460 ล้านบาท ได้แก่

- โครงการ The Ritmo ชัยพฤกษ์-วงแหวน เฟส 3
- โครงการ The Ritmo ชัยพฤกษ์-วงแหวน เฟส 4
- โครงการ Ritmo Parkview ชัยพฤกษ์-วงแหวน เฟส 5

โดยรวมมีจำนวนโครงการที่ดำเนินการในปี 2566 มีทั้งหมด 12 โครงการ รวมมูลค่ากว่า 3,010 ล้านบาท

โครงการในปัจจุบันของ บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน)



ริทโม พาร์ควิว ชัยพฤกษ์-วงแหวน

รายละเอียดโครงการ

บ้านแฝด 2 ชั้น จำนวน 48 ยูนิต

เปิดโครงการ

ปี 2563 โอนกรรมสิทธิ์ และรับรู้รายได้แล้วบางส่วน



เดอะ ริทโม ชัยพฤกษ์-วงแหวน เฟส 3

รายละเอียดโครงการ

ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น 120 ยูนิต

เปิดโครงการ

ปี 2563 โอนกรรมสิทธิ์ และรับรู้รายได้แล้วบางส่วน



เลสโต คอนโด สุขุมวิท 113 - สถานีสำโรง

รายละเอียดโครงการ

อาคารพักอาศัย 8 ชั้น 4 อาคาร 786 ยูนิต

เปิดโครงการ

ปี 2559 โอนกรรมสิทธิ์ และรับรู้รายได้แล้วบางส่วน



เกมโป ควอด สะพานใหม่

รายละเอียดโครงการ

อาคารพักอาศัย 8 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น 153 ยูนิต

เปิดโครงการ

ปี 2558 โอนกรรมสิทธิ์ และรับรู้รายได้แล้วบางส่วน

โครงการในปัจจุบันของ บริษัท บิลท์ แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด



เทมโป โมร์ธา พระราม 5-สะพานเจษฎาฯ

รายละเอียดโครงการ

บ้านเดี่ยว 2 ชั้น 40 ยูนิต และบ้านแฝด 2 ชั้น 50 ยูนิต

เปิดโครงการ ปี 2565 กำลังก่อสร้าง



ริทโม พาร์ควิว ชัยพฤกษ์-แจ้งวัฒนะ

รายละเอียดโครงการ

บ้านแฝด 2 ชั้น 72 ยูนิต

เปิดโครงการ ปี 2565 กำลังก่อสร้าง



ทอรา เอ้าส์ พลอยรินทร์ 21

รายละเอียดโครงการ

บ้านเดี่ยว “LUXURY HOUSE” 3 ชั้น 6 ยูนิต

เปิดโครงการ ปี 2565 กำลังก่อสร้าง



ทอรา เอ้าส์ บินเกล้า-ราชพฤกษ์

รายละเอียดโครงการ

บ้านเดี่ยว “LUXURY HOUSE” 3 ชั้น 9 ยูนิต

ที่ตั้งโครงการ ซอยฉิมพลี



เกมโบ ทาวน์ อเวนิว ดอนเมือง-ธูปะเตมีย์
รายละเอียดโครงการ
อาคารพาณิชย์ 4 ชั้น 6 ยูนิต
เปิดโครงการ ปี 2564



เกมโบ ทาวน์ ดอนเมือง-ธูปะเตมีย์
รายละเอียดโครงการ
ทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้น 32 ยูนิต
เปิดโครงการ ปี 2563 โอนกรรมสิทธิ์ และรับรู้รายได้
แล้วบางส่วน

โครงการที่ผ่านมาของ บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน)



ริโกโม สแควร์
รายละเอียดโครงการ
อาคารพาณิชย์ 3 ชั้นครึ่ง 7 ยูนิต
เปิดโครงการ ปี 2561 โอนกรรมสิทธิ์ รับรู้รายได้ทั้ง
โครงการ



เดอะ ริโกโม ชัยพฤกษ์-วงแหวน เฟส 2
รายละเอียดโครงการ
ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น 108 ยูนิต
เปิดโครงการ
ปี 2562 โอนกรรมสิทธิ์ และรับรู้รายได้แล้ว



เดอะ ริทโม ซัยพุกษ์-วงแหวน เฟส 1

รายละเอียดโครงการ

ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น 60 ยูนิต

เปิดโครงการ

ปี 2558 โอนกรรมสิทธิ์ และรับรู้รายได้แล้ว



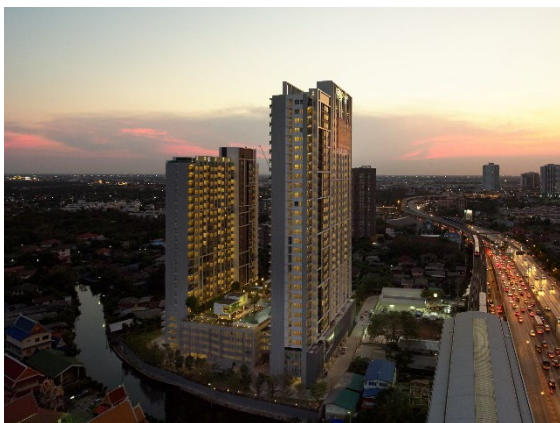
เทมโป วัน รามคำแหง-พระราม 9

รายละเอียดโครงการ

อาคารพักอาศัย 8 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น 142 ยูนิต

ที่ตั้งโครงการ ปี 2557 โอนกรรมสิทธิ์ และรับรู้รายได้

แล้วทั้งโครงการ



เทมโป แกรนด์ สาทร-วุฒากาศ

รายละเอียดโครงการ

อาคารพักอาศัย 2 อาคาร อาคาร A 24 ชั้น อาคาร B 32

ชั้น 1004 ยูนิต และอาคารพาณิชย์ 2 ชั้น 1 อาคาร

เปิดโครงการ ปี 2557 โอนกรรมสิทธิ์ และรับรู้รายได้

แล้วทั้งโครงการ



เทมโป ทาวน์ รัตนวิเศษ-ไทรมา

รายละเอียดโครงการ

ทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้น 32 ยูนิต

เปิดโครงการ ปี 2563 โอนกรรมสิทธิ์ และรับรู้รายได้

แล้วบางส่วน



เกมโบ เอ็ม ตวานนท์
รายละเอียดโครงการ

อาคารพักอาศัย 8 ชั้น 166 ยูนิต

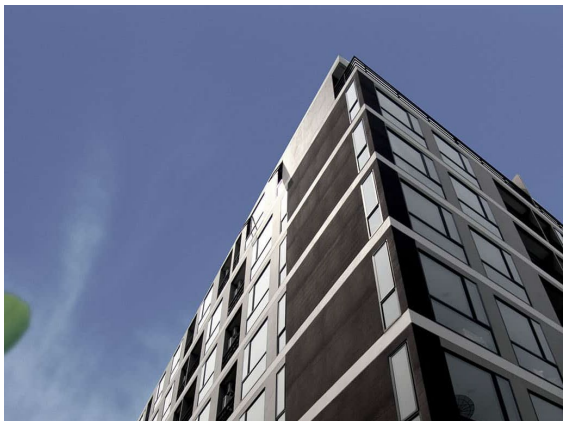
เปิดโครงการ ปี 2554 โอนกรรมสิทธิ์ และรับรู้รายได้
แล้วทั้งโครงการ



เดอะ เกมโบ รัชดา
รายละเอียดโครงการ

อาคารพักอาศัย 7 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น 109 ยูนิต

เปิดโครงการ ปี 2554 โอนกรรมสิทธิ์ และรับรู้รายได้
แล้วทั้งโครงการ



เดอะ เกมโบ พหลโยธิน
รายละเอียดโครงการ

อาคารพักอาศัย 8 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น 79 ยูนิต

เปิดโครงการ ปี 2553 โอนกรรมสิทธิ์ และรับรู้รายได้
แล้วทั้งโครงการ



เดอะ เกมโบ ร่วมฤดี
รายละเอียดโครงการ

อาคารพักอาศัย 8 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น 78 ยูนิต

เปิดโครงการ ปี 2552 โอนกรรมสิทธิ์ และรับรู้รายได้
แล้วทั้งโครงการ

02 สรุปผลประกอบการ และภาวะเศรษฐกิจ ปี 2565

ผลประกอบการปี 2565 บริษัทฯ มียอดขายได้รวม 578 ล้านบาท โดยรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 558 ล้านบาท ผลการดำเนินงานรวมของบริษัทฯ มีกำไรสุทธิ 34 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 28 ล้านบาท บริษัทฯ สามารถปรับตัวและบริหารจัดการได้ดี ถึงแม้ว่าในปีนี้เป็นอีกปีที่สุดสาหรณมอสังหาริมทรัพย์เกิดสภาวะชะลอต่อเนื่องจากปีที่แล้ว

นอกจากภาพรวมเศรษฐกิจโลกที่มีปัจจัยลบต่อเนื่อง ประกอบกับผลกระทบจากการชะลอตัวหลังการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ที่ได้ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจและตลาดอสังหาริมทรัพย์อย่างรุนแรงในช่วงที่ผ่านมา ในสภาวะที่อสังหาริมทรัพย์ชะลอตัวในปีนี้นอกจากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายแล้ว บริษัทฯ จะเริ่มมีรายได้จากโครงการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า) เพื่อสร้างธุรกิจใหม่ที่มีรายได้สม่ำเสมอ โดยเริ่มมีการลงทุนเพิ่มเติมในปี 2563 จนถึงปัจจุบัน คาดว่าจะเริ่มรับรู้รายได้จากโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ในเดือนมีนาคม 2566 เป็นต้นไป โดยบริษัทฯ ตั้งเป้าภายใน 3 ปีรายได้ในส่วนนี้ที่จะสูงขึ้นสัดส่วน 15%-25% เพื่อรักษาสมดุลของรายได้ให้บริษัทฯ ปัจจุบันบริษัทฯ มีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา 8 โครงการ เป็นโครงการที่อยู่อาศัยจัดสรร 7 โครงการ โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 1 โครงการ โดยเป็นโครงการที่สร้างเสร็จรอขายและโอนจำนวน 108 ล้านบาท เป็นงานระหว่างก่อสร้างจำนวน 1,002 ล้านบาท และที่ดินรอการพัฒนา 3 แปลงมูลค่า 88 ล้านบาท

จากรายงานเศรษฐกิจของประเทศไทยของสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติเศรษฐกิจไทยในปี 2565 มีขยายตัวของ GDP เพียงร้อยละ 1.4 ส่งผลให้ภาพรวมทั้งปีมีการขยายตัวเพียงร้อยละ 2.6 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งต่ำกว่าที่ได้ประมาณกันไว้ ทั้งนี้จะเห็นได้ว่าเป็นผลมาจากภาคการส่งออกและการลงทุนภาครัฐที่เริ่มชะลอตัวลงในช่วงครึ่งปีหลัง การอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชน จึงเป็นปัจจัยสำคัญในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจของไทย ซึ่งได้ส่งผลให้ภาคอสังหาริมทรัพย์ได้รับผลบวกในปี 2565 ประกอบกับปัจจัยบวกที่สำคัญ จากมาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ และค่าจดจำนองสำหรับที่อยู่อาศัยที่ไม่เกิน 3 ล้านบาท และขยายครอบคลุมไปถึงบ้านมือสอง และการที่ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ผ่อนคลายมาตรการ LTV ชั่วคราว สำหรับสัญญาเงินกู้ที่สองขึ้นไป ที่ทำสัญญาตั้งแต่วันที่ 20 ตุลาคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ได้ส่งผลให้ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยทั่วประเทศมีการขยายตัวในเกือบทุกเครื่องชี้ภาวะอสังหาริมทรัพย์ ดังจะเห็นได้ว่า

ในปี 2565 มีที่อยู่อาศัยที่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.1 มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั่วประเทศเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.0 โดยเป็นการเพิ่มหลักจากใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบ ขณะที่ใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดลดลงอย่างมาก รวมถึงการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศที่มีการขยายตัวเพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า ร้อยละ 12.0 และร้อยละ 16.4 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2564

สำหรับภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2565 การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยทั่วประเทศเพิ่มขึ้นทั้งจำนวนโครงการ และจำนวนหน่วย ร้อยละ 4.9 และ 12.9 ตามลำดับ แต่มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัย ทั่วประเทศลดลงเล็กน้อยที่ร้อยละ -0.8 สำหรับการโอนกรรมสิทธิ์ทั่วประเทศมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าร้อยละ 14.3 และ 12.8 ตามลำดับ และหากแยกตามประเภทที่อยู่อาศัยพบว่า ที่อยู่อาศัยแนวราบ มีจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มร้อยละ 12.6 แต่มูลค่าลดลงร้อยละ -11.0 และอาคารชุด มีจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มร้อยละ 19.2 และมีมูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.3 เมื่อเทียบกับปีก่อน

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี 2566 สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติคาดว่า จะอยู่ที่ร้อยละ 2.5 – 3.5 ลดลงจากร้อยละ 4.7 ในปี 2565 อย่างไรก็ตาม ในปี 2566 ปัจจัยลบที่จะทำให้ภาวะเศรษฐกิจ รวมทั้งภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีการชะลอตัวลง ได้แก่ สถานการณ์การสู้รบระหว่างรัสเซีย และยูเครน ที่ทำให้ราคาน้ำมัน และวัสดุก่อสร้างปรับราคาเพิ่มขึ้น หนี้สินภาคครัวเรือนที่เพิ่มสูงขึ้น และการปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ยเงินกู้

ส่วนปัจจัยบวกมาจากการปรับตัวดีขึ้นของอุปสงค์ภายในประเทศการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว รวมทั้งการขยายแรงขับเคลื่อนจากการลงทุนของภาครัฐ สำหรับภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์รัฐบาลได้มีมติปรับลดค่าธรรมเนียมร้อยละ 2 เป็นร้อยละ 1 เพื่อกระตุ้นให้มีการซื้อ-ขายอสังหาริมทรัพย์มากขึ้น และสนับสนุนให้ประชาชน มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง โดยมีเงื่อนไข คือเฉพาะการซื้อ-ขายที่อยู่อาศัย ทั้งมือ

หนึ่ง และมือสอง ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว อาคารพาณิชย์ ห้องชุด ราคาซื้อ-ขาย ราคาประเมินทุนทรัพย์ และวงเงินจำนองต้องไม่เกิน 3 ล้านบาทต่อสัญญา ต้องโอนและจดจำนองภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และผู้ซื้อต้องเป็นบุคคลธรรมดา สัญชาติไทย

จากปัจจัยบวกและปัจจัยลบที่ต้องระมัดระวังดังที่กล่าวมา ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้คาดการณ์แนวโน้มในปี 2566 ว่าหน่วยที่ได้รับการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.3 และการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั่วประเทศคาดว่าจะลดลงร้อยละ -9.5 โดยจะเป็นการลดลงทั้งที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบ และอาคารชุดที่ร้อยละ -10.1 และ -6.5 ตามลำดับ สำหรับแนวโน้มการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศในปี คาดว่าจะมีจำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -10.2 และมูลค่าลดลงร้อยละ -4.5 ทั้งนี้ การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแนวราบทั่วประเทศ ลดลงร้อยละ -7.4 และจะมีมูลค่าลดลงร้อยละ -2.9 และ การโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดทั่วประเทศ คาดว่าจะลดลงร้อยละ -17.7 และจะมีมูลค่าลดลงร้อยละ -8.8 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

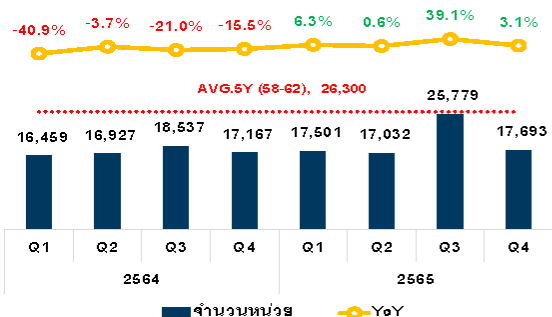
1. สถานการณ์ด้านอุปทานที่อยู่อาศัย

1.1 การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ

ในปี 2565 มีโครงการที่อยู่อาศัยที่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ รวมจำนวน 149 โครงการ 17,693 หน่วย จำนวนโครงการลดลงร้อยละ -2.6 แต่จำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.1 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2564 ที่มีจำนวน 153 โครงการ มีจำนวน 17,167 หน่วย ซึ่งจำนวนการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเป็นการเพิ่มขึ้นต่อเนื่องเป็นไตรมาสที่สี่แล้ว และจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศจำนวน 17,693 หน่วยในไตรมาสนี้ ยังมีจำนวนต่ำกว่าค่าเฉลี่ย 5 ปี ก่อนเกิดวิกฤตการแพร่ระบาดไวรัส COVID-19 ซึ่งมีจำนวน 26,300 หน่วย (ดูแผนภูมิที่ 1)

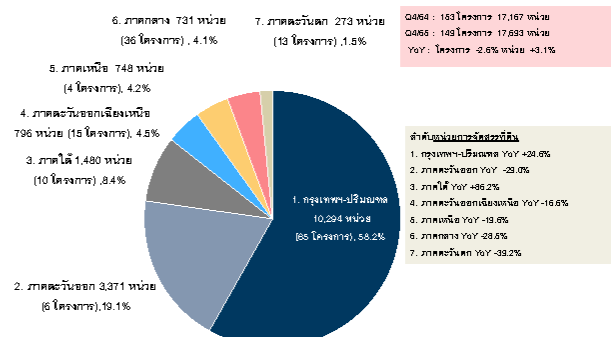
หากพิจารณาเป็นรายพื้นที่ พบว่าการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินในปี 2565 เพิ่มขึ้นในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล และภาคใต้ โดยกระจายตัวอยู่ในพื้นที่ **กรุงเทพฯ-ปริมณฑล** มากที่สุดจำนวน 10,294 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 58.2 ของจำนวนหน่วยทั้งหมด มีจำนวนเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.6 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2564 รองลงมาคือ **ภาคตะวันออก** มีการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน จำนวน 3,371 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 19.1 มีจำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -29.0 **ภาคใต้** มีจำนวน 1,480 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 8.4 มีจำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 86.2 **ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ** มีจำนวน 796 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 4.5 มีจำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -16.6 **ภาคเหนือ** มีจำนวน 748 หน่วย โดยมีสัดส่วนร้อยละ 4.2 มีจำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -19.6 **ภาคกลาง** มีจำนวน 731 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 4.1 มีจำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -28.5 และ **ภาคตะวันตก** มีจำนวน 273 หน่วย โดยมีสัดส่วนน้อยที่สุดร้อยละ 1.5 จำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -39.2 ตามลำดับ (ดูแผนภูมิที่ 2)

แผนภูมิที่ 1 การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยทั่วประเทศปี 2565



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 2 สัดส่วนจำนวนหน่วยการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ปี 2565

