**บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวล็อปเมนท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย**

**หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ**

**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568**

|  |  |
| --- | --- |
| **หมายเหตุ** | **สารบัญ** |
| 1 | การดำเนินงานและข้อมูลทั่วไปของบริษัท |
| 2 | เกณฑ์การจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ |
| 3 | นโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ |
| 4 | รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน |
| 5 | การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดเพิ่มเติม |
| 6 | เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดและเงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้ |
| 7 | ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น |
| 8 | ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย |
| 9 | สินค้าคงเหลือ |
| 10 | สินทรัพย์ทางการเงินอื่น |
| 11 | เงินลงทุนในบริษัทย่อย |
| 12 | เงินลงทุนในบริษัทร่วม |
| 13 | อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน |
| 14 | ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ |
| 15 | สินทรัพย์สิทธิการใช้ |
| 16 | เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น |
| 17 | หนี้สินที่เกิดจากสัญญา |
| 18 | หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย |
| 19 | หนี้สินตามสัญญาเช่า |
| 20 | **ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี**และ (รายได้) ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ |
| 21 | ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน |
| 22 | ทุนเรือนหุ้น |
| 23 | ใบสำคัญแสดงสิทธิ |
| 24 | ทุนสำรองตามกฎหมาย |
| 25 | เครื่องมือทางการเงิน |
| 26 | การจัดการส่วนทุน |

**บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวล็อปเมนท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย**

**หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ**

**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568**

|  |  |
| --- | --- |
| **หมายเหตุ** | **สารบัญ** (ต่อ) |
| 27 | การจำแนกรายได้ |
| 28 | รายได้อื่น |
| 29 | ค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติ |
| 30 | ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน |
| 31 | ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน |
| 32 | ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น |
| 33 | เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน |
| 34 | การอนุมัติงบการเงิน |

**บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวล็อปเมนท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย**

**หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ**

**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568**

1. **การดำเนินงานและข้อมูลทั่วไปของบริษัท**

บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวล็อปเมนท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) จดทะเบียนเป็นบริษัทมหาชนจำกัด ตามกฎหมายไทย เมื่อวันที่ 27 มิถุนายน 2545 โดยมีที่อยู่จดทะเบียนตั้งอยู่ที่ 2922/200 ชั้น 10 อาคาร ชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร

บริษัทประกอบกิจการในประเทศไทยโดยดำเนินธุรกิจหลักในการขายหรือให้เช่าอาคารชุด และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจหลักตามข้อมูลที่เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 2.7.1 (รวมเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”) ในงบการเงินรวม

กลุ่มบริษัทและบริษัทมีรายการและความสัมพันธ์อย่างมีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนั้น งบการเงินนี้จึงไม่อาจแสดงถึงเงื่อนไขที่อาจมีอยู่หรือผลการดำเนินงานซึ่งอาจเกิดขึ้นในกรณีที่กลุ่มบริษัทและบริษัทได้ดำเนินโดยปราศจากความสัมพันธ์ดังกล่าว

1. **เกณฑ์การจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ**
   1. กลุ่มบริษัทและบริษัทจัดทำบัญชีเป็นเงินบาทและจัดทำงบการเงินตามกฎหมายเป็นภาษาไทยตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและวิธีปฏิบัติทางการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย

งบการเงินฉบับภาษาไทยที่เป็นงบการเงินฉบับที่กลุ่มบริษัทและบริษัทใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

* 1. งบการเงินของกลุ่มบริษัทและของบริษัทได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 1 เรื่อง “การนำเสนองบการเงิน” และตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยลงวันที่ 2 ตุลาคม 2560 เรื่อง “การจัดทำและส่งงบการเงินและรายการเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทจดทะเบียน พ.ศ. 2560” และตามประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้าเรื่อง “กำหนดรายการย่อที่ต้องมีในงบการเงิน พ.ศ. 2566” ลงวันที่ 17 พฤศจิกายน 2566
  2. งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิม ยกเว้นตามที่ได้เปิดเผยในนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ (ดูหมายเหตุข้อ 3)
  3. งบฐานะการเงินรวมและงบฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ซึ่งนำมาแสดงเปรียบเทียบได้มาจากงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของกลุ่มบริษัทและบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันซึ่งได้ตรวจสอบแล้ว
  4. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีผลต่อการรายงานและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน สำหรับงวดบัญชีปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทและบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยเป็นการปรับปรุงข้อกำหนดทางการบัญชี ได้แก่

-   มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 1 เรื่อง การนำเสนองบการเงิน แก้ไขเพิ่มเติมเรื่องการจัดประเภทหนี้สินเป็นรายการหมุนเวียนหรือไม่หมุนเวียน และเพิ่มข้อกำหนดเกี่ยวกับหนี้สิน ไม่หมุนเวียนที่ต้องดำรงสถานะ

- มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 7 เรื่อง งบกระแสเงินสด และมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 7 เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน กำหนดให้กิจการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับข้อตกลงจัดหาเงินทุนเพื่อจ่ายผู้ขาย และข้อมูลความเสี่ยงด้านสภาพคล่องที่เกี่ยวข้อง

- มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า เพิ่มข้อกำหนดการวัดมูลค่าภายหลังสำหรับรายการการขายและเช่ากลับคืน

ทั้งนี้ การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัท

* 1. มาตรฐานการรายงานทางการเงินซึ่งได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว แต่ยังไม่มีผลบังคับใช้

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่มีการปรับปรุงได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว โดยจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่ม ณ หรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2569 เป็นต้นไป มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ ดังนี้

**การแก้ไขมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 21 เรื่อง ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ - การขาดความสามารถแลกเปลี่ยน**

การแก้ไขนี้เพื่อกำหนดให้กิจการปฏิบัติตามแนวทางที่สอดคล้องกันในการประเมินว่าสกุลเงินหนึ่งสามารถแลกเปลี่ยนไปเป็นสกุลเงินอื่นได้หรือไม่ โดยระบุถึงวิธีในการประเมินว่าสกุลเงินหนึ่งสามารถแลกเปลี่ยนได้หรือไม่ และวิธีการกำหนดอัตราแลกเปลี่ยนในกรณีที่ขาดความสามารถแลกเปลี่ยน การแก้ไขนี้มีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลารายงานประจำปีที่เริ่ม ณ หรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2569 เป็นต้นไป ทั้งนี้ อนุญาตให้กิจการถือปฏิบัติได้ก่อนวันบังคับใช้ โดยการถือปฏิบัติกรณีการขาดความสามารถแลกเปลี่ยนนี้ กิจการต้องไม่ปรับย้อนหลังข้อมูลเปรียบเทียบ แต่ให้ปฏิบัติตามข้อกำหนดการเปลี่ยนผ่านที่กำหนดไว้ในมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 21

ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทจะนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องมาเริ่มถือปฏิบัติกับงบการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัท เมื่อมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมีผลบังคับใช้ โดยผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทได้ประเมินผลกระทบของมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าว และเห็นว่าการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัติไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัทในงวดที่จะเริ่มถือปฏิบัติ

* 1. การจัดทำงบการเงินรวม

2.7.1 งบการเงินรวมประกอบด้วยงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย และส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในบริษัทร่วม

ยอดคงเหลือและรายการบัญชีระหว่างกิจการในกลุ่มที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดรายการ ในการจัดทำงบการเงินรวมนี้แล้ว งบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ได้จัดทำขึ้นโดยใช้งบการเงินของบริษัทย่อยดังต่อไปนี้สำหรับปีสิ้นสุด วันเดียวกัน

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **ชื่อบริษัท** | **ลักษณะธุรกิจ** | **จัดตั้งขึ้น**  **ในประเทศ** | **อัตราร้อยละ**  **ของการถือหุ้น** | |
|  |  |  | **2568** | **2567** |
| บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยบริษัท |  |  |  |  |
| บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และ |  |  |  |
|  | ประกอบกิจการโรงแรม | ไทย | 85.36 | 85.36 |
| บริษัท ชาญอิสสระ วิภาพล จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | ไทย | 49.99 | 49.99 |
| บริษัท ซี.ไอ.เอ็น. เอสเตท จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | ไทย | 59.99 | 59.99 |
| บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | ไทย | 49.99 | 49.99 |
| บริษัท อิสสระ จุนฟา จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และ |  |  |  |
|  | ประกอบกิจการโรงแรม | ไทย | 86.30 | 86.30 |
| บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวล็อปเมนท์ จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และ |  |  |  |
|  | ประกอบกิจการโรงแรม | ไทย | 49.99 | 49.99 |
| บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเมนท์ จำกัด | ผู้จัดการกองทรัสต์ | ไทย | 99.99 | 99.99 |
| บริษัท อิสสระ ดีเวล็อปเมนท์ จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | ไทย | 99.99 | 99.99 |
| บริษัท อิสสระ วิภาพล จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | ไทย | 49.99 | 49.99 |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยบริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด | | | | |
| บริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด | ประกอบกิจการโรงแรม | ไทย | 99.99 | 99.99 |

2.7.2 บริษัทจัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการโดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อยด้วยวิธีราคาทุน

2.7.3 บริษัทจะถือว่ามีการควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือบริษัทย่อยได้หากบริษัทมีสิทธิได้รับหรือมีส่วนได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุนและสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้

2.7.4 งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัท

2.7.5 ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยที่มิได้เป็นของบริษัท และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของกำไรขาดทุนรวมและส่วนของผู้ถือหุ้นในงบฐานะการเงินรวม

1. **นโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ**

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาที่แตกต่างกัน ให้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

นโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ มีดังนี้

3.1 การรับรู้รายได้

รายได้ของกลุ่มบริษัทและบริษัทมาจากแหล่งต่าง ๆ ดังนี้

- รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

- รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม

- รายได้จากการให้เช่าและบริการ

- รายได้จากการขายสินค้า

- ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่น

- เงินปันผลรับ

การวัดมูลค่าของรายได้จะพิจารณาจากข้อกำหนดในสัญญาที่ทำกับลูกค้าโดยไม่รวมจำนวนเงิน ที่เรียกเก็บได้ในฐานะของบุคคลที่สาม กลุ่มบริษัทและบริษัทจะรับรู้รายได้เมื่อมีการโอนการควบคุมในสินค้าหรือการให้บริการแก่ลูกค้าแล้ว

3.1.1 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มบริษัทและบริษัทขายอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย วิลล่าพักอาศัย บ้านเดี่ยว และ อาคารชุด โดยตรงให้แก่ลูกค้าผ่านทางสถาบันการเงินขายโดยตรงให้แก่ลูกค้าผ่านนายหน้าและขายโดยตรงให้แก่ลูกค้าผ่านสำนักงานขายแต่ละโครงการ

กลุ่มบริษัทและบริษัทจะรับรู้เงินมัดจำเพื่อใช้ในการจองอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับเป็นหนี้สินที่เกิดจากสัญญาจนกว่าจะทำการโอนการควบคุมเหนืออสังหาริมทรัพย์ให้แก่ลูกค้าแล้ว

กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้เงินโอนและลูกหนี้การค้าเมื่ออสังหาริมทรัพย์ได้ถูกส่งมอบให้กับลูกค้าตามลำดับ โดยรับรู้รายได้ ณ เวลาที่กลุ่มบริษัทและบริษัทปราศจากการควบคุมของอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ในกรณีที่การก่อสร้างของพื้นที่ส่วนกลางบางส่วนยังไม่แล้วเสร็จ ณ วันที่การควบคุมของอสังหาริมทรัพย์ได้โอนไปให้กับลูกค้า สัดส่วนของราคาของรายการขายจึงถูกปันส่วนให้แก่พื้นที่ส่วนกลางดังกล่าว กลุ่มบริษัทและบริษัทจะรับรู้รายได้ส่วนของพื้นที่ส่วนกลางดังกล่าวเป็นรายได้รอการรับรู้ ซึ่งแสดงรายการเป็นหนี้สินในงบฐานะการเงิน โดยกลุ่มบริษัทและบริษัทจะกลับรายการรายได้รอการรับรู้เป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น เมื่อการก่อสร้างของพื้นที่ส่วนกลางดังกล่าวแล้วเสร็จ ให้สอดคล้องกับต้นทุนของพื้นที่ส่วนกลางดังกล่าวตามสัญญาที่ทำกับลูกค้า

ค่าจดจำนองและค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์หรือค่าใช้จ่าย เงินกองทุนและค่าใช้จ่ายส่วนกลางนิติบุคคลของโครงการโดยจ่ายแทนลูกค้าเมื่อลูกค้าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มบริษัทและบริษัทพิจารณาว่าค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นสิ่งตอบแทนที่จะจ่ายให้ลูกค้าหรือค่าใช้จ่ายที่ออกแทนลูกค้า ดังนั้นรายการดังกล่าวจึงต้องบันทึกหักจากมูลค่ารายได้จากการขายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นแทนค่าใช้จ่ายในการขายที่บันทึกไว้เดิม

ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา คือ ค่านายหน้าจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า กลุ่มบริษัทและบริษัทพิจารณาว่าค่านายหน้าที่จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า ควรบันทึกเป็นสินทรัพย์และรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นให้สอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้แทนการรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในการขายเมื่อเกิดรายการที่บันทึกไว้เดิม (ดูหมายเหตุข้อ 3.2)

* + 1. รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม

รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมรับรู้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่งตามการเข้าพักอาศัยใน ห้องพัก ในขณะที่รายได้จากการดำเนินงานร้านอาหารและการบริการเกี่ยวเนื่องอื่นๆ รับรู้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่งเมื่อสินค้าได้ถูกส่งมอบให้แก่ลูกค้าหรือเมื่อมีการให้บริการแล้วเสร็จ

3.1.3 รายได้จากการให้เช่า

รายได้จากค่าเช่าห้องชุดในอาคารสำนักงานและศูนย์การค้ารับรู้โดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

3.1.4 รายได้จากการให้บริการ

รายได้ค่าธรรมเนียมบริหารงานและค่าธรรมเนียมอื่นเป็นรายได้จากการให้บริการซึ่งรับรู้เมื่อลูกค้ามีอำนาจควบคุมในบริการด้วยจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กลุ่มบริษัทและบริษัทคาดว่าจะมีสิทธิได้รับซึ่งไม่รวมจำนวนเงินที่เก็บแทนบุคคลที่สาม รายได้ที่รับรู้ ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและแสดงสุทธิจากส่วนลด (ถ้ามี) รายได้จากการให้บริการรับรู้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง และตลอดช่วงระยะเวลาเมื่อได้ให้บริการแก่ลูกค้าแล้วขึ้นอยู่กับเงื่อนไขในสัญญา

3.1.5 รายได้จากการขายสินค้า

รายได้จากการขายสินค้ารับรู้ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเมื่อการควบคุมสินค้าถูกโอนให้แก่ผู้ซื้อแล้ว

3.1.6 ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่น

ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่นรับรู้ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นตามเกณฑ์คงค้าง

3.1.7 เงินปันผลรับ

เงินปันผลรับรับรู้รายได้เมื่อมีสิทธิในการรับเงินปันผล

* 1. ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ

ในการคำนวณหาต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและต้นทุนขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย กลุ่มบริษัทและบริษัทได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริง) ให้กับบ้านพร้อมที่ดินที่ขายได้ตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขาย แล้วจึงรับรู้เป็นต้นทุนขายในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามรายได้จากการขายที่รับรู้

ต้นทุนงานก่อสร้างที่เกิดขึ้นจริงแต่ยังมิได้จัดสรรเข้าเป็นต้นทุนขายในส่วนของกำไรหรือขาดทุนได้แสดงภายใต้หัวข้อ “ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย” ในงบฐานะการเงิน

ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการคำนวณโดยการปันส่วนค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวเนื่องโดยตรงกับอาคารสำนักงาน เช่น ค่าภาษีโรงเรือนและค่าสาธารณูปโภคตามสัดส่วนของพื้นที่ใช้งานในอาคาร

*ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา*

กลุ่มบริษัทและบริษัทบันทึกค่านายหน้าที่จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้ตามสัญญา และ จะถูกตัดจำหน่ายเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ในต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายให้ แก่ลูกค้า หรือเมื่อมีการยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ (ดูหมายเหตุข้อ 3.1.1)

* 1. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดประกอบด้วย เงินสดในมือ เงินฝากสถาบันการเงินทุกประเภท โดยครบกำหนดในระยะเวลาสามเดือนหรือน้อยกว่านับจากวันที่ได้มา โดยไม่รวมเงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพัน หรือที่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

* 1. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ลูกหนี้การค้าแสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้หักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเปิดเผยไว้หมายเหตุข้อ 3.7

* 1. ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายแสดงมูลค่าด้วยราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อผลขาดทุนจากการลดลงในมูลค่าของโครงการ (ถ้ามี) โดยมีรายละเอียดการคำนวณราคาทุน ดังนี้

|  |  |
| --- | --- |
| ที่ดิน | - ราคาทุนของที่ดินบันทึกโดยแยกตามแต่ละโครงการ |
| งานระหว่างก่อสร้าง | - ต้นทุนงานระหว่างก่อสร้างประกอบด้วยต้นทุนค่าออกแบบ ต้นทุนงานก่อสร้าง ต้นทุนงานสาธารณูปโภคส่วนกลาง และดอกเบี้ยจ่ายที่บันทึกเป็นต้นทุนของโครงการ |

กลุ่มบริษัทและบริษัทจะรับรู้ขาดทุนจากการลดลงในมูลค่าของโครงการ (ถ้ามี) ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

* 1. สินค้าคงเหลือ

สินค้าคงเหลือแสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

ราคาทุนของสินค้าคงเหลือคำนวณโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

มูลค่าสุทธิที่จะได้รับคำนวณจากราคาโดยประมาณที่คาดว่าจะขายได้จากการดำเนินธุรกิจปกติหักด้วยประมาณการค่าใช้จ่ายเพื่อให้สินค้าพร้อมที่จะขาย

เครื่องใช้ในการดำเนินงานของโรงแรม (ภาชนะและลินิน) แสดงมูลค่าตามราคาทุนซึ่งคำนวณด้วยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก โดยวัดมูลค่าตามยอดคงเหลือจากการตรวจนับ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

ค่าเผื่อการลดมูลค่าของสินค้าคงเหลือจะตั้งขึ้นสำหรับการลดลงของมูลค่าสุทธิที่จะได้รับของสินค้าคงเหลือ

* 1. เครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินรับรู้ในงบฐานะการเงินรวมและงบฐานะการเงินเฉพาะกิจการของกลุ่มบริษัทและบริษัท ตามลำดับ เมื่อกลุ่มบริษัทและบริษัทเป็นคู่สัญญาตามข้อกำหนดของสัญญาของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรม (ยกเว้นลูกหนี้การค้าที่ไม่มีองค์ประกอบทางการเงินที่สำคัญซึ่งวัดมูลค่าด้วยราคาซื้อขาย) ต้นทุนการทำรายการที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการซื้อ การออกตราสารสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน (นอกจากสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน) เพิ่มหรือหักจากมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินตามความเหมาะสม เมื่อรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก ต้นทุนการทำรายการที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการซื้อสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน รับรู้ทันทีในกำไรหรือขาดทุน

**สินทรัพย์ทางการเงิน**

ในการซื้อหรือการขายสินทรัพย์ทางการเงินตามวิธีปกติ กิจการรับรู้และตัดรายการในวันซื้อขาย (trade date) การซื้อหรือการขายตามวิธีปกติ คือ การซื้อหรือการขายสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการส่งมอบสินทรัพย์ภายในระยะเวลาที่กำหนดขึ้นจากหลักเกณฑ์หรือวิธีปฏิบัติโดยทั่วไปของตลาดซื้อขายที่พิจารณา

สินทรัพย์ทางการเงินที่รับรู้ทั้งหมดวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหรือมูลค่ายุติธรรม ขึ้นอยู่กับการจัดประเภทรายการของสินทรัพย์ทางการเงิน

*การจัดประเภทรายการของสินทรัพย์ทางการเงิน*

ตราสารหนี้ที่เข้าเงื่อนไขการวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

* สินทรัพย์ทางการเงินที่ถือครองตามโมเดลธุรกิจที่มีวัตถุประสงค์การถือครองสินทรัพย์ทางการเงินเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และ
* ข้อกำหนดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน ซึ่งทำให้เกิดกระแสเงินสดซึ่งเป็นการจ่ายเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่กำหนดไว้

ตราสารหนี้ที่เข้าเงื่อนไขการวัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

* สินทรัพย์ทางการเงินถูกถือตามโมเดลธุรกิจที่มีวัตถุประสงค์เพื่อทำให้สำเร็จทั้งรับกระแสเงินสดตามสัญญาและเพื่อขายสินทรัพย์ทางการเงิน
* ข้อกำหนดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน ซึ่งทำให้เกิดกระแสเงินสดซึ่งเป็นการจ่ายเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่กำหนดไว้

โดยปกติ สินทรัพย์ทางการเงินอื่นทั้งหมดวัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

เว้นแต่ที่กล่าวไว้ก่อนหน้า กลุ่มบริษัทและบริษัทอาจปฏิบัติดังต่อไปนี้กับสินทรัพย์ทางเงินที่เมื่อเลือกรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกแล้วไม่สามารถยกเลิกได้

* กลุ่มบริษัทและบริษัทอาจเลือกให้แสดงการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมที่เกิดขึ้นภายหลังกับตราสารทุนในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น หากเข้าเงื่อนไข (2) ด้านล่าง และ
* กลุ่มบริษัทและบริษัทอาจเลือกกำหนดให้ตราสารหนี้ที่เข้าเงื่อนไขราคาทุนตัดจำหน่ายหรือมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน หากการปฏิบัติดังกล่าวช่วยขจัดหรือลดการจับคู่ไม่เหมาะสมทางการบัญชีอย่างมีนัยสำคัญ ดู (3) ด้านล่าง

1. ราคาทุนตัดจำหน่ายและวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง

วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงเป็นวิธีการคำนวณราคาทุนตัดจำหน่ายของตราสารหนี้และปันส่วนดอกเบี้ยรับตลอดช่วงระยะเวลาที่เกี่ยวข้อง

สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่นอกเหนือจากสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตเมื่อซื้อหรือเมื่อกำเนิด (เช่น สินทรัพย์ที่มีการด้อยค่าด้านเครดิต ณ การรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก) อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงคืออัตราที่ใช้ในการคิดลดประมาณการเงินสดรับในอนาคต (รวมถึงค่าธรรมเนียมทั้งหมดเพื่ออัตราลดดอกเบี้ย (points) ที่จ่ายไปหรือได้รับมา ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ต้นทุนการทำรายการ และส่วนเพิ่มหรือส่วนลดมูลค่าอื่น ๆ ทั้งหมด) โดยไม่รวมผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุที่คาดไว้ของตราสารหนี้ หรือระยะเวลาที่สั้นกว่าตามมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของตราสารหนี้ตามความเหมาะสม สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตเมื่อซื้อหรือเมื่อกำเนิด อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงปรับด้วยความเสี่ยงด้านเครดิตซึ่งคำนวณโดยการคิดลดประมาณการกระแสเงินสดในอนาคต รวมถึงผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น เพื่อให้ได้ราคาทุนตัดจำหน่ายของตราสารหนี้ ในการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก

ราคาทุนตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ทางการเงินคือมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกหักด้วยการจ่ายชำระคืนเงินต้น บวกด้วยค่าตัดจำหน่ายสะสมที่คำนวณโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ซึ่งเกิดจากผลต่างระหว่างมูลค่าที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกและมูลค่า ณ วันที่ครบกำหนด และปรับปรุงด้วยค่าเผื่อผลขาดทุน มูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงินคือราคาทุน ตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ทางการเงินก่อนที่จะมีการปรับปรุงค่าเผื่อผลขาดทุน

ดอกเบี้ยรับรับรู้ด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงสำหรับตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายและด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่นอกเหนือจากสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตเมื่อซื้อหรือเมื่อกำเนิด ดอกเบี้ยรับคำนวณโดยใช้อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงิน ยกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าทางเครดิตในภายหลัง (ดูด้านล่าง) สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตในภายหลัง ดอกเบี้ยรับจะรับรู้โดยใช้อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงตามราคาทุนตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ทางการเงิน หากในรอบระยะเวลารายงานถัดมา ความเสี่ยงด้านเครดิตของเครื่องมือทางการเงินที่มีการเปลี่ยนแปลงดีขึ้นจนทำให้สินทรัพย์ทางการเงินไม่มีการด้อยค่าด้านเครดิตอีกต่อไป ดอกเบี้ยรับจะรับรู้โดยใช้อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงิน

สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตเมื่อซื้อหรือเมื่อกำเนิด กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ดอกเบี้ยรับโดยใช้อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงปรับด้วยความเสี่ยงด้านเครดิตเพื่อให้ได้ราคาทุนตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ทางการเงินที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก การคำนวณจะใช้เกณฑ์ขั้นต้นแม้ว่าความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงินจะมีการเปลี่ยนแปลงดีขึ้นในภายหลังและสินทรัพย์ทางการเงินไม่มีการด้อยค่าทางเครดิตอีกต่อไป

ดอกเบี้ยรับ รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนและรวมในรายการ “รายได้ทางการเงิน”

1. ตราสารทุนที่เลือกกำหนดให้แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก กลุ่มบริษัทและบริษัทอาจเลือกให้เงินลงทุนในตราสารทุนแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (เป็นรายตราสาร) ทั้งนี้เมื่อเลือกแล้วไม่สามารถยกเลิกได้ การเลือกกำหนดให้แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นไม่สามารถปฏิบัติได้ หากตราสารทุนเป็นการถือไว้เพื่อค้าหรือหากเป็นสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่ายที่รับรู้โดยผู้ซื้อในการรวมธุรกิจ

เงินลงทุนในตราสารทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมรวมต้นทุนการทำรายการ รายการดังกล่าววัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมกับกำไรและขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและสำรองการวัดมูลค่าเงินลงทุนสะสม ผลสะสมกำไรหรือขาดทุนจะ ไม่ถูกจัดประเภทรายการใหม่เป็นกำไรหรือขาดทุนเมื่อตัดจำหน่ายเงินลงทุนในตราสารทุน รายการดังกล่าวจะโอนไปกำไรสะสมแทน

เงินปันผลจากเงินลงทุนในตราสารทุนเหล่านี้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนตาม TFRS 9 เว้นแต่ เงินปันผลดังกล่าวจะแสดงอย่างชัดเจนว่าเป็นส่วนหนึ่งในการชดเชยต้นทุนของเงินลงทุน เงินปันผลรวมอยู่ในรายการ “รายได้ทางการเงิน” ในกำไรหรือขาดทุน

กลุ่มบริษัทและบริษัทเลือกกำหนดให้เงินลงทุนในตราสารทุนทั้งหมดที่ไม่ใช่ถือไว้เพื่อการค้าแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ณ วันที่นำ TFRS 9 มาปฏิบัติใช้ครั้งแรก

สินทรัพย์ทางการเงินเป็นการถือไว้เพื่อค้าดังต่อไปนี้

* ได้มาโดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อขายในอนาคตอันใกล้
* ถูกกำหนดให้เป็นส่วนหนึ่งของกลุ่มเครื่องมือทางการเงินซึ่งกลุ่มบริษัทและบริษัท บริหารเป็นกลุ่ม ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก และมีหลักฐานที่แสดงถึงรูปแบบของการทำกำไรระยะสั้นที่เกิดขึ้นจริงในปัจจุบัน
* เป็นอนุพันธ์ (ยกเว้นอนุพันธ์ที่เป็นสัญญาค้ำประกันทางการเงินหรือเลือกกำหนดให้เป็นเครื่องมือที่ใช้ป้องกันความเสี่ยงในส่วนที่มีประสิทธิผล)

1. สินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่เข้าเงื่อนไขสำหรับการวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหรือด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (ดู (1) ถึง (2) ด้านบน) วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนโดยเฉพาะ

* เงินลงทุนในตราสารทุนที่จัดประเภทแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน เว้นแต่กลุ่มบริษัทและบริษัทกำหนดให้เงินลงทุนในตราสารทุนที่ไม่ใช่เงินลงทุนที่ถือไว้เพื่อค้าหรือไม่เป็นสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่ายที่จากการรวมธุรกิจแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก (ดู (2) ด้านบน)
* ตราสารหนี้ที่ไม่เข้าเงื่อนไขราคาทุนตัดจำหน่ายหรือมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (ดู (1) และ (2) ด้านบน) จัดประเภทแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน นอกจากนี้ตราสารหนี้ที่เข้าเงื่อนไขราคาทุนตัดจำหน่ายหรือมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นอาจถูกกำหนดให้แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก หากการกำหนดดังกล่าวช่วยขจัดหรือลดความไม่สอดคล้องในการวัดมูลค่าหรือการรับรู้รายการอย่างมีนัยสำคัญ (เรียกว่า “การจับคู่ไม่เหมาะสมทางการบัญชี”) ที่เกิดจากการวัดมูลค่าสินทรัพย์หรือหนี้สินหรือการรับรู้ผลกำไรและขาดทุนจากรายการดังกล่าวด้วยเกณฑ์ที่แตกต่างกัน บริษัท กลุ่มบริษัทและบริษัท ไม่เลือกกำหนดให้ตราสารหนี้ใด ๆ แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบของแต่ละรอบระยะเวลารายงานกับกำไรหรือขาดทุนจากมูลค่ายุติธรรมใด ๆ ที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ตราบเท่าที่สินทรัพย์ทางการเงินนั้นไม่เป็นส่วนหนึ่งของความสัมพันธ์ของการป้องกันความเสี่ยงที่เลือกกำหนดไว้ กำไรหรือขาดทุนสุทธิรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนรวมถึง เงินปันผลใด ๆ หรือดอกเบี้ยรับจากสินทรัพย์ทางการเงินและรวมอยู่ในรายการ “กำไรและขาดทุนอื่น” มูลค่ายุติธรรมประเมินตามที่อธิบายไว้ในหมายเหตุข้อ 25.2

*การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน*

กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนสำหรับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับ เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหรือด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น และสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา จำนวนเงินของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจะถูกวัดมูลค่าใหม่ทุกวันที่รายงานเพื่อให้สะท้อนการเปลี่ยนแปลงของความเสี่ยงด้านเครดิตจากที่เคยรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของเครื่องมือทางการเงินที่เกี่ยวข้อง

กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุเสมอสำหรับลูกหนี้ตามสัญญาเช่า ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น และสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับสินทรัพย์ทางการเงินเหล่านี้ ประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรองขึ้นอยู่กับข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีตของกลุ่มบริษัทและบริษัทปรับปรุงด้วยปัจจัยเฉพาะของผู้กู้ยืม สภาวการณ์ทางเศรษฐกิจทั่วไป และการประเมินทิศทางทั้งในปัจจุบันและในอนาคต ณ วันที่รายงาน รวมถึงมูลค่าเงินตามเวลาตามความเหมาะสม

สำหรับเครื่องมือทางการเงินอื่นทั้งหมด กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุ เมื่อมีการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญในความเสี่ยงด้านเครดิตตั้งแต่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก แต่อย่างไรก็ตามหากความเสี่ยงด้านเครดิตของเครื่องมือทางการเงินไม่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญตั้งแต่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก กลุ่มบริษัทและบริษัทวัดมูลค่าของค่าเผื่อผลขาดทุนสำหรับเครื่องมือทางการเงินนั้นด้วยจำนวนเงินที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้า

ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุแสดงถึงผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากเหตุการณ์ปฏิบัติผิดสัญญาที่มีความเป็นไปได้ว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของเครื่องมือทางการเงินที่คาดไว้ ในทางกลับกันผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้าแสดงถึงสัดส่วนของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดตลอดอายุที่คาดว่าจะเกิดจากเหตุการณ์ปฏิบัติผิดสัญญาของเครื่องมือทางการเงินที่มีความเป็นไปได้ว่าจะเกิดขึ้นภายใน 12 เดือนหลังจากวันที่รายงาน

1. ความเสี่ยงด้านเครดิตเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ

ในการประเมินว่าความเสี่ยงด้านเครดิตของเครื่องมือทางการเงินเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญตั้งแต่การรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกหรือไม่ กลุ่มบริษัทและบริษัทเปรียบเทียบความเสี่ยงของการผิดนัดชำระหนี้ที่เกิดขึ้นกับเครื่องมือทางการเงิน ณ วันที่รายงานกับความเสี่ยงของการผิดนัดของเครื่องมือทางการเงินที่เกิดขึ้น ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก ในการประเมินนี้ กลุ่มบริษัทและบริษัทพิจารณาทั้งข้อมูลเชิงปริมาณและข้อมูลเชิงคุณภาพที่มีข้อมูลสนับสนุนและสมเหตุสมผล ซึ่งรวมถึงประสบการณ์ในอดีตและข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตที่หาได้โดยไม่ต้องเสียต้นทุนหรือความพยายามที่มากเกินไป ข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตที่พิจารณารวมถึงแนวโน้มในอนาคตของอุตสาหกรรมที่ลูกหนี้ของกลุ่มบริษัทและบริษัทดำเนินธุรกิจ รายงานของผู้เชี่ยวชาญทางเศรษฐกิจ นักวิเคราะห์ทางการเงิน หน่วยงานของรัฐ และองค์กรอื่นๆ รวมถึงแหล่งข้อมูลภายนอกต่างๆ ของข้อมูลทางเศรษฐกิจที่เกิดขึ้นจริงและการคาดการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานหลักของกลุ่มบริษัทและบริษัท

โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ข้อมูลต่อไปนี้ได้นำมาพิจารณาในการประเมินว่าความเสี่ยงด้านเครดิตเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญตั้งแต่การรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกหรือไม่

* การลดมูลค่าอย่างมีนัยสำคัญที่เกิดขึ้นจริงหรือที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในเครื่องมือทางการเงินสำหรับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือภายนอก (ถ้ามี) หรือการจัดอันดับความน่าเชื่อถือภายในกิจการ
* การลดมูลค่าอย่างมีนัยสำคัญในตัวบ่งชี้ตลาดภายนอกของความเสี่ยงด้านเครดิตสำหรับตราสารทางการเงินเฉพาะ เช่น การเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญในส่วนต่างอัตราดอกเบี้ย ราคาของสัญญาการรับประกันด้านเครดิตที่ผิดนัดชำระหนี้ (credit default swap) สำหรับลูกหนี้ หรือระยะเวลาหรือสัดส่วนของมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินที่ต่ำกว่าราคาทุนตัดจำหน่าย
* การเปลี่ยนแปลงในทางลบของสภาพทางธุรกิจ ทางการเงิน หรือเศรษฐกิจที่เกิดขึ้นหรือที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งอาจจะทำให้ความสามารถของลูกหนี้ในการปฏิบัติตามภาระผูกพันหนี้สินเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ
* การเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญของผลการดำเนินงานในทางลบของลูกหนี้ที่เกิดขึ้นหรือคาดว่าจะเกิดขึ้น
* ความเสี่ยงด้านเครดิตที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญในตราสารทางการเงินอื่นของลูกหนี้ รายเดียวกัน
* การเปลี่ยนแปลงในทางลบอย่างมีนัยสำคัญของสภาพแวดล้อมทั้งกฎหมาย เศรษฐกิจ หรือเทคโนโลยีของลูกหนี้ที่เกิดขึ้นหรือคาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งทำให้ความสามารถของลูกหนี้ในการปฏิบัติตามภาระผูกพันหนี้สินเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ

โดยไม่คำนึงถึงผลการประเมินข้างต้น กลุ่มบริษัทและบริษัทสันนิษฐานว่าความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงินเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญตั้งแต่การรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก เมื่อมีการค้างชำระการเงินตามสัญญาเกินกว่า 30 วัน เว้นแต่กลุ่มบริษัทและบริษัทมีข้อมูลที่สนับสนุนและมีความสมเหตุสมผลแสดงให้เห็นได้

แม้จะเป็นไปตามที่กล่าวมาแล้ว กลุ่มบริษัทและบริษัทถือว่าความเสี่ยงด้านเครดิตของเครื่องมือทางการเงินไม่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกหากเครื่องมือทางการเงินได้รับการกำหนดให้มีความเสี่ยงด้านเครดิตต่ำ ณ วันที่รายงาน โดยเครื่องมือทางการเงินจะได้รับการกำหนดให้มีความเสี่ยงด้านเครดิตต่ำ ถ้าหาก:

