

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

1 ข้อมูลทั่วไป

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (บริษัท) เป็นบริษัทมหาชนจำกัด ซึ่งจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย และเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ต่อมาเมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2559 บริษัทได้รับอนุมัติการเพิกถอนจากการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ มีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 2 มีนาคม พ.ศ. 2559 บริษัทมีที่อยู่ตามที่ได้จดทะเบียนดังนี้

เลขที่ 777 อาคารดับบลิวเอชเอ ทาวเวอร์ ชั้น 23 - 25 ถนนเทพรัตน (บางนา-ตราด) กม.7 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540

การประกอบธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อย (รวมเรียกว่า “กลุ่มกิจการ”) คือ การให้เช่าและขายที่ดิน อาคาร โรงงาน คลังสินค้า และอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ การพัฒนาและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ในนิคมอุตสาหกรรม และเขตอุตสาหกรรม การบริการสาธารณูปโภค สิ่งอำนวยความสะดวก และบริการที่เกี่ยวข้องอื่นๆ

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564

2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทยและข้อกำหนดภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นเรื่องที่อยู่อธิบายนโยบายการบัญชีในลำดับต่อไป

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทยกำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ และการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีของกลุ่มกิจการไปถือปฏิบัติ กลุ่มกิจการเปิดเผยเรื่องการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารหรือรายการที่มีความซับซ้อน และรายการเกี่ยวกับข้อสมมติฐานและประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 7

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกัน ให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

3 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุง

3.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุงมาถือปฏิบัติสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ที่เกี่ยวข้องและมีผลกระทบที่มีนัยสำคัญต่อกลุ่มกิจการ

เครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่เกี่ยวกับเครื่องมือทางการเงินมีดังนี้

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32	การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 7	การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 9	เครื่องมือทางการเงิน
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16	การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 19	การชำระหนี้สินทางการเงินด้วยตราสารทุน

กลุ่มมาตรฐานการรายงานทางการเงินเกี่ยวกับเครื่องมือทางการเงินได้กำหนดหลักการใหม่ในการจัดประเภทและการวัดมูลค่าของเครื่องมือทางการเงิน ให้แนวทางปฏิบัติสำหรับการตัดรายการสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน และให้ทางเลือกกิจการในการเลือกถือปฏิบัติการบัญชีป้องกันความเสี่ยงเพื่อลดผลกระทบจากความแตกต่างในหลักการรับรู้รายการระหว่างรายการที่ถูกป้องกันความเสี่ยงและเครื่องมือป้องกันความเสี่ยง (Accounting mismatch) และให้แนวปฏิบัติในรายละเอียดเกี่ยวกับการจัดประเภทเครื่องมือทางการเงินที่ออกโดยกิจการว่าเป็นหนี้สินหรือทุน และกำหนดให้กิจการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับเครื่องมือทางการเงินและความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องในรายละเอียด

หลักการใหม่ในการจัดประเภทรายการสินทรัพย์ทางการเงินนั้น กิจการต้องพิจารณาจากทั้ง ก) โมเดลธุรกิจสำหรับการถือสินทรัพย์ทางการเงิน และ ข) ลักษณะกระแสเงินสดตามสัญญาว่าเข้าเงื่อนไขของการเป็นเงินต้นและดอกเบี้ย (SPPI) หรือไม่ ซึ่งการจัดประเภทนั้นจะมีผลต่อการวัดมูลค่าของรายการสินทรัพย์ทางการเงินด้วย หลักการใหม่นี้ยังรวมถึงการพิจารณาค่าเผื่อผลขาดทุนการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินรวมทั้งสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาซึ่งกิจการจะต้องพิจารณารับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก

ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 กลุ่มกิจการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินเกี่ยวกับเครื่องมือทางการเงินมาถือปฏิบัติโดยผลกระทบที่เกิดจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับดังกล่าวได้อธิบายไว้ในหมายเหตุ 4

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า ส่งผลให้กลุ่มกิจการในฐานะผู้เช่ารับรู้สัญญาเช่าเกือบทั้งหมดในงบแสดงฐานะการเงิน โดยไม่ต้องจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานและสัญญาเช่าการเงินอีกต่อไป กลุ่มกิจการต้องรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้ และหนี้สินตามสัญญาเช่า เว้นแต่เป็นสัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 กลุ่มกิจการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินเกี่ยวกับสัญญาเช่าฉบับใหม่มาถือปฏิบัติโดยผลกระทบที่เกิดจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับดังกล่าวได้อธิบายไว้ในหมายเหตุ 4

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุงมาถือปฏิบัติสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2564 และวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2565 ที่เกี่ยวข้องและมีผลกระทบที่มีนัยสำคัญต่อกลุ่มกิจการ

กลุ่มกิจการไม่ได้นำมามาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่และมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุงซึ่งมีผลบังคับใช้วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2564 และวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2565 มาถือปฏิบัติก่อนวันบังคับใช้ ผู้บริหารของกลุ่มกิจการอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบของการนำมามาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาใช้

4 ผลกระทบจากการนำมามาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุงมาใช้เป็นครั้งแรก

หมายเหตุนี้อธิบายถึงผลกระทบจากการที่กลุ่มกิจการและบริษัทได้นำมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32 (TAS 32) เรื่อง การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 7 (TFRS 7) เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 9 (TFRS 9) เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน และมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 (TFRS 16) เรื่อง สัญญาเช่า มาถือปฏิบัติเป็นครั้งแรก โดยนโยบายการบัญชีใหม่ได้นำมาถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ได้อธิบายไว้ในหมายเหตุ 5

กลุ่มกิจการและบริษัทได้นำนโยบายการบัญชีใหม่ดังกล่าวมาถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 โดยใช้วิธีรับรู้ผลกระทบสะสมจากการปรับใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวเป็นรายการปรับปรุงกับกำไรสะสมต้นงวด (Modified retrospective) โดยไม่ปรับปรุงข้อมูลเปรียบเทียบ ดังนั้น การจัดประเภทรายการใหม่และรายการปรับปรุงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีจะรับรู้ในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

ผลกระทบของการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่มาใช้เป็นครั้งแรกที่มีต้องบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ เป็นดังนี้

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	รายการปรับปรุง บาท	การจัดประเภท รายการใหม่ บาท	ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 บาท
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินลงทุนระยะสั้น	657,407	-	(657,407)	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	957,972,728	(1,251,138)	-	956,721,590
สินทรัพย์อนุพันธ์ทางการเงิน	-	37,487,172	-	37,487,172
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธี ราคาทุนตัดจำหน่าย	-	-	657,407	657,407
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่า ยุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	-	269,717,168	144,283,010	414,000,178
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่า ยุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	-	927,894,448	927,894,448
เงินลงทุนเผื่อขาย	927,894,448	-	(927,894,448)	-
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	12,715,868,874	(1,137,957,026)	-	11,577,911,848
ส่วนได้เสียในการร่วมค้า	1,161,506,857	(78,762)	-	1,161,428,095
เงินลงทุนระยะยาวอื่น - สุทธิ	144,283,010	-	(144,283,010)	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	3,363,557,595	52,534,408	-	3,416,092,003
รวมสินทรัพย์	19,271,740,919	(779,548,178)	-	18,492,192,741

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่		ณ วันที่	
	31 ธันวาคม	การปรับปรุง	การจัดประเภท	1 มกราคม
	รายการปรับปรุง	รายการใหม่		
	บาท	บาท	บาท	บาท
	พ.ศ. 2562			พ.ศ. 2563
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน				
หนี้สินตามสัญญาเช่าส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	18,790,404	-	18,790,404
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	33,744,004	-	33,744,004
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	989,556,648	61,190,640	-	1,050,747,288
รวมหนี้สิน	989,556,648	113,725,048	-	1,103,281,696
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
กำไรสะสมที่ยังไม่จัดสรร	14,172,704,869	226,956,089	-	14,399,660,958
องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น	3,517,884,148	(796,569,912)	-	2,721,314,236
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	3,215,617,407	(323,659,403)	-	2,891,958,004
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	20,906,206,424	(893,273,226)	-	20,012,933,198
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	21,895,763,072	(779,548,178)	-	21,116,214,894

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	รายการปรับปรุง บาท	การจัดประเภท รายการใหม่ บาท	ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 บาท
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
สินทรัพย์อนุพันธ์ทางการเงิน	-	37,487,172	-	37,487,172
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่า				
ยุทธกรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	-	927,894,448	927,894,448
เงินลงทุนเพื่อขาย	927,894,448	-	(927,894,448)	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	41,031,046	14,432,864	-	55,463,910
รวมสินทรัพย์	968,925,494	51,920,036	-	1,020,845,530
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน				
หนี้สินตามสัญญาเช่าส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	5,316,061	-	5,316,061
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	9,116,803	-	9,116,803
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	15,784,815	7,497,434	-	23,282,249
รวมหนี้สิน	15,784,815	21,930,298	-	37,715,113
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
กำไรสะสมที่ยังไม่จัดสรร	10,127,734,123	29,989,738	-	10,157,723,861
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	10,127,734,123	29,989,738	-	10,157,723,861
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	10,143,518,938	51,920,036	-	10,195,438,974

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

4.1 เครื่องมือทางการเงิน

ผลกระทบที่มีต่อกำไรสะสมและส่วนของผู้ถือหุ้นของกลุ่มกิจการและของบริษัท ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม				
	การวัดมูลค่า				
	กำไรสะสม	เงินลงทุน		ส่วนแบ่งกำไร	
		ในตราสารทุน		ขาดทุน	
		การวัดมูลค่า ของเงินลงทุน เพื่อขาย	ผ่านกำไร ขาดทุน	เบ็ดเสร็จอื่น ของบริษัทร่วม และการร่วมค้า	ส่วนได้เสีย ที่ไม่มีอำนาจ ควบคุม
บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	14,172,704,869	16,411,500	-	(26,273,170)	3,215,617,407
การจัดประเภทใหม่จากเงินลงทุนเพื่อขาย เป็นเงินลงทุนที่วัดมูลค่าด้วย FVOCI (ข)	-	(16,411,500)	16,411,500	-	-
การจัดประเภทใหม่จากเงินลงทุนระยะยาวอื่น เป็นเงินลงทุนที่วัดมูลค่าด้วย FVPL (ค)	247,152,652	-	-	-	22,564,516
รับรู้ค่าเผื่อการด้อยค่าของลูกหนี้การค้า (ง)	(875,797)	-	-	-	(375,341)
รับรู้มูลค่ายุติธรรมตราสารอนุพันธ์ทางการเงิน (ง)	37,487,172	-	-	-	-
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	-	-	(796,569,912)	(341,387,114)
ส่วนได้เสียในการร่วมค้า	(55,133)	-	-	-	(23,629)
รับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี จากรายการปรับปรุงข้างต้น	(56,752,805)	-	-	-	(4,437,835)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563					
จากการนำ TFRS 9 มาถือปฏิบัติ	14,399,660,958	-	16,411,500	(822,843,082)	2,891,958,004

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	กำไรสะสม	การวัดมูลค่า	
		ของเงินลงทุน เพื่อขาย	ตราสารทุนผ่าน กำไรขาดทุน
บาท	บาท	บาท	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	10,127,734,123	16,411,500	-
การจัดประเภทใหม่จากเงินลงทุนเพื่อขาย เป็นเงินลงทุนที่วัดมูลค่าด้วย FVOCI (ข)	-	(16,411,500)	16,411,500
รับรู้มูลค่ายุติธรรมตราสารอนุพันธ์ทางการเงิน (ง)	37,487,172	-	-
รับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชีจากรายการปรับปรุงข้างต้น	(7,497,434)	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563			
จากการนำ TFRS 9 มาถือปฏิบัติ	10,157,723,861	-	16,411,500

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 (วันที่ถือปฏิบัติครั้งแรก) ผู้บริหารได้ประเมินโมเดลธุรกิจที่ใช้จัดการสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินของกลุ่มกิจการ และจัดประเภทรายการเครื่องมือทางการเงินใหม่ตาม TFRS 9 ดังนี้

	งบการเงินรวม					
	เงินลงทุนระยะสั้น	เงินลงทุนเพื่อขาย	เงินลงทุนระยะยาวอื่น	สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุน
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
ยอดคงเหลือ ณ วันที่						
31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	657,407	927,894,448	144,283,010	-	-	-
การจัดประเภทใหม่จาก						
เงินลงทุนระยะสั้นเป็นเงินลงทุนที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุน						
ตัดจำหน่าย (ก)	(657,407)	-	-	-	-	657,407
การจัดประเภทใหม่จาก						
เงินลงทุนเพื่อขายเป็นเงินลงทุนที่วัดมูลค่าด้วย FVOCI (ข)	-	(927,894,448)	-	-	927,894,448	-
การจัดประเภทใหม่จาก						
เงินลงทุนระยะยาวอื่นเป็นเงินลงทุนที่วัดมูลค่าด้วย FVPL (ค)	-	-	(144,283,010)	144,283,010	-	-
รับรู้มูลค่ายุติธรรมตราสารอนุพันธ์ทางการเงิน (ง)	-	-	-	37,487,172	-	-
การปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงิน	-	-	-	269,717,168	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่						
1 มกราคม พ.ศ. 2563 จาก						
การนำ TFRS 9 มาถือปฏิบัติ	-	-	-	451,487,350	927,894,448	657,407

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	สินทรัพย์ ทางการเงิน ที่วัดมูลค่าด้วย มูลค่ายุติธรรม เงินลงทุน เพื่อขาย บาท	สินทรัพย์ ทางการเงิน ที่วัดมูลค่าด้วย มูลค่ายุติธรรมผ่าน กำไรหรือขาดทุน บาท	สินทรัพย์ ทางการเงิน ที่วัดมูลค่าด้วย มูลค่ายุติธรรม ผ่านกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น บาท
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	927,894,448	-	-
การจัดประเภทใหม่จากเงินลงทุนเพื่อขายเป็นเงินลงทุน ที่วัดมูลค่าด้วย FVOCI (ข)	(927,894,448)	-	927,894,448
รับรู้มูลค่ายุติธรรมตราสารอนุพันธ์ทางการเงิน (ง)	-	37,487,172	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563			
จากการนำ TFRS 9 มาถือปฏิบัติ	-	37,487,172	927,894,448

(ก) เงินฝากประจำ

เงินฝากประจำที่มีอายุตั้งแต่วันฝากจนถึงวันครบกำหนดอยู่ระหว่าง 3 ถึง 12 เดือน ถูกจัดประเภทเป็นสินทรัพย์
ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

(ข) เงินลงทุนในกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เฉพาะของประเทศไทย กลุ่มกิจการได้ถือปฏิบัติตามคำชี้แจง
ของสภาวิชาชีพบัญชี ณ วันที่ 25 มิถุนายน พ.ศ. 2563 ซึ่งกำหนดให้จัดประเภทหน่วยลงทุนในกองทุน
ของไทยดังกล่าวเป็นเงินลงทุนประเภทตราสารทุน โดยกลุ่มกิจการเลือกวัดมูลค่าด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรมผ่าน
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

(ค) เงินลงทุนในตราสารทุนที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาด

เงินลงทุนในตราสารทุนที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาด จากเดิมจัดประเภทเป็นเงินลงทุนระยะยาวอื่นและ
แสดงด้วยวิธีราคาทุน เปลี่ยนเป็นจัดเป็นประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่าน
กำไรหรือขาดทุน และรับรู้รายการปรับปรุงสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ในกำไรสะสม

(ง) อนุพันธ์ทางการเงินและกิจกรรมป้องกันความเสี่ยง

กลุ่มกิจการรับรู้อนุพันธ์ทางการเงินในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และรับรู้รายการปรับปรุงสะสม
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ในกำไรสะสม ยกเว้นสัญญาอนุพันธ์ที่ใช้การบัญชีป้องกันความเสี่ยง ซึ่งรับรู้
กำไรหรือขาดทุนส่วนที่มีประสิทธิผลของอนุพันธ์ทางการเงินเข้าในองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น และ
รับรู้กำไรหรือขาดทุนส่วนที่ไม่มีประสิทธิผลของอนุพันธ์ทางการเงินเข้าในกำไรสะสม

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

(จ) เครื่องมือทางการเงินอื่นๆ

เครื่องมือทางการเงินอื่นๆ ไม่ได้เปลี่ยนแปลงวิธีการวัดมูลค่า โดยยังคงวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินดังกล่าว ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 (วันที่ถือปฏิบัติครั้งแรก) สามารถสรุปได้ดังนี้

	งบการเงินเฉพาะ	
	งบการเงินรวม	กิจการ
	บาท	บาท
สินทรัพย์		
สินทรัพย์หมุนเวียน		
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,700,769,571	387,859,750
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	938,005,925	187,334,924
เงินให้กู้ระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	11,853,490,552	13,635,492,410
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		
เงินมัดจำจ่าย	4,641,546	1,004,127
เงินค้ำประกัน	7,703,306	5,878,778
สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา	53,510,836	2,676,536
หนี้สิน		
หนี้สินหมุนเวียน		
เงินกู้ระยะสั้น	1,765,000,000	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	1,003,629,568	302,797,132
เงินกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	124,729,533	-
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3,998,377,529	-
เงินกู้ระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	4,403,064,627
หนี้สินไม่หมุนเวียน		
เงินกู้ระยะยาว	1,374,343,972	500,000,000
หุ้นกู้	9,486,758,947	4,492,493,781
เงินมัดจำจากสัญญาเช่าระยะยาว	112,827,706	7,026,000

(ฉ) การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มกิจการและบริษัทที่มีสินทรัพย์ทางการเงินที่เข้าเงื่อนไขที่ต้องพิจารณาผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ดังนี้

- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด
- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น
- เงินให้กู้ระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

กลุ่มกิจการได้ปรับวิธีในการคำนวณและพิจารณาผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินให้เป็นไปตาม TFRS 9 และได้รับรู้ผลกระทบของการเปลี่ยนวิธีการพิจารณาผลขาดทุนดังกล่าวในกำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563

ทั้งนี้ผู้บริหารได้พิจารณาว่าผลขาดทุนจากการด้อยค่าของรายการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดและเงินให้กู้ระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันนั้น ไม่เป็นจำนวนเงินที่มีสาระสำคัญ

ลูกหนี้การค้า

กลุ่มกิจการได้ปฏิบัติตามวิธีอย่างง่าย (Simplified approach) ในการวัดมูลค่าของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้การค้าทั้งหมด

ในการพิจารณาผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ผู้บริหารได้จัดกลุ่มลูกหนี้ตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกันและตามกลุ่มระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ อัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นพิจารณาจากลักษณะการจ่ายชำระในอดีต ข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต รวมทั้งข้อมูลและปัจจัยในอนาคตที่อาจมีผลกระทบต่อชำระของลูกหนี้

ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 กลุ่มกิจการได้รับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนของลูกหนี้การค้าเพิ่มขึ้นจำนวน 1,251,138 บาท

ทั้งนี้ สำหรับรอบระยะเวลารายงานสิ้นสุดภายในช่วงเวลาระหว่างวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 กลุ่มกิจการเลือกนำข้อยกเว้นจากมาตรการผ่อนปรนชั่วคราวเพื่อลดผลกระทบจาก COVID-19 ที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีมาถือปฏิบัติ โดยเลือกที่จะไม่นำข้อมูลที่มีการคาดการณ์ไปในอนาคต (Forward-looking information) มาใช้ในการพิจารณารับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้า ซึ่งกลุ่มกิจการเลือกใช้วิธีการอย่างง่ายในการคำนวณ โดยผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นวัดมูลค่าโดยใช้ข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตในอดีต ประกอบกับดุลยพินิจของผู้บริหารในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสตรีเอส ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

ค่าเผื่อผลขาดทุนของลูกหนี้การค้า ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 มีรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ลูกหนี้การค้า และลูกหนี้ กิจการที่ เกี่ยวข้องกัน	ค่าเผื่อ ผลขาดทุน	ลูกหนี้การค้า และลูกหนี้ กิจการที่ เกี่ยวข้องกัน	ค่าเผื่อ ผลขาดทุน
	บาท	บาท	บาท	บาท
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	168,638,132	(219,077)	29,322,004	-
เกินกำหนดชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	20,726,526	(1,032,062)	3,492,277	-
3 - 6 เดือน	1,873,388	(1,873,388)	689,752	(689,752)
6 - 12 เดือน	3,875,381	(3,875,381)	886,994	(886,994)
เกินกว่า 12 เดือน	15,787,194	(15,787,194)	6,325,654	(6,325,654)
รวม	210,900,621	(22,787,102)	40,716,681	(7,902,400)

