

บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด และบริษัทย่อย
รายงานของผู้สอบบัญชีและงบการเงิน
สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562



รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นบริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) และของเฉพาะบริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (“บริษัท”) ซึ่งประกอบด้วย งบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปี สิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและเฉพาะกิจการ รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และผลการดำเนินงานรวม และผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบมีดังต่อไปนี้

1) การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ (งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ)

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนเงินที่มีสาระสำคัญมากที่สุดในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของกลุ่มบริษัทมีจำนวนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและสัญญาขายอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนมาก และมีความหลากหลาย เช่น รายการส่งเสริมการขาย ส่วนลดต่าง ๆ รวมทั้งการให้ส่วนลดพิเศษเพื่อกระตุ้นยอดขาย ด้วยเหตุนี้ ข้าพเจ้าจึงให้ความสนใจเป็นพิเศษต่อการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทว่าสอดคล้องกับมาตรฐานรายงานทางการเงิน

ข้าพเจ้าได้รับความเชื่อมั่น เกี่ยวกับการรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดย

- ประเมินและทดสอบระบบสารสนเทศและระบบการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้องกับวงจรรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบ ทำความเข้าใจและเลือกตัวอย่างมาสุ่มทดสอบการปฏิบัติตามการควบคุมที่กลุ่มบริษัทออกแบบไว้
- วิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลบัญชีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อตรวจสอบความผิดปกติที่อาจเกิดขึ้นของรายการขายตลอดระยะเวลาบัญชี โดยเฉพาะรายการบัญชีที่ทำผ่านใบสำคัญทั่วไป
- สุ่มตัวอย่างสัญญาขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อตรวจสอบการรับรู้รายได้ว่าเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาขายของกลุ่มบริษัท และสอดคล้องกับนโยบายการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท
- สุ่มตรวจสอบเอกสารประกอบรายการขายที่เกิดขึ้นในระหว่างปีและช่วงใกล้สิ้นรอบระยะเวลาบัญชี
- สุ่มทดสอบการกระตุ้นยอดขาย เช่น การให้ส่วนลดหรือแนวทางและวิธีการกระตุ้นยอดขายอื่น ว่ามีการบันทึบบัญชีสอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปหรือไม่
- สุ่มตรวจสอบรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรรว่าบริษัทได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันที่กำหนดไว้ในสัญญาครบถ้วนหรือไม่

2) การแสดงมูลค่าของสินค้าสำเร็จรูปคงเหลือ (งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ)

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.6 และข้อ 11 บริษัทย่อยมีสินค้าสำเร็จรูปคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 จำนวน 5,259.20 ล้านบาท ซึ่งเป็นจำนวนที่มีนัยสำคัญในงบการเงิน ได้ถูกแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า ซึ่งโครงการบางโครงการของบริษัทเป็นโครงการที่มีขนาดใหญ่มีจำนวนยูนิตมากอาจได้รับผลกระทบจากสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบันที่สถาบันการเงินมีความเข้มงวดมากขึ้นในการให้สินเชื่อรายย่อย (ผู้ซื้อ) ที่มีความต้องการซื้ออสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะอาคารชุด ส่งผลให้การแสดงมูลค่าสินค้าสำเร็จรูปคงเหลือตามวิธีราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะรับแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่าต้องใช้ดุลยพินิจและประมาณการที่สำคัญของฝ่ายบริหารในการวัดมูลค่า ซึ่งดุลยพินิจที่สำคัญของฝ่ายบริหารประกอบด้วย การตั้งราคาขายการประมาณในการให้ส่วนลดหรือวิธีการส่งเสริมการขายที่จะเกิดขึ้นเพื่อผลักดันให้เกิดการขายในอนาคต ซึ่งข้อสมมุติฐานที่ฝ่ายบริหารใช้ในเรื่องดังกล่าวจะส่งผลต่อการแสดงมูลค่าของสินค้าสำเร็จรูปคงเหลือและค่าใช้จ่ายอันเกิดจากประมาณค่าเพื่อการลดมูลค่าสินค้าสำเร็จรูปคงเหลือ (ถ้ามี) ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ข้าพเจ้าได้รับความเชื่อมั่น เกี่ยวกับการแสดงมูลค่าของสินค้าสำเร็จรูปคงเหลือ โดย

- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับแผนการขายและนโยบายการตั้งราคาขายของฝ่ายบริหาร และนโยบายส่งเสริมการขายที่จะผลักดันการขายให้เป็นไปตามเป้าหมายที่ฝ่ายบริหารได้คาดการณ์ไว้
- ประเมินดุลยพินิจที่สำคัญของฝ่ายบริหารเกี่ยวกับราคาที่คาดว่าจะขายในอนาคต
- เปรียบเทียบราคาขายของบริษัทฯ กับราคาขายของกลุ่มที่อยู่ในพื้นที่เดียวกันหรือใกล้เคียงกันซึ่งเชื่อได้ว่าพื้นที่ที่ใกล้เคียงดังกล่าวมีผลต่อการตัดสินใจของผู้ซื้อ
- ตรวจสอบราคาขายจริงในอดีตของโครงการดังกล่าวแล้วนำมาเปรียบเทียบกับราคาขายในปัจจุบัน
- ตรวจสอบราคาขายของยูนิตที่ขายได้แล้วที่เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่ในงบการเงินรวมถึงการส่งเสริมการขายที่เกี่ยวข้อง

3) การแสดงมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ)

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.8 และข้อ 13 บริษัทฯ ยอมมือสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 จำนวน 238.53 ล้านบาท ซึ่งเป็นจำนวนที่มีนัยสำคัญในงบการเงิน โดยมูลค่าตามบัญชีแสดงด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) ซึ่งผู้บริหารจะพิจารณาการด้อยค่าเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์จะเกิดการด้อยค่า โดยพิจารณาจากมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ว่าต่ำกว่าราคาตามบัญชีหรือไม่ โดยผู้บริหารจะจัดให้มีการประเมินมูลค่ายุติธรรม ซึ่งการประเมินมูลค่ายุติธรรมเป็นรายการที่ต้องคำนวณภายใต้ข้อสมมุติฐาน การเปรียบเทียบราคาตลาด และการใช้ดุลยพินิจของทั้งฝ่ายบริหารและผู้ประเมินอิสระ

ข้าพเจ้าได้รับความเชื่อมั่น เกี่ยวกับการวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดย

- พิจารณาข้อบ่งชี้ที่จะเกิดการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของแต่ละหน่วย
- วิเคราะห์และสุ่มทดสอบอัตราผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับว่าจะครอบคลุมมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับหรือไม่
- ประเมินความรู้ ความสามารถความเป็นอิสระของผู้ประเมินอิสระ
- ประเมินความเหมาะสมของวิธีการที่ผู้ประเมินอิสระใช้ในการประเมินมูลค่าของสินทรัพย์
- ประเมินความเหมาะสมของข้อสมมุติฐานต่าง ๆ ที่ผู้บริหารและผู้ประเมินอิสระใช้ในการวัดมูลค่าสินทรัพย์

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต้องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควร ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องตามความเหมาะสมและการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชีข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการบันทึกรายการหรือแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน

- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบเพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชี และการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำโดยผู้บริหาร
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์ หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้บริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูล โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอ เกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัท เพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทางการควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบ แต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่น ซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่อง que สือสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มึนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด



(นายพนพฤกษ์ พิษณุวงษ์)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 7764

วันที่ 24 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563

บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

หมายเหตุ	งบการเงินรวม (บาท)			งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)		
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	1 มกราคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	1 มกราคม 2561
		(ปรับปรุงใหม่)	(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)	(ปรับปรุงใหม่)
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7	283,119,559	258,726,782	72,629,456	105,031,118	1,843,993
เงินลงทุนชั่วคราว	8	-	70,000,000	-	-	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	9	370,735,622	163,719,636	155,076,948	128,197,298	12,791,155
เงินให้กู้ยืมบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	10	73,801,000	73,801,000	269,301,000	1,524,192,250	-
สินค้าคงเหลือ	11	5,259,197,393	3,939,733,783	3,690,562,363	-	-
เงินมัดจำค่าที่ดิน		370,437,830	152,818,250	10,360,000	500,000	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น						
ลูกหนี้ผู้ถือหุ้น		-	-	15,194,499	-	-
เงินปันผลค้างรับ	23	-	-	-	139,999,200	-
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		6,357,291,404	4,658,799,451	4,213,124,266	1,897,919,866	14,635,148
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน						
และข้อจำกัดในการเบิกใช้		431,000	1,149,153	1,639,651	-	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	12	-	-	-	472,632,550	446,689,412
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	13	238,527,256	48,254,857	-	-	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	14	203,860,020	96,760,602	80,360,967	140,742,354	55,873,849
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	15	9,785,062	8,903,525	3,843,709	9,577,580	3,452,341
ที่ดินรอการพัฒนา	16	-	659,321,581	-	-	-
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม	22	35,159,013	2,402,805	41,010,059	2,922,714	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		14,572,063	16,399,721	10,192,533	5,646,314	676,961
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		502,334,414	833,192,244	137,046,919	631,521,512	387,523,151
รวมสินทรัพย์		6,859,625,818	5,491,991,695	4,350,171,185	2,529,441,378	402,158,299

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ขอรับรองว่ารายการข้างต้นเป็นความจริงและถูกต้องทุกประการ

ลงชื่อ

(นายกรมเชษฐ วิพันธ์พงษ์)

(นายวีรพันธ์ วิพันธ์พงษ์)



กรรมการตามอำนาจ

บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

หมายเหตุ	งบการเงินรวม (บาท)			งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)			
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561 (ปรับปรุงใหม่)	1 มกราคม 2561 (ปรับปรุงใหม่)	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561 (ปรับปรุงใหม่)	1 มกราคม 2561 (ปรับปรุงใหม่)	
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น							
หนี้สินหมุนเวียน							
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น							
จากสถาบันการเงิน	19	156,000,000	162,000,000	25,015,033	66,000,000	-	25,000,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	17	535,095,310	374,751,064	228,724,051	64,963,358	44,637,561	5,740,567
ค่าคงที่ที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้		695,345,000	406,197,518	383,242,471	-	-	-
เงินกู้ยืมจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	18	171,850,000	1,487,128,308	1,458,741,883	435,430,000	748,888,688	183,494,763
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระในปี	19	170,092,546	159,606,602	48,874,592	2,560,101	3,324,634	2,235,487
เจ้าหนี้บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน		-	-	-	-	-	14,650,589
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		71,283,429	69,765,741	13,310,805	2,624,965	-	-
รวมหนี้สินหมุนเวียน		1,799,666,285	2,659,449,233	2,157,908,835	571,578,424	796,850,883	231,121,406
หนี้สินไม่หมุนเวียน							
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	19	4,359,041	8,019,816	8,367,331	4,121,577	6,681,677	5,595,236
เงินกู้ยืมระยะยาวสถาบันการเงิน	19	3,324,300,967	2,028,868,434	1,926,900,731	895,772,920	-	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	22	1,420,163	851,266	1,969,521	599,538	659,814	670,040
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับ							
ผลประโยชน์พนักงาน	20	14,082,360	6,746,085	4,154,503	14,082,360	6,746,085	1,218,039
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		3,344,162,531	2,044,485,601	1,941,392,086	914,576,395	14,087,576	7,483,315
รวมหนี้สิน		5,143,828,816	4,703,934,834	4,099,300,921	1,486,154,819	810,938,459	238,604,721

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



ASSET WISE CO., LTD.

ลงชื่อ

(นายกรมเชษฐ์ วิพันธ์พงษ์)

(นายวีรพันธ์ วิพันธ์พงษ์)

กรรมการตามอำนาจ

บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

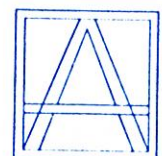
	งบการเงินรวม (บาท)			งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)		
	หมายเหตุ 31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561 (ปรับปรุงใหม่)	1 มกราคม 2561 (ปรับปรุงใหม่)	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561 (ปรับปรุงใหม่)	1 มกราคม 2561 (ปรับปรุงใหม่)
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)						
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน						
หุ้นสามัญ 5,550,000 หุ้น						
มูลค่าหุ้นละ 100 บาท	25	555,000,000		555,000,000		
หุ้นสามัญ 1,045,581 หุ้น						
มูลค่าหุ้นละ 100 บาท		104,558,100		104,558,100		
หุ้นสามัญ 1,000,000 หุ้น						
มูลค่าหุ้นละ 100 บาท			100,000,000			100,000,000
ทุนที่ออกและชำระแล้ว						
หุ้นสามัญ 5,550,000 หุ้น						
มูลค่าหุ้นละ 100 บาท	25	555,000,000		555,000,000		
หุ้นสามัญ 1,045,581 หุ้น						
มูลค่าหุ้นละ 100 บาท		104,558,100		104,558,100		
หุ้นสามัญ 1,000,000 หุ้น						
มูลค่าหุ้นละ 100 บาท			100,000,000			100,000,000
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	243,722,900	243,722,900	-	243,722,900	243,722,900	-
ส่วนเกินทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	19,079,802	-	-	-	-	-
กำไรสะสม						
ยังไม่ได้จัดสรร	761,182,209	437,335,433	28,735,720	244,563,659	4,996,751	63,553,578
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลง						
สัดส่วนเงินลงทุน	163,091,983	2,385,107	55,690,692	-	-	-
รวมส่วนของบริษัทใหญ่	1,742,076,894	788,001,540	184,426,412	1,043,286,559	353,277,751	163,553,578
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(26,279,892)	55,321	66,443,852	-	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	1,715,797,002	788,056,861	250,870,264	1,043,286,559	353,277,751	163,553,578
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	6,859,625,818	5,491,991,695	4,350,171,185	2,529,441,378	1,164,216,210	402,158,299

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ลงชื่อ

(นายกรมเชษฐ วิพันธ์พงษ์)

(นายวีรพันธ์ วิพันธ์พงษ์)



ASSET WISE CO., LTD.

กรรมการตามอำนาจ

บริษัท แอสเสทไวส์ จำกัด และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

หมายเหตุ	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)		
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561 (ปรับปรุงใหม่)	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561 (ปรับปรุงใหม่)	
รายได้					
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,622,334,059	4,345,823,325	-	-	
รายได้จากการเช่าและบริการ	2,634,381	-	224,800,534	166,280,655	
รายได้เงินปันผล	12	-	139,999,200	-	
รวมรายได้	2,624,968,440	4,345,823,325	364,799,734	166,280,655	
ต้นทุนขาย					
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(1,593,135,861)	(3,012,414,390)	-	-	
ต้นทุนการเช่าและบริการ	(756,194)	-	(183,510,889)	(157,960,846)	
รวมต้นทุนขาย	(1,593,892,055)	(3,012,414,390)	(183,510,889)	(157,960,846)	
กำไรขั้นต้น	1,031,076,385	1,333,408,935	181,288,845	8,319,809	
รายได้อื่น					
ดอกเบี้ยรับ	1,821,179	3,945,498	35,210,797	7,134,875	
รายได้จากการริบเงินของเงินสัญญา	3,461,183	6,897,785	-	-	
รายได้อื่น	2,287,860	2,034,661	159,067,380	312,977	
รวมรายได้อื่น	7,570,222	12,877,944	194,278,177	7,447,852	
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	1,038,646,607	1,346,286,879	375,567,022	15,767,661	
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(316,614,942)	(353,510,451)	-	-	
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(323,329,914)	(235,169,855)	(87,611,871)	(61,524,747)	
รวมต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(639,944,856)	(588,680,306)	(87,611,871)	(61,524,747)	
กำไร(ขาดทุน)ก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	398,701,751	757,606,573	287,955,151	(45,757,086)	
ต้นทุนทางการเงิน	(16,212,423)	(22,934,045)	(40,862,505)	(13,068,630)	
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้	382,489,328	734,672,528	247,092,646	(58,825,716)	
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้	22	(85,421,791)	(6,630,380)	10,226	
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปีจากการดำเนินงานต่อเนื่อง	297,067,537	556,602,676	240,462,266	(58,815,490)	
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น:					
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทรายการใหม่เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุน					
ผลต่างจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	(895,358)	722,333	(895,358)	258,663	
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	(895,358)	722,333	(895,358)	258,663	
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	296,172,179	557,325,009	239,566,908	(58,556,827)	
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)					
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	324,742,134	407,877,380	240,462,266	(58,556,827)	
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(27,674,597)	148,725,296	-	-	
	297,067,537	556,602,676	240,462,266	(58,556,827)	
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวม					
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	323,846,776	408,599,713	239,566,908	(58,556,827)	
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(27,674,597)	148,725,296	-	-	
	296,172,179	557,325,009	239,566,908	(58,556,827)	
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน					
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้น - ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่		274.90	407.27	203.55	(58.73)
จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)		1,181,331	1,001,499	1,181,331	1,001,499

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ลงชื่อ

(นายกรมเชษฐ วิพันธ์พงษ์)

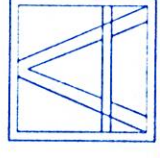
(นายวิรัตน์ วิพันธ์พงษ์)

กรรมการควบคุมอำนาจ

ASSET WISE CO., LTD.

บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด และบริษัทย่อย
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

		งบการเงินรวม (บาท)					
		ส่วนเกินทุนจาก		กำไร(ขาดทุน)			
หมายเหตุ	ทุนที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	การจ่ายโดยผู้ถือหุ้น	กำไร(ขาดทุน)สะสมที่ยังไม่เกิดขึ้น	รวมส่วนของบริษัทใหญ่	ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	
		เป็นเกณฑ์	ยังไม่ได้จัดสรร	จากการเปลี่ยน	อำนาจควบคุม	รวม	
				สัดส่วนเงินลงทุน			
	100,000,000	-	28,735,720	55,690,692	184,426,412	66,443,852	250,870,264
25	4,558,100	243,722,900	-	-	248,281,000	-	248,281,000
	-	-	-	-	-	(38,446,875)	(38,446,875)
	-	-	-	-	-	18,307,850	18,307,850
	-	-	-	-	-	(30,912,575)	(30,912,575)
	-	-	-	-	-	688	688
	-	-	-	(53,305,585)	(53,305,585)	(164,062,915)	(217,368,500)
	-	-	407,877,380	-	407,877,380	148,725,296	556,602,676
	-	-	722,333	-	722,333	-	722,333
	104,558,100	243,722,900	437,335,433	2,385,107	788,001,540	55,321	788,056,861
	104,558,100	243,722,900	437,335,433	2,385,107	788,001,540	55,321	788,056,861
	-	-	-	-	-	1,306,862	1,306,862
	-	-	-	160,706,876	160,706,876	(1,706,876)	159,000,000
12	-	-	19,079,802	-	19,079,802	1,740,198	20,820,000
	-	-	-	-	-	(800)	(800)
25	450,441,900	-	-	-	450,441,900	-	450,441,900
	-	-	324,742,134	-	324,742,134	(27,674,597)	297,067,537
	-	-	(895,358)	-	(895,358)	-	(895,358)
	555,000,000	243,722,900	19,079,802	761,182,209	1,742,076,894	(26,279,892)	1,715,797,002



ลงชื่อ กรรมการตามอำนาจ
(นายธรรมชษฐ์ วิพันธ์พงษ์) (นายวิวัฒน์ วิพันธ์พงษ์)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปี ลสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)			
		ทุนที่ออก	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	กำไรสะสม	รวม
หมายเหตุ		และชำระแล้ว		ยังไม่ได้จัดสรร	
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	100,000,000	-	63,553,578	163,553,578
	เพิ่มทุนหุ้นสามัญ	25 4,558,100	243,722,900	-	248,281,000
	ขาดทุนสำหรับปี	-	-	(58,815,490)	(58,815,490)
	กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	258,663	258,663
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	104,558,100	243,722,900	4,996,751	353,277,751
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	104,558,100	243,722,900	4,996,751	353,277,751
	เพิ่มทุนหุ้นสามัญ	25 450,441,900	-	-	450,441,900
	กำไรสำหรับปี	-	-	240,462,266	240,462,266
	ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	(895,358)	(895,358)
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	555,000,000	243,722,900	244,563,659	1,043,286,559

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



ASSET WISE CO., LTD.

ลงชื่อ

(นายกรมเชษฐ วิพันธ์พงษ์)

(นายวีรพันธ์ วิพันธ์พงษ์)

กรรมการตามอำนาจ

บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

หมายเหตุ	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไรก่อนภาษีเงินได้	382,489,328	734,672,528	247,092,646	(58,825,716)
รายการปรับกระทบกำไรสุทธิเป็นเงินสดรับ(จ่าย)				
จากกิจกรรมดำเนินงาน				
ค่าเสื่อมราคา	13,14	32,579,251	8,358,825	5,956,082
ค่าตัดจำหน่าย	15	922,070	874,167	583,421
ขาดทุนจากการจำหน่ายทรัพย์สิน		497,225	-	-
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายทรัพย์สิน		642,174	261,330	2,893
กำไรจากการขายเงินลงทุน		-	(159,000,000)	-
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน		6,440,917	6,440,917	3,690,950
รับโอนค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน		-	-	2,095,760
โอนกลับค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน		-	(377,035)	-
การขายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์		20,820,000	-	-
ดอกเบี้ยรับ		(1,821,179)	(35,210,797)	(7,134,875)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย		16,212,423	40,862,505	13,068,630
กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง				
ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน		458,782,209	109,679,593	(40,562,855)
สินทรัพย์จากการดำเนินงาน(เพิ่มขึ้น)ลดลง				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น		(125,923,834)	7,361,008	(1,607,873)
สินค้าคงเหลือ		(926,413,409)	-	-
ที่ดินรอการพัฒนา		-	-	-
เงินปันผลค้างรับ		-	(139,999,200)	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		2,328,195	(500,000)	-
สินทรัพย์จากการดำเนินงานลดลง		(1,050,009,048)	(133,138,192)	(1,607,873)
หนี้สินจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น		167,061,487	(15,713,721)	21,325,643
เงินค้างวัดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้		290,844,355	-	-
หนี้สินจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)		457,905,842	(15,713,721)	21,325,643

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ลงชื่อ

(นายกรมเชษฐ์ วิพันธ์พงษ์)

(นายวีรพันธ์ วิพันธ์พงษ์)



ASSET WISE CO., LTD.

กรรมการดำเนินงาน

บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

หมายเหตุ	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
เงินสดรับ(จ่าย)จากการดำเนินงาน	(133,320,997)	(17,597,224)	(39,172,320)	(20,845,085)
จ่ายดอกเบี้ย	(147,602,822)	(108,736,252)	(4,822,988)	(2,297,948)
จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคล	(116,591,951)	(90,390,107)	(6,988,404)	(5,035,634)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	(397,515,770)	(216,723,583)	(50,983,712)	(28,178,667)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินสดรับจากการลงทุนในเงินลงทุนชั่วคราว	70,000,000	-	-	-
เงินสดจ่ายลงทุนในเงินลงทุนชั่วคราว	-	(70,000,000)	-	-
เงินฝากที่มีภาระผูกพันเพิ่มขึ้น	718,153	490,498	-	-
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน 23.1.2	-	(4,000,000)	(1,594,621,950)	(1,080,108,200)
เงินสดรับเงินให้กู้ยืมแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน 23.1.2	-	199,500,000	667,287,900	483,250,000
เงินสดรับจากดอกเบี้ย	729,028	739,447	1,211,994	40,681
เงินสดจ่ายค่าก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(29,873,317)	(48,254,856)	-	-
เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(129,892,067)	(36,353,597)	(86,345,599)	(6,714,129)
เงินสดรับจากการขายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	506,635	300,000	-	300,000
เงินสดรับจากการขายหุ้นบริษัทย่อย	-	-	80,000,000	-
เงินสดจ่ายลงทุนหุ้นสามัญในบริษัทย่อย	-	-	(26,943,138)	(19,942,225)
เงินสดรับจากการลงทุนหุ้นสามัญในบริษัทย่อยของ ผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	306,862	18,307,850	-	-
เงินสดรับจากการลดทุนหุ้นสามัญในบริษัทย่อย	-	-	-	141,203,203
เงินสด(จ่าย)จากการลดทุนหุ้นสามัญในบริษัทย่อย ของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	(38,446,875)	-	-
เงินสดรับขายหุ้นสามัญในบริษัทย่อย ของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	688	-	688
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(2,008,040)	(5,692,430)	(1,890,398)	(5,692,430)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน	(89,512,746)	16,590,725	(961,301,191)	(487,662,412)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ลงชื่อ

(นายกรมเชษฐ วิพันธ์พงษ์)

(นายวีรพันธ์ วิพันธ์พงษ์)



กรรมการตามอำนาจ

บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด และบริษัทย่อย

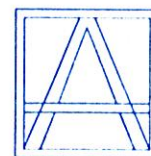
งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

หมายเหตุ	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจาก				
สถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	-	(15,033)	-	-
เงินสดรับจากตัวสัญญาใช้เงิน	19	221,000,000	131,000,000	100,000,000
เงินสดจ่ายจากตัวสัญญาใช้เงิน	19	(227,000,000)	(65,000,000)	(125,000,000)
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน		(4,755,045)	(3,324,633)	(4,512,317)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	19	3,318,393,297	895,772,920	-
เงินสดจ่ายเงินกู้ยืมระยะยาว	19	(2,011,380,551)	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	23.1.8	33,107,500	179,661,850	829,500,000
เงินสดจ่ายเงินกู้ยืมกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	23.1.8	-	(208,731,850)	(365,000,000)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	23.1.8	1,187,947,045	1,187,947,045	329,366,598
เงินสดจ่ายเงินกู้ยืมบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	23.1.8	(2,536,332,853)	(1,472,335,733)	(228,472,673)
เงินสดรับจากลูกหนี้ผู้ถือหุ้น		-	-	-
เงินสดรับจากการเพิ่มทุน	25	450,441,900	450,441,900	-
เงินสดรับจากการขายหุ้นส่วนที่เป็น				
ของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย		80,000,000	-	-
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน		511,421,293	1,095,431,499	535,881,608
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ		24,392,777	83,146,596	20,040,529
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม		258,726,782	21,884,522	1,843,993
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม		283,119,559	105,031,118	21,884,522

การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดเพิ่มเติม ดูหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 24

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



ASSET WISE CO., LTD.

ลงชื่อ กรรมการตามอำนาจ

(นายกรมเชษฐ์ วิพันธ์พงษ์)

(นายวีรพันธ์ วิพันธ์พงษ์)

บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

1. การดำเนินงานของบริษัท

1.1 บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด "บริษัท" เป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย มีที่อยู่จดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 9 ซอยรามอินทรา 5 แยก 23 แขวงอนุสาวรีย์ เขตบางเขน กรุงเทพฯ

1.2 บริษัทฯ ประกอบธุรกิจหลักเกี่ยวกับการลงทุนและบริการจัดการ

กลุ่มบริษัทฯ ประกอบธุรกิจหลักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ธุรกิจให้เช่า ธุรกิจนายหน้ารับฝากขายฝากเช่า และธุรกิจนวัตกรรมพัฒนากลุ่มผลิตภัณฑ์เทคโนโลยีประเภทวัสดุก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์

2. หลักเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินและนำเสนองบการเงิน

2.1 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน รวมถึงแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์ ("สภาวิชาชีพบัญชี") กฎระเบียบและประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ลงวันที่ 22 มกราคม 2544 เรื่อง การจัดทำและส่งงบการเงินและรายการเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทจดทะเบียน พ.ศ. 2544 โดยรูปแบบการนำเสนองบการเงินไม่แตกต่างอย่างมีสาระสำคัญจากประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้าลงวันที่ 11 ตุลาคม 2559 เรื่อง กำหนดรายการย่อที่ต้องมีในงบการเงิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2559

งบการเงินของบริษัทจัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของรายการในงบการเงิน ยกเว้นรายการที่เปิดเผยไว้ในนโยบายการบัญชีที่เกี่ยวข้อง

การวัดมูลค่ายุติธรรม

นโยบายการบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทและบริษัทย่อยหลายข้อกำหนดให้มีการวัดมูลค่ายุติธรรมทั้งสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินและไม่ใช่ทางการเงิน

บริษัทและบริษัทย่อยกำหนดกรอบแนวคิดของการควบคุมเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรม กรอบแนวคิดนี้รวมถึงกลุ่มผู้ประเมินมูลค่า ซึ่งมีความรับผิดชอบโดยรวมต่อการวัดมูลค่ายุติธรรมที่มีนัยสำคัญ รวมถึงการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับ 3 และรายงานโดยตรงต่อผู้บริหารสูงสุดทางด้านการเงิน

กลุ่มผู้ประเมินมูลค่ามีการทบทวนข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ และปรับปรุงการวัดมูลค่าที่มีนัยสำคัญอย่างสม่ำเสมอ หากมีการใช้ข้อมูลจากบุคคลที่สามเพื่อวัดมูลค่ายุติธรรม เช่น ราคาจากนายหน้า หรือการตั้งราคา กลุ่มผู้ประเมินได้ประเมินหลักฐานที่ได้มาจากบุคคลที่สามที่สนับสนุนข้อสรุปเกี่ยวกับการวัดมูลค่า รวมถึงการจัดระดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมว่าเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงินอย่างเหมาะสม

ลงชื่อ

(นายกรมเชษฐ์ วิพันธ์พงษ์)

(นายวีรพันธ์ วิพันธ์พงษ์)

กรรมการตามอำนาจ



ประเด็นปัญหาของการวัดมูลค่าที่มีนัยสำคัญจะถูกรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทและบริษัทย่อย เมื่อวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สิน บริษัทและบริษัทย่อยได้ใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้ มูลค่ายุติธรรมเหล่านี้ถูกจัดประเภทในแต่ละลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมตามข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังนี้

- ข้อมูลระดับ 1 เป็นราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน
- ข้อมูลระดับ 2 เป็นข้อมูลอื่นที่สังเกตได้โดยตรง (เช่น ราคาขาย) หรือโดยอ้อม (เช่น ได้มาจากราคา) ถ้าสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในข้อมูลระดับ 1
- ข้อมูลระดับ 3 เป็นข้อมูลสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่ไม่ได้มาจากข้อมูลที่สังเกตได้ (ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้)

หากข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สินถูกจัดประเภทลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่แตกต่าง การวัดมูลค่ายุติธรรมโดยรวมจะถูกจัดประเภทในภาพรวมในระดับเดียวกันตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมของข้อมูลที่อยู่ในระดับต่ำสุดที่มีนัยสำคัญสำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมโดยรวม

บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีการโอนระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่เกิดรายการ ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับข้อสมมติฐานที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ดังต่อไปนี้

- หมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 30 เครื่องมือทางการเงิน

2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในงวดปัจจุบัน

ในระหว่างงวด บริษัทและบริษัทย่อยได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2561) และฉบับใหม่ จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2562 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบต่ออย่างเป็นการสำคัญต่องบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย อย่างไรก็ตาม มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ซึ่งได้มีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญ สามารถสรุปได้ดังนี้

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 ใช้แทนมาตรฐานการบัญชีและการตีความมาตรฐานการบัญชีที่เกี่ยวข้องต่อไปนี้

มาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2560) เรื่อง สัญญาก่อสร้าง

ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2560) เรื่อง รายได้

การตีความมาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 31 (ปรับปรุง 2560) เรื่อง รายได้ - รายการแลกเปลี่ยนเกี่ยวกับบริการโฆษณา

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 13 (ปรับปรุง 2560) เรื่อง โปรแกรมสิทธิพิเศษแก่ลูกค้า

ฉบับที่ 15 (ปรับปรุง 2560) เรื่อง สัญญาสำหรับการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์

ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2560) เรื่อง การโอนสินทรัพย์จากลูกค้า

ลงชื่อ กรรมการตามอำนาจ

(นายกรมเชษฐ วิพันธ์พงษ์) (นายวีรพันธ์ วิพันธ์พงษ์)



ASSET WISE CO., LTD.

กิจการต้องใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 กับสัญญาที่ทำกับลูกค้าทุกสัญญา ยกเว้นสัญญาที่อยู่ในขอบเขตของมาตรฐานการบัญชีฉบับอื่น มาตรฐานฉบับนี้ได้กำหนดหลักการ 5 ขั้นตอน สำหรับการรับรู้รายได้ที่เกิดขึ้นจากสัญญาที่ทำกับลูกค้า โดยกิจการจะรับรู้รายได้ในจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กิจการคาดว่าจะมีสิทธิ์ได้รับจากการแลกเปลี่ยนสินค้าหรือบริการที่ได้ส่งมอบให้แก่ลูกค้า และกำหนดให้กิจการต้องใช้ดุลยพินิจและพิจารณาข้อเท็จจริงและเหตุการณ์ที่เกี่ยวข้องทั้งหมดในการพิจารณาตามหลักการในแต่ละขั้นตอน

2.3 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงิน และการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับใหม่และฉบับปรับปรุง ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้น เพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เน้นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน ยกเว้นมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ ดังต่อไปนี้ที่มีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญ ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน ประกอบด้วยมาตรฐานและการตีความมาตรฐาน จำนวน 5 ฉบับ ได้แก่

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

- ฉบับที่ 7 การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน
- ฉบับที่ 9 เครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการบัญชี

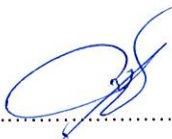
- ฉบับที่ 32 การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

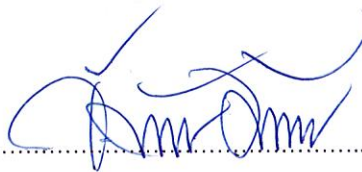
- ฉบับที่ 16 การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ
- ฉบับที่ 19 การชำระหนี้สินทางการเงินด้วยตราสารทุน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มดังกล่าวข้างต้น กำหนดหลักการเกี่ยวกับการจัดประเภทและการวัดมูลค่าเครื่องมือทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือราคาทุนตัดจำหน่ายโดยพิจารณาจากประเภทของตราสารทางการเงิน ลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาและแผนธุรกิจของกิจการ (Business Model) หลักการเกี่ยวกับวิธีการคำนวณการด้อยค่าของเครื่องมือทางการเงิน โดยใช้แนวคิดของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น และหลักการเกี่ยวกับการบัญชีป้องกันความเสี่ยง รวมถึงการแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน และเมื่อมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มนี้มีผลบังคับใช้ จะทำให้มาตรฐานการบัญชี การตีความมาตรฐานการบัญชี และแนวปฏิบัติทางการบัญชีบางฉบับที่มีผลบังคับใช้อยู่ในปัจจุบัน ถูกยกเลิกไป

ลงชื่อ



(นายกรมเชษฐ วิพันธ์พงษ์)



(นายวีรพันธ์ วิพันธ์พงษ์)



ASSET WISE CO., LTD.