* เครื่องมือทางการเงินมีความเสี่ยงของการปฏิบัติผิดสัญญาต่ำ
* ลูกหนี้สามารถจ่ายชำระกระแสเงินสดตามสัญญาในระยะเวลาอันใกล้
* การเปลี่ยนแปลงเชิงเศรษฐกิจและธุรกิจในระยะยาวไม่อาจลดความสามารถของผู้กู้ยืมในการจ่ายชำระกระแสเงินสดตามสัญญาได

กลุ่มบริษัทและบริษัทพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินมีความเสี่ยงด้านเครดิตต่ำ เมื่อสินทรัพย์ มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตโดยบุคคลภายนอกอยู่ใน “ระดับน่าลงทุน” ตาม คำนิยามที่เข้าใจโดยทั่วไป หรือหากไม่มีการจัดอันดับความด้านเครดิตโดยบุคคภายนอก สินทรัพย์นั้นจะจัดอันดับความน่าเชื่อถือภายในเป็น “ชั้นปกติ” ชั้นปกติหมายความว่าคู่สัญญามีฐานะทางการเงินที่ดีและไม่มียอดค้างชำระ

กลุ่มบริษัทและบริษัทติดตามความมีประสิทธิผลของเกณฑ์ที่ใช้ในการระบุว่ามีความเสี่ยงด้านเครดิตเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญหรือไม่อย่างสม่ำเสมอ และปรับปรุงตามความเหมาะสมเพื่อให้มั่นใจว่าเกณฑ์ดังกล่าวสามารถระบุความเสี่ยงด้านเครดิตที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญก่อนที่หนี้จะค้างเกินกำหนด

1. คำนิยามของการผิดสัญญา

กลุ่มบริษัทและบริษัทพิจารณาเหตุการณ์ผิดสัญญาสำหรับวัตถุประสงค์ในการบริหารความเสี่ยงด้านเครดิตภายใน เนื่องจากประสบการณ์ในอดีตบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ทางการเงินที่เข้าเกณฑ์ข้อใดข้อหนึ่งต่อไปนี้มักจะไม่สามารถชำระคืนได้:

* เมื่อมีการละเมิดข้อกำหนดทางการเงินในสัญญาโดยลูกหนี้
* ข้อมูลที่พัฒนาขึ้นภายในหรือได้รับจากแหล่งภายนอกบ่งชี้ว่าลูกหนี้ไม่น่าจะชำระคืนเงินให้เจ้าหนี้ ซึ่งรวมกลุ่มบริษัทและบริษัทได้เต็มจำนวน (โดยไม่คำนึงถึงหลักประกันใด ๆ ที่ถือโดยกลุ่มบริษัทและบริษัท)

โดยไม่คำนึงถึงการวิเคราะห์ข้างต้น กลุ่มบริษัทและบริษัทถือว่าการผิดสัญญาเกิดขึ้นเมื่อสินทรัพย์ทางการเงินเกินกำหนดชำระมากกว่า 90 วัน เว้นแต่กลุ่มบริษัทและบริษัทจะมีข้อมูลที่มีความสมเหตุสมผลและสามารถสนับสนุนได้ที่แสดงว่าการปฏิบัติผิดสัญญาในช่วงเวลาที่เกินกว่ากำหนดนั้นมีความเหมาะสมมากกว่า

1. สินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิต

สินทรัพย์ทางการเงินมีการด้อยค่าด้านเครดิตเมื่อเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งหรือหลายเหตุการณ์ที่ทำให้เกิดผลกระทบต่อประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตของสินทรัพย์ทางการเงิน โดยหลักฐานที่แสดงว่าสินทรัพย์ทางการเงินมีการด้อยค่าด้านเครดิตครอบคลุมถึงข้อมูลที่สังเกตได้จากเหตุการณ์ดังต่อไปนี้

* การประสบปัญหาทางการเงินอย่างมีนัยสำคัญของผู้ออกหรือผู้กู้
* การละเมิดสัญญา เช่น การปฏิบัติผิดสัญญาหรือการค้างชำระเกินกำหนด (ดู (2) ด้านบน)
* มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่ผู้กู้จะล้มละลายหรือการปรับโครงสร้างทางการเงิน
* การล่มสลายของตลาดซื้อขายคล่องของสินทรัพย์ทางการเงินเนื่องจากประสบปัญหาทางการเงิน

1. นโยบายการตัดรายการ

กลุ่มบริษัทและบริษัทตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินเมื่อมีข้อมูลที่บ่งชี้ว่าลูกหนี้มีปัญหาด้านการเงินอย่างร้ายแรงและไม่มีความเป็นไปได้ที่จะได้รับคืน เช่น เมื่อลูกหนี้อยู่ระหว่างชำระบัญชี หรือล้มละลาย หรืออยู่ในสถานการณ์ที่ลูกหนี้การค้ามีจำนวนเงินหนี้ค้างชำระเกินกว่า 2 ปี แล้วแต่เหตุการณ์ใดจะเกิดขึ้นก่อน สินทรัพย์ทางการเงินที่ถูกตัดรายการอาจขึ้นอยู่กับวิธีการบังคับภายใต้กระบวนการทวงถามของกลุ่มบริษัทและบริษัทโดยใช้คำปรึกษาทางกฎหมายตามความเหมาะสม เงินที่ได้รับคืนรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

1. การวัดมูลค่าและการรับรู้รายการผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

การวัดมูลค่าของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเป็นการคำนวณความน่าจะเป็นของการปฏิบัติผิดสัญญา ร้อยละของความเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นเมื่อลูกหนี้ปฏิบัติผิดสัญญา (เช่น ผลกระทบของความเสียหายหากมีการผิดสัญญา) และยอดหนี้เมื่อลูกหนี้ปฏิบัติผิดสัญญา การประเมินคำนวณความน่าจะเป็นของการปฏิบัติผิดสัญญาและร้อยละของความเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นเมื่อลูกหนี้ปฏิบัติผิดสัญญาขึ้นอยู่กับข้อมูลในอดีตปรับปรุงด้วยการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคต สำหรับยอดหนี้เมื่อลูกหนี้ปฏิบัติผิดสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินแสดงโดยมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ ณ วันที่รายงาน สำหรับสัญญาค้ำประกันทางการเงิน ความเสี่ยงรวมถึงจำนวนหนี้ค้ำประกันที่ถูกเบิกใช้ ณ วันที่รายงานและจำนวนหนี้ค้ำประกันที่เพิ่มขึ้นใด ๆ ที่คาดว่าจะถูกเบิกใช้โดยผู้กู้ยืมในอนาคต ซึ่งวันที่ผิดสัญญาถูกประเมินโดยขึ้นอยู่กับแนวโน้มในอดีต กลุ่มบริษัทและบริษัททำความเข้าใจความจำเป็นด้านการเงินในอนาคตโดยเฉพาะเจาะจงของลูกหนี้และข้อมูลการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคตที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ

สำหรับสินทรัพย์ทางการเงิน ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นประมาณการด้วยผลต่างระหว่างกระแสเงินสดตามสัญญาทั้งหมดซึ่งกลุ่มบริษัทและบริษัทต้องได้รับและกระแสเงินสดทั้งหมด ซึ่งกลุ่มบริษัทและบริษัท คาดว่าจะได้รับคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเมื่อเริ่มแรก สำหรับลูกหนี้ตามสัญญาเช่า กระแสเงินสดที่ใช้เพื่อระบุผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นควรสอดคล้องกับกระแสเงินสดที่ใช้ในการวัดมูลค่าลูกหนี้ตามสัญญาเช่าตามที่กำหนดใน TFRS 16 เรื่อง สัญญาเช่า

หากกลุ่มบริษัทและบริษัทวัดมูลค่าของค่าเผื่อผลขาดทุนของเครื่องมือทางการเงินด้วยจำนวนเงินที่เท่ากับค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุในรอบระยะเวลารายงานก่อน แต่ ณ วันที่รายงานปัจจุบัน พิจารณาแล้วเห็นว่าไม่ต้องถือปฏิบัติ กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องวัดมูลค่าของค่าเผื่อผลขาดทุนด้วยจำนวนเงินที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้า ณ วันที่รายงานปัจจุบัน เว้นแต่สินทรัพย์เหล่านั้นใช้วิธีการอย่างง่าย

กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนจากการด้อยค่าในกำไรหรือขาดทุนสำหรับเครื่องมือทางการเงินทั้งหมดเพื่อปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีที่เกี่ยวข้องผ่านบัญชีค่าเผื่อผลขาดทุน เว้นแต่ เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ซึ่งค่าเผื่อผลขาดทุนรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและสำรองการวัดมูลค่าเงินลงทุนสะสม และไม่ลดมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ทางการเงินในงบฐานะการเงิน

*การตัดรายการของสินทรัพย์ทางการเงิน*

กลุ่มบริษัทและบริษัทตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงิน เฉพาะเมื่อสิทธิตามสัญญาที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ทางการเงินหมดอายุ หรือเมื่อโอนสินทรัพย์ทางการเงินและโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ให้กิจการอื่น หากกลุ่มบริษัทและบริษัทไม่ได้โอนหรือไม่ได้คงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของและยังคงมีการควบคุมสินทรัพย์ที่โอน กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ส่วนได้เสียในสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับจำนวนเงินที่อาจต้องจ่าย หากกลุ่มบริษัทและบริษัทยังคงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของสินทรัพย์ทางการเงินที่โอน กลุ่มบริษัทและบริษัทยังคงรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินและรับรู้การกู้ยืมที่มีหลักประกันสำหรับสิ่งตอบแทนที่ได้รับ

ณ วันที่ตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย ผลต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และผลรวมของสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับและค้างรับ รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน นอกจากนี้ ณ วันที่ตัดรายการของเงินลงทุนในตราสารหนี้ที่จัดประเภทด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ผลสะสมของกำไรหรือขาดทุนที่สะสมไว้ก่อนหน้าในสำรองการวัดมูลค่าเงินลงทุนจะถูกจัดประเภทรายการใหม่เป็นกำไรหรือขาดทุน ในทางกลับกัน ณ วันที่ตัดรายการของเงินลงทุนในตราสารทุนที่กลุ่มบริษัทและบริษัทเลือกรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกด้วยการวัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ผลกำไรหรือขาดทุนสะสมที่สะสมไว้ก่อนหน้าในสำรองการวัดมูลค่าเงินลงทุนจะไม่ถูกจัดประเภทรายการใหม่ไปกำไรหรือขาดทุนแต่จะโอนไปกำไรสะสม

**หนี้สินทางการเงินและส่วนของเจ้าของ**

*การจัดประเภทเป็นหนี้สินหรือส่วนของเจ้าของ*

ตราสารหนี้และตราสารทุนจัดประเภทเป็นหนี้สินทางการเงินหรือตราสารทุนตามเนื้อหาของข้อตกลงตามสัญญาและคำนิยามของหนี้สินทางการเงินและตราสารทุน

*ตราสารทุน*

ตราสารทุนคือสัญญาใดๆ ที่แสดงให้เห็นถึงส่วนได้เสียคงเหลือในสินทรัพย์ของกิจการภายหลังหักหนี้สินทั้งหมดของกิจการ ตราสารทุนที่ออกโดยกลุ่มบริษัทและบริษัทจะรับรู้ด้วยเงินรับสุทธิจากต้นทุนที่ออกโดยตรง

การซื้อคืนตราสารทุนของกลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้และหักโดยตรงในส่วนของเจ้าของ โดยที่จะ ไม่มีการบันทึกกำไรหรือขาดทุนในกำไรหรือขาดทุนจากการซื้อ ขาย ออก หรือยกเลิกตราสารทุนของกลุ่มบริษัทและบริษัทเอง

**หนี้สินทางการเงิน**

หนี้สินทางการเงินทั้งหมดวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงหรือด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

อย่างไรก็ตาม หนี้สินทางการเงินที่เกิดขึ้นจากการโอนสินทรัพย์ทางการเงินไม่เข้าเงื่อนไขการตัดรายการหรือเมื่อถือปฏิบัติตามเกณฑ์ความเกี่ยวข้องอย่างต่อเนื่อง และสัญญาค้ำประกันทางการเงินออกโดยกลุ่มบริษัทและบริษัทวัดมูลค่าตามนโยบายการบัญชีเฉพาะเรื่องด้านล่าง

*หนี้สินทางการเงินแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน*

หนี้สินทางการเงินจัดประเภทด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน เมื่อหนี้สินทางการเงินเป็น (1) สิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่ายที่รับรู้โดยผู้ซื้อในการรวมธุรกิจ (2) ถือไว้เพื่อค้า หรือ (3) เลือกกำหนดให้แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

หนี้สินทางการเงินจัดประเภทเป็นที่ถือไว้เพื่อค้า หากเข้าเงื่อนไขดังนี้

* ได้มาโดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อซื้อกลับคืนในอนาคตอันใกล้
* ถูกกำหนดให้เป็นส่วนหนึ่งของกลุ่มเครื่องมือทางการเงินซึ่งกลุ่มบริษัทและบริษัทบริหารเป็นกลุ่ม ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก และมีหลักฐานที่แสดงถึงรูปแบบของการทำกำไรระยะสั้นที่เกิดขึ้นจริงในปัจจุบัน หรือ
* เป็นอนุพันธ์ ยกเว้นอนุพันธ์ที่เป็นสัญญาค้ำประกันทางการเงินหรือเลือกกำหนดให้เป็นเครื่องมือที่ใช้ป้องกันความเสี่ยงในส่วนที่มีประสิทธิผล

หนี้สินทางการเงินนอกเหนือจากหนี้สินทางการเงินที่ถือไว้เพื่อค้าหรือเป็นสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่ายที่รับรู้โดยผู้ซื้อในการรวมธุรกิจ อาจเลือกกำหนดให้แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก หากเข้าเงื่อนไขดังนี้

* การกำหนดดังกล่าวช่วยขจัดหรือลดความไม่สอดคล้องในการวัดมูลค่าหรือการรับรู้รายการอย่างมีนัยสำคัญที่จะเกิดขึ้น
* หนี้สินทางการเงินเป็นส่วนหนึ่งของกลุ่มสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินหรือทั้งสองแบบ ที่มีการบริหารและประเมินผลการดำเนินงานด้วยเกณฑ์มูลค่ายุติธรรมซึ่งสอดคล้องกับกลยุทธ์การบริหารความเสี่ยง หรือกลยุทธ์การลงทุนของกลุ่มบริษัทและบริษัทที่เป็นลายลักษณ์อักษร และข้อมูลเกี่ยวกับกลุ่มดังกล่าวมีการนำเสนอเป็นการภายใน
* หนี้สินทางการเงินเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาที่มีอนุพันธ์แฝงหนึ่งรายการหรือมากกว่า และ TFRS 9 อนุญาตให้สัญญาแบบผสมทั้งสัญญาเลือกกำหนดให้แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

หนี้สินทางการเงินแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมกับกำไรหรือขาดทุนใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ตราบเท่าที่หนี้สินทางการเงินนั้นไม่เป็นส่วนหนึ่งของความสัมพันธ์ของการป้องกันความเสี่ยงที่เลือกกำหนดไว้ (ดูนโยบายการบัญชี การป้องกันความเสี่ยง) กำไรหรือขาดทุนสุทธิที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเกิดจากการรวมกันของดอกเบี้ยจ่ายใด ๆ ของหนี้สินทางการเงินและรวมอยู่ในรายการ “กำไรหรือขาดทุนอื่น” ในกำไรหรือขาดทุน

อย่างไรก็ตาม สำหรับหนี้สินทางการเงินที่เลือกกำหนดให้แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน จำนวนเงินของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของหนี้สินทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงในความเสี่ยงด้านเครดิตของหนี้สินนั้นรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น เว้นแต่การรับรู้ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงในความเสี่ยงด้านเครดิตของหนี้สินในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นนั้นจะก่อให้เกิดหรือขยายการจับคู่อย่างไม่เหมาะสมทางการบัญชีในกำไรหรือขาดทุน จำนวนเงินที่เหลือจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของหนี้สินรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมที่เกี่ยวข้องกับความเสี่ยงด้านเครดิตของหนี้สินทางการเงินที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจะไม่จัดประเภทรายการใหม่ภายหลังเป็นกำไรหรือขาดทุน แต่จะโอนไปกำไรสะสมเมื่อตัดรายการหนี้สินทางการเงินแทน

*หนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย*

หนี้สินทางการเงินที่ไม่เป็น (1) สิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่ายที่รับรู้โดยผู้ซื้อในการรวมธุรกิจ (2) ถือไว้เพื่อค้า หรือ (3) เลือกกำหนดให้แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง

วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงเป็นวิธีการคำนวณราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สินทางการเงินและปันส่วนดอกเบี้ยจ่ายตลอดช่วงระยะเวลาที่เกี่ยวข้อง อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงคืออัตราที่ใช้ในการคิดลดประมาณการเงินสดจ่ายในอนาคต (รวมถึงค่าธรรมเนียมทั้งหมดเพื่ออัตราลดดอกเบี้ย (points) ที่จ่ายไปหรือได้รับมา ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ต้นทุนการทำรายการ และส่วนเกินหรือส่วนลดมูลค่าอื่นๆ) ตลอดอายุที่คาดไว้ของหนี้สินทางการเงินหรือ (ตามความเหมาะสม) ระยะเวลาที่สั้นกว่า เพื่อให้ได้ราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สินทางการเงิน

*การตัดรายการของหนี้สินทางการเงิน*

กลุ่มบริษัทและบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงิน เฉพาะเมื่อภาระผูกพันของกลุ่มบริษัทและบริษัทได้มีการปฏิบัติตามแล้ว ได้มีการยกเลิก หรือสิ้นสุด ผลแตกต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของหนี้สินทางการเงินที่ตัดรายการและสิ่งตอบแทนที่จ่ายและค้างจ่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

เมื่อกลุ่มบริษัทและบริษัทแลกเปลี่ยนตราสารหนี้ที่มีความแตกต่างอย่างมากในข้อกำหนดกับผู้ให้กู้ต้องถือเป็นการสิ้นสุดของหนี้สินทางการเงินเดิม และถือเป็นการรับรู้รายการของหนี้สินทางการเงินใหม่ ในทำนองเดียวกัน กลุ่มบริษัทและบริษัทบันทึกการเปลี่ยนแปลงอย่างมากในข้อกำหนดของหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่หรือบางส่วนของการสิ้นสุดของหนี้สินทางการเงินเดิม และถือเป็นการรับรู้รายการของหนี้สินทางการเงินใหม่ โดยสมมติว่าข้อกำหนดจะมีความแตกต่างอย่างมาก หากการคิดลดมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดภายใต้เงื่อนไขใหม่รวมถึงค่าธรรมเนียมจ่ายใด ๆ สุทธิด้วยค่าธรรมเนียมรับใด ๆ และคิดลดโดยใช้อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเดิม ซึ่งมีความแตกต่างอย่างน้อยร้อยละ 10 จากการคิดลดมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดคงเหลือของหนี้สินทางการเงินเดิม หากการเปลี่ยนแปลงไม่เป็นนัยสำคัญ ผลแตกต่างระหว่าง (1) มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินก่อนมี การเปลี่ยนแปลงและ (2) มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดหลังจากเปลี่ยนแปลง ควรรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเป็นกำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในกำไรและขาดทุนอื่น

* 1. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้แก่อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือจากมูลค่าที่เพิ่มขึ้นหรือทั้งสองอย่าง ทั้งนี้ไม่ได้มีไว้เพื่อขายตามปกติธุรกิจหรือใช้ในการผลิตหรือจัดหาสินค้าหรือให้บริการหรือใช้ในการบริหารงาน

กลุ่มบริษัทและบริษัทวัดมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้น บริษัทจะวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม บริษัทรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในปีที่เกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในปีที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

* 1. ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาแสดงด้วยราคาทุนโดยวิธีเฉพาะเจาะจง หรือมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับแล้วแต่อย่างใดจะต่ำกว่า ราคาทุน ประกอบด้วย ที่ดิน ค่าก่อสร้างและค่าออกแบบ ค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการและต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจะหยุดบันทึกต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนโครงการเมื่อวันที่พัฒนาโครงการแล้วเสร็จ หรือโครงการหยุดพัฒนา

* 1. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

3.10.1 ที่ดิน

กลุ่มบริษัทและบริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของที่ดินในราคาทุน ณ วันที่ได้สินทรัพย์มา หลังจากนั้นบริษัทจะจัดให้มีการประเมินราคาที่ดินโดยผู้ประเมินราคาอิสระและบันทึกที่ดินดังกล่าวในราคาที่ตีใหม่หักค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) ทั้งนี้บริษัทจะจัดให้มีการประเมินราคาที่ดินดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ เพื่อมิให้มูลค่าตามบัญชี ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานแตกต่างจากมูลค่ายุติธรรมอย่างมีสาระสำคัญ

กลุ่มบริษัทและบริษัทบันทึกส่วนต่างซึ่งเกิดจากการตีราคาที่ดินดังต่อไปนี้

- กลุ่มบริษัทและบริษัทบันทึกมูลค่าตามบัญชีของที่ดินที่เพิ่มขึ้นจากการตีราคาใหม่ไปยังกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและรับรู้จำนวนสะสมไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นภายใต้หัวข้อ “ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์” ที่แสดงในองค์ประกอบอื่นของส่วนผู้ถือหุ้น

- กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ลดลงจากการตีราคาใหม่ในงบกำไรหรือขาดทุน

3.10.2 อาคารและอุปกรณ์

อาคารและอุปกรณ์แสดงในราคาทุนหลังหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ราคาทุนรวมถึงต้นทุนทางตรง ที่เกี่ยวข้องกับการได้มาของสินทรัพย์ ต้นทุนของการก่อสร้างสินทรัพย์ที่กิจการก่อสร้างเอง รวมถึงต้นทุนของวัสดุ แรงงานทางตรง และต้นทุนทางตรงอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาสินทรัพย์เพื่อให้สินทรัพย์นั้นอยู่ในสภาพที่พร้อมจะใช้งานได้ตามวัตถุประสงค์ ราคาทุนรวมถึงต้นทุนในการรื้อถอน การขนย้าย การบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์และต้นทุนการกู้ยืม สำหรับเครื่องมือที่ควบคุมโดยลิขสิทธิ์ซอฟท์แวร์ซึ่ง ไม่สามารถทำงานได้โดยปราศจากลิขสิทธิ์ซอฟท์แวร์นั้นให้ถือว่าลิขสิทธิ์ซอฟท์แวร์ดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของอุปกรณ์

ส่วนประกอบของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์แต่ละรายการที่มีอายุการให้ประโยชน์ไม่เท่ากันต้องบันทึกแต่ละส่วนประกอบที่มีนัยสำคัญแยกต่างหากจากกัน

กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ คือผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ โดยรับรู้สุทธิเป็นกำไรหรือขาดทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

*ต้นทุนที่เกิดขึ้นในภายหลัง*

ต้นทุนในการเปลี่ยนแทนส่วนประกอบจะรับรู้เป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชีของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ถ้ามีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากรายการนั้น และสามารถวัดมูลค่าต้นทุนของรายการนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ ชิ้นส่วนที่ถูกเปลี่ยนแทนจะถูกตัดจำหน่ายตามมูลค่าตามบัญชี ต้นทุนที่เกิดขึ้นในการซ่อมบำรุงที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่เกิดขึ้นเป็นประจำจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเมื่อเกิดขึ้น

*ค่าเสื่อมราคา*

ค่าเสื่อมราคาคำนวณจากมูลค่าเสื่อมสภาพของรายการอาคารและอุปกรณ์ ซึ่งประกอบด้วยราคาทุนของสินทรัพย์หรือต้นทุนในการเปลี่ยนแทนอื่น หักด้วยมูลค่าคงเหลือของสินทรัพย์

ค่าเสื่อมราคาบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น คำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามเกณฑ์อายุการใช้งานโดยประมาณของส่วนประกอบของสินทรัพย์ แต่ละรายการ ประมาณการอายุการใช้งานของสินทรัพย์แสดงได้ดังนี้

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ส่วนปรับปรุงที่ดิน | 5 และ 10 | ปี |
| อาคาร | 5, 15, 20 และ 30 | ปี |
| ส่วนปรับปรุงอาคาร | 5, 10, 20 และ 30 | ปี |
| เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน | 2, 3 และ 5 | ปี |
| ยานพาหนะ | 3 และ 5 | ปี |

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับสินทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

ในกรณีที่มีการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ผลขาดทุนจากการด้อยค่าจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

งานระหว่างก่อสร้างได้บันทึกรวมต้นทุนค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืมที่เกิดขึ้นโดยตรงจากการจัดหาเงินกู้เพื่อใช้ในการก่อสร้าง และต้นทุนอื่นที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการก่อสร้างสินทรัพย์หรือทำให้สินทรัพย์นั้นอยู่ในสภาพพร้อมใช้งานได้

* 1. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนคือ โปรแกรมคอมพิวเตอร์ ซึ่งแสดงในราคาทุนสุทธิจากค่าตัดจำหน่ายสะสมและ ค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ค่าตัดจำหน่ายคำนวณโดยนำราคาทุนของสินทรัพย์หรือจำนวนอื่นที่ใช้แทนราคาทุนหักด้วยมูลค่าคงเหลือ

ค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นโดยวิธีเส้นตรงตามระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ไม่มีตัวตนซึ่งไม่รวมค่าความนิยม โดยเริ่มตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนเมื่อสินทรัพย์นั้นพร้อมที่จะให้ประโยชน์

ประมาณการอายุการใช้งานของสินทรัพย์โดยประมาณ 3, 5 และ 10 ปี

* 1. ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการจัดหาหรือก่อสร้างสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการทำให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ต้นทุนการกู้ยืมอื่นทั้งหมดรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดขึ้น

ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น ถือเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

* 1. การด้อยค่า

มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัทและบริษัทได้รับการทบทวน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ ในกรณีที่มีข้อบ่งชี้กลุ่มบริษัทและบริษัทจะทำการประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์

กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึง มูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายหรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า ซึ่งในการประเมินมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ กลุ่มบริษัทและบริษัทประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากสินทรัพย์และคำนวณคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนภาษีที่สะท้อนถึงการประเมินความเสี่ยงในสภาพตลาดปัจจุบันของเงินสดตามระยะเวลาและความเสี่ยงซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของสินทรัพย์ที่กำลังพิจารณาอยู่ และในการประเมินมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย กลุ่มบริษัทและบริษัทใช้แบบจำลองการประเมินมูลค่าที่ดีที่สุดซึ่งเหมาะสมกับสินทรัพย์ ซึ่งสะท้อนถึงจำนวนเงินที่คาดว่าจะได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์หักด้วยต้นทุน ในการจำหน่าย โดยการจำหน่ายนั้นผู้ซื้อกับผู้ขายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน

กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

* 1. รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทหรือถูกควบคุมโดยบริษัทไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรือภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อม ซึ่งมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัท ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัท

* 1. สัญญาเช่า

*กลุ่มบริษัทและบริษัทที่เป็นผู้เช่า*

กลุ่มบริษัทและบริษัทประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องกับทุกข้อตกลงสัญญาเช่าที่เป็นสัญญาเช่ายกเว้นสัญญาเช่าระยะสั้น (อายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่า) และสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำ (เช่น เครื่องถ่ายเอกสาร และอุปกรณ์สำนักงาน เป็นต้น) สัญญาเช่าเหล่านี้กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าเป็นค่าใช้จ่ายดำเนินงานด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า เว้นแต่เกณฑ์ที่เป็นระบบอื่นที่ดีกว่า ซึ่งเป็นตัวแทนของรูปแบบเวลาที่แสดงถึงประโยชน์เชิงเศรษฐกิจจากการใช้สินทรัพย์ที่เช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าเริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ ณ วันนั้น โดยคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่า แต่หากอัตรานั้นไม่สามารถกำหนดได้ กลุ่มบริษัทและบริษัทใช้อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่ม

การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่รวมอยู่ในการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่า ประกอบด้วย

* การจ่ายชำระคงที่ (รวมถึง การจ่ายชำระคงที่โดยเนื้อหา) หักลูกหนี้สิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าใดๆ
* การจ่ายชำระค่าเช่าผันแปรที่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา ซึ่งการวัดมูลค่าเริ่มแรกใช้ดัชนีหรืออัตรา ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล
* จำนวนเงินที่คาดว่าผู้เช่าจะจ่ายชำระภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ
* ราคาใช้สิทธิของสิทธิเลือกซื้อ หากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่ผู้เช่าจะใช้สิทธิเลือกนั้น
* การจ่ายชำระค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่าผู้เช่าจะใช้สิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าแยกแสดงบรรทัดในงบฐานะการเงินรวมและงบฐานะการเงินเฉพาะกิจการ

การวัดมูลค่าภายหลังของหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยการเพิ่มมูลค่าตามบัญชีเพื่อสะท้อนดอกเบี้ยจากหนี้สินตามสัญญาเช่า (ใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง) และลดมูลค่าตามบัญชีเพื่อสะท้อนการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่จ่ายชำระ

กลุ่มบริษัทและบริษัทวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ (โดยการปรับปรุงสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกี่ยวข้อง) เมื่อเกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้

* มีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า หรือมีเหตุการณ์สำคัญ หรือการเปลี่ยนแปลงในสถานการณ์ ที่ส่งผลให้มีการเปลี่ยนแปลงในการประเมินสิทธิเลือกในการซื้อสินทรัพย์อ้างอิง ในกรณีดังกล่าวหนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าใหม่โดยคิดลดการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ปรับปรุงโดยใช้อัตราคิดลดที่ปรับปรุง
* มีการเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดัชนีหรืออัตรา หรือการเปลี่ยนแปลงจำนวนเงินที่คาดว่าจะต้องจ่ายชำระภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ ในกรณีดังกล่าวหนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าใหม่โดยคิดลดการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ปรับปรุงโดยใช้อัตราคิดลดเดิม (เว้นแต่การเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยลอยตัว ในกรณีดังกล่าวใช้อัตราคิดลดที่ปรับปรุง)
* มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าหรือและการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าไม่บันทึกเป็นสัญญาเช่าแยกต่างหาก ในกรณีนี้หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าใหม่ขึ้นอยู่กับอายุสัญญาเช่าของสัญญาเช่าที่เปลี่ยนแปลงโดยคิดลดการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ปรับปรุงด้วยอัตราคิดลดที่ปรับปรุง ณ วันที่การเปลี่ยนแปลงสัญญามีผล

สินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วย การวัดมูลค่าเริ่มแรกกับหนี้สินตามสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าใด ๆ ที่จ่ายชำระ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเริ่มมีผลหักสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับใด ๆ และต้นทุนทางตรงเริ่มแรกใด ๆ การวัดมูลค่าภายหลังของสินทรัพย์สิทธิการใช้โดยใช้ราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและผลขาดทุนจากการด้อยค่า

เมื่อกลุ่มบริษัทและบริษัทมีประมาณการต้นทุนที่จะเกิดขึ้นในการรื้อและการขนย้ายสินทรัพย์อ้างอิงการบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์อ้างอิงหรือการบูรณะสินทรัพย์อ้างอิงให้อยู่ในสภาพตามที่กำหนดไว้ในข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาเช่า ประมาณการดังกล่าวรับรู้และวัดมูลค่าตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 37 เรื่อง ประมาณการหนี้สิน หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น และสินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น เพื่ออธิบายต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ ต้นทุนรับรู้เป็นส่วนหนึ่งของสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่ต้นทุนเหล่านั้นเกิดขึ้นเพื่อผลิตสินค้าคงเหลือ

สินทรัพย์สิทธิการใช้คิดค่าเสื่อมราคาตลอดช่วงเวลาที่สั้นกว่าของอายุสัญญาเช่าและอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์สิทธิการใช้ หากสัญญาเช่าโอนความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์อ้างอิงหรือราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ สะท้อนว่ากลุ่มบริษัทและบริษัทจะใช้สิทธิเลือกซื้อ สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกี่ยวข้องคิดค่าเสื่อมราคาด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์สิทธิการใช้ การคิดค่าเสื่อมราคาเริ่ม ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุของสัญญาเช่า ดังต่อไปนี้

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ที่ดิน | 1 - 13 | ปี |
| อาคาร | 1 - 14 | ปี |
| อุปกรณ์ | 4 | ปี |
| ยานพาหนะ | 1 - 5 | ปี |

สินทรัพย์สิทธิการใช้แยกแสดงบรรทัดในงบฐานะการเงินรวมและงบฐานะการเงินเฉพาะกิจการ

กลุ่มบริษัทและบริษัทปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 36 เรื่อง การด้อยค่าของสินทรัพย์เพื่อประเมินว่าสินทรัพย์สิทธิการใช้ด้อยค่าหรือไม่และบันทึกสำหรับผลขาดทุนจากการด้อยค่าใด ๆ ที่ระบุได้ตามที่กล่าวในนโยบายการบัญชีเรื่อง “ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์”

ค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตราไม่ถูกรวมในการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าและสินทรัพย์สิทธิการใช้ การจ่ายชำระที่เกี่ยวข้องรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายสำหรับงวดที่มีเหตุการณ์หรือเงื่อนไขการจ่ายชำระเหล่านั้นเกิดขึ้นและรวมอยู่ในบรรทัด “ค่าใช้จ่ายอื่น” ในกำไรหรือขาดทุน

*กลุ่มบริษัทและบริษัทที่เป็นผู้ให้เช่า*

กลุ่มบริษัทและบริษัทเข้าทำข้อตกลงสัญญาเช่าเป็นผู้ให้เช่าที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน กลุ่มบริษัทและบริษัทให้เช่าพื้นที่กับลูกค้า

สัญญาเช่าซึ่งกลุ่มบริษัทและบริษัทเป็นผู้ให้เช่าจัดประเภทรายการเป็นสัญญาเช่าการเงินหรือดำเนินงาน เมื่อเงื่อนไขของสัญญาเช่าโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของความเป็นเจ้าของให้แก่ผู้เช่า สัญญาดังกล่าวจัดประเภทรายการเป็นสัญญาเช่าการเงิน สัญญาเช่าอื่น ๆ ทั้งหมดจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

รายได้ค่าเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้อง ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการเจรจาและเข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานถูกรวมเป็นมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เช่าและรับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

จำนวนเงินที่จะได้รับจากผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าการเงินรับรู้เป็นลูกหนี้ด้วยจำนวนที่เท่ากับเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่า รายได้จากสัญญาเช่าการเงินปันส่วนตลอดงวดบัญชีเพื่อสะท้อนถึงอัตราผลตอบแทนรายงวดคงที่ของเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่าของกลุ่มบริษัทและบริษัทที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่า

เมื่อสัญญาที่ประกอบด้วยส่วนประกอบที่เป็นการเช่าและส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่ากลุ่มบริษัทและบริษัทนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้าเพื่อปันส่วนข้อพิจารณาภายใต้สัญญากับแต่ละส่วนประกอบ

* 1. ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มบริษัทและบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากลุ่มบริษัทและบริษัทจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไป เพื่อปลดเปลื้องภาระผูกพันนั้น กลุ่มบริษัทและบริษัทสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

* 1. ผลประโยชน์พนักงาน

3.17.1 ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

ภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงานวัดมูลค่าโดยมิได้คิดลดกระแสเงินสดและรับรู้เป็นค่าใช้จ่าย เมื่อพนักงานทำงานให้

หนี้สินรับรู้ด้วยมูลค่าที่คาดว่าจะจ่ายชำระสำหรับการจ่ายโบนัสเป็นเงินสดระยะสั้นหรือการปันส่วนกำไร หากกลุ่มบริษัทและบริษัทมีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันโดยอนุมานที่จะต้องจ่ายอันเป็นผลมาจากการที่พนักงานได้ทำงานให้ในอดีตและภาระผูกพันนี้สามารถประมาณได้อย่างสมเหตุสมผล

3.17.2 ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน

*โครงการสมทบเงิน*

โครงการสมทบเงินเป็นโครงการผลประโยชน์พนักงานหลังออกจากงาน ซึ่งกิจการจ่ายสมทบเป็นจำนวนเงินที่แน่นอนให้แก่กิจการหนึ่งแยกต่างหาก (กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ) และจะไม่มีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันโดยอนุมานที่จะต้องจ่ายสมทบเพิ่มเติม ภาระผูกพันในการสมทบเข้าโครงการสมทบเงินจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายพนักงานในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในรอบระยะเวลาที่พนักงานได้ทำงานให้กับกิจการ

*โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้*

โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานนอกเหนือจากโครงการสมทบเงิน ภาระผูกพันสุทธิของกลุ่มบริษัทจากโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ถูกคำนวณแยกต่างหากเป็นรายโครงการจากการประมาณผลประโยชน์ในอนาคตที่เกิดจากการทำงานของพนักงานในปัจจุบันและในงวดก่อน ๆ ผลประโยชน์ดังกล่าวได้มีการคิดลดกระแสเงินสดเพื่อให้เป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยคำนวณบนพื้นฐานของเงินเดือนพนักงาน อัตรามรณะ อายุงาน และปัจจัยอื่น ๆทั้งนี้อัตราคิดลดที่ใช้ในการคำนวณภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานหลังออกจากงานอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาล

เมื่อมีการเพิ่มผลประโยชน์ในโครงการผลประโยชน์ สัดส่วนที่เพิ่มขึ้นของผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับต้นทุนบริการในอดีตของพนักงานรับรู้โดยวิธีเส้นตรงจนถึงวันที่ผลประโยชน์นั้นเป็นสิทธิขาด ผลประโยชน์ที่เป็นสิทธิขาดจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นทันที

กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้กำไรขาดทุนจากการประมาณการตามหลักการคณิตศาสตร์ประกันภัยทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ในรายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และรับรู้ค่าใช้จ่ายของโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ต้นทุนบริการในอดีตที่เกี่ยวข้องกับการแก้ไขโครงการจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเมื่อการแก้ไขโครงการมีผลบังคับใช้

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย (Actuarial gains or losses) สำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

* 1. ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงิน ได้แก่ ดอกเบี้ยจ่ายและค่าใช้จ่ายในทำนองเดียวกันบันทึกในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในงวดที่ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดขึ้น ยกเว้นในกรณีที่มีการบันทึกเป็นต้นทุนส่วนหนึ่งของสินทรัพย์อันเป็นผลมาจากการใช้เวลายาวนานในการจัดหา ก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ดังกล่าวก่อนที่จะนำมาใช้เองหรือเพื่อขาย

* 1. ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้เป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น เว้นแต่ในส่วนที่เกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องในการรวมธุรกิจ หรือรายการที่รับรู้โดยตรงในส่วนของผู้ถือหุ้นหรือกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ภาษีเงินได้ปัจจุบันได้แก่ภาษีที่คาดว่าจะจ่ายชำระหรือได้รับชำระโดยคำนวณจากกำไรหรือขาดทุนประจำปีที่ต้องเสียภาษี โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้ ตลอดจนการปรับปรุงทางภาษีที่เกี่ยวกับรายการในปีก่อนๆ

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีบันทึกโดยคำนวณจากผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดขึ้นระหว่างมูลค่า ตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินและจำนวนที่ใช้เพื่อความมุ่งหมายทางภาษี ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะไม่ถูกรับรู้ เมื่อเกิดจากผลแตกต่างชั่วคราวต่อไปนี้ การรับรู้ค่าความนิยมในครั้งแรกในงบการเงินรวม การรับรู้สินทรัพย์หรือหนี้สินในครั้งแรกในงบการเงินรวม ซึ่งเป็นรายการที่ไม่ใช่การรวมธุรกิจและรายการนั้นไม่มีผลกระทบต่อกำไรขาดทุนทางบัญชีหรือทางภาษี และ ผลแตกต่างที่เกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในบริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกันหากเป็นไปได้ว่าจะไม่มีการกลับรายการในอนาคตอันใกล้

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีวัดมูลค่าโดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้ ณ วันที่รายงาน

ในการกำหนดมูลค่าของภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีกลุ่มบริษัทและบริษัทต้องคำนึงถึงผลกระทบของสถานการณ์ทางภาษีที่ไม่แน่นอนและอาจทำให้จำนวนภาษีที่ต้องจ่ายเพิ่มขึ้น และมีดอกเบี้ยที่ต้องชำระ กลุ่มบริษัทและบริษัทเชื่อว่าได้ตั้งภาษีเงินได้ค้างจ่ายเพียงพอสำหรับภาษีเงินได้ที่จะจ่ายในอนาคต ซึ่งเกิดจากการประเมิน ผลกระทบจากหลายปัจจัย รวมถึง การตีความทางกฎหมายภาษี และจากประสบการณ์ในอดีต การประเมินนี้ อยู่บนพื้นฐานการประมาณการและข้อสมมติฐาน และอาจจะเกี่ยวข้องกับการตัดสินใจเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคต ข้อมูลใหม่ ๆ อาจจะทำให้กลุ่มบริษัทและบริษัทเปลี่ยนการตัดสินใจโดยขึ้นอยู่กับความเพียงพอของภาษีเงินได้ค้างจ่ายที่มีอยู่ การเปลี่ยนแปลงในภาษีเงินได้ค้างจ่ายจะกระทบต่อค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในงวดที่เกิดการเปลี่ยนแปลง

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะหักกลบกัน เมื่อเป็นค่าภาษีเงินได้ ที่จะต้องนำส่งให้กับหน่วยจัดเก็บภาษีเดียวกัน กลุ่มบริษัทและบริษัทมีความตั้งใจที่จะเสียภาษีเงินได้ด้วยยอดสุทธิ

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะบันทึกต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากำไรเพื่อเสียภาษี ในอนาคตจะมีจำนวนเพียงพอกับการใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวดังกล่าว สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะถูกทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานและจะถูกปรับลดลงเท่าที่ประโยชน์ทางภาษีจะมีโอกาสถูกใช้จริง กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

* 1. กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไร (ขาดทุน) สำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัทด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ถือโดยบุคคลภายนอกในระหว่างปีสุทธิจากหุ้นทุนซื้อคืน (ถ้ามี) และกำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นปรับลด (ถ้ามี) คำนวณจากจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่รวมสมมติฐานว่าหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดได้ถูกแปลงเป็นหุ้นสามัญทั้งหมด

* 1. ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานรายงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอต่อผู้บริหารที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานอย่างสม่ำเสมอ เพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงาน

* 1. การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมเป็นราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์ หรือจะจ่ายเพื่อโอนหนี้สินในรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่วัดมูลค่า ไม่ว่าราคานั้นจะสามารถสังเกตได้โดยตรงหรือประมาณมาจากเทคนิคการประเมินมูลค่า ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของรายการสินทรัพย์หรือหนี้สินรายการใดรายการหนึ่ง กลุ่มบริษัทและบริษัทพิจารณาถึงลักษณะของสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้นซึ่งผู้ร่วมตลาดจะนำมาพิจารณาในการกำหนดราคาของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ณ วันที่วัดมูลค่า โดยการวัดมูลค่ายุติธรรมและ/หรือการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมนี้ใช้ตามเกณฑ์ตามที่กล่าว

นอกจากนี้ การวัดมูลค่ายุติธรรมได้จัดลำดับชั้นเป็นระดับที่ 1 ระดับที่ 2 และระดับที่ 3 โดยแบ่งตามลำดับขั้นของข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ และตามลำดับความสำคัญของข้อมูลที่ใช้วัดมูลค่ายุติธรรม ซึ่งมีดังต่อไปนี้

- ระดับที่ 1 เป็นราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์ หรือหนี้สินอย่างเดียวกันและกิจการสามารถเข้าถึงตลาดนั้น ณ วันที่วัดมูลค่า

- ระดับที่ 2 เป็นข้อมูลอื่นที่สังเกตได้ไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อมสำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในข้อมูลระดับ 1

- ระดับที่ 3 เป็นข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้สำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้น

* 1. ประมาณการทางบัญชีและแหล่งข้อมูลเกี่ยวกับความไม่แน่นอนของการประมาณการ

3.23.1 การใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารที่สำคัญในการใช้นโยบายการบัญชี

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทต้องอาศัยดุลยพินิจหลายประการในการกำหนดนโยบายการบัญชี การประมาณการ และการตั้งข้อสมมติฐาน ซึ่งมีผลกระทบต่อการแสดงจำนวนสินทรัพย์ หนี้สินและการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน รวมทั้งการแสดงรายได้ และค่าใช้จ่ายของงวดบัญชี ถึงแม้ว่าการประมาณการของผู้บริหารได้พิจารณาอย่างสมเหตุสมผลภายใต้เหตุการณ์ ณ ขณะนั้น ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจมีความแตกต่างไปจากประมาณการนั้น

การใช้ดุลยพินิจที่สำคัญในการใช้นโยบายการบัญชีของกลุ่มบริษัทและบริษัทมีดังต่อไปนี้

*การรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับผลขาดทุนสะสมยกมา*

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะรับรู้เมื่อบริษัทคาดการณ์ได้แน่นอนว่าจะมีประโยชน์ทางภาษีในอนาคต และโอกาสที่กลุ่มบริษัทและบริษัทจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะสามารถใช้ประโยชน์จากผลขาดทุนทางภาษีสะสม

*การเพิ่มขึ้นในความเสี่ยงด้านเครดิตอย่างมีนัยสำคัญ*

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 3.7 ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นวัดมูลค่าด้วยค่าเผื่อที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นใน 12 เดือน สำหรับสินทรัพย์ขั้นที่ 1 หรือผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุ สำหรับสินทรัพย์ขั้นที่ 2 หรือ 3 สินทรัพย์ที่ย้ายขึ้นมาขั้นที่ 2 เมื่อความเสี่ยงด้านเครดิตเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก โดย TFRS 9 ไม่ได้กำหนดว่าสถานการณ์ไหนจะเป็นการเพิ่มความเสี่ยงด้านเครดิตอย่างมีนัยสำคัญ ในการประเมินว่าความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ กลุ่มบริษัทและบริษัทพิจารณาความสมเหตุสมผลทั้งเชิงคุณภาพและเชิงปริมาณและประกอบกับข้อมูลการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคต

*การด้อยค่า*

ยอดสินทรัพย์คงเหลือตามบัญชีของกลุ่มบริษัทและบริษัทที่มีอายุการใช้งานที่แน่นอนจะทำการทดสอบการด้อยค่าเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นอาจมีการด้อยค่า สำหรับสินทรัพย์ที่ไม่มีอายุการใช้งานที่แน่นอน กลุ่มบริษัทจะทำการทดสอบการด้อยค่าทุกปีหรือเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นอาจมีการด้อยค่าโดยการประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์

*การจัดประเภทสัญญาเช่าของผู้ให้เช่า*

ในการพิจารณาจัดประเภทสัญญาเช่าของผู้ให้เช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าเงินทุน ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัท ได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่ากลุ่มบริษัทและบริษัทได้โอนหรือรับโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนในสินทรัพย์ที่เช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

*ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน*

มูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานขึ้นอยู่กับหลายปัจจัยที่ใช้ในการคำนวณตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยโดยมีข้อสมมติฐานหลายตัว รวมถึงอัตราคิดลด การเปลี่ยนแปลงของข้อสมมติฐานเหล่านี้จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าของภาระผูกพันดังกล่าว

กลุ่มบริษัทและบริษัทได้พิจารณาอัตราคิดลดที่เหมาะสมในแต่ละปี ซึ่งได้แก่อัตราดอกเบี้ยที่ควรจะใช้ในการกำหนดมูลค่าปัจจุบันของประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะต้องจ่ายภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน ในการพิจารณาอัตราคิดลดที่เหมาะสมกลุ่มบริษัทพิจารณาใช้อัตราผลตอบแทนในตลาดของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งเป็นสกุลเงินเดียวกับสกุลเงินที่ต้องจ่ายชำระผลประโยชน์ และมีอายุครบกำหนดใกล้เคียงกับระยะเวลาที่ต้องจ่ายชำระภาระผูกพันที่เกี่ยวข้อง ข้อมูลเพิ่มเติมได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 21

ต้นทุนบริการในอดีตที่เกี่ยวข้องกับการแก้ไขโครงการจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเมื่อการแก้ไขโครงการมีผลบังคับใช้

3.23.2 แหล่งข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับความไม่แน่นอนของการประมาณการ

กลุ่มบริษัทและบริษัทมีประมาณการทางบัญชี ซึ่งใช้ข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับผลของเหตุการณ์ในอนาคต ถึงแม้ว่าการประมาณการของผู้บริหารได้พิจารณาอย่างสมเหตุสมผลภายใต้เหตุการณ์ ณ ขณะนั้น ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจมีความแตกต่างไปจากประมาณการนั้น ประมาณทางการบัญชีที่สำคัญและข้อสมมติฐานที่มีความเสี่ยงอย่างเป็นสาระสำคัญที่อาจเป็นเหตุให้เกิดการปรับปรุงยอดคงเหลือของสินทรัพย์และหนี้สินในรอบระยะเวลาบัญชีหน้า มีดังนี้

*การวัดมูลค่ายุติธรรมและกระบวนการประเมินมูลค่า*

สินทรัพย์และหนี้สินบางรายการของกลุ่มบริษัทและบริษัทวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมเพื่อวัตถุประสงค์ในการรายงานทางการเงิน คณะกรรมการของบริษัทเป็นผู้จัดตั้งคณะกรรมการประเมินมูลค่า ซึ่งมีผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงินเป็นผู้รับผิดชอบหลักเพื่อกำหนดเทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมและข้อมูลสำหรับ การวัดมูลค่ายุติธรรม

กลุ่มบริษัทและบริษัทใช้ข้อมูลในตลาดที่สามารถสังเกตได้ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของรายการสินทรัพย์หรือหนี้สิน กรณีที่ข้อมูลระดับ 1 ไม่สามารถหาได้ กลุ่มบริษัทจะใช้ข้อมูลอื่นที่สังเกตได้ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม

ข้อมูลเกี่ยวกับเทคนิคการประเมินมูลค่าและข้อมูลที่ใช้ในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินรายการต่าง ๆ ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 25.2

*การประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน*

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัทและบริษัทประเมินโดยใช้ผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) หรือวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) หรือ วิธีคิดต้นทุน (Cost Approach) โดยข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาประกอบด้วย อัตราผลตอบแทน อัตราเงินเฟ้อ ประมาณการอัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าและอัตราพื้นที่ว่าง รวมถึงตัวแปรอื่น ๆ เช่น ระยะเวลาของการเช่า การประเมินราคานี้ อ้างอิงกับข้อสมมติฐานทางทฤษฎีว่า สามารถวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้อย่างอิสระ

*การประเมินมูลค่ายุติธรรมของที่ดิน*

มูลค่ายุติธรรมของที่ดินของกลุ่มบริษัทและบริษัทที่แสดงภายใต้หมวดที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ประเมินโดยใช้ผู้ประเมินราคาอิสระ ใช้เกณฑ์วิธีเปรียบเทียบกับราคาตลาดที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันโดยพิจารณาถึงทำเลที่ตั้ง ขนาดทางกายภาพ ข้อจำกัดทางกฎหมายเป็นข้อสมมติฐานอ้างอิงในการวัดมูลค่า

*การคำนวณค่าเผื่อผลขาดทุน*

เมื่อวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น กลุ่มบริษัทและบริษัทใช้ความสมเหตุสมผลและประกอบกับข้อมูลการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคตที่ขึ้นอยู่กับสมมติฐานสำหรับการเคลื่อนไหวในอนาคตของตัวผลักดันทางเศรษฐกิจที่แตกต่างกันและผลกระทบจากตัวผลักดันกับแต่ละรายการ

ร้อยละของความเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นเมื่อลูกหนี้ปฏิบัติผิดสัญญา เป็นการประมาณการของผลขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติผิดสัญญา โดยขึ้นอยู่กับผลแตกต่างระหว่างกระแสเงินสดตามสัญญาที่ครบกำหนดและสิ่งที่ผู้ให้กู้คาดหวังจะได้รับ โดยพิจารณาถึงกระแสเงินสดที่เกิดขึ้นจากหลักประกันและการรับประกันด้านเครดิตของสินทรัพย์โดยรวม

ความน่าจะเป็นของการปฏิบัติผิดสัญญา ประกอบด้วย ข้อมูลนำเข้าที่สำคัญในการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นความน่าจะเป็นของการปฏิบัติผิดสัญญา คือประมาณการของโอกาสที่จะปฏิบัติผิดสัญญาตลอดช่วงเวลา การคำนวณรวมถึงข้อมูลในอดีต สมมติฐาน และความคาดหวังของสภาวะในอนาคต

1. **รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน**

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัท ถูกควบคุมโดยบริษัทไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท รวมถึงบริษัทที่ทำหน้าที่ถือหุ้น นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังรวมถึงบุคคลซึ่งถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม และมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญกับบริษัท ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัท ตลอดทั้งสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าวและกิจการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลเหล่านั้น

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทแต่ละรายการบริษัทคำนึงถึงเนื้อหาของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย

รายการที่มีขึ้นกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันได้กำหนดขึ้นโดยใช้ราคาตลาดหรือในราคาที่ตกลงกันตามสัญญาหากไม่มีราคาตลาดรองรับ

ความสัมพันธ์ที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน นอกเหนือจากบริษัทย่อย บริษัทร่วมและการร่วมค้า สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

| **ชื่อกิจการ** | **ลักษณะธุรกิจ** | **ประเทศที่จัดตั้ง** | **ความสัมพันธ์** |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |
| บริษัท อินเตอร์เนชั่นแนล รีซอร์ท | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | ไทย | บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน |
| ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด |  |  |  |
| บริษัท วิภาพล สมบัติ จำกัด | ประกอบกิจการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และให้บริการ | ไทย | ผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย |
| บริษัท ไอ.ซี.ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล | ประกอบกิจการการจัดจำหน่ายสินค้าอุปโภคบริโภค | ไทย | ผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย |
| จำกัด (มหาชน) |  |  |  |
| บริษัท สหพัฒนพิบูล จำกัด (มหาชน) | ประกอบกิจการการจัดจำหน่ายสินค้าอุปโภคบริโภค | ไทย | ผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย |
| บริษัท เนาวรัตน์ พัฒนาการ จำกัด (มหาชน) | ประกอบกิจการด้านวิศวกรรมและการก่อสร้าง | ไทย | ผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย |
| บริษัท สุมลนาถ จำกัด | ประกอบกิจการร้านอาหาร | ไทย | บริษัทที่ลงทุนโดย |
|  |  |  | บริษัทย่อย |
| บริษัท มานะ พัฒนาการ จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | ไทย | ผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย |
| บริษัท จุนฟา กรุ๊ป จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และประกอบกิจการโรงแรม | จีน | ผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย |
| บริษัท วายเอ็มซี โฮลดิ้ง จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | จีน | ผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย |
| กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก | กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ | ไทย | กรรมการร่วมกัน |
| บริษัท พัฒนาบ้านเรา จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | ไทย | กรรมการร่วมกัน |
|  |  |  |  |
| บริษัท สำนักกฎหมายสากล | ที่ปรึกษาทางด้านกฎหมาย | ไทย | กรรมการร่วมกัน |
| สยามพรีเมียร์ จำกัด |  |  |  |
| ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ | ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่า | ไทย | กรรมการร่วมกัน |
| โรงแรมศรีพันวา | อสังหาริมทรัพย์ |  |  |
| ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ | ลงทุนในกรรมสิทธิ์ห้องชุดอาคารสำนักงาน | ไทย | กรรมการร่วมกัน |
| อิสสระ | และห้องชุดพาณิชยกรรม |  |  |
| บริษัท ซี.ไอ.พร็อพเพอตี้ จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | ไทย | กรรมการร่วมกัน |
| บริษัท ฉลองกรุงการเกษตร จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | ไทย | กรรมการร่วมกัน |
| บริษัท เอส แอนด์ เจ อินเตอร์เนชั่นแนล | ผลิตเครื่องสำอางให้แก่เจ้าของผลิตภัณฑ์หรือผลิต | ไทย | กรรมการร่วมกัน |
| เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด (มหาชน) | สินค้าที่วิจัยและพัฒนาขึ้นเอง |  |  |
| บริษัท ร่วมประโยชน์ จำกัด | การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ | ไทย | กรรมการร่วมกัน |
| บริษัท อาริสต้า แคปปิตอล จำกัด | การเช่าและการดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ | ไทย | กรรมการร่วมกัน |
|  | เป็นของตนเองหรือเช่าจากผู้อื่นเพื่อเป็นที่พักอาศัย |  |  |
| บริษัท สตาร์ เอ็กซ์ตรีม จำกัด | ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ | ไทย | กรรมการบริษัท |
| บุคคลที่เกี่ยวข้อง | - | ไทย | กรรมการบริษัท |

4.1 ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทและบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ที่ตกลงกันระหว่างบริษัทและบุคคลหรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจดังนี้

**หน่วย : ล้านบาท**

|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | | **นโยบายการกำหนดราคา** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **2568** |  | **2567** |  | **2568** |  | **2567** |  |
| **รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย** |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)** |  |  |  |  |  |  |  |  |
| รายได้ค่าธรรมเนียมบริหารงาน | - |  | - |  | 26 |  | 31 | ราคาตามสัญญา |
| เงินปันผลรับ | - |  | - |  | 6 |  | - | ราคาตามประกาศ |
| รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ | - |  | - |  | 1 |  | 1 | ราคาตามสัญญา |
| รายได้ทางการเงิน | - |  | - |  | 32 |  | 36 | ราคาตามสัญญา |
| รายได้อื่น | - |  | - |  | 29 |  | 10 | ราคาตามข้อตกลง |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับสินทรัพย์สิทธิการใช้ | - |  | - |  | - |  | 1 | ราคาตามสัญญา |
| ต้นทุนทางการเงิน | - |  | - |  | 1 |  | 1 | ราคาตามสัญญา |
| ค่าบริการจ่าย | - |  | - |  | 1 |  | 2 | ราคาตามสัญญา |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **รายการธุรกิจกับบริษัทร่วม** |  |  |  |  |  |  |  |  |
| รายได้ค่าธรรมเนียมบริหารงาน | 6 |  | 4 |  | 4 |  | 3 | ราคาตามสัญญา |
| รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ | - |  | 1 |  | - |  | - | ราคาตามสัญญา |
| รายได้อื่น | 1 |  | 1 |  | 1 |  | 1 | ราคาตามสัญญา |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **รายการธุรกิจกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน** |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **กรรมการและผู้ถือหุ้น** |  |  |  |  |  |  |  |  |
| รายได้ค่าธรรมเนียมบริหารงาน | 22 |  | 19 |  | 6 |  | 8 | ราคาตามสัญญา |
| เงินปันผลรับ | 30 |  | 33 |  | 8 |  | 11 | ราคาตามประกาศ |
| รายได้อื่น | 3 |  | - |  | 3 |  | - | ราคาตามสัญญา |
| กำไรจากการเปลี่ยนแปลงงวดการชำระ |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ค่าเช่าคงค้างในอดีต | - |  | 25 |  | - |  | - | ราคาตามข้อตกลง |
| ส่วนแบ่งกำไรจากสัญญาการใช้ทรัพย์สิน | - |  | 20 |  | - |  | - | ราคาตามสัญญา |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับสินทรัพย์สิทธิการใช้ | 199 |  | 168 |  | 4 |  | 5 | ราคาตามสัญญา |
| ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า | 96 |  | 109 |  | - |  | 1 | ราคาตามสัญญา |
| ต้นทุนทางการเงิน | 16 |  | 14 |  | - |  | - | ราคาตามสัญญา |
| ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ | 2 |  | 3 |  | 1 |  | 2 | ราคาตามข้อตกลง |

4.2 ยอดคงค้างระหว่างบริษัทและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

|  |  | | |  | **หน่วย : พันบาท** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  | **2568** |  | **2567** |  | **2568** |  | **2567** |
| **ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น -** |  |  |  |  |  |  |  |
| **บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (ดูหมายเหตุข้อ 7)** |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัทย่อย | - |  | - |  | 65,770 |  | 43,774 |
| บริษัทร่วม | 12,913 |  | 7,133 |  | 8,319 |  | 4,666 |
| บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | 1,793 |  | 3,877 |  | 1,791 |  | 3,877 |
|  | 14,706 |  | 11,010 |  | 75,880 |  | 52,317 |
| หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น | - |  | (467) |  | - |  | (467) |
| รวม | 14,706 |  | 10,543 |  | 75,880 |  | 51,850 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น -** |  |  |  |  |  |  |  |
| **บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (ดูหมายเหตุข้อ 16)** |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัทย่อย | - |  | - |  | 1,049 |  | 8,286 |
| บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | 60,806 |  | 27,116 |  | 410 |  | 285 |
| รวม | 60,806 |  | 27,116 |  | 1,459 |  | 8,571 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น -**  **บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน** |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัทย่อย | - |  | - |  | - |  | 802 |
| บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (ดูหมายเหตุข้อ 16) | 152,097 |  | 203,976 |  | - |  | - |
| รวม | 152,097 |  | 203,976 |  | - |  | 802 |
| **หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน** |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัทย่อย | - |  | - |  | 10 |  | 10 |
| รวม | - |  | - |  | 10 |  | 10 |

4.3 ยอดคงเหลือและรายการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้

4.3.1 เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย

**หน่วย : พันบาท**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | | | | | | | | | |
|  | **ความสัมพันธ์** | | **อัตราดอกเบี้ย** | | **วันครบกำหนด** | **ยอดคงเหลือ** |  | **เงินให้กู้ยืม** |  | **รับชำระ** |  | **(โอนออก)** |  | **ยอดคงเหลือ** |
|  |  | | **(ร้อยละต่อปี)** | | **ชำระ** | **ณ วันที่** |  | **เพิ่มขึ้น** |  | **ระหว่างปี** |  | **เปลี่ยนประเภท** |  | **ณ วันที่** |
|  |  | |  | |  | **31 ธันวาคม** |  | **ระหว่างปี** |  |  |  | **ระหว่างปี** |  | **31 ธันวาคม** |
|  |  | |  | |  | **2567** |  |  |  |  |  |  |  | **2568** |
| **เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย** |  | |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัท อิสสระ จุนฟา จำกัด | บริษัทย่อย | | 7.20 | | เมื่อทวงถาม | 2,000 |  | 15,000 |  | - |  | - |  | 17,000 |
| บริษัท อิสสระ ดีเวล็อปเมนท์ จำกัด | บริษัทย่อย | | 7.20 | | เมื่อทวงถาม | 13,500 |  | 126,000 |  | (136,500) |  | - |  | 3,000 |
| บริษัท ชาญอิสสะ เรสซิเดนซ์ จำกัด | บริษัทย่อย | | 7.20 | | เมื่อทวงถาม | - |  | 10,000 |  | (10,000) |  | - |  | - |
| รวม |  | |  | |  | 15,500 |  | 151,000 |  | (146,500) |  | - |  | 20,000 |

**หน่วย : พันบาท**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | | | | | | | | | |
|  | **ความสัมพันธ์** | | **อัตราดอกเบี้ย** | | **วันครบกำหนด** | **ยอดคงเหลือ** |  | **เงินให้กู้ยืม** |  | **รับชำระ** |  | **(โอนออก)** |  | **ยอดคงเหลือ** |
|  |  | | **(ร้อยละต่อปี)** | | **ชำระ** | **ณ วันที่** |  | **เพิ่มขึ้น** |  | **ระหว่างปี** |  | **เปลี่ยนประเภท** |  | **ณ วันที่** |
|  |  | |  | |  | **31 ธันวาคม** |  | **ระหว่างปี** |  |  |  | **ระหว่างปี** |  | **31 ธันวาคม** |
|  |  | |  | |  | **2566** |  |  |  |  |  |  |  | **2567** |
| **เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย** |  | |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัท ชาญอิสสระ วิภาพล จำกัด | บริษัทย่อย | | MLR | | เมื่อทวงถาม | 91,500 |  | - |  | (9,000) |  | (82,500) |  | - |
| บริษัท อิสสระ จุนฟา จำกัด | บริษัทย่อย | | 7.20 | | เมื่อทวงถาม | 418,000 |  | 2,000 |  | (44,400) |  | (373,600) |  | 2,000 |
| บริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด | บริษัทย่อย | | MLR | | เมื่อทวงถาม | 40,000 |  | - |  | (15,000) |  | (25,000) |  | - |
| บริษัท ซี.ไอ.เอ็น. เอสเตท จำกัด | บริษัทย่อย | | MOR | | เมื่อทวงถาม | 45,000 |  | 14,500 |  | (14,500) |  | (45,000) |  | - |
| บริษัท อิสสระ ดีเวล็อปเมนท์ จำกัด | บริษัทย่อย | | 7.20 | | เมื่อทวงถาม | - |  | 13,500 |  | - |  | - |  | 13,500 |
| รวม |  | |  | |  | 594,500 |  | 30,000 |  | (82,900) |  | (526,100) |  | 15,500 |

4.3.2 เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย

**หน่วย : พันบาท**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | | | | | | | | | |
|  | **ความสัมพันธ์** | | **อัตราดอกเบี้ย** | | **วันครบกำหนด** | **ยอดคงเหลือ** |  | **รับโอน** |  | **เงินให้กู้ยืม** |  | **รับชำระ** |  | **ยอดคงเหลือ** |
|  |  | | **(ร้อยละต่อปี)** | | **ชำระ** | **ณ วันที่** |  | **เปลี่ยนประเภท** |  | **เพิ่มขึ้น** |  | **ระหว่างปี** |  | **ณ วันที่** |
|  |  | |  | |  | **31 ธันวาคม** |  | **ระหว่างปี** |  | **ระหว่างปี** |  |  |  | **31 ธันวาคม** |
|  |  | |  | |  | **2567** |  |  |  |  |  |  |  | **2568** |
| **เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย** |  | |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัท ชาญอิสสระ วิภาพล จำกัด | บริษัทย่อย | | 7.20 | | 14 มี.ค. 2569 | 76,250 |  | - |  | - |  | (30,000) |  | 46,250 |
| บริษัท อิสสระ จุนฟา จำกัด | บริษัทย่อย | | 7.20 | | 28 ก.พ. 2569 | 188,940 |  | - |  | - |  | (22,400) |  | 166,540 |
| บริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด | บริษัทย่อย | | 7.20 | | 28 ก.พ. 2569 | 25,000 |  | - |  | - |  | - |  | 25,000 |
| บริษัท ซี.ไอ.เอ็น. เอสเตท จำกัด | บริษัทย่อย | | MOR | | 7 มี.ค. 2569 | 45,000 |  | - |  | 3,000 |  | (3,000) |  | 45,000 |
| บริษัท อิสสระ ดีเวล็อปเมนท์ จำกัด | บริษัทย่อย | | 7.20 | | 29 เม.ย. 2569 | 123,500 |  | - |  | - |  | (123,500) |  | - |
| รวม |  | |  | |  | 458,690 |  | - |  | 3,000 |  | (178,900) |  | 282,790 |
| หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี |  | |  | |  | - |  |  |  |  |  |  |  | (282,790) |
| เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย |  | |  | |  | 458,690 |  |  |  |  |  |  |  | - |

**หน่วย : พันบาท**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | | | | | | | | | |
|  | **ความสัมพันธ์** | | **อัตราดอกเบี้ย** | | **วันครบกำหนด** | **ยอดคงเหลือ** |  | **รับโอน** |  | **เงินให้กู้ยืม** |  | **รับชำระ** |  | **ยอดคงเหลือ** |
|  |  | | **(ร้อยละต่อปี)** | | **ชำระ** | **ณ วันที่** |  | **เปลี่ยนประเภท** |  | **เพิ่มขึ้น** |  | **ระหว่างปี** |  | **ณ วันที่** |
|  |  | |  | |  | **31 ธันวาคม** |  | **ระหว่างปี** |  | **ระหว่างปี** |  |  |  | **31 ธันวาคม** |
|  |  | |  | |  | **2566** |  |  |  |  |  |  |  | **2567** |
| **เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย** |  | |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัท ชาญอิสสระ วิภาพล จำกัด | บริษัทย่อย | | 7.20 | | 14 มี.ค. 2569 | - |  | 82,500 |  | - |  | (6,250) |  | 76,250 |
| บริษัท อิสสระ จุนฟา จำกัด | บริษัทย่อย | | 7.20 | | 28 ก.พ. 2569 | - |  | 373,600 |  | - |  | (184,660) |  | 188,940 |
| บริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด | บริษัทย่อย | | 7.20 | | 28 ก.พ. 2569 | - |  | 25,000 |  | - |  | - |  | 25,000 |
| บริษัท ซี.ไอ.เอ็น. เอสเตท จำกัด | บริษัทย่อย | | MOR | | 7 มี.ค. 2569 | - |  | 45,000 |  | - |  | - |  | 45,000 |
| บริษัท อิสสระ ดีเวล็อปเมนท์ จำกัด | บริษัทย่อย | | 7.20 | | 29 เม.ย. 2569 | - |  | - |  | 123,500 |  | - |  | 123,500 |
| รวม |  | |  | |  | - |  | 526,100 |  | 123,500 |  | (190,910) |  | 458,690 |

4.3.3 เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

**หน่วย : พันบาท**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** | | | | | | | | | |
|  | **ความสัมพันธ์** | **อัตราดอกเบี้ย** | **วันครบกำหนด** | **ยอดคงเหลือ** |  | **เงินให้กู้ยืม** |  | **รับชำระ** |  | **ยอดคงเหลือ** |
|  |  | **(ร้อยละต่อปี)** | **ชำระ** | **ณ วันที่** |  | **เพิ่มขึ้น** |  | **ระหว่างปี** |  | **ณ วันที่** |
|  |  |  |  | **31 ธันวาคม** |  | **ระหว่างปี** |  |  |  | **31 ธันวาคม** |
|  |  |  |  | **2567** |  |  |  |  |  | **2568** |
| **เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัท สุมลนาถ จำกัด | บริษัทย่อยของ |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | บริษัทเป็นผู้ถือหุ้น | 0.1 | 11 ก.ค. 2570 | 1,286 |  | - |  | - |  | 1,286 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิต |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ที่คาดว่าจะเกิดขึ้น |  |  |  | (1,286) |  | - |  | - |  | (1,286) |
| รวม |  |  |  | - |  |  |  |  |  | - |

**หน่วย : พันบาท**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** | | | | | | | | | |
|  | **ความสัมพันธ์** | **อัตราดอกเบี้ย** | **วันครบกำหนด** | **ยอดคงเหลือ** |  | **เงินให้กู้ยืม** |  | **รับชำระ** |  | **ยอดคงเหลือ** |
|  |  | **(ร้อยละต่อปี)** | **ชำระ** | **ณ วันที่** |  | **เพิ่มขึ้น** |  | **ระหว่างปี** |  | **ณ วันที่** |
|  |  |  |  | **31 ธันวาคม** |  | **ระหว่างปี** |  |  |  | **31 ธันวาคม** |
|  |  |  |  | **2566** |  |  |  |  |  | **2567** |
| **เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัท สุมลนาถ จำกัด | บริษัทย่อยของ |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | บริษัทเป็นผู้ถือหุ้น | 0.1 | 11 ก.ค. 2570 | 1,286 |  | - |  | - |  | 1,286 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิต |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ที่คาดว่าจะเกิดขึ้น |  |  |  | (1,286) |  | - |  | - |  | (1,286) |
| รวม |  |  |  | - |  |  |  |  |  | - |

เมื่อวันที่ 12 กรกฎาคม 2567 บริษัท สุมลนาถ จำกัด ได้ต่ออายุตั๋วสัญญาใช้เงินที่ไม่มีหลักประกันจำนวนห้าฉบับรวมจำนวน 1.28 ล้านบาท เพื่อขอกู้ยืมเงินจากบริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด (“CIR”) โดยมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 0.1 ต่อปี และมีกำหนดชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน โดยจะชำระดอกเบี้ยงวดสุดท้ายพร้อมกับการชำระเงินต้นในวันที่ 11 กรกฎาคม 2570

4.4 ยอดคงเหลือและรายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมจากบริษัทหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้

