

งบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
บริษัท บีวเคอสมาร์ท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ คณะกรรมการและผู้ถือหุ้น บริษัท บิวเดอสมาร์ท จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท บิวเดอสมาร์ท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท บิวเดอสมาร์ท จำกัด (มหาชน) ตามลำดับ ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้ แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท บิวเดอสมาร์ท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท บิวเดอสมาร์ท จำกัด (มหาชน) ตามลำดับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัท ตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึง มาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุด ตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแตกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

การวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - โครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้เกษียณอายุ

ความเสี่ยง

ตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 16 กลุ่มบริษัท วัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - โครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้เกษียณอายุด้วยมูลค่ายุติธรรม ข้าพเจ้าให้ความสำคัญในเรื่องนี้ เนื่องจากราคายุติธรรมดังกล่าวได้อ้างอิงจากราคาประเมินตามวิธีเทียบเคียงราคาตลาดที่ประเมินขึ้น โดยผู้ประเมินราคาอิสระที่กลุ่มบริษัท ว่าจ้าง ซึ่งต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญของฝ่ายบริหารในการประเมินความเหมาะสมของมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่นำมาเทียบเคียง รวมถึงการกำหนดสมมติฐานที่สำคัญในการปรับปรุงมูลค่าตลาดดังกล่าวให้เทียบเคียงได้กับทรัพย์สินที่ประเมิน

การตอบสนองความเสี่ยงโดยผู้สอบบัญชี

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบการวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่กลุ่มบริษัทว่าจ้าง โดยประเมินความรู้ ความสามารถ ความอิสระและความเที่ยงธรรมของผู้ประเมินอิสระ และพิจารณาความเหมาะสมของสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการคำนวณราคาประเมิน โดยรวมถึงวิธีการดังต่อไปนี้

- พิจารณาความคล้ายคลึงของทรัพย์สินที่นำมาตลาดมาใช้เทียบเคียง เกี่ยวกับลักษณะ สภาพแวดล้อม และการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินดังกล่าวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของมูลค่าตลาดโดยพิจารณาจากข้อมูลที่สามารถสังเกตได้
- พิจารณาความเหมาะสมของหลักเกณฑ์ที่ใช้ในการปรับปรุงมูลค่าตลาดเพื่อกำหนดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัท เช่น ความแตกต่างของลักษณะ ขนาดและสภาพแวดล้อมของอสังหาริมทรัพย์ที่นำมาเปรียบเทียบ

นอกจากนี้ข้าพเจ้าได้พิจารณาความเหมาะสมของรายการที่บันทึกในงบการเงินและการเปิดเผยข้อมูลเพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานประจำปีนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเพื่อให้ผู้มีหน้าที่กำกับดูแลดำเนินการแก้ไขข้อมูลที่แสดงขัดต่อข้อเท็จจริง

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต้องการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัท ในการดำเนินงานต่อเนื่อง

เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัท หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการ ในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือ ความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยของผู้ประกอบวิชาชีพ ตลอดจนการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้น โดยผู้บริหาร
- สรุปลักษณะความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัท ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า โดยให้ข้อสังเกตถึง การเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบ

บัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตามเหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัท ต้องหยุดการดำเนินงาน ต่อเนื่อง

- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงิน โดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัท เพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติตามตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหาก ข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็น อิสระและได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่ บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาด ความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่ได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบ งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในปีปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบาย เรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือใน สถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าว สามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจาก การสื่อสารดังกล่าว

(นางสาวปณิตา โขติแสงมณีกุล)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 9575

บริษัท เอเอ็นเอส ออดิท จำกัด

กรุงเทพฯ วันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2565

บริษัท บิวเคอสมาร์ท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

หน่วย: บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2565	2564	2565	2564	
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7	35,851,891	41,292,634	18,941,823	26,441,754
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	6, 8	61,728,149	85,142,226	39,327,759	69,313,712
ลูกหนี้การค้าไม่หมุนเวียนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		14,286,165	6,094,910	13,197,865	6,094,910
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	6	-	-	8,800,000	92,700,000
ส่วนของเงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	6	-	-	17,000,000	68,085,431
สินค้าคงเหลือ - สุทธิ	9	93,395,613	74,812,652	12,562,278	6,735,034
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ	10	476,944,410	536,305,656	129,325,388	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้คงค้างปัจจุบัน		3,489,127	1,733,918	956,401	135,220
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	6	45,529,338	35,461,495	43,507,308	32,661,715
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		731,224,693	780,843,491	283,618,822	302,167,776
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากธนาคารที่คิดภาระค่าประกัน	11	50,319,577	50,319,577	47,319,577	47,319,577
เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	6	-	-	104,947,633	-
เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่จะถือจนครบกำหนด - สุทธิ	12, 34	10,470,599	10,620,827	10,470,599	10,620,827
เงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิ	13	-	-	268,692,068	263,692,068
เงินลงทุนในการร่วมค้า	14	8,337,172	8,648,933	-	-
ลูกหนี้การค้าไม่หมุนเวียน - สุทธิ		-	16,453,952	-	16,453,952
โครงการที่อยู่อาศัยเพื่อผู้เกษียณอายุระหว่างพัฒนา	15	-	160,845,022	-	153,866,599
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	16	206,400,000	205,100,000	206,400,000	205,100,000
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	17	139,472,130	254,464,496	128,137,005	238,928,691
สินทรัพย์สิทธิการเช่า - สุทธิ	18	76,117,620	63,266,949	39,119,139	33,317,103
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	19	111,871,505	19,180,220	108,016,242	14,885,833
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ		1,822,868	4,990,324	14,764,099	16,013,852
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		2,008,954	1,690,953	560,000	260,000
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		606,820,425	795,581,253	928,426,362	1,000,458,502
รวมสินทรัพย์		1,338,045,118	1,576,424,744	1,212,045,184	1,302,626,278

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท บิวคอสมาร์ท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

หมายเหตุ	หน่วย: บาท				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2565	2564	2565	2564	
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	20	214,681,133	214,882,166	157,047,740	194,684,218
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	6, 21	109,599,973	128,910,676	114,541,130	128,552,049
ส่วนของเจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดินที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	37	6,616,102	16,949,975	-	-
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา - หมุนเวียน	22	24,456,679	34,155,109	3,489,333	2,460,423
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาเช่า		39,520,336	25,903,152	39,520,336	25,903,152
รายได้ค่าเช่ารอการตัดบัญชี - หมุนเวียน		5,008,878	4,087,304	5,008,878	4,087,304
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	23, 37	140,619,457	277,011,560	25,425,111	37,384,868
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	24	26,459,558	16,595,663	14,428,428	5,677,115
หนี้สินทางการเงินอื่นที่จะครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	25	3,118,524	2,887,774	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	6	17,749,144	39,323,367	47,224,144	49,818,367
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		285,432	-	-	-
เงินประกันผลงาน	6	8,145,023	20,354,948	5,471,723	15,406,857
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		2,787,818	3,052,415	1,822,677	1,903,273
รวมหนี้สินหมุนเวียน		599,048,057	784,114,109	413,979,500	465,877,626
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	23, 37	29,125,145	70,743,966	24,807,568	60,743,966
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่นและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	6	33,000,000	23,000,000	15,000,000	5,000,000
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิ	24	59,896,747	51,851,759	31,196,186	27,893,862
หนี้สินทางการเงินอื่น - สุทธิ	25	1,093,932	4,212,456	-	-
รายได้ค่าเช่ารอการตัดบัญชี - ไม่หมุนเวียน		82,529,373	73,329,385	82,529,373	73,329,385
หนี้สินจากเงินที่ดองเงินให้กับผู้เช่า - ไม่หมุนเวียน - สุทธิ	6, 26	66,526,389	71,351,610	66,526,389	61,351,610
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	27	6,607,221	8,561,644	4,485,535	7,268,551
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	28	5,348,330	5,270,375	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		6,058,157	4,005,136	5,950,493	3,805,696
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		290,185,294	312,326,331	230,495,544	239,393,070
รวมหนี้สิน		889,233,351	1,096,440,440	644,475,044	705,270,696
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น					
ทุนจดทะเบียน					
หุ้นสามัญ 2,185,143,140 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.10 บาท		218,514,314	218,514,314	218,514,314	218,514,314
ทุนที่ออกและชำระแล้ว					
หุ้นสามัญ 2,130,506,193 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.10 บาท		213,050,619	213,050,619	213,050,619	213,050,619
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ		343,503,712	343,503,712	343,503,712	343,503,712
กำไรสะสม					
จัดสรรเป็นสำรองตามกฎหมาย	30	12,635,053	12,635,053	12,635,053	12,635,053
ยังไม่ได้จัดสรร		(122,583,148)	(91,410,611)	(1,619,244)	28,166,198
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		2,204,391	2,204,391	-	-
รวมส่วนของบริษัทใหญ่		448,810,627	479,983,164	567,570,140	597,355,582
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		1,140	1,140	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		448,811,767	479,984,304	567,570,140	597,355,582
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		1,338,045,118	1,576,424,744	1,212,045,184	1,302,626,278

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท บิวเคอสมาร์ท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

หมายเหตุ	หน่วย: บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
6				
รายได้จากการขายและการให้บริการ	724,728,842	605,069,610	223,495,403	310,266,521
ต้นทุนขายและการให้บริการ	(575,315,798)	(513,533,902)	(192,916,827)	(255,245,974)
กำไรขั้นต้น	149,413,044	91,535,708	30,578,576	55,020,547
รายได้ดอกเบี้ย	800,661	953,657	7,544,687	8,463,967
รายได้ค่าบริหารจัดการ	-	-	33,867,608	-
รายได้อื่น	15,152,875	5,968,689	2,919,139	2,897,591
กำไร(ขาดทุน)จากอัตราแลกเปลี่ยน - สุทธิ	951,358	1,792,473	(42,608)	1,880,685
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	16	1,300,000	-	1,300,000
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(72,108,333)	(66,202,205)	(23,333,743)	(27,509,968)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(94,630,690)	(84,472,734)	(63,292,443)	(57,786,750)
กำไร(ขาดทุน)จากกิจกรรมดำเนินงาน	878,915	(50,424,412)	(10,458,784)	(17,033,928)
ต้นทุนทางการเงิน	(26,774,402)	(35,481,780)	(18,076,904)	(20,828,601)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากการร่วมค้า	14	(311,761)	(68,650)	-
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	(26,207,248)	(85,974,842)	(28,535,688)	(37,862,529)
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้	29	(4,965,289)	2,253,246	(1,249,754)
ขาดทุนสำหรับปี	(31,172,537)	(83,721,597)	(29,785,442)	(38,359,184)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
<i>รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง</i>				
ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้ - สุทธิจากภาษีเงินได้	-	(672,822)	-	(194,210)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	(672,822)	-	(194,210)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมสำหรับปี	(31,172,537)	(84,394,419)	(29,785,442)	(38,553,394)
การแบ่งปันขาดทุน				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	(31,172,537)	(83,748,618)	(29,785,442)	(38,359,184)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	27,021	-	-
	(31,172,537)	(83,721,597)	(29,785,442)	(38,359,184)
การแบ่งปันขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	(31,172,537)	(84,421,440)	(29,785,442)	(38,553,394)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	27,021	-	-
	(31,172,537)	(84,394,419)	(29,785,442)	(38,553,394)
ขาดทุนต่อหุ้น				
ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท/หุ้น)	(0.015)	(0.039)	(0.014)	(0.018)
จำนวนหุ้นสามัญถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (พันหุ้น)	2,130,506	2,130,506	2,130,506	2,130,506

บริษัท บิวคอสมาร์ท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

		หน่วย: บาท									
		งบการเงินรวม									
		ส่วนของบริษัทใหญ่									
		องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น									
		กำไรสะสม									
		กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น									
		ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่									
		ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้									
		- สุทธิจากภาษีเงินได้									
		การแปลงค่างบการเงิน									
		รวม									
		ส่วนได้เสียที่ไม่มี									
		อำนาจควบคุม									
		รวม									
		ส่วนของผู้ถือหุ้น									
ทุนที่ออก	ส่วนเกิน	จัดสรรเป็น	กำไรสะสม	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่	ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	การแปลงค่างบการเงิน	รวม	ส่วนได้เสียที่ไม่มี	รวม	ส่วนของผู้ถือหุ้น
และชำระแล้ว	มูลค่าหุ้นสามัญ	สำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	ยังไม่ได้จัดสรร	-	-	-	-	อำนาจควบคุม	รวม	ส่วนของผู้ถือหุ้น
213,050,619	343,503,712	12,635,053	(91,410,611)	(91,410,611)	-	-	2,204,391	479,983,164	1,140	479,984,304	479,984,304
-	-	-	(31,172,537)	(31,172,537)	-	-	-	(31,172,537)	-	(31,172,537)	(31,172,537)
213,050,619	343,503,712	12,635,053	(122,583,148)	(122,583,148)	-	-	2,204,391	448,810,627	1,140	448,811,767	448,811,767
213,050,619	343,503,712	12,635,053	(6,989,171)	(6,989,171)	-	-	2,204,391	564,404,604	(25,881)	564,378,723	564,378,723
-	-	-	(83,748,618)	(83,748,618)	(672,822)	-	(672,822)	(84,421,440)	27,021	(84,394,419)	(84,394,419)
-	-	-	(672,822)	(672,822)	672,822	-	672,822	-	-	-	-
213,050,619	343,503,712	12,635,053	(91,410,611)	(91,410,611)	-	-	2,204,391	479,983,164	1,140	479,984,304	479,984,304

ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565

การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับปี:

กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี

ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564

การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับปี:

กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี

โอนไปกำไรสะสม

ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท บิวคอสมาร์เก็ต จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

		หน่วย: บาท					
		งบการเงินเฉพาะกิจการ					
		กำไรสะสม		กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น			
		ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่		ของผลประโยชน์พนักงานที่		รวมองค์ประกอบอื่น	
ทุนที่ออก	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	สำรองเป็น	สำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	343,503,712	12,635,053	28,166,198	-	-	-	597,355,582
การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับปี	-	-	(29,785,442)	-	-	-	(29,785,442)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	343,503,712	12,635,053	(1,619,244)	-	-	-	567,570,140
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	343,503,712	12,635,053	66,719,592	-	-	-	635,908,976
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	-	-	(38,359,184)	(194,210)	(194,210)	(194,210)	(38,553,394)
การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับปี	-	-	(194,210)	194,210	194,210	194,210	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	28,166,198	-	-	-	597,355,582
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	343,503,712	12,635,053	28,166,198	-	-	-	597,355,582

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท บิวคอสมาร์เก็ต จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

	หน่วย: บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน:				
ขาดทุนสุทธิสำหรับปี	(31,172,537)	(83,721,597)	(29,785,442)	(38,359,184)
รายการปรับกระทบกำไรเป็นเงินสดรับ(จ่าย)จากกิจกรรมดำเนินงาน				
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้	4,965,289	(2,253,246)	1,249,754	496,655
รายได้ค่าเช่าโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อผู้เกษียณอายุตัวบัญชี	(4,856,579)	(4,087,304)	(4,856,579)	(4,087,304)
ต้นทุนขายโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อผู้เกษียณอายุ	-	21,016,524	-	33,047,622
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	17,245	-	-	-
ขาดทุนจากการตัดหนี้สูญลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	2,851,177	-	-
กลับรายการขาดทุนจากการตัดค่าลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	(2,851,177)	-	(21,584)
(กลับรายการ)ค่าเผื่อมูลค่าสินค้าล้าสมัย	254,958	666,391	-	(529,427)
(กลับรายการ)ค่าเผื่อผลขาดทุนจากการลดลงของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(3,675,246)	3,675,246	-	-
กลับรายการกำไรจากการขายและเช่ากลับคืนต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	5,404,804	1,045,850	4,632,454	-
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์และยกเลิกสัญญาเช่า	(1,503,509)	(62,305)	(1,338,740)	(561,760)
กำไรที่ยังไม่รับรู้จากการชำระระหว่างบริษัทย่อยกับการร่วมค้า	-	1,282,417	-	-
ตัดจำหน่ายภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	200,487	232,266	140,401	-
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	36,018,045	42,986,268	22,329,494	30,376,639
กำไรจากการปรับมูลค่าธุรกรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(1,300,000)	-	(1,300,000)	-
ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากอัตราแลกเปลี่ยน - สุทธิ	1,245,185	308,083	419,691	297,630
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	4,818,311	1,827,020	2,241,984	1,630,037
ส่วนแบ่งขาดทุนจากการร่วมค้า	311,761	68,650	-	-
ดอกเบี้ยรับ	(800,661)	(953,657)	(7,544,687)	(8,463,967)
ต้นทุนทางการเงิน	26,774,402	35,481,780	18,076,904	20,828,601
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง				
ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	36,701,955	17,512,386	4,265,234	34,653,958
สินทรัพย์ดำเนินงาน(เพิ่มขึ้น)ลดลง				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	(149,849)	16,039,006	6,016,948	16,365,711
ลูกหนี้การค้าไม่หมุนเวียน	8,689,223	6,015,709	9,777,523	6,015,709
สินค้าคงเหลือ	(20,887,303)	1,355,740	(7,876,626)	37,272,178
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	254,093,141	189,068,238	51,249,738	-
สินทรัพย์สิทธิการใช้งานจากการขายและเช่ากลับคืนโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อผู้เกษียณอายุ	-	5,052,674	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(17,109,737)	6,361,274	(17,887,489)	879,939
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(318,000)	2,287,137	(300,000)	19,091
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	4,235,128	(12,674,423)	2,252,423	(36,182,624)
เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดิน	(10,333,873)	(4,095,000)	-	-
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา	(9,698,430)	(14,181,938)	1,028,909	(2,526,530)
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาเช่า	30,617,184	30,717,773	30,617,184	30,717,773
หนี้สินจากเงินที่ต้องคืนให้กับผู้เช่า	-	(22,024,000)	-	(22,024,000)
เงินประกันผลงาน	(11,747,252)	(2,041,829)	(9,472,461)	238,366
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(264,599)	114,623	(80,595)	(384,143)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	2,053,024	1,223,948	2,144,800	1,085,885
เงินสดรับจากการดำเนินงาน	265,880,612	220,731,318	71,735,588	66,131,313
เงินสดจ่ายผลประโยชน์พนักงาน	(1,152,000)	(1,506,310)	(1,025,000)	(1,506,310)
รับคืนภาษีเงินได้	-	864,147	-	-
จ่ายภาษีเงินได้	(4,716,629)	(5,456,313)	(956,401)	(3,857,615)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	260,011,983	214,632,842	69,754,187	60,767,388

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท บิวคอสมาร์ท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