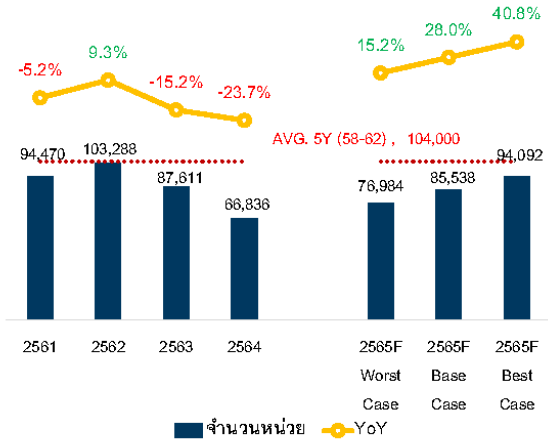


ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ในภาพรวมปี 2565 ทั้งปี การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย ทั่วประเทศ มีจำนวนรวม 666 โครงการ 78,005 หน่วย ซึ่งเพิ่มขึ้นทั้งจำนวนโครงการ และจำนวนหน่วย ร้อยละ 4.9 และ 12.9 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับปี 2564 ที่มีจำนวน 635 โครงการ มีจำนวน

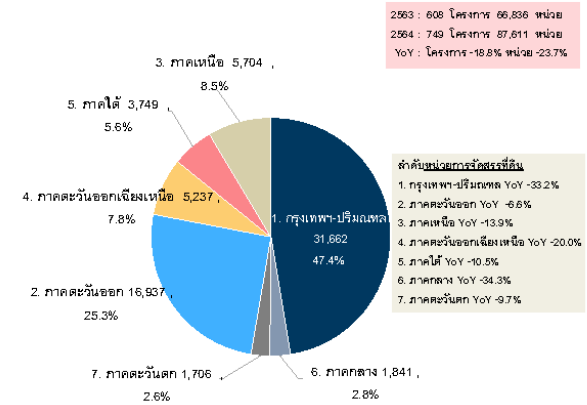
69,090 หน่วย และยังคงมีจำนวนหน่วยที่ได้รับอนุญาต จัดสรรที่ดินทั่วประเทศน้อยกว่าค่าเฉลี่ย 5 ปี นับตั้งแต่ปี 2558 - 2562 ซึ่งมีหน่วยที่ได้รับอนุญาตจัดสรรเฉลี่ย 105,400 หน่วย (ดูแผนภูมิที่ 3)

แผนภูมิที่ 3 การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยทั่วประเทศปี 2564 แนวโน้มปี 2565



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์
หมายเหตุ : F หมายถึง ข้อมูลพยากรณ์

แผนภูมิที่ 4 สัดส่วนจำนวนหน่วยการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ปี 2564



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศในปี 2565 เกือบทุกภาคมีจำนวนหน่วยที่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินลดลง เมื่อเทียบกับปี 2564 โดยกระจายตัวอยู่ในพื้นที่ **กรุงเทพฯ-ปริมณฑล** มากที่สุดจำนวน 46,868 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 60.1 เพิ่มขึ้น 46.5 รองลงมาเมื่อเทียบกับปี 2564 รองลงมา ได้แก่ **ภาคตะวันออก** มีจำนวน 13,151 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 16.9 ลดลงร้อยละ -28.1 **ภาคตะวันออกเชิงเหนือ** มีจำนวน 6,569 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 8.4 เพิ่มขึ้นร้อยละ 21.6 **ภาคเหนือ** มีจำนวน 4,737 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 6.1 ลดลงร้อยละ -17.3 **ภาคใต้** มีจำนวน 2,580 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 3.3 เพิ่มขึ้นร้อยละ 51.2 **ภาคกลาง** มีจำนวน 2,339 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 3.0 เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.9 และ**ภาคตะวันตก** มีจำนวน 1,761 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 2.3 ลดลงร้อยละ -53.0

สำหรับประเภทที่อยู่อาศัยที่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินในปี 2565 พบว่า ทาวน์เฮาส์มีสัดส่วนมากที่สุดร้อยละ 38.9 รองลงมาเป็น บ้านเดี่ยว ร้อยละ 37.0 บ้านแฝด ร้อยละ 20.3 ที่ดินเปล่าจัดสรร ร้อยละ 2.8 และอาคารพาณิชย์ ร้อยละ 1.1 ตามลำดับ (ดูตารางที่ 1 และแผนภูมิที่ 4)

ตารางที่ 1 การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยเรียงลำดับตามภาค ปี 2565

ลำดับ	ภาค	จำนวนโครงการ	จำนวนหน่วย	สัดส่วนจำนวนหน่วย	ที่ดินจัดสรร	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮาส์	อาคารพาณิชย์	YoY โครงการ	YoY หน่วย
1	กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	283	46,868	60.1%	853	15,471	8,174	22,071	299	48.9%	46.5%
2	ภาคตะวันออก	160	13,151	16.9%	305	3,952	3,645	5,153	96	-16.7%	-28.1%
3	ภาคตะวันออกเชิงเหนือ	83	6,569	8.4%	92	4,038	1,578	721	140	12.2%	21.6%
4	ภาคเหนือ	58	4,737	6.1%	159	2,968	1,139	237	234	-20.5%	-17.3%
5	ภาคใต้	35	2,580	3.3%	41	993	588	947	11	29.6%	51.2%
6	ภาคกลาง	20	2,339	3.0%	205	670	518	942	4	-13.0%	5.9%
7	ภาคตะวันตก	27	1,761	2.3%	540	755	168	250	48	-51.8%	-53.0%
รวมทั่วประเทศ		666	78,005	100.0%	2,195	28,847	15,810	30,321	832	4.9%	12.9%
สัดส่วนประเภท					2.8%	37.0%	20.3%	38.9%	1.1%		

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

จังหวัดที่มีการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินสูงสุด 10 อันดับแรก ปี 2565 ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนโดยรวมมากถึงร้อยละ 81.2 ของจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั้งหมด ประกอบด้วย

- 1) จังหวัดสมุทรปราการ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 19.2 (ส่วนใหญ่อยู่ในอำเภอบางพลี อำเภอเมืองสมุทรปราการ และอำเภอพระสมุทรเจดีย์)
- 2) กรุงเทพมหานคร คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 18.3 (ส่วนใหญ่อยู่ในเขตบางขุนเทียน เขตสายไหม และเขตลาดกระบัง)
- 3) จังหวัดปทุมธานี คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 10.1 (ส่วนใหญ่อยู่ในอำเภอคลองหลวง อำเภอลำลูกกา และอำเภอเมืองปทุมธานี)
- 4) จังหวัดชลบุรี คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 6.4 (ส่วนใหญ่อยู่ในอำเภอศรีราชา อำเภอพานทอง และอำเภอเมืองบางละมุง)
- 5) จังหวัดนนทบุรี คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 5.8 (ส่วนใหญ่อยู่ในอำเภอบางกรวย อำเภอบางบัวทอง และอำเภอเมืองนนทบุรี)
- 6) จังหวัดระยอง คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 5.4 (ส่วนใหญ่อยู่ในอำเภอปลวกแดง อำเภอเมืองระยอง และอำเภอนิคมพัฒนา)
- 7) จังหวัดสมุทรสาคร คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 5.2 (ส่วนใหญ่อยู่ในอำเภอเมืองสมุทรสาคร และอำเภอกระทุ่มแบน)
- 8) จังหวัดฉะเชิงเทรา คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 3.7 (ส่วนใหญ่อยู่ในอำเภอเมืองฉะเชิงเทรา อำเภอบางปะกง และอำเภอแปลงยาว)
- 9) จังหวัดนครราชสีมา คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 3.6 (ส่วนใหญ่อยู่ในอำเภอเมืองนครราชสีมา และอำเภอปากช่อง)
- 10) จังหวัดเชียงใหม่ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 3.6 (ส่วนใหญ่อยู่ในอำเภอสันกำแพง อำเภอแมริม และอำเภอสารภี)

สำหรับประเภทที่อยู่อาศัยที่ได้ออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินใน 10 อันดับแรก ส่วนใหญ่จะเป็น ทาวน์เฮ้าส์ ยกเว้นกรุงเทพมหานคร จังหวัดระยอง จังหวัดนครราชสีมา และเชียงใหม่ที่ส่วนใหญ่ออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเป็นบ้านเดี่ยว และจะเห็นว่าเกือบทุกจังหวัดมีการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพิ่มขึ้น ยกเว้นจังหวัดชลบุรี และจังหวัดระยอง มีการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินลดลง (ดูตารางที่ 2)

สำหรับแนวโน้มการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ ในปี 2566 ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ คาดว่าจะมีจำนวนประมาณ 78,269 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.3 จากปี 2565 โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ประมาณ 70,442 ถึง 86,096 หน่วย มีการเปลี่ยนแปลงระหว่างร้อยละ -9.7 ถึง 10.4 เมื่อเทียบกับปี 2565 ซึ่งมีจำนวน 78,005 หน่วย (ดูแผนภูมิที่ 3)

ตารางที่ 2 จังหวัดที่มีการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยมากที่สุด 10 อันดับแรก ปี 2565

ลำดับจังหวัด	จังหวัด	ภาค	จำนวนโครงการ	จำนวนหน่วย	ที่ดินจัดสรร	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารพาณิชย์	YoY โครงการ	YoY หน่วย	สัดส่วนจำนวนหน่วย
1	สมุทรปราการ	กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	77	15,012	372	3,599	3,303	7,665	73	51.0%	22.0%	19.2%
2	กรุงเทพมหานคร	กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	108	14,242	464	6,918	1,070	5,643	147	45.9%	35.1%	18.3%
3	ปทุมธานี	กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	41	7,863	12	2,249	2,293	3,298	11	156.3%	179.2%	10.1%
4	ชลบุรี	ภาคตะวันออก	49	4,955	89	1,208	931	2,700	27	-35.5%	-43.4%	6.4%
5	นนทบุรี	กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	30	4,563	1	1,484	1,122	1,927	29	100.0%	138.7%	5.8%
6	ระยอง	ภาคตะวันออก	58	4,197	28	1,581	1,274	1,288	26	-14.7%	-33.4%	5.4%
7	สมุทรสาคร	กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	20	4,034	4	964	332	2,713	21	5.3%	36.3%	5.2%
8	ฉะเชิงเทรา	ภาคตะวันออก	23	2,903	2	945	952	996	8	27.8%	73.2%	3.7%
9	นครราชสีมา	ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	23	2,823	38	1,895	594	336	-	-8.0%	35.1%	3.6%
10	เชียงใหม่	ภาคเหนือ	21	2,781	1	1,726	882	172	-	-4.5%	14.9%	3.6%
จังหวัดอื่นๆ			216	14,632	1,184	6,318	3,057	3,583	490	-13.9%	-15.4%	18.8%
รวมทั้งประเทศ			666	78,005	2,195	28,847	15,810	30,321	832	4.9%	12.8%	100.0%

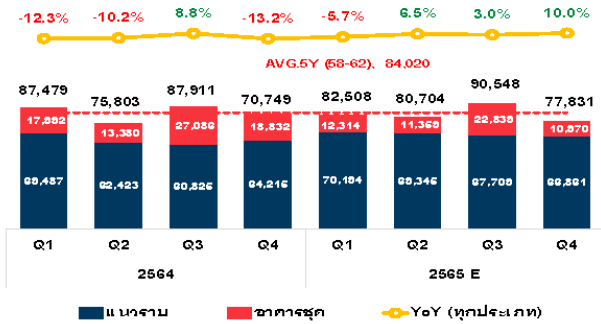
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

1.2 การออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ

ในช่วงปี 2565 มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัย ทั่วประเทศ ทั้งประเภท บ้านที่ประชาชนสร้างเอง และบ้านในโครงการจัดสรร จำนวนประมาณ 77,831 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.0 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2564 ที่มีจำนวน 70,749 หน่วย ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นต่อเนื่องเป็นไตรมาสที่สาม และจำนวนหน่วยที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างในไตรมาสนี้จำนวน 77,831 หน่วย เป็นจำนวนที่ต่ำกว่าค่าเฉลี่ย 5 ปี ซึ่งมีจำนวน 84,020 หน่วย (ดูแผนภูมิที่ 5)

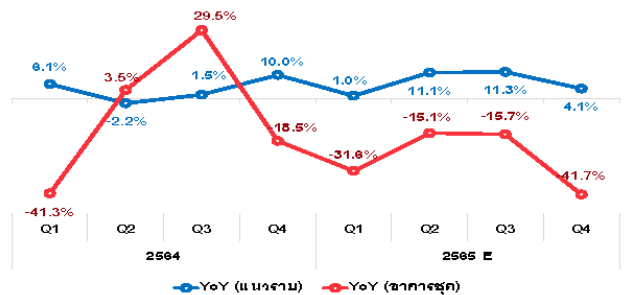
เมื่อแบ่งตามประเภทที่อยู่อาศัย พบว่าในไตรมาสนี้ที่อยู่อาศัยแนวราบ และอาคารชุดได้รับอนุญาตก่อสร้างลดลง โดยที่อยู่อาศัยแนวราบได้รับอนุญาตก่อสร้างจำนวน 66,861 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.1 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2564 และอาคารชุดมีจำนวน 10,970 หน่วย ลดลงร้อยละ -41.7 (ดูแผนภูมิที่ 5 และ 6)

แผนภูมิที่ 5 การออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ปี 2565



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์
หมายเหตุ : E หมายถึง ตัวเลขประมาณการ

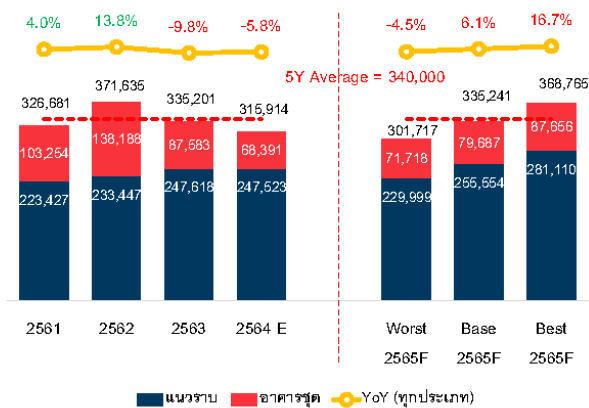
แผนภูมิที่ 6 อัตราขยายตัวจำนวนหน่วยการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ปี 2565



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์
หมายเหตุ : E หมายถึง ตัวเลขประมาณการ

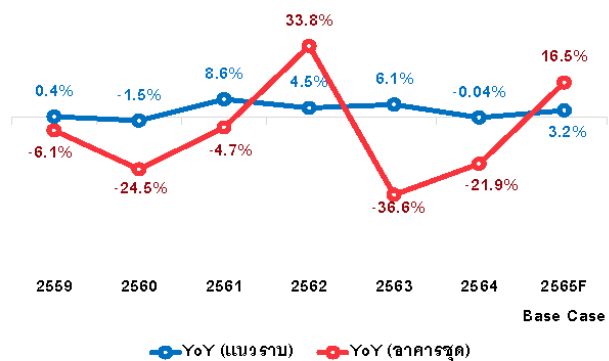
ภาพรวมปี 2565 ทั้งปี มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ประมาณการว่าจะมีจำนวน 331,592 หน่วย ลดลงร้อยละ -0.8 เมื่อเทียบกับปี 2564 ที่มีจำนวน 334,240 หน่วย (ดูแผนภูมิที่ 7 และ 8)

แผนภูมิที่ 7 การออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ปี 2564 และแนวโน้มปี 2565



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

แผนภูมิที่ 8 อัตราขยายตัวจำนวนหน่วยการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ปี 2564 และแนวโน้มปี 2565



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

เป็นที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบ ประมาณ 274,109 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.7 และอาคารชุด ประมาณ 57,483 หน่วย ลดลงร้อยละ -25.6 เมื่อเทียบกับปี 2564 (ดูตารางที่ 3 และแผนภูมิที่ 8)

เมื่อพิจารณาเป็นรายภาคเทียบกับปี 2564 พบว่าการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยแนวราบในปี 2565 ลดลงในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ และภาคตะวันตก ส่วนในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ภาคใต้ ภาคเหนือ ภาคตะวันออก และภาคกลาง มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างเพิ่มขึ้น

ส่วนการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารชุดในปี 2565 มีจำนวนเพิ่มขึ้นใน ภาคเหนือ ภาคตะวันออก และภาคตะวันตก ส่วนในพื้นที่ กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ภาคใต้ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ และ ภาคกลาง มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างลดลง (ดูตารางที่ 3)

ตารางที่ 3 การออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยเรียงลำดับตามภาค ปี 2565

ลำดับ	ภาค	2564			2565			YOY			สัดส่วน		
		แนวราบ	อาคารชุด	รวม	แนวราบ	อาคารชุด	รวม	แนวราบ	อาคารชุด	รวม	แนวราบ	อาคารชุด	รวม
1	กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	82,271	82,075	124,348	73,857	41,145	114,802	18.3%	-33.7%	-7.7%	22.3%	71.8%	29.8%
2	ภาคใต้	38,486	5,561	44,027	73,857	3,177	76,834	91.5%	-42.9%	74.5%	22.3%	5.5%	19.8%
3	ภาคเหนือ	40,012	778	40,790	73,857	1,087	74,724	84.1%	37.2%	83.2%	22.3%	1.9%	19.3%
4	ภาคตะวันออก	38,170	6,522	42,892	39,743	10,475	50,219	9.9%	80.8%	17.6%	12.0%	18.2%	12.9%
5	ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	48,937	1,428	50,365	38,991	878	39,869	-20.3%	-52.5%	-21.2%	11.8%	1.2%	10.2%
8	ภาคตะวันตก	19,879	85	19,944	19,248	792	20,038	-3.2%	1,114.5%	0.5%	5.8%	1.4%	5.2%
7	ภาคกลาง	11,215	880	12,075	11,489	149	11,838	2.4%	-82.7%	-3.8%	3.5%	0.3%	3.0%
รวมทั้งประเทศ		259,950	77,290	334,240	330,440	57,483	387,923	28.6%	-25.6%	16.1%	100.0%	100.0%	100.0%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

จังหวัดที่มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างสูงสุด 10 อันดับแรก ในปี 2565 คิดเป็นสัดส่วนรวมกันมากถึงร้อยละ 55.2 ของจำนวนการออกใบอนุญาตก่อสร้างทั้งหมด เรียงตามลำดับ ดังนี้