4.4.1 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

**หน่วย : พันบาท**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | | **งบการเงินรวม** | | | | | | | | | |
|  | **ความสัมพันธ์** | | **อัตราดอกเบี้ย** | **วันครบกำหนด** | **ยอดคงเหลือ** |  | **เงินกู้ยืม** |  | **จ่ายชำระ** |  | **(โอนออก)** |  | **ยอดคงเหลือ** |
|  |  | | **(ร้อยละต่อปี)** | **ชำระ** | **ณ วันที่** |  | **เพิ่มขึ้น** |  | **ระหว่างปี** |  | **เปลี่ยนประเภท** |  | **ณ วันที่** |
|  |  | |  |  | **31 ธันวาคม** |  | **ระหว่างปี** |  |  |  | **ระหว่างปี** |  | **31 ธันวาคม** |
|  |  | |  |  | **2567** |  |  |  |  |  |  |  | **2568** |
| **เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและ** |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน** |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| กรรมการ | กรรมการของ | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | บริษัทย่อย | | 6.70 | เมื่อทวงถาม | - |  | 20,000 |  | - |  | - |  | 20,000 |
| บริษัท ร่วมประโยชน์ จำกัด | กรรมการ | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | ร่วมกันกับบริษัท | | 4.00 | 17 ต.ค. 2569 | 30,000 |  | - |  | - |  | - |  | 30,000 |
|  | กรรมการ | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | ร่วมกันกับบริษัท | | 4.00 | 14 พ.ค. 2569 | 10,000 |  | - |  | - |  | - |  | 10,000 |
|  | กรรมการ | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | ร่วมกันกับบริษัท | | 4.00 | 24 ก.พ. 2569 | - |  | 35,000 |  | - |  | - |  | 35,000 |
| รวม |  | |  |  | 40,000 |  | 55,000 |  | - |  | - |  | 95,000 |

**หน่วย : พันบาท**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | | **งบการเงินรวม** | | | | | | | | | | |
|  | **ความสัมพันธ์** | | **อัตราดอกเบี้ย** | | **วันครบกำหนด** | **ยอดคงเหลือ** |  | **เงินกู้ยืม** |  | **จ่ายชำระ** |  | **(โอนออก)** |  | **ยอดคงเหลือ** |
|  |  | | **(ร้อยละต่อปี)** | | **ชำระ** | **ณ วันที่** |  | **เพิ่มขึ้น** |  | **ระหว่างปี** |  | **เปลี่ยนประเภท** |  | **ณ วันที่** |
|  |  | |  | |  | **31 ธันวาคม** |  | **ระหว่างปี** |  |  |  | **ระหว่างปี** |  | **31 ธันวาคม** |
|  |  | |  | |  | **2566** |  |  |  |  |  |  |  | **2567** |
| **เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและ** |  | |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน** |  | |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัท วิภาพลสมบัติ จำกัด | ผู้ถือหุ้นของ | |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | บริษัทย่อย | | MLR | | เมื่อทวงถาม | 9,000 |  | - |  | (9,000) |  | - |  | - |
| กรรมการ | กรรมการของ | |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | บริษัทย่อย | | MLR | | เมื่อทวงถาม | 138,500 |  | - |  | - |  | (138,500) |  | - |
|  | กรรมการของ | |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | บริษัท | | 7.00 | | เมื่อทวงถาม | - |  | 42,000 |  | (42,000) |  | - |  | - |
| บริษัท มานะ พัฒนาการ จำกัด | ผู้ถือหุ้นของ | |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | บริษัทย่อย | | MOR | | เมื่อทวงถาม | 20,000 |  | - |  | - |  | (20,000) |  | - |
| บริษัท ร่วมประโยชน์ จำกัด | กรรมการ | |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | ร่วมกันกับบริษัท | | 4.00 | | 17 ต.ค. 2568 | 30,000 |  | - |  | - |  | - |  | 30,000 |
|  | กรรมการ | |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | ร่วมกันกับบริษัท | | 4.00 | | 14 พ.ค. 2568 | - |  | 10,000 |  | - |  | - |  | 10,000 |
|  | กรรมการ | |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | ร่วมกันกับบริษัท | | 3.00 | | 9 พ.ค. 2567 | 10,000 |  | - |  | (10,000) |  | - |  | - |
|  | กรรมการ | |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | ร่วมกันกับบริษัท | | 3.00 | | 21 มิ.ย. 2567 | 15,000 |  | - |  | (15,000) |  | - |  | - |
| บริษัท อาริสต้า แคปปิตอล จำกัด | กรรมการ | |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | ร่วมกันกับบริษัท | | 7.00 | | เมื่อทวงถาม | - |  | 18,000 |  | (18,000) |  | - |  | - |
| รวม |  | |  | |  | 222,500 |  | 70,000 |  | (94,000) |  | (158,500) |  | 40,000 |

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกันเป็นเงินกู้ยืมในสกุลเงินบาทที่ไม่มีหลักประกัน

4.4.2 เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

**หน่วย : พันบาท**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | **งบการเงินรวม** | | | | | | | | | | |
|  | **ความสัมพันธ์** | **อัตราดอกเบี้ย** | | **วันครบกำหนด** | **ยอดคงเหลือ** |  | **รับโอน** |  | **เงินกู้ยืมเพิ่ม** |  | **จ่ายชำระ** |  | **ยอดคงเหลือ** |
|  |  | **(ร้อยละต่อปี)** | | **ชำระ** | **ณ วันที่** |  | **เปลี่ยนประเภท** |  | **ระหว่างปี** |  | **ระหว่างปี** |  | **ณ วันที่** |
|  |  |  | |  | **31 ธันวาคม** |  | **ระหว่างปี** |  |  |  |  |  | **31 ธันวาคม** |
|  |  |  | |  | **2567** |  |  |  |  |  |  |  | **2568** |
| **เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลและ** |  |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน** |  |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| กรรมการ | กรรมการของ | 6.50 | | 12 ก.พ. 2569 | 200,000 |  | - |  | - |  | - |  | 200,000 |
|  | บริษัทย่อย | 7.20 | | 14 มี.ค. 2569 | 132,250 |  | - |  | - |  | (30,000) |  | 102,250 |
|  |  | 6.00 | | 19 ธ.ค. 2570 | - |  | - |  | 30,000 |  | - |  | 30,000 |
| บริษัท มานะ พัฒนาการ จำกัด | ผู้ถือหุ้นของ |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | บริษัทย่อย | MOR | | 8 มี.ค. 2569 | 20,000 |  | - |  | - |  | - |  | 20,000 |
| บริษัท เอส แอนด์ เจ อินเตอร์เนชั่นแนล | กรรมการ |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด (มหาชน) | ร่วมกันกับบริษัท | 5.68 | | 18 ธ.ค. 2569 | 70,000 |  | - |  | - |  | (35,000) |  | 35,000 |
| รวม |  |  | |  | 422,250 |  | - |  | 30,000 |  | (65,000) |  | 387,250 |
| หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี |  |  | |  | (35,000) |  |  |  |  |  |  |  | (357,250) |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลหรือกิจการ ที่เกี่ยวข้องกัน |  |  | |  | 387,250 |  |  |  |  |  |  |  | 30,000 |

**หน่วย : พันบาท**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | **งบการเงินรวม** | | | | | | | | | | |
|  | **ความสัมพันธ์** | **อัตราดอกเบี้ย** | | **วันครบกำหนด** | **ยอดคงเหลือ** |  | **รับโอน** |  | **เงินกู้ยืมเพิ่ม** |  | **จ่ายชำระ** |  | **ยอดคงเหลือ** |
|  |  | **(ร้อยละต่อปี)** | | **ชำระ** | **ณ วันที่** |  | **เปลี่ยนประเภท** |  | **ระหว่างปี** |  | **ระหว่างปี** |  | **ณ วันที่** |
|  |  |  | |  | **31 ธันวาคม** |  | **ระหว่างปี** |  |  |  |  |  | **31 ธันวาคม** |
|  |  |  | |  | **2566** |  |  |  |  |  |  |  | **2567** |
| **เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลและ** |  |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน** |  |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| กรรมการ | กรรมการของ | 6.50 | | 12 ก.พ. 2569 | - |  | - |  | 200,000 |  | - |  | 200,000 |
|  | บริษัทย่อย | 7.20 | | 14 มี.ค. 2569 | - |  | 138,500 |  | - |  | (6,250) |  | 132,250 |
| บริษัท มานะ พัฒนาการ จำกัด | ผู้ถือหุ้นของ |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | บริษัทย่อย | MOR | | 8 มี.ค. 2569 | - |  | 20,000 |  | - |  | - |  | 20,000 |
| บริษัท เอส แอนด์ เจ อินเตอร์เนชั่นแนล | กรรมการ |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด (มหาชน) | ร่วมกันกับบริษัท | 5.68 | | 18 ธ.ค. 2569 | - |  | - |  | 70,000 |  | - |  | 70,000 |
| รวม |  |  | |  | - |  | 158,500 |  | 270,000 |  | (6,250) |  | 422,250 |
| หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี |  |  | |  | - |  |  |  |  |  |  |  | (35,000) |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลหรือกิจการ ที่เกี่ยวข้องกัน |  |  | |  | - |  |  |  |  |  |  |  | 387,250 |
|  |  |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

**หน่วย : พันบาท**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | | | | | | | | | |
|  | **ความสัมพันธ์** | **อัตราดอกเบี้ย** | | **วันครบกำหนด** | **ยอดคงเหลือ** |  | **รับโอน** |  | **เงินกู้ยืมเพิ่ม** |  | **จ่ายชำระ** |  | **ยอดคงเหลือ** |
|  |  | **(ร้อยละต่อปี)** | | **ชำระ** | **ณ วันที่** |  | **เปลี่ยนประเภท** |  | **ระหว่างปี** |  | **ระหว่างปี** |  | **ณ วันที่** |
|  |  |  | |  | **31 ธันวาคม** |  | **ระหว่างปี** |  |  |  |  |  | **31 ธันวาคม** |
|  |  |  | |  | **2567** |  |  |  |  |  |  |  | **2568** |
| **เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลและ** |  |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน** |  |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| กรรมการ | กรรมการของ |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | บริษัทย่อย | 6.00 | | 19 ธ.ค. 2570 | - |  | - |  | 30,000 |  | - |  | 30,000 |
| รวม |  |  | |  | - |  | - |  | 30,000 |  | - |  | 30,000 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันตามที่กล่าวข้างต้นบางส่วนได้รับการค้ำประกันโดยการจำนำเงินลงทุนของบริษัทย่อยในหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา ซึ่งแสดงเป็นส่วนหนึ่งของสินทรัพย์ทางการเงินอื่น (ดูหมายเหตุข้อ 10)

ทั้งนี้ กรรมการของบริษัทย่อยออกจดหมายลงวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2569 ให้แก่บริษัทย่อยดังกล่าวเพื่อยืนยันว่ากรรมการจะไม่เรียกชำระคืนเงินกู้ยืมมูลค่า 200 ล้านบาทภายในระยะเวลา 12 เดือนข้างหน้านับจากวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2569

4.5 ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหารสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

**หน่วย: ล้านบาท**

|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **2568** |  | **2567** |  | **2568** |  | **2567** |
| ผลประโยชน์พนักงานระยะสั้น | 70 |  | 79 |  | 55 |  | 63 |
| ผลประโยชน์พนักงานหลังออกจากงาน | 1 |  | 1 |  | 1 |  | 1 |
| รวม | 71 |  | 80 |  | 56 |  | 64 |

1. **การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดเพิ่มเติม**

การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดเพิ่มเติมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

5.1 รายการที่ไม่เป็นเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

**หน่วย: พันบาท**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | | |  | **งบการเงินรวม** | | |
|  |  |  |  |  | **2568** |  | **2567** |
| โอนที่ดินเป็นต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย |  |  |  |  |  |  |  |
| (ดูหมายเหตุข้อ 8 และ 14) |  |  |  |  | 339 |  | 33,183 |
| โอนเงินมัดจำค่าที่ดินหมุนเวียน |  |  |  |  |  |  |  |
| เป็นต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย |  |  |  |  | 7,000 |  | - |
| โอนเงินมัดจำค่าที่ดินหมุนเวียน |  |  |  |  |  |  |  |
| เป็นลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น |  |  |  |  | 4,930 |  | - |
| โอนต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย |  |  |  |  |  |  |  |
| เป็นที่ดินรอการพัฒนา (ดูหมายเหตุข้อ 8) |  |  |  |  | 35,033 |  | 106,622 |

5.2 การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดจากกิจกรรมจัดหาเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

|  |  |  |  |  | **หน่วย : พันบาท** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** | | | | | | |
|  | **ณ วันที่** |  | **กระแสเงินสด** |  | **รายการ** |  | **ณ วันที่** |
|  | **1 มกราคม** |  |  |  | **ที่ไม่ใช่เงินสด** |  | **31 ธันวาคม** |
|  | **2568** |  |  |  |  |  | **2568** |
| เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน | 42,950 |  | 50,471 |  | - |  | 93,421 |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน | 153,850 |  | (103,850) |  | - |  | 50,000 |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือ |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | 40,000 |  | 55,000 |  | - |  | 95,000 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | 2,539,976 |  | (336,445) |  | (7,268) |  | 2,196,263 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลหรือ |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | 422,250 |  | (35,000) |  | - |  | 387,250 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น | 638,182 |  | (75,033) |  | 46 |  | 563,195 |
| หุ้นกู้ | 2,246,031 |  | 519,651 |  | 13,226 |  | 2,778,908 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า (ดูหมายเหตุข้อ 19) | 1,115,504 |  | (289,188) |  | 109,003 |  | 935,319 |
| ต้นทุนทางการเงินค้างจ่าย | 9,920 |  | (362,346) |  | 368,048 |  | 15,622 |

|  |  |  |  |  | **หน่วย : พันบาท** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** | | | | | | |
|  | **ณ วันที่** |  | **กระแสเงินสด** |  | **รายการ** |  | **ณ วันที่** |
|  | **1 มกราคม** |  |  |  | **ที่ไม่ใช่เงินสด** |  | **31 ธันวาคม** |
|  | **2567** |  |  |  |  |  | **2567** |
| เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน | 32,850 |  | 10,100 |  | - |  | 42,950 |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน | 100,000 |  | 53,850 |  | - |  | 153,850 |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือ |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | 222,500 |  | (24,000) |  | (158,500) |  | 40,000 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | 2,257,459 |  | 291,963 |  | (9,446) |  | 2,539,976 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลหรือ |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | - |  | 263,750 |  | 158,500 |  | 422,250 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น | 998,530 |  | (362,430) |  | 2,082 |  | 638,182 |
| หุ้นกู้ | 3,093,132 |  | (859,647) |  | 12,546 |  | 2,246,031 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า (ดูหมายเหตุข้อ 19) | 1,063,469 |  | (281,268) |  | 333,303 |  | 1,115,504 |
| ต้นทุนทางการเงินค้างจ่าย | 30,515 |  | (375,883) |  | 355,288 |  | 9,920 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **หน่วย : พันบาท** | | | | | | |
|  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | | | | | |
|  | **ณ วันที่** |  | **กระแสเงินสด** |  | **รายการ** |  | **ณ วันที่** |
|  | **1 มกราคม** |  |  |  | **ที่ไม่ใช่เงินสด** |  | **31 ธันวาคม** |
|  | **2568** |  |  |  |  |  | **2568** |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน | 50,000 |  | (50,000) |  | - |  | - |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | 451,311 |  | (306,254) |  | 573 |  | 145,630 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลหรือ |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | - |  | 30,000 |  | - |  | 30,000 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น | - |  | 20,000 |  | - |  | 20,000 |
| หุ้นกู้ | 2,246,031 |  | 519,651 |  | 13,226 |  | 2,778,908 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า (ดูหมายเหตุข้อ 19) | 16,758 |  | (8,613) |  | 2,470 |  | 10,615 |
| ต้นทุนทางการเงินค้างจ่าย | 7,640 |  | (186,743) |  | 189,398 |  | 10,295 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **หน่วย : พันบาท** | | | | | | |
|  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | | | | | |
|  | **ณ วันที่** |  | **กระแสเงินสด** |  | **รายการ** |  | **ณ วันที่** |
|  | **1 มกราคม** |  |  |  | **ที่ไม่ใช่เงินสด** |  | **31 ธันวาคม** |
|  | **2567** |  |  |  |  |  | **2567** |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน | 50,000 |  | - |  | - |  | 50,000 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | 762,877 |  | (310,507) |  | (1,059) |  | 451,311 |
| หุ้นกู้ | 3,093,132 |  | (859,647) |  | 12,546 |  | 2,246,031 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า (ดูหมายเหตุข้อ 19) | 14,940 |  | (10,799) |  | 12,617 |  | 16,758 |
| ต้นทุนทางการเงินค้างจ่าย | 28,069 |  | (200,841) |  | 180,412 |  | 7,640 |

1. **เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดและเงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้**

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

**หน่วย : พันบาท**

|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **2568** |  | **2567** |  | **2568** |  | **2567** |
| เงินสดในมือ | 8,905 |  | 2,861 |  | 16 |  | 16 |
| เงินฝากสถาบันการเงิน - ประเภทออมทรัพย์ | 111,496 |  | 218,587 |  | 13,987 |  | 42,698 |
| เงินฝากสถาบันการเงินประเภทประจำไม่เกิน 3 เดือน | 39 |  | 39 |  | - |  | - |
| รวม | 120,440 |  | 221,487 |  | 14,003 |  | 42,714 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีเงินฝากสถาบันการเงิน ประเภทออมทรัพย์และประเภทบัญชีฝากประจำไม่เกิน 3 เดือนเป็นสกุลเงินบาทมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.125 - 1.40 ต่อปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 งบฐานะการเงินรวมและเฉพาะกิจการแสดงรายการมีเงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้จำนวน 529.50 ล้านบาท ซึ่งใช้เพื่อจ่ายชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระในเดือนกุมภาพันธ์และเดือนมีนาคม 2569 ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 18.4 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567: ไม่มี)

1. **ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น**

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

**หน่วย : พันบาท**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  | **2568** |  | **2567** |  | **2568** |  | **2567** |
| **ลูกหนี้การค้า** |  |  |  |  |  |  |  |
| ลูกหนี้การค้า - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | 36 |  | 6 |  | 122 |  | 166 |
| ลูกหนี้การค้า - บริษัทอื่น | 34,788 |  | 45,149 |  | 6,711 |  | 7,166 |
| หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น | (3,030) |  | (4,577) |  | (2,872) |  | (2,865) |
| **รวมลูกหนี้การค้า - สุทธิ** | 31,794 |  | 40,578 |  | 3,961 |  | 4,467 |
| **ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น** |  |  |  |  |  |  |  |
| ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | 13,787 |  | 10,599 |  | 74,437 |  | 39,247 |
| ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - บริษัทอื่น | 12,525 |  | 11,853 |  | 7,616 |  | 10,845 |
|  | 26,312 |  | 22,452 |  | 82,053 |  | 50,092 |
| หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น | (18,433) |  | (467) |  | - |  | (467) |
| รวมลูกหนี้อื่น - สุทธิ | 7,879 |  | 21,985 |  | 82,053 |  | 49,625 |
| รายได้ค้างรับ - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | 883 |  | 405 |  | 1,321 |  | 405 |
| รายได้ค้างรับ - บริษัทอื่น | 1,617 |  | 279 |  | 172 |  | 272 |
| ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า | 14,347 |  | 11,517 |  | 1,249 |  | 1,727 |
| ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญากับลูกค้า | 19,656 |  | 15,191 |  | 584 |  | 584 |
| เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | - |  | - |  | - |  | 12,465 |
| เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง | 13,598 |  | 19,507 |  | - |  | - |
| เงินทดรองจ่าย - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | - |  | - |  | - |  | 34 |
| เงินทดรองจ่าย | 28,906 |  | 33,334 |  | - |  | 38 |
| ลูกหนี้กรมสรรพากร | 1,592 |  | 7,282 |  | 1,592 |  | 7,282 |
| **รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ** | 88,478 |  | 109,500 |  | 86,971 |  | 72,432 |
| **รวม** | 120,272 |  | 150,078 |  | 90,932 |  | 76,899 |

การวิเคราะห์อายุของลูกหนี้การค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

|  |  | | |  | **หน่วย : พันบาท** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  | **2568** |  | **2567** |  | **2568** |  | **2567** |
| **ลูกหนี้การค้า - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน** |  |  |  |  |  |  |  |
| อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ: |  |  |  |  |  |  |  |
| ยังไม่ครบกำหนดชำระ | 5 |  | 6 |  | 20 |  | 68 |
| เกินกำหนดชำระ: |  |  |  |  |  |  |  |
| ไม่เกิน 3 เดือน | 31 |  | - |  | 87 |  | 38 |
| มากกว่า 3 เดือน ถึง 6 เดือน | - |  | - |  | 8 |  | 49 |
| มากกว่า 6 เดือน ถึง 12 เดือน | - |  | - |  | 7 |  | 11 |
| รวมลูกหนี้การค้า - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | 36 |  | 6 |  | 122 |  | 166 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **ลูกหนี้การค้า - บริษัทอื่น** |  |  |  |  |  |  |  |
| อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ: |  |  |  |  |  |  |  |
| ยังไม่ครบกำหนดชำระ | 28,474 |  | 33,291 |  | 1,058 |  | 3,776 |
| เกินกำหนดชำระ: |  |  |  |  |  |  |  |
| ไม่เกิน 3 เดือน | 2,162 |  | 5,232 |  | 1,806 |  | 358 |
| มากกว่า 3 เดือน ถึง 6 เดือน | 1,129 |  | 1,190 |  | 926 |  | 164 |
| มากกว่า 6 เดือน ถึง 12 เดือน | 159 |  | 2,191 |  | 57 |  | 4 |
| มากกว่า 12 เดือน | 2,864 |  | 3,245 |  | 2,864 |  | 2,864 |
|  | 34,788 |  | 45,149 |  | 6,711 |  | 7,166 |
| หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น | (3,030) |  | (4,577) |  | (2,872) |  | (2,865) |
| รวมลูกหนี้การค้า - บริษัทอื่น - สุทธิ | 31,758 |  | 40,572 |  | 3,839 |  | 4,301 |
| **รวมลูกหนี้การค้า - สุทธิ** | 31,794 |  | 40,578 |  | 3,961 |  | 4,467 |

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 รอบเก็บเงินโดยเฉลี่ยของการให้บริการแก่ลูกค้า คือ 30 - 90 วันโดยไม่เรียกเก็บดอกเบี้ยจากลูกหนี้สำหรับยอดคงค้าง

กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนสำหรับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นด้วยจำนวนที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุ ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรองขึ้นอยู่กับข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีตของลูกหนี้ และการวิเคราะห์ฐานะการเงินในปัจจุบันของลูกหนี้

กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนในอัตราร้อยละ 100 สำหรับลูกหนี้ทุกรายการที่ค้างชำระเกินกว่า 365 วัน เนื่องจากประสบการณ์ในอดีตได้บ่งชี้ว่าลูกหนี้เหล่านี้จะไม่สามารถเรียกชำระได้

ตารางต่อไปนี้แสดงรายละเอียดความเสี่ยงของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นตามตารางการตั้งค่าเผื่อผลขาดทุนของกลุ่มบริษัทและบริษัท ทั้งนี้ ประสบการณ์การขาดทุนทางด้านเครดิตในอดีตของกลุ่มบริษัทและบริษัทไม่ได้แสดงรูปแบบการขาดทุนที่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญสำหรับกลุ่มลูกค้าที่แตกต่างกัน ค่าเผื่อผลขาดทุนที่พิจารณาจากสถานะที่ถึงกำหนดชำระในอดีตจึงไม่ได้แยกความแตกต่างระหว่างลูกค้ากลุ่มต่าง ๆ ของกลุ่มบริษัทและบริษัท

**หน่วย : พันบาท**

| **งบการเงินรวม:** | **ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - จำนวนวันที่เกินกำหนดชำระ** | | | | | | | | |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568** | **1 - 90 วัน** | **91 - 120 วัน** | **121 - 150 วัน** |  | **151 - 180 วัน** |  | **181 - 365 วัน** |  | **>365 วัน** |  | **รวม** |
| อัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่ |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| คาดว่าจะเกิดขึ้น | 1.76% | 18.55% | 9.19% |  | 43.81% |  | 80.19% |  | 100% |  |  |
| ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาด |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุสัญญา | 490 | 33 | 90 |  | 42 |  | 199 |  | 20,609 |  | 21,463 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 21,463 |

**หน่วย : พันบาท**

| **งบการเงินรวม:** | **ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - จำนวนวันที่เกินกำหนดชำระ** | | | | | | | | |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567** | **1 - 90 วัน** | **91 - 120 วัน** | **121 - 150 วัน** |  | **151 - 180 วัน** |  | **181 - 365 วัน** |  | **>365 วัน** |  | **รวม** |
| อัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่ |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| คาดว่าจะเกิดขึ้น | 1.01% | 31.05% | 4.75% |  | 21.31% |  | 25.97% |  | 100% |  |  |
| ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาด |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุสัญญา | 390 | 167 | 18 |  | 59 |  | 1,176 |  | 3,234 |  | 5,044 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 5,044 |

**หน่วย : พันบาท**

| **งบการเงินเฉพาะกิจการ:** | **ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - จำนวนวันที่เกินกำหนดชำระ** | | | | | | | | |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568** | **1 - 90 วัน** | **91 - 120 วัน** | **121 - 150 วัน** |  | **151 - 180 วัน** |  | **181 - 365 วัน** |  | **>365 วัน** |  | **รวม** |
| อัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่ |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| คาดว่าจะเกิดขึ้น | 0% | 0% | 0% |  | 0% |  | 13.99% |  | 100% |  |  |
| ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาด |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุสัญญา | - | - | - |  | - |  | 8 |  | 2,864 |  | 2,872 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 2,872 |

**หน่วย : พันบาท**

| **งบการเงินเฉพาะกิจการ:** | **ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - จำนวนวันที่เกินกำหนดชำระ** | | | | | | | | |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567** | **1 - 90 วัน** | **91 - 120 วัน** | **121 - 150 วัน** |  | **151 - 180 วัน** |  | **181 - 365 วัน** |  | **>365 วัน** |  | **รวม** |
| อัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่ |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| คาดว่าจะเกิดขึ้น | 0% | 0% | 0% |  | 0% |  | 20.00% |  | 100% |  |  |
| ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาด |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุสัญญา | - | - | - |  | - |  | 468 |  | 2,864 |  | 3,332 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 3,332 |

ตารางต่อไปนี้แสดงการกระทบยอดค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุที่ได้รับรู้สำหรับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ซึ่งเป็นไปตามวิธีการอย่างง่ายที่กำหนดไว้ใน TFRS 9

**หน่วย : พันบาท**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** |
|  | **การประเมินแบบรวมกลุ่ม** |  | **การประเมินแบบ เฉพาะกิจการ** |
| **ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568** | 5,044 |  | 3,332 |
| การวัดมูลค่าใหม่ (กลับรายการ) สุทธิของค่าเผื่อผลขาดทุน | 16,803 |  | (445) |
| ตัดจำหน่ายเป็นหนี้สูญ | (384) |  | (15) |
| **ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568** | 21,463 |  | 2,872 |

**หน่วย : พันบาท**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** |
|  | **การประเมินแบบรวมกลุ่ม** |  | **การประเมินแบบ เฉพาะกิจการ** |
| **ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567** | 5,675 |  | 3,874 |
| กลับรายการการวัดมูลค่าใหม่สุทธิของค่าเผื่อผลขาดทุน | (631) |  | (542) |
| **ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567** | 5,044 |  | 3,332 |

1. **ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย**

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

**หน่วย : พันบาท**

|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **2568** |  | **2567** |  | **2568** |  | **2567** |
| ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่พัฒนาเสร็จแล้ว | 2,868,948 |  | 3,167,346 |  | 992,609 |  | 1,231,750 |
| ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา | 2,010,060 |  | 1,909,966 |  | - |  | - |
| รวม | 4,879,008 |  | 5,077,312 |  | 992,609 |  | 1,231,750 |

รายการเคลื่อนไหวของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

**หน่วย : พันบาท**

|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **2568** |  | **2567** |  | **2568** |  | **2567** |
| ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม | 5,077,312 |  | 5,893,880 |  | 1,231,750 |  | 1,650,190 |
| ต้นทุนงานก่อสร้างเพิ่มขึ้น | 322,119 |  | 365,319 |  | 11,315 |  | 53,443 |
| โอนจากเงินมัดจำค่าที่ดิน (ดูหมายเหตุข้อ 5.1) | 7,000 |  |  |  |  |  |  |
| โอนจากที่ดิน (ดูหมายเหตุข้อ 5.1 และข้อ 14) | 339 |  | 33,183 |  | - |  | - |
| โอนออกเป็นที่ดินรอการพัฒนา (ดูหมายเหตุข้อ 5.1) | (35,033) |  | (106,622) |  | - |  | - |
| ต้นทุนการกู้ยืมที่ถือเป็นต้นทุนของสินทรัพย์ |  |  |  |  |  |  |  |
| สำหรับปี | 44,507 |  | 63,559 |  | - |  | - |
| ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับปี | (537,236) |  | (1,172,007) |  | (250,456) |  | (471,883) |
| ยอดยกไป ณ วันที่ 31 ธันวาคม | 4,879,008 |  | 5,077,312 |  | 992,609 |  | 1,231,750 |

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทและบริษัทได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยคำนวณจากอัตราการตั้งขึ้นเป็นทุนซึ่งเป็นอัตราถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินกู้ยืม ดังนี้

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **2568** | **2567** |
| ต้นทุนการกู้ยืมส่วนที่รวมเป็นต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย (ล้านบาท) | 1 | 7 |
| อัตราการตั้งขึ้นเป็นทุน (ร้อยละ) | 1 | 6 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทได้จดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 4,876 ล้านบาท และจำนวน 5,019 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 จำนวน 890 ล้านบาท และจำนวน 1,117 ล้านบาท ตามลำดับ) เพื่อค้ำประกันวงเงินเงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น หุ้นกู้ และหนังสือค้ำประกัน ซึ่งออกโดยสถาบันการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัท (ดูหมายเหตุข้อ 18.1, 18.2, 18.3, 18.4 และ 32.4)

ในระหว่างปี 2567 ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทมีแผนพัฒนาโครงการบ้านพักตากอากาศเพื่อขายบนที่ดินของ บริษัทย่อยแห่งหนึ่งที่ตั้งอยู่ในจังหวัดภูเก็ต ซึ่งเป็นการปรับแผนธุรกิจจากเดิมที่มีเจตนาจะถือที่ดินดังกล่าวเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการโรงแรมเพื่อให้เกิดรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมในอนาคต โดยที่ดินดังกล่าวเดิมแสดงรายการภายใต้หมวดที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และวัดมูลค่าตามมูลค่ายุติธรรม เนื่องจากวัตถุประสงค์ในการถือครองที่ดินเปลี่ยนแปลงไป กลุ่มบริษัทจึงแสดงรายการที่ดินดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายด้วยราคาทุนเดิมจำนวน 33.18 ล้านบาท และกลับรายการมูลค่าตามบัญชีของที่ดินที่เกี่ยวข้องซึ่งเพิ่มขึ้นจากการตีราคาใหม่ในอดีตและรับรู้ในองค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้นจำนวน 116.01 ล้านบาท (ดูหมายเหตุข้อ 14)

1. **สินค้าคงเหลือ**

สินค้าคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

**หน่วย : พันบาท**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** | | |
|  | **2568** |  | **2567** |
| อาหารและเครื่องดื่ม | 7,411 |  | 8,579 |
| อุปกรณ์ที่ใช้ในการดำเนินกิจการ | 18,595 |  | 17,164 |
| วัสดุสิ้นเปลือง | 4,817 |  | 4,995 |
| สินค้าสำเร็จรูป | 3,931 |  | 4,735 |
| รวม สินค้าคงเหลือ | 34,754 |  | 35,473 |
| หัก ค่าเผื่อการลดมูลค่าสินค้าคงเหลือ | - |  | (3,226) |
| รวม | 34,754 |  | 32,247 |

**หน่วย: พันบาท**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  | **2568** |  | **2567** |
| สินค้าสำเร็จรูป | 2,228 |  | 3,359 |
| หัก ค่าเผื่อการลดมูลค่าสินค้าคงเหลือ | - |  | (3,226) |
| รวม | 2,228 |  | 133 |

1. **สินทรัพย์ทางการเงินอื่น**

สินทรัพย์ทางการเงินอื่น ประกอบด้วย

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | | |  | **หน่วย : พันบาท** | | |
|  | **งบการเงินรวม** | | | | | | |
|  | **ยอดคงเหลือ**  **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568** | | |  | **ยอดคงเหลือ**  **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567** | | |
|  | **สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย** |  | **เงินลงทุนซึ่งวัดมูลค่าตามมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น** |  | **สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย** |  | **เงินลงทุนซึ่งวัดมูลค่าตามมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น | - |  | - |  | 3,307 |  | - |
| สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น | - |  | 415,665 |  | - |  | 684,841 |
| รวม | - |  | 415,665 |  | 3,307 |  | 684,841 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | | |  | **หน่วย : พันบาท** | | |
|  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | | | | | |
|  | **ยอดคงเหลือ**  **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568** | | |  | **ยอดคงเหลือ**  **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567** | | |
|  | **สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย** |  | **เงินลงทุนซึ่งวัดมูลค่าตามมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น** |  | **สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย** |  | **เงินลงทุนซึ่งวัดมูลค่าตามมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น | - |  | - |  | 3,307 |  | - |
| สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น | - |  | 144,802 |  | - |  | 391,134 |
| รวม | - |  | 144,802 |  | 3,307 |  | 391,134 |

10.1 สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่นของกลุ่มบริษัทและบริษัทเป็นเงินลงทุนในเงินฝากประจำกับสถาบันการเงินหลายแห่ง โดยมีระยะเวลาครบกำหนดมากกว่า 3 เดือน แต่ไม่เกิน 12 เดือน ซึ่งปราศจากภาระผูกพันและมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1.30 ต่อปี ถึงร้อยละ 1.95 ต่อปี ซึ่งวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 : ไม่มี)

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายเปิดเผยในหมายเหตุข้อ 25

10.2 สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่นของกลุ่มบริษัทและบริษัท ประกอบด้วย เงินลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเงินลงทุนในตราสารทุนของบริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนซึ่งวัดมูลค่าตามมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่นซึ่งวัดมูลค่าตามมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | **หน่วย : พันบาท** | | | | | | |
|  |  | **งบการเงินรวม** | | | | | | |
|  |  | **ยอดยกมา** |  | **(ลดลง) เพิ่มขึ้น** |  | **ผล (ขาดทุน)** |  | **ยอดคงเหลือ** |
|  |  | **ณ วันที่** |  | **ระหว่างปี** |  | **กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น** |  | **ณ วันที่** |
|  |  | **1 มกราคม** |  |  |  | **จากการเปลี่ยนแปลง** |  | **31 ธันวาคม** |
|  |  | **2568** |  |  |  | **มูลค่ายุติธรรม** |  | **2568** |
|  |  |  |  |  |  | **ระหว่างปี** |  |  |
|  |  |  |  |  |  | **(ก่อนผลกระทบ** |  |  |
|  |  |  |  |  |  | **ภาษีเงินได้)** |  |  |
| ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ |  | 157,179 |  | - |  | (42,149) |  | 115,030 |
| ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา |  | 296,290 |  | 40,040 |  | (35,695) |  | 300,635 |
| บริษัท อินเตอร์เนชั่นแนล รีซอร์ท ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด |  | 231,372 |  | (231,372) |  | - |  | - |
| บริษัท สุมลนาถ จำกัด |  | - |  | - |  | - |  | - |
| รวม |  | 684,841 |  | (191,332) |  | (77,844) |  | 415,665 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | **หน่วย : พันบาท** | | | | | | |
|  |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | | | | | |
|  |  | **ยอดยกมา** |  | **(ลดลง) เพิ่มขึ้น** |  | **ผล (ขาดทุน)** |  | **ยอดคงเหลือ** |
|  |  | **ณ วันที่** |  | **ระหว่างปี** |  | **กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น** |  | **ณ วันที่** |
|  |  | **1 มกราคม** |  |  |  | **จากการเปลี่ยนแปลง** |  | **31 ธันวาคม** |
|  |  | **2568** |  |  |  | **มูลค่ายุติธรรม** |  | **2568** |
|  |  |  |  |  |  | **ระหว่างปี** |  |  |
|  |  |  |  |  |  | **(ก่อนผลกระทบ** |  |  |
|  |  |  |  |  |  | **ภาษีเงินได้)** |  |  |
| ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ |  | 157,179 |  | - |  | (42,149) |  | 115,030 |
| ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา |  | 2,583 |  | 40,040 |  | (12,851) |  | 29,772 |
| บริษัท อินเตอร์เนชั่นแนล รีซอร์ท ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด |  | 231,372 |  | (231,372) |  | - |  | - |
| รวม |  | 391,134 |  | (191,332) |  | (55,000) |  | 144,802 |

