

บริษัท บิวเดอสมาร์ท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบการเงินระหว่างกาลและ  
รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล  
โดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต  
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

## **รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต**

### **เสนอ คณะกรรมการและผู้ถือหุ้น บริษัท บิวเคอสมาร์ท จำกัด (มหาชน)**

ข้าพเจ้าได้สอบทานงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการของ บริษัท บิวเคอสมาร์ท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท บิวเคอสมาร์ท จำกัด (มหาชน) ตามลำดับ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 และหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ (ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล) ซึ่งผู้บริหารของกิจการเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลเหล่านี้ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการให้ข้อสรุปเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวจากผลการสอบทานของข้าพเจ้า

### **ขอบเขตการสอบทาน**

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามสอบทานตามมาตรฐานงานสอบทาน รหัส 2410 “การสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกิจการ” การสอบทานดังกล่าวประกอบด้วย การใช้วิธีการสอบถามบุคลากรซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้รับผิดชอบด้านการเงินและบัญชี และการวิเคราะห์เปรียบเทียบและวิธีการสอบทานอื่น การสอบทานนี้มีขอบเขตจำกัดกว่าการตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีทำให้ข้าพเจ้าไม่สามารถได้ความเชื่อมั่นว่าจะพบเรื่องที่มีนัยสำคัญทั้งหมดซึ่งอาจพบได้จากการตรวจสอบ ดังนั้น ข้าพเจ้าจึงไม่อาจแสดงความเห็นต่อข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลที่สอบทานได้

### **ข้อสรุป**

ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่างบการเงินระหว่างกาลดังกล่าวไม่ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ในสาระสำคัญจากการสอบทานของข้าพเจ้า

(นางสาวปณิศา โชติแสงมณีกุล)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 9575

บริษัท เอเอ็นเอส ออดิท จำกัด

กรุงเทพฯ วันที่ 11 พฤษภาคม 2566

## บริษัท บิวเคอสมาร์ท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

## งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566

หมายเหตุ	หน่วย: พันบาท				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	31 มีนาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 มีนาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	
	"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"	"ตรวจสอบแล้ว"	"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"	"ตรวจสอบแล้ว"	
	"สอบทานแล้ว"		"สอบทานแล้ว"		
<b>สินทรัพย์</b>					
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>					
		46,873	35,852	25,937	18,942
		4, 5	61,251	61,728	47,567
			3,835	14,287	3,047
		4	-	-	9,000
		4	-	-	38,158
		6	84,211	93,396	12,457
		7	510,211	476,944	177,325
			402	3,489	190
		4	4,404	45,529	2,572
			<b>711,187</b>	<b>731,225</b>	<b>316,253</b>
					<b>283,618</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>					
		14, 17	50,320	50,320	47,320
		4	-	-	85,100
			10,432	10,471	10,432
		8	-	-	273,692
			8,281	8,337	-
			9,106	-	9,106
		14	206,400	206,400	206,400
		9	144,532	139,472	130,237
		10	69,903	76,118	35,856
		11	109,604	111,872	105,915
			1,734	1,821	14,190
			2,009	2,009	560
			<b>612,321</b>	<b>606,820</b>	<b>918,808</b>
					<b>928,427</b>
			<b>1,323,508</b>	<b>1,338,045</b>	<b>1,235,061</b>
					<b>1,212,045</b>

## บริษัท บิวเคอสมาร์ท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

## งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566

หมายเหตุ	หน่วย: พันบาท				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	31 มีนาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 มีนาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	
	"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"	"ตรวจสอบแล้ว"	"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"	"ตรวจสอบแล้ว"	
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	12	217,659	214,681	160,765	157,048
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	4, 13	86,224	109,600	103,367	114,541
ส่วนของเจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดินที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		6,216	6,616	-	-
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา - หมุนเวียน		22,495	24,457	3,331	3,489
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาเช่า		39,700	39,520	39,700	39,520
รายได้ค่าเช่าอาคารตัดบัญชี - หมุนเวียน		5,091	5,009	5,091	5,009
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	14	125,146	140,619	19,456	25,425
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		25,535	26,460	14,176	14,428
หนี้สินทางการเงินอื่นที่จะครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		3,177	3,119	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	4	20,611	17,749	69,086	47,224
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		1,139	285	-	-
เงินประกันผลงาน	4	8,145	8,145	5,472	5,472
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		3,747	2,788	1,974	1,823
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>		<b>564,885</b>	<b>599,048</b>	<b>422,418</b>	<b>413,979</b>
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	14	25,950	29,125	22,444	24,808
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่นและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	4	33,000	33,000	15,000	15,000
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิ		54,515	59,897	27,964	31,196
หนี้สินทางการเงินอื่น - สุทธิ		276	1,094	-	-
รายได้ค่าเช่าอาคารตัดบัญชี - ไม่หมุนเวียน		83,881	82,529	83,881	82,529
หนี้สินจากเงินที่ต้องคืนให้กับผู้เช่า - ไม่หมุนเวียน - สุทธิ	4	79,744	66,526	79,744	66,526
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน		6,829	6,607	4,652	4,486
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ		5,922	5,348	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		7,455	6,059	6,271	5,950
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>		<b>297,572</b>	<b>290,185</b>	<b>239,956</b>	<b>230,495</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>		<b>862,457</b>	<b>889,233</b>	<b>662,374</b>	<b>644,474</b>
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น					
ทุนจดทะเบียน					
หุ้นสามัญ 2,185,143,140 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.10 บาท		218,514	218,514	218,514	218,514
ทุนที่ออกและชำระแล้ว					
หุ้นสามัญ 2,130,506,193 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.10 บาท		213,051	213,051	213,051	213,051
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ		343,504	343,504	343,504	343,504
การเปลี่ยนแปลงสัดส่วนเงินลงทุนของบริษัทใหญ่ในบริษัทย่อย	8	20,335	-	-	-
กำไรสะสม					
จัดสรรเป็นสำรองตามกฎหมาย		12,635	12,635	12,635	12,635
ยังไม่ได้จัดสรร		(140,469)	(122,583)	3,497	(1,619)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		2,204	2,204	-	-
<b>รวมส่วนของบริษัทใหญ่</b>		<b>451,260</b>	<b>448,811</b>	<b>572,687</b>	<b>567,571</b>
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		9,791	1	-	-
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>		<b>461,051</b>	<b>448,812</b>	<b>572,687</b>	<b>567,571</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>		<b>1,323,508</b>	<b>1,338,045</b>	<b>1,235,061</b>	<b>1,212,045</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท บิวเคอสมาร์ท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ  
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"

"สอบทานแล้ว"