- 1) กรุงเทพมหานคร มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างจำนวน 45,459 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 13.7 มีอัตราการขยายตัวลดลงร้อยละ -34.5 โดยเป็นการลดลงของอาคารชุด ร้อยละ -52.4 แต่ที่อยู่อาศัยแนวราบเพิ่มขึ้นร้อยละ 27.1 ตามลำดับ
- 2) จังหวัดชลบุรี มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างจำนวน 25,341 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 7.6 มีอัตราการขยายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 20.1 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นทั้งที่อยู่อาศัยแนวราบ และอาคารชุด ร้อยละ 15.9 และร้อยละ 31.5 ตามลำดับ
- 3) จังหวัดปทุมธานี มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างจำนวน 21,718 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 6.5 มีอัตราการขยายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 29.1 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นของอาคารชุด ร้อยละ 386.2 แต่เป็นการเพิ่มขึ้นจากฐานที่ต่ำมากในช่วงเวลาเดียวกันของปี 2564 ที่มีเพียง 1,347 หน่วย ในขณะที่ที่อยู่อาศัยแนวราบลดลงร้อยละ -2.0
- 4) จังหวัดสมุทรปราการ มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างจำนวน 17,336 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 5.2 มีอัตราการขยายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.0 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยแนวราบร้อยละ 18.3 ในขณะที่อาคารชุดลดลงร้อยละ -32.2
- 5) จังหวัดนนทบุรี มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างจำนวน 17,187 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 5.2 มีอัตราการขยายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 59.0 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นทั้งที่อยู่อาศัยแนวราบและอาคารชุดร้อยละ 33.3 และร้อยละ 151.0 ตามลำดับ แต่อาคารชุดเป็นการเพิ่มขึ้นจากฐานที่ต่ำมากในช่วงเวลาเดียวกันของปี 2564 ที่มีเพียง 2,378 หน่วย
- 6) จังหวัดเชียงใหม่ มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างจำนวน 14,070 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 4.2 มีอัตราการขยายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.1 โดยเพิ่มขึ้นทั้งที่อยู่อาศัยแนวราบและอาคารชุดร้อยละ 9.4 และร้อยละ 80.6 ตามลำดับ แต่อาคารชุดเป็นการเพิ่มขึ้นจากฐานที่ต่ำมากในช่วงเวลาเดียวกันของปี 2564 ที่มีเพียง 483 หน่วย
- 7) จังหวัดนครราชสีมา มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างจำนวน 12,548 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 3.8 มีอัตราการขยายตัวลดลงร้อยละ -6.6 โดยลดลงทั้งที่อยู่อาศัยแนวราบ และอาคารชุดร้อยละ -5.4 และร้อยละ -55.6
- 8) จังหวัดระยอง มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างจำนวน 10,882 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 3.3 มีอัตราการขยายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 33.8 เป็นการเพิ่มขึ้นทั้งที่อยู่อาศัยแนวราบ และอาคารชุด ซึ่งอาคารชุดเพิ่มขึ้นมากถึงร้อยละ 137.3 แต่เป็นการเพิ่มขึ้นจากฐานที่ต่ำมากในช่วงเวลาเดียวกันของปี 2564 ที่มีเพียง 759 หน่วย ในขณะที่แนวราบเพิ่มขึ้นร้อยละ 23.1
- 9) จังหวัดขอนแก่น มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างจำนวน 9,523 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 2.9 มีอัตราการขยายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.2 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยแนวราบ ร้อยละ 11.6 ในขณะที่อาคารชุดลดลงร้อยละ -88.6
- 10) จังหวัดสงขลา มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างจำนวน 9,059 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 2.7 ลดลงร้อยละ -10.7 โดยอาคารชุดลดลง ร้อยละ -65.1 แต่ที่อยู่อาศัยแนวราบเพิ่มขึ้นเพียงร้อยละ 0.3 (ดูตารางที่ 4)

ตารางที่ 4 จังหวัดที่มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างเพื่อที่อยู่อาศัยมากที่สุด 10 อันดับแรก ในปี 2565

ลำดับ	จังหวัด	ภาค	แนวราบ	อาคารชุด	รวม	YoY			สัดส่วน ร้อยละ
						แนวราบ	อาคารชุด	รวม	
1	กรุงเทพมหานคร	กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	19,878	25,581	45,459	↑ 27.1%	↓ -52.4%	↓ -34.5%	13.7%
2	ชลบุรี	ภาคตะวันออก	17,847	7,494	25,341	↑ 15.9%	↑ 31.5%	↑ 20.1%	7.6%
3	ปทุมธานี	กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	15,167	6,550	21,718	↓ -2.0%	↑ 386.2%	↑ 29.1%	6.5%
4	สมุทรปราการ	กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	14,387	2,949	17,336	↑ 18.3%	↓ -32.2%	↑ 5.0%	5.2%
5	นนทบุรี	กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	11,218	5,969	17,187	↑ 33.0%	↑ 151.0%	↑ 59.0%	5.2%
6	เชียงใหม่	ภาคเหนือ	13,197	873	14,070	↑ 9.4%	↑ 80.6%	↑ 12.1%	4.2%
7	นครราชสีมา	ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	12,411	137	12,548	↓ -5.4%	↓ -55.6%	↓ -6.6%	3.8%
8	ระยอง	ภาคตะวันออก	9,081	1,801	10,882	↑ 23.1%	↑ 137.3%	↑ 33.8%	3.3%
9	ขอนแก่น	ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	9,446	77	9,523	↑ 11.6%	↓ -88.6%	↑ 4.2%	2.9%
10	สงขลา	ภาคใต้	8,466	593	9,059	↑ 0.3%	↓ -65.1%	↓ -10.7%	2.7%
จังหวัดอื่น ๆ			143,010	5,460	148,469	↑ 1.9%	↓ -5.7%	↑ 1.6%	44.8%
รวมทั่วประเทศ			274,109	57,483	331,592	↑ 6.7%	↓ -25.6%	↓ -0.8%	100.0%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

สำหรับแนวโน้มการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั่วประเทศในปี 2566 ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ คาดว่าจะมีจำนวนประมาณ 300,228 หน่วย ลดลงร้อยละ -9.5 โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ประมาณ 270,205 ถึง 330,251 หน่วย มีอัตราการขยายตัวอยู่ในช่วงร้อยละ -18.5 ถึง -0.4 เมื่อเทียบกับปี 2565 ซึ่งคาดว่าจะมีจำนวนประมาณ 331,592 หน่วย (ดูแผนภูมิที่ 7) และคาดว่าจะมีใบอนุญาตก่อสร้างลดลงทั้งที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบ และอาคารชุดที่ร้อยละ -10.1 และ -6.5 ตามลำดับ (ดูแผนภูมิที่ 8)

2. ด้านอุปสงค์ที่อยู่อาศัย

2.1 การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ

จากข้อมูลเบื้องต้น ในช่วงปี 2565 มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ทั่วประเทศ จำนวนประมาณ 110,210 หน่วย มีมูลค่าประมาณ 309,830 ล้านบาท ซึ่งมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า ร้อยละ 12.0 และร้อยละ 16.4 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2564 ซึ่งจำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นต่อเนื่องเป็นไตรมาสที่สี่ และมูลค่าเพิ่มขึ้นต่อเนื่องเป็นไตรมาสที่สาม (ดูแผนภูมิที่ 9 และ 10)

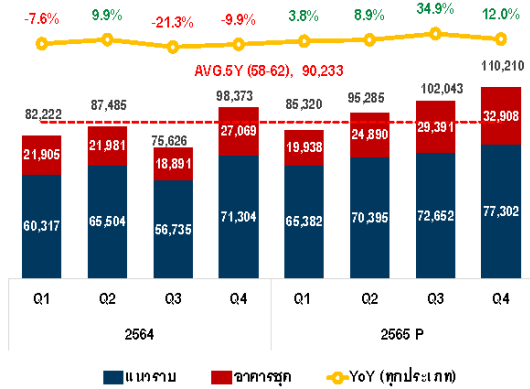
จากข้อมูลเบื้องต้น ในปี 2565 ทั้งปีมีการโอนกรรมสิทธิ์ทั่วประเทศจำนวนประมาณ 392,858 หน่วย และมีมูลค่าประมาณ 1,065,008 ล้านบาท ซึ่งมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าร้อยละ 14.3 และ 12.8 ตามลำดับ หากแยกตามประเภทที่อยู่อาศัยพบว่า ที่อยู่อาศัยแนวราบ มีการโอนจำนวน 285,731 หน่วย เพิ่มขึ้นจากปีก่อนร้อยละ 12.6 มีมูลค่า 776,523 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนร้อยละ -11.0 และอาคารชุด มีการโอนจำนวน 107,127 หน่วย เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 19.2 และมีมูลค่า 288,485 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนร้อยละ 13.3 (ดูตารางที่ 5 แผนภูมิที่ 11 และ 12)

หากพิจารณาการโอนกรรมสิทธิ์เป็นรายภาค พบว่า

- **กรุงเทพฯ-ปริมณฑล** มีการโอนกรรมสิทธิ์มากที่สุด จำนวน 194,914 หน่วย ขยายตัว เพิ่มขึ้นจากปี 2564 ร้อยละ 16.4 มีมูลค่าการโอน 661,587 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.2
- **ภาคตะวันออก** มีการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 60,136 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.5 และมีมูลค่า 138,058 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 17.4
- **ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ** มีการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 39,849 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.4 และมีมูลค่า 68,869 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.0
- **ภาคเหนือ** มีการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 36,376 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.4 และมีมูลค่า 67,327 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.1
- **ภาคใต้** มีการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 34,810 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.2 และมีมูลค่า 77,294 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.5
- **ภาคตะวันตก** มีการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 14,187 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.8 และมีมูลค่า 29,893 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 8.8

ภาคกลาง มีการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 12,586 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 20.8 และมีมูลค่า 21,980 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 21.2 (ดูแผนภูมิที่ 13 และ 14)

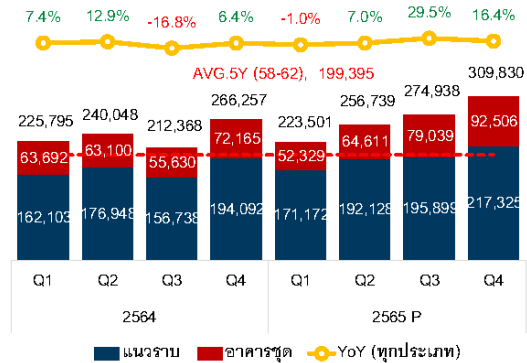
แผนภูมิที่ 9 จำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ปี 2565



หมายเหตุ : เป็นข้อมูลเบื้องต้น

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

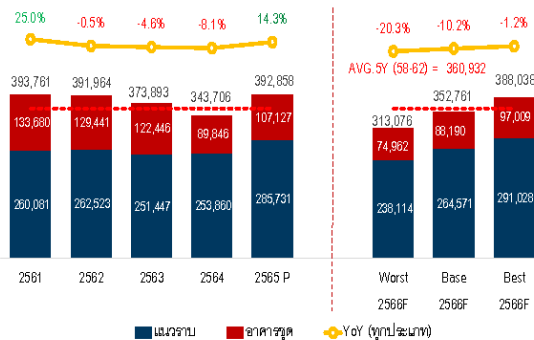
แผนภูมิที่ 10 มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ปี 2565 (หน่วย : ล้านบาท)



หมายเหตุ : เป็นข้อมูลเบื้องต้น

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

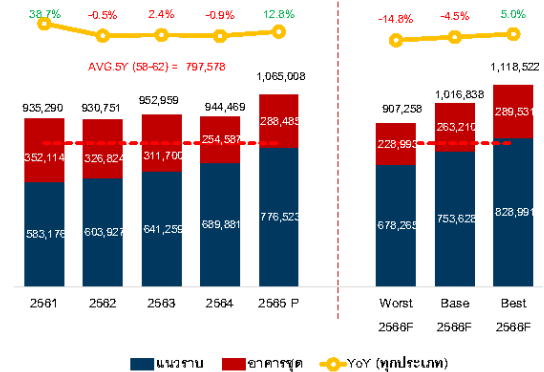
แผนภูมิที่ 11 จำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ปี 2565 และแนวโน้มปี 2566



หมายเหตุ : เป็นข้อมูลเบื้องต้น

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

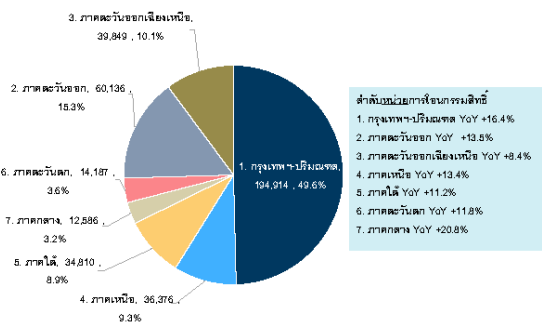
แผนภูมิที่ 12 มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ปี 2565 และแนวโน้มปี 2566 (หน่วย : ล้านบาท)



หมายเหตุ : เป็นข้อมูลเบื้องต้น

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

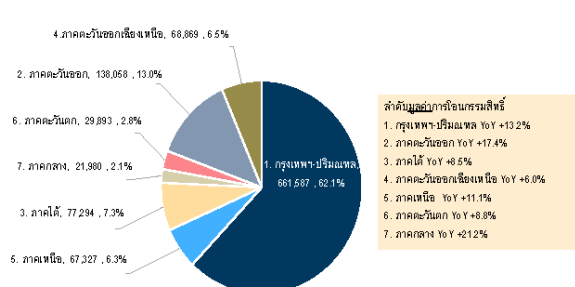
แผนภูมิที่ 13 สัดส่วนจำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ปี 2565



หมายเหตุ : เป็นข้อมูลเบื้องต้น

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 14 สัดส่วนมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ปี 2565 (หน่วย : ล้านบาท)



หมายเหตุ : เป็นข้อมูลเบื้องต้น

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

เมื่อพิจารณารายจังหวัดที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยสูงสุด 10 อันดับแรก ในปี 2565 ซึ่งมีสัดส่วนจำนวนหน่วยรวมกันร้อยละ 67.4 ของจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั้งหมด และมีสัดส่วนมูลค่า รวมกันร้อยละ 78.5 มีรายละเอียดตามลำดับ ดังนี้

- 1) **กรุงเทพมหานคร** มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยจำนวน 97,140 หน่วย มูลค่า 404,926 ล้านบาท เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนและมูลค่าร้อยละ 17.8 และ ร้อยละ 13.9 โดยที่อยู่อาศัยแนวราบ โอนกรรมสิทธิ์จำนวนมากในเขตสะพานสูง เขตประเวศ และเขตสายไหม ส่วนอาคารชุดโอนกรรมสิทธิ์จำนวนมากในเขตปทุมวัน เขตดุสิต และเขตบางขุนเทียน
- 2) **จังหวัดชลบุรี** มีการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 33,749 หน่วย มูลค่า 83,754 ล้านบาท เพิ่มขึ้น ทั้งจำนวนและมูลค่าร้อยละ 17.5 และ ร้อยละ 21.2 ตามลำดับ โดยมีที่อยู่อาศัยแนวราบโอนกรรมสิทธิ์มากในอำเภอบางละมุง อำเภอศรีราชา และอำเภอเมืองชลบุรี ส่วนอาคารชุดโอนกรรมสิทธิ์มากในอำเภอบางละมุง อำเภอสัตหีบและอำเภอศรีราชา
- 3) **จังหวัดนนทบุรี** มีการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 25,603 หน่วย มูลค่า 80,998 ล้านบาท เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนและมูลค่าร้อยละ 8.1 และร้อยละ 3.11 โดยมีที่อยู่อาศัยแนวราบ โอนกรรมสิทธิ์มากในอำเภอบางกรวย อำเภอบางบัวทอง และอำเภอเมืองนนทบุรี ส่วนอาคารชุดโอนกรรมสิทธิ์มากในอำเภอเมืองนนทบุรี อำเภอปากเกร็ด และอำเภอบางบัวทอง
- 4) **จังหวัดสมุทรปราการ** มีการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 28,049 หน่วย มูลค่า 74,771 ล้านบาท เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนและมูลค่าร้อยละ 20.8 และร้อยละ 17.4 โดยมีที่อยู่อาศัยแนวราบโอนกรรมสิทธิ์มากในอำเภอบางพลี อำเภอเมืองสมุทรปราการและอำเภอพระสมุทรเจดีย์ ส่วนอาคารชุดโอนกรรมสิทธิ์มากในอำเภอเมืองสมุทรปราการ อำเภอบางพลี และอำเภอบางเสาธง
- 5) **จังหวัดปทุมธานี** มีการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 28,835 หน่วย มูลค่า 67,346 ล้านบาท เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนและมูลค่าร้อยละ 11.3 และ ร้อยละ 12.8 ตามลำดับ โดยมีที่อยู่อาศัยแนวราบโอนกรรมสิทธิ์มากในอำเภอคลองหลวง อำเภอลำลูกกา และอำเภอเมืองปทุมธานี ส่วนอาคารชุดโอนกรรมสิทธิ์มากในอำเภอคลองหลวง อำเภอธัญบุรี อำเภอลำลูกกา
- 6) **จังหวัดเชียงใหม่** มีการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 14,122 หน่วย มูลค่า 32,944 ล้านบาท เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนและมูลค่าร้อยละ 15.3 และ ร้อยละ 17.2 ตามลำดับ โดยมีที่อยู่อาศัยแนวราบโอนกรรมสิทธิ์มากในอำเภอเมืองเชียงใหม่ อำเภอสันทราย และอำเภอหางดง ส่วนอาคารชุดโอนกรรมสิทธิ์มากในอำเภอเมืองเชียงใหม่ อำเภอสันทรายและอำเภอแมริม
- 7) **จังหวัดระยอง** มีการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 13,464 หน่วย มูลค่า 28,803 ล้านบาท เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนและมูลค่าร้อยละ 8.6 และร้อยละ 10.6 ตามลำดับ โดยมีที่อยู่อาศัยแนวราบ โอนกรรมสิทธิ์มากในอำเภอเมืองระยอง อำเภอปลวกแดง และอำเภอนิคมพัฒนา ส่วนอาคารชุดโอนกรรมสิทธิ์มากในอำเภอเมืองระยอง อำเภอแกลง และอำเภอปลวกแดง
- 8) **จังหวัดภูเก็ต** มีการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 6,881 หน่วย มูลค่า 24,007 ล้านบาท เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนและมูลค่าร้อยละ 30.7 และร้อยละ 18.8 ตามลำดับ โดยมีที่อยู่อาศัยแนวราบโอนกรรมสิทธิ์มากในอำเภอเมืองภูเก็ต อำเภอถลาง และอำเภอกะทู้ ส่วนอาคารชุดโอนกรรมสิทธิ์มากในอำเภอเมืองภูเก็ต อำเภอกะทู้ และอำเภอถลาง
- 9) **จังหวัดนครราชสีมา** มีการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 9,220 หน่วย มูลค่า 19,344 ล้านบาท เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนและมูลค่าร้อยละ 4.4 และร้อยละ 1.5 ตามลำดับ โดยมีที่อยู่อาศัยแนวราบโอนกรรมสิทธิ์มากในอำเภอเมืองนครราชสีมา อำเภอปากช่อง และอำเภอสูงเนิน ส่วนอาคารชุดโอนกรรมสิทธิ์มากในอำเภอปากช่อง อำเภอเมืองนครราชสีมา และอำเภอสูงเนิน
- 10) **จังหวัดสมุทรสาคร** มีการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 7,856 หน่วย มูลค่า 18,892 ล้านบาท เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนและมูลค่าร้อยละ 25.1 และร้อยละ 26.5 ตามลำดับโดยมีที่อยู่อาศัยแนวราบโอนกรรมสิทธิ์มากในอำเภอเมืองสมุทรสาคร อำเภอกระทุ่มแบน และอำเภอบ้านแพ้ว ส่วนอาคารชุดโอนกรรมสิทธิ์มากในอำเภอเมืองสมุทรสาคร และอำเภอกระทุ่มแบน

(ดูตารางที่ 5)

ตารางที่ 5 จังหวัดที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมากที่สุด 10 อันดับแรก ปี 2565