กรรมการตามอำนาจ

ฝ่ายบริหารของบริษัทและบริษัทย่อยคาดว่าจะการนำมาตราฐานฉบับนี้มาใช้ จะมีผลกระทบจากรายการดังต่อไปนี้

- การจัดประเภทและวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารทุนของบริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน บริษัทและบริษัทย่อยต้องวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารทุนของบริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน และจัดประเภทเงินลงทุนดังกล่าวเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ทั้งนี้หากเลือกแสดงการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมในภายหลังของเงินลงทุนใดผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นแล้วจะไม่สามารถยกเลิกได้

- การรับรู้รายการผลขาดทุนด้านเครดิต - บริษัทและบริษัทย่อย ต้องรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นต่อสินทรัพย์ทางการเงิน โดยไม่จำเป็นต้องรอให้เหตุการณ์ที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตเกิดขึ้นก่อน บริษัทและบริษัทย่อยจะใช้วิธีการอย่างง่ายในการพิจารณาต่อผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุสำหรับลูกหนี้การค้า

ปัจจุบันฝ่ายบริหารของบริษัทและบริษัทย่อยอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบที่อาจมีต่องบการเงินหากนำมาตราฐานกลุ่มดังกล่าวมาถือปฏิบัติ

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า ได้กำหนดหลักการสำหรับการรับรู้รายการ การวัดมูลค่า การนำเสนอและการเปิดเผยข้อมูลของสัญญาเช่า ซึ่งกำหนดให้ผู้เช่ารับรู้สินทรัพย์และหนี้สินสำหรับสัญญาเช่าทุกรายการที่มีระยะเวลาในการเช่ามากกว่า 12 เดือน เว้นแต่สินทรัพย์อ้างอิงนั้นมีมูลค่าต่ำ การบัญชีสำหรับผู้ให้เช่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญจากมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 ผู้ให้เช่ายังคงต้องจัดประเภทสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าเงินทุน โดยใช้หลักการเช่นเดียวกับมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 ใช้แทนมาตรฐานการบัญชีดังต่อไปนี้

มาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2561)

สัญญาเช่า

การตีความมาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 15 (ปรับปรุง 2561)

สัญญาเช่าดำเนินงาน - สิ่งจูงใจให้แก่ผู้เช่า

ฉบับที่ 27 (ปรับปรุง 2561)

การประเมินเนื้อหาสัญญาเช่าที่สร้างขึ้นตามรูปแบบกฎหมาย

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 4 (ปรับปรุง 2561)

การประเมินว่าข้อตกลงประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่

ปัจจุบันฝ่ายบริหารของบริษัทฯ อยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบต่องบการเงินของมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลใช้บังคับในอนาคตตามที่กล่าวข้างต้น

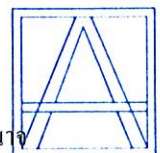
3. เกณฑ์ในการจัดท่างบการเงินรวม

3.1 ในการจัดท่างบการเงินรวมถือหลักเกณฑ์การรวมเฉพาะบริษัท ซึ่งบริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด มีอำนาจควบคุมในบริษัทเหล่านั้น หลังจากได้ตัดยอดคงเหลือและรายการระหว่างกันแล้ว โดยบริษัทได้นำบริษัทย่อยเข้ามาจัดท่างบการเงินรวมตั้งแต่วันที่ที่มีอำนาจควบคุม

ลงชื่อ

(นายกรมเชษฐ วิพันธ์พงษ์)

(นายวีรพันธ์ วิพันธ์พงษ์)



กรรมการตามอำนาจ
ASSET WISE CO., LTD.

- 3.2 การตัดบัญชีรายการระหว่างบริษัทในบัญชีเงินลงทุนในบริษัทย่อย กับส่วนของผู้ถือหุ้น โดยถือหลักการตัดบัญชีเป็นเงินลงทุน ร้อยละ 100 ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นรายอื่น แสดงเป็นส่วนของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม
- 3.3 งบการเงินรวมนี้จัดทำขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อแสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานรวมของบริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด และบริษัทย่อยเท่านั้น การใช้ข้อมูลตามงบการเงินเพื่อวัตถุประสงค์อื่น อาจมีข้อจำกัดด้านลักษณะธุรกิจที่ค่อนข้างแตกต่างกัน ในบรรดาบริษัทต่าง ๆ ที่นำงบการเงินมาประกอบเป็นงบการเงินรวม
- 3.4 งบการเงินรวมประกอบด้วยงบการเงินของบริษัท บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่และงบการเงินบริษัทย่อย ซึ่งบริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด เข้าถือหุ้นหรือมีอำนาจควบคุมอย่างเป็นสาระสำคัญในบริษัทย่อยดังนี้

	อัตราการถือหุ้นร้อยละ		ประเภทธุรกิจ	ความสัมพันธ์
	2562	2561		
บริษัท 39 เอสเคท จำกัด	99.99	99.99	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	บริษัทย่อย
บริษัท ไพร์ช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	99.99	99.99	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	บริษัทย่อย
บริษัท เอสเคท คิว จำกัด	99.60	99.60	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	บริษัทย่อย
บริษัท ซินเนอจี เอสเคท จำกัด	99.99	99.99	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	บริษัทย่อย
บริษัท ไพร์ช ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	99.99	99.99	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	บริษัทย่อย
บริษัท เทรเซอร์ เอ็ม จำกัด	96.00	96.00	ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	บริษัทย่อย
บริษัท พริวิลเลจ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	55.00	55.00	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	บริษัทย่อย
บริษัท เซเรเบียม จำกัด	97.00	97.00	นวัตกรรมพัฒนากลุ่มผลิตภัณฑ์เทคโนโลยี ประเภทวัสดุก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์	บริษัทย่อย
บริษัท เอ บี เจ วี จำกัด	51.00	51.00	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	บริษัทย่อย
บริษัท พริวิลเลจ โซลูชั่น จำกัด	99.97	99.97	บริการ	บริษัทย่อย
บริษัท บียู เรียวเอสเคท จำกัด	99.97	99.97	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	บริษัทย่อย
บริษัท ทียู พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	99.97	-	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	บริษัทย่อย
บริษัท แอสเซท เอ พลัส จำกัด	99.97	-	นายหน้าฝากขายฝากเช่า	บริษัทย่อย
บริษัท ไวส์ เอสเคท วัน จำกัด	99.97	-	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	บริษัทย่อย
บริษัท ไวส์ เอสเคท ทู จำกัด	99.97	-	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	บริษัทย่อย

ลงชื่อ กรรมการตามอำนาจ

(นายกรมเชษฐ วิพันธ์พงษ์)

(นายวีรพันธ์ วิพันธ์พงษ์)



ASSET WISE CO., LTD.

บริษัทย่อยเป็นกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมของบริษัท การควบคุมเกิดขึ้นเมื่อบริษัทเปิดรับหรือมีสิทธิในผลตอบแทนผันแปรจากการเกี่ยวข้องกับกิจการนั้นและมีความสามารถในการใช้อำนาจเหนือกิจการนั้น ทำให้เกิดผลกระทบต่อจำนวนเงินผลตอบแทนของบริษัททั้งการเงินของบริษัทย่อยได้รวมอยู่ในงบการเงินรวม นับแต่วันที่มีการควบคุมจนถึงวันที่การควบคุมสิ้นสุดลง

การสูญเสียความควบคุม

เมื่อบริษัทสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อย บริษัทตัดรายการสินทรัพย์และหนี้สินของบริษัทย่อยนั้นออก รวมถึงส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมและส่วนประกอบอื่นในส่วนของเจ้าของที่เกี่ยวข้องกับบริษัทย่อยนั้น กำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ส่วนได้เสียในบริษัทย่อยเดิมที่ยังคงเหลืออยู่ให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่สูญเสียการควบคุม

4. สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 การรับรู้รายได้

4.1.1 บริษัท รับรู้รายได้ตามสัญญาที่ทำกับลูกค้าเมื่อบริษัทปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติเสร็จสิ้น โดยรายได้จากการขายสินค้า (อาคารชุดและบ้านพร้อมที่ดิน) รับรู้เป็นรายได้เมื่อได้โอนอำนาจควบคุมของสินค้าให้กับผู้ซื้อแล้ว โดยบริษัทและบริษัทย่อยไม่เกี่ยวข้องในการบริหารหรือควบคุมบ้านพร้อมที่ดินและห้องชุดที่ขายไปแล้วทั้งทางตรงและทางอ้อม รายได้จากการขายแสดงมูลค่าตามสัญญาหลังหักส่วนลดและค่าส่งเสริมการขายต่าง ๆ และต้นทุนที่เกิดขึ้นเนื่องมาจากรายการนั้น สามารถวัดมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ

4.1.2 รายได้จากการให้เช่าช่วงของสัญญาดำเนินงาน รับรู้โดยวิธีเส้นตรงตามระยะเวลาในสัญญาเช่า

4.1.3 รายได้ค่าเช่าและบริการที่เกี่ยวข้องในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จะรับรู้เป็นรายได้ตามเวลาที่ให้บริการ

4.1.4 รายได้จากการให้บริการจะรับรู้เป็นรายได้เมื่อการให้บริการเสร็จสิ้นลง

4.1.5 ดอกเบี้ยรับถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้าง โดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

4.1.6 เงินปันผลรับถือเป็นรายได้เมื่อบริษัทมีสิทธิในการรับเงินปันผล

4.1.7 รายได้อื่นและค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

4.1.8 บริษัทคำนวณต้นทุนจากการขายบ้านพร้อมที่ดินและอาคารชุดพักอาศัย ตามเกณฑ์พื้นที่

4.1.9 ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา บริษัทและบริษัทย่อยบันทึกค่านายหน้าที่จะจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าเป็นสินทรัพย์ และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้ตามสัญญา และจะบันทึกค่าต่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่าสิ่งตอบแทนที่จะได้รับหักด้วยต้นทุนที่เกี่ยวข้อง

ลงชื่อ

(นายกรมเชษฐ วิพันธ์พงษ์)

(นายวีรพันธ์ วิพันธ์พงษ์)



ASSET WISE CO., LTD.

4.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสด เงินฝากธนาคารและเงินลงทุนในตั๋วแลกเงินที่ถึงกำหนดจ่ายคืน ในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือน และไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

4.3 เงินลงทุนชั่วคราว

เงินลงทุนในตั๋วแลกเงินที่ออกโดยสถาบันการเงินที่มีอายุคงเหลือเกินกว่า 3 เดือน แต่ไม่เกิน 1 ปี หรือที่มีวันที่ถึงกำหนด ภายใน 3 เดือน แต่มีความตั้งใจจะถือต่อไปในรูปแบบเดิม ซึ่งแสดงด้วยราคาทุน

4.4 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น แสดงในราคาตามสิทธิที่จะได้รับหักค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ

บริษัทและบริษัทย่อย บันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ โดยประมาณการจากลูกหนี้ที่คาดว่าจะเก็บเงินไม่ได้และอาศัย ประสบการณ์ในการเก็บหนี้ที่ผ่านมาเป็นเกณฑ์

4.5 ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง

ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง แสดงด้วยราคาทุนโดยวิธีเฉพาะเจาะจง หรือมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับ แล้วแต่อย่างใดจะต่ำกว่า ราคาทุนประกอบด้วย ที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการ และดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจะหยุดบันทึกดอกเบี้ยจ่ายเข้ามาเป็นต้นทุน เมื่องานก่อสร้างแล้วเสร็จหรือโครงการ หยุดพัฒนา

4.6 สินค้าสำเร็จรูปคงเหลือ

สินค้าคงเหลือ ประกอบด้วย อาคารห้องชุดและบ้านพร้อมที่ดินที่สร้างเสร็จในส่วนที่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อ บริษัทแสดงไว้ในราคาทุน โดยวิธีเฉพาะเจาะจงหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

4.7 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัทย่อยหมายถึงบริษัทที่บริษัทใหญ่มีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อย การควบคุมเกิดขึ้นเมื่อบริษัทใหญ่เปิดรับ หรือมีสิทธิได้รับในผลตอบแทนของบริษัทย่อย และสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงิน ของผลตอบแทนนั้น เงินลงทุนในบริษัทย่อยแสดงในงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยใช้วิธีราคาทุน

4.8 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งหมายถึง อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือจากการ เพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์หรือทั้งสองอย่าง ซึ่งแสดงไว้ในราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ราคาทุนได้รวมต้นทุนประมาณการเบื้องต้นสำหรับการรื้อถอน การขนย้ายและการบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์ ซึ่งเป็นภาระผูกพันของกิจการ และกิจการจะทบทวนอายุการให้ประโยชน์มูลค่าคงเหลือ และวิธีการคิดค่าเสื่อมราคาอย่างน้อย ที่สุดทุกสิ้นรอบบัญชี ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ ประโยชน์ ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ลงชื่อ

(นายกรมเชษฐ์ วิพันธ์พงษ์)

(นายวีรพันธ์ วิพันธ์พงษ์)

กรรมการตามอำนาจ



ASSET WISE CO., LTD.

4.9 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ บันทึกราคาสินทรัพย์ในราคาทุน ราคาทุน ประกอบด้วย ต้นทุนเริ่มแรกเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ ต้นทุนการรีดถอน การขนย้าย และการบูรณะสภาพของสินทรัพย์หักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสม และ ค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

การกำหนดค่าเสื่อมราคา พิจารณาแต่ละส่วนแยกต่างหากจากกันเมื่อแต่ละส่วนประกอบนั้นมีสาระสำคัญ อาคารและอุปกรณ์ ตัดค่าเสื่อมราคาโดยใช้วิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งาน โดยประมาณของสินทรัพย์ ดังนี้

อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคารสำนักงานขาย ห้องตัวอย่างชั่วคราว	1.5-6 ปี	(หรืออายุการใช้งานตามแผนการขาย)
อาคารสำนักงานและส่วนปรับปรุงอาคาร	20-30 ปี	
เครื่องมือและอุปกรณ์	5 ปี	
คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์	5 ปี	
เครื่องตกแต่งสำนักงาน	5 ปี	
เครื่องใช้สำนักงาน	5 ปี	
ยานพาหนะ	5 ปี	

4.10 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสม และค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) ของสินทรัพย์นั้น บริษัทและบริษัทย่อยตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดอย่างมีระบบตลอดอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์นั้น และจะประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า บริษัท และบริษัทย่อยจะทบทวนระยะเวลาการตัดจำหน่าย และวิธีการตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนดังกล่าวทุกสิ้นปี เป็นอย่างน้อยค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุน ค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนคำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณดังนี้

โปรแกรมคอมพิวเตอร์	10 ปี
--------------------	-------

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่อายุการให้ประโยชน์ไม่ทราบได้แน่นอน แสดงในราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า(ถ้ามี)

4.11 ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา หมายถึง ที่ดินและต้นทุนโครงการที่ถือไว้เพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต โดยแสดงตามราคาทุนหักด้วยค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) ราคาทุนประกอบด้วย ค่าที่ดินและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดิน และต้นทุนโครงการรวมถึงต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้องที่เกิดขึ้นในระหว่างการพัฒนาและหยุดรวมต้นทุนกู้ยืมเมื่อหยุดการพัฒนา

ลงชื่อ

(นายกรมเชษฐ วิพันธ์พงษ์)

(นายวิรัตน์ วิพันธ์พงษ์)



กรรมการคน.....
ASSET WISE CO., LTD.

4.12 การซื้อขายของสินทรัพย์

บริษัท พิจารณาการซื้อขายของสินทรัพย์ประเภทอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เงินลงทุน ที่ดินและต้นทุนโครงการการพัฒนาและสินทรัพย์ไม่มีตัวตนต่าง ๆ เมื่อมีข้อบ่งชี้ว่า สินทรัพย์จะเกิดการด้อยค่า โดยพิจารณาจากมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์หากมีราคาต่ำกว่าราคาตามบัญชี ถือว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า ซึ่งจะรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าดังกล่าวในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และบริษัทจะบันทึกกลับรายการจากการด้อยค่า ต่อเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าการด้อยค่านั้นไม่มีอยู่อีกต่อไปหรือยังมีอยู่แต่เป็นไปในทางที่ลดลง

มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ หมายถึง ราคาขายสุทธิหรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า และจะประมาณจากสินทรัพย์แต่ละรายการ หรือหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดแล้วแต่กรณี

4.13 หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน

บริษัทบันทึกสินทรัพย์ตามสัญญาเช่าการเงินเป็นสินทรัพย์และหนี้สินในงบแสดงฐานะการเงิน ด้วยจำนวนเท่ากับราคายุติธรรมของสินทรัพย์ตามสัญญาเช่าการเงิน ณ วันเริ่มต้นของสัญญา ดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาจะถูกบันทึกตามงวดต่าง ๆ ตลอดอายุสัญญาเช่าการเงิน ตามยอดคงเหลือของหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินในแต่ละงวด

4.14 สัญญาเช่าระยะยาว

สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่มีความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน จำนวนเงินที่รับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน รับรู้เป็นรายได้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

4.15 ภาษีเงินได้นิติบุคคล

รายจ่ายเกี่ยวกับภาษีในรอบระยะเวลาบัญชีประกอบด้วย ภาษีเงินได้งวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

4.15.1 ภาษีเงินได้นิติบุคคลปัจจุบัน

บริษัทและบริษัทย่อยบันทึกภาษีเงินได้นิติบุคคลที่ต้องจ่ายในแต่ละปี เป็นค่าใช้จ่ายทั้งหมดในงวดนั้น และคำนวณภาษีเงินได้ตามที่กำหนดไว้ในประมวลรัษฎากร

4.15.2 ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

บริษัทและบริษัทย่อยบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

ลงชื่อ

(นายกรมเชษฐ วิพันธ์พงษ์)

(นายวีรพันธ์ วิพันธ์พงษ์)



ASSET WISE CO., LTD.