หน่วย: บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินฝากธนาคารคิดการค่าประกันลดลง	-	429,500	-	429,500
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(12,550,000)	(14,150,000)
เงินสดรับชำระคืนเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	49,350,000	22,000,000
เงินสดจ่ายเพื่อโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อผู้เกษียณอายุระหว่างพัฒนา	-	(19,629,177)	-	(19,947,284)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ถาวรและสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(18,716,397)	(5,497,724)	(8,737,006)	(3,633,670)
เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ถาวรและสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	573,982	557,039	550,000	448,598
เงินสดจ่ายเพื่อการลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	(5,000,000)	(1,500,000)
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	(10,000,000)	-	-
เงินสดรับดอกเบี้ย	524,362	1,100,583	506,187	2,801,700
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ใน)กิจกรรมลงทุน	(17,618,053)	(33,039,779)	24,119,181	(13,551,156)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินลดลง	(201,033)	(10,449,538)	(37,636,479)	(19,531,367)
เงินสดรับเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	8,163,382	-	16,663,382
เงินสดจ่ายเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(21,500,000)	(5,000,000)	(2,520,000)	(5,000,000)
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่นลดลง - สุทธิ	-	(30,167,238)	-	(30,167,238)
เงินสดรับจากรายการขายและเช่ากลับคืน	-	10,000,000	-	-
จ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าและหนี้สินทางการเงินอื่น	(24,542,000)	(17,984,235)	(10,128,981)	(7,408,970)
เงินสดรับเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	18,348,400	27,593,000	-	4,233,000
เงินสดรับเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	10,000,000	-
จ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(196,359,325)	(175,909,551)	(47,896,156)	(24,725,129)
เงินสดรับเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น	-	23,000,000	-	5,000,000
จ่ายเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น	-	(2,000,000)	-	(2,000,000)
จ่ายชำระต้นทุนทางการเงิน	(23,580,715)	(31,858,255)	(13,191,683)	(13,279,729)
เงินสดสุทธิใช้ในกิจกรรมจัดหาเงิน	(247,834,673)	(204,612,435)	(101,373,299)	(76,216,051)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ	(5,440,743)	(23,019,372)	(7,499,931)	(28,999,819)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	41,292,634	64,312,006	26,441,754	55,441,573
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	35,851,891	41,292,634	18,941,823	26,441,754
ข้อมูลเพิ่มเติมประกอบงบกระแสเงินสด				
รายการที่ไม่ใช่เงินสด				
หักกลับลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์หมุนเวียนอื่นกับเจ้าหนี้การค้าและเงินประกันผลงาน	31,197,252	-	31,197,252	-
เจ้าหนี้ค่าซื้อสินทรัพย์ถาวรและสินทรัพย์ไม่มีตัวตนเพิ่มขึ้น(ลดลง)	(1,015,625)	(166,028)	(10,138,674)	424,771
สินทรัพย์ถาวรที่ได้มาส่วนที่รับโอนจากสินค้าคงเหลือ	2,049,383	-	2,049,383	-
สินทรัพย์สิทธิการใช้หนี้สินตามสัญญาเช่า	31,797,393	12,468,487	28,523,701	-
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ขายและเช่ากลับคืนเป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้	5,404,804	5,052,674	4,632,454	-
เจ้าหนี้ค่าซื้อโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อผู้เกษียณอายุระหว่างพัฒนาลดลง	-	(15,229,177)	-	(15,547,284)
ต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้องกับการได้มาของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	3,503,099	6,572,027	-	-
จัดประเภทต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	26,708,527	-	26,708,527	-
จัดประเภทโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อผู้เกษียณอายุระหว่างพัฒนาเป็นต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	160,845,022	-	153,866,599	-
จัดประเภทที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เป็นต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	55,575,000	-	55,575,000	-
จัดประเภทประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงานเป็นเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	5,620,734	-	4,000,000	-
จัดประเภทที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เป็นสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	94,991,473	-	94,991,473	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท บิวเดอสมาร์ท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท บิวเดอสมาร์ท จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ตั้งอยู่เลขที่ 905/7 พระราม 3 ซอย 51 ถนนพระราม 3 บางโพงพาง ยานนาวา กรุงเทพมหานคร บริษัทมีสาขา 1 แห่ง ตั้งอยู่เลขที่ 647 หมู่ 7 ตำบลหินเหล็กไฟ อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์

บริษัทดำเนินธุรกิจหลักในการขายวัสดุก่อสร้าง อุปกรณ์ เครื่องมือ เครื่องใช้ในการก่อสร้างและตกแต่งภายใน และพัฒนาขายและให้เช่าโครงการที่พักอาศัยเพื่อผู้เกษียณอายุ

บริษัท ได้จดทะเบียนเข้าเป็นบริษัทในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2551 โดยหลักทรัพย์ทำการซื้อขายในส่วนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ (mai: Market for Alternative Investment)

2. เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินไทย (“มาตรฐานการรายงานทางการเงิน”) รวมถึงการตีความและแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชี (“สภาวิชาชีพบัญชี”) และกฎระเบียบและประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

การแสดงรายการในงบการเงิน ได้ทำขึ้นเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้าลงวันที่ 26 ธันวาคม 2562 ออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543

งบการเงินของบริษัทได้จัดทำเป็นภาษาไทย มีหน่วยเงินตราเป็นบาท และมีการเปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินเพื่อให้แสดงเป็นหลักพันบาท ยกเว้นที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น ซึ่งการจัดทำงบการเงินดังกล่าวเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงานในประเทศ ดังนั้นเพื่อความสะดวกของผู้อ่านงบการเงินที่ไม่คุ้นเคยกับภาษาไทย บริษัทได้จัดทำงบการเงินฉบับภาษาอังกฤษขึ้น โดยแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทย

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้น โดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิม เว้นแต่จะเปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารต้องใช้การประมาณและข้อสมมติฐานหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อข้อกำหนดนโยบายและการรายงานจำนวนเงินที่เกี่ยวกับ สินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่าย การประมาณและข้อสมมติฐานมาจากประสบการณ์ในอดีต และปัจจัยต่าง ๆ ที่ผู้บริหารมีความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผล ภายใต้สภาวะการณ์แวดล้อมนั้นซึ่งไม่อาจอาศัยข้อมูลจากแหล่งอื่นและนำไปสู่การตัดสินใจเกี่ยวกับการกำหนดจำนวนสินทรัพย์และหนี้สินนั้น ๆ ดังนั้นผลที่เกิดขึ้นจริงจากการตั้งข้อสมมติฐานต่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินอาจแตกต่างไปจากที่ประมาณไว้

ประมาณการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างสม่ำเสมอ การปรับปรุงประมาณการทางบัญชีจะบันทึกในงวดบัญชีที่การประมาณการดังกล่าวได้รับการทบทวน หากการปรับปรุงประมาณการกระทบเฉพาะงวดนั้น ๆ และจะบันทึกในงวดที่ปรับและงวดในอนาคต หากการปรับปรุงประมาณการกระทบทั้งงวดปัจจุบันและอนาคต

เกณฑ์การจัดทำงบการเงินรวม

ก) งบการเงินรวมประกอบด้วยงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย (รวมกันเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”)

รายละเอียดบริษัทย่อยของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีดังนี้

ชื่อบริษัท	ประเทศ ที่ตั้งทะเบียน	ลักษณะธุรกิจ	อัตราร้อยละของการถือหุ้น	
			2565	2564
1. บริษัท อินสตอลโคเรค จำกัด	ไทย	หยุดดำเนินกิจการในปี 2563	100.00	100.00
2. บริษัท อัลลอย โซลูชันส์ เอเชีย จำกัด*	ไทย	จำหน่ายวัสดุก่อสร้างที่ใช้ตกแต่งภายใน และ จำหน่ายและติดตั้งเกี่ยวกับระบบประตูและหน้าต่าง อลูมิเนียมอัจฉริยะ	100.00	100.00
3. บริษัท บิวเคอสมาร์ท คอนสตรัคชั่น ซิสเต็ม จำกัด	อินเดีย	หยุดดำเนินกิจการในปี 2558	99.70	99.70
4. บริษัท แสนสรา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ไทย	อยู่ระหว่างการชำระบัญชี	100.00	100.00
5. บริษัท แสนสรา ไลฟ์สไตล์ เซอร์วิส จำกัด	ไทย	บริหารจัดการส่วนกลางในโครงการที่พักอาศัยเพื่อ ผู้เกษียณอายุ	100.00	100.00
6. บริษัท ทีค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ไทย	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	100.00	100.00

* ในระหว่างปี 2564 บริษัทมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการดำเนินธุรกิจหลัก โดยมีการโอนส่วนการดำเนินงานจำหน่ายวัสดุก่อสร้างที่ใช้ตกแต่งภายในประเภทอลูมิเนียมของบริษัทไปที่บริษัทย่อย คือ บริษัท อัลลอย โซลูชันส์ เอเชีย จำกัด

ข) บริษัทจะถือว่ามีการควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือบริษัทย่อยได้ หากบริษัทมีสิทธิได้รับหรือมีส่วนได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุน และสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้

ค) บริษัทนำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่บริษัทสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น

ง) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัท

จ) ยอดคงค้างระหว่างบริษัทและบริษัทย่อย รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว

ฉ) ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัทและแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของกำไรหรือขาดทุนรวมและส่วนของผู้ถือหุ้นในงบแสดงฐานะการเงินรวม

3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

3.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงจำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่ เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2565 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางบัญชีกับผู้ใช้งานมาตรฐาน

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2566

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2566 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินบางฉบับมีการให้ข้อผ่อนปรนในทางปฏิบัติหรือข้อยกเว้นชั่วคราวกับผู้ใช้งมาตรฐาน

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่าการปรับปรุงมาตรฐานนี้จะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

4. การปรับแผนธุรกิจ

ในไตรมาส 1 ปี 2565 ตามรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2565 ลงวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2565 มีมติให้บริษัทปรับแผนธุรกิจเกี่ยวกับโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้เกษียณอายุระหว่างพัฒนา จากเดิมที่พัฒนาแล้วเสร็จเพื่อวัตถุประสงค์ให้เช่าระยะยาวโดยการทำสัญญาแบบรับประกันรับคืนสิทธิ (สัญญาเช่าดำเนินงาน) และโดยการทำสัญญาแบบแบ่งกำไร - ขาดทุน จากผลต่างระหว่างสัญญาเช่าเดิมและสัญญาเช่าใหม่ (สัญญาสัญญาเช่าเงินทุน) เปลี่ยนเป็นการเพิ่มวัตถุประสงค์เพื่อขายแบบโอนกรรมสิทธิ์ โดยให้มีผลบังคับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ทำให้บริษัทมีการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีดังนี้

- 1) โครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้เกษียณอายุระหว่างพัฒนาหรือพัฒนาแล้วเสร็จที่ยังไม่มีการทำสัญญาเช่าระยะยาว และต้นทุนที่ดินและทรัพย์สินส่วนกลางที่เกี่ยวข้องซึ่งแสดงอยู่ในบัญชีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2565 จะถูกโอนจัดประเภทเป็นต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- 2) ที่พักอาศัยสำหรับผู้อาศัยประเภทวิลล่าและหน่วยในอพาร์ทเมนท์ที่พัฒนาแล้วเสร็จและทำสัญญาแบบรับประกันรับคืนสิทธิ (สัญญาเช่าดำเนินงาน) และแบบแบ่งกำไร - ขาดทุนจากผลต่างระหว่างสัญญาเช่าเดิมและสัญญาเช่าใหม่ (สัญญาสัญญาเช่าเงินทุน) จะยังคงใช้ นโยบายการบัญชีเช่นเดิม

ในกรณีที่มีการโอนต้นทุนที่ดินและทรัพย์สินส่วนกลางให้กับนิติบุคคลอาคารชุดที่จะจัดตั้งขึ้นในภายหลัง ต้นทุนที่ดินและทรัพย์สินส่วนกลางที่เกี่ยวข้องจะถูกโอนจัดประเภทจากบัญชีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ไปเป็นสิทธิในการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางในบัญชีสินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีข้างต้น ณ วันที่ 1 มกราคม 2565 แสดงได้ดังนี้

	หน่วย: พันบาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
งบแสดงฐานะการเงิน		
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น	216,420	209,442
โครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้เกษียณอายุระหว่างพัฒนาลดลง	(160,845)	(153,867)
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิลดลง	(55,575)	(55,575)

5. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้จากการขาย

รายได้จากการขายสินค้ารับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทได้โอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้แก่ลูกค้าแล้ว กล่าวคือ เมื่อมีการส่งมอบสินค้า รายได้จากการขายแสดงตามมูลค่าที่ได้รับหรือคาดว่าจะได้รับสำหรับสินค้าที่ได้ส่งมอบหลังจากหักส่วนลด โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

รายได้จากการให้บริการ

รายได้จากการให้บริการรับรู้เมื่อได้ให้บริการแล้วโดยพิจารณาถึงขั้นความสำเร็จของงาน

รายได้จากการประกอบกิจการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์

รายได้จากการประกอบกิจการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ประกอบด้วยจำนวนเงินที่ได้รับจากการให้เช่าห้องพัก การขายอาหารและเครื่องดื่ม และบริการเสริมอื่นๆ รายได้จากการให้เช่าห้องพักจะรับรู้ตลอดช่วงเวลาที่ลูกค้าเข้าพัก รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม รวมทั้งการขายสินค้าจะรับรู้ ณ จุดขายตามราคาในใบแจ้งหนี้ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) หลังจากหักส่วนลดและค่าบริการที่บวกเพิ่มแล้ว

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ให้เช่าระยะยาวตามสัญญาเช่าทางการเงิน ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล

รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยเมื่อได้มีการโอนอำนาจควบคุมในหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยให้กับผู้ซื้อแล้ว โดยรับรู้รายได้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อหลังจากได้รับชำระจากผู้ซื้อครบถ้วนแล้ว

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณหาต้นทุนขายหน่วยในอาคารชุดที่พักอาศัย กลุ่มบริษัทได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริง) ตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขาย

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการขาย

ดอกเบี้ยและรายได้อื่น

ดอกเบี้ยและรายได้อื่นบันทึกในกำไรขาดทุนตามเกณฑ์คงค้าง

ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายบันทึกในกำไรขาดทุนตามเกณฑ์คงค้าง

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งพร้อมที่จะเปลี่ยนเป็นเงินสดในจำนวนที่ทราบได้ และมีความเสี่ยงที่ไม่มีนัยสำคัญต่อการเปลี่ยนแปลงในมูลค่า

ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้าแสดงถึงจำนวนเงินที่ลูกค้าจะต้องชำระสำหรับการขายสินค้าและการให้บริการตามปกติของธุรกิจ

กลุ่มบริษัทรับรู้ลูกหนี้การค้าเมื่อเริ่มแรกด้วยจำนวนเงินของสิ่งตอบแทนที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับชำระ ในกรณีที่มีส่วนประกอบด้านการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญจะรับรู้ด้วยมูลค่าปัจจุบันของสิ่งตอบแทน

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการอย่างง่าย (Simplified Approach) ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 9 ในการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งกำหนดให้พิจารณาผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุหนี้และรับรู้ผลขาดทุนตั้งแต่การรับรู้รายการลูกหนี้การค้า

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน

การจัดประเภทรายการ

การจัดประเภทรายการขึ้นอยู่กับโมเดลธุรกิจ (Business Model) ของกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงินและลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงินตามลักษณะการวัดมูลค่าดังนี้

- รายการที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม (ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น หรือผ่านกำไรหรือขาดทุน) และ
- รายการที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

กลุ่มบริษัทต้องจัดประเภทรายการใหม่สำหรับเงินลงทุนในตราสารหนี้เฉพาะเมื่อกฎบริษัทเปลี่ยนแปลงโมเดลธุรกิจในการบริหารสินทรัพย์เหล่านั้น

ตราสารทุนสามารถจำแนกและไม่สามารถเปลี่ยนแปลงได้ตามประเภทของการวัดมูลค่าได้สองประเภท ได้แก่ การวัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (FVPL) หรือการวัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (FVOCI) ซึ่งไม่สามารถจัดประเภทรายการใหม่เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง

การวัดมูลค่า

ในการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก กลุ่มบริษัทต้องวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม บวกหรือหักด้วยต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องกับโดยตรงกับการได้มาหรือการออกสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินนั้น ต้นทุนการทำรายการของสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนนั้นรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน

การวัดมูลค่าในภายหลังของตราสารหนี้ทำได้ 3 วิธี โดยขึ้นอยู่กับการจัดประเภทตราสารหนี้ของกลุ่มบริษัท

- **ราคาทุนตัดจำหน่าย** - สินทรัพย์ทางการเงินต้องวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายเมื่อกฎบริษัทถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้นตาม โมเดลธุรกิจที่มีวัตถุประสงค์การถือครองสินทรัพย์ทางการเงินเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และข้อกำหนดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินซึ่งทำให้เกิดกระแสเงินสดซึ่งเป็นการจ่ายเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่กำหนดไว้ รายได้ดอกเบี้ยจากสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวต้องคำนวณโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง กำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการจะรับรู้โดยตรงในกำไรหรือขาดทุนและแสดงรายการในกำไร/(ขาดทุน)อื่น พร้อมกับกำไรขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน รายการขาดทุนจากการด้อยค่าแสดงเป็นกำไรหรือขาดทุน
- **มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (FVOCI)** - สินทรัพย์ทางการเงินต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเมื่อกฎบริษัทถือครองสินทรัพย์ทางการเงินตาม โมเดลธุรกิจที่มีวัตถุประสงค์เพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญาและเพื่อขายสินทรัพย์ทางการเงิน และข้อกำหนดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินซึ่งทำให้เกิดกระแสเงินสด ซึ่งเป็นการจ่ายเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่กำหนดไว้ การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินรับรู้ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ยกเว้น รายการขาดทุนจากการด้อยค่า รายได้ดอกเบี้ย และกำไรขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนที่เกี่ยวข้องจะรับรู้เป็นกำไรหรือขาดทุน

เมื่อมีการตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงิน กำไรหรือขาดทุนสะสมที่เคยรับรู้รายการในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจะต้องจัดประเภทรายการใหม่เข้ากำไรหรือขาดทุน และแสดงรายการในกำไร/(ขาดทุน)อื่น รายได้ดอกเบี้ยจากสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวต้องคำนวณโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง รายการขาดทุนจากการด้อยค่าแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในกำไรหรือขาดทุน

- **มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (FVPL)** - สินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่เข้าเงื่อนไขการวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหรือ FVOCI ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน กำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากตราสารหนี้ที่วัดมูลค่า FVPL จะรับรู้เป็นกำไรหรือขาดทุน และแสดงรายการสุทธิในกำไร/(ขาดทุน)อื่นในรอบระยะเวลาที่เกิดรายการวัดมูลค่าในภายหลังของตราสารหนี้ต้องแสดงตราสารหนี้โดยใช้มูลค่ายุติธรรม และบันทึกกำไรขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงของมูลค่ายุติธรรมเข้ากำไรหรือขาดทุน หรือกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ขึ้นอยู่กับการจัดประเภทของตราสารหนี้เงินปันผลที่ได้รับจากเงินลงทุนจะรับรู้เป็นกำไรหรือขาดทุน โดยแสดงรายการเป็นรายได้อื่นเมื่อกลุ่มบริษัทมีสิทธิที่จะได้รับเงินปันผล

