




BANGKOK ASSET
INTERGROUP

นโยบายหลักเกณฑ์การพิจารณาค่าเผื่อด้อยค่า สินค้าคงเหลือ
งานระหว่างสร้าง ต้นทุนจ่ายล่วงหน้า และเงินประกันซ่อมแซม (นิติหมู่บ้าน)

บริษัท บางกอก แอสเซท อินเตอร์กรุป จำกัด (มหาชน)

	บริษัท บางกอก แอสเซท อินเทอร์เน็ตกรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	ต้นฉบับ
	รหัส : PC-AC-003	หน้า 2 จาก 4
นโยบาย	เรื่อง : หลักเกณฑ์การพิจารณาค่าเผื่อต่อยค่า สินค้ำคงเหลือ งานระหว่างสร้าง ต้นทุนจ่าย ล่วงหน้า และเงินประกันซ่อมแซม (นิติหมู่บ้าน)	แก้ไขครั้งที่ : 01
		มีผลบังคับใช้วันที่ : 14 ธันวาคม 2567

**นโยบายหลักเกณฑ์การพิจารณาค่าเผื่อต่อยค่า สินค้ำคงเหลือ
งานระหว่างสร้าง ต้นทุนจ่ายล่วงหน้า และเงินประกันซ่อมแซม (นิติหมู่บ้าน)**

ของ

บริษัท บางกอก แอสเซท อินเทอร์เน็ตกรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

1. วัตถุประสงค์

เพื่อพิจารณามูลค่าสินค้ำคงเหลืองานระหว่างก่อสร้าง ต้นทุนจ่ายล่วงหน้า และเงินประกันซ่อมแซม (นิติหมู่บ้าน) โดยคำนึงถึงความสมดุลของความต้องการของตลาด ต้นทุนการลงทุน และค่าใช้จ่ายในการดูแลและการขาย

2. ขอบเขต

มูลค่าบ้านที่สร้างเสร็จ งานระหว่างก่อสร้าง ต้นทุนจ่ายล่วงหน้า และเงินประกันซ่อมแซม (นิติหมู่บ้าน)


3. นโยบาย

กำหนดนโยบายและหลักเกณฑ์การพิจารณาค่าเผื่อต่อยค่าของสินค้ำคงเหลือ งานระหว่างก่อสร้าง และต้นทุนจ่ายล่วงหน้า และเงินประกันซ่อมแซม (นิติหมู่บ้าน) ดังนี้

3.1 ประเมินการจากผลต่างของค่า NRV ที่ต่ำกว่าราคาต้นทุนของสินค้ำคงเหลือหรือบ้านพร้อมขายรายละเอียด ดังนี้

- (1) คำนวณต้นทุนของสินค้ำ ซึ่งประกอบด้วยต้นทุนการได้มาทั้งหมดของบ้านหลังนั้นๆ ค่าวัสดุก่อสร้าง ค่าแรง ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ต้องจ่ายจริงทั้งหมดเพื่อให้บ้านพร้อมขาย
- (2) คำนวณค่า NRV โดยใช้ราคาขายขั้นต่ำครั้งล่าสุดที่อนุมัติจาก (Asset Committee) หรือ ราคาที่คาดว่าจะขายได้ข้อมูลจาก R1 หรือ ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินอิสระ หักลดด้วยประมาณการส่วนลด ค่าใช้จ่ายในการขาย ค่าคอมมิชชั่น ค่าธรรมเนียมการโอน ค่าใช้จ่ายในการขายอื่น ค่าใช้จ่ายการตลาด
โดยค่าใช้จ่ายในการขาย ประกอบด้วย
 - (ก) ค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการโอนขายบ้านที่กรมที่ดินประมาณการ
 - (ข) ค่าคอมมิชชั่น ตามโครงสร้างค่าคอมมิชชั่น
 - (ค) และค่าใช้จ่ายในการขายอื่นๆ ค่าใช้จ่ายการตลาดเฉลี่ย
- (3) ผลต่างของค่า NRV ที่คำนวณได้ ที่ต่ำกว่าต้นทุนของสินค้ำ ณ สิ้นไตรมาส จะนำมาบันทึกบัญชีตั้งประมาณการค่าเผื่อต่อยค่าของสินค้ำคงเหลือ ทุกสิ้นไตรมาส