หน่วย: พันบาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
4, 15				
รายได้จากการขายและการให้บริการ	112,913	284,555	29,519	67,158
ต้นทุนขายและการให้บริการ	(84,837)	(237,139)	(28,217)	(53,587)
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>28,076</b>	<b>47,416</b>	<b>1,302</b>	<b>13,571</b>
รายได้ดอกเบี้ย	280	192	1,593	2,005
รายได้ค่าบริการจัดการ	-	-	4,836	8,236
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	8	-	20,000	-
รายได้อื่น	849	4,182	1,993	980
กำไร(ขาดทุน)จากอัตราแลกเปลี่ยน - สุทธิ	(248)	92	55	(8)
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(15,453)	(25,408)	(4,903)	(5,812)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(22,373)	(13,572)	(14,923)	(11,586)
<b>กำไร(ขาดทุน)จากกิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>(8,869)</b>	<b>12,902</b>	<b>9,953</b>	<b>7,386</b>
ต้นทุนทางการเงิน	(7,287)	(6,449)	(4,263)	(4,511)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากการร่วมค้า	(56)	(145)	-	-
<b>กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้</b>	<b>(16,212)</b>	<b>6,308</b>	<b>5,690</b>	<b>2,875</b>
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(1,549)	(1,395)	(574)	(655)
<b>กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวด</b>	<b>(17,761)</b>	<b>4,913</b>	<b>5,116</b>	<b>2,220</b>
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมสำหรับงวด</b>	<b>(17,761)</b>	<b>4,913</b>	<b>5,116</b>	<b>2,220</b>
<b>การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)</b>				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	(17,886)	4,913	5,116	2,220
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	125	-	-	-
	<b>(17,761)</b>	<b>4,913</b>	<b>5,116</b>	<b>2,220</b>
<b>การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวม</b>				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	(17,886)	4,913	5,116	2,220
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	125	-	-	-
	<b>(17,761)</b>	<b>4,913</b>	<b>5,116</b>	<b>2,220</b>
<b>กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้น</b>				
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท/หุ้น)	(0.008)	0.002	0.002	0.001
จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (พันหุ้น)	2,130,506	2,130,506	2,130,506	2,130,506

บริษัท บิวเคอสมาร์ท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น  
 สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"

"สอบทานแล้ว"

หน่วย: พันบาท

งบการเงินรวม

ส่วนของบริษัทใหญ่

หมายเหตุ	ทุนที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้นสามัญ	กำไรสะสม			องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น		ส่วนได้เสียที่ไม่มี อำนาจควบคุม	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	
			การเปลี่ยนแปลง สัดส่วนการลงทุนของ บริษัทใหญ่ในบริษัทย่อย	จัดสรรเป็น สำรองตาม กฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	กำไรขาดทุน				
						การแปลงค่า ของส่วนของผู้ถือหุ้น	เบ็ดเสร็จอื่น			
										รวมองค์ประกอบอื่น
รวม	รวม									
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	213,051	343,504	-	12,635	(122,583)	2,204	2,204	448,811	1	448,812
การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับงวด:										
การเปลี่ยนแปลงสัดส่วนความเป็นเจ้าของ ในบริษัทย่อยโดยอำนาจการควบคุมไม่เปลี่ยนแปลง	8	-	-	20,335	-	-	-	20,335	9,665	30,000
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด		-	-	-	-	(17,886)	-	(17,886)	125	(17,761)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566	213,051	343,504	20,335	12,635	(140,469)	2,204	2,204	451,260	9,791	461,051
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	213,051	343,504	-	12,635	(91,411)	2,204	2,204	479,983	1	479,984
การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับงวด:										
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด		-	-	-	-	4,913	-	4,913	-	4,913
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565	213,051	343,504	-	12,635	(86,498)	2,204	2,204	484,896	1	484,897

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท บิวเคอสมาร์ท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น  
 สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"  
 "สอบทานแล้ว"

หน่วย: พันบาท					
งบการเงินเฉพาะกิจการ					
		กำไรสะสม			
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	จัดสรรเป็นสำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	213,051	343,504	12,635	(1,619)	567,571
การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับงวด:					
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	5,116	5,116
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566	213,051	343,504	12,635	3,497	572,687
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	213,051	343,504	12,635	28,166	597,356
การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับงวด:					
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	2,220	2,220
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565	213,051	343,504	12,635	30,386	599,576

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท บิวเคอสมาร์ท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
 งบกระแสเงินสด  
 สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"

"สอบทานแล้ว"

หน่วย: พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน:</b>				
กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวด	(17,761)	4,913	5,116	2,220
รายการปรับกระทบกำไรเป็นเงินสดรับ(จ่าย)จากกิจกรรมดำเนินงาน				
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	1,549	1,395	574	655
รายได้ค่าเช่าโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อผู้เกษียณอายุผู้ด้อยฐานะ	(1,297)	(1,187)	(1,297)	(1,187)
ค่าต่อมูลค่าสินค้าแล้วสมัย	326	-	-	-
กลับรายการค่าเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (กำไร)ขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์	-	(3,675)	-	-
(กำไร)ขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์	24	(450)	(1,330)	(450)
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	(20,000)	-
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	10,506	8,489	6,593	5,201
(กำไร)ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากอัตราแลกเปลี่ยน - สุทธิ	340	(366)	(170)	(284)
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	222	266	166	212
ส่วนแบ่งขาดทุนจากการร่วมค้า	56	145	-	-
ดอกเบี้ยรับ	(280)	(192)	(1,593)	(2,005)
ต้นทุนทางการเงิน	7,287	6,449	4,263	4,511
กำไร(ขาดทุน)จากกิจกรรมดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง				
ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	972	15,787	(7,678)	8,873
สินทรัพย์ดำเนินงาน(เพิ่มขึ้น)ลดลง				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	3,859	(6,507)	(2,265)	4,039
ลูกหนี้การค้าไม่หมุนเวียน	1,547	(739)	1,044	1,249
สินค้าคงเหลือ	8,859	(9,857)	106	(2,518)
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	8,733	156,066	(6,000)	22,869
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(874)	(6,982)	(1,065)	(7,685)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	-	(18)	-	-
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	(19,372)	10,459	(6,928)	7,735
เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดิน	(400)	(317)	-	-
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา	(1,961)	(7,417)	(690)	570
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาเช่า	15,281	(1,184)	15,122	(1,184)
เงินประกันผลงาน	-	(843)	-	(475)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	959	(139)	152	(153)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	1,396	1,216	322	613
เงินสดรับจากการดำเนินงาน	18,999	149,525	(7,880)	33,933
เงินสดจ่ายผลประโยชน์พนักงาน	(1,141)	-	(655)	-
จ่ายภาษีเงินได้	(435)	(1,549)	(188)	(11)
<b>เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไป)กิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>17,423</b>	<b>147,976</b>	<b>(8,723)</b>	<b>33,922</b>



บริษัท บิวเคอสมาร์ท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกระแสเงินสด  
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"  
"สอบทานแล้ว"