การด้อยค่า

ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นต่อสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย หรือสินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ที่เกิดจากภาระผูกพันวงเงินสินเชื่อและสัญญาค้ำประกันทางการเงิน ประเมินโดยไม่จำเป็นต้องรอให้เกิดเหตุการณ์ด้านเครดิตเกิดขึ้นก่อน กลุ่มบริษัทใช้วิธีทั่วไป (General approach) ในการพิจารณาค่าเพื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า โดยมีข้อยกเว้นสำหรับลูกหนี้การค้า ซึ่งกลุ่มบริษัทใช้วิธีการอย่างง่าย (Simplified approach) ในการพิจารณาค่าเพื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า

สินค้าคงเหลือ

สินค้าคงเหลือแสดงด้วยราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ราคาทุนของสินค้าคำนวณโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ต้นทุนในการซื้อประกอบด้วยราคาซื้อ และค่าใช้จ่ายทางตรงที่เกี่ยวข้องกับการซื้อสินค้านั้น เช่น ค่าภาษีอากร ค่าขนส่งหักด้วยส่วนลดและเงินที่ได้รับคืนจากการซื้อสินค้า งานระหว่างทำ ประกอบด้วย ต้นทุนวัสดุและค่าแรง

มูลค่าที่จะได้รับประมาณจากราคาที่คาดว่าจะขายได้ตามปกติของธุรกิจหักด้วยค่าใช้จ่ายที่จำเป็นเพื่อให้สินค้านั้นสำเร็จรูป และค่าใช้จ่ายในการขาย

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ คืออสังหาริมทรัพย์ที่ถือไว้ด้วยความตั้งใจในการพัฒนาและขายในการดำเนินธุรกิจปกติ ซึ่งแสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการ (ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง) และต้นทุนการกู้ยืมซึ่งกู้มาโดยเฉพาะเพื่อใช้ในอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาที่เกี่ยวข้อง รวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกระทั่งการพัฒนาสำเร็จ มูลค่าสุทธิที่จะได้รับเป็นการประมาณราคาที่จะขายได้ในการดำเนินธุรกิจปกติหักด้วยค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการขาย

การด้อยค่าของสินทรัพย์

กลุ่มบริษัทจะทำการประเมินว่ามีข้อบ่งชี้ซึ่งแสดงว่า ณ วันที่ในงบการเงิน สินทรัพย์ด้อยค่าลงหรือไม่ หากมีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่า กลุ่มบริษัทจะทำการประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์และหากพบว่าราคาตามบัญชีของสินทรัพย์นั้นมีมูลค่าสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน กลุ่มบริษัทจะลดมูลค่าของสินทรัพย์ลงให้เท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน และรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ในกำไรหรือขาดทุน (มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์หมายถึงราคาขายสุทธิหรือมูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์นั้นแล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า)

เงินลงทุน

เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยแสดงในงบการเงินเฉพาะแสดงด้วยวิธีราคาทุนสุทธิจากการด้อยค่า (ถ้ามี)

บริษัทใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการคำนวณต้นทุนของเงินลงทุน

เงินปันผลที่ได้รับจากเงินลงทุนจะรับรู้เป็นกำไรหรือขาดทุน โดยแสดงรายการเป็นรายได้อื่นเมื่อกลุ่มบริษัทมีสิทธิที่จะได้รับเงินปันผล

เงินลงทุนในการร่วมค้า

เงินลงทุนในการร่วมค้าที่แสดงอยู่ในงบการเงินรวมแสดงมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย

เงินลงทุนในการร่วมค้าที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุนสุทธิจากค่าเพื่อการด้อยค่าจากการลงทุน (ถ้ามี)

โครงการที่อยู่อาศัยเพื่อผู้เกษียณอายุระหว่างพัฒนา

โครงการที่อยู่อาศัยเพื่อผู้เกษียณอายุระหว่างพัฒนาแสดงในราคาทุน ซึ่งประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าออกแบบและค่าที่ปรึกษา ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ดอกเบี้ยจ่าย และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องโดยตรง

กลุ่มบริษัทพัฒนาที่พักอาศัยเพื่อผู้เกษียณ ดังต่อไปนี้

- 1) ประเภทวิลล่าให้เช่าระยะยาวโดยการทำสัญญาแบบการรับประกันรับคืนสิทธิการเช่าที่พักอาศัย (สัญญาเช่าดำเนินงาน)
- 2) ประเภทอพาร์ทเมนท์ให้เช่าระยะยาวโดยการทำสัญญาแบบการรับประกันรับคืนสิทธิการเช่า (สัญญาเช่าดำเนินงาน) หรือสัญญาแบบการแบ่งกำไร-ขาดทุนจากผลต่างระหว่างสัญญาเช่าเดิมและสัญญาเช่าใหม่ (สัญญาเช่าทางการเงิน)
- 3) ประเภทอพาร์ทเมนท์ขายแบบโอนกรรมสิทธิ์

ต้นทุนวิลล่าที่พัฒนาแล้วเสร็จเพื่อวัตถุประสงค์ให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานจะถูกโอนออกไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ต้นทุนหน่วยในอพาร์ทเมนท์ที่พัฒนาแล้วเสร็จและทำสัญญาเช่าระยะยาวแบบสัญญาเช่าเงินทุนเมื่อได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนส่วนใหญ่ของการเป็นเจ้าของให้กับผู้เช่าแล้วจะถูกโอนออกเป็นต้นทุนขาย

ต้นทุนที่ดินและทรัพย์สินส่วนกลางที่เกี่ยวข้องของวิลล่าและหน่วยอพาร์ทเมนท์ที่พัฒนาแล้วเสร็จและทำสัญญาเช่าระยะยาวจะถูกโอนจัดประเภทจากบัญชีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ไปเป็นสิทธิในการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางในบัญชีสินทรัพย์ไม่มีตัวตน เมื่อมีการโอนต้นทุนที่ดินและทรัพย์สินส่วนกลางให้กับนิติบุคคลอาคารชุดที่จะจัดตั้งขึ้น

ต้นทุนโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อผู้เกษียณอายุระหว่างพัฒนาหรือพัฒนาแล้วเสร็จที่ยังไม่มีการทำสัญญาเช่าระยะยาว และต้นทุนที่ดินและทรัพย์สินส่วนกลางที่เกี่ยวข้องจะถูกโอนจัดประเภทเป็นต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มบริษัทได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนจริงที่เกิดขึ้นด้วย) ให้กับวิลล่า หน่วยของอพาร์ทเมนท์ และทรัพย์สินส่วนกลาง ตามเกณฑ์พื้นที่

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

โครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้เกษียณอายุที่เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งประกอบด้วยที่ดินและอาคาร อุปกรณ์และเครื่องตกแต่งที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการเพื่อรองรับการใช้ชีวิตของผู้เกษียณอายุ รวมถึงหน่วยที่พักอาศัยและสิ่งอำนวยความสะดวกภายใน โครงการ หน่วยที่พักอาศัยเหล่านี้มีวัตถุประสงค์เพื่อถือครองไว้เพื่อหวังกำไรจากการเพิ่มมูลค่าในระยะยาว กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนที่รับโอนจากโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้เกษียณอายุระหว่างพัฒนา และวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนใหม่ด้วยมูลค่ายุติธรรมด้วยการตีราคาใหม่อย่างสม่ำเสมอโดยอ้างอิงราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ กลุ่มบริษัทรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มา การก่อสร้างหรือการผลิตสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการเตรียมพร้อมเพื่อนำสินทรัพย์นั้นมาใช้ได้ตามประสงค์หรือนำไปขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

ต้นทุนดอกเบี้ยที่ใช้ในการพัฒนาโครงการจะคำนวณโดยการคูณรายจ่ายของโครงการนั้นด้วยอัตราการจัดตั้งขึ้นเป็นทุน อัตราการจัดตั้งขึ้นเป็นทุนคืออัตราถ่วงน้ำหนักของต้นทุนการกู้ยืมในระหว่างปี

ส่วนปรับปรุงที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ส่วนปรับปรุงที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ รับรู้เมื่อเริ่มแรกตามราคาทุนหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งาน โดยประมาณของสินทรัพย์ดังต่อไปนี้

	<u>อายุการใช้ประโยชน์ (จำนวนปี)</u>
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	10, 20, 30
อาคารสำนักงานขาย	5
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	5, 50
ระบบสาธารณูปโภค	10, 20, 30
เครื่องจักรและอุปกรณ์โรงงาน	3, 5
อุปกรณ์คลังสินค้า	5
เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้ห้องตัวอย่างและสำนักงานขาย	3, 5
เครื่องใช้ในการดำเนินงาน	3, 5
ยานพาหนะ	5

ในกรณีที่ราคาตามบัญชีสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนซึ่งคำนวณจากมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตจากการใช้สินทรัพย์อย่างต่อเนื่อง หรือจำนวนที่จะได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์หักด้วยต้นทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์นั้น แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ราคาตามบัญชีจะถูกปรับลดให้เท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน

สิทธิประโยชน์ไม่มีตัวตน

สิทธิประโยชน์ไม่มีตัวตนประกอบด้วย

โปรแกรมคอมพิวเตอร์

สิทธิการใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์ที่มีลักษณะเจาะจงจะถูกบันทึกเป็นสิทธิประโยชน์ด้วยต้นทุนในการได้มาเมื่อดำเนินการให้นำมาใช้งานได้ตามประสงค์โดยจะตัดจำหน่ายตลอดอายุประมาณการให้ประโยชน์ที่ประมาณการภายในระยะเวลาไม่เกิน 10 ปี

สิทธิประโยชน์ไม่มีตัวตนอื่น ได้แก่ รายจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่ง

อายุการใช้ประโยชน์ (จำนวนปี)

ค่าลิขสิทธิ์และเครื่องหมายการค้าในการผลิต และจำหน่ายผลิตภัณฑ์อลูมิเนียมในนาม “ALLOY”	10
การรับรองมาตรฐานผลิตภัณฑ์ของประเทศออสเตรเลีย	3

สิทธิประโยชน์ไม่มีตัวตนอื่นตัดจำหน่ายโดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุการใช้ประโยชน์

สิทธิประโยชน์ไม่มีตัวตน - ค่าสมาชิกสนามกอล์ฟที่อายุประมาณการใช้ประโยชน์ไม่ทราบแน่นอน กลุ่มบริษัทไม่ตัดจำหน่ายและทบทวนอายุการใช้ประโยชน์ของสิทธิประโยชน์ทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

รายจ่ายในการวิจัยและพัฒนา

รายจ่ายในขั้นตอนการวิจัย ได้แก่ การสำรวจตรวจสอบที่วางแผนและริเริ่มเพื่อให้ได้มาซึ่งความรู้ความเข้าใจใหม่ทางด้านวิทยาศาสตร์หรือทางด้านเทคนิค รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

รายจ่ายที่เกิดจากการพัฒนาที่เกี่ยวข้องกับแผนงานหรือการออกแบบผลิตภัณฑ์และกระบวนการใหม่หรือการปรับปรุงให้ดีขึ้นกว่าเดิม รับรู้เป็นสิทธิประโยชน์ได้ก็ต่อเมื่อสามารถวัดมูลค่าของงวดบัญชีต้นทุนการพัฒนาได้อย่างน่าเชื่อถือ ผลิตภัณฑ์หรือกระบวนการนั้นมีความเป็นไปได้ทางเทคนิคและทางการค้า ซึ่งมีความเป็นไปได้ที่จะก่อให้เกิดประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคต และกลุ่มบริษัทมีความตั้งใจและมีทรัพยากรเพียงพอที่จะนำมาใช้ เพื่อให้การพัฒนาเสร็จสิ้นสมบูรณ์ และนำสิทธิประโยชน์มาใช้ประโยชน์หรือนำมาขายได้ รายจ่ายในการพัฒนาที่รับรู้เป็นสิทธิประโยชน์ประกอบด้วย ต้นทุนของวัตถุดิบ ต้นทุนแรงงานทางตรง ต้นทุนการกู้ยืม และต้นทุนที่เกี่ยวข้องโดยตรงในการจัดเตรียมสิทธิประโยชน์เพื่อให้สามารถนำมาใช้ประโยชน์ตามประสงค์ รายจ่ายในการพัฒนาอื่นรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

รายจ่ายในการพัฒนาซึ่งรับรู้เป็นสิทธิประโยชน์แสดงด้วยราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าของสิทธิประโยชน์ (ถ้ามี)

ค่าตัดจำหน่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน โดยวิธีเส้นตรงซึ่งโดยส่วนใหญ่จะสะท้อนรูปแบบที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากสิทธิประโยชน์นั้นตามระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์จากสิทธิประโยชน์ไม่มีตัวตนซึ่งไม่รวมค่านิยม โดยเริ่มตัดจำหน่ายสิทธิประโยชน์ไม่มีตัวตนเมื่อสิทธิประโยชน์นั้นพร้อมที่จะให้ประโยชน์

ระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์แสดงได้ดังนี้

อายุการใช้ประโยชน์ (จำนวนปี)

รายจ่ายในการพัฒนาออกแบบผลิตภัณฑ์ใหม่	10
--------------------------------------	----

หนี้สินที่เกิดจากสัญญา

หนี้สินที่เกิดจากสัญญาเป็นภาระผูกพันที่จะต้องโอนสินค้าหรือบริการให้กับลูกค้า หนี้สินที่เกิดจากสัญญารับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทได้รับชำระหรือมีสิทธิที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับสิ่งตอบแทนที่เรียกคืนไม่ได้จากลูกค้าก่อนที่กลุ่มบริษัทรับรู้รายได้ที่เกี่ยวข้อง

สัญญาเช่า

สัญญาเช่า - กรณีกลุ่มบริษัทเป็นผู้เช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญา กลุ่มบริษัทประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ถ้าสัญญานั้นเป็นการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุสำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

กลุ่มบริษัทรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล สิทธิประโยชน์การใช้วัดมูลค่าโดยใช้ราคาทุน ซึ่งประกอบด้วยจำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการวัดมูลค่าเริ่มแรก ปรับปรุงด้วยการจ่ายชำระใด ๆ ตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเริ่มมีผล ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกใด ๆ ที่เกิดขึ้น และประมาณการต้นทุนที่จะเกิดขึ้นสำหรับผู้เช่าในการรื้อและการขนย้ายสินทรัพย์อ้างอิง การบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์อ้างอิง หรือการบูรณะสินทรัพย์อ้างอิงให้อยู่ในสภาพตามที่กำหนดไว้ หักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับใด ๆ

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล ซึ่งคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่าหากอัตรานั้นสามารถกำหนดได้ทุกเมื่อ แต่หากอัตรานั้นไม่สามารถกำหนดได้ทุกเมื่อ กลุ่มบริษัทต้องใช้อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท

กลุ่มบริษัทต้องวัดมูลค่าสินทรัพย์สิทธิการใช้ด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ กลุ่มบริษัทจะคิดค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์สิทธิการใช้โดยใช้วิธีเส้นตรงนับจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลจนถึงวันสิ้นสุดอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์สิทธิการใช้หรือวันสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าแล้วแต่วันใดจะเกิดขึ้นก่อน อย่างไรก็ตาม หากสัญญาเช่าโอนความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์อ้างอิงให้แก่กลุ่มบริษัทเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า หรือหากราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้สะท้อนว่ากลุ่มบริษัทจะใช้สิทธิเลือกซื้อ กลุ่มบริษัทต้องคิดค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์สิทธิการใช้จากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลจนถึงวันสิ้นสุดอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์อ้างอิง

อายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์สิทธิการใช้มีดังนี้

อายุการใช้ประโยชน์ (จำนวนปี)

อาคาร

3 - 10

ยานพาหนะ

5

เมื่อหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถูกรวบรวมค่าใหม่เพื่อสะท้อนการเปลี่ยนแปลงของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทต้องรับรู้จำนวนเงินของการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ โดยการปรับปรุงสินทรัพย์สิทธิการใช้ อย่างไรก็ตาม ถ้ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้มีมูลค่าลดลงจนเป็นศูนย์แล้ว และมีการลดลงเพิ่มเติมจากการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทต้องรับรู้จำนวนคงเหลือของการวัดมูลค่าใหม่ในกำไรหรือขาดทุน

ในการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ให้ชำระระยะยาวตามสัญญาเช่าเงินลงทุนและกลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาเช่าดำเนินงานกลับ กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ด้วยส่วนต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์กับมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงาน และได้ปันส่วนต้นทุนอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวด้วยสัดส่วน

ระหว่างมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงานกับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยรับรู้เป็นสินทรัพย์สิทธิการเช่า สำหรับต้นทุนส่วนที่เหลือจะถูกรับรู้เป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

สัญญาเช่าระยะสั้น และสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำ

กลุ่มบริษัทอาจเลือกที่จะไม่รับรู้สินทรัพย์สิทธิการเช่าและหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับสัญญาเช่าระยะสั้น ซึ่งเป็นสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่า หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ กลุ่มบริษัทรับรู้การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

สัญญาเช่า - กรณีกลุ่มบริษัทเป็นผู้ให้เช่า

กลุ่มบริษัทพิจารณาเมื่อเริ่มแรกว่าแต่ละสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าเงินทุนหรือสัญญาเช่าดำเนินงาน ในการจำแนกประเภทสัญญาเช่าแต่ละครั้ง กลุ่มบริษัทต้องประเมินว่าสัญญานั้น โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์อ้างอิงที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับว่าสัญญาเช่ามีการ โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดหรือไม่ หากเป็นไปตามนั้น สัญญาเช่าดังกล่าวจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าเงินทุน หรือหากไม่เป็นไปตามนั้น สัญญาเช่าดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

อสังหาริมทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าเงินทุน

สัญญาเช่าระยะยาวแบบแบ่งกำไร-ขาดทุนจากผลต่างระหว่างสัญญาเช่าเดิมและสัญญาเช่าใหม่ซึ่งทำให้เกิดการ โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับจากสินทรัพย์ให้แก่ผู้เช่า ถือเป็นสัญญาเช่าเงินทุน สินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าเงินทุนแบบผ่อนชำระบันทึกเป็นลูกหนี้สัญญาเช่าเงินทุนด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องได้รับตามสัญญาเช่า ผลต่างระหว่างยอดรวมของลูกหนี้เบื้องต้นกับมูลค่าปัจจุบันของลูกหนี้บันทึกเป็นดอกเบี้ยรับรอตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่าจะรับรู้มูลค่าปัจจุบันของเงินค่าเช่าแบบเหมาจ่าย เป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล

อสังหาริมทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงาน

สัญญาเช่าระยะยาวแบบการรับประกันคืนสิทธิการเช่าที่פקอาศัยซึ่งไม่ทำให้เกิดการ โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับจากสินทรัพย์ให้แก่ผู้เช่า ถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