 BANGKOK ASSET INTERGROUP	บริษัท บางกอก แอสเซท อินเทอร์เน็ตกรุ๊ป จำกัด (มหาชน)		ต้นฉบับ
	รหัส : PC-AC-003	หน้า 3 จาก 4	
นโยบาย	เรื่อง : หลักเกณฑ์การพิจารณาค่าเผื่อต่อมูลค่า	แก้ไขครั้งที่ : 01	
	สินค้าคงเหลือ งานระหว่างสร้าง ต้นทุนจ่ายล่วงหน้า และเงินประกันซ่อมแซม (นิติหมู่บ้าน)	มีผลบังคับใช้วันที่ : 14 ธันวาคม 2567	

3.2 ประเมินการจากผลต่างของค่า NRV ที่ต่ำกว่าราคาต้นทุนของงานระหว่างก่อสร้าง (ทรัพย์สินบริษัท) รายละเอียดดังนี้

- (1) คำนวณต้นทุนของสินค้า ซึ่งประกอบด้วยต้นทุนการได้มาทั้งหมดของบ้านหลังนั้นๆ ค่าวัสดุก่อสร้าง ค่าแรง ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ต้องจ่ายจริงทั้งหมดเพื่อให้บ้านพร้อมขาย
- (2) คำนวณค่า NRV โดยใช้ราคาขายขั้นต่ำครั้งล่าสุดที่อนุมัติจาก (Asset Committee) หรือ ราคาที่คาดว่าจะขายได้ข้อมูลจาก R1 หรือ ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินอิสระ หักลดด้วย ประเมินการส่วนลด ค่าใช้จ่ายในการขาย ค่าคอมมิชชั่น ค่าธรรมเนียมการโอน ค่าใช้จ่ายในการขายอื่น ค่าใช้จ่ายการตลาด
 โดยค่าใช้จ่ายในการขาย ประกอบด้วย
 - (ก) ค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการโอนขายบ้านที่กรมที่ดินประเมินการ
 - (ข) ค่าคอมมิชชั่น ตามโครงสร้างค่าคอมมิชชั่น
 - (ค) และค่าใช้จ่ายในการขายอื่นๆ ค่าใช้จ่ายการตลาดเฉลี่ย
- (3) ผลต่างของค่า NRV ที่คำนวณได้ ที่ต่ำกว่าต้นทุนของสินค้า ณ สิ้นไตรมาส จะนำมาบันทึกบัญชีตั้ง ประเมินการค่าเผื่อต่อมูลค่าของสินค้าคงเหลือ ทุกสิ้นไตรมาส

3.3 ประเมินการจากผลต่างของค่า NRV ที่ต่ำกว่าราคาต้นทุนของต้นทุนจ่ายล่วงหน้า รายละเอียดดังนี้

