

บริษัท พร้าว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทบ่ออย

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท พร้าว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) เป็นบริษัทมหาชนซึ่งจัดตั้งและมีภารกิจดำเนินในประเทศไทย ธุรกิจหลักของบริษัทฯ คือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ที่อยู่ตามที่ดินที่จดทะเบียนของบริษัทฯอยู่ที่ 548 อาคาร วัน ชิตี้ เช็นเตอร์ ชั้น 19 ห้องเลขที่ 1902 - 1903 ถนนเพชรบุรี แขวงคลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

บริษัทฯมีการเปลี่ยนแปลงที่อยู่ตามที่ดินที่จดทะเบียนของบริษัทฯจากเดิมอยู่ที่ 900 อาคารตึกสนใจวาร์ ชั้น 6 ถนนเพชรบุรี แขวงคลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร เป็นอยู่ที่ 548 อาคาร วัน ชิตี้ เช็นเตอร์ ชั้น 19 ห้องเลขที่ 1902 - 1903 ถนนเพชรบุรี แขวงคลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2566 ทั้งนี้ บริษัทฯได้จดทะเบียนข่ายที่อยู่กับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 20 กรกฎาคม 2566

2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

- 2.1 งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 โดยแสดงรายการในงบการเงินตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้า ออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเรวนแต่จะได้ปรับเผยแพร่เป็นอย่างอื่นในภายหลังการบัญชี

2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

- ก) งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท พร้าว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) (ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า “บริษัทฯ”) และบริษัทบ่ออย (ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า “บริษัทบ่ออย”) (รวมเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”) ดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน		อัตราเรือยกละของการถือหุ้น	
		ประเทศไทย	2566 ร้อยละ	2565 ร้อยละ	
บริษัท หัวหิน อัลฟ่า 71 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	99.99	
บริษัท หัวหิน สถา ลิพิวจ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	99.99	
บริษัท พรา ซอร์สซู จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	99.99	
บริษัท คอนแวนต์ บีต้า จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.97	99.97	
บริษัท พร้อมท์ โซลูชั่น แม่นเนจเม้นท์ จำกัด	ให้บริการบริหารจัดการ อสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.94	99.94	
บริษัท ดี เอสเดท 345 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	-	
บริษัท คุณ สเตชัน อัลไลเอนซ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	-	
บริษัท พระราม 9 อัลไลเอนซ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	-	

ข) บริษัทจะถือว่ามีการควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือบริษัทย่อยได้ หากบริษัทฯมีสิทธิได้รับหรือมีส่วนได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุน และสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้

ค) บริษัทฯนำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทฯมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่บริษัทฯสิ้นสุดการควบคุมบริษัทยอยนั้น

ง) งบการเงินของบริษัทย่อยได้ขัดทำขึ้น โดยใช้ข้อมูลการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัทฯ

จ) ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัท รายการค้างระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากการเงินรวมนี้แล้ว

2.3 บริษัทฯจัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อยตามวิธีราคาทุน

3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

3.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มนับตั้งแต่ปีปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2566 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดใหม่ขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชี และการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2567

สถาบันวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2567 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่าการปรับปรุงมาตรฐานนี้จะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อ งบการเงินของกลุ่มบริษัท

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินและรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยรับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทได้มีการโอนอำนาจความคุณในสินค้าให้กับลูกค้าแล้ว ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง กล่าวคือ เมื่อมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แสดงตามมูลค่าที่ได้รับหักด้วยส่วนลด และค่าใช้จ่ายที่กลุ่มบริษัทจ่ายแทนให้แก่ลูกค้า โดยมีเงื่อนไขในการจ่ายชำระเป็นไปตามจวດการจ่ายชำระที่ระบุในสัญญาที่ทำกับลูกค้า จำนวนเงินที่กลุ่มบริษัทได้รับจากลูกค้าก่อนการโอนอำนาจความคุณในสินค้าให้กับลูกค้าแสดงไว้เป็น “รายได้รับล่วงหน้าจากการขายอสังหาริมทรัพย์” ในงบแสดงฐานะการเงิน

รายได้ดอกเบี้ย

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์คงค้างด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง โดยจะนำมูลค่าตามบัญชีขึ้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงินมาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ยกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินที่เกิดการด้อยค่าด้านเครดิตในภายหลัง ที่จะนำมูลค่าตามบัญชีสุทธิของสินทรัพย์ทางการเงิน (สุทธิจากค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น) มาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

ต้นทุนทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากหนี้สินทางการเงินที่วัสดุค่าด้วยราคาน้ำหนักน้ำยานวน โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

4.2 ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดิน/หน่วยในอาคารชุดพักอาศัย บันทึกตามต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดของโครงการที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริง) โดยแบ่งสรรต้นทุนให้แก่บ้านพร้อมที่ดิน/หน่วยในอาคารชุดพักอาศัย ตามเกณฑ์พื้นที่ขายหรือมูลค่าขายและรับรู้เป็นต้นทุนตามการรับรู้รายได้

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์รวมถึงต้นทุนของสินค้าอื่นที่กลุ่มบริษัทได้ส่งมอบให้กับลูกค้าตามสัญญา เช่น เฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่ง ซึ่งถือเป็นส่วนควบของหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยที่ส่งมอบให้ลูกค้าตามสัญญาขาย

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการขาย

4.3 เงินสดและรายการเทียบท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาระบุและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

4.4 สินค้าคงเหลือ

สินค้าคงเหลือแสดงมูลค่าตามราคาทุนถ้วนเฉลี่ยหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาก็จะต่ำกว่า

4.5 ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาก็จะต่ำกว่า โดยมีรายละเอียดการคำนวณราคาทุนดังนี้

ที่ดิน

ที่ดินที่ซื้อมาบันทึกตามราคาทุนโดยวิธีถัวเฉลี่ยล่วงหน้า (แยกตามแต่ละโครงการ) และจะรับรู้เป็นต้นทุนตามการรับรู้รายได้

คอกเบี้ยจ่ายรอการตัดบัญชี

คอกเบี้ยจ่ายที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการบันทึกเป็นคอกเบี้ยจ่ายรอตัดดึงพักไว้ และจะหดบันทึกเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งคอกเบี้ยจ่ายรอตัดดังกล่าวบันทึกเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และจะรับรู้เป็นต้นทุนตามการรับรู้รายได้โดยวิธีถัวเฉลี่ย (แยกตามแต่ละโครงการ)

ค่าสาธารณูปโภค

รายจ่ายเกี่ยวกับการก่อสร้างถนน ไฟฟ้า ประปาและสาธารณูปโภคส่วนกลางอื่น ๆ บันทึกไว้ในบัญชีค่าสาธารณูปโภคซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยจะตัดจ่ายเป็นต้นทุนขายตามการรับรู้รายได้

ค่าใช้จ่ายพัฒนาโครงการรองตัดบัญชี

รายจ่ายเกี่ยวกับกิจกรรมการเตรียมการและพัฒนาโครงการก่อนการเปิดขายบันทึกเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุน การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยจะตัดจ่ายเป็นต้นทุนตามการรับรู้รายได้

กลุ่มบริษัทจะบันทึกขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ (ถ้ามี) ไว้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

4.6 ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา

กลุ่มบริษัทบันทึกค่านายหน้าที่จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่าย อย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้ตามสัญญา และจะบันทึกค่าเพื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่าสิ่งตอบแทนที่จะได้รับหักด้วยต้นทุนที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ในกรณีที่ระยะเวลาของการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ที่จะรับรู้สำหรับต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญามีระยะเวลาหนึ่งปีหรือสั้นกว่า กิจการจะบันทึกต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่าย เมื่อเกิดรายการ

4.7 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุน

4.8 อาคารและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณดังนี้

อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	-	3 ปี
อุปกรณ์	-	5 - 10 ปี
เครื่องตกแต่ง และอุปกรณ์สำนักงาน	-	3 - 5 ปี
ยานพาหนะ	-	4 - 5 ปี

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับสินทรัพย์ระหว่างติดตั้ง

กลุ่มบริษัทด้วยการอุปกรณ์ออกจากบัญชี เมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์ เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่าย สินทรัพย์จะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อกลุ่มบริษัทด้วยการสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี

4.9 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้าง การผลิตสินทรัพย์ หรือการพัฒนาโครงการ อสังหาริมทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลาในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคานุของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่น ถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

สำหรับเงินกู้ที่กู้มาโดยมีวัตถุประสงค์เฉพาะเพื่อพัฒนาโครงการ ดอกเบี้ยจ่ายคงท่ำกว่าประกอบด้วยดอกเบี้ยที่จ่ายจริงหักด้วยรายได้จากการนำเงินกู้นั้นไปลงทุนชั่วคราว ส่วนเงินที่กู้มาเพื่อวัตถุประสงค์ทั่วไป ดอกเบี้ยจะคำนวณโดยการคูณรายจ่ายของโครงการนั้นด้วยอัตราการตั้งขึ้นเป็นทุน อัตราการตั้งขึ้นเป็นทุนคืออัตราทั่วเฉลี่ยท่องานหนักของต้นทุนการกู้ยืมในระหว่างปีที่ไม่รวมต้นทุนการกู้ยืมของเงินที่กู้มาโดยเฉพาะ

4.10 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

กลุ่มบริษัทบันทึกต้นทุนเริ่มแรกของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนตามราคาทุน ภายหลังการรับรู้รายการเริ่มแรก สินทรัพย์ไม่มีตัวตนแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) ของสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทดัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์นั้น และจะประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า กลุ่มบริษัทจะทบทวนระยะเวลาการตัดจำหน่ายและวิธีการตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนดังกล่าวทุกสิ้นปีเป็นอย่างน้อย ค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดมีดังนี้

อายุการให้ประโยชน์

โปรแกรมคอมพิวเตอร์

3 - 10 ปี

4.11 สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ก็ต่อเมื่อสัญญานั้นมีการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการบัญชีเดียวสำหรับการรับรู้รายการและการวัดมูลค่าสัญญาเช่าทุกสัญญา เว้นแต่สัญญา เช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าที่สินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ ๆ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล (วันที่สินทรัพย์อ้างอิง พร้อมใช้งาน) กลุ่มบริษัทบันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้ซึ่งแสดงสิทธิในการใช้สินทรัพย์อ้างอิงและหนี้สิน ตามสัญญาเช่าตามการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยราคากลางหักค่าเสื่อมราคากลาง ผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ ราคากลางของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วย จำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการรับรู้เริ่มแรก ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้น จำนวนเงินที่จ่าย ชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล ประมาณการต้นทุนในการรื้อถอนและการขนย้ายสินทรัพย์อ้างอิง หรือการบูรณะสินทรัพย์อ้างอิงหรือสถานที่ตั้งของสินทรัพย์อ้างอิง และหักด้วยสิ่งจุงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับ

ค่าเสื่อมราคากลางของสินทรัพย์สิทธิการใช้คำนวณจากราคากลางโดยวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่าหรืออายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์สิทธิการใช้แล้วแต่ระยะเวลาใดจะสั้นกว่า ดังนี้

อาคาร	3 ปี
yanpathan	4 - 5 ปี

หากความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์อ้างอิงได้โอนให้กับกลุ่มบริษัทเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าหรือราคากลางของสินทรัพย์คงคล่องตัวได้รวมถึงการใช้สิทธิเลือกซื้อ ค่าเสื่อมราคากลางคำนวณจากอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์

หนี้สินตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าต่อต่ออายุสัญญาเช่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าประกอบด้วยค่าเช่าคงที่หักด้วยสิ่งจุงใจตามสัญญาเช่า ค่าเช่าผันแปรที่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา จำนวนเงินที่คาดว่าจะจ่ายภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ รวมถึงราคาใช้สิทธิของสิทธิเลือกซื้อซึ่งมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่กลุ่มบริษัทจะใช้สิทธินั้น และการจ่ายค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดของสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่ากลุ่มบริษัทจะใช้สิทธินั้น การจ่ายค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดของสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่ากลุ่มบริษัทจะใช้สิทธิในการยกเลิกสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทบันทึกค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตราเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เหตุการณ์ หรือเงื่อนไขซึ่งเกี่ยวข้องกับการจ่ายชำระนั้นได้เกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทคิดมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่า หรืออัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะเพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่าและลดลงจากการจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า นอกจากนี้ มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกหักมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า การเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงในการประเมินสิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์อ้างอิง

สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

4.12 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ หรือถูกบริษัทฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทฯ นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วม และบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัทฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ

4.13 การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช้สินทรัพย์ทำการเงิน

ทุกวันล้วนรอบระยะเวลาทำงาน กลุ่มบริษัทจะทำการประเมินการด้อยค่าของอาคารและอุปกรณ์ สินทรัพย์ สิทธิการใช้หรือสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนอื่นของกลุ่มบริษัท หากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า กลุ่มบริษัทรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาโดยสูงกว่า

กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

4.14 ผลประโยชน์ของพนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้ เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน

โครงการสมทบเงิน

กลุ่มบริษัทและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสม และเงินที่กกลุ่มบริษัทจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ได้แยกออกจากสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัท เงินที่กกลุ่มบริษัทจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน

กลุ่มบริษัทมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงานซึ่งกลุ่มบริษัทถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน

กลุ่มบริษัทคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน โดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเตล็ดเท่านั้น

4.15 ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากการเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ก่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัทจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และกลุ่มบริษัทสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

4.16 ภัยเงินได้

ภัยเงินได้ประกอบด้วยภัยเงินได้ปัจจุบันและภัยเงินได้รอการตัดบัญชี

ภัยเงินได้ปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบันทึกภัยเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภัยของรัฐโดยคำนวณจากกำไรทางภัยตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภัยอากร

ภัยเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทบันทึกภัยเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคามูลค่าของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสื้นรอบระยะเวลาภัยงานกับฐานภัยของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภัยที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสื้นรอบระยะเวลาภัยงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินภัยเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภัยทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภัยเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภัย รวมทั้งผลขาดทุนทางภัยที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ก่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภัยในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภัยและผลขาดทุนทางภัยที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

กลุ่มบริษัทจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภัยเงินได้รอการตัดบัญชีทุกสื้นรอบระยะเวลาภัยงานและจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ก่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัทจะไม่มีกำไรทางภัยเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภัยเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

กลุ่มบริษัทบันทึกภัยเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภัยที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

4.17 เครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่าบุตธรรม และบวกด้วยต้นทุนการทำรายการเฉพาะในกรณีที่เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่าบุตธรรมผ่านกำไรมหาดทุนอย่างไรก็ตาม สำหรับลูกหนี้การค้าที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวด้วยราคาของรายการ ตามที่กล่าวไว้ในนโยบายการบัญชีเรื่องการรับรู้รายได้

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคากลุ่มตัดจำหน่าย สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่าบุตธรรมผ่านกำไรมหาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่าบุตธรรมผ่านกำไรมหาดทุน โดยพิจารณาจากแผนธุรกิจของกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และถัดไปจะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคากลุ่มตัดจำหน่าย

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินด้วยราคากลุ่มตัดจำหน่าย เมื่อกลุ่มบริษัทถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้นเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และเงื่อนไขตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน ก่อให้เกิดกระแสเงินสดที่เป็นการรับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่ระบุไว้เท่านั้น

สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าววัดมูลค่าในภายหลังโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและต้องมีการประเมินการต่อยค่า ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการ การเปลี่ยนแปลง หรือการต่อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน

ยกเว้นหนี้สินตราสารอนุพันธ์ กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกสำหรับหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่าบุตธรรมหักต้นทุนการทำรายการ และจัดประเภทหนี้สินทางการเงินเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคากลุ่มตัดจำหน่าย โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการหนี้สินทางการเงินและการตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน โดยการคำนวณมูลค่าราคากลุ่มตัดจำหน่ายคำนึงถึงส่วนลดหรือส่วนเกินมูลค่า รวมถึงค่าธรรมเนียมหรือต้นทุนที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นด้วย ทั้งนี้ ค่าตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

หุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและໄอ่อนได้

หุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและໄอ่อนได้แสดงองค์ประกอบที่เป็นหนี้สินทางการเงินและส่วนที่เป็นของเจ้าของแยกจากกันตามเงื่อนไขที่ตกลงกันตามสัญญา

ณ วันที่ออกหุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและ ໄຄ่ถอนได้ กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกขององค์ประกอบที่เป็นหนี้สินและสิทธิในการໄຄ่ถอนด้วยมูลค่าบุตติธรรม ซึ่งกำหนดตราค่าโดยใช้อัตราตลาด และถูกจัดประเภทเป็นหนี้สินทางการเงิน มูลค่าที่เหลือจะถูกปันส่วนให้แก่องค์ประกอบที่เป็นส่วนของเจ้าของ

หุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและ ໄຄ่ถอนได้ส่วนที่เป็นหนี้สินแสดงรายการด้วยราคานัดจำหน่าย (หักต้นทุนการทำรายการ) จนกว่าจะถูก ໄຄ่ถอนหรือครบอายุการชำระคืนหุ้นบุริมสิทธิดังกล่าว หุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและ ໄຄ่ถอนได้ส่วนที่เป็นของเจ้าของซึ่งกำหนดขึ้น ณ วันที่ออกหุ้นบุริมสิทธิดังกล่าว จะไม่มีการเปลี่ยนแปลงในรอบระยะเวลาบัญชีดังไป ส่วนสิทธิในการ ໄຄ่ถอนจะถูกวัดมูลค่าในภายหลังด้วย มูลค่าบุตติธรรม ณ วันสืบต่อรอบระยะเวลารายงาน การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าบุตติธรรมของสิทธิในการ ໄຄ่ถอนจะถูกรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและ ໄຄ่ถอน ได้บันทึกแยกตามส่วนขององค์ประกอบที่เป็นหนี้สินและส่วนที่เป็นของเจ้าของตามสัดส่วนของมูลค่าเริ่มแรกขององค์ประกอบที่เป็นหนี้สินและส่วนที่เป็นของเจ้าของ

การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยง และผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทด้วยการหนี้สินทางการเงินก็ต้องเมื่อได้มีการปฏิบัติตามการระบุกันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกการระบุกันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของการระบุกันนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ให้เป็นหนี้สินใหม่จากผู้ให้กู้รายเดียวกันซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมาก หรือมีการแก้ไขข้อกำหนดของหนี้สินที่มีอยู่อย่างเป็นสาระสำคัญ จะถือว่าเป็นการตัดรายการหนี้สินเดิมและรับรู้หนี้สินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การตัดยอดค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของตราสารหนี้ทั้งหมดที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วย มูลค่าบุตติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณจากผลต่างของกระแสเงินสดที่จะครบกำหนดชำระตามสัญญา กับกระแสเงินสดทั้งหมดที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับชำระ และคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง โดยประมาณของสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่ได้มา

ในกรณีที่ความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ไม่ได้เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น โดยพิจารณาจากการผิดสัญญาที่อาจจะเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้า ในขณะที่หากความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่ การรับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าผลขาดทุนด้วยจำนวนเงินที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุที่เหลืออยู่ของเครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าความเสี่ยงด้านเครดิตจะเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ เมื่อมีการค้างชำระการจ่ายเงินตามสัญญาเกินกว่า 30 วัน และพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินนั้นมีการค้ายกค่าด้านเครดิตหรือมีการผิดสัญญา เมื่อมีการค้างชำระการจ่ายเงินตามสัญญาเกินกว่า 90 วัน อย่างไรก็ตาม ในบางกรณีกลุ่มบริษัท

อาจพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินนั้นมีการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิตอย่างมีนัยสำคัญและการผิดสัญญา โดยพิจารณาจากข้อมูลภายในหรือข้อมูลภายนอกอื่น เช่น อันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตของผู้ออกตราสาร

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการอย่างง่ายในการคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา ดังนั้น ทุกวันสื้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจึงไม่มีการติดตามการเปลี่ยนแปลงของความเสี่ยงทางด้านเครดิต แต่จะรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา

การคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นข้างต้นอ้างอิงจากข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต ปรับปรุงด้วยข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตเกี่ยวกับลูกหนี้นั้นและสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจ

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายออกจากบัญชี เมื่อกิจกรรมคาดว่าจะไม่ได้รับคืนกระแสเงินสดตามสัญญาอีกต่อไป

การหักกลบทองเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะนำมาหักกลบทัน และแสดงด้วยยอดสุทธิในงบแสดงฐานะการเงิน ก็ต่อเมื่อกิจกรรมสิทธิ์บังคับให้ได้ตามกฎหมายอยู่แล้วในการหักกลบทันนวนเงินที่รับรู้ และกิจกรรมมีความตั้งใจที่จะชำระด้วยยอดสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

4.18 การวัดมูลค่าบุติธรรม

มูลค่าบุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคากลางที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่น โดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กลุ่มบริษัทใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่าบุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่าบุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่าบุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่าบุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับขั้นของมูลค่าบุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเบ็ดเตล็ดมูลค่าบุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่าบุติธรรม ดังนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจกรรมประมาณขึ้น

ทุกวันสื้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่าyxติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสื้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่าyxติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

5. การใช้คุลยพินิจและการประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้คุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้คุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวเนี้ยส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้คุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

สัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

การกำหนดอายุสัญญาเช่าที่มีสิทธิการเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่า

ในการกำหนดอายุสัญญาเช่า ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้คุลยพินิจในการประเมินว่ากลุ่มบริษัทมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลหรือไม่ที่จะใช้สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่า โดยคำนึงถึงข้อเท็จจริงและสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องทั้งหมดที่ทำให้เกิดสิ่งจูงใจในทางเศรษฐกิจสำหรับกลุ่มบริษัทในการใช้หรือไม่ใช้สิทธิเลือกนั้น

การกำหนดอัตราดอกเบี้ยการเงินกู้ยืมส่วนเพิ่ม

กลุ่มบริษัทไม่สามารถกำหนดอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่า ดังนั้นฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้คุลยพินิจในการกำหนดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัทในการคิดลดหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยอัตราเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มเป็นอัตราดอกเบี้ยที่กลุ่มบริษัทจะต้องจ่ายในการกู้ยืมเงินที่จำเป็นเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีมูลค่าใกล้เคียงกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ในสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจที่คล้ายคลึง โดยมีระยะเวลาการกู้ยืมและหลักประกันที่คล้ายคลึง

สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้จากการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างช่วงคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้ใช้มีความเป็นไปได้ก่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างช่วงคราวและขาดทุนนั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการว่ากลุ่มบริษัทควรรับรู้จำนวนสินทรัพย์ภาษีเงินได้จากการตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใด โดยพิจารณาถึงจำนวนกำไรทางภาษีที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา

6. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าว เป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกลุ่มบริษัทและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เหล่านี้ ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		(หน่วย: ล้านบาท)	
	2566	2565	2566	2565		
รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย						
(ตัดออกจากการเงินรวมแล้ว)						
รายได้ค่าบริหารจัดการ	-	-	90	87	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา	
รายได้ดอกเบี้ย	-	-	62	29	MLR ลบเร้อรอยละ 0.5 ต่อปี	
รายได้อื่น	-	-	120	16	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา	
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	77	-	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา	
รายการธุรกิจกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน						
ค่าเช่าจ่าย	4	4	-	-	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา	
ค่าใช้จ่ายอื่น	69	5	-	-	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา	
รายการธุรกิจกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน						
ค่าตอบแทนในหุ้นบุรุนสหพัฒนิค						
สะสมเงินปันผลและไถ่ถอนได้	-	2	-	-	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา	

ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		(หน่วย: บาท)	
	2566	2565	2566	2565		
ลูกหนี้อื่นและเงินทรองแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน						
(หมายเหตุ 8)						
บริษัทย่อย	-	-	581,278,792	37,901,421		
รวมลูกหนี้อื่นและเงินทรองแก่กิจการ						
ที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	581,278,792	37,901,421		
ดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 8)						
บริษัทย่อย	-	-	-	-	48,761,058	
รวมดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	48,761,058	

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	<u>2566</u>	<u>2565</u>	<u>2566</u>	<u>2565</u>
เจ้าหนี้อื่นและเงินทุนของจากการที่เกี่ยวข้องกัน				
(หมายเหตุ 16)				
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	110,000	-	110,000
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	4,982,567	819,016	322,814,816	24,772,797
รวมเจ้าหนี้อื่นและเงินทุนของจากการที่เกี่ยวข้องกัน	4,982,567	929,016	322,814,816	24,882,797
ดอกเบี้ยค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 16)				
บริษัทที่อยู่	207,123	-	40,891,662	131,291
รวมดอกเบี้ยค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	207,123	-	40,891,662	131,291
หุ้นบุริมสิทธิชนิดได้คืน - บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน				
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	7,123,602	20,027,816	-	-
รวมหุ้นบุริมสิทธิชนิดได้คืน - บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	7,123,602	20,027,816	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	235,968	3,084,031	-	-
รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	235,968	3,084,031	-	-

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ยอดคงค้างของเงินให้กู้ยืมระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 และการเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินให้กู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย

(หน่วย: บาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย	ยอดคงเหลือ		ยอดคงเหลือ		อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	เพิ่มขึ้น ในระหว่างปี	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566		
บริษัท คอนแวนต์ ปีต้า จำกัด	369,942,000	-	369,942,000	MLR-0.5	
บริษัท พราว ชอร์สชู จำกัด	64,288,400	-	64,288,400	MLR-0.5	
บริษัท หัวหิน สกาย ลิฟวิ่ง จำกัด	34,670,000	-	34,670,000	MLR-0.5	
บริษัท คุณค่า สเตชั่น อัล ໄลเอนซ์ จำกัด	-	301,006,614	301,006,614	MLR-1.0	
บริษัท พระราม 9 อัล ໄลเอนซ์ จำกัด	-	660,993,221	660,993,221	MLR-1.0	
รวม	468,900,400	961,999,835	1,430,900,235		

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อยถึงกำหนดชำระคืนเมื่อทุกวัน

(หน่วย: บาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย	31 ธันวาคม 2565	ในระหว่างปี	31 ธันวาคม 2566
บริษัท หัวหิน สกาย ลิฟวิ่ง จำกัด	100,000,000	-	100,000,000
รวม	100,000,000	-	100,000,000
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดครับชำระภายในหนึ่งปี	(100,000,000)	-	(100,000,000)
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิจากส่วนที่ ถึงกำหนดครับชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อยคิดดอกเบี้ยในอัตรา MLR ควบคู่ร้อยละ 0.5 ต่อปี

เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ยอดคงเหลือของเงินกู้ยืมระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 และการเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

เงินกู้ยืมจากบริษัทย่อย

(หน่วย: บาท)

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	เพิ่มขึ้น	ในระหว่างปี	31 ธันวาคม 2566
บริษัท หัวหิน อัลฟ่า 71 จำกัด	-	600,000,000	600,000,000
บริษัท คุกต สเดชัน อัลไอลเอนซ์ จำกัด	-	540,000,000	540,000,000
บริษัท พระราม 9 อัลไอลเอนซ์ จำกัด	-	30,000,000	30,000,000
รวม	-	1,170,000,000	1,170,000,000

เมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2566 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท หัวหิน อัลฟ่า 71 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ กู้ยืมเงินเพื่อไถ่ถอนหุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและไถ่ถอนได้ของบริษัทย่อยเป็นจำนวน 600 ล้านบาท โดยการไถ่ถอนแบ่งเป็น 3 งวด ซึ่งงวดที่ 1 งวดที่ 2 และงวดที่ 3 บริษัทฯ ได้จ่ายชำระแล้วในวันที่ 31 มีนาคม 2566 วันที่ 17 พฤษภาคม 2566 และวันที่ 30 กันยายน 2566 ตามลำดับ

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้เบิกเงินกู้ยืมจากบริษัทย่อยดังกล่าว เพื่อไถ่ถอนหุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและไถ่ถอนได้ทั้งหมด 3 งวด เป็นจำนวนเงินงวดละ 200 ล้านบาท ทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมจากบริษัทย่อยดังกล่าวเพิ่มขึ้นจำนวน 600 ล้านบาท และบริษัทฯ มีเงินลงทุนในหุ้นบุริมสิทธิในบริษัทย่อยดังกล่าวทั้งสิ้น 600 ล้านบาท ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 12

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อยคิดดอกเบี้ยในอัตรา MLR ลบ ร้อยละ 0.5 ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนเงินต้น และดอกเบี้ยคงค้างทั้งหมดภายในวันที่ 30 มีนาคม 2567

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กลุ่มบริษัทมิค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหารดังต่อไปนี้

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2566	2565
ผลประโยชน์ระยะสั้น	38,553,816	31,298,200
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	700,216	1,115,663
รวม	39,254,032	32,413,863

7. เงินสดและการเทียบเท่าเงินสด

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
เงินสด	230,821	278,829	71,166	67,879
เงินฝากธนาคาร	867,431,175	199,136,496	7,492,784	4,321,577
หัก: เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน				
(หมายเหตุ 11)	(193,806)	(192,366)	(193,806)	(192,366)
รวมเงินสดและการเทียบเท่าเงินสด	867,468,190	199,222,959	7,370,144	4,197,090

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากประจำมีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.15 ถึง 1.10 ต่อปี (2565: ร้อยละ 0.20 ถึง 0.55 ต่อปี)

8. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ลูกหนี้การค้า	-	102,665,777	-	-
ลูกหนี้อื่นและเงินทครองแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
(หมายเหตุ 6)	-	-	581,278,792	37,901,421
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	4,965,474	3,404,227	780,104	192,136
คงเหลือ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
(หมายเหตุ 6)	-	-	-	48,761,058
รวม	4,965,474	106,070,004	582,058,896	86,854,615

9. ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	<u>2566</u>	<u>2565</u>	<u>2566</u>	<u>2565</u>
ที่ดิน	2,442,347,308	1,998,408,249	-	-
งานระหว่างก่อสร้างและออกแบบ	5,289,077,385	636,212,843	-	-
ต้นทุนการกู้ยืมที่ตั้งขึ้นเป็นทุน	112,646,940	86,828,519	-	-
ค่าใช้จ่ายพัฒนาโครงการอัตรคบัญชี	105,696,989	-	-	-
รวม	7,949,768,622	2,721,449,611	-	-

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 บริษัทฯ ได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนของที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง โดยคำนวณจากอัตราการตั้งขึ้นเป็นทุนซึ่งเป็นอัตราคลาเวลี่ย์ค่าวันนักของเงินกู้ดังนี้

	งบการเงินรวม	
	<u>2566</u>	<u>2565</u>
ต้นทุนการกู้ยืมส่วนที่รวมเป็นต้นทุน		
ของที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง (ล้านบาท)	177	45
อัตราการตั้งขึ้นเป็นทุน (ร้อยละ)	4.95 - 8.81	4.80 - 5.17

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 บริษัทฯ ได้นำที่ดินบางส่วนพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่บนที่ดินไปจดจำนำองค์ประกอบกันเงินกู้ยืมของบริษัทฯ อย่างมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม	
	<u>2566</u>	<u>2565</u>
มูลค่าสุทธิตามบัญชีของที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ติดภาระค้ำประกัน	6,844	1,630

10. สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	<u>2566</u>	<u>2565</u>	<u>2566</u>	<u>2565</u>
เงินจำนวนหน้าค่าบวหาร โครงการ	591,458,084	87,571,969	-	-
ค่าใช้จ่ายจำนวนหน้า	24,893,043	12,185,540	16,496,195	4,558,620
เงินจำนวนหน้าค่าสินค้า	216,854,588	41,371,463	165,306	165,306
อื่นๆ	13,109,225	12,562,468	11,182,076	5,277,801
รวม	846,314,940	153,691,440	27,843,577	10,001,727

11. เงินฝากธนาคารที่มีการค้ำประกัน

ยอดคงเหลือนี้ คือ เงินฝากประจำธนาคารซึ่งบริษัทฯ ได้นำไปเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันวงเงินสินเชื่อและหนังสือค้ำประกันที่ได้รับจากธนาคาร

12. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

ชื่อบริษัท	ทุนเรียกชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน	
	2566 (พันบาท)	2565 (พันบาท)	2566 (ร้อยละ)	2565 (ร้อยละ)	2566 (พันบาท)	2565 (พันบาท)
หุ้นสามัญ						
บริษัท หัวหิน อัลฟ่า 71 จำกัด	200,000	200,000	99.99	99.99	200,000	200,000
บริษัท หัวหิน สกาย ลิฟวิ่ง จำกัด	50,000	50,000	99.99	99.99	50,000	50,000
บริษัท พราว ซอร์สซู จำกัด	20,000	20,000	99.99	99.99	20,000	19,999
บริษัท กอนแวนต์ ปีตี้ จำกัด	1,000	1,000	99.97	99.97	1,000	1,000
บริษัท พร้อมท์ โซลูชั่น						
แมมนจเม้นท์ จำกัด	500	500	99.94	99.94	500	500
บริษัท ดิ เอสเตท 345 จำกัด	-	-	99.97	99.97	1,000	-
บริษัท คุกต สเดชัน อัลไลเอนซ์						
จำกัด	300,000	-	99.99	-	253,856	-
บริษัท พระราม 9 อัลไลเอนซ์						
จำกัด	768,000	-	99.99	-	425,091	-
หุ้นบุริมสิทธิ						
บริษัท หัวหิน อัลฟ่า 71 จำกัด	600,000	-	100.00	-	600,000	-
รวมเงินลงทุนในบริษัทย่อย					1,551,447	271,499

การจัดตั้งบริษัทย่อยใหม่

เมื่อวันที่ 17 กรกฎาคม 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติให้จัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ชื่อ “บริษัท ดิ เอสเตท 345 จำกัด” เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีทุนจดทะเบียน 10,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 1 ล้านบาท และบริษัทฯ มีสัดส่วนการถือหุ้นในอัตราร้อยละ 99.99 บริษัทย่อยดังกล่าว ได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 21 กรกฎาคม 2566

การลงทุนในบริษัทย่อยพิมเติม

เมื่อวันที่ 29 มิถุนายน 2566 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติการเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งจำนวนในบริษัท คุกต สเตชัน อัล ไลแอนซ์ จำกัด และบริษัท พระราม 9 อัล ไลแอนซ์ จำกัด (รวมเรียกว่า “บริษัทเป้าหมาย”) ในจำนวน 3,000,000 หุ้น และ 7,680,000 หุ้น ตามลำดับ จากบริษัท โนเบล ดิเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท ทีเอ็นแอล อัล ไลแอนซ์ จำกัด (รวมเรียก “ผู้ขาย”) โดยชำระค่าหุ้นเป็นเงินสดจำนวนเงินรวม 573,251,877 บาท รวมถึงอนุมัติให้เข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้นระหว่างบริษัทฯและผู้ขาย และเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุกรรมดังกล่าว โดย ณ วันที่ 26 พฤษภาคม 2566 บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้นและชำระเงินมัดจำให้กับผู้ขายเพื่อเป็นหลักประกันในการทำสัญญาจำนวน 15 ล้านบาท

นอกจากนี้ เนื่องจากบริษัทเป้าหมายมีสัญญาเงินกู้ที่ทำไว้กับผู้ขาย (ในฐานะผู้ให้กู้) โดยมียอดหนี้เงินกู้รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 1,161,891,951 บาท ดังนั้น นอกจากการเข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้น บริษัทฯ (1) เข้ารับโอนสิทธิ์เรียกร้องบางส่วนตามสัญญาเงินกู้ระหว่างบริษัทเป้าหมายและผู้ขาย โดยบริษัทฯจะรับโอนสิทธิ์เรียกร้องในหนี้เงินกู้เป็นจำนวน 426,748,123 บาท และเข้าสามสิทธิ์มีฐานะเป็นผู้ให้กู้แทนผู้ขาย โดยบริษัทฯมีหน้าที่ต้องชำระค่าตอบแทนในการรับโอนสิทธิ์เรียกร้องเป็นเงินสดจำนวนเท่ายอดหนี้เงินกู้ที่ได้รับโอนให้แก่ผู้ขาย และ (2) ดำเนินการให้บริษัทเป้าหมายกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ และ/หรือ ใช้เงินเพิ่มทุนจากการเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิ์ เพื่อนำมาชำระคืนเงินกู้ยืมส่วนที่เหลือตามสัญญาเงินกู้เดิมระหว่างบริษัทเป้าหมายและผู้ขายสำหรับในส่วนที่ไม่ได้มีการโอนสิทธิ์เรียกร้องมาให้แก่บริษัทฯ โดยบริษัทเป้าหมายจะชำระคืนเงินกู้ดังกล่าวให้แก่ผู้ขายภายในวันเดียวกันหรือภายใน 1 วันหลังเข้าซื้อกิจการเป็นเงินสดจำนวนเงินรวม 735,143,828 บาท

เมื่อวันที่ 25 กรกฎาคม 2566 การปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนได้เสร็จสมบูรณ์เรียบร้อยแล้วตามที่ระบุในสัญญา โดยบริษัทฯ ได้ดำเนินการซื้อและลงนามในเอกสารการรับโอนหุ้นสามัญข้างต้น ดังนั้นบริษัท เป้าหมายจึงเปลี่ยนสถานะเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ และบริษัทฯ ได้ดำเนินการเงินของบริษัทเป้าหมาย ดังกล่าว รวมในจำนวนการจัดทำการเงินรวมตั้งแต่วันที่ 25 กรกฎาคม 2566 ซึ่งเป็นวันที่บริษัทฯมีอำนาจในการควบคุมบริษัทดังกล่าว

ในการเข้าซื้อหุ้นของบริษัทอยู่ดังต่อไปนี้ บริษัทฯ ได้วิเคราะห์รายการซื้อธุรกิจตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 3 เรื่อง การรวมธุรกิจ และเห็นว่าการซื้อเงินลงทุนดังกล่าวมีเนื้อหาเป็นการซื้อสินทรัพย์สุทธิ (Asset acquisition)

(หน่วย: พันบาท)

บริษัท	บริษัท
คุณต สเตชัน	พระราม 9
อัลไลแอนซ์ จำกัด	อัลไลแอนซ์ จำกัด
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	21,402
ลูกหนี้อื่น	59,811
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	651,427
ค่าธรรมเนียมการกู้ยืมรอตัดจ่าย	303
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	11,558
สินทรัพย์ภายเงินได้จากการตัดบัญชี	-
อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	18,722
ต้นทุนการได้มาซึ่งสัญญา	70,268
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(17,449)
รายได้รับค่าว่างหน้าจากการขายอสังหาริมทรัพย์	(178,031)
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากผู้ถือหุ้น	(364,006)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(263,047)
คงเบี้ยเงินกู้ยืมค้างจ่าย	(879)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(290)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(9,140)
หนี้สินสุทธิ	(18,073)
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทอยู่	228,490
เงินสดจ่ายชำระสำหรับเงินกู้ยืมของผู้ถือหุ้นเดิม	510
หัก: เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทอยู่	(21,402)
เงินสดจ่ายสุทธิเพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัทอยู่	<u>207,598</u>
	<u>344,763</u>
	<u>426,237</u>
	<u>(36,554)</u>
	<u>734,446</u>

ต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการซื้อสินทรัพย์สุทธิจำนวน 23.7 ล้านบาท ได้บันทึกไว้เป็นต้นทุนของเงินลงทุนในบริษัทอยู่ในงบแสดงฐานะการเงินสำหรับงบการเงินเฉพาะกิจการและบันทึกไว้เป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในงบแสดงฐานะการเงินสำหรับงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

หนี้สินจากสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่าย

บริษัทฯ มีหนี้สินจากสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่ายให้แก่กู้มผู้ถือหุ้นเดิมตามสัญญาซื้อขายหุ้นของบริษัท คุกต สเตชัน อัลไลแอนซ์ จำกัด และ บริษัท พระราม 9 อัลไลแอนซ์ จำกัด ในจำนวนเท่ากันส่วนแบ่งในอัตราอย่างละ 40 ของกระแสเงินสดของบริษัทย่อยทั้งสองที่คงเหลือภายหลังการสำรองรายการต่าง ๆ จนครบถ้วน แต่ไม่เกินกว่า 82 ล้านบาท เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดของโครงการของบริษัทย่อยทั้งสอง และเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเดิม

ณ วันที่ซื้อ บริษัทฯ ประมาณมูลค่าอยู่ที่ประมาณของสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่ายโดยใช้วิธีคิดลดกระแสเงินสด ทั้งนี้บริษัทฯ แสดงรายการหนี้สินจากสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่ายภายใต้บัญชี “ค่าใช้จ่ายสำหรับโครงการค้างจ่าย” ในงบการเงินรวม

การได้ถอนหุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินบัน.Servletและไม่ได้ถอนได้ของบริษัทย่อย

เมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2566 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท หัวหิน อัลฟ้า 71 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้มีมติถอนน้ำดื่มให้บริษัทฯ กลับเขมเงินเพื่อได้ถอนหุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินบัน.Servletและไม่ได้ถอนได้ของบริษัทย่อยโดยเมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2566 บริษัทย่อยได้จ่ายเงินบัน.Servletและเงินบัน.Servletค้างจ่ายสะสมของหุ้นบุริมสิทธิให้แก่ผู้ร่วมทุน (หักภาษี ณ ที่จ่าย) และในวันเดียวกัน บริษัทฯ ได้ใช้สิทธิในการซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนบางส่วนของผู้ร่วมทุนทุกรายในราคาน่าทึ่กันมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้น นحوคําวย่อมส่วนของเงินสำรองตามกฎหมาย เป็นจำนวน 200 ล้านบาท บริษัทฯ จึงมีเงินลงทุนในหุ้นบุริมสิทธิในบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น จำนวน 200 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 17 พฤษภาคม 2566 และวันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทฯ ได้เบิกเงินกลับเขมเพิ่มเติมจากบริษัทย่อยดังกล่าว และดำเนินการได้ถอนหุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินบัน.Servletและไม่ได้ถอนได้สำหรับงวดที่ 2 และ 3 เป็นจำนวนเงินงวดละ 200 ล้านบาท ทำให้บริษัทฯ มีเงินลงทุนในหุ้นบุริมสิทธิในบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น จำนวน 400 ล้านบาท รวมเป็นเงินลงทุนในหุ้นบุริมสิทธิในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 600 ล้านบาท

รายได้เงินบัน.Servletจากบริษัทย่อย

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 บริษัทฯ รับรู้รายได้เงินบัน.Servletจากบริษัทย่อยดังนี้

(หน่วย: บาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ

2566 2565

บริษัท หัวหิน อัลฟ้า 71 จำกัด

119,561,602

-

13. อาคารและอุปกรณ์

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีอาคารและอุปกรณ์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม				
	อาคารและ ส่วนปรับปรุง	เครื่องคอมพิวเตอร์ และอุปกรณ์ สำนักงาน	ยานพาหนะ	สินทรัพย์ ระหว่าง ก่อสร้าง	รวม
	อาคาร				
ราคากลาง					
1 มกราคม 2565	4,223,303	10,300,559	822,431	-	15,346,293
ซึ่งเพิ่ม	6,148,912	7,816,923	-	27,146,680	41,112,515
จำนวน/ตัวเลขจำนวน	-	(59,132)	-	-	(59,132)
31 ธันวาคม 2565	10,372,215	18,058,350	822,431	27,146,680	56,399,676
ซึ่งเพิ่ม	9,859,620	2,231,940	-	21,943,899	34,035,459
ซึ่งบริษัทอยู่ในระหว่างปี	29,695,354	-	-	-	29,695,354
จำนวน/ตัวเลขจำนวน	-	(424,856)	-	-	(424,856)
โอนเข้า/ออก	48,859,917	-	-	(48,859,917)	-
31 ธันวาคม 2566	98,787,106	19,865,434	822,431	230,662	119,705,633
ค่าเสื่อมราคากลาง					
1 มกราคม 2565	2,402,073	2,958,960	156,237	-	5,517,270
ค่าเสื่อมราคากำหนดรับปี	3,372,759	4,908,492	150,486	-	8,431,737
ค่าเสื่อมราคากลางสำหรับ	-	(34,048)	-	-	(34,048)
ส่วนที่จำนวน/ตัวเลขจำนวน	-	-	-	-	-
31 ธันวาคม 2565	5,774,832	7,833,404	306,723	-	13,914,959
ค่าเสื่อมราคากำหนดรับปี	18,410,552	7,328,254	150,486	-	25,889,292
ซึ่งบริษัทอยู่ในระหว่างปี	10,972,915	-	-	-	10,972,915
ค่าเสื่อมราคากลางสำหรับ	-	(281,848)	-	-	(281,848)
ส่วนที่จำนวน/ตัวเลขจำนวน	-	-	-	-	-
31 ธันวาคม 2566	35,158,299	14,879,810	457,209	-	50,495,318
ค่าเพื่อการด้อยค่า					
31 ธันวาคม 2565	-	-	-	-	-
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	14,794,260	246,675	-	-	15,040,935
31 ธันวาคม 2566	14,794,260	246,675	-	-	15,040,935
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	-	-	-	-	-
31 ธันวาคม 2565	4,597,383	10,238,856	501,798	27,146,680	42,484,717
31 ธันวาคม 2566	48,834,547	4,738,949	365,222	230,662	54,169,380
ค่าเสื่อมราคากำหนดรับปี	-	-	-	-	-
2565 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)	-	-	-	-	8,431,737
2566 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)	-	-	-	-	25,889,292

(หน่วย: บาท)

งบการเงินและกิจการ

	เครื่องคอมพิวเตอร์และอุปกรณ์	สำนักงาน	ยานพาหนะ	สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง	รวม
รายการ					
1 มกราคม 2565	3,475,640	3,801,429	822,431	-	8,099,500
ซื้อเพิ่ม	-	512,055	-	-	512,055
จำหน่าย	-	(53,162)	-	-	(53,162)
31 ธันวาคม 2565	3,475,640	4,260,322	822,431	-	8,558,393
ซื้อเพิ่ม	-	1,224,213	-	8,631,708	9,855,921
จำหน่าย	-	(160,426)	-	-	(160,426)
โอนเข้า (ออก)	8,396,814	-	-	(8,396,814)	-
31 ธันวาคม 2566	11,872,454	5,324,109	822,431	234,894	18,253,888
ค่าเสื่อมราคาสะสม					
1 มกราคม 2565	2,328,763	1,536,299	156,237	-	4,021,299
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	1,100,104	819,126	150,486	-	2,069,716
ค่าเสื่อมสะสมสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	(34,051)	-	-	(34,051)
31 ธันวาคม 2565	3,428,867	2,321,374	306,723	-	6,056,964
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	1,117,479	885,995	150,486	-	2,153,960
ค่าเสื่อมสะสมสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	(124,549)	-	-	(124,549)
31 ธันวาคม 2566	4,546,346	3,082,820	457,209	-	8,086,375
ค่าเผื่อการตัดยอดค่า					
31 ธันวาคม 2565	-	-	-	-	-
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	-	9,747	-	-	9,747
31 ธันวาคม 2566	-	9,747	-	-	9,747
มูลค่าสุทธิความบัญชี					
31 ธันวาคม 2565	46,773	1,938,948	515,708	-	2,501,429
31 ธันวาคม 2566	7,326,108	2,231,542	365,222	234,894	10,157,766
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี					
2565 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)					2,069,716
2566 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)					2,153,690

14. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

มูลค่าสุทธิตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนซึ่งประกอบด้วยโปรแกรมคอมพิวเตอร์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: บาท)

งบการเงินรวม/

งบการเงินเฉพาะกิจการ

ราคาทุน

1 มกราคม 2565	7,051,870
ซื้อเพิ่ม	848,920
31 ธันวาคม 2565	7,900,790
ซื้อเพิ่ม	130,000
31 ธันวาคม 2566	8,030,790
ค่าตัดจำหน่ายสะสม	
1 มกราคม 2565	2,447,849
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	676,944
31 ธันวาคม 2565	3,124,793
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	670,203
31 ธันวาคม 2566	3,794,996
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	
31 ธันวาคม 2565	4,775,997
31 ธันวาคม 2566	4,235,794
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	
2565 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)	676,944
2566 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)	670,203

15. เงินเบิกเกินบัญชีและเงินคุ้มครองระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

เงินเบิกเกินบัญชีธนารของบริษัทฯคิดดอกเบี้ยในอัตราเรื้อยละ MOR ต่อปี โดยทางเงินเบิกเกินบัญชีธนารของบริษัทฯ ค้ำประกันโดยบุคคลภายนอกซึ่งไม่คิดค่าตอบแทนจากการค้ำประกัน

เงินเบิกเกินบัญชีธนารของบริษัทฯอยคิดดอกเบี้ยในอัตราดอกเบี้ยสูงสุดกรณีปกติ โดยทางเงินเบิกเกินบัญชี ธนารของบริษัทฯอยค้ำประกันโดยบริษัทฯ

16. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

	(หน่วย: บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	<u>2566</u>	<u>2565</u>	<u>2566</u>	<u>2565</u>
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	259,357,875	20,750,311	2,017,262	1,026,400
เจ้าหนี้อื่นและเงินทุรของจากการค้าที่เกี่ยวข้องกัน				
(หมายเหตุ 6)	4,982,567	929,016	322,814,816	24,882,797
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	108,162,472	26,159,707	4,417,241	1,309,865
ดอกเบี้ยค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
(หมายเหตุ 6)	207,123	-	40,891,662	131,291
ค่าที่ดินค้างจ่าย	442,162,365	-	-	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	52,787,907	39,662,261	23,781,165	19,611,860
รวม	<u>867,660,309</u>	<u>87,501,295</u>	<u>393,922,146</u>	<u>46,962,213</u>

17. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

รายละเอียดเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีดังนี้

บัญชี	จำนวนเงิน	เงื่อนไขสำหรับค่าธรรมเนียมที่ต้องชำระให้กับสถาบันการเงิน			งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ (หน่วย: บาท)
		การชำระคืนเงินกู้	ค่าประกันโดย	อัตราดอกเบี้ย		
	(พันบาท)	(พันบาท)	(พันบาท)	(%)		
1.	2,900	ห้าร้อยครึ่งหมื่นห้าร้อยบาทถ้วน รวม 12 เวลา โดยช่องทางเดินทางในวันครบกำหนดชำระเวลา 13 เดือนและต่อไปได้รับเงินกู้	บุคลากรของ	ร้อยละ 2	-	1,206,000
2.	450,000	ห้าร้อยล้านห้าหมื่นบาทถ้วน ต่อเดือน โดยจะชำระเงินทุกเดือน เวลา 2568 เป็นต้นไป	จดจำนำลงที่คุณพร้อม	MLR-1.35	450,000,000	- 450,000,000
บริษัท		ส่วนใหญ่ต้องชำระเงินกู้ให้กับ Veihai Industrial Co., Ltd บริษัทที่คุณพร้อม ต่อเดือน			โดยประมาณ	
3.	870,000	ห้าร้อยล้านห้าหมื่นบาทถ้วน ต่อเดือน โดยจะชำระเงินทุกเดือน รวม 70 เดือน ตามระยะเวลาที่ต้องชำระ จำนวนเงินที่คำนวณจากตารางในอัตราเรทแลกเปลี่ยน ตัวเลข 89,420 บาท แล้วแต่จำนวนเงินจะซึ่งก้าว	จดจำนำลงที่คุณพร้อม	ร้อยละ 1	110,000,000	110,000,000
บริษัท พัฒนาศิริพัฒน์จำกัด		ส่วนใหญ่ต้องชำระเงินทุกเดือน ตามระยะเวลาที่ต้องชำระ จำนวนเงินที่คำนวณ ตัวเลข 89,420 บาท แล้วแต่จำนวนเงินจะซึ่งก้าว			MLR-2.00	
บริษัท ไทยฟาร์มาซีติกส์จำกัด		ส่วนใหญ่ต้องชำระเงินทุกเดือน ตามระยะเวลาที่ต้องชำระ จำนวนเงินที่คำนวณ ตัวเลข 89,420 บาท แล้วแต่จำนวนเงินจะซึ่งก้าว			MLR-1.50	

ลำดับที่	วงเงินกู้ยืม (พันบาท)	เงื่อนไขที่สำคัญของสัญญาเงินกู้ยืม		อัตราดอกเบี้ย (%)	อัตราดอกเบี้ย (%) (ร้อยละต่อปี)	งบการเงินรวม	งบการเงินขาดทุนจากการ (หักภาษี 9%)
		การชำระคืนเงินกู้ยืม	ค่าประกันโดย				
บริษัท พราว ออฟซีซั่ง กั๊ด							
4.	172,700	ชั่วระยะเวลาการปล่อยด้วยเงินเดือนของพนักงานประจำ	จดจำนำออกที่ต้นพื้นที่	บีท 1-บีท 2	119,204,138	110,401,345	-
แต่ต้องห้ามเพลละ โภนด์ติดตามโครงการเบ็ดเตล็ดเบ็ด							
ใบอนุตราเรื่อยๆ 75 ของรากาษและ ไม่ต้องก้าวเข้าบ้าน โครงการที่เสนอต่อ เงินเดือนที่ระบุ กำหนดชำระภายในปี 2566							
MLR-1.50							
บริษัท คอมเมเน็ต เน็ต้า จำกัด							
5.	1,680,000	ชั่วระยะเวลาการปล่อยด้วยเงินเดือนของพนักงานที่มีอยู่ในปัจจุบัน	จดจำนำออกที่ต้นพื้นที่	MLR-1.50	903,151,622	778,383,394	-
ร้อยละ 70 ของรากาษตามสัญญาซื้อขายห้องชุดและ ไม่ต้องก้าวเข้าบ้าน เก็บหนี้ โครงการที่เสนอต่อ เงินเดือนที่ระบุ กำหนดชำระภายในปี 2569							
MLR-1.50							
บริษัท อีสเท็ท 345 จำกัด							
6.	2,024,000	ชั่วระยะเวลาการปล่อยด้วยเงินเดือนของพนักงานที่มีอยู่ในปัจจุบัน สัญญาตั้งไว้ในอัตราร้อยละ 70 ของรากาษตามสัญญา ซื้อขายห้องชุดและ ไม่ต้องก้าวเข้าบ้านเงินเดือนที่ระบุ	จดจำนำออกที่ต้นพื้นที่	MLR-1.8675	289,303,954	-	-
MLR-1.8675							

		เงื่อนไขที่สำคัญของตัญญางินกู้ยืม		งบการเงินรวม		งบการเงินพักรถจักร	
ลำดับที่	วงเงินกู้ยืม	การชำระคืนเงินกู้ยืม	ค่าประกันโดย	อัตรากองบัญชี	2566	2565	งบการเงินพักรถจักร
บริษัท สเตชั่น ออลล์เมเนชั่น จำกัด							
7.	1,661,000	ชำระคืนเงินทุนจากการปล่อยกู้น้อยครั้งเดียว ร้อยละ 73 ของราคาน้ำสัญชาติไทยห้องชุดและ ไม่ต่ำกว่าจำนวนเงินตามที่ระบุ กำหนดชำระภายในวัน ที่ 2569	ขายของเพื่อสนับสนุน สำหรับผู้เช่าห้องชุด ให้กู้รับซื้อห้องชุด โดยทางบริษัทฯ อัตโนมัติ ประจำวันที่สิ้นสุด ระยะเวลา เรียบร้อยแล้ว	MLR-1 (ร้อยละต่อปี)	1,347,637,000	-	-
บริษัท พาร์ค พร็อกซ์ ออลล์เมเนชั่น จำกัด							
8.	2,569,000	ชำระคืนเงินทุนจากการปล่อยกู้น้อยครั้งเดียว ร้อยละ 70 ของราคาน้ำสัญชาติไทยห้องชุดและ ไม่ต่ำกว่าจำนวนเงินตามที่ระบุ กำหนดชำระภายในวัน ที่ 2569	ขายของเพื่อสนับสนุน สำหรับผู้เช่าห้องชุด ให้กู้รับซื้อห้องชุด โดยทางบริษัทฯ ประจำวันที่สิ้นสุด ระยะเวลา เรียบร้อยแล้ว	บัญชี 1 - บัญชี 6 MLR-2.00 ปีต่อไป MLR-1.25	1,444,133,000	-	-
รวม				4,663,429,714 (30,686,146) 34,354,731	999,990,739 (7,393,864) -	450,000,000 (2,108,219) -	1,206,000
หัก:	ค่าธรรมเนียมในการจัดทำเงินกู้ยืมรวมตั้งทั้งหมดที่นำเข้า มา:						-
บาท:	ค่าน้ำประปาเงิน - ค่าไฟฟ้าเบ็ดเตล็ดที่อยู่บ้าน สุทธิ						-
บาท:	ส่วนที่นำเข้ามาในหนี้สิน เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากตัวหนี้ที่ถูกกำหนดชำระภายในหนึ่งปี						-
				(120,363,725)	(1,206,000)	-	(1,206,000)
				4,546,734,574	991,390,875	447,891,781	-

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ยอดคงเหลือต้นปี	992,596,875	1,360,846,144	1,206,000	2,900,000
เพิ่มขึ้นจากการซื้อบริษัทอื่นในระหว่างปี	1,560,236,777	-	-	-
หักเพิ่ม	2,135,134,975	958,658,313	450,000,000	-
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมในการจัดหาเงินกู้ยืม	(4,665,990)	2,865,405	141,781	-
ต้นทุนทางการเงิน - ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของเงินกู้ยืม	34,354,732	(2,157,968)	-	-
จ่ายคืนเงินกู้	(35,339,000)	(1,320,993,923)	(1,206,000)	(1,694,000)
ค่าธรรมเนียมในการจัดหาเงินกู้ยืม	(15,220,070)	(6,621,096)	(2,250,000)	-
ยอดคงเหลือปลายปี	<u>4,667,098,299</u>	<u>992,596,875</u>	<u>447,891,781</u>	<u>1,206,000</u>

ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืม กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการ เช่น การคำร้องอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Debt to Equity Ratio)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทอื่นมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาเงินกู้ที่ยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงิน 4,395 ล้านบาท (2565: 1,724 ล้านบาท)

18. สัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

กลุ่มบริษัททำสัญญาเช่าสินทรัพย์เพื่อใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท โดยมีอายุสัญญาระหว่าง 2 - 5 ปี

ก) สินทรัพย์สิทธิการใช้

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสินทรัพย์สิทธิการใช้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม			
	ที่ดิน	อาคาร	ยานพาหนะ	รวม
1 มกราคม 2565	-	10,013,319	1,098,702	11,112,021
เพิ่มขึ้น	7,709,155	-	-	7,709,155
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(1,713,145)	(6,237,578)	(612,824)	(8,563,547)
31 ธันวาคม 2565	5,996,010	3,775,741	485,878	10,257,629
เพิ่มขึ้น	-	10,226,531	3,685,478	13,912,009
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(2,569,718)	(5,420,834)	(677,514)	(8,668,066)
31 ธันวาคม 2566	<u>3,426,292</u>	<u>8,581,438</u>	<u>3,493,842</u>	<u>15,501,572</u>

(หน่วย: บาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ

	อาคาร	ยานพาหนะ	รวม
1 มกราคม 2565	2,412,192	1,098,702	3,510,894
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(2,412,189)	(612,824)	(3,025,013)
31 ธันวาคม 2565	3	485,878	485,881
เพิ่มขึ้น	10,226,531	3,685,478	13,912,009
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(1,645,095)	(677,514)	(2,322,609)
31 ธันวาคม 2566	8,581,439	3,493,842	12,075,281

๑) หนี้สินตามสัญญาเช่า

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า	15,477,119	10,094,729	11,561,150	512,100
หัก: ดอกเบี้ยจากการตัดจำหน่าย	(1,099,207)	(421,905)	(979,616)	(11,747)
รวม	14,377,912	9,672,824	10,581,534	500,353
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(6,288,568)	(6,112,415)	(3,403,259)	(500,353)
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	8,089,344	3,560,409	7,178,275	-

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ยอดคงเหลือต้นปี	9,672,824	9,263,424	500,353	2,776,394
เพิ่มขึ้น	12,164,052	7,709,155	12,164,052	-
ดอกเบี้ยที่รับรู้	528,026	443,764	237,459	80,543
จ่ายค่าเช่า	(7,986,990)	(7,743,519)	(2,320,330)	(2,356,584)
ยอดคงเหลือปลายปี	14,377,912	9,672,824	10,581,534	500,353

การวิเคราะห์การครอบกำหนดของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าเปิดเผยข้อมูลอยู่ในหมายเหตุ 34.1 ภายใต้หัวข้อความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ก) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่รับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	<u>2566</u>	<u>2565</u>	<u>2566</u>	<u>2565</u>
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้	8,668,066	8,563,547	2,322,609	3,025,013
คอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า	528,026	443,764	237,459	80,543
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าระยะสั้น	5,687,176	2,938,898	3,770,425	2,117,831
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์				
อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ	617,825	284,793	468,426	174,077

ก) อื่นๆ

กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 16 ล้านบาท (2565: 11 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 7 ล้านบาท (2565: 5 ล้านบาท)) ซึ่งรวมถึงกระแสเงินสดจ่ายของสัญญาเช่าระยะสั้น สัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ และค่าเช่าพื้นแพรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา

19. รายได้รับล่วงหน้าจากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้รับล่วงหน้าจากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าจำแนกตามบริษัทได้ดังนี้

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	<u>2566</u>	<u>2565</u>	<u>2566</u>	<u>2565</u>
บริษัท หัวหิน อัลฟ่า 71 จำกัด	25,910,000	345,682,361	-	-
บริษัท หัวหิน สถาบลิฟวิ่ง จำกัด	201,793,063	54,284,455	-	-
บริษัท คอนแวนต์ บีต้า จำกัด	118,921,578	-	-	-
บริษัท พะรราม 9 อัลไลแอนซ์ จำกัด	1,195,163,428	-	-	-
บริษัท คุณศต สเตชัน อัลไลแอนซ์ จำกัด	221,770,371	-	-	-
รวม	<u>1,763,558,440</u>	<u>399,966,816</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

20. หุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและໄอ่อนໄได

เมื่อวันที่ 25 กรกฎาคม 2566 บริษัทฯ บริษัท พะรราม 9 อัลไลแอนซ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทบุตร และกลุ่มผู้ร่วมทุนได้เข้าทำสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้นของบริษัท พะรราม 9 อัลไลแอนซ์ จำกัด โดยบริษัทบุตรจะคงที่จะเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนจำนวน 7.5 ล้านหุ้น ในราคากลางละ 100 รวมเป็นเงิน 750 ล้านบาท

สิทธิของหุ้นบุริมสิทธิมีรายละเอียดดังนี้

สิทธิออกเสียงลงคะแนน

50 หุ้น ต่อ 1 เสียง

สิทธิได้รับเงินปันผล

หุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิได้รับเงินปันผลในอัตราเรื้อยละ 7.00 ร้อยละ 9.00 และร้อยละ 9.75 ต่อปีของมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นบุริมสิทธิ

ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิสะสมเงินปันผลค้างจ่ายของหุ้นบุริมสิทธิในแต่ละรอบปี

หุ้นบุริมสิทธิไม่มีสิทธิได้รับเงินปันผลนอกเหนือจากเงินปันผลในอัตราตามที่กำหนดข้างต้น

สิทธิได้รับเงินคืนทุน

ในกรณีที่เลิกบริษัทและชำระบัญชี ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิได้รับเงินคืนทุนของหุ้นบุริมสิทธิและเงินปันผลสะสมค้างจ่ายของหุ้นบุริมสิทธิ (ถ้ามี) ตามมูลค่าคงเหลือก่อนดำเนินการชำระบัญชีก่อนผู้ถือหุ้นสามัญ

การไถ่ถอนหุ้นบุริมสิทธิ

การไถ่ถอนหุ้นบุริมสิทธิเมื่อครบกำหนด 1 ปี แต่ไม่ถึงครบกำหนด 3 ปี 6 เดือน

(ก) กรณีบริษัท พระราม 9 อัลไลแอนซ์ จำกัด มีกำไรสะสมเพียงพอ

(1) บริษัท พระราม 9 อัลไลแอนซ์ จำกัด จะจ่ายเงินปันผลและเงินปันผลค้างจ่ายสะสมของหุ้นบุริมสิทธิ (ถ้ามี) ให้แก่ผู้ร่วมทุน (หักภาษี ณ ที่จ่าย)

(2) ในวันเดียวกัน บริษัทฯ จะใช้สิทธิในการซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนทั้งหมดหรือบางส่วนของผู้ร่วมทุนทุกรายในราคากำไรที่ตกลงไว้ ณ วันเดียวกัน จำนวนเงินที่ต้องชำระจะเท่ากับมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้น บุริมสิทธิเพิ่มทุนในราคากำไรที่ตกลงไว้ของหุ้น

(ข) กรณีบริษัท พระราม 9 อัลไลแอนซ์ จำกัด ไม่มีกำไรสะสมเพียงพอ

(1) บริษัท พระราม 9 อัลไลแอนซ์ จำกัด จะจ่ายเงินปันผลและเงินปันผลค้างจ่ายสะสมของหุ้นบุริมสิทธิ (ถ้ามี) ให้แก่ผู้ร่วมทุนตามจำนวนที่สามารถจ่ายได้ (หักภาษี ณ ที่จ่าย)

(2) ในวันเดียวกัน บริษัทฯ ใช้สิทธิในการซื้อหุ้นบุริมสิทธิบางส่วนหรือทั้งหมดจากผู้ร่วมทุนทุกรายในสัดส่วนเท่ากันในราคากำไรที่ตกลงไว้ ณ วันเดียวกัน จำนวนเงินที่ต้องชำระจะเท่ากับมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นบุริมสิทธิที่ยังไม่ได้ชำระ และ (3) ส่วนต่างของจำนวนภาษีกำไรจากการลงทุนที่ผู้ร่วมทุนจะต้องเสียลดด้วยเงินภาษีหัก ณ ที่จ่ายในอัตราเรื้อยละ 10 เสมือนผู้ร่วมทุนแต่ละราย มีหน้าที่จะต้องเสียสำหรับเงินปันผลค้างจ่ายสะสมของหุ้นบุริมสิทธิหรือดำเนินการให้บริษัท พระราม 9 อัลไลแอนซ์ จำกัด ลดทุนตัดหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนในราคากำไรที่ตกลงไว้ของหุ้น

การໄຄ่ຄອນຫຸ້ນບຸຮົມສີທິເນື່ອກະບຽນດຳລົງ 3 ປີ 6 ເດືອນ

ຜູ້ຮ່ວມທຸນທຸກຮາຍນີ້ສີທິທີ່ຈະເຮັດໃຫ້ບຣິ່ນທ່າເຊື້ອຫຸ້ນບຸຮົມສີທິເພີ່ມທຸນທັງໝາຍດາຈາກຜູ້ຮ່ວມທຸນທຸກຮາຍ ໂດຍບຣິ່ນທ່າຮັບປະກັນທີ່ຈະດຳເນີນການຕາມສີທິຂອງຜູ້ຮ່ວມທຸນ ດັ່ງນີ້

(ก) ກຣົມບຣິ່ນທ່າ ພຣະຣາມ 9 ອັດໄລແອນໜີ້ ຈຳກັດ ມີກຳໄຮສະສົມເພື່ອພອ

- (1) ບຣິ່ນທ່າ ພຣະຣາມ 9 ອັດໄລແອນໜີ້ ຈຳກັດ ຈະຈ່າຍເງິນປັນພລແລະເງິນປັນພລຄ້າງຈ່າຍສະສົມຂອງຫຸ້ນບຸຮົມສີທິ (ຄໍາມີ) ໃຫ້ແກ່ຜູ້ຮ່ວມທຸນ (ທັກກາຍີ ໄນ ທີ່ຈ່າຍ)
- (2) ໃນວັນເດືອນທີ່ ບຣິ່ນທ່າຈະໃຊ້ສີທິໃນການເຊື້ອຫຸ້ນບຸຮົມສີທິເພີ່ມທຸນທັງໝາຍດາຫຼືອບາງສ່ວນຂອງຜູ້ຮ່ວມທຸນທຸກຮາຍໃນຮາຄາເທົ່າກັນນູ້ຄ່າທີ່ຕຣາໄວ້ຂອງຫຸ້ນ ບວກດ້ວຍສ່ວນຂອງເງິນສຳຮອງຕາມກຸ່ມາຍຫຼືອດຳເນີນການໃຫ້ບຣິ່ນທ່າ ພຣະຣາມ 9 ອັດໄລແອນໜີ້ ຈຳກັດ ລັດທຸນຕັດຫຸ້ນບຸຮົມສີທິເພີ່ມທຸນໃນຮາຄາເທົ່າກັນນູ້ຄ່າທີ່ຕຣາໄວ້ຂອງຫຸ້ນ

(ຂ) ກຣົມບຣິ່ນທ່າ ພຣະຣາມ 9 ອັດໄລແອນໜີ້ ຈຳກັດ ໄນມີກຳໄຮສະສົມເພື່ອພອ

- (1) ບຣິ່ນທ່າ ພຣະຣາມ 9 ອັດໄລແອນໜີ້ ຈຳກັດ ຈະຈ່າຍເງິນປັນພລແລະເງິນປັນພລຄ້າງຈ່າຍສະສົມຂອງຫຸ້ນບຸຮົມສີທິ (ຄໍາມີ) ໃຫ້ແກ່ຜູ້ຮ່ວມທຸນຕາມຈຳນວນທີ່ສາມາດຈ່າຍໄດ້ (ທັກກາຍີ ໄນ ທີ່ຈ່າຍ)
- (2) ໃນວັນເດືອນທີ່ ບຣິ່ນທ່າ ໃຊ້ສີທິໃນການເຊື້ອຫຸ້ນບຸຮົມສີທິ ບາງສ່ວນຫຼືອທັງໝາຍດາຈາກຜູ້ຮ່ວມທຸນທຸກຮາຍໃນສັດສ່ວນເທົ່າກັນໃນຮາຄາເທົ່າກັນພຄຣວມຂອງ (1) ນູ້ຄ່າທີ່ຕຣາໄວ້ຂອງຫຸ້ນ (2) ສ່ວນຂອງເງິນສຳຮອງຕາມກຸ່ມາຍ (3) ຈຳນວນເງິນປັນພລແລະເງິນປັນພລຄ້າງຈ່າຍສະສົມຂອງຫຸ້ນບຸຮົມສີທິທີ່ຍັງໄມ້ໄດ້ໜ້າຮະ ແລະ (4) ສ່ວນຕ່າງຂອງຈຳນວນກາຍີກຳໄຮຈາກການລອງທຸນທີ່ຜູ້ຮ່ວມທຸນ ຈະຕ້ອງເສີຍ ລົບດ້ວຍເງິນກາຍີທັກ ໄນ ທີ່ຈ່າຍໃນອັຕຣາຮ້ອຍລະ 10 ເສມືອນຜູ້ຮ່ວມທຸນແຕ່ລະຮາຍນີ້ໜ້າທີ່ຈະຕ້ອງເສີຍສໍາຫັບເງິນປັນພລຄ້າງຈ່າຍສະສົມຂອງຫຸ້ນບຸຮົມສີທິຫຼືອດຳເນີນການໃຫ້ບຣິ່ນທ່າ ພຣະຣາມ 9 ອັດໄລແອນໜີ້ ຈຳກັດ ລັດທຸນຕັດຫຸ້ນບຸຮົມສີທິເພີ່ມທຸນໃນຮາຄາເທົ່າກັນນູ້ຄ່າທີ່ຕຣາໄວ້ຂອງຫຸ້ນ

ບຣິ່ນທ່າຍ່ອຍແສດງຮາຍການຫຸ້ນບຸຮົມສີທິດັ່ງກ່າວເປັນອົງກໍປະກອບຂອງໜີ່ສິນກາຍໄດ້ເຊື້ອບັນຫຼື “ຫຸ້ນບຸຮົມສີທິ ຜົນດະສະເສົມເງິນປັນພລແລະ ໄຄ່ຄອນໄໄດ້” ດ້ວຍຮາຖນຕັດຈຳໜ່າຍໃນງານແສດງຫຼານະກາຮົງເງິນຮວມ ຈົນກວ່າຈະກະບຽນດຳລົງ ທັນນີ້ ບຣິ່ນທ່ານີ້ມີຄວາມມິ່ນໃຈວ່າຈະສາມາດໄຄ່ຄອນຫຸ້ນບຸຮົມສີທິດັ່ງກ່າວໄດ້

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีหุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและไถ่ถอนได้สูทิจักค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและไถ่ถอนได้สำหรับสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม	
	<u>2566</u>	<u>2565</u>
ยอดคงเหลือต้นปี	663,739,726	611,404,406
บวก: ออกจำนวนน่ายระหว่างปี	733,374,799	-
ตัดจำนวนน่ายค่าธรรมเนียมในการออกหุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและไถ่ถอนได้	-	2,650,389
ต้นทุนทางการเงิน - ค่าตอบแทนในหุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและไถ่ถอนได้	29,868,237	49,684,931
หัก: ชำระค่าตอบแทนในหุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและไถ่ถอนได้	(600,000,000)	
ชำระค่าตอบแทนในหุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและไถ่ถอนได้	(63,739,726)	-
ยอดคงเหลือปลายปี	<u>763,243,036</u>	<u>663,739,726</u>

21. เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น ซึ่งไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน เป็นจำนวน 90 ล้านบาท (2565: ไม่มี) โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7 ต่อปี และครบกำหนดชำระคืนภายในเดือนมกราคม 2570

22. สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน

จำนวนเงินสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานซึ่งเป็นเงินชดเชยพนักงานเมื่อออกจากงานแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	<u>2566</u>	<u>2565</u>
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานต้นปี	3,381,735	2,051,392
ส่วนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน:		
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	789,767	1,284,802
ต้นทุนดอกเบี้ย	45,146	45,541
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานปลายปี	<u>4,216,648</u>	<u>3,381,735</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ระยะเวลาเฉลี่ยต่อวันน้ำหนักในการจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน
ของกลุ่มบริษัทประมาณ 12 ปี (2565: 12 ปี) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 12 ปี (2565: 12 ปี))

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกอบกันภัยสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ร้อยละต่อปี)

	งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565
อัตราคิดลด	2.22	2.22
อัตราการขึ้นเงินเดือน	5.00	5.00
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	5.73 - 68.76	5.73 - 68.76

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่สำคัญต่อมูลค่าปัจจุบันของการผูกพันผลประโยชน์ระยะยาว
ของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2566		2565	
	<u>เพิ่มขึ้น 0.5%</u>	<u>ลดลง 0.5%</u>	<u>เพิ่มขึ้น 0.5%</u>	<u>ลดลง 0.5%</u>
อัตราคิดลด	(163,000)	172,321	(129,971)	138,182
อัตราการขึ้นเงินเดือน	424,276	(381,222)	298,617	(268,108)
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	(625,408)	816,551	(442,166)	579,418

23. ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ

ภายใต้บัญญัติของมาตรา 51 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 ในกรณีที่บริษัทฯ
เสนอขายหุ้นสูงกว่ามูลค่าหุ้นที่จดทะเบียนไว้ บริษัทจะต้องนำค่าหุ้นส่วนเกินนี้ตั้งเป็นทุนสำรองส่วนเกิน
มูลค่าหุ้นสามัญ ส่วนเกินมูลค่าหุ้นดังกล่าวไม่สามารถนำไปจ่ายเงินปันผลได้

24. รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

24.1 รายได้ที่รับรู้ที่เกี่ยวข้องกับยอดคงเหลือของสัญญา

ในระหว่างปี 2566 บริษัทยื่นภาษีการรับรู้รายการที่เกี่ยวรวมอยู่ในยอดยกมาของเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า เป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเตล็ดจำนวน 1,508 ล้านบาท (2565: 414 ล้านบาท)

24.2 รายได้ที่คาดว่าจะรับรู้สำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทคาดว่าจะมีรายได้ที่รับรู้ในอนาคตสำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้น (หรือยังไม่เสร็จสิ้นบางส่วน) ของสัญญาที่ทำกับลูกค้าดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ลักษณะธุรกิจ				
พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	11,178,473,737	1,390,880,635	-	-

กลุ่มบริษัทคาดว่าจะปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติของสัญญาดังกล่าวแล้วเสร็จสิ้นภายใน 3 ปี

อย่างไรก็ตาม นูลค่าการรับรู้รายได้ในอนาคตดังกล่าวอาจเปลี่ยนแปลงได้ขึ้นอยู่กับทั้งปัจจัยภายในและภายนอก ได้แก่ ความสามารถในการจ่ายชำระของลูกค้าและการอนุมัติสินเชื่อของลูกค้าจากธนาคารพาณิชย์ ความคืบหน้าในการก่อสร้างโครงการของกลุ่มบริษัท รวมทั้งภาวะเศรษฐกิจและการเมือง

25. ต้นทุนทางการเงิน

	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของเงินกู้ยืม	27,965,939	15,780,364	56,064,016	4,911,877				
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของหนี้ลินตามสัญญาเช่า	528,026	443,764	237,459	80,543				
ค่าตอบแทนในหุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสม								
เงินปันผลและไถ่ถอนได้	-	52,335,320	-	-				
อื่นๆ	635,596	214,207	36,621	114,971				
รวม	29,129,561	68,773,655	56,338,096	5,107,391				

26. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ค่านุนงานก่อสร้าง ระบบสาธารณูปโภค				
และค่าอุดหนี้	567,012,156	747,527,235	-	2,141,146
ค่านุนค่าที่ดิน	416,343,969	627,806,010	-	1,641,624
เงินเดือน ค่าแรงและผลประโยชน์อื่นของ				
พนักงาน	92,035,878	82,320,663	92,035,878	82,320,663
ค่าธรรมเนียมการโอนและค่านายหน้า	30,491,306	40,218,345	-	1,434,588
ค่าใช้จ่ายการตลาดและค่าโฆษณา	62,835,158	88,297,738	3,282,400	5,475,868
ค่าเช่าและค่าบริการสำนักงาน	6,155,602	3,112,975	4,238,851	2,291,908
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	23,658,756	17,672,228	5,146,772	5,771,673

27. ทุนเรือนหุ้น

เมื่อวันที่ 29 มิถุนายน 2566 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติ ดังต่อไปนี้

- 27.1 อนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 31,679,911 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 673,148,951 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 641,469,040 บาท โดยการตัดหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้ออกจำหน่ายออกจำนวน 31,679,911 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท รวมถึงอนุมัติการแก้ไขหนังสือบริษัทฯ สำนธิเพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียนดังกล่าว บริษัทฯ ได้จดทะเบียนลดทุนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 10 กรกฎาคม 2566
- 27.2 อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 356,371,689 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 641,469,040 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 997,840,729 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 356,371,689 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทฯ มีหนี้ที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering : PPO) ในราคาหุ้นละ 1.75 บาท โดยจะเสนอขายในอัตราส่วน 1.8 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นใหม่ นอกจากนี้ ที่ประชุมได้อนุมัติการแก้ไขหนังสือบริษัทฯ สำนธิเพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนดังกล่าว บริษัทฯ ได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 11 กรกฎาคม 2566 ซึ่งบริษัทฯ ได้รับเงินจำนวน 581,953,698 บาท จากหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว จำนวน 332,544,970 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.75 บาท ในวันที่ 20 กรกฎาคม 2566 และบริษัทฯ ได้ดำเนินการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้วของบริษัทฯ กับกระทรวงพาณิชย์ในวันเดียวกัน

28. สำรองตามกฎหมาย

เพื่อให้เป็นไปตามมาตรา 116 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน์จำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทฯต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหักด้วยยอดขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน สำรองตามกฎหมายดังกล่าวไม่สามารถนำไปจ่ายเงินปันผลได้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯได้จัดสรรกำไรสุทธิสำหรับปี 2566 จำนวน 419,113 บาท ไปเป็นทุนสำรองตามกฎหมาย

29. ภาระเงินได้

ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาระเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ภาระเงินได้ปัจจุบัน				
ภาระเงินได้คืนต้นคุณลักษณะสำหรับปี	65,451,363	57,605,105	-	-
ภาระเงินได้จากการตัดบัญชี				
ภาระเงินได้จากการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่างชั้วคราวและ การกลับรายการผลแตกต่างชั้วคราว	(6,170,225)	18,115,942	272,441	(507,120)
ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาระเงินได้ที่แสดงอยู่ในกำไรขาดทุน	59,281,138	75,721,047	272,441	(507,120)

รายการกระทำบัญคอร์ดระหว่างกำไร(ขาดทุน)ทางบัญชีกับค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาระเงินได้มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
กำไรทางบัญชีก่อนภาระเงินได้คืนต้นคุณลักษณะ อัตราภาระเงินได้คืนต้นคุณลักษณะ	161,536,970	304,241,719	103,650,689	18,934,696
กำไรทางบัญชีก่อนภาระเงินได้คืนต้นคุณลักษณะอัตราภาระ ผลกระทำทางภาระสำหรับ:	20%	20%	20%	20%
ค่าใช้จ่ายต้องห้าม	6,671,960	15,877,206	(85,939)	3,195,329
เงินปันผลที่ได้รับยกเว้นภาระ	-	-	(22,399,992)	-
สินทรัพย์ภาระเงินได้จากการตัดบัญชีที่ไม่วันรู้เพิ่มขึ้น (ลดลง)	(346,990)	(161,636)	2,148	(161,636)
สินทรัพย์ภาระเงินได้จากการตัดบัญชีที่รับรู้ลดลง	4,679,379	-	566,716	-
ผลขาดทุนทางภาระที่ยังไม่ได้ใช้เพิ่มขึ้น (ลดลง)	15,969,395	(842,867)	1,459,370	(7,327,752)
ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาระเงินได้ที่แสดงอยู่ในกำไรขาดทุน	59,281,138	75,721,047	272,441	(507,120)

ส่วนประกอบของสินทรัพย์และหนี้สินภายใต้การตัดบัญชีประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย: บาท)

	งบแสดงฐานะการเงิน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี				
ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	1,641,329	1,596,929	1,596,929	1,596,929
ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์	2,958,852	-	-	-
ค่าเสื่อมราคาสะสม - อาคารและอุปกรณ์	1,463,422	-	-	-
ผลแตกต่างระหว่างรายได้สุทธิทางบัญชีและภาษีสำรองผลประโยชน์ระหว่างของพนักงาน	-	169,102	-	(34,726)
ประมาณการหนี้สินสำหรับด้านทุนในการรื้อถอนต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	954,026	676,347	954,026	676,347
ขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	1,146,866	1,326,917	72,849	657,695
ขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	75,883,976	-	-	-
คงเหลือเงินกู้ยืมจากบริษัทให้ยืดที่บันทึกเป็นต้นทุนโครงการ	202,529,347	7,711,564	-	-
รวมสินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี	18,457,992	15,605,291	-	-
หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี	<u>305,035,810</u>	<u>27,086,150</u>	<u>2,623,804</u>	<u>2,896,245</u>
สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี - สุทธิ	<u>237,893,468</u>	<u>27,086,150</u>	<u>2,623,804</u>	<u>2,896,245</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีรายการผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีจำนวน 19 ล้านบาท (2565: 1 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: ไม่มี (2565: 1 ล้านบาท)) และขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ที่จะหมดอายุในปี 2567 - 2571 จำนวน 373 ล้านบาท (2565: 35 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 22 ล้านบาท (2565: 6 ล้านบาท)) ที่กลุ่มบริษัทไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี เนื่องจากกลุ่มบริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่ากลุ่มบริษัทอาจไม่มีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะนำผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้เข้าสู่ต้นทมาใช้ประโยชน์ได้

30. กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณจากกำไรสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเต็จอื่น) หารด้วยจำนวนหุ้นเฉลี่ยต่อห้าหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปี

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
กำไรสำหรับปี (พันบาท)	102,256	228,521	103,378	19,442
จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยต่อห้าหนัก (พันหุ้น)	834,691	641,469	834,691	641,469
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.12	0.36	0.12	0.03

31. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอเป็นสอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทฯ ที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุด ค้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ ส่วนงานธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย บริษัทฯ ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัตถุค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงิน จึงถือเป็นรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์เดียว

ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดสอบทานผลการดำเนินงานของแต่ละหน่วยธุรกิจแยกจากกันเพื่อวัดถูกประสงค์ในการตัดสินใจเกี่ยวกับการจัดสรรทรัพยากรและการประเมินผลการปฏิบัติงาน บริษัทฯ ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมซึ่งวัตถุค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมในงบการเงิน

การบันทึกบัญชีสำหรับรายการระหว่างส่วนงานที่รายงานเป็นไปในลักษณะเดียวกับการบันทึกบัญชีสำหรับรายการธุรกิจกับบุคคลภายนอก

ข้อมูลเกี่ยวกับเขตภูมิศาสตร์

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือประเทศไทย ดังนั้นรายได้และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงิน จึงถือเป็นรายงานตามเขตภูมิศาสตร์เดียว

ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้ารายใหญ่

ในปี 2566 และ 2565 กลุ่มบริษัทไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกิจการ

32. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทฯและพนักงานของบริษัทฯได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 โดยกลุ่มบริษัทจะจ่ายสะสมเข้ากองทุนเป็นรายเดือนในอัตราเร้อยละ 5 ของเงินเดือนและพนักงานของบริษัทฯจ่ายสมทบให้ในอัตราเร้อยละ 3 ถึงร้อยละ 15 ของเงินเดือน โดยกองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้บริหารโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด และจะจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อพนักงานนั้นออกจากการงานตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของกลุ่มบริษัท ในระหว่างปี 2566 บริษั�始รับรู้เงินสมทบดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายจำนวนเงินประมาณ 2 ล้านบาท (2565: 1 ล้านบาท)

33. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

33.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามสัญญาบริการต่าง ๆ ที่จะต้องจ่ายในอนาคตโดยอายุของสัญญามีระยะเวลาตั้งแต่ 1 ปี ถึง 3 ปี เป็นจำนวนเงินประมาณ 15 ล้านบาท (2565: 21 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 14 ล้านบาท (2565: 19 ล้านบาท))

33.2 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาจ้างของโครงการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้องกลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันที่เกี่ยวกับโครงการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้องเป็นจำนวนเงิน 2,094 ล้านบาท (2565: 257 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: ไม่มี (2565: ไม่มี))

33.3 การค้ำประกัน

- (1) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯค้ำประกันวงเงินกู้และวงเงินสินเชื่อให้แก่บริษัทย่อยในวงเงิน 4,928 ล้านบาท (2565: 2,823 ล้านบาท)
- (2) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามบริษัทฯเหลืออยู่เป็นจำนวน 0.3 ล้านบาท (2565: 0.3 ล้านบาท) เพื่อค้ำประกันการปฏิบัติงานตามสัญญา

33.4 ภาระผูกพันอื่น

เมื่อวันที่ 22 พฤษภาคม 2562 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำสัญญาใช้สิทธิในชื่อทางการค้า และสัญญาบริหารจัดการที่พักอาศัย กับบริษัท อินเตอร์คอนติเนนตัล โฮเต็ลส์ กรุ๊ป (เอเชีย แปซิฟิก) จำกัด ในการนี้บริษัทย่อยผูกพันที่จะชำระค่าธรรมเนียมบริการต่าง ๆ ตามอัตราเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในสัญญา โดยบริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายชำระค่าสิทธิเร้อยละ 3 ของรายได้จากการขายห้องชุด

34. เครื่องมือทางการเงิน

34.1 วัตถุประสงค์และนโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วย เงินสดและรายการเที่ยวนเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้าเงินให้กู้ยืม เจ้าหนี้การค้า เงินกู้ยืมระยะสั้น หุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและไถ่ถอนได้ และเงินกู้ยืมระยะยาว กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยง ดังนี้

ความเสี่ยงด้านเครดิต

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวเนื่องกับลูกหนี้การค้า เงินให้กู้ยืม เงินฝากกับธนาคารและสถาบันการเงินและเครื่องมือทางการเงินอื่น ๆ โดยจำนวนเงินสูงสุดที่กลุ่มบริษัทอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

ลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงโดยใช้นโยบายและขั้นตอนในการควบคุมการให้สินเชื่อย่างเหมาะสม จึงไม่คาดว่าจะเกิดผลขาดทุนทางการเงินที่มีสาระสำคัญ นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทมีการติดตามยอดคงค้างของลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ การให้สินเชื่อของกลุ่มบริษัทเป็นการให้สินเชื่อแบบไม่ระบุตัวสูง เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีฐานลูกค้าจำนวนมาก

กลุ่มบริษัทพิจารณาการด้อยค่าทุกวันสัปดาห์รอบระยะเวลารายงาน อัตราการตั้งสำรองผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณโดยพิจารณาจากอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระสำหรับกลุ่มลูกค้าที่มีรูปแบบของความเสี่ยงด้านเครดิตที่คล้ายคลึงกัน การคำนวณผลขาดทุนจากการด้อยค่าด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนึงถึงผลของความน่าจะเป็นถ่วงน้ำหนัก มูลค่าของเงินตามเวลาและข้อมูลที่มีความสมเหตุสมผลและสามารถสนับสนุนได้ที่มีอยู่ ณ วันที่รายงานเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอดีต สภาพการณ์ปัจจุบันและการคาดการณ์สภาวะเศรษฐกิจในอนาคต

เครื่องมือทางการเงินและเงินฝากธนาคาร

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับยอดคงเหลือกับธนาคารและสถาบันการเงินโดยจะลงทุนกับคู่สัญญาที่ได้รับการอนุมัติแล้วเท่านั้นและอยู่ในวงเงินสินเชื่อที่กำหนดให้กับคู่สัญญาแต่ละราย โดยวงเงินสินเชื่อจะถูกสอบถามโดยคณะกรรมการบริษัทฯ และอาจมีการปรับปรุงในระหว่างปีขึ้นอยู่กับความเห็นชอบของคณะกรรมการของบริษัทฯ การกำหนดวงเงินดังกล่าวเป็นการช่วยลดความเสี่ยงของ การกระจายตัวและบรรเทาผลขาดทุนทางการเงินที่อาจเกิดขึ้นจากผิดนัดชำระของคู่สัญญา

ความเสี่ยงด้านตลาด

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินฝากธนาคาร เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืม สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่ มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย: บาท)

งบการเงินรวม

31 ธันวาคม 2566

อัตราดอกเบี้ยคงที่	อัตราดอกเบี้ย				อัตราดอกเบี้ย
	ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	ปรับขึ้นลง	ไม่มีอัตรา	
ตามราคาตลาด		คงเบี้ย	รวม	(ร้อยละต่อปี)	
สินทรัพย์ทางการเงิน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	782,693,963	84,774,287	867,468,250
ลูกหนี้ทางการค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	4,965,474	4,965,474
เงินฝากธนาคารที่มีการค้าประจำกัน	-	-	193,806	-	193,806
สินทรัพย์ทางการเงินอื่น	-	-	-	5,407,491	5,407,491
	-	-	782,887,769	95,147,252	878,035,021
หนี้สินทางการเงิน					
เงินบิกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น	-	-	40,139,688	-	40,139,688
จากสถาบันการเงิน					MOR
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	867,660,309	867,660,309
เงินกู้ยืมระยะยาวจากนักคลอดอื่น	-	90,000,000	-	-	90,000,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	4,667,098,299	-	4,667,098,299
	-	-	763,243,036	4,707,237,987	988,177,833
หุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปืนผล	-	-	-	-	763,243,036
และไถ่ถอนได้					9
เจ้าหนี้เงินประจำกันผลงาน	-	-	-	120,517,524	120,517,524
	-	-	853,243,036	4,707,237,987	988,177,833
	-	-	-	-	6,548,658,856

(หน่วย: บาท)

งบการเงินรวม

31 ธันวาคม 2565

อัตราดอกเบี้ยคงที่	อัตราดอกเบี้ย				อัตราดอกเบี้ย
	ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	ปรับขึ้นลง	ไม่มีอัตรา	
ตามราคาตลาด		คงเบี้ย	รวม	(ร้อยละต่อปี)	
สินทรัพย์ทางการเงิน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	198,861,038	361,921	199,222,959
ลูกหนี้ทางการค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	106,070,004	106,070,004
เงินฝากธนาคารที่มีการค้าประจำกัน	-	-	192,366	-	192,366
สินทรัพย์ทางการเงินอื่น	-	-	-	2,412,912	2,412,912
	-	-	199,053,404	108,844,837	307,898,241
หนี้สินทางการเงิน					
เงินบิกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น	-	-	85,116,053	-	85,116,053
จากสถาบันการเงิน	-	-	-	87,501,295	87,501,295
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,206,000	-	991,390,875	-	992,596,875
	-	-	-	-	2 และ MLR-2.00
หุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปืนผล	663,739,726	-	-	-	663,739,726
และไถ่ถอนได้					10
เจ้าหนี้เงินประจำกันผลงาน	-	-	-	58,539,790	58,539,790
	-	-	664,945,726	1,076,506,928	146,041,085
	-	-	-	-	1,887,493,739

(หน่วย: บาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ

31 ธันวาคม 2566						(ร้อยละต่อปี)
อัตราดอกเบี้ยคงที่ ภายใน 1 ปี	อัตราดอกเบี้ยคงที่ 1 - 5 ปี	ปรับขึ้นลง ตามราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง	
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	4,241,755	3,128,389	7,370,144	0.50 ถึง 1.10
สูญเสีย	-	-	-	582,058,896	582,058,896	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่ เก็บข้อมูล	-	-	1,430,900,235	-	1,430,900,235	MLR-0.50
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่ เก็บข้อมูล	-	-	100,000,000	-	100,000,000	MLR-0.50
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้าประวัติ	-	-	193,806	-	193,806	0.50 ถึง 1.10
สินทรัพย์ทางการเงินอื่น	-	-	-	2,766,171	2,766,171	-
			1,535,335,796	587,953,456	2,123,289,252	
หนี้สินทางการเงิน						
เงินเดือนบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น จากสถาบันการเงิน	-	-	14,348,325	-	14,348,325	MOR
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	393,922,146	393,922,146	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่ เก็บข้อมูล	-	-	1,170,000,000	-	1,170,000,000	MLR-0.50 ถึง MLR-1.10
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น	-	90,000,000	-	-	90,000,000	7
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	447,891,781	-	447,891,781	MLR-1.35
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	-	-	-	14,261,024	14,261,024	-
	-	90,000,000	1,632,240,106	408,183,170	2,130,423,276	

(หน่วย: บาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ

31 ธันวาคม 2565						
อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย		รวม		อัตราดอกเบี้ย
ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	ตามราคาตลาด	คงเหลือ	รวม	ที่แท้จริง	(ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินสดและการเทียบเท่าเงินสด	-	-	4,098,211	98,879	4,197,090	0.20 ถึง 0.55
ลูกหนี้อื่น	-	-	-	86,854,615	86,854,615	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	468,900,400	-	468,900,400	MLR-0.50
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	100,000,000	-	100,000,000	MLR-0.50
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้าประภัน	-	-	192,366	-	192,366	0.20 ถึง 0.75
สินทรัพย์ทางการเงินอื่น	-	-	-	1,706,192	1,706,192	-
	-	573,190,977	88,659,686		661,850,663	
หนี้สินทางการเงิน						
เงินบิกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น						MOR และ
จากสถาบันการเงิน	-	-	71,323,566	-	71,323,566	11.5
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	46,962,213	46,962,213	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	1,206,000	-	1,206,000	MLR-1.35
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	-	-	-	13,933,921	13,933,921	-
	-	72,529,566	60,896,134		133,425,700	

การวิเคราะห์ผลผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย

ผลกระทบต่อขาดทุนก่อนภาษีของกลุ่มบริษัทจากการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นอย่างสมเหตุสมผลของอัตราดอกเบี้ยของเงินบิกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน และเงินกู้ยืมระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 แสดงได้ดังนี้

สกุลเงิน	2566		2565	
	ผลผลกระทบต่อกำไร		ผลผลกระทบต่อขาดทุน	
	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	ก่อนภาษีเพิ่มขึ้น (ลดลง)	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	ก่อนภาษี (เพิ่มขึ้น) ลดลง
	(ร้อยละ)	(บาท)	(ร้อยละ)	(บาท)
บาท	0.5	(23,536,190)	0.5	(5,382,535)
	(0.5)	23,536,190	(0.5)	5,382,535

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัทต้องรักษาสภาพคล่องและรักษาระดับเงินสดคงเหลือของบริษัทฯเพื่อให้สามารถดำเนินการและผูกพันได้ กลุ่มบริษัทมีการติดตามความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่อง โดยการวางแผนบริหารสภาพคล่องของกลุ่มบริษัทอย่างสม่ำเสมอและรักษาระดับเงินสดและเงินฝากธนาคาร วงเงินสินเชื่อทั้งที่ผูกพันและไม่ผูกพันที่ยังไม่ได้เบิกใช้กับธนาคารพาณิชย์แห่งเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดด้านสภาพคล่อง

รายละเอียดการรวมกำหนดชำระของหนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์ของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 ซึ่งพิจารณาจากกระแสเงินสดตามสัญญาที่ยังไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันสามารถแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม			
	เมื่อท่วงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	รวม
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น				
จากสถาบันการเงิน	40,139,688	-	-	40,139,688
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	867,660,309	-	867,660,309
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	6,892,429	8,584,690	15,477,119
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	110,000,000	4,553,429,714	4,663,429,714
หุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและไถ่ถอนได้	-	-	909,687,500	909,687,500
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	-	16,646,902	103,870,622	120,517,524
รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์	40,139,688	1,001,199,640	5,575,572,526	6,616,911,854

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม			
	เมื่อท่วงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	รวม
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น				
จากสถาบันการเงิน	85,116,053	-	-	85,116,053
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	87,501,295	-	87,501,295
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	6,414,729	3,680,000	10,094,729
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	1,206,000	998,784,739	999,990,739
หุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและไถ่ถอนได้	-	680,744,562	-	680,744,562
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	-	16,319,799	42,219,991	58,539,790
รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์	85,116,053	792,186,385	1,044,684,730	1,921,987,168

(หน่วย: บาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

เมื่อห้วงตาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	รวม
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์			
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น			
จากสถาบันการเงิน	14,348,325	-	14,348,325
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	393,922,146	393,922,146
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	3,896,460	7,664,690
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	450,000,000
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	-	14,261,024	-
รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์	<u>14,348,325</u>	<u>412,079,630</u>	<u>457,664,690</u>
			<u>884,092,645</u>

(หน่วย: บาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

เมื่อห้วงตาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	รวม
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์			
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น			
จากสถาบันการเงิน	71,323,566	-	71,323,566
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	46,962,213	46,962,213
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	512,100	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	1,206,000	-
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	-	13,933,921	-
รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์	<u>71,323,566</u>	<u>62,614,234</u>	<u>133,937,800</u>

34.2 นวลดำรงของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณนวลดำรงของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับนวลดำรงตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

35. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกลุ่มบริษัท คือการจัดให้มีช่องทางสร้างทุนที่เหมาะสม เพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทและเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น

กลุ่มบริษัทบริหารจัดการสถานะของทุนโดยใช้อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุน (Net Debt-to-Equity Ratio) เพื่อให้ สอดคล้องกับเงื่อนไขภายใต้รายละเอียดของเงินกู้ยืมระยะยาว ซึ่งต้องรักษาระดับของอัตราส่วนหนี้สินสุทธิ ต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในอัตราไม่เกิน 3.75 ต่อ 1 (2565: 3.25 ต่อ 1)

หนี้สินสุทธิของกลุ่มบริษัทที่ใช้ในการคำนวณอัตราส่วนทางการเงินดังกล่าว หมายถึง หนี้สินประเภทที่มี ดอกเบี้ยในงบการเงินรวม

ส่วนของผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัทที่ใช้ในการคำนวณอัตราส่วนทางการเงินดังกล่าว หมายถึง ส่วนของ ผู้ถือหุ้นในงบการเงินรวม

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กลุ่มบริษัทไม่ได้เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ นโยบาย หรือกระบวนการในการบริหารจัดการทุน

36. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2567