บริษัทและบริษัทย่อยรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีรวม ทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่บริษัทและบริษัทย่อยจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

บริษัทและบริษัทย่อย จะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน และจะปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวหากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่า บริษัทและบริษัทย่อยจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

บริษัทและบริษัทย่อยจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

4.16 กำไรต่อหุ้น

4.16.1 กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

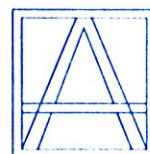
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้น ที่แสดงไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเป็นกำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน ซึ่งคำนวณโดยการหารยอดกำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับปีด้วยจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายและเรียกชำระแล้วด้วยเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

4.16.2 กำไรต่อหุ้นปรับลด

กำไรต่อหุ้นปรับลดคำนวณโดยหารกำไรสุทธิสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยผลรวมของจำนวนถเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปีกับจำนวนถเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่บริษัทอาจต้องออกเพื่อแปลงหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดทั้งสิ้นให้เป็นหุ้นสามัญ

4.17 ประมาณการทางบัญชี

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารต้องให้การประมาณการรายการบัญชีบางรายการ ซึ่งมีผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงิน และหมายเหตุประกอบงบการเงิน ด้วยเหตุนี้ผลที่เกิดขึ้นจริงในภายหลัง จึงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณไว้



ASSET WISE CO., LTD.

ลงชื่อ

.....กรรมการตามอำนาจ

(นายกรมเชษฐ วิพันธ์พงษ์)

(นายวีรพันธ์ วิพันธ์พงษ์)

4.18 ประมวลการหนี้สิน

บริษัทและบริษัทย่อยจะบันทึกประมวลการหนี้สิน เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ของการเกิดภาวะผูกพันในปัจจุบัน ตามกฎหมายหรือจากการอนุมานอันเป็นผลสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีต ภาวะผูกพันดังกล่าวคาดว่าจะส่งผลให้สูญเสียทรัพย์สินที่มีประโยชน์เชิงเศรษฐกิจ เพื่อจ่ายชำระภาวะผูกพันและจำนวนที่ต้องจ่ายสามารถประมวลการได้อย่างน่าเชื่อถือ หากบริษัทคาดว่าจะได้รับคืนรายจ่ายที่จ่ายชำระไปตามประมวลการหนี้สินทั้งหมดหรือบางส่วนอย่างแน่นอน บริษัทและบริษัทย่อยจะรับรู้รายจ่ายที่ได้รับคืนเป็นสินทรัพย์แยกต่างหากแต่ต้องไม่เกินจำนวนประมวลการหนี้สินที่เกี่ยวข้อง

ประมวลการและข้อสมมติฐานที่อาจมีความเสี่ยงต่อการปรับปรุงบัญชีในปีถัดไปต่อมูลค่าสินทรัพย์ยกไป ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงินได้แก่ สำรองผลประโยชน์ของพนักงาน เป็นมูลค่าที่ประมวลการโดยผู้เชี่ยวชาญ ตามหลักคณิตศาสตร์ ประกันภัย และผู้บริหารให้การรับรองการประมวลการในเรื่องนี้ค่อนข้างมีความไม่แน่นอน อันเนื่องมาจากลักษณะของโครงการที่มีระยะเวลายาว (หมายเหตุ 4.19.2) การประมวลการในเรื่องอื่น ๆ ได้ถูกเปิดเผยในแต่ละส่วนที่เกี่ยวข้องของหมายเหตุประกอบงบการเงินนี้

4.19 ผลประโยชน์พนักงาน

4.19.1 กองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงาน

บริษัทจัดให้มีกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งเป็นลักษณะของแผนการจ่ายสมทบตามที่ได้กำหนดการจ่ายสมทบไว้แล้ว สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ได้แยกออกไปจากสินทรัพย์ของบริษัท และได้รับการบริหารโดยผู้จัดการกองทุนภายนอก กองทุนสำรองเลี้ยงชีพดังกล่าวได้รับเงินสะสมเข้ากองทุนจากพนักงานและเงินสมทบจากบริษัท เงินจ่ายสมทบกองทุนสำรองกองทุนภายนอกเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เกิดรายการนั้น

4.19.2 ผลประโยชน์ของพนักงาน

บริษัท และบริษัทย่อยจัดให้มีผลประโยชน์ของพนักงาน หลังการเลิกจ้างเพื่อจ่ายให้แก่พนักงานเป็นไปตามกฎหมายแรงงานไทยมูลค่าปัจจุบันของหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน ได้ถูกรับรู้รายการในงบแสดงฐานะการเงินโดยการประมวลการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยโดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมวลการไว้ (Projected Unit Credit Method) ภายได้สมมติฐานเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคตที่บริษัท กำหนดขึ้นอย่างเหมาะสม สมมติฐานที่ใช้ในการประเมินค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงานสุทธิประจำปี ได้รวมถึงอัตราส่วนลดอัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือนพนักงาน และอัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงานการเปลี่ยนแปลงในอัตราเหล่านี้มีผลต่อประมวลการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับผลประโยชน์ของพนักงานสุทธิในทุกปี บริษัท และบริษัทย่อยได้มีการทบทวนอัตราส่วนลดที่เหมาะสม ซึ่งสะท้อนถึงอัตราดอกเบี้ยที่ควรนำมาใช้ในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดจ่ายในอนาคตที่คาดว่าจะต้องจ่ายให้กับพนักงานในการประเมินอัตราส่วนลดที่เหมาะสมบริษัท และบริษัทย่อยจะพิจารณาจากอัตราดอกเบี้ยของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งจ่ายในสกุลเงินที่ได้รับประโยชน์

ลงชื่อ

(นายกรมเชษฐ วิพันธ์พงษ์)

(นายวีรพันธ์ วิพันธ์พงษ์)

กรรมการตามอำนาจ



ASSET WISE CO., LTD.

4.20 การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์

ในระหว่างปี 2562 บริษัทมีการออกและจำหน่ายหุ้นบุริมสิทธิ์ในบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ให้กับบุคคลภายนอก (ผู้ถือหุ้นกลุ่มใหม่) ในราคาที่ต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมของหุ้น รายการดังกล่าวถือเป็นรายการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ ดังนั้นบริษัท จึงได้วัดมูลค่ายุติธรรมของหุ้นที่ออก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยอ้างอิงราคาหุ้นจากมูลค่าของหุ้นตามรายงานการประเมินของผู้ประเมินอิสระ บริษัทบันทึกผลต่างระหว่างราคาของสิ่งตอบแทนที่ได้รับซึ่งต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมของหุ้นที่ออกให้เป็นการจ่ายและส่วนเกินทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ ซึ่งแสดงในส่วนของผู้ถือหุ้น ตามหมายเหตุข้อ 12

5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจ และการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

5.1 ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้

ในการประมาณค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละราย โดยคำนึงถึงประสบการณ์การเก็บเงินในอดีต อายุของหนี้ที่ค้าง และสถานะเศรษฐกิจที่เป็นอยู่ในขณะนั้น เป็นต้น

5.2 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน/ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และค่าเสื่อมราคา

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของอาคารและอุปกรณ์ และต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

นอกจากนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ในแต่ละช่วงเวลา และบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวเนื่องกับสินทรัพย์นั้น

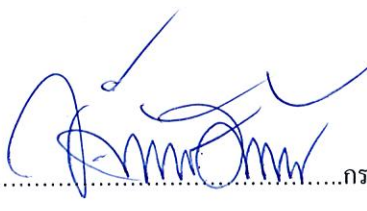
5.3 ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานประมาณขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่าง ๆ ในการประมาณการ เช่น อัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตราমনะและอัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน เป็นต้น

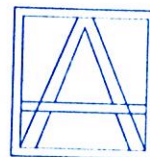
ลงชื่อ



(นายกรมเชษฐ์ วิพันธ์พงษ์)



(นายวีรพันธ์ วิพันธ์พงษ์)



กรรมการบริษัท ASSELI WISE CO., LTD.

6. การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเนื่องจากการนำมามาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่มาถือปฏิบัติ และการเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชี

ตามที่กล่าวในหมายเหตุ 2.2 บริษัทและบริษัทย่อยได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 มาถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 โดยการปรับปรุงย้อนหลัง ข้อมูลเปรียบเทียบสำหรับงวดก่อนที่นำเสนอ ผลกระทบจากการนำมามาตรฐานดังกล่าวมาปฏิบัติไม่มีผลกระทบต่อรายการในงบแสดงฐานะการเงิน ผลกระทบต่อกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 แสดงได้ดังนี้

	งบการเงินรวม (บาท)		
	ตามที่รายงานในงวดก่อน	ผลกระทบ	ตามที่ปรับปรุงใหม่
			สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ			
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	4,378,921,737	(33,098,412)	4,345,823,325
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(2,998,962,671)	(13,451,719)	(3,012,414,390)
กำไรขั้นต้น	1,379,959,067	(46,550,132)	1,333,408,935
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	1,392,837,011	(46,550,132)	1,346,286,879
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(388,297,087)	34,786,636	(353,510,451)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(246,933,350)	11,763,495	(235,169,855)
รวมต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(635,230,437)	46,550,131	(588,680,306)

6.1 การเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชี

การนำมามาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 มาถือปฏิบัติมีผลกระทบต่อวิธีปฏิบัติทางบัญชีของกลุ่มบริษัทดังนี้

- การจ่ายค่าใช้จ่ายแทนลูกค้า เช่น ค่าธรรมเนียมจดทะเบียน โอนบ้านหรืออาคารชุดพักอาศัย หรือค่าส่วนกลางนิติบุคคลของอาคารชุดพักอาศัยที่บริษัทย่อยจ่ายแทนลูกค้าเมื่อลูกค้าโอนบ้านหรือห้องในอาคารชุดพักอาศัยเดิม บริษัทย่อยบันทึกเป็นต้นทุนในการจัดจำหน่าย ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทพิจารณาว่ารายการเหล่านี้เป็นสิ่งตอบแทนที่จ่ายให้ลูกค้า ดังนั้นรายการดังกล่าวควรแสดงหักจากมูลค่ารายได้ในสัญญาที่ทำกับลูกค้า ผลจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชีดังกล่าว งบการเงินสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีการปรับปรุงใหม่โดยปรับปรุงต้นทุนในการจัดจำหน่ายเป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 33,098,412 บาท
- การให้สินค้าโดยไม่คิดมูลค่า (ของแถม) เช่น เฟอร์นิเจอร์ เครื่องตกแต่ง - บริษัท และบริษัทย่อยมีการให้ของแถมกับลูกค้าเมื่อลูกค้าจดทะเบียน โอนบ้านหรือห้องในอาคารชุดพักอาศัยเดิมบริษัท และบริษัทย่อยบันทึกเป็นต้นทุนในการจัดจำหน่าย ฝ่ายบริหารของบริษัท และบริษัทย่อยพิจารณาว่าของแถมเป็นส่วนควบของบ้านหรือห้องในอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งเป็นภาระหลักที่กลุ่มบริษัทต้องส่งมอบให้ลูกค้าตามสัญญาที่ทำกับลูกค้า ดังนั้นรายการดังกล่าวต้องบันทึกต้นทุนของรายการเหล่านี้เป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ ผลจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชีดังกล่าว งบการเงินสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีการปรับปรุงใหม่ โดยปรับปรุงต้นทุนในการจัดจำหน่ายเป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 13,451,719 บาท

ลงชื่อ

(นายกรมเชษฐ วิพันธ์พงษ์)

(นายวีรพันธ์ วิพันธ์พงษ์)

กรรมการตามอำนาจ



ASSET WISE CO., LTD.

6.2 การจัดประเภทบัญชีใหม่และการจัดประเภทรายการใหม่

งบการเงินสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ได้มีการจัดประเภทบัญชีใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับการแสดงรายการใน งบการเงิน โดยกลุ่มบริษัทจัดประเภทรายการค่าเสื่อมราคาสถาปัตยกรรมอาคารพาณิชย์จำนวน 11,763,495 บาท จากค่าใช้จ่ายในการ บริหารเป็นต้นทุนในการจัดจำหน่าย การจัดประเภทดังกล่าวทำให้ค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลงและต้นทุนในการจัดจำหน่าย เพิ่มขึ้นด้วยจำนวนดังกล่าว

6.3 การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชี

เพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 เรื่อง ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ กลุ่มบริษัทได้ทำการทบทวนอายุการใช้งาน ของอุปกรณ์ในปี พ.ศ. 2562 กลุ่มบริษัทได้คำนึงถึงปัจจัยหลักที่จะส่งผลกระทบต่ออายุการใช้งานของสินทรัพย์ ซึ่งรวมถึง แผนการขายตามสถานะเศรษฐกิจปัจจุบัน การบำรุงรักษาอย่างดีที่สุด และการควบคุมภายใต้สภาพแวดล้อมที่เหมาะสม ภายหลัง การทบทวน กลุ่มบริษัทเปลี่ยนแปลงประมาณการอายุการใช้งานของสินทรัพย์โดยใช้วิธีเปลี่ยนทันที ตารางต่อไปนี้แสดงการเปรียบเทียบ อายุการใช้งานเดิมกับอายุการใช้งานใหม่

	อายุการใช้งานเดิม(ปี)	อายุการใช้งานใหม่(ปี)
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	1.5	2 - 3

ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ถูกปรับปรุงในระหว่างปี พ.ศ. 2562 ค่าเสื่อมราคาสำหรับอายุการใช้งานเดิมและอายุ การใช้งานใหม่สามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

ค่าเสื่อมราคา	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะบริษัท (บาท)	
	อายุการใช้งานเดิม	อายุการใช้งานใหม่	อายุการใช้งานเดิม	อายุการใช้งานใหม่
	8,706,268	5,105,829	-	-

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
เงินสด	474,562	562,615	72,568	30,132
เช็คฝากระหว่างทาง	731,999	13,029,899	38,400.00	12,950,752
เงินฝากธนาคาร	281,912,998	245,134,268	104,920,150	8,903,638
รวม	283,119,559	258,726,782	105,031,118	21,884,522

8. เงินลงทุนชั่วคราว

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
เงินฝากประจำ	-	70,000,000	-	-

ลงชื่อ

(นายกรมเชษฐ วิพันธ์พงษ์) (นายวีรพันธ์ วิพันธ์พงษ์)



9. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

หมายเหตุ	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)		
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	
ลูกหนี้การค้า					
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	23.1.1	-	-	3,978,040	12,263,171
รวมลูกหนี้การค้า - สุทธิ		-	-	3,978,040	12,263,171
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น					
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า		147,992,336	97,123,455	2,155,342	875,910
รายได้ค้างรับ		27,667	-	-	-
ดอกเบี้ยค้างรับ	23.1.1	6,233,449	5,141,298	41,092,996	7,094,193
เงินมัดจำค่าสินค้า		94,660,152	41,767,457	382,850	377,278
เงินทวงจ่าย		1,337,069	2,663,908	60,111	57,341
ลูกหนี้เช็คปลอดจำนอง		-	3,220,179	-	-
ลูกหนี้จากการขายหุ้น		80,000,000	-	80,000,000	-
ลูกหนี้อื่น ๆ		40,484,949	13,803,339	527,959	825,329
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น		370,735,622	163,719,636	124,219,258	9,230,051
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ		370,735,622	163,719,636	128,197,298	21,493,222

ยอดลูกหนี้การค้าและตัวเงินรับแยกตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้ดังนี้

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
ในกำหนด	-	-	3,932,665	4,067,259
อายุระหว่าง 1 - 90 วัน	-	-	45,375	8,185,912
อายุระหว่าง 91 - 180 วัน	-	-	-	10,000
อายุระหว่าง 181 - 360 วัน	-	-	-	-
เกินกว่า 360 วัน	-	-	-	-
รวม	-	-	3,978,040	12,263,171

ลงชื่อ

(นายกรมเชษฐ์ วิพันธ์พงษ์)

(นายวีรพันธ์ วิพันธ์พงษ์)

กรรมการตามอำนาจ



ASSET WISE CO., LTD.

10. เงินให้กู้ยืมบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

หมายเหตุ	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
บริษัทย่อย	23.1.2	-	-	-
ผู้บริหารสำคัญของกิจการ	23.1.2	73,801,000	73,801,000	-
รวม		73,801,000	73,801,000	1,524,192,250

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทฯ ให้เงินกู้ยืมบริษัทย่อย เป็นตัวสัญญาใช้เงินและสัญญาผู้ยืมเงินรวม จำนวน 1,524.19 ล้านบาท และจำนวน 596.86 ล้านบาท ตามลำดับ ครอบคลุมเมื่อทวงถามอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1.5 ต่อปี ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทย่อยให้เงินกู้ยืมแก่ผู้บริหารสำคัญของกิจการ เป็นตัวสัญญาใช้เงินและสัญญาผู้ยืมเงินรวม จำนวน 73.80 ล้านบาท และจำนวน 73.80 ล้านบาท ตามลำดับ ครอบคลุมเมื่อทวงถามอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1.5 ต่อปี ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน

11. สินค้าคงเหลือ

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
อาคารชุดพักอาศัย	2,061,581,351	960,723,018	-	-
ที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน	2,445,056,629	2,128,743,504	-	-
งานระหว่างก่อสร้าง	664,721,399	798,249,153	-	-
ดอกเบี้ยรอการตัดจ่าย	87,838,014	52,018,108	-	-
รวม	5,259,197,393	3,939,733,783	-	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแต่ละโครงการของบริษัทย่อยส่วนใหญ่ จำนวน 5,171.21 ล้านบาท และจำนวน 3,863.71 ล้านบาท ตามลำดับ ได้นำไปจดจำนองเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน วงเงินอวัลตัวสัญญาใช้เงินและเงินกู้ยืมระยะยาว วงเงินในการให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกัน และค้ำประกันเงินกู้ยืมของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ตามหมายเหตุ 19.2

ลงชื่อ กรรมการตามอำนาจ

(นายกรมเชษฐ์ วิพันธ์พงษ์) (นายวีรพันธ์ วิพันธ์พงษ์)



ASSET WISE CO., LTD.

12. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)					
	อัตราการถือหุ้น		2562		2561	
	2562	2561	วิธีราคาทุน	เงินปันผลรับ	วิธีราคาทุน	เงินปันผลรับ
บริษัท 39 เอสเตท จำกัด	99.99%	99.99%	14,102,850	-	14,102,850	-
บริษัท ไพร์ช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	99.99%	99.99%	44,540,800	139,999,200	44,540,800	-
บริษัท เอสเตท คิว จำกัด	99.60%	99.60%	99,600,000	-	99,600,000	-
บริษัท ซินเนอจี เอสเตท จำกัด	99.99%	99.99%	75,374,800	-	72,374,812	-
บริษัท ไพร์ช ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	99.99%	99.99%	190,848,800	-	190,848,800	-
บริษัท เทรเซอร์ เอ็ม จำกัด	96.00%	96.00%	9,600,000	-	2,880,000	-
บริษัท พรวิเลจ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	55.00%	55.00%	16,499,900	-	16,499,900	-
บริษัท เซเรเบียม จำกัด	97.00%	97.00%	970,000	-	242,500	-
บริษัท เอ บี เจ วี จำกัด	51.00%	51.00%	5,099,900	-	5,099,900	-
บริษัท พรวิเลจ โซลูชั่น จำกัด	99.97%	99.97%	999,700	-	249,925	-
บริษัท บียู เรียวเอสเตท จำกัด	99.97%	99.97%	999,700	-	249,925	-
บริษัท ทียู พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	91.64%	-	10,997,000	-	-	-
บริษัท แอสเซท เอ พลัส จำกัด	99.97%	-	999,700	-	-	-
บริษัท ไวส์ เอสเตท วัน จำกัด	99.97%	-	999,700	-	-	-
บริษัท ไวส์ เอสเตท ทู จำกัด	99.97%	-	999,700	-	-	-
รวม			472,632,550	139,999,200	446,689,412	-

การจัดตั้งบริษัทใหม่

ตามมติที่ประชุมกรรมการของบริษัท ครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 17 มกราคม 2562 มีมติให้จัดตั้งบริษัท ทียู พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ทุนจดทะเบียน 1.00 ล้านบาท (แบ่งเป็น 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) โดยได้จดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 28 มกราคม 2562

ตามมติที่ประชุมกรรมการของบริษัท ครั้งที่ 2/2562 เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2562 มีมติให้จัดตั้งบริษัท แอสเซท เอ พลัส จำกัด ทุนจดทะเบียน 1.00 ล้านบาท (แบ่งเป็น 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) โดยได้จดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 14 มิถุนายน 2562

ตามมติที่ประชุมกรรมการของบริษัท ครั้งที่ 2/2562 เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2562 มีมติให้จัดตั้งบริษัท ไวส์ เอสเตท วัน จำกัด ทุนจดทะเบียน 1.00 ล้านบาท (แบ่งเป็น 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) โดยได้จดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 17 มิถุนายน 2562

ตามมติที่ประชุมกรรมการของบริษัท ครั้งที่ 3/2562 เมื่อวันที่ 6 สิงหาคม 2562 มีมติให้จัดตั้งบริษัท ไวส์ เอสเตท ทู จำกัด ทุนจดทะเบียน 1.00 ล้านบาท (แบ่งเป็น 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) โดยได้จดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 21 สิงหาคม 2562

ลงชื่อ

(นายกรมเชษฐ วิพันธ์พงษ์)

(นายวิรัตน์ วิพันธ์พงษ์)

กรรมการตามอำนาจ



ASSET WISE CO., LTD.

การเพิ่มทุนและการเรียกชำระค่าหุ้น

ตามรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท เทรเซอร์เอ็ม จำกัด ครั้งที่ 4/2562 เมื่อวันที่ 20 สิงหาคม 2562 มีมติให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท ชำระค่าหุ้นส่วนที่ยังค้างชำระอีกร้อยละ 70 คิดเป็นมูลค่า 7.0 ล้านบาท (100,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 70 บาท) รวมทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว เป็นจำนวน 10.00 ล้านบาท (100,000 หุ้นมูลค่าหุ้นละ 100 บาท) โดยได้จดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้ากระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 20 กันยายน 2562

ตามรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท บียู เรียดเอสเตท จำกัด ครั้งที่ 4/2562 เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2562 มีมติให้ผู้ถือหุ้นของบริษัทชำระค่าหุ้นส่วนที่ยังค้างชำระอีกร้อยละ 75 คิดเป็นมูลค่า 0.75 ล้านบาท (10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 75 บาท) รวมทุนจดทะเบียนที่ชำระเป็นแล้ว จำนวน 1.00 ล้านบาท (10,000 หุ้นมูลค่าหุ้นละ 100 บาท) โดยได้จดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้ากระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 6 กันยายน 2562

ตามรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท ไวส์ เอสเตท พู จำกัด ครั้งที่ 2/2562 เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2562 มีมติให้ผู้ถือหุ้นของบริษัทชำระค่าหุ้นส่วนที่ยังค้างชำระอีกร้อยละ 75 คิดเป็นมูลค่า 0.75 ล้านบาท (10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 75 บาท) รวมทุนจดทะเบียนที่ชำระเป็นแล้วจำนวน 1.00 ล้านบาท (10,000 หุ้นมูลค่าหุ้นละ 100 บาท) โดยได้จดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้ากระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 12 กันยายน 2562

ตามรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท ไวส์ เอสเตท วัน จำกัด ครั้งที่ 3/2562 เมื่อวันที่ 11 กันยายน 2562 มีมติให้ผู้ถือหุ้นของบริษัทชำระค่าหุ้นส่วนที่ยังค้างชำระอีกร้อยละ 75 คิดเป็นมูลค่า 0.75 ล้านบาท (10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 75 บาท) รวมทุนจดทะเบียนที่ชำระเป็นแล้วจำนวน 1.00 ล้านบาท (10,000 หุ้นมูลค่าหุ้นละ 100 บาท) โดยได้จดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้ากระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 4 ตุลาคม 2562

ตามรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท ซินเนอจี เอสเตท จำกัด ครั้งที่ 8/2562 เมื่อวันที่ 18 ตุลาคม 2562 มีมติให้ผู้ถือหุ้นของบริษัทชำระค่าหุ้นส่วนที่ยังค้างชำระอีกร้อยละ 6 คิดเป็นมูลค่า 3.00 ล้านบาท (500,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 6 บาท) รวมทุนจดทะเบียนที่ชำระเป็นแล้วจำนวน 50.00 ล้านบาท (500,000 หุ้นมูลค่าหุ้นละ 100 บาท) โดยได้จดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้ากระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2562

ตามรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท เซเรเนียม จำกัด ครั้งที่ 3/2562 เมื่อวันที่ 18 ตุลาคม 2562 มีมติให้ผู้ถือหุ้นของบริษัทชำระค่าหุ้นส่วนที่ยังค้างชำระอีกร้อยละ 75 คิดเป็นมูลค่า 0.75 ล้านบาท (10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 75 บาท) รวมทุนจดทะเบียนที่ชำระเป็นแล้วจำนวน 1.00 ล้านบาท (10,000 หุ้นมูลค่าหุ้นละ 100 บาท) โดยได้จดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้ากระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2562

ตามรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท พรวิไลเลจ โซลูชั่น จำกัด ครั้งที่ 3/2562 เมื่อวันที่ 18 ตุลาคม 2562 มีมติให้ผู้ถือหุ้นของบริษัทชำระค่าหุ้นส่วนที่ยังค้างชำระอีกร้อยละ 75 คิดเป็นมูลค่า 0.75 ล้านบาท (10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 75 บาท) รวมทุนจดทะเบียนที่ชำระเป็นแล้วจำนวน 1.00 ล้านบาท (10,000 หุ้นมูลค่าหุ้นละ 100 บาท) โดยได้จดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้ากระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2562

ลงชื่อ

(นายกรมเชษฐ์ วิพันธ์พงษ์)

(นายวีรพันธ์ วิพันธ์พงษ์)



ASSET WISE CO., LTD.

ตามรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท แอสเซท เอ พลัส จำกัด ครั้งที่ 3/2562 เมื่อวันที่ 18 ตุลาคม 2562 มีมติให้ผู้ถือหุ้นของบริษัทชำระค่าหุ้นส่วนที่ยังค้างชำระอีกร้อยละ 75 คิดเป็นมูลค่า 0.75 ล้านบาท (10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 75 บาท) รวมทุนจดทะเบียนที่ชำระเป็นแล้วจำนวน 1.00 ล้านบาท (10,000 หุ้นมูลค่าหุ้นละ 100 บาท) โดยได้จดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้ากระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2562

ตามรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท ทียู พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ครั้งที่ 16/2562 เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2562 มีมติให้ผู้ถือหุ้นของบริษัทชำระค่าหุ้นส่วนที่ยังค้างชำระอีกร้อยละ 75 คิดเป็นมูลค่า 0.75 ล้านบาท (10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 75 บาท) รวมทุนจดทะเบียนที่ชำระเป็นแล้ว จำนวน 1.00 ล้านบาท (10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) โดยได้จดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้ากระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 6 ธันวาคม 2562

ตามรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท ทียู พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ครั้งที่ 16/2562 เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2562 มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนอีก 10 ล้านบาท จาก 1.00 ล้านบาท (10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) รวมเป็นทุนจดทะเบียน 11.00 ล้านบาท (110,000 หุ้นมูลค่าหุ้นละ 100 บาท) โดยการออกหุ้นใหม่เป็นหุ้นสามัญ เป็นหุ้นสามัญจำนวน 9.00 หมื่นหุ้น เป็นบุริมสิทธิ์ 1.00 หมื่นหุ้น โดยได้จดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้ากระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2562

ตามรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท ทียู พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ครั้งที่ 17/2562 เมื่อวันที่ 3 ธันวาคม 2562 มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนอีก 1 ล้านบาท จาก 11.00 ล้านบาท (110,000 หุ้นมูลค่าหุ้นละ 100 บาท) รวมเป็นทุนจดทะเบียน 12.0 ล้านบาท (120,000 หุ้นมูลค่าหุ้นละ 100 บาท) โดยการออกหุ้นใหม่เป็นบุริมสิทธิ์ 1.0 หมื่นหุ้น โดยได้จดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้ากระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2562

การขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย

ตามรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด ครั้งที่ 4/2562 เมื่อวันที่ 7 พฤศจิกายน 2562 มีมติอนุมัติขายหุ้นบุริมสิทธิ์ ในบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง จำนวน 10,000 หุ้นมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ให้กับบุคคลภายนอก จำนวน 160 ล้านบาท โดยการจำหน่ายหุ้นดังกล่าว บริษัทออกในราคาต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมเป็นจำนวน 20.82 ล้านบาท ซึ่งบริษัทบันทึกส่วนต่างดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุน และแสดงเป็นส่วนเกินทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ซึ่งแสดงในส่วนของผู้ถือหุ้น การจำหน่ายหุ้นดังกล่าวทำให้บริษัทมีสัดส่วนเงินลงทุนในบริษัทย่อยลดลงจากอัตราร้อยละ 99.97 เป็นอัตราร้อยละ 91.64 โดยไม่กระทบต่ออำนาจการควบคุม ดังนั้นบริษัทจึงรับรู้ผลต่างระหว่างเงินรับที่ได้มากับมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่จำหน่ายไป เป็นกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนเงินลงทุนโดยแสดงผลต่างดังกล่าวในส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 160.70 ล้านบาท

ลงชื่อ

(นายกรมเชษฐ วิพันธ์พงษ์)

(นายวีรพันธ์ วิพันธ์พงษ์)

กรรมการตามอำนาจ



ASSET WISE CO., LTD.

13. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 31 ธันวาคม 2561 ประกอบด้วย

	งบการเงินรวม (บาท)				งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)			
	ที่ดิน	อาคาร	งานระหว่าง ก่อสร้าง	รวม	ที่ดิน	อาคาร	งานระหว่าง ก่อสร้าง	รวม
ราคาทุน :-								
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	-	-	-	-	-	-	-	-
เพิ่มขึ้น	48,254,857	-	-	48,254,857	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561								
และ 1 มกราคม 2562	48,254,857	-	-	48,254,857	-	-	-	-
เพิ่มขึ้น	3,959,641	-	30,272,890	34,232,531	-	-	-	-
โอนเข้า(ออก)	167,753,284	6,151,338	(17,604,884)	156,299,738	-	-	-	-
วันที่ 31 ธันวาคม 2562	219,967,782	6,151,338	12,668,006	238,787,126	-	-	-	-
ค่าเสื่อมราคาสะสม :-								
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561								
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561								
และ 1 มกราคม 2562	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	259,870	-	259,870	-	-	-	-
โอนเข้า/ออก	-	-	-	-	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	-	259,870	-	259,870	-	-	-	-
มูลค่าสุทธิทางบัญชี								
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	48,254,857	-	-	48,254,857	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	219,967,782	5,891,468	12,668,006	238,527,256	-	-	-	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวนเงิน 238.53 ล้านบาท (พ.ศ. 2561 : 48.25 ล้านบาท) ได้นำไปจดจำนองเพื่อใช้เป็นหลักทรัพย์ประกันเงินกู้ยืม

จากสถาบันการเงิน ตามหมายเหตุ 19.2

ในระหว่างงวด บริษัทย่อยโอนที่ดินรอการพัฒนาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 167.75 ล้านบาท

ในระหว่างงวด บริษัทย่อยโอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นอาคารและสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 11.45 ล้านบาท

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมูลค่า 274.41 ล้านบาท (พ.ศ. 2561 : 65.39 ล้านบาท) ประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ

ลงชื่อ กรรมการตามอำนาจ

(นายกรมเชษฐ วิพันธ์พงษ์) (นายวีรพันธ์ วิพันธ์พงษ์)



ASSET WISE CO., LTD.

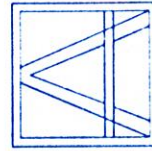
14. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

งบการเงินรวม (บาท)

	ที่ดิน	อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง	คอมพิวเตอร์	เครื่องมือและ เครื่องใช้สำนักงาน	เครื่องตกแต่ง สำนักงาน	อุปกรณ์ สำนักงาน	ยานพาหนะ	งานระหว่าง ก่อสร้าง	รวม
ราคาทุน :-									
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	10,950,000	42,011,442	3,830,469	140,908	75,632	15,509,983	29,232,769	509,627	102,260,830
เพิ่มขึ้น	-	12,991,790	2,436,923	10,680	-	5,737,257	6,687,907	15,152,535	43,017,092
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(9,588,792)	-	-	(11,232)	(2,207,838)	(983,611)	-	(12,791,473)
โอนเข้า/ออก	-	11,286,342	-	-	-	-	-	(11,286,342)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	10,950,000	56,700,782	6,267,392	151,588	64,400	19,039,402	34,937,065	4,375,820	132,486,449
และ 1 มกราคม 2562									
เพิ่มขึ้น	37,325,757	40,190,374	5,382,115	26,400	323,852	3,143,028	387,790	42,627,539	129,406,855
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(940,608)	(964,232)	-	-	(1,227,620)	(1,746,392)	-	(4,878,852)
โอนเข้า/ออก	-	55,720,938	-	-	-	-	-	(44,267,392)	11,453,546
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	48,275,757	151,671,486	10,685,275	177,988	388,252	20,954,810	33,578,463	2,735,967	268,467,998
ค่าเสื่อมราคาสะสม :-									
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	-	6,168,489	1,012,936	11,530	15,173	6,045,678	8,646,058	-	21,899,864
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	13,277,463	1,112,831	28,960	14,385	3,364,726	4,441,683	-	22,240,048
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(6,977,215)	-	-	(3,809)	(749,430)	(683,611)	-	(8,414,065)
โอนเข้า/ออก	-	-	-	-	-	-	-	-	-

ลงชื่อ กรรมการตามอำนาจ

 (นายวิรัตน์ วิรัตน์พงษ์) (นายวิรัตน์ วิรัตน์พงษ์)



ASSET WISE CO., LTD.

งบการเงินรวม (บาท)

	ที่ดิน	อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง	คอมพิวเตอร์	เครื่องมือและ เครื่องใช้สำนักงาน	เครื่องตกแต่ง สำนักงาน	อุปกรณ์ สำนักงาน	ยานพาหนะ	งานระหว่าง ก่อสร้าง	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	-	12,468,737	2,125,767	40,490	25,749	8,660,974	12,404,130	-	35,725,847
และ 1 มกราคม 2562	-	21,929,389	1,937,724	32,079	45,987	3,843,124	4,531,078	-	32,319,381
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	(769,115)	(739,252)	-	-	(1,014,860)	(914,023)	-	(3,437,250)
จำนวน/ตัดจำหน่าย	-	-	-	-	-	-	-	-	-
โอนเข้า/ออก	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	-	33,629,011	3,324,239	72,569	71,736	11,489,238	16,021,185	-	64,607,978

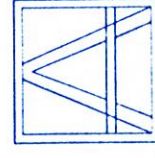
มูลค่าสุทธิทางบัญชี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	10,950,000	44,232,045	4,141,625	111,098	38,651	10,378,428	22,532,935	4,375,820	96,760,602
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	48,275,757	118,042,475	7,361,036	105,419	316,516	9,465,572	17,557,278	2,735,967	203,860,020

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยนำที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 125.75 ล้านบาท และ จำนวน 47.58 ล้านบาท ตามลำดับ ไปจดจำนองกับธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง เป็นหลักทรัพย์

ค้ำประกันวงเงิน หนังสือค้ำประกันจากธนาคาร ตามหมายเหตุ 19.2

ในระหว่างปี บริษัทย่อยโอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 11.45 ล้านบาท เป็นอาคารและสิ่งปลูกสร้าง



ASSET WISE CO., LTD.

