**บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด และบริษัทย่อย**

**หมายเหตุประกอบงบการเงิน**

**สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565**

**1. ข้อมูลทั่วไป**

1.1บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด "บริษัท" เป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2558  
นิติบุคคลเลขที่ 0505558007805 ตั้งอยู่เลขที่ 79 หมู่ที่ 8 ตำบลสันปูเลย อำเภอดอยสะเก็ด จังหวัดเชียงใหม่ 50220

1.2บริษัทฯ ประกอบธุรกิจหลักเกี่ยวกับการลงทุนและบริการจัดการ กลุ่มบริษัทฯ ประกอบธุรกิจหลักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

**2. หลักเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินและนำเสนองบการเงิน**

**2.1 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน**

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน รวมถึงแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดย  
สภาวิชาชีพบัญชี

งบการเงินของบริษัทจัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของรายการใน  
งบการเงิน ยกเว้นรายการที่เปิดเผยไว้ในนโยบายการบัญชีที่เกี่ยวข้อง

**2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม**

ก)ในการจัดทำงบการเงินรวมถือหลักเกณฑ์การรวมเฉพาะบริษัท ซึ่งบริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด  
มีอำนาจควบคุมในบริษัทเหล่านั้น หลังจากได้ตัดยอดคงเหลือและรายการระหว่างกันแล้ว โดยบริษัทได้นำบริษัทย่อยเข้ามาจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่มีอำนาจควบคุม

ข)การตัดบัญชีรายการระหว่างบริษัทในบัญชีเงินลงทุนในบริษัทย่อย กับส่วนของผู้ถือหุ้นโดยถือหลักการตัดบัญชีเป็นเงินลงทุนร้อยละ 100 ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นรายอื่น แสดงเป็นส่วนของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

ค)งบการเงินรวมนี้จัดทำขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อแสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานรวมของ  
กลุ่มบริษัท เท่านั้น การใช้ข้อมูลตามงบการเงินเพื่อวัตถุประสงค์อื่น อาจมีข้อจำกัดด้านลักษณะธุรกิจที่ค่อนข้างแตกต่างกันในบรรดาบริษัทต่าง ๆ ที่นำงบการเงินมาประกอบเป็นงบการเงินรวม

**ง)** งบการเงินรวมประกอบด้วยงบการเงินของบริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่และงบการเงินบริษัทย่อยซึ่งบริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด เข้าถือหุ้นหรือมีอำนาจควบคุมอย่างเป็นสาระสำคัญในบริษัทย่อยดังนี้

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | อัตราร้อยละ | |  |  |
| ชื่อบริษัท | ของการถือหุ้น | | ประเภทธุรกิจ | ความสัมพันธ์ |
|  | 2565 | 2564 |  |  |
|  | ร้อยละ | ร้อยละ |  |  |
| **บริษัทย่อยทางตรง** |  |  |  |  |
| บริษัท นอร์ทโฮม จำกัด | 99.96 | 99.96 | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย | บริษัทย่อย |
| บริษัท อรสิริน กรุ๊ป จำกัด | 99.97 | 99.97 | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย | บริษัทย่อย |
| บริษัท โกลบอล เวลท์ พลัส จำกัด | 96.92 | 96.92 | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย | บริษัทย่อย |
| **บริษัทย่อยทางอ้อม** |  |  |  |  |
| บริษัท อรสิริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด  (ถือหุ้นโดยบริษัท อรสิริน กรุ๊ป จำกัด  ร้อยละ 99.99) | 100.00 | 100.00 | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย | บริษัทย่อย |
| บริษัท ทิชาพร จำกัด (ถือหุ้นโดย  บริษัท อรสิริน กรุ๊ป จำกัด ร้อยละ 98.00) | 98.00 | 98.00 | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย | บริษัทย่อย |
| บริษัท นอร์ทโฮม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด  (ถือหุ้นโดยบริษัท นอร์ทโฮม จำกัด  ร้อยละ 99.99) | 100.00 | 100.00 | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย | บริษัทย่อย |

**2.2.1 ส่วนเกินทุนจากการรวมกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกัน**

เพื่อวัตถุประสงค์ในการจัดโครงสร้างการรวมธุรกิจของกลุ่มบริษัทภายใต้การควบคุมเดียวกัน จำนวน 3 บริษัท กลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทดังกล่าวได้จัดตั้งบริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด “บริษัทใหญ่” เมื่อวันที่ 6 สิงหาคม 2558 ทุนจดทะเบียน 3.00 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 9 ตุลาคม 2558 จดทะเบียนเพิ่มทุนจำนวน 1,158.00 ล้านบาท รวมทุนจดทะเบียนที่ออกและเรียกชำระแล้ว 1,161.00 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 11.61 ล้านหุ้น หุ้นละ 100 บาท ทั้งนี้เพื่อนำหุ้นสามัญส่วนที่เพิ่มจำนวน 11.58 ล้านหุ้น ไปแลกเปลี่ยนกับหุ้นสามัญของผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัททั้งกลุ่ม (3 บริษัท) ทำให้กลุ่มธุรกิจทั้งหมดมาเป็นบริษัทย่อยของ บริษัทใหญ่ ในการรวมธุรกิจดังกล่าวบริษัทใหญ่มีสถานะเป็นบริษัทที่ตั้งใหม่ เพื่อการรวมธุรกิจ โดยหุ้นสามัญที่จ่ายในการแลกเปลี่ยนไม่สามารถวัดมูลค่ายุติธรรมได้อย่างน่าเชื่อถือ จึงใช้มูลค่ายุติธรรมของสิ่งที่ได้มา (หุ้นสามัญของบริษัทย่อยหลังรวมบริษัทย่อยทางอ้อมจำนวน 8 บริษัท ซึ่งถูกรวมในบริษัทย่อย 2 แห่ง ประกอบด้วย บริษัท อรสิริน กรุ๊ป จำกัด และ บริษัท นอร์ทโฮม จำกัด) มีมูลค่ายุติธรรมรวม 1,949.10 ล้านบาท เกิดผลต่างระหว่างมูลค่าของหุ้นสามัญของบริษัทที่ออกให้ และมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทย่อยที่ได้มา จำนวน 791.10 ล้านบาท แสดงผลต่างดังกล่าวเป็นรายการ “ส่วนเกินทุนจากการรวมกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกัน” ภายใต้ส่วนของผู้ถือหุ้น ในงบการเงินเฉพาะ

การรวมธุรกิจดังกล่าวถือเป็นการรวมกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกัน เนื่องจากทั้งก่อนรวมธุรกิจและหลังรวมธุรกิจ กิจการทั้งหมดอยู่ภายใต้การควบคุมสูงสุดโดยกลุ่มบุคคลเดียวกัน

และเมื่อวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2559 บริษัทฯ ได้จดทะเบียนลดหุ้นสามัญ 675,000 หุ้น หุ้นละ 100 บาท โดยคืนเงินให้ผู้ถือหุ้นจำนวน 67.50 ล้านบาท คงเหลือ 1,093.50 ล้านบาท

**2.2.2 ส่วนต่างจากการรวมกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกัน**

ในการจัดทำงบการเงินรวมในปี 2558 เนื่องจากบริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด จัดตั้งมาเพื่อรวมธุรกิจของบริษัทย่อยทั้งหมด 3 บริษัท ต้นทุนในการจ่ายซื้อในงบการเงินเฉพาะบริษัท ถือตามมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญที่ได้รับของกลุ่มธุรกิจของบริษทย่อยทั้ง 3 บริษัท จำนวน 1,949.10 ล้านบาท และรับรู้มูลค่าเงินลงทุนของบริษัทย่อยด้วยมูลค่าสุทธิตามบัญชีของบริษัทย่อยตามสัดส่วน จำนวน 1,974.39 ล้านบาท จึงเกิดส่วนต่างจากการรวมกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกัน จำนวน 25.29 ล้านบาท

ในปี 2562 บริษัท อรสิริน กรุ๊ป จำกัด ได้มีการซื้อกิจการบริษัทย่อยทางอ้อม ซึ่งเป็นบริษัทภายใต้การควบคุมเดียวกัน จำนวน 1 บริษัท บริษัท ทิชาพร จำกัด มีมูลค่าสุทธิทางบัญชีตามจำนวน 9.80 ล้านบาท เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2562 โดยการจ่ายชำระเงินสดจำนวน 191.50 ล้านบาท จึงมีส่วนต่างที่ต่ำกว่าจำนวนเงินที่จ่ายซื้อเงินลงทุน จำนวน 181.70 ล้านบาท แสดงเป็นส่วนต่างจากการรวมกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกัน

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | หน่วย : บาท | | |
|  | งบการเงินรวม | | |
|  | 2558 | 2562 | รวม |
| มุลค่าสุทธิตามบัญชีของบริษัทย่อยที่ได้มาตามสัดส่วน | 1,974,391,361 | 9,800,000 | 1,984,191,361 |
| มูลค่ายุติธรรมหุ้นสามัญของบริษัทย่อยที่ได้มาตามสัดส่วน | 1,949,100,397 | - | 1,949,100,397 |
| เงินสดที่จ่ายชำระเพื่อซื้อเงินลงทุน | - | 191,500,000 | 191,500,000 |
| ส่วนต่างจากการรวมกิจกายภายใต้การควบคุมเดียวกัน | 25,290,964 | (181,700,000) | (155,869,036) |

**2.2.3 การควบรวมกิจการ**

ในปี 2560 บริษทย่อยทางอ้อม จำนวน 8 บริษัท มีการควบรวมกิจการแบบ Amalgamaction เหลือเพียง 2 บริษัท โดยจัดตั้งบริษัทใหม่ เป็นบริษัท อรสิริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และบริษัท นอร์ทโฮม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ทำให้บริษัทย่อยทางตรงและทางอ้อม ลดลงจาก 11 บริษัท คงเหลือ 5 บริษัท

**บริษัทย่อย**

บริษัทย่อยเป็นกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมของบริษัทฯ การควบคุมเกิดขึ้นเมื่อบริษัท เปิดรับหรือมีสิทธิในผลตอบแทนผันแปรจากการเกี่ยวข้องกับกิจการนั้นและมีความสามารถในการใช้อำนาจเหนือกิจการนั้น ทำให้เกิดผลกระทบต่อจำนวนเงินผลตอบแทนของบริษัท งบการเงินของบริษัทย่อยได้รวมอยู่ในงบการเงินรวม นับแต่วันที่มีการควบคุมจนถึงวันที่การควบคุมสิ้นสุดลง

**การสูญเสียการควบคุม**

เมื่อบริษัทสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อย บริษัทตัดรายการสินทรัพย์และหนี้สินของบริษัทย่อยนั้นออก รวมถึงส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมและส่วนประกอบอื่นในส่วนของเจ้าของที่เกี่ยวข้องกับบริษัทย่อยนั้น กำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ส่วนได้เสียในบริษัทย่อยเดิมที่ยังคงเหลืออยู่ให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่สูญเสียการควบคุม

**กำไรจากการเปลี่ยนสัดส่วนเงินลงทุนในบริษัทย่อย**

บริษัทรับรู้ผลกำไรขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียในบริษัทย่อย ซึ่งแสดงในบัญชีผลต่างจากการรวมกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกัน ซึ่งเกิดจากส่วนต่างในส่วนได้เสียในบริษัทย่อยจะแสดงเป็นส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่ โดยการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวบริษัทใหญ่ไม่มีการเสียอำนาจการควบคุมในบริษัทย่อย

**3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่**

**3.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน**

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัท ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงจำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2565 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน รวมถึงมาตรฐานการรายงานทางการเงินบางฉบับมีการให้ข้อผ่อนปรนในทางปฏิบัติหรือข้อยกเว้นชั่วคราวกับผู้ใช้มาตรฐาน

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อ  
งบการเงินของกลุ่มบริษัท

**3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2565**

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2565 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ

ฝ่ายบริหารของกิจการอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบที่อาจมีต่องบการเงินในปีที่นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัติ

**4. สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ**

**4.1 การรับรู้รายได้**

รายได้จากการขายสินค้า (อาคารชุดและบ้านพร้อมที่ดิน) รับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทได้ปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติตามสัญญา และโอนอำนาจการควบคุมของสินค้าให้กับลูกค้าแล้ว รายได้จากการขายแสดงมูลค่าตามสัญญาหลัง  
หักส่วนลดและค่าส่งเสริมการขายต่าง ๆ และต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้น เนื่องมาจากรายการนั้นและสามารถวัดมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ

ในกรณีที่มีการขายสินค้าพร้อมการให้บริการ องค์ประกอบของรายได้จะปันส่วนตามสัดส่วนให้กับสินค้าที่  
ส่งมอบและภาระที่ต้องปฎิบัติในการให้บริการที่รวมอยู่ในสัญญาโดยให้มีความสัมพันธ์กับราคาขายแบบเอกเทศของสินค้าหรือบริการที่แตกต่างกันตามข้อผูกพันตามสัญญา

จำนวนเงินที่กลุ่มบริษัทได้รับ หรือมีสิทธิได้รับจากลูกค้าแต่มีภาระที่ต้องปฎิบัติให้กับลูกค้าแสดงไว้เป็น   
"ค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้" ในงบแสดงฐานะการเงิน ซึ่งจะรับรู้เป็นรายได้เมื่อได้ ปฏิบัติตามภาระที่ระบุไว้ในสัญญาเสร็จสิ้น

รายได้อื่นและค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

**4.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด**

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสด เงินฝากธนาคารและเงินฝากสถาบันการเงิน ซึ่งกำหนดรับคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือน (ไม่รวมเงินฝากธนาคารและสถาบันการเงินที่ติดภาระค้ำประกัน)

**4.3 สินทรัพย์ทางการเงิน**

กลุ่มบริษัท รับรู้สินทรัพย์ทางการเงินในวันซื้อขายด้วยมูลค่ายุติธรรม บวกด้วยต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ทางการเงิน ยกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนซึ่งกลุ่มบริษัท จะรับรู้ต้นทุนการทำรายการในกำไรหรือขาดทุน

การจัดประเภทและการวัดมูลค่า

กลุ่มบริษัท จัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงิน โดยแบ่งเป็นแต่ละประเภทดังนี้

- สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (FVTPL)

-  สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย (Amortised cost)

การจัดประเภทจะขึ้นอยู่กับโมเดลธุรกิจของกลุ่มบริษัทในการจัดการสินทรัพย์ และลักษณะของ  
กระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินนั้น

**การด้อยค่าสินทรัพย์ทางการเงิน**

บริษัท เลือกใช้วิธีอย่างง่าย (Simplified approach) ในการรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตของลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของสัญญาโดยผลขาดทุน ด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของสินทรัพย์ทางการเงินเหล่านี้ ประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรอง (Provision matrix) ซึ่งวิธีดังกล่าวอ้างอิงจากข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตที่เกิดขึ้นในอดีตถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก รวมถึงการปรับปรุงปัจจัยที่มีความเฉพาะเจาะจงกับลูกหนี้นั้น ๆ และการประเมินทั้งข้อมูลสภาวการณ์เศรษฐกิจในปัจจุบัน และข้อมูลคาดการณ์สภาวะการณ์เศรษฐกิจทั่วไปในอนาคต ณ วันที่รายงาน

สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินอื่นที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย บริษัทใช้วิธีการทั่วไป (General approach) ในการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งกำหนดผ่านกำไรขาดทุน จะจัดประเภทและวัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน โดยพิจารณาผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นภายใน 12 เดือน หรือตลอดอายุสินทรัพย์ ขึ้นอยู่กับว่ามีการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิตอย่างมีนัยสำคัญหรือไม่ และรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าตั้งแต่เริ่มรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว

บริษัทประเมินความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว ณ ทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงานว่ามีการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเมื่อแรกเริ่มหรือไม่ (เปรียบเทียบความเสี่ยงของการผิดสัญญาที่จะเกิดขึ้น ณ วันที่รายงาน กับความเสี่ยงของการผิดสัญญาที่จะเกิดขึ้น ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก)

**การตัดรายการของสินทรัพย์ทางการเงิน**

กลุ่มบริษัท ตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินเมื่อมีข้อมูลที่บ่งชี้ว่าลูกหนี้มีปัญหาด้านการเงินอย่างร้ายแรงและไม่มีความเป็นไปได้ที่จะได้รับคืน สินทรัพย์ทางการเงินที่ถูกตัดรายการอาจขึ้นอยู่กับวิธีการบังคับภายใต้กระบวนการทวงถามของกลุ่มบริษัท โดยใช้คำปรึกษาทางกฎหมายตามความเหมาะสม เงินที่ได้รับคืนรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

**การหักกลบของเครื่องมือทางการเงิน**

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะนำมาหักกลบกัน และแสดงด้วยยอดสุทธิในงบแสดงฐานะการเงินก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิบังคับใช้ได้ตามกฎหมายอยู่แล้วในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้ และกิจการมีความตั้งใจที่จะชำระด้วยยอดสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

**4.4 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น**

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นลูกหนี้วัดมูลค่าด้วยราคาของรายการหักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งประเมินโดยการวิเคราะห์ประวัติการชำระหนี้ และการคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคตของลูกค้าหนี้สูญจะถูกตัดจำหน่ายเมื่อเกิดขึ้น

**4.5 สินค้าคงเหลือ**

กลุ่มบริษัทตีราคาสินค้าคงเหลือ - อสังหาริมทรัพย์รอการขาย ตามราคาทุนโดยวิธีเฉพาะเจาะจงหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ราคาทุนของสินค้าคงเหลือ - อสังหาริมทรัพย์รอการขายของแต่ละโครงการประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการและดอกเบี้ย  
เงินกู้ยืมที่เกี่ยวข้องกับการได้มาของที่ดินและการก่อสร้างจะบันทึกเป็นต้นทุนสินค้า เมื่อเริ่มมีการพัฒนาโครงการและจะหยุดบันทึกเมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จหรือหยุดพัฒนาโครงการ โดยจะตัดจ่ายเป็นต้นทุนขายตามสัดส่วนของที่ดินที่โอนขาย

**4.6 เงินลงทุนในบริษัทย่อย**

บริษัทย่อยหมายถึงบริษัทที่บริษัทใหญ่มีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อย การควบคุมเกิดขึ้นเมื่อบริษัทใหญ่เปิดรับหรือมีสิทธิได้รับในผลตอบแทนของบริษัทย่อย และสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินของผลตอบแทนนั้น

เงินลงทุนในบริษัทย่อยแสดงในงบการเงินเฉพาะกิจการโดยใช้วิธีราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

**4.7** **อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน**

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งหมายถึง อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์หรือทั้งสองอย่าง ซึ่งแสดงไว้ในราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและ  
ค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ราคาทุนได้รวมต้นทุนประมาณการเบื้องต้นสำหรับการรื้อถอน การขนย้ายและการบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์ ซึ่งเป็นภาระผูกพันของกิจการ และกิจการจะทบทวนอายุการให้ประโยชน์มูลค่าคงเหลือ และวิธีการคิดค่าเสื่อมราคาอย่างน้อยที่สุดทุกสิ้นรอบบัญชี ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณ 40 - 50 ปี ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

**4.8 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์**

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ บันทึกราคาสินทรัพย์ในราคาทุน ราคาทุน ประกอบด้วย ต้นทุนเริ่มแรกเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ต้นทุนการรื้อถอน การขนย้าย และการบูรณะสภาพของสินทรัพย์หักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ส่วนประกอบของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ แต่ละรายการที่มีอายุการให้ประโยชน์ไม่เท่ากันจะบันทึกและพิจารณาการคำนวณค่าเสื่อมราคา แต่ละส่วนแยกต่างหากจากกันเมื่อแต่ละส่วนประกอบนั้นมีสาระสำคัญ

อาคารและอุปกรณ์ คำนวณค่าเสื่อมราคาบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน โดยใช้วิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งานโดยประมาณของสินทรัพย์ ดังนี้

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| อาคารและสิ่งปลูกสร้าง |  | 20 - 40 | ปี |
| เครื่องจักรและอุปกรณ์ |  | 5 | ปี |
| เครื่องตกแต่งสำนักงาน |  | 5 | ปี |
| คอมพิวเตอร์ |  | 3 | ปี |
| เครื่องใช้สำนักงาน |  | 5 | ปี |
| ยานพาหนะ |  | 5 | ปี |

**4.9 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น**

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่อายุการให้ประโยชน์ทราบได้แน่นอน แสดงในราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสม และค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) โดยจะตัดจำหน่ายตามวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งานดังนี้

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| โปรแกรมคอมพิวเตอร์ |  | 3 - 10 | ปี |

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่อายุการให้ประโยชน์ไม่ทราบได้แน่นอน แสดงในราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

**4.10 ที่ดินรอการพัฒนา**

ที่ดินรอการพัฒนา หมายถึง ที่ดินที่กลุ่มบริษัทมีความตั้งใจที่จะถือไว้เพื่อพัฒนาโครงการในอนาคตบันทึกไว้เป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน โดยแสดงตามราคาทุนซึ่งปรับด้วยค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี) ราคาทุนประกอบด้วยค่าที่ดินและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดิน รวมถึงต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้องที่เกิดในระหว่างการพัฒนาที่ดินเฉพาะในขณะที่มีการพัฒนาที่ดินนั้น บริษัทจะหยุดรวมต้นทุนกู้ยืมในระหว่างที่กิจกรรมในการพัฒนาที่ดินหยุดลงหรือเมื่อการพัฒนาเสร็จสิ้น

**4.11** **การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน**

ยอดสินทรัพย์ตามบัญชีของกลุ่มบริษัทได้รับการทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ ในกรณีที่มีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์จะเกิดการด้อยค่า โดยจะพิจารณาจากมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์หากมีราคา  
ต่ำกว่าราคาตามบัญชี ถือว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า ซึ่งจะรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าดังกล่าวในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และบริษัทจะบันทึกกลับรายการจากการด้อยค่า ต่อเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าการด้อยค่านั้นไม่มีอยู่อีกต่อไปหรือยังคงมีอยู่แต่เป็นไปในทางที่ลดลง

ในกรณีที่มีข้อบ่งชี้จะทำการประมาณมูลค่าสินทรัพย์ที่คาดว่าจะได้รับคืน สำหรับค่าความนิยมและสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์ไม่ทราบแน่นอนหรือยังไม่พร้อมใช้งาน จะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนทุกปีในช่วงเวลาเดียวกัน

มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ หมายถึง ราคาขายสุทธิหรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ แล้วแต่ราคาใด  
จะสูงกว่าและจะประมาณจากสินทรัพย์แต่ละรายการ หรือหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดแล้วแต่กรณี

**4.12** **สัญญาเช่า**

ณ วันเริ่มต้นสัญญา กลุ่มบริษัท จะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ถ้าสัญญานั้นเป็นการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

บริษัท ใช้วิธีการบัญชีเดียวสำหรับการรับรู้รายการและการวัดมูลค่าสัญญาเช่าทุกสัญญา เว้นแต่สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าที่สินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล (วันที่สินทรัพย์อ้างอิงพร้อมใช้งาน) บริษัท บันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้ซึ่งแสดงสิทธิในการใช้สินทรัพย์อ้างอิง และหนี้สินตามสัญญาเช่าตามการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า

**ผู้เช่า**

สินทรัพย์สิทธิการใช้

สินทรัพย์สิทธิการใช้รับรู้ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล โดยแสดงมูลค่าตามราคาทุนหลังหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ (ถ้ามี) ราคาทุนดังกล่าวประกอบด้วย จำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการวัดมูลค่าเริ่มแรก การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าใดๆที่จ่ายชำระ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเริ่มมีผลหักสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับ ต้นทุนทางตรงที่เกิดขึ้นของผู้เช่า และประมาณการต้นทุนที่จะเกิดขึ้นสำหรับผู้เช่าในการรื้อและขนย้ายสินทรัพย์อ้างอิง การบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์อ้างอิงหรือการบูรณะสินทรัพย์อ้างอิงให้อยู่ในสภาพตามที่กำหนดไว้ในข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาเช่า

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุของสัญญาเช่า หรืออายุการใช้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์สิทธิการใช้แต่ละประเภท แล้วแต่วันใดจะเกิดขึ้นก่อน ดังต่อไปนี้

|  |  |
| --- | --- |
| อาคารสำนักงานเช่า | รวมอายุของสัญญาที่มีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิ เลือกในการขยายอายุสัญญา |
| พื้นที่เช่า | รวมอายุของสัญญาที่มีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิ เลือกในการขยายอายุสัญญา |

**หนี้สินตามสัญญาเช่า**

หนี้สินตามสัญญาเช่าแสดงด้วยมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าดังกล่าวประกอบด้วย การจ่ายชำระคงที่ (รวมถึงการจ่ายชำระคงที่โดยเนื้อหา) หักลูกหนี้สิ่งจูงใจตามสัญญาเช่า (ถ้ามี) และจำนวนเงินที่คาดว่าผู้เช่าจะจ่ายชำระภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ รวมถึงการจ่ายชำระตามราคาใช้สิทธิของสิทธิการเลือกซื้อ หากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่กลุ่มบริษัทจะใช้สิทธิเลือกนั้น และการจ่ายชำระค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่ากลุ่มบริษัทจะใช้สิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทคำนวณมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าโดยใช้อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่ม ณ วันที่สัญญาเช่ามีผล หากอัตราดอกเบี้ยตามนัยของหนี้สินสัญญาเช่านั้นไม่สามารถกำหนดได้ ทั้งนี้อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มอ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมเงินที่มีระยะเวลาใกล้เคียงกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ตามระยะเวลาของสัญญาเช่านั้น หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลกลุ่มบริษัทจะวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้นเพื่อสะท้อนดอกเบี้ยจากหนี้สินตามสัญญาเช่า และลดลงเพื่อสะท้อนการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่จ่ายชำระแล้ว นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทจะวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงจำนวนเงินที่ต้องจ่ายชำระ การเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า หรือการประเมินสิทธิการเลือกในการซื้อสินทรัพย์อ้างอิง

**สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ**

กลุ่มบริษัทเลือกใช้ข้อยกเว้นในการรับรู้รายการสำหรับสัญญาเช่าระยะสั้น (สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับจากวันที่สัญญาเช่ามีผล และไม่มีสิทธิการเลือกซื้อ) และสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่าดังกล่าวจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

**ผู้ให้เช่า**

กลุ่มบริษัทจะจัดประเภทสัญญาเช่าแต่ละสัญญาเป็นสัญญาเช่าเงินทุน หรือสัญญาเช่าดำเนินงาน

ในการจัดประเภทสัญญาเช่า กลุ่มบริษัท จะทำการประเมินว่าสัญญาเช่านั้นโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์อ้างอิงที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับหรือไม่ โดยสัญญาเช่าจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าเงินทุน หากสัญญานั้นโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์อ้างอิงที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับ และจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน หากสัญญาเช่านั้นไม่ได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์อ้างอิงที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับ นอกจากนี้ กลุ่มบริษัท ยังคำนึงถึงข้อบ่งชี้อื่น เช่น อายุสัญญาเช่าครอบคลุมอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจส่วนใหญ่ของสินทรัพย์อ้างอิง เป็นต้น

กลุ่มบริษัทรับรู้การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้โดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

**สัญญาเช่าช่วง**

ในฐานะผู้ให้เช่าช่วง กลุ่มบริษัทจะพิจารณาสัญญาเช่าหลักและสัญญาเช่าช่วงแยกออกจากกันโดยสัญญาเช่าช่วงจะถูกจัดประเภทโดยอ้างอิงถึงสินทรัพย์สิทธิการใช้อันเกิดจากสัญญาเช่าหลักแทนที่จะอ้างอิงถึงสินทรัพย์อ้างอิง หากสัญญาเช่าหลักเป็นสัญญาเช่าระยะสั้นที่กลุ่มบริษัทเลือกใช้ข้อยกเว้นในการรับรู้รายการสำหรับสัญญาเช่าระยะสั้น สัญญาเช่าช่วงต้องจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายการสำหรับสัญญาเช่าช่วงแต่ละประเภทดังนี้

- สำหรับสัญญาเช่าช่วงที่จัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน กลุ่มบริษัทจะยังคงรับรู้รายการหนี้สินตามสัญญาเช่าและสินทรัพย์สิทธิการใช้งานอันเกิดจากสัญญาเช่าหลักต่อไป หรือ

- สำหรับสัญญาเช่าช่วงที่จัดประเภทเป็นสัญญาเช่าเงินทุน กลุ่มบริษัทจะตัดรายการสินทรัพย์สิทธิการใช้อันเกิดจากสัญญาเช่าหลัก ณ วันที่สัญญาเช่าช่วงเริ่มมีผล แต่จะยังคงรับรู้รายการหนี้สินตามสัญญาเช่าหลักต่อไป

**4.13 หนี้สินทางการเงิน**

**การจัดประเภทและการวัดมูลค่า**

กลุ่มบริษัท วัดมูลค่าเริ่มแรกของหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม หักด้วยต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการออกหนี้สินทางการเงิน โดยจัดประเภทและวัดมูลค่าภายหลังหนี้สินทางการเงินทั้งหมดด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย (Amortised cost) ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจะรับรู้ตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

หนี้สินทางการเงินจะจัดประเภทเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนได้  
ก็ต่อเมื่อกลุ่มบริษัท ถือไว้เพื่อค้า หรือเป็นอนุพันธ์ หรือเลือกวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยวิธีดังกล่าว

**การตัดรายการของหนี้สินทางการเงิน**

กลุ่มบริษัท ตัดรายการหนี้สินทางการเงินเมื่อภาระผูกพันที่ระบุในสัญญาได้มีการปฏิบัติตามแล้ว หรือได้มีการยกเลิกไป หรือสิ้นสุดลงแล้ว

**4.14 ประมาณการหนี้สิน**

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สิน เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ของการเกิดภาระผูกพันในปัจจุบันตามกฎหมายหรือจากการอนุมานอันเป็นผลสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีต ภาระผูกพันดังกล่าวคาดว่าจะส่งผลให้สูญเสียทรัพยากรที่มีประโยชน์เชิงเศรษฐกิจ เพื่อจ่ายชำระภาระผูกพันและจำนวนที่ต้องจ่ายสามารถประมาณการได้อย่างน่าเชื่อถือหากบริษัทคาดว่าจะได้รับคืนรายจ่ายที่จ่ายชำระไปตามประมาณการหนี้สินทั้งหมดหรือบางส่วนอย่างแน่นอน กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายจ่ายที่ได้รับคืนเป็นสินทรัพย์แยกต่างหากแต่ต้องไม่เกินจำนวนประมาณการหนี้สินที่เกี่ยวข้อง

ประมาณการและข้อสมมติฐานที่อาจมีความเสี่ยงต่อการปรับปรุงบัญชีในปีถัดไปต่อมูลค่าสินทรัพย์ยกไป ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน ได้แก่ หนี้สินผลประโยชน์พนักงาน เป็นมูลค่าที่ประมาณการโดยผู้เชี่ยวชาญตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย และผู้บริหารให้การรับรองการประมาณการในเรื่องนี้ค่อนข้างมีความไม่แน่นอน   
อันเนื่องมาจากลักษณะของโครงการที่มีระยะเวลายาว ตามหมายเหตุ 4.15.2 การประมาณการในเรื่องอื่น ๆ ได้ถูกเปิดเผยในแต่ละส่วนที่เกี่ยวข้องของหมายเหตุประกอบงบการเงินนี้

**4.15 ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน**

4.15.1 กองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงาน

บริษัทจัดให้มีกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งเป็นลักษณะของแผนการจ่ายสมทบตามที่ได้กำหนดการจ่ายสมทบไว้แล้ว สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ได้แยกออกไปจากสินทรัพย์ของบริษัท และได้รับการบริหารโดยผู้จัดการกองทุนภายนอก กองทุนสำรองเลี้ยงชีพดังกล่าวได้รับเงินสะสมเข้ากองทุนจากพนักงานและเงินสมทบจากบริษัท เงินจ่ายสมทบกองทุนสำรองกองทุนภายนอกเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เกิดรายการนั้น

4.15.2 ผลประโยชน์ของพนักงาน

บริษัทจัดให้มีผลประโยชน์ของพนักงาน หลังจากเลิกจ้างเพื่อจ่ายให้แก่พนักงานเป็นไปตามกฎหมายแรงงานไทยมูลค่าปัจจุบันของหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน ได้ถูกรับรู้รายการในงบแสดงฐานะการเงินโดยการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยโดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) ภายใต้สมมติฐานเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคตที่บริษัทกำหนดขึ้นอย่างเหมาะสม สมมติฐานที่ใช้ในการประเมินค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงานสุทธิประจำปี ได้รวมถึงอัตราส่วนลด อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือนพนักงาน และอัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงานการเปลี่ยนแปลงในอัตราเหล่านี้ มีผลต่อประมาณการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับผลประโยชน์ของพนักงานสุทธิในทุกปี บริษัทได้มีการทบทวนอัตราส่วนลดที่เหมาะสม ซึ่งสะท้อนถึงอัตราดอกเบี้ยที่ควรนำมาใช้ในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดจ่ายในอนาคตที่คาดว่าจะต้องจ่ายให้กับพนักงาน ในการประเมินอัตราส่วนลดที่เหมาะสม บริษัทจะพิจารณาจากอัตราดอกเบี้ยของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งจ่ายในสกุลเงินที่ได้รับประโยชน์

**4.16 ต้นทุนการกู้ยืม**

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ยืมที่กู้มาโดยทั่วไปและที่กู้มาเป็นการเฉพาะที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาของที่ดินและการก่อสร้างหรือการผลิตสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไข ต้องนำมารวมเป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนของสินทรัพย์ หักด้วยรายได้จากการลงทุนที่เกิดจากการนำเงินกู้ยืมที่กู้มาโดยเฉพาะ การรวมต้นทุนการกู้ยืมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์สิ้นสุดลงเมื่อการดำเนินการที่จำเป็นในการเตรียมสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไขให้อยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์หรือพร้อมที่จะขายได้เสร็จสิ้นลง

ต้นทุนการกู้ยืมอื่น ๆ รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดขึ้น

**4.17 ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้**

รายจ่ายเกี่ยวกับภาษีในรอบระยะเวลาบัญชีประกอบด้วย ภาษีเงินได้งวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

4.17.1 ภาษีเงินได้นิติบุคคลปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้นิติบุคคลที่ต้องจ่ายในแต่ละปี เป็นค่าใช้จ่ายทั้งหมดในงวดนั้น และคำนวณภาษีเงินได้ตามที่กำหนดไว้ในประมวลรัษฎากร

4.17.2 ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีรวม ทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น กลุ่มบริษัทจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน และจะปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวหากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่า กลุ่มบริษัทจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์ กลุ่มบริษัทจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

**4.18 กำไรต่อหุ้น**

กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยหารกำไร(ขาดทุน)สำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปี

**4.19 รายงานทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน**

ผลการดำเนินงานของส่วนงานที่รายงานต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหารของกลุ่มบริษัทจะแสดงถึงรายการที่เกิดขึ้นจากส่วนงานดำเนินงานนั้นโดยตรงรวมถึงรายการที่ได้รับการปันส่วนอย่างสมเหตุสมผล

**4.20 การใช้ดุลยพินิจของผู้บริหาร**

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มบริษัทต้องอาศัยดุลยพินิจของผู้บริหารในการกำหนดนโยบายการบัญชี การประมาณการและการตั้งข้อสมมติฐานหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการแสดงจำนวนสินทรัพย์ หนี้สินและการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน รวมทั้งการแสดงรายได้และค่าใช้จ่ายของปีบัญชี ถึงแม้ว่าการประมาณการของผู้บริหาร ได้พิจารณาอย่างสมเหตุสมผลภายใต้เหตุการณ์ ณ ขณะนั้น ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจมีความแตกต่างไปจากประมาณการนั้น

**การประมาณต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์**

ในการคำนวณต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย กลุ่มบริษัทต้องประมาณต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้นทุนดังกล่าวประกอบด้วยต้นทุนที่ดินและการปรับปรุงที่ดิน ต้นทุนค่าออกแบบและก่อสร้าง ต้นทุนงานสาธารณูปโภค ต้นทุนการกู้ยืมเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารได้ประมาณการต้นทุนดังกล่าวขึ้นจากประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจโดยจะมีการทบทวนการประมาณการดังกล่าวเป็นระยะๆ หรือเมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

**การด้อยค่าของสินทรัพย์**

สินทรัพย์คงเหลือตามบัญชีของกลุ่มบริษัทจะมีการทบทวน ณ ทุกวันที่ในงบแสดงฐานะการเงินว่ามีข้อบ่งชี้ เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ ในกรณีที่มีข้อบ่งชี้จะทำการประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์

**สัญญาเช่า**

การกำหนดอายุสัญญาเช่าที่มีสิทธิการเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่า – กลุ่มบริษัทในฐานะ  
ผู้เช่า

ในการกำหนดอายุสัญญาเช่า ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินว่ากลุ่มบริษัทมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลหรือไม่ที่จะใช้สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่าโดยคำนึงถึงข้อเท็จจริงและสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องทั้งหมดที่ทำให้เกิดสิ่งจูงใจในทางเศรษฐกิจสำหรับกลุ่มบริษัทในการใช้หรือไม่ใช้สิทธิเลือกนั้น

การกำหนดอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่ม - กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

กลุ่มบริษัทไม่สามารถกำหนดอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่า ดังนั้นฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการกำหนดอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัทในการคิดลดหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มเป็นอัตราดอกเบี้ยที่กลุ่มบริษัทจะต้องจ่ายในการกู้ยืมเงินที่จำเป็นเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีมูลค่าใกล้เคียงกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ในสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจที่คล้ายคลึง โดยมีระยะเวลาการกู้ยืมและหลักประกันที่คล้ายคลึง

การจัดประเภทของสัญญาเช่า - กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า

ในการพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าทางการเงิน ฝ่ายบริหารได้ใช้  
ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่ากลุ่มบริษัทได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์ที่เช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

**คดีฟ้องร้อง**

กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย ซึ่งฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจใน การประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องแล้วและบันทึกประมาณการหนี้สินดังกล่าว ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานเป็นเงินจำนวนหนึ่งซึ่งฝ่ายบริหารพิจารณาแล้วว่าเหมาะสม อย่างไรก็ตาม ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากที่ได้มีการประมาณการไว้

**4.21 การวัดมูลค่ายุติธรรม**

กลุ่มบริษัทกำหนดกรอบแนวคิดของการควบคุมเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรม กรอบแนวคิดนี้รวมถึงกลุ่ม  
ผู้ประเมินมูลค่า ซึ่งมีความรับผิดชอบโดยรวมต่อการวัดมูลค่ายุติธรรมที่มีนัยสำคัญ รวมถึงการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับ 3 และรายงานโดยตรงต่อผู้บริหารสูงสุดทางด้านการเงิน

กลุ่มผู้ประเมินมูลค่ามีการทบทวนข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ และปรับปรุงการวัดมูลค่าที่มีนัยสำคัญอย่างสม่ำเสมอ หากมีการใช้ข้อมูลจากบุคคลที่สามเพื่อวัดมูลค่ายุติธรรม เช่น ราคาจากนายหน้า หรือการตั้งราคา กลุ่ม  
ผู้ประเมินได้ประเมินหลักฐานที่ได้มาจากบุคคลที่สามที่สนับสนุนข้อสรุปเกี่ยวกับการวัดมูลค่า รวมถึงการ  
จัดระดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมว่าเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงินอย่างเหมาะสม

เมื่อวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สิน กลุ่มบริษัทได้ใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้ มูลค่ายุติธรรมเหล่านี้ถูกจัดประเภทในแต่ละลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมตามข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังนี้

* ข้อมูลระดับ 1 เป็นราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน
* ข้อมูลระดับ 2 เป็นข้อมูลอื่นที่สังเกตได้โดยตรง (เช่น ราคาขาย) หรือโดยอ้อม (เช่น ราคาที่สังเกตได้)  
  ถ้าสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในข้อมูลระดับ 1
* ข้อมูลระดับ 3 เป็นข้อมูลสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่ไม่ได้มาจากข้อมูลที่สังเกตได้ (ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้)

หากข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สินถูกจัดประเภทลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่แตกต่างกัน การวัดมูลค่ายุติธรรมโดยรวมจะถูกจัดประเภทในภาพรวมในระดับเดียวกันตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมของข้อมูลที่อยู่ในระดับต่ำสุดที่มีนัยสำคัญสำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมโดยรวม

กลุ่มบริษัทรับรู้การโอนระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่เกิดรายการ

1. **การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชีและการจัดประเภทรายการในงบการเงิน**

**5.1 การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชี**

เพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 เรื่อง ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 เรื่องสังริมทรัพย์เพื่อการลงทุนกลุ่มบริษัทได้ทําการทบทวนอายุการใช้งานของอาคารและสิ่งปลูกสร้างในปี พ.ศ. 2565 กลุ่มบริษัทได้คํานึงถึงปัจจัยหลักที่จะส่งผลกระทบต่อการขยายอายุการใช้งานของสินทรัพย์ ซึ่งรวมถึงแผนการขายตามสภาวะเศรษฐกิจปัจจุบัน การบํารุงรักษาอย่างดีที่สุด และการควบคุมภายใต้สภาพแวดล้อมที่เหมาะสม ภายหลังการทบทวน กลุ่มบริษัทเปลี่ยนประมาณการอายุการใช้งานของสินทรัพย์โดยใช้วิธีเปลี่ยนทันที ตารางต่อไปนี้แสดงการเปรียบเทียบอายุการใช้งานเดิมกับอายุการใช้งานใหม่ โดยผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว ไม่มีผลกระทบต่องบการเงินเฉพาะกิจการ

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | อายุการใช้งานเดิม(ปี) | อายุการใช้งานใหม่(ปี) |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | * อาคารชุดพักอาศัย | 37-40 | 50 |
|  | * บ้าน และอาคารพานิชย์ | 25 | 40 |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ | * อาคารสำนักงาน | 20 | 20 - 40 |

ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ถูกปรับปรุงในระหว่างปี พ.ศ. 2565 ค่าเสื่อมราคาสําหรับอายุการใช้งานเดิมและอายุการใช้งานใหม่สามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | หน่วย:บาท | |
|  |  | งบการเงินรวม | |
|  |  | อายุการใช้งานเดิม | อายุการใช้งานใหม่ |
| ค่าเสื่อมราคา |  |  |  |
| - อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน |  | 1,416,570 | 1,295,057 |
| - ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ |  | 4,307,858 | 3,973,541 |

**5.2 การจัดประเภทรายการในงบการเงิน**

การแสดงรายการในงบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้าโดยกระทรวงพาณิชย์ ลงวันที่ 26 ธันวาคม 2562 เรื่อง กำหนดรายการย่อที่ต้องมีในงบการเงิน (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2563 ได้มีการจัดประเภทรายการบัญชีในงบการเงินที่นำมาเปรียบเทียบใหม่ เพื่อให้สอดคล้องกับการจัดประเภทรายการบัญชีของงวดปัจจุบัน และงบการเงินรวมมีการจัดประเภทรายการผลต่างจากการรวมกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกัน จำนวน 793.14 ล้านบาท เป็นส่วนเกินทุนจากการรวมกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกัน เนื่องจากรายการดังกล่าวเป็นรายการส่วนเกินจากการต่อรองในการรวมกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกัน จึงส่งผลให้รายการดังกล่าวลดลงด้วยจำนวนเดียวกัน ซึ่งไม่มีผลกระทบต่อกำไรสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และส่วนของผู้ถือหุ้นตามที่ได้รายงานไปแล้ว การจัดประเภทรายการเป็นดังนี้

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | หน่วย:บาท | | |
|  | งบการเงินรวม | | |
|  | ก่อนจัดประเภท | จัดประเภท | หลังจัดประเภท |
| งบแสดงฐานะการเงิน |  |  |  |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 |  |  |  |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น | 145,463,520 | (138,637,636) | 6,825,884 |
| เงินจ่ายล่วงหน้าตามสัญญา | - | 138,637,636 | 138,637,636 |
| ส่วนเกินทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดีวกัน | 2,043,035 | (793,143,432) | (791,100,397) |
| ผลต่างจากการรวมกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกัน | (637,274,396) | 793,143,432 | 155,869,036 |
|  | หน่วย:บาท | | |
|  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
|  | ก่อนจัดประเภท | จัดประเภท | หลังจัดประเภท |
| งบแสดงฐานะการเงิน |  |  |  |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 |  |  |  |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น | 8,040,479 | (1,045,356) | 6,995,122 |
| เงินจ่ายล่วงหน้าตามสัญญา | - | 1,045,356 | 1,045,356 |

1. **เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด**

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | หน่วย:บาท | | | |
|  |  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  |  | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| เงินสด |  | 190,955 | 266,417 | 21,035 | 37,661 |
| เงินฝากธนาคาร |  | 195,237,458 | 136,476,217 | 4,885,725 | 9,651,750 |
| เช็คฝากระหว่างทาง |  | 7,878,540 | - | - | - |
| รวม | | 203,306,953 | 136,742,634 | 4,906,760 | 9,689,411 |

1. **สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น**

สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | หน่วย:บาท | | | |
|  |  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  |  | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| หน่วยลงทุนกองทุนเปิด |  | 24,736 | 17,918,636 | 4,519 | 904,201 |
| รวม | | 24,736 | 17,918,636 | 4,519 | 904,201 |

1. **ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น**

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | หน่วย:บาท | | | |
|  |  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | หมายเหตุ | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| **ลูกหนี้หมุนเวียนอื่นบริษัทที่เกี่ยวข้อง** | |  |  |  |  |
| ดอกเบี้ยค้างรับ - บริษัทที่เกี่ยวข้อง | 32.1.1 | - | - | 6,975,068 | 4,835,358 |
| ลูกหนี้อื่น - บริษัทที่เกี่ยวข้อง | 32.1.1 | - | - | 2,114,160 | 2,114,160 |
| รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่นบริษัทที่เกี่ยวข้อง - สุทธิ | | - | - | 9,089,228 | 6,949,518 |
|  |  |  |  |  |  |
| **ลูกหนี้หมุนเวียนอื่นบริษัททั่วไป** |  |  |  |  |  |
| - เงินทดรองจ่าย |  | 16,780 | 1,038,458 | - | - |
| - ลูกหนี้อื่น ๆ |  | 7,640,463 | 5,787,426 | 23,153 | 45,604 |
| รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่นบริษัททั่วไป - สุทธิ | | 7,657,243 | 6,825,884 | 23,153 | 45,604 |
| รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ | | 7,657,243 | 6,825,884 | 9,112,381 | 6,995,122 |

1. **เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน**

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | หน่วย:บาท | | | |
|  |  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | หมายเหตุ | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
|  |  |  |  |  |  |
| บริษัทย่อย | 32.1.2 | - | - | 177,650,000 | 131,150,000 |
| รวม | | - | - | 177,650,000 | 131,150,000 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 บริษัทฯ มีเงินให้เงินกู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 3 แห่ง เป็นตั๋วสัญญา  
ใช้เงินครบกำหนดเมื่อทวงถาม คิดดอกเบี้ยตามอัตราเงินกู้ยืมธนาคารพาณิชย์ MLR และอัตราเงินฝากประจำของธนาคารแห่งหนึ่ง ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน

1. **สินค้าคงเหลือ**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | หน่วย:บาท | | | |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| สินค้าสำเร็จรูป |  |  |  |  |
| อาคารชุด | 1,201,444,371 | 601,736,035 | - | - |
| บ้านเพื่อขาย | 110,272,325 | 156,382,372 | - | - |
| ที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน | 457,045,074 | 467,143,281 | - | - |
| งานระหว่างก่อสร้าง | 519,006,883 | 1,033,077,742 | - | - |
| ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุนสินค้า | 22,571,819 | 17,319,404 | - | - |
| หัก: ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่า |  |  |  |  |
| สินค้าคงเหลือ | (4,569,535) | (4,569,982) | - | - |
| รวม | 2,305,770,938 | 2,271,088,852 | - | - |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแต่ละโครงการและที่ดินรอการพัฒนาของกลุ่มบริษัท ได้นำไปจดจำนองเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน วงเงินตั๋วสัญญาใช้เงินและเงินกู้ยืมระยะยาว วงเงินในการให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกัน ตามหมายเหตุ 19, 23, 28.1 และ 28.5 โดยมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีดังนี้

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | | หน่วย:ล้านบาท | |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| มูลค่าสุทธิตามบัญชีของที่ดินพร้อม  สิ่งปลูกสร้างที่ติดภาระค้ำประกัน | 1,890.69 | 1,726.11 | - | - |
| มูลค่าสุทธิตามบัญชีของที่ดินรอการพัฒนา |  |  |  |  |
| ที่ติดภาระค้ำประกัน | 277.04 | 61.41 | - | - |
| **รวม** | 2,167.73 | 1,787.52 | - | - |

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัทได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นราคาทุนของต้นทุนพัฒนาโครงการโดยคำนวณจากอัตราการตั้งขึ้นเป็นทุนซึ่งเป็นอัตราถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินกู้ดังนี้

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| ต้นทุนการกู้ยืมส่วนที่รวมเป็นราคาทุน  ของต้นทุนพัฒนาโครงการ (บาท) | 15,861,899 | 6,902,507 | - | - |
| อัตราการตั้งขึ้นเป็นทุน (ร้อยละ) | 3.75 - 4.50 | 3.75 - 4.50 | - | - |

1. **เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทย่อย มีเงินฝากธนาคารประเภทฝากประจำ จำนวน 0.27 ล้านบาท ตามลำดับ นำไปเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกัน ในการให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกันการจัดทำระบบสาธารณูปโภค ตามหมายเหตุข้อ 28.5.3

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีเงินฝากออมทรัพย์และกระแสรายวัน จำนวน 4.33 ล้านบาท (พ.ศ. 2564 : จำนวน 0.15   
ล้านบาท) เป็นเงินฝากจากการเรียกเก็บค่าสาธารณูปโภคส่วนกลางลูกค้า ซึ่งบริษัทย่อย มีภาระผูกพันที่ต้องโอนส่งมอบเงินดังกล่าว เมื่อได้มีการจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านโครงการเรียบร้อยแล้ว

1. **เงินลงทุนในบริษัทย่อย**

รายละเอียดของเงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | หน่วย:บาท | | | | | | | | | |
|  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | | | | | | |
|  |  | ทุนที่ชำระแล้ว | | | สัดส่วนเงินลงทุน(ร้อยละ) | | | วิธีราคาทุน | | |
| บริษัทย่อย | ลักษณะธุรกิจ | 2565 | 2564 | 2565 | | 2564 | 2565 | | 2564 |
| บริษัท นอร์ทโฮม จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย | 500,390,000 | 500,390,000 | 99.96 | | 99.96 | 684,719,428 | | 684,719,428 |
| บริษัท อรสิริน กรุ๊ป จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย | 559,000,000 | 559,000,000 | 99.97 | | 99.97 | 1,166,254,982 | | 1,166,254,982 |
| บริษัท โกลบอล เวลท์ พลัส จำกัด | ตัวแทนและนายหน้าซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ | 32,500,000 | 32,500,000 | 96.92 | | 96.92 | 30,625,987 | | 30,625,987 |
| รวม |  |  |  |  | |  | 1,881,600,397 | | 1,881,600,397 |
| หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า |  |  |  |  | |  | - | | - |
| ราคาตามบัญชีปลายปี |  |  |  |  | |  |  | |  |
| – สุทธิ |  |  |  |  | |  | 1,881,600,397 | | 1,881,600,397 |
|  |  |  |  |  | |  |  | |  |

ในระหว่างปี 2564 บริษัทได้รับเงินปันผลจากบริษัทย่อย จำนวน 42.95 ล้านบาท

บริษัท นอร์ทโฮม จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ถือเงินลงทุนในบริษัทย่อยทางอ้อม รายละเอียดของเงินลงทุนในบริษัทย่อย  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | หน่วย:บาท | | | | | | | |
|  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | | | | |
|  | ลักษณะธุรกิจ | ทุนที่ชำระแล้ว | | สัดส่วนเงินลงทุน  (ร้อยละ) | | วิธีราคาทุน | |
| บริษัทย่อย | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| บริษัท นอร์ทโฮม  พร๊อพเพอร์ตี้ จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย | 201,000,000 | 201,000,000 | 100.00 | 100.00 | 243,581,975 | 243,581,975 |
| รวม |  |  |  |  |  | 243,581,975 | 243,581,975 |

บริษัท อรสิรินกรุ๊ป จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ถือเงินลงทุนในบริษัทย่อยทางอ้อม รายละเอียดของเงินลงทุนในบริษัทย่อย   
ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | หน่วย:บาท | | | | | | |
|  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | | | |
|  | ลักษณะธุรกิจ | ทุนที่ชำระแล้ว | | สัดส่วนเงินลงทุน(ร้อยละ) | | วิธีราคาทุน | |
| บริษัทย่อย | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| บริษัท อรสิริน พร๊อพเพอร์ตี้ จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย | 559,400,000 | 559,400,000 | 100.00 | 100.00 | 518,858,660 | 518,858,660 |
| บริษัท ทิชาพร จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย | 10,000,000 | 10,000,000 | 98.00 | 98.00 | 191,500,000 | 191,500,000 |
| รวม |  |  |  |  |  | 710,358,660 | 710,358,660 |

1. **อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน**

มูลค่าตามบัญชีและการกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | หน่วย:บาท | | | | | | |
|  | งบการเงินรวม | | | | | | |
|  | ที่ดิน | อาคาร | | ส่วนปรับปรุงอาคาร | | งานระหว่างก่อสร้าง | รวม | |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564** |  |  | |  | |  |  | |
| ราคาทุน | 2,849,782 | 32,287,378 | | 6,142,657 | | - | 41,279,817 | |
| หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม | - | (4,285,143) | | (3,106,878) | | - | (7,392,021) | |
| ราคาตามบัญชี - สุทธิ | 2,849,782 | 28,002,235 | | 3,035,779 | | - | 33,887,796 | |
| **สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564** |  | |  | |  | |  | |
| ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ | 2,921,187 | 27,776,304 | | 3,584,908 | | - | 34,282,400 | |
| โอนเข้า (ออก) | - | 2,170,727 | | - | | - | 2,170,727 | |
| จำหน่าย – สุทธิ | (71,405) | (1,101,790) | | - | | - | (1,173,196) | |
| ค่าเสื่อมราคา | - | (843,006) | | (549,129) | | - | (1,392,136) | |
| ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ | 2,849,782 | 28,002,235 | | 3,035,779 | | - | 33,887,796 | |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | หน่วย:บาท | | | | |
|  | งบการเงินรวม | | | | |
|  | ที่ดิน | อาคาร | ส่วนปรับปรุงอาคาร | งานระหว่างก่อสร้าง | รวม |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565** |  |  |  |  |  |
| ราคาทุน | 3,447,177 | 33,960,737 | 6,201,683 | - | 43,609,596 |
| หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม | - | (5,029,583) | (3,657,495) | - | (8,687,078) |
| ราคาตามบัญชี - สุทธิ | 3,447,177 | 28,931,154 | 2,544,188 | - | 34,922,518 |
| **สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565** |  |  |  |  |  |
| ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ | 2,849,782 | 28,002,235 | 3,035,779 | - | 33,887,796 |
| เพิ่มขึ้น | 597,395 | - | - | 7,162,609 | 7,760,003 |
| โอนเข้า (ออก) | - | 1,673,358 | 59,026 | (7,162,609) | (5,430,224) |
| จำหน่าย - สุทธิ | - | - | - | - | - |
| ค่าเสื่อมราคา | - | (744,440) | (550,617) | - | (1,295,057) |
| ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ | 3,447,177 | 28,931,153 | 2,544,188 | - | 34,922,518 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมีมูลค่ายุติธรรมจำนวน 61.53 ล้านบาท (พ.ศ. 2564 : จำนวน 61.53 ล้านบาท) โดยใช้ราคาประเมินของผู้ประเมินอิสระ ด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ด้วยมูลค่ายุติธรรมลำดับที่ 2

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 1.15 ล้านบาท (พ.ศ. 2564 : จำนวน 1.15 ล้านบาท) ได้นำไปจดจำนองเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันวงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ตามหมายเหตุ 23 และ 28.5

1. **ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์**

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีการเปลี่ยนแปลงดังนี้

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม (บาท)** | | | | | | | | | | |
|  | ที่ดิน | อาคารและสิ่งปลูกสร้าง | คอมพิวเตอร์ | เครื่องมือและเครื่องใช้สำนักงาน | เครื่องตกแต่งสำนักงาน | | อุปกรณ์สำนักงาน | | ยานพาหนะ | งานระหว่างก่อสร้าง | รวม |
| **ราคาทุน** |  |  |  |  |  | |  | |  |  |  |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2564 | 13,041,735 | 24,956,029 | 6,517,307 | 1,936,214 | 13,684,813 | | 884,577 | | 7,627,263 | 8,001,433 | 76,649,371 |
| เพิ่มขึ้น | 1,436,088 | 2,290,560 | 550,784 | 93,412 | 298,787 | | 3,734 | | - | 2,001,359 | 6,674,724 |
| จำหน่าย/ตัดจำหน่าย | - | (678,951) | (147,822) | (198,230) | (460,304) | | (216,550) | | - | - | (1,701,857) |
| โอนเข้า/ออก | (7,675,733) | 12,133,763 | - | - | 832,215 | | - | | - | (9,763,292) | (4,473,047) |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 | 6,802,090 | 38,701,401 | 6,920,269 | 1,831,396 | 14,355,511 | | 671,761 | | 7,627,263 | 239,500 | 77,149,191 |
| และ 1 มกราคม 2565 |  |  |  |  |  | |  | |  |  |  |
| เพิ่มขึ้น | - | 631,797 | 1,968,737 | 61,497 | 1,725,434 | | 12,297 | | 338,000 | 3,862,940 | 8,600,702 |
| จำหน่าย/ตัดจำหน่าย | - | (44,876) | (324,105) | (158,584) | (1,614,627) | | (141,947) | | (342,432) | - | (2,626,571) |
| โอนเข้า/ออก | 3,337,626 | 7,162,609 | - | - | 401,338 | | 190,950 | | - | (1,463,585) | 9,628,938 |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 | 10,139,716 | 46,450,931 | 8,564,901 | 1,734,309 | 14,867,656 | | 733,061 | | 7,622,831 | 2,638,855 | 92,752,260 |
|  |  | | | | | | | | | | | |
|  |  | | | | | | | | | | | |
|  | **งบการเงินรวม (บาท)** | | | | | | | | | | | |
|  | ที่ดิน | อาคารและสิ่งปลูกสร้าง | คอมพิวเตอร์ | เครื่องมือและเครื่องใช้สำนักงาน | เครื่องตกแต่งสำนักงาน | อุปกรณ์รักษาความปลอดภัย | | ยานพาหนะ | | งานระหว่างก่อสร้าง | รวม | |
| **ค่าเสื่อมราคาสะสม** |  |  |  |  |  |  | |  | |  |  | |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2564 | - | 6,680,162 | 5,302,960 | 1,341,401 | 10,408,491 | 630,480 | | 6,138,531 | | 1,175,340 | 31,677,365 | |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี | - | 1,834,907 | 710,764 | 182,638 | 1,463,048 | 108,431 | | 794,051 | | - | 5,093,839 | |
| จำหน่าย/ตัดจำหน่าย | - | (296,879) | (146,864) | (193,379) | (443,522) | (216,281) | | - | | - | (1,296,925) | |
| โอนเข้า/ออก | - | 1,175,340 | (163,200) | 143,921 | (47,374) | 19,278 | | - | | (1,175,340) | (47,375) | |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 | - | 9,393,530 | 5,703,660 | 1,474,581 | 11,380,643 | 541,908 | | 6,932,582 | | - | 35,426,904 | |
| และ 1 มกราคม 2565 |  |  |  |  |  |  | |  | |  |  | |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี | - | 1,456,514 | 748,990 | 148,807 | 1,091,482 | 70,259 | | 457,488 | | - | 3,973,541 | |
| จำหน่าย/ตัดจำหน่าย | - | (9,372) | (324,074) | (149,490) | (1,257,709) | (100,752) | | (342,427) | | - | (2,183,824) | |
| โอนเข้า/ออก | - | - | - | - | - | - | | - | | - | - | |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 | - | 10,840,672 | 6,128,576 | 1,473,898 | 11,214,416 | 511,415 | | 7,047,643 | | - | 37,216,621 | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม (บาท)** | | | | | | | | |
|  | ที่ดิน | อาคารและสิ่งปลูกสร้าง | คอมพิวเตอร์ | เครื่องมือและเครื่องใช้สำนักงาน | เครื่องตกแต่งสำนักงาน | อุปกรณ์รักษาความปลอดภัย | ยานพาหนะ | งานระหว่างก่อสร้าง | รวม |
| **มูลค่าสุทธิทางบัญชี** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 | 6,802,090 | 29,307,871 | 1,216,609 | 356,815 | 2,974,868 | 129,853 | 694,681 | 239,500 | 41,722,287 |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 | 10,139,716 | 35,610,259 | 2,436,325 | 260,411 | 3,653,240 | 221,646 | 575,188 | 2,638,855 | 55,535,640 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์ถาวรที่คิดค่าเสื่อมราคาเต็มราคามูลค่าแล้วแต่ยังใช้งานอยู่ คิดเป็นมูลค่าต้นทุนจำนวน 20.92 ล้านบาท (พ.ศ. 2564 : จำนวน 19.24 ล้านบาท)

ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 4.31 ล้านบาท (พ.ศ. 2564 : จำนวน 5.09 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จำนวน 8.70 ล้านบาท (พ.ศ. 2564 : จำนวน 5.60 ล้านบาท) ได้นำไปจดจำนองเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันวงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ตามหมายเหตุ 23 และ 28.5

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)** | | | | | |
|  | เครื่องตกแต่งสำนักงาน | คอมพิวเตอร์ | เครื่องใช้สำนักงาน | อุปกรณ์รักษา  ความปลอดภัย | เครื่องมือ  เครื่องใช้ | รวม |
| **ราคาทุน** |  |  |  |  |  |  |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2564 | 32,773 | 2,728,439 | 33,271 | 35,510 | 6,236 | 2,836,229 |
| เพิ่มขึ้น | - | 373,285 | - | - | - | 373,285 |
| จำหน่าย/ตัดจำหน่าย | - | (91,116) | (17,664) | (5,500) | - | (114,280) |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 | 32,773 | 3,010,608 | 15,607 | 30,010 | 6,236 | 3,095,234 |
| และ 1 มกราคม 2565 |  |  |  |  |  |  |
| เพิ่มขึ้น | 2,234 | 1,906,754 | - | - | - | 1,908,987 |
| จำหน่าย/ตัดจำหน่าย | - | (41,100) | - | - | - | (41,100) |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 | 35,006 | 4,876,261 | 15,607 | 30,010 | 6,236 | 4,963,120 |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)** | | | | | |
|  | เครื่องตกแต่งสำนักงาน | คอมพิวเตอร์ | เครื่องใช้สำนักงาน | อุปกรณ์รักษา  ความปลอดภัย | เครื่องมือ  เครื่องใช้ | รวม |
| **ค่าเสื่อมราคาสะสม** |  |  |  |  |  |  |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2564 | 25,601 | 2,692,438 | 20,765 | 32,121 | 4,670 | 2,775,595 |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี | 4,003 | 72,535 | 6,333 | 3,385 | 1,247 | 87,504 |
| จำหน่าย/ตัดจำหน่าย | - | (91,099) | (17,169**)** | (5,499) | - | (113,767) |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 | 29,604 | 2,673,874 | 9,929 | 30,007 | 5,917 | 2,749,331 |
| และ 1 มกราคม 2565 |  |  |  |  |  |  |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี | 2,386 | 223,232 | 2,599 | - | 318 | 228,535 |
| จำหน่าย/ตัดจำหน่าย | - | (41,087**)** | - | - | - | (41,087) |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 | 31,990 | 2,856,019 | 12,52**8** | 30,007 | 6,235 | 2,936,779 |
| **มูลค่าสุทธิทางบัญชี** |  |  |  |  |  |  |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 | 3,169 | 336,734 | 5,678 | 3 | 319 | 345,903 |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 | 3,016 | 2,020,242 | 3,079 | 3 | 1 | 2,026,341 |

1. **สินทรัพย์สิทธิการใช้**

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสินทรัพย์สิทธิการใช้สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม สรุปได้ดังนี้

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | หน่วย:บาท | | | | | |
|  | งบการเงินรวม | | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
|  | อาคารสำนักงานเช่า | พื้นที่เช่า | รวม | อาคารสำนักงานเช่า | พื้นที่เช่า | รวม |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564** |  |  |  |  |  |  |
| ราคาทุน | 1,583,639 | 3,486,549 | 5,070,189 | - | - | - |
| หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม | (575,242) | (1,312,554) | (1,887,796) | - | - | - |
| ราคาตามบัญชี - สุทธิ | 1,008,397 | 2,173,995 | 3,182,392 | - | - | - |
| **สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม  พ.ศ. 2564** |  |  |  |  |  |  |
| ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ | 1,180,950 | 6,702,302 | 7,883,252 | - | - | - |
| ผลกระทบจากการการปรับปรุง |  |  |  |  |  |  |
| มูลค่าสัญญาเช่า | 198,313 | (4,030,598) | (3,832,285) | - | - | - |
| เพิ่มขึ้น | - | 911,261 | 911,261 | - | - | - |
| ค่าเสื่อมราคา | (370,866) | (1,408,970) | (1,779,836) | - | - | - |
| ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ | 1,008,397 | 2,173,995 | 3,182,392 | - | - | - |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565** |  |  |  |  |  |  |
| ราคาทุน | - | 7,486,051 | 7,486,051 | 16,496,189 | - | 16,496,189 |
| หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม | - | (3,481,691) | (3,481,691) | (2,330,984) | - | (2,330,984) |
| ราคาตามบัญชี - สุทธิ | - | 4,004,360 | 4,004,360 | 14,165,205 | - | 14,165,205 |
| **สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม  พ.ศ. 2565** |  |  |  |  |  |  |
| ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ | 1,008,397 | 2,173,995 | 3,182,392 | - | - | - |
| เพิ่มขึ้น | - | 4,501,879 | 4,501,879 | 16,496,189 | - | 16,496,189 |
| กำไร(ขาดทุน)จากการเลิกใช้ทรัพย์สิน | (53,515) | (915,677) | (969,192) | - | - | - |
| โอนเข้า/ออก | (825,525) | 825,525 | - | - | - | - |
| ค่าเสื่อมราคา | (129,357) | (2,581,362) | (2,710,719) | (2,330,984) | - | (2,330,984) |
| ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ | - | 4,004,360 | 4,004,360 | 14,165,205 | - | 14,165,205 |

1. **สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น**

มูลค่าตามบัญชีและการกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | หน่วย:บาท | | | | | |
|  | งบการเงินรวม | | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
|  | โปรแกรมคอมพิวเตอร์ | โปรแกรมคอมพิวเตอร์ระหว่างติดตั้ง | รวม | โปรแกรมคอมพิวเตอร์ | โปรแกรมคอมพิวเตอร์ระหว่างติดตั้ง | รวม |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564** | |  |  |  |  |  |
| ราคาทุน | 7,165,332 | 4,602,474 | 11,767,806 | 6,179,303 | 3,346,824 | 9,526,127 |
| หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม | (4,542,408) | - | (4,542,408) | (3,644,373) | - | (3,644,373) |
| หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า | - | (1,255,650) | (1,255,650) | - | - | - |
| ราคาตามบัญชี - สุทธิ | 2,622,924 | 3,346,824 | 5,969,748 | 2,534,930 | 3,346,824 | 5,881,754 |
|  |  |  |  |  |  |  |
| **สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564** | |  |  |  |  |  |
| ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ | 3,216,540 | - | 3,216,540 | 3,013,877 | - | 3,013,877 |
| ซื้อสินทรัพย์ | - | 3,346,824 | 3,346,824 | - | 3,346,824 | 3,346,824 |
| ตัดจำหน่ายสำหรับปี | (501,650) | - | (501,650) | (470,395) | - | (470,395) |
| ลดลง | (91,966) | - | (91,966) | (8,552) | - | (8,552) |
| ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ | 2,622,924 | 3,346,824 | 5,969,748 | 2,534,930 | 3,346,824 | 5,881,754 |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | หน่วย:บาท | | | | | |
|  | งบการเงินรวม | | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
|  | โปรแกรมคอมพิวเตอร์ | โปรแกรมคอมพิวเตอร์ระหว่างติดตั้ง | รวม | โปรแกรมคอมพิวเตอร์ | โปรแกรมคอมพิวเตอร์ระหว่างติดตั้ง | รวม | |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565** | |  |  |  |  |  | |
| ราคาทุน | 6,790,478 | 3,549,324 | 10,339,802 | 6,113,103 | 3,549,324 | 9,662,427 | |
| หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม | (4,741,596) | - | (4,741,596) | (4,079,987) | - | (4,079,987) | |
| หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า | - | - | - | - | - | - | |
| ราคาตามบัญชี - สุทธิ | 2,048,882 | 3,549,324 | 5,598,206 | 2,033,116 | 3,549,324 | 5,582,441 | |
|  |  |  |  |  |  |  | |
| **สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565** | |  |  |  |  |  | |
| ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ | 2,622,924 | 3,346,824 | 5,969,748 | 2,534,930 | 3,346,824 | 5,881,754 | |
| ซื้อสินทรัพย์ | 23,800 | 202,500 | 226,300 | 23,800 | 202,500 | 226,300 | |
| ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี | (488,293) | - | (488,293) | (472,378) | - | (472,378) | |
| ลดลง | (109,549) | - | (109,549) | (53,235) | - | (53,235) | |
| ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ | 2,048,882 | 3,549,324 | 5,598,206 | 2,033,117 | 3,549,324 | 5,582,441 | |

1. **ที่ดินรอการพัฒนา**

ที่ดินรอการพัฒนา ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | หน่วย:บาท | | | |
|  |  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  |  | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| ที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน |  | 646,779,147 | 307,794,609 | - | - |
| รวม | | 646,779,147 | 307,794,609 | - | - |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ที่ดินรอการพัฒนาบางส่วน ตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุ 10 ได้นำไปจดจำนองเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันวงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินตามหมายเหตุ 23 และ 28.5

1. **ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ / ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี**

สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีภายหลังจากการนำมาหักกลบกันตามความเหมาะสม ได้แสดงรวม  
ไว้ในงบแสดง ฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | หน่วย:บาท | | | |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| **สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี** | |  |  |  |
| ผลต่างสิทธิการใช้ | 83,832 | 26,803 | 67,491 | - |
| ประมาณการหนี้สินสำหรับ |  |  |  |  |
| ผลประโยชน์พนักงาน | 2,081,438 | 1,930,652 | 1,617,006 | 1,467,637 |
| ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสุญ | 251,130 | - | - | - |
| ค่าเผื่อการลดมูลค่าสินค้าคงเหลือ | 913,907 | 897,635 | - | - |
| ผลขาดทุนสะสม | - | 896,965 | - | - |
|  | 3,330,307 | 3,752,055 | 1,684,497 | 1,467,637 |
| **หนิ้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี** |  |  |  |  |
| ผลแตกต่างระยะเวลาค่าเสื่อมสินทรัพย์ | 91,166 | - | - | - |
|  | 91,166 | - | - | - |

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 สรุปได้ดังนี้

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | หน่วย:บาท | | | |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| **ภาษีเงินได้ปัจจุบัน :** | |  |  |  |
| ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี | 77,151,570 | 20,192,772 | 763,410 | 103,229 |
| **ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี :** |  |  |  |  |
| ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | |  |  |  |
| จากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราวและ | |  |  |  |
| การกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว | 263,273 | 393,760 | (394,557) | (559,270) |
| **ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไร** |  |  |  |  |
| **ขาดทุนเบ็ดเสร็จ** | 77,414,843 | 20,586,532 | 368,853 | (456,040) |

ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีที่เกี่ยวข้องกับส่วนประกอบแต่ละส่วนของกำไรเบ็ดเสร็จอื่น สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม สรุปได้ดังนี้

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | หน่วย:บาท | | | |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| **ภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับ** | |  |  |  |
| กำไรจากการวัดมูลค่าใหม่จากประมาณการ | |  |  |  |
| หลักคณิตศาสตร์ประกันภัย | (249,641) | (540,514) | (177,697) | (404,404) |
| ภาษีเงินได้ที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น | (249,641) | (540,514) | (177,697) | (404,404) |

รายการกระทบยอดจำนวนเงินระหว่างค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้กับผลคูณของกำไรทางบัญชีกับอัตราภาษีที่ใช้สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม สามารถแสดงได้ดังนี้

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | หน่วย:บาท | | | | |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
|  | 2565 | 2564 | | 2565 | 2564 | |
| กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล | 359,220,675 | 96,526,897 | | 1,878,884 | 41,822,261 | |
| อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล | 20% | 20% | | 20% | 20% | |
| **กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลคูณ** | |  | |  |  | |
| **อัตราภาษี** | 71,844,135 | 19,305,379 | | 375,777 | 8,364,452 | |
| **ผลกระทบทางภาษีสำหรับ :** |  |  | |  |  | |
| **รายได้ที่เกณฑ์บัญชีต่างจากเกณฑ์ภาษี** | 1,718,091 | 984,446 | | - | (8,590,849) | |
| **รายจ่ายอื่นที่เกณฑ์บัญชีต่างจากเกณฑ์ภาษี** | 584,066 | (206,310) | | - | - | |
| **รายจ่ายที่ไม่ถือเป็นค่าใช้จ่ายทางภาษี** | 1,018,992 | (417,337) | | 387,633 | (229,643) | |
| **สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี** | 1,986,286 | 526,594 | | - | - | |
| ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี |  |  | |  |  | |
| จากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราวและ |  |  | |  |  | |
| การกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว | 263,273 | 393,760 | | (394,557) | - | |
| รวม | 5,570,708 | 1,281,153 | | (6,924) | (8,820,492) | |
| ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไร |  |  | |  |  | |
| ขาดทุนเบ็ดเสร็จ | 77,414,843 | 20,586,532 | | 368,853 | (456,040) | |
| อัตราภาษีเงินได้ที่แท้จริง | 21.55% | 21.33% | | 19.63% | 0.01% | |

1. **เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีวงเงินเบิกเกินบัญชี จำนวน 43.00 ล้านบาท (พ.ศ. 2564 : จำนวน 33.00 ล้านบาท) อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปี ค้ำประกันโดยสินค้าคงเหลือและที่ดินรอการพัฒนา ตามหมายเหตุ 10 และ 17

1. **เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น**

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | หน่วย:บาท | | | |
|  |  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | หมายเหตุ | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| เจ้าหนี้การค้า |  |  |  |  |  |
| - บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 32.1.3 | 787,339 | - | - | - |
| - บุคคลหรือกิจการอื่น |  | 36,879,457 | 100,353,766 | 1,678,605 | 759,786 |
| - ตั๋วเงินจ่าย |  | - | - | - | - |
| รวมเจ้าหนี้การค้า |  | 37,666,796 | 100,353,766 | 1,678,605 | 759,786 |
|  |  |  |  |  |  |
| เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น |  |  |  |  |  |
| - เงินประกันผลงานผู้รับเหมา |  | 72,622,314 | 48,087,966 | - | - |
| - ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย |  | 9,231,724 | 6,141,448 | 1,438,317 | 1,204,127 |
| - ดอกเบี้ยค้างจ่าย |  | 670,783 | 398,744 | - | - |
| - ดอกเบี้ยค้างจ่าย กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 32.1.3 | - | - | 370,277 | 182,516 |
| - ประมาณการเจ้าหนี้ปิดต้นทุน | | 56,742,569 | 22,260,557 | - | - |
| - เจ้าหนี้อื่น |  | 42,649,591 | 34,080,635 | 1,293,609 | 530,609 |
| - เจ้าหนี้อื่น กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 32.1.3 | - | - | 772,699 | 772,699 |
| รวมเจ้าหนี้อื่น |  | 181,916,981 | 110,969,351 | 3,874,902 | 2,689,951 |
| รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น | | 219,583,777 | 211,323,117 | 5,553,507 | 3,449,737 |

1. **เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน**

เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | หน่วย:บาท | | | |
|  |  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | หมายเหตุ | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
|  |  |  |  |  |  |
| เงินกู้ยืมกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 32.1.4 | - | - | 82,500,000 | 40,000,000 |
| รวม | | - | - | 82,500,000 | 40,000,000 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน 2 แห่ง จำนวน 82.50 ล้านบาท (พ.ศ. 2564 : จำนวน 40.00 ล้านบาท) ตามลำดับ เป็นตั๋วสัญญาใช้เงิน ครบกำหนดเมื่อทวงถาม คิดดอกเบี้ยตามอัตราเงินกู้ยืมธนาคารพาณิชย์ MLR และอัตราเงินฝากประจำของธนาคารพาณิชย์ ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน

1. **ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี**

ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | หน่วย:บาท | | | |
|  |  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | หมายเหตุ | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน 23 | | 305,936,680 | 387,870,719 | - | - |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | 24 | 2,390,899 | 1,127,063 | 2,572,478 | - |
|  |  | 308,327,579 | 388,997,782 | 2,572,478 | - |

1. **เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน**

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | หน่วย:บาท | | | |
|  |  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | หมายเหตุ | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน |  | 629,676,930 | 490,678,000 | - | - |
| หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระ |  |  |  |  |  |
| ภายในหนึ่งปี | 22 | (305,936,680) | (387,870,719) | - | - |
| เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิ |  | 323,740,250 | 102,807,281 | - | - |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีวงเงินกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน รวมจำนวน 2,065.30 ล้านบาท (พ.ศ. 2564 : จำนวน 2,200.34 ล้านบาท) อัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละอ้างอิง MLR - 1.50 ถึง 1.90 โดยชำระดอกเบี้ยทุกเดือนและชำระเงินต้นตามการปลดจำนองอสังหาริมทรัพย์รอการขาย ในสัดส่วนร้อยละ 40 - 70 ของราคาขาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้ จำนวน 1,023.68 ล้านบาท (พ.ศ. 2564 : จำนวน 779.92 ล้านบาท)

โดยวงเงินสินเชื่อข้างต้นค้ำประกันโดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการแต่ละโครงการ และที่ดินรอการพัฒนาของกลุ่มบริษัท ตามหมายเหตุ 10, 13, 14 และ 17

1. **หนี้สินตามสัญญาเช่า**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | หน่วย:บาท | | | |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| ณ วันที่ 1 มกราคม | 3,316,406 | 8,031,144 | - |  |
| เพิ่มขึ้น | 3,875,073 | (3,054,281) | 16,496,189 | - |
| จ่ายชำระ | (3,064,563) | (1,678,046) | (1,993,526) | - |
| ยกเลิกสัญญา | - | 17,588 | - | - |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 | 4,126,916 | 3,316,406 | 14,502,663 | - |
| ราคาทุน |  |  |  |  |
| หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี | (2,390,899) | (1,127,063) | (2,572,478) | - |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึง กำหนดชำระในหนึ่งปี | 1,736,017 | 2,189,343 | 11,930,185 | - |
|  |  |  |  |  |

รายละเอียดเกี่ยวกับหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | หน่วย:บาท | | | |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| ภายใน 1 ปี | 2,495,813 | 1,242,867 | 3,226,976 | - |
| เกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี | 1,507,073 | 1,842,645 | 13,198,332 | - |
| เกิน 5 ปี | 394,500 | 580,500 | - | - |
| รวม | 4,397,387 | 3,666,012 | 16,425,309 | - |
| หัก ดอกเบี้ยจ่ายในอนาคตของ |  |  |  |  |
| สัญญาเช่า | (270,471) | (349,607) | (1,922,646) | - |
| มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตาม |  |  |  |  |
| สัญญาเช่า | 4,126,916 | 3,316,406 | 14,502,663 | - |

หนี้สินตามสัญญาเช่าไม่รวมดอกเบี้ยจ่ายในอนาคต มีดังนี้

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | หน่วย:บาท | | | |
|  |  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | หมายเหตุ | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า |  | 4,126,916 | 3,316,406 | 14,502,663 | - |
| หัก หนี้สินตามสัญญาเช่า |  |  |  |  |  |
| ที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี | 22 | (2,390,899) | (1,127,063) | (2,572,478) | - |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิ |  | 1,736,017 | 2,189,343 | 11,930,185 | - |

1. **ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน**

การเปลี่ยนแปลงของประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน มีรายละเอียดดังนี้

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | หน่วย:บาท | | | |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 31 ธันวาคม 2565 | 31 ธันวาคม 2564 | 31 ธันวาคม 2565 | 31 ธันวาคม 2564 |
| ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับ | |  |  |  |
| ผลประโยชน์พนักงาน |  |  |  |  |
| ณ วันต้นปี | 9,653,261 | 10,844,884 | 7,338,185 | 6,563,859 |
| ต้นทุนบริการปัจจุบัน และดอกเบี้ย | 2,167,846 | 2,021,124 | 1,801,037 | 1,342,779 |
| โอนกลับประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน | - | (510,176) | - | (510,176) |
| ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ของ |  |  |  |  |
| ผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ | (1,248,205) | (2,702,570) | (888,483) | (2,022,022) |
| ผลประโยชน์พนักงานที่โอนไปบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | - | - | - | 1,963,745 |
| จ่ายผลประโยชน์พนักงาน | (165,710) | - | (165,710) | - |
| ณ วันปลายปี | 10,407,192 | 9,653,261 | 8,085,029 | 7,338,185 |

ผลขาดทุนจากการประมาณการนักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | หน่วย:บาท | | | |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 31 ธันวาคม 2565 | 31 ธันวาคม 2564 | 31 ธันวาคม 2565 | 31 ธันวาคม 2564 |
| สมมติฐานทางการเงิน | (944,380) | (1,188,786) | (725,814) | (920,433) |
| การปรับปรุงจากประสบการณ์ | (303,825) | (1,513,784) | (162,669) | 862,156 |
| รวม | (1,248,205) | (2,702,570) | (888,483) | (58,277) |

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ณ วันประเมินสรุปได้ดังนี้

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 31 ธันวาคม 2565 | 31 ธันวาคม 2564 |
|  | (ร้อยละต่อปี) | (ร้อยละต่อปี) |
| อัตราคิดลด (ร้อยละ) | 3.48 | 2.89 |
| อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต (ร้อยละ) | 7.00 | 7.00 |
| อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน (ขึ้นกับช่วงอายุ) | 0 - 60 | 0 - 60 |

ข้อสมมติเกี่ยวกับอัตรามรณะในอนาคตถือตามข้อมูลทางสถิติที่เผยแพร่ทั่วไปและจากอัตราตารางมรณะไทยปี 2560  
ปรับด้วยค่าประมาณการปรับปรุงอัตราการเสียชีวิต ร้อยละ 3.0 ต่อปี

วิเคราะห์ความอ่อนไหว

การเปลี่ยนแปลงในแต่ละข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่อาจเป็นไปได้อย่างสมเหตุสมผล ณ วันที่รายงาน โดยถือว่าข้อสมมติฐานอื่น ๆ คงที่จะมีผลกระทบต่อภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เป็นจำนวนเงินดังต่อไปนี้

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | เพิ่มขึ้น | ลดลง | เพิ่มขึ้น | ลดลง |
| **ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน** |  |  |  |  |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565** |  |  |  |  |
| อัตราคิดลด (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1) | (1,358,417) | 1,672,713 | (1,048,414) | 1,294,106 |
| อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต |  |  |  |  |
| (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1) | 1,600,025 | (1,332,536) | 1,234,194 | (1,025,916) |
| อัตราการหมุนเวียนพนักงาน |  |  |  |  |
| (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1) | (1,088,975) | 1,315,503 | (851,657) | 1,032,134 |
|  |  |  |  |  |

1. **เงินปันผลจ่ายและ****สำรองตามกฎหมาย**

**26.1 เงินปันผลจ่าย**

ตามรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2564 ได้มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้น ในอัตราหุ้นละ 2.50 บาทต่อหุ้น รวมเป็นจำนวนเงิน 27.34 ล้านบาท โดยเงินปันผลดังกล่าวได้มีการจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้น แล้วเมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2564

ตามรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2564 เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2564 ได้มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้น ในอัตราหุ้นละ 2.75 บาทต่อหุ้น รวมเป็นจำนวนเงิน 28.57 ล้านบาท โดยเงินปันผลดังกล่าวได้มีการจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้น แล้วเมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน 2564

**26.2 สำรองตามกฎหมาย**

ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทต้องสำรองตามกฎหมายอย่างน้อยร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิหลังจากหักส่วนของขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าสำรองนี้จะมีมูลค่าไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน สำรองนี้ไม่สามารถนำไปจ่ายเงินปันผลได้

1. **กำไรต่อหุ้น**

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก  
ที่ออกและชำระแล้วในระหว่างปี

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | หน่วย:บาท | | | |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| **สำหรับปีสิ้นสุดวันที่** | 31 ธันวาคม 2565 | 31 ธันวาคม 2564 | 31 ธันวาคม2565 | 31 ธันวาคม2564 |
| กำไรที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญ |  |  |  |  |
| ของบริษัท (บาท) | 280,916,946 | 75,252,086 | 1,510,031 | 42,278,301 |
| จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก |  |  |  |  |
| ที่จ่ายชำระแล้วและถือโดยผู้ถือหุ้น |  |  |  |  |
| (หุ้น) | 10,935,000 | 10,935,000 | 10,935,000 | 10,935,000 |
| กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาทต่อหุ้น) | 25.69 | 6.88 | 0.14 | 3.87 |

1. **ภาระผูกพันและเหตุการณ์ที่อาจเกิดขึ้นในภายหน้า**

28.1 ภาระผูกพันจากวงเงินสินเชื่อกับสถาบันการเงิน

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | หน่วย:บาท | | | |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 31 ธันวาคม 2565 | 31 ธันวาคม 2564 | 31 ธันวาคม 2565 | 31 ธันวาคม 2564 |
| หนังสือค้ำประกัน (ที่เปิดใช้) | 2,065,300,000 | 235,251,156 | - | - |

วงเงินสินเชื่อข้างต้นค้ำประกันโดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และที่ดินการ  
รอพัฒนา ตามหมายเหตุ 10 และ 17

28.2 วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีวงเงินเบิกเกินบัญชี 43.00 ล้านบาท (พ.ศ. 2564: จำนวน 33.00 ล้านบาท) กับธนาคารพาณิชย์สามแห่งวงเงินกู้ดังกล่าวค้ำประกันโดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และค้ำประกันส่วนตัวโดยกรรมการบางท่านของบริษัทฯ

28.3 ภาระผูกพันตามรายจ่ายฝ่ายทุน

กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุนดังนี้

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | หน่วย:บาท | | | |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 31 ธันวาคม 2565 | 31 ธันวาคม 2564 | 31 ธันวาคม 2565 | 31 ธันวาคม 2564 |
| รายจ่ายฝ่ายทุนในการซื้อที่ดิน |  |  |  |  |
| เพื่อพัฒนาโครงการ | 121,778,000 | 198,493,200 | - | - |

28.4 ภาระผูกพันอื่น

28.4.1 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายชำระจนครบตามสัญญา

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | หน่วย : ล้านบาท | |
|  | งบการเงินรวม | |
|  | 31 ธันวาคม 2565 | 31 ธันวาคม 2564 |
| สัญญาว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้าง | 81.34 | 364.91 |
| สัญญาเช่าพื้นที่สำนักงานและระบบสารสนเทศ | 0.15 | 0.85 |
| สัญญาเช่าป้ายโฆษณาและบริการสื่อโฆษณา | 2.20 | 2.45 |
| สัญญาค่านายหน้าขายอาคารชุด (อัตราร้อยละ 3-7 ของยอดขาย) | 6.25 | 21.27 |
|  |  |  |

28.4.2 ภาระจากการพัฒนาโครงการที่ดำเนินการอยู่

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 31 ธันวาคม 2565 | 31 ธันวาคม 2564 | 31 ธันวาคม 2565 | 31 ธันวาคม 2564 |
| จำนวนโครงการที่ดำเนินการอยู่ต้นปี | 19 | 18 | - | - |
| จำนวนโครงการที่ปิดแล้ว | 1 | - | - | - |
| จำนวนโครงการที่เปิดใหม่ | 3 | 1 | - | - |
| จำนวนโครงการที่ดำเนินการอยู่สิ้นปี | 21 | 19 | - | - |
| มูลค่าโครงการที่เปิดดำเนินการ |  |  |  |  |
| (ล้านบาท) | 16,314.99 | 12,262.45 | - | - |
| มูลค่าซื้อขายที่ได้ทำสัญญาแล้วทั้งสิ้น |  |  |  |  |
| (ล้านบาท) | 615.64 | 2,754.13 | - | - |
| คิดเป็นร้อยละของยอดขายรวมของ |  |  |  |  |
| โครงการที่เปิดดำเนินการอยู่ | 3.77 | 22.46 | - | - |

28.5 หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

28.5.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าค้ำประกันการขอให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกันและค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี วงเงินรวม 650 ล้านบาท (พ.ศ. 2564: จำนวน 403.00 ล้านบาท)

28.5.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าค้ำประกันวงเงินตั๋วสัญญาใช้เงินและการออกหนังสือค้ำประกันวงเงิน 318.00 ล้านบาท (พ.ศ. 2564: จำนวน 680.00 ล้านบาท) ค้ำประกันโดยหลักทรัพย์ของบริษัทที่เกี่ยวข้องและกรรมการของบริษัท

28.5.3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นจากการให้ธนาคารออกหนังสือ   
ค้ำประกันสาธารณูปโภคโครงการ วงเงิน 134.24 ล้านบาท (พ.ศ. 2564: จำนวน 0.24 ล้านบาท)   
ค้ำประกันโดยเงินฝากธนาคาร และกรรมการบริษัทบางท่าน

28.5.4 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าค้ำประกันวงเงินสินเชื่อเพื่อการก่อสร้าง วงเงินรวม 1,747.30 ล้านบาท (พ.ศ. 2564: จำนวน 1,088.22 ล้านบาท) วงเงินดังกล่าวข้างต้นค้ำประกันโดยสินค้าคงเหลือ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และที่ดินรอการพัฒนา ตามหมายเหตุ 10, 13, 14 และ 17

**29. รายได้และต้นทุน**

รายได้ต้นทุนจากอสังหาริมทรัพย์และบริการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ประกอบด้วย

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | หน่วย:บาท | | | |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ | 1,534,344,835 | 677,603,746 | - | - |
| รายได้จากการบริการ | - | - | 70,439,252 | 37,939,420 |
| รายได้เงินปันผล | - | - | - | 42,954,246 |
| รวมรายได้ | 1,534,344,835 | 677,603,746 | 70,439,252 | 80,893,666 |
| ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ | (853,483,135) | (420,098,251) | - | - |
| ต้นทุนการเช่าและบริการ | - | - | (57,668,617) | (36,267,497) |
| รวมต้นทุนขาย | (853,483,135) | (420,098,251) | (57,668,617) | (36,267,497) |
| กำไรขั้นต้น | 680,861,700 | 257,505,495 | 12,770,635 | 44,626,169 |

**30. รายได้อื่น**

รายได้อื่น สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ประกอบด้วย

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | หน่วย:บาท | | | |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| รายได้จากการริบเงินจองเงินสัญญา | 1,764,826 | 142,873 | - | - |
| รายได้อื่น | 3,226,106 | 5,166,727 | 2,384 | 302,112 |
| รวม | 4,990,932 | 5,309,600 | 2,384 | 302,112 |

**31. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ**

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีรายละเอียดดังนี้

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | หน่วย:บาท | | | |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| ซื้อที่ดิน วัสดุก่อสร้าง และค่าแรง |  |  |  |  |
| ผู้รับเหมาระหว่างงวด | 771,294,642 | 705,759,679 | - | - |
| การเปลี่ยนแปลงในสินค้าสำเร็จรูป |  |  |  |  |
| งานระหว่างทำและที่ดินรอพัฒนา | 83,321,588 | (309,064,429) | - | - |
| เงินเดือนและค่าแรง และผลประโยชน์อื่น | |  |  |  |
| ของพนักงาน | 64,924,257 | 52,854,505 | 54,664,141 | 31,423,359 |
| ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ | 32,314,162 | 12,239,861 | - | - |
| ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย | 10,798,593 | 8,767,461 | 3,031,898 | 557,898 |
| ค่าเช่าจ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงาน | 6,806,134 | 6,433,176 | 131,040 | 106,400 |
| ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมโอน | 63,356,967 | 26,695,782 | - | - |
|  |  |  |  |  |

**32. รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน**

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทหมายถึงบุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุม หรือถูกควบคุม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท (รวมถึงบริษัทที่ดำเนินธุรกิจการลงทุน บริษัทย่อย และบริษัทย่อยในเครือเดียวกัน)   
ไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อมหรือกระทำการผ่านบริษัทอื่น นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึง บุคคลที่เป็นเจ้าของส่วนได้เสียในสิทธิออกเสียงของบริษัท ซึ่งมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมต่อกิจการ ผู้บริหารสำคัญทั้งที่เป็นกรรมการหรือพนักงานของบริษัทตลอดทั้งสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าว และกิจการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลเหล่านั้น

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท คือ กลุ่มครอบครัวบูรณุปกรณ์ ส่วนที่เหลือถือโดยผู้ถือหุ้นทั่วไป

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทแต่ละรายการ บริษัทคำนึงถึงเนื้อหาของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบกฎหมาย

ความสัมพันธ์ระหว่างบริษัทกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่มีรายการระหว่างกันเป็นดังต่อไปนี้

|  |  |
| --- | --- |
| **ชื่อบริษัท** | **ความสัมพันธ์กับบริษัท** |
| บริษัท นอร์ทโฮม จำกัด | บริษัทย่อย |
| บริษัท อรสิรินกรุ๊ป จำกัด | บริษัทย่อย |
| บริษัท โกลบอล เวลท์ พลัส จำกัด | บริษัทย่อย |
| บริษัท นอร์ทโฮม พร๊อพเพอร์ตี้ จำกัด | บริษัทย่อย (ถือหุ้นโดย บริษัท นอร์ทโฮม จำกัด ร้อยละ 100.00) |
| บริษัท อรสิริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด | บริษัทย่อย (ถือหุ้นโดย บริษัท อรสิรินกรุ๊ป จำกัด ร้อยละ 100.00) |
| บริษัท ทิชาพร จำกัด | บริษัทย่อย (ถือหุ้นโดย บริษัท อรสิรินกรุ๊ป จำกัด ร้อยละ 98.00) |
| บริษัท เชียงใหม่สุดาลักษณ์ จำกัด | เป็นบริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท |
| ห้างหุ้นส่วนจำกัด โอดี้กลาส | เป็นบริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท |
| บริษัท ริเวอร์ไซต์ สปา รีสอร์ท จำกัด | เป็นบริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท |
| ห้างหุ้นส่วนจำกัด อรปรีดี | เป็นบริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท |
| บริษัท กรณ์ลัดดา จำกัด | เป็นบริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท |
| บริษัท ชัยจิตรา เรียลเอสเตท จำกัด | เป็นบริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท |
| บริษัท คันธาราษฏร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด | เป็นบริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท |
| บริษัท ชัยปกรณ์ เรียลเอสเตท จำกัด | เป็นบริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท |
| บริษัท ช้างคลานเวย์ จำกัด | เป็นบริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท |
| บริษัท สันทรายเวย์ จำกัด | เป็นบริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท |
| บริษัท เชียงใหม่ทัศนาภรณ์ จำกัด | เป็นบริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท |
| บริษัท ศิลป์ไทย จำกัด | เป็นบริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท |
| บริษัท ปานพาลิน จำกัด | เป็นบริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท |
| บริษัท ปกรณ์สิริน จำกัด | เป็นบริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท |
| ห้างหุ้นส่วนจำกัดอรสิริน โฮม | เป็นบริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท |
| บุคคลที่เกี่ยวข้องและเกี่ยวโยง | ผู้ถือหุ้นในบริษัทและกรรมการผู้ดำรงตำแหน่ง |
|  | ผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท |
|  | เครือญาติของกรรมการบริษัท |
|  |  |

นโยบายของบริษัทที่เกี่ยวกับรายการค้ากับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

|  |  |
| --- | --- |
| **ลักษณะรายการ** | **นโยบายราคา** |
| รายได้ค่าบริการและบริหารจัดการ | ราคาและค่าบริการเป็นไปตามข้อตกลงกัน |
| รายได้ค่าบริการใช้งานและบำรุงรักษาระบบ RMS | ราคาและค่าบริการเป็นไปตามข้อตกลงกัน |
| ค่าเช่าสำนักงาน | ราคาและค่าบริการเป็นไปตามข้อตกลงกัน |
| เงินกู้ยืม, ให้กู้ยืม และดอกเบี้ยจ่าย, ดอกเบี้ยรับในรูปตั๋วสัญญาใช้เงิน | ครบกำหนดเมื่อทวงถาม อัตราดอกเบี้ยตามอัตราที่ตกลงกันร้อยละ MLR ต่อปี |
| ค่าธรรมเนียมหนังสือค้ำประกัน (LG) | ไม่คิดค่าตอบแทน |
| ค้ำประกันวงเงินหนังสือค้ำประกัน | ไม่คิดค่าตอบแทน |
| ค้ำประกันวงเงิน O/D | ไม่คิดค่าตอบแทน |
| ค่าตอบแทนสิทธิภาระจำยอม | ราคาและค่าบริการเป็นไปตามข้อตกลงกัน |
| ขายที่ดินเพื่อจดภาระจำยอม | ราคาซื้อขายเป็นไปตามข้อตกลงกัน |
| ซื้อสินค้าและซื้อทรัพย์สิน | ราคาซื้อขายเป็นไปตามข้อตกลงกัน |
| งานเหมากระจกและอลูมิเนียมสำหรับสินค้าเพื่อขาย และทรัพย์สิน | ราคาตลาด  ราคาตามสัญญา |
| ค่าบริการห้องพัก | ราคาและค่าบริการเป็นไปตามข้อตกลงกัน |
| ค่าเช่าพื้นที่ติดตั้งป้ายโฆษณา | ราคาและค่าบริการเป็นไปตามข้อตกลงกัน |
| ซื้อที่ดิน | ราคาซื้อขายเป็นไปตามข้อตกลงกัน |

**32.1 รายการและจำนวนเงินด้านงบแสดงฐานะการเงินกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกับบริษัท เป็นดังนี้**

**32.1.1 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | หน่วย:บาท | | | |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| **สำหรับปีสิ้นสุด** | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| ดอกเบี้ยค้างรับ - เงินให้กู้ยืมระยะสั้น |  |  |  |  |
| บริษัทย่อย | - | - | 6,975,068 | 4,835,358 |
| รวม | - | - | 6,975,068 | 4,835,358 |
| ลูกหนี้อื่น |  |  |  |  |
| บริษัทย่อย | - | - | 2,114,160 | 2,114,160 |
| รวม | - | - | 2,114,160 | 2,114,160 |

**32.1.2 เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | หน่วย:บาท | | | |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
|  |  |  |  |  |
| บริษัทย่อย | - | - | 177,650,000 | 131,150,000 |
| รวม | - | - | 177,650,000 | 131,150,000 |

การเปลี่ยนแปลงของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีรายละเอียดดังนี้

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | หน่วย:บาท | | | |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| **บริษัทย่อย** |  |  |  |  |
| ยอดคงเหลือต้นปี | - | - | 131,150,000 | 114,188,000.00 |
| เงินกู้เพิ่มระหว่างปี | - | - | 219,500,000 | 74,150,000.00 |
| เงินกู้จ่ายคืนระหว่างปี | - | - | (173,000,000) | (57,188,000.00) |
| รวม | - | - | 177,650,000 | 131,150,000.00 |

**32.1.3 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | หน่วย:บาท | | | |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| เจ้าหนี้การค้า(ค่าสินค้าและบริการ) |  |  |  |  |
| บริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท | 787,339 | - | - | - |
| รวม | 787,339 | - | - | - |
| ดอกเบี้ยค้างจ่าย - เงินกู้ยืมระยะสั้น |  |  |  |  |
| บริษัทย่อย | - | - | 370,277 | 182,516 |
| รวม | - | - | 370,277 | 182,516 |
| เจ้าหนี้อื่น |  |  |  |  |
| บริษัทย่อย | - | - | 772,699 | 772,699 |
| รวม | - | - | 772,699 | 772,699 |

**32.1.4 เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | หน่วย:บาท | | | |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| บริษัทย่อย | - | - | 82,500,000 | 40,000,000 |
| รวม | - | - | 82,500,000 | 40,000,000 |

**การเปลี่ยนแปลงของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564  
มีรายละเอียดดังนี้**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | หน่วย:บาท | | | |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| **บริษัทย่อย** |  |  |  |  |
| ยอดคงเหลือต้นปี | - | - | 40,000,000 | - |
| เงินกู้เพิ่มระหว่างปี | - | - | 150,500,000 | 60,000,000.00 |
| เงินกู้จ่ายคืนระหว่างปี | - | - | (108,000,000) | (20,000,000.00) |
| รวม | - | - | 82,500,000 | 40,000,000.00 |

**32.2 รายการและจำนวนเงินด้านงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564   
กับบุคคล และกิจการที่เกี่ยวข้องกับบริษัท เป็นดังนี้**

|  | หน่วย:บาท | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| 32.2.1 รายได้บริการ |  |  |  |  |
| บริษัทย่อย | - | - | 70,439,252 | 37,939,421 |
| รวม | - | - | 70,439,252 | 37,939,421 |
| 32.2.2 รายได้จากเงินปันผล |  |  |  |  |
| บริษัทย่อย | - | - | - | 42,954,246 |
| รวม | - | - | - | 42,954,246 |
| 32.2.3 ดอกเบี้ยรับ - เงินให้กู้ยืม |  |  |  |  |
| บริษัทย่อย | - | - | 3,911,934 | 2,312,688 |
| รวม | - | - | 3,911,934 | 2,312,688 |
| 32.2.4 ค่าเช่าสำนักงาน |  |  |  |  |
| บริษัทย่อย | - | - | - | 50,400 |
| รวม | - | - | - | 50,400 |
| 32.2.5 ค่าเช่าป้าย |  |  |  |  |
| บริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท | - | 42,800 | - | - |
| รวม | - | 42,800 | - | - |
| 32.2.6 ค่าบริการ |  |  |  |  |
| บริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท | 192,500 | 26,986 | 29,000 | - |
| รวม | 192,500 | 26,986 | 29,000 | - |
| 32.2.7 ค่าใช้จ่ายอื่น |  |  |  |  |
| บริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท | 94,533 | 148,370 | - | - |
| รวม | 94,533 | 148,370 | - | - |
| 32.2.8 ดอกเบี้ยจ่าย - เงินกู้ยืม |  |  |  |  |
| บริษัทย่อย | - | - | 1,089,491 | 282,516 |
| รวม | - | - | 1,089,491 | 282,516 |

**32.3 ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ**

ผู้บริหารสำคัญประกอบด้วยกรรมการ กรรมการผู้จัดการและผู้บริหารสี่รายแรก รองจากกรรมการผู้จัดการลงมา และผู้บริหารในระดับเทียบเท่ารายที่สี่ทุกราย ประกอบด้วย เงินเดือน ค่าที่ปรึกษา โบนัส เบี้ยประชุม บำหน็จ   
ค่ารถประจำตำแหน่ง ค่าน้ำมัน

ค่าตอบแทนสำหรับผู้บริหารสำคัญมีดังนี้

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม (บาท) | | งบการเงินฉพาะกิจการ (บาท) | |
|  | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
|  |  |  |  |  |
| เงินเดือนและผลประโยชน์ระยะสั้นอื่น | 22,189,008 | 14,760,506 | 22,189,008 | 14,760,506 |
| ผลประโยชน์อื่นหลังออกจากงาน | 1,939,103 | 715,380 | 1,939,103 | 715,380 |
|  |  |  |  |  |

**33. เครื่องมือทางการเงิน**

**33.1 วัตถุประสงค์ในการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน**

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทได้ติดตามและจัดการความเสี่ยงทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทผ่านรายงานความเสี่ยงภายในซึ่งจะวิเคราะห์ความเสี่ยงตามระดับและขนาดของความเสี่ยง ความเสี่ยงเหล่านี้รวมถึงความเสี่ยงด้านตลาด ความเสี่ยงด้านเครดิต และความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

**33.2 ความเสี่ยงด้านตลาด**

**ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ย**

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยอันเกี่ยวเนื่องกับเงินฝากธนาคาร สินทรัพย์ทางการเงินอื่น เงินกู้ยืมระยะยาว และหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย โดยสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

|  | หน่วย:บาท | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 | | | | | | |
|  | อัตราดอกเบี้ยคงที่ | | | อัตราดอกเบี้ย | | ไม่มี |  |
| รายการ | ภายใน 1 ปี | 1 ถึง 5 ปี | เกิน 5 ปี | | ลอยตัว | อัตราดอกเบี้ย | รวม |
| **สินทรัพย์ทางการเงิน** |  |  |  | |  |  |  |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | - | - | - | | 202,982,727 | 324,227 | 203,306,954 |
| สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น | - | - | - | | - | 24,736 | 24,736 |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น | - | - | - | | - | 6,646,950 | 6,646,950 |
| เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน | - | - | - | | 4,328,144 | - | 4,328,144 |
| **หนี้สินทางการเงิน** |  |  |  | |  |  |  |
| เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น |  |  |  | |  |  |  |
| จากสถาบันการเงิน | *-* | *-* | *-* | | *-* | 97,779 | 97,779 |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น | - | - | - | | - | 210,622,314 | 210,622,314 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวสถาบันการเงิน | 57,997,000 | - | - | | 571,679,930 | - | 629,676,930 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | 2,390,899 | 1,360,450 | 375,567 | | - | - | 4,126,916 |
|  |  |  |  | |  |  |  |

|  | หน่วย:บาท | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 | | | | | | |
|  | อัตราดอกเบี้ยคงที่ | | อัตราดอกเบี้ย | | ไม่มี | |  |
| รายการ | ภายใน 1 ปี | 1 ถึง 5 ปี | | ลอยตัว | | อัตราดอกเบี้ย | รวม |
| **สินทรัพย์ทางการเงิน** |  |  | |  | |  |  |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | - | - | | 4,882,725 | | 24,035 | 4,906,760 |
| สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น | - | - | | - | | 4,519 | 4,519 |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น | - | - | | - | | 9,089,228 | 9,089,228 |
| เงินให้กู้ยืมบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | - | 177,650,000 | | - | | - | 177,650,000 |
| **หนี้สินทางการเงิน** |  |  | |  | |  |  |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น | - | - | | - | | 5,553,508 | 5,553,508 |
| เงินกู้ยืมบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | - | 82,500,000 | | - | | - | 82,500,000 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | 2,572,478 | 11,930,185 | | - | | - | 14,502,662 |

การวิเคราะห์ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย

ผลกระทบต่อกำไรก่อนภาษีของบริษัทจากการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นอย่างสมเหตุสมผลของอัตราดอกเบี้ยของ  
เงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 แสดงได้ดังนี้

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| สกุลเงิน | เพิ่มขึ้น / ลดลง | ผลกระทบต่อกำไรก่อนภาษี |
|  | (ร้อยละ) | (บาท) |
| บาท | + 0.50 | (649,994) |
| - 0.50 | 649,997 |

การวิเคราะห์ผลกระทบข้างต้นจัดทำขึ้นโดยใช้สมมติฐานว่าจำนวนเงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด และตัวแปรอื่นทั้งหมดคงที่ตลอด 1 ปี และยังถือเสมือนว่าอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาดของเงินกู้ยืมไม่ได้มีอัตราดอกเบี้ยที่กำหนดไว้แล้ว ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจึงมีผลกระทบต่อดอกเบี้ยที่ต้องชำระตลอด 12 เดือนเต็ม ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงของดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ยืมเพิ่มขึ้นหรือลดลงดังกล่าวข้างต้นบางส่วน จะบันทึกรับรู้ในงบกำไรขาดทุนและบางส่วนจะบันทึกเป็นราคาทุนของต้นทุนพัฒนาโครงการ โดยจะตัดจ่ายเป็นต้นทุนขายเมื่อโอนขายสินค้า

**33.3 ความเสี่ยงด้านเครดิต**

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่ลูกค้าหรือคู่สัญญาไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขายกับกลุ่มบริษัทตามเงื่อนไขที่ตกลงไว้เมื่อครบกำหนด ซึ่งปัจจุบันกลุ่มบริษัทมีนโยบายที่กำหนดไว้เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากการให้สินเชื่อ โดยการไม่โอนกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์ที่ขายให้กับลูกค้าจนกว่าจะได้รับชำระมูลค่าตามสัญญาทั้งหมด

กลุ่มบริษัทไม่มีการกระจุกตัวอย่างมีนัยสำคัญของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อเนื่องจากกลุ่มบริษัทมีลูกค้าจำนวนมากราย ซึ่งรายได้ส่วนใหญ่เป็นรายได้ที่รับเป็นเงินสด โดยรายการที่เกี่ยวข้องกับเงินสดหรือเทียบเท่าเงินสด  
กลุ่มบริษัทได้เลือกที่จะทำรายการกับสถาบันการเงินที่มีคุณภาพและมีความน่าเชื่อถือสูง

**33.4 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง**

การจัดการความเสี่ยงด้านสภาพคล่องอย่างรอบคอบคือการมีจำนวนเงินสดอย่างเพียงพอ และการมีแหล่งเงินทุนที่สามารถเบิกใช้ได้จากวงเงินด้านสินเชื่อ ที่เพียงพอต่อการชำระภาระผูกพันเมื่อถึงกำหนด ผู้บริหารได้พิจารณาประมาณการกระแสเงินสดของกลุ่มกิจการอย่างสม่ำเสมอโดยพิจารณาจาก เงินสำรองหมุนเวียน (จากวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้) และเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ตารางต่อไปนี้แสดงให้เห็นถึงหนี้สินทางการเงินที่จัดประเภทตามระยะเวลาการครบกำหนดตามสัญญา ซึ่งแสดงด้วยจำนวนเงินตามสัญญาที่ไม่ได้มีการคิดลด ทั้งนี้ ยอดคงเหลือที่ครบกำหนดภายในระยะเวลา 12 เดือนจะเท่ากับมูลค่าตามบัญชีของหนี้สินที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการคิดลดไม่มีนัยสำคัญ

|  | หน่วย:บาท | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 | | | |
|  | ภายใน 1 ปี | 1 ถึง 5 ปี | เกิน 5 ปี | รวมมูลค่า  ตามบัญชี |
| **หนี้สินทางการเงิน** |  |  |  |  |
| เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น |  |  |  |  |
| จากสถาบันการเงิน | 97,779 | - | - | 97,779 |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น | 210,622,314 | - | - | 210,622,314 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวสถาบันการเงิน | 57,997,000 | 571,679,930 | - | 629,676,930 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | 2,390,899 | 1,360,450 | 375,567 | 4,126,916 |

|  | หน่วย:บาท | | |
| --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 | | |
|  | ภายใน 1 ปี | 1 ถึง 5 ปี | รวมมูลค่า  ตามบัญชี |
| **หนี้สินทางการเงิน** |  |  |  |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น | 5,553,508 | - | 5,553,508 |
| เงินกู้ยืมบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | - | 82,500,000 | 82,500,000 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | 2,572,478 | 11,930,185 | 14,502,662 |

**33.5 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทแสดงมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่  
วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม รวมถึงแสดงตามลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมสำหรับเครื่องมือทางการเงิน

|  | หน่วย:บาท | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | | | | | |
|  | มูลค่าตามบัญชี | | มูลค่ายุติธรรม | | | |
|  | มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น | รวม | ระดับ 1 | ระดับ 2 | ระดับ 3 | รวม |
| **สินทรัพย์ทางการเงิน** |  |  |  |  |  |  |
| สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น | 24,736 | 24,736 | 24,736 | - | - | 24,736 |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 129,461,479 | 129,461,479 | - | 129,461,479 |  | 129,461,479 |

|  | หน่วย:บาท | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | | |
|  | มูลค่าตามบัญชี | | มูลค่ายุติธรรม | | | |
|  | มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น | รวม | ระดับ 1 | ระดับ 2 | ระดับ 3 | รวม |
| **สินทรัพย์ทางการเงิน** |  |  |  |  |  |  |
| สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น | 4,519 | 4,519 | 4,519 | - | - | 4,519 |

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน มีมูลค่าตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณ

**34. รายได้ที่คาดว่าจะรับรู้สำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้น**

รายได้ที่คาดว่าจะรับรู้สำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้นจากเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาและหนี้สินตามสัญญาจะซื้อ  
จะขายที่มีเงื่อนไข มีดังนี้

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | | งบการเงินรวม (บาท) | |
|  |  |  | 2565 | 2564 |
| เงินรับล่วงหน้าตามสัญญา |  |  | 267,704,535 | 392,953,081 |
| สัญญาที่ทำกับลูกค้า - สุทธิ |  |  | 615,638,649 | 1,511,124,634 |

**35. การบริหารจัดการทุน**

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกลุ่มบริษัท คือการจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทางการเงินที่เหมาะสมและ  
การดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนสรุปได้ดังนี้

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | หน่วย:บาท | | | |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน | 0.54 | 0.59 | 0.06 | 0.03 |

**36. การอนุมัติงบการเงิน**

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกงบการเงินโดยคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2566