หน่วย: พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>				
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(1,200)	(1,250)
เงินสดรับชำระคืนเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	1,000	31,000
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ถาวรและสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(7,230)	(1,597)	(6,751)	(1,536)
เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ถาวรและสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	123	450	-	450
เงินสดจ่ายเพื่อการลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	(15,000)	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	30,000	-
เงินสดรับดอกเบี้ยรับ	20	134	225	134
<b>เงินสดสุทธิได้จาก(ใช้ไป)กิจกรรมลงทุน</b>	<b>(7,087)</b>	<b>(1,013)</b>	<b>8,274</b>	<b>28,798</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>				
เงินสดรับจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนความเป็นเจ้าของในบริษัทย่อย				
โดยอำนาจการควบคุมไม่เปลี่ยนแปลง	30,000	-	-	-
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น(ลดลง)	2,978	(9,036)	3,717	(24,899)
เงินสดรับเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	390	19,000	4,370
เงินสดจ่ายเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	(20,000)	-	(20,000)
จ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าและหนี้สินทางการเงินอื่น	(8,415)	(5,309)	(3,988)	(1,823)
เงินสดรับเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,900	3,088	-	-
เงินสดรับเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	10,000
จ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(20,548)	(92,797)	(8,333)	(4,912)
จ่ายชำระต้นทุนทางการเงิน	(5,230)	(6,084)	(2,952)	(3,217)
<b>เงินสดสุทธิได้จาก(ใช้ไป)กิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>685</b>	<b>(129,748)</b>	<b>7,444</b>	<b>(40,481)</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ</b>	<b>11,021</b>	<b>17,215</b>	<b>6,995</b>	<b>22,239</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด	35,852	41,293	18,942	26,442
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด</b>	<b>46,873</b>	<b>58,508</b>	<b>25,937</b>	<b>48,681</b>

**ข้อมูลเพิ่มเติมประกอบงบกระแสเงินสด**

**รายการที่ไม่ใช่เงินสด**

เข้านี้ค่าซื้อสินทรัพย์ถาวรและสินทรัพย์ไม่มีตัวตนลดลง	-	(1,214)	-	(1,302)
ลูกหนี้จากการขายสินทรัพย์ถาวรเพิ่มขึ้น	-	-	4,740	-
สินทรัพย์ถาวรที่ได้มาส่วนที่รับโอนจากสินค้าคงเหลือ/สินทรัพย์สิทธิการใช้/สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	1,715	1,946	-	-
ต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้องกับการได้มาของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	1,642	-	-
จัดประเภทต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	14,775	-	14,775
จัดประเภทโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อผู้เกษียณอายุระหว่างพัฒนา				
เป็นต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	160,845	-	153,867
จัดประเภทที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เป็นต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	55,575	-	55,575
โอนเงินมัดจำค่าที่ดินเป็นต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	42,000	-	42,000	-
โอนค่าใช้จ่ายค่าจ้างผลประโยชน์พนักงานเป็นเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	(3,000)	-	(3,000)	-

## บริษัท บิวเดอสมาร์ท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ) (สอบทานแล้ว)

#### 1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท บิวเดอสมาร์ท จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ตั้งอยู่เลขที่ 1055 ถนนพระราม 3 แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร บริษัทมีสาขา 1 แห่ง ตั้งอยู่เลขที่ 647 หมู่ 7 ตำบลหินเหล็กไฟ อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์

บริษัทดำเนินธุรกิจหลักในการขายวัสดุก่อสร้าง อุปกรณ์ เครื่องมือ เครื่องใช้ในการก่อสร้างและตกแต่งภายใน และพัฒนาและให้เข้าโครงการที่พักอาศัยเพื่อผู้เกษียณอายุ

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

#### 2. เกณฑ์การจัดทำงบการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลประกอบด้วยข้อมูลทางการเงินหลัก (คือ งบแสดงฐานะการเงิน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น และงบกระแสเงินสด) โดยบริษัทได้นำเสนอในรูปแบบที่สอดคล้องกับรูปแบบของงบการเงินประจำปีซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีไทย ฉบับที่ 1 เรื่อง การนำเสนอของงบการเงิน ส่วนหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินจัดทำเป็นแบบย่อ บริษัทได้เปิดเผยหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินเพิ่มเติมตามข้อกำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ออกภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินระหว่างกาลของบริษัทได้จัดทำเป็นภาษาไทย และมีหน่วยเงินตราเป็นบาท และมีการเปิดเผยเพื่อแสดงเป็นหลักพันบาท ยกเว้นที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น ซึ่งการจัดทำงบการเงินระหว่างกาลดังกล่าวเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงานในประเทศ ดังนั้นเพื่อความสะดวกของผู้อ่านงบการเงินที่ไม่คุ้นเคยกับภาษาไทย บริษัทได้จัดทำงบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาอังกฤษขึ้น โดยแปลจากงบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทย

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นเพื่อให้ข้อมูลเพิ่มเติมจากงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยเน้นการให้ข้อมูลที่ปัจจุบันเกี่ยวกับกิจกรรม เหตุการณ์และสถานการณ์ใหม่ ๆ เพื่อไม่ให้ข้อมูลที่นำเสนอซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้รายงานไปแล้ว ดังนั้น งบการเงินระหว่างกาลนี้ควรต้องอ่านควบคู่กับงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาลให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารต้องใช้การประมาณและข้อสมมติฐานหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อข้อกำหนดนโยบายและการรายงานจำนวนเงินที่เกี่ยวกับ สินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่าย การประมาณและข้อสมมติฐานมาจากประสบการณ์ในอดีต และปัจจัยต่าง ๆ ที่ผู้บริหารมีความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลภายใต้สภาวะการณ์แวดล้อมนั้นซึ่งไม่อาจอาศัยข้อมูลจากแหล่งอื่นและนำไปสู่การตัดสินใจเกี่ยวกับการกำหนดจำนวนสินทรัพย์และหนี้สินนั้น ๆ ดังนั้น ผลที่เกิดขึ้นจริงจากการตั้งข้อสมมติฐานต่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ และหนี้สินอาจแตกต่างไปจากที่ประมาณไว้

ประมาณการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาลจะได้รับการทบทวนอย่างสม่ำเสมอ การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกในงวดบัญชีที่การประมาณการดังกล่าวได้รับการทบทวน หากการปรับประมาณการกระทบเฉพาะงวดนั้น ๆ และจะบันทึกในงวดที่ปรับและงวดในอนาคตหากการปรับประมาณการกระทบทั้งงวดปัจจุบันและอนาคต

### เกณฑ์การจัดทำงบการเงินระหว่างกาลรวม

งบการเงินระหว่างกาลรวม ประกอบด้วย งบการเงินระหว่างกาลของบริษัทและบริษัทย่อย (รวมกันเรียกว่า“กลุ่มบริษัท”) และได้จัดทำขึ้น โดยใช้หลักเกณฑ์เดียวกับงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ไม่มีการเปลี่ยนแปลง โครงสร้างของกลุ่มบริษัทในระหว่างงวดปัจจุบัน

### 3. สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้น โดยใช้ นโยบายการบัญชีและวิธีการคำนวณเช่นเดียวกับที่ใช้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2566 ไม่มีผลกระทบต่อข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญของงบการเงินของกลุ่มบริษัท

### 4. รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างงวด กลุ่มบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งไม่มีการเปลี่ยนแปลงที่มีสาระสำคัญในนโยบายการกำหนดราคา ยกเว้นรายได้จากการขายทรัพย์สินนโยบายการกำหนดราคา ต้นทุนบวกกำไรส่วนเพิ่ม