ลำดับ จังหวัด	จังหวัด	ภาค	หน่วย			สัดส่วน จำนวนหน่วย	YoY หน่วย	มูลค่า			สัดส่วน มูลค่า	YoY มูลค่า		
			แนวราบ	อาคารชุด	รวม			แนวราบ	อาคารชุด	รวม				
1	กรุงเทพมหานคร	กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	40,386	56,754	97,140	24.7%	↑	17.8%	207,152	197,774	404,926	38.0%	↑	13.9%
2	ชลบุรี	ภาคตะวันออก	22,487	11,262	33,749	8.6%	↑	17.5%	57,367	26,388	83,754	7.9%	↑	21.2%
3	นนทบุรี	กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	17,860	7,743	25,603	6.5%	↑	8.1%	69,520	11,478	80,998	7.6%	↑	3.11%
4	สมุทรปราการ	กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	18,600	9,449	28,049	7.1%	↑	20.8%	61,919	12,852	74,771	7.0%	↑	17.4%
5	ปทุมธานี	กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	21,625	7,210	28,835	7.3%	↑	11.3%	58,295	9,050	67,346	6.3%	↑	12.8%
6	เชียงใหม่	ภาคเหนือ	11,198	2,924	14,122	3.6%	↑	15.3%	27,320	5,625	32,944	3.1%	↑	17.2%
7	ระยอง	ภาคตะวันออก	12,244	1,220	13,464	3.4%	↑	8.6%	26,515	2,288	28,803	2.7%	↑	10.6%
8	ภูเก็ต	ภาคใต้	4,575	2,306	6,881	1.8%	↑	30.7%	17,706	6,301	24,007	2.3%	↑	18.8%
9	นครราชสีมา	ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	8,284	936	9,220	2.3%	↑	4.4%	16,836	2,507	19,344	1.8%	↑	1.5%
10	สมุทรสาคร	กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	7,179	677	7,856	2.0%	↑	25.1%	18,487	405	18,892	1.8%	↑	26.5%
จังหวัดอื่นๆ			121,293	6,646	127,939	32.6%	↑	11.6%	215,405	13,818	229,223	21.5%	↑	9.4%
รวมทั้งประเทศ			285,731	107,127	392,858	100.0%	↑	14.3%	776,523	288,485	1,065,008	100.0%	↑	12.8%
YOY			12.6%	19.2%	14.3%				12.6%	13.3%	12.8%			

หมายเหตุ : เป็นข้อมูลเบื้องต้น

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

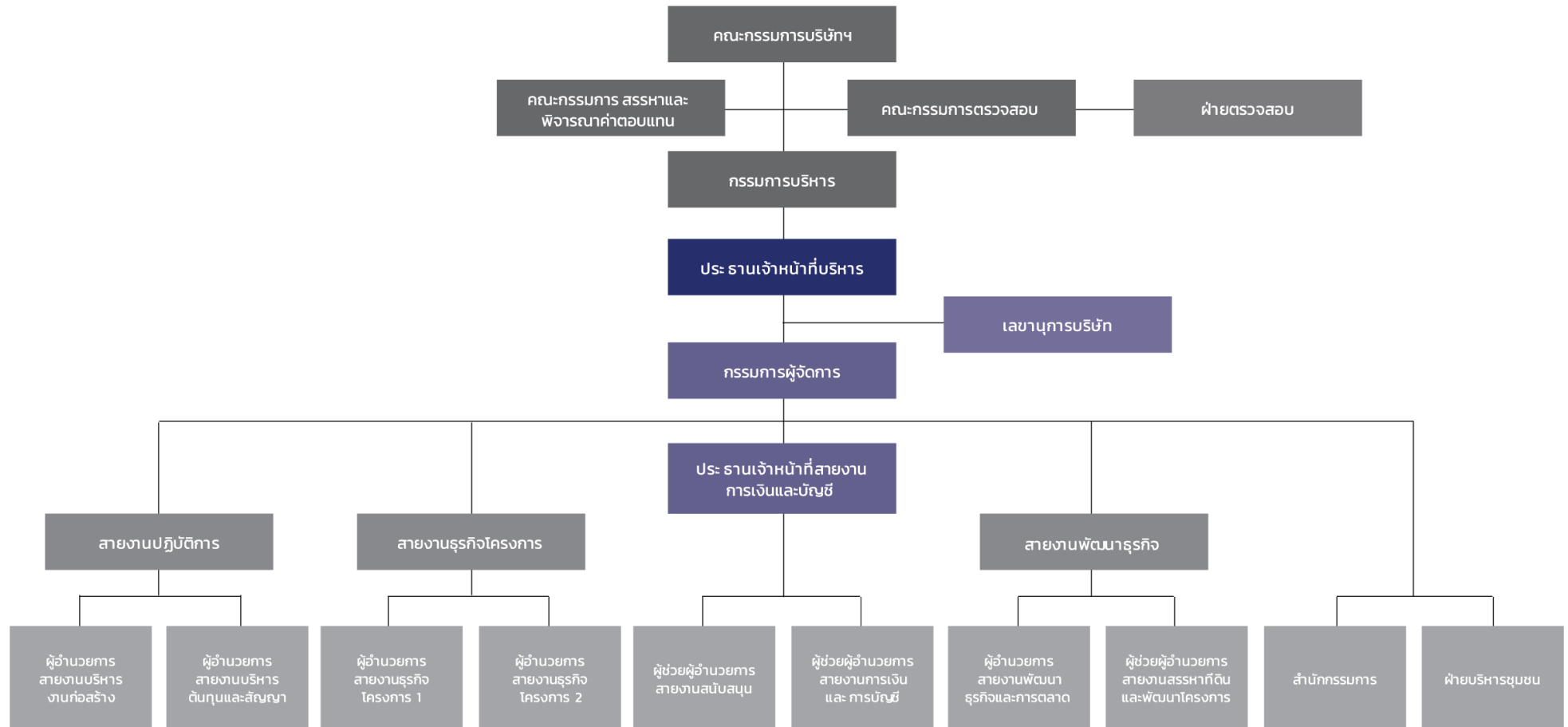
แนวโน้มการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศในปี 2566 ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์คาดว่าจะมีจำนวนประมาณ 352,761 หน่วย ลดลงร้อยละ -10.2 จากปี 2565 โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ประมาณ 313,076 ถึง 388,038 หน่วย มีการเปลี่ยนแปลงระหว่างร้อยละ -20.3 ถึง ร้อยละ -1.2 เมื่อเทียบกับปี 2565 ซึ่งมีจำนวน 392,858 หน่วย และคาดว่าจะมีมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ประมาณ 1,016,838 ล้านบาท ลดลง ร้อยละ -4.5 โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ประมาณ 907,258 ถึง 1,118,522 ล้านบาท มีการเปลี่ยนแปลงระหว่างร้อยละ -14.8 ถึง ร้อยละ 5.0 เมื่อเทียบกับปี 2565 ซึ่งมีมูลค่า 1,065,008 ล้านบาท

การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแนวราบทั่วประเทศในปี 2566 คาดว่าจะมีจำนวนประมาณ 264,571 หน่วย ลดลงร้อยละ -7.4 โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ประมาณ 238,114 ถึง 291,028 หน่วย มีการเปลี่ยนแปลงระหว่างร้อยละ -16.7 ถึง ร้อยละ 1.9 เมื่อเทียบกับปี 2565 ซึ่งมี 285,731 หน่วย และคาดว่าจะมีมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ประมาณ 753,628 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -2.9 โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ประมาณ 678,265 ถึง 828,991 ล้านบาท มีการเปลี่ยนแปลงระหว่างร้อยละ -12.7 ถึง ร้อยละ 6.8 เมื่อเทียบกับปี 2565 ซึ่งมีมูลค่า 776,523 ล้านบาท

การโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดทั่วประเทศในปี 2566 คาดว่าจะมีจำนวนประมาณ 88,190 หน่วย ลดลงร้อยละ -17.7 โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ประมาณ 74,962 ถึง 97,009 หน่วย มีการเปลี่ยนแปลงระหว่างร้อยละ -30.0 ถึง ร้อยละ -9.4 เมื่อเทียบกับปี 2565 ซึ่งมี 107,127 หน่วย และคาดว่าจะมีมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ประมาณ 263,210 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -8.8 โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ประมาณ 228,993 ถึง 289,531 ล้านบาท มีการเปลี่ยนแปลงระหว่างร้อยละ -20.6 ถึง ร้อยละ 0.4 เมื่อเทียบกับปี 2565 ซึ่งมีมูลค่า 288,485 ล้านบาท (ดูแผนภูมิที่ 11 และ 12)

ข้อมูลอ้างอิงจาก “ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์”

03 แผนผังการจัดองค์กรของเจ้าหน้าที่ระดับบริหารบริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน)



แผนผังการจัดองค์กรของเจ้าหน้าที่ระดับบริหาร บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน)

04 โครงสร้างการจัดการ

คณะกรรมการบริษัท

โครงสร้างกรรมการบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ประกอบด้วยกรรมการ 4 ชุด ได้แก่ คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน และคณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการของบริษัท จะต้องปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมายวัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ของบริษัท

โครงสร้างคณะกรรมการและการจัดการ มีการตรวจสอบและถ่วงดุลกันอย่างเพียงพอ โดย

1. องค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วย กรรมการที่เป็นอิสระจำนวน 5 ท่าน จากกรรมการ 9 ท่าน คิดเป็นสัดส่วนเกินหนึ่งในสามของจำนวนกรรมการทั้งหมด
2. คณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งประกอบด้วย คณะกรรมการอิสระทั้ง 3 ท่าน เป็นผู้มีความรู้ความสามารถ และมีประสบการณ์ ด้านบัญชีและการเงิน มีคุณสมบัติครบถ้วน ตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ และกฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบ โดยมีหน้าที่กำกับดูแล และตรวจสอบการทำงานของบริษัทฯ
3. คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ประกอบด้วย คณะกรรมการอิสระ 2 ท่าน จากกรรมการ 3 ท่าน
4. มีการถ่วงอำนาจระหว่างคณะกรรมการ และฝ่ายบริหารที่ชัดเจน ตามรายละเอียดที่เปิดเผยได้ในหัวข้อ “การกำกับดูแลกิจการ” ณ 31 ธันวาคม 2565 กรรมการบริษัทมีรายชื่อ และจำนวนการเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัท ในปี 2565 ดังต่อไปนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง	การเข้าร่วมประชุม/การประชุมทั้งหมด
		ปี 2565
นายสมชาย ศิริสมฤทัย	ประธานกรรมการบริษัท, กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ	5/5
นายชัยรัตน์ ธรรมพีร	รองประธานกรรมการบริษัท, ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	5/5
นายสุพัฒน์ กรชาลกุล	กรรมการอิสระ, ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ	5/5
นางกาญจนา ปิยสาธิต*	กรรมการอิสระ, ประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	5/5
นายอมร จุฬาลักษณ์านุกูล**	กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ	1/5
นายวิลาศ ปิลกศิริ*	กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ	4/5
นายชิตศักดิ์ บรรจงโพธิ์กลาง	กรรมการบริษัท, กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	4/5
นายเจนยุทธ ทองใบใหญ่	กรรมการอิสระ, กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	5/5
นายดิเรชย์ จารุวานุกูล*	กรรมการบริษัท, ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงินและบัญชี	5/5
นายวิฑูรย์ อภิวัตธนพงษ์	กรรมการบริษัท, รองกรรมการผู้จัดการ	5/5
จำนวนครั้งของการประชุมทั้งปี		5

นางกาญจนา ปิยสาธิต, นายดิเรกชัย จารุวนากุล, กรรมการที่ออกตามวาระ กลับเข้าดำรงตำแหน่งเดิม และเป็นกรรมการต่ออีกวาระหนึ่ง และ นายวิลาศ ปิลกศิริ เป็นกรรมการ และดำรงตำแหน่งแทนนายอมร จุฬาลักษณ์นกุลที่ลาออก ตามมติ ตามมติ AGM 1/2565 เมื่อวันที่ 28 เม.ย. 2565
 *นายอมร จุฬาลักษณ์นกุล ลาออกจากการเป็นกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 28 ก.พ. 2565

กรรมการผู้มีอำนาจผูกพันบริษัท

นายชัยรัตน์ ธรรมพีร หรือนายวิฑูรย์ อภิวัตธนระพงษ์ หรือนายดิเรกชัย จารุวนากุล หรือนายอชิตศักดิ์ บรรจงโพธิ์กลาง กรรมการสองในสี่คนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกัน และประทับตราสำคัญของบริษัท

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

เพื่อให้คณะกรรมการสามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพได้กำหนดแนวปฏิบัติไว้ดังนี้

1. ดำเนินการจัดการบริษัทให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ข้อบังคับ และมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นที่ ขอบด้วยกฎหมาย ว่าด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ของบริษัท
2. ให้ความเห็นชอบนโยบายที่สำคัญ เป้าหมายแนวทางและแผนงานของบริษัทรวมทั้งติดตาม ดูแลให้มีการปฏิบัติตามแผนงานที่กำหนด
3. ควบคุมกำกับดูแลการบริหาร และการจัดการของคณะกรรมการบริหารให้เป็นไปตามนโยบาย ที่ได้รับมอบหมายโดยมี อำนาจอนุมัติ

- 3.1 พิจารณาอนุมัติการกู้หรือการขอสินเชื่อใดๆ จากสถาบันการเงิน
- 3.2 อนุมัติงบประมาณประจำปีและแผนงานของบริษัท
- 3.3 พิจารณาอนุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ ผู้ถือหุ้นเมื่อเห็นว่าบริษัทมี กำไรพอสมควรที่จะกระทำเช่นนั้น
- 3.4 พิจารณาอนุมัติรายการที่สำคัญ เช่น การลงทุนที่สำคัญ การซื้อขายทรัพย์สิน และการดำเนินการใดๆ ที่กฎหมายกำหนด
- 3.5 พิจารณาอนุมัติการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่ง สินทรัพย์ เว้นแต่รายการที่จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยการ พิจารณาอนุมัติดังกล่าว จะเป็นไปตามประกาศข้อบังคับระเบียบที่เกี่ยวข้องของ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ทั้งนี้เว้นแต่เรื่องที่ถูกกฎหมายกำหนดให้ต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นคณะกรรมการต้องได้รับอนุมัติ จากผู้ถือหุ้นก่อนการดำเนินการ

4. กำกับดูแลให้มีการบริหารจัดการตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี และดูแลไม่ให้เกิด ปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการบริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีคณะกรรมการบริหารจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
นายชัยรัตน์ ธรรมพิร	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
นายดิเรชย์ จารุนากุล	ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงินและบัญชี
นายวิฑูรย์ อภิวัตนะพงศ์	รองกรรมการผู้จัดการ / ผู้บริหารสูงสุดสายงานพัฒนาธุรกิจ
นายธวัช นิงสานนท์	ผู้บริหารสูงสุดสายงานปฏิบัติการ
นายวรเลิศ บุญสันติสุข	ผู้บริหารสูงสุดสายงานธุรกิจโครงการ

คณะผู้บริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีคณะผู้บริหารจำนวน 7 ท่าน ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
นายชัยรัตน์ ธรรมพิร	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
นายดิเรชย์ จารุนากุล	ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงินและบัญชี
นายวิฑูรย์ อภิวัตนะพงศ์	รองกรรมการผู้จัดการ
นายธวัช นิงสานนท์	ผู้อำนวยการสายงานก่อสร้าง
นายวรเลิศ บุญสันติสุข	ผู้อำนวยการสายงานธุรกิจโครงการ
นายปริญญ์ เทียวอำไพ	ผู้อำนวยการสายงานสรรหาที่ดินและพัฒนาโครงการ
นางรัตนา อินทรชาติ	ผู้อำนวยการสายงานสนับสนุน

เลขานุการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งให้ นางสาวธัญญา มีศรีผ่อง เป็นเลขานุการบริษัทฯ โดยเลขานุการบริษัท มีบทบาท และหน้าที่ในการให้คำแนะนำด้านกฎหมายและกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่คณะกรรมการต้องทราบและปฏิบัติการจัดการประชุมผู้ถือหุ้นและการประชุมคณะกรรมการบริษัท ให้เป็นไปตามข้อกำหนด ข้อบังคับของบริษัท และข้อพึงปฏิบัติต่างๆ บันทึกรายงานการประชุม และติดตามให้มีการปฏิบัติตามมติที่ประชุมติดต่อและสื่อสารกับผู้ถือหุ้นทั่วไปให้ได้รับทราบถึงสิทธิต่างๆ ของผู้ถือหุ้นและข่าวสารของบริษัท การดูแลประสานงานกิจกรรมต่างๆ ของคณะกรรมการ ตลอดจนจัดเก็บเอกสารที่กฎหมายกำหนด

คำตอบแทนกรรมการ**1. คำตอบแทนที่เป็นตัวเงิน**

บริษัทได้กำหนดนโยบายคำตอบแทนกรรมการไว้อย่างชัดเจน โดยได้กำหนดคำตอบแทนกรรมการ ให้อย่างเหมาะสมกับหน้าที่ความรับผิดชอบบริษัท โดยมีคณะกรรมการสรรหา และกำหนดคำตอบแทนเป็นผู้พิจารณา กลั่นกรอง และเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณา โดยได้พิจารณาถึงความเหมาะสมประการต่างๆ รวมถึงพิจารณาจากขนาดการขยายตัวทางธุรกิจ การเติบโตทางผลกำไรของบริษัท และคำตอบแทนของบริษัทจะอยู่ในระดับเดียวกับอุตสาหกรรมเดียวกัน ซึ่งคำตอบแทนกรรมการได้ขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

ทุกปี โดยจ่ายค่าตอบแทนในรูปแบบเงินรายปี เบี้ยประชุม บำเหน็จกรรมการ และโบนัส สำหรับปี 2565 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง	ปี 2565			
		เข้าประชุม BOD	เข้าประชุม AC	เข้าประชุม NRC	ค่าตอบแทน
นายสมชาย ศิริสมฤทัย	ประธานกรรมการบริษัท, กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ	5/5	4/4	-	268,000
นายชัยรัตน์ ธรรมพีร	รองประธานกรรมการบริษัท, ประธานกรรมการบริหาร	5/5	-	-	-
นายสุพัฒน์ กรชาลกุล	กรรมการอิสระ, ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ	5/5	4/4	-	266,000
นางกาญจนา ปิยสาธิต*	กรรมการอิสระ, ประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณา ค่าตอบแทน	5/5	-	2/2	182,000
นายอมร จุฬาลักษณ์นกุล**	กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ*	1/5	1/4	-	44,000
นายวิลาศ ปิลกศิริ*	กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ**	4/5	3/4	-	166,000
นายอชิตศักดิ์ บรรจงโพธิ์กลาง	กรรมการบริษัท, กรรมการสรรหาและพิจารณา ค่าตอบแทน	4/5	-	2/2	170,000
นายเจนยุทธ ทองใบใหญ่	กรรมการบริษัท, กรรมการสรรหาและพิจารณา ค่าตอบแทน	5/5	-	2/2	180,000
นายดิเรชย์ จารวนากุล*	กรรมการบริษัท, ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงินและบัญชี	5/5	-	-	-
นายวิฑูรย์ อภิวัตน์พงษ์	กรรมการบริษัท, รองกรรมการผู้จัดการ	5/5	-	-	-
รวมค่าตอบแทน					1,276,000

นางกาญจนา ปิยสาธิต, นายดิเรชย์ จารวนากุล, กรรมการที่ออกตามวาระ กลับเข้าดำรงตำแหน่งเดิม และเป็นกรรมการต่ออีกวาระหนึ่ง และ นายวิลาศ ปิลกศิริ เป็นกรรมการและดำรงตำแหน่งแทนนายอมร จุฬาลักษณ์นกุลที่ลาออก ตามมติ ตามมติ AGM 1/2565 เมื่อวันที่ 28 เม.ย. 2565

*นายอมร จุฬาลักษณ์นกุล ลาออกจากการเป็นกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 28 ก.พ. 2565

รายละเอียดการจ่ายค่าตอบแทนให้แก่กรรมการ แยกตามประเภทค่าตอบแทน ในปี 2564 เป็นดังนี้ (หน่วย = บาท)