เงินค่าเช่าแบบเหมาจ่ายที่ได้รับซึ่งเท่ากับเงินที่ต้องคืนให้แก่ผู้เช่าจะถูกรับรู้เป็น “หนี้สินจากเงินที่ต้องคืนให้กับผู้เช่า” ในงบแสดงฐานะการเงิน

เงินค่าเช่าแบบเหมาจ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงานแบบผ่อนชำระบันทึกเป็นลูกหนี้สัญญาเช่าดำเนินงานด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องได้รับตามสัญญาเช่า ผลต่างระหว่างยอดรวมของลูกหนี้เบื้องต้นกับมูลค่าปัจจุบันของลูกหนี้บันทึกเป็นดอกเบี้ยรับรอตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทต้องทำการวัดมูลค่าหนี้สินจากเงินที่ต้องคืนให้กับผู้เช่าดังกล่าวด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องคืนให้กับผู้เช่า ผลต่างระหว่างจำนวนเงินค่าเช่าแบบเหมาจ่ายที่ได้รับกับมูลค่าปัจจุบันของหนี้สินจากเงินที่ต้องคืนให้กับผู้เช่าดังกล่าว จะถูกบันทึกเป็นรายได้ค่าเช่ารอการตัดบัญชี ซึ่งจะถูกรับรู้เป็นรายได้ค่าเช่าด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน เว้นแต่ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับรายการที่บันทึกในส่วนของผู้ถือหุ้นให้รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ภาษีเงินได้ปัจจุบันได้แก่ภาษีที่คาดว่าจะจ่ายชำระหรือได้รับชำระ โดยคำนวณจากกำไรหรือขาดทุนประจำงวดที่ต้องเสียภาษี โดยใช้อัตรากำไรที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ตลอดจนการปรับปรุงทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับรายการในงวดก่อน ๆ

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีบันทึกโดยคำนวณจากผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดขึ้นระหว่างมูลค่าตามบัญชีและมูลค่าฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สิน

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีวัดมูลค่าโดยใช้อัตรากำไรที่คาดว่าจะใช้กับผลแตกต่างชั่วคราวเมื่อมีการกลับรายการ โดยใช้อัตรากำไรที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

ในการกำหนดมูลค่าของภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี กลุ่มบริษัทต้องคำนึงถึงผลกระทบของสถานการณ์ทางภาษีที่ไม่แน่นอนและอาจทำให้จำนวนภาษีที่ต้องจ่ายเพิ่มขึ้น และมีดอกเบี้ยที่ต้องชำระ กลุ่มบริษัทเชื่อว่าได้ตั้งภาษีเงินได้ค้างจ่ายเพียงพอสำหรับภาษีเงินได้ที่จะจ่ายในอนาคต ซึ่งเกิดจากการประเมินผลกระทบจากหลายปัจจัย รวมถึง การตีความทางกฎหมายภาษี และจากประสบการณ์ในอดีต การประเมินนี้อยู่บนพื้นฐานการประมาณการและข้อสมมติฐาน และอาจจะเกี่ยวข้องกับการตัดสินใจเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคต ข้อมูลใหม่ ๆ อาจจะทำให้กลุ่มบริษัทเปลี่ยนการตัดสินใจโดยขึ้นอยู่กับความเพียงพอของภาษีเงินได้ค้างจ่ายที่มีอยู่ การเปลี่ยนแปลงในภาษีเงินได้ค้างจ่ายจะกระทบต่อค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในงวดที่เกิดการเปลี่ยนแปลง

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสามารถหักกลับได้เมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันมาหักกลับกับหนี้สินภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้นี้ประเมินโดยหน่วยงานจัดเก็บภาษีหน่วยงานเดียวกันสำหรับหน่วยภาษีเดียวกันหรือหน่วยภาษีต่างกัน สำหรับหน่วยภาษีต่างกันนั้น กิจการมีความตั้งใจจะจ่ายชำระหนี้สินและสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันด้วยยอดสุทธิหรือตั้งใจจะรับคืนสินทรัพย์และจ่ายชำระหนี้สินในเวลาเดียวกัน

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะบันทึกต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากำไรเพื่อเสียภาษีในอนาคตจะมีจำนวนเพียงพอกับการใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวดังกล่าว สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะถูกทบทวน ณ ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงานและจะถูกปรับลดลงเท่าที่ประโยชน์ทางภาษีจะมีโอกาสถูกใช้จริง

ขาดทุนต่อหุ้น

ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน คำนวณ โดยการหารขาดทุนสุทธิสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในระหว่างปี

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกลุ่มบริษัท หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกลุ่มบริษัท หรือถูกควบคุมโดยกลุ่มบริษัท ไม่ว่าจะโดยตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกลุ่มบริษัท

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบุคคลซึ่งมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญกับกลุ่มบริษัท ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของกลุ่มบริษัท ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกลุ่มบริษัทแต่ละรายการ บริษัทคำนึงถึงเนื้อหาของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย

เงินตราต่างประเทศ

สกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงาน และสกุลเงินที่ใช้ในการรายงาน

งบการเงินของแต่ละกิจการภายในกลุ่มบริษัทแสดงเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงาน ซึ่งเป็นสกุลเงินในสถานะแวดล้อมทางเศรษฐกิจที่กิจการนั้นประกอบกิจการ งบการเงินของกลุ่มบริษัทแสดงสกุลเงินที่ใช้ในการรายงานเป็นสกุลเงินบาท เพื่อให้เป็นไปตามกฎระเบียบของหน่วยงานในประเทศไทย โดยสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยเป็นสกุลเงินบาท ยกเว้น บริษัท บิวเคอสมาร์ท คอนสตรัคชั่น ซิสเต็ม จำกัด เป็นสกุลเงินรูปีอินเดีย

รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงาน โดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ

สินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินและเป็นเงินตราต่างประเทศ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน แปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงาน โดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ส่วนกำไรหรือขาดทุนจากการแปลงค่าบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์และหนี้สินที่ไม่เป็นตัวเงินและเป็นเงินตราต่างประเทศที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนเดิม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน แปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงาน โดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ

การแปลงค่างบการเงินของบริษัทย่อยในต่างประเทศ

งบการเงินของบริษัทย่อยในต่างประเทศได้ถูกแปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการรายงาน โดยใช้อัตราแลกเปลี่ยนดังต่อไปนี้

- สินทรัพย์และหนี้สินแปลงค่าโดยใช้อัตราปิด ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน
- รายได้และค่าใช้จ่ายแปลงค่าโดยใช้อัตราถัวเฉลี่ยระหว่างปี ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ
- ทุนเรือนหุ้นแปลงค่าโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการเริ่มแรก

ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงิน จะรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และแสดงเป็นรายการผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนในองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น จนกว่าจะมีการจำหน่ายเงินลงทุนนั้นออกไป

ผลประโยชน์พนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้น

กลุ่มบริษัทรับรู้เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์คงค้าง

ผลประโยชน์หลังออกจากงาน

โครงการสมทบเงิน

บริษัท บริษัทย่อยและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่บริษัทและบริษัทย่อยจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสินทรัพย์ของบริษัทและบริษัทย่อย เงินบริษัทและบริษัทย่อยจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้และผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน

หนี้สินผลประโยชน์พนักงานส่วนที่เป็นเงินชดเชยตามกฎหมายแรงงานและผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน (รางวัลการปฏิบัติงานครบกำหนดระยะเวลา) บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุการทำงานของพนักงาน โดยการประมาณ

จำนวนเงินผลประโยชน์ในอนาคตที่พนักงานจะได้รับจากการทำงานให้กับกลุ่มบริษัทตลอดระยะเวลาทำงานถึงปีที่เกษียณอายุงาน/ปีที่ปฏิบัติงานครบกำหนดระยะเวลาในอนาคตตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย โดยผลประโยชน์ดังกล่าวได้ถูกคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน อัตราคิดลดใช้อัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลเป็นอัตราอ้างอิงเริ่มต้น การประมาณการหนี้สินดังกล่าวคำนวณตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยโดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method)

เมื่อข้อสมมติที่ใช้ในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยมีการเปลี่ยนแปลง กลุ่มบริษัทรับรู้ผลกำไร(ขาดทุน)จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่เกิดขึ้นสำหรับโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและสำหรับผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงานในกำไรหรือขาดทุน

การวัดมูลค่ายุติธรรม

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

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้า

ในการประมาณค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้า ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละราย โดยคำนึงถึงประสบการณ์การเก็บเงินในอดีตอายุของหนี้ที่คงค้างและภาวะเศรษฐกิจที่คาดการณ์ไว้ของกลุ่มลูกค้าที่มีความเสี่ยงด้านเครดิตที่คล้ายคลึงกัน เป็นต้น ทั้งนี้ข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีตและการคาดการณ์ภาวะเศรษฐกิจของกลุ่มบริษัทอาจไม่ได้บ่งบอกถึงการผิดสัญญาของลูกค้าที่เกิดขึ้นจริงในอนาคต

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงิน

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ซึ่งไม่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายคล่องวัดมูลค่าโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่ากลุ่มบริษัทใช้ดุลยพินิจในการเลือกวิธีการและตั้งข้อสมมติฐานซึ่งส่วนใหญ่อ้างอิงจากสถานะของตลาดที่มีอยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าสินค้ำคงเหลือ

ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าสินค้ำคงเหลือเกิดจากการปรับมูลค่าของสินค้ำจากผลขาดทุนที่อาจเกิดขึ้น ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้น โดยใช้การวิเคราะห์อายุสินค้ำคงเหลือ และสถานะการขายของสินค้ำคงเหลือรายตัวในปัจจุบัน อย่างไรก็ตาม การใช้ประมาณการและข้อสมมติฐานที่แตกต่างกัน อาจมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงจำนวนค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าสินค้ำคงเหลือในอนาคต

ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์

กลุ่มบริษัทพิจารณาค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ หากมีข้อบ่งชี้ว่ามีการด้อยค่า เมื่อพบว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ดังกล่าวลดลงอย่างมีสาระสำคัญ กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ ซึ่งการประมาณการดังกล่าวขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร กลุ่มบริษัทจะบันทึกเป็นขาดทุนจากการด้อยค่าในงบกำไรขาดทุน

ประมาณการต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ในการคำนวณต้นทุนขายอาคารชุดสำหรับต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และต้นทุนวิลล่ารวมถึงต้นทุนหน่วยในอพาร์ทเมนต์ที่พัฒนาแล้วเสร็จสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน บริษัทต้องประมาณต้นทุนทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งต้นทุนดังกล่าวประกอบด้วย ต้นทุนที่ดิน ต้นทุนค่าออกแบบ ต้นทุนค่าก่อสร้าง ต้นทุนงานสาธารณูปโภค ต้นทุนการกู้ยืมเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ฝ่ายบริหารได้ประมาณการต้นทุนดังกล่าวขึ้นจากประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจ โดยจะมีการทบทวนการประมาณการดังกล่าวเป็นระยะๆ หรือเมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

การวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

กลุ่มบริษัทแสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระและรับรู้การเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมในส่วนของกำไรหรือขาดทุน ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยอิงกับข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ และปรับปรุงมูลค่าตลาดเพื่อกำหนดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รวมถึงปัจจัยแตกต่างของลักษณะ ขนาด และสภาพแวดล้อมของอสังหาริมทรัพย์ที่นำมาเปรียบเทียบ

ส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ สินทรัพย์สิทธิการใช้ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ และสินทรัพย์สิทธิการใช้ และค่าตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการใช้งานและมูลค่าซากเมื่อเลิกใช้งาน ของส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ สินทรัพย์สิทธิการใช้ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน และต้องทบทวนอายุการใช้งานและมูลค่าซากใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเช่นนั้นเกิดขึ้น

นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ สินทรัพย์สิทธิการใช้ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตนในแต่ละช่วงเวลา และบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวเนื่องกับสินทรัพย์นั้น

สัญญาเช่า

ในกรณีที่กลุ่มบริษัทเป็นผู้ให้เช่า การพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าเงินทุน ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่า กลุ่มบริษัทได้โอนความเสี่ยง และผลประโยชน์ในสินทรัพย์ที่เช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานและผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานและผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน ประมาณขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่าง ๆ ในการประมาณการนั้น เช่น อัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต ราคาทองคำในอนาคต อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน เป็นต้น

6. รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ได้แก่บุคคลหรือกิจการต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้องกับกลุ่มบริษัทและบริษัท โดยการเป็นผู้ถือหุ้นหรือมีผู้ถือหุ้นร่วมกันหรือมีกรรมกร่วมกัน รายการที่มีขึ้นกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ได้กำหนดขึ้นโดยใช้ราคาตลาดหรือในราคาที่เป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกัน

รายละเอียดความสัมพันธ์ที่กลุ่มบริษัทมีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งมีการควบคุม หรือเป็นกิจการที่บริษัทควบคุม หรือเป็นบุคคลหรือกิจการที่มีรายการบัญชีกับกลุ่มบริษัทมีดังนี้

6.1 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ประกอบด้วย

ชื่อ	ลักษณะความสัมพันธ์	ประเทศ
บริษัทย่อย		
บริษัท อินสตอล ไดรค จำกัด	บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100.00	ไทย
บริษัท บิวเดอสมาร์ท คอนสตรัคชั่น ซิสเต็ม จำกัด	บริษัทถือหุ้นร้อยละ 99.70	อินเดีย
บริษัท อัลลอย โพลีเมอร์ เอเชีย จำกัด	บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100.00	ไทย
บริษัท แสนสรา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (อยู่ระหว่างการชำระบัญชี)	บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100.00	ไทย
บริษัท แสนสรา ไลฟ์สไตล์ เซอร์วิส จำกัด	บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100.00	ไทย
บริษัท ทีค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100.00	ไทย
การร่วมค้า		
บริษัท ไทม์ แอนด์ ทีค จำกัด	บริษัทถือหุ้นร้อยละ 20.00	ไทย
บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน		
บริษัท รวมโชคชัย เอ็นจิเนียริง จำกัด	มีกรรมกร่วมกัน	ไทย
บริษัท แอล เค เอช ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	มีกรรมกร่วมกัน	ไทย
บริษัท แอล เค เอช เทคคิง จำกัด	มีกรรมกร่วมกัน	ไทย
คณะบุคคลสบถุกษ์ กรรมการ/ผู้บริหารสำคัญ	จัดตั้ง โดยญาติสนิทกรรมการ บุคคลที่มีอำนาจและความรับผิดชอบการวางแผนสั่ง การและควบคุมกิจกรรมต่างๆของกิจการไม่ว่า ทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งนี้ รวมถึงกรรมการของ บริษัท(ไม่ว่าจะทำหน้าที่ในระดับบริหารหรือไม่)	ไทย

6.2 รายการบัญชีที่สำคัญที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีดังนี้

	หน่วย: พันบาท				นโยบายการกำหนดราคา
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2565	2564	2565	2564	
บริษัทย่อย					
รายได้จากการขายสินค้าและบริการ	-	-	2,100	48,923	ต้นทุนบวกกำไรส่วนเพิ่ม/ราคาตามสัญญา
ซื้อสินค้า	-	-	4,083	421	ต้นทุนบวกกำไรส่วนเพิ่ม
ต้นทุนการให้บริการ	-	-	3,000	3,933	ต้นทุนบวกกำไรส่วนเพิ่ม/ราคาตามสัญญา
รายได้ดอกเบี้ย	-	-	5,273	7,545	ตามสัญญาเงินกู้
รายได้ค่าเช่า	-	-	305	305	ใกล้เคียงกับราคาที่เกิดขึ้นกับบุคคลภายนอก
รายได้ค่าบริการจัดการ	-	-	33,868	-	ราคาตามสัญญา
รายได้อื่น	-	-	672	-	ราคาที่ตกลงร่วมกัน
ค่าใช้จ่ายอื่น	-	-	-	300	ราคาตามสัญญา
ต้นทุนทางการเงิน	-	-	478	199	ตามสัญญาเงินกู้
ซื้อสินทรัพย์ถาวร	-	-	8,606	-	ราคาทุน
การร่วมค้า					
รายได้จากการขายสินค้าและบริการ	-	98,990	-	-	ราคาตามสัญญา
รายได้อื่น	-	1,100	-	-	ราคาตามสัญญา
บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
รายได้จากการขายสินค้าและบริการ	21,019	-	7,029	-	ราคาตามสัญญา
(หมายเหตุ 6.3.1)					
รายได้จากเงินชดเชยค่าปรับงานล่าช้า	8,412	-	-	-	ราคาที่ตกลงร่วมกัน
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	6,963	37,050	-	-	ราคาตามสัญญา
ค่าเช่า	5,865	5,436	4,883	4,364	ราคาตามสัญญา
ต้นทุนทางการเงิน	1,268	2,692	1,206	2,235	ตามสัญญาเงินกู้

6.3 ยอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญระหว่างบริษัทกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ที่รวมอยู่ในงบแสดงฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีดังนี้

	หน่วย: พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
บริษัทย่อย	-	-	23,947	28,022
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	23,679	-	23,640
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน - กรรมการ	57	10	-	-
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-	(3,421)	(3,421)
รวม	57	23,689	20,526	48,241

	หน่วย: พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับ				
บริษัทย่อย	-	-	8,800	92,700
รวม	-	-	8,800	92,700
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
ลูกหนี้เงินประกันผลงาน	273	273	273	273
เงินมัดจำค่าก่อสร้าง	654	8,974	-	7,042
รวม	927	9,247	273	7,315
เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับ - สุทธิ				
บริษัทย่อย	-	-	121,948	68,085
หัก ส่วนของเงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับ ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	(17,000)	(68,085)
สุทธิ	-	-	104,948	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น				
บริษัทย่อย	-	-	60,708	52,844
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	269	-	-
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน - กรรมการ	24	1,060	8	100
รวม	24	1,329	60,716	52,944
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ				
บริษัทย่อย	-	-	29,475	12,995
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	18,000	39,500	18,000	37,000
รวม	18,000	39,500	47,475	49,995
หัก ดอกเบี้ยจ่ายรอดัดบัญชี	(251)	(177)	(251)	(177)
สุทธิ	17,749	39,323	47,224	49,818
เงินประกันผลงาน				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	2,673	13,804	-	8,856
รวม	2,673	13,804	-	8,856
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน				
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	10,000	-	10,000	-
รวม	10,000	-	10,000	-
หนี้สินจากเงินที่ต้องคืนให้กับผู้เช่า - ไร่หมุนเวียน - สุทธิ				
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6.3.1 และ 6.3.2)	15,000	25,000	15,000	15,000
หัก ดอกเบี้ยจ่ายรอดัดบัญชี	(614)	(1,203)	(614)	(1,203)
สุทธิ	14,386	23,797	14,386	13,797