4.1 รายการบัญชีที่สำคัญที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 และ 2565 มีดังนี้

	หน่วย: พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
<u>บริษัทย่อย</u>				
รายได้จากการขายสินค้าและบริการ	-	-	4	525
ซื้อสินค้าและบริการ	-	-	1,739	1,003
รายได้จากการขายสินทรัพย์ถาวร	-	-	4,740	-
รายได้ดอกเบี้ย	-	-	1,313	1,461
รายได้ค่าเช่า	-	-	76	76
รายได้ค่าบริการจัดการ	-	-	4,836	8,236
ค่าใช้จ่ายอื่น	-	-	521	-
ต้นทุนทางการเงิน	-	-	113	149
<u>บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
รายได้จากการขายสินค้าและบริการ	-	13,990	-	-
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	5,183	-	-
ค่าเช่า	1,428	1,358	623	1,168
ต้นทุนทางการเงิน	519	429	519	367

4.2 ขอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญระหว่างบริษัทกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่รวมอยู่ในงบแสดงฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังนี้

	หน่วย: พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
<b>ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น</b>				
บริษัทย่อย	-	-	32,091	23,947
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน - กรรมการ	46	57	-	-
หัก ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-	(3,421)	(3,421)
<b>รวม</b>	<b>46</b>	<b>57</b>	<b>28,670</b>	<b>20,526</b>
<b>เงินให้กู้ยืมระยะสั้น</b>				
บริษัทย่อย	-	-	9,000	8,800
<b>รวม</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9,000</b>	<b>8,800</b>
<b>สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น</b>				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
ลูกหนี้เงินประกันผลงาน	273	273	273	273
เงินมัดจำค่าก่อสร้าง	654	654	-	-
<b>รวม</b>	<b>927</b>	<b>927</b>	<b>273</b>	<b>273</b>
<b>เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับ - สุทธิ</b>				
บริษัทย่อย	-	-	123,258	121,948
หัก ส่วนของเงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับ ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	(38,158)	(17,000)
<b>สุทธิ</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>85,100</b>	<b>104,948</b>
<b>เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น</b>				
บริษัทย่อย	-	-	62,767	60,708
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	2,358	2,358	-	-
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน - กรรมการ	72	24	18	8
<b>รวม</b>	<b>2,430</b>	<b>2,382</b>	<b>62,785</b>	<b>60,716</b>
<b>เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ</b>				
บริษัทย่อย	-	-	48,475	29,475
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	21,000	18,000	21,000	18,000
<b>รวม</b>	<b>21,000</b>	<b>18,000</b>	<b>69,475</b>	<b>47,475</b>
หัก ดอกเบี้ยจ่ายรอตัดบัญชี	(389)	(251)	(389)	(251)
<b>สุทธิ</b>	<b>20,611</b>	<b>17,749</b>	<b>69,086</b>	<b>47,224</b>
<b>เงินประกันผลงาน</b>				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	2,673	2,673	-	-
<b>รวม</b>	<b>2,673</b>	<b>2,673</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

	หน่วย: พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
<b>เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	5,000	5,000	5,000	5,000
<b>รวม</b>	<b>5,000</b>	<b>5,000</b>	<b>5,000</b>	<b>5,000</b>
<b>หนี้สินจากเงินที่ต้องคืนให้กับผู้เช่า - ไม่หมุนเวียน - สุทธิ</b>				
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 4.2.1)	15,000	15,000	15,000	15,000
หัก ดอกเบี้ยจ่ายรอตัดบัญชี	(463)	(614)	(463)	(614)
<b>สุทธิ</b>	<b>14,537</b>	<b>14,386</b>	<b>14,537</b>	<b>14,386</b>

4.2.1 ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 และ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีสัญญาเช่าที่พักอาศัยประเภทวิลล่าแบบประกันรับคืน สิทธิการเช่ากับเครือญาติกรรมการบริษัทจำนวน 1 สัญญา ซึ่งแสดงในบัญชีหนี้สินจากเงินที่ต้องคืนให้กับผู้เช่า - ไม่หมุนเวียน - สุทธิ ในงบแสดงฐานะการเงินจำนวน 15 ล้านบาท

4.3 ในระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 เงินให้กู้ยืมระยะสั้นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีการเคลื่อนไหวดังต่อไปนี้

	หน่วย: พันบาท			
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	รายการเคลื่อนไหวระหว่างงวด		ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566
		เพิ่มขึ้น	ลดลง	
<b>เงินให้กู้ยืมระยะสั้นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ</b>				
บริษัทย่อย	8,800	1,200	(1,000)	9,000
<b>รวม</b>	<b>8,800</b>	<b>1,200</b>	<b>(1,000)</b>	<b>9,000</b>

วันที่ 31 มีนาคม 2566 บริษัทมีเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยหนึ่งแห่ง คือ บริษัท แสนสรา ไลฟ์สไตล์ เซอร์วิส จำกัด เป็นเงินกู้ยืมโดยจัดทำในรูปของสัญญาเงินกู้ มีวัตถุประสงค์เพื่อสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัทย่อย โดยไม่คิดดอกเบี้ยและกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

4.4 ในระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ มีการเคลื่อนไหวดังต่อไปนี้

	หน่วย: พันบาท			
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	รายการเคลื่อนไหวระหว่างงวด		ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566
		เพิ่มขึ้น	ลดลง	
<b>เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ</b>				
บริษัทย่อย	93,100	-	-	93,100
ดอกเบี้ยค้างรับ	28,848	1,310	-	30,158
<b>รวม</b>	<b>121,948</b>	<b>1,310</b>	<b>-</b>	<b>123,258</b>
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(17,000)			(38,158)
<b>สุทธิ</b>	<b>104,948</b>			<b>85,100</b>

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 ผู้บริหารของบริษัทได้พิจารณาปรับแผนการรับชำระคืนเงินให้กู้ยืมแก่บริษัท ทีค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ใหม่โดยจัดทำเป็นสัญญาเงินกู้ คิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 5.72 ต่อปี โดยให้พักชำระดอกเบี้ยไว้หนึ่งปี เงินต้นและดอกเบี้ยค้างรับจะต้องจ่ายชำระให้เสร็จสิ้นภายใน 2 ปี ตามแผนการรับชำระคืนดังกล่าว (เดิมกำหนดชำระภายในเดือนธันวาคม 2565) ซึ่งทำให้มีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเท่ากับร้อยละ 4.82 ต่อปี ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยตลาดในปัจจุบัน

4.5 ในระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีการเคลื่อนไหว ดังต่อไปนี้