ประเภทกรรมการ	รายนามกรรมการ	ค่าตอบแทน			
		เงินรายปี	เบี้ยประชุม	เบี้ยประชุมชุดย่อย	โบนัส/บำเหน็จ
กรรมการตรวจสอบ	นายสมชาย ศิริสมฤทัย	168,000	60,000	40,000	-
	นายสุพัฒน์ กษาลกุล	168,000	50,000	48,000	-
	นายวิลาศ ปิลกศิริ*	96,000	40,000	30,000	-
	นายอมร จุฬาลักษณ์นกุล**	24,000	10,000	10,000	-
กรรมการสรรหาและพิจารณา พิจารณาค่าตอบแทน	นางกาญจนา ปิยสาธิต*	120,000	50,000	12,000	-
	นายชิตศักดิ์ บรรจงโพธิ์กลาง	120,000	40,000	10,000	-
	นายเจนยุทธ ทองใบใหญ่	120,000	50,000	10,000	-
กรรมการบริหาร	นายชัยรัตน์ ธรรมพีร	-	-	-	-
	นายธีรชัย จารุวนากุล*	-	-	-	-
	นายวิฑูรย์ อภิวัตินะพงศ์	-	-	-	-
รวมค่าตอบแทน		816,000	300,000	160,000	-

*นางกาญจนา ปิยสาธิต, นายธีรชัย จารุวนากุล, กรรมการที่ออกตามวาระ กลับเข้าดำรงตำแหน่งเดิม และเป็นกรรมการต่ออีกวาระหนึ่ง และ นายวิลาศ ปิลกศิริ เป็นกรรมการ และดำรงตำแหน่งแทนนายอมร จุฬาลักษณ์นกุลที่ลาออก ตามมติ ตามมติ AGM 1/2565 เมื่อวันที่ 28 เม.ย. 2565

**นายอมร จุฬาลักษณ์นกุล ลาออกจากกรรมการเป็นกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 28 ก.พ. 2565

2. ค่าตอบแทนอื่นๆ (ที่ไม่ใช่เงิน)

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

2.2สวัสดิการพนักงานในด้านต่างๆ อาทิ สวัสดิการค่ารักษาพยาบาล ประกันสุขภาพ ตรวจสุขภาพประจำปี การประกันชีวิตแก่พนักงานทุกคน เงินช่วยพิธีมงคลสมรส เงินช่วยในงานฌาปนกิจของครอบครัว พนักงาน เครื่องแบบพนักงาน การเที่ยว และเลี้ยงสังสรรค์ประจำปี รวมถึงการให้สิทธิพิเศษกับพนักงานในการซื้อสินค้าที่มีส่วนลดตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไขที่บริษัทกำหนด

บุคลากร (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565)

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

ผลตอบแทนรวมและลักษณะผลตอบแทนที่ให้กับพนักงาน

- เงินเดือน โบนัส และผลตอบแทนอื่นในปี 2565
- จัดให้มีสวัสดิการด้านสุขภาพ, ด้านสหนาการ, ด้านกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ และสิทธิพิเศษในการซื้อสินค้าของบริษัทที่ได้รับส่วนลด

นโยบายในการพนักงาน

- จัดให้มีการอบรมภายในองค์กร และส่งไปอบรมภายนอกองค์กร เพื่อเพิ่มศักยภาพ และขีดความสามารถให้กับพนักงานในเชิงทฤษฎี และปฏิบัติการอยู่ตลอดเวลา

05 คณะกรรมการ และกรรมการบริหาร

นายสมชาย ศิริสมฤทัย อายุ 67 ปี

ตำแหน่ง

- ประธานกรรมการบริษัท (กรรมการอิสระ)
- กรรมการตรวจสอบ

คุณวุฒิทางการศึกษา

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

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%) ณ 31 ธ.ค. 2565

-

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 กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ
คณะกรรมการจัดรูปที่ดินกลาง ตาม
พรบ. จัดรูปที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม พ.ศ.
2558

2556 – 2561 คณะทำงาน คณะกรรมการยกย่องประมวล
กฎหมายป่าไม้ ในคณะกรรมการฯ ปฏิรูป
กฎหมายฯ

2555 – 2559 ผอ.สำนักแก้ไขปัญหาคาการบุกรุกที่ดินของรัฐ
สำนักปลัดกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและ
สิ่งแวดล้อม

นายสุพัฒน์ กรชาลกุล อายุ 58 ปี

ตำแหน่ง

- กรรมการบริษัท (กรรมการอิสระ)
- ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ

คุณวุฒิทางการศึกษา

- บัญชีบัณฑิต มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ
- นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%) ณ 31 ธ.ค. 2565

-

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

-

ประวัติการทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง

2561 – ปัจจุบัน ประธานกรรมการตรวจสอบ,
กรรมการบริษัท (กรรมการอิสระ)
บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน)

2560 – ปัจจุบัน รองกรรมการผู้จัดการใหญ่
บริษัท ลีอกลีย์ จำกัด (มหาชน)

2555 – 2559 กรรมการบริหาร
บริษัท ลีอกลีย์ จำกัด (มหาชน)

นางกาญจนา ปิยสาธิต อายุ 69 ปี

ตำแหน่ง

- กรรมการบริษัท (กรรมการอิสระ)
- ประธานคณะกรรมการสรรหา และพิจารณา
คำตอบแทน

คุณวุฒิทางการศึกษา

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

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%) ณ 31 ธ.ค. 2565

0.166%

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

-

ประวัติการทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง

2556 – ปัจจุบัน ประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณา
คำตอบแทน,
กรรมการบริษัท (กรรมการอิสระ)
บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน)

2555 – 2557 สรรพากรภาค 10 กรมสรรพากร

นายชัยรัตน์ ธรรมพิร อายุ 67 ปี

ตำแหน่ง

- รองประธานกรรมการบริษัท
- ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

คุณวุฒิทางการศึกษา

- บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต Angelo State University
- บริหารธุรกิจบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- นิติศาสตรบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%) ณ 31 ธ.ค. 2565

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 ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

2544 – ปัจจุบัน กรรมการบริษัท
บริษัท สแควร์วิทซ์ ฟลาค้า จำกัด

นายอมร จุฬาลักษณ์ากุล อายุ 59 ปี

ตำแหน่ง

- กรรมการอิสระ
- กรรมการตรวจสอบ

คุณวุฒิทางการศึกษา

- บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต Ashland University
- เศรษฐศาสตรบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%) ณ 31 ธ.ค. 2565

-

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

-

ประวัติการทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง

2561 – ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท, กรรมการตรวจสอบ, กรรมการอิสระ บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน)	
2559 – ปัจจุบัน	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการบริษัท AIM REIT Management Co., Ltd.	และ
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.	

นายวิลาส ปิลกศิริ อายุ 70 ปี

ตำแหน่ง

- กรรมการบริษัท (กรรมการอิสระ)
- กรรมการตรวจสอบ

คุณวุฒิทางการศึกษา

- บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- เศรษฐศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%) ณ 31 ธ.ค. 2565

-

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

-

ประวัติการทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง

2564 – ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท (กรรมการอิสระ) กรรมการตรวจสอบ, บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน)
2553 – 2559	เลขานุการคณะกรรมการ บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)
2552 – 2558	กรรมการ, บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน)
2548 – 2559	รองกรรมการผู้จัดการ, บริษัท พีริบิลท์ จำกัด (มหาชน)
2539 – 2553	กรรมการ และเลขานุการคณะกรรมการ บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)
2538 – 2561	กรรมการผู้จัดการ, บริษัท พีซีเอ็มคอนสตรัคชั่นแมททีเรียล จำกัด

นายอชิตศักดิ์ บรรจงไพธิ์กลาง อายุ 67 ปี

ตำแหน่ง

- กรรมการบริษัท
- กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

คุณวุฒิทางการศึกษา

- นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%) ณ 31 ธ.ค. 2565

-

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 พีซีเอส คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

นายเจนยุทธ ทองใบใหญ่ อายุ 62 ปี

ตำแหน่ง

- กรรมการบริษัท (กรรมการอิสระ)
- กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

คุณวุฒิทางการศึกษา

- วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%) ณ 31 ธ.ค. 2565

-

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

-

ประวัติการทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง

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

นายธีรชัย จารุวนากุล อายุ 59 ปี

ตำแหน่ง

- กรรมการบริษัท
- ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงินและบัญชี

คุณวุฒิทางการศึกษา

- บัณฑิตมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- บัณฑิตบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%) ณ 31 ธ.ค. 2565

-

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

-

ประวัติการทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง

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

นายวิฑูรย์ อภิวัตนะพงศ์ อายุ 46 ปี

ตำแหน่ง

- กรรมการบริษัท
- รองกรรมการผู้จัดการ

คุณวุฒิทางการศึกษา

- วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต
Western Michigan University
- วิทยาศาสตร์บัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%) ณ 31 ธ.ค. 2565

1.154 %

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

-

ประวัติการทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง

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

นายวรเลิศ บุญสันติสุข อายุ 62 ปี

ตำแหน่ง

- กรรมการบริหาร
- ผู้บริหารสูงสุดสายงานธุรกิจโครงการ

คุณวุฒิทางการศึกษา

- บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยบูรพา
- บริหารธุรกิจบัณฑิต มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%) ณ 31 ธ.ค. 2565

0.002 %

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

-

ประวัติการทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง

2553 – ปัจจุบัน กรรมการบริหาร,
 ผู้บริหารสูงสุดสายงานธุรกิจโครงการ
 บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน)

2540 – 2553 บริษัท เอฟี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)

นายธวัชชัย นิงสานนท์ อายุ 67 ปี

ตำแหน่ง

- กรรมการบริหาร
- ผู้บริหารสูงสุดสายงานปฏิบัติการ

คุณวุฒิทางการศึกษา

- วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%) ณ 31 ธ.ค. 2565

-

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

-

ประวัติการทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง

2563 – ปัจจุบัน กรรมการบริหาร,
 ผู้บริหารสูงสุดสายงานปฏิบัติการ
 บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน)

2561 – 2563 ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
 บริษัท รุ่งฟ้าเสริม คอร์ปอเรชั่น จำกัด

2563 – ปัจจุบัน ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
 บริษัท ที เอ็นจีเนียร์ริง คอร์ปอเรชั่น จำกัด
 (มหาชน)

06 ตารางการถือหุ้นของคณะกรรมการและผู้บริหารในปี 2565

รายชื่อ	ตำแหน่ง	จำนวนหุ้นที่ถือ ณ วันที่ 31/12/65	จำนวนหุ้นที่เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น/ลดลง	สัดส่วนการถือหุ้น (%)	วันที่ได้รับการแต่งตั้ง
นายสมชาย ศิริสมฤทัย คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	ประธานกรรมการบริษัท, กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ	-	-	-	17 ก.ย. 2563
นายชัยรัตน์ ธรรมพิริ คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	รองประธานกรรมการบริษัท, ประธานกรรมการบริหาร	213,999,999	-	53.499	29 เม.ย. 2564
นายสุพัฒน์ กรชาลกุล คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	กรรมการอิสระ, ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ	-	-	-	29 เม.ย. 2564
นางกาญจนา ปิยสาธิต คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	กรรมการอิสระ, ประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน	666,666	-	0.166	28 เม.ย. 2565
นายอมร จุฬาลักษณ์นกุล* คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ	-	-	-	29 เม.ย. 2562
นายวิลาส ปิลกศิริ** คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ	-	-	-	28 เม.ย. 2565
นายอชิตศักดิ์ บรรจงโพธิ์กลาง คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	กรรมการบริษัท, กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน	-	-	-	29 เม.ย. 2564
นายเจนยุทธ ทองใบใหญ่ คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	กรรมการบริษัท, กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน	-	-	-	17 ก.ย. 2563
นายถิรชัย จารุวนากุล คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	กรรมการบริษัท, กรรมการบริหาร	-	-	-	28 เม.ย. 2565
นายวิฑูรย์ อภิวัตถนะพงศ์ คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	กรรมการบริษัท, กรรมการบริหาร	4,617,499	-	1.154	17 ก.ย. 2563
นายวรเลิศ บุญสันติสุข คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	กรรมการบริหาร	10,000	-	0.002	26 ม.ค. 2561
นายธวัช นิงสานนท์ คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	กรรมการบริหาร	900,000	-	0.022	26 ม.ค. 2561

*นายอมร จุฬาลักษณ์นกุล ลาออกจากการเป็นกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 28 ก.พ. 2565

**นางกาญจนา ปิยสาธิต, นายถิรชัย จารุวนากุล, กรรมการที่ออกตามวาระ กลับเข้าดำรงตำแหน่งเดิม และเป็นกรรมการต่ออีกวาระหนึ่ง และ นายวิลาส ปิลกศิริ เป็นกรรมการ และดำรงตำแหน่งแทนนายอมร จุฬาลักษณ์นกุลที่ลาออก ตามมติ ตามมติ AGM 1/2565 เมื่อวันที่ 28 เม.ย. 2565

07 ความรับผิดชอบต่อสังคม และสิ่งแวดล้อม

เนื่องด้วยปัญหาของการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ตั้งแต่ช่วงปี 2563 จนถึง ณ ปัจจุบัน แต่ด้วยสถานการณ์ดังกล่าว ก็เริ่มคลี่คลายลงเรื่อยๆ และสถิติผู้ติดเชื้อก็เริ่มลดลง อาการการเจ็บป่วยก็ไม่หนักแต่ก็ยังมีผลข้างเคียง และยังคงเฝ้าระวังเพื่อเป็นการป้องกัน และดูแลหลีกเลี่ยงกันรวมกันเป็นจำนวนมากหากไม่จำเป็น ทำให้การดำเนินกิจกรรมซีเอสอาร์ (CSR) ตามแผนปกติประจำปีของทุกกิจการ จำต้องมีการปรับเปลี่ยนให้ตอบสนองต่อสถานการณ์ของการแพร่ระบาดดังกล่าว จนทำให้กิจกรรมหลายๆอย่างยังจะต้องงดหรือดูความเหมาะสมกับสถานการณ์

ทำให้ปี 2565 บริษัทฯ ต้องคำนึงถึงปัญหาของสุขภาพเป็นสำคัญเริ่มต้นจากพนักงาน โดยการให้ฉีดวัคซีนในครบตามที่สาธารณสุขประชาสัมพันธ์และการดูแลฟื้นฟูการดูแลตัวเองเป็นสำคัญ

และทำให้บริษัทฯ เน้นการทำกิจกรรมเป็นการฟื้นฟู และช่วยสมทบทุนให้กับโรงพยาบาล หน่วยงานต่างๆ ที่ขาดแคลนเพื่อนำไปเป็นทุนในด้านต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นการวินิจฉัยโรค การดูแลรักษา การป้องกันการติดเชื้อเพิ่ม การซื้ออุปกรณ์เครื่องมือทางการแพทย์ รวมถึงการบูรณะโรงพยาบาลหรืออาคารที่ใช้ในการรองรับผู้ป่วยต่าง เป็นต้น

08 งบแสดงฐานะการเงิน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
รายงาน และงบการเงินรวม
31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด



Building a better
working world

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงิน โดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของระบบการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้บริหารจัดทำ



Building a better
working world

- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความคิดเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงิน โดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- รวบรวมเอกสารหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการ หรือของกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความคิดเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติตามตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบ แต่เพียงผู้เดียวต่อความคิดเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในการกำกับดูแลในเรื่องต่างๆซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบ ตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้

สัตติกา จิตพิพพัฑ์

สาริตา รัตนานุรักษ์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4753

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 23 กุมภาพันธ์ 2566

บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน)

บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

รายงานประจำปี 2565

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2565	2564	2565	2564	
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7	52,608,631	50,700,036	34,894,643	42,223,465
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	8	2,885,240	3,105,576	3,201,643	16,257,408
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	-	-	456,990,657	279,984,000
สินค้าคงเหลือ	9	1,109,657,649	785,234,599	460,619,695	532,824,242
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	10	55,853,688	84,383,953	55,853,688	83,378,504
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		5,154,831	5,878,983	3,235,554	4,694,243
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		1,226,160,039	929,303,147	1,014,795,880	959,361,862
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้	7, 18	1,752,504	1,497,504	1,497,504	1,497,504
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	11	-	-	100,999,685	10,999,685
ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา	12	88,112,005	257,342,923	5,100,000	174,409,300
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	13	230,731,211	205,458,193	280,359,719	205,458,193
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	14	99,347,078	24,072,198	41,046,164	23,789,768
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	15	965,238	1,229,543	936,877	1,186,843
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม	24	11,836,359	11,156,202	6,239,203	8,533,387
ภายใต้เงินได้หัก ณ ที่จ่ายรอเรียกคืน		13,980,553	13,877,485	13,162,111	13,162,111
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น		386,206	372,306	154,771	291,471
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		2,593,907	2,513,942	-	2,513,942
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		449,705,061	517,520,296	449,496,034	441,842,204
รวมสินทรัพย์		1,675,865,100	1,446,823,443	1,464,291,914	1,401,204,066

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2565	2564	2565	2564	
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	16	34,768,358	56,064,648	22,840,615	47,915,381
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	17	145,000,000	-	-	-
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระ					
ภายในหนึ่งปี	18	123,406,580	70,223,429	65,406,580	12,099,514
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการ	6	-	65,000,000	-	65,000,000
รายได้รับล่วงหน้า		410,000	915,000	275,000	835,000
ประมาณการหนี้สินระยะสั้น	19	17,446,863	24,653,231	17,446,863	24,653,231
ต้นทุนงานที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ		8,259,746	6,419,202	7,062,465	6,039,421
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน		12,671,443	12,806,722	11,338,311	11,390,354
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		4,536,066	-	4,536,066	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		17,840,882	10,787,171	17,840,882	10,787,171
รวมหนี้สินหมุนเวียน		364,339,938	246,869,403	146,746,782	178,720,072
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระ					
ภายในหนึ่งปี	18	130,886,581	50,000,000	95,786,581	50,000,000
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	20	14,333,675	12,724,731	13,811,329	12,313,325
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		2,736,972	7,891,272	2,736,972	7,891,272
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		147,957,228	70,616,003	112,334,882	70,204,597
รวมหนี้สิน		512,297,166	317,485,406	259,081,664	248,924,669

S.

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)				
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น				
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 - สรรองตามกฎหมาย	27	40,000,000	40,000,000	40,000,000
ยังไม่ได้จัดสรร		523,567,449	489,337,118	565,210,250
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		1,163,567,449	1,129,337,118	1,205,210,250
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย		485	919	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		1,163,567,934	1,129,338,037	1,152,279,397
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		1,675,865,100	1,446,823,443	1,464,291,914

8.

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรรมการ

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

บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
กำไรขาดทุน:				
รายได้				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	558,452,198	550,921,393	514,988,634	526,119,571
รายได้ค่าบริการ	4,265,045	6,115,436	-	-
รายได้อื่น	15,064,795	5,945,935	15,236,128	5,675,064
รวมรายได้	577,782,038	562,982,764	530,224,762	531,794,635
ค่าใช้จ่าย	23			
ต้นทุนขาย	330,148,814	312,334,862	295,611,506	295,130,812
ต้นทุนบริการ	2,956,688	5,283,159	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขาย	126,278,257	164,487,766	121,623,562	160,599,057
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	69,186,694	66,318,091	62,391,570	60,649,902
รวมค่าใช้จ่าย	528,570,453	548,423,878	479,626,638	516,379,771
กำไรจากการดำเนินงาน	49,211,585	14,558,886	50,598,124	15,414,864
รายได้ทางการเงิน	42,392	20,902	18,404,502	9,732,629
ต้นทุนทางการเงิน	(4,764,870)	(9,026,407)	(2,838,221)	(6,625,394)
กำไรก่อนภาษีเงินได้	44,489,107	5,553,381	66,164,405	18,522,099
ภาษีเงินได้	24	(10,259,210)	970,107	(13,233,552)
กำไรสำหรับปี	34,229,897	6,523,488	52,930,853	17,579,290
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
กำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	20	-	3,101,539	-
หัก: ผลกระทบของภาษีเงินได้	24	-	(620,308)	-
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง - สุทธิจากภาษีเงินได้				
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี				
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	34,229,897	9,004,719	52,930,853	19,840,914

8.