ลงชื่อ กรรมการตามอำนาจ

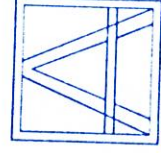
(นายกรมเชษฐ วิพันธ์พงษ์) (นายวีรพันธ์ วิพันธ์พงษ์)

งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)

ที่ดิน	อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง	เครื่องมือและ อุปกรณ์	คอมพิวเตอร์ สำนักงาน	เครื่องตกแต่ง สำนักงาน	เครื่องใช้สำนักงาน	ยานพาหนะ	งานระหว่าง ก่อสร้าง	รวม
10,950,000	28,853,135	7,009	1,386,382	64,400	5,441,627	17,824,219	509,627	65,036,400
-	486,315	10,680	2,361,698	-	3,855,435	6,687,906	-	13,402,035
-	-	-	-	-	(9,308)	(983,611)	-	(992,919)
-	509,627	-	-	-	-	-	(509,627)	-
10,950,000	29,849,079	17,689	3,748,080	64,400	9,287,754	23,528,514	-	77,445,516
และ 1 มกราคม 2562								
37,325,757	40,192,039	26,400	5,382,115	323,852	2,629,107	387,790	-	86,267,060
-	-	-	(333,380)	-	(121,896)	(255,841)	-	(711,117)
-	-	-	-	-	-	-	-	-
48,275,757	70,041,113	44,089	8,796,815	388,252	11,794,965	23,660,463	-	163,001,459
ค่าเสื่อมราคาสะสม :-								
-	1,259,962	311	103,896	12,858	2,183,669	5,601,855	-	9,162,551
-	946,883	2,125	561,873	12,891	1,463,829	2,968,481	-	5,956,082
-	-	-	-	-	(6,415)	(683,612)	-	(690,027)
-	-	-	-	-	-	-	-	-

ลงชื่อ กรรมการตามอำนาจ

(นายกรมเชษฐ์ วิพันธ์พงษ์) (นายวิรัตน์ วิพันธ์พงษ์)



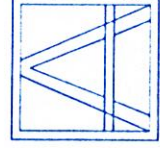
ASSET WISE CO., LTD.

งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)

ที่ดิน	อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง	เครื่องมือและ อุปกรณ์	คอมพิวเตอร์	เครื่องตกแต่ง สำนักงาน	เครื่องใช้สำนักงาน	ยานพาหนะ	งานระหว่าง ก่อสร้าง	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	2,206,845	2,436	665,769	25,749	3,641,083	7,886,724	-	14,428,606
และ 1 มกราคม 2562								
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	1,329,690	5,300	1,532,885	45,987	2,215,584	3,229,379	-	8,358,825
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	(233,721)	-	(84,198)	(210,407)	-	(528,326)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	3,536,535	7,736	1,964,933	71,736	5,772,469	10,905,696	-	22,259,105
มูลค่าสุทธิทางบัญชี :-								
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	10,950,000	15,253	3,082,311	38,651	5,646,671	15,641,790	-	63,016,910
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	48,275,757	36,353	6,831,882	316,516	6,022,496	12,754,767	-	140,742,354

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทนำที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 114.78 ล้านบาท และ จำนวน 48.28 ล้านบาท ตามลำดับ ไปจดจำนองกับธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันวงเงิน
หนึ่งสิบล้านบาทถ้วนจากธนาคาร ตามหมายเหตุ 19.2

ลงชื่อกรรมการตามอำนาจ

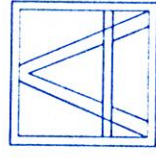


ASSET WISE CO., LTD.

(นายกรมเชษฐ วัฒนทรัพย์) (นายวีรพันธ์ วัฒนทรัพย์)

15. สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)		
	โปรแกรม	โปรแกรมคอมพิวเตอร์	รวม	โปรแกรม	โปรแกรมคอมพิวเตอร์
	คอมพิวเตอร์	ระหว่างติดตั้ง	ระหว่างติดตั้ง	คอมพิวเตอร์	ระหว่างติดตั้ง
ราคาทุน :-					
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	2,896,125	1,230,500	4,126,625	2,404,128	1,230,500
เพิ่มขึ้น	4,711,930	980,500	5,692,430	4,711,930	980,500
โอนเข้า/ออก	1,361,000	(1,361,000)	-	1,361,000	(1,361,000)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 1 มกราคม 2562	8,969,055	850,000	9,819,055	8,477,058	850,000
เพิ่มขึ้น	426,040	1,582,000	2,008,040	426,040	1,582,000
โอนเข้า/ออก	-	-	-	-	-
ตัดจำหน่าย	(323,669)	-	(323,669)	(170,113)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	9,071,426	2,432,000	11,503,426	8,732,985	2,432,000

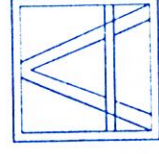


ASSET WISE CO., LTD.

ลงชื่อกรรมการตามอำนาจ

(นายกรมเชษฐ วิพันธ์พงษ์) (นายวีรพันธ์ วิพันธ์พงษ์)

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)		รวม
	โปรแกรมคอมพิวเตอร์	โปรแกรมคอมพิวเตอร์ ระหว่างติดตั้ง	โปรแกรมคอมพิวเตอร์	โปรแกรมคอมพิวเตอร์ ระหว่างติดตั้ง	
ตัดจำหน่ายสะสม :-					
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	282,916	-	182,288	-	182,288
ตัดจำหน่ายสำหรับปี	632,614	-	583,421	-	583,421
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 1 มกราคม 2562	915,530	-	765,709	-	765,709
ตัดจำหน่ายสำหรับปี	922,070	-	874,167	-	874,167
ลดลง	(119,236)	-	(52,471)	-	(52,471)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	1,718,364	-	1,587,405	-	1,587,405
มูลค่าสุทธิทางบัญชี					
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	8,053,525	850,000	7,711,349	850,000	8,561,349
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	7,353,062	2,432,000	7,145,580	2,432,000	9,577,580



ASSET WISE CO., LTD.

ลงชื่อกรรมการตามอำนาจ

(นายกรมเชษฐ์ วิพันธ์พงษ์) (นายวีรพันธ์ วิพันธ์พงษ์)

16. ที่ดินรอการพัฒนา

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
ที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน	-	659,321,581	-	-

ในปี 2562 บริษัทมีการจัดประเภทที่ดินรอการพัฒนาที่เริ่มมีการพัฒนาโครงการเป็นสินค้าคงเหลือและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 491.57 ล้านบาท และ 167.75 ล้านบาท ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทขอย่นำที่ดินโครงการรอการพัฒนา จำนวน 659.32 ล้านบาท ไปจดจำนองเพื่อเป็นหลักประกันค้ำประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินตามหมายเหตุ 19.2

17. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
		31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
เจ้าหนี้การค้า					
- เจ้าหนี้การค้ากิจการที่เกี่ยวข้อง	23.1.6	4,899,695	574,285	-	1,591,339
- อื่น ๆ		220,422,966	108,227,302	3,652,497	3,776,208
ตัวเงินจ่าย		7,614,589	41,487,917	231,727	321,574
รวมเจ้าหนี้การค้า		232,937,250	150,289,504	3,884,224	5,689,121
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น					
- ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		82,579,084	87,933,732	5,700,733	22,591,795
- ดอกเบี้ยค้างจ่าย		11,726,087	4,846,453	339,326	-
- ดอกเบี้ยค้างจ่ายกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	23.1.6	-	-	48,641,863	10,770,683
- เงินประกันผลงานผู้รับเหมา		18,324,679	30,720,467	-	-
- ประมาณการปิดต้นทุน		50,247,371	19,511,230	-	-
- รายได้รับล่วงหน้า		20,904,532	20,000,000	-	-
- เจ้าหนี้อื่น		118,376,307	61,449,678	6,397,212	5,585,962
รวมเจ้าหนี้อื่น		302,158,060	224,461,560	61,079,134	38,948,440
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น		535,095,310	374,751,064	64,963,358	44,637,561

ลงชื่อ
 (นายกรมเชษฐ์ วิพันธ์พงษ์) (นายวีรพันธ์ วิพันธ์พงษ์)



กรรมการตามอำนาจ

18. เงินกู้ยืมจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

หมายเหตุ	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)		
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	
บริษัทย่อย	23.1.8	-	-	435,430,000	464,500,000
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	23.1.8	171,850,000	138,742,500	-	-
ผู้บริหารสำคัญของกิจการ	23.1.8	-	1,348,385,808	-	284,388,688
รวม		171,850,000	1,487,128,308	435,430,000	748,888,688

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทกู้ยืมเงินจากบริษัทย่อย เป็นตัวสัญญาใช้เงินและสัญญาผู้ยืมเงิน ครอบคลุมเมื่อทวงถาม อัตราดอกเบี้ยตามอัตราเงินกู้ยืมธนาคารพาณิชย์ ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทและบริษัทย่อย กู้ยืมเงินจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน และผู้บริหารสำคัญของกิจการ โดยออกตัวสัญญาใช้เงิน เพื่อนำมาใช้ในการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย การกู้ยืมดังกล่าวไม่มีการคิดดอกเบี้ย ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน กำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

19. เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

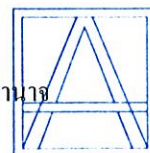
	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
เงินกู้ยืมหมุนเวียน				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	156,000,000	162,000,000	66,000,000	-
รวม	156,000,000	162,000,000	66,000,000	-
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ตั้งกำหนดชำระในหนึ่งปี				
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี	3,660,775	4,755,044	2,560,101	3,324,634
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี	166,431,771	154,851,558	-	-
รวม	170,092,546	159,606,602	2,560,101	3,324,634
รวมเงินกู้ยืมหมุนเวียน	326,092,546	321,606,602	68,560,101	3,324,634
เงินกู้ยืมไม่หมุนเวียน				
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	4,359,041	8,019,816	4,121,577	6,681,677
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิ	3,324,300,967	2,028,868,434	895,772,920	-
รวม	3,328,660,008	2,036,888,250	899,894,497	6,681,677
รวมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน-สุทธิ	3,654,752,554	2,358,494,852	968,454,598	10,006,311

ลงชื่อ

(นายกรมเชษฐ วิพันธ์พงษ์)

.....กรรมการตามอำนาจ

(นายวีรพันธ์ วิพันธ์พงษ์)



ASSET WISE CO., LTD.

19.1 หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน

รายละเอียดเกี่ยวกับสินทรัพย์ที่เช่าตามสัญญาเช่าการเงิน มีดังนี้

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
สินทรัพย์ที่เช่าตามสัญญาเช่าการเงิน	34,246,514	34,246,514	23,528,514	23,528,514
<u>หัก</u> ค่าเสื่อมราคาสะสม	(15,721,442)	(12,265,096)	(10,597,452)	(8,120,252)
ราคาตามบัญชี-สุทธิ	<u>18,525,072</u>	<u>21,981,418</u>	<u>12,931,062</u>	<u>15,408,262</u>

จำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายสำหรับสัญญาเช่าการเงินข้างต้น มีดังนี้

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
ภายใน 1 ปี	4,093,962	5,472,054	2,947,866	3,922,586
เกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 4 ปี	4,625,551	8,719,512	4,385,144	7,333,010
รวม	8,719,513	14,191,566	7,333,010	11,255,596
<u>หัก</u> ดอกเบี้ยจ่ายในอนาคตของสัญญา				
เช่าการเงิน	(699,697)	(1,416,706)	(651,332)	(1,249,284)
มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	<u>8,019,816</u>	<u>12,774,860</u>	<u>6,681,678</u>	<u>10,006,312</u>

หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน ไม่รวมดอกเบี้ยจ่ายในอนาคต มีดังนี้

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	8,019,816	12,774,860	6,681,678	10,006,312
<u>หัก</u> หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี	(3,660,775)	(4,755,044)	(2,560,101)	(3,324,635)
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน-สุทธิ	<u>4,359,041</u>	<u>8,019,816</u>	<u>4,121,577</u>	<u>6,681,677</u>



ASSET WISE CO., LTD.

ลงชื่อ

(นายกรมเชษฐ วิพันธ์พงษ์)

(นายวีรพันธ์ วิพันธ์พงษ์)

กรรมการตามอำนาจ

19.2 เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

19.2.1 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

รายการเคลื่อนไหวเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินมีดังนี้

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
ยอดยกมา	162,000,000	25,000,000	-	25,000,000
รับเงินกู้ยืมเพิ่มระหว่างปี	221,000,000	262,000,000	131,000,000	100,000,000
คืนเงินกู้ยืมระหว่างปี	(227,000,000)	(125,000,000)	(65,000,000)	(125,000,000)
ยอดคงเหลือปลายปี	156,000,000	162,000,000	66,000,000	-

19.2.2 เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	3,490,732,738	2,183,719,992	895,772,920	-
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาว				
ที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี	(166,431,771)	(154,851,558)	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิ	3,324,300,967	2,028,868,434	895,772,920	-

รายการเคลื่อนไหวเงินกู้ยืมระยะยาว (รวมเงินกู้ยืมระยะยาวที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี) มีดังนี้

ยอดยกมา	2,183,719,992	1,972,100,731	-	-
รับเงินกู้ยืมเพิ่มระหว่างงวด	3,318,393,297	3,073,705,450	895,772,920	-
คืนเงินกู้ยืมระหว่างงวด	(2,011,380,551)	(2,862,086,189)	-	-
ยอดคงเหลือปลายงวด	3,490,732,738	2,183,719,992	895,772,920	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทและบริษัทย่อย มีวงเงินกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ในประเทศ จำนวน 9,253.40 ล้านบาท และจำนวน 5,920.85 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัท จำนวน 985.94 ล้านบาท และ 35.00 ล้านบาทตามลำดับ) โดยชำระดอกเบี้ยทุกเดือน และชำระเงินต้นตามการปลดจองอสังหาริมทรัพย์หรือการขาย โดยบริษัทต้องเริ่มชำระคืนเงินกู้ไม่เกิน 60 เดือน (เฉพาะบริษัทไม่เกิน 24 เดือน) นับจากวันที่ทำสัญญาเงินกู้ยืม เงินกู้ยืมดังกล่าวกำกับประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของแต่ละโครงการที่เสนอผู้ตามหมายเหตุ ข้อ 11, 13, 14, 16 และเงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน จำนวน 0.33 ล้านบาท (2561 : จำนวน 0.33 ล้านบาท) และกำกับประกันโดยกรรมการของบริษัทและบริษัทที่เกี่ยวข้อง

ลงชื่อ

(นายกรมเชษฐ์ วิพันธ์พงษ์)

.....

(นายวีรพันธ์ วิพันธ์พงษ์)

กรรมการตามอำนาจ



ASSET WISE CO., LTD.

รายละเอียดเงินกู้ยืมระยะยาว (รวมเงินกู้ระยะยาวที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี) และอัตราดอกเบี้ย ประกอบด้วย

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
วงเงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ที่เบิกใช้				
อัตราดอกเบี้ยตลาด	3,290,987,095	2,104,719,992	895,772,920	-
อัตราดอกเบี้ยคงที่	199,745,643	79,000,000	-	-
	<u>3,490,732,738</u>	<u>2,183,719,992</u>	<u>895,772,920</u>	<u>-</u>

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2562 (ร้อยละต่อปี)	31 ธันวาคม 2561 (ร้อยละต่อปี)	31 ธันวาคม 2562 (ร้อยละต่อปี)	31 ธันวาคม 2561 (ร้อยละต่อปี)
อัตราดอกเบี้ย				
อัตราดอกเบี้ยตลาด	Saving +1 ถึง MOR	MLR-2.0 ถึง MOR	Saving +1 ถึง MOR	-
อัตราดอกเบี้ยคงที่	6.75	6.75	-	-



ASSET WISE CO., LTD.

ลงชื่อ

(นายกรมเชษฐ วิพันธ์พงษ์)

(นายวิรพันธ์ วิพันธ์พงษ์)

กรรมการตามอำนาจ

20. ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

การเปลี่ยนแปลงของประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน ประกอบด้วย

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน				
ณ วันต้นงวด	6,746,085	4,154,503	6,746,085	1,218,038
ต้นทุนบริการปัจจุบัน และดอกเบี้ย	6,440,917	3,690,950	6,440,917	3,690,950
โอนกลับต้นทุนบริการปัจจุบันและดอกเบี้ย	-	(377,035)	-	-
เพิ่มหนี้จากการบันทึกได้รับโอนพนักงานมาจาก บริษัทที่เกี่ยวข้อง	-	-	-	2,095,760
ผลกำไร(ขาดทุน)จากการวัดมูลค่าใหม่ของ ผลประโยชน์ที่กำหนดไว้	895,358	(722,333)	895,358	(258,663)
ณ วันปลายงวด	14,082,360	6,746,085	14,082,360	6,746,085

ผลกำไรจากการประมาณการนักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
สมมติฐานทางการเงิน	3,309,559	7,119	3,309,559	2,549
สมมติฐานประชากร	(3,885,425)	(650,164)	(3,885,425)	(232,820)
การปรับปรุงจากประสบการณ์	1,471,224	(79,288)	1,471,224	(28,392)
รวม	895,358	(722,333)	895,358	(258,663)

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ณ วันประเมินสรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2562 (ร้อยละต่อปี)	31 ธันวาคม 2561 (ร้อยละต่อปี)
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	1.61	3.13
อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต (ร้อยละ)	5.00	5.00
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวน พนักงาน (ขึ้นกับช่วงอายุ)	0 - 12	0 - 9
ข้อสมมติเกี่ยวกับอัตราการระงับในอนาคตถือตามข้อมูลทางสถิติที่เผยแพร่ทั่วไปและจากอัตราตารางมรณะไทยปี 2560 (“TMO2017”) อัตราการเสียชีวิต ร้อยละ 5 ต่อปี		

ลงชื่อ

(นายกรมเชษฐ์ วิพันธ์พงษ์)

(นายวีรพันธ์ วิพันธ์พงษ์)

กรรมการตามอำนาจ



ASSET WISE CO., LTD.