	หน่วย: พันบาท						
	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่	รายการเคลื่อนไหว		ณ วันที่	รายการเคลื่อนไหว		ณ วันที่
	1 มกราคม 2566	ระหว่างงวด	31 มีนาคม 2566	1 มกราคม 2566	ระหว่างงวด	31 มีนาคม 2566	
	เพิ่มขึ้น	ลดลง		เพิ่มขึ้น	ลดลง		
<b>เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ</b>							
บริษัทย่อย	-	-	-	29,475	19,000	-	48,475
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน - กรรมการ	18,000	3,000	-	18,000	3,000	-	21,000
<b>รวม</b>	<b>18,000</b>	<b>3,000</b>	<b>-</b>	<b>47,475</b>	<b>22,000</b>	<b>-</b>	<b>69,475</b>
หัก ดอกเบี้ยจ่ายรอดตัดบัญชี	(251)		(389)	(251)		(389)	(389)
<b>สุทธิ</b>	<b>17,749</b>		<b>20,611</b>	<b>47,224</b>			<b>69,086</b>

4.5.1 ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 บริษัทมีเงินกู้ยืมจากบริษัทย่อย โดยจัดทำในรูปแบบของสัญญาเงินกู้จำนวน 12.98 ล้านบาท คิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 2.8 และร้อยละ 5.72 ต่อปี และจำนวน 35.50 ล้านบาท ไม่คิดดอกเบี้ย มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินกิจการของบริษัท กำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

4.5.2 ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 บริษัทมีเงินกู้ยืมจากกรรมการ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นทุนหมุนเวียนของบริษัทในรูปแบบของตั๋วแลกเงินระยะสั้น ระยะเวลาไม่เกิน 270 วัน จำนวนเงิน 21 ล้านบาท คิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 6.4 ต่อปี กำหนดชำระคืนในวันที่ 20 ตุลาคม 2566

4.6 ในระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน มีการเคลื่อนไหว ดังต่อไปนี้

	หน่วย: พันบาท			
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่	รายการเคลื่อนไหวระหว่างงวด		ณ วันที่
	1 มกราคม 2566	เพิ่มขึ้น	ลดลง	31 มีนาคม 2566
<b>เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	5,000	-	-	5,000
<b>รวม</b>	<b>5,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5,000</b>

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 บริษัทมีสัญญาให้เช่าที่พักอาศัยประเภทอพาร์ทเมนท์ระยะเวลา 1 ปี 10 เดือน กับเครือญาติ กรรมการร่วมกับบุคคลภายนอก (“ผู้ซื้อสิทธิการเช่า”) จำนวน 1 สัญญา กำหนดเงินค่าเช่าจำนวน 10 ล้านบาท และบริษัทได้ตกลงเช่าดำเนินงานกลับจากผู้ซื้อสิทธิการเช่าด้วยระยะเวลาเดียวกัน โดยต้องจ่ายผลตอบแทนในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี ของเงินค่าเช่าตามสัญญาระยะยาว เพื่อนำอพาร์ทเมนท์ดังกล่าวไปให้บริการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ โดยมีเงื่อนไขให้

บริษัทรับโอนสิทธิการเช่าที่ดินจากผู้ซื้อสิทธิการเช่าในกรณีที่ผู้ซื้อสิทธิการเช่าประสงค์ยกเลิกสัญญาเช่า/สัญญาเช่าครบกำหนด จะต้องคืนเงินค่าเช่า 10 ล้านบาทให้แก่ผู้ซื้อสิทธิการเช่า บริษัทจึงได้รับรู้ราชการดังกล่าวเป็น “เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน” จำนวน 5 ล้านบาทและ “เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น” จำนวน 5 ล้านบาทในงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบเฉพาะกิจการ

#### 4.7 ค่าตอบแทนที่จ่ายให้ผู้บริหารสำคัญ

ค่าตอบแทนที่จ่ายให้ผู้บริหารสำคัญสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 และ 2565 ประกอบด้วย

	หน่วย: พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ผลประโยชน์ระยะสั้น	5,835	6,990	2,513	4,277
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	234	334	98	255
<b>รวมค่าตอบแทนที่จ่ายให้ผู้บริหารสำคัญ</b>	<b>6,069</b>	<b>7,324</b>	<b>2,611</b>	<b>4,532</b>

#### 5. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ประกอบด้วย

	หน่วย: พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
<b>ลูกหนี้การค้า</b>				
ลูกหนี้การค้ากิจการอื่น	58,122	61,491	26,087	27,328
ลูกหนี้การค้ากิจการที่เกี่ยวข้องกัน	7	18	5,425	5,425
<u>หัก ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น</u>	<u>(11,843)</u>	<u>(11,843)</u>	<u>(10,045)</u>	<u>(10,045)</u>
<b>รวมลูกหนี้การค้า - สุทธิ</b>	<b>46,286</b>	<b>49,666</b>	<b>21,467</b>	<b>22,708</b>
<b>ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น</b>				
ลูกหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	39	39	14,276	9,025
เงินทดรองจ่ายกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	12,390	9,497
ค่านายหน้าจ่ายล่วงหน้า	1,786	1,999	-	-
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	2,816	1,897	1,450	424
ลูกหนี้กรมสรรพากร	9,409	6,635	1,074	232
อื่น ๆ	915	1,492	331	863
<u>หัก ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(3,421)</u>	<u>(3,421)</u>
<b>รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ</b>	<b>14,965</b>	<b>12,062</b>	<b>26,100</b>	<b>16,620</b>
<b>รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ</b>	<b>61,251</b>	<b>61,728</b>	<b>47,567</b>	<b>39,328</b>

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีลูกหนี้การค้า แยกตามอายุหนี้ ได้ดังนี้

	หน่วย: พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
<b>กิจการอื่น</b>				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	32,438	27,378	10,087	11,568
เกินกำหนดชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	10,102	18,272	4,256	4,275
3-6 เดือน	930	1,289	632	1,216
6-12 เดือน	1,422	369	1,182	-
เกินกว่า 12 เดือน	13,230	14,183	9,930	10,269
<b>รวมลูกหนี้การค้ากิจการอื่น</b>	<b>58,122</b>	<b>61,491</b>	<b>26,087</b>	<b>27,328</b>
<b>หัก ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น</b>	<b>(11,843)</b>	<b>(11,843)</b>	<b>(10,045)</b>	<b>(10,045)</b>
<b>รวมลูกหนี้การค้ากิจการอื่น - สุทธิ</b>	<b>46,279</b>	<b>49,648</b>	<b>16,042</b>	<b>17,283</b>
<b>กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	-	-	-	175
เกินกำหนดชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	7	18	175	350
3-6 เดือน	-	-	350	525
6-12 เดือน	-	-	1,225	1,225
เกินกว่า 12 เดือน	-	-	3,675	3,150
<b>รวมลูกหนี้การค้ากิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>	<b>7</b>	<b>18</b>	<b>5,425</b>	<b>5,425</b>
<b>รวมลูกหนี้การค้า - สุทธิ</b>	<b>46,286</b>	<b>49,666</b>	<b>21,467</b>	<b>22,708</b>