6.3.1 ในไตรมาส 1 ปี 2564 บริษัทมีสัญญาให้เช่าที่พักอาศัยประเภทอพาร์ทเมนท์ระยะยาว 30 ปีกับเครือญาติ กรรมการร่วมกับบุคคลภายนอก (“ผู้ซื้อสิทธิการเช่า”) จำนวน 1 สัญญา กำหนดเงินค่าเช่าจำนวน 10 ล้านบาท ซึ่งถือเป็นสัญญาเช่าเงินทุนในงบการเงินเฉพาะกิจการ และบริษัทได้รับรู้เงินค่าเช่าดังกล่าวเป็น “รายได้จากการขาย” ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ

ต่อมาบริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานกลับคืนจากผู้ซื้อสิทธิการเช่าในระยะเวลาไม่เกิน 6 ปี โดยต้องจ่ายผลตอบแทนในอัตราร้อยละ 5 ต่อปีของเงินค่าเช่าตามสัญญาระยะยาว เพื่อนำอพาร์ทเมนท์ดังกล่าวไปให้บริการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ และได้ทำสัญญาโอนสิทธิการเช่า โดยมีเงื่อนไขให้บริษัทย่อยรับโอนสิทธิการเช่าคืนจากผู้ซื้อสิทธิการเช่าในกรณีที่ผู้ซื้อสิทธิการเช่าประสงค์ยกเลิกสัญญาเช่า/สัญญาเช่าครบกำหนด และต้องคืนเงินค่าเช่า 10 ล้านบาทให้แก่ผู้ซื้อสิทธิการเช่า ซึ่งทำให้สัญญาให้เช่าดังกล่าวเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานในงบการเงินรวม โดยได้รับรู้เงินค่าเช่าตามสัญญาให้เช่าระยะยาวจำนวน 10 ล้านบาท ดังกล่าวเป็น “หนี้สินจากเงินที่ต้องคืนให้กับผู้เช่า - ไม่หมุนเวียน - สุทธิ” ในงบแสดงฐานะการเงินรวมและได้รับรู้เงินค่าตอบแทนการเช่ากลับคืนเป็นต้นทุนทางการเงินในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม ต่อมาในระหว่างงวดไตรมาส 1 ปี 2565 บริษัทได้มีการรับโอนสิทธิการเช่าคืนจากผู้ซื้อสิทธิการเช่าจากการที่ผู้ซื้อสิทธิการเช่าประสงค์ยกเลิกสัญญาเช่าดังกล่าว

6.3.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 บริษัทมีสัญญาเช่าที่พักอาศัยประเภทวิลล่าแบบประกันรับคืนสิทธิการเช่ากับเครือญาติกรรมการบริษัทจำนวน 1 สัญญา ซึ่งแสดงในบัญชีหนี้สินจากเงินที่ต้องคืนให้กับผู้เช่า - ไม่หมุนเวียน - สุทธิ ในงบแสดงฐานะการเงินจำนวน 15 ล้านบาท

6.4 ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีการเคลื่อนไหว ดังต่อไปนี้

	หน่วย: พันบาท				ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	รายการเคลื่อนไหวระหว่างปี			
	เพิ่มขึ้น	ลดลง	จัดประเภท		
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
บริษัทย่อย	92,700	12,550	(49,350)	(47,100)	8,800
ดอกเบี้ยค้างรับ	-	3,006	-	(3,006)	-
รวม	92,700	15,556	(49,350)	(50,106)	8,800

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยหนึ่งแห่ง คือ บริษัท แสตนสตรา โลฟส์ไต้ลส์ เซอร์วิส จำกัด เป็นเงินกู้ยืมโดยจัดทำในรูปของสัญญาเงินกู้ มีวัตถุประสงค์เพื่อสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัทย่อย โดยไม่คิดดอกเบี้ยและกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

ในระหว่างปี 2565 เงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับแก่บริษัท ทีค ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด ได้จัดประเภทไปเป็นเงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับกิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 47 ล้านบาท และ 3 ล้านบาท ตามลำดับ เนื่องจากผู้บริหารของบริษัทได้พิจารณาปรับแผนการรับชำระคืนเงินกู้ยืมแก่บริษัทย่อยดังกล่าว (หมายเหตุ 6.5)

เงินให้กู้ยืมดังกล่าวข้างต้น บริษัทพิจารณาว่าสามารถเรียกชำระคืนได้เมื่อบริษัทต้องการภายในระยะเวลาหนึ่งปี ซึ่งขึ้นอยู่กับสภาพคล่องของบริษัทย่อย ดังนั้นผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นไม่มีผลกระทบต่อเป็นสาระสำคัญ

6.5 ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ มีการเคลื่อนไหว ดังต่อไปนี้

หน่วย: พันบาท					
งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ณ วันที่			ณ วันที่	
	1 มกราคม 2565	รายการเคลื่อนไหวระหว่างปี		31 ธันวาคม 2565	
		เพิ่มขึ้น	ลดลง	จัดประเภท	
เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ					
บริษัทย่อย	46,000	-	-	47,100	93,100
ดอกเบี้ยค้างรับ	23,571	2,271	-	3,006	28,848
หัก ดอกเบี้ยรับรองตัดบัญชี	(1,486)	1,486	-	-	-
รวม	68,085	3,757	-	50,106	121,948
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(68,085)				(17,000)
สุทธิ	-				104,948

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ผู้บริหารของบริษัท ได้พิจารณาปรับแผนการรับชำระคืนเงินกู้ยืมของบริษัท ทีค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ใหม่โดยจัดทำเป็นสัญญาเงินกู้ กำหนดชำระคืนภายใน 2 ปี (เดิมกำหนดชำระภายในเดือนธันวาคม 2565) คิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 5.36 ต่อปีโดยพักชำระดอกเบี้ยค้างรับไว้หนึ่งปี ซึ่งทำให้มีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเท่ากับร้อยละ 4.82 ต่อปีซึ่งใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยตลาดในปัจจุบัน จึงทำให้เงินให้กู้ยืมแก่บริษัท ทีค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ที่แสดงไว้ในเงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับกิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 47 ล้านบาท และ 3 ล้านบาท ตามลำดับ (หมายเหตุ 6.4) ถูกจัดประเภทเป็นเงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับกิจการ ที่เกี่ยวข้องกัน

6.6 ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ มีการเคลื่อนไหว ดังต่อไปนี้

หน่วย: พันบาท								
	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ณ วันที่	รายการเคลื่อนไหว		ณ วันที่	ณ วันที่	รายการเคลื่อนไหว		ณ วันที่
	1 มกราคม	ระหว่างปี		31 ธันวาคม	1 มกราคม	ระหว่างปี		31 ธันวาคม
	2565	เพิ่มขึ้น	ลดลง	2565	2565	เพิ่มขึ้น	ลดลง	2565
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ								
บริษัทย่อย	-	-	-	-	12,995	34,480	(18,000)	29,475
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน - กรรมการ	39,500	1,000	(22,500)	18,000	37,000	1,000	(20,000)	18,000
รวม	39,500	1,000	(22,500)	18,000	49,995	35,480	(38,000)	47,475
หัก ดอกเบี้ยจ่ายรอดตัดบัญชี	(177)			(251)	(177)			(251)
สุทธิ	39,323			17,749	49,818			47,224

6.6.1 วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีเงินกู้ยืมจากบริษัทย่อยจำนวน 46.22 ล้านบาทโดยจัดทำในรูปแบบของสัญญาเงินกู้ คิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 2.8 และร้อยละ 5 ต่อปี และจำนวน 16.50 ล้านบาทมีการทำสัญญาเงินกู้และไม่คิดดอกเบี้ย มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินกิจการของบริษัทกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

6.6.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีเงินกู้ยืมจากกรรมการ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นทุนหมุนเวียนของบริษัทในรูปแบบของตั๋วแลกเงินระยะสั้น ระยะเวลาไม่เกิน 270 วัน จำนวนเงิน 18.00 ล้านบาท คิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 6.4 ต่อปี กำหนดชำระคืนวันที่ 16 มิถุนายน 2566 และในรูปแบบของสัญญาเงินกู้ จำนวนเงิน 2.50 ล้านบาท คิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 4 ต่อปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 เป็นต้นไป ซึ่งในระหว่างงวดปัจจุบันได้จ่ายชำระคืนเงินกู้จำนวนเงิน 2.50 ล้านบาท ครบแล้วทั้งจำนวน

6.7 ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน มีการเคลื่อนไหว ดังต่อไปนี้

	หน่วย: พันบาท			
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	รายการเคลื่อนไหวระหว่างปี		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
	เพิ่มขึ้น	ลดลง		
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน				
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	10,000	-	10,000
รวม	-	10,000	-	10,000

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีสัญญาให้เช่าที่พักอาศัยประเภทพาร์ทเมนท์ระยะเวลา 1 ปี 10 เดือน กับเครือข่ายนิติกรรมการร่วมกับบุคคลภายนอก (“ผู้ซื้อสิทธิการเช่า”) จำนวน 1 สัญญา กำหนดเงินค่าเช่าจำนวน 10 ล้านบาท และบริษัทได้ตกลงเช่าดำเนินงานกลับจากผู้ซื้อสิทธิการเช่าด้วยระยะเวลาเดียวกัน โดยต้องจ่ายผลตอบแทนในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี ของเงินค่าเช่าตามสัญญาระยะยาว เพื่อนำพาร์ทเมนท์ดังกล่าวไปให้บริการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ โดยมีเงื่อนไขให้บริษัทรับ โอนสิทธิการเช่าคืนจากผู้ซื้อสิทธิการเช่าในกรณีที่ผู้ซื้อสิทธิการเช่าประสงค์ยกเลิกสัญญาเช่า/สัญญาเช่าครบกำหนด จะต้องคืนเงินค่าเช่า 10 ล้านบาทให้แก่ผู้ซื้อสิทธิการเช่า บริษัทจึงได้รับรายการดังกล่าวเป็น “เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน” ในงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบเฉพาะกิจการ

6.8 ค่าตอบแทนที่จ่ายให้ผู้บริหารสำคัญ

ค่าตอบแทนที่จ่ายให้ผู้บริหารสำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ประกอบด้วย

	หน่วย: พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
ผลประโยชน์ระยะสั้น	26,520	26,870	15,040	18,233
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	1,160	1,375	297	1,122
รวมค่าตอบแทนที่จ่ายให้ผู้บริหารสำคัญ	27,680	28,245	15,337	19,355

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ประกอบด้วย

	หน่วย: พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
เงินสดในมือ	624	628	66	62
เงินฝากธนาคาร - ออมทรัพย์	23,311	26,050	8,894	13,548
เงินฝากธนาคาร - กระแสรายวัน	7,237	9,935	6,802	9,652
เงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง	4,680	4,680	3,180	3,180
รวม	35,852	41,293	18,942	26,442

8. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ประกอบด้วย

	หน่วย: พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
ลูกหนี้การค้า				
ลูกหนี้การค้ากิจการอื่น	61,491	61,288	27,328	30,091
ลูกหนี้การค้ากิจการที่เกี่ยวข้องกัน	18	11,803	5,425	32,008
<u>หัก</u> ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิต ที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(11,843)	(11,825)	(10,045)	(10,045)
รวมลูกหนี้การค้า - สุทธิ	49,666	61,266	22,708	52,054
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
ลูกหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	39	11,734	9,025	11,942
เงินทดรองจ่ายกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	152	9,497	7,712
ค่านายหน้าจ่ายล่วงหน้า	1,999	4,341	-	-
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	1,897	1,068	424	826
ลูกหนี้กรมสรรพากร	6,635	6,178	232	73
อื่น ๆ	1,492	403	863	128
<u>หัก</u> ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิต ที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-	(3,421)	(3,421)
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	12,062	23,876	16,620	17,260
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	61,728	85,142	39,328	69,314

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัทมีลูกหนี้การค้า แยกตามอายุหนี้ได้ดังนี้

	หน่วย: พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
กิจการอื่น				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	27,378	35,226	11,568	13,998
เกินกำหนดชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	18,272	11,423	4,275	5,890
3 - 6 เดือน	1,289	60	1,216	3
6 - 12 เดือน	369	504	-	2
เกินกว่า 12 เดือน	14,183	14,075	10,269	10,198
รวมลูกหนี้การค้ากิจการอื่น	61,491	61,288	27,328	30,091
หัก ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิต				
ที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(11,843)	(11,825)	(10,045)	(10,045)
รวมลูกหนี้การค้ากิจการอื่น - สุทธิ	49,648	49,463	17,283	20,046
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	-	10	175	2,913
เกินกำหนดชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	18	-	350	11,654
3 - 6 เดือน	-	-	525	3,023
6 - 12 เดือน	-	-	1,225	1,575
เกินกว่า 12 เดือน	-	11,793	3,150	12,843
รวมลูกหนี้การค้ากิจการที่เกี่ยวข้องกัน	18	11,803	5,425	32,008
รวมลูกหนี้การค้า - สุทธิ	49,666	61,266	22,708	52,054

9. สินค้าคงเหลือ - สุทธิ

สินค้าคงเหลือ - สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีดังนี้

	หน่วย: พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
สินค้าสำเร็จรูป	65,116	51,790	11,332	9,047
วัตถุดิบ	25,656	24,313	-	-
พัสดุภัณฑ์	631	512	-	-
งานระหว่างทำ	8,431	4,105	4,094	552
สินค้านระหว่างทาง	-	277	-	-
หัก ค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าสินค้าล้าสมัย	(6,438)	(6,184)	(2,864)	(2,864)
สุทธิ	93,396	74,813	12,562	6,735

10. ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีดังนี้

	หน่วย: พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
ที่ดิน	40,234	231,940	40,234	-
ค่าที่ปรึกษาโครงการ	-	7,218	-	-
ค่าก่อสร้าง	2,514	132,182	2,514	-
ดอกเบี้ยจ่ายที่บันทึกเป็นต้นทุน	-	28,557	-	-
ห้องชุดรอการขาย	434,196	140,084	86,577	-
หัก ค่าเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ	-	(3,675)	-	-
รวม	476,944	536,306	129,325	-

ในระหว่างงวดไตรมาส 1 ปี 2565 บริษัท ได้จัดประเภทบัญชีโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อผู้เกษียณอายุระหว่างพัฒนาและต้นทุนที่ดินและทรัพย์สินส่วนกลางที่เกี่ยวข้องซึ่งแสดงอยู่ในบัญชีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2565 เป็นต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ตามแผนธุรกิจของบริษัทที่เปลี่ยนแปลง (หมายเหตุ 4)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 4 โครงการ คือ โครงการที่อยู่อาศัยเพื่อเกษียณอายุ 1 โครงการ และโครงการ The Teak 3 โครงการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ดอกเบี้ยจ่ายของเงินกู้เพื่อการก่อสร้างจำนวนเงิน 3.50 ล้านบาท ได้บันทึกเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัททยอยได้จัดจ้างที่ดินพร้อมทั้งสิ่งปลูกสร้างจำนวน 1 โครงการซึ่งมีราคาตามบัญชีรวม 248.17 ล้านบาท กับธนาคารหนึ่งแห่ง เพื่อใช้เป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อ เพื่อสนับสนุนทางการเงินในการดำเนินโครงการ (หมายเหตุ 23 และ 35.3) และได้นำห้องชุดจำนวน 1 ห้องของอีก 1 โครงการซึ่งมีราคาตามบัญชี 12.51 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวบุคคลอื่น จำนวน 18 ล้านบาท

11. เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีเงินฝากประจำและเงินฝากออมทรัพย์กับธนาคารพาณิชย์จำนวนเงินรวม 50.32 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2564: 50.32 ล้านบาท) โดยนำไปเป็นหลักทรัพย์เพื่อค้ำประกันวงเงินสินเชื่อระยะสั้น (หมายเหตุ 35.3)

12. เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่จะถือจนครบกำหนด - สุทธิ

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินลงทุนในตราสารหนี้ที่จะถือจนครบกำหนด - สุทธิสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 สรุปได้ดังนี้

	หน่วย: พันบาท
	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	10,621
ตัดจำหน่ายส่วนเกินมูลค่าเงินลงทุน	(150)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	<u>10,471</u>

เงินลงทุนดังกล่าวเป็นเงินลงทุนในพันธบัตรที่มีมูลค่าที่ตราไว้จำนวนเงินรวม 10.00 ล้านบาท ซึ่งจะครบกำหนดในวันที่ 12 ธันวาคม 2568 กำหนดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 3.85 ต่อปี รับดอกเบี้ยปีละ 2 ครั้ง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทนำพันธบัตรข้างต้น ไปเป็นหลักทรัพย์เพื่อค้ำประกันวงเงินสินเชื่อระยะสั้น (หมายเหตุ 35.3)

13. เงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิ

เงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิที่แสดงในงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ประกอบด้วย

บริษัท	ทุนที่ออกและชำระแล้ว				สัดส่วนเงินลงทุน		หน่วย: ล้านบาท	
	หน่วย: ล้านบาท		หน่วย: พันรูป		สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)		มูลค่าเงินลงทุนตาม วิธีราคาทุน	
	2565	2564	2565	2564	2565	2564	2565	2564
บริษัท อินสตอลไดเรค จำกัด	10	10	-	-	100	100	10	10
บริษัท บิวเคอสมาร์ท คอนสตรัคชั่น ซิสเต็ม จำกัด	-	-	1	1	99.70	99.70	1	1
บริษัท อัลลอย โซลูชั่นส์ เอเชีย จำกัด	80	60	-	-	100	100	65	60
บริษัท แสนสรา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	150	150	-	-	100	100	150	150
บริษัท แสนสรา ไลฟ์สไตล์ เซอร์วิส จำกัด	2	2	-	-	100	100	2	2
บริษัท ทีค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	150	150	-	-	100	100	151	151
รวม							379	374
หัก ค่าเผื่อด้อยค่าเงินลงทุน							(110)	(110)
สุทธิ							269	264

ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2563 กลุ่มบริษัทมีการปรับโครงสร้างธุรกิจด้วยวิธีการโอนกิจการทั้งหมด (Entire Business Transfer) ของบริษัทย่อย คือ บริษัท แสนสรา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด มายังบริษัทซึ่งถือเป็นการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน โดยบริษัทย่อยดังกล่าวได้ดำเนินการจดทะเบียนเลิกกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน 2563 และปัจจุบันยังอยู่ในระหว่างการชำระบัญชี

ในระหว่างไตรมาส 3 ปี 2564 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2564 ของบริษัท แสนสรา ไลฟ์สไตล์ เซอร์วิส จำกัด เมื่อวันที่ 21 กันยายน 2564 ได้มีมติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทดังกล่าวเป็นจำนวน 300,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 5 บาท เป็นจำนวนเงิน 1.5 ล้านบาท บริษัทได้ลงทุนในหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวทั้งจำนวน บริษัทย่อยได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 23 กันยายน 2564

ในระหว่างไตรมาส 4 ปี 2565 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2565 ของบริษัท อัลลอย โซลูชันส์ เอเชีย จำกัด เมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2565 ได้มีมติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทดังกล่าวเป็นจำนวน 4,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 5 บาท เป็นจำนวนเงิน 20 ล้านบาท และได้เรียกชำระค่าหุ้นคราวแรกหุ้นละ 1.25 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 5 ล้านบาท บริษัทได้ลงทุนในหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวทั้งจำนวน บริษัทย่อยได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2565