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมระหว่างงวดของสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่นที่รับรู้ในขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสุทธิจากภาษีจำนวน 62.27 ล้านบาท และจำนวน 44.00 ล้านบาท ตามลำดับ

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | **หน่วย : พันบาท** | | | | | | |
|  |  | **งบการเงินรวม** | | | | | | |
|  |  | **ยอดยกมา** |  | **(ลดลง) เพิ่มขึ้น** |  | **ผล (ขาดทุน)** |  | **ยอดคงเหลือ** |
|  |  | **ณ วันที่** |  | **ระหว่างปี** |  | **กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น** |  | **ณ วันที่** |
|  |  | **1 มกราคม** |  |  |  | **จากการเปลี่ยนแปลง** |  | **31 ธันวาคม** |
|  |  | **2567** |  |  |  | **มูลค่ายุติธรรม** |  | **2567** |
|  |  |  |  |  |  | **ระหว่างปี** |  |  |
|  |  |  |  |  |  | **(ก่อนผลกระทบ** |  |  |
|  |  |  |  |  |  | **ภาษีเงินได้)** |  |  |
| กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก |  | 166,838 |  | (166,838) |  | - |  | - |
| ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ |  | - |  | 166,838 |  | (9,659) |  | 157,179 |
| ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา |  | 268,856 |  | - |  | 27,434 |  | 296,290 |
| บริษัท อินเตอร์เนชั่นแนล รีซอร์ท ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด |  | 231,372 |  | - |  | - |  | 231,372 |
| บริษัท สุมลนาถ จำกัด |  | - |  | - |  | - |  | - |
| รวม |  | 667,066 |  | - |  | 17,775 |  | 684,841 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | **หน่วย : พันบาท** | | | | | | |
|  |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | | | | | |
|  |  | **ยอดยกมา** |  | **(ลดลง) เพิ่มขึ้น** |  | **ผล (ขาดทุน)** |  | **ยอดคงเหลือ** |
|  |  | **ณ วันที่** |  | **ระหว่างปี** |  | **กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น** |  | **ณ วันที่** |
|  |  | **1 มกราคม** |  |  |  | **จากการเปลี่ยนแปลง** |  | **31 ธันวาคม** |
|  |  | **2567** |  |  |  | **มูลค่ายุติธรรม** |  | **2567** |
|  |  |  |  |  |  | **ระหว่างปี** |  |  |
|  |  |  |  |  |  | **(ก่อนผลกระทบ** |  |  |
|  |  |  |  |  |  | **ภาษีเงินได้)** |  |  |
| กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก |  | 166,838 |  | (166,838) |  | - |  | - |
| ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ |  | - |  | 166,838 |  | (9,659) |  | 157,179 |
| ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา |  | 2,344 |  | - |  | 239 |  | 2,583 |
| บริษัท อินเตอร์เนชั่นแนล รีซอร์ท ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด |  | 231,372 |  | - |  | - |  | 231,372 |
| รวม |  | 400,554 |  | - |  | (9,420) |  | 391,134 |

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีผลกำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมระหว่างงวดของสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่นที่รับรู้ในกำไร (ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสุทธิจากภาษีจำนวน 14.22 ล้านบาท และจำนวน (7.54) ล้านบาท ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทได้นำเงินลงทุนในหน่วยทรัสต์จำนวน 54,390,157 หน่วย ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา เป็นหลักประกันกู้ยืมเงินจากกรรมการบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง (ดูหมายเหตุข้อ 4.4)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทได้นำเงินลงทุนในหน่วยทรัสต์จำนวน 16,650,000 หน่วย ของ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระถือโดยบริษัทไปจำนำกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเพื่อเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหนังสือค้ำประกันของบริษัท (ดูหมายเหตุข้อ 18.2 และ 32.4)

เมื่อวันที่ 15 มกราคม 2568 บริษัทได้ลงนามในสัญญาขายหุ้นของบริษัท อินเตอร์เนชั่นแนล รีซอร์ท ดีเวลอปเมนท์ จำกัด (“IRD”) ให้แก่บริษัทแห่งหนึ่งจำนวน 2.81 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 105 บาทต่อหุ้น ซึ่งบริษัทได้รับชำระค่าหุ้นครบถ้วนทั้งจำนวน และกำไรเบ็ดเสร็จอื่นจำนวน 65.92 ล้านบาท ที่เกิดจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวที่เคยรับรู้ก่อนหน้านี้ได้ถูกจัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรสะสม

1. **เงินลงทุนในบริษัทย่อย**

11.1เงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

| **ชื่อบริษัท** | **ทุนที่ชำระแล้ว** | | |  | **สัดส่วนเงินลงทุน** | |  | **ยอดคงเหลือโดยวิธีราคาทุน** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **(พันบาท)** | | |  | **(ร้อยละ)** | |  | **(พันบาท)** | | |
|  | **2568** |  | **2567** |  | **2568** | **2567** |  | **2568** |  | **2567** |
| บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยบริษัท |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด | 140,000 |  | 140,000 |  | 85.36 | 85.36 |  | 151,652 |  | 151,652 |
| บริษัท ชาญอิสสระ วิภาพล จำกัด | 100,000 |  | 100,000 |  | 49.99 | 49.99 |  | 50,000 |  | 50,000 |
| บริษัท ซี.ไอ.เอ็น. เอสเตท จำกัด | 250,000 |  | 250,000 |  | 59.99 | 59.99 |  | 150,000 |  | 150,000 |
| บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด | 420,000 |  | 420,000 |  | 49.99 | 49.99 |  | 210,000 |  | 210,000 |
| บริษัท อิสสระ จุนฟา จำกัด | 920,000 |  | 920,000 |  | 86.30 | 86.30 |  | 793,999 |  | 793,999 |
| บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวล็อปเมนท์ จำกัด | 560,000 |  | 560,000 |  | 49.99 | 49.99 |  | 280,000 |  | 280,000 |
| บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเมนท์ จำกัด | 20,000 |  | 20,000 |  | 99.99 | 99.99 |  | 20,000 |  | 20,000 |
| บริษัท อิสสระ ดีเวล็อปเมนท์ จำกัด | 420,000 |  | 100,000 |  | 99.99 | 99.99 |  | 420,000 |  | 100,000 |
| บริษัท อิสสระ วิภาพล จำกัด | 12,500 |  | 12,500 |  | 49.99 | 49.99 |  | 6,250 |  | 6,250 |
| รวม | 2,842,500 |  | 2,522,500 |  |  |  |  | 2,081,901 |  | 1,761,901 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดย |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด | 100,000 |  | 100,000 |  | 99.99 | 99.99 |  | 100,000 |  | 100,000 |

**บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด**

เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2568 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2568 ของบริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด (“IU”) ได้มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 12.60 ล้านบาท โดยเป็นส่วนของบริษัทจำนวน 6.30 ล้านบาท ซึ่งเงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายแล้วเมื่อวันที่ 23 พฤษภาคม 2568

**บริษัท อิสสระ ดีเวล็อปเมนท์ จำกัด**

เมื่อวันที่ 7 กรกฎาคม 2568 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2568 ของบริษัท อิสสระ ดีเวล็อปเมนท์ จำกัด (“ISD”) ได้มีมติพิเศษอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 320 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 3,200,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท และทำการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิม ทำให้ทุนจดทะเบียนของ ISD เพิ่มขึ้นจากเดิมจำนวน 999,998 หุ้น เป็นจำนวน 4,199,998 หุ้น มูลค่า หุ้นละ 100 บาท รวมเป็นจำนวน 420 ล้านบาท โดยในเดือนกรกฎาคม 2568 ISD ได้รับชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวเต็มจำนวนจากบริษัทแล้ว และได้จดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 30 กรกฎาคม 2568

11.2 รายละเอียดของบริษัทย่อยซึ่งมีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญ

**หน่วย : ล้านบาท**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **ชื่อบริษัท** | **สัดส่วนที่ถือโดยส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม**  **(ร้อยละ)** | | |  | **ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยสะสม** | | | | |  | **(ขาดทุน) กำไรที่แบ่งให้กับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมใน บริษัทย่อย**  **ในระหว่างปี** | | |
|  |  |
|  | **2568** |  | **2567** |  |  | **2568** |  | **2567** |  |  | **2568** |  | **2567** |
| บริษัท ซี.ไอ.เอ็น. เอสเตท จำกัด | 39.99 |  | 39.99 |  |  | 242 |  | 245 |  |  | (3) |  | 9 |
| บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด | 49.99 |  | 49.99 |  |  | 407 |  | 419 |  |  | (12) |  | 35 |
| บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลอปเมนท์ จำกัด | 49.99 |  | 49.99 |  |  | 41 |  | 80 |  |  | (39) |  | (40) |
| บริษัท ชาญอิสสระ วิภาพล จำกัด | 49.99 |  | 49.99 |  |  | 27 |  | 40 |  |  | (13) |  | (11) |
| บริษัท อิสสระ วิภาพล จำกัด | 49.99 |  | 49.99 |  |  | - |  | (1) |  |  | - |  | (1) |

11.3 ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของบริษัทย่อยที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญซึ่งเป็นข้อมูลก่อนการตัดรายการระหว่างกัน

**สรุปรายการฐานะทางการเงิน**

**หน่วย : พันบาท**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **บริษัท ซี.ไอ.เอ็น.**  **เอสเตท จำกัด** | |  | **บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด** | |  | **บริษัท ร่วมอิสสระ**  **ดีเวล็อปเมนท์ จำกัด** | |  | **บริษัท ชาญอิสสระ**  **วิภาพล จำกัด** | |  | **บริษัท อิสสระ**  **วิภาพล จำกัด** | |
|  | **ณ วันที่ 31 ธันวาคม** | |  | **ณ วันที่ 31 ธันวาคม** | |  | **ณ วันที่ 31 ธันวาคม** | |  | **ณ วันที่ 31 ธันวาคม** | |  | **ณ วันที่ 31 ธันวาคม** | |
|  | **2568** | **2567** |  | **2568** | **2567** |  | **2568** | **2567** |  | **2568** | **2567** |  | **2568** | **2567** |
| สินทรัพย์หมุนเวียน | 967,096 | 953,369 |  | 1,167,360 | 1,365,936 |  | 33,989 | 36,609 |  | 262,865 | 283,816 |  | 12,759 | 13,233 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | 93,940 | 88,149 |  | 620,460 | 608,154 |  | 959,308 | 996,728 |  | 121,025 | 112,571 |  | 88 | 115 |
| หนี้สินหมุนเวียน | 183,864 | 114,007 |  | 264,838 | 390,363 |  | 131,600 | 101,777 |  | 236,626 | 99,766 |  | 3,011 | 3,537 |
| หนี้สินไม่หมุนเวียน | 286,247 | 314,439 |  | 576,521 | 616,707 |  | 563,811 | 572,383 |  | 93,985 | 216,621 |  | - | - |

**สรุปรายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ**

**หน่วย : พันบาท**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **บริษัท ซี.ไอ.เอ็น.**  **เอสเตท จำกัด** | |  | **บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด** | |  | **บริษัท ร่วมอิสสระ**  **ดีเวล็อปเมนท์ จำกัด** | |  | **บริษัท ชาญอิสสระ**  **วิภาพล จำกัด** | |  | **บริษัท อิสสระ**  **วิภาพล จำกัด** | |
|  | **สำหรับปีสิ้นสุด**  **วันที่ 31 ธันวาคม** | |  | **สำหรับปีสิ้นสุด**  **วันที่ 31 ธันวาคม** | |  | **สำหรับปีสิ้นสุด**  **วันที่ 31 ธันวาคม** | |  | **สำหรับปีสิ้นสุด**  **วันที่ 31 ธันวาคม** | |  | **สำหรับปีสิ้นสุด**  **วันที่ 31 ธันวาคม** | |
|  | **2568** | **2567** |  | **2568** | **2567** |  | **2568** | **2567** |  | **2568** | **2567** |  | **2568** | **2567** |
| รายได้ | 8,719 | 208,756 |  | 422,423 | 801,073 |  | 71,117 | 73,279 |  | 66,119 | 85,977 |  | 499 | 20 |
| กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จ |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| รวมสำหรับปี | (22,096) | 22,771 |  | (23,949) | 77,857 |  | (78,340) | (79,244) |  | (26,689) | (22,086) |  | 25 | (2,689) |

**สรุปรายการกระแสเงินสด**

**หน่วย : พันบาท**

|  | **บริษัท ซี.ไอ.เอ็น.** | | |  | **บริษัท ร่วมอิสสระ** | | |  | **บริษัท ร่วมอิสสระ** | | |  | | **บริษัท ชาญอิสสระ** | | | |  | | **บริษัท อิสสระ** | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **เอสเตท จำกัด** | | |  | **จำกัด** | | |  | **ดีเวล็อปเมนท์ จำกัด** | | |  | | **วิภาพล จำกัด** | | | |  | | **วิภาพล จำกัด** | | | |
|  | **สำหรับปีสิ้นสุด** | | |  | **สำหรับปีสิ้นสุด** | | |  | **สำหรับปีสิ้นสุด** | | |  | | **สำหรับปีสิ้นสุด** | | | |  | | **สำหรับปีสิ้นสุด** | | | |
|  | **วันที่ 31 ธันวาคม** | | |  | **วันที่ 31 ธันวาคม** | | |  | **วันที่ 31 ธันวาคม** | | |  | | **วันที่ 31 ธันวาคม** | | | |  | | **วันที่ 31 ธันวาคม** | | | |
|  | **2568** |  | **2567** |  | **2568** |  | **2567** |  | **2568** |  | **2567** | |  | | **2568** |  | **2567** | |  | | **2568** |  | **2567** | |
| กระแสเงินสดรับจาก (ใช้ไปใน) |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | |  | |  |  |  | |  | |  |  |  | |
| กิจกรรมต่างๆ ดังนี้: |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | |  | |  |  |  | |  | |  |  |  | |
| กิจกรรมดำเนินงาน | (81,396) |  | 25,108 |  | 157,719 |  | 326,187 |  | (90,454) |  | (140,861) | |  | | (46,287) |  | 3,108 | |  | | 639 |  | (7,394) | |
| กิจกรรมลงทุน | 273 |  | 383 |  | (6,155) |  | 6,317 |  | 70,258 |  | 112,985 | |  | | 24,722 |  | (1,333) | |  | | - |  | (121) | |
| กิจกรรมจัดหาเงิน | 69,672 |  | (14,217) |  | (192,117) |  | (310,913) |  | 22,162 |  | 10,355 | |  | | 20,514 |  | (28,775) | |  | | - | -- | - | |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | |  | |  |  |  | |  | |  |  |  | |
| เพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ | (11,451) |  | 11,274 |  | (40,553) |  | 21,591 |  | 1,966 |  | (17,521) | |  | | (1,051) |  | (27,000) | |  | | 639 |  | (7,515) | |
| เงินสดและรายการเทียบเท่า |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | |  | |  |  |  | |  | |  |  |  | |
| เงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม | 11,495 |  | 221 |  | 60,300 |  | 38,709 |  | 3,817 |  | 21,338 | |  | | 18,333 |  | 45,333 | |  | | 4,985 |  | 12,500 | |
| เงินสดและรายการเทียบเท่า |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | |  | |  |  |  | |  | |  |  |  | |
| เงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม | 44 |  | 11,495 |  | 19,747 |  | 60,300 |  | 5,783 |  | 3,817 | |  | | 17,282 |  | 18,333 | |  | | 5,624 |  | 4,985 | |

1. **เงินลงทุนในบริษัทร่วม**

12.1 รายละเอียดของบริษัทร่วม

เงินลงทุนในบริษัทร่วม ณ วันที่ 31 ธันวาคม ซึ่งบันทึกบัญชีโดยวิธีส่วนได้เสียสำหรับงบการเงินรวมมีรายละเอียดดังนี้

|  |  |  | **งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568** | | | | | | |
| **บริษัทร่วม** | **ลักษณะธุรกิจ** | **ประเทศที่กิจการ**  **จัดตั้ง** | **สัดส่วน**  **เงินลงทุน**  **(ร้อยละ)** |  | **ทุนชำระแล้ว**  **(พันบาท)** |  | **ราคาทุน**  **(พันบาท)** |  | **มูลค่าตาม**  **วิธีส่วนได้เสีย**  **(พันบาท)** |
| บริษัท กู๊ด เนเบอร์ส  ไบโอเทคโนโลยี จำกัด | การวิจัยและพัฒนาเชิง  ทดลองด้านเทคโนโลยี |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | ชีวภาพ | ไทย | 22.39 |  | 100,500 |  | 30,375 |  | 20,947 |
| บริษัท อิสสระ นพร จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | ไทย | 59.99 |  | 100,000 |  | 60,000 |  | 48,726 |
| **รวม** |  |  |  |  |  |  | 90,375 |  | 69,673 |

|  |  |  | **งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567** | | | | | | | |
| **บริษัทร่วม** | **ลักษณะธุรกิจ** | **ประเทศที่กิจการ**  **จัดตั้ง** | **สัดส่วน**  **เงินลงทุน**  **(ร้อยละ)** |  | **ทุนชำระแล้ว**  **(พันบาท)** |  | **ราคาทุน**  **(พันบาท)** |  | **มูลค่าตาม**  **วิธีส่วนได้เสีย**  **(พันบาท)** |
| บริษัท กู๊ด เนเบอร์ส ไบโอเทคโนโลยี จำกัด | การวิจัยและพัฒนาเชิง  ทดลองด้านเทคโนโลยี |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | ชีวภาพ | ไทย | 22.39 |  | 100,500 |  | 22,781 |  | 17,090 |
| บริษัท อิสสระ นพร จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | ไทย | 59.99 |  | 100,000 |  | 42,000 |  | 37,280 |
| **รวม** |  |  |  |  |  |  | 64,781 |  | 54,370 |

เมื่อวันที่ 20 มกราคม 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของบริษัท อิสสระ นพร จำกัด (“ISN”) ได้มีมติให้เรียกชำระค่าหุ้นครั้งที่สอง จำนวนหุ้นละ 30 บาท รวมเป็นจำนวนเงินส่วนที่บริษัทชำระทั้งหมด 17.99 ล้านบาท โดย ISN ได้รับชำระค่าหุ้นดังกล่าวครบเต็มจำนวน และได้จดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2568

เมื่อวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของ บริษัท กู๊ด เนเบอร์ส ไบโอเทคโนโลยี จำกัด (“GNB”) มีมติให้เรียกชำระค่าหุ้นครั้งที่สาม จำนวนหุ้นละ 3.375 บาท รวมเป็นจำนวนเงินส่วนที่บริษัทชำระทั้งหมด 7.59 ล้านบาท โดย GNB ได้รับชำระค่าหุ้นดังกล่าวครบเต็มจำนวน และได้จดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2568

12.2 ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากการลงทุนในบริษัทร่วมในงบการเงินรวม ดังนี้

|  | **หน่วย : พันบาท** | | |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** | | |
|  | **2568** |  | **2567** |
| **บริษัทร่วม** |  |  |  |
| บริษัท กู๊ด เนเบอร์ส ไบโอเทคโนโลยี จำกัด | (3,737) |  | (5,691) |
| บริษัท อิสสระ นพร จำกัด | (6,554) |  | (4,720) |
| **รวม** | (10,291) |  | (10,411) |

1. **อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน**

รายการเคลื่อนไหวของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

**หน่วย : พันบาท**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  | **2568** |  | **2567** |  | **2568** |  | **2567** |
| **มูลค่ายุติธรรม** |  |  |  |  |  |  |  |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม | 379,681 |  | 385,330 |  | 270,330 |  | 279,640 |
| ขายระหว่างปี | (178,819) |  | (600) |  | (152,448) |  | (600) |
| กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของ |  |  |  |  |  |  |  |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 2,108 |  | (5,049) |  | (792) |  | (8,710) |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม | 202,970 |  | 379,681 |  | 117,090 |  | 270,330 |

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีรายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งรับรู้ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจำนวน 8.96 ล้านบาท และจำนวน 21.78 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567: จำนวน 5.28 ล้านบาท และจำนวน 16.69 ล้านบาท ตามลำดับ)

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทและบริษัทได้มีการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนบางส่วน ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีจำนวน 178.82 ล้านบาท และ จำนวน 152.45 ล้านบาท ตามลำดับ ให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ โดยมีผลขาดทุนจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังกล่าวเป็นจำนวน 1.82 ล้านบาท และ 4.18 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระแห่งหนึ่งที่ได้รับ ความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยใช้วิธีคิดเกณฑ์พิจารณารายได้ (Income Approach) และวิธีมูลค่าตลาด (Market Approach)

ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม สรุปได้ดังนี้

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  | **2568** |  | **2567** |  | **2568** |  | **2567** |
| อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ) | 80 - 90 |  | 80 - 90 |  | 80 - 90 |  | 80 - 90 |
| อัตราคิดลด (ร้อยละ) | 6 - 8 |  | 7 - 8 |  | 8 |  | 8 |
| อัตราค่าเช่าต่อพื้นที่ (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน) | 289 - 720 |  | 267 - 760 |  | 380 - 720 |  | 370 - 760 |
| อัตราการเติบโตระยะยาวของค่าเช่า (ร้อยละ) | 0 - 5 |  | 0 - 5 |  | 0 - 5 |  | 0 - 5 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทได้จดจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนบางส่วน ซึ่งมีมูลค่าราคาทุนจำนวน 14.15 ล้านบาท เพื่อค้ำประกันวงเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินของกลุ่มบริษัท (ดูหมายเหตุข้อ 18.2)

1. **ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์**

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **หน่วย: พันบาท** |
|  |  | **งบการเงินรวม** | | | | | | | | | | |
|  |  | **ยอด ณ วันที่** |  | **เพิ่มขึ้น** |  | **(ลดลง)** |  | **โอนระหว่าง** |  | **(โอนออกไป)** |  | **ยอดคงเหลือ** |
|  |  | **1 มกราคม** |  |  |  |  |  | **บัญชี** |  | **ต้นทุนโครงการ** |  | **ณ วันที่** |
|  |  | **2568** |  |  |  |  |  |  | **พัฒนาอสังหาริมทรัพย์** | | | **31 ธันวาคม** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  | **เพื่อขาย** | | | **2568** |
| **ราคาทุน / ราคาที่ตีใหม่** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ที่ดินราคาทุน |  | 567,301 |  | - |  | - |  | - |  | (339) |  | 566,962 |
| ที่ดินส่วนที่ตีราคาเพิ่ม |  | 940,478 |  | 227,567 |  | - |  | - |  | - |  | 1,168,045 |
| ส่วนปรับปรุงที่ดิน |  | 30,690 |  | - |  | - |  | - |  | - |  | 30,690 |
| อาคาร |  | 1,706,672 |  | 12,685 |  | - |  | - |  | - |  | 1,719,357 |
| ส่วนปรับปรุงอาคาร |  | 170,096 |  | 3,941 |  | (21) |  | 3,086 |  | - |  | 177,102 |
| เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน |  | 402,530 |  | 9,575 |  | (7,373) |  | 1,785 |  | - |  | 406,517 |
| ยานพาหนะ |  | 55,256 |  | 407 |  | (4,686) |  | - |  | - |  | 50,977 |
| รวมราคาทุน |  | 3,873,023 |  | 254,175 |  | (12,080) |  | 4,871 |  | (339) |  | 4,119,650 |
| **ค่าเสื่อมราคาสะสม** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ส่วนปรับปรุงที่ดิน |  | (7,704) |  | (828) |  | - |  | - |  | - |  | (8,532) |
| อาคาร |  | (289,266) |  | (79,878) |  | - |  | - |  | - |  | (369,144) |
| ส่วนปรับปรุงอาคาร |  | (96,426) |  | (16,978) |  | 18 |  | - |  | - |  | (113,386) |
| เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน |  | (274,398) |  | (55,197) |  | 7,031 |  | - |  | - |  | (322,564) |
| ยานพาหนะ |  | (54,753) |  | (364) |  | 4,650 |  | - |  | - |  | (50,467) |
| รวมค่าเสื่อมราคาสะสม |  | (722,547) |  | (153,245) |  | 11,699 |  | - |  | - |  | (864,093) |
| งานระหว่างก่อสร้าง |  | 4,645 |  | 3,457 |  | - |  | (4,871) |  | - |  | 3,231 |
| **ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์** |  | 3,155,121 |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 3,258,788 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **หน่วย: พันบาท** |
|  |  | **งบการเงินรวม** | | | | | | | | | | |
|  |  | **ยอด ณ วันที่** |  | **เพิ่มขึ้น** |  | **(ลดลง)** |  | **โอนระหว่าง** |  | **(โอนออกไป)** |  | **ยอดคงเหลือ** |
|  |  | **1 มกราคม** |  |  |  |  |  | **บัญชี** |  | **ต้นทุนโครงการ** |  | **ณ วันที่** |
|  |  | **2567** |  |  |  |  |  |  | **พัฒนาอสังหาริมทรัพย์** | | | **31 ธันวาคม** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  | **เพื่อขาย** | | | **2567** |
| **ราคาทุน / ราคาที่ตีใหม่** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ที่ดินราคาทุน |  | 600,484 |  | - |  | - |  | - |  | (33,183) |  | 567,301 |
| ที่ดินส่วนที่ตีราคาเพิ่ม |  | 1,056,485 |  | - |  | - |  | - |  | (116,007) |  | 940,478 |
| ส่วนปรับปรุงที่ดิน |  | 30,690 |  | - |  | - |  | - |  | - |  | 30,690 |
| อาคาร |  | 1,697,550 |  | 7,159 |  | - |  | 1,963 |  | - |  | 1,706,672 |
| ส่วนปรับปรุงอาคาร |  | 161,467 |  | 4,468 |  | (1,100) |  | 5,261 |  | - |  | 170,096 |
| เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน |  | 391,568 |  | 13,618 |  | (2,656) |  | - |  | - |  | 402,530 |
| ยานพาหนะ |  | 54,951 |  | 312 |  | (7) |  | - |  | - |  | 55,256 |
| รวมราคาทุน |  | 3,993,195 |  | 25,557 |  | (3,763) |  | 7,224 |  | (149,190) |  | 3,873,023 |
| **ค่าเสื่อมราคาสะสม** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ส่วนปรับปรุงที่ดิน |  | (4,214) |  | (3,490) |  | - |  | - |  | - |  | (7,704) |
| อาคาร |  | (219,475) |  | (69,791) |  | - |  | - |  | - |  | (289,266) |
| ส่วนปรับปรุงอาคาร |  | (81,475) |  | (15,300) |  | 349 |  | - |  | - |  | (96,426) |
| เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน |  | (219,162) |  | (57,221) |  | 1,985 |  | - |  | - |  | (274,398) |
| ยานพาหนะ |  | (54,415) |  | (345) |  | 7 |  | - |  | - |  | (54,753) |
| รวมค่าเสื่อมราคาสะสม |  | (578,741) |  | (146,147) |  | 2,341 |  | - |  | - |  | (722,547) |
| งานระหว่างก่อสร้าง |  | 3,172 |  | 8,697 |  | - |  | (7,224) |  | - |  | 4,645 |
| **ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์** |  | 3,417,626 |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 3,155,121 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **ค่าเสื่อมราคาในงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม** | | | | |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2568 |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **พันบาท** |  | 153,245 |
| 2567 |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **พันบาท** |  | 146,147 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  | **หน่วย : พันบาท** |
|  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | | | | | | | |
|  | **ยอดคงเหลือ** |  | **เพิ่มขึ้น** |  | **(ลดลง)** |  | **โอนระหว่าง** |  | **ยอดคงเหลือ** |
|  | **ณ วันที่** |  |  |  |  |  | **บัญชี** |  | **ณ วันที่** |
|  | **1 มกราคม** |  |  |  |  |  |  |  | **31 ธันวาคม** |
|  | **2568** |  |  |  |  |  |  |  | **2568** |
| **ราคาทุน** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ส่วนปรับปรุงอาคาร | 50,862 |  | - |  | (21) |  | - |  | 50,841 |
| เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน | 25,029 |  | 618 |  | (4,320) |  | - |  | 21,327 |
| ยานพาหนะ | 21,516 |  | - |  | (3,261) |  | - |  | 18,255 |
| รวมราคาทุน | 97,407 |  | 618 |  | (7,602) |  | - |  | 90,423 |
| **ค่าเสื่อมราคาสะสม** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ส่วนปรับปรุงอาคาร | (45,234) |  | (1,309) |  | 18 |  | - |  | (46,525) |
| เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน | (23,484) |  | (754) |  | 4,277 |  | - |  | (19,961) |
| ยานพาหนะ | (21,454) |  | (26) |  | 3,225 |  | - |  | (18,255) |
| รวมค่าเสื่อมราคาสะสม | (90,172) |  | (2,089) |  | 7,520 |  | - |  | (84,741) |
| งานระหว่างก่อสร้าง | - |  | - |  | - |  | - |  | - |
| **ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์** | 7,235 |  |  |  |  |  |  |  | 5,682 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  | **หน่วย : พันบาท** |
|  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | | | | | | | |
|  | **ยอดคงเหลือ** |  | **เพิ่มขึ้น** |  | **(ลดลง)** |  | **โอนระหว่าง** |  | **ยอดคงเหลือ** |
|  | **ณ วันที่** |  |  |  |  |  | **บัญชี** |  | **ณ วันที่** |
|  | **1 มกราคม** |  |  |  |  |  |  |  | **31 ธันวาคม** |
|  | **2567** |  |  |  |  |  |  |  | **2567** |
| **ราคาทุน** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ส่วนปรับปรุงอาคาร | 51,127 |  | 835 |  | (1,100) |  | - |  | 50,862 |
| เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน | 25,152 |  | 808 |  | (931) |  | - |  | 25,029 |
| ยานพาหนะ | 21,516 |  | - |  | - |  | - |  | 21,516 |
| รวมราคาทุน | 97,795 |  | 1,643 |  | (2,031) |  | - |  | 97,407 |
| **ค่าเสื่อมราคาสะสม** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ส่วนปรับปรุงอาคาร | (44,059) |  | (1,524) |  | 349 |  | - |  | (45,234) |
| เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน | (22,886) |  | (865) |  | 267 |  | - |  | (23,484) |
| ยานพาหนะ | (21,427) |  | (27) |  | - |  | - |  | (21,454) |
| รวมค่าเสื่อมราคาสะสม | (88,372) |  | (2,416) |  | 616 |  | - |  | (90,172) |
| งานระหว่างก่อสร้าง | - |  | - |  | - |  | - |  | - |
| **ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์** | 9,423 |  |  |  |  |  |  |  | 7,235 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **ค่าเสื่อมราคาในงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม** | | |  |  |  |  |  |  |  |
| 2568 |  |  |  |  |  |  | **พันบาท** |  | 2,089 |
| 2567 |  |  |  |  |  |  | **พันบาท** |  | 2,416 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีอุปกรณ์จำนวนหนึ่งซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้วแต่ยังใช้งานอยู่ มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมของอุปกรณ์ดังกล่าวมีจำนวน 227 ล้านบาท และจำนวน 221 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567: จำนวน 75 ล้านบาท และจำนวน 79 ล้านบาท ตามลำดับ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทย่อยของบริษัทได้นำบางส่วนของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ซี่งมีมูลค่าตามบัญชีจำนวน 3,286 ล้านบาท และจำนวน 3,162 ล้านบาท ตามลำดับ ไปค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่นของกลุ่มบริษัท หุ้นกู้ของกลุ่มบริษัทและบริษัท และหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยสถาบันการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัท (ดูหมายเหตุข้อ 18.2, 18.3, 18.4 และ 32.4)

ในระหว่างปี 2568 กลุ่มบริษัทได้จัดให้มีการตีราคาใหม่ของที่ดินทุกรายการโดยผู้ประเมินราคาอิสระซึ่งใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เพื่อให้สะท้อนมูลค่ายุติธรรมของที่ดิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มูลค่าตามบัญชีของที่ดินของกลุ่มบริษัทเพิ่มขึ้นจากการตีราคาใหม่จำนวน 227.57 ล้านบาท ซึ่งรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจำนวน 182.05 ล้านบาท (สุทธิจากภาษี)

ในระหว่างปี 2567 กลุ่มบริษัทจัดประเภทรายการที่ดินบางส่วนซึ่งเดิมแสดงรายการภายใต้หมวดที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง เป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายด้วยราคาทุนจำนวน 33.18 ล้านบาท และกลับรายการมูลค่าตามบัญชีของที่ดินดังกล่าว ซึ่งเพิ่มขึ้นจากการตีราคาใหม่ในอดีตจำนวน 116.01 ล้านบาท และกลับรายการผลกระทบจากการตีราคาดังกล่าวสุทธิจากภาษีเงินได้จำนวน 92.81 ล้านบาท ซึ่งเดิมรวมอยู่ในองค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น (ดูหมายเหตุข้อ 8)