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
การแบ่งปันกำไร				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	34,230,331	6,523,616	52,930,853	17,579,290
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม ของบริษัทย่อย	(434)	(128)		
รวม	34,229,897	6,523,488		
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	34,229,897	9,004,719	52,930,853	19,840,914
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม ของบริษัทย่อย	-	-		
รวม	34,229,897	9,004,719		
กำไรต่อหุ้น	25			
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน				
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	0.086	0.016	0.132	0.044
จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)	400,000,000	400,000,000	400,000,000	400,000,000

8.

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย: บาท)

		งบการเงินรวม					
		ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ				ส่วนของผู้มี	
		กำไรสะสม				ส่วนได้เสียที่ไม่มี	
		ทุนเรือนหุ้น		จัดสรรแล้ว -		รวมส่วนของ	ส่วนได้เสียที่ไม่มี
		ที่ออกและ	ส่วนเกินมูลค่า	สำรอง	ยังไม่ได้จัดสรร	ผู้ถือหุ้น	รวมส่วนของ
หมายเหตุ	ชำระแล้ว	หุ้นสามัญ	ตามกฎหมาย			ของบริษัทฯ	ของบริษัทย่อย
							ผู้ถือหุ้น
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
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	400,000,000	200,000,000	40,000,000	489,337,118	1,129,337,118	919	1,129,338,037
กำไรสำหรับปี	-	-	-	34,230,331	34,230,331	(434)	34,229,897
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	34,230,331	34,230,331	(434)	34,229,897
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	400,000,000	200,000,000	40,000,000	523,567,449	1,163,567,449	485	1,163,567,934

S.

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ	กำไรสะสม		รวมส่วนของ ผู้ถือหุ้น
			จัดสรรแล้ว - สำรอง ตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	
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	-	-	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
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	400,000,000	200,000,000	40,000,000	512,279,397	1,152,279,397
กำไรสำหรับปี	-	-	-	52,930,853	52,930,853
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	52,930,853	52,930,853
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	400,000,000	200,000,000	40,000,000	565,210,250	1,205,210,250

S.

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไรก่อนภาษี	44,489,107	5,553,381	66,164,405	18,522,099
ปรับกระทบกำไรก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
จากกิจกรรมดำเนินงาน				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	4,588,224	5,294,085	4,408,620	5,163,459
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(9,539,060)	-	(9,539,060)	-
ขาดทุนจากการจำหน่าย/ตัดจำหน่ายอุปกรณ์	676,003	3,580	675,985	319
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	(447,494)	(252,656)	(434,199)	(252,656)
กำไรจากการปรับมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	(35,536)	(10,437)	(40,985)	(7,857)
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	1,608,944	2,309,727	1,498,004	2,093,701
รายได้ทางการเงิน	(42,392)	(20,902)	(18,404,502)	(9,732,629)
ต้นทุนทางการเงิน	4,764,870	9,026,407	2,838,221	6,625,393
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงใน				
สินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	46,062,666	21,903,185	47,166,489	22,411,829
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	220,336	893,121	674,511	597,318
สินค้าคงเหลือ	(199,161,507)	145,899,191	192,529,220	207,107,943
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	724,152	(1,941,178)	1,458,689	(1,309,244)
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	(13,900)	20,000	136,700	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(79,965)	(2,486,710)	2,513,942	(2,513,942)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(21,503,172)	38,594,819	(26,618,734)	35,666,035
รายได้รับล่วงหน้า	(505,000)	429,000	(560,000)	444,000
ประมาณการหนี้สินระยะสั้น	(7,206,368)	3,880,079	(7,206,368)	3,880,079
ต้นทุนงานที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	1,840,544	123,404	1,023,044	2,183,620
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	(135,279)	201,251	(52,043)	(454,938)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	7,053,711	10,611,852	7,053,711	10,611,852
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(5,154,300)	7,255,000	(5,154,300)	7,255,000
เงินสดจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	(177,858,082)	225,383,014	212,964,861	285,879,552
จ่ายผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	-	(107,112)	-	-
จ่ายดอกเบี้ย	(11,700,357)	(9,378,224)	(3,499,752)	(6,642,537)
จ่ายภาษีเงินได้	(6,741,370)	(6,086,453)	(6,403,302)	(5,947,798)
เงินสดรับภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายรับคืน	235,001	-	-	-
เงินสดสุทธิจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	(196,064,808)	209,811,225	203,061,807	273,289,217
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้				9.

บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้เพิ่มขึ้น	(255,000)	(1,497,504)	-	(1,497,504)
เงินสดรับคืนจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	130,193,343	-
เงินสดจ่ายเพื่อให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(307,200,000)	(144,300,000)
เงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	389,013,295	360,071,424	384,000,000	360,071,424
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	(360,000,000)	(264,000,000)	(356,000,000)	(264,000,000)
เงินลงทุนในบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น	-	-	(90,000,000)	-
เงินสดรับค่าดอกเบี้ย	42,392	20,902	30,785,756	8,618,890
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดินรอการพัฒนา	(2,206,708)	(56,465,135)	(2,128,326)	(5,100,000)
เงินสดรับจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	22,921,145	-	22,921,145	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(56,062,972)	(80,772,035)	(56,070,992)	(80,772,035)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออุปกรณ์	(9,545,272)	(1,374,111)	(981,993)	(1,301,977)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(3,209)	-	(3,209)	-
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(16,096,329)	(44,016,459)	(244,484,276)	(128,281,202)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการ	(65,000,000)	(65,000,000)	(65,000,000)	(65,000,000)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	145,000,000	-	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	188,880,872	122,395,000	153,780,872	122,395,000
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	(54,811,140)	(188,129,985)	(54,687,225)	(169,025,486)
เงินสดสุทธิจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	214,069,732	(130,734,985)	34,093,647	(111,630,486)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	1,908,595	35,059,781	(7,328,822)	33,377,529
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	50,700,036	15,640,255	42,223,465	8,845,936
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี (หมายเหตุ 7)	52,608,631	50,700,036	34,894,643	42,223,465

8.

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม				
รายการที่ไม่ใช่เงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
โอนสินค้าคงเหลือเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	2,297,549	6,813,524	2,297,549	6,813,524
โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นอาคารและอุปกรณ์	19,694,694	-	19,694,694	-
โอนสินค้าคงเหลือเป็นอุปกรณ์	-	190,856	-	190,856
โอนที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนาเป็นสินค้าคงเหลือ	121,817,139	117,461,724	121,817,139	117,461,724
โอนที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	49,620,487	-
โอนที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนาเป็นที่ดิน	49,620,487	-	-	-
จำหน่ายค่าซื้ออุปกรณ์ลดลง	-	(866,493)	-	(866,493)
โอนเงินมัดจำค่าที่ดินเป็นที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา	-	5,965,000	-	-

S.

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ") เป็นบริษัทมหาชนซึ่งจัดตั้งและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย บริษัทฯดำเนินธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยมีที่อยู่ตามที่จดทะเบียนอยู่ที่เลขที่ 98 หมู่ที่ 2 อาคารบีเวิร์ค ชั้นที่ 6 ซอยแจ้งวัฒนะ-ปากเกร็ด 35 ตำบลคลองเกลือ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี

2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

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

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

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

ชื่อบริษัทย่อย	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น	
			2565	2564
			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 และสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้

ค) บริษัทฯนำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทฯมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่บริษัทฯสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น

- ง) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้น โดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัทฯ
 - จ) ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัท รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญ ได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว
 - ฉ) ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัทฯ และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของกำไรหรือขาดทุนรวมและส่วนของผู้ถือหุ้นในงบแสดงฐานะการเงินรวม
- 2.3 บริษัทฯ จัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อยตามวิธีราคาทุน

3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

3.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัท ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงจำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2565 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้งานมาตรฐาน

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2566

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2566 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้งานมาตรฐาน

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่าการปรับปรุงมาตรฐานนี้จะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

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

รายได้ค่าบริการ

รายได้ค่าบริการรับรู้ตลอดช่วงเวลาที่ให้บริการ

รายได้ค่านายหน้า

กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายได้ค่านายหน้าเมื่อให้บริการเสร็จสิ้นแล้ว

รายได้ค่าเช่า

กลุ่มบริษัทรับรู้รายได้ค่าเช่าคำนวณงานตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า

รายได้ดอกเบี้ย

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์คงค้างด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง โดยจะนำมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงินมาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ยกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินที่เกิดการด้อยค่าด้านเครดิตในภายหลัง ที่จะนำมูลค่าตามบัญชีสุทธิของสินทรัพย์ทางการเงิน (สุทธิจากค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น) มาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

ต้นทุนทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายคำนวณ โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

เงินปันผลรับ

เงินปันผลรับถือเป็นรายได้เมื่อกลุ่มบริษัทมีสิทธิในการรับเงินปันผล

4.2 ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดิน/หน่วยในอาคารชุด บันทึกตามต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดของโครงการที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริง) โดยแบ่งสรรต้นทุนให้แก่บ้านพร้อมที่ดิน/หน่วยในอาคารชุด ตามเกณฑ์พื้นที่และราคาขายและรับรู้เป็นต้นทุนตามการรับรู้รายได้

4.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

4.4 สินค้ำคงเหลือ

สินค้ำคงเหลือแสดงมูลค่าตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า โดยมีรายละเอียดการคำนวณราคาทุนดังนี้

ที่ดิน

ที่ดินที่ซื้อมาบันทึกตามราคาทุน และจะรับรู้เป็นต้นทุนตามการรับรู้รายได้

ดอกเบี้ยจ่ายรอการตัดบัญชี

ดอกเบี้ยจ่ายที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการบันทึกเป็นดอกเบี้ยจ่ายรอตัดตั้งพักไว้ และจะหยุดบันทึกเมื่อโครงการแล้วเสร็จ พร้อมที่จะใช้ได้ได้ตามวัตถุประสงค์หรือพร้อมที่จะขาย ซึ่งดอกเบี้ยรอตัดตั้งกล่าวบันทึกเป็นส่วนหนึ่งของสินค้ำคงเหลือและจะรับรู้เป็นต้นทุนตามการรับรู้รายได้โดยวิธีถัวเฉลี่ย (แยกตามแต่ละโครงการ)

ค่าสาธารณูปโภค

รายจ่ายเกี่ยวกับการก่อสร้างถนน ไฟฟ้า ประปาและสาธารณูปโภคส่วนกลางอื่น ๆ บันทึกไว้ในบัญชีค่าสาธารณูปโภคซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของสินค้ำคงเหลือ 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)

ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุน โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์ โดยประมาณดังนี้

ส่วนปรับปรุงที่ดิน	-	10 ปี
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	-	5, 10, 20, 40 ปี
เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์สำนักงาน	-	3 - 5 ปี
เครื่องใช้และเครื่องตกแต่งอาคารให้เช่า	-	5 ปี
ยานพาหนะ	-	5 ปี
สินทรัพย์ถาวรอื่น	-	5 ปี

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ระหว่างติดตั้งและก่อสร้าง

กลุ่มบริษัทตัดรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ออกจากบัญชี เมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์จะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อกฎบริษัทตัดรายการสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี

4.8 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้าง การผลิตสินทรัพย์ หรือการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลาในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

4.9 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

กลุ่มบริษัทจะบันทึกต้นทุนเริ่มแรกของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนตามราคาทุน ภายหลังจากรับรู้รายการเริ่มแรก สินทรัพย์ไม่มีตัวตนแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) ของสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดอย่างมีระบบตลอดอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์นั้น และจะประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า กลุ่มบริษัทจะทบทวนระยะเวลาการตัดจำหน่ายและวิธีการตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนดังกล่าวทุกสิ้นปีเป็นอย่างน้อย ค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดมีดังนี้

อายุการให้ประโยชน์

คอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์

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 ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานรวมในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อ้างอิงและรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่า โดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้จากสัญญาเช่า

4.11 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ หรือถูกบริษัทฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็น โดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทฯ

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัทฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ

4.12 การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

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

กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

หากในการประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ มีข้อบ่งชี้ที่แสดงให้เห็นว่าผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงวดก่อนได้หมดไปหรือลดลง กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์นั้น และจะกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าที่รับรู้ในงวดก่อนก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้กำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนภายหลังจากการรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าครั้งล่าสุด โดยมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าต้องไม่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีที่ควรจะเป็นหากกิจการไม่เคยรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ในงวดก่อนๆ กลุ่มบริษัทจะบันทึกกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์โดยรับรู้ไปยังส่วนของกำไรหรือขาดทุนทันที

4.13 ผลประโยชน์ของพนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้ เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน

โครงการสมทบเงิน

กลุ่มบริษัทและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสม และเงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สิทธิประโยชน์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจาก สิทธิประโยชน์ของกลุ่มบริษัท เงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิด รายการ

โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน

กลุ่มบริษัทมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงาน ซึ่งกลุ่มบริษัทถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน

กลุ่มบริษัทคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน โดยใช้วิธีคิดลดแต่ละ หน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระ ผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับโครงการผลประโยชน์ หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ต้นทุนบริการในอดีตจะถูกรับรู้ทั้งจำนวนในกำไรหรือขาดทุนทันทีที่มีการแก้ไขโครงการหรือลดขนาด โครงการ หรือเมื่อมีการรับรู้ต้นทุนการปรับโครงสร้างที่เกี่ยวข้อง

4.14 ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้ เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากลุ่มบริษัทจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลด ปลดภาระผูกพันนั้น และกลุ่มบริษัทสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

4.15 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ก่อนข้างแก่ที่กลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

กลุ่มบริษัทจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน และจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ก่อนข้างแก่ที่กลุ่มบริษัทจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

กลุ่มบริษัทจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

4.16 เครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และบวกด้วยต้นทุนการทำรายการเฉพาะในกรณีที่เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตาม สำหรับลูกหนี้การค้าที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวด้วยราคาของรายการ ตามที่กล่าวไว้ในนโยบายการบัญชีเรื่องการรับรู้รายได้

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยพิจารณาจากแผนธุรกิจของกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เมื่อกลุ่มบริษัทถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้นเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และเงื่อนไขตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินก่อให้เกิดกระแสเงินสดที่เป็นการรับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่ระบุไว้เท่านั้น

สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าววัดมูลค่าในภายหลัง โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและต้องมีการประเมินการด้อยค่า ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการ การเปลี่ยนแปลง หรือการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน จะแสดงในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยรับรู้การเปลี่ยนแปลงสุทธิของมูลค่ายุติธรรมในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

ทั้งนี้ สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว หมายความว่ารวมถึง เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อค้า

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกสำหรับหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนการทำรายการและจัดประเภทหนี้สินทางการเงินเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการหนี้สินทางการเงินและการตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน โดยการคำนวณมูลค่าราคาทุนตัดจำหน่ายคำนึงถึงค่าธรรมเนียมหรือต้นทุนที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นด้วย ทั้งนี้ ค่าตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การซื้อหรือการขายสินทรัพย์ทางการเงินตามวิธีปกติ

การซื้อหรือการขายสินทรัพย์ทางการเงินตามวิธีปกติที่มีเงื่อนไขการส่งมอบสินทรัพย์ภายในระยะเวลาที่กำหนดขึ้นจากหลักเกณฑ์หรือวิธีปฏิบัติโดยทั่วไปของตลาด จะรับรู้ ณ วันซื้อขาย ซึ่งเป็นวันที่กิจการมีข้อผูกมัดที่จะซื้อหรือขายสินทรัพย์นั้น / วันจ่ายชำระ ซึ่งเป็นวันที่ได้มีการส่งมอบสินทรัพย์นั้น

การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ให้เป็นหนี้สินใหม่จากผู้ให้กู้รายเดียวกันซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมากระหว่างหนี้สินเดิมและรับรู้หนี้สินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของตราสารหนี้ทั้งหมดที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณจากผลต่างของกระแสเงินสดที่จะครบกำหนดชำระตามสัญญากับกระแสเงินสดทั้งหมดที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับชำระ และคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงโดยประมาณของสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่ได้มา โดยกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับ รวมถึงกระแสเงินสดที่ได้มาจากขายหลักประกันที่ถือไว้ หรือส่วนปรับปรุงด้านเครดิตอื่น ๆ ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของเงื่อนไขตามสัญญา

ในกรณีที่ความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ไม่ได้เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น โดยพิจารณาจากการผิดสัญญาที่อาจจะเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้า ในขณะที่หากความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าผลขาดทุนด้วยจำนวนเงินที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุที่เหลืออยู่ของเครื่องมือทางการเงิน

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

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการอย่างง่ายในการคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา ดังนั้น ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจึงไม่มีการติดตามการเปลี่ยนแปลงของความเสี่ยงทางด้านเครดิต แต่จะรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา

การคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นข้างต้นอ้างอิงจากข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต ปรับปรุงด้วยข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตเกี่ยวกับลูกหนี้หนี้และสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจ

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายออกจากบัญชี เมื่อกิจการคาดว่าจะไม่ได้รับคืนกระแสเงินสดตามสัญญาอีกต่อไป

การหักกลบของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะนำมาหักกลบกัน และแสดงด้วยยอดสุทธิในงบแสดงฐานะการเงิน ก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิบังคับใช้ได้ตามกฎหมายอยู่แล้วในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้ และกิจการมีความตั้งใจที่จะชำระด้วยยอดสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

4.17 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่น โดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กลุ่มบริษัทใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้ใช้เมื่อมีความเป็นไปได้ก่อนข้างแนวว่ากลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนนั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการว่ากลุ่มบริษัทควรรู้จำนวนสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใด โดยพิจารณาถึงจำนวนกำไรทางภาษีที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานประมาณขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่าง ๆ ในการประมาณการนั้น เช่น อัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตราภาระ และอัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน เป็นต้น

6. รายการธุรกิจกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกลุ่มบริษัทและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจ โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2565	2564	2565	2564	
<u>รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย</u>					
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)					
รายได้ค่าเช่าช่วง	-	-	233	168	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
ดอกเบี้ยรับ	-	-	18,376	9,714	อัตราร้อยละ 4.75 ต่อปี
รายได้อื่น	-	-	72	72	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
ค่าใช้จ่ายอื่น	-	-	600	600	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
<u>รายการธุรกิจกับกรรมการบริษัทฯ</u>					
รายได้ค่านายหน้า	27	42	-	-	อัตราร้อยละ 8.33 ของมูลค่าสัญญา
ดอกเบี้ยจ่าย	2,227	4,743	2,227	4,743	อัตราร้อยละ 4.75 ต่อปี

ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการ/บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีรายละเอียด ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 8)				
<u>บริษัทย่อย</u>				
บริษัท บิลท์ แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	-	10	10
บริษัท บิลท์ ฮาร์ท จำกัด	-	-	25	12
รวมลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	35	22

