

บริษัท พราว เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท พราว เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) เป็นบริษัทมหาชนซึ่งจัดตั้งและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย ธุรกิจหลักของบริษัทฯคือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ที่อยู่ตามที่จดทะเบียนของบริษัทฯอยู่ที่ 548 อาคาร วัน ซิตี เซ็นเตอร์ ชั้น 19 ห้องเลขที่ 1902 - 1903 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

เมื่อวันที่ 6 สิงหาคม 2567 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยย้ายหลักทรัพย์จดทะเบียนของบริษัทฯ จากตลาดหลักทรัพย์เอ็ม เอ ไอ เข้าสู่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

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

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้น โดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมวันแต่จะเปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

ก) งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้น โดยรวมงบการเงินของบริษัท พราว เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน) (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทฯ”) และบริษัทย่อย (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทย่อย”) (รวมเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”) ดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศ	จัดตั้งขึ้นใน	
			2567	2566
			ร้อยละ	ร้อยละ
บริษัท หัวหิน อัลฟา 71 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	99.99
บริษัท หัวหิน สกาย ลิฟวิ่ง จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	99.99
บริษัท พรราว ฮอว์สชู จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	99.99
บริษัท คอนเวนซ์ บีดี จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.97	99.97
บริษัท พร้อมท์ โซลูชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	ให้บริการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.94	99.94
บริษัท ดี เอสเตท 345 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.97	99.97
บริษัท คูกูด สเตชัน อัลโลแอนซ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	99.99
บริษัท พระราม 9 อัลโลแอนซ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	99.99
บริษัท กมลลา แอสเซนด์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.97	-

- ข) บริษัทฯจะถือว่ามีการควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือบริษัทย่อยได้ หากบริษัทฯมีสิทธิได้รับหรือมีส่วนได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุน และสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้
- ค) บริษัทฯนำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทฯมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่บริษัทฯสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น
- ง) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัทฯ
- จ) ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัท รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว

2.3 บริษัทฯจัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อยตามวิธีราคาทุน

3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

3.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2567 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาทำเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช่มาตรฐาน

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบต่ออย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่าการปรับปรุงมาตรฐานนี้จะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการของงบการเงินของกลุ่มบริษัท

4. นโยบายการบัญชี

4.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินและรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยรับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทได้มีการโอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้กับลูกค้าแล้ว ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง กล่าวคือ เมื่อมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แสดงตามมูลค่าที่ได้รับหักด้วยส่วนลดและค่าใช้จ่ายที่กลุ่มบริษัทจ่ายแทนให้แก่ลูกค้า โดยมีเงื่อนไขในการจ่ายชำระเป็นไปตามงวดการจ่ายชำระที่ระบุในสัญญาที่ทำกับลูกค้า จำนวนเงินที่กลุ่มบริษัทได้รับจากลูกค้าก่อนการโอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้กับลูกค้าแสดงไว้เป็น “รายได้รับล่วงหน้าจากการขายอสังหาริมทรัพย์” ในงบฐานะการเงิน

รายได้ดอกเบี้ย

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์คงค้างด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง โดยจะนำมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงินมาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ยกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินที่เกิดการค้ำค่าด้านเครดิตในภายหลัง ที่จะนำมูลค่าตามบัญชีสุทธิของสินทรัพย์ทางการเงิน (สุทธิจากค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น) มาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

ต้นทุนทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายคำนวณ โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

4.2 ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดิน/หน่วยในอาคารชุดพักอาศัย บันทึกตามต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดของโครงการที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริง) โดยแบ่งสรรต้นทุนให้แก่บ้านพร้อมที่ดิน/หน่วยในอาคารชุดพักอาศัย ตามเกณฑ์พื้นที่ขายหรือมูลค่าขายและรับรู้เป็นต้นทุนตามการรับรู้รายได้

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์รวมถึงต้นทุนของสินค้าอื่นที่กลุ่มบริษัทได้ส่งมอบให้กับลูกค้าตามสัญญา เช่น เฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่ง ซึ่งถือเป็นส่วนควบของหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยที่ส่งมอบให้ลูกค้าตามสัญญาขาย

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการขาย

4.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

4.4 ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า โดยมีรายละเอียดการคำนวณราคาทุนดังนี้

ที่ดิน

ที่ดินที่ซื้อมาบันทึกตามราคาทุนโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (แยกตามแต่ละโครงการ) และจะรับรู้เป็นต้นทุนตามการรับรู้รายได้

ดอกเบี้ยจ่ายรอการตัดบัญชี

ดอกเบี้ยจ่ายที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการบันทึกเป็นดอกเบี้ยจ่ายรอตัดตั้งพักไว้ และจะหยุดบันทึกเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งดอกเบี้ยรอตัดตั้งกล่าวบันทึกเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และจะรับรู้เป็นต้นทุนตามการรับรู้รายได้โดยวิธีถัวเฉลี่ย (แยกตามแต่ละโครงการ)

ค่าสาธารณูปโภค

รายจ่ายเกี่ยวกับการก่อสร้างถนน ไฟฟ้า ประปาและสาธารณูปโภคส่วนกลางอื่น ๆ บันทึกไว้ในบัญชีค่าสาธารณูปโภคซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยจะตัดจ่ายเป็นต้นทุนขายตามการรับรู้รายได้

ค่าใช้จ่ายพัฒนาโครงการรอตัดบัญชี

รายจ่ายเกี่ยวข้องกับการเตรียมการและพัฒนาโครงการก่อนการเปิดขายบันทึกเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยจะตัดจ่ายเป็นต้นทุนตามการรับรู้รายได้

กลุ่มบริษัทจะบันทึกขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ (ถ้ามี) ไว้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

4.5 ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา

กลุ่มบริษัทบันทึกค่านายหน้าที่ยจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้ตามสัญญา และจะบันทึกค่าเพื่อผลขาดทุนจากการค้อยค่าของสินทรัพย์ เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่าสิ่งตอบแทนที่จะได้รับหักด้วยต้นทุนที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ในกรณีที่ระยะเวลาของการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ที่จะรับรู้สำหรับต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญามีระยะเวลาหนึ่งปีหรือสั้นกว่า กิจการจะบันทึกต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

4.6 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุน

4.7 อาคารและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเพื่อการค้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุน โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณดังนี้

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

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับสินทรัพย์ระหว่างติดตั้ง

กลุ่มบริษัทตัดรายการอุปกรณ์ออกจากบัญชี เมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์จะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อกลุ่มบริษัทตัดรายการสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี

4.8 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้าง การผลิตสินทรัพย์ หรือการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืม

สำหรับเงินกู้ที่กู้มาโดยมีวัตถุประสงค์เฉพาะเพื่อพัฒนาโครงการ ดอกเบี้ยจ่ายดังกล่าวประกอบด้วยดอกเบี้ยที่จ่ายจริงหักด้วยรายได้จากการนำเงินกู้นั้นไปลงทุนชั่วคราว ส่วนเงินที่กู้มาเพื่อวัตถุประสงค์ทั่วไป ดอกเบี้ยจะคำนวณโดยการคูณรายจ่ายของโครงการนั้นด้วยอัตราการจัดตั้งขึ้นเป็นทุน อัตราการจัดตั้งขึ้นเป็นทุนคืออัตราถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของต้นทุนการกู้ยืมในระหว่างปีที่ไม่วมต้นทุนการกู้ยืมของเงินที่กู้มา โดยเฉพาะ

4.9 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

กลุ่มบริษัทบันทึกต้นทุนเริ่มแรกของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนตามราคาทุน ภายหลังจากรับรู้รายการเริ่มแรกของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) ของสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์นั้น และจะประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า กลุ่มบริษัทจะทบทวนระยะเวลาการตัดจำหน่ายและวิธีการตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนดังกล่าวทุกสิ้นปีเป็นอย่างน้อย ค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดมีดังนี้

อายุการให้ประโยชน์

โปรแกรมคอมพิวเตอร์

3 - 10 ปี

4.10 สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ก็ต่อเมื่อสัญญานั้นมีการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการบัญชีเดียวสำหรับการรับรู้รายการและการวัดมูลค่าสัญญาเช่าทุกสัญญา เว้นแต่สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าที่สินทรัพย์ค้างคังมีมูลค่าต่ำ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล (วันที่สินทรัพย์อ้างอิงพร้อมใช้งาน) กลุ่มบริษัทบันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้ซึ่งแสดงสิทธิในการใช้สินทรัพย์อ้างอิงและหนี้สินตามสัญญาเช่าตามการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม ผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการรับรู้เริ่มแรก ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้น จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล ประมาณการต้นทุนในการรีดถอนและการขนย้ายสินทรัพย์อ้างอิง หรือการบูรณะสินทรัพย์อ้างอิงหรือสถานที่ตั้งของสินทรัพย์อ้างอิง และหักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับ

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้คำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่าหรืออายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์สิทธิการใช้แล้วแต่ระยะเวลาใดจะสั้นกว่า ดังนี้

อาคาร	3 ปี
ยานพาหนะ	4 - 5 ปี

หากความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์อ้างอิงได้โอนให้กับกลุ่มบริษัทเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าหรือราคาทุนของสินทรัพย์ดังกล่าวได้รวมถึงการใช้สิทธิเลือกซื้อ ค่าเสื่อมราคาจะคำนวณจากอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์

หนี้สินตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าประกอบด้วยค่าเช่าคงที่หักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่า ค่าเช่าผันแปรที่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา จำนวนเงินที่คาดว่าจะจ่ายภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ รวมถึงราคาใช้สิทธิของสิทธิเลือกซื้อซึ่งมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่กลุ่มบริษัทจะใช้สิทธินั้น และการจ่ายค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดของสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่ากลุ่มบริษัทจะใช้สิทธิในการยกเลิกสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทบันทึกค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตราเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เหตุการณ์หรือเงื่อนไขซึ่งเกี่ยวข้องกับการจ่ายชำระนั้นได้เกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทคิดลดมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่าหรืออัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะเพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่าและลดลงจากการจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า นอกจากนี้ มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า การเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงในการประเมินสิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์อ้างอิง

สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

4.11 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ หรือถูกบริษัทฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็น โดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทฯ นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วม และบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัทฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ

4.12 การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะทำการประเมินการด้อยค่าของอาคารและอุปกรณ์ สินทรัพย์สิทธิการใช้หรือสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนอื่นของกลุ่มบริษัท หากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า กลุ่มบริษัทรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า

กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

4.13 ผลประโยชน์ของพนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้ เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน

โครงการสมทบเงิน

กลุ่มบริษัทและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสม และเงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัท เงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน

กลุ่มบริษัทมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงาน ซึ่งกลุ่มบริษัทถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน

กลุ่มบริษัทคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน โดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

4.14 ประมวลการหนี้สิน

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมวลการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัทจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดเปลื้องภาระผูกพันนั้น และกลุ่มบริษัทสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

4.15 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

กลุ่มบริษัทจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน และจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัทจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

กลุ่มบริษัทจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

4.16 เครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และบวกด้วยต้นทุนการทำรายการเฉพาะในกรณีที่เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตาม สำหรับลูกหนี้การค้าที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวด้วยราคาของรายการ ตามที่กล่าวไว้ในนโยบายการบัญชีเรื่องการรับรู้รายได้

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยพิจารณาจากแผนธุรกิจของกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เมื่อกลุ่มบริษัทถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้นเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และเงื่อนไขตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินก่อให้เกิดกระแสเงินสดที่เป็นการรับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้น ในวันที่ระบุไว้เท่านั้น

สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าววัดมูลค่าในภายหลัง โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและต้องมีการประเมินการด้อยค่า ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการ การเปลี่ยนแปลง หรือการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน

ยกเว้นหนี้สินตราสารอนุพันธ์ กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกสำหรับหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนการทำรายการ และจัดประเภทหนี้สินทางการเงินเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการหนี้สินทางการเงินและการตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน โดยการคำนวณมูลค่าราคาทุนตัดจำหน่ายคำนึงถึงส่วนลดหรือส่วนเกินมูลค่า รวมถึงค่าธรรมเนียมหรือต้นทุนที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นด้วย ทั้งนี้ ค่าตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

หุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและไถ่ถอนได้

หุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและไถ่ถอนได้แสดงองค์ประกอบที่เป็นหนี้สินทางการเงินและส่วนที่เป็นของเจ้าของแยกจากกันตามเงื่อนไขที่ตกลงกันตามสัญญา

ณ วันที่ออกหุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและไถ่ถอนได้ กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกขององค์ประกอบที่เป็นหนี้สินและสิทธิในการไถ่ถอนด้วยมูลค่ายุติธรรม ซึ่งกำหนดราคาโดยใช้อัตราตลาด และถูกจัดประเภทเป็นหนี้สินทางการเงิน มูลค่าที่เหลือจะถูกปันส่วนให้แก่องค์ประกอบที่เป็นส่วนเจ้าของ

หุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและไถ่ถอนได้ส่วนที่เป็นหนี้สินแสดงรายการด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย (หักต้นทุนการทำรายการ) จนกว่าจะถูกไถ่ถอนหรือครบอายุการชำระคืนหุ้นบุริมสิทธิดังกล่าว หุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและไถ่ถอนได้ส่วนที่เป็นของเจ้าของซึ่งกำหนดขึ้น ณ วันที่ออกหุ้นบุริมสิทธิดังกล่าว จะไม่มีการเปลี่ยนแปลงในรอบระยะเวลาบัญชีถัดไป ส่วนสิทธิในการไถ่ถอนจะถูกวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของสิทธิในการไถ่ถอนจะถูกรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและไถ่ถอนได้บันทึกแยกตามส่วนขององค์ประกอบที่เป็นหนี้สินและส่วนที่เป็นของเจ้าของตามสัดส่วนของมูลค่าเริ่มแรกขององค์ประกอบที่เป็นหนี้สินและส่วนที่เป็นของเจ้าของ

การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ให้เป็นหนี้สินใหม่จากผู้ให้กู้รายเดียวกันซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมาก หรือมีการแก้ไขข้อกำหนดของหนี้สินที่มีอยู่อย่างเป็นสาระสำคัญ จะถือว่าเป็นการตัดรายการหนี้สินเดิมและรับรู้หนี้สินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของตราสารหนี้ทั้งหมดที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณจากผลต่างของกระแสเงินสดที่จะครบกำหนดชำระตามสัญญา กับกระแสเงินสดทั้งหมดที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับชำระ และคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง โดยประมาณของสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่ได้มา

ในกรณีที่ความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ไม่ได้เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น โดยพิจารณาจากการผิดสัญญาที่อาจจะเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้า ในขณะที่หากความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าผลขาดทุนด้วยจำนวนเงินที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุที่เหลืออยู่ของเครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าความเสี่ยงด้านเครดิตจะเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ เมื่อมีการค้างชำระการจ่ายเงินตามสัญญาเกินกว่า 30 วัน และพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินนั้นมีการด้อยค่าด้านเครดิตหรือมีการผิดสัญญา เมื่อมีการค้างชำระการจ่ายเงินตามสัญญาเกินกว่า 90 วัน อย่างไรก็ตาม ในบางกรณีกลุ่มบริษัทอาจพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินนั้นมีการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิตอย่างมีนัยสำคัญและมีการผิดสัญญา โดยพิจารณาจากข้อมูลภายในหรือข้อมูลภายนอกอื่น เช่น อันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตของผู้ออกตราสาร

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการอย่างง่ายในการคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา ดังนั้น ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจึงไม่มีการติดตามการเปลี่ยนแปลงของความเสี่ยงทางด้านเครดิต แต่จะรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา

การคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นข้างต้นอ้างอิงจากข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต ปรับปรุงด้วยข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตเกี่ยวกับลูกหนี้หนี้และสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจ

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายออกจากบัญชี เมื่อกิจการคาดว่าจะไม่ได้รับคืนกระแสเงินสดตามสัญญาอีกต่อไป

การหักกลบของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะนำมาหักกลบกัน และแสดงด้วยยอดสุทธิในงบฐานะการเงินก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิบังคับใช้ได้ตามกฎหมายอยู่แล้วในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้ และกิจการมีความตั้งใจที่จะชำระด้วยยอดสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

4.17 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่น โดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กลุ่มบริษัทใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงิน แบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

ประมาณการต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและอาคารชุด กลุ่มบริษัทต้องประมาณต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้นทุนดังกล่าวประกอบด้วย ต้นทุนที่ดินและการปรับปรุงที่ดิน ต้นทุนค่าออกแบบและก่อสร้าง ต้นทุนงานสาธารณูปโภค ต้นทุนการกู้ยืมเพื่อใช้ในการก่อสร้าง โครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารได้ประมาณการต้นทุนดังกล่าวขึ้นจากประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจโดยจะมีการทบทวนการประมาณการดังกล่าวเป็นระยะๆ หรือเมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้ใช้เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนนั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการว่ากลุ่มบริษัทควรรับรู้จำนวนสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใด โดยพิจารณาถึงจำนวนกำไรทางภาษีที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา

6. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าว เป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกลุ่มบริษัทและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2567	2566	2567	2566	
รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย					
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)					
รายได้ค่าบริการจัดการ	-	-	119	90	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
รายได้ดอกเบี้ย	-	-	93	62	อัตราดอกเบี้ยที่ระบุในสัญญา
รายได้เงินปันผล	-	-	120	120	ตามสิทธิการได้รับเงินปันผล
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	62	41	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
รายการธุรกิจกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน					
ค่าเช่าจ่าย	4	4	-	-	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
ค่าใช้จ่ายอื่น	2	3	1	-	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา

ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ลูกหนี้และเงินทดรองแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
(หมายเหตุ 8)				
บริษัทย่อย	-	-	393,374,848	582,293,737
รวมลูกหนี้และเงินทดรองแก่กิจการ ที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	393,374,848	582,293,737
ดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 8)				
บริษัทย่อย	-	-	170,096,121	-
รวมดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	170,096,121	-

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 10)				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	8,755,985	-	-	-
รวมค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	8,755,985	-	-	-
เจ้าหนี้และเงินที่ตรงรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 16)				
บริษัทย่อย	-	-	115,747,903	322,778,178
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	1,479,975	4,982,567	265,482	36,638
รวมเจ้าหนี้และเงินที่ตรงรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,479,975	4,982,567	116,013,385	322,814,816
ดอกเบี้ยค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 16)				
บริษัทย่อย	-	207,123	79,824,316	40,891,662
รวมดอกเบี้ยค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	207,123	79,824,316	40,891,662
หุ้นบุริมสิทธิชนิดได้คืน - บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน				
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	7,907,890	7,123,602	-	-
รวมหุ้นบุริมสิทธิชนิดได้คืน - บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	7,907,890	7,123,602	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	235,968	-	-
รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	235,968	-	-

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ยอดคงค้างของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 และการเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

(หน่วย: บาท)

	31 ธันวาคม 2566	งบการเงินเฉพาะกิจการ			อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
		เพิ่มขึ้น ในระหว่างปี	ลดลง ในระหว่างปี	31 ธันวาคม 2567	
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย	31 ธันวาคม 2566	ในระหว่างปี	ในระหว่างปี	31 ธันวาคม 2567	(ร้อยละต่อปี)
บริษัท พระราม 9 ออโต้โลแอนด์ จำกัด	660,993,221	601,276,999	(660,993,221)	601,276,999	MLR - 1.25
บริษัท คอนเวนซ์ บีต้า จำกัด	369,942,000	-	-	369,942,000	MLR - 0.50
บริษัท ดี เอสเคท 345 จำกัด	-	191,825,773	-	191,825,773	7
บริษัท หัวหิน สกาย ลิฟวิ่ง จำกัด	34,670,000	100,000,000	-	134,670,000	ถั่วเหลือง MLR, MLR - 0.50
บริษัท พราว ฮอว์ส จำกัด	64,288,400	-	-	64,288,400	MLR - 0.50
บริษัท ภูเก็ต สเตชัน ออโต้โลแอนด์ จำกัด	301,006,614	155,000,000	(456,006,614)	-	ถั่วเหลือง MLR, MLR - 1.25
รวม	1,430,900,235	1,048,102,772	(1,116,999,835)	1,362,003,172	

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อยถึงกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

(หน่วย: บาท)

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	31 ธันวาคม 2566	ในระหว่างปี	31 ธันวาคม 2567
บริษัท หัวหิน สกาย ลิฟวิ่ง จำกัด	100,000,000	-	100,000,000
รวม	100,000,000		100,000,000
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(100,000,000)		(100,000,000)
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-		-

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อยคิดดอกเบี้ยในอัตรา MLR ลบร้อยละ 0.5 ต่อปี มีกำหนดชำระภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และต่อมาเมื่อวันที่ 1 มกราคม 2567 บริษัทฯและบริษัท หัวหิน สกาย ลิฟวิ่ง จำกัด ได้จัดทำบันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญา เพื่อยายระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ทั้งหมดภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2568

เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

(หน่วย: บาท)

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย	งบการเงินเฉพาะกิจการ				อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	31 ธันวาคม 2566	เพิ่มขึ้น	ลดลง	31 ธันวาคม 2567	
บริษัท หัวหิน อัลฟา 71 จำกัด	600,000,000	24,700,000	-	624,700,000	MLR - 0.50
บริษัท คอนแวนต์ บีต้า จำกัด	-	246,000,000	-	246,000,000	12
บริษัท อุกคต สเตชัน อัลโลแอนซ์ จำกัด	540,000,000	196,496,712	(540,000,000)	196,496,712	MLR - 1.00
บริษัท พระราม 9 อัลโลแอนซ์ จำกัด	30,000,000	365,000,000	(395,000,000)	-	ถั่วเฉลี่ย MLR, MLR, MLR - 1.25
รวม	1,170,000,000	832,196,712	(935,000,000)	1,067,196,712	

เงินกู้ยืมจากบริษัท หัวหิน อัลฟา 71 จำกัด

เมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2566 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท หัวหิน อัลฟา 71 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ กู้ยืมเงินเพื่อไถ่ถอนหุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและไถ่ถอนได้ของบริษัทย่อยเป็นจำนวน 600 ล้านบาท โดยการไถ่ถอนแบ่งเป็น 3 งวด งวดละ 200 ล้านบาท ซึ่งงวดที่ 1 งวดที่ 2 และงวดที่ 3 บริษัทฯ ได้จ่ายชำระแล้วในวันที่ 30 มีนาคม 2566 วันที่ 16 พฤษภาคม 2566 และวันที่ 29 มิถุนายน 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 ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 12

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อยคิดดอกเบี้ยในอัตรา MLR ลบร้อยละ 0.5 ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยคงค้างทั้งหมดภายในวันที่ 30 มีนาคม 2568 วันที่ 16 พฤษภาคม 2568 และวันที่ 29 มิถุนายน 2568 ตามลำดับ

คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหารดังต่อไปนี้

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2567	2566
ผลประโยชน์ระยะสั้น	43,805,665	38,553,816
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	1,164,408	700,216
รวม	44,970,073	39,254,032

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
เงินสด	160,347	230,821	47,347	71,166
เงินฝากธนาคาร	484,741,537	867,431,175	24,395,417	7,492,784
หัก: เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน (หมายเหตุ 11)	-	(193,806)	-	(193,806)
รวมเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	484,901,884	867,468,190	24,442,764	7,370,144

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากประจำมีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.15 ถึง 1.10 ต่อปี (2566: ร้อยละ 0.15 ถึง 1.10 ต่อปี)

8. ลูกหนี้อื่น

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ลูกหนี้อื่นและเงินทดรองแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6)	-	-	393,374,848	582,293,737
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	42,169,674	4,965,474	884,393	780,104
ดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6)	-	-	170,096,121	-
รวม	42,169,674	4,965,474	564,355,362	583,073,841

9. ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม	
	2567	2566
ที่ดิน	4,518,046,785	5,356,637,697
งานระหว่างก่อสร้างและออกแบบ	3,376,964,614	1,430,614,326
ต้นทุนการกู้ยืมที่จัดขึ้นเป็นทุน	651,767,418	394,032,635
ค่าใช้จ่ายพัฒนาโครงการรอตัดบัญชี	498,357,516	780,513,170
รวม	9,045,136,333	7,961,797,828

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทย่อยได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนของที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง โดยคำนวณจากอัตราการจัดตั้งเป็นทุนซึ่งเป็นอัตราถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินกู้ยืมนี้

	งบการเงินรวม	
	2567	2566
ต้นทุนการกู้ยืมส่วนที่รวมเป็นต้นทุน		
ของที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง (ล้านบาท)	311	177
อัตราการจัดตั้งเป็นทุน (ร้อยละ)	4.42 - 8.81	4.95 - 8.81

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทย่อยได้นำที่ดินบางส่วนพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่บนที่ดินไปจดจำนองค้ำประกันเงินกู้ยืมของบริษัทย่อย ซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีดังนี้

	งบการเงินรวม	
	2567	2566
มูลค่าสุทธิตามบัญชีของที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ติดภาระค้ำประกัน	6,377	6,844

(หน่วย: ล้านบาท)

10. สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าบริหารโครงการ	504,703,775	554,245,595	-	2,226,473
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
(หมายเหตุ 6)	8,755,985	-	-	-
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	35,941,982	24,893,043	3,061,067	-
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้า	155,680,980	216,854,588	150,000	165,306
อื่น ๆ	8,453,976	13,109,225	3,988,210	11,182,076
รวม	713,536,698	809,102,451	7,199,277	13,573,855

(หน่วย: บาท)

11. เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน

ยอดคงเหลือนี้ คือ เงินฝากประจำธนาคารซึ่งบริษัทฯ ได้นำไปเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันวงเงินสินเชื่อและหนังสือค้ำประกันที่ได้รับจากธนาคาร

12. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

ชื่อบริษัท	ทุนเรียกชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		เงินปันผลรับระหว่างปี	
	2567 (พันบาท)	2566 (พันบาท)	2567 (ร้อยละ)	2566 (ร้อยละ)	2567 (พันบาท)	2566 (พันบาท)	2567 (พันบาท)	2566 (พันบาท)
<u>หุ้นสามัญ</u>								
บริษัท หัวหิน อีลฟ่า 71 จำกัด	200,000	200,000	99.99	99.99	200,000	200,000	120,000	119,562
บริษัท หัวหิน สกาย ลิฟวิ่ง จำกัด	50,000	50,000	99.99	99.99	50,000	50,000	-	-
บริษัท พราว ฮอรัสซุ จำกัด	20,000	20,000	99.99	99.99	20,000	20,000	-	-
บริษัท คอนแวนต์ บีต้า จำกัด	1,000	1,000	99.97	99.97	1,000	1,000	-	-
บริษัท ฟรอมท์ ไชลูนัน แมนเจม้นท์ จำกัด	500	500	99.94	99.94	500	500	-	-
บริษัท ดี เอส เตท 345 จำกัด	1,000	1,000	99.97	99.97	1,000	1,000	-	-
บริษัท อุกคต สเตชั่น อีที โสแอนซ์ จำกัด	300,000	300,000	99.99	99.99	269,384	269,384	-	-
บริษัท พระราม 9 อีที โสแอนซ์ จำกัด	768,000	768,000	99.99	99.99	422,818	422,818	-	-
บริษัท กมลตา แอสเซนด์ จำกัด	1,000	-	99.97	-	1,000	-	-	-
<u>หุ้นบริษัทย่อย</u>								
บริษัท หัวหิน อีลฟ่า 71 จำกัด	600,000	600,000	100.00	100.00	600,000	600,000	-	-
รวมเงินลงทุนในบริษัทย่อย					1,565,702	1,564,702	120,000	119,562

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ ได้จำหน่ายหุ้นทั้งหมดของบริษัท คอนแวนต์ บีต้า จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยเพื่อค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันของบริษัทย่อย (2566: ไม่มี) ตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 20

การจัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่

เมื่อวันที่ 17 กรกฎาคม 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติให้จัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ชื่อ “บริษัท ดี เอส เตช 345 จำกัด” เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีทุนจดทะเบียน 10,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 1 ล้านบาท และบริษัทฯ มีส่วนการถือหุ้นในอัตรา ร้อยละ 99.99 บริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 21 กรกฎาคม 2566

เมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติให้จัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ชื่อ “บริษัท กมลตา แอสเซนส์ จำกัด” เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีทุนจดทะเบียน 10,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 1 ล้านบาท และบริษัทฯ มีส่วนการถือหุ้นในอัตรา ร้อยละ 99.97 บริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 5 กันยายน 2567

การลงทุนในบริษัทย่อยเพิ่มเติม

เมื่อวันที่ 29 มิถุนายน 2566 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติการเข้าซื้อหุ้นสามัญ ทั้งจำนวนในบริษัท ลูคด สเตชัน อัลโลแอนซ์ จำกัด และบริษัท พระราม 9 อัลโลแอนซ์ จำกัด (รวมเรียกว่า “บริษัท เป้าหมาย”) ในจำนวน 3,000,000 หุ้น และ 7,680,000 หุ้น ตามลำดับ จากบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท ทีเอ็นแอล อัลโลแอนซ์ จำกัด (รวมเรียก “ผู้ขาย”) โดยชำระค่าหุ้นเป็นเงินสด จำนวนเงินรวม 573,251,877 บาท รวมถึงอนุมัติให้เข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้นระหว่างบริษัทฯ และผู้ขาย และ เอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องับธุรกรรมดังกล่าว โดย ณ วันที่ 26 พฤษภาคม 2566 บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้นและชำระเงินมัดจำให้กับผู้ขายเพื่อเป็นหลักประกันในการทำสัญญาจำนวน 15 ล้านบาท

นอกจากนี้ เนื่องจากบริษัท เป้าหมาย มีสัญญาเงินกู้ที่ทำไว้กับผู้ขาย (ในฐานะผู้ให้กู้) โดยมียอดหนี้เงินกู้รวม เป็นจำนวนทั้งสิ้น 1,161,891,951 บาท ดังนั้น นอกจากการเข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้น บริษัทฯ (1) เข้ารับ โอน สิทธิเรียกร้องบางส่วนตามสัญญาเงินกู้ระหว่างบริษัท เป้าหมายและผู้ขาย โดยบริษัทฯ จะรับ โอน สิทธิ เรียกร้องในหนี้เงินกู้เป็นจำนวน 426,748,123 บาท และเข้าสวมสิทธิมีฐานะเป็นผู้ให้กู้แทนผู้ขาย โดยบริษัทฯ มีหน้าที่ต้องชำระค่าตอบแทนในการรับ โอน สิทธิเรียกร้องเป็นเงินสดจำนวนเท่ายอดหนี้เงินกู้ที่ได้รับ โอน ให้แก่ผู้ขาย และ (2) ดำเนินการให้บริษัท เป้าหมาย กู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ และ/หรือ ใช้เงินเพิ่มทุนจากการเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิ เพื่อนำมาชำระคืนเงินกู้ยืมส่วนที่เหลือตามสัญญาเงินกู้เดิมระหว่างบริษัท เป้าหมายและผู้ขายสำหรับในส่วนที่ไม่ได้มีการ โอน สิทธิเรียกร้องมาให้แก่บริษัทฯ โดยบริษัท เป้าหมาย จะชำระคืนเงินกู้ดังกล่าวให้แก่ผู้ขายภายในวันเดียวกันหรือภายใน 1 วันหลังเข้าซื้อกิจการเป็นเงินสดจำนวนเงินรวม 735,143,828 บาท

เมื่อวันที่ 25 กรกฎาคม 2566 การปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนได้เสร็จสมบูรณ์เรียบร้อยแล้วตามที่ระบุในสัญญาโดยบริษัทฯ ได้ดำเนินการซื้อและลงนามในเอกสารการรับโอนหุ้นสามัญข้างต้น ดังนั้นบริษัทเป้าหมายจึงเปลี่ยนสถานะเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ และบริษัทฯ ได้นำงบการเงินของบริษัทเป้าหมายดังกล่าว มารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่ 25 กรกฎาคม 2566 ซึ่งเป็นวันที่บริษัทฯ มีอำนาจในการควบคุมบริษัทดังกล่าว

ในการเข้าซื้อหุ้นของบริษัทย่อยดังต่อไปนี้ บริษัทฯ ได้วิเคราะห์รายการซื้อกิจการตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 3 เรื่อง การรวมธุรกิจ และเห็นว่า การซื้อเงินลงทุนดังกล่าวมีเนื้อหาเป็นการซื้อสินทรัพย์สุทธิ (Asset acquisition)

	(หน่วย: พันบาท)	
	บริษัท คูคต สเตชัน อัลโลแอนซ์ จำกัด	บริษัท พระราม 9 อัลโลแอนซ์ จำกัด
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	21,402	36,554
ลูกหนี้อื่น	59,811	44,618
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	651,427	2,452,251
ค่าธรรมเนียมการกู้ยืมรอดตัดจ่าย	303	528
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	11,558	7
สินทรัพย์ถาวรที่ได้รับโอน	-	204,637
อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	-	18,722
ต้นทุนการได้มาซึ่งสัญญา	70,268	293,828
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(17,449)	-
รายได้รับล่วงหน้าจากการขายอสังหาริมทรัพย์	(178,031)	(978,691)
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากผู้ถือหุ้น	(364,006)	(810,993)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(263,047)	(1,297,190)
ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมค้างจ่าย	(879)	(4,108)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(290)	(1,016)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(9,140)	(16,339)
หนี้สินสุทธิ	(18,073)	(57,192)
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	244,018	342,490
เงินสดจ่ายชำระสำหรับเงินกู้ยืมของผู้ถือหุ้นเดิม	510	426,237
หัก: เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทย่อย	(21,402)	(36,554)
เงินสดจ่ายสุทธิเพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	223,126	732,173

ต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการซื้อสินทรัพย์สุทธิจำนวน 23.7 ล้านบาท ได้บันทึกไว้เป็นต้นทุนของเงินลงทุนในบริษัทย่อยในงบฐานะการเงินสำหรับงบการเงินเฉพาะกิจการและบันทึกไว้เป็นต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในงบฐานะการเงินสำหรับงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

หนี้สินจากสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่าย

บริษัทฯ มีหนี้สินจากสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่ายให้แก่กลุ่มผู้ถือหุ้นเดิมตามสัญญาซื้อขายหุ้นของบริษัท คุณต สเดชน์ อัลโลแอนซ์ จำกัด และ บริษัท พระราม 9 อัลโลแอนซ์ จำกัด ในจำนวนเท่ากับ ส่วนแบ่งในอัตราร้อยละ 40 ของกระแสเงินสดของบริษัทย่อยทั้งสองที่คงเหลือภายหลังการสำรวจรายการต่าง ๆ จนครบถ้วน แต่ไม่เกินกว่า 82 ล้านบาท เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ในหุ้นชุดทั้งหมดของโครงการของบริษัทย่อยทั้งสอง และเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาแล้ว

ณ วันที่ซื้อ บริษัทฯ ประเมินมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่าย โดยใช้วิธีคิดลดกระแสเงินสด ทั้งนี้ บริษัทฯ แสดงรายการหนี้สินจากสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่ายภายใต้บัญชี “ค่าใช้จ่ายสำหรับโครงการค้างจ่าย” ในงบการเงินรวม

การไถ่ถอนหุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและไถ่ถอนได้ของบริษัทย่อย

เมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2566 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท หัวหิน อัลฟา 71 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ กู้ยืมเงินเพื่อไถ่ถอนหุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและไถ่ถอนได้ของบริษัทย่อย โดยเมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2566 บริษัทย่อยได้จ่ายเงินปันผลและเงินปันผลค้างจ่ายสะสมของหุ้นบุริมสิทธิให้แก่ผู้ร่วมทุน (หักภาษี ณ ที่จ่าย) และในวันเดียวกัน บริษัทฯ ได้ใช้สิทธิในการซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนบางส่วนของผู้ร่วมทุนทุกรายในราคาเท่ากับมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้น บวกด้วยส่วนของเงินสำรองตามกฎหมาย เป็นจำนวน 200 ล้านบาท บริษัทฯ จึงมีเงินลงทุนในหุ้นบุริมสิทธิในบริษัทย่อยเพิ่มขึ้นจำนวน 200 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 17 พฤษภาคม 2566 และวันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทฯ ได้เบิกเงินกู้ยืมเพิ่มเติมจากบริษัทย่อยดังกล่าว และดำเนินการไถ่ถอนหุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและไถ่ถอนได้สำหรับงวดที่ 2 และ 3 เป็นจำนวนเงินงวดละ 200 ล้านบาท ทำให้บริษัทฯ มีเงินลงทุนในหุ้นบุริมสิทธิในบริษัทย่อยเพิ่มขึ้นจำนวน 400 ล้านบาท รวมเป็นเงินลงทุนในหุ้นบุริมสิทธิในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 600 ล้านบาท

13. อาคารและอุปกรณ์

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีอาคารและอุปกรณ์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม				รวม
	อาคารและ ส่วนปรับปรุง อาคาร	เครื่องตกแต่ง และอุปกรณ์ สำนักงาน	ยานพาหนะ	สินทรัพย์ ระหว่าง ก่อสร้าง	
ราคาทุน					
1 มกราคม 2566	10,372,215	18,058,350	822,431	27,146,680	56,399,676
ซื้อเพิ่ม	9,859,620	2,231,940	-	21,943,899	34,035,459
ซื้อบริษัทย่อยในระหว่างปี	29,695,354	-	-	-	29,695,354
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(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
ซื้อเพิ่ม	532,351	2,515,418	262,150	5,618,848	8,928,767
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	(29,692,044)	(647,640)	-	-	(30,339,684)
โอนเข้า/ออก	234,894	-	-	(234,894)	-
31 ธันวาคม 2567	69,862,307	21,733,212	1,084,581	5,614,616	98,294,716
ค่าเสื่อมราคาสะสม					
1 มกราคม 2566	5,774,832	7,833,404	306,723	-	13,914,959
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	18,410,552	7,328,254	150,486	-	25,889,292
ซื้อบริษัทย่อยในระหว่างปี	10,972,915	-	-	-	10,972,915
ค่าเสื่อมราคาสะสมสำหรับ ส่วนที่จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(281,848)	-	-	(281,848)
31 ธันวาคม 2566	35,158,299	14,879,810	457,209	-	50,495,318
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	37,630,568	3,956,621	176,619	-	41,763,808
ค่าเสื่อมราคาสะสมสำหรับ ส่วนที่จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	(17,152,312)	(317,072)	-	-	(17,469,384)
31 ธันวาคม 2567	55,636,555	18,519,359	633,828	-	74,789,742
ค่าเผื่อการด้อยค่า					
1 มกราคม 2566	-	-	-	-	-
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	14,794,260	246,675	-	-	15,040,935
31 ธันวาคม 2566	14,794,260	246,675	-	-	15,040,935
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	-	413,608	-	-	413,608
ลดลงระหว่างปี	(14,794,260)	(258,880)	-	-	(15,053,140)
31 ธันวาคม 2567	-	401,403	-	-	401,403
มูลค่าสุทธิตามบัญชี					
31 ธันวาคม 2566	48,834,547	4,738,949	365,222	230,662	54,169,380
31 ธันวาคม 2567	14,225,752	2,812,450	450,753	5,614,616	23,103,571
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี					
2566 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)					25,889,292
2567 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)					41,763,808

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	อาคารและส่วน ปรับปรุงอาคาร	เครื่องตกแต่ง และอุปกรณ์ สำนักงาน	ยานพาหนะ	สินทรัพย์ ระหว่าง ก่อสร้าง	รวม
ราคาทุน					
1 มกราคม 2566	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
ซื้อเพิ่ม	-	151,600	-	-	151,600
จำหน่าย	-	(105,539)	-	-	(105,539)
โอนเข้า (ออก)	234,894	-	-	(234,894)	-
31 ธันวาคม 2567	12,107,348	5,370,170	822,431	-	18,299,949
ค่าเสื่อมราคาสะสม					
1 มกราคม 2566	3,428,867	2,321,374	306,723	-	6,056,964
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	1,117,479	885,995	150,486	-	2,153,960
ค่าเสื่อมสะสมสำหรับส่วนที่ จำหน่าย	-	(124,549)	-	-	(124,549)
31 ธันวาคม 2566	4,546,346	3,082,820	457,209	-	8,086,375
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	2,850,027	908,365	164,846	-	3,923,238
ค่าเสื่อมสะสมสำหรับส่วนที่ จำหน่าย	-	(83,366)	-	-	(83,366)
31 ธันวาคม 2567	7,396,373	3,907,819	622,055	-	11,926,247
ค่าเผื่อการด้อยค่า					
1 มกราคม 2566	-	-	-	-	-
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	-	9,747	-	-	9,747
31 ธันวาคม 2566	-	9,747	-	-	9,747
31 ธันวาคม 2567	-	9,747	-	-	9,747
มูลค่าสุทธิตามบัญชี					
31 ธันวาคม 2566	7,326,108	2,231,542	365,222	234,894	10,157,766
31 ธันวาคม 2567	4,710,975	1,452,604	200,376	-	6,363,955
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี					
2566 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)					2,153,690
2567 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)					3,923,238

14. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

มูลค่าสุทธิตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนซึ่งประกอบด้วยโปรแกรมคอมพิวเตอร์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 แสดงได้ดังนี้

	(หน่วย: บาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงิน เฉพาะกิจการ
ราคาทุน		
1 มกราคม 2566	7,900,790	7,900,790
ซื้อเพิ่ม	130,000	130,000
31 ธันวาคม 2566	8,030,790	8,030,790
ซื้อเพิ่ม	1,274,165	734,165
31 ธันวาคม 2567	9,304,955	8,764,955
ค่าตัดจำหน่ายสะสม		
1 มกราคม 2566	3,124,793	3,124,793
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	670,203	670,203
31 ธันวาคม 2566	3,794,996	3,794,996
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	582,083	582,083
31 ธันวาคม 2567	4,377,079	4,377,079
ค่าเผื่อการด้อยค่า		
1 มกราคม 2566	-	-
31 ธันวาคม 2566	-	-
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	385,555	385,555
31 ธันวาคม 2567	385,555	385,555
มูลค่าสุทธิตามบัญชี		
31 ธันวาคม 2566	4,235,794	4,235,794
31 ธันวาคม 2567	4,919,876	4,387,376
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี		
2566 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)	670,203	670,203
2567 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)	582,083	582,083

15. เงินเบิกเกินบัญชี

เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารของบริษัทฯ คิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ MOR ต่อปี โดยวงเงินเบิกเกินบัญชีธนาคารของบริษัทฯ ค้ำประกัน โดยบุคคลภายนอกซึ่งไม่คิดค่าตอบแทนจากการค้ำประกัน

เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารของบริษัทฯ คิดดอกเบี้ยในอัตรดอกเบี้ยสูงสุดกรณีปกติ โดยวงเงินเบิกเกินบัญชีธนาคารของบริษัทฯ ค้ำประกัน โดยบริษัทฯ

16. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	211,675,081	259,357,875	396,931	2,017,262
เจ้าหนี้อื่นและเงินที่ตรงรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6)	1,479,975	4,982,567	116,013,385	322,814,816
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	134,270,491	108,162,472	3,268,337	4,417,241
ดอกเบี้ยค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6)	-	207,123	79,824,316	40,891,662
ค่าที่ดินค้างจ่าย	422,162,365	442,162,365	-	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	153,474,990	52,787,907	13,497,188	23,781,165
รวม	923,062,902	867,660,309	213,000,157	393,922,146

17. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

รายละเอียดเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

ลำดับที่	วงเงินกู้ยืม (พันบาท)	เงื่อนไขที่สำคัญของสัญญาเงินกู้ยืม		อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	งบการเงินรวม		(หน่วย: บาท)
		การชำระคืนเงินกู้ยืม	ค่าประกัน โดย		2567	2566	
บริษัทฯ							
1.	450,000	ชำระคืนเงินต้นเป็นงวดทุกเดือน โดยจะชำระเงินต้นงวดแรกนับตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2568 เป็นต้นไป	จดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการ Vehha และจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของตำบลคลองหนึ่ง	MLR-1.35	450,000,000	450,000,000	450,000,000
บริษัทย่อย							
บริษัท หัวหิน สกาย ลิฟวิ่ง จำกัด							
2.	870,000	ชำระคืนเงินต้นจากการปลอดจำนองห้องชุดในอัตราร้อยละ 70 ของราคาขายห้องชุดหรือ ไม่น้อยกว่าจำนวนเงินที่คำนวณจากราคาขายในอัตราตารางเมตรละ 89,420 บาท แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า	จดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการที่เสนออยู่และบริษัทฯ	ปีที่ 1 MLR-2.00 ปีถัดไป MLR-1.50	495,230,000	110,000,000	-
บริษัท พราว ออร์คัส จำกัด							
3.	172,700	ชำระคืนเงินต้นจากการปลอดจำนองทรัพย์สินที่จะขายแต่ละหน่วยและ โฉนดที่ดินตามโครงการแต่ละแปลงในอัตราร้อยละ 75 ของราคาขายและไม่ต่ำกว่าจำนวนเงินตามที่ระบุ กำหนดชำระภายในปี 2568	จดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการที่เสนออยู่และบริษัทฯ	ปีที่ 1-ปีที่ 2 MLR-2.00 ปีถัดไป MLR-1.50	69,894,138	119,204,138	-

ลำดับที่	เงื่อนไขที่สำคัญของสัญญาเงินกู้ยืม		อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ
	วงเงินกู้ยืม	การชำระคืนเงินกู้ยืม		2567	2566	
	(พันบาท)					
บริษัท คอนเวนนต์ บิτά จำกัด						
4.	1,680,000	ชำระคืนเงินต้นจากการปลอดจ่ายหนี้ของหุ้นกู้ในอัตราร้อยละ 70 ของราคาตามสัญญาซื้อขายห้องชุดและไม่ได้ต่ำกว่าจำนวนเงินตามที่ระบุ กำหนดชำระภายในปี 2569	MLR-1.50	982,230,683	903,151,622	-
บริษัท ดี เอส เทท 345 จำกัด						
5.	2,024,000	ชำระคืนเงินต้นจากการปลอดจ่ายหนี้ของที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในอัตราร้อยละ 70 ของราคาตามสัญญาซื้อขายห้องชุดและไม่ได้ต่ำกว่าจำนวนเงินตามที่ระบุ	MLR-1.8675	337,163,954	289,303,954	-
บริษัท อุกต สเตชัน อัลไลแอนซ์ จำกัด						
6.	1,661,000	ชำระคืนเงินต้นจากการปลอดจ่ายหนี้ของหุ้นกู้ในอัตราร้อยละ 73 ของราคาตามสัญญาซื้อขายห้องชุดและไม่ได้ต่ำกว่าจำนวนเงินตามที่ระบุ กำหนดชำระภายในปี 2569	MLR-1	-	1,347,637,000	-
บริษัท พระราม 9 อัลไลแอนซ์ จำกัด						
7.	2,569,000	ชำระคืนเงินต้นจากการปลอดจ่ายหนี้ของหุ้นกู้ในอัตราร้อยละ 70 ของราคาตามสัญญาซื้อขายห้องชุดและไม่ได้ต่ำกว่าจำนวนเงินตามที่ระบุ กำหนดชำระภายในปี 2569	ปีที่ 1 - ปีที่ 6 MLR-2.00 ปีถัดไป MLR-1.25	1,955,133,000	1,444,133,000	-

(หน่วย: บาท)

เงื่อนไขที่สำคัญของสัญญาเงินกู้ยืม

ลำดับที่	วงเงินกู้ยืม	การชำระคืนเงินกู้ยืม	อัตราดอกเบี้ย	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
				2567	2566	2567	2566
บริษัท กมล แอสเซนด์ จำกัด							
8.	765,000	ชำระคืนเงินต้นจากการปลอดจำนองห้องชุดในอัตราร้อยละ 70 ของราคาตามสัญญาซื้อขายห้องชุดและไม่ได้ทำจำนวนเงินตามที่ระบุ กำหนดชำระภายในปี 2571	ปีที่ 1 - ปีที่ 2 MLR-1.75 ปีถัดไป MLR-1.50	46,600,000	-	-	-
รวม				4,336,251,775	4,663,429,714	450,000,000	450,000,000
หัก:	ค่าธรรมเนียมในการจัดหาเงินกู้ยืมรอดัดจำหน่าย			(20,933,981)	(30,686,146)	(1,144,921)	(2,108,219)
บวก:	ต้นทุนทางการเงิน - ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของเงินกู้ยืม			63,663,690	34,354,731	-	-
สุทธิ				4,378,981,484	4,667,098,299	448,855,079	447,891,781
				(518,776,718)	(120,363,725)	(448,855,079)	-
				3,860,204,766	4,546,734,574	-	447,891,781

เงินกู้ยืมระยะยาว - สรุปรายจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ยอดคงเหลือต้นปี	4,667,098,299	992,596,875	447,891,781	1,206,000
เพิ่มขึ้นจากการซื้อบริษัทย่อยในระหว่างปี	-	1,560,236,777	-	-
กู้เพิ่ม	1,082,709,061	2,135,134,975	-	450,000,000
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมนในการจัดหาเงินกู้ยืม	13,194,665	(4,665,990)	963,298	141,781
ต้นทุนทางการเงิน - ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของเงินกู้ยืม	29,308,959	34,354,732	-	-
จ่ายคืนเงินกู้	(1,409,887,000)	(35,339,000)	-	(1,206,000)
ค่าธรรมเนียมนในการจัดหาเงินกู้ยืม	(3,442,500)	(15,220,070)	-	(2,250,000)
ยอดคงเหลือปลายปี	4,378,981,484	4,667,098,299	448,855,079	447,891,781

ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืม กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Debt to Equity Ratio)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทย่อยมีวงเงินกู้ระยะยาวตามสัญญาเงินกู้ที่ยังไม่ได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงิน 3,798 ล้านบาท (2566: 4,395 ล้านบาท)

18. สัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

กลุ่มบริษัททำสัญญาเช่าสินทรัพย์เพื่อใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท โดยมีอายุสัญญาเช่าระหว่าง 2 - 5 ปี

ก) สินทรัพย์สิทธิการใช้

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสินทรัพย์สิทธิการใช้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม			
	ที่ดิน	อาคาร	ยานพาหนะ	รวม
1 มกราคม 2566	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	3,426,292	8,581,438	3,493,842	15,501,572
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(2,569,718)	(3,415,064)	(738,306)	(6,723,088)
31 ธันวาคม 2567	856,574	5,166,374	2,755,536	8,778,484

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	อาคาร	ยานพาหนะ	รวม
1 มกราคม 2566	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
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(3,415,063)	(738,306)	(4,153,369)
31 ธันวาคม 2567	5,166,376	2,755,536	7,921,912

ข) หนี้สินตามสัญญาเช่า

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า	9,075,364	15,477,119	7,919,395	11,561,150
หัก: ดอกเบี้ยรอการตัดจำหน่าย	(495,346)	(1,099,207)	(486,415)	(979,616)
รวม	8,580,018	14,377,912	7,432,980	10,581,534
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(4,740,781)	(6,288,568)	(3,593,743)	(3,403,259)
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3,839,237	8,089,344	3,839,237	7,178,275

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ยอดคงเหลือต้นปี	14,377,912	9,672,824	10,581,534	500,353
เพิ่มขึ้น	-	12,164,052	-	12,164,052
ดอกเบี้ยที่รับรู้	603,861	528,026	493,201	237,459
จ่ายค่าเช่า	(6,401,755)	(7,986,990)	(3,641,755)	(2,320,330)
ยอดคงเหลือปลายปี	8,580,018	14,377,912	7,432,980	10,581,534

การวิเคราะห์การครบกำหนดของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าเปิดเผยข้อมูลอยู่ในหมายเหตุ 34.1 ภายใต้วหัวข้อความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ค) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่รับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้	6,723,088	8,668,066	4,153,369	2,322,609
ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า	603,861	528,026	493,201	237,459
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าระยะสั้น	8,907,350	5,687,176	4,273,370	3,770,425
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์ อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ	72,495	617,825	513,154	468,426

ง) อื่น ๆ

กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 15 ล้านบาท (2566: 14 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 8 ล้านบาท (2566: 7 ล้านบาท)) ซึ่งรวมถึงกระแสเงินสดจ่ายของสัญญาเช่าระยะสั้น สัญญาเช่า ซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ และค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา

19. รายได้รับล่วงหน้าจากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้รับล่วงหน้าจากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าจำแนกตามบริษัท ได้ดังนี้

	(หน่วย: บาท)	
	งบการเงินรวม	
	2567	2566
บริษัท พระราม 9 อัลไลแอนซ์ จำกัด	1,444,973,202	1,195,163,428
บริษัท คอนแวนต์ บีต้า จำกัด	406,414,766	118,921,578
บริษัท หัวหิน สกายลิฟวิ่ง จำกัด	333,482,299	201,793,063
บริษัท พราว สอร์สซู จำกัด	28,245,000	-
บริษัท ลูกต สเตชัน อัลไลแอนซ์ จำกัด	1,251,512	221,770,371
บริษัท หัวหิน อัลฟา 71 จำกัด	658,000	25,910,000
รวม	<u>2,215,024,779</u>	<u>1,763,558,440</u>

20. เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการและบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

เงินกู้	การชำระคืน	(หน่วย: บาท)			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2567	2566	2567	2566
บริษัทฯ					
1	ชำระคืนจำนวนเงินต้นทั้งจำนวนภายในเดือนมกราคม 2570 ทั้งนี้ดอกเบี้ยมีกำหนดจ่ายชำระเป็นรายไตรมาส ตามอัตรา ที่ระบุไว้ในสัญญา	200,000,000	90,000,000	200,000,000	90,000,000
บริษัทย่อย					
บริษัท คอนแวนต์ บีต้า จำกัด					
2	ชำระคืนจำนวนเงินต้นทั้งจำนวนภายในเดือนพฤศจิกายน 2569 ทั้งนี้ดอกเบี้ยมีกำหนดจ่ายชำระเป็นรายไตรมาส ตามอัตรา ที่ระบุไว้ในสัญญา	247,000,000	-	-	-
รวม		447,000,000	90,000,000	200,000,000	90,000,000
หัก: ค่าธรรมเนียมในการจัดหาเงินกู้ยืมรอดัดจำหน่าย		(1,262,065)	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาว		<u>445,737,935</u>	<u>90,000,000</u>	<u>200,000,000</u>	<u>90,000,000</u>

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการและบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ยอดคงเหลือต้นปี	90,000,000	-	90,000,000	-
กู้เพิ่ม	357,000,000	90,000,000	110,000,000	90,000,000
หัก: ค่าธรรมเนียมในการจัดหาเงินกู้ยืม	(1,262,065)	-	-	-
ยอดคงเหลือปลายปี	445,737,935	90,000,000	200,000,000	90,000,000

เงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัท คอนเวนซ์ บีต้า จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยค่าประกัน โดยบริษัทฯ และบริษัทฯ ได้นำหุ้นสามัญของบริษัท คอนเวนซ์ บีต้า จำกัด ที่บริษัทฯ ถืออยู่ทั้งหมดไปค้ำประกันเงินกู้ยืมดังกล่าวตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 12

21. หุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและได้ถอนได้

เมื่อวันที่ 25 กรกฎาคม 2566 บริษัทฯ บริษัท พระราม 9 อัลโลแอนซ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย และกลุ่มผู้ร่วมทุนได้เข้าทำสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้นของบริษัท พระราม 9 อัลโลแอนซ์ จำกัด โดยบริษัทย่อยตกลงที่จะเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนจำนวน 7.5 ล้านหุ้น ในราคาหุ้นละ 100 บาท รวมเป็นเงิน 750 ล้านบาท สิทธิของหุ้นบุริมสิทธิมีรายละเอียดดังนี้

สิทธิออกเสียงลงคะแนน	50 หุ้น ต่อ 1 เสียง
สิทธิได้รับเงินปันผล	หุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิได้รับเงินปันผลในอัตราร้อยละ 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 อัลโลแอนซ์ จำกัด มีกำไรสะสมเพียงพอ

- (1) บริษัท พระราม 9 อัลโลแอนซ์ จำกัด จะจ่ายเงินปันผลและเงินปันผลค้างจ่ายสะสมของหุ้นบุริมสิทธิ (ถ้ามี) ให้แก่ผู้ร่วมทุน (หักภาษี ณ ที่จ่าย)
- (2) ในวันเดียวกัน บริษัทฯ จะใช้สิทธิในการซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนทั้งหมดหรือบางส่วนของผู้ร่วมทุนทุกรายในราคาเท่ากับมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้น บวกด้วยส่วนของเงินสำรองตามกฎหมายหรือดำเนินการให้บริษัท พระราม 9 อัลโลแอนซ์ จำกัด ลดทุนตัดหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนในราคาเท่ากับมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้น

(ข) กรณีบริษัท พระราม 9 อัลโลแอนซ์ จำกัด ไม่มีกำไรสะสมเพียงพอ

- (1) บริษัท พระราม 9 อัลโลแอนซ์ จำกัด จะจ่ายเงินปันผลและเงินปันผลค้างจ่ายสะสมของหุ้นบุริมสิทธิ (ถ้ามี) ให้แก่ผู้ร่วมทุนตามจำนวนที่สามารถจ่ายได้ (หักภาษี ณ ที่จ่าย)
- (2) ในวันเดียวกัน บริษัทฯ ใช้สิทธิในการซื้อหุ้นบุริมสิทธิบางส่วนหรือทั้งหมดจากผู้ร่วมทุนทุกรายในสัดส่วนเท่ากัน ในราคาเท่ากับผลรวมของ (1) มูลค่าที่ตราไว้ของหุ้น (2) ส่วนของเงินสำรองตามกฎหมาย (3) จำนวนเงินปันผลและเงินปันผลค้างจ่ายสะสมของหุ้นบุริมสิทธิที่ยังไม่ได้ชำระ และ (4) ส่วนต่างของจำนวนภาษีกำไรจากการลงทุนที่ผู้ร่วมทุนจะต้องเสียลบด้วยเงินภาษีหัก ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10 เสมือนผู้ร่วมทุนแต่ละราย มีหน้าที่จะต้องเสียสำหรับเงินปันผลค้างจ่ายสะสมของหุ้นบุริมสิทธิหรือดำเนินการให้บริษัท พระราม 9 อัลโลแอนซ์ จำกัด ลดทุนตัดหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนในราคาเท่ากับมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้น

การไถ่ถอนหุ้นบุริมสิทธิเมื่อครบกำหนด 3 ปี 6 เดือน

ผู้ร่วมทุนทุกรายมีสิทธิที่จะเรียกให้บริษัทฯ ชื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนทั้งหมดจากผู้ร่วมทุนทุกราย โดยบริษัทฯ รับประกันที่จะดำเนินการตามสิทธิของผู้ร่วมทุน ดังนี้

(ก) กรณีบริษัท พระราม 9 อัลโลแอนซ์ จำกัด มีกำไรสะสมเพียงพอ

- (1) บริษัท พระราม 9 อัลโลแอนซ์ จำกัด จะจ่ายเงินปันผลและเงินปันผลค้างจ่ายสะสมของหุ้นบุริมสิทธิ (ถ้ามี) ให้แก่ผู้ร่วมทุน (หักภาษี ณ ที่จ่าย)
- (2) ในวันเดียวกัน บริษัทฯ จะใช้สิทธิในการซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนทั้งหมดหรือบางส่วนของผู้ร่วมทุนทุกรายในราคาเท่ากับมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้น บวกด้วยส่วนของเงินสำรองตามกฎหมายหรือดำเนินการให้บริษัท พระราม 9 อัลโลแอนซ์ จำกัด ลดทุนตัดหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนในราคาเท่ากับมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้น

(ข) กรณีบริษัท พระราม 9 อัลโลแอนซ์ จำกัด ไม่มีกำไรสะสมเพียงพอ

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

ในวันเดียวกัน บริษัทฯ ใช้สิทธิในการซื้อหุ้นบุริมสิทธิบางส่วนหรือทั้งหมดจากผู้ร่วมทุนทุกรายในสัดส่วนเท่ากัน ในราคาเท่ากับผลรวมของ (1) มูลค่าที่ตราไว้ของหุ้น (2) ส่วนของเงินสำรองตามกฎหมาย (3) จำนวนเงินปันผลและเงินปันผลค้างจ่ายสะสมของหุ้นบุริมสิทธิที่ยังไม่ได้ชำระ และ (4) ส่วนต่างของจำนวนภาษีกำไรจากการลงทุนที่ผู้ร่วมทุนจะต้องเสีย ควบด้วยเงินภาษีหัก ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10 เสมือนผู้ร่วมทุนแต่ละรายมีหน้าที่จะต้องเสียสำหรับเงินปันผลค้างจ่ายสะสมของหุ้นบุริมสิทธิหรือดำเนินการให้บริษัท พระราม 9 อัลโลแอนซ์ จำกัด ลดทุนตัดหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนในราคาเท่ากับมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้น

บริษัทย่อยแสดงรายการหุ้นบุริมสิทธิดังกล่าวเป็นองค์ประกอบของหนี้สินภายใต้ชื่อบัญชี “หุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและไถ่ถอนได้” ด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายในงบฐานะการเงินรวม จนกว่าจะครบกำหนดไถ่ถอน ทั้งนี้ บริษัทฯ มีความมั่นใจว่าจะสามารถไถ่ถอนหุ้นบุริมสิทธิดังกล่าวได้

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีหุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและไถ่ถอนได้สุทธิจากค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและไถ่ถอนได้สำหรับสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: บาท)	
	งบการเงินรวม	
	<u>2567</u>	<u>2566</u>
ยอดคงเหลือต้นปี	763,243,036	663,739,726
บวก: เงินสดรับจากการออกจำหน่ายระหว่างปี	-	750,000,000
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม	-	(16,625,201)
ต้นทุนทางการเงิน - ค่าตอบแทนในหุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและไถ่ถอนได้	70,011,264	29,868,237
หัก: ชำระคืน	-	(600,000,000)
ชำระค่าตอบแทนในหุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและไถ่ถอนได้	-	(63,739,726)
ยอดคงเหลือปลายปี	<u>833,254,300</u>	<u>763,243,036</u>

22. สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน

จำนวนเงินสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานซึ่งเป็นเงินชดเชยพนักงานเมื่อออกจากงานแสดงได้ดังนี้

	(หน่วย: บาท)	
	งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	<u>2567</u>	<u>2566</u>
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานต้นปี	4,216,648	3,381,735
ส่วนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน:		
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	1,286,887	789,767
ต้นทุนดอกเบี้ย	101,512	45,146
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานปลายปี	<u>5,605,047</u>	<u>4,216,648</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ระยะเวลาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานของกลุ่มบริษัทประมาณ 12 ปี (2566: 12 ปี) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 12 ปี (2566: 12 ปี))

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: ร้อยละต่อปี)	
	งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566
อัตราคิดลด	2.22	2.22
อัตรการขึ้นเงินเดือน	5.00	5.00
อัตรการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	5.73 - 68.76	5.73 - 68.76

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่สำคัญต่อมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2567		2566	
	เพิ่มขึ้น 0.5%	ลดลง 0.5%	เพิ่มขึ้น 0.5%	ลดลง 0.5%
อัตราคิดลด	(183,815)	194,375	(163,000)	172,321
อัตรการขึ้นเงินเดือน	555,367	(499,227)	424,276	(381,222)
อัตรการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	(816,567)	1,063,928	(625,408)	816,551

23. ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ

ภายใต้บัญชีของมาตรา 51 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 ในกรณีที่บริษัทฯ เสนอขายหุ้นสูงกว่ามูลค่าหุ้นที่จดทะเบียนไว้ บริษัทฯจะต้องนำค่าหุ้นส่วนเกินนี้ตั้งเป็นทุนสำรองส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ ส่วนเกินมูลค่าหุ้นดังกล่าวไม่สามารถนำไปจ่ายเงินปันผลได้

24. รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

24.1 รายได้ที่รับรู้ที่เกี่ยวข้องกับยอดคงเหลือของสัญญา

ในระหว่างปี 2567 บริษัทฯยังมีการรับรู้รายการที่เคยรวมอยู่ในยอดคงเหลือของรายได้รับล่วงหน้าจากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นรายได้ในส่วนของการทำไรคาดทุนจำนวน 2,221 ล้านบาท (2566: 1,508 ล้านบาท)

24.2 รายได้ที่คาดว่าจะรับรู้สำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทคาดว่าจะมีรายได้ที่รับรู้ในอนาคตสำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้น (หรือยังไม่เสร็จสิ้นบางส่วน) ของสัญญาที่ทำกับลูกค้าดังนี้

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม	
	2567	2566
ลักษณะธุรกิจ		
พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	10,651,628,284	11,178,473,737

กลุ่มบริษัทคาดว่าจะปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติของสัญญาดังกล่าวเสร็จสิ้นภายใน 3 ปี

อย่างไรก็ตาม มูลค่าการรับรู้รายได้ในอนาคตดังกล่าวอาจเปลี่ยนแปลงได้ขึ้นอยู่กับทั้งปัจจัยภายในและภายนอก ได้แก่ ความสามารถในการจ่ายชำระของลูกค้าและการอนุมัติสินเชื่อของลูกค้าจากธนาคารพาณิชย์ ความคืบหน้าในการก่อสร้างโครงการของกลุ่มบริษัท รวมทั้งภาวะเศรษฐกิจและการเมือง

25. ต้นทุนทางการเงิน

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของเงินกู้ยืม	32,038,935	27,965,939	102,457,310	56,064,016
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่า	603,861	528,026	493,201	237,459
อื่นๆ	67,080	635,596	67,080	36,621
รวม	32,709,876	29,129,561	103,017,591	56,338,096

26. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ต้นทุนงานก่อสร้าง ระบบสาธารณูปโภค				
และค่าออกแบบ	1,466,102,181	562,229,012	-	-
ต้นทุนค่าที่ดิน	290,883,547	421,127,113	-	-
เงินเดือน ค่าแรงและผลประโยชน์อื่นของพนักงาน	98,291,321	92,035,878	98,291,321	92,035,878
ค่าธรรมเนียมการโอนและค่านายหน้า	72,134,186	30,491,306	-	-
ค่าใช้จ่ายการตลาดและค่าโฆษณา	26,880,372	62,855,158	4,787,654	3,282,400
ค่าเช่าและค่าบริการสำนักงาน	7,500,894	6,155,602	3,147,441	4,238,851
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	49,068,977	35,227,558	8,658,690	5,146,772

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 โดยการตัดหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้ ออกจำหน่ายออกจำนวน 31,679,911 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท รวมถึงอนุมัติการแก้ไขหนังสือ บริคณห์สนธิเพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียนดังกล่าว บริษัทฯ ได้จดทะเบียนลดทุนกับกระทรวง พาณิชย์เมื่อวันที่ 10 กรกฎาคม 2566
- 27.2** อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 356,371,689 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 641,469,040 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 997,840,729 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน ไม่เกิน 356,371,689 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯตามสัดส่วน การถือหุ้น โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทฯ มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering : PPO) ในราคาหุ้นละ 1.75 บาท โดยจะเสนอขายในอัตราส่วน 1.8 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นใหม่ นอกจากนี้ ที่ประชุมได้อนุมัติการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิเพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียน ดังกล่าว บริษัทฯ ได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 11 กรกฎาคม 2566 ซึ่ง บริษัทฯ ได้รับเงินจำนวน 581,953,698 บาท จากหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว จำนวน 332,544,970 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.75 บาท ในวันที่ 20 กรกฎาคม 2566 และบริษัทฯ ได้ดำเนินการ จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้วของบริษัทฯกับกระทรวงพาณิชย์ในวันเดียวกัน

28. **สำรองตามกฎหมาย**

เพื่อให้เป็นไปตามมาตรา 116 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทฯต้องจัดสรรกำไร สุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหักด้วยยอดขาดทุน สะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน สำรองตาม กฎหมายดังกล่าวไม่สามารถนำไปจ่ายเงินปันผลได้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯได้จัดสรรกำไรสุทธิสำหรับปี จำนวน 5.4 ล้านบาท (2566: 0.4 ล้านบาท) ไปเป็นทุนสำรองตามกฎหมาย

29. ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	44,194,268	65,451,363	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราวและ				
การกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	(32,353,432)	(6,170,225)	(15,735)	272,441
ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในกำไรขาดทุน	11,840,836	59,281,138	(15,735)	272,441

รายการกระทบยอดระหว่างกำไรทางบัญชีกับค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้มีดังนี้

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	68,460,863	161,536,970	107,318,176	103,650,689
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล	20%	20%	20%	20%
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลคูณอัตราภาษี	13,692,173	32,307,394	21,463,635	20,730,138
ผลกระทบทางภาษีสำหรับ:				
ค่าใช้จ่ายต้องห้าม	9,148,103	6,671,960	345,085	(85,939)
เงินปันผลที่ได้รับยกเว้นภาษี	-	-	(23,999,977)	(22,399,992)
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่ไม่รับรู้เพิ่มขึ้น (ลดลง)	-	(346,990)	-	2,148
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่รับรู้ลดลง	657,477	4,679,379	594,359	566,716
ผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้เพิ่มขึ้น (ลดลง)	(11,656,917)	15,969,395	1,581,163	1,459,370
ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในกำไรขาดทุน	11,840,836	59,281,138	(15,735)	272,441

ส่วนประกอบของสินทรัพย์และหนี้สินภายใต้การตัดบัญชีประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย: บาท)

	งบฐานะการเงิน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี				
ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	1,720,749	1,641,329	1,596,929	1,596,929
ค่าเพื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์	16,421,174	19,380,026	-	-
ค่าเสื่อมราคาสะสม - อาคารและอุปกรณ์	1,709,768	1,463,422	-	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	1,121,009	954,026	1,121,009	954,026
ประมาณการหนี้สินสำหรับต้นทุนในการรื้อถอน	932,500	1,146,866	(78,399)	72,849
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	59,462,802	59,462,802	-	-
ขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	227,634,043	202,529,347	-	-
ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจากบริษัทใหญ่ที่บันทึกเป็น ต้นทุนโครงการ	36,307,763	18,457,992	-	-
รวมสินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี	345,309,808	305,035,810	2,639,539	2,623,804
หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี				
ค่าใช้จ่ายในการขายและการตลาดรอตัดบัญชี	75,062,907	67,142,342	-	-
รวมหนี้สินภายใต้การตัดบัญชี	75,062,907	67,142,342	-	-
สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี - สุทธิ	270,246,901	237,893,468	2,639,539	2,623,804

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีรายการผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีจำนวน 12 ล้านบาท (2566: 19 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: ไม่มี (2566: ไม่มี)) และขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ที่จะหมดอายุในปี 2568 - 2572 จำนวน 275 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 33 ล้านบาท (2566: ผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ที่จะหมดอายุในปี 2567 - 2571 จำนวน 373 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 22 ล้านบาท)) ที่กลุ่มบริษัทไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี เนื่องจากกลุ่มบริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่ากลุ่มบริษัทอาจไม่มีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะนำผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ข้างต้นมาใช้ประโยชน์ได้

30. กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณจากกำไรสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ(ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) หารด้วยจำนวนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปี

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
กำไรสำหรับปี (พันบาท)	56,620	102,256	107,334	103,378
จำนวนหุ้นสามัญถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (พันหุ้น)	974,014	834,691	974,014	834,691
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.06	0.12	0.11	0.12

31. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทฯที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ ส่วนงานธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย บริษัทฯประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงิน จึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดสอบทานผลการดำเนินงานของแต่ละหน่วยธุรกิจแยกจากกันเพื่อวัตถุประสงค์ในการตัดสินใจเกี่ยวกับการจัดสรรทรัพยากรและการประเมินผลการปฏิบัติงาน บริษัทฯประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมในงบการเงิน

การบันทึกบัญชีสำหรับรายการระหว่างส่วนงานที่รายงานเป็นไปในลักษณะเดียวกับการบันทึกบัญชีสำหรับรายการธุรกิจกับบุคคลภายนอก

ข้อมูลเกี่ยวกับเขตภูมิศาสตร์

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจเขตภูมิศาสตร์เดียว คือประเทศไทย ดังนั้นรายได้และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงิน จึงถือเป็นการรายงานตามเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้ารายใหญ่

ในปี 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกิจการ

32. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทฯ และพนักงานของบริษัทฯ ได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 โดยกลุ่มบริษัทจะจ่ายสะสมเข้ากองทุนเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 5 ของเงินเดือนและพนักงานของบริษัทฯจ่ายสมทบไว้ในอัตราร้อยละ 3 ถึงร้อยละ 15 ของเงินเดือน โดยกองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้บริหารโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด และจะจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อพนักงานนั้นออกจากงานตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของกลุ่มบริษัท ในระหว่างปี 2567 บริษัทฯรับรู้เงินสมทบดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายจำนวนเงินประมาณ 3 ล้านบาท (2566: 2 ล้านบาท)

33. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

33.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามสัญญาบริการต่าง ๆ ที่จะต้องจ่ายในอนาคต โดยอายุของสัญญามีระยะเวลาตั้งแต่ 1 ปี ถึง 4 ปี เป็นจำนวนเงินประมาณ 0.5 ล้านบาท (2566: 1 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 0.3 ล้านบาท (2566: 0.3 ล้านบาท))

33.2 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาจ้างของโครงการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้อง กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันที่เกี่ยวกับโครงการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้องเป็นจำนวนเงิน 2,524 ล้านบาท (2566: 2,094 ล้านบาท)

33.3 การค้ำประกัน

(1) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯค้ำประกันวงเงินกู้และวงเงินสินเชื่อให้แก่บริษัทย่อยในวงเงิน 8,946 ล้านบาท (2566: 4,928 ล้านบาท)

(2) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามบริษัทฯ เหลืออยู่เป็นจำนวน 0.3 ล้านบาท (2566: 0.3 ล้านบาท) เพื่อค้ำประกันการปฏิบัติงานตามสัญญา

33.4 ภาระผูกพันอื่น

เมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2562 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำสัญญาใช้สิทธิในชื่อทางการค้า และสัญญาบริหารจัดการที่พักอาศัย กับบริษัท อินเทอร์เน็ตคอนติเนนตัล โฮเต็ลส์ กรุ๊ป (เอเชีย แปซิฟิก) จำกัด ในการนี้บริษัทย่อยผูกพันที่จะชำระค่าธรรมเนียมบริการต่าง ๆ ตามอัตราเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในสัญญา โดยบริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายชำระค่าสิทธิร้อยละ 3 ของรายได้จากการขายห้องชุด

34. เครื่องมือทางการเงิน

34.1 วัตถุประสงค์และนโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้อื่น ๆ เงินให้กู้ยืม เจ้าหนี้การค้า เงินเบิกเกินบัญชี หุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและไถ่ถอนได้ และเงินกู้ยืมระยะยาว กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยง ดังนี้

ความเสี่ยงด้านเครดิต

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้อื่น เงินให้กู้ยืม เงินฝากกับธนาคารและสถาบันการเงินและเครื่องมือทางการเงินอื่น ๆ โดยจำนวนเงินสูงสุดที่กลุ่มบริษัทอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบฐานะการเงิน

ลูกหนี้อื่นและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงโดยใช้นโยบายและขั้นตอนในการควบคุมการให้สินเชื่ออย่างเหมาะสม จึงไม่คาดว่าจะเกิดผลขาดทุนทางการเงินที่มีสาระสำคัญ นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทมีการติดตามยอดคงค้างของลูกหนี้อื่นและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ การให้สินเชื่อของกลุ่มบริษัทเป็นการให้สินเชื่อแบบไม่กระจุกตัวสูง เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีฐานลูกค้าจำนวนมาก

กลุ่มบริษัทพิจารณาการค้ำประกันทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน อัตราการตั้งสำรองผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณโดยพิจารณาจากอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระสำหรับกลุ่มลูกหนี้ที่มีรูปแบบของความเสี่ยงด้านเครดิตที่คล้ายคลึงกัน การคำนวณผลขาดทุนจากการค้ำประกันด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนึงถึงผลของความน่าจะเป็นถ่วงน้ำหนัก มูลค่าของเงินตามเวลาและข้อมูลที่มีความสมเหตุสมผลและสามารถสนับสนุนได้ที่มีอยู่ ณ วันที่รายงานเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอดีต สภาพการณ์ปัจจุบันและการคาดการณ์สถานะเศรษฐกิจในอนาคต

เครื่องมือทางการเงินและเงินฝากธนาคาร

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับยอดคงเหลือกับธนาคารและสถาบันการเงิน โดยจะลงทุนกับคู่สัญญาที่ได้รับการอนุมัติแล้วเท่านั้นและอยู่ในวงเงินสินเชื่อที่กำหนดให้กับคู่สัญญาแต่ละราย โดยวงเงินสินเชื่อจะถูกสอบทาน โดยคณะกรรมการบริษัทฯ และอาจมีการปรับปรุงในระหว่างปีขึ้นอยู่กับความเห็นชอบของคณะกรรมการของบริษัทฯ การกำหนดวงเงินดังกล่าวเป็นการช่วยลดความเสี่ยงของการกระจุกตัวและบรรเทาผลขาดทุนทางการเงินที่อาจเกิดขึ้นจากผิดนัดชำระของคู่สัญญา

ความเสี่ยงด้านตลาด

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวข้องกับเงินฝากธนาคาร เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร เงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืม สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม			
	31 ธันวาคม 2567			
	อัตราดอกเบี้ย คงที่ 1 - 5 ปี	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลง ตามราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม
สินทรัพย์ทางการเงิน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	451,935,356	32,966,528	484,901,884
ลูกหนี้อื่น	-	-	42,169,674	42,169,674
สินทรัพย์ทางการเงินอื่น	-	-	4,025,504	4,025,504
	-	451,935,356	79,161,706	531,097,062
หนี้สินทางการเงิน				
เงินเบิกเกินบัญชี	-	14,841,744	-	14,841,744
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	923,062,902	923,062,902
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น	445,737,935	-	-	445,737,935
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	4,378,981,484	-	4,378,981,484
หุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและไถ่ถอนได้	833,254,300	-	-	833,254,300
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	-	-	141,856,196	141,856,196
	1,278,992,235	4,393,823,228	1,064,919,098	6,737,734,561

อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินได้แยกแสดงอยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่เกี่ยวข้องกัน

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม			
	31 ธันวาคม 2566			
	อัตราดอกเบี้ย คงที่ 1 - 5 ปี	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลง ตามราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม
สินทรัพย์ทางการเงิน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	782,693,963	84,774,227	867,468,190
ลูกหนี้ทางการค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	4,965,474	4,965,474
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	-	193,806	-	193,806
สินทรัพย์ทางการเงินอื่น	-	-	5,407,491	5,407,491
	-	782,887,769	95,147,192	878,034,961
หนี้สินทางการเงิน				
เงินเบิกเกินบัญชี	-	40,139,688	-	40,139,688
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	867,660,309	867,660,309
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการและบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	90,000,000	-	-	90,000,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	4,667,098,299	-	4,667,098,299
หุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและไถ่ถอนได้	763,243,036	-	-	763,243,036
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	-	-	120,517,524	120,517,524
	853,243,036	4,707,237,987	988,177,833	6,548,658,856

อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินได้แยกแสดงอยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่เกี่ยวข้องกัน

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	31 ธันวาคม 2567			
	อัตราดอกเบี้ย คงที่ 1 - 5 ปี	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลง ตามราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม
สินทรัพย์ทางการเงิน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	11,244,493	13,198,271	24,442,764
ลูกหนี้อื่น	-	-	564,355,362	564,355,362
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	1,362,003,172	-	1,362,003,172
ส่วนของเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ถึง กำหนดครบชำระภายในหนึ่งปี	-	100,000,000	-	100,000,000
สินทรัพย์ทางการเงินอื่น	-	-	1,701,311	1,701,311
	-	1,473,247,665	579,254,944	2,052,502,609
หนี้สินทางการเงิน				
เงินเบิกเกินบัญชี	-	14,771,861	-	14,771,861
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	213,000,157	213,000,157
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	1,067,196,712	-	1,067,196,712
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	200,000,000	-	-	200,000,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	448,855,079	-	448,855,079
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	-	-	131,458	131,458
	200,000,000	1,530,823,652	213,131,615	1,943,955,267

อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินได้แยกแสดงอยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่เกี่ยวข้องกัน

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	31 ธันวาคม 2566			
	อัตราดอกเบี้ย คงที่ 1 - 5 ปี	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลง ตามราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม
สินทรัพย์ทางการเงิน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	4,241,755	3,128,389	7,370,144
ลูกหนี้อื่น	-	-	583,073,841	583,073,841
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	1,430,900,235	-	1,430,900,235
ส่วนของเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ถึง กำหนดครบชำระภายในหนึ่งปี	-	100,000,000	-	100,000,000
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	-	193,806	-	193,806
สินทรัพย์ทางการเงินอื่น	-	-	2,766,171	2,766,171
	-	1,535,335,796	588,968,401	2,124,304,197
หนี้สินทางการเงิน				
เงินเบิกเกินบัญชี	-	14,348,325	-	14,348,325
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	393,922,146	393,922,146
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	1,170,000,000	-	1,170,000,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการและบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	90,000,000	-	-	90,000,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	447,891,781	-	447,891,781
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	-	-	14,261,024	14,261,024
	90,000,000	1,632,240,106	408,183,170	2,130,423,276

อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินได้แยกแสดงอยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่เกี่ยวข้องกัน

การวิเคราะห์ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย

ผลกระทบต่อกำไรก่อนภาษีของกลุ่มบริษัทจากการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นอย่างสมเหตุสมผลของอัตราดอกเบี้ยของเงินเบิกเกินบัญชี และเงินกู้ยืมระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 แสดงได้ดังนี้

งบการเงินรวม					
		2567		2566	
สกุลเงิน	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	ผลกระทบต่อกำไร		ผลกระทบต่อกำไร	
		ก่อนภาษีเพิ่มขึ้น (ลดลง)	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	ก่อนภาษีเพิ่มขึ้น (ลดลง)	เพิ่มขึ้น (ลดลง)
	(ร้อยละ)	(บาท)	(ร้อยละ)	(บาท)	
บาท	0.5	(21,969,116)	0.5	(23,536,190)	
	(0.5)	21,969,116	(0.5)	23,536,190	

งบการเงินเฉพาะกิจการ					
		2567		2566	
สกุลเงิน	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	ผลกระทบต่อกำไร		ผลกระทบต่อกำไร	
		ก่อนภาษีเพิ่มขึ้น (ลดลง)	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	ก่อนภาษีเพิ่มขึ้น (ลดลง)	เพิ่มขึ้น (ลดลง)
	(ร้อยละ)	(บาท)	(ร้อยละ)	(บาท)	
บาท	0.5	(7,654,118)	0.5	(8,161,201)	
	(0.5)	7,654,118	(0.5)	8,161,201	

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัทต้องรักษาสภาพคล่องและรักษาระดับเงินสดคงเหลือของบริษัทฯ เพื่อให้สามารถชำระภาระผูกพันได้ กลุ่มบริษัทมีการติดตามความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่อง โดยการวางแผนบริหารสภาพคล่องของกลุ่มบริษัทอย่างสม่ำเสมอและรักษาระดับเงินสดและเงินฝากธนาคาร วงเงินสินเชื่อทั้งที่ผูกพันและไม่ผูกพันที่ยังไม่ได้เบิกใช้กับธนาคารหลายแห่งเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดด้านสภาพคล่อง

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของหนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์ของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ซึ่งพิจารณาจากกระแสเงินสดตามสัญญาที่ยังไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันสามารถแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567			
	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	รวม
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์				
เงินเบิกเกินบัญชี	14,841,744	-	-	14,841,744
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	923,062,902	-	923,062,902
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	856,604,581	3,543,310,883	4,399,915,464
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	5,052,429	4,022,935	9,075,364
หุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและได้ถอนได้	-	-	909,687,500	909,687,500
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	-	7,945,195	133,911,001	141,856,196
รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์	14,841,744	1,792,665,107	4,590,932,319	6,398,439,170

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566			
	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	รวม
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์				
เงินเบิกเกินบัญชี	40,139,688	-	-	40,139,688
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	867,660,309	-	867,660,309
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	120,363,725	4,577,420,720	4,697,784,445
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	6,892,429	8,584,690	15,477,119
หุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและได้ถอนได้	-	-	909,687,500	909,687,500
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	-	16,646,902	103,870,622	120,517,524
รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์	40,139,688	1,011,563,365	5,599,563,532	6,651,266,585

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567			
	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	รวม
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์				
เงินเบิกเกินบัญชี	14,771,861	-	-	14,771,861
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	213,000,157	-	213,000,157
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	3,896,460	4,022,935	7,919,395
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	450,000,000	-	450,000,000
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	-	131,458	-	131,458
รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์	14,771,861	667,028,075	4,022,935	685,822,871

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566			
	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	รวม
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์				
เงินเบิกเกินบัญชี	14,348,325	-	-	14,348,325
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	393,922,146	-	393,922,146
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	3,896,460	7,664,690	11,561,150
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	450,000,000	450,000,000
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	-	14,261,024	-	14,261,024
รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์	14,348,325	412,079,630	457,664,690	884,092,645

34.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงิน

35. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกลุ่มบริษัท คือการจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทและเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น

กลุ่มบริษัทบริหารจัดการสถานะของทุน โดยใช้อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุน (Net Debt-to-Equity Ratio) เพื่อให้สอดคล้องกับเงื่อนไขภายใต้รายละเอียดของเงินกู้ยืมระยะยาว ซึ่งต้องรักษาระดับของอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในอัตราไม่เกิน 3.63 ต่อ 1 (2566: 3.75 ต่อ 1)

หนี้สินสุทธิของกลุ่มบริษัทที่ใช้ในการคำนวณอัตราส่วนทางการเงินดังกล่าว หมายถึง หนี้สินประเภทที่มีดอกเบี้ยในงบการเงินรวม

ส่วนของผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัทที่ใช้ในการคำนวณอัตราส่วนทางการเงินดังกล่าว หมายถึง ส่วนของผู้ถือหุ้นในงบการเงินรวม

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทไม่ได้เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ นโยบาย หรือกระบวนการในการบริหารจัดการทุน

36. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

การออกและเสนอขายตราสารหนี้ของบริษัทฯ

เมื่อวันที่ 11 ธันวาคม 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการออกและเสนอขายตราสารหนี้ของบริษัทฯ ในวงเงินไม่เกิน 2,000 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดการออกและเสนอขายตราสารหนี้ดังต่อไปนี้

วัตถุประสงค์: เพื่อนำเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายตราสารหนี้ไปสำหรับใช้ในการดำเนินธุรกิจ และ/หรือ ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ และ/หรือชำระคืนหนี้ หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่น ๆ ตามที่คณะกรรมการบริษัทฯ เห็นสมควร

ประเภทตราสารหนี้: ตัวแลกเงิน และ/หรือ หุ้นกู้ทุกประเภทและทุกรูปแบบ ไม่ว่าจะเป็นชนิดระบุชื่อผู้ถือหรือไม่ระบุชื่อผู้ถือ ประเภทด้อยสิทธิหรือไม่ด้อยสิทธิ มีหลักประกันหรือไม่มีหลักประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้หรือไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ มีวันกำหนดไถ่ถอนหรือไม่มีวันกำหนดไถ่ถอน ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับความเหมาะสมของสภาพตลาดในขณะที่ยกและเสนอขายในแต่ละคราว

สกุลเงิน: เงินบาท และ/หรือ เงินสกุลต่างประเทศโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยนในขณะที่มีการออกและเสนอขายตราสารหนี้ในแต่ละคราว

มูลค่ารวมของตราสารหนี้: ไม่เกิน 2,000 ล้านบาท หรือสกุลเงินอื่นที่เทียบเท่าสกุลเงินบาท

ทั้งนี้ บริษัทฯสามารถออกและเสนอขายตราสารหนี้เพิ่มเติม และ/หรือ ออกและเสนอขายตราสารหนี้เพื่อทดแทนตราสารหนี้เดิมที่มีการไถ่ถอนไปแล้วได้ภายในวงเงินดังกล่าว โดยจำนวนเงินต้นคงค้างทั้งหมดของตราสารหนี้ที่บริษัทฯ ออกจำหน่ายแล้วในขณะใดขณะหนึ่งจะต้องมีจำนวนเงินไม่เกินวงเงินดังกล่าว

อัตราดอกเบี้ย:	<p>ตามที่กำหนดในแต่ละคราว โดยขึ้นอยู่กับสภาวะตลาดในขณะที่ยื่นและเสนอขายตราสารหนี้ และปัจจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง</p> <p>ทั้งนี้ ให้อยู่ภายใต้บังคับของประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือประกาศหรือกฎระเบียบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่มีผลใช้บังคับในขณะที่ยื่นและเสนอขายตราสารหนี้ในแต่ละคราว</p>
อายุของตราสารหนี้:	<p>ขึ้นอยู่กับสภาวะตลาดในขณะที่ยื่นและเสนอขายในแต่ละครั้ง ในกรณีที่หุ้นกู้ บริษัทฯ จะสามารถกำหนดให้มีการไถ่ถอนก่อนครบกำหนดอายุหรือไม่ก็ได้ หรือเป็นหุ้นกู้ที่ครบกำหนดไถ่ถอนเมื่อมีการเลิกบริษัทฯ (Perpetual)</p>
การเสนอขาย:	<p>(1) เสนอขายตราสารหนี้ทั้งหมดในคราวเดียวหรือหลายคราว และ/หรือเป็นโครงการ และ/หรือในลักษณะหมุนเวียน (Revolving)</p> <p>(2) เสนอขายให้แก่ประชาชนทั่วไป และ/หรือให้แก่ผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจง และ/หรือ ผู้ลงทุนประเภทสถาบันในประเทศ และ/หรือ ในต่างประเทศ และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ ในคราวเดียวกันหรือต่างคราวกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือตามประกาศ กฎกระทรวง กฎระเบียบและกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่มีผลใช้บังคับในขณะที่ยื่นและเสนอขายตราสารหนี้</p>
การไถ่ถอนก่อนกำหนด:	<p>ในกรณีที่หุ้นกู้ ผู้ถือหุ้นกู้ อาจมีหรือไม่มีสิทธิขอไถ่ถอนหุ้นกู้คืนก่อนกำหนด และบริษัทฯ มีหรือไม่มีสิทธิขอไถ่ถอนหุ้นกู้คืนก่อนกำหนด หรือบริษัทฯ อาจกำหนดให้มีหรือไม่มี การไถ่ถอนก่อนกำหนดในกรณีพิเศษ (Special event redemption) ใด ๆ หรือไม่ก็ได้ ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขในการออกหุ้นกู้ในแต่ละคราว</p>
	<p>ทั้งนี้ ให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติให้คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้พิจารณาอนุมัติการออกและเสนอขายตราสารหนี้ของบริษัท รวมถึงจำนวนตราสารหนี้ที่จะออกเสนอขายในแต่ละคราวและพิจารณาการมอบอำนาจให้คณะกรรมการบริษัท และ/หรือ คณะกรรมการบริหาร และ/หรือบุคคลที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายมีอำนาจดำเนินการ ดังนี้</p>

- (1) พิจารณากำหนดหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และรายละเอียดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายตราสารหนี้ รวมถึงรายละเอียดเกี่ยวกับตราสารหนี้ เช่น ชื่อเฉพาะของตราสารหนี้ อายุของตราสารหนี้ ลักษณะการขายตราสารหนี้ ประเภทของตราสารหนี้ การค้ำประกัน หลักประกันของตราสารหนี้ ราคาเสนอขายต่อหน่วย สิทธิในการไถ่ถอนตราสารหนี้ก่อนครบกำหนด อัตราดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนอื่น วิธีชำระเงินต้นและดอกเบี้ย วิธีการและระยะเวลาเสนอขายและจัดสรร รวมถึงการดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องจนสำเร็จการ
- (2) แต่งตั้งนายทะเบียนตราสารหนี้ ผู้แทนผู้ถือตราสารหนี้ และ/หรือ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายตราสารหนี้ หรือผู้รับประกันการจัดจำหน่ายตราสารหนี้ และ/หรือสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ บริษัท และ/หรือที่ปรึกษาอื่น ๆ หรือบุคคลอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายตราสารหนี้
- (3) จัดทำเอกสาร และ/หรือ คำขออนุญาตนำตราสารหนี้ไปขึ้นทะเบียนกับสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย และ/หรือ นำตราสารหนี้ดังกล่าวไปจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดรองใด ๆ รวมถึงองค์กรใด ๆ ตลอดจนให้มีอำนาจดำเนินการขออนุญาต ดำเนินการเปิดเผยข้อมูล และดำเนินการอื่นใดกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการติดต่อ เจริญ เข้าทำ ส่งมอบ และแก้ไขเอกสารและสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายตราสารหนี้ รวมถึงดำเนินการตามที่กฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด

เมื่อวันที่ 22 มกราคม 2568 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีมติการออกและเสนอขายตราสารหนี้ของบริษัทฯ ในวงเงินไม่เกิน 2,000 ล้านบาท รวมถึงการมอบอำนาจที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอมาทุกประการ

37. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2568