- (1) คำนวณต้นทุนค่าตกแต่ง ซึ่งประกอบด้วยต้นทุนการได้มาทั้งหมดของบ้านหลังนั้นๆ ค่าวัสดุก่อสร้าง ค่าแรง ค่าใช้จ่ายอื่นๆ เงินประกันก่อสร้าง ที่ต้องจ่ายจริงทั้งหมดเพื่อให้บ้านพร้อมขาย
- (2) คำนวณค่า NRV โดยใช้ราคาขายขั้นต่ำครั้งล่าสุดที่อนุมัติจาก (Asset Committee) หรือ ราคาที่คาดว่าจะขายได้ข้อมูลจาก R1 หรือ ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินอิสระ หักลดด้วย ประเมินการส่วนลด ค่าใช้จ่ายในการขาย ค่าคอมมิชชั่น ค่าธรรมเนียมการโอน ค่าใช้จ่ายในการขายอื่น ค่าใช้จ่ายการตลาด
 โดยค่าใช้จ่ายในการขาย ประกอบด้วย
 - (ก) ค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการโอนขายบ้านที่กรมที่ดินประเมินการ (ถ้ามี)
 - (ข) ค่าคอมมิชชั่น ตามโครงสร้างค่าคอมมิชชั่น
 - (ค) และค่าใช้จ่ายในการขายอื่นๆ ค่าใช้จ่ายการตลาดเฉลี่ย
- (3) ผลต่างของค่า NRV ที่คำนวณได้ ที่ต่ำกว่าต้นทุนของสินค้า ณ สิ้นไตรมาส จะนำมาบันทึกบัญชีตั้ง ประเมินการค่าเผื่อต่อมูลค่าของสินค้าคงเหลือ ทุกสิ้นไตรมาส

	บริษัท บางกอก แอสเซท อินเทอร์เน็ต กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)		ต้นฉบับ
	รหัส : PC-AC-003	หน้า 4 จาก 4	
นโยบาย	เรื่อง : หลักเกณฑ์การพิจารณาค่าเผื่อด้อยค่า สินค้าคงเหลือ งานระหว่างสร้าง ต้นทุนจ่าย ล่วงหน้า และเงินประกันซ่อมแซม (นิติหมู่บ้าน)		แก้ไขครั้งที่ : 01
			มีผลบังคับใช้วันที่ : 14 ธันวาคม 2567

3.4 การตั้งค่าเผื่อด้อยค่าเงินประกันซ่อมแซม (นิติหมู่บ้าน)

มูลค่าเงินที่จ่ายประกันซ่อมแซม (นิติหมู่บ้าน) หากมีการค้างนานบริษัทจะนับระยะเวลาตั้งแต่วันที่โอนบ้าน จนถึงวันที่ยังคงเหลืออยู่ ณ สิ้นงวด โดยมีหลักการพิจารณาดังนี้

(ก) ระยะเวลาเกินกว่า 12 เดือน บริษัทจะพิจารณาการตั้งค่าเผื่อด้อยค่าเงินประกันซ่อมแซม (นิติหมู่บ้าน) ร้อยละ 100 ของมูลค่าเงินที่จ่ายออกไป

3.5 ประเมินการค่าเผื่อการด้อยค่าเงินประกันและต้นทุนจ่ายล่วงหน้า กรณีสัญญาแต่งตั้งนายหน้า (บ้านแต่ง) มีระยะเวลาคงเหลือน้อยกว่า 30 วัน รายละเอียดดังนี้

ไม่สามารถต่อสัญญาขยายระยะเวลา หรือ ไม่สามารถซื้อมาเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท และ สัญญาแต่งตั้งนายหน้าน้อยกว่า 30 วัน จะต้องตั้งค่าเผื่อการด้อยค่า 100% ของเงินประกันและต้นทุนจ่ายล่วงหน้า

เพื่อให้ทราบโดยทั่วกันและยึดถือปฏิบัติให้เป็นไปในแนวทางเดียวกัน จึงประกาศใช้ นโยบายหลักเกณฑ์การพิจารณาค่าเผื่อด้อยค่า สินค้าคงเหลือ งานระหว่างสร้าง ต้นทุนจ่ายล่วงหน้า และเงินประกันซ่อมแซม (นิติหมู่บ้าน)

นโยบายฉบับนี้มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 14 ธันวาคม 2567

ลงชื่อ



(นายศิริพล ยอดเมืองเจริญ)

ประธานคณะกรรมการบริษัท

บริษัท บางกอก แอสเซท อินเทอร์เน็ต กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)