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 เงินลงทุนในบริษัทย่อยคือบริษัท ทีค ดีเวลลอปเมนต์ จำกัด ได้รวมส่วนที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมจำนวน 0.84 ล้านบาท จากการพิจารณามูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดรับตามแผนชำระเงินคืนเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 บริษัทประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของเงินลงทุนในบริษัทย่อยสามแห่ง คือ บริษัท อินสตอลไดเรค จำกัด บริษัท บิวเดอสมาร์ท คอนสตรัคชั่น ซิสเต็ม จำกัด และบริษัท แส่นสรา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด โดยพิจารณาจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท คิดเป็นมูลค่าเท่ากับ 7.27 ล้านบาท ไม่มีมูลค่า และ 43.58 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีที่แสดงไว้ในจำนวน 2.73 ล้านบาท 0.68 ล้านบาท และ 106.42 ตามลำดับ ดังนั้น บริษัทจึงรับรู้ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนดังกล่าวจำนวนรวม 109.83 ล้านบาท เพื่อปรับลดมูลค่าเงินลงทุนดังกล่าวให้เท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน

14. เงินลงทุนในการร่วมค้า

เงินลงทุนในการร่วมค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีดังนี้

บริษัท	ทุนที่ออกและชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)		หน่วย: ล้านบาท			
	2565	2564	2565	2564	งบการเงินรวม			
					มูลค่าตามบัญชีตามวิธีส่วนได้เสีย		มูลค่าเงินลงทุนตามวิธีราคาทุน	
บริษัท ไทม์ แอนด์ ทีค จำกัด	50.00	50.00	20.00	20.00	8.34	8.65	10.00	10.00
รวม					8.34	8.65	10.00	10.00

การกระทบยอดรายการระหว่างข้อมูลทางการเงินโดยสรุปกับมูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียในการร่วมค้า

	หน่วย: พันบาท	
	งบการเงินรวม	
	2565	2564
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 1 มกราคม	48,557	20,000
เพิ่มทุน	-	30,000
ขาดทุนสุทธิสำหรับปี	(460)	(1,443)
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	48,097	48,557
การตัดรายการระหว่างกัน	-	1,100
รวม	48,097	49,657
สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)	20	20
สัดส่วนตามส่วนได้เสียของกิจการในสินทรัพย์ - สุทธิ	9,619	9,931
กำไรที่ยังไม่รับรู้จากรายการระหว่างบริษัทย่อยกับการร่วมค้า	(1,282)	(1,282)
มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียของกิจการในการร่วมค้า	8,337	8,649

ในระหว่างไตรมาส 3 ปี 2564 บริษัทย่อยแห่งหนึ่ง คือ บริษัท ทีค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ได้เข้าทำสัญญาร่วมลงทุนและข้อตกลงระหว่างผู้ถือหุ้นลงวันที่ 20 กรกฎาคม 2564 กับบริษัท ไทม์ แอนด์ สเปซ แอชเชท จำกัด โดยมีความประสงค์ที่จะจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท ไทม์ แอนด์ ทีค จำกัด ขึ้น เพื่อประกอบกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินแห่งหนึ่งของบริษัทย่อยร่วมกัน โดยการร่วมลงทุนมีรายละเอียดดังนี้

- ทุนจดทะเบียนเบื้องต้นเมื่อจัดตั้งบริษัท จำนวน 20 ล้านบาท โดยบริษัท ไทม์ แอนด์ สเปซ แอชเชท จำกัด ภายใน 15 วัน นับจากวันลงนามในสัญญา
- เพิ่มทุนครั้งที่ 1 จำนวน 5 ล้านบาท โดยบริษัทย่อย ภายใน 1 เดือนนับจากวันลงนามในสัญญา
- เพิ่มทุนครั้งที่ 2 จำนวน 25 ล้านบาท โดยบริษัทย่อยจำนวน 5 ล้านบาท และโดยบริษัท ไทม์ แอนด์ สเปซ แอชเชท จำกัด จำนวน 20 ล้านบาท ภายใน 3 เดือน นับจากวันลงนามในสัญญา
- เพิ่มทุนครั้งที่ 3 จำนวน 25 ล้านบาท โดยบริษัทย่อยจำนวน 5 ล้านบาท และโดยบริษัท ไทม์ แอนด์ สเปซ แอชเชท จำกัด จำนวน 20 ล้านบาท ภายใน 6 เดือน นับจากวันลงนามในสัญญา

เมื่อดำเนินการจัดตั้งบริษัท ไทม์ แอนด์ ทีค จำกัด และจดทะเบียนเพิ่มทุนแล้วเสร็จ จะมีทุนจดทะเบียนรวมจำนวน 75 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 750,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดยบริษัทย่อยจะมีเงินลงทุนในบริษัท บริษัท ไทม์ แอนด์ ทีค จำกัด จำนวน 15 ล้านบาท ในสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวเท่ากับร้อยละ 20

ซึ่งในระหว่างระหว่างปี 2565 บริษัท ไทม์ แอนด์ ทีค จำกัด ยังไม่มีการเรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มเติม

บริษัท ไทม์ แอนด์ ทีค จำกัด ได้ก่อตั้งขึ้นเป็นหน่วยภาษีแยกต่างหากและบริษัทย่อยมีสิทธิในมูลค่าคงเหลือของสินทรัพย์สุทธิของบริษัท ไทม์ แอนด์ ทีค จำกัด บริษัทย่อยจึงจัดประเภทส่วนได้เสียในบริษัทดังกล่าวเป็นการร่วมค้า

15. โครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้เกษียณอายุระหว่างพัฒนา

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้เกษียณอายุระหว่างพัฒนา สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 สรุปได้ดังนี้

	หน่วย: พันบาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ต้นทุนโครงการ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	160,845	153,866
จัดประเภทเป็นต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 4)	(160,845)	(153,866)
ต้นทุนโครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	-	-

16. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 สรุปได้ดังนี้

	หน่วย: พันบาท
	ประเภทมูลค่า
	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ
มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	205,100
กำไรจากการตีราคาเป็นมูลค่ายุติธรรม (ระดับ 2)	1,300
มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	206,400

หน่วย: พันบาท

ประเภทวิลล่า

งบการเงินรวมและ

งบการเงินเฉพาะกิจการ

ราคาทุน	148,693
ผลกำไรจากการตีราคาเป็นมูลค่ายุติธรรมสะสม	57,707
มูลค่ายุติธรรม - สุทธิ	206,400

ราคายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิของบริษัทย่อยดังกล่าว อ้างอิงจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ คือ บริษัท เคแทค แอปเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด ตามรายงานการประเมินทรัพย์สินลงวันที่ 12 มกราคม 2566 ซึ่งราคาประเมินดังกล่าวข้างต้นได้พิจารณาจากวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 2 จากเกณฑ์การใช้ข้อมูลอื่นที่สังเกตได้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทได้จัดจ้างที่ดินพร้อมทั้งสิ่งปลูกสร้าง โครงการที่อยู่อาศัยเพื่อผู้เกษียณอายุระหว่างพัฒนาประเภทวิลล่าจำนวนหกวิลล่ากับธนาคารแห่งหนึ่ง เพื่อใช้เป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อ เพื่อสนับสนุนทางการเงินในการดำเนินโครงการ ซึ่งมีราคาตามบัญชี 73.70 ล้านบาท (หมายเหตุ 23)

17. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 สรุปได้ดังนี้

	หน่วย: พันบาท				ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
	งบการเงินรวม			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	เคลื่อนไหวระหว่างปี			
	เพิ่มขึ้น	ลดลง	รับโอน (โอนออก)		
ราคาทุน:					
ที่ดิน	39,272	-	-	(30,006)	9,266
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	66,376	-	-	(66,376)	-
อาคารสำนักงานขาย	8,844	-	-	-	8,844
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	71,221	12,466	-	(22,759)	60,928
ระบบสาธารณูปโภค	88,332	-	-	(88,332)	-
เครื่องจักรและอุปกรณ์โรงงาน	28,358	558	(1,467)	-	27,449
อุปกรณ์คลังสินค้า	5,582	99	-	-	5,681
เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน	37,995	4,081	(1,610)	-	40,466
เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้					
ห้องตัวอย่างและสำนักงานขาย	5,191	-	-	-	5,191
เครื่องใช้ในการดำเนินงาน	2,146	164	-	-	2,310
ยานพาหนะ	17,554	-	(2,140)	698	16,112
งานระหว่างก่อสร้าง	401	4,417	-	-	4,818
พื้นที่ส่วนกลาง	-	-	-	69,022	69,022
รวมราคาทุน	371,272	21,785	(5,217)	(137,753)	250,087
ค่าเสื่อมราคาสะสม:					
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	6,684	-	-	(6,684)	-
อาคารสำนักงานขาย	7,996	-	-	-	7,996
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	24,784	2,617	-	(1,748)	25,653
ระบบสาธารณูปโภค	8,320	-	-	(8,320)	-
เครื่องจักรและอุปกรณ์โรงงาน	18,767	3,209	(1,459)	-	20,517
อุปกรณ์คลังสินค้า	5,217	242	-	-	5,459
เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน	22,269	5,593	(1,498)	-	26,364
เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้					
ห้องตัวอย่างและสำนักงานขาย	4,667	1,371	-	-	6,038
เครื่องใช้ในการดำเนินงาน	668	435	-	-	1,103
ยานพาหนะ	17,035	158	(2,140)	662	15,715
พื้นที่ส่วนกลาง	-	1,369	-	-	1,369
รวมค่าเสื่อมราคาสะสม	116,407	14,994	(5,097)	(16,090)	110,214
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าสินทรัพย์	(401)				(401)
สุทธิ	254,464				139,472

หน่วย: พันบาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	เคลื่อนไหวระหว่างปี		รับโอน (โอนออก)	
		เพิ่มขึ้น	ลดลง		
ราคาทุน:					
ที่ดิน	39,272	-	-	(30,006)	9,266
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	66,376	-	-	(66,376)	-
อาคารสำนักงานขาย	8,844	-	-	-	8,844
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	68,598	12,466	-	(22,759)	58,305
ระบบสาธารณูปโภค	88,332	-	-	(88,332)	-
เครื่องจักรและอุปกรณ์โรงงาน	5,355	-	-	-	5,355
อุปกรณ์คลังสินค้า	5,385	99	-	-	5,484
เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน	32,326	3,827	-	-	36,153
เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้					
ห้องตัวอย่างและสำนักงานขาย	5,190	-	-	-	5,190
ยานพาหนะ	15,801	-	(2,140)	698	14,359
งานระหว่างก่อสร้าง	401	4,417	-	-	4,818
พื้นที่ส่วนกลาง	-	-	-	69,022	69,022
รวมราคาทุน	335,880	20,809	(2,140)	(137,753)	216,796
ค่าเสื่อมราคาสะสม:					
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	6,684	-	-	(6,684)	-
อาคารสำนักงานขาย	7,996	-	-	-	7,996
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	24,638	2,092	-	(1,748)	24,982
ระบบสาธารณูปโภค	8,320	-	-	(8,320)	-
เครื่องจักรและอุปกรณ์โรงงาน	5,354	-	-	-	5,354
อุปกรณ์คลังสินค้า	5,038	242	-	-	5,280
เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน	18,112	4,819	-	-	22,931
เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้					
ห้องตัวอย่างและสำนักงานขาย	4,666	1,371	-	-	6,037
ยานพาหนะ	15,742	44	(2,139)	662	14,309
พื้นที่ส่วนกลาง	-	1,369	-	-	1,369
รวมค่าเสื่อมราคาสะสม	96,550	9,937	(2,139)	(16,090)	88,258
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าสินทรัพย์	(401)				(401)
สุทธิ	238,929				128,137

ค่าเสื่อมราคาสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ได้บันทึกรวมอยู่ในกำไรขาดทุนของงบการเงินรวมจำนวนเงิน 14.99 ล้านบาท และ 26.57 ล้านบาท ตามลำดับ และรวมอยู่ในกำไรขาดทุนของงบการเงินเฉพาะกิจการจำนวนเงิน 9.94 ล้านบาท และ 21.85 ล้านบาท ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัทมีอุปกรณ์ที่หักค่าเสื่อมราคาเต็มตามอายุการใช้งานแล้วแต่ยังคงใช้งานอยู่มีราคาทุนก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมจำนวน 76.93 ล้านบาท และ 62.93 ล้านบาท ตามลำดับ

บริษัทย่อยแห่งหนึ่งคือ บริษัท อัลลอย โซลูชั่นส์ เอเชีย จำกัด มีเครื่องจักรที่ใช้เป็นหลักประกันสินเชื่อเพื่อการซื้อเครื่องจักรกับธนาคารแห่งหนึ่ง ซึ่งมีราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 5.40 ล้านบาท (หมายเหตุ 24)

18. สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 สรุปได้ดังนี้

	หน่วย: พันบาท				ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
	งบการเงินรวม				
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	เคลื่อนไหวระหว่างปี		รับโอน (โอนออก)	
		เพิ่มขึ้น	ลดลง		
ราคาทุน:					
อาคาร	79,896	29,510	(3,157)	-	106,249
ยานพาหนะ	8,275	2,287	-	(698)	9,864
รวมราคาทุน	88,171	31,797	(3,157)	(698)	116,113
ค่าเสื่อมราคาสะสม:					
อาคาร	20,481	16,735	(2,751)	-	34,465
ยานพาหนะ	4,423	1,769	-	(662)	5,530
รวมค่าเสื่อมราคาสะสม	24,904	18,504	(2,751)	(662)	39,995
สุทธิ	63,267				76,118

	หน่วย: พันบาท				ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	เคลื่อนไหวระหว่างปี		รับโอน (โอนออก)	
		เพิ่มขึ้น	ลดลง		
ราคาทุน:					
อาคาร	39,825	26,237	(17,364)	-	48,698
ยานพาหนะ	5,199	2,287	-	(698)	6,788
รวมราคาทุน	45,024	28,524	(17,364)	(698)	55,486
ค่าเสื่อมราคาสะสม:					
อาคาร	9,039	9,377	(5,209)	-	13,207
ยานพาหนะ	2,668	1,154	-	(662)	3,160
รวมค่าเสื่อมราคาสะสม	11,707	10,531	(5,209)	(662)	16,367
สุทธิ	33,317				39,119

ค่าเสื่อมราคาสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ได้บันทึกรวมอยู่ในกำไรขาดทุนของงบการเงินรวมจำนวนเงิน 18.50 ล้านบาท และ 13.90 ล้านบาท ตามลำดับ และรวมอยู่ในกำไรขาดทุนของงบการเงินเฉพาะกิจการจำนวนเงิน 10.53 ล้านบาท และ 6.58 ล้านบาท ตามลำดับ

19. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุธชิ

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุธชิ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 สรุปได้ดังนี้

	หน่วย: พันบาท				ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
	งบการเงินรวม				
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	เคลื่อนไหวระหว่างปี			
	เพิ่มขึ้น	ลดลง	รับโอน(โอนออก)		
ราคาทุน:					
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	24,280	220	(295)	-	24,205
ลิขสิทธิ์ และสิทธิบัตร	1,500	-	-	-	1,500
รายจ่ายในการพัฒนา					
ออกแบบผลิตภัณฑ์ใหม่	2,498	-	-	-	2,498
ค่าสมาชิกสนามกอล์ฟ	2,750	-	-	-	2,750
สิทธิ์ในการใช้พื้นที่ส่วนกลาง	-	-	-	96,725	96,725
รวมราคาทุน	31,028	220	(295)	96,725	127,678
ค่าตัดจำหน่ายสะสม:					
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	9,576	2,270	(295)	-	11,551
ลิขสิทธิ์ และสิทธิบัตร	1,500	200	-	-	1,700
รายจ่ายในการพัฒนา					
ออกแบบผลิตภัณฑ์ใหม่	772	50	-	-	822
สิทธิ์ในการใช้พื้นที่ส่วนกลาง	-	-	-	1,734	1,734
รวมตัดจำหน่ายสะสม	11,848	2,520	(295)	1,734	15,807
สุทธชิ	19,180				111,871

	หน่วย: พันบาท				ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	เคลื่อนไหวระหว่างปี			
	เพิ่มขึ้น	ลดลง	รับโอน(โอนออก)		
ราคาทุน:					
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	18,500	-	-	-	18,500
ลิขสิทธิ์ และสิทธิบัตร	1,500	-	-	-	1,500
รายจ่ายในการพัฒนา					
ออกแบบผลิตภัณฑ์ใหม่	1,994	-	-	-	1,994
ค่าสมาชิกสนามกอล์ฟ	2,750	-	-	-	2,750
สิทธิ์ในการใช้พื้นที่ส่วนกลาง	-	-	-	96,725	96,725
รวมราคาทุน	24,744	-	-	96,725	121,469

หน่วย: พันบาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	เคลื่อนไหวระหว่างปี			
		เพิ่มขึ้น	ลดลง	รับโอน(โอนออก)	
ค่าตัดจำหน่ายสะสม:					
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	7,833	1,661	-	-	9,494
ลิขสิทธิ์ และสิทธิบัตร	1,500	200	-	-	1,700
รายจ่ายในการพัฒนา					
ออกแบบผลิตภัณฑ์ใหม่	526	-	-	-	526
สิทธิในการใช้พื้นที่ส่วนกลาง	-	-	-	1,734	1,734
รวมตัดจำหน่ายสะสม	9,859	1,861	-	1,734	13,454
สุทธิ	14,885				108,015

ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ได้บันทึกรวมอยู่ในกำไรขาดทุนของงบการเงินรวมจำนวนเงิน 2.52 ล้านบาท และ 2.52 ล้านบาท ตามลำดับ และรวมอยู่ในกำไรขาดทุนของงบการเงินเฉพาะกิจการจำนวนเงิน 1.86 ล้านบาท และ 1.95 ล้านบาท ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่หักค่าตัดจำหน่ายเต็มตามอายุการใช้งานแล้วแต่ยังคงใช้งานอยู่มีราคาทุนก่อนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมจำนวน 5.99 ล้านบาท และ 6.15 ล้านบาท ตามลำดับ

20. เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ประกอบด้วย

	งบการเงินรวม			
	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)		หน่วย: พันบาท	
	2565	2564	2565	2564
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	MOR, MMR-1.50, MRR-1.50, F/D Rate+2	MOR, MOR-3.18, MMR-1.25, MRR-1.50, F/D Rate+2	20,395	16,039
ทรัสต์รีซีท	MLR-1, 3.47 - 6.78	2.23 - 4.47	58,165	49,032
ตั๋วสัญญาใช้เงิน	MLR, MLR1.5, MLR-2, MLR-2.35 3.47 - 4.35	MLR, MLR1.5, MLR-2 3.47 - 4.35	136,121	149,811
รวม			214,681	214,882