#### 6. สินค้าคงเหลือ - สุทธิ

สินค้าคงเหลือ - สุทธิ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังนี้

	หน่วย: พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
สินค้าสำเร็จรูป	56,728	65,116	10,382	11,332
วัตถุดิบ	25,657	25,656	-	-
พัสดุภัณฑ์	671	631	-	-
งานระหว่างทำ	7,919	8,431	4,939	4,094
<b>หัก ค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าสินค้าล้าสมัย</b>	<b>(6,764)</b>	<b>(6,438)</b>	<b>(2,864)</b>	<b>(2,864)</b>
<b>สุทธิ</b>	<b>84,211</b>	<b>93,396</b>	<b>12,457</b>	<b>12,562</b>



## 7. ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังนี้

	หน่วย: พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ที่ดิน	88,234	40,234	88,234	40,234
ค่าก่อสร้าง	2,514	2,514	2,514	2,514
ค่าเฟอร์นิเจอร์	609	-	-	-
ห้องชุดรอการขาย	418,854	434,196	86,577	86,577
<b>รวม</b>	<b>510,211</b>	<b>476,944</b>	<b>177,325</b>	<b>129,325</b>

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 4 โครงการ คือ โครงการที่อยู่อาศัยเพื่อเกษียณอายุ 1 โครงการ โครงการ The Teak 3 โครงการ และมีต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ยังไม่เริ่มโครงการจำนวน 48 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 บริษัทย่อยได้จัดจ้างที่ดินพร้อมทั้งสิ่งปลูกสร้างจำนวน 1 โครงการซึ่งมีราคาตามบัญชีรวม 242.04 ล้านบาท กับธนาคารหนึ่งแห่ง เพื่อใช้เป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อ เพื่อสนับสนุนทางการเงินในการดำเนินโครงการ (หมายเหตุ 14 และ 17.2) และได้นำห้องชุดจำนวน 1 ห้องของอีก 1 โครงการซึ่งมีราคาตามบัญชี 12.51 ล้านบาท เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวบุคคลอื่น จำนวน 18 ล้านบาท

## 8. เงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิ

เงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิที่แสดงในงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 และ 31 ธันวาคม 2565 ประกอบด้วย

บริษัท	หน่วย: ล้านบาท							
	ทุนที่ออกและชำระแล้ว				สัดส่วนเงินลงทุน		มูลค่าเงินลงทุนตามวิธีราคาทุน	
	หน่วย: ล้านบาท		หน่วย: พันรูป		(ร้อยละ)		2566	2565
	2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565
บริษัท อินสโตนโคเรค จำกัด	10	10	-	-	100	100	10	10
บริษัท บิวเดอสมาร์ท คอนสตรัคชั่น ซิสเต็ม จำกัด	-	-	1	1	99.7	99.7	1	1
บริษัท อัสลอย โซลูชั่นส์ เอเชีย จำกัด	80	80	-	-	87.5	100	70	65
บริษัท แสนสรา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	150	150	-	-	100	100	150	150
บริษัท แสนสรา ไฟฟ์สไตล์ เซอร์วิส จำกัด	2	2	-	-	100	100	2	2
บริษัท ทีดี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	150	150	-	-	100	100	151	151
<b>รวม</b>							<b>384</b>	<b>379</b>
หัก ค่าเผื่อค้ำเงินลงทุน							(110)	(110)
<b>สุทธิ</b>							<b>274</b>	<b>269</b>

## การเปลี่ยนแปลงของเงินลงทุนในบริษัทย่อย

### บริษัท อัลลอย โชลูชั่นส์ เอเชีย จำกัด

เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท อัลลอย โชลูชั่นส์ เอเชีย จำกัด (บริษัทย่อยแห่งหนึ่ง) มีมติให้เรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มเติมสำหรับหุ้นสามัญส่วนที่เหลือจำนวน 15 ล้านบาท โดยบริษัทได้ชำระค่าหุ้นดังกล่าวเรียบร้อยแล้วในเดือนมีนาคม ปี 2566 บริษัทได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายหุ้นสามัญกับบุคคลภายนอกรวม 5 ราย เพื่อขายหุ้นสามัญของบริษัท อัลลอย โชลูชั่นส์ เอเชีย จำกัด จำนวน 2 ล้านหุ้น (ราคาหุ้นละ 5 บาท คิดเป็นต้นทุนเงินลงทุนจำนวน 10 ล้านบาท) ในราคาหุ้นละ 15 บาท เป็นจำนวนเงินรวม 30 ล้านบาท ซึ่งมีข้อตกลงภายหลังการซื้อหุ้นบางประการตามที่ระบุไว้ในสัญญา

รายการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าวทำให้ส่วนได้เสียของบริษัทในบริษัทย่อยดังกล่าวลดลงจากร้อยละ 100 เป็นร้อยละ 87.50 โดยไม่สูญเสียอำนาจควบคุมในบริษัทย่อย บริษัทจึงรับรู้ส่วนต่างระหว่างเงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยกับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมจำนวน 20.34 ล้านบาทในบัญชี “การเปลี่ยนแปลงส่วนการลงทุนของบริษัทใหญ่ในบริษัทย่อย” ในส่วนของผู้ถือหุ้นของงบการเงินรวม และบริษัทรับรู้ส่วนต่างระหว่างเงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยกับต้นทุนของเงินลงทุนดังกล่าวจำนวน 20 ล้านบาทในบัญชี “กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย” ในกำไรขาดทุนของงบการเงินเฉพาะกิจการ

## 9. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 สรุปได้ดังนี้

	หน่วย: พันบาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
<b>มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2566</b>	<b>139,472</b>	<b>128,137</b>
ซื้อเพิ่มระหว่างงวด - ราคาทุน	7,230	6,751
รับโอน(โอนออก)	1,715	-
จำหน่ายระหว่างงวด - มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่จำหน่าย	(147)	(2,202)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	(3,738)	(2,449)
<b>มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566</b>	<b>144,532</b>	<b>130,237</b>

บริษัทย่อยแห่งหนึ่งคือ บริษัท อัลลอย โชลูชั่นส์ เอเชีย จำกัด มีเครื่องจักรที่ใช้เป็นหลักประกันสินเชื่อเพื่อการซื้อเครื่องจักรกับธนาคารแห่งหนึ่ง ซึ่งมีราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 จำนวน 4.77 ล้านบาท (หมายเหตุ 14)

## 10. สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 สรุปได้ดังนี้

	หน่วย: พันบาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
<b>มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2566</b>	<b>76,118</b>	<b>39,119</b>
รับโอน(โอนออก)	(495)	-
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	(5,720)	(3,263)
<b>มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566</b>	<b>69,903</b>	<b>35,856</b>

### 11. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 สรุปได้ดังนี้

	หน่วย: พันบาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	111,872	108,016
จำหน่ายระหว่างงวด - มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่จำหน่าย	(1,220)	(1,220)
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับงวด	(1,048)	(881)
<b>มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566</b>	<b>109,604</b>	<b>105,915</b>

### 12. เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ประกอบด้วย

	หน่วย: พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	20,775	20,395	9,699	9,690
ทรัสต์รีซีท	62,959	58,165	17,141	11,236
ตั๋วสัญญาใช้เงิน	133,925	136,121	133,925	136,122
<b>รวม</b>	<b>217,659</b>	<b>214,681</b>	<b>160,765</b>	<b>157,048</b>