1. **สินทรัพย์สิทธิการใช้**

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์สิทธิการใช้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  | |  | |  | | |  |  | **หน่วย : พันบาท** | | | | |
|  | **งบการเงินรวม** | | | | | | | | | | | | | | |
|  | **ยอดคงเหลือ** |  | **เพิ่มขึ้น** | |  | | **(ลดลง)** | |  | **ผลกระทบ** | | | |  | **ยอดคงเหลือ** | |
|  | **ณ วันที่** |  |  | |  | |  | |  | **จากการ** | | | |  | **ณ วันที่** | |
|  | **1 มกราคม** |  |  | |  | |  | |  | **ยกเลิก** | | | |  | **31 ธันวาคม** | |
|  | **2568** |  |  | |  | |  | |  | **สัญญาเช่า** | | | |  | **2568** | |
| **ราคาทุน** |  |  |  | |  | |  | |  |  | | | |  |  | |
| ที่ดิน | 19,855 |  | - | |  | | - | |  | - | | | |  | 19,855 | |
| อาคาร | 1,379,206 |  | 10,568 | |  | | (22,316) | |  | - | | | |  | 1,367,458 | |
| อุปกรณ์ | 1,366 |  | - | |  | | (71) | |  | - | | | |  | 1,295 | |
| ยานพาหนะ | 32,383 |  | 1,331 | |  | | (1,627) | |  | - | | | |  | 32,087 | |
| รวมราคาทุน | 1,432,810 |  | 11,899 | |  | | (24,014) | |  | - | | | |  | 1,420,695 | |
| **ค่าเสื่อมราคาสะสม** |  |  |  | |  | |  | |  |  | | | |  |  | |
| ที่ดิน | (2,420) |  | (2,234) | |  | | - | |  | - | | | |  | (4,654) | |
| อาคาร | (672,415) |  | (205,450) | |  | | 22,316 | |  | - | | | |  | (855,549) | |
| อุปกรณ์ | (524) |  | (338) | |  | | 71 | |  | - | | | |  | (791) | |
| ยานพาหนะ | (24,149) |  | (4,574) | |  | | 1,627 | |  | - | | | |  | (27,096) | |
| รวมค่าเสื่อมราคาสะสม | (699,508) |  | (212,596) | |  | | 24,014 | |  | - | | | |  | (888,090) | |
| **สินทรัพย์สิทธิการใช้** | 733,302 |  |  | |  | |  | |  |  | | | |  | 532,605 | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  | **หน่วย: พันบาท** |
|  | **งบการเงินรวม** | | | | | | | | |
|  | **ยอดคงเหลือ** |  | **เพิ่มขึ้น** |  | **(ลดลง)** |  | **ผลกระทบ** |  | **ยอดคงเหลือ** |
|  | **ณ วันที่** |  |  |  |  |  | **จากการ** |  | **ณ วันที่** |
|  | **1 มกราคม** |  |  |  |  |  | **ยกเลิก** |  | **31 ธันวาคม** |
|  | **2567** |  |  |  |  |  | **สัญญาเช่า** |  | **2567** |
| **ราคาทุน** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ที่ดิน | 19,855 |  | - |  | - |  | - |  | 19,855 |
| อาคาร | 1,180,308 |  | 219,012 |  | (13,472) |  | (6,642) |  | 1,379,206 |
| อุปกรณ์ | 1,207 |  | 159 |  | - |  | - |  | 1,366 |
| ยานพาหนะ | 32,654 |  | 7,218 |  | (7,489) |  | - |  | 32,383 |
| รวมราคาทุน | 1,234,024 |  | 226,389 |  | (20,961) |  | (6,642) |  | 1,432,810 |
| **ค่าเสื่อมราคาสะสม** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ที่ดิน | (1,297) |  | (1,123) |  | - |  | - |  | (2,420) |
| อาคาร | (507,140) |  | (181,456) |  | 13,472 |  | 2,709 |  | (672,415) |
| อุปกรณ์ | (190) |  | (334) |  | - |  | - |  | (524) |
| ยานพาหนะ | (24,852) |  | (6,786) |  | 7,489 |  | - |  | (24,149) |
| รวมค่าเสื่อมราคาสะสม | (533,479) |  | (189,699) |  | 20,961 |  | 2,709 |  | (699,508) |
| **สินทรัพย์สิทธิการใช้** | 700,545 |  |  |  |  |  |  |  | 733,302 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **ค่าเสื่อมราคาในงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม** | |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2568 |  |  |  |  |  |  | **พันบาท** |  | 212,596 |
| 2567 |  |  |  |  |  |  | **พันบาท** |  | 189,699 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  | **หน่วย : พันบาท** |
|  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | | | | | | | |
|  | **ยอดคงเหลือ** |  | **เพิ่มขึ้น** |  | **(ลดลง)** |  | **ผลกระทบ** |  | **ยอดคงเหลือ** |
|  | **ณ วันที่** |  |  |  |  |  | **จากการ** |  | **ณ วันที่** |
|  | **1 มกราคม** |  |  |  |  |  | **ยกเลิก** |  | **31 ธันวาคม** |
|  | **2568** |  |  |  |  |  | **สัญญาเช่า** |  | **2568** |
| **ราคาทุน** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| อาคาร | 27,958 |  | 2,242 |  | (9,066) |  | (711) |  | 20,423 |
| ยานพาหนะ | 8,348 |  | - |  | - |  | - |  | 8,348 |
| รวมราคาทุน | 36,306 |  | 2,242 |  | (9,066) |  | (711) |  | 28,771 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **ค่าเสื่อมราคาสะสม** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| อาคาร | (15,533) |  | (6,834) |  | 9,066 |  | 235 |  | (13,066) |
| ยานพาหนะ | (3,739) |  | (1,903) |  | - |  | - |  | (5,642) |
| รวมค่าเสื่อมราคาสะสม | (19,272) |  | (8,737) |  | 9,066 |  | 235 |  | (18,708) |
| **สินทรัพย์สิทธิการใช้** | 17,034 |  |  |  |  |  |  |  | 10,063 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  | |  | |  | |  | |  | |  | | **หน่วย : พันบาท** | |
|  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | **ยอดคงเหลือ** |  | **เพิ่มขึ้น** | |  | | **(ลดลง)** | |  | | **ผลกระทบ** | |  | | **ยอดคงเหลือ** | |
|  | **ณ วันที่** |  |  | |  | |  | |  | | **จากการ** | |  | | **ณ วันที่** | |
|  | **1 มกราคม** |  |  | |  | |  | |  | | **ยกเลิก** | |  | | **31 ธันวาคม** | |
|  | **2567** |  |  | |  | |  | |  | | **สัญญาเช่า** | |  | | **2567** | |
| **ราคาทุน** |  |  |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |
| อาคาร | 30,051 |  | 9,718 | |  | | (9,521) | |  | | (2,290) | |  | | 27,958 | |
| ยานพาหนะ | 7,622 |  | 3,872 | |  | | (3,146) | |  | | - | |  | | 8,348 | |
| รวมราคาทุน | 37,673 |  | 13,590 | |  | | (12,667) | |  | | (2,290) | |  | | 36,306 | |
|  |  |  |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |
| **ค่าเสื่อมราคาสะสม** |  |  |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |
| อาคาร | (17,391) |  | (8,171) | |  | | 9,521 | |  | | 508 | |  | | (15,533) | |
| ยานพาหนะ | (5,046) |  | (1,839) | |  | | 3,146 | |  | | - | |  | | (3,739) | |
| รวมค่าเสื่อมราคาสะสม | (22,437) |  | (10,010) | |  | | 12,667 | |  | | 508 | |  | | (19,272) | |
| **สินทรัพย์สิทธิการใช้** | 15,236 |  |  | |  | |  | |  | |  | |  | | 17,034 | |
|  |  |  |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |
| **ค่าเสื่อมราคาในงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม** | | | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |
| 2568 |  |  |  | |  | |  | |  | | **พันบาท** | |  | | 8,737 | |
| 2567 |  |  |  | |  | |  | |  | | **พันบาท** | |  | | 10,010 | |

กลุ่มบริษัทและบริษัทเช่าสินทรัพย์หลายประเภท ประกอบด้วย ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ โดยมีอายุสัญญาเช่าเฉลี่ยจำนวน 1 - 14 ปี

กลุ่มบริษัทและบริษัทมีทางเลือกในการซื้ออุปกรณ์บางประเภทในมูลค่าที่กำหนดไว้เมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า ภาระผูกพันของกลุ่มบริษัทและบริษัทมีการค้ำประกันโดยกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าที่มีต่อสินทรัพย์ที่เช่าสำหรับสัญญาเช่าดังกล่าว

สัญญาเช่าอาคารและอุปกรณ์ของกลุ่มบริษัทและบริษัทประมาณร้อยละ 7 และร้อยละ 9 หมดอายุในปี 2568 และ 2567 ตามลำดับ สัญญาที่หมดอายุถูกแทนที่ด้วยสัญญาเช่าใหม่สำหรับสินทรัพย์อ้างอิงที่เหมือนกัน ส่งผลให้มีการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สิทธิการใช้ในปี 2568 และ 2567 จำนวน 9.10 ล้านบาท และจำนวน 10.71 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567: จำนวน 7.20 ล้านบาท ) (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 : ไม่มี)

การวิเคราะห์การครบกำหนดของหนี้สินตามสัญญาเช่าแสดงไว้ในหมายเหตุข้อ 19

**หน่วย : พันบาท**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568** | | |
|  | **งบการเงินรวม** |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** |
| **จำนวนเงินที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน** |  |  |  |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับสินทรัพย์สิทธิการใช้ | 212,596 |  | 8,737 |
| ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยที่เกี่ยวข้องกับหนี้สินตามสัญญาเช่า (ดูหมายเหตุข้อ 19) | 97,104 |  | 707 |
| ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าระยะสั้น | 629 |  | 132 |
| ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำ | 1,970 |  | 296 |
| รายได้จากการให้เช่าช่วงสินทรัพย์สิทธิการใช้ | 2,003 |  | 2,003 |

**หน่วย : พันบาท**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567** | | |
|  | **งบการเงินรวม** |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** |
| **จำนวนเงินที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน** |  |  |  |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับสินทรัพย์สิทธิการใช้ | 189,699 |  | 10,010 |
| ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยที่เกี่ยวข้องกับหนี้สินตามสัญญาเช่า (ดูหมายเหตุข้อ 19) | 110,961 |  | 839 |
| ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าระยะสั้น | 994 |  | 372 |
| ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำ | 1,757 |  | 368 |
| รายได้จากการให้เช่าช่วงสินทรัพย์สิทธิการใช้ | 2,140 |  | 2,140 |

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทได้มีการชำระหนี้สินสัญญาเช่าด้วยเงินสดรวมจำนวน 289.19 ล้านบาท และจำนวน 281.27 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567: จำนวน 8.61 ล้านบาท และจำนวน 10.80 ล้านบาท ตามลำดับ)

1. **เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น**

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

**หน่วย : พันบาท**

|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **2568** |  | **2567** |  | **2568** |  | **2567** |
| เจ้าหนี้การค้า - บริษัทอื่น | 138,267 |  | 159,876 |  | 14,601 |  | 15,121 |
| เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 55,959 |  | 26,800 |  | - |  | - |
| เจ้าหนี้อื่น - บริษัทอื่น | 27,393 |  | 30,498 |  | 2,736 |  | 5,059 |
| เจ้าหนี้อื่น - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | 4,630 |  | 316 |  | 1,293 |  | 8,571 |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - บริษัทอื่น | 109,998 |  | 143,196 |  | 43,552 |  | 72,056 |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | 217 |  | - |  | 166 |  | - |
| เงินทดรองรับ | 66,129 |  | 51,514 |  | 34,658 |  | 30,857 |
| ภาษีหัก ณ ที่จ่ายรอนำส่ง | 9,817 |  | 7,935 |  | 4,908 |  | 4,807 |
| ภาษีมูลค่าเพิ่มรอนำส่ง | 9,278 |  | 5,503 |  | 901 |  | 676 |
| รวม | 421,688 |  | 425,638 |  | 102,815 |  | 137,147 |

กลุ่มบริษัทมียอดค่าเช่าคงค้างสำหรับงวดเดือนสิงหาคม 2563 ถึงเดือนสิงหาคม 2566 จำนวนรวม 292.15 ล้านบาท (“ค่าเช่าคงค้าง”) อันเกิดจากสัญญาเช่าทรัพย์สินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (“กองทรัสต์”) ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโรงแรมของโครงการ SPM 2 ของบริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด (“SPM”) โดยค่าเช่าคงค้างดังกล่าวมีแผนการผ่อนชำระตามที่ได้รับอนุมัติจากกองทรัสต์จนถึงเดือนกรกฎาคม 2571 และเดือนธันวาคม 2571 และผลจากการขอสิ้นสุดสัญญาเช่าดังกล่าวในเดือนสิงหาคม 2566 ทำให้ยอดคงเหลือของหนี้สินตามสัญญาเช่าของโครงการ SPM 2 ตามแผนการใช้ทรัพย์สินของฝ่ายบริหารภายใต้กรอบระยะเวลาของสัญญาเช่าเดิมที่คาดว่าจะสิ้นสุดในปี 2571 ลดลง และกลุ่มบริษัทได้จัดประเภทรายการใหม่สำหรับยอดค่าเช่าคงค้างตามที่กล่าวข้างต้นจากเดิมที่แสดงรายการเป็นหนี้สินตามสัญญาเช่าเป็นเจ้าหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีค่าเช่าคงค้างที่ถึงกำหนดชำระภายใต้แผนการผ่อนชำระภายใน 1 ปี จำนวน 55.96 ล้านบาท (แสดงรายการเป็นเจ้าหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกันในเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น) และเกินกว่า 1 ปี จำนวน 152.10 ล้านบาท (แสดงรายการเป็นเจ้าหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกันในเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น) (ดูหมายเหตุข้อ 4.2)

1. **หนี้สินที่เกิดจากสัญญา**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 หนี้สินที่เกิดจากสัญญาเป็นจำนวนเงินที่กลุ่มบริษัทและบริษัทได้รับชำระล่วงหน้าจากลูกค้าตามสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาเช่าและบริการ และเงินมัดจำรับล่วงหน้า ในส่วนของกิจการโรงแรม ซึ่งมีช่วงเวลารับรู้รายได้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง โดยหนี้สินที่เกิดจากสัญญาดังกล่าวจะลดลงและรับรู้เป็นรายได้เมื่อกลุ่มบริษัทและบริษัทได้โอนการควบคุมของอสังหาริมทรัพย์ให้กับลูกค้า หรือเมื่อมีการให้บริการแล้วเสร็จ

หนี้สินที่เกิดจากสัญญาจะรับรู้เป็นรายได้จากการไม่ปฏิบัติตามสัญญา เมื่อมีความแน่นอนแล้วว่าลูกค้าจะ ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา โดยรายได้จากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาจะแสดงเป็นรายได้อื่น

หนี้สินที่เกิดจากสัญญา ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

**หน่วย : พันบาท**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  | **2568** |  | **2567** |  | **2568** |  | **2567** |
| **หมุนเวียน:** |  |  |  |  |  |  |  |
| เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ | 83,142 |  | 182,181 |  | 44,439 |  | 36,555 |
| เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าตามสัญญาเช่าและบริการ | 123,755 |  | 108,097 |  | 605 |  | 2,140 |
|  | 206,897 |  | 290,278 |  | 45,044 |  | 38,695 |
| **ไม่หมุนเวียน:** |  |  |  |  |  |  |  |
| เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ | 241,856 |  | 17,017 |  | - |  | - |
| รวม | 448,753 |  | 307,295 |  | 45,044 |  | 38,695 |

การรับรู้เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาที่ทำกับลูกค้า ณ ต้นปี เป็นรายได้ระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

**หน่วย : พันบาท**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  | **2568** |  | **2567** |  | **2568** |  | **2567** |
| รับรู้เป็นรายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้าระหว่างปี | 129,597 |  | 285,217 |  | 9,064 |  | 82,988 |
| รับรู้รายได้จากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาระหว่างปี | 4,637 |  | - |  | 700 |  | - |
|  |  |  |  |  |  |  |  |

1. **หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย**

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

**หน่วย : พันบาท**

|  |  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **หมายเหตุ** | **2568** |  | **2567** |  | **2568** |  | **2567** |
| ***ส่วนที่หมุนเวียน*** |  |  |  |  |  |  |  |  |
| เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน | 18.1 | 93,421 |  | 42,951 |  | - |  | - |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน | 18.2 | 50,000 |  | 153,850 |  | - |  | 50,000 |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | 4.4 | 95,000 |  | 40,000 |  | - |  | - |
| ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 18.2 | 229,928 |  | 552,109 |  | 145,630 |  | 451,311 |
| ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 18.3 | 142,997 |  | 286,538 |  | - |  | - |
| ส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 18.4 | 1,136,765 |  | 718,058 |  | 1,136,765 |  | 718,058 |
| ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่า |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 19 | 397,654 |  | 325,140 |  | 7,337 |  | 8,171 |
| ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลหรือกิจการที่ |  |  |  |  |  |  |  |  |
| เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 4.4 | 357,250 |  | 35,000 |  | - |  | - |
| **รวมส่วนที่หมุนเวียน** |  | **2,503,015** |  | **2,153,646** |  | **1,289,732** |  | **1,227,540** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***ส่วนที่ไม่หมุนเวียน*** |  |  |  |  |  |  |  |  |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | 18.2 | 1,966,335 |  | 1,987,867 |  | - |  | - |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลหรือกิจการ |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ที่เกี่ยวข้องกัน | 4.4 | 30,000 |  | 387,250 |  | 30,000 |  | - |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น | 18.3 | 420,198 |  | 351,644 |  | 20,000 |  | - |
| หุ้นกู้ | 18.4 | 1,642,143 |  | 1,527,973 |  | 1,642,143 |  | 1,527,973 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | 19 | 537,665 |  | 790,364 |  | 3,278 |  | 8,587 |
| **รวมส่วนที่ไม่หมุนเวียน** |  | **4,596,341** |  | **5,045,098** |  | **1,695,421** |  | **1,536,560** |
| **รวม** |  | **7,099,356** |  | **7,198,744** |  | **2,985,153** |  | **2,764,100** |

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยแสดงตามระยะเวลาครบกำหนดการจ่ายชำระ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ได้ดังนี้

**หน่วย : พันบาท**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  | **2568** |  | **2567** |  | **2568** |  | **2567** |
| ครบกำหนดภายในหนึ่งปี | 2,503,015 |  | 2,153,646 |  | 1,289,732 |  | 1,227,540 |
| เกินกว่าหนึ่งปี | 4,596,341 |  | 5,045,098 |  | 1,695,421 |  | 1,536,560 |
| **รวม** | **7,099,356** |  | **7,198,744** |  | **2,985,153** |  | **2,764,100** |

18.1 เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน

เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงินในงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 จำนวน 93.42 ล้านบาท และ จำนวน 42.95 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นเงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงินของบริษัทย่อยหลายแห่ง ประกอบด้วยวงเงินหลายสัญญารวมจำนวน 153 ล้านบาท และจำนวน 121 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.43 - 6.44 ต่อปี และร้อยละ 7.33 - 7.34 ต่อปี ตามลำดับ โดยมีที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการของบริษัทย่อยเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันวงสินเชื่อของเงินเบิกเกินบัญชีดังกล่าว (ดูหมายเหตุข้อ 8)

18.2 เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

**หน่วย : พันบาท**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  | **2568** |  | **2567** |  | **2568** |  | **2567** |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน | 50,000 |  | 153,850 |  | - |  | 50,000 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัทจำนวน 50.00ล้านบาท และจำนวน 153.85 ล้านบาท ตามลำดับ เฉพาะบริษัท วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 50.00 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 : ไม่มี) โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อใช้ในการบริหารการดำเนินงานภายในของ กลุ่มบริษัทและบริษัท ซึ่งเงินกู้ยืมดังกล่าวคิดดอกเบี้ยในอัตราคงที่ ร้อยละ 4.00 ต่อปี และร้อยละ 4.00 - 7.28 ต่อปี ตามลำดับ และ เงินกู้ยืมบางส่วนคิดดอกเบี้ยในอัตราอ้างอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมขั้นต่ำของสถาบันการเงิน (“MLR”) ลบด้วยอัตราที่กำหนดในสัญญาตามที่ระบุไว้ในตั๋วสัญญาใช้เงินและสัญญากู้ยืมโดยมีกำหนดชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | |  | | | | | |  | |  | | | | | |  | | **หน่วย : พันบาท** | | | | | |
| **ชื่อบริษัท** | **วันที่ครบ** |  | | **อัตราดอกเบี้ย** | | | | | |  | | **งบการเงิน** | | | | | |  | | **งบการเงิน** | | | | | |
|  | **กำหนดชำระ** |  | | **(ร้อยละต่อปี)** | | | | | |  | | **รวม** | | | | | |  | | **เฉพาะกิจการ** | | | | | |
|  |  |  | | **2568** | |  | | **2567** | |  | | **2568** | |  | | **2567** | |  | | **2568** | |  | | **2567** | |
| **ส่วนของบริษัท** |  |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |
| บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวล็อปเมนท์ จำกัด  (มหาชน) | เมื่อมีการปลดจำนอง |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |
|  | หลักประกัน |  | |  | |  | | MLR-1.50, | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |
|  | ธ.ค. 2569 |  | | MLR-1.50 | |  | | MLR-1.75,MLR | |  | | 145,630 | |  | | 451,311 | |  | | 145,630 | |  | | 451,311 | |
| **ส่วนของบริษัทย่อย** |  |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |
| บริษัท ซี.ไอ.เอ็น. เอสเตท จำกัด | ส.ค. 2570 |  | | MLR-1.25 | |  | | MLR-1.25 | |  | | 262,806 | |  | | 223,507 | |  | | - | |  | | - | |
| บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด | พ.ค. 2570 |  | | MLR-1.25 | |  | | MLR-1.25 | |  | | 147,626 | |  | | 147,720 | |  | | - | |  | | - | |
| บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวล็อปเมนท์ จำกัด | มี.ค. 2569 |  | | MLR | |  | | MLR | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |
|  | ธ.ค. 2571 |  | | MLR-1.50 | |  | | MLR-1.50 | |  | | 538,735 | |  | | 554,446 | |  | | - | |  | | - | |
| บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด | ธ.ค. 2569 |  | | MLR-1.25 | |  | | MLR-1.25 | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |
|  | ก.ค. 2570 |  | | MLR-0.75 | |  | | MLR-0.75 | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |
|  | ก.พ. 2575 |  | | MLR-1.00 | |  | | MLR-1.00 | |  | | 545,046 | |  | | 626,023 | |  | | - | |  | | - | |
| บริษัท อิสสระ ดีเวล็อปเมนท์ จำกัด | ต.ค. 2571 |  | | MLR-1.25 | |  | | MLR-1.25 | |  | | 556,420 | |  | | 536,969 | |  | | - | |  | | - | |
|  |  |  | |  | |  | |  | |  | | 2,196,263 | |  | | 2,539,976 | |  | | 145,630 | |  | | 451,311 | |
| หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | | |  | |  | |  | |  | | (229,928) | |  | | (552,109) | |  | | (145,630) | |  | | (451,311) | |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | | | | | | |  |  | |  | | 1,966,335 | |  | | 1,987,867 | | 51 | | - | |  | | - | |

**บริษัท**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินของบริษัทจำนวน 50.00 ล้านบาท เป็นเงินกู้ยืมในรูปของตั๋วสัญญาใช้เงินภายใต้สัญญาวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่งในวงเงินรวมจำนวน 50.00 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อใช้บริหารการดำเนินงานภายในของบริษัท ซึ่งเงินกู้ยืมดังกล่าวคิดดอกเบี้ยในอัตราคงที่ ตามที่ระบุไว้ในตั๋วสัญญาใช้เงินโดยมีกำหนดชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 : ไม่มี)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินของบริษัทจำนวน 145.63 ล้านบาท และจำนวน 451.31 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นเงินกู้ยืมภายใต้วงเงินสินเชื่อหลายสัญญาจากสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่งโดยมีวงเงินรวมจำนวน 1,074.06 ล้านบาท และจำนวน 1,094.06 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายของบริษัท สนับสนุนสภาพคล่องของบริษัท ซึ่งเงินกู้ยืมส่วนใหญ่มีการคิดดอกเบี้ยในอัตราที่อ้างอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมขั้นต่ำของสถาบันการเงิน (“MLR”) ลบด้วยอัตราที่กำหนดในสัญญาและมีกำหนดชำระคืนเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยเป็นรายเดือน

อย่างไรก็ตาม บริษัทสามารถชำระคืนเงินต้นเมื่อมีการปลดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นหลักประกันหลังได้รับชำระเงินจากลูกค้าที่ซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการของบริษัทแล้วโดยบริษัทจะทำการชำระคืนเงินต้นดังกล่าวในอัตราร้อยละของราคาขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการของบริษัทตามที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงิน และบริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขตามที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืม เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขการดำรงอัตราส่วนทางการเงินดังกล่าวตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ยืมสำหรับวงเงินกู้ยืมระยะยาวได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทได้รับหนังสือผ่อนผันการดำรงอัตราส่วนทางการเงินดังกล่าวจากสถาบันการเงินลงวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2569 ดังนั้นบริษัทได้แสดงรายการยอดคงเหลือของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวนเงิน 145.63 ล้านบาท เป็นส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีในงบฐานะการเงิน

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขการดำรงอัตราส่วนทางการเงินดังกล่าวตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ยืมสำหรับวงเงินกู้ยืมระยะยาวได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทได้รับหนังสือผ่อนผันการดำรงอัตราส่วนทางการเงินจากสถาบันการเงินลงวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2568 โดยถือว่าไม่ได้ปฎิบัติผิดสัญญา ดังนั้นบริษัทได้แสดงรายการยอดคงเหลือของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวนเงิน 451.31 ล้านบาท เป็นส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีในงบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 เงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินของบริษัทได้รับการค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทตามที่กล่าวข้างต้น ซึ่งแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย (ดูหมายเหตุข้อ 8) ค้ำประกันด้วยเงินลงทุนของบริษัทในหน่วยลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ (ดูหมายเหตุข้อ 10) และที่ดินของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง

**บริษัทย่อย**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินของบริษัทย่อยหลายแห่งจำนวน 50.00 ล้านบาท และจำนวน 103.85 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นเงินกู้ยืมในรูปของตั๋วสัญญาใช้เงินภายใต้วงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินในประเทศหลายแห่งในวงเงินจำนวน 50.00 ล้านบาท และจำนวน 113.85 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อใช้บริหารการดำเนินงานภายในของบริษัทย่อยดังกล่าว ซึ่งเงินกู้ยืมดังกล่าวคิดดอกเบี้ยในอัตราคงที่ตามที่ระบุไว้ในตั๋วสัญญาใช้เงินและบางส่วนคิดดอกเบี้ยโดยอัตราอ้างอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมขั้นต่ำของสถาบันการเงิน (“MLR”) ลบด้วยอัตราที่ระบุไว้ในตั๋วสัญญาใช้เงินและมีกำหนดชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินของบริษัทย่อยหลายแห่งจำนวน 2,050.63 ล้านบาท และจำนวน 2,088.67 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นเงินกู้ยืมภายใต้วงเงินสินเชื่อหลายสัญญาจากสถาบันการเงินในประเทศหลายแห่งวงเงินรวมจำนวน 4,981.53 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายของบริษัทย่อยดังกล่าว และเพื่อใช้บริหารการดำเนินงานภายในของบริษัทย่อย ซึ่งเงินกู้ยืมส่วนใหญ่ คิดดอกเบี้ยในอัตราอ้างอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมขั้นต่ำของสถาบันการเงิน (“MLR”) ลบด้วยอัตราที่ระบุไว้ในสัญญา และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยเป็นรายเดือนและรายไตรมาส

อย่างไรก็ตาม บริษัทย่อยสามารถชำระคืนเงินต้นเมื่อมีการปลดจำนองหลักประกันหลังได้รับชำระเงินจากลูกค้าที่ซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างหรือห้องชุดคอนโดมิเนียมในโครงการของบริษัทย่อยแล้ว โดยบริษัทย่อยจะทำการชำระคืนเงินต้นดังกล่าวในอัตราร้อยละของราคาขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างหรือห้องชุดคอนโดมิเนียมในโครงการของบริษัทย่อยตามที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงิน และบริษัทย่อยต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืม เช่น การดำรงอัตราส่วนทางการเงินบางประการ

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขการดำรงอัตราส่วนทางการเงินดังกล่าวตามที่กำหนดในสัญญาสำหรับวงเงินกู้ยืมระยะยาวได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทย่อยได้รับหนังสือผ่อนผันการดำรงอัตราส่วนทางการเงินดังกล่าวจากสถาบันการเงินลงวันที่ 30 ธันวาคม 2568 แล้ว โดยถือว่าบริษัทย่อยไม่ได้ปฎิบัติผิดสัญญา

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขการดำรงอัตราส่วนทางการเงินดังกล่าวตามที่กำหนดในสัญญาสำหรับวงเงินกู้ยืมระยะยาวได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทย่อยได้รับหนังสือผ่อนผันการดำรงอัตราส่วนทางการเงินดังกล่าวจากสถาบันการเงินลงวันที่ 30 ธันวาคม 2567 แล้ว โดยถือว่าบริษัทย่อยไม่ได้ปฎิบัติผิดสัญญา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 เงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินของบริษัทย่อยได้รับการค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางส่วนของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทย่อยตามที่กล่าวข้างต้น ซึ่งแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย (ดูหมายเหตุข้อ 8) รวมถึงบางส่วนของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (ดูหมายเหตุข้อ 14) และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (ดูหมายเหตุข้อ 13)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 279.93 ล้านบาท และจำนวน 145.63 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งจะครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี โดยกลุ่มบริษัทและบริษัทมีความตั้งใจที่จะชำระคืนเงินกู้ยืมเหล่านี้โดยใช้กระแสเงินสดจากการดำเนินงานและเงินที่ได้รับจากการเงินกู้ยืมเพิ่มเติม

ในเดือนกุมภาพันธ์ 2569 กลุ่มบริษัทและบริษัทได้รับการแจ้งผลอนุมัติเบื้องต้นจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งโดยมีรายละเอียดดังนี้

* บริษัทได้รับอนุมัติวงเงินกู้ยืมระยะสั้นเพิ่มเติมจำนวน 50 ล้านบาท ซึ่งได้รับการค้ำประกันโดยที่ดินของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง และต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายของบริษัท
* บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้รับอนุมัติวงเงินกู้ยืมระยะยาวเพิ่มเติมจำนวน 100 ล้านบาท ซึ่งได้รับการค้ำประกันโดยที่ดินอาคาร และอุปกรณ์ และต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายของบริษัทย่อย และได้รับการค้ำประกันโดยบริษัท
* บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้รับการปรับลดอัตราชำระหนี้จากการปลอดจำนองต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายภายใต้เงินกู้จำนวน 261.99 ล้านบาท
* บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้รับการขยายระยะเวลาวงเงินกู้ยืมของโครงการออกไปอีก 1 ปี และปรับลดเงื่อนไขในการเบิกใช้วงเงิน รวมถึงยกเลิกหลักประกันการจำนองห้องชุดบางส่วนภายใต้เงินกู้จำนวน 149.00 ล้านบาท

18.3 เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น

กลุ่มบริษัทและบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่นเป็นสกุลเงินบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 จำนวน 563.20 ล้านบาท และจำนวน 638.18 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเป็นเงินกู้ยืมตามสัญญาเงินกู้ยืมระหว่างกลุ่มบริษัทและบริษัทกับบริษัทอื่นจำนวนห้าแห่ง ดังต่อไปนี้

**หน่วย : พันบาท**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **ชื่อบริษัท** | **วันที่ครบ** |  | **อัตราดอกเบี้ย** | | | | | |  | | **งบการเงินรวม** | | | | | |
|  | **กำหนดชำระ** |  | **(ร้อยละต่อปี)** | | | | | |  | | **ณ วันที่ 31 ธันวาคม** | | | | | |
|  |  |  | **2568** | |  | | **2567** | |  | | **2568** | |  | | **2567** | |
| บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด | 31 ธันวาคม 2569 |  | 4.50 | |  | | 4.50 | |  | | 75,000 | |  | | 117,000 | |
|  | 30 มิถุนายน 2572 |  | 4.50 | |  | | 4.25 | |  | | 200,732 | |  | | 200,000 | |
|  | 31 ธันวาคม 2572 |  | 4.50 | |  | | 4.25 | |  | | 100,515 | |  | | 100,000 | |
|  | 24 มิถุนายน 2568 |  | - | |  | | 3.00 | |  | | - | |  | | 35,000 | |
|  | 30 กรกฎาคม 2568 |  | - | |  | | 5.25 | |  | | - | |  | | 119,785 | |
|  | 20 กุมภาพันธ์ 2570 |  | 6.50 | |  | | - | |  | | 36,812 | |  | | - | |
| บริษัท ชาญอิสสระ วิภาพล จำกัด | เมื่อปฏิบัติตามเงื่อนไข |  |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |
|  | ที่ระบุไว้ในสัญญา |  | 4.00 | |  | | 4.00 | |  | | 47,997 | |  | | 66,397 | |
|  | 17 พฤศจิกายน 2572 |  | MLR | |  | | - | |  | | 82,139 | |  | | - | |
| บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวล็อปเมนท์ จำกัด |  |  |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |
| (มหาชน) | 22 ธันวาคม 2570 |  | 6.50 | |  | | - | |  | | 20,000 | |  | | - | |
|  |  |  |  | |  | |  | |  | | 563,195 | |  | | 638,182 | |
| หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี |  |  |  | |  | |  | |  | | (142,997) | |  | | (286,538) | |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่นสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | |  | |  | |  | |  | | 420,198 | |  | | 351,644 | |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่นได้รับการค้ำประกันโดยที่ดินบางส่วน (ดูหมายเหตุข้อ 14) และต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายบางส่วนของ บริษัทย่อย (ดูหมายเหตุข้อ 8) ซึ่งเงินกู้ยืมส่วนใหญ่มีกำหนดชำระคืนเป็นรายปี หรือชำระคืนเงินต้นเมื่อกลุ่มบริษัทสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา หรือเมื่อถึงกำหนดระยะเวลาชำระตามที่ระบุไว้ในสัญญากู้ยืม และมีกำหนดชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน อย่างไรก็ตาม การจ่ายชำระคืนดังกล่าวสามารถตกลงร่วมกันระหว่างคู่สัญญา

เมื่อวันที่ 1 เมษายน 2568 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้เข้าทำบันทึกข้อตกลงคืนเงินกู้กับผู้ให้กู้รายหนึ่ง โดยตกลงชำระคืนเงินกู้เป็นรายไตรมาสเป็นจำนวนเงินเท่ากับสัดส่วนมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในช่วงระยะเวลาเดียวกันภายในโครงการที่เกี่ยวข้องสุทธิจากค่าใช้จ่ายในการขายห้องชุดตามอัตราส่วนร้อยละที่ระบุไว้ในบันทึกข้อตกลง

ในเดือนกุมภาพันธ์ 2569 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้รับการอนุมัติจากบริษัทแห่งหนึ่งภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน วงเงินรวม 100 ล้านบาทซึ่งได้รับการค้ำประกันโดยต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายของบริษัทย่อย

**หน่วย : พันบาท**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **ชื่อบริษัท** | **วันที่ครบ** |  | **อัตราดอกเบี้ย** | | | | | |  | | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | | | | |
|  | **กำหนดชำระ** |  | **(ร้อยละต่อปี)** | | | | | |  | | **ณ วันที่ 31 ธันวาคม** | | | | | |
|  |  |  | **2568** | |  | | **2567** | |  | | **2568** | |  | | **2567** | |
| บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวล็อปเมนท์ จำกัด |  |  |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |
| (มหาชน) | 22 ธันวาคม 2570 |  | 6.50 | |  | | - | |  | | 20,000 | |  | | - | |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น | |  | |  | |  | |  | | 20,000 | |  | | - | |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทได้นำหน่วยลงทุนในทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิสสระ เป็นหลักประกันการกู้ยืมเงิน ซึ่งเงินกู้ยืมมีกำหนดชำระคืนเมื่อถึงกำหนดระยะเวลาชำระตามที่ระบุไว้ในสัญญากู้ยืม และมีกำหนดชำระดอกเบี้ยเป็นรายไตรมาส

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่นจำนวน 143.00 ล้านบาท ซึ่งจะครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี โดยกลุ่มบริษัทมีความตั้งใจที่จะชำระคืนเงินกู้ยืมเหล่านี้โดยใช้กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน

18.4 หุ้นกู้

หุ้นกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

|  | |  | |  | |  |  | |  |  |  |  |  | **งบการเงินรวม/** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | |  | |  | |  |  | |  |  |  |  |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
| **วันที่ออก** | |  | | **วันที่ครบกำหนด** | |  | **จำนวน** | |  | **ราคาต่อ** |  | **อัตราดอกเบี้ย** |  | **2568** |  | **2567** |
| **หุ้นกู้** | |  | | **ไถ่ถอน** | |  | **หน่วยที่ออก** | |  | **หน่วย**  **(พันบาท)** |  | **(ร้อยละต่อปี)\*** |  | **(พันบาท)** |  | **(พันบาท)** |
|  | |  | |  | |  |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 30 มีนาคม 2566 | |  | | 30 มีนาคม 2568 | |  | 280,000 | |  | 1.00 |  | 6.90 |  | - |  | 280,000 |
| 30 มีนาคม 2566 | |  | | 30 มีนาคม 2569 | |  | 420,000 | |  | 1.00 |  | 7.10 |  | 420,000 |  | 420,000 |
| 28 ธันวาคม 2566 | |  | | 28 มิถุนายน 2568 | |  | 440,100 | |  | 1.00 |  | 6.70 |  | - |  | 440,100 |
| 28 ธันวาคม 2566 | |  | | 28 กันยายน 2569 | |  | 509,900 | |  | 1.00 |  | 7.10 |  | 509,900 |  | 509,900 |
| 09 สิงหาคม 2567 | |  | | 09 กุมภาพันธ์ 2569 | |  | 209,100 | |  | 1.00 |  | 7.10 |  | 209,100 |  | 209,100 |
| 09 สิงหาคม 2567 | |  | | 09 กุมภาพันธ์ 2570 | |  | 400,500 | |  | 1.00 |  | 7.50 |  | 400,500 |  | 400,500 |
| 20 มีนาคม 2568 | |  | | 20 มีนาคม 2570 | |  | 184,800 | |  | 1.00 |  | 7.40 |  | 184,800 |  | - |
| 20 มีนาคม 2568 | |  | | 20 กันยายน 2570 | |  | 535,000 | |  | 1.00 |  | 7.25 |  | 535,000 |  | - |
| 19 ธันวาคม 2568 | |  | | 19 มิถุนายน 2570 | |  | 223,500 | |  | 1.00 |  | 7.15 |  | 223,500 |  | - |
| 19 ธันวาคม 2568 | |  | | 19 มีนาคม 2571 | |  | 306,000 | |  | 1.00 |  | 7.35 |  | 306,000 |  | - |
| รวม | |  | |  | |  |  | |  |  |  |  |  | 2,788,800 |  | 2,259,600 |
| หัก ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอตัดบัญชี | | | | | | | |  | | | | |  | (9,892) |  | (13,569) |
|  |  | |  | |  | | |  | | | | |  | 2,778,908 |  | 2,246,031 |
| หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | | | | | | | |  | | | | |  | (1,136,765) |  | (718,058) |
| หุ้นกู้สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | | | | | | | |  | | | | |  | 1,642,143 |  | 1,527,973 |

\*กำหนดชำระดอกเบี้ยทุกๆ 3 เดือน

เมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2568 บริษัทจ่ายชำระคืนหุ้นกู้ซึ่งออกเมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2566 และ วันที่ 28 ธันวาคม 2566 จำนวน 280,000 หน่วย และ 440,100 หน่วย ตามลำดับ รวมเป็นจำนวน 720.10 ล้านบาท

