

03

FINANCIAL  
STATEMENTS

งบการเงิน



## รายงานของ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท อีสริส โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)

### ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท อีสริส โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) และของเฉพาะบริษัท อีสริส โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ซึ่งประกอบด้วย งบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและเฉพาะกิจการ รวมถึงสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท อีสริส โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยและของเฉพาะบริษัท อีสริส โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 ผลการดำเนินงานรวม และผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึง มาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

## เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้า ในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณา ในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของ ข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

## เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบมีดังต่อไปนี้

### การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ (งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ)

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนเงินที่มีสาระสำคัญมากที่สุดในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ กลุ่มบริษัท มีจำนวนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและสัญญาขายอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนมากและมีความ หลากหลาย เช่น รายการส่งเสริมการขาย ส่วนลดต่างๆ รวมทั้งการให้ส่วนลดพิเศษเพื่อกระตุ้นยอดขาย ด้วยเหตุนี้ ข้าพเจ้าจึงให้ความสนใจเป็นพิเศษต่อการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท ว่าสอดคล้องกับ มาตรฐานรายงานทางการเงิน

ข้าพเจ้าได้รับความเชื่อมั่น เกี่ยวกับการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดย

- ประเมินและทดสอบระบบสารสนเทศและระบบการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้องกับวงจร รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบ ทำความเข้าใจและเลือกตัวอย่างมาสุ่ม ทดสอบการปฏิบัติตามการควบคุมที่กลุ่มบริษัทออกแบบไว้
- วิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลบัญชีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อตรวจสอบความผิดปกติที่อาจ เกิดขึ้นของรายการขายตลอดระยะเวลาบัญชี โดยเฉพาะรายการบัญชีที่ทำผ่านใบสำคัญทั่วไป
- สุ่มตัวอย่างสัญญาขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อตรวจสอบการรับรู้รายได้ว่าเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ใน สัญญาขายของกลุ่มบริษัท และสอดคล้องกับนโยบายการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของ กลุ่มบริษัท
- สุ่มตรวจสอบเอกสารประกอบรายการขายที่เกิดขึ้นในระหว่างปีและช่วงใกล้สิ้