### 13. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ประกอบด้วย

	หน่วย: พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
<b>เจ้าหนี้การค้า</b>				
เจ้าหนี้การค้ากิจการอื่น	46,544	60,098	20,679	26,436
เจ้าหนี้การค้ากิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	18,519	16,559
<b>รวมเจ้าหนี้การค้า</b>	<b>46,544</b>	<b>60,098</b>	<b>39,198</b>	<b>42,995</b>
<b>เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น</b>				
เงินตรอรองรับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	46	24	18	8
เจ้าหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	26	-	-	-
เจ้าหนี้อื่น	8,125	10,341	2,604	3,500
เจ้าหนี้ค่าโอนธุรกิจ - บริษัทย่อย	-	-	43,579	43,579
ค่านายหน้าค้างจ่าย	5,552	6,167	2,661	4,784
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	6,867	14,238	4,942	9,988
ต้นทุนงานโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้เกษียณอายุ				
ระหว่างพัฒนาค้างจ่าย	4,717	4,799	4,717	4,799

	หน่วย: พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์				
ค้างจ่าย	2,855	3,708	-	-
ต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์				
ค้างจ่ายกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2,358	2,358	-	-
โบนัสค้างจ่าย	4,199	2,985	1,756	1,171
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	2,794	2,923	2,491	2,620
ดอกเบี้ยค้างจ่ายบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	669	570
อื่น ๆ	2,141	1,959	732	527
<b>รวมเจ้าหนี้อื่น</b>	<b>39,680</b>	<b>49,502</b>	<b>64,169</b>	<b>71,546</b>
<b>รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น</b>	<b>86,224</b>	<b>109,600</b>	<b>103,367</b>	<b>114,541</b>

#### 14. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 สรุปได้ดังนี้

	หน่วย: พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ณ วันต้นงวด	169,744	347,756	50,233	98,129
เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	1,900	18,348	-	-
จ่ายชำระคืนในระหว่างงวด	(20,548)	(196,360)	(8,333)	(47,896)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ณ วันปลายงวด	151,096	169,744	41,900	50,233
หัก ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระ ภายในหนึ่งปี	(125,146)	(140,619)	(19,456)	(25,425)
<b>สุทธิ</b>	<b>25,950</b>	<b>29,125</b>	<b>22,444</b>	<b>24,808</b>

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 เงินกู้ยืมระยะยาวข้างต้น มีเงื่อนไขที่สำคัญตามสัญญาที่ได้เปิดเผยตามหมายเหตุ 23 ในงบการเงิน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

วงเงินกู้ยืมระยะยาวดังกล่าวข้างต้นค้ำประกันโดยบัญชีเงินฝากประจำของบริษัท ที่ดินพร้อมทั้งสิ่งปลูกสร้างโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อผู้เกษียณอายุประเภทวิลล่าจำนวนหกวิลล่าในบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งมีราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 จำนวน 73.70 ล้านบาท และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เครื่องจักรของบริษัท ย่อย (หมายเหตุ 7 และ 9)

## 15. การนำเสนอข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

กลุ่มบริษัทได้นำเสนอข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงานธุรกิจ โดยพิจารณาจากระบบการบริหาร การจัดการและ โครงสร้าง การรายงานทางการเงินภายในของกลุ่มบริษัทเป็นเกณฑ์ในการกำหนดส่วนงาน

ผลการดำเนินงานตามส่วนงาน และสินทรัพย์ตามส่วนงาน รวมรายการที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับส่วนงาน หรือที่สามารถเป็นส่วนให้กับส่วนงานได้อย่างสมเหตุสมผล รายการที่ไม่สามารถเป็นส่วนได้ส่วนใหญ่ประกอบด้วย สินทรัพย์ รายได้อื่น ค่าใช้จ่ายในการขาย ค่าใช้จ่ายในการบริหาร และต้นทุนทางการเงิน

ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงานธุรกิจและการกระทบยอดกำไรหรือขาดทุนตาม ส่วนงานที่รายงานของกลุ่มบริษัทสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 และ 2565 มีดังต่อไปนี้

	หน่วย: พันบาท													
	ขายวัสดุก่อสร้าง		ขายสินค้าพร้อมติดตั้ง		โครงการที่อยู่อาศัย สำหรับผู้เกษียณอายุ		โครงการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์		ส่วนกลาง		ตัดรายการ ระหว่างส่วนงาน		งบการเงินรวม	
	2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565
รายได้จากการขายและการให้บริการ	79,157	73,137	8,041	11,150	7,099	48,469	18,616	151,799	-	-	-	-	112,913	284,555
รายได้ระหว่างส่วนงาน	(231)	-	(1,644)	65	(375)	-	-	-	-	-	2,250	(65)	-	-
ต้นทุนขายและการให้บริการ	(53,568)	(51,342)	(10,676)	(11,650)	(5,293)	(33,955)	(15,300)	(140,334)	-	-	-	142	(84,837)	(237,139)
<b>กำไร(ขาดทุน)ตามส่วนงาน</b>	<b>25,358</b>	<b>21,795</b>	<b>(4,279)</b>	<b>(435)</b>	<b>1,431</b>	<b>14,514</b>	<b>3,316</b>	<b>11,465</b>	-	-	<b>2,250</b>	<b>77</b>	<b>28,076</b>	<b>47,416</b>
รายได้ดอกเบี้ย					203	110	99	135	1,399	1,896	(1,421)	(1,949)	280	192
รายได้อื่น					479	421	148	3,019	1,673	1,492	(1,451)	(750)	849	4,182
กำไร(ขาดทุน)จากอัตราแลกเปลี่ยน - สุทธิ					-	-	-	-	(248)	92	-	-	(248)	92
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย					(2,448)	(3,777)	(2,001)	(9,548)	(11,004)	(12,083)	-	-	(15,453)	(25,408)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร					(6,351)	(3,871)	(2,231)	(3,200)	(16,414)	(7,251)	2,623	750	(22,373)	(13,572)
<b>กำไร(ขาดทุน)จากกิจกรรมดำเนินงาน</b>					<b>(6,686)</b>	<b>7,397</b>	<b>(669)</b>	<b>1,871</b>	<b>(24,594)</b>	<b>(15,854)</b>	<b>2,001</b>	<b>(1,872)</b>	<b>(8,869)</b>	<b>12,902</b>
ต้นทุนทางการเงิน					(1,521)	(1,621)	(3,210)	(2,451)	(3,982)	(3,788)	1,426	1,411	(7,287)	(6,449)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากการร่วมค้า					-	-	(56)	(145)	-	-	-	-	(56)	(145)
<b>กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้</b>					<b>(8,207)</b>	<b>5,776</b>	<b>(3,935)</b>	<b>(725)</b>	<b>(28,576)</b>	<b>(19,642)</b>	<b>3,427</b>	<b>(461)</b>	<b>(16,212)</b>	<b>6,308</b>
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้					(79)	(655)	(82)	-	(1,388)	(740)	-	-	(1,549)	(1,395)
<b>กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวด</b>					<b>(8,286)</b>	<b>5,121</b>	<b>(4,017)</b>	<b>(725)</b>	<b>(29,964)</b>	<b>(20,382)</b>	<b>3,427</b>	<b>(461)</b>	<b>(17,761)</b>	<b>4,913</b>

ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับการกระทบยอดรายการสินทรัพย์ และรายการอื่น ๆ ที่มีสาระสำคัญของแต่ละส่วนงานกับจำนวนรวมของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังต่อไปนี้

	หน่วย: พันบาท											
	ขายวัสดุก่อสร้าง		ขายสินค้าพร้อมติดตั้ง		โครงการที่อยู่อาศัยเพื่อผู้เกษียณอายุ		โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		สินทรัพย์ส่วนกลาง		งบการเงินรวม	
	2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>												
เงินฝากธนาคารที่คิดภาระค่าประกัน	47,320	47,320	-	-	-	-	-	-	3,000	3,000	50,320	50,320
เงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	-	-	-	-	8,281	8,337	-	-	8,281	8,337
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	-	-	-	-	206,400	206,400	-	-	-	-	206,400	206,400
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	30,722	23,689	8,277	8,800	104,979	106,318	554	665	-	-	144,532	139,472
สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ	45,128	47,718	5,560	6,706	18,274	20,654	941	1,040	-	-	69,903	76,118
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	7,726	9,328	-	-	98,382	98,888	991	1,026	2,505	2,630	109,604	111,872
อื่น ๆ	10,992	9,857	-	-	9,235	209	331	1,585	2,723	2,650	23,281	14,301
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>141,888</b>	<b>137,912</b>	<b>13,837</b>	<b>15,506</b>	<b>437,270</b>	<b>432,469</b>	<b>11,098</b>	<b>12,653</b>	<b>8,228</b>	<b>8,280</b>	<b>612,321</b>	<b>606,820</b>

สำหรับงวดไตรมาส 1 ปี 2566 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากลูกค้ารายใหญ่ 1 ราย ซึ่งเป็นรายได้จากการขายวัสดุก่อสร้างที่มีมูลค่ามากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกลุ่มบริษัท ซึ่งแสดงอยู่ในงบการเงินรวม เป็นจำนวนเงิน 12.68 ล้านบาท (2565: กลุ่มบริษัทมีรายได้จากลูกค้ารายใหญ่ 2 ราย ซึ่งเป็นรายได้จากการขายที่ดิน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และให้เช่าระยะยาว โครงการที่อยู่อาศัยเพื่อผู้เกษียณอายุที่มีมูลค่ามากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกลุ่มบริษัท ซึ่งแสดงอยู่ในงบการเงินรวม เป็นจำนวนเงิน 167.76 ล้านบาท)

#### ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงานภูมิศาสตร์

กลุ่มบริษัทนำเสนอรายได้ตามส่วนงานแยกตามที่ตั้งทางภูมิศาสตร์ของลูกค้า นอกจากนี้กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์ในต่างประเทศเป็นจำนวนเงินไม่เป็นสาระสำคัญ

ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงานภูมิศาสตร์ของกลุ่มบริษัทสำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 และ 2565 มีดังต่อไปนี้

	หน่วย: พันบาท					
	ในประเทศไทย		ต่างประเทศ		งบการเงินรวม	
	2566	2565	2566	2565	2566	2565
<b>งวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม</b>						
รายได้จากการขายและบริการ	99,219	273,124	13,694	11,431	112,913	284,555

## 16. เครื่องมือทางการเงิน

### ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีรายการซื้อขายสินค้าที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ในระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 กลุ่มบริษัทไม่มีการป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนของลูกหนี้การค้าและเจ้าหนี้การค้าที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่เป็นสกุลเงินตราต่างประเทศที่ไม่ได้มีการทำสัญญาป้องกันความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน ดังนี้

สกุลเงิน	หน่วย: พันหน่วยเงินตราต่างประเทศ		อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่	
	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566		31 มีนาคม 2566	
	สินทรัพย์ทางการเงิน	หนี้สินทางการเงิน	อัตราซื้อ	อัตราขาย
	งบการเงินรวม		(บาทต่อหน่วยเงินตราต่างประเทศ)	
ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา	481	98	33.93	34.26
ดอลลาร์นิวซีแลนด์	-	23	21.10	21.73
ดอลลาร์ออสเตรเลีย	-	106	22.46	23.32

สกุลเงิน	หน่วย: พันหน่วยเงินตราต่างประเทศ		อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่	
	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566		31 มีนาคม 2566	
	สินทรัพย์ทางการเงิน	หนี้สินทางการเงิน	อัตราซื้อ	อัตราขาย
	งบการเงินเฉพาะกิจการ		(บาทต่อหน่วยเงินตราต่างประเทศ)	
ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา	49	98	33.93	34.26

## 17. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้น

17.1 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง ที่อายุสัญญาเช่าโดยเฉลี่ยประมาณ 1 ปี หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ และสัญญาบริการ

วันที่ 31 มีนาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันข้างต้นกับบุคคลภายนอกที่จะต้องจ่ายในอนาคต ดังนี้

ปี	หน่วย: พันบาท
ภายใน 1 ปี	1,139
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	1,752

## 17.2 ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นกับสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นกับสถาบันการเงิน ดังนี้

	งบการเงินรวม		
	หน่วย: ล้านบาท		
	วงเงิน	เบิกใช้	ยังไม่ได้ใช้
1) เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	22.42	(21.00)	1.42
2) เงินกู้ยืมระยะสั้น - ทรัสต์รีซีท, เลตเตอร์ออฟเครดิต และตั๋วสัญญาใช้เงิน	232.21	(197.00)	35.21
3) วงเงินหนังสือค้ำประกัน	82.32	(36.59)	45.73
	<b>336.95</b>	<b>(254.59)</b>	<b>82.36</b>

กลุ่มบริษัทมีวงเงินตามสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศเป็นสกุลเงินบาท จำนวน 38.04 ล้านบาท และสกุลดอลลาร์สหรัฐอเมริกา 1.80 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคาร เพื่อค้ำประกันการใช้ไฟฟ้าและค้ำประกันการจ่ายชำระค่าสินค้าให้กับเจ้าหนี้การค้าบางรายของกลุ่มบริษัทเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 36.59 ล้านบาท

วงเงินสินเชื่อค้ำกล่าวข้างต้น ค้ำประกันโดยเงินฝากธนาคารของบริษัทและบริษัทย่อย จำนวนเงินรวม 50.32 ล้านบาท และเงินลงทุนในพันธบัตรของบริษัท จำนวนรวม 10 ล้านบาท และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการ (หมายเหตุ 7)

## 18. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกลุ่มบริษัทคือการจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทางการเงินที่เหมาะสมและการดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 1.87 ต่อ 1 และ 1.16 ต่อ 1 ตามลำดับ (31 ธันวาคม 2565: 1.98 ต่อ 1 และ 1.14 ต่อ 1)

## 19. การอนุมัติงบการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2566