ในเดือนธันวาคม 2568 บริษัทมีหุ้นกู้เพิ่มเติมจำนวน 529.50 ล้านบาท จากหุ้นกู้ซึ่งมีหลักประกันที่ออกจำหน่ายจำนวน 2 ชุดโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อชำระคืนหุ้นกู้เดิมที่จะครบกำหนดไถ่ถอนในเดือนกุมภาพันธ์ 2569 และเดือนมีนาคม 2569 และเพื่อใช้ในโครงการอสังหาริมทรัพย์และเป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการของบริษัท โดยเงินที่บริษัทได้รับจากการออกหุ้นกู้ดังกล่าวได้รวมแสดงรายการเป็นเงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้ในงบฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 (ดูหมายเหตุข้อ 6) ต่อมาทางบริษัทได้วงเงินสินเชื่อจำนวน 100 ล้านบาท ภายใต้วงเงินสินเชื่อของ บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด (CIR) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่ได้รับจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ชำระหุ้นกู้ที่ครบกำหนดในเดือนมีนาคม 2569 สถาบันการเงินดังกล่าวได้ออกหนังสือแจ้งการอนุมัติวงเงินสินเชื่อดังกล่าวเมื่อวันที่ 19 มกราคม 2569

ต่อมาเมื่อวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2569 บริษัทได้ทำการไถ่ถอนหุ้นกู้จำนวน 209.10 ล้านบาท ที่ถึงกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2569 พร้อมดอกเบี้ยจำนวน 3.74 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 หุ้นกู้ที่มีหลักประกันของบริษัทมีจำนวน 1,574.40 ล้านบาท และ 950.00 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งได้รับการค้ำประกันโดยที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ (ดูหมายเหตุข้อ 14) ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และที่ดินรอการพัฒนาของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง (ดูหมายเหตุข้อ 8)

ทั้งนี้ บริษัทจะต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขบางประการตามที่กำหนดไว้ในสัญญา เช่น การดำรงอัตราหนี้สินต่อทุน และการจัดให้มีการประเมินมูลค่าหลักประกันเป็นรายปีเพื่อดำรงมูลค่าหลักประกันต่อหนี้สิน โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขการดำรงอัตราส่วนทางการเงินดังกล่าวได้

1. **หนี้สินตามสัญญาเช่า**

รายการเคลื่อนไหวของหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 แสดงดังต่อไปนี้

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | **หน่วย : พันบาท** |
|  | **งบการเงิน**  **รวม** |  | **งบการเงิน**  **เฉพาะกิจการ** |
| **มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2568** | 1,115,504 |  | 16,758 |
| บวก หนี้สินตามสัญญาเช่าระหว่างงวด | 11,899 |  | 2,242 |
| ดอกเบี้ยตัดจ่ายระหว่างงวด | 97,104 |  | 707 |
| ผลกระทบจากการยกเลิกสัญญาเช่า | - |  | (479) |
|  | 1,224,507 |  | 19,228 |
| หัก จ่ายระหว่างงวด | (289,188) |  | (8,613) |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 | 935,319 |  | 10,615 |
| หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | (397,654) |  | (7,337) |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 537,665 |  | 3,278 |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |
|  |  |  | **หน่วย : พันบาท** |
|  | **งบการเงิน**  **รวม** |  | **งบการเงิน**  **เฉพาะกิจการ** |
| **มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2567** | 1,063,469 |  | 14,940 |
| บวก หนี้สินตามสัญญาเช่าระหว่างงวด | 226,389 |  | 13,590 |
| ดอกเบี้ยตัดจ่ายระหว่างงวด | 110,961 |  | 839 |
| ผลกระทบจากการยกเลิกสัญญาเช่า | (4,047) |  | (1,813) |
|  | 1,396,772 |  | 27,556 |
| หัก จ่ายระหว่างงวด | (281,268) |  | (10,798) |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 | 1,115,504 |  | 16,758 |
| หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | (325,140) |  | (8,171) |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 790,364 |  | 8,587 |

หนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

**หน่วย : พันบาท**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  | **2568** |  | **2567** |  | **2568** |  | **2567** |
| **การวิเคราะห์ตามการครบกำหนด:** |  |  |  |  |  |  |  |
| ปีที่ 1 | 470,576 |  | 422,021 |  | 7,697 |  | 8,856 |
| ปีที่ 2 | 291,945 |  | 330,330 |  | 2,628 |  | 5,753 |
| ปีที่ 3 | 158,103 |  | 288,558 |  | 584 |  | 2,493 |
| ปีที่ 4 | 42,436 |  | 156,085 |  | 195 |  | 584 |
| ปีที่ 5 | 43,580 |  | 42,437 |  | - |  | 195 |
| ถัดจากปีที่ 5 | 113,635 |  | 157,215 |  | - |  | - |
|  | 1,120,275 |  | 1,396,646 |  | 11,104 |  | 17,881 |
| หัก ดอกเบี้ยรอตัดบัญชี | (184,956) |  | (281,142) |  | (489) |  | (1,123) |
| **รวม** | 935,319 |  | 1,115,504 |  | 10,615 |  | 16,758 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **การแสดงรายการในงบฐานะการเงิน** |  |  |  |  |  |  |  |
| หมุนเวียน | 397,654 |  | 325,140 |  | 7,337 |  | 8,171 |
| ไม่หมุนเวียน | 537,665 |  | 790,364 |  | 3,278 |  | 8,587 |
| **รวม** | 935,319 |  | 1,115,504 |  | 10,615 |  | 16,758 |

กลุ่มบริษัทไม่มีความเสี่ยงด้านสภาพคล่องที่มีนัยสำคัญเกี่ยวกับหนี้สินตามสัญญาเช่า หนี้สินตามสัญญาเช่าได้รับการติดตามโดยแผนกการเงินของกลุ่มบริษัท

1. **ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและ (รายได้) ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้**

สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

**หน่วย : พันบาท**

|  | **งบการเงินรวม** | | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **2568** |  | **2567** |  | | **2568** |  | **2567** |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | 104,611 |  | 102,345 |  | | 6,819 |  | - |
| หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | (221,421) |  | (231,642) |  | | - |  | (46,397) |
| รวม | (116,810) |  | (129,297) |  | | 6,819 |  | (46,397) |

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

|  | **หน่วย : พันบาท** | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** | | | | | | |
|  | **ยอดคงเหลือ** |  | **รายการที่รับรู้** |  | **รายการที่รับรู้** |  | **ยอดคงเหลือ** |
|  | **ณ วันที่** |  | **ในกำไรหรือ** |  | **ในกำไรขาดทุน** |  | **ณ วันที่** |
|  | **1 มกราคม** |  | **ขาดทุน** |  | **เบ็ดเสร็จอื่น** |  | **31 ธันวาคม** |
|  | **2568** |  |  |  |  |  | **2568** |
| **สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี** |  |  |  |  |  |  |  |
| ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น | 1,409 |  | 3,284 |  | - |  | 4,693 |
| การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่ายของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ | 10,686 |  | 2,292 |  | - |  | 12,978 |
| ผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ | 11,253 |  | 1,638 |  | - |  | 12,891 |
| ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน | 17,211 |  | (391) |  | 59 |  | 16,879 |
| การรับรู้ดอกเบี้ยรอตัดจ่ายตามสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาว | 2,635 |  | (1,382) |  | - |  | 1,253 |
| การรับรู้ค่าเช่าจ่ายตามสัญญาเช่าระยะยาว | 331 |  | 2 |  | - |  | 333 |
| การปรับปรุงกำไรจากการขายระหว่างกัน | 80,013 |  | 2,036 |  | - |  | 82,049 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | 162,758 |  | (68,606) |  | - |  | 94,152 |
| ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุน |  |  |  |  |  |  |  |
| ตามวิธีส่วนได้เสียจากบริษัทร่วม | 2,082 |  | 2,058 |  | - |  | 4,140 |
| ประมาณการหนี้สินจากสัญญาที่สร้างภาระ | 6,016 |  | (3,256) |  | - |  | 2,760 |
| กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงิน |  |  |  |  |  |  |  |
| ไม่หมุนเวียนอื่น | 51,527 |  | 16,481 |  | 15,569 |  | 83,577 |
| รวม | 345,921 |  | (45,844) |  | 15,628 |  | 315,705 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี** |  |  |  |  |  |  |  |
| การรับรู้รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินระยะยาว | (62,975) |  | 21,888 |  | - |  | (41,087) |
| การวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม | (68,629) |  | 23,738 |  | - |  | (44,891) |
| การวัดมูลค่าสินทรัพย์ด้วยมูลค่ายุติธรรม | (188,096) |  | - |  | (45,513) |  | (233,609) |
| กำไรจากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขสัญญาเช่า | (8,804) |  | 2,336 |  | - |  | (6,468) |
| การปรับปรุงสัญญาเช่าระหว่างกัน | (1) |  | 1 |  | - |  | - |
| การรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้ | (146,713) |  | 40,253 |  | - |  | (106,460) |
| รวม | (475,218) |  | 88,216 |  | (45,513) |  | (432,515) |
| **หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี** | (129,297) |  |  |  |  |  | (116,810) |

|  | **หน่วย : พันบาท** | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** | | | | | | |
|  | **ยอดคงเหลือ** |  | **รายการที่รับรู้** |  | **รายการที่รับรู้** |  | **ยอดคงเหลือ** |
|  | **ณ วันที่** |  | **ในกำไรหรือ** |  | **ในกำไรขาดทุน** |  | **ณ วันที่** |
|  | **1 มกราคม** |  | **ขาดทุน** |  | **เบ็ดเสร็จอื่น** |  | **31 ธันวาคม** |
|  | **2567** |  |  |  |  |  | **2567** |
| **สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี** |  |  |  |  |  |  |  |
| ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น | 1,535 |  | (126) |  | - |  | 1,409 |
| การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่ายของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ | 17,252 |  | (6,566) |  | - |  | 10,686 |
| ผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ | 7,018 |  | 4,235 |  | - |  | 11,253 |
| ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน | 15,833 |  | 73 |  | 1,305 |  | 17,211 |
| การรับรู้ดอกเบี้ยรอตัดจ่ายตามสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาว | 4,246 |  | (1,611) |  | - |  | 2,635 |
| การรับรู้ค่าเช่าจ่ายตามสัญญาเช่าระยะยาว | 329 |  | 2 |  | - |  | 331 |
| การปรับปรุงกำไรจากการขายระหว่างกัน | 78,179 |  | 1,834 |  | - |  | 80,013 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | 212,724 |  | (49,966) |  | - |  | 162,758 |
| ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุน |  |  |  |  |  |  |  |
| ตามวิธีส่วนได้เสียจากบริษัทร่วม | - |  | 2,082 |  | - |  | 2,082 |
| ประมาณการหนี้สินจากสัญญาที่สร้างภาระ | - |  | 6,016 |  | - |  | 6,016 |
| รวม | 337,116 |  | (44,027) |  | 1,305 |  | 294,394 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี** |  |  |  |  |  |  |  |
| การรับรู้รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินระยะยาว | (66,714) |  | 3,739 |  | - |  | (62,975) |
| การวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม | (68,068) |  | (561) |  | - |  | (68,629) |
| การวัดมูลค่าสินทรัพย์ด้วยมูลค่ายุติธรรม | (211,297) |  | - |  | 23,201 |  | (188,096) |
| กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงิน |  |  |  |  |  |  |  |
| ไม่หมุนเวียนอื่น | 55,082 |  | - |  | (3,555) |  | 51,527 |
| กำไรจากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขสัญญาเช่า | (5,936) |  | (2,868) |  | - |  | (8,804) |
| การปรับปรุงสัญญาเช่าระหว่างกัน | (3) |  | 2 |  | - |  | (1) |
| การรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้ | (140,139) |  | (6,574) |  | - |  | (146,713) |
| รวม | (437,075) |  | (6,262) |  | 19,646 |  | (423,691) |
| **หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี** | (99,959) |  |  |  |  |  | (129,297) |

**หน่วย : พันบาท**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | | | | | |
|  | **ยอดคงเหลือ** |  | **รายการที่รับรู้** |  | **รายการที่รับรู้** |  | **ยอดคงเหลือ** |
|  | **ณ วันที่** |  | **ในกำไรหรือ** |  | **ในกำไรขาดทุน** |  | **ณ วันที่** |
|  | **1 มกราคม** |  | **ขาดทุน** |  | **เบ็ดเสร็จอื่น** |  | **31 ธันวาคม** |
|  | **2568** |  |  |  |  |  | **2568** |
| **สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี** |  |  |  |  |  |  |  |
| ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น | 666 |  | (92) |  | - |  | 574 |
| ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน | 11,336 |  | (763) |  | 115 |  | 10,688 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | 3,352 |  | (1,229) |  | - |  | 2,123 |
| ประมาณการหนี้สินจากสัญญาเช่าที่สร้างภาระ | 6,016 |  | (3,256) |  | - |  | 2,760 |
| รวม | 21,370 |  | (5,340) |  | 115 |  | 16,145 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี** |  |  |  |  |  |  |  |
| การวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | (51,545) |  | 29,525 |  | - |  | (22,020) |
| กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงิน |  |  |  |  |  |  |  |
| ไม่หมุนเวียนอื่น | (12,654) |  | 16,481 |  | 11,000 |  | 14,827 |
| การรับรู้ดอกเบี้ยรอตัดจ่ายตามสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาว | (161) |  | 40 |  | - |  | (121) |
| สินทรัพย์สิทธิการใช้ | (3,407) |  | 1,395 |  | - |  | (2,012) |
| รวม | (67,767) |  | 47,441 |  | 11,000 |  | (9,326) |
| **หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี** | (46,397) |  |  |  |  |  | 6,819 |

**หน่วย : พันบาท**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | | | | | |
|  | **ยอดคงเหลือ** |  | **รายการที่รับรู้** |  | **รายการที่รับรู้** |  | **ยอดคงเหลือ** |
|  | **ณ วันที่** |  | **ในกำไรหรือ** |  | **ในกำไรขาดทุน** |  | **ณ วันที่** |
|  | **1 มกราคม** |  | **ขาดทุน** |  | **เบ็ดเสร็จอื่น** |  | **31 ธันวาคม** |
|  | **2567** |  |  |  |  |  | **2567** |
| **สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี** |  |  |  |  |  |  |  |
| ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น | 775 |  | (109) |  | - |  | 666 |
| ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน | 10,830 |  | (188) |  | 694 |  | 11,336 |
| การรับรู้ดอกเบี้ยรอตัดจ่ายตามสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาว | 82 |  | (82) |  | - |  | - |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | 2,988 |  | 364 |  | - |  | 3,352 |
| ประมาณการหนี้สินจากสัญญาเช่าที่สร้างภาระ | - |  | 6,016 |  | - |  | 6,016 |
| รวม | 14,675 |  | 6,001 |  | 694 |  | 21,370 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี** |  |  |  |  |  |  |  |
| การวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | (52,313) |  | 768 |  | - |  | (51,545) |
| กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงิน |  |  |  |  |  |  |  |
| ไม่หมุนเวียนอื่น | (14,538) |  | - |  | 1,884 |  | (12,654) |
| การรับรู้ดอกเบี้ยรอตัดจ่ายตามสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาว | - |  | (161) |  | - |  | (161) |
| สินทรัพย์สิทธิการใช้ | (3,047) |  | (360) |  | - |  | (3,407) |
| รวม | (69,898) |  | 247 |  | 1,884 |  | (67,767) |
| **หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี** | (55,223) |  |  |  |  |  | (46,397) |

รายการกระทบยอดค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

**หน่วย : พันบาท**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** | | |
|  | **2568** |  | **2567** |
| ขาดทุนทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้ | (367,466) |  | (232,006) |
| ขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | 409,172 |  | 325,423 |
| รายการผลแตกต่างชั่วคราวที่เกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในบริษัทร่วม | (10,291) |  | (2,082) |
| รายการผลแตกต่างชั่วคราว | 222,160 |  | (249,361) |
| รายการผลแตกต่างถาวร | 61,541 |  | 291,239 |
| กำไรที่ได้รับยกเว้นภาษี | (25,218) |  | (22,222) |
| ผลขาดทุนสะสมทางภาษีที่ใช้ไประหว่างปี | (157,694) |  | (74,518) |
| กำไรทางภาษี | 132,204 |  | 36,473 |
| อัตราภาษีตามกฎหมาย (ร้อยละ) | 20 |  | 20 |
| ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในงวดปัจจุบัน | 26,441 |  | 7,294 |
| ผลกระทบต่อภาษีเงินได้ซึ่งเกิดจากรายการผลต่างชั่วคราว | (42,374) |  | 50,289 |
| ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ | (15,933) |  | 57,583 |
| อัตราภาษีที่แท้จริง (ร้อยละ) | - |  | - |

**หน่วย : พันบาท**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  | **2568** |  | **2567** |
| ขาดทุนทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้ | (57,392) |  | (121,299) |
| ขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | - |  | 87,713 |
| รายการผลแตกต่างชั่วคราว | 210,504 |  | 31,239 |
| รายการผลแตกต่างถาวร | 16,687 |  | 11,015 |
| รายได้ที่ได้รับยกเว้นภาษี | (14,340) |  | (8,668) |
| ผลขาดทุนสะสมทางภาษีที่ใช้ไประหว่างปี | (155,459) |  | - |
| ขาดทุนทางภาษี | - |  | - |
| อัตราภาษีตามกฎหมาย (ร้อยละ) | 20 |  | 20 |
| ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในงวดปัจจุบัน | - |  | - |
| ผลกระทบต่อภาษีเงินได้ซึ่งเกิดจากรายการผลต่างชั่วคราว | (42,101) |  | (6,248) |
| ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ (รายได้) | (42,101) |  | (6,248) |
| อัตราภาษีที่แท้จริง (ร้อยละ) | - |  | - |

รายละเอียดวันสิ้นสุดระยะเวลาการให้ประโยชน์ของรายการขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ ซึ่งได้รับรู้เป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม แสดงได้ดังนี้

หน่วย : พันบาท

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
|  | **2568** |  | **2567** |  | **2568** |  | **2567** |
| **ณ วันที่** |  |  |  |  |  |  |  |
| 31 ธันวาคม 2568 (ผลขาดทุนสะสมปี 2563) | - |  | 10,878 |  | - |  | - |
| 31 ธันวาคม 2569 (ผลขาดทุนสะสมปี 2564) | 22,147 |  | 35,091 |  | - |  | - |
| 31 ธันวาคม 2570 (ผลขาดทุนสะสมปี 2565) | - |  | - |  | - |  | - |
| 31 ธันวาคม 2571 (ผลขาดทุนสะสมปี 2566) | 10,297 |  | 10,297 |  | - |  | - |
| 31 ธันวาคม 2572 (ผลขาดทุนสะสมปี 2567) | - |  | - |  | - |  | - |
| 31 ธันวาคม 2573 (ผลขาดทุนสะสมปี 2568) | 13,933 |  | - |  | - |  | - |
| รวม | 46,377 |  | 56,266 |  | - |  | - |

พระราชกำหนดภาษีส่วนเพิ่ม พ.ศ.2567 ได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วเมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2567 ซึ่งเกี่ยวข้องกับมาตรการทางภาษีอากรระหว่างประเทศ (Pillar Two) และจะเริ่มมีผลบังคับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 เป็นต้นไป

ทั้งนี้ ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทได้ประเมินข้อกำหนดตามหลักเกณฑ์ของพระราชกำหนดฉบับดังกล่าว และพบว่ากลุ่มบริษัทไม่เข้าหลักเกณฑ์การเก็บภาษีส่วนเพิ่ม เนื่องจากกลุ่มบริษัทไม่ได้เป็นกลุ่มนิติบุคคลข้ามชาติ (Multinational Enterprises: MNEs)

1. **ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน**

ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน เป็นภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานเมื่อเกษียณอายุตามข้อกำหนดของพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน พ.ศ. 2541 ในการให้ ผลประโยชน์เมื่อเกษียณแก่พนักงานตามสิทธิและอายุงาน

รายการเคลื่อนไหวของประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

|  |  | | | |  | **หน่วย : พันบาท** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** | | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  | **2568** |  | **2567** |  | | **2568** |  | **2567** |
| ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม | 86,055 |  | 79,163 |  | | 56,680 |  | 54,152 |
| ส่วนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน: |  |  |  |  | |  |  |  |
| ต้นทุนบริการในปัจจุบัน | 4,340 |  | 3,807 |  | | 1,822 |  | 1,588 |
| ต้นทุนดอกเบี้ย | 982 |  | 1,075 |  | | 366 |  | 431 |
| ชำระระหว่างปี | (7,213) |  | (4,510) |  | | (6,005) |  | (2,958) |
| จัดประเภทรายการใหม่เป็นค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - บริษัทอื่น | (61) |  | - |  | | - |  | - |
| ส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น: |  |  |  |  | |  |  |  |
| ขาดทุนจากการประมาณการตามหลัก |  |  |  |  | |  |  |  |
| คณิตศาสตร์ประกันภัย - ก่อนผลกระทบทางภาษี | 294 |  | 6,520 |  | | 577 |  | 3,467 |
| ยอดยกไป ณ วันที่ 31 ธันวาคม | 84,397 |  | 86,055 |  | | 53,440 |  | 56,680 |

ค่าใช้จ่ายทั้งหมดเกี่ยวกับผลประโยชน์ของพนักงานระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 รับรู้ในรายการค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทคาดว่าจะจ่ายชำระภาระผูกพันผลประโยชน์ของพนักงานระยะยาวภายในหนึ่งปีข้างหน้าเป็นจำนวนประมาณ 44.02 ล้านบาท และจำนวน 46.96 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567: จำนวน 34.98 ล้านบาท และจำนวน 40.03 ล้านบาท ตามลำดับ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ระยะเวลาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการจ่ายชำระผลประโยชน์ของพนักงานระยะยาวของกลุ่มบริษัทประมาณ 14 ปี (เฉพาะของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567: จำนวน 8 ปี และจำนวน 7 ปี ตามลำดับ)

ข้อสมมติฐานหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ณ วันที่รายงาน (แสดงโดยวิธี ถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก)

**หน่วย : ร้อยละต่อปี**

|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **2568** |  | **2567** |  | **2568** |  | **2567** |
| อัตราคิดลด | 1.35 - 2.47 |  | 2.20 - 2.93 |  | 1.51 |  | 2.20 |
| อัตราการขึ้นเงินเดือน | 2.00 - 5.00 |  | 3.00 - 5.00 |  | 5.00 |  | 5.00 |
| อัตราการหมุนเวียนของพนักงาน | 1.43 - 40.11 |  | 1.91 - 40.11 |  | 2.87 - 34.38 |  | 2.87 - 34.38 |

ข้อสมมติฐานตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่สำคัญในการกำหนดประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงานระยะยาว ประกอบด้วย อัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนและอัตราการหมุนเวียนของพนักงาน การวิเคราะห์ความอ่อนไหวต่อไปนี้ได้พิจารณาจากการเปลี่ยนแปลงในแต่ละข้อสมมติในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องที่อาจเป็นไปได้อย่างสมเหตุสมผล ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานในขณะที่ข้อสมมติอื่นคงที่

ผลกระทบต่อภาระผูกพันผลประโยชน์ของพนักงานเพิ่มขึ้น / (ลดลง) ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

**หน่วย : ล้านบาท**

|  | **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568** | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** | | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  | **เพิ่มขึ้น 1.0%** |  | **ลดลง 1.0%** |  | | **เพิ่มขึ้น 1.0%** |  | **ลดลง 1.0%** |
| อัตราคิดลด | (4) |  | 5 |  | | (2) |  | 3 |
| อัตราการขึ้นเงินเดือน | 5 |  | (4) |  | | 2 |  | (2) |
| อัตราการหมุนเวียนของพนักงาน | (5) |  | 6 |  | | (2) |  | 2 |

**หน่วย : ล้านบาท**

|  | **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567** | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** | | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  | **เพิ่มขึ้น 1.0%** |  | **ลดลง 1.0%** |  | | **เพิ่มขึ้น 1.0%** |  | **ลดลง 1.0%** |
| อัตราคิดลด | (4) |  | 5 |  | | (2) |  | 2 |
| อัตราการขึ้นเงินเดือน | 5 |  | (4) |  | | 2 |  | (2) |
| อัตราการหมุนเวียนของพนักงาน | (5) |  | 6 |  | | (2) |  | 2 |

1. **ทุนเรือนหุ้น**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีทุนจดทะเบียนเป็นหุ้นสามัญ 1,653,223,590 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท รวมจำนวน 1,653.22 ล้านบาท โดยเป็นทุนที่ออกและชำระแล้วจำนวน 1,066,856,744 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท รวมจำนวน 1,066.86 ล้านบาท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีรายการเปลี่ยนแปลงในทุนเรือนหุ้นดังต่อไปนี้

1. บริษัททำการอนุมัติให้ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทจำนวน 586.37 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 1,653.22 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 1,066.86 ล้านบาท โดยการยกเลิกหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้จำหน่ายจำนวน 586,366,846 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท ซึ่งได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีครั้งที่ 1/2568 ของบริษัทเมื่อวันที่ 24 เมษายน 2568 ต่อมาบริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนเพื่อทำการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 20 พฤษภาคม 2568
2. บริษัททำการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจำนวน 320.06 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 1,066.86 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 1,386.91 ล้านบาท โดยการออก หุ้นสามัญใหม่จำนวน 320,057,022 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 1.00 บาท ซึ่งได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีครั้งที่ 1/2568 ของบริษัทเมื่อวันที่ 24 เมษายน 2568 ต่อมาบริษัทได้ดำเนินการเพิ่มทุนจดทะเบียนต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 21 พฤษภาคม 2568

ดังนั้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีทุนจดทะเบียนเป็นหุ้นสามัญ 1,386,913,766 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท รวมจำนวน 1,386.91 ล้านบาท โดยเป็นทุนที่ออกและชำระแล้วจำนวน 1,066,856,744 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท รวมจำนวน 1,066.86 ล้านบาท

**23. ใบสำคัญแสดงสิทธิ**

บริษัทได้ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ครั้งที่ 2 (“ใบสำคัญแสดงสิทธิ” หรือ “CI-W2”) ซึ่งได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีครั้งที่ 1/2565 ของบริษัทเมื่อวันที่ 27 เมษายน 2565 เป็นจำนวน 266,635,904 หน่วย ให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) โดยไม่คิดมูลค่าในอัตราส่วนการจัดสรร 4 หุ้นสามัญเดิม ต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ (กรณีที่มีเศษให้ปัดทิ้ง) มีกำหนดอายุ 2 ปี นับจากวันที่ออก และเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ (วันที่ 1 มิถุนายน 2565) ซึ่งเริ่มการซื้อขายใบสำคัญแสดงสิทธิในวันที่ 12 กรกฎาคม 2565 และกำหนดราคาการใช้สิทธิเท่ากับ 1.00 บาทต่อ 1 หุ้นสามัญ โดยวันที่เริ่มใช้สิทธิครั้งแรกและครั้งสุดท้ายคือวันที่ 30 พฤศจิกายน 2565 และวันที่ 31 พฤษภาคม 2567 ตามลำดับ

ในเดือนพฤษภาคม 2567 มีการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญตามใบสำคัญแสดงสิทธิ 260,879 หน่วย (ดูหมายเหตุ ข้อ 30) โดยเป็นการใช้สิทธิแปลงสภาพครั้งสุดท้ายก่อนใบสำคัญแสดงสิทธิหมดอายุลง

**24. ทุนสำรองตามกฎหมาย**

ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน พ.ศ. 2535 บริษัทจะต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองตามกฎหมายไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหักด้วยขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละสิบของทุนจดทะเบียน ทุนสำรองตามกฎหมายดังกล่าวไม่สามารถนำไปเป็นปันผลได้

**25. เครื่องมือทางการเงิน**

25.1 ปัจจัยในการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงทางการเงินที่หลากหลายซึ่งได้แก่ ความเสี่ยงจากตลาด (รวมถึงความเสี่ยงด้านมูลค่ายุติธรรม ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย และความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน) และความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ แผนการจัดการความเสี่ยงโดยรวมของกลุ่มบริษัทจึงมุ่งเน้นความผันผวนของตลาดการเงินและแสวงหาวิธีการลดผลกระทบที่ทำให้เสียหายต่อผลการดำเนินงานทางการเงินของกลุ่มบริษัทให้เหลือน้อยที่สุดเท่าที่เป็นไปได้

25.1.1 ความเสี่ยงจากตลาด

**ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย**

กลุ่มบริษัทและบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินให้กู้ยืม เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้ เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน หนี้สินตามสัญญาเช่า เงินกู้ยืมระยะสั้น เงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้ อย่างไรก็ตาม สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทและบริษัทมีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญที่มีดอกเบี้ยสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ยได้ดังนี้

|  | **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568** | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** | | | |
|  | **อัตราดอกเบี้ย** | **อัตราดอกเบี้ยขึ้นลง** | **รวม** | **อัตราดอกเบี้ย** |
|  | **คงที่** | **ตามราคาตลาด** |  |  |
|  | **(ล้านบาท)** | **(ล้านบาท)** | **(ล้านบาท)** | **(ร้อยละต่อปี)** |
| **สินทรัพย์ทางการเงิน** |  |  |  |  |
| เงินฝากสถาบันการเงิน | - | 111 | 111 | 0.13 - 1.40 |
| เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้ | - | 530 | 530 | - |
| เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทร่วม | - | 18 | 18 | MLR |
| **หนี้สินทางการเงิน** |  |  |  |  |
| เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน | - | 93 | 93 | 6.43, 6.44 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | 935 | - | 935 | 2.20 - 7.83 |
| เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน | 20 | 2,226 | 2,246 | 4.00, |
|  |  |  |  | MLR - 0.25 ถึง |
|  |  |  |  | MLR - 3.02, MLR |
| เงินกู้ยืมจากบุคคลหรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | 462 | 20 | 482 | 6.00 - 7.20, MOR, 5.68, 4.00 |
| เงินกู้ยืมจากบริษัทอื่น | 563 | - | 563 | 4.00 – 5.25 |
| หุ้นกู้ | 2,779 | - | 2,779 | 7.10 - 7.50 |

|  | **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567** | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** | | | |
|  | **อัตราดอกเบี้ย** | **อัตราดอกเบี้ยขึ้นลง** | **รวม** | **อัตราดอกเบี้ย** |
|  | **คงที่** | **ตามราคาตลาด** |  |  |
|  | **(ล้านบาท)** | **(ล้านบาท)** | **(ล้านบาท)** | **(ร้อยละต่อปี)** |
| **สินทรัพย์ทางการเงิน** |  |  |  |  |
| เงินฝากสถาบันการเงิน | - | 219 | 219 | 0.13 - 1.40 |
| เงินลงทุนในเงินฝากประจำกับสถาบันการเงิน | 3 | - | 3 | 1.30 - 1.95 |
| **หนี้สินทางการเงิน** |  |  |  |  |
| เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน | - | 43 | 43 | 7.33, 7.34 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | 1,116 | - | 1,116 | 2.20 - 7.15 |
| เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน | 70 | 2,624 | 2,694 | 4.00, 7.28 |
|  |  |  |  | MLR - 0.25 ถึง |
|  |  |  |  | MLR - 3.02, MLR |
| เงินกู้ยืมจากบุคคลหรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | 442 | 20 | 462 | 7.20, MOR, 5.68, 4.00 |
| เงินกู้ยืมจากบริษัทอื่น | 638 | - | 638 | 4.00 - 5.25 |
| หุ้นกู้ | 2,246 | - | 2,246 | 6.70 - 7.50 |

|  | **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568** | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | | |
|  | **อัตราดอกเบี้ย** | **อัตราดอกเบี้ยขึ้นลง** | **รวม** | **อัตราดอกเบี้ย** |
|  | **คงที่** | **ตามราคาตลาด** |  |  |
|  | **(ล้านบาท)** | **(ล้านบาท)** | **(ล้านบาท)** | **(ร้อยละต่อปี)** |
| **สินทรัพย์ทางการเงิน** |  |  |  |  |
| เงินฝากสถาบันการเงิน | - | 13 | 13 | 0.13 - 0.30 |
| เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้ | - | 530 | 530 | - |
| เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย | 258 | 45 | 303 | 7.20, MOR |
| เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทร่วม | - | 18 | 18 | MLR |
| **หนี้สินทางการเงิน** |  |  |  |  |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | 11 | - | 11 | 2.20 - 5.52 |
| เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน | - | 146 | 146 | MLR - 1.50 |
| เงินกู้ยืมจากบุคคลหรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | 30 | - | 30 | 6.00 |
| เงินกู้ยืมจากบริษัทอื่น | 20 | - | 20 | 6.50 |
| หุ้นกู้ | 2,779 | - | 2,779 | 7.10 - 7.50 |

|  | **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567** | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | | |
|  | **อัตราดอกเบี้ย** | **อัตราดอกเบี้ยขึ้นลง** | **รวม** | **อัตราดอกเบี้ย** |
|  | **คงที่** | **ตามราคาตลาด** |  |  |
|  | **(ล้านบาท)** | **(ล้านบาท)** | **(ล้านบาท)** | **(ร้อยละต่อปี)** |
| **สินทรัพย์ทางการเงิน** |  |  |  |  |
| เงินฝากสถาบันการเงิน | - | 43 | 43 | 0.13 - 0.30 |
| เงินฝากประจำกับสถาบันการเงิน | 3 | - | 3 | 1.30 - 1.95 |
| เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย | 429 | 45 | 474 | 7.20, MOR |
| **หนี้สินทางการเงิน** |  |  |  |  |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | 17 | - | 17 | 2.20 - 5.52 |
| เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน | 50 | 451 | 501 | 7.28 |
|  |  |  |  | MLR - 1.50 ถึง |
|  |  |  |  | MLR - 1.75, MLR |
| หุ้นกู้ | 2,246 | - | 2,246 | 6.70 - 7.50 |

**การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของอัตราดอกเบี้ย**

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวด้านล่างได้รับการพิจารณาจากความเสี่ยงต่ออัตราดอกเบี้ยของทั้งตราสารอนุพันธ์ทางการเงินและที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์ทางการเงิน ณ วันที่รายงาน สำหรับหนี้สินที่มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัว การวิเคราะห์จัดทำขึ้นโดยสมมติว่าจำนวนหนี้สินคงค้าง ณ วันที่รายงานเป็นยอดคงค้างสำหรับทั้งปี กลุ่มบริษัทใช้อัตราที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงจำนวนร้อยละ 1 ในการรายงานความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยเป็นการภายในต่อผู้บริหารสำคัญและแสดงถึงการประเมินของผู้บริหารเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยที่เป็นไปได้อย่างสมเหตุสมผล

หากอัตราดอกเบี้ยสูงขึ้นหรือต่ำลงร้อยละ 1 และตัวแปรอื่น ๆ ทั้งหมดคงที่ ข้อมูลของกลุ่มบริษัทและบริษัทจะเป็นดังนี้

* กำไร (ขาดทุน) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ของกลุ่มบริษัท จะเพิ่มขึ้นหรือลดลงจำนวน 23.39 ล้านบาท (สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567: เพิ่มขึ้นหรือลดลงจำนวน 26.87 ล้านบาท) ส่วนใหญ่เกิดจากการที่กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงต่ออัตราดอกเบี้ยจากการกู้ยืมในอัตราผันแปร
* กำไร (ขาดทุน) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ของบริษัทจะเพิ่มขึ้นหรือลดลงจำนวน 1.46 ล้านบาท (สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567: เพิ่มขึ้นหรือลดลงจำนวน 4.51 ล้านบาท) ส่วนใหญ่เกิดจากการที่บริษัทมีความเสี่ยงต่ออัตราดอกเบี้ยจากการกู้ยืมในอัตราผันแปร

**ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน**

กลุ่มบริษัทและบริษัทไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเนื่องจากธุรกรรมทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทและบริษัทอยู่ในรูปสกุลเงินบาท

25.1.2 ความเสี่ยงด้านเครดิต

กลุ่มบริษัทและบริษัทมีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวเนื่องกับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น และเงินให้กู้ยืม กลุ่มบริษัทและบริษัทบริหารความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม ดังนั้นกลุ่มบริษัทและบริษัทจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญด้านเครดิตจากการให้สินเชื่อ นอกจากนี้การให้สินเชื่อของกลุ่มบริษัทและบริษัทไม่มีการกระจุกตัวเนื่องจากบริษัทมีฐานของลูกค้าที่หลากหลายและ มีอยู่จำนวนมากราย จำนวนเงินสูงสุดที่กลุ่มบริษัทและบริษัทอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น และเงินให้กู้ยืมที่แสดงอยู่ในงบฐานะการเงิน