งบการเงินเฉพาะกิจการ

	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)		หน่วย: พันบาท	
	2565	2564	2565	2564
	เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	MMR-1.50	MOR-3.18, MMR-1.50	9,690
ทรัสต์รีซีท	3.47 - 4.50	3.47 - 4.25	11,236	35,176
ตั๋วสัญญาใช้เงิน	MLR, MLR-2, MLR-2.35	MLR, MLR-2, 3.47 - 4.35	136,122	149,811
	3.47 - 4.35			
รวม			157,048	194,684

21. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ประกอบด้วย

	หน่วย: พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
เจ้าหนี้การค้า				
เจ้าหนี้การค้ากิจการอื่น	60,098	56,406	26,436	19,921
เจ้าหนี้การค้ากิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	269	16,559	9,117
รวมเจ้าหนี้การค้า	60,098	56,675	42,995	29,038
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น				
เงินทดรองรับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	24	1,060	8	100
เจ้าหนี้อื่น	10,341	8,983	3,500	3,168
เจ้าหนี้ค่าโอนธุรกิจ - บริษัทย่อย	-	-	43,579	43,579
ค่านายหน้าค้างจ่าย	6,167	6,659	4,784	4,646
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	14,238	9,245	9,988	5,033
ต้นทุนงาน โครงการที่อยู่อาศัยเพื่อผู้เกษียณอายุระหว่างพัฒนา				
พัฒนาค้างจ่าย	4,799	32,973	4,799	32,973
ต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ค้างจ่าย	6,066	2,669	-	-
โบนัสค้างจ่าย	2,985	6,268	1,171	6,268
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	2,923	3,042	2,620	3,042
ดอกเบี้ยค้างจ่ายบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	570	148
อื่น ๆ	1,959	1,337	527	557
รวมเจ้าหนี้อื่น	49,502	72,236	71,546	99,514
รวม	109,600	128,911	114,541	128,552

22. หนี้สินที่เกิดจากสัญญา - หมุนเวียน

หนี้สินที่เกิดจากสัญญา - หมุนเวียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ประกอบด้วย

	หน่วย: พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา				
เงินจองและเงินมัดจำค่าซื้อห้องชุด	9,293	23,299	-	-
เงินมัดจำค่าสินค้ารับล่วงหน้า	13,891	10,242	3,489	2,460
เงินมัดจำห้องพัก	1,273	614	-	-
รวม	24,457	34,155	3,489	2,460

23. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 สรุปได้ดังนี้

	หน่วย: พันบาท			
	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	รายการเคลื่อนไหวระหว่างปี เพิ่มขึ้น	ลดลง	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน				
วงเงินเพื่อโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	239,627	18,348	(146,076)	111,899
วงเงินเพื่อโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้เกษียณอายุ				
ระหว่างพัฒนา	29,865	-	(28,054)	1,811
วงเงินเพื่อช่วยเหลือจากผลกระทบ COVID - 19	43,734	-	(8,184)	35,550
วงเงินเพื่อผ่อนปรนการชำระหนี้ตัวสัญญาใช้เงิน	34,530	-	(14,046)	20,484
รวม	347,756	18,348	(196,360)	169,744
หัก ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่				
จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(277,012)			(140,619)
สุทธิ	70,744			29,125

หน่วย: พันบาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
	ณ วันที่	รายการเคลื่อนไหวระหว่างปี		
	1 มกราคม 2565	เพิ่มขึ้น	ลดลง	
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน				
วงเงินเพื่อโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้เกษียณอายุ				
ระหว่างพัฒนา	29,865	-	(28,054)	1,811
วงเงินเพื่อช่วยเหลือจากผลกระทบ COVID - 19	33,734	-	(5,796)	27,938
วงเงินเพื่อผ่อนปรนการชำระหนี้ค้ำสัญญาใช้เงิน	34,530	-	(14,046)	20,484
รวม	98,129	-	(47,896)	50,233
หัก ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่				
จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(37,385)			(25,425)
สุทธิ	60,744			24,808

วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีวงเงินกู้ยืมเงินระยะยาวเพื่อรับการสนับสนุนทางการเงินกับธนาคารพาณิชย์ในประเทศ 4 แห่ง ซึ่งมีเงื่อนไขที่สำคัญตามสัญญา ดังนี้

วงเงิน	วงเงิน		ระยะเวลาชำระหนี้	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ
	วงเงิน	หน่วย: ล้านบาท		
วงเงินเพื่อโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์				
1	160.00		51 เดือนนับแต่วันที่ 5 ตุลาคม 2561	ร้อยละ MLR-0.75 ต่อปี
รวม	160.00			
วงเงินเพื่อโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้เกษียณอายุระหว่างพัฒนา				
2	60.00		48 เดือนนับแต่วันที่ 19 พฤศจิกายน 2562	ร้อยละ MLR ต่อปี
รวม	60.00			
วงเงินเพื่อช่วยเหลือจากผลกระทบ COVID - 19				
3	10.00		60 เดือนนับแต่วันที่ 5 พฤษภาคม 2563	เดือนที่ 1-24 ร้อยละ MLR-1.6 ต่อปี เดือนที่ 25-60 ร้อยละ MLR ต่อปี
4	24.63		60 เดือนนับแต่วันที่ 10 ตุลาคม 2563	ร้อยละ MLR-2.65 ต่อปี
5	12.00		24 เดือนนับแต่วันที่ 18 พฤศจิกายน 2563	ร้อยละ 2 ต่อปี
รวม	46.63			
วงเงินผ่อนปรนการชำระหนี้ค้ำสัญญาใช้เงิน				
6	20.00		24 เดือนนับแต่วันที่ 1 เมษายน 2564	ร้อยละ MLR ต่อปี
7	21.99		72 เดือนนับแต่เดือนมกราคม 2565	ร้อยละ MLR-2.13 ต่อปี
รวม	41.99			
รวมทั้งสิ้น	308.62			

วงเงินกู้ยืมระยะยาวดังกล่าวข้างต้นค้ำประกันโดยบัญชีเงินฝากประจำกรรมสิทธิ์ของบริษัท ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการ เครื่องจักรของบริษัทย่อย (หมายเหตุ 10, 11 และ 17) และค้ำประกันโดยบริษัท

เงื่อนไขทางการเงินที่สำคัญที่ต้องปฏิบัติตามสำหรับวงเงินกู้ครั้งที่ 1 วงเงินรวม 160.00 ล้านบาท สรุปได้ดังนี้

1. กำหนดให้บริษัทย่อยไม่ลดทุนจดทะเบียน หรือเข้าควบกับนิติบุคคลอื่น
2. กำหนดให้บริษัทย่อยไม่เปลี่ยนแปลงสภาพความเป็นนิติบุคคล คณะกรรมการบริษัทย่อย หรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อบังคับ และ/หรือวัตถุประสงค์
3. กำหนดให้บริษัทย่อยไม่เปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นไปจากสัดส่วนการถือหุ้น ณ วันที่ทำสัญญา

เงื่อนไขทางการเงินที่สำคัญที่ต้องปฏิบัติตามสำหรับวงเงินกู้ครั้งที่ 2 และ 5: วงเงินรวม 72.00 ล้านบาท สรุปได้ดังนี้

1. กำหนดให้บริษัทต้องรักษาสถานะของบริษัทตามงบการเงินฉบับจัดส่งตามกรมสรรพากร ไม่ให้มีผลขาดทุนเกินทุน และ/หรือ จัดหาแหล่งเงินทุนอื่น เพื่อให้ส่วนทุนเป็นบวก
2. กำหนดให้บริษัทห้ามให้กรรมการ/ผู้ถือหุ้น/กิจการในเครือ กู้ยืมเงิน เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้กู้

24. หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิ

หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ประกอบด้วย

	หน่วย: พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
หนี้สินตามสัญญาเช่า				
- ภายใน 1 ปี	29,624	19,697	16,203	7,169
- เกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	54,098	55,348	29,279	32,483
- เกิน 5 ปี	11,772	3,733	4,499	-
หัก ดอกเบี้ยจ่ายรอดักบัญชี	(9,137)	(10,330)	(4,357)	(6,081)
มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตามสัญญาเช่า	86,357	68,448	45,624	33,571
หัก ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(26,460)	(16,596)	(14,428)	(5,677)
สุทธิ	59,897	51,852	31,196	27,894

25. หนี้สินทางการเงินอื่น - สุทธิ

หนี้สินทางการเงินอื่น - สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ประกอบด้วย

	หน่วย: พันบาท	
	งบการเงินรวม	
	2565	2564
หนี้สินทางการเงินอื่น		
- ภายใน 1 ปี	3,335	3,335
- เกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	1,112	4,446
หัก ดอกเบี้ยรอดักจำหน่าย	(234)	(681)
มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินทางการเงินอื่น	4,213	7,100
หัก ส่วนของหนี้สินทางการเงินอื่นที่จะครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(3,119)	(2,888)
สุทธิ	1,094	4,212

หนี้สินทางการเงินอื่น เกิดจากการทำสัญญาขายและเช่ากลับคืนซึ่งถูกพิจารณาว่าเป็นการโอนสินทรัพย์ที่มีใช้การขายตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า ดังนั้น กลุ่มบริษัทจึงยังคงรับรู้สินทรัพย์ที่โอนเป็นสินทรัพย์ถาวรในงบการเงินต่อไป และรับรู้หนี้สินที่เกิดจากการทำสัญญาขายและเช่ากลับคืนเป็นหนี้สินทางการเงินอื่นเท่ากับจำนวนเงินที่ได้รับจากการโอนสินทรัพย์

26. หนี้สินจากเงินที่ต้องคืนให้กับผู้เช่า - ไม่หมุนเวียน - สุทธิ

หนี้สินจากเงินที่ต้องคืนให้กับผู้เช่า - ไม่หมุนเวียน - สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ประกอบด้วย

	หน่วย: พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
หนี้สินจากเงินที่ต้องคืนให้กับผู้เช่า	168,569	151,569	158,569	141,569
หัก ดอกเบี้ยจ่ายรอดตัดบัญชี	(102,043)	(80,217)	(92,043)	(80,217)
สุทธิ	66,526	71,352	66,526	61,352

27. ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

การเปลี่ยนแปลงมูลค่าปัจจุบันของประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีดังนี้

	หน่วย: พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 1 มกราคม	8,562	7,400	7,268	6,902
ส่วนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน:				
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	2,566	1,117	29	941
ต้นทุนดอกเบี้ย	185	268	147	246
ต้นทุนบริการในอดีต	-	442	-	442
ขาดทุนจากการจ่ายชำระผลประโยชน์	2,067	-	2,067	-
ส่วนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น :				
ผล(กำไร)ขาดทุนจากการประมาณการตาม				
หลักคณิตศาสตร์ประกันภัย				
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลง				
ข้อสมมติด้านประชากรศาสตร์	-	602	-	488
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติทางการเงิน	-	(1,368)	-	(995)
ส่วนที่เกิดจากการปรับปรุงจากประสบการณ์	-	1,607	-	750
ผลประโยชน์ที่จ่ายในระหว่างปี	(1,152)	(1,506)	(1,025)	(1,506)
โอนเป็นผลประโยชน์พนักงานค้างจ่าย	(5,621)	-	(4,000)	-
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม	6,607	8,562	4,486	7,268

ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ได้บันทึกรวมอยู่ในกำไรขาดทุนของงบการเงินรวมจำนวนเงิน 4.82 ล้านบาท และ 1.83 ล้านบาท ตามลำดับ และรวมอยู่ในกำไรขาดทุนของงบการเงินเฉพาะกิจการจำนวนเงิน 2.24 ล้านบาท และ 1.63 ล้านบาท ตามลำดับ

ข้อสมมติเกี่ยวกับอัตราคิดลดประมาณการจากอัตราผลตอบแทนถัวเฉลี่ยของพันธบัตรรัฐบาล และสะท้อนประมาณการของจังหวะเวลาของการจ่ายผลประโยชน์

ข้อสมมติเกี่ยวกับอัตรามรณะในการประมาณการความเป็นไปได้ที่จะอยู่จนเกษียณในอนาคตอย่างสมเหตุสมผลประมาณการจากตารางมรณะ

ข้อสมมติในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่สำคัญ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 (แสดงด้วยค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก) มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
อัตราคิดลดต่อปี	ร้อยละ 1.20 - 2.82	ร้อยละ 1.20 - 2.82	ร้อยละ 1.20, 1.92	ร้อยละ 1.20, 1.92
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือนรายเดือนในอนาคตต่อปี	ร้อยละ 3.86	ร้อยละ 3.86	ร้อยละ 3.86	ร้อยละ 3.86
อัตรามรณะ	ร้อยละ 100	ร้อยละ 100	ร้อยละ 100	ร้อยละ 100
	ของตารางมรณะ	ของตารางมรณะ	ของตารางมรณะ	ของตารางมรณะ
	ไทย 2560	ไทย 2560	ไทย 2560	ไทย 2560
ราคาทองคำ (บาทละ)	27,144	27,144	27,144	27,144

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติหลัก แสดงถึงผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติหลักต่อมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีรายละเอียดดังนี้

	หน่วย: ล้านบาท			
	การเปลี่ยนแปลงมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น 0.5%	ลดลง 0.5%	เพิ่มขึ้น 0.5%	ลดลง 0.5%
อัตราคิดลด	(0.33)	0.35	(0.25)	0.26
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	0.36	(0.34)	0.27	(0.26)
อัตราการหมุนเวียน	(0.42)	0.45	(0.32)	0.34

28. ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ประกอบด้วย

	หน่วย: พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	1,823	4,990	14,764	16,014
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	(5,348)	(5,270)	-	-

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์และหนี้สินภายใต้การตัดบัญชีที่เกิดขึ้นในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีดังนี้

	หน่วย: พันบาท					
	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ณ วันที่	กำไร	ณ วันที่	ณ วันที่	กำไร	ณ วันที่
1 มกราคม 2565	(ขาดทุน)	31 ธันวาคม 2565	1 มกราคม 2565	(ขาดทุน)	31 ธันวาคม 2565	
สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี						
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	2,365	3	2,368	2,009	-	2,009
ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าสินค้า	1,237	51	1,288	573	-	573
ค่าเผื่อการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	21,284	-	21,284
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	1,712	733	2,445	1,454	243	1,697
หนี้สินจากเงินที่ต้องคืนให้กับผู้เช่า	922	213	1,135	922	213	1,135
ขาดทุนทางภาษี	2,540	(2,540)	-	-	-	-
ผลกระทบจากการรับโอนธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน	-	-	-	2,791	(942)	1,849
ผลกระทบจากการตัดรายการระหว่างกัน	3,963	(942)	3,021	-	-	-
รวมสินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี	12,739	(2,482)	10,257	29,033	(486)	28,547
หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี						
ค่าเสื่อมราคาทางภาษี - อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(1,738)	(504)	(2,242)	(1,738)	-	(1,738)
กำไรจากการปรับมูลค่าอายุฉักรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(11,281)	(260)	(11,541)	(11,281)	-	(11,281)
รวมหนี้สินภายใต้การตัดบัญชี	(13,019)	(764)	(13,783)	(13,019)	-	(13,019)
สุทธิ	(280)	(3,246)	(3,526)	16,014	(486)	15,528
แสดงในงบแสดงฐานะการเงินดังนี้:						
สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี - สุทธิ	4,990		1,823	16,014		14,764
หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี - สุทธิ	(5,270)		(5,348)	-		-
	(280)		(3,525)	16,014		14,764

หน่วย: พันบาท

	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่	กำไร	กำไรขาดทุน	ณ วันที่	ณ วันที่	กำไร	กำไรขาดทุน	ณ วันที่
	1 มกราคม 2564	(ขาดทุน)	เบ็ดเสร็จอื่น	31 ธันวาคม 2564	1 มกราคม 2564	(ขาดทุน)	เบ็ดเสร็จอื่น	31 ธันวาคม 2564
สินทรัพย์ภายใต้เงินได้รอการตัดบัญชี								
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	2,365	-	-	2,365	2,009	-	-	2,009
ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าสินค้า	1,081	156	-	1,237	679	(106)	-	573
ค่าเผื่อการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-	21,284	-	-	21,284
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	1,480	64	168	1,712	1,380	25	49	1,454
หนี้สินจากเงินที่ต้องคืนให้กับผู้เช่า	496	426	-	922	496	426	-	922
ขาดทุนทางภาษี	-	2,540	-	2,540	-	-	-	-
ผลกระทบจากการรับโอนธุรกิจภายใน								
ได้การควบคุมเดียวกัน	-	-	-	-	3,128	(337)	-	2,791
ผลกระทบจากการตัดรายการระหว่างกัน	4,391	(428)	-	3,963	-	-	-	-
รวมสินทรัพย์ภายใต้เงินได้รอการตัดบัญชี	9,813	2,758	168	12,739	28,976	8	49	29,033
หนี้สินภายใต้เงินได้รอการตัดบัญชี								
ค่าเสื่อมราคาทางภาษี - อสังหาริมทรัพย์								
เพื่อการลงทุน	(1,234)	(504)	-	(1,738)	(1,234)	(504)	-	(1,738)
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(11,281)	-	-	(11,281)	(11,281)	-	-	(11,281)
รวมหนี้สินภายใต้เงินได้รอการตัดบัญชี	(12,515)	(504)	-	(13,019)	(12,515)	(504)	-	(13,019)
สุทธิ	(2,702)	2,254	168	(280)	16,461	(496)	49	16,014
แสดงในงบแสดงฐานะการเงินดังนี้:								
สินทรัพย์ภายใต้เงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	2,120			4,990	16,461			16,014
หนี้สินภายใต้เงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	(4,822)			(5,270)	-			-
	(2,702)			(280)	16,461			16,014

บริษัทย่อยบางแห่งมีผลขาดทุนทางภาษียกไปที่ยังไม่ได้ใช้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ซึ่งฝ่ายบริหารเห็นว่าบริษัทย่อยดังกล่าวจะยังไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะนำผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้มาใช้ประโยชน์ได้ จึงยังไม่ได้รับรู้เป็นสินทรัพย์ภายใต้เงินได้รอการตัดบัญชี

สินทรัพย์ภายใต้เงินได้รอการตัดบัญชีที่กลุ่มบริษัทไม่ได้รับรู้ไว้ในงบแสดงฐานะการเงิน ประกอบด้วย

หน่วย: พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
ผลขาดทุนสะสมทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้				
หมดอายุในอีก 1 ปี		7	359	-
หมดอายุในอีก 2 - 5 ปี		31,896	21,569	15,178
ผลแตกต่างชั่วคราว		191	(241)	197
รวม		32,094	21,687	8,269

29. ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีดังนี้

	หน่วย: พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน				
สำหรับปีปัจจุบัน	1,720	-	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่าง				
ชั่วคราวและการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	3,245	(2,254)	1,250	496
ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้	4,965	(2,254)	1,250	496

กระทบยอดเพื่อหาอัตราภาษีที่แท้จริงสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีดังนี้