วิเคราะห์ความอ่อนไหว

การเปลี่ยนแปลงในแต่ละข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่อาจเป็นไปได้อย่างสมเหตุสมผล ณ วันที่รายงาน โดยถือว่าข้อสมมติฐานอื่นๆ คงที่ จะมีผลกระทบต่อภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เป็นจำนวนเงินดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น	ลดลง	เพิ่มขึ้น	ลดลง
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562				
อัตราคิดลด (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)	(1,874,879)	2,259,280	(1,874,879)	2,259,280
อัตรากារหมุนเวียนพนักงาน (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)	(1,994,143)	1,028,781	(1,994,143)	1,028,781
อัตรากារขึ้นเงินเดือนในอนาคต (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)	2,062,469	(1,752,390)	2,062,469	(1,752,390)
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น	ลดลง	เพิ่มขึ้น	ลดลง
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561				
อัตราคิดลด (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)	(942,452)	1,143,371	(942,452)	1,143,371
อัตรากារหมุนเวียนพนักงาน (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)	(1,001,435)	553,905	(1,001,435)	553,905
อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)	1,068,657	(898,102)	1,068,657	(898,102)

21. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 ประกอบด้วย

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
ซื้อที่ดิน วัสดุก่อสร้าง และค่าแรง ผู้รับเหมาระหว่างปี	2,253,277,891	3,131,229,261	-	-
การเปลี่ยนแปลงในสินค้างเหลือ งานระหว่างทำและที่ดินรอพัฒนา	(660,142,029)	(118,814,872)	-	-
เงินเดือนและค่าแรง และผลประโยชน์อื่น ของพนักงาน	205,853,678	154,945,590	205,853,678	155,893,345
ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์	107,836,766	92,972,338	10,313,413	16,007,294
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	33,501,321	22,872,662	9,232,992	6,539,503

ลงชื่อ

(นายกรมเชษฐ์ วิพันธ์พงษ์)

.....กรรมการตามอำนาจ

(นายวีรพันธ์ วิพันธ์พงษ์)



22. รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้

สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีภายหลังจากการนำมาหักลบกันตามความเหมาะสม ได้แสดงรวมไว้ในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 โดยมีรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	2,816,472	27,307	2,816,472	-
สินทรัพย์ตามสัญญาเช่าซื้อ	115,288	-	106,242	-
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญา	427,253	2,375,498	-	-
กำไรที่ยังไม่รับรู้จากการขายเงินลงทุน	31,800,000	-	-	-
	<u>35,159,013</u>	<u>2,402,805</u>	<u>2,922,714</u>	<u>-</u>
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ผลแตกต่างระยะเวลาค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์	-	139,583	-	54,829
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	1,420,163	711,683	599,538	604,985
	<u>1,420,163</u>	<u>851,266</u>	<u>599,538</u>	<u>659,814</u>

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 สรุปได้ดังนี้

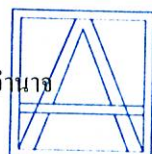
	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับงวด	117,609,101	140,844,051	9,613,369	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
จากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราวและ				
การกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	(32,187,310)	37,225,801	(2,982,989)	(10,226)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไร				
ขาดทุนเบ็ดเสร็จ	85,421,791	178,069,852	6,630,380	(10,226)
ภาษีเงินได้ที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
ภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับ				
ผลกำไรจากการวัดมูลค่าของ				
ผลประโยชน์พนักงานที่กำหนด	-	-	-	-
ภาษีเงินได้ที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	<u>85,421,791</u>	<u>178,069,852</u>	<u>6,630,380</u>	<u>(10,226)</u>

ลงชื่อ

(นายกรมเชษฐ วิพันธ์พงษ์)

(นายวีรพันธ์ วิพันธ์พงษ์)

กรรมการตามอำนาจ



ASSET WISE CO., LTD.

รายการกระทบยอดจำนวนเงินระหว่างค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้กับผลคูณของกำไรทางบัญชีกับอัตรากำไรที่ใช้สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 สามารถแสดงได้ดังนี้

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	382,489,328	734,672,529	247,092,646	(58,825,717)
อัตรากำไรเงินได้นิติบุคคล (ร้อยละ)	20	20	20	20
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลคูณอัตรากำไร	76,497,866	146,934,506	49,418,529	(11,765,144)
ผลกระทบทางภาษีสำหรับ :				
รายได้ที่เกณฑ์บัญชีต่างจากเกณฑ์ภาษี	4,374,149	5,385,085	-	-
รายจ่ายอื่นที่เกณฑ์บัญชีต่างจากเกณฑ์ภาษี	(970,466)	(974,926)	-	508,387
รายจ่ายที่ไม่ถือเป็นค่าใช้จ่ายทางภาษี	2,132,814	3,212,146	60,486	785,663
รายจ่ายที่หักได้เพิ่มขึ้น	(622,653)	-	(622,653)	-
รายได้ที่ได้รับยกเว้นภาษี	-	-	(27,999,840)	-
ผลขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้บันทึกเป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	17,667,439	20,374,348	-	10,460,867
ผลขาดทุนทางภาษีงวดก่อนที่ไม่ได้บันทึกเป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและนำมาใช้ในงวดปัจจุบัน	(12,689,494)	-	(12,689,494)	-
อื่นๆ	(967,864)	3,138,693	(1,536,648)	-
รวม	8,923,925	31,135,346	(42,788,149)	11,754,917
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	85,421,791	178,069,852	6,630,380	(10,227)
อัตรากำไรเงินได้ที่แท้จริง (ร้อยละ)	22.33	24.24	2.68	0.02

ลงชื่อ

(นายกรมเชษฐ วิพันธ์พงษ์)

(นายวีรพันธ์ วิพันธ์พงษ์)

กรรมการตามอำนาจ



ASSET WISE CO., LTD.

23. รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทถูกควบคุมโดย บริษัท เวลท์ แคปิตอลวัน จำกัด ("บริษัทใหญ่สูงสุด") ซึ่งตั้งอยู่ในประเทศไทย บริษัทใหญ่สูงสุด ดังกล่าวถือหุ้นในบริษัทคิดเป็นจำนวนร้อยละ 37.82 จำนวนหุ้นที่เหลือร้อยละ 62.18 ถือโดยบุคคลทั่วไป บุคคลที่มีอำนาจควบคุมสูงสุดของกลุ่มกิจการ คือ นายกรมเชษฐ วิพันธ์พงษ์ ถือหุ้นทางตรงจำนวนร้อยละ 35.00 และถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัทใหญ่สูงสุดจำนวนร้อยละ 9.70

ลำดับ	บุคคลหรือกิจการ	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	นโยบายราคา
1	บริษัท เอสเตท คิว จำกัด	บริษัทย่อย	ค่าบริการ	ราคาและค่าบริการเป็นไปตามข้อตกลงกัน
2	บริษัท 39 เอสเตท จำกัด	บริษัทย่อย	ค่าบริการ	ราคาและค่าบริการเป็นไปตามข้อตกลงกัน
3	บริษัท ซินเนอจี เอสเตท จำกัด	บริษัทย่อย	ค่าบริการ	ราคาและค่าบริการเป็นไปตามข้อตกลงกัน
4	บริษัท ไพร์ซ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัทย่อย	ค่าบริการ	ราคาและค่าบริการเป็นไปตามข้อตกลงกัน
5	บริษัท ไพร์ซ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย	ค่าบริการ	ราคาและค่าบริการเป็นไปตามข้อตกลงกัน
6	บริษัท เทรเซอร์ เอ็ม จำกัด	บริษัทย่อย	ค่าบริการ	ราคาและค่าบริการเป็นไปตามข้อตกลงกัน
7	บริษัท พรวิลเลจ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย	ค่าบริการ	ราคาและค่าบริการเป็นไปตามข้อตกลงกัน
8	บริษัท เซเรเปียม จำกัด	บริษัทย่อย	ค่าบริการ	ราคาและค่าบริการเป็นไปตามข้อตกลงกัน
9	บริษัท เอ บี เจ วี จำกัด	บริษัทย่อย	ค่าบริการ	ราคาและค่าบริการเป็นไปตามข้อตกลงกัน
10	บริษัท พรวิลเลจ โซลูชั่น จำกัด	บริษัทย่อย	ค่าบริการ	ราคาและค่าบริการเป็นไปตามข้อตกลงกัน
11	บริษัท บียู เรียดเอสเตท จำกัด	บริษัทย่อย	ค่าบริการ	ราคาและค่าบริการเป็นไปตามข้อตกลงกัน
12	บริษัท ทียู พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัทย่อย	ค่าบริการ	ราคาและค่าบริการเป็นไปตามข้อตกลงกัน
13	บริษัท แอสเซท เอ พลัส จำกัด	บริษัทย่อย	ค่าบริการ	ราคาและค่าบริการเป็นไปตามข้อตกลงกัน
14	บริษัท ไวส์ เอสเตท วัน จำกัด	บริษัทย่อย	ค่าบริการ	ราคาและค่าบริการเป็นไปตามข้อตกลงกัน
15	บริษัท ไวส์ เอสเตท ทุ จำกัด	บริษัทย่อย	ค่าบริการ	ราคาและค่าบริการเป็นไปตามข้อตกลงกัน
16	บริษัท บลูเวิร์ค เจวีวัน จำกัด	ผู้ถือหุ้นในบริษัทย่อย	มีเงินกู้ยืมในรูปตัวสัญญาใช้เงิน	ครบกำหนดเมื่อทวงถามไม่มีการคิดดอกเบี้ย
17	บริษัท บ้านภูริบุรี โฮลดิ้ง จำกัด	ผู้ถือหุ้นในบริษัทย่อย	มีเงินกู้ยืมในรูปตัวสัญญาใช้เงิน ค่าบริการ	ครบกำหนดเมื่อทวงถามไม่มีการคิดดอกเบี้ย ราคาและค่าบริการเป็นไปตามข้อตกลงกัน

ลงชื่อ

(นายกรมเชษฐ วิพันธ์พงษ์)

(นายวีรพันธ์ วิพันธ์พงษ์)

กรรมการตามอำนาจ



ASSET WISE CO., LTD.

ลำดับ	บุคคลหรือกิจการ	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	นโยบายราคา
18	นายกรมเชษฐ วิพันธ์พงษ์	ผู้บริหารสำคัญของกิจการ	มีเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืม ในรูปตั๋วสัญญาใช้เงิน	ครบกำหนดเมื่อทวงถาม อัตราดอกเบี้ยตาม อัตราที่ตกลงกันร้อยละ 1.50 ครบกำหนด เมื่อทวงถาม ไม่มีการคิดดอกเบี้ย
19	บริษัท เอ็ม แอนด์ อี วัสดุก่อสร้าง จำกัด	กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	ค่าซื้อสินค้า	ราคากลาง
20	บริษัท เอซีอินโฟเทค จำกัด	กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	ค่าบริการ	ราคากลาง
21	นายเชาวนิษฐ์ ทองมี	สมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิด ของผู้บริหารสำคัญของกิจการ ("ผู้บริหารสำคัญของกิจการ")	ค่าบริการ	ราคาและค่าบริการเป็นไปตามข้อตกลงกัน
22	นางสาววิลาวัลย์ ชำนาญกิตติศักดิ์	สมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิด ของผู้บริหารสำคัญของกิจการ ("ผู้บริหารสำคัญของกิจการ")	ขายอสังหาริมทรัพย์	ราคากลาง
23	นางสาววราภรณ์ จาวโกนนท์	สมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิด ของผู้บริหารสำคัญของกิจการ ("ผู้บริหารสำคัญของกิจการ")	ซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ขายอสังหาริมทรัพย์	ราคากลาง ราคากลาง
24	นายวีรพันธ์ วิพันธ์พงษ์	ผู้บริหารสำคัญของกิจการ	ขายอสังหาริมทรัพย์	ราคากลาง
25	นายวุฒิ วิพันธ์พงษ์	สมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิด ของผู้บริหารสำคัญของกิจการ ("ผู้บริหารสำคัญของกิจการ")	ขายอสังหาริมทรัพย์	ราคากลาง
26	นางสาวปณิตา มาลัยวงศ์	ผู้บริหารสำคัญของกิจการ	ขายอสังหาริมทรัพย์	ราคากลาง
27	นายสมศักดิ์ ไรจน์รงค์กุล	ผู้บริหารสำคัญของบริษัทย่อย	ขายอสังหาริมทรัพย์	ราคากลาง
28	นายวิศิษฐ กอวรกุล	ผู้บริหารสำคัญของบริษัทย่อย	ขายอสังหาริมทรัพย์	ราคากลาง
29	บริษัท บลูเวิร์ค ดีไซน์แอนด์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	ค่าบริการ	ราคาและค่าบริการเป็นไปตามข้อตกลงกัน
30	นายขจร จรุงวานิชย์	สมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิด ของผู้บริหารสำคัญของบริษัทย่อย ("ผู้บริหารสำคัญของบริษัทย่อย")	ค่าซื้อสินค้า	ราคาเป็นไปตามข้อตกลงกัน

ลงชื่อ

(นายกรมเชษฐ วิพันธ์พงษ์)

(นายวีรพันธ์ วิพันธ์พงษ์)



ASSET WISE CO., LTD.

กรรมการตามอำนาจ

23.1 รายการและจำนวนเงินด้านงบแสดงฐานะการเงินกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกับบริษัท เป็นดังนี้

23.1.1 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
ค่าบริการ				
บริษัทย่อย	-	-	3,978,040	12,263,171
รวม	-	-	3,978,040	12,263,171
ดอกเบี้ยค้างรับ - เงินให้กู้ยืมระยะสั้น				
- ตัวสัญญาใช้เงิน				
บริษัทย่อย	-	-	41,092,996	7,094,193
ผู้บริหารสำคัญของกิจการ	6,233,449	5,141,298	-	-
รวม	6,233,449	5,141,298	41,092,996	7,094,193

23.1.2 เงินให้กู้ยืมแก่บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
บริษัทย่อย	-	-	1,524,192,250	596,858,200
ผู้บริหารสำคัญของกิจการ	73,801,000	73,801,000	-	-
รวม	73,801,000	73,801,000	1,524,192,250	596,858,200

รายการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมแก่บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
บริษัทย่อย				
ยอดยกมา	-	-	596,858,200	-
ให้กู้ยืมเพิ่มระหว่างงวด	-	-	1,594,621,950	1,080,108,200
รับคืนเงินกู้ยืมระหว่างงวด	-	-	(667,287,900)	(483,250,000)
ยอดคงเหลือปลายงวด	-	-	1,524,192,250	596,858,200

ลงชื่อ กรรมการตามอำนาจ

(นายกรมเชษฐ วิพันธ์พงษ์)

(นายวีรพันธ์ วิพันธ์พงษ์)



	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
ผู้บริหารสำคัญของกิจการ				
ยอดยกมา	73,801,000	269,301,000	-	-
ให้กู้ยืมเพิ่มระหว่างงวด	-	4,000,000	-	-
รับคืนเงินกู้ยืมระหว่างงวด	-	(199,500,000)	-	-
ยอดคงเหลือปลายงวด	73,801,000	73,801,000	-	-

23.1.3 สินค้าคงเหลือ

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
ผู้บริหารสำคัญของบริษัทย่อย	-	21,295,900	-	-
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	14,863,951	17,791,868	-	-
รวม	14,863,951	39,087,768	-	-

23.1.4 เงินปันผลค้างรับ

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
บริษัทย่อย	-	-	139,999,200	-
รวม	-	-	139,999,200	-

23.1.5 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
ผู้บริหารสำคัญของกิจการ	21,470,000	-	21,470,000	-
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	46,822	108,882	12,897	55,645
รวม	21,516,822	108,882	21,482,897	55,645

ลงชื่อ กรรมการตามอำนาจ

(นายกรมเชษฐ วิพันธ์พงษ์) (นายวีรพันธ์ วิพันธ์พงษ์)



ASSET WISE CO., LTD.

23.1.6 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
เจ้าหนี้การค้า(ค่าสินค้าและบริการ)				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4,899,695	574,285	-	-
บริษัทย่อย	-	-	-	1,591,339
รวม	4,899,695	574,285	-	1,591,339
คอกเบี้ยค้างจ่าย - เงินกู้ยืมระยะสั้น				
- ตัวสัญญาใช้เงิน				
บริษัทย่อย	-	-	48,641,863	10,770,683
รวม	-	-	48,641,863	10,770,683

23.1.7 ค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้

ผู้บริหารสำคัญของกิจการ	-	60,000	-	-
ผู้บริหารสำคัญของบริษัทย่อย	1,038,600	589,700	-	-
รวม	1,038,600	649,700	-	-

23.1.8 เงินกู้ยืมจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
บริษัทย่อย	-	-	435,430,000	464,500,000
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	171,850,000	138,742,500	-	-
ผู้บริหารสำคัญของกิจการ	-	1,348,385,808	-	284,388,688
รวม	171,850,000	1,487,128,308	435,430,000	748,888,688

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
บริษัทย่อย				
ยอดยกมา	-	-	464,500,000	-
รับเงินกู้ยืมเพิ่มระหว่างปี	-	-	179,661,850	829,500,000
คืนเงินกู้ยืมระหว่างปี	-	-	(208,731,850)	(365,000,000)
ยอดคงเหลือปลายปี	-	-	435,430,000	464,500,000

ลงชื่อ

(นายกรมเชษฐ วิพันธ์พงษ์)

(นายวีรพันธ์ วิพันธ์พงษ์)

กรรมการตามอำนาจ



ASSET WISE CO., LTD.