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
ดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 8)				
บริษัทย่อย				
บริษัท บิลท์ แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	-	1,624	14,049
บริษัท บิลท์ ฮาร์ท จำกัด	-	-	44	-
รวมดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	1,668	14,049
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 16)				
บริษัทย่อย				
บริษัท บิลท์ ฮาร์ท จำกัด	-	-	54	54
รวมเจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	54	54
เจ้าหนี้อื่น - บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 16)				
กรรมการบริษัทฯ	-	36	-	-
รวมเจ้าหนี้อื่น - บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	36	-	-

ยอดคงค้างของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการ/บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 และการเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

(หน่วย: พันบาท)

เงินให้กู้ยืม	ลักษณะความสัมพันธ์	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	เพิ่มขึ้นระหว่างปี	ลดลงระหว่างปี	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
บริษัท บิลท์ แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย	279,984	296,100	(130,193)	445,891
บริษัท บิลท์ ฮาร์ท จำกัด	บริษัทย่อย	-	11,100	-	11,100
รวมเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน		279,984	307,200	(130,193)	456,991

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการ

(หน่วย: พันบาท)

เงินกู้ยืม	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	
	2564	ลดลง ระหว่างปี 2565	2565
กรรมการบริษัทฯ	65,000	(65,000)	-
รวมเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการ	65,000	(65,000)	-

เงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมข้างต้นเป็นเงินกู้ยืมในรูปของตั๋วสัญญาใช้เงินซึ่งไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกันและครบกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564
ผลประโยชน์ระยะสั้น	25,664	27,443
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	1,204	2,256
รวม	26,868	29,699

ภาวะค้ำประกันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯ มีภาวะจากการค้ำประกันให้กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 28.4

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
เงินฝากธนาคาร	54,362	52,198	36,393	43,721
หัก: เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้	(1,753)	(1,498)	(1,498)	(1,498)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	52,609	50,700	34,895	42,223

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์และเงินฝากประจำมีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.10 ถึง 0.40 ต่อปี (2564: ร้อยละ 0.05 ถึง 0.15 ต่อปี)

เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้ข้างต้นเป็นเงินฝากธนาคาร ซึ่งบริษัทฯ ได้นำไปวางไว้กับธนาคารเพื่อเป็นประกันเงินกู้ยืมระยะยาว ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 18

8. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ				
ยังไม่ครบกำหนดชำระหนี้	315	315	-	-
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	315	433	-	-
รวมลูกหนี้การค้า	630	748	-	-
ลูกหนี้อื่น				
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
(หมายเหตุ 6)	-	-	35	22
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	2,255	2,357	1,499	2,186
ดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
(หมายเหตุ 6)	-	-	1,668	14,049
รวมลูกหนี้อื่น	2,255	2,357	3,202	16,257
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	2,885	3,105	3,202	16,257

9. สินค้ำคงเหลือ

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
ที่ดิน	772,935	316,399	198,745	125,239
งานระหว่างก่อสร้าง	311,813	433,498	247,021	377,072
ต้นทุนการกู้ยืม	24,910	35,338	14,854	30,513
รวม	1,109,658	785,235	460,620	532,824

กลุ่มบริษัทมีรายละเอียดสำหรับ โครงการที่ดำเนินการอยู่ดังนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัทมีโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้างจำนวน 8 โครงการ และ 4 โครงการ ตามลำดับ (เฉพาะบริษัทฯ: จำนวน 2 โครงการ และ 1 โครงการ ตามลำดับ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 สินค้ำสำเร็จรูปคงเหลือจำนวน 10.3 ล้านบาท และ 10.9 ล้านบาท ตามลำดับ ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว แต่ยังไม่โอนกรรมสิทธิ์

กลุ่มบริษัทได้นำที่ดินและต้นทุน โครงการระหว่างก่อสร้างบางส่วนซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 จำนวน 851.6 ล้านบาท และ 431.6 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัทฯ: 358.7 ล้านบาท และ 233.9 ล้านบาท ตามลำดับ) ไปจดจำนองไว้กับสถาบันการเงินเพื่อเป็นหลักทรัพยค้ำประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 17 และ 18

กลุ่มบริษัทได้รวมต้นทุนการกู้ยืมสำหรับปีเข้าเป็นต้นทุนของสินค้ำคงเหลือ โดยคำนวณจากอัตราการจัดขึ้นเป็นทุนซึ่งเป็นอัตราถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินกู้ยืมนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
ต้นทุนการกู้ยืมส่วนที่รวมเป็นต้นทุน				
ของสินค้ำคงเหลือ (ล้านบาท)	4.9	1.4	0.7	1.0
อัตราการจัดขึ้นเป็นทุน (ร้อยละต่อปี)	3.5 - 4.8	3.5 - 4.8	3.5 - 4.0	3.5

10. สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ผ่านกำไรหรือขาดทุน	55,854	84,384	55,854	83,379
เงินลงทุนในกองทุนรวม	55,854	84,384	55,854	83,379

11. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

ชื่อบริษัท	ลักษณะของธุรกิจ	ทุนชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน	
		2565 ล้านบาท	2564 ล้านบาท	2565 (ร้อยละ)	2564 (ร้อยละ)	2565	2564
บริษัท บิลท์ แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100	10	100.00	100.00	100,000	10,000
บริษัท บิลท์ ฮาร์ท จำกัด	ให้บริการ	1	1	99.97	99.97	1,000	1,000
รวมเงินลงทุนในบริษัทย่อย						101,000	11,000

เมื่อวันที่ 24 สิงหาคม 2565 บริษัท บิลท์ แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ได้จัดทะเบียนเพิ่มทุนจำนวน 90 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 100 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ได้ลงทุนเพิ่มตามสัดส่วนเดิมเป็นจำนวนเงิน 90 ล้านบาท

12. ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัทมีที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนาดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
ที่ดิน	87,307	256,484	5,100	174,356
ค่าก่อสร้างและออกแบบ	605	659	-	53
ดอกเบี้ยจ่ายรอตัดบัญชี	200	200	-	-
รวม	88,112	257,343	5,100	174,409

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัทได้นำที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนาบางส่วนจำนวน 12.9 ล้านบาท และ 63.5 ล้านบาท ตามลำดับ ไปจดจำนองเพื่อเป็นหลักประกันกู้ยืมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 18

13. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่าสุทธิตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	ที่ดิน	อาคารระหว่าง ก่อสร้าง	ห้องชุดให้เช่า	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565:				
ราคาทุน	58,483	131,429	45,614	235,526
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	-	(4,795)	(4,795)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	<u>58,483</u>	<u>131,429</u>	<u>40,819</u>	<u>230,731</u>
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564:				
ราคาทุน	63,058	88,877	57,736	209,671
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	-	(4,213)	(4,213)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	<u>63,058</u>	<u>88,877</u>	<u>53,523</u>	<u>205,458</u>

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ที่ดิน	อาคารระหว่าง ก่อสร้าง	ห้องชุดให้เช่า	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565:				
ราคาทุน	108,112	131,429	45,614	285,155
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	-	(4,795)	(4,795)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	<u>108,112</u>	<u>131,429</u>	<u>40,819</u>	<u>280,360</u>
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564:				
ราคาทุน	63,058	88,877	57,736	209,671
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	-	(4,213)	(4,213)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	<u>63,058</u>	<u>88,877</u>	<u>53,523</u>	<u>205,458</u>

การกระทบยอดมูลค่าสุทธิตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับปี 2565 และ 2564 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
มูลค่าสุทธิตามบัญชีต้นปี	205,458	119,245	205,458	119,245
ต้นทุนก่อสร้างระหว่างปี	56,063	80,772	56,071	80,772
ต้นทุนการกู้ยืมส่วนที่รวมเป็นต้นทุนของ				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,400	-	1,400	-
รับโอนจากสินค้าสำเร็จรูป	2,298	6,813	2,298	6,813
รับโอนจากที่ดินและต้นทุนโครงการรอพัฒนา	-	-	49,621	-
จำหน่ายระหว่างปี - มูลค่าสุทธิตามบัญชี	(13,382)	-	(13,382)	-
โอนไปที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(19,695)	-	(19,695)	-
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(1,411)	(1,372)	(1,411)	(1,372)
มูลค่าสุทธิตามบัญชีปลายปี	230,731	205,458	280,360	205,458

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทฯ ได้นำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางส่วนจำนวน 189.9 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ: 232.2 ล้านบาท) ไปจดจำนองเพื่อเป็นหลักประกันค้ำประกันเงินกู้ยืมจากธนาคารตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 18

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564
ห้องชุดให้เช่า	64	82

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประเมิน - ห้องชุดให้เช่าโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด โดยอิงกับข้อมูลของการซื้อ-ขายและรายการเปรียบเทียบของทรัพย์สินที่ซื้อ-ขายในช่วงเวลาที่ใกล้เคียงกัน รวมถึงปัจจัยของสถานที่ตั้ง ขนาดและรูปร่างของที่ดิน ลักษณะชนิดและสภาพของทรัพย์สิน

14. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

(หน่วย: พันบาท)

รายการ	งบการเงินรวม							รวม
	ที่ดินและส่วน ปรับปรุงที่ดิน	อาคารและส่วน ปรับปรุงอาคาร	เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์ สำนักงาน	เครื่องใช้และ เครื่องตกแต่ง อาคารให้เช่า	ยานพาหนะ	สินทรัพย์ถาวร อื่น	สินทรัพย์ ระหว่างติดตั้ง	
ราคาทุน								
1 มกราคม 2564	9,900	-	6,640	2,161	7,646	5,296	11,658	43,301
ซื้อเพิ่ม	-	35	270	-	-	-	202	507
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	(184)	-	-	(1)	-	(185)
โอนเข้า(ออก)	2,896	8,214	583	285	-	-	(11,787)	191
31 ธันวาคม 2564	12,796	8,249	7,309	2,446	7,646	5,295	73	43,814
ซื้อเพิ่ม	9	553	1,187	-	14	-	7,782	9,545
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	(986)	(1,149)	(3)	(2,066)	-	(4,204)
โอนเข้า	54,194	13,649	1,472	-	-	-	-	69,315
31 ธันวาคม 2565	66,999	22,451	8,982	1,297	7,657	3,229	7,855	118,470
ค่าเสื่อมราคาสะสม								
1 มกราคม 2564	-	-	5,332	411	6,194	4,509	-	16,446
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	266	378	777	422	994	640	-	3,477
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	(180)	-	-	(1)	-	(181)
31 ธันวาคม 2564	266	378	5,929	833	7,188	5,148	-	19,742
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	290	886	786	457	405	86	-	2,910
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	(973)	(548)	(3)	(2,005)	-	(3,529)
31 ธันวาคม 2565	556	1,264	5,742	742	7,590	3,229	-	19,123
มูลค่าสุทธิตามบัญชี								
31 ธันวาคม 2564	12,530	7,871	1,380	1,613	458	147	73	24,072
31 ธันวาคม 2565	66,443	21,187	3,240	555	67	-	7,855	99,347
2564 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)								3,477
2565 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)								2,910

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ							รวม
	ที่ดินและส่วน ปรับปรุงที่ดิน	อาคารและส่วน ปรับปรุงอาคาร	เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์ สำนักงาน	เครื่องใช้และ เครื่องตกแต่ง อาคารให้เช่า	ยานพาหนะ	สินทรัพย์ถาวร อื่น	สินทรัพย์ ระหว่างติดตั้ง	
ราคาทุน								
1 มกราคม 2564	9,900	-	6,004	2,161	7,646	5,297	11,658	42,666
ซื้อเพิ่ม	-	35	199	-	-	-	202	436
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	(173)	-	-	(2)	-	(175)
โอนจากสินทรัพย์อื่น	2,896	8,214	583	285	-	-	(11,787)	191
31 ธันวาคม 2564	12,796	8,249	6,613	2,446	7,646	5,295	73	43,118
ซื้อเพิ่ม	-	312	656	-	14	-	-	982
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	(912)	(1,149)	(3)	(2,066)	-	(4,130)
โอนเข้า	4,574	13,649	1,472	-	-	-	-	19,695
31 ธันวาคม 2565	17,370	22,210	7,829	1,297	7,657	3,229	73	59,665
ค่าเสื่อมราคาสะสม								
1 มกราคม 2564	-	-	5,022	411	6,194	4,509	-	16,136
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	266	378	666	422	994	640	-	3,366
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	(173)	-	-	(1)	-	(174)
31 ธันวาคม 2564	266	378	5,515	833	7,188	5,148	-	19,328
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	290	871	636	457	405	86	-	2,745
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	(898)	(548)	(3)	(2,005)	-	(3,454)
31 ธันวาคม 2565	556	1,249	5,253	742	7,590	3,229	-	18,619
มูลค่าสุทธิตามบัญชี								
31 ธันวาคม 2564	12,530	7,871	1,098	1,613	458	147	73	23,790
31 ธันวาคม 2565	16,814	20,961	2,576	555	67	-	73	41,046
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี								
2564 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)								3,366
2565 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)								2,745

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทฯ ได้นำที่ดิน อาคารและอุปกรณ์บางส่วนจำนวน 69.9 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ: 27.6 ล้านบาท) ไปจดจำนองเพื่อเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 18

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีอาคารและอุปกรณ์จำนวนหนึ่งซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้วแต่ยังใช้งานอยู่ มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสม ของสินทรัพย์ดังกล่าวมีจำนวนเงินประมาณ 14.8 ล้านบาท (2564: 12 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ: 14.6 ล้านบาท 2564: 11.8 ล้านบาท)

15. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนซึ่งประกอบด้วยคอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 แสดงได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ราคาทุน		
1 มกราคม 2564	3,480	3,239
ซื้อเพิ่ม	-	-
31 ธันวาคม 2564	3,480	3,239
ซื้อเพิ่ม	3	3
31 ธันวาคม 2565	3,483	3,242
ค่าตัดจำหน่ายสะสม		
1 มกราคม 2564	1,807	1,627
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	444	425
31 ธันวาคม 2564	2,251	2,052
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	267	253
31 ธันวาคม 2565	2,518	2,305
มูลค่าสุทธิตามบัญชี		
31 ธันวาคม 2564	1,229	1,187
31 ธันวาคม 2565	965	937

16. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	8,128	14,606	5,610	12,584
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6)	-	-	54	54
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	11,964	17,821	4,725	13,475
เจ้าหนี้อื่น - บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6)	-	36	-	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	14,462	23,592	12,304	21,798
ดอกเบี้ยค้างจ่าย - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	214	10	148	4
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	34,768	56,065	22,841	47,915

17. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินคิดดอกเบี้ยในอัตรา MLR ลบร้อยละ 2.1 ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในเดือนเมษายน 2566

เงินกู้ยืมระยะสั้นของบริษัทย่อยดังกล่าวค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการและค้ำประกันโดยกรรมการของกลุ่มบริษัท

ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืม บริษัทย่อยดังกล่าวต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินและเงื่อนไขอื่นๆ

18. เงินกู้ยืมระยะยาว

เงินกู้	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	การชำระคืน	(หน่วย: พันบาท)			
			งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
			2565	2564	2565	2564
1	MLR - 2.10	ชำระดอกเบี้ยรายเดือนและจะชำระเงินต้นครบทั้งหมดภายในปี 2575	86,200	-	86,200	-
2	MLR - 2.10	ชำระคืนเงินต้นจากการปลอดจำนองห้องชุดในอัตราร้อยละ 55 ของราคาขายต่อยูนิตครบกำหนดชำระภายในปี 2568	24,994	-	24,994	-
3	MLR - 2.10	ชำระคืนเงินต้นจากการปลอดจำนองห้องชุดในอัตราร้อยละ 75 ของราคาขายต่อยูนิตครบกำหนดชำระภายในปี 2568	-	12,100	-	12,100
4	0.1 - 0.99	ชำระดอกเบี้ยรายเดือนและมีกำหนดชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2566	50,000	50,000	50,000	50,000
5	MLR - 1.50	ชำระคืนเงินต้นจากการปลอดจำนองห้องชุดในอัตราร้อยละ 70 ของราคาขายต่อยูนิตครบกำหนดชำระภายในปี 2565	58,000	58,000	-	-
6	MLR - 1.50	ชำระคืนเงินต้นจากการปลอดจำนองห้องชุดในอัตราร้อยละ 75 ของราคาขายต่อยูนิตครบกำหนดชำระภายในปี 2565	-	123	-	-
7	MLR - 2.10	ชำระดอกเบี้ยรายเดือนและและมีกำหนดชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2575	26,600	-	-	-
8	0.1 - 0.99	ชำระดอกเบี้ยรายเดือนและมีกำหนดชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2567	8,500	-	-	-
รวม			254,294	120,223	161,194	62,100
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			(123,407)	(70,223)	(65,407)	(12,100)
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			130,887	50,000	95,787	50,000

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
ยอดคงเหลือต้นปี	120,223	185,958	62,100	108,730
กู้เพิ่ม	188,882	122,395	153,781	122,395
จ่ายคืนเงินกู้	(54,811)	(188,130)	(54,687)	(169,025)
ยอดคงเหลือปลายปี	254,294	120,223	161,194	62,100

เงินกู้ยืมระยะยาวของกลุ่มบริษัทค้ำประกัน โดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของแต่ละโครงการของกลุ่มบริษัทและค้ำประกันโดยกรรมการของกลุ่มบริษัท

ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืม กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินและเงื่อนไขอื่นๆ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาเงินกู้ที่ยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงิน 427 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 35 ล้านบาท) (2564: 313 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 196 ล้านบาท))

19. ประมาณการหนี้สินระยะสั้น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม และงบการเงิน เฉพาะกิจการ
ประมาณการค่าใช้จ่ายซ่อมแซม:	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	20,773
เพิ่มขึ้นในระหว่างปี	3,935
ลดลงจากรายจ่ายที่เกิดขึ้นจริง	(55)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	24,653
ลดลงจากรายจ่ายที่เกิดขึ้นจริง	(3,463)
โอนกลับประมาณการหนี้สิน	(3,743)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	17,447

20. สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน

จำนวนเงินสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานซึ่งเป็นเงินชดเชยพนักงานเมื่อออกจากงานแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานต้นปี	12,725	13,624	12,313	13,047
ส่วนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน:				
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	1,455	1,998	1,350	1,792
ต้นทุนดอกเบี้ย	154	313	148	301
ส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
กำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย				
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติด้าน				
ประชากรศาสตร์	-	(937)	-	(872)
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติทางการเงิน	-	(93)	-	(85)
ส่วนที่เกิดจากการปรับปรุงจากประสบการณ์	-	(2,072)	-	(1,870)
ผลประโยชน์ที่จ่ายในระหว่างปี	-	(108)	-	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานปลายปี	14,334	12,725	13,811	12,313

กลุ่มบริษัทคาดว่าจะจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานภายใน 1 ปีข้างหน้าเป็นจำนวนประมาณ 1.5 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 1.5 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ระยะเวลาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานของกลุ่มบริษัทประมาณ 6.2 ปี (เฉพาะบริษัทฯ: 6.2 ปี) (2564: 6.2 ปี (เฉพาะบริษัทฯ: 6.2 ปี))

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ณ วันประเมินสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ร้อยละต่อปี)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564
อัตราคิดลด	0.3 - 3.5	0.3 - 3.5
อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต (ขึ้นกับช่วงอายุของพนักงาน)	3.0 - 7.0	3.0 - 7.0
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	0 - 30.0	0 - 30.0