	งบการเงินรวม			
	2565		2564	
	อัตราภาษี (ร้อยละ)	หน่วย : พันบาท	อัตราภาษี (ร้อยละ)	หน่วย : พันบาท
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้		(26,207)		(85,975)
ภาษีเงินได้ปัจจุบันตามอัตราภาษี	20.00	(5,241)	20.00	(17,195)
ผลกระทบทางภาษีของค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถนำมาหัก และรายได้ที่ไม่ต้องนำมาคำนวณกำไรทางภาษี	(0.60)	156	(0.35)	302
ผลขาดทุนในปีปัจจุบันที่ไม่รับรู้เป็นสินทรัพย์ภาษี เงินได้รอการตัดบัญชี	(39.46)	10,341	(23.25)	19,993
ผลขาดทุนในปีก่อนที่ไม่รับรู้เป็นสินทรัพย์ภาษีเงิน ได้รอการตัดบัญชี แต่นำมาใช้ลดค่าใช้จ่ายภาษี	0.05	(12)	7.06	(6,074)
ผลแตกต่างชั่วคราวในปีปัจจุบันที่ไม่รับรู้เป็นสินทรัพย์ ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(0.73)	191	0.28	(241)
ผลกระทบจากการตัดรายการระหว่างกัน	1.79	(470)	(1.12)	961
ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้	(18.95)	4,965	2.62	(2,254)

งบการเงินเฉพาะกิจการ

	2565		2564	
	อัตราภาษี (ร้อยละ)	หน่วย: พันบาท	อัตราภาษี (ร้อยละ)	หน่วย: พันบาท
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้		(28,536)		(37,863)
ภาษีเงินได้ปัจจุบันตามอัตราภาษี	20.00	(5,707)	20.00	(7,573)
ผลขาดทุนในปีปัจจุบันที่ไม่รับรู้เป็นสินทรัพย์ภาษี เงินได้รอการตัดบัญชี	(0.46)	131	0.53	(200)
ผลขาดทุนในปีปัจจุบันที่ไม่รับรู้เป็นสินทรัพย์ภาษี เงินได้รอการตัดบัญชี	(23.23)	6,629	(22.58)	8,549
ผลแตกต่างชั่วคราวในปีปัจจุบันที่ไม่รับรู้เป็นสินทรัพย์ ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(0.69)	197	0.74	(280)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(4.38)	1,250	1.31	496

30. สำรองตามกฎหมาย

บริษัท ได้จัดสรรสำรองตามกฎหมายตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน จำกัด พ.ศ. 2535 ไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหักด้วยขาดทุนสะสม (ถ้ามี) จนกว่าสำรองจะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียนของบริษัทสำรองตามกฎหมายไม่สามารถนำมาจ่ายปันผลได้

31. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงาน

กลุ่มบริษัท ได้จัดให้มีกองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงานตามความในพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 และเข้าเป็นกองทุนจดทะเบียน โดยได้รับอนุมัติจากกระทรวงการคลัง ตามระเบียบกองทุนพนักงานต้องจ่ายเงินสะสมเข้ากองทุนในอัตราร้อยละ 3 ของเงินเดือน และกลุ่มบริษัทจ่ายสมทบเข้ากองทุนนี้ในอัตราร้อยละ 3 ของเงินเดือนพนักงานเช่นกัน

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัทได้จ่ายเงินสมทบกองทุนเป็นจำนวนเงิน 1.90 ล้านบาท และ 2.09 ล้านบาท ตามลำดับ

32. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายตามลักษณะที่สำคัญ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ได้แก่

หน่วย: พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
การเปลี่ยนแปลงของสินค้าสำเร็จรูป				
และงานระหว่างทำ	(17,376)	1,453	(5,827)	37,272
การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนโครงการพัฒนา				
อสังหาริมทรัพย์	220,206	182,496	24,541	-
ซื้อสินค้าสำเร็จรูป	186,641	230,090	116,601	148,736
ค่าที่ดิน ค่าที่ปรึกษาโครงการ และค่าก่อสร้าง	35,124	59,796	-	-
วัตถุดิบและวัสดุสิ้นเปลืองใช้ไป	31,414	34,157	-	5,417
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	36,018	42,986	22,329	30,377
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	96,223	89,098	44,456	54,130
ค่านายหน้าขาย ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย	44,147	26,093	12,147	9,456
ค่าขนส่งและจัดจำหน่าย	35,394	3,747	2,846	3,139
ค่าเช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	1,803	4,014	1,013	1,043
ค่าที่ปรึกษาและค่าบริการวิชาชีพ	5,560	6,079	4,096	3,346
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	8,983	5,716	6,889	2,636

33. การนำเสนอข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

กลุ่มบริษัทได้นำเสนอข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงานธุรกิจ โดยพิจารณาจากระบบการบริหาร การจัดการและโครงสร้างการทางการเงินภายในของกลุ่มบริษัทที่เป็นเกณฑ์ในการกำหนดส่วนงาน

ผลการดำเนินงานตามส่วนงาน และสินทรัพย์ตามส่วนงาน รวมรายการที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับส่วนงาน หรือที่สามารถจับเป็นส่วนหนึ่งได้อย่างสมบูรณ์ที่สุดผล รายการที่ไม่สามารถเป็นส่วนหนึ่งได้ส่วนใหญ่มักประกอบด้วย สินทรัพย์ รายได้อื่น ค่าใช้จ่ายในการขาย ค่าใช้จ่ายในการบริหาร และต้นทุนทางการเงิน

ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงานธุรกิจและการระบอบองค์กำไรหรือขาดทุนตามส่วนงานที่รายงานของกลุ่มบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีดังต่อไปนี้

	หน่วย: พันบาท													
	ขายวัสดุก่อสร้าง		ขายสินค้าพร้อมติดตั้ง		โครงการที่อยู่อาศัย เพื่อผู้กึ่งชนชั้น		ต้นทุนโครงการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์		ส่วนกลาง		ตัดรายการ ระหว่างส่วนงาน		งบการเงินรวม	
	2565	2564	2565	2564	2565	2564	2565	2564	2565	2564	2565	2564	2565	2564
รายได้จากการขายและการให้บริการ	314,111	288,423	54,914	46,113	108,453	42,288	247,251	228,246	-	-	-	-	-	724,729
รายได้ระหว่างส่วนงาน	241	20	116	950	-	-	-	-	-	-	(357)	(970)	-	-
ต้นทุนขายและการให้บริการ	(209,949)	(195,721)	(59,683)	(49,772)	(82,548)	(45,530)	(223,798)	(223,776)	-	-	662	1,265	(575,316)	(513,534)
กำไร(ขาดทุน)ตามส่วนงาน	104,403	92,722	(4,653)	(2,709)	25,905	(3,242)	23,453	4,470	-	-	305	295	149,413	91,556
รายได้ดอกเบี้ย					427	561	424	145	7,131	7,758	(7,181)	(7,509)	801	955
รายได้อื่น					750	863	11,612	1,616	3,149	3,572	(359)	(82)	15,152	5,969
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน - สุทธิ					-	-	-	-	951	1,792	-	-	951	1,792
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน					1,300	-	-	-	-	-	-	-	1,300	-
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย					(13,211)	(10,294)	(21,223)	(21,168)	(37,674)	(34,740)	-	-	(72,108)	(66,202)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร					(25,383)	(12,959)	(15,344)	(17,965)	(58,754)	(53,549)	4,850	-	(94,631)	(84,473)
กำไร(ขาดทุน)จากกิจกรรมดำเนินงาน	(10,212)	(25,071)	(1,078)	(32,902)	(7,192)	(6,949)	(10,087)	(18,550)	(85,197)	(75,167)	(2,385)	(7,296)	878	(50,423)
ต้นทุนทางการเงิน					-	-	(312)	(69)	-	-	-	-	(312)	(69)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากการร่วมค้า					(17,404)	(32,020)	(11,477)	(51,521)	(100,387)	(92,684)	3,310	238	(26,208)	(85,974)
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้					(920)	(376)	135	4	(4,180)	2,717	-	(92)	(4,965)	2,253
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้					(18,324)	(32,396)	(11,342)	(51,517)	(104,567)	(89,967)	3,310	146	(31,173)	(83,721)
ขาดทุนสุทธิรวม														

ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับการกระขยอรายการสินทรัพย์ และรายการอื่น ๆ ที่มีสาระสำคัญของแต่ละส่วนงานกับจำนวนรวมของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีดังต่อไปนี้

หน่วย: พันบาท

	โครงการที่อยู่อาศัยเพื่อ		โครงการพัฒนา		สินทรัพย์ส่วนกลาง	งบการเงินรวม
	ขายวัตถุประสงค์	ผู้เกิยพัฒนา	อสังหาริมทรัพย์	โครงการพัฒนา		
	2565	2564	2565	2564	2565	2564
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากธนาคารที่ติดการะค้ำประกัน	47,320	47,320	-	-	3,000	50,320
เงินลงทุนในการร่วมค้ำ	-	-	-	8,337	-	8,337
โครงการที่อยู่อาศัยเพื่อผู้เกิยพัฒนา	-	-	-	160,845	-	160,845
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน-สุทธิ	-	-	206,400	205,100	-	206,400
อาคารและอุปกรณ-สุทธิ	23,689	6,013	8,800	12,760	665	139,472
สินทรัพย์สิทธิการใ้ - สุทธิ	47,718	35,413	6,706	7,410	1,040	76,118
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	9,328	11,054	-	98,888	1,168	111,872
อื่น ๆ	9,857	19,779	-	209	1,523	14,301
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	137,912	119,579	15,506	432,469	12,653	606,820

ในปี 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากลูกค้ารายใหญ่ 1 ราย และ 2 ราย ตามลำดับ ซึ่งเป็นรายได้จากการขายที่ดินโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีมูลค่ามากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกลุ่มบริษัท ซึ่งแสดงอยู่ในงบการเงินรวม เป็นจำนวนเงิน 139.00 ล้านบาท และ 199.49 ล้านบาท ตามลำดับ

ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงานภูมิศาสตร์

กลุ่มบริษัทนำเสนอรายได้ตามส่วนงานแยกตามที่ตั้งทางภูมิศาสตร์ของลูกค้า นอกจากนั้นกลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์ในต่างประเทศเป็นจำนวนเงินไม่เป็นสาระสำคัญ ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงานภูมิศาสตร์ของกลุ่มบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีดังต่อไปนี้

	หน่วย: พันบาท		งบการเงินรวม
	ในประเทศไทย	ต่างประเทศ	
	2565	2564	2565
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
รายได้จากการขายและการให้บริการ	671,469	564,121	724,729
			605,070

34. เครื่องมือทางการเงิน

ก) นโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

กลุ่มบริษัทต้องเผชิญกับความเสี่ยงทางการเงินที่สำคัญได้แก่ ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน และความเสี่ยงจากสินเชื่อ กลุ่มบริษัทได้กู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการดำเนินงานซึ่งต้องจ่ายอัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัว รายได้จากการขายและต้นทุนขายมีบางส่วนที่เป็นเงินตราต่างประเทศ และความเสี่ยงจากสินเชื่อเกิดจากการที่กลุ่มบริษัทขายสินค้าโดยให้สินเชื่อแก่ลูกค้า

กลุ่มบริษัทจะพิจารณาเลือกใช้เครื่องมือและอนุพันธ์ทางการเงินเพื่อบริหารความเสี่ยงดังกล่าวตามความเหมาะสม

กลุ่มบริษัทไม่มีนโยบายประกอบธุรกรรมตราสารอนุพันธ์ทางการเงินเพื่อการเก็งกำไรหรือเพื่อการค้า

ข) ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยเนื่องจากมีเงินฝากกับสถาบันการเงิน เงินลงทุนระยะสั้น หนี้สินกับสถาบันการเงิน และหนี้กู้ยืม อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินดังกล่าวส่วนใหญ่จัดอยู่ในประเภทระยะสั้น กลุ่มบริษัทเชื่อว่าความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยในตลาดในอนาคตจะไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกิจการดังนั้นกลุ่มบริษัทจึงมิได้ใช้ตราสารอนุพันธ์ทางการเงินเพื่อป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว

ค) ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีเจ้าหนี้และรายการซื้อสินค้าที่คาดว่าจะเกิดที่เป็นเงินตราต่างประเทศในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีการป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนของเจ้าหนี้การค้าที่คาดว่าจะเกิดขึ้นบางส่วน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่เป็นสกุลเงินตราต่างประเทศที่ไม่ได้มีการทำสัญญาป้องกันความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน ดังนี้

	หน่วย: พันหน่วยเงินตราต่างประเทศ			อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565			31 ธันวาคม 2565	
	งบการเงินรวม			(บาทต่อหน่วยเงินตราต่างประเทศ)	
สกุลเงิน	สินทรัพย์ทางการเงิน	หนี้สินทางการเงิน	อัตราซื้อ	อัตราขาย	
ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา	566	154	34.39	34.73	
ดอลลาร์นิวซีแลนด์	-	145	21.55	22.18	
ดอลลาร์ออสเตรเลีย	-	116	22.96	23.79	
	หน่วย: พันหน่วยเงินตราต่างประเทศ			อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565			31 ธันวาคม 2565	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			(บาทต่อหน่วยเงินตราต่างประเทศ)	
สกุลเงิน	สินทรัพย์ทางการเงิน	หนี้สินทางการเงิน	อัตราซื้อ	อัตราขาย	
ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา	49	154	34.39	34.73	

ง) **ตราสารอนุพันธ์**

สัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้า

ลูกหนี้และเจ้าหนี้ตามสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้าจะถูกบันทึกและวัดมูลค่าเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่เข้าทำรายการ และมีการวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยใช้อัตราที่กำหนดโดยตลาด ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงของมูลค่ายุติธรรมจะถูกบันทึกในส่วนของกำไรขาดทุน อย่างไรก็ตาม หากรายการดังกล่าวเข้าเงื่อนไขไว้เพื่อเป็นเครื่องมือป้องกันความเสี่ยง การบันทึกรายการกำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงของมูลค่ายุติธรรมจะขึ้นอยู่กับประเภทของรายการที่ได้รับการป้องกันความเสี่ยง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทไม่มีสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้าคงเหลือ

จ) **ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ**

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อของกลุ่มบริษัทไม่มีการกระจุกตัวอย่างมีนัยสำคัญ นโยบายของกลุ่มบริษัทคือ ทำให้มั่นใจได้ว่า ได้ขายสินค้าให้แก่ลูกค้าที่มีประวัติสินเชื่ออยู่ในระดับที่เหมาะสม

ฉ) **การวัดมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน**

กลุ่มบริษัทใช้วิธีราคาตลาดในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่อง หรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กลุ่มบริษัทจะใช้วิธีราคาทุนหรือวิธีรายได้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินดังกล่าวแทน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีสินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม เนื่องจากบริษัทตั้งใจและถือจนครบกำหนด จึงจัดประเภทเป็นเงินลงทุนในตราสารหนี้ที่จะถือจนครบกำหนด แสดงในราคาทุนตัดจำหน่ายหักด้วยขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุน (ถ้ามี) ผลต่างระหว่างราคาทุนที่ซื้อเท่ากับมูลค่าได้ถอนของตราสารหนี้จะถูกตัดจ่ายโดยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงตลอดอายุของตราสารหนี้ที่เหลือ ซึ่งมูลค่ายุติธรรมแสดงได้ดังนี้

	หน่วย: ล้านบาท		
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565		
มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม		
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3
สินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม			
เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่จะถือจนครบกำหนดชำระ - สุทธิ	10.47	-	10.63
ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม			

35. ภาวะผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

35.1 กลุ่มบริษัทมีภาวะผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง ที่อายุสัญญาเช่าโดยเฉลี่ยประมาณหนึ่งปี หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ และสัญญาบริการ

วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีภาวะผูกพันข้างต้นกับบุคคลภายนอกที่จะต้องจ่ายในอนาคต ดังนี้

ปี	หน่วย: พันบาท
ภายใน 1 ปี	424
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	1,180

35.2 ภาวะผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีภาวะผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุนเกี่ยวกับการซื้อที่ดิน ตามสัญญาซื้อขายที่ดินจำนวนเงิน 6 ล้านบาท

35.3 ภาวะผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นกับสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีภาวะผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นกับสถาบันการเงิน ดังนี้

	งบการเงินรวม		
	หน่วย: ล้านบาท		
	วงเงิน	เบิกใช้	ยังไม่ได้ใช้
1) เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	22.42	(20.40)	2.02
2) เงินกู้ยืมระยะสั้น - ทรัสต์รีซีท, เลตเตอร์ออฟเครดิต และตั๋วสัญญาใช้เงิน	232.21	(194.29)	37.92
3) วงเงินหนังสือค้ำประกัน	82.32	(37.11)	45.21
4) เงินกู้ยืมระยะยาว	160.00	(158.10)	1.90
	496.95	(409.90)	87.05

กลุ่มบริษัทมีวงเงินตามสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศเป็นสกุลเงินบาท จำนวน 38.04 ล้านบาท และสกุลดอลลาร์สหรัฐอเมริกา 1.80 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคาร เพื่อค้ำประกันการใช้ไฟฟ้าและค้ำประกันการจ่ายชำระค่าสินค้าให้กับเจ้าหนี้การค้าบางรายของกลุ่มบริษัทเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 37.11 ล้านบาท วงเงินสินเชื่อดังกล่าวข้างต้น ค้ำประกันโดยเงินฝากธนาคารของบริษัทและบริษัทย่อย เงินลงทุนในพันธบัตรของบริษัท และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการ (หมายเหตุ 10, 11 และ 12)

36. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกลุ่มบริษัทคือการจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทางการเงินที่เหมาะสมและการดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 1.98 ต่อ 1 และ 1.14 ต่อ 1 ตามลำดับ (31 ธันวาคม 2564: 2.28 ต่อ 1 และ 1.18 ต่อ 1)

37. การจัดประเภทรายการในงบการเงิน

กลุ่มบริษัทได้มีการจัดประเภทงบการเงินบางรายการในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ใหม่ เพื่อให้สอดคล้องกับการจัดประเภทรายการบัญชีในงวดปัจจุบัน ซึ่งไม่มีผลกระทบต่อกำไรสุทธิหรือส่วนของผู้ถือหุ้น การจัดประเภทรายการใหม่มีดังต่อไปนี้

รายการบัญชี	หน่วย: พันบาท		
	งบการเงินรวม		
	ตามรายงานไว้	จำนวนที่จัดประเภท	ตามการจัดประเภทใหม่
งบแสดงฐานะการเงิน			
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	236,868	(21,986)	214,882
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	129,914	(1,003)	128,911
ส่วนของเจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดินที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	15,947	1,003	16,950
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	273,352	3,660	277,012
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	52,418	18,326	70,744

รายการบัญชี	หน่วย: พันบาท		
	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ตามรายงานไว้	จำนวนที่จัดประเภท	ตามการจัดประเภทใหม่
งบแสดงฐานะการเงิน			
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	216,670	(21,986)	194,684
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	33,725	3,660	37,385
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	42,418	18,326	60,744

38. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2566