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
ยอดยกมา	138,742,500	16,650,000	-	-
รับเงินกู้ยืมเพิ่มระหว่างปี	33,107,500	138,742,500	-	-
คืนเงินกู้ยืมระหว่างปี	-	(16,650,000)	-	-
ยอดคงเหลือปลายปี	171,850,000	138,742,500	-	-
ผู้บริหารสำคัญของกิจการ				
ยอดยกมา	1,348,385,808	1,442,091,883	284,388,688	183,494,763
รับเงินกู้ยืมเพิ่มระหว่างปี	1,187,947,045	545,419,598	1,187,947,045	329,366,598
คืนเงินกู้ยืมระหว่างปี	(2,536,332,853)	(639,125,673)	(1,472,335,733)	(228,472,673)
ยอดคงเหลือปลายปี	-	1,348,385,808	-	284,388,688

23.2 รายการและจำนวนเงินด้านงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 กับบุคคลและ

กิจการที่เกี่ยวข้องกับบริษัท เป็นดังนี้

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
23.2.1 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์				
ผู้บริหารสำคัญของกิจการ	-	8,522,993	-	-
รวม	-	8,522,993	-	-
23.2.2 รายได้บริการ				
บริษัทย่อย	-	-	224,800,534	166,280,655
รวม	-	-	224,800,534	166,280,655
23.2.3 รายได้อื่น (ดอกเบี้ยรับ - เงินให้กู้ยืม)				
ผู้บริหารสำคัญของกิจการ	1,107,015	2,019,923	-	-
บริษัทย่อย	-	-	35,168,306	7,094,193
รวม	1,107,015	2,019,923	35,168,306	7,094,193

ลงชื่อ

(นายกรมเชษฐ วิพันธ์พงษ์)

(นายวีรพันธ์ วิพันธ์พงษ์)

กรรมการตามอำนาจ



ASSET WISE CO., LTD.

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
23.2.4 รายได้อื่น (รายได้จากการยกเลิกสัญญา)				
ผู้บริหารสำคัญของกิจการ	1,800	-	-	-
รวม	1,800	-	-	-
23.2.5 ต้นทุนขาย				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,899,597	3,993,308	-	-
รวม	1,899,597	3,993,308	-	-
23.2.6 ต้นทุนในการจัดจำหน่าย				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	13,810	-	-
รวม	-	13,810	-	-
23.2.7 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร				
ผู้บริหารสำคัญของกิจการ	240,000	-	-	-
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	593,531	485,964	70,451	485,964
รวม	833,531	485,964	70,451	485,964
23.2.8 ดอกเบี้ยจ่าย - เงินกู้ยืม				
บริษัทย่อย	-	-	37,871,180	10,770,683
รวม	-	-	37,871,180	10,770,683

23.2.9 ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ

ค่าตอบแทนสำหรับผู้บริหารสำคัญมีดังนี้

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
เงินเดือนและผลประโยชน์ระยะสั้นอื่น	28,675,804	18,743,764	28,675,804	18,743,764

ลงชื่อกรรมการตามอำนาจ

(นายกรมเชษฐ วิพันธ์พงษ์)

(นายวีรพันธ์ วิพันธ์พงษ์)



ASSET WISE CO., LTD.

24. การเปิดเผยข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับกระแสเงินสด

24.1 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ประกอบด้วย เงินสดในมือและยอดคงเหลือในธนาคารจากรายการในงบแสดงฐานะการเงินดังนี้

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
เงินสด	474,562	562,615	72,568	30,132
เช็คฝากระหว่างทาง	731,999	13,029,899	38,400.00	12,950,752.00
เงินฝากธนาคาร	281,912,998	245,134,268	104,920,150	8,903,638
รวม	<u>283,119,559</u>	<u>258,726,782</u>	<u>105,031,118</u>	<u>21,884,522</u>

24.2 รายการไม่กระทบเงินสด

24.2.1 สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทย่อยบันทึกดอกเบี้ยจ่ายเป็นต้นทุนของสินค้าคงเหลือ จำนวนเงิน 112.94 ล้านบาท และจำนวน 81.24 ล้านบาท ตามลำดับ

24.2.2 สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทย่อยบันทึกดอกเบี้ยจ่ายเป็นต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ระหว่างก่อสร้าง จำนวนเงิน 3.90 ล้านบาท

24.2.3 สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทซื้อสินทรัพย์โดยทำสัญญาเช่าการเงิน เป็นจำนวนเงิน 5.59 ล้านบาท

24.2.4 สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทได้โอนที่ดินรอการพัฒนาเป็นสินค้าคงเหลือ จำนวน 491.57 ล้านบาท

24.2.5 สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทได้โอนที่ดินรอการพัฒนาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 167.75 ล้านบาท

25. ทุนเรือนหุ้น

ตามรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2562 ของบริษัทลงวันที่ 13 ธันวาคม 2562 มีมติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจากเดิมจำนวน 104,558,100 บาท เป็นจำนวน 555,000,000 บาท โดยออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 4,504,419 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวน 450,441,900 บาท ซึ่งบริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนดังกล่าวกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2562



ASSET WISE CO., LTD.

ลงชื่อ

(นายกรมเชษฐ วิพันธ์พงษ์)

(นายวีรพันธ์ วิพันธ์พงษ์)

กรรมการตามอำนาจ

ตามรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 3/2561 ของบริษัทลงวันที่ 19 ธันวาคม 2561 มีมติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจากเดิมจำนวน 100,000,000 บาท เป็นจำนวน 104,558,100 บาท โดยออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 45,581 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวน 4,558,100 บาท โดยผู้ถือหุ้นที่จองซื้อหุ้นเพิ่มทุนแต่ละรายจะชำระค่าหุ้นดังกล่าวด้วยทรัพย์สินอื่นที่ไม่ใช่เงินสด ซึ่งเป็นการดำเนินธุรกรรมการแลกหุ้น (Share Swap) เพื่อเป็นการปรับโครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทภายในกลุ่มกิจการ โดยหุ้นที่นำมาแลกเปลี่ยนมีมูลค่าเป็นจำนวนเงิน 248,281,000 บาท ทำให้บริษัทมีส่วนเกินมูลค่าหุ้นเป็น จำนวน 243,722,900 บาท ซึ่งบริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนดังกล่าวกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์แล้ว เมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2561

26. สำรองตามกฎหมาย

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วย บริษัทฯ ต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปี เป็นทุนสำรองตามกฎหมายไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหลังจากหักยอดขาดทุนสะสมกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวน ไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน สำรองตามกฎหมายดังกล่าวจะนำไปจ่ายเงินปันผลไม่ได้

27. เงินปันผลจ่าย

เมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2562 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ได้มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 400 บาท ต่อหุ้น รวมเป็นจำนวนเงิน 140 ล้านบาท และจัดสรรกำไรสะสมจำนวน 3.50 ล้านบาท ไว้เป็นสำรองตามกฎหมาย โดยเงินปันผลดังกล่าวได้มีการจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นแล้วในเดือน มกราคม 2563

28. ภาระผูกพัน

28.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายชำระผู้รับเหมาจากการทำสัญญาว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างจนครบตามสัญญา เป็นจำนวนเงิน 2,487.31 ล้านบาท และจำนวน 2,005.98 ล้านบาท ตามลำดับ

28.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายชำระค่าที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายจำนวน 1,547.27 ล้านบาท และ จำนวน 1,762.21 ล้านบาท ตามลำดับ

28.3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทและบริษัทย่อยได้ทำสัญญาเช่าดำเนินงานที่สามารถยกเลิกได้เกี่ยวข้องกับการเช่าที่ดินหรือพื้นที่เพื่อสร้างอาคารสำนักงานขายชั่วคราวหรือห้องตัวอย่าง

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
ภายใน 1 ปี	3,749,676	458,947	-	-
เกินกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	5,562,105	9,256,982	-	-
	9,311,781	9,715,929	-	-

ลงชื่อ กรรมการตามอำนาจ

(นายกรมเชษฐ วิพันธ์พงษ์)

(นายวีรพันธ์ วิพันธ์พงษ์)



29. หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

29.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทย่อยมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกัน เพื่อการพัฒนาโครงการ จำนวน 3.43 ล้านบาท และ 0.33 ล้านบาท ตามลำดับ

29.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทค้ำประกันวงเงินกู้ยืมเงิน วงเงินเบิกเกินบัญชีและหนังสือค้ำประกันธนาคารของบริษัทย่อย วงเงินรวม 7,654.12 ล้านบาท และ 5,885.85 ล้านบาท ตามลำดับ

29.3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการฟ้องร้องดังนี้

29.3.1 เมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2560 บริษัทย่อยถูกลูกบ้านยื่นฟ้องต่อศาลแพ่งในข้อหาฐานความผิด เรื่อง ผิดสัญญาจะซื้อจะขายและขอเรียกเงินคืน จำนวนทุนทรัพย์จำนวน 0.47 ล้านบาท เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2561 ศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้อง เมื่อวันที่ 21 พฤศจิกายน 2562 ศาลอุทธรณ์พิพากษาแก้ให้จำเลยชำระเงิน จำนวน 380,200 บาท เมื่อวันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2563 จำเลยนำเงินจำนวน 380,200 บาท วางศาลเพื่อชำระตามคำพิพากษา

29.3.2 เมื่อวันที่ 19 กรกฎาคม 2561 บริษัทย่อยถูกลูกบ้านยื่นฟ้องต่อศาลแพ่ง ในฐานความผิดเรื่องผิดสัญญาจะซื้อจะขายและขอเรียกเงินคืน จำนวนทุนทรัพย์จำนวน 0.64 ล้านบาท เมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน 2561 ศาลชั้นต้นพิพากษาให้คืนเงินจำนวน 0.32 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 ต่อปี ต่อมาโจทก์ยื่นฟ้องต่อศาลอุทธรณ์เมื่อ วันที่ 18 กันยายน 2562 ศาลดังกล่าวพิพากษาให้จำเลยชำระเงิน จำนวน 0.64 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ย ในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของเงินต้นดังกล่าว ปัจจุบันคดีอยู่ระหว่างยื่นฎีกา

29.3.3 เมื่อวันที่ 3 ธันวาคม 2561 บริษัทย่อยถูกลูกบ้านยื่นฟ้องต่อศาลแพ่งในข้อหาฐานความผิด เรื่อง ผิดสัญญาและขอเรียกเงินคืนทุนทรัพย์จำนวน 0.3 ล้านบาท ต่อมาเมื่อวันที่ 23 พฤษภาคม 2562 ศาลชั้นต้นพิพากษาให้คืนเงิน จำนวน 0.28 ล้านบาทพร้อมดอกเบี้ย อัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ต่อมาเมื่อ วันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2563 ศาลอุทธรณ์พิพากษาให้จำเลยชำระเงินจำนวน 199,353 บาท พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 ต่อปี นับถัดจากวันฟ้องปัจจุบัน อยู่ระหว่างคัดถ่ายคำพิพากษาศาลอุทธรณ์

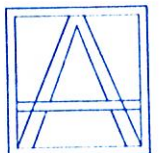
29.3.4 เมื่อวันที่ 13 กันยายน 2562 บริษัทย่อยถูกลูกบ้านยื่นฟ้องต่อศาลแพ่งในฐานความผิดเรื่องผิดสัญญา และเรียกเงินคืนจำนวน 0.27 ล้านบาท ศาลชั้นต้นนัดสืบพยาน ในวันที่ 23 มกราคม 2563 โจทก์และจำเลยสามารถตกลงกันได้ โดยจำเลยตกลงคืนเงินให้โจทก์จำนวน 160,400 บาท ในวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2563

29.3.5 เมื่อวันที่ 15 พฤศจิกายน 2562 บริษัทย่อยถูกลูกบ้านยื่นฟ้องต่อศาลในฐานความผิดเรื่องผิดสัญญา และเรียกเงินคืนจำนวนทุนทรัพย์ 0.28 ล้านบาท ศาลชั้นต้นนัดไกล่เกลี่ย ยื่นคำให้การและพิจารณาวันที่ 20 มกราคม 2563 โจทก์จำเลยไม่สามารถตกลงกันได้ นัดสืบพยานโจทก์และสืบพยานจำเลยในวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2563

ลงชื่อ กรรมการตามอำนาจ

(นายกรมเชษฐ วิพันธ์พงษ์)

(นายวีรพันธ์ วิพันธ์พงษ์)



ASSET WISE CO., LTD.

30. รายได้ทีคาดว่าจะรับรู้สำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญา	695,345,000	406,197,518	-	-
สัญญาที่ทำกับลูกค้า - สุทธิ	6,736,165,017	5,843,477,901	-	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทย่อย คาดว่าจะมีรายได้ที่รับรู้ในอนาคตสำหรับภาระที่ยังไม่เสร็จสิ้น (หรือยังไม่เสร็จสิ้นบางส่วน) ของสัญญาที่ทำกับลูกค้าหลังหักส่วนลด จำนวน 6,736.17 ล้านบาท และ 5,843.48 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งบริษัทย่อยคาดว่าจะปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติของสัญญาดังกล่าวเสร็จสิ้นภายใน 2 ปี

31. การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับเครื่องมือทางการเงิน

31.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

บริษัท และบริษัทย่อยมีความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย และจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญา บริษัท และบริษัทย่อยไม่มีนโยบายประกอบธุรกรรมตราสารอนุพันธ์ทางการเงินเพื่อการเก็งกำไรหรือเพื่อการค้า

31.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ย เกิดจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยในตลาด ซึ่งมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด รายการทางการเงินของบริษัท และบริษัทย่อยโดยส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด

31.3 ความเสี่ยงจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญา

ความเสี่ยงจากการไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญาอาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่บริษัทและบริษัทย่อย ฝ่ายบริหารมีการบริหารจัดการธุรกิจอย่างระมัดระวัง โดยใช้นโยบายทางบัญชีในการรับรู้รายได้เมื่อโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าต่อเมื่อได้รับชำระเต็มจำนวนแล้ว สำหรับบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจขายวัสดุก่อสร้าง ฝ่ายบริหารใช้นโยบายในการพิจารณาความน่าเชื่อถือของลูกค้า โดยการกำหนดวงเงินการให้สินเชื่อและตั้งค่าเผื่อนี้สงฆ์จะสูญในกรณีที่ปฏิบัติตามสัญญา

31.4 ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

บริษัทย่อยมีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้ อย่างไรก็ตาม เนื่องจากบริษัทย่อยไม่โอนกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์ที่ขายให้กับผู้ซื้อจนกว่าจะได้รับชำระมูลค่าตามสัญญาทั้งหมด ดังนั้นบริษัท จึงไม่คาดว่าจะได้ รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการเก็บหนี้

31.5 ราคายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน ประกอบด้วย เงินสด เงินฝากธนาคาร เงินลงทุนชั่วคราว ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ตัวเงินรับและตัวสัญญาใช้เงิน หนี้สินทางการเงินที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน ประกอบด้วย เงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ตัวสัญญาใช้เงิน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น เจ้าหนี้ค่าทรัพย์สิน และเงินกู้ยืมระยะยาว

ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน มีมูลค่าใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณ

ลงชื่อ กรรมการตามอำนาจ

(นายกรมเชษฐ วิพันธ์พงษ์) (นายวีรพันธ์ วิพันธ์พงษ์)



32. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของบริษัทและบริษัทย่อย คือการจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทางการเงินที่เหมาะสม และการดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัท และบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สินเฉพาะเงินกู้ยืม (หมายเหตุ 18 และ 19) ต่อทุนสรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน	2.23	4.88	1.35	2.15

33. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

33.1 จ่ายปันผล

ตามรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2563 เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2563 คณะกรรมการมีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลสำหรับปี 2562 ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัททั้งหมด เป็นจำนวน 5,555,000 หุ้น ในอัตราหุ้นละ 25.23 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 140 ล้านบาท ทั้งนี้การอนุมัติดังกล่าวขึ้นอยู่กับที่ประชุมผู้ถือหุ้นในวันที่ 12 มีนาคม 2563

ตามรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ครั้งที่ 1/2563 เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2563 คณะกรรมการมีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลสำหรับปี 2562 ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัททั้งหมด เป็นจำนวน 500,000 หุ้น ในอัตราหุ้นละ 174 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 87 ล้านบาท ทั้งนี้การอนุมัติดังกล่าวขึ้นอยู่กับที่ประชุมผู้ถือหุ้นในวันที่ 12 มีนาคม 2563

33.2 การลดทุน

ตามรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2563 เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2563 มีมติอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทย่อยแห่งหนึ่งเป็น จำนวน 1 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 12.00 ล้านบาท คงเหลือเป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 11.00 ล้านบาท โดยการลดทุนหุ้นบุริมสิทธิลงจำนวน 10,000 หุ้น (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท)

33.3 การเพิ่มทุน

ตามรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2563 เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2563 มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทย่อยแห่งหนึ่งอีกจำนวน 0.50 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 11.00 ล้านบาท รวมเป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 11.50 ล้านบาท โดยการออกหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนจำนวน 5,000 หุ้น (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท)

ตามรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2563 เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2563 มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทย่อยแห่งหนึ่งอีกจำนวน 9.00 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 1.00 ล้านบาท รวมเป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 10.00 ล้านบาท โดยการออกหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนจำนวน 90,000 หุ้น (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท)

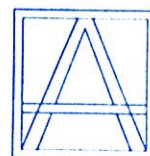
34. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกงบการเงินโดยคณะกรรมการของบริษัท เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2563

ลงชื่อ

(นายกรมเชษฐ วิพันธ์พงษ์)

(นายวีรพันธ์ วิพันธ์พงษ์)



กรรมการตามอำนาจ
ASSET WISE CO., LTD.