25.1.3 การจัดการความเสี่ยงสภาพคล่อง

ความรับผิดชอบสูงสุดในการบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องขึ้นอยู่กับคณะกรรมการซึ่งได้กำหนดกรอบการบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องที่เหมาะสมสำหรับการจัดการเงินทุน ระยะสั้น ระยะกลางและระยะยาว และข้อกำหนดการบริหารสภาพคล่องของกลุ่มบริษัท กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องด้วยการรักษาระดับเงินทุนสำรอง วงเงินกู้ยืมกับธนาคาร และทุนสำรองเพื่อการกู้ยืมให้เพียงพอ โดยติดตามการคาดการณ์และกระแสเงินสดที่แท้จริงอย่างต่อเนื่อง โดยการจับคู่อายุครบกำหนดของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน

**หน่วย : ล้านบาท**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | **งบการเงินรวม** | | | | | | | | |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568** |  | **อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง**  **ถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก** | **ภายใน 1 ปี** | **1 - 5 ปี** |  | **5 ปีขึ้นไป** |  | **รวม** |  | **มูลค่าตามบัญชี** |
| เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน |  | - | 93 | - |  | - |  | 93 |  | 93 |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน |  | - | 50 | - |  | - |  | 50 |  | 50 |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและ |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน |  | - | 95 | - |  | - |  | 95 |  | 95 |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น |  | - | 422 | - |  | - |  | 422 |  | 422 |
| หนี้สินที่เกิดจากสัญญา |  | - | 207 | 242 |  | - |  | 449 |  | 449 |
| ประมาณการหนี้สินตามสัญญาที่สร้างภาระ |  | - | 14 | - |  | - |  | 14 |  | 14 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน |  | 4.15 - 6.04 | 230 | 1,888 |  | 78 |  | 2,196 |  | 2,196 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น |  | 4.25 - 6.50 | 143 | 420 |  | - |  | 563 |  | 563 |
| หุ้นกู้ |  | 7.51 - 7.83 | 1,139 | 1,650 |  | - |  | 2,789 |  | 2,789 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลและ |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน |  | - | 357 | 30 |  | - |  | 387 |  | 387 |
| เงินประกันผลงานค้างจ่าย |  | - | 40 | 14 |  | - |  | 54 |  | 54 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า |  | 2.49 - 7.83 | 398 | 537 |  | - |  | 935 |  | 935 |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น |  | - | - | 152 |  | - |  | 152 |  | 152 |

**หน่วย : ล้านบาท**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | **งบการเงินรวม** | | | | | | | | |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567** |  | **อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง**  **ถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก** | **ภายใน 1 ปี** | **1 - 5 ปี** |  | **5 ปีขึ้นไป** |  | **รวม** |  | **มูลค่าตามบัญชี** |
| เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน |  | - | 43 | - |  | - |  | 43 |  | 43 |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน |  | - | 154 | - |  | - |  | 154 |  | 154 |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและ |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน |  | - | 40 | - |  | - |  | 40 |  | 40 |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น |  | - | 426 | - |  | - |  | 426 |  | 426 |
| หนี้สินที่เกิดจากสัญญา |  | - | 290 | 17 |  | - |  | 307 |  | 307 |
| ประมาณการหนี้สินตามสัญญาที่สร้างภาระ |  | - | 30 | - |  | - |  | 30 |  | 30 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน |  | 3.86 - 6.27 | 552 | 1,850 |  | 138 |  | 2,540 |  | 2,540 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น |  | 3.00 - 5.25 | 286 | 352 |  | - |  | 638 |  | 638 |
| หุ้นกู้ |  | 7.51 - 7.83 | 720 | 1,540 |  | - |  | 2,260 |  | 2,260 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลและ |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน |  | - | 35 | 387 |  | - |  | 422 |  | 422 |
| เงินประกันผลงานค้างจ่าย |  | - | 55 | 34 |  | - |  | 89 |  | 89 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า |  | 2.49 - 7.15 | 325 | 790 |  | - |  | 1,115 |  | 1,115 |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น |  | - | - | 204 |  | - |  | 204 |  | 204 |

**หน่วย : ล้านบาท**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | | | | | | | |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568** |  | **อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง**  **ถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก** | **ภายใน 1 ปี** | **1 - 5 ปี** |  | **5 ปีขึ้นไป** |  | **รวม** |  | **มูลค่าตามบัญชี** |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น |  | - | 103 | - |  | - |  | 103 |  | 103 |
| หนี้สินที่เกิดจากสัญญา |  | - | 45 | - |  | - |  | 45 |  | 45 |
| ประมาณการหนี้สินตามสัญญาที่สร้างภาระ |  | - | 14 | - |  | - |  | 14 |  | 14 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน |  | 5.53 | 146 | - |  | - |  | 146 |  | 146 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น |  | - | - | 20 |  | - |  | 20 |  | 20 |
| หุ้นกู้ |  | 7.51 - 7.83 | 1,139 | 1,650 |  | - |  | 2,789 |  | 2,789 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลและ |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน |  | - | - | 30 |  | - |  | 30 |  | 30 |
| เงินประกันผลงานค้างจ่าย |  | - | 5 | 4 |  | - |  | 9 |  | 9 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า |  | 3.72 - 5.52 | 8 | 3 |  | - |  | 11 |  | 11 |

**หน่วย : ล้านบาท**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | | | | | | | |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567** |  | **อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง**  **ถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก** | **ภายใน 1 ปี** | **1 - 5 ปี** |  | **5 ปีขึ้นไป** |  | **รวม** |  | **มูลค่าตามบัญชี** |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน |  | - | 50 | - |  | - |  | 50 |  | 50 |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น |  | - | 137 | - |  | - |  | 137 |  | 137 |
| หนี้สินที่เกิดจากสัญญา |  | - | 38 | - |  | - |  | 38 |  | 38 |
| ประมาณการหนี้สินตามสัญญาที่สร้างภาระ |  | - | 30 | - |  | - |  | 30 |  | 30 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน |  | 3.86 - 5.70 | 451 | - |  | - |  | 451 |  | 451 |
| หุ้นกู้ |  | 7.51 - 7.83 | 720 | 1,540 |  | - |  | 2,260 |  | 2,260 |
| เงินประกันผลงานค้างจ่าย |  | - | 17 | 5 |  | - |  | 22 |  | 22 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า |  | 3.72 - 5.52 | 8 | 9 |  | - |  | 17 |  | 17 |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น |  | - | - | 1 |  | - |  | 1 |  | 1 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนรวมจำนวน 3,214.82 ล้านบาท และ 1,461.12 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งรายการหลักคือ เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันและจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี โดยกลุ่มบริษัทและบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนรวมในจำนวนที่มากกว่าสินทรัพย์หมุนเวียนรวม ที่ไม่รวมต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจำนวน 2,352.83 ล้านบาทและ 492.04 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทและบริษัทมีการบริหารสภาพคล่องเพื่อให้มั่นใจว่า กลุ่มบริษัทและบริษัทจะสามารถดำเนินงานต่อเนื่องไปได้เป็นระยะเวลาอย่างน้อย 12 เดือน นับตั้งแต่วันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชี โดยกลุ่มบริษัทและบริษัทได้มีการจัดหาสภาพคล่องดังต่อไปนี้

กิจกรรมดำเนินงาน

* กลุ่มบริษัทมีแผนการเพิ่มงบประมาณในการจัดโครงการส่งเสริมการขายสำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเพื่อส่งเสริมกระแสเงินสดรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์
* บริษัทย่อยของบริษัทได้ดำเนินการจัดหาคู่ค้าทางธุรกิจเพื่อจัดกิจกรรมเพิ่มเติมในส่วนงานโรงแรมรวมถึงจัดหาเทศการดนตรีเพื่อส่งเสริมกระแสเงินสดรับจากรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม
* กลุ่มบริษัทมีการปรับลดค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน รวมถึงลดค่าตอบแทนผู้บริหารเพื่อส่งเสริมสภาพคล่องในการดำเนินงาน

กิจกรรมจัดหาเงิน

* กลุ่มบริษัทพิจารณาข้อกำหนดที่สำคัญของหุ้นกู้และสัญญาเงินกู้ และตรวจสอบการปฏิบัติตามข้อกำหนดดังกล่าว ซึ่งรวมถึงการทดสอบการคำนวณอัตราส่วนทางการเงินต่าง ๆ ว่าเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและแบบสรุปข้อมูลสำคัญและหนังสือชี้ชวนของหุ้นกู้หรือไม่ กลุ่มบริษัททำการเจรจาเพื่อขยายเวลาการชำระหนี้กับสถาบันการเงินรวมถึงได้ขอผ่อนผันการปฏิบัติตามสัญญาในกรณีที่ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขได้
* ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทได้รับรองว่าจะไม่เรียกคืนเงินกู้ยืมจากกลุ่มบริษัท หากกลุ่มบริษัทต้องการเงินสดเพื่อรักษากิจกรรมการดำเนินงานต่อเนื่องของกลุ่มบริษัทเป็นเวลาอย่างน้อย 12 เดือน นับจากวันที่ในหน้ารายงานของผู้สอบบัญชี
* ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทมีการพิจารณาสินทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกันว่ามีอัตราส่วนที่เหมาะสมกับเงินกู้ยืมที่คงค้าง และเจรจากับสถาบันการเงินเพื่อปลอดจำนองหลักประกันบางส่วนที่มีมูลค่าเกินกว่าอัตราส่วนหลักประกันต่อมูลค่าเงินกู้คงค้างเพื่อนำไปเป็นหลักประกันในการจัดหาวงเงินกู้เพิ่มเติม
* บริษัทได้รับการสนับสนุนทางด้านการเงินจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งและบริษัทอื่นแห่งหนึ่ง โดยในเดือนกุมภาพันธ์ 2569 กลุ่มบริษัทและบริษัทได้รับอนุมัติวงเงินกู้ยืมเพิ่มเติมจำนวน 250 ล้านบาทและจำนวน 50 ล้านบาทตามลำดับ และบริษัทย่อยของบริษัทสองแห่งได้รับการอนุมัติผ่อนผันการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม รวมถึงลดเงื่อนไขในการเบิกใช้เงินกู้เพื่อสนับสนุนการก่อสร้างโครงการของบริษัทย่อย และเพื่อรักษาสภาพคล่องในการดำเนินงานต่อเนื่องของกลุ่มบริษัทและบริษัท
* บริษัทมีหุ้นกู้ที่จะถึงกำหนดชำระคืนในเดือนกุมภาพันธ์และเดือนมีนาคม 2569 เป็นจำนวนรวม 629.10 ล้านบาท ซึ่งบริษัทจะใช้เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2569 จำนวน 529.50 ล้านบาท ที่ได้รับมาจากการออกหุ้นกู้ในเดือนธันวาคม 2568 รวมกับเงินสดรับจากเงินกู้ยืมที่ได้รับมาภายหลังรอบระยะเวลารายงานบางส่วนจำนวน 100 ล้านบาทดังที่กล่าวข้างต้นมาชำระคืนหุ้นกู้ดังกล่าว

ทั้งนี้กลุ่มบริษัทยังคงจัดหาแหล่งเงินทุนอย่างต่อเนื่องเพื่อให้มีสภาพคล่องที่เหมาะสมสำหรับการชำระหนี้ตามกำหนดเวลา และในส่วนหนี้สินระยะสั้นจากการดำเนินงาน กลุ่มบริษัทมีวงเงินสินเชื่อเพียงพอต่อการบริหารจัดการสภาพคล่อง

25.1.4 แหล่งเงินทุน

กลุ่มบริษัทได้ใช้การรวมกันของกระแสเงินสดรับจากสินทรัพย์ทางการเงินและวงเงินที่สามารถเบิกใช้ได้จากธนาคารเพื่อบริหารสภาพคล่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทสามารถเข้าถึงแหล่งเงินทุน โดยมีวงเงินสินเชื่อกับธนาคารพาณิชย์เป็นวงเงินรวม 6,309 ล้านบาท และวงเงินรวม 6,360 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีวงเงินที่ยังไม่ได้เบิกใช้จำนวน 2,166 ล้านบาท และจำนวน 2,225 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงตามอัตราตลาด

25.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทและบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้น เงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด บริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงิน

กลุ่มบริษัทและบริษัทมีการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินตามหลักเกณฑ์ดังนี้

1. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้ ลูกหนี้และเงินให้กู้ยืมระยะสั้น สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น เจ้าหนี้และเงินกู้ยืมระยะสั้น ซึ่งวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย มีมูลค่าใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมเนื่องจากมีระยะเวลาครบกำหนดที่สั้น
2. เงินลงทุนในตราสารทุนแสดงมูลค่ายุติธรรมตามราคาตลาด กรณีที่เป็นเงินลงทุนในตราสารทุนที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาด คำนวณโดยใช้วิธีการมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของเงินลงทุนของกลุ่มบริษัทและบริษัท

ค) มูลค่ายุติธรรมของเงินให้สินเชื่อประมาณจากมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตลาดปัจจุบันของเงินให้สินเชื่อประเภทเดียวกัน

ง) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดินในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ

จ) มูลค่ายุติธรรมของหุ้นกู้คำนวณโดยใช้อัตราที่อ้างอิงล่าสุดจากสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย

ฉ) เงินกู้ยืมระยะยาวที่จ่ายดอกเบี้ยในอัตราใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาดแสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงิน

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทและของบริษัทวัดมูลค่าด้วยวัดมูลค่าราคาทุนตัดจำหน่ายซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมเนื่องจากมีระยะเวลาครบกำหนดที่สั้น อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทและบริษัทยังมีสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับมูลค่ายุติธรรมแยกตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมดังนี้

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **สินทรัพย์ทางการเงิน** | **หน่วย : ล้านบาท** | | | | | | | | | | | | |
|  | **งบการเงินรวม** | | | | | | | | | | | | |
|  | **มูลค่าตามบัญชี** | | | | |  | **มูลค่ายุติธรรมระดับที่** | | | | | | |
|  | **กำหนดให้วัดมูลค่า** |  | **เลือกกำหนดให้แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น** |  | **รวม** |  | **1** |  | **2** |  | **3** |  | **รวม** |
|  | **ด้วยมูลค่ายุติธรรม** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | **ผ่านกำไรหรือขาดทุน** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น | - |  | 416 |  | 416 |  | 416 |  | - |  | - |  | 416 |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 203 |  | - |  | 203 |  | - |  | - |  | 203 |  | 203 |
| ที่ดินซึ่งแสดงรายการภายใต้หมวด |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ | - |  | 1,735 |  | 1,735 |  | - |  | - |  | 1,735 |  | 1,735 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น | - |  | 685 |  | 685 |  | 454 |  | - |  | 231 |  | 685 |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 380 |  | - |  | 380 |  | - |  | - |  | 380 |  | 380 |
| ที่ดินซึ่งแสดงรายการภายใต้หมวด |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ | - |  | 1,508 |  | 1,508 |  | - |  | - |  | 1,508 |  | 1,508 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **หน่วย : ล้านบาท** | | | | | | | | | | | | |
|  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | | | | | | | | | | | |
| **สินทรัพย์ทางการเงิน** | **มูลค่าตามบัญชี** | | | | |  | **มูลค่ายุติธรรมระดับที่** | | | | | | |
|  | **กำหนดให้วัดมูลค่า** |  | **เลือกกำหนดให้แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น** |  | **รวม** |  | **1** |  | **2** |  | **3** |  | **รวม** |
|  | **ด้วยมูลค่ายุติธรรม** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | **ผ่านกำไรหรือขาดทุน** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น | - |  | 145 |  | 145 |  | 145 |  | - |  | - |  | 145 |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 117 |  | - |  | 117 |  | - |  | - |  | 117 |  | 117 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น | - |  | 391 |  | 391 |  | 160 |  | - |  | 231 |  | 391 |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 270 |  | - |  | 270 |  | - |  | - |  | 270 |  | 270 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **หนี้สินทางการเงิน** | **หน่วย : ล้านบาท** | | | | | | | | | | | | |
|  | **งบการเงินรวม /งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | | | | | | | | | | | |
|  | **มูลค่าตามบัญชี** | | | | |  | **มูลค่ายุติธรรมระดับที่** | | | | | | |
|  | **กำหนดให้วัดมูลค่า** |  | **วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย** |  | **รวม** |  | **1** |  | **2** |  | **3** |  | **รวม** |
|  | **ด้วยมูลค่ายุติธรรม** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | **ผ่านกำไรหรือขาดทุน** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| หุ้นกู้ | - |  | 2,779 |  | 2,779 |  | - |  | 2,806 |  | - |  | 2,806 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| หุ้นกู้ | - |  | 2,246 |  | 2,246 |  | - |  | 2,265 |  | - |  | 2,265 |

**26. การจัดการส่วนทุน**

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของบริษัทคือ การจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสม เพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัทและเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 3.1:1 และ 2.4:1 ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของกลุ่มบริษัทและบริษัทเท่ากับ 2.7:1 และ 2.1:1 ตามลำดับ)

**27. การจำแนกรายได้**

กลุ่มบริษัทและบริษัทจำแนกรายได้จากการขายสินค้าและให้บริการให้แก่ลูกค้าตลอดช่วงเวลาและ ณ เวลาใดเวลาหนึ่งตามสายผลิตภัณฑ์หลักซึ่งสอดคล้องกับการเปิดเผยข้อมูลรายได้แยกตามส่วนงานที่รายงานภายใต้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 8 เรื่อง “ส่วนงานดำเนินงาน” (“TFRS 8”) (ดูหมายเหตุข้อ 31) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ดังนี้

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  | **หน่วย : ล้านบาท** | | |
|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  | **2568** |  | **2567** |  | **2568** |  | **2567** |
| **รายได้ตามส่วนงาน** |  |  |  |  |  |  |  |
| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ | 778 |  | 1,705 |  | 375 |  | 702 |
| รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ | 74 |  | 83 |  | 67 |  | 80 |
| รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม | 848 |  | 924 |  | - |  | - |
| รายได้จากการขายสินค้า | 61 |  | 67 |  | - |  | - |
| รายได้ค่าธรรมเนียมบริหารงานและค่าธรรมเนียมอื่น | 39 |  | 43 |  | 39 |  | 44 |
| รายได้อื่น | 208 |  | 119 |  | 128 |  | 32 |
| **รวม** | 2,008 |  | 2,941 |  | 609 |  | 858 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  | **หน่วย : ล้านบาท** | | |
|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  | **2568** |  | **2567** |  | **2568** |  | **2567** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **ช่วงเวลาแห่งการรับรู้รายได้** |  |  |  |  |  |  |  |
| ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง |  |  |  |  |  |  |  |
| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ | 778 |  | 1,705 |  | 375 |  | 702 |
| รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม | 848 |  | 924 |  | - |  | - |
| รายได้จากการขายสินค้า | 61 |  | 67 |  | - |  | - |
| รายได้อื่น | 154 |  | 79 |  | 96 |  | 22 |
| ตลอดช่วงระยะเวลา |  |  |  |  |  |  |  |
| รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ | 74 |  | 83 |  | 67 |  | 80 |
| รายได้ค่าธรรมเนียมบริหารงานและค่าธรรมเนียมอื่น | 39 |  | 43 |  | 39 |  | 44 |
| รายได้อื่น | 54 |  | 40 |  | 32 |  | 10 |
| **รวมรายได้** | 2,008 |  | 2,941 |  | 609 |  | 858 |

**28. รายได้อื่น**

รายได้อื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ดังนี้

**หน่วย : พันบาท**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  | **2568** |  | **2567** |  | **2568** |  | **2567** | |
| เงินปันผลรับ | 29,796 |  | 38,586 |  | 14,340 |  | 11,478 | |
| รายได้ค่าบริการและค่าสาธารณูปโภค | 37,710 |  | 33,022 |  | - |  | - | |
| รายได้จากการไม่ปฏิบัติตามสัญญา | 8,849 |  | - |  | 700 |  | - | |
| รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินภายใต้ |  |  |  |  |  |  |  | |
| สัญญาเช่าระยะยาวให้แก่ผู้เช่า | 24,306 |  | - |  | - |  | - | |
| รายได้ค่านายหน้า | - |  | - |  | 21,440 |  | - | |
| กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม |  |  |  |  |  |  |  | |
| ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 2,108 |  | - |  | - |  | - | |
| กำไรจากการยกเลิกสัญญาเช่า | - |  | 114 |  | 3 |  | 31 | |
| กำไรจากการเปลี่ยนแปลงงวดการชำระค่าเช่าคงค้างในอดีต | - |  | 24,722 |  | - |  | - | |
| กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | - |  | 7,500 |  | - |  | 7,500 | |
| กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ทางการเงิน | 63,751 |  | - |  | 63,751 |  | - | |
| อื่น ๆ | 41,389 |  | 14,716 |  | 27,519 |  | 13,321 | |
| **รวม** | 207,909 |  | 118,660 |  | 127,753 |  | 32,330 | |

**29. ค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติ**

ค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ดังนี้

**หน่วย : พันบาท**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  | **2568** |  | **2567** |  | **2568** |  | **2567** |
| ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเพิ่มขึ้นระหว่างปี | 338,932 |  | 335,439 |  | 11,315 |  | 53,443 |
| เงินเดือนและผลประโยชน์ของพนักงาน | 333,306 |  | 379,897 |  | 105,873 |  | 126,788 |
| ค่าโฆษณาและค่าส่งเสริมการขาย | 63,531 |  | 65,790 |  | 19,062 |  | 11,728 |
| ค่าสาธารณูปโภค | 92,280 |  | 102,445 |  | 39,106 |  | 42,689 |
| ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย | 366,805 |  | 336,879 |  | 10,884 |  | 12,473 |
| ค่าที่ปรึกษา | 17,422 |  | 14,131 |  | 8,660 |  | 6,945 |
| ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ | 29,020 |  | 59,157 |  | 12,781 |  | 23,714 |
| ค่าเช่าสำนักงาน | 2,910 |  | 2,007 |  | 2,200 |  | 3,084 |
| ค่าบริหารจัดการ | 4,183 |  | 5,521 |  | - |  | - |
| ค่านายหน้า | 59,944 |  | 95,774 |  | 15,879 |  | 30,344 |
| ต้นทุนทางการเงิน | 438,329 |  | 418,682 |  | 203,904 |  | 193,168 |
| การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย | (537,236) |  | (1,172,007) |  | (250,456) |  | (471,883) |

**30. ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน**

ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารขาดทุนสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ถือโดยบุคคลภายนอกในระหว่างปี ดังนี้

|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **สำหรับสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม** | **2568** |  | **2567** |  | **2568** |  | **2567** |
| ขาดทุนสำหรับปี (พันบาท) | (262,639) |  | (264,358) |  | (15,291) |  | (115,051) |
| จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก: |  |  |  |  |  |  |  |
| จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (พันหุ้น) | 1,066,857 |  | 1,066,596 |  | 1,066,857 |  | 1,066,596 |
| บวก จำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (พันหุ้น) (1) | - |  | 156 |  | - |  | 156 |
| รวม | 1,066,857 |  | 1,066,752 |  | 1,066,857 |  | 1,066,752 |
| ขาดทุนต่อหุ้น (บาท) | (0.2462) |  | (0.2478) |  | (0.0143) |  | (0.1079) |

จำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่เพิ่มขึ้นจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิจำนวน 260,879 หน่วย (ดูหมายเหตุข้อ 23) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 คำนวณดังนี้

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | | | | | | | | | | |
|  |  | **งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | | | | | | | | | |
|  |  | **สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567** | | | | |  |  | | | | |
|  |  | **วันที่ใช้สิทธิ** |  | **วันที่ใช้สิทธิ** |  | **รวม** |  |  |  |  |  |  |
|  |  | **ครั้งที่ 1** |  | **ครั้งที่ 2** |  | **(1)** |  |  |  |  |  |  |
| จำนวนหุ้นที่เพิ่มขึ้นจากการใช้สิทธิ | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ตามใบสำคัญแสดงสิทธิระหว่างงวด (พันหุ้น) | | 0.03 |  | 261 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| สัดส่วนของเวลา: |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| จำนวนวันซึ่งมีหุ้นดังกล่าว |  | 229 |  | 219 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| จำนวนวันทั้งสิ้นในงวดนั้น |  | 366 |  | 366 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **จำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (พันหุ้น) (2)** |  | **0.02** |  | **156.08** |  | **156.10** |  |  |  |  |  |  |

(2) เนื่องจากเศษทศนิยมจากการคำนวณจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักไม่มีสาระสำคัญ กลุ่มบริษัทและบริษัทจึงปัดเป็นเลขเต็มจำนวนในการนำมารวมในการคำนวณขาดทุน ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานข้างต้น

ขาดทุนต่อหุ้นปรับลดคำนวณโดยหารขาดทุนสำหรับงวดส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยผลรวมของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างงวด โดยได้ปรับปรุงจำนวนหุ้นสามัญที่เกิดจากการใช้สิทธิ์แปลงสภาพของใบสำคัญแสดงสิทธิ โดยถือเสมือนว่าการใช้สิทธิแปลงสภาพได้เกิดขึ้นตั้งแต่วันเริ่มต้นของงวดแรกที่เสนอรายงาน กับจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่บริษัท อาจต้องออกเพื่อแปลงหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดทั้งสิ้นให้เป็นหุ้นสามัญ โดยสมมติว่าได้มีการแปลงเป็นหุ้นสามัญ ณ วันต้นงวด หรือ ณ วันออกหุ้นสามัญเทียบเท่า (ดูหมายเหตุข้อ 22 และ 23)

บริษัทไม่ได้คำนวณกำไรขาดทุนต่อหุ้นปรับลดจากผลกระทบของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ ครั้งที่ 2 (CI-W2) (ดูหมายเหตุข้อ 23) เนื่องจากใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวหมดอายุวันที่ 31 พฤษภาคม 2567

**31. ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน**

ข้อมูลจำแนกตามส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอ โดยผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานของบริษัทคือกรรมการผู้จัดการ ทั้งนี้ เกณฑ์การวัดมูลค่าของกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานของส่วนงานดำเนินงานเป็นเกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงาน กลุ่มบริษัทและบริษัทมีส่วนงานที่รายงาน 4 ส่วนงาน ได้แก่ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ให้เช่าอาคารชุด กิจการโรงแรมและส่วนงานขายสินค้า

ข้อมูลรายได้และกำไร (ขาดทุน) ของส่วนงานในงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 เป็นดังนี้

**หน่วย : ล้านบาท**

|  | **งบการเงินรวม** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | **ส่วนงานพัฒนา** | | |  | **ส่วนงาน** | | |  | **ส่วนงานกิจการโรงแรม** | | |  | **ส่วนงานขายสินค้า** | | |  | **การตัดรายการบัญชี** | | |  | **รวม** | | |
|  | **อสังหาริมทรัพย์** | | |  | **ให้เช่าอาคารชุด** | | |  |  | | |  |  |  |  |  | **ระหว่างกัน** | | |  |  | | |
| **สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม** | **2568** |  | **2567** |  | **2568** |  | **2567** |  | **2568** |  | **2567** |  | **2568** |  | **2567** |  | **2568** |  | **2567** |  | **2568** |  | **2567** |
| รายได้จากภายนอก | 778 |  | 1,705 |  | 74 |  | 83 |  | 848 |  | 924 |  | 61 |  | 67 |  | - |  | - |  | 1,761 |  | 2,779 |
| รายได้ระหว่างส่วนงาน | - |  | - |  | 3 |  | 9 |  | 21 |  | 17 |  | - |  | - |  | (24) |  | (26) |  | - |  | - |
| รายได้ทั้งสิ้น | 778 |  | 1,705 |  | 77 |  | 92 |  | 869 |  | 941 |  | 61 |  | 67 |  | (24) |  | (26) |  | 1,761 |  | 2,779 |
| ต้นทุนขายและบริการ | (537) |  | (1,172) |  | (40) |  | (46) |  | (688) |  | (697) |  | (58) |  | (64) |  | - |  | - |  | (1,323) |  | (1,979) |
| ต้นทุนขายและบริการระหว่างส่วนงาน | (5) |  | (11) |  | - |  | (1) |  | (42) |  | (57) |  | - |  | - |  | 47 |  | 69 |  | - |  | - |
| ต้นทุนขายและบริการทั้งสิ้น | (542) |  | (1,183) |  | (40) |  | (47) |  | (730) |  | (754) |  | (58) |  | (64) |  | 47 |  | 69 |  | (1,323) |  | (1,979) |
| กำไรจากการดำเนินงานตามส่วนงาน | 236 |  | 522 |  | 37 |  | 45 |  | 139 |  | 187 |  | 3 |  | 3 |  | 23 |  | 43 |  | 438 |  | 800 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **รายได้และค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้ปันส่วน** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| รายได้ค่าธรรมเนียมบริหารงานและค่าธรรมเนียมอื่น |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 39 |  | 43 |
| รายได้อื่น |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 208 |  | 118 |
| ต้นทุนในการจัดจำหน่าย |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | (133) |  | (204) |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | (472) |  | (533) |
| กำไร (ขาดทุน) จากหนี้สินตามสัญญาที่สร้างภาระ |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 16 |  | (30) |
| รายได้ทางการเงิน |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 1 |  | 2 |
| ต้นทุนทางการเงิน |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | (438) |  | (419) |
| (ผลขาดทุน) กลับรายการจากการด้อยค่าซึ่งเป็นไปตาม TFRS 9 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | (17) |  | 1 |
| ส่วนแบ่งขาดทุนของบริษัทร่วมที่ใช้วิธีส่วนได้เสีย |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | (10) |  | (10) |
| รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้ |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 16 |  | (57) |
| ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 89 |  | 25 |
| ขาดทุนสำหรับปี - ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | (263) |  | (264) |

ข้อมูลสินทรัพย์ของส่วนงานในงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **หน่วย : ล้านบาท** | | |
|  | **งบการเงินรวม** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | **ณ วันที่ 31 ธันวาคม** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | **พัฒนาอสังหาริมทรัพย์** | | |  | **ให้เช่าอาคารชุด** | | |  | **กิจการโรงแรม** | | |  | **ขายสินทรัพย์** | | |  | **การตัดรายการยอดคงเหลือ** | | |  | **รวม** | | |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **ระหว่างกัน** | | |  |  |  |  |
|  | **2568** |  | **2567** |  | **2568** |  | **2567** |  | **2568** |  | **2567** |  | **2568** |  | **2567** |  | **2568** |  | **2567** |  | **2568** |  | **2567** |
| ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย | 5,015 |  | 5,201 |  |  |  | - |  | - |  | - |  | - |  | - |  | (136) |  | (124) |  | 4,879 |  | 5,077 |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | - |  | - |  | 204 |  | 381 |  | - |  | - |  | - |  | - |  | (1) |  | (1) |  | 203 |  | 380 |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ | 587 |  | 185 |  | 6 |  | 7 |  | 2,512 |  | 2,829 |  | 427 |  | 409 |  | (273) |  | (275) |  | 3,259 |  | 3,155 |
| สินทรัพย์อื่น |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 2,209 |  | 2,238 |
| รวมสินทรัพย์ |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 10,550 |  | 10,850 |

**ข้อมูลเกี่ยวกับเขตภูมิศาสตร์**

กลุ่มบริษัทและบริษัทดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย ดังนั้น รายได้และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามเขตภูมิศาสตร์แล้ว

**ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้ารายใหญ่**

ในปี 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกลุ่มบริษัทและบริษัท

**32. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น**

32.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

ก) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาจ้างสำรวจ ออกแบบ และก่อสร้างโครงการของกลุ่มบริษัทและบริษัทที่ต้องจ่ายชำระในอนาคตดังนี้

**หน่วย : ล้านบาท**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **2568** |  | **2567** |
| กลุ่มบริษัทและบริษัท | 848 |  | 220 |
| เฉพาะบริษัท | 1 |  | 5 |

32.2 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงาน

กลุ่มบริษัทและบริษัทได้เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานมูลค่าต่ำที่เกี่ยวข้องกับการเช่าอาคารสำนักงานและบริการ อายุของสัญญามีระยะเวลาโดยเฉลี่ยประมาณ 1 ถึง 5 ปีและสัญญาดังกล่าวเป็นสัญญาที่บอกเลิกไม่ได้

โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีภาระผูกพันจากจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่บอกเลิกไม่ได้ ดังนี้

**หน่วย : ล้านบาท**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  | **2568** |  | **2567** |  | **2568** |  | **2567** |
| **จ่ายชำระภายใน** |  |  |  |  |  |  |  |
| ภายใน 1 ปี | 1 |  | 2 |  | - |  | - |
| 1 ถึง 5 ปี | 1 |  | 1 |  | - |  | - |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาให้เช่าดำเนินงานที่บอกเลิกไม่ได้ ดังนี้

**หน่วย : ล้านบาท**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  | **2568** |  | **2567** |  | **2568** |  | **2567** |
| **รับชำระหนี้** |  |  |  |  |  |  |  |
| ภายใน 1 ปี | 4 |  | 12 |  | 3 |  | 10 |
| 1 ถึง 5 ปี | 2 |  | 4 |  | 2 |  | 2 |

32.3 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาบริการ

กลุ่มบริษัทและบริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาบริการที่เกี่ยวเนื่องกับค่านายหน้า ค่าบริหารงาน ค่าบริการรักษาความปลอดภัยและค่าโฆษณา อายุของสัญญามีระยะเวลาโดยเฉลี่ยประมาณ 1 ถึง 2 ปีและสัญญาดังกล่าวเป็นสัญญาที่บอกเลิกไม่ได้

โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีภาระผูกพันจากจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่บอกเลิกไม่ได้ ดังนี้

**หน่วย : ล้านบาท**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  | **2568** |  | **2567** |  | **2568** |  | **2567** |
| **จ่ายชำระภายใน** |  |  |  |  |  |  |  |
| ภายใน 1 ปี | 7 |  | 11 |  | 2 |  | 4 |

32.4 หนังสือค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีหนังสือค้ำประกันคงเหลือ ซึ่งออกโดย สถาบันการเงินในนามกลุ่มบริษัทและบริษัท ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า การค้ำประกันค่าสาธารณูปโภคต่าง ๆ และการค้ำประกันสถานีบริการน้ำมัน ซึ่งได้รับการค้ำประกันโดยต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (ดูหมายเหตุข้อ 8, 10 และ 14) ดังนี้

**หน่วย : ล้านบาท**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  | **2568** |  | **2567** |  | **2568** |  | **2567** |
| การค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า | 12 |  | 12 |  | 8 |  | 8 |
| การค้ำประกันค่าสาธารณูปโภค | 51 |  | 51 |  | 1 |  | 2 |
| การค้ำประกันปั๊มน้ำมัน | 15 |  | 15 |  | - |  | - |
|  | 78 |  | 78 |  | 9 |  | 10 |

**33. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน**

33.1 เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2569 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2569 ได้มีมติอนุมัติ  
ที่สำคัญดังนี้ เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569 ต่อไป

(1) อนุมัติให้ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทจากจำนวน 1,386.91 ล้านบาท เป็น 1,066.86 ล้านบาท โดยการยกเลิกหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้จำหน่ายจำนวน 320.06 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ซึ่งเป็นหุ้นเพิ่มทุนเพื่อรองรับแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) จำนวน 320.06 ล้านหุ้น

(2) อนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจากจำนวน 1,066.86 ล้านบาท เป็นจำนวน 1,386.91 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 320.06 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับหุ้นเพิ่มทุนแบบไม่กำหนดวัตถุประสงค์การใช้เงิน (General Mandate)

(3) อนุมัติการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนแบบไม่กำหนดวัตถุประสงค์การใช้เงิน (General Mandate) จำนวน 320.06 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 1 บาท เป็น

- หุ้นเพิ่มทุนเพื่อรองรับการเสนอขายแบบมอบอำนาจทั่วไปซึ่งยังไม่ได้มีการจัดสรร ให้กับผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) จำนวนไม่เกิน 213.37 ล้านหุ้น

- หุ้นเพิ่มทุนเพื่อรองรับการเสนอขายแบบให้แก่บุคคลในวงเงินจำกัด (Private Placement) จำนวนไม่เกิน 106.69 ล้านหุ้น

(4) อนุมัติวงเงินในการออกและเสนอขายหุ้นกู้เพิ่มเติมจำนวน 1,249.30 ล้านบาท เพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจ การขยายโครงการ และการชำระคืนหุ้นกู้ที่จะครบกำหนด

**34. การอนุมัติงบการเงิน**

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการของบริษัทเมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2569