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่สำคัญต่อมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	31 ธันวาคม 2565			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น 1%	ลดลง 1%	เพิ่มขึ้น 1%	ลดลง 1%
อัตราคิดลด	(571)	614	(538)	576
อัตราการขึ้นเงินเดือน	732	(686)	690	(647)
	เพิ่มขึ้น 20%	ลดลง 20%	เพิ่มขึ้น 20%	ลดลง 20%
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	(396)	582	(349)	513

(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

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 รายได้ที่รับรู้ที่เกี่ยวข้องกับยอดคงเหลือตามสัญญา

ในระหว่างปี 2565 กลุ่มบริษัทมีการรับรู้รายการที่เคยรวมอยู่ในยอดคงเหลือของเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าเป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จจำนวน 0.7 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 0.7 ล้านบาท) (2564: 0.3 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 0.3 ล้านบาท))

22.2 รายได้ที่คาดว่าจะรับรู้สำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทคาดว่าจะมีรายได้ที่รับรู้ในอนาคตสำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้นหรือยังไม่เสร็จสิ้นบางส่วนของสัญญาที่ทำกับลูกค้าดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
ลักษณะธุรกิจ				
พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	63,203	208,895	37,353	179,952
ให้บริการ	2,337	6,032	-	-

ซึ่งกลุ่มบริษัทคาดว่าจะปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติของสัญญาดังกล่าวเสร็จสิ้นภายใน 2 ปี

อย่างไรก็ตาม มูลค่าการรับรู้รายได้ในอนาคตดังกล่าวอาจเปลี่ยนแปลงได้ขึ้นอยู่กับทั้งปัจจัยภายในและภายนอก ได้แก่ ความสามารถในการชำระหนี้ของลูกค้าและการอนุมัติสินเชื่อของลูกค้าจากธนาคารพาณิชย์ ความคืบหน้าในการก่อสร้างโครงการของกลุ่มบริษัทรวมทั้งภาวะเศรษฐกิจและการเมือง

23. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
ต้นทุนงานก่อสร้างและระบบสาธารณูปโภค	264,107	246,615	239,535	235,984
ต้นทุนค่าที่ดิน	70,993	66,772	56,058	58,765
เงินเดือนและค่าแรงและผลประโยชน์อื่น				
ของพนักงาน	32,664	29,790	25,628	21,336
ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย	5,237	6,508	3,798	4,935
ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร	25,664	27,443	25,664	27,443
ค่าเสื่อมราคา	4,321	4,849	4,156	4,738
ค่าตัดจำหน่าย	267	444	253	425

24. ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	10,940	-	10,940	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	(681)	(970)	2,294	943
ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในกำไรขาดทุน	10,259	(970)	13,234	943

จำนวนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับส่วนประกอบแต่ละส่วนของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับผลกำไรขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์				
ประกันภัย	-	(620)	-	(565)

รายการกระทบยอดระหว่างกำไรทางบัญชีกับภาษีเงินได้มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	44,489	5,553	66,164	18,522
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล (ร้อยละ)	0 และ 20	0 และ 20	20	20
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลคูณอัตราภาษี	8,980	1,137	13,233	3,704
ผลกระทบทางภาษีสำหรับรายได้และค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถหักเป็นค่าใช้จ่าย(รายได้)ในทางภาษี	1,279	(2,107)	1	(2,761)
ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน	10,259	(970)	13,234	943

ส่วนประกอบของสินทรัพย์(หนี้สิน)ภายใต้การตัดบัญชีประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี				
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	2,845	2,527	2,762	2,463
ประมาณการค่าใช้จ่าย	3,489	4,931	3,489	4,930
ขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	5,514	3,711	-	1,152
รวม	11,848	11,169	6,251	8,545
หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี				
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่า				
ของเงินลงทุน	12	13	12	12
รวม	12	13	12	12
ภาษีเงินได้การตัดบัญชี - สุทธิ	11,836	11,156	6,239	8,533

25. กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณจากกำไรสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) หารด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปี

26. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกลุ่มบริษัทที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบถามอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงาน กลุ่มบริษัทจัด โครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ กลุ่มบริษัทมีส่วนงานที่รายงานทั้งสิ้น 2 ส่วนงาน ดังนี้

- ส่วนงานธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์และคอนโดมิเนียม
- ส่วนงานบริหารอาคารชุด เป็นส่วนงานธุรกิจที่ประกอบไปด้วย การให้บริการหลังการขาย การเป็นตัวแทนนายหน้าซื้อขายและหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ และบริการอื่น ๆ

กลุ่มบริษัทไม่มีการรวมส่วนงานดำเนินงานเป็นส่วนงานที่รายงานข้างต้น

ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดสอบถามผลการดำเนินงานของแต่ละหน่วยธุรกิจแยกจากกันเพื่อวัตถุประสงค์ในการตัดสินใจเกี่ยวกับการจัดสรรทรัพยากรและการประเมินผลการปฏิบัติงาน กลุ่มบริษัทประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงาน โดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมในงบการเงิน

การบันทึกบัญชีสำหรับรายการระหว่างส่วนงานที่รายงานเป็นไปในลักษณะเดียวกับการบันทึกบัญชีสำหรับรายการธุรกิจกับบุคคลภายนอก

ข้อมูลรายได้และกำไรของส่วนงานของกลุ่มบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม									
	ส่วนงานพัฒนา				การคัดรายการบัญชี					
	อสังหาริมทรัพย์		ส่วนงานบริหารอาคารชุด		รวมส่วนงาน		ระหว่างกัน		งบการเงินรวม	
2565	2564	2565	2564	2565	2564	2565	2564	2565	2564	
รายได้										
รายได้จากภายนอก										
รายได้จากการขาย	559	551	-	-	559	551	-	-	559	551
รายได้ค่าบริการ	-	-	4	7	4	7	-	(1)	4	6
รวมรายได้ทั้งสิ้น	559	551	4	7	563	558	-	(1)	563	557
ผลการดำเนินงาน										
กำไรจากการดำเนินงานตามส่วนงาน	228	238	1	1	229	239	-	-	229	239
รายได้อื่น									15	6
ค่าใช้จ่ายในการขาย									(126)	(164)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร									(69)	(66)
ต้นทุนทางการเงิน									(5)	(9)
กำไรก่อนภาษีเงินได้									44	6
ภาษีเงินได้									(10)	1
กำไรสำหรับปี									34	7

ข้อมูลเกี่ยวกับเขตภูมิศาสตร์

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจในประเทศเดียว คือประเทศไทย ดังนั้นรายได้และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงิน จึงถือเป็นการรายงานตามเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้ารายใหญ่

ในปี 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัทไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกิจการ

27. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

กลุ่มบริษัทและพนักงาน ได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 โดยกลุ่มบริษัทและพนักงานจะจ่ายสมทบเข้ากองทุนเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 2 ของเงินเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้บริหารโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) และจะจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อพนักงานนั้นออกจากการเป็นสมาชิกตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของกลุ่มบริษัท ในระหว่างปี 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัทรับรู้เงินสมทบดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายจำนวน 0.4 ล้านบาท และ 0.1 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัทฯ: 0.4 ล้านบาท และ 0.1 ล้านบาท ตามลำดับ)

28. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

28.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามสัญญาว่าจ้างกับผู้รับเหมาก่อสร้างโครงการ ซึ่งมูลค่าเงินทุนในการพัฒนาโครงการในอนาคตตามสัญญาดังกล่าวมีจำนวนเงินประมาณ 114.8 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 77.4 ล้านบาท) (2564: 209.8 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 165 ล้านบาท))

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามสัญญาซื้อที่ดินกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นจำนวนเงิน 12.4 ล้านบาท

28.2 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าและบริการ

กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาเช่าและบริการระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำที่เกี่ยวข้องกับการเช่าอาคารสำนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัทมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาต่างๆ ดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	<u>2565</u>	<u>2564</u>
จ่ายชำระ		
ภายใน 1 ปี	0.8	1.2
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	0.1	-

28.3 หนังสือค้ำประกันธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามกลุ่มบริษัทเหลืออยู่เป็นจำนวน 35.9 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 31.6 ล้านบาท) (2564: 35.9 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 31.6 ล้านบาท)) ซึ่งเกี่ยวข้องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของกลุ่มบริษัท เพื่อค้ำประกันการปฏิบัติงานตามสัญญา

28.4 การค้าประกันระหว่างกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 บริษัทฯและกรรมการของบริษัทฯมีภาระผูกพันต่อธนาคารในการค้าประกันวงเงินสินเชื่อให้แก่ บริษัท บิลท์ แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยเป็นจำนวน 392.1 ล้านบาท (2564: 220.5 ล้านบาท)

28.5 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาให้บริการระยะยาว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯมีภาระผูกพันตามสัญญาค่าที่ปรึกษาทางการเงินและกฎหมายจำนวน 1.1 ล้านบาท (2564: 1.1 ล้านบาท)

28.6 คดีฟ้องร้อง

28.6.1 เมื่อวันที่ 19 พฤศจิกายน 2562 กลุ่มบริษัทถูกฟ้องร้องเป็นจำเลยร่วมในคดีแพ่งจากนิติบุคคลอาคารชุดแห่งหนึ่ง โดยกล่าวหาว่าบริษัทฯซึ่งเป็นเจ้าของโครงการ และบริษัทย่อยซึ่งเป็นผู้รับจ้างบริหารอาคารชุดร่วมกันส่งมอบผลงาน โดยมีข้อผิดพลาด ทุนทรัพย์รวมจำนวน 37.3 ล้านบาท กลุ่มบริษัทได้ยื่นคำคัดค้านว่าไม่มีความผิดตามที่ฟ้อง ต่อมาเมื่อวันที่ 26 มกราคม 2565 ศาลชั้นต้นได้กำหนดวันสืบพยานหลักฐานระหว่างวันที่ 28 ถึง 30 กันยายน 2565 โดยระหว่างรอกการสืบพยานนี้ ศาลชั้นต้น ได้ให้นิติบุคคลผู้ฟ้องร้องและกลุ่มบริษัทเจรจาไกล่เกลี่ยก่อนในวันที่ 3 มีนาคม 2565 นิติบุคคลผู้ฟ้องร้องและกลุ่มบริษัทได้เจรจาและยื่นข้อเสนอต่อกันเพื่อดำเนินการยุติคดีนี้

ปัจจุบันนิติบุคคลผู้ฟ้องร้องได้ยื่นคำร้องขอถอนฟ้องคดีจากศาลแล้ว โดยศาลฯมีคำสั่งอนุญาตและจำหน่ายคดีออกจากสารบบความเมื่อวันที่ 18 พฤษภาคม 2565

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

ต่อมาเมื่อวันที่ 3 พฤศจิกายน 2564 ศาลอุทธรณ์พิพากษายืนตามศาลชั้นต้น พิพากษายกฟ้องคดีที่บริษัทฯถูกฟ้องจากนิติบุคคลอาคารชุดข้างต้น โดยตัดสินให้บริษัทฯไม่ต้องรับผิดชอบชำระหนี้ค่าส่วนกลาง อย่างไรก็ตาม นิติบุคคลอาคารชุดดังกล่าวไม่เห็นด้วยกับคำพิพากษาของศาลอุทธรณ์ จึงได้ยื่นขอขยายระยะเวลาฎีกา ปัจจุบันคดีความไม่มีการยื่นฎีกาภายในกำหนดระยะเวลา คดีความจึงถึงที่สุด

29. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมโดยแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ระดับ 2	ระดับ 3	ระดับ 2	ระดับ 3
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
ผ่านกำไรหรือขาดทุน				
เงินลงทุนในกองทุนรวม	56	-	56	-
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - ห้องชุดให้เช่า	-	63	-	63

(หน่วย: ล้านบาท)

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

ในระหว่างปี ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

30. เครื่องมือทางการเงิน

30.1 วัตถุประสงค์และนโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกลุ่มบริษัทประกอบด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้า เงินให้กู้ยืม เงินกู้ยืมระยะสั้น และเงินกู้ยืมระยะยาว กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยง ดังนี้

ความเสี่ยงด้านเครดิต

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้การค้า เงินให้กู้ยืม เงินฝากกับธนาคารและสถาบันการเงิน และเครื่องมือทางการเงินอื่น ๆ โดยจำนวนเงินสูงสุดที่กลุ่มบริษัทอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

เครื่องมือทางการเงินและเงินฝากธนาคาร

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับยอดคงเหลือกับธนาคารและสถาบันการเงิน โดยจะลงทุนกับคู่สัญญาที่ได้รับการอนุมัติแล้วเท่านั้นและอยู่ในวงเงินสินเชื่อที่กำหนดให้กับคู่สัญญาแต่ละราย โดยวงเงินสินเชื่อจะถูกสอบทานโดยคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำทุกปีและอาจมีการปรับปรุงในระหว่างปีขึ้นอยู่กับความเห็นชอบของคณะกรรมการบริหารของกลุ่มบริษัท การกำหนดวงเงินดังกล่าวเป็นการช่วยลดความเสี่ยงของการกระจุกตัวและบรรเทาผลขาดทุนทางการเงินที่อาจเกิดขึ้นจากผิดนัดชำระของคู่สัญญา

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินกู้ยืมระยะยาว สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยโดยการจัดหาเงินกู้ยืมที่มีทั้งอัตราดอกเบี้ยคงที่และอัตราดอกเบี้ยผันแปรในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม				
	31 ธันวาคม 2565				
	อัตราดอกเบี้ยคงที่ภายใน 1 ปี	อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามราคาตลาด	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	53	-	53	0.10 - 0.40
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	3	3	-
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	-	56	56	-
หนี้สินทางการเงิน					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	35	35	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	145	-	145	MLR - 2.1
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	-	-	13	13	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	254	-	254	0.1, 0.99, MLR - 1.50 และ MLR - 2.1

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม				อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	31 ธันวาคม 2564				
	อัตราดอกเบี้ย คงที่ ภายใน 1 ปี	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลง ตามราคาตลาด	ไม่มี อัตรา ดอกเบี้ย	รวม	
สินทรัพย์ทางการเงิน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	51	-	51	0.05 - 0.15
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	3	3	-
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	-	84	84	-
หนี้สินทางการเงิน					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	56	56	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการ	65	-	-	65	4.75
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	-	-	13	13	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	120	-	120	0.1, MLR - 1.50 และ MLR - 2.1

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	31 ธันวาคม 2565				
	อัตราดอกเบี้ย คงที่ ภายใน 1 ปี	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลง ตามราคาตลาด	ไม่มี อัตรา ดอกเบี้ย	รวม	
สินทรัพย์ทางการเงิน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	35	-	35	0.10 - 0.40
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	3	3	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	457	-	-	457	4.75
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	-	56	56	-
หนี้สินทางการเงิน					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	23	23	-
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	-	-	11	11	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	161	-	161	0.99 และ MLR - 2.1

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	31 ธันวาคม 2564				
	อัตราดอกเบี้ย คงที่ ภายใน 1 ปี	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลง ตามราคาดลาด	ไม่มี อัตรา ดอกเบี้ย	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	-	-	11	11	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	62	-	62	0.1 และ MLR - 2.1

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องเพื่อให้สามารถปฏิบัติตามข้อผูกพันทางการค้าของกลุ่มบริษัท โดยการรักษาระดับเงินสดเพื่อให้เพียงพอต่อสภาพคล่องที่ต้องการ กลุ่มบริษัทได้ประเมินแล้วว่า กลุ่มบริษัทมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอที่จะชำระหนี้สินทางการเงินได้ และได้ข้อสรุปว่าความเสี่ยงดังกล่าวอยู่ในระดับต่ำ

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของหนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์ของกลุ่มบริษัท ซึ่งพิจารณาจากกระแสเงินสดตามสัญญาที่ยังไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน สามารถแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565					
	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	รวม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	รวม
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	35	-	35	23	-	23
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	145	-	145	-	-	-
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	13	-	13	11	-	11
เงินกู้ยืมระยะยาว	123	131	254	65	96	161
รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์	316	131	447	99	96	195

(หน่วย: ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	รวม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	รวม
รายการที่ไม่ใช้ตราสารอนุพันธ์						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	56	-	56	48	-	48
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการ	65	-	65	65	-	65
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	13	-	13	11	-	11
เงินกู้ยืมระยะยาว	70	50	120	12	50	62
รวมรายการที่ไม่ใช้ตราสารอนุพันธ์	204	50	254	136	50	186

29.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

30. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกลุ่มบริษัท คือการจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทและเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น รวมถึงการปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้ โดยกลุ่มบริษัทได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินดังกล่าวตลอดระยะเวลาที่รายงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.44:1 (2564: 0.28:1) และเฉพาะบริษัทฯมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.21:1 (2564: 0.22:1)

31. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการของบริษัทฯเมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2566

09 ข้อมูลทั่วไป



ชื่อบริษัท	บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน) BUILT LAND PUBLIC COMPANY LIMITED
ลักษณะการประกอบธุรกิจ ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 98 หมู่ 2 อาคารบี เวิร์ค ทาวเวอร์ ชั้น 6 ซอยแจ้งวัฒนะ - ปากเกร็ด 35 ตำบลคลองเกลือ อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120
เลขทะเบียนบริษัท	0107556000370
โทรศัพท์	0-2026-0989
โทรสาร	0-2026-0988
Home Page	www.builtland.co.th
จำนวนและชนิดของหุ้น ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ของบริษัท	หุ้นสามัญ 400,000,000 หุ้น
มูลค่าหุ้นละ	1 บาท



ชื่อบริษัทย่อย	บริษัท บิลท์ แลนด์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด BUILT LAND DEVELOPMENT COMPANY LIMITED
ลักษณะการประกอบธุรกิจ ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 98 หมู่ 2 อาคารบี เวิร์ค ทาวเวอร์ ยูนิท 601 ชั้น 6 ซอยแจ้งวัฒนะ - ปากเกร็ด 35 ตำบลคลองเกลือ อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120
เลขทะเบียนบริษัท	0125561007229
โทรศัพท์	0-2026-0989
โทรสาร	0-2026-0988
Home Page	
จำนวนและชนิดของหุ้น ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ของบริษัท	หุ้นสามัญ 20,000,000 หุ้น
มูลค่าหุ้นละ	5 บาท



ชื่อบริษัทย่อย	บริษัท บิลท์ ฮาร์ท จำกัด BUILT HEART COMPANY LIMITED
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	บริหารอาคารนิติบุคคล และตัวแทนนายหน้า อสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	96 หมู่ 2 อาคารบี เวิร์ค ทาวเวอร์ ยูนิต 602 ชั้น 6 ซอยแจ้งวัฒนะ – ปากเกร็ด 35 ตำบลคลองเกลือ อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120
เลขทะเบียนบริษัท	0125554000401
โทรศัพท์	0-2026-0989
โทรสาร	0-2026-0988
Home Page	www.builtheart.co.th
จำนวนและชนิดของหุ้น ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ของบริษัท	หุ้นสามัญ 10,000 หุ้น
มูลค่าหุ้นละ	100 บาท



BUILT LAND

บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน)

สำนักงานใหญ่ เลขที่ 98 หมู่ 2 อาคารบี เวิร์ค ทาวเวอร์ ชั้น 6 ซอยแจ้งวัฒนะ - ปากเกร็ด 35
ตำบลคลองเตย อำเภอกองเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120

TEL : 0-2026-0989 FAX : 0-2026-0988 www.builtland.co.th