4.2 สัญญาเช่า

กลุ่มกิจการรับรู้หนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับสัญญาเช่าที่ได้เคยถูกจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาเช่า ทั้งนี้ หนี้สินตามสัญญาเช่าดังกล่าวจะรับรู้ด้วยมูลค่าปัจจุบันของหนี้สินที่จะต้องชำระคิดลดด้วยอัตราคู่ยืมส่วนเพิ่ม ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 โดยอัตราคู่ยืมส่วนเพิ่มถ่วงน้ำหนักที่กลุ่มกิจการนำมาใช้ในการคิดลดดังกล่าว คือ ร้อยละ 1.88 - 2.80 ต่อปี

	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
	บาท	บาท
ภาวะผูกพันตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ได้เปิดเผยไว้		
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	55,986,204	23,732,432
(หัก): ผลกระทบจากอัตราดอกเบี้ยการคู่ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่า		
ณ วันที่นำใช้เป็นครั้งแรก	(2,037,893)	(536,012)
(หัก): สัญญาเช่าระยะสั้นที่รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรง	(12,769,319)	(7,723,281)
บวก/(หัก): รายการปรับปรุงที่เกี่ยวข้องกับการต่อสัญญาและ		
การยกเลิกสัญญาเช่า	11,355,416	(1,040,275)
หนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563	52,534,408	14,432,864
หนี้สินตามสัญญาเช่า - ส่วนที่หมุนเวียน	18,790,404	5,316,061
หนี้สินตามสัญญาเช่า - ส่วนที่ไม่หมุนเวียน	33,744,004	9,116,803

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

กลุ่มกิจการรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้ด้วยจำนวนเดียวกับหนี้สินตามสัญญาเช่า ปรับปรุงด้วยยอดยกมาของจำนวนเงินค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า หรือ ค่าเช่าค้างชำระที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

กลุ่มกิจการได้เลือกใช้วิธีผ่อนปรนในทางปฏิบัติตามมาตรฐานดังนี้

- ใช้อัตราคิดลดอัตราเดียวสำหรับกลุ่มสัญญาเช่าสินทรัพย์อ้างอิงที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันอย่างสมเหตุสมผล
- ถือว่าสัญญาเช่าดำเนินงานที่มีอายุสัญญาเช่าคงเหลือน้อยกว่า 12 เดือนนับจากวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 เป็นสัญญาเช่าระยะสั้น
- ไม่รวมต้นทุนทางตรงเริ่มแรกในการวัดมูลค่าสินทรัพย์สิทธิการใช้
- ใช้ข้อเท็จจริงที่ทราบภายหลังในการกำหนดอายุสัญญาเช่า ในกรณีที่สัญญาให้สิทธิเลือกขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่า
- เลือกที่จะไม่พิจารณาใหม่ว่าสัญญาต่างๆ เข้าเงื่อนไขของสัญญาเช่าตาม TFRS 16 หรือไม่ โดยยึดตามการพิจารณาของมาตรฐานการบัญชีและการตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับเดิม คือ TAS 17 และ TFRIC 4 เรื่อง การประเมินว่าข้อตกลงประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่

5 นโยบายการบัญชี

5.1 การบัญชีสำหรับงบการเงินรวม

บริษัทย่อย

บริษัทย่อยหมายถึงกิจการทั้งหมดที่กลุ่มกิจการมีอำนาจควบคุม กลุ่มกิจการมีอำนาจควบคุมเมื่อกิจการรับหรือมีสิทธิในผลตอบแทนผันแปรจากการเกี่ยวข้องกับผู้ที่ได้รับการลงทุน และสามารถใช้อำนาจเหนือผู้ได้รับการลงทุนเพื่อให้ได้ผลตอบแทนผันแปร กลุ่มกิจการรวมงบการเงินของบริษัทย่อยไว้ในงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่กลุ่มกิจการมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่กลุ่มกิจการสูญเสียอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยนั้น

ในงบการเงินเฉพาะกิจการ เงินลงทุนในบริษัทย่อยบันทึกด้วยวิธีราคาทุน

บริษัทร่วม

บริษัทร่วมเป็นกิจการที่กลุ่มกิจการมีอิทธิพลอย่างเป็นทางการเป็นสาระสำคัญแต่ไม่ถึงกับมีอำนาจควบคุมหรือมีการควบคุมร่วม เงินลงทุนในบริษัทร่วมรับรู้โดยวิธีส่วนได้เสียในการแสดงในงบการเงินรวม

ในงบการเงินเฉพาะกิจการ เงินลงทุนในบริษัทร่วมบันทึกด้วยวิธีราคาทุน

การร่วมการงาน

เงินลงทุนในการร่วมการงานจะถูกจัดประเภทเป็นการดำเนินงานร่วมกันหรือการร่วมค้า โดยขึ้นอยู่กับสิทธิและภาระผูกพันตามสัญญาของผู้เข้าร่วมการงานนั้นมากกว่าโครงสร้างรูปแบบทางกฎหมายของการร่วมการงาน

การร่วมการงานจัดประเภทเป็นการร่วมค้าเมื่อกลุ่มกิจการมีสิทธิในสินทรัพย์สุทธิของการร่วมการงานนั้น เงินลงทุนในการร่วมการค้ารับรู้โดยใช้วิธีส่วนได้เสีย

ในงบการเงินเฉพาะกิจการ เงินลงทุนในการร่วมค้าบันทึกด้วยวิธีราคาทุน

การบันทึกเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย

กลุ่มกิจการรับรู้เงินลงทุนเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุน ซึ่งประกอบด้วยเงินที่จ่ายซื้อรวมกับต้นทุนทางตรงของเงินลงทุน

กลุ่มกิจการจะรับรู้มูลค่าภายหลังวันที่ได้มาของเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าด้วยส่วนแบ่งกำไรหรือขาดทุนของผู้ได้รับการลงทุนตามสัดส่วนที่ผู้ลงทุนมีส่วนได้เสียอยู่ในกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงภายหลังการได้มาดังกล่าวข้างต้นจะปรับปรุงกับราคาตามบัญชีของเงินลงทุน

เมื่อส่วนแบ่งขาดทุนของกลุ่มกิจการในบริษัทร่วมและการร่วมค้ามีมูลค่าเท่ากับหรือเกินกว่ามูลค่าส่วนได้เสียของกลุ่มกิจการในบริษัทร่วมและการร่วมค้านั้นซึ่งรวมถึงส่วนได้เสียระยะยาวอื่น กลุ่มกิจการจะไม่รับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนที่เกินกว่าส่วนได้เสียในบริษัทร่วมและการร่วมค้านั้น เว้นแต่กลุ่มกิจการมีภาระผูกพันหรือได้จ่ายเงินเพื่อชำระภาระผูกพันแทนบริษัทร่วมหรือการร่วมค้า

การเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือครองกิจการ

ในกรณีที่กลุ่มกิจการยังคงมีอำนาจควบคุมบริษัทย่อย กลุ่มกิจการปฏิบัติต่อรายการกับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมเช่นเดียวกันกับรายการกับผู้เป็นเจ้าของของกลุ่มกิจการ ผลต่างระหว่างราคาจ่ายซื้อหรือราคาขายจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนในบริษัทย่อยกับราคาตามบัญชีของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่ลดลงหรือเพิ่มขึ้นตามสัดส่วนที่เปลี่ยนแปลงไปจะถูกรับรู้ในส่วนของผู้เป็นเจ้าของ

ถ้าสัดส่วนการถือครองในบริษัทร่วมและการร่วมค้าลดลง แต่กลุ่มกิจการยังคงมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญหรือยังคงมีการควบคุมร่วม กำไรหรือขาดทุนที่เคยบันทึกไว้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเฉพาะส่วนที่ลดลงจะถูกโอนไปยังกำไรหรือขาดทุน กำไรหรือขาดทุนจากการลดสัดส่วนการถือครองในบริษัทร่วมและการร่วมค้าจะถูกรับรู้ในงบกำไรขาดทุน

เมื่อกลุ่มกิจการสูญเสียอำนาจควบคุม การควบคุมร่วม หรือการมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญในเงินลงทุนนั้น เงินลงทุนที่เหลืออยู่จะถูกวัดมูลค่าใหม่ด้วยมูลค่ายุติธรรม ส่วนต่างที่เกิดขึ้นจะถูกรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจะกลายเป็นมูลค่าเริ่มแรกในการบันทึกบัญชีเงินลงทุนและจะจัดประเภทใหม่ตามสัดส่วนการถือครองที่เหลืออยู่เป็นเงินลงทุนในบริษัทร่วม การร่วมค้า หรือสินทรัพย์ทางการเงิน

รายการระหว่างกันในงบการเงินรวม

รายการ ยอดคงเหลือ และกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงระหว่างกันในกลุ่มกิจการจะถูกตัดออก กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงในรายการระหว่างกลุ่มกิจการกับบริษัทร่วมและการร่วมค้าจะถูกตัดออกตามสัดส่วนที่กลุ่มกิจการมีส่วนได้เสียในบริษัทร่วมและการร่วมค้า ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงในรายการระหว่างกลุ่มกิจการจะถูกตัดออกเช่นเดียวกัน ยกเว้นรายการนั้นจะมีหลักฐานว่าเกิดจากการต่อจ่ายของสินทรัพย์ที่โอน

5.2 การแปลงค่าเงินตราต่างประเทศ

สกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและสกุลเงินที่ใช้นำเสนองบการเงิน

งบการเงินแสดงในสกุลเงินบาท ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกิจการและเป็นสกุลเงินที่ใช้นำเสนองบการเงินของกลุ่มกิจการและบริษัท

รายการและยอดคงเหลือ

รายการที่เป็นสกุลเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการหรือวันที่ดีราคาหากรายการนั้นถูกวัดมูลค่าใหม่ รายการกำไรและรายการขาดทุนที่เกิดจากการรับหรือจ่ายชำระที่เป็นเงินตราต่างประเทศ และที่เกิดจากการแปลงค่าสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินได้บันทึกไว้ในกำไรหรือขาดทุน

เมื่อมีการรับรู้รายการกำไรหรือขาดทุนของรายการที่ไม่เป็นตัวเงินไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น องค์ประกอบของอัตราแลกเปลี่ยนทั้งหมดของกำไรหรือขาดทุนนั้นจะรับรู้ไว้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นด้วย ในทางตรงข้ามการรับรู้กำไรหรือขาดทุนของรายการที่ไม่เป็นตัวเงินไว้ในกำไรหรือขาดทุน องค์ประกอบของอัตราแลกเปลี่ยนทั้งหมดของกำไรหรือขาดทุนนั้นจะรับรู้ไว้ในกำไรขาดทุนด้วย

กลุ่มกิจการ

การแปลงค่าผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของบริษัทในกลุ่มกิจการ (ที่มีใช้สกุลเงินของเศรษฐกิจที่มีภาวะเงินเฟ้อรุนแรง) ซึ่งมีสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานแตกต่างจากสกุลเงินที่ใช้นำเสนองบการเงินได้ถูกแปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้นำเสนองบการเงินดังนี้

- สินทรัพย์และหนี้สินที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงินแปลงค่าด้วยอัตราปิด ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน
- รายได้และค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จแปลงค่าด้วยอัตราถัวเฉลี่ย และ
- ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนทั้งหมดรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

5.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ในงบกระแสเงินสด เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงเงินสดในมือ เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทางถาม เงินลงทุนระยะสั้นอื่นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งมีอายุไม่เกินสามเดือนนับจากวันที่ได้มา และเงินเบิกเกินบัญชี

เงินเบิกเกินบัญชีจะแสดงไว้ในส่วนของของหนี้สินหมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงิน

5.4 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้าแสดงถึงจำนวนเงินที่ลูกค้าจะต้องชำระสำหรับการขายสินค้าและการให้บริการตามปกติธุรกิจ

กลุ่มกิจการรับรู้ลูกหนี้การค้าเมื่อเริ่มแรกด้วยจำนวนเงินของสิ่งตอบแทนที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับชำระ ยกเว้นในกรณีที่เป็นรายการที่มีองค์ประกอบด้านการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กลุ่มกิจการจะรับรู้ลูกหนี้ด้วยมูลค่าปัจจุบันของสิ่งตอบแทน และจะวัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายเนื่องจากกลุ่มกิจการตั้งใจที่จะรับชำระกระแสเงินสดตามสัญญา

5.5 ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ต้นทุนในการพัฒนาโครงการ ต้นทุนในการก่อสร้างอาคาร โรงงานอุตสาหกรรมสำเร็จรูป ต้นทุนในการก่อสร้างอาคารชุด ต้นทุนทางการเงินจากการกู้ยืมเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการก่อสร้างอาคาร โรงงานอุตสาหกรรมสำเร็จรูป และก่อสร้างอาคารชุด เงินมัดจำค่าที่ดิน และเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง และจะโอนเป็นต้นทุนขายเมื่อมีการขายหรือมีรายได้จากโครงการดังกล่าว

5.6 สินทรัพย์ทางการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

การจัดประเภท

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 กลุ่มกิจการจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้ตามลักษณะการวัดมูลค่า โดยพิจารณาจาก ก) โมเดลธุรกิจในการบริหารสินทรัพย์ดังกล่าว และ ข) ลักษณะกระแสเงินสดตามสัญญาว่าเข้าเงื่อนไขของการเป็นเงินต้นและดอกเบี้ย (SPPI) หรือไม่ ดังนี้

- รายการที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม (ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นหรือผ่านกำไรหรือขาดทุน) และ
- รายการที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

กลุ่มกิจการจะสามารถจัดประเภทเงินลงทุนในตราสารหนี้ใหม่ก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงโมเดลธุรกิจในการบริหารสินทรัพย์เท่านั้น

สำหรับเงินลงทุนในตราสารทุน กลุ่มกิจการสามารถเลือก (ซึ่งไม่สามารถเปลี่ยนแปลงได้) ที่จะวัดมูลค่าเงินลงทุนในตราสารทุน ณ วันที่รับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน (FVPL) หรือด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (FVOCI) ยกเว้นเงินลงทุนในตราสารทุนที่ถือไว้เพื่อค่าจะวัดมูลค่าด้วย FVPL เท่านั้น

การรับรู้รายการและการตัดรายการ

ในการซื้อหรือได้มาหรือขายสินทรัพย์ทางการเงินโดยปกติ กลุ่มกิจการจะรับรู้รายการ ณ วันที่ทำรายการค้า ซึ่งเป็นวันที่กลุ่มกิจการเข้าทำรายการซื้อหรือขายสินทรัพย์นั้น โดยกลุ่มกิจการจะตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินออกเมื่อสิทธิในการได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์นั้นสิ้นสุดลงหรือได้ถูกโอนไปและกลุ่มกิจการได้อ่อนความเสี่ยงและผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับการเป็นเจ้าของสินทรัพย์ออกไป

การวัดมูลค่า

ในการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก กลุ่มกิจการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมบวกต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์นั้น สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย FVPL กลุ่มกิจการจะรับรู้ต้นทุนการทำรายการที่เกี่ยวข้องเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน

กลุ่มกิจการจะพิจารณาสินทรัพย์ทางการเงินซึ่งมีอนุพันธ์แฝงในภาพรวมว่าลักษณะกระแสเงินสดตามสัญญาเข้าเงื่อนไขของการเป็นเงินต้นและดอกเบี้ย (SPPI) หรือไม่

ตราสารหนี้

การวัดมูลค่าในภายหลังของตราสารหนี้ขึ้นอยู่กับโมเดลธุรกิจของกลุ่มกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน การวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้สามารถแบ่งได้เป็น 3 ประเภทดังนี้

- ราคาทุนตัดจำหน่าย - สินทรัพย์ทางการเงินที่กลุ่มกิจการถือไว้เพื่อรับชำระกระแสเงินสดตามสัญญาซึ่งประกอบด้วยเงินต้นและดอกเบี้ยเท่านั้น จะวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย และรับรู้รายได้ดอกเบี้ยจากสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงและแสดงในรายการรายได้อื่น กำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการจะรับรู้โดยตรงในกำไรหรือขาดทุน และแสดงรายการในกำไร/(ขาดทุน)อื่นพร้อมกับกำไร/ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน รายการขาดทุนจากการด้อยค่าแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
- มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (FVOCI) - สินทรัพย์ทางการเงินที่กลุ่มกิจการถือไว้เพื่อ ก) รับชำระกระแสเงินสดตามสัญญาซึ่งประกอบด้วยเงินต้นและดอกเบี้ยเท่านั้น และ ข) เพื่อขาย จะวัดมูลค่าด้วย FVOCI และรับรู้การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ยกเว้น 1) รายการขาดทุน/กำไรจากการด้อยค่า 2) รายได้ดอกเบี้ยที่คำนวณตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง และ 3) กำไรขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน เมื่อกลุ่มกิจการตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว กำไรหรือขาดทุนที่รับรู้สะสมไว้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจะถูกโอนจัดประเภทใหม่เข้ากำไรหรือ

ขาดทุนและแสดงในรายการกำไร/(ขาดทุน)อื่น รายได้ดอกเบี้ยจะแสดงในรายการรายได้อื่น รายการขาดทุนจากการด้อยค่าแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

- มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (FVPL) - กลุ่มกิจการจะวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินอื่นที่ไม่เข้าเงื่อนไขการวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหรือ FVOCI ข้างต้น ด้วย FVPL โดยกำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการวัดมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนและแสดงเป็นรายการสุทธิในกำไร/(ขาดทุน)อื่นในรอบระยะเวลาที่เกิดรายการ

ตราสารทุน

กลุ่มกิจการวัดมูลค่าตราสารทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม ในกรณีที่กลุ่มกิจการเลือกรับรู้กำไร/ขาดทุนจากมูลค่ายุติธรรมในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (FVOCI) กลุ่มกิจการจะไม่โอนจัดประเภทกำไร/ขาดทุนที่รับรู้สะสมดังกล่าวไปยังกำไรหรือขาดทุนเมื่อมีการตัดรายการเงินลงทุนในตราสารทุนดังกล่าวออกไป ทั้งนี้ เงินปันผลจากเงินลงทุนในตราสารทุนดังกล่าวจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน และแสดงในรายการรายได้อื่น เมื่อกลุ่มกิจการมีสิทธิได้รับเงินปันผลนั้น

การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วย FVPL จะรับรู้ในรายการกำไร/ขาดทุนอื่นในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ขาดทุน/กลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่าจะแสดงรวมอยู่ในการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม

กลุ่มกิจการแสดงเงินลงทุนในหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนและจัดตั้งในประเทศไทย ซึ่งมีการจ่ายปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของแต่ละรอบระยะเวลา รายงาน เป็นเงินลงทุนในตราสารทุน ตามคำชี้แจง ของสภาวิชาชีพบัญชี ณ วันที่ 25 มิถุนายน พ.ศ. 2563 เรื่อง การตีความเงินลงทุนในหน่วยลงทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หน่วยลงทุนกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่จดทะเบียนและจัดตั้งในประเทศไทย กลุ่มกิจการวัดมูลค่าเงินลงทุนดังกล่าวด้วย FVOCI

ทั้งนี้ กลุ่มกิจการเลือกนำข้อยกเว้นจากมาตรการผ่อนปรนชั่วคราวเพื่อลดผลกระทบจาก COVID-19 ที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีมาถือปฏิบัติสำหรับรอบระยะเวลารายงานสิ้นสุดภายในช่วงเวลาระหว่างวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 โดยกลุ่มกิจการเลือกที่จะแสดงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารทุนที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาด ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี ด้วยมูลค่าเดียวกับมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 (วันที่เริ่มนำ TFRS 9 มาปฏิบัติ) ดังนั้น เงินลงทุนในตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วย FVPL ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 จึงไม่ได้รับรู้รายการกำไร/ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว

อนุพันธ์ทางการเงินและกิจกรรมป้องกันความเสี่ยง

กลุ่มกิจการรับรู้อนุพันธ์ทางการเงินในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นสัญญาอนุพันธ์ที่ใช้การบัญชีป้องกันความเสี่ยง ซึ่งรับรู้กำไรหรือขาดทุนส่วนที่มีประสิทธิผลของอนุพันธ์ทางการเงิน ณ วันต้นงวด เข้าในองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น และรับรู้กำไรหรือขาดทุนส่วนที่ไม่มีประสิทธิผลของอนุพันธ์ทางการเงิน ณ วันต้นงวดเข้าในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

การด้อยค่า

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 กลุ่มกิจการประเมินประมาณการผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายและ FVOCI โดยใช้การคาดการณ์ในอนาคตมาประกอบการพิจารณา การประเมินการด้อยค่าดังกล่าวจะพิจารณาว่ามีการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิตอย่างมีนัยสำคัญหรือไม่

สำหรับลูกหนี้การค้า กลุ่มกิจการใช้วิธีอย่างง่าย (simplified approach) ในการรับรู้การด้อยค่าตามประมาณการผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ตลอดอายุลูกหนี้ตั้งแต่วันที่กลุ่มกิจการเริ่มรับรู้ลูกหนี้

ทั้งนี้ กลุ่มกิจการเลือกนำข้อยกเว้นจากมาตรการผ่อนปรนชั่วคราวเพื่อลดผลกระทบจาก COVID-19 ที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีมาถือปฏิบัติสำหรับรอบระยะเวลารายงานสิ้นสุดภายในช่วงเวลาระหว่างวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 โดยกลุ่มกิจการเลือกที่จะไม่นำข้อมูลที่มีการคาดการณ์ไปในอนาคต (Forward-looking information) มาใช้ในการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตามวิธีอย่างง่าย (Simplified approach) สำหรับลูกหนี้การค้า ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า แต่กลุ่มกิจการเลือกใช้ข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตในอดีตมาประกอบกับดุลยพินิจของผู้บริหาร ในการประมาณการผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

เงินลงทุนระยะสั้น

เงินลงทุนระยะสั้นประกอบด้วย เงินฝากประจำที่มีอายุตั้งแต่วันฝากจนถึงวันครบกำหนดอยู่ระหว่าง 3 ถึง 12 เดือน ซึ่งแสดงด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย และเงินลงทุนในกองทุนรวมตราสารหนี้ ซึ่งรับรู้มูลค่าเริ่มแรกด้วยราคาทุนซึ่งหมายถึงมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่ให้ไปเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้นรวมทั้งค่าใช้จ่ายในการทำรายการและวัดมูลค่าในเวลาต่อมาด้วยมูลค่ายุติธรรม มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนอ้างอิงจากมูลค่าสุทธิทางบัญชี (NAV) ที่เผยแพร่โดยบริษัทบริหารจัดการ รายการกำไรและขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงของเงินลงทุนรับรู้ในส่วนของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

เงินลงทุนในตราสารหนี้และตราสารทุน

เงินลงทุนอื่นนอกเหนือจากเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และการร่วมค้า รับรู้มูลค่าเริ่มแรกด้วยราคาทุนซึ่งหมายถึงมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่ให้ไปเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้นรวมทั้งค่าใช้จ่ายทางตรงอื่นๆ

เงินลงทุนเพื่อขาย

เงินลงทุนเพื่อขายวัดมูลค่าในเวลาภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม รายการกำไรและขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงของเงินลงทุนเพื่อขายรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุนเพื่อขายนั้นออกไป

เงินลงทุนทั่วไป

เงินลงทุนทั่วไปแสดงด้วยราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า

การจำหน่ายเงินลงทุน

ในการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างผลตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับราคาตามบัญชีของเงินลงทุนนั้น รวมถึงผลสะสมของรายการกำไรและขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมที่รับรู้สะสมไว้ในส่วนของเจ้าของ จะบันทึกรวมอยู่ในงบกำไรขาดทุน กรณีที่จำหน่ายเงินลงทุนที่ถือไว้ในตราสารหนี้หรือตราสารทุนชนิดเดียวกันออกไปบางส่วน ราคาตามบัญชีของเงินลงทุนที่จำหน่ายจะกำหนดโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

5.7 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน (หรือกลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่าย) จะถูกจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขายเมื่อมูลค่าตามบัญชีที่จะได้รับคืนส่วนใหญ่มาจากการขาย และการขายนั้นมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ในระดับสูงมาก สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน (หรือกลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่าย) นั้นจะวัดมูลค่าด้วยจำนวนที่ต่ำกว่าระหว่างมูลค่าตามบัญชีกับมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย

นอกจากนี้กลุ่มกิจการจะจัดประเภทรายการสินทรัพย์และหนี้สินอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย ซึ่งประกอบด้วยสิทธิการเช่า รายได้จากสัญญาเช่าดำเนินงานรอกการตัดบัญชี และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นไปเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย และเงินกู้ระยะยาว ดอกเบี้ยค้างจ่าย เงินมัดจำจากสัญญาเช่าระยะยาว และค่าใช้จ่ายจากสัญญาเช่าดำเนินงานรอกการตัดบัญชี ไปเป็นหนี้สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสินทรัพย์ที่จัดประเภทที่ถือไว้เพื่อขาย เนื่องจากรายการดังกล่าวจะต้องจำหน่ายออกไปเมื่อสินทรัพย์ดังกล่าวมีการขายออกไป

5.8 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มกิจการคืออสังหาริมทรัพย์ซึ่งกลุ่มกิจการถือไว้เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าในระยะยาวหรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์ และไม่ได้มีไว้ใช้งานโดยกิจการในกลุ่มกิจการ รวมถึงอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างก่อสร้างหรือพัฒนาเพื่อเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในอนาคต

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรับรู้รายการเริ่มแรกด้วยราคาทุน รวมถึงต้นทุนในการทำรายการและต้นทุนในการกู้ยืม หลังจากการรับรู้เมื่อเริ่มแรก อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะบันทึกด้วยวิธีราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า

กลุ่มกิจการรวมรายจ่ายในภายหลังเป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ก็ต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มกิจการจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตในรายจ่ายนั้น เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นส่วนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน กลุ่มกิจการจะตัดมูลค่าตามบัญชีของส่วนที่ถูกเปลี่ยนแปลงออก

ที่ดินไม่มีการหักค่าเสื่อมราคา ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอื่นๆ จะคำนวณตามวิธีเส้นตรง เพื่อที่ปันส่วนราคาทุนตลอดประมาณการอายุการให้ประโยชน์เท่ากับมูลค่าคงเหลือดังต่อไปนี้

อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร

5 - 30 ปี

5.9 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ทั้งหมดวัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม ต้นทุนเริ่มแรกจะรวมต้นทุนทางตรงอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการซื้อสินทรัพย์นั้น

ต้นทุนที่เกิดขึ้นภายหลังจะรวมอยู่ในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ เมื่อต้นทุนนั้นคาดว่าจะก่อให้เกิดประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคต มูลค่าตามบัญชีของขึ้นส่วนที่ถูกเปลี่ยนแปลงจะถูกตัดรายการออกไป

บริษัทจะรับรู้ต้นทุนค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอื่นๆ เป็นค่าใช้จ่ายในกำไรขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

ที่ดินไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคา ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์อื่นคำนวณโดยใช้วิธีเส้นตรงเพื่อที่ปันส่วนราคาทุนตลอดประมาณการอายุการให้ประโยชน์เท่ากับมูลค่าคงเหลือ หรือวิธีเส้นตรงตามอายุที่สั้นกว่าระหว่างอายุสินทรัพย์และระยะเวลาการเช่าสำหรับสินทรัพย์สิทธิการใช้ ดังต่อไปนี้

ส่วนปรับปรุงที่ดิน อาคาร และระบบสาธารณูปโภค

3 - 30 ปี

เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์สำนักงานและเครื่องมือ

5 ปี

ยานพาหนะ

5 ปี

กลุ่มกิจการได้มีการทบทวนและปรับปรุงมูลค่าคงเหลือและอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์ให้เหมาะสมทุกสิ้นรอบรอบระยะเวลารายงาน

ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ คำนวณโดยเปรียบเทียบสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์กับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ และจะรับรู้บัญชีผลกำไรหรือขาดทุนสุทธิในกำไรหรือขาดทุน

5.10 การด้อยค่าของสินทรัพย์

กลุ่มกิจการจะทดสอบการด้อยค่าเมื่อมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่บ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจมีการด้อยค่า รายการขาดทุนจากการด้อยค่าจะรับรู้เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน โดยมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงจำนวนที่สูงกว่าระหว่างมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการจำหน่ายและมูลค่าจากการใช้

5.11 สัญญาเช่า

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

สัญญาเช่า - กรณีที่กลุ่มกิจการเป็นผู้เช่า

กลุ่มกิจการรับรู้สัญญาเช่าเมื่อกลุ่มกิจการสามารถเข้าถึงสินทรัพย์ตามสัญญาเช่า เป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยค่าเช่าที่ชำระจะบันทึกส่วนเป็นการจ่ายชำระหนี้สินและต้นทุนทางการเงิน โดยต้นทุนทางการเงินจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนตลอดระยะเวลาสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยคงที่จากยอดหนี้สินตามสัญญาเช่าที่คงเหลืออยู่ กลุ่มกิจการคิดค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์สิทธิการใช้ตามวิธีเส้นตรงตามอายุที่สั้นกว่าระหว่างอายุสินทรัพย์และระยะเวลาเช่า

กลุ่มกิจการบันทึกส่วนสิ่งตอบแทนในสัญญาไปยังส่วนประกอบของสัญญาที่เป็นการเช่าและส่วนประกอบของสัญญาที่ไม่เป็นการเช่าตามราคาเอกเทศเปรียบเทียบของแต่ละส่วนประกอบ สำหรับสัญญาที่ประกอบด้วยส่วนประกอบของสัญญาที่เป็นการเช่าและส่วนประกอบของสัญญาที่ไม่เป็นการเช่า ยกเว้นสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกลุ่มกิจการเป็นผู้เช่า โดยกลุ่มกิจการเลือกที่จะไม่แยกส่วนประกอบของสัญญา และรวมแต่ละส่วนประกอบเป็นส่วนประกอบที่เป็นการเช่าเท่านั้น

สินทรัพย์และหนี้สินตามสัญญาเช่ารับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบัน หนี้สินตามสัญญาเช่าประกอบด้วยมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า ดังนี้

- ค่าเช่าคงที่ (รวมถึงการจ่ายชำระคงที่โดยเนื้อหา) สุทธิด้วยเงินจูงใจค้างรับ
- ค่าเช่าผันแปรที่อ้างอิงจากอัตราหรือดัชนี
- มูลค่าที่คาดว่าจะต้องจ่ายจากการรับประกันมูลค่าคงเหลือ
- ราคาสิทธิเลือกซื้อหากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่กลุ่มกิจการจะใช้สิทธิ และ
- ค่าปรับจากการยกเลิกสัญญา หากอายุของสัญญาเช่าสะท้อนถึงการที่กลุ่มกิจการคาดว่าจะยกเลิกสัญญานั้น

การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าในช่วงการต่ออายุสัญญาเช่าได้รวมอยู่ในการคำนวณหนี้สินตามสัญญาเช่า หากกลุ่มกิจการมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลในการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่า

กลุ่มกิจการจะคิดลดค่าเช่าจ่ายข้างต้นด้วยอัตราดอกเบี้ยโดยนัยตามสัญญา หากไม่สามารถหาอัตราดอกเบี้ยโดยนัยได้ กลุ่มกิจการจะคิดลดด้วยอัตราการกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่า ซึ่งก็คืออัตราที่สะท้อนถึงการกู้ยืมเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีมูลค่าใกล้เคียงกัน ในสถานะเศรษฐกิจ อายุสัญญา และเงื่อนไขที่ใกล้เคียงกัน

กลุ่มกิจการมีสัญญาเช่าซึ่งกำหนดค่าเช่าจ่ายผันแปรตามดัชนีหรืออัตรา ซึ่งยังไม่รวมอยู่ในการวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าจนกระทั่งดัชนีหรืออัตรานั้นมีผลต่อการจ่ายชำระ กลุ่มกิจการปรับปรุงหนี้สินตามสัญญาเช่าไปยังสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกี่ยวข้องเมื่อการจ่ายชำระค่าเช่าดังกล่าวเปลี่ยนแปลงไป

สินทรัพย์สิทธิการใช้จะรับรู้ด้วยราคาทุน ซึ่งประกอบด้วย

- จำนวนที่รับรู้เริ่มแรกของหนี้สินตามสัญญาเช่า
- ค่าเช่าจ่ายที่ได้ชำระก่อนเริ่ม หรือ ณ วันทำสัญญา สุทธิจากเงินคงใจที่ได้รับตามสัญญาเช่า
- ต้นทุนทางตรงเริ่มแรก
- ต้นทุนการปรับปรุงสภาพสินทรัพย์

สินทรัพย์สิทธิการใช้แสดงรวมในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ยกเว้นสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เป็นไปตามคำนิยามของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งจะแสดงรวมในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ในงบแสดงฐานะทางการเงิน

ค่าเช่าที่จ่ายตามสัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าสินทรัพย์ที่มีมูลค่าต่ำจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรง สัญญาเช่าระยะสั้นคือสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่าน้อยกว่าหรือเท่ากับ 12 เดือน

สัญญาเช่า - กรณีที่กลุ่มกิจการเป็นผู้ให้เช่า

สินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าทางการเงินบันทึกเป็นลูกหนี้สัญญาเช่าทางการเงินด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่า ผลต่างระหว่างยอดรวมของลูกหนี้ที่ยังไม่ได้คิดลดกับมูลค่าปัจจุบันของลูกหนี้จะทยอยรับรู้เป็นรายได้ทางการเงินโดยใช้วิธีเงินลงทุนสุทธิซึ่งสะท้อนอัตราผลตอบแทนคงที่ ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกโดยรวมอยู่ในการวัดมูลค่าลูกหนี้สัญญาเช่าทางการเงินเริ่มแรกและจะทยอยรับรู้โดยลดจากรายได้ตลอดอายุของสัญญาเช่า

รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงาน (สุทธิจากสิ่งตอบแทนคงใจที่ได้จ่ายให้แก่ผู้เช่า) รับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดช่วงเวลาการให้เช่า กลุ่มกิจการต้องรวมต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อ้างอิง และรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่า โดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้จากสัญญาเช่า สินทรัพย์ที่ให้เช่าได้รวมอยู่ในงบแสดงฐานะการเงินตามลักษณะของสินทรัพย์

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

สัญญาเช่าระยะยาว - กรณีที่กลุ่มกิจการเป็นผู้เช่า

เงินที่ต้องจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน (สุทธิจากสิ่งตอบแทนคงใจที่ได้รับจากผู้ให้เช่า) จะบันทึกในกำไรหรือขาดทุนโดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า

การรับรู้เมื่อเริ่มแรกของสัญญาเช่าทางการเงินจะบันทึกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่าหรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายดังกล่าวจะบันทึกส่วนระหว่างหนี้สินและค่าใช้จ่ายทางการเงินเพื่อให้ได้อัตราดอกเบี้ยคงที่ต่อหนี้สินคงค้าง โดยพิจารณาแยกแต่ละสัญญาภาระผูกพันตามสัญญาเช่าจะบันทึกหักจากค่าใช้จ่ายทางการเงิน ค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกในกำไรหรือขาดทุนตลอดอายุของสัญญาเช่า

สัญญาเช่าระยะยาว - กรณีที่กลุ่มกิจการเป็นผู้ให้เช่า

สินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าทางการเงินบันทึกเป็นลูกหนี้สัญญาเช่าทางการเงินด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่า ผลต่างระหว่างยอดรวมของลูกหนี้ที่ยังไม่ได้คิดลดกับมูลค่าปัจจุบันของลูกหนี้จะทยอยรับรู้เป็นรายได้ทางการเงินโดยใช้วิธีเงินลงทุนสุทธิซึ่งสะท้อนอัตราผลตอบแทนคงที่ ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่รวมอยู่ในการวัดมูลค่าลูกหนี้สัญญาเช่าทางการเงินเริ่มแรกและจะทยอยรับรู้โดยลดจากรายได้ตลอดอายุของสัญญาเช่า

รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงาน (สุทธิจากสิ่งตอบแทนจูงใจที่ได้จ่ายให้แก่ผู้เช่า) รับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดช่วงเวลาการให้เช่า

5.12 หักสินทางการเงิน

การจัดประเภท

กลุ่มกิจการจะพิจารณาจัดประเภทเครื่องมือทางการเงินที่กลุ่มกิจการเป็นผู้ออกเป็นหนี้สินทางการเงินหรือตราสารทุนโดยพิจารณาภาวะผูกพันตามสัญญา ดังนี้

- หากกลุ่มกิจการมีภาวะผูกพันตามสัญญาที่จะต้องส่งมอบเงินสดหรือสินทรัพย์ทางการเงินอื่นให้กับกิจการอื่น โดยไม่สามารถปฏิเสธการชำระหรือเลื่อนการชำระออกไปอย่างไม่มีกำหนดได้นั้น เครื่องมือทางการเงินนั้นจะจัดประเภทเป็นหนี้สินทางการเงิน เว้นแต่ว่าการชำระนั้นสามารถชำระโดยการออกตราสารทุนของกลุ่มกิจการเองด้วยจำนวนตราสารทุนที่คงที่ เพื่อแลกเปลี่ยนกับจำนวนเงินที่คงที่
- หากกลุ่มกิจการไม่มีภาวะผูกพันตามสัญญาหรือสามารถเลื่อนการชำระภาวะผูกพันตามสัญญาไปได้ เครื่องมือทางการเงินดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นตราสารทุน

เงินกู้ยืมจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียนเมื่อกลุ่มกิจการไม่มีสิทธิอันปราศจากเงื่อนไขให้เลื่อนชำระหนี้ออกไปอีกเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 12 เดือน นับจากวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

การวัดมูลค่า

ในการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกกลุ่มกิจการต้องวัดมูลค่าหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และวัดมูลค่าหนี้สินทางการเงินทั้งหมดภายหลังการรับรู้รายการด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

การตัดรายการและการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของสัญญา

กลุ่มกิจการตัดรายการหนี้สินทางการเงินเมื่อภาวะผูกพันที่ระบุในสัญญาได้มีการปฏิบัติตามแล้ว หรือได้มีการยกเลิกไป หรือสิ้นสุดลงแล้ว

หากกลุ่มกิจการมีการเจรจาต่อรองหรือเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของหนี้สินทางการเงิน กลุ่มกิจการจะต้องพิจารณาว่ารายการดังกล่าวเข้าเงื่อนไขของการตัดรายการหรือไม่ หากเข้าเงื่อนไขของการตัดรายการ กลุ่มกิจการจะต้องรับรู้หนี้สินทางการเงินใหม่ด้วยมูลค่ายุติธรรมของหนี้สินใหม่นั้น และตัดรายการหนี้สินทางการเงินนั้นด้วยมูลค่าตามบัญชีที่เหลืออยู่ และรับรู้ส่วนต่างในรายการกำไร/ขาดทุนอื่นในกำไรหรือขาดทุน

หากกลุ่มกิจการพิจารณาแล้วว่าการต่อรองเงื่อนไขดังกล่าวไม่เข้าเงื่อนไขของการตัดรายการ กลุ่มกิจการจะปรับปรุงมูลค่าของหนี้สินทางการเงินโดยการคิดลดกระแสเงินสดใหม่ตามสัญญาด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเดิม (Original effective interest rate) ของหนี้สินทางการเงินนั้น และรับรู้ส่วนต่างในรายการกำไรหรือขาดทุนอื่นในกำไรหรือขาดทุน

5.13 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ยืมที่กู้มาโดยทั่วไปและที่กู้มาเป็นการเฉพาะที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มา การก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไข ต้องนำมาเป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนของสินทรัพย์ หักด้วยรายได้จากการลงทุนที่เกิดจากการนำเงินกู้ยืมที่กู้มาโดยเฉพาะ การรวมต้นทุนการกู้ยืมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์สิ้นสุดลงเมื่อการดำเนินการที่จำเป็นในการเตรียมสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไขให้อยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์หรือพร้อมที่จะขายได้เสร็จสิ้นลง

ต้นทุนการกู้ยืมอื่นๆ ระบุเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดขึ้น

5.14 รายได้รอการตัดบัญชี

เงินรับจากสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แต่ยังไม่รับรู้รายได้เนื่องจากกลุ่มกิจการได้ตกลงรับประกันรายได้ค่าเช่าและค่าบริการขั้นต่ำสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ยังไม่มีผู้เช่าเป็นระยะเวลาตั้งแต่ 3 ปี โดยจะรับรู้รายได้ตามมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดคิดลดที่ต้องชำระให้แก่ทรัสต์ดังกล่าว

เงินรับจากการให้สิทธิการเช่าที่ดินแก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยมีระยะเวลาเช่า 30 ปี และสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าอีก 30 ปี รวมเป็น 60 ปี โดยจะรับรู้รายได้ตามมูลค่าปัจจุบันตามงวดของการรับรู้รายได้เป็นรายเดือน

5.15 ภาษีเงินได้งวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับงวดประกอบด้วยภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้จะรับรู้ในงบกำไร/ขาดทุน ยกเว้นส่วนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับรายการที่รับรู้ในกำไร/ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นหรือรายการที่รับรู้โดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน

ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันคำนวณจากอัตราภาษีตามกฎหมายภาษีที่มีผลบังคับใช้อยู่หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน ผู้บริหารจะประเมินสถานะของการยื่นแบบแสดงรายการภาษีเป็นงวดๆ ในกรณีที่การนำกฎหมายภาษีไปปฏิบัติขึ้นอยู่กับความ กลุ่มกิจการจะตั้งประมาณการค่าใช้จ่ายภาษีที่เหมาะสมจากจำนวนที่คาดว่าจะต้องจ่ายชำระแก่หน่วยงานจัดเก็บภาษี

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้เมื่อเกิดผลต่างชั่วคราวระหว่างฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สิน และราคาตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบการเงิน อย่างไรก็ตามกลุ่มกิจการจะไม่รับรู้ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลต่างชั่วคราวที่เกิดจากเหตุการณ์ต่อไปนี้

- การรับรู้เริ่มแรกของรายการสินทรัพย์หรือรายการหนี้สินที่เกิดจากรายการที่ไม่ใช่การรวมธุรกิจ และไม่มีผลกระทบต่อกำไรหรือขาดทุนทั้งทางบัญชีและทางภาษี
- ผลต่างชั่วคราวของเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และส่วนได้เสียในการร่วมค้าที่กลุ่มกิจการสามารถควบคุมจังหวะเวลาของการกลับรายการผลต่างชั่วคราวและการกลับรายการผลต่างชั่วคราวมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าจะไม่เกิดขึ้นภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ได้ในอนาคต

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีคำนวณจากอัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้อยู่หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน และคาดว่าอัตราภาษีดังกล่าวจะนำไปใช้เมื่อสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องได้ใช้ประโยชน์ หรือหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีได้มีการจ่ายชำระ

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะรับรู้หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มกิจการจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะนำจำนวนผลต่างชั่วคราวนั้นมาใช้ประโยชน์

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะแสดงหักกลบกันก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันมาหักกลบกับหนี้สินภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน และทั้งสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเกี่ยวข้องกับภาษีเงินได้ที่ประเมินโดยหน่วยงานจัดเก็บภาษีหน่วยงานเดียวกันซึ่งตั้งใจจะจ่ายหนี้สินและสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันด้วยยอดสุทธิ

5.16 ผลประโยชน์พนักงาน

ผลประโยชน์พนักงานระยะสั้น

ผลประโยชน์พนักงานระยะสั้น คือ ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะต้องจ่ายชำระภายใน 12 เดือนหลังจากวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี รับรู้ตามช่วงเวลาการให้บริการของพนักงานไปจนถึงวันสิ้นสุดรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มกิจการจะบันทึกหนี้สินด้วยจำนวนที่คาดว่าจะต้องจ่าย

โครงการสมทบเงิน

กลุ่มกิจการจะจ่ายสมทบให้กับกองทุนกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ กลุ่มกิจการไม่มีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายชำระเพิ่มเติมเมื่อได้จ่ายเงินสมทบแล้ว เงินสมทบจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานเมื่อถึงกำหนดชำระ

ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

โครงการผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ กำหนดจำนวนเงินผลประโยชน์ที่พนักงานจะได้รับเมื่อเกษียณอายุ โดยมักขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ เช่น อายุ จำนวนปีที่ให้บริการ และค่าตอบแทนเมื่อเกษียณอายุ

ภาระผูกพันผลประโยชน์นี้คำนวณโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยอิสระด้วยวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ ซึ่งมูลค่าปัจจุบันของโครงการผลประโยชน์จะประมาณโดยการคิดลดกระแสเงินสดจ่ายในอนาคต โดยใช้อัตราผลตอบแทนในตลาดของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งเป็นสกุลเงินเดียวกับสกุลเงินประมาณการกระแสเงินสด และวันครบกำหนดของหุ้นกู้ใกล้เคียงกับระยะเวลาที่ต้องชำระภาระผูกพันโครงการผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

กำไรและขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่จะรับรู้ในส่วนของเจ้าของผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในงวดที่เกิดขึ้น และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงในส่วนของเจ้าของ

ต้นทุนบริการในอดีตจะถูกรับรู้ทันทีในกำไรหรือขาดทุน

5.17 ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มกิจการมีภาระผูกพันในปัจจุบันตามกฎหมายหรือตามข้อตกลงที่จัดทำไว้ อันเป็นผลสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีตซึ่งการชำระภาระผูกพันนั้นมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าจะส่งผลให้บริษัทต้องสูญเสียทรัพย์สินออกไป และประมาณการจำนวนที่ต้องจ่ายได้

กลุ่มกิจการจะวัดมูลค่าของจำนวนประมาณการหนี้สินโดยใช้มูลค่าปัจจุบันของรายจ่ายที่คาดว่าจะต้องนำมาจ่ายชำระภาระผูกพัน การเพิ่มขึ้นของประมาณการหนี้สินเนื่องจากมูลค่าของเงินตามเวลาจะรับรู้เป็นดอกเบี้ยจ่าย

5.18 ทุนเรือนหุ้น

หุ้นสามัญจะจัดประเภทไว้เป็นส่วนหนึ่งของเจ้าของ

ต้นทุนส่วนเพิ่มที่เกี่ยวข้องกับการออกหุ้นใหม่หรือการออกสิทธิในการซื้อหุ้นซึ่งสิทธิจากภาษีจะถูกแสดงเป็นยอดหักในส่วนของเจ้าของ

5.19 การรับรู้รายได้

รายได้หลักรวมถึงรายได้ที่เกิดจากกิจกรรมปกติทางธุรกิจทุกประเภท รวมถึงรายได้อื่นๆ ที่กลุ่มกิจการได้รับจากการให้บริการในกิจกรรมตามปกติธุรกิจ

กลุ่มกิจการรับรู้รายได้สุทธิจากภาษีมูลค่าเพิ่มซึ่งกลุ่มกิจการจะรับรู้รายได้เมื่อคาดว่าจะมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่จะได้รับชำระเมื่อส่งมอบสินค้าหรือให้บริการ

สำหรับสัญญาที่มีหลายองค์ประกอบที่กลุ่มกิจการจะต้องส่งมอบสินค้าหรือให้บริการหลายประเภท กลุ่มกิจการต้องแยกเป็นแต่ละภาวะที่ต้องปฏิบัติที่แยกต่างหากจากกัน และต้องปันส่วนราคาของรายการของสัญญาดังกล่าวไปยังแต่ละภาวะที่ต้องปฏิบัติตามสัดส่วนของราคาขายแบบเอกเทศหรือประมาณการราคาขายแบบเอกเทศ กลุ่มกิจการจะรับรู้รายได้ของแต่ละภาวะที่ต้องปฏิบัติแยกต่างหากจากกันเมื่อกลุ่มกิจการได้ปฏิบัติตามภาวะนั้นแล้ว

การให้เช่าและบริการ

กลุ่มกิจการรับรู้รายได้จากสัญญาให้เช่าและบริการที่มีลักษณะการให้บริการแบบต่อเนื่องตามวิธีเส้นตรงตลอดระยะเวลาของสัญญา โดยที่ไม่ได้คำนึงถึงรอบระยะเวลาการชำระเงินตามสัญญา

การขายอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มกิจการรับรู้รายได้จากการพัฒนาและขายอสังหาริมทรัพย์เมื่อโอนการควบคุมในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ลูกค้าโดยทั่วไปแล้ว กลุ่มกิจการไม่มีทางเลือกในการนำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่นตามข้อกำหนดของสัญญา แต่เนื่องจากกลุ่มกิจการไม่มีสิทธิที่สามารถบังคับให้ลูกค้าจ่ายชำระจนกว่าจะมีการโอนกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายให้แก่ลูกค้า ดังนั้น กลุ่มกิจการจึงรับรู้รายได้เมื่อการโอนกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายให้แก่ลูกค้า

กลุ่มกิจการรับรู้รายได้ตามราคาซื้อขายที่ตกลงกันในสัญญา โดยปกติ กลุ่มกิจการรับรู้รายได้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ตามกฎหมาย แต่ในบางกรณีซึ่งไม่เกิดขึ้นบ่อยอาจมีการตกลงเลื่อนระยะเวลาการชำระเงินออกไปเป็นระยะเวลาไม่เกิน 12 เดือน กลุ่มกิจการจึงไม่ปรับปรุงราคาของรายการสำหรับผลกระทบเรื่ององค์ประกอบการจัดหาเงิน

ธุรกิจน้ำ

รายได้จากธุรกิจน้ำประกอบด้วยมูลค่าที่จะได้รับจากการขายน้ำเป็นจำนวนเงินสุทธิจากภาษีขาย การรับคืนเงินคืนและส่วนลด ซึ่งรับรู้เมื่อผู้ซื้อรับโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่เป็นสาระสำคัญของความเป็นเจ้าของสินค้า

รายได้อื่น

รายได้อื่นรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง ส่วนรายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์สัดส่วนของเวลาโดยพิจารณาจากอัตราดอกเบี้ยของช่วงเวลางจนถึงวันครบอายุและพิจารณาจากจำนวนเงินต้นที่เป็นยอดคงเหลือในบัญชีสำหรับการบันทึกค้างรับของบริษัท รายได้เงินปันผลรับรู้เมื่อสิทธิที่จะได้รับเงินปันผลนั้นเกิดขึ้น

สินทรัพย์และหนี้สินที่เกิดจากสัญญา

กลุ่มกิจการรับรู้สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาเมื่อกกลุ่มกิจการรับรู้รายได้จากการปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติตามสัญญาก่อนที่จะรับชำระหรือถึงกำหนดชำระตามสัญญา

กลุ่มกิจการรับรู้หนี้สินที่เกิดจากสัญญาเมื่อได้รับชำระจากลูกค้าหรือถึงกำหนดชำระตามสัญญาก่อนที่กลุ่มกิจการจะปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติ

กลุ่มกิจการจะแสดงยอดสุทธิหนี้สินที่เกิดจากสัญญาหลังจากหักกลบกับสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญานั้นๆ ในแต่ละสัญญาที่ทำกับลูกค้า

สิ่งตอบแทนที่จ่ายให้กับลูกค้า

สิ่งตอบแทนที่จ่ายให้กับลูกค้าหรือจ่ายในนามของลูกค้าแก่บุคคลหรือกิจการอื่น รวมถึงส่วนลดหรือเงินคืนในอนาคต จะรับรู้เป็นรายการหักจากรายได้ เว้นแต่การจ่ายสิ่งตอบแทนนั้นเป็นการจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสินค้าหรือบริการแยกต่างหาก

องค์ประกอบของการจัดหาเงิน

กลุ่มกิจการคาดว่าจะไม่มีการทำสัญญาซึ่งระยะเวลาระหว่างการโอนสินค้าหรือบริการตามสัญญาไปยังลูกค้าและการชำระเงินของลูกค้าจะไม่เกินหนึ่งปี ดังนั้นกลุ่มกิจการไม่ได้ปรับปรุงราคาของรายการด้วยมูลค่าของเงิน (Time value of money)

5.20 การจ่ายเงินปันผล

เงินปันผลที่จ่ายไปยังผู้ถือหุ้นของกิจการจะรับรู้เป็นหนี้สินในงบการเงินเมื่อการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และการจ่ายเงินปันผลประจำปีได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท

6 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

6.1 ปัจจัยความเสี่ยงทางการเงิน

กลุ่มกิจการมีความเสี่ยงทางการเงินที่หลากหลายซึ่งได้แก่ ความเสี่ยงจากตลาด (รวมถึงความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน ความเสี่ยงด้านมูลค่ายุติธรรม และความเสี่ยงด้านราคา) ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ และความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง แผนการจัดการความเสี่ยงโดยรวมของกลุ่มกิจการจึงมุ่งเน้นความผันผวนของตลาดการเงินและแสวงหาวิธีการลดผลกระทบที่ทำให้เสียหายต่อผลการดำเนินงานทางการเงินของกลุ่มกิจการให้เหลือน้อยที่สุดเท่าที่เป็นไปได้ คณะกรรมการกำหนดหลักการโดยภาพรวมเพื่อจัดการความเสี่ยงและนโยบายที่เกี่ยวข้องไว้เป็นลายลักษณ์อักษรซึ่งดำเนินการโดยฝ่ายบริหารเงินส่วนกลาง (ส่วนงานบริหารเงินของกลุ่มกิจการ) รวมถึงการระบุการประเมิน และป้องกันความเสี่ยงทางการเงินด้วยการร่วมมืออย่างใกล้ชิดกับหน่วยปฏิบัติการ

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

เนื่องจากบริษัทร่วมประกอบธุรกิจหลักในการผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้าซึ่งมีแหล่งเงินกู้ยืมบางส่วนอยู่ในสกุลเงินต่างประเทศ กลุ่มกิจการจึงมีความเสี่ยงในรายการส่วนแบ่งกำไรของบริษัทร่วมจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ อันเกี่ยวเนื่องมาจากการกู้ยืมเงินดังกล่าว บริษัทร่วมมีแนวทางบริหารความเสี่ยงโดยพิจารณาการเข้าทำสัญญาอนุพันธ์ทางการเงินเพื่อป้องกันความเสี่ยงที่เกิดจากความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศตามความเหมาะสม

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มกิจการมีความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ยืมและหุ้นกู้ในอัตราดอกเบี้ยคงที่และลอยตัว กลุ่มกิจการไม่มีสินทรัพย์ที่ต้องอ้างอิงอัตราดอกเบี้ยอย่างมีนัยสำคัญ

ธุรกรรมทั้งหมดที่ใช้อนุพันธ์ด้านอัตราดอกเบี้ยต้องได้รับอนุมัติจากผู้อำนวยการฝ่ายการเงินก่อนเข้าทำรายการ กลุ่มกิจการใช้สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยเพื่อเป็นการป้องกันความเสี่ยงกระแสเงินสดของจำนวนเงินดอกเบี้ยที่จะต้องจ่ายในอนาคตและตกลงกับคู่สัญญาที่จะแลกเปลี่ยนผลต่างระหว่างจำนวนเงินตามดอกเบี้ยคงที่กับตามอัตราดอกเบี้ยลอยตัว โดยอ้างอิงจากจำนวนฐานที่ใช้เป็นเกณฑ์คำนวณเงินต้นตามที่ตกลงกันไว้

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

กลุ่มกิจการไม่มีการกระจุกตัวอย่างมีนัยสำคัญของความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ กลุ่มกิจการมีนโยบายที่เหมาะสมเพื่อให้เชื่อมั่นได้ว่าได้ทำสัญญากับลูกค้าที่มีประวัติสินเชื่ออยู่ในระดับที่เหมาะสมซึ่งมีการจำกัดสินเชื่อลูกค้า รวมถึงได้รับการรับประกันที่เหมาะสมจากลูกค้า คู่สัญญาในอนุพันธ์ทางการเงินและรายการเงินสดได้เลือกที่จะทำรายการกับสถาบันการเงินที่มีระดับความน่าเชื่อถือสูง กลุ่มกิจการมีนโยบายจำกัดวงเงินธุรกรรมสินเชื่อกับสถาบันการเงินแต่ละแห่งอย่างเหมาะสม

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กลุ่มกิจการบริหารจำนวนเงินสดที่มีอย่างเพียงพอและเงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่มีตลาดรองรับโดยการหาแหล่งเงินทุน แสดงให้เห็นได้จาก การที่มีวงเงินในการกู้ยืมที่ได้มีการตกลงไว้แล้วอย่างเพียงพอ และความสามารถในการปิดสถานะทางการตลาด

ตารางต่อไปนี้จะแสดงให้เห็นถึงหนี้สินทางการเงินที่จัดประเภทตามระยะเวลาการครบกำหนดตามสัญญา ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 ซึ่งแสดงด้วยจำนวนเงินตามสัญญาที่ไม่ได้มีการคิดลด ทั้งนี้ ยอดคงเหลือที่ครบกำหนด ภายในระยะเวลา 12 เดือนจะเท่ากับมูลค่าตามบัญชีของหนี้สินที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการคิดลดไม่มีนัยสำคัญ

	งบการเงินรวม					มูลค่าตาม บัญชี
	เมื่อ	ภายใน	มากกว่า			
	ทวงถาม	1 ปี	1 - 5 ปี	5 ปี	รวม	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	508	-	-	-	508	508
เงินกู้ระยะยาว	-	562	7,311	-	7,873	7,481
หุ้นกู้	-	4,662	4,581	1,720	10,963	10,034
เงินมัดจำจากสัญญาเช่าระยะยาว	-	44	63	6	113	113
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	23	40	12	75	66
รวม	508	5,291	11,995	1,738	19,532	18,202
	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	เมื่อ	ภายใน	มากกว่า			มูลค่าตาม บัญชี
	ทวงถาม	1 ปี	1 - 5 ปี	5 ปี	รวม	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	87	-	-	-	87	87
เงินกู้ระยะสั้นจากกิจการที่ เกี่ยวข้องกัน	5,730	-	-	-	5,730	5,730
เงินกู้ระยะยาว	-	167	2,521	-	2,688	2,601
หุ้นกู้	-	2,068	-	-	2,068	2,008
เงินมัดจำจากสัญญาเช่าระยะยาว	-	-	10	-	10	10
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	7	13	-	20	19
รวม	5,817	2,242	2,544	-	10,603	10,455

การบริหารส่วนของเงินทุน

วัตถุประสงค์ของกลุ่มกิจการในการบริหารทุนของบริษัทนั้นเพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของกลุ่มกิจการเพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นและเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่น และเพื่อดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อลดต้นทุนของเงินทุน

ในการดำรงไว้หรือปรับโครงสร้างของทุนกลุ่มกิจการอาจปรับนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้น การคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้น การออกหุ้นใหม่ หรือการขายทรัพย์สินเพื่อลดภาระหนี้สิน

6.2 การบัญชีสำหรับอนุพันธ์ที่เป็นเครื่องมือทางการเงินและกิจกรรมป้องกันความเสี่ยง

กลุ่มกิจการเป็นคู่สัญญาในอนุพันธ์ที่เป็นเครื่องมือทางการเงินซึ่งประกอบด้วยสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยเครื่องมือดังกล่าวไม่รับรู้ในงบการเงินในวันเริ่มแรก

ส่วนต่างที่จะต้องจ่ายหรือที่จะได้รับจากสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยรับรู้เป็นส่วนประกอบของรายได้ดอกเบี้ยหรือดอกเบี้ยจ่ายเมื่อครบกำหนด รายการกำไรและรายการขาดทุนจากการเลิกสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยก่อนกำหนดหรือจากการจ่ายชำระเงินกู้ยืมจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

6.3 มูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินเปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่เกี่ยวข้อง

มูลค่ายุติธรรมแบ่งออกเป็นลำดับชั้นตามข้อมูลที่ใช้ดังนี้

- ข้อมูลระดับ 1 : มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินอ้างอิงจากราคาเสนอซื้อปัจจุบัน/ราคาปิดที่อ้างอิงจากตลาดที่มีสภาพคล่อง เช่น ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย/สมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย
- ข้อมูลระดับ 2 : มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินวัดมูลค่าโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าซึ่งใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้อย่างมีนัยสำคัญและอ้างอิงจากประมาณการของกิจการเองมาใช้น้อยที่สุดเท่าที่เป็นไปได้
- ข้อมูลระดับ 3 : มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินวัดมูลค่าโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าซึ่งไม่ได้มาจากข้อมูลที่สังเกตได้ในตลาด

7 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญ และการใช้ดุลยพินิจ

การประมาณการข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจ ได้มีการประเมินทบทวนอย่างต่อเนื่อง และอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีตและปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งรวมถึงการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคตที่เชื่อว่ามีเหตุผลในสถานการณ์ขณะนั้น

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและตราสารอนุพันธ์

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ซึ่งไม่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายคล่องวัดมูลค่าโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่ากลุ่มกิจการใช้ดุลยพินิจในการเลือกวิธีการและตั้งข้อสมมติฐานซึ่งส่วนใหญ่อ้างอิงจากสถานะของตลาดที่มีอยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

การผูกพันผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

มูลค่าปัจจุบันของการผูกพันผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุขึ้นอยู่กับข้อสมมติฐานหลายข้อ ข้อสมมติฐานที่ใช้และผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงที่เป็นไปได้ของข้อสมมติฐานได้เปิดเผยข้อมูลอยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 22

การกำหนดอายุสัญญาเช่า

กลุ่มกิจการพิจารณาข้อเท็จจริงและสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องทั้งหมดที่ทำให้เกิดสิ่งจูงใจทางเศรษฐกิจสำหรับผู้เช่า ในการใช้สิทธิขยายอายุสัญญาเช่าหรือไม่ใช้สิทธิในการยกเลิกสัญญาเช่าเพื่อกำหนดอายุสัญญาเช่า กลุ่มกิจการพิจารณาการกำหนดอายุสัญญาเช่าก็ต่อเมื่อสัญญาเช่านั้นมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่ระยะเวลาการเช่าจะถูกขยายหรือถูกยกเลิก

สำหรับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ปัจจัยหลักที่เกี่ยวข้องมากที่สุดคือระยะเวลาสัญญาเช่าในอดีต ค่าใช้จ่าย และสภาพของสินทรัพย์ที่เช่า

สิทธิขยายอายุสัญญาเช่าส่วนใหญ่ในสัญญาเช่าอาคารสำนักงานและยานพาหนะไม่ได้ถูกรวมอยู่ในหนี้สินตามสัญญาเช่า เนื่องจากกลุ่มกิจการพิจารณา ก) สภาพของสินทรัพย์ที่เช่า และ/หรือ ข) การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์จะไม่ก่อให้เกิดต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

อายุสัญญาเช่าจะถูกประเมินใหม่เมื่อกลุ่มกิจการใช้ (หรือไม่ใช้) สิทธิหรือกลุ่มกิจการมีภาระผูกพันในการใช้ (หรือไม่ใช้สิทธิ) การประเมินความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลจะเกิดขึ้นเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญหรือการเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อมที่มีนัยสำคัญ ซึ่งมีผลกระทบต่อประเมินอายุสัญญาเช่าและอยู่ภายใต้การควบคุมของกลุ่มกิจการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

การกำหนดอัตราดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่า

กลุ่มกิจการประเมินอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่าดังนี้

- ใช้ข้อมูลที่ใช้จัดหาเงินทุนจากบุคคลที่สามของแต่ละกิจการที่เป็นผู้เช่าและปรับปรุงข้อมูลที่ได้รับให้สะท้อนกับการเปลี่ยนแปลงในปัจจุบันทางการเงินของผู้เช่าหากเป็นไปได้
- ปรับปรุงสัญญาเช่าโดยเฉพาะเจาะจง เช่น อายุสัญญาเช่า ประเทศ สกุลเงิน และหลักประกัน

การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินอ้างอิงจากสมมติฐานที่เกี่ยวกับความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้และอัตรา การขาดทุนที่คาดว่าจะเกิด กลุ่มกิจการใช้ดุลยพินิจในการประเมินข้อสมมติฐานเหล่านี้ และพิจารณาเลือกปัจจัยที่ส่งผลต่อ การคำนวณการด้อยค่าบนพื้นฐานของข้อมูลในอดีตของกลุ่มกิจการและสภาวะแวดล้อมทางตลาดที่เกิดขึ้น รวมทั้งการ คาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคต ณ ทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

8 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

คณะกรรมการกำหนดกลยุทธ์ของกลุ่มกิจการซึ่งประกอบไปด้วยคณะกรรมการบริหารของกลุ่มกิจการ ได้พิจารณาผลประกอบการ ของกลุ่มกิจการตามกลุ่มของผลิตภัณฑ์และบริการ และเขตภูมิศาสตร์จำนวน 7 ส่วนงานที่รายงาน

คณะกรรมการกำหนดกลยุทธ์วัดผลการดำเนินงานของแต่ละส่วนงานโดยพิจารณาจากรายได้และกำไรขั้นต้น อย่างไรก็ตาม สินทรัพย์และหนี้สินบางส่วนจะไม่ถูกจัดสรรไปยังส่วนงานดำเนินงาน เพราะกลุ่มกิจการบริหารจัดการในภาพรวม

รายได้จากลูกค้า 1 ราย (พ.ศ. 2562 : 1 ราย) ของส่วนงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศ มีจำนวนเงิน 1,065.87 ล้านบาท (พ.ศ. 2562 : 806.04 ล้านบาท)

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

ข้อมูลที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับรายได้และกำไรของแต่ละส่วนงานที่รายงาน มีดังต่อไปนี้

	พ.ศ. 2563							รวม บาท
	ในประเทศ				ต่างประเทศ			
	ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ บาท	ธุรกิจ พลังงาน บาท	ธุรกิจ ธุรกิจหน้า บาท	ธุรกิจ ธุรกิจอื่น ๆ บาท	ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ บาท	ธุรกิจ ธุรกิจหน้า บาท	ธุรกิจ ธุรกิจอื่น ๆ บาท	
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,156,173,407	-	-	-	396,722,155	-	-	2,552,895,562
รายได้ธุรกิจหน้า	997,959	-	1,492,172,403	-	-	171,250	-	1,493,341,612
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	843,400,292	54,488,257	145,656,673	280,474,243	2,239,466	-	-	1,326,258,931
รวมรายได้	3,000,571,658	54,488,257	1,637,829,076	280,474,243	398,961,621	171,250	-	5,372,496,105
กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงาน	871,269,694	18,346,184	562,417,120	210,626,255	96,665,842	59,387,835	(82,295,095)	1,736,417,835
รายได้อื่น	879,768,452	71,815,702	7,442,087	1,131,635	612,767	400	71,685	960,842,728
ต้นทุนทางการเงิน	(5,912,386)	(214,561,640)	(77,915,733)	(124,181)	-	(98,127,759)	-	(396,641,699)
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากบริษัทร่วมและการร่วมค้า	3,839,142	983,161,738	-	-	-	(159,692,188)	-	827,308,692
ภาษีเงินได้	(200,802,966)	(6,983,303)	(14,465,796)	(45,286,107)	(11,646,287)	(4,876,330)	(12,822)	(284,073,611)
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	1,548,161,936	851,778,681	477,477,678	166,347,602	85,632,322	(203,308,042)	(82,236,232)	2,843,853,945
กำไรส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม								(298,243,272)
กำไรส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่								2,545,610,673
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายตามส่วนงาน	182,808,612	34,073,860	105,534,516	24,272,811	2,708,818	527,898	334,985	350,261,500

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

	พ.ศ. 2562							รวม บาท
	ในประเทศ				ต่างประเทศ			
	ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ บาท	ธุรกิจ พลังงาน บาท	ธุรกิจ ธุรกิจหน้า บาท	ธุรกิจ ธุรกิจอื่น ๆ บาท	ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ บาท	ธุรกิจ ธุรกิจหน้า บาท	ธุรกิจ ธุรกิจอื่น ๆ บาท	
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	3,505,025,680	-	-	-	-	-	-	3,505,025,680
รายได้ธุรกิจหน้า	1,348,738	-	1,639,534,981	-	-	55,482	-	1,640,939,201
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	765,516,588	10,194,977	203,064,776	281,215,546	212,062	-	-	1,260,203,949
รวมรายได้	4,271,891,006	10,194,977	1,842,599,757	281,215,546	212,062	55,482	-	6,406,168,830
กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงาน	1,220,031,167	18,405,600	732,308,351	188,792,631	(16,230,382)	(1,362,545)	(35,117,556)	2,106,827,266
รายได้อื่น	667,375,642	142,511,722	3,105,795	1,322,835	430,190	731	151,735	814,898,650
ต้นทุนทางการเงิน	(128,878,231)	(268,676,968)	(40,316,911)	-	-	(506,465)	-	(438,378,575)
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากบริษัทร่วมและการร่วมค้า	(36,235,502)	1,594,356,973	-	-	-	(13,470,679)	-	1,544,650,792
ภาษีเงินได้	(129,701,674)	(12,703,099)	(46,237,886)	(41,733,170)	-	-	-	(230,375,829)
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	1,592,591,402	1,473,894,228	648,859,349	148,382,296	(15,800,192)	(15,338,958)	(34,965,821)	3,797,622,304
กำไรส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม								(699,832,766)
กำไรส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของบริษัทใหญ่								3,097,789,538
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายตามส่วนงาน	170,810,901	6,147,747	77,756,709	22,715,796	1,001,415	-	193,630	278,626,198

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

ข้อมูลสินทรัพย์และหนี้สินตามส่วน มีดังนี้

	พ.ศ. 2563							
	ในประเทศ				ต่างประเทศ			
	ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ บาท	ธุรกิจ พลังงาน บาท	ธุรกิจ ธุรกิจหน้า บาท	ธุรกิจ ธุรกิจอื่น ๆ บาท	ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ บาท	ธุรกิจ ธุรกิจหน้า บาท	ธุรกิจ ธุรกิจอื่น ๆ บาท	รวม บาท
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน								
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนตามส่วนงาน	4,777,809,035	10,083,487,532	2,636,277,505	301,087,091	138,107,492	2,403,086,021	1,568,927	20,341,423,603
สินทรัพย์อื่น								
สินทรัพย์อื่นตามส่วนงาน	12,804,519,168	653,586,256	1,563,822,457	48,091,770	687,102,161	17,474,463	85,500,910	15,860,097,185
สินทรัพย์อื่นที่ไม่ได้ปันส่วน								10,699,350,142
รวมสินทรัพย์	17,582,328,203	10,737,073,788	4,200,099,962	349,178,861	825,209,653	2,420,560,484	87,069,837	46,900,870,930
หนี้สินตามส่วนงาน	9,049,256,743	117,554,305	273,094,317	71,725,763	100,160,503	2,644,186,006	6,202,621	12,262,180,258
หนี้สินที่ไม่ได้ปันส่วน								10,228,543,699
รวมหนี้สิน	9,049,256,743	117,554,305	273,094,317	71,725,763	100,160,503	2,644,186,006	6,202,621	22,490,723,957

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

	พ.ศ. 2562							รวม บาท
	ในประเทศไทย				ต่างประเทศ			
	ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ บาท	ธุรกิจ พลังงาน บาท	ธุรกิจ ธุรกิจหน้า บาท	ธุรกิจ ธุรกิจอื่น ๆ บาท	ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ บาท	ธุรกิจ ธุรกิจหน้า บาท	ธุรกิจ ธุรกิจอื่น ๆ บาท	
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน								
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนตามส่วนงาน	4,756,683,679	10,786,157,751	1,987,824,006	268,939,558	358,643,997	2,760,461,450	1,504,463	20,920,214,904
สินทรัพย์อื่น								
สินทรัพย์อื่นตามส่วนงาน	12,621,704,138	1,020,819,841	992,769,922	43,783,504	501,846,174	38,265,047	77,161,848	15,296,350,474
สินทรัพย์อื่นที่ไม่ได้ปันส่วน								11,671,277,123
รวมสินทรัพย์	17,378,387,817	11,806,977,592	2,980,593,928	312,723,062	860,490,171	2,798,726,497	78,666,311	47,887,842,501
หนี้สินตามส่วนงาน	9,582,743,232	60,053,667	234,141,753	72,025,821	91,591,490	17,052,050	246,532,768	10,304,140,781
หนี้สินที่ไม่ได้ปันส่วน								11,756,716,200
รวมหนี้สิน	9,582,743,232	60,053,667	234,141,753	72,025,821	91,591,490	17,052,050	246,532,768	22,060,856,981

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่แสดงข้างต้นนี้ หมายถึง สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนนอกเหนือจากเครื่องมือทางการเงินและสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

9 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินสดในมือ	9,687,653	7,152,931	1,152,588	1,152,676
เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม	3,147,762,498	1,693,616,640	769,864,913	386,707,074
รวม	3,157,450,151	1,700,769,571	771,017,501	387,859,750

เงินฝากธนาคารมีอัตราดอกเบี้ยดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ
เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม	0.05 - 1.25	0.10 - 1.25	0.05 - 1.25	0.10 - 1.25

10 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
ลูกหนี้การค้า	224,875,865	181,404,753	4,032,819	11,815,016
ลูกหนี้การค้ากิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 30)	24,243,147	29,495,868	53,957,861	28,901,665
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (พ.ศ. 2562 : ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญตาม TAS 101)	(18,340,033)	(21,535,964)	(1,987,299)	(7,902,400)
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	230,778,979	189,364,657	56,003,381	32,814,281
ลูกหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 30)	101,908,027	668,110,648	129,010,137	152,576,161
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	22,444,859	19,966,803	7,733,125	6,782,247
รายได้ค้างรับ	92,402,949	64,532,724	-	-
อื่น ๆ	10,547,425	15,997,896	9,332,481	1,944,482
รวม	458,082,239	957,972,728	202,079,124	194,117,171

เนื่องจากลักษณะของลูกหนี้การค้าเป็นสินทรัพย์หมุนเวียน มูลค่ายุติธรรมจึงใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชี

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

การด้อยค่าของลูกหนี้การค้า

ค่าเผื่อผลขาดทุนของลูกหนี้การค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 มีรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ลูกหนี้การค้า และลูกหนี้ กิจการที่ เกี่ยวข้องกัน บาท	ค่าเผื่อ ผลขาดทุน บาท	ลูกหนี้การค้า และลูกหนี้ กิจการที่ เกี่ยวข้องกัน บาท	ค่าเผื่อ ผลขาดทุน บาท
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	198,658,096	(242,034)	54,999,286	(114,460)
เกินกำหนดชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	33,160,068	(1,249,945)	1,118,322	(207,499)
3 - 6 เดือน	813,570	(360,776)	355,867	(148,135)
6 - 12 เดือน	955,374	(955,374)	443,497	(443,497)
เกินกว่า 12 เดือน	15,531,904	(15,531,904)	1,073,708	(1,073,708)
รวม	249,119,012	(18,340,033)	57,990,680	(1,987,299)

รายการกระทบยอดค่าเผื่อผลขาดทุนสำหรับลูกหนี้และสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563 บาท	พ.ศ. 2562 บาท	พ.ศ. 2563 บาท	พ.ศ. 2562 บาท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม - กำหนดตาม TAS 101	(21,535,964)	(19,015,505)	(7,902,400)	(7,228,482)
จำนวนที่ปรับปรุงกับกำไรสะสมต้นปี	(1,251,138)	-	-	-
ค่าเผื่อผลขาดทุน ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 - กำหนดตาม TFRS 9 (พ.ศ. 2562 : กำหนดตาม TAS 101)	(22,787,102)	(19,015,505)	(7,902,400)	(7,228,482)
รับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนเพิ่มขึ้นในกำไรหรือขาดทุน ในระหว่างปี	2,929,781	(8,221,948)	5,836,178	(2,242,138)
ตัดจำหน่ายลูกหนี้ที่ไม่สามารถเรียกชำระได้ ในระหว่างปี	1,517,288	2,748,671	78,923	8,560
กลับรายการค่าเผื่อผลขาดทุน	-	2,952,818	-	1,559,660
ณ วันที่ 31 ธันวาคม - กำหนดตาม TFRS 9 (พ.ศ. 2562 : กำหนดตาม TAS 101)	(18,340,033)	(21,535,964)	(1,987,299)	(7,902,400)

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

11 สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 กลุ่มกิจการและบริษัทได้จัดประเภทสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน ดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		
	มูลค่ายุติธรรม		ราคาทุน ตัดจำหน่าย
	มูลค่ายุติธรรม ผ่านกำไรขาดทุน	มูลค่ายุติธรรม เบ็ดเสร็จอื่น	
บาท	บาท	บาท	
สินทรัพย์			
สินทรัพย์หมุนเวียน			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	3,157,450,151
เงินฝากประจำ	-	-	695,276
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	435,617,379
เงินให้กู้ระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	10,599,500,000
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
เงินลงทุนในตราสารทุนที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาด	414,000,178	-	-
เงินลงทุนในกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	964,425,472	-
เงินให้กู้ระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	248,490,552
เงินมัดจำจ่าย	-	-	7,203,629
เงินค้ำประกัน	-	-	6,966,495
สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา	-	-	63,800,114
หนี้สิน			
หนี้สินหมุนเวียน			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	557,670,306
เงินกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	369,782,612
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	4,388,560,861
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	20,993,788
หนี้สินไม่หมุนเวียน			
เงินกู้ระยะยาว	-	-	7,102,982,354
หุ้นกู้	-	-	5,604,086,210
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	-	45,199,165
เงินมัดจำจากสัญญาเช่าระยะยาว	-	-	112,640,698

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	มูลค่ายุติธรรม		ราคาทุน ตัดจำหน่าย
	มูลค่ายุติธรรม ผ่านกำไรขาดทุน	ผ่านกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	
	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์			
สินทรัพย์หมุนเวียน			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	771,017,501
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	194,325,999
เงินให้กู้ระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	12,155,767,120
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
เงินลงทุนในกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	964,425,472	-
เงินมัดจำจ่าย	-	-	2,391,526
เงินค้ำประกัน	-	-	4,523,089
สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา	-	-	3,320,717
หนี้สิน			
หนี้สินหมุนเวียน			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	281,026,234
เงินกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	120,000,000
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	1,999,261,542
เงินกู้ระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	5,545,844,724
หนี้สินตามสัญญาเช่าส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	6,755,986
หนี้สินไม่หมุนเวียน			
เงินกู้ระยะยาว	-	-	2,480,000,000
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	-	12,343,694
เงินมัดจำจากสัญญาเช่าระยะยาว	-	-	10,234,250

สำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายส่วนที่หมุนเวียน เนื่องจากมีลักษณะเป็นสินทรัพย์และหนี้สินที่หมุนเวียน มูลค่าตามบัญชีจึงมีมูลค่าใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม สำหรับหนี้สินทางการเงินส่วนที่ไม่หมุนเวียน มูลค่ายุติธรรมแสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่เกี่ยวข้อง

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อ้างอิงจากราคาเสนอซื้อล่าสุดจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือมูลค่าสุทธิทางบัญชี (NAV) ที่เผยแพร่โดยบริษัทบริหารจัดการ มูลค่ายุติธรรมนี้ถูกจัดอยู่ในระดับ 1 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารทุนที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาดถูกจัดอยู่ในระดับ 3 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

ผู้บริหารและคณะทำงานประเมินมูลค่ายุติธรรมจะหรือเกี่ยวกับกระบวนการประเมินมูลค่ารายไตรมาส

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารทุนที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาดคำนวณโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าดังนี้

- 1) วิเคราะห์เปรียบเทียบอัตราส่วนราคาตลาด โดยอ้างอิงจากมูลค่าสุทธิของกิจการของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งกลุ่มกิจการพิจารณาว่ามีสถานะทางการเงินที่เทียบเคียงได้กับคู่สัญญาที่เป็นผู้ออก
- 2) วิธีสัดส่วนมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ โดยอ้างอิงจากมูลค่าสุทธิของกิจการที่เป็นผู้ออกตราสารนั้น

ตารางต่อไปนี้นำข้อมูลเชิงปริมาณเกี่ยวกับข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีสาระสำคัญซึ่งใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับ 3 และความสัมพันธ์ของข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้กับมูลค่ายุติธรรม

	งบการเงินรวม			
	ช่วงของข้อมูล	การเปลี่ยนแปลง	การเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม	
ข้อมูลเพิ่มขึ้น			ข้อมูลลดลง	
กำไรจากการดำเนินงานที่ปรับปรุงแล้ว	13 - 44 ล้านบาท	ร้อยละ 1	เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.2	ลดลงร้อยละ 0.2
อัตราส่วนลดการขาดสภาพคล่อง	ร้อยละ 15	ร้อยละ 1	ลดลงร้อยละ 0.2	เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.2
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว	6,575 ล้านบาท	ร้อยละ 1	เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.8	ลดลงร้อยละ 0.8

กลุ่มกิจการไม่มีรายการโอนระหว่างลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมในระหว่างงวด

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

รายการที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

	งบการเงินรวม			
	พ.ศ. 2563		พ.ศ. 2562	
	กำไรหรือ ขาดทุน บาท	กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น บาท	กำไรหรือ ขาดทุน บาท	กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น บาท
กำไร/(ขาดทุน)จากมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน ในตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วย FVOCI (พ.ศ. 2562: จากเงินลงทุนเพื่อขาย)	-	(114,031,476)	-	223,703,175
รับรู้กำไร/(ขาดทุน)จากการจำหน่ายเงินลงทุน เพื่อขาย (โอนสำรองการวัดมูลค่าเงินลงทุน เพื่อขายในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นไปยัง กำไร/(ขาดทุน)อื่น)	-	-	7,625	-
รับรู้เงินปันผลรับจากเงินลงทุนในตราสารทุน ที่วัดมูลค่าด้วย FVOCI ในรายได้อื่น - จากเงินลงทุนที่ยังคงเหลือ ณ วันสิ้นปี	84,211,092	-	80,574,943	-
รับรู้เงินปันผลรับจากเงินลงทุนในตราสารทุน ที่วัดมูลค่าด้วย FVPL ในรายได้อื่น - จากเงินลงทุนที่ยังคงเหลือ ณ วันสิ้นปี	42,494,252	-	83,383,505	-
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	พ.ศ. 2563		พ.ศ. 2562	
	กำไรหรือ ขาดทุน บาท	กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น บาท	กำไรหรือ ขาดทุน บาท	กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น บาท
กำไร/(ขาดทุน)จากมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน ในตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วย FVOCI (พ.ศ. 2562: จากเงินลงทุนเพื่อขาย)	-	(114,031,476)	-	223,703,175
รับรู้กำไร/(ขาดทุน)จากการจำหน่ายเงินลงทุน เพื่อขาย (โอนสำรองการวัดมูลค่าเงินลงทุน เพื่อขายในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นไปยัง กำไร/(ขาดทุน)อื่น)	-	-	7,625	-
รับรู้เงินปันผลรับจากเงินลงทุนในตราสารทุน ที่วัดมูลค่าด้วย FVOCI ในรายได้อื่น - จากเงินลงทุนที่ยังคงเหลือ ณ วันสิ้นปี	84,211,092	-	80,574,943	-

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

12 ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
ยอดต้นปี	11,102,361,278	11,529,117,236	2,392,947,468	3,303,596,662
เพิ่มขึ้น	987,560,064	1,813,437,150	51,296,774	49,217,029
โอนไปอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (หมายเหตุ 15)	(252,635,680)	(543,704,755)	(148,936,519)	-
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการ แปลงค่าบการเงิน	(3,921,000)	(19,234,512)	-	-
รับรู้เป็นค่าใช้จ่าย	(955,819,892)	(1,677,253,841)	(454,110,380)	(959,866,223)
ยอดสิ้นปี	10,877,544,770	11,102,361,278	1,841,197,343	2,392,947,468

กลุ่มกิจการได้โอนต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไปอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เนื่องจากมีการเปลี่ยนแปลงการใช้งาน

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ได้นำไปวางเป็นหลักประกันเงินกู้ได้มีการไถ่ถอนแล้ว (พ.ศ. 2562 : 1,628.51 ล้านบาท)

ต้นทุนการกู้ยืมที่ไต่บันทึกเป็นต้นทุนของสินทรัพย์ในระหว่างปีและอยู่ในรายการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
ต้นทุนการกู้ยืม	178,704,176	231,631,712	-	-
อัตราการตั้งขึ้นเป็นทุน	ร้อยละ 4.01	ร้อยละ 5.37	-	-

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

13 เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า

เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าที่มีสาระสำคัญต่อกลุ่มกิจการแสดงดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	ประเทศ	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วนของ		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
			ส่วนได้เสีย		เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย		เงินลงทุนตามวิธีราคาทุน	
			พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
			ร้อยละ	ร้อยละ	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
บริษัทร่วมที่มีสาระสำคัญ:								
บริษัท เก็ดโค-วัน จำกัด	ไทย	ผลิตและจำหน่ายไฟฟ้า	25	25	4,862	5,470	-	-
Duong River Surface Water Plant Joint Stock Company*	เวียดนาม	ธุรกิจผลิตและจำหน่ายน้ำประปา	24	-	2,272	-	-	-
บริษัทร่วมที่ไม่มีสาระสำคัญ					3,628	7,246	1,006	996
รวม					10,762	12,716	1,006	996
การร่วมค้า:								
การร่วมค้าที่ไม่มีสาระสำคัญ					1,247	1,162	441	390
รวม					1,247	1,162	441	390

*พิจารณาว่าเป็นบริษัทร่วมที่มีสาระสำคัญตั้งแต่ปี พ.ศ. 2563

กลุ่มกิจการมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในการค้ำประกันเงินกู้ของบริษัทร่วมและการร่วมค้า โดยใช้หุ้นสามัญของบริษัทร่วมและการร่วมค่านั้นๆ และการค้ำประกันวงเงินหนังสือค้ำประกันจากธนาคารของบริษัทร่วมและการร่วมค้า โดยบริษัทย่อยที่เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทร่วมและการร่วมค้ำนั้นๆ

เมื่อวันที่ 25 ตุลาคม พ.ศ. 2562 กลุ่มกิจการซื้อหุ้นสามัญของบริษัท Duong River Surface Water Plant Joint Stock โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 34 และจัดประเภทเงินลงทุนดังกล่าวเป็นเงินลงทุนในบริษัทร่วม ทั้งนี้กลุ่มกิจการได้ชำระเงินค่าหุ้นบางส่วนแล้ว และรับรู้สิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่ายเมื่อเข้าเงื่อนไขจำนวน 242,915,209 บาท

กลุ่มกิจการรับรู้สิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่ายเมื่อเข้าเงื่อนไขด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่รับรู้เริ่มแรกเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนในการได้มาซึ่งเงินลงทุนในบริษัทร่วม และรับรู้การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่ายเมื่อเข้าเงื่อนไขเป็นส่วนหนึ่งหรือส่วนหักของราคาทุนของเงินลงทุน ซึ่งอ้างอิงตามวิธีราคาทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 การวัดมูลค่าของรายการสินทรัพย์ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมายังไม่เสร็จสมบูรณ์ ในระหว่างปี พ.ศ. 2563 กลุ่มกิจการปรับปรุงมูลค่าสินทรัพย์ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาเสร็จสิ้น ดังนี้

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

	ยอดตามที่		ยอดตามที่
	รายงานไว้เดิม	รายการปรับปรุง	ปรับปรุงใหม่
	บาท	บาท	บาท
สิ่งตอบแทนที่จ่าย			
เงินสด	2,451,235,290	-	2,451,235,290
สิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่ายเมื่อเข้าเงื่อนไข	242,915,209	(242,915,209)	-
รวมสิ่งตอบแทนที่จ่าย	2,694,150,499	(242,915,209)	2,451,235,290
สินทรัพย์สุทธิที่ได้มา			
สินทรัพย์ที่สามารถระบุได้สุทธิ	1,101,175,442	3,990,947,269	5,092,122,711
ส่วนได้เสียของกลุ่มกิจการในบริษัทร่วม (ร้อยละ 34)	374,399,650	1,356,922,072	1,731,321,722
ค่าความนิยม	2,319,750,849	(1,599,837,281)	719,913,568
สินทรัพย์สุทธิที่ได้มา	2,694,150,499	(242,915,209)	2,451,235,290

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปสำหรับบริษัทร่วม

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูลทางการเงินแบบสรุปสำหรับบริษัทร่วมที่มีสาระสำคัญต่อกลุ่มกิจการ ข้อมูลทางการเงินที่เปิดเผยเป็นจำนวนที่แสดงอยู่ในงบการเงินของบริษัทร่วม ซึ่งได้ปรับปรุงด้วยรายการปรับปรุงที่จำเป็นสำหรับการปฏิบัติตามวิธีส่วนได้เสีย รวมถึงการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมและการปรับปรุงเกี่ยวกับความแตกต่างของนโยบายการบัญชีของกลุ่มกิจการและบริษัทร่วม ทั้งนี้ ไม่มีการแสดงข้อมูลทางการเงินโดยสรุปในปีเปรียบเทียบสำหรับบริษัท Duong River Surface Water Plant Joint Stock เนื่องจากไม่มีสาระสำคัญ

	Duong River Surface Water Plant Joint Stock		
	บริษัท เกิดโค-วัน จำกัด		
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท	บาท
ผลการดำเนินงานโดยสรุป			
รายได้	10,340,537,213	10,951,256,418	443,707,663
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	700,232,935	1,603,963,704	(478,412,607)
ภาษีเงินได้	(28,141,223)	339,890,028	3,654,568
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	672,091,712	1,943,853,732	(474,758,039)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(133,597,549)	-	10,379,296
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	538,494,163	1,943,853,732	(464,378,743)
เงินปันผลรับจากบริษัทร่วม	419,858,878	564,287,076	-

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

	Duong River Surface Water Plant Joint Stock		
	บริษัท เก็คโค-วัน จำกัด		Company
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท	บาท
<i>งบแสดงฐานะการเงินโดยสรุป</i>			
สินทรัพย์หมุนเวียน	6,431,541,781	8,297,964,797	337,395,273
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	32,833,415,497	33,070,354,167	10,206,811,359
หนี้สินหมุนเวียน	(1,867,651,510)	(3,615,946,073)	(318,350,558)
หนี้สินไม่หมุนเวียน	(23,505,589,308)	(22,121,566,139)	(5,632,675,412)
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	-	-	(27,949,606)
สินทรัพย์สุทธิ	13,891,716,460	15,630,806,752	4,565,231,056
ส่วนได้เสียของกลุ่มกิจการในบริษัทร่วม (ร้อยละ)	35	35	34
ส่วนได้เสียของกลุ่มกิจการในบริษัทร่วม (บาท)	4,862,100,737	5,470,782,324	1,552,178,559
ค่าความนิยม	-	-	719,913,568
มูลค่าตามบัญชีของบริษัทร่วม	4,862,100,737	5,470,782,324	2,272,092,127

บริษัทร่วมและการร่วมค้าแต่ละรายที่ไม่มีสาระสำคัญ

ตารางต่อไปนี้แสดงมูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียรวมของกลุ่มกิจการในบริษัทร่วมและการร่วมค้าที่ไม่มีสาระสำคัญทั้งหมด ซึ่งถูกบันทึกโดยใช้วิธีส่วนได้เสีย

	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท
มูลค่าตามบัญชีโดยรวมของบริษัทร่วมแต่ละรายที่ไม่มีสาระสำคัญ	3,628,076,137	7,245,391,470
ส่วนแบ่งของกลุ่มกิจการในบริษัทร่วม:		
กำไรสำหรับปี	675,209,368	833,975,837
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(115,922,116)	2,591,001
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	559,287,252	836,566,838
มูลค่าตามบัญชีโดยรวมของการร่วมค้าแต่ละรายที่ไม่มีสาระสำคัญ	1,247,073,621	1,161,506,857
ส่วนแบ่งของกลุ่มกิจการในการร่วมค้า:		
กำไรสำหรับปี	78,284,959	42,745,031
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(68,245)	(15,009,878)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	78,216,714	27,735,153

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

14 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

กลุ่มกิจการมีบริษัทย่อยซึ่งรวมอยู่ในงบการเงินรวมของกลุ่มกิจการ บริษัทย่อยดังกล่าวมีหุ้นทุนเป็นหุ้นสามัญเท่านั้น ซึ่งสัดส่วนของส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของที่กลุ่มกิจการถืออยู่เท่ากับสิทธิในการออกเสียงในบริษัทย่อยที่ถือโดยกลุ่มกิจการ

เงินลงทุนในบริษัทย่อยที่มีสาระสำคัญต่อกลุ่มกิจการแสดงดังต่อไปนี้

ชื่อ	สถานที่หลักในการประกอบธุรกิจ/ ประเทศที่จัดทะเบียนจัดตั้ง	ลักษณะของธุรกิจ	ส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของที่ถือโดยบริษัท		ส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของที่ถือโดยกลุ่มกิจการ		ส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของที่ถือโดยส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		เงินลงทุนในวิธีราคาทุน	
			พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
			ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ล้านบาท	ล้านบาท
บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)	ไทย	จำหน่ายและบริการสาธารณูปโภค	71	69	1	1	28	30	2,933	2,677

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของบริษัทย่อยที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญ

รายละเอียดด้านล่างแสดงข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของบริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญต่อกลุ่มกิจการ จำนวนที่เปิดเผยสำหรับบริษัทย่อยแต่ละรายแสดงด้วยจำนวนก่อนการตัดรายการระหว่างกัน

	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท
งบแสดงฐานะการเงินโดยสรุป		
สินทรัพย์หมุนเวียน	2,244,004,374	2,074,267,324
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	23,927,610,083	24,344,450,106
หนี้สินหมุนเวียน	(3,034,234,414)	(6,481,672,521)
หนี้สินไม่หมุนเวียน	(10,980,299,609)	(6,377,777,622)
สินทรัพย์สุทธิ	12,157,080,434	13,559,267,287
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	2,465,604,721	3,123,184,134

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยสรุป		
รายได้	1,697,965,163	1,857,247,846
กำไรสำหรับปี	812,727,056	2,137,209,051
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(170,236,673)	(33,151,551)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	642,490,383	2,104,057,500
กำไรสำหรับปีส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	232,651,768	666,348,913
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	178,461,311	656,403,477
เงินปันผลจ่ายให้กับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(276,906,687)	(348,840,046)
งบกระแสเงินสดโดยสรุป		
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	1,897,717,133	1,216,171,204
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุน	(998,139,669)	(2,894,166,039)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	130,140,993	1,601,272,280
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง) สุทธิ	1,029,718,457	(76,722,555)

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

15 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

	งบการเงินรวม			
	ที่ดิน	อาคารและ	งานระหว่าง ก่อสร้าง	รวม
		ส่วนปรับปรุง อาคาร		
บาท	บาท	บาท	บาท	
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562				
ราคาทุน	885,254,059	1,584,788,834	140,677,197	2,610,720,090
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(359,287,095)	-	(359,287,095)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	885,254,059	1,225,501,739	140,677,197	2,251,432,995
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562				
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	885,254,059	1,225,501,739	140,677,197	2,251,432,995
เพิ่มขึ้น	-	-	165,075,582	165,075,582
ค่าเสื่อมราคา	-	(60,045,498)	-	(60,045,498)
โอนจากต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 12)	91,901,842	451,802,913	-	543,704,755
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่า งบการเงิน	-	154	-	154
ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ	977,155,901	1,617,259,308	305,752,779	2,900,167,988
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562				
ราคาทุน	977,155,901	2,036,591,747	305,752,779	3,319,500,427
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(419,332,439)	-	(419,332,439)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	977,155,901	1,617,259,308	305,752,779	2,900,167,988
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563				
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	977,155,901	1,617,259,308	305,752,779	2,900,167,988
เพิ่มขึ้น	25,033,000	17,163,324	123,538,872	165,735,196
การโอนย้าย	-	290,027,282	(290,027,282)	-
ค่าเสื่อมราคา	-	(66,984,632)	-	(66,984,632)
โอนจากต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 12)	146,840,055	105,795,625	-	252,635,680
จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ที่ถือไว้เพื่อขาย	-	(413,685,777)	-	(413,685,777)
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่า งบการเงิน	-	(7,321)	-	(7,321)
ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ	1,149,028,956	1,549,567,809	139,264,369	2,837,861,134
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563				
ราคาทุน	1,149,028,956	2,013,722,755	139,264,369	3,302,016,080
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(464,154,946)	-	(464,154,946)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	1,149,028,956	1,549,567,809	139,264,369	2,837,861,134

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ที่ดิน บาท	อาคารและ ส่วนปรับปรุง		รวม บาท
		อาคาร บาท	งานระหว่าง	
			ก่อสร้าง บาท	
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562				
ราคาทุน	22,538,116	1,863,440	-	24,401,556
<u>หัก</u> ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(1,446,874)	-	(1,446,874)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	22,538,116	416,566	-	22,954,682
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562				
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	22,538,116	416,566	-	22,954,682
เพิ่มขึ้น	-	-	46,224,000	46,224,000
ค่าเสื่อมราคา	-	(293,938)	-	(293,938)
ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ	22,538,116	122,628	46,224,000	68,884,744
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562				
ราคาทุน	22,538,116	1,863,440	46,224,000	70,625,556
<u>หัก</u> ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(1,740,812)	-	(1,740,812)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	22,538,116	122,628	46,224,000	68,884,744
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563				
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	22,538,116	122,628	46,224,000	68,884,744
เพิ่มขึ้น	-	265,467	34,567,359	34,832,826
การโอนย้าย	-	80,791,359	(80,791,359)	-
ค่าเสื่อมราคา	-	(1,488,335)	-	(1,488,335)
โอนจากต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 12)	109,386,946	39,549,573	-	148,936,519
จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ที่ถือไว้เพื่อขาย	-	(39,549,573)	-	(39,549,573)
ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ	131,925,062	79,691,119	-	211,616,181
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563				
ราคาทุน	131,925,062	82,920,266	-	214,845,328
<u>หัก</u> ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(3,229,147)	-	(3,229,147)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	131,925,062	79,691,119	-	211,616,181

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

กลุ่มกิจการได้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไปที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เนื่องจากมีการเปลี่ยนแปลงการใช้งาน

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่พร้อมใช้งาน และใช้งานแล้ว	6,462,545,760	6,404,610,056	339,342,180	66,067,649
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ระหว่าง ก่อสร้าง	185,360,269	351,971,307	-	46,346,629
รวม	6,647,906,029	6,756,581,363	339,342,180	112,414,278

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอยู่ในระดับ 3 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่พร้อมใช้งานและใช้งานแล้ว ใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ โดยใช้ราคาคิดลดมูลค่ากระแสเงินสดที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตเป็นมูลค่าปัจจุบัน และวิธีเปรียบเทียบราคาขาย โดยผู้ประเมินอิสระ ที่เป็นผู้ได้รับการรับรองตามมาตรฐานวิชาชีพและเป็นผู้มีประสบการณ์ในการประเมินมูลค่าในอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกันและอยู่ในทำเลที่ตั้งเดียวกับหรือใกล้เคียงกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ได้รับการประเมินมูลค่าดังกล่าว การใช้งานอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัททุกสินทรัพย์เป็นการใช้ประโยชน์ในลักษณะที่เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดีที่สุดและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัท

เพื่อวัตถุประสงค์ในการรายงานทางการเงิน คณะทำงานในฝ่ายการเงินของบริษัทจะทำการสอบทานมูลค่าที่ประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ โดยคณะทำงานดังกล่าวจะรายงานไปยังผู้อำนวยการฝ่ายการเงินและคณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทโดยตรง และผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน คณะกรรมการตรวจสอบ คณะทำงานด้านการประเมินมูลค่า และผู้ประเมินอิสระ จะมีการประชุมหารือเกี่ยวกับขั้นตอนการประเมินมูลค่าและผลการประเมินมูลค่าทุกรอบปีเป็นอย่างน้อย ซึ่งรอบการประชุมหรือดังกล่าวจะสอดคล้องกับรอบระยะเวลารายงานประจำปีของบริษัท

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ระหว่างก่อสร้างไม่ได้ทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมโดยผู้ประเมินอิสระ ฝ่ายบริหารพิจารณาว่ามูลค่ายุติธรรมใกล้เคียงกับมูลค่าสุทธิทางบัญชีของรายการดังกล่าว

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่นำไปวางเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่า มีดังนี้

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	897,794,722	784,721,624	29,444,992	21,628,885

จำนวนเงินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ได้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ได้แก่

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	306,706,080	230,829,217	3,199,372	1,519,453
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานโดยตรงที่เกิดจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งก่อให้เกิดรายได้				
ค่าเช่าสำหรับปี	110,073,930	108,966,455	2,133,902	310,057
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานโดยตรงที่เกิดจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งไม่ได้ก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าสำหรับปี	21,859,908	26,546,435	1,223,222	-

ยอดรวมของรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำในอนาคตตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ไม่สามารถยกเลิกได้ มีดังนี้

	งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท
ภายใน 1 ปี	98,803,212	158,403,894
เกินกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	45,920,574	182,600,173
รวม	144,723,786	341,004,067

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

16 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

	งบการเงินรวม					
	ที่ดิน	ส่วนปรับปรุง	เครื่องตกแต่ง	ยานพาหนะ	งานระหว่างก่อสร้าง	รวม
		ที่ดิน อาคารและ ระบบสาธารณูปโภค	สำนักงาน และ เครื่องมือ			
บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562						
ราคาทุน	21,018,889	3,655,626,700	814,397,191	105,248,750	176,857,803	4,773,149,333
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(1,520,656,795)	(538,557,367)	(90,507,842)	-	(2,149,722,004)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า	-	-	-	-	(10,165,993)	(10,165,993)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	21,018,889	2,134,969,905	275,839,824	14,740,908	166,691,810	2,613,261,336
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562						
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	21,018,889	2,134,969,905	275,839,824	14,740,908	166,691,810	2,613,261,336
เพิ่มขึ้น	-	21,261,034	21,086,195	14,014,469	903,470,336	959,832,034
การโอนย้าย	-	352,232,539	77,027,805	616,350	(429,876,694)	-
จำหน่าย	-	(3)	(78,160)	(146,064)	(3,582,704)	(3,806,931)
ค่าเสื่อมราคา	-	(138,364,120)	(60,162,393)	(7,037,920)	-	(205,564,433)
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงิน	-	(15,031)	(58,690)	(77,442)	(13,248)	(164,411)
ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ	21,018,889	2,370,084,324	313,654,581	22,110,301	636,689,500	3,363,557,595
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562						
ราคาทุน	21,018,889	4,028,103,258	903,353,080	108,698,647	646,855,493	5,708,029,367
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(1,658,018,934)	(589,698,499)	(86,588,346)	-	(2,334,305,779)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า	-	-	-	-	(10,165,993)	(10,165,993)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	21,018,889	2,370,084,324	313,654,581	22,110,301	636,689,500	3,363,557,595

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

	งบการเงินรวม						รวม บาท
	ที่ดิน บาท	ส่วนปรับปรุง ที่ดิน อาคารและ ระบบสาธารณูปโภค	เครื่องตกแต่ง สำนักงาน และ เครื่องมือ	ยานพาหนะ บาท	งานระหว่างก่อสร้าง บาท		
		บาท	บาท				
การปรับปรุงตามนโยบายการบัญชี ใหม่ (หมายเหตุ 4)							
ราคาทุน	-	13,729,779	-	38,804,629	-	-	52,534,408
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	-	-	-	-	-	-
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	-	13,729,779	-	38,804,629	-	-	52,534,408
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563							
ราคาทุน	21,018,889	4,041,833,037	903,353,080	147,503,276	646,855,493	-	5,760,563,775
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(1,658,018,934)	(589,698,499)	(86,588,346)	-	-	(2,334,305,779)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า	-	-	-	-	(10,165,993)	-	(10,165,993)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	21,018,889	2,383,814,103	313,654,581	60,914,930	636,689,500	-	3,416,092,003
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563							
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	21,018,889	2,383,814,103	313,654,581	60,914,930	636,689,500	-	3,416,092,003
เพิ่มขึ้น	-	39,858,031	28,687,038	35,534,657	1,078,490,373	-	1,182,570,099
การโอนย้าย	-	1,222,004,388	26,606,691	3,659,206	(1,252,270,285)	-	-
จำหน่าย	-	-	(258,098)	(151,291)	-	-	(409,389)
ค่าเสื่อมราคา	-	(184,905,125)	(61,689,484)	(25,665,395)	-	-	(272,260,004)
จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	(504,187)	-	(504,187)
โอนไปเป็นลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	-	(23,167,680)	-	-	-	-	(23,167,680)
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงิน	-	(523,663)	(297,818)	(104,427)	(305,894)	-	(1,231,802)
ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ	21,018,889	3,437,080,054	306,702,910	74,187,680	462,099,507	-	4,301,089,040
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563							
ราคาทุน	21,018,889	5,279,957,931	958,009,605	176,724,579	471,541,836	-	6,907,252,840
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(1,842,877,877)	(651,306,695)	(102,536,899)	-	-	(2,596,721,471)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า	-	-	-	-	(9,442,329)	-	(9,442,329)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	21,018,889	3,437,080,054	306,702,910	74,187,680	462,099,507	-	4,301,089,040

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ส่วนปรับปรุง ที่ดิน อาคาร และระบบ สาธารณูปโภค บาท	เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์ สำนักงาน และเครื่องมือ บาท	ยานพาหนะ บาท	งานระหว่าง ก่อสร้าง บาท	รวม บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562					
ราคาทุน	21,041,578	78,306,699	27,764,493	2,070,368	129,183,138
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(6,105,797)	(62,527,517)	(23,354,788)	-	(91,988,102)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า	-	-	-	(723,664)	(723,664)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	14,935,781	15,779,182	4,409,705	1,346,704	36,471,372
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562					
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	14,935,781	15,779,182	4,409,705	1,346,704	36,471,372
เพิ่มขึ้น	653,072	3,477,117	13,821,870	112,350	18,064,409
การโอนย้าย	842,518	-	112,350	(954,868)	-
จำหน่าย	-	(43,254)	(8)	-	(43,262)
ค่าเสื่อมราคา	(3,267,245)	(7,630,593)	(2,563,635)	-	(13,461,473)
ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ	13,164,126	11,582,452	15,780,282	504,186	41,031,046
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562					
ราคาทุน	22,537,168	81,477,412	34,771,278	1,227,850	140,013,708
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(9,373,042)	(69,894,960)	(18,990,996)	-	(98,258,998)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า	-	-	-	(723,664)	(723,664)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	13,164,126	11,582,452	15,780,282	504,186	41,031,046
การปรับปรุงตามนโยบายการบัญชีใหม่ (หมายเหตุ 4)					
ราคาทุน	-	-	14,432,864	-	14,432,864
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	-	-	-	-
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	-	-	14,432,864	-	14,432,864
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563					
ราคาทุน	22,537,168	81,477,412	49,204,142	1,227,850	154,446,572
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(9,373,042)	(69,894,960)	(18,990,996)	-	(98,258,998)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า	-	-	-	(723,664)	(723,664)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	13,164,126	11,582,452	30,213,146	504,186	55,463,910

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ส่วนปรับปรุง ที่ดิน อาคาร และระบบ สาธารณูปโภค	เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์ สำนักงาน และเครื่องมือ	ยานพาหนะ	งานระหว่าง ก่อสร้าง	รวม
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563					
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	13,164,126	11,582,452	30,213,146	504,186	55,463,910
เพิ่มขึ้น	69,015	5,095,641	11,506,264	1,766,463	18,437,383
จำหน่าย	-	(327,883)	(6)	-	(327,889)
ค่าเสื่อมราคา	(3,030,709)	(6,254,856)	(11,706,064)	-	(20,991,629)
จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	-	(504,186)	(504,186)
ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ	10,202,432	10,095,354	30,013,340	1,766,463	52,077,589
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563					
ราคาทุน	22,606,183	86,211,324	54,649,406	1,766,463	165,233,376
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(12,403,751)	(76,115,970)	(24,636,066)	-	(113,155,787)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า	-	-	-	-	-
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	10,202,432	10,095,354	30,013,340	1,766,463	52,077,589

กลุ่มกิจการและบริษัทที่มีสินทรัพย์สิทธิการใช้ภายใต้สัญญาเช่า (พ.ศ. 2562 : สินทรัพย์ตามสัญญาเช่าการเงิน) ซึ่งจัดประเภทเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	16,775,595	80,506	-	80,506
ยานพาหนะ	48,636,367	208,926	18,798,740	208,926
รวม	65,411,962	289,432	18,798,740	289,432

ระหว่างปี พ.ศ. 2563 กลุ่มกิจการและบริษัทมีการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สิทธิการใช้ซึ่งแสดงรวมในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นจำนวน 35,820,316 บาท และ 11,506,264 บาท ตามลำดับ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

จำนวนเงินที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ระหว่างปี พ.ศ. 2563 ได้แก่

	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
	บาท	บาท
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าระยะสั้น	5,398,078	2,731,529
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำ	2,617,043	1,479,342
กระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่า	8,015,121	4,210,871

17 ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ที่จะใช้ประโยชน์ภายใน 12 เดือน	(12,341,365)	(287,901)	-	-
ที่จะใช้ประโยชน์เกินกว่า 12 เดือน	196,479,123	116,877,982	-	-
	184,137,758	116,590,081	-	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ที่จะจ่ายชำระภายใน 12 เดือน	(21,743,971)	2,761,600	(1,906,983)	9,768,217
ที่จะจ่ายชำระเกินกว่า 12 เดือน	(1,092,951,387)	(992,318,248)	(6,121,930)	(25,553,032)
	(1,114,695,358)	(989,556,648)	(8,028,913)	(15,784,815)
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	(930,557,600)	(872,966,567)	(8,028,913)	(15,784,815)

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีมีดังนี้

	งบการเงินรวม							
	รายการที่รับรู้ใน			รายการปรับปรุง			รายการที่รับรู้ใน	
	ยอดต้นปี พ.ศ. 2562	รายการที่รับรู้ใน กำไรหรือขาดทุน	กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	ยอดสิ้นปี พ.ศ. 2562	จากการ เปลี่ยนแปลง นโยบายการบัญชี	รายการที่รับรู้ใน กำไรหรือขาดทุน	กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	ยอดสิ้นปี พ.ศ. 2563
บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี								
การด้อยค่าสุทธิของสินทรัพย์ทางการเงิน	3,803,241	503,952	-	4,307,193	250,228	(894,373)	-	3,663,048
เงินลงทุนเพื่อขาย	40,647,897	-	(40,647,897)	-	-	-	18,713,556	18,713,556
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	-	-	-	-	328,847	-	328,847
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	25,314,312	(557,326)	-	24,756,986	-	(5,375,044)	-	19,381,942
ค่าเผื่อการด้อยค่าเงินลงทุนระยะยาวอื่น	143,400	-	-	143,400	-	-	-	143,400
ค่าเผื่อการด้อยค่าสินทรัพย์	2,033,199	-	-	2,033,199	-	3,368,313	-	5,401,512
ประมาณการเพื่อการซ่อมแซม	1,695,476	(1,076,247)	-	619,229	-	364,565	-	983,794
ดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้	37,833,906	986,613	-	38,820,519	-	439,244	-	39,259,763
รายได้รอการตัดบัญชี	10,836,493	(7,018,689)	-	3,817,804	-	8,712,252	-	12,530,056
ภาวะผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	18,908,426	6,316,815	(4,810,428)	20,414,813	-	226,139	-	20,640,952
กำไรขาดทุนจากการขายระหว่างกัน - สุทธิ	52,129,594	32,428,999	-	84,558,593	-	(5,273,831)	-	79,284,762
กำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	-	-	-	-	70,255,055	-	70,255,055
ผลขาดทุนทางภาษี	1,112,623	515,749	-	1,628,372	-	(744,543)	-	883,829
	194,458,567	32,099,866	(45,458,325)	181,100,108	250,228	71,406,624	18,713,556	271,470,516

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

	งบการเงินรวม							
	ยอดต้นปี		รายการที่รับรู้ใน		รายการปรับปรุง		รายการที่รับรู้ใน	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี								
เงินลงทุนเพื่อขาย	-	-	(4,092,738)	(4,092,738)	-	-	4,092,738	-
สินทรัพย์อ่อนพันธบัตรทางการเงิน	-	-	-	-	(7,497,434)	7,497,434	-	-
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่า								
ยุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	-	-	-	-	(53,943,434)	-	-	(53,943,434)
ปรับมูลค่ายุติธรรมจากการรวมธุรกิจ	(4,725,771)	117,812	-	(4,607,959)	-	-	-	(4,607,959)
ค่าเสื่อมราคา	-	-	-	-	-	-	-	-
รายได้จากสัญญาเช่าดำเนินงาน								
รอการตัดบัญชี	(1,424,084)	-	-	(1,424,084)	-	-	-	(1,424,084)
ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอการตัดบัญชี	(3,317,000)	1,624,144	-	(1,692,856)	-	(113,072)	-	(1,805,928)
รายได้ค่าเช่ารอการตัดบัญชี	(1,061,213,856)	18,964,818	-	(1,042,249,038)	-	(97,997,673)	-	(1,140,246,711)
	(1,070,680,711)	20,706,774	(4,092,738)	(1,054,066,675)	(61,440,868)	(90,613,311)	4,092,738	(1,202,028,116)
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	(876,222,144)	52,806,640	(49,551,063)	(872,966,567)	(61,190,640)	(19,206,687)	22,806,294	(930,557,600)

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

	งบการเงินเฉพาะกิจการ							
	รายการที่รับรู้ใน			รายการปรับปรุง		รายการที่รับรู้ใน		
	ยอดต้นปี	รายการที่รับรู้ใน	รายการที่รับรู้ใน	ยอดสิ้นปี	รายการปรับปรุง	รายการที่รับรู้ใน	รายการที่รับรู้ใน	ยอดสิ้นปี
พ.ศ. 2562	กำไรหรือขาดทุน	กำไรขาดทุน	พ.ศ. 2562	เปลี่ยนแปลง	กำไรหรือขาดทุน	กำไรขาดทุน	พ.ศ. 2563	
บาท	บาท	บาท	บาท	นโยบายการบัญชี	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี								
การด้อยค่าสุทธิของสินทรัพย์ทางการเงิน	1,445,696	134,784	-	1,580,480	-	(1,183,020)	-	397,460
เงินลงทุนเพื่อขาย	40,647,897	-	(40,647,897)	-	-	-	18,713,556	18,713,556
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	-	-	-	-	60,188	-	60,188
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	12,359,544	657,844	-	13,017,388	-	(3,764,964)	-	9,252,424
ค่าเผื่อการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	13,320,420	-	13,320,420	-	(4,518,782)	-	8,801,638
ค่าเผื่อการด้อยค่าสินทรัพย์	144,733	-	-	144,733	-	3,368,313	-	3,513,046
รายได้รอการตัดบัญชี	306,759	(306,759)	-	-	-	-	-	-
ภาวะผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	3,048,594	2,280,983	989,513	6,319,090	-	(1,590,351)	-	4,728,739
ดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ยืม	-	-	-	-	-	146,928	-	146,928
	57,953,223	16,087,272	(39,658,384)	34,382,111	-	(7,481,688)	18,713,556	45,613,979
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี								
เงินลงทุนเพื่อขาย	-	-	(4,092,738)	(4,092,738)	-	-	4,092,738	-
สินทรัพย์อนุพันธ์ทางการเงิน	-	-	-	-	(7,497,434)	7,497,434	-	-
รายได้จากสัญญาเช่าดำเนินงานรอการตัดบัญชี	(160,532)	-	-	(160,532)	-	-	-	(160,532)
ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอการตัดบัญชี	(888,177)	883,250	-	(4,927)	-	4,927	-	-
รายได้ค่าเช่ารอการตัดบัญชี	(46,140,576)	231,847	-	(45,908,729)	-	(7,573,631)	-	(53,482,360)
	(47,189,285)	1,115,097	(4,092,738)	(50,166,926)	(7,497,434)	(71,270)	4,092,738	(53,642,892)
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	10,763,938	17,202,369	(43,751,122)	(15,784,815)	(7,497,434)	(7,552,958)	22,806,294	(8,028,913)

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับรายการขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ชดเชยไปจะรับรู้ไม่เกินจำนวนที่เป็นไปได้
ค่อนข้างแน่นอนว่าจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์ทางภาษีนั้น กลุ่มกิจการไม่ได้รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้
ที่เกิดจากรายการขาดทุนที่สามารถยกไปเพื่อหักลบกับกำไรทางภาษีในอนาคต ดังนี้

	งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท
รายการขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	3,274,909	3,133,708
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่ไม่ได้รับรู้ ปีที่หมดอายุ	654,982	626,742
	พ.ศ. 2564 - 2568	พ.ศ. 2563 - 2567

18 เงินกู้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
รายการหมุนเวียน				
เงินกู้ระยะสั้น	-	1,765,000,000	-	-
เงินกู้ระยะยาวถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	369,782,612	124,729,533	120,000,000	-
เงินกู้ระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 30)	-	-	5,545,844,724	4,403,064,627
	369,782,612	1,889,729,533	5,665,844,724	4,403,064,627
รายการไม่หมุนเวียน				
เงินกู้ระยะยาว	7,102,982,354	1,374,343,972	2,480,000,000	500,000,000
เงินกู้ระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 30)	-	-	-	963,194,919
	7,102,982,354	1,374,343,972	2,480,000,000	1,463,194,919
รวม	7,472,764,966	3,264,073,505	8,145,844,724	5,866,259,546

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

การเปลี่ยนแปลงในเงินกู้ที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมจัดหาเงินในระหว่างปีมีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		
	เงินกู้ระยะสั้น	เงินกู้ระยะยาว	รวม
	บาท	บาท	บาท
ยอดต้นปี พ.ศ. 2562	300,000,000	-	300,000,000
กระแสเงินสด	1,465,000,000	1,499,000,000	2,964,000,000
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้	-	73,505	73,505
ยอดสิ้นปี พ.ศ. 2562	1,765,000,000	1,499,073,505	3,264,073,505
กระแสเงินสด	(1,765,000,000)	5,971,900,000	4,206,900,000
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้	-	1,791,461	1,791,461
ยอดสิ้นปี พ.ศ. 2563	-	7,472,764,966	7,472,764,966

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	เงินกู้ระยะสั้น	เงินกู้ระยะสั้นจาก		เงินกู้ระยะยาวจาก		รวม
		กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	เงินกู้ระยะยาว	กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	บาท	
บาท	บาท	บาท	บาท	บาท		
ยอดต้นปี พ.ศ. 2562	300,000,000	4,534,184,170	-	1,011,391,559	5,845,575,729	
กระแสเงินสด	(300,000,000)	(131,119,543)	500,000,000	(74,350)	68,806,107	
ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยน	-	-	-	(48,122,290)	(48,122,290)	
ยอดสิ้นปี พ.ศ. 2562	-	4,403,064,627	500,000,000	963,194,919	5,866,259,546	
กระแสเงินสด	-	182,035,520	2,098,900,000	-	2,280,935,520	
ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยน	-	(2,450,342)	-	-	(2,450,342)	
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้	-	-	1,100,000	-	1,100,000	
การจัดประเภท	-	963,194,919	-	(963,194,919)	-	
ยอดสิ้นปี พ.ศ. 2563	-	5,545,844,724	2,600,000,000	-	8,145,844,724	

ราคาตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ระยะยาว มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
ราคาตามบัญชี	7,472,764,966	1,499,073,505	2,600,000,000	500,000,000
มูลค่ายุติธรรม	7,482,924,331	1,499,073,505	2,600,000,000	500,000,000

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ส่วนที่หมุนเวียนมีมูลค่าเท่ากับราคาตามบัญชีเนื่องจากผลกระทบของอัตราคิดลดไม่มีสาระสำคัญ

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินคำนวณจากกระแสเงินสดในอนาคตซึ่งคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่อัตราร้อยละ 1.60 - 3.10 (พ.ศ. 2562: ร้อยละ 2.87 - 3.51) และอยู่ในข้อมูลระดับ 2 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

สัดส่วนเงินกู้ของกลุ่มกิจการและบริษัทที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ คือร้อยละ 38.46 และร้อยละ 68.08 (พ.ศ. 2562 : ร้อยละ 30.63 และร้อยละ 91.48) ของเงินกู้ทั้งหมด ตามลำดับ อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ
เงินกู้ระยะสั้น	-	1.67 - 2.17	-	-
เงินกู้ระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	0.60 - 2.00	1.45 - 1.75
เงินกู้ระยะยาว	1.60 - 3.22	2.87 - 3.51	1.60 - 2.26	2.87

ระยะเวลาครบกำหนดของเงินกู้ระยะยาว มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
ภายใน 1 ปี	369,782,612	124,729,533	120,000,000	-
เกินกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	7,102,982,354	1,374,343,972	2,480,000,000	500,000,000
รวม	7,472,764,966	1,499,073,505	2,600,000,000	500,000,000

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

19 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
เจ้าหนี้การค้า	362,350,670	342,670,654	12,516,773	15,271,332
เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 30)	6,355,908	438,936	186,159,749	155,514,696
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ค้างจ่าย	353,526,523	509,260,401	19,154,025	81,065,183
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	49,841,691	81,845,770	10,217,022	17,615,221
เงินปันผลค้างจ่าย	16,074,121	14,259,004	15,871,896	14,179,266
รายได้รับล่วงหน้า	333,523,337	383,850,678	194,413,234	235,228,313
เจ้าหนี้ค่าหุ้น	-	242,915,209	-	-
อื่น ๆ	123,047,916	321,499,995	56,260,794	100,216,617
รวม	1,244,720,166	1,896,740,647	494,593,493	619,090,628

20 หุ้นกู้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	4,388,560,861	3,998,377,529	1,999,261,542	-
หุ้นกู้	5,604,086,210	9,486,758,947	-	4,492,493,781
รวม	9,992,647,071	13,485,136,476	1,999,261,542	4,492,493,781

การเปลี่ยนแปลงในหุ้นกู้ที่เกิดจากกิจกรรมจัดหาเงินในระหว่างปีมีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
ยอดต้นปี	13,485,136,476	16,608,025,495	4,492,493,781	7,620,048,445
กระแสเงินสด	(3,503,793,150)	(3,138,000,000)	(2,500,000,000)	(3,138,000,000)
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	11,303,745	15,110,981	6,767,761	10,445,336
ยอดสิ้นปี	9,992,647,071	13,485,136,476	1,999,261,542	4,492,493,781

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

ราคาตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรมของหุ้นกู้ มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
ราคาตามบัญชี	9,992,647,071	13,485,136,476	1,999,261,542	4,492,493,781
มูลค่ายุติธรรม	10,029,014,463	13,745,024,566	2,032,909,480	4,608,281,210

มูลค่ายุติธรรมของหุ้นกู้ อ้างอิงจากราคาตราสารหนี้ที่ไม่รวมดอกเบี้ยค้างรับ (clean price) ที่เผยแพร่โดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย ซึ่งถูกจัดอยู่ในระดับ 2 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

อัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้ของกลุ่มกิจการทั้งหมดเป็นอัตราดอกเบี้ยคงที่โดยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ
หุ้นกู้	2.31 - 5.69	2.70 - 5.69	5.69	4.76 - 5.69

ระยะเวลาครบกำหนดของหุ้นกู้ มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
ภายใน 1 ปี	4,388,560,861	3,998,377,529	1,999,261,542	-
เกินกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	4,105,869,835	6,672,574,764	-	2,996,377,814
เกินกว่า 5 ปี	1,498,216,375	2,814,184,183	-	1,496,115,967
รวม	9,992,647,071	13,485,136,476	1,999,261,542	4,492,493,781

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

21 รายได้รอการตัดบัญชี

รายการเคลื่อนไหวของรายได้รอการตัดบัญชี มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
ยอดต้นปี	1,917,574,056	2,041,840,075	629,457,188	654,908,279
เพิ่มขึ้น	277,433,222	512,025	15,087,290	-
รับรู้รายได้	(52,661,426)	(124,778,044)	(13,271,620)	(25,451,091)
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยน				
จากการแปลงค่าบการเงิน	(3,387)	-	-	-
ยอดสิ้นปี	2,142,342,465	1,917,574,056	631,272,858	629,457,188

22 ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
งบแสดงฐานะการเงิน				
ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ	99,905,932	102,296,848	23,643,696	31,595,453
กำไรหรือขาดทุน				
ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ	17,360,974	31,816,284	5,607,714	11,404,916
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
การวัดมูลค่าใหม่ของภาระผูกพันผลประโยชน์				
พนักงาน	-	(24,052,141)	-	4,947,565

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

รายการเคลื่อนไหวของภาวะผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ระหว่างปีมีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
ยอดต้นปี	102,296,848	94,764,914	31,595,453	15,242,972
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	15,513,462	14,879,928	5,044,590	5,210,851
ต้นทุนบริการในอดีต	-	15,230,516	-	5,689,413
ต้นทุนดอกเบี้ย	1,847,512	1,705,840	563,124	504,652
	119,657,822	126,581,198	37,203,167	26,647,888
การวัดมูลค่าใหม่				
ผลกำไรที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติ				
ด้านประชากรศาสตร์	-	(19,001,651)	-	(4,028,988)
ผลกำไรที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติ				
ทางการเงิน	-	(3,092,288)	-	(496,577)
(ผลกำไร)ขาดทุนที่เกิดจากประสบการณ์	-	(1,958,202)	-	9,473,130
	-	(24,052,141)	-	4,947,565
ผลประโยชน์ที่จ่ายในระหว่างปี	(19,751,890)	(232,209)	(13,559,471)	-
ยอดสิ้นปี	99,905,932	102,296,848	23,643,696	31,595,453

ข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ใช้เป็นดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ
อัตราคิดลด	1.86 - 2.46	1.86 - 2.46	1.95	1.95
อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต	5.50	5.50	5.50	5.50
อัตราการลาออก	9.00 - 15.00	9.00 - 15.00	9.00 - 15.00	9.00 - 15.00
อายุเกษียณ	55 ปี	55 ปี	55 ปี	55 ปี

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย มีดังนี้

งบการเงินรวม					
การเปลี่ยนแปลง ในข้อสมมติ	การ ร้อยละ 1	ผลกระทบต่อภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน			
		ข้อสมมติเพิ่มขึ้น		ข้อสมมติลดลง	
		พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
อัตราคิดลด	ร้อยละ 1	ลดลงร้อยละ 3.03 - 11.94	ลดลงร้อยละ 3.75 - 12.53	เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.22 - 13.79	เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.02 - 14.53
อัตรการขึ้นเงินเดือนใน อนาคต	ร้อยละ 1	เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.06 - 14.30	เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.84 - 13.94	ลดลงร้อยละ 3.87 - 12.56	ลดลงร้อยละ 3.66 - 12.30
อัตรการลาออก	ร้อยละ 1	ลดลงร้อยละ 3.19 - 13.16	ลดลงร้อยละ 3.96 - 13.82	เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.78 - 10.37	เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.06 - 11.25

งบการเงินเฉพาะกิจการ					
การเปลี่ยนแปลง ในข้อสมมติ	การ ร้อยละ 1	ผลกระทบต่อภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน			
		ข้อสมมติเพิ่มขึ้น		ข้อสมมติลดลง	
		พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
อัตราคิดลด	ร้อยละ 1	ลดลงร้อยละ 4.75	ลดลงร้อยละ 5.08	เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.19	เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.56
อัตรการขึ้นเงินเดือนใน อนาคต	ร้อยละ 1	เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.95	เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.32	ลดลงร้อยละ 5.54	ลดลงร้อยละ 4.97
อัตรการลาออก	ร้อยละ 1	ลดลงร้อยละ 5.06	ลดลงร้อยละ 5.43	เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.91	เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.22

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวข้างต้นนี้อ้างอิงจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติใดข้อสมมติหนึ่ง ขณะที่ให้ข้อสมมติอื่นคงที่ ในทางปฏิบัติสถานการณ์ดังกล่าวยากที่จะเกิดขึ้น และการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติบางเรื่องอาจมีความสัมพันธ์กัน ในการคำนวณการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ที่มีต่อการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติหลัก ได้ใช้วิธีเดียวกันกับการคำนวณภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานที่รับรู้ในงบแสดงฐานะการเงิน

วิธีการและประเภทของข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำกรวิเคราะห์ความอ่อนไหวไม่ได้เปลี่ยนแปลงจากปีก่อน

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

23 เงินปันผล

เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน พ.ศ. 2563 ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 8/2563 ได้อนุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลในอัตรา 0.0515 บาทต่อหุ้น เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 499.82 ล้านบาท โดยเงินปันผลได้จ่ายแล้วในวันที่ 4 ธันวาคม พ.ศ. 2563

เมื่อวันที่ 27 เมษายน พ.ศ. 2563 ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 4/2563 ได้อนุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลในอัตรา 0.2060 บาทต่อหุ้น เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 1,999.27 ล้านบาท โดยเงินปันผลได้จ่ายแล้วในวันที่ 21 พฤษภาคม พ.ศ. 2563

เมื่อวันที่ 8 พฤศจิกายน พ.ศ. 2562 ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 7/2562 ได้อนุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลในอัตรา 0.0257 บาทต่อหุ้น เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 249.42 ล้านบาท โดยเงินปันผลได้จ่ายแล้วในวันที่ 3 ธันวาคม พ.ศ. 2562

เมื่อวันที่ 29 เมษายน พ.ศ. 2562 ผู้ถือหุ้นในที่ประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้นประจำปี พ.ศ. 2562 ได้อนุมัติจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงาน ประจำปี พ.ศ. 2561 ในอัตรา 0.1545 บาทต่อหุ้น เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 1,499.45 ล้านบาท โดยเงินปันผลได้จ่ายแล้วในวันที่ 24 พฤษภาคม พ.ศ. 2562

24 องค์ประกอบของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินลงทุน				
กำไร(ขาดทุน)ที่ยังไม่เกิดขึ้น	(93,527,237)	20,511,864	(93,527,237)	20,511,864
หัก การปรับปรุงการจัดประเภทรายการใหม่				
เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุน	-	(7,625)	-	(7,625)
	(93,527,237)	20,504,239	(93,527,237)	20,504,239
การแปลงค่าบการเงิน	(133,783,093)	(125,308,572)	-	-
การวัดมูลค่าใหม่ของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	38,112,347	38,112,347	16,376,330	16,376,330
ส่วนแบ่งขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นของบริษัทร่วมและ				
การร่วมค้า	(931,046,115)	(26,273,170)	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวม	(1,120,244,098)	(92,965,156)	(77,150,907)	36,880,569
ภาษีเงินได้เกี่ยวกับองค์ประกอบ				
ของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	11,098,870	(11,707,425)	15,438,290	(7,368,005)
รวม	(1,109,145,228)	(104,672,581)	(61,712,617)	29,512,564

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

25 ต้นทุนทางการเงิน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินกู้จากสถาบันการเงิน	86,537,630	14,880,090	46,951,801	7,459,545
หุ้นกู้	294,904,615	398,023,396	129,445,381	330,411,122
เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	66,488,697	74,263,522
ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	7,764,712	9,761,447	6,767,761	10,445,336
อื่นๆ	7,434,742	15,713,642	521,015	(591,773)
รวม	396,641,699	438,378,575	250,174,655	421,987,752

26 ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	1,244,814,463	1,608,693,371	431,748,796	993,418,262
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	332,002,634	368,433,651	72,616,436	130,724,404
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	350,261,500	278,626,198	31,586,992	24,952,306
ค่าที่ปรึกษา	46,911,790	41,587,420	11,500,187	20,469,760
ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมโอนที่ดิน	58,329,733	206,941,041	36,053,800	106,340,872

27 ภาษีเงินได้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
ภาษีเงินได้ของปีปัจจุบัน	264,866,924	283,182,469	1,827,989	50,604,865
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	19,206,687	(52,806,640)	7,552,958	(17,202,369)
รวม	284,073,611	230,375,829	9,380,947	33,402,496

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

ภาษีเงินได้สำหรับกำไรก่อนหักภาษีของกลุ่มกิจการและบริษัทมียอดจำนวนเงินที่แตกต่างจากการคำนวณกำไรทางบัญชีคู่กับ
อัตราภาษีโดยมีรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
กำไรก่อนภาษีเงินได้	3,127,927,556	4,027,998,133	1,807,126,330	2,853,342,489
<u>หัก</u> กำไรของกิจการที่ได้				
รับยกเว้นภาษีเงินได้	(731,274,389)	(1,205,161,277)	(77,336,157)	(469,593,741)
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วม				
และการร่วมค้า	(827,308,692)	(1,544,650,792)	-	-
	1,569,344,475	1,278,186,064	1,729,790,173	2,383,748,748
ภาษีคำนวณจากอัตราภาษี				
ร้อยละ 20	313,868,895	255,637,213	345,958,035	476,749,750
ผลกระทบ :				
รายได้ที่ไม่ต้องเสียภาษี	(42,133,417)	(52,887,348)	(325,897,653)	(453,546,535)
รายได้ที่ต้องเสียภาษีเพิ่มขึ้น	234,741	35,043,453	159,975	35,043,453
ค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถหักภาษี	3,267,505	9,947,601	26,337	281,707
รายจ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่มขึ้น	(570,770)	(699,729)	-	-
ขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้บันทึก				
เป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้				
รอการตัดบัญชี	27,831,886	7,719,219	-	-
การปรับปรุงจากงวดก่อน	(18,425,229)	(24,384,580)	(10,865,747)	(25,125,879)
ภาษีเงินได้	284,073,611	230,375,829	9,380,947	33,402,496

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

ภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับองค์ประกอบในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นมีดังนี้

	งบการเงินรวม					
	พ.ศ. 2563			พ.ศ. 2562		
	ก่อนภาษี บาท	ภาษี บาท	หลังภาษี บาท	ก่อนภาษี บาท	ภาษี บาท	หลังภาษี บาท
การเปลี่ยนแปลงใน มูลค่าของเงินลงทุน	(114,031,476)	22,806,295	(91,225,181)	223,703,175	(44,740,635)	178,962,540
ผลต่างของอัตรา แลกเปลี่ยนจากการ แปลงค่าบการเงิน	(11,647,469)	-	(11,647,469)	(70,735,574)	-	(70,735,574)
การวัดมูลค่าใหม่ของ ภาระผูกพัน ผลประโยชน์พนักงาน	-	-	-	24,052,141	(4,810,428)	19,241,713
ส่วนแบ่งกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่นของ บริษัทร่วมและ การร่วมค้า	(159,220,542)	-	(159,220,542)	(12,418,877)	-	(12,418,877)
รวม	(284,899,487)	22,806,295	(262,093,192)	164,600,865	(49,551,063)	115,049,802
	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	พ.ศ. 2563			พ.ศ. 2562		
	ก่อนภาษี บาท	ภาษี บาท	หลังภาษี บาท	ก่อนภาษี บาท	ภาษี บาท	หลังภาษี บาท
การเปลี่ยนแปลงใน มูลค่าของเงินลงทุน	(114,031,476)	22,806,295	(91,225,181)	223,703,175	(44,740,635)	178,962,540
การวัดมูลค่าใหม่ของ ภาระผูกพัน ผลประโยชน์พนักงาน	-	-	-	(4,947,565)	989,513	(3,958,052)
รวม	(114,031,476)	22,806,295	(91,225,181)	218,755,610	(43,751,122)	175,004,488

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

28 กำไรต่อหุ้น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
กำไรส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของ ของบริษัทใหญ่ (บาท)	2,545,610,673	3,097,789,538	1,797,745,383	2,819,939,993
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)	9,705,186,191	9,705,186,191	9,705,186,191	9,705,186,191
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.26	0.32	0.19	0.29

29 เครื่องมืออนุพันธ์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงิน	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563 บาท	พ.ศ. 2562 บาท
สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย	-	1,340,953
มูลค่ายุติธรรมสุทธิของเครื่องมืออนุพันธ์ทางการเงิน ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน ซึ่งถูกจัดอยู่ในระดับ 2 ของลำดับ ชั้นมูลค่ายุติธรรม มีดังนี้		
	พ.ศ. 2563 บาท	พ.ศ. 2562 บาท
สัญญาที่มีมูลค่ายุติธรรมเชิงบวก(กำไร)	-	44,278,898
สัญญาที่มีมูลค่ายุติธรรมเชิงลบ(ขาดทุน)	-	(6,791,726)

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

30 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทประกอบด้วย บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ซึ่งตั้งอยู่ในประเทศไทย ผ่านการถือหุ้นทางอ้อมในบริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 98.54 ส่วนจำนวนหุ้นที่เหลือร้อยละ 1.46 ถือโดยบุคคลทั่วไป

ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับรายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้

รายการระหว่างกัน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
บริษัทใหญ่ชั้นสูงสุด				
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	4,410,037	4,499,851	-	-
รายได้อื่น	247,100	-	186,500	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,933,899	1,378,200	642,963	-
บริษัทใหญ่				
รายได้ธุรกิจหน้า	-	9,594	-	-
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	-	111,672	-	66,744
ดอกเบี้ยรับ	244,448,760	459,921,426	244,448,760	459,921,426
บริษัทย่อย				
รายได้ธุรกิจหน้า	-	-	47,846,112	46,699,806
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	-	-	8,727,104	8,311,937
รายได้อื่น	-	-	3,782,450	461,885
รายได้ค่านายหน้าและการบริหาร	-	-	124,524,637	147,211,556
รายได้ค่าสิทธิการเช่ารถการตัดบัญชี	-	-	11,740,000	11,740,000
รายได้เงินปันผล	-	-	1,517,071,371	2,145,385,169
ดอกเบี้ยรับ	-	-	49,391,836	56,004,973
ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ	-	-	6,035,514	5,873,832
ต้นทุนทางการเงิน	-	-	66,488,697	74,263,522

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
บริษัทร่วม				
รายได้ธุรกิจน้ำ	200,407,257	213,595,728	-	-
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	48,194,842	49,832,134	870,859	806,240
รายได้อื่น	18,764,423	20,096,858	15,006	12,304
รายได้ค่านายหน้าและการบริหาร	14,092,084	19,310,758	14,092,084	19,310,758
รายได้เงินปันผล	-	-	31,071,485	36,325,587
ดอกเบี้ยรับ	-	34,409,451	-	-
การร่วมค้า				
รายได้ธุรกิจน้ำ	8,233,241	7,394,779	-	-
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	6,836,986	13,341,464	5,135,713	5,033,431
รายได้อื่น	146,309	1,116,351	-	-
รายได้ค่านายหน้าและการบริหาร	3,403,338	2,029,806	-	-
ดอกเบี้ยรับ	12,668,846	11,398,141	26,055	-
กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น				
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	5,196,270	1,022,216	966,021	685,902
ดอกเบี้ยรับ	167,825	694,441	-	-
ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ	1,227,338	232,751	80,000	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	2,143,378	2,310,224	1,444,076	1,588,443

ยอดคงค้าง

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
ลูกหนี้				
บริษัทใหญ่ชั้นสูงสุด	692,567	738,641	-	-
บริษัทใหญ่	99,806,762	101,277,123	99,806,762	101,277,123
บริษัทย่อย	-	-	81,214,263	75,751,735
บริษัทร่วม	22,305,207	591,669,190	1,771,249	4,324,974
การร่วมค้า	2,847,340	3,683,097	30,335	4,280
กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น	499,298	238,465	145,389	119,714
รวม	126,151,174	697,606,516	182,967,998	181,477,826

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
เจ้าหนี้				
บริษัทใหญ่ชั้นสูงสุด	447,260	138,244	181,900	-
บริษัทย่อย	-	-	185,852,616	155,482,628
บริษัทร่วม	-	140,224	-	-
กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น	5,908,648	160,468	125,233	32,068
รวม	6,355,908	438,936	186,159,749	155,514,696

เงินให้กู้ระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
บริษัทใหญ่	10,563,000,000	11,570,000,000	10,563,000,000	11,570,000,000
บริษัทย่อย	-	-	1,590,267,120	2,065,492,410
การร่วมค้า	2,500,000	283,490,552	2,500,000	-
กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น	34,000,000	-	-	-
รวม	10,599,500,000	11,853,490,552	12,155,767,120	13,635,492,410

เงินให้กู้ระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันมีกำหนดชำระคืนเมื่อทางถามและไม่มีหลักประกัน โดยมีดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 0.60 - 2.00 (พ.ศ. 2562 : อัตราร้อยละ 3.55 และ MLR ลบ 1.25 ต่อปี)

เงินให้กู้ระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
การร่วมค้า	248,490,552	-	-	-

เงินให้กู้ระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขการกู้ยืมปกติ เงินให้กู้ดังกล่าวมีกำหนดชำระคืนภายใน 8 ปี และไม่มีหลักประกัน โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR ลบ 1.25 ต่อปี (พ.ศ. 2562 : ไม่มี)

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

เงินกู้จากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
บริษัทย่อย	-	-	5,545,844,724	5,366,259,546

เงินกู้จากกิจการที่เกี่ยวข้องกันในสกุลเงินบาทและสกุลเงินเหรียญสหรัฐมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม และไม่มีหลักประกัน โดยมีดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 0.00 - 2.00 ต่อปี (พ.ศ. 2562 : อัตราร้อยละ 0.00 - 1.75 ต่อปี)

ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ

ผู้บริหารสำคัญของบริษัทรวมถึงกรรมการ (ไม่ว่าจะทำหน้าที่ในระดับบริหารหรือไม่) และคณะผู้บริหารระดับสูง ค่าตอบแทนที่จ่ายหรือค้างจ่ายสำหรับผู้บริหารสำคัญมีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินเดือนและผลประโยชน์ระยะสั้นอื่น	323,361,914	291,520,826	247,382,461	204,300,129
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	7,310,870	13,188,000	3,285,159	5,796,805
รวม	330,672,784	304,708,826	250,667,620	210,096,934

31 ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

ภาระผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุน

ภาระผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุน ซึ่งไม่ได้รับรู้ในงบการเงินมีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
ก่อสร้างโรงงานสำเร็จรูปและระบบสาธารณูปโภค	110,027,968	461,018,386	-	35,501,703
รวม	110,027,968	461,018,386	-	35,501,703

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

หนังสือค้ำประกันจากธนาคาร

ธนาคารได้ออกหนังสือค้ำประกันในนามกลุ่มกิจการและบริษัทดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
สกุลเงินบาท				
ระบบสาธารณูปโภค	25,457,067	24,233,164	16,638,567	16,858,064
การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย	346,136,382	499,949,025	346,136,382	499,949,025
การปฏิบัติตามสัญญาในกลุ่มพลังงาน	114,253,334	175,588,833	-	-
การขอรับเงินคืนภาษีก่อนการตรวจแล้วเสร็จ	393,933,930	393,933,930	393,933,930	393,933,930
อื่นๆ	116,642,587	152,052,587	116,373,330	151,783,330
รวม	996,423,300	1,245,757,539	873,082,209	1,062,524,349
สกุลเงินเหรียญสหรัฐ				
การปฏิบัติตามสัญญาในกลุ่มพลังงาน	5,561,423	5,500,277	-	-
รวม	5,561,423	5,500,277	-	-

32 เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน

เมื่อวันที่ 9 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564 กลุ่มกิจการได้ออกหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2564 จำนวน 700 ล้านบาท ซึ่งเป็นการออกและเสนอขาย ภายใต้โครงการตราสารหนี้ (Medium Term Note Program) ของกลุ่มกิจการตามที่ได้รับอนุญาตให้ซื้อขายในตลาดตราสารหนี้ โดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563 ทั้งนี้การออกหุ้นกู้ได้ผ่านความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นแล้วโดยอาศัยมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 เมื่อวันที่ 10 กรกฎาคม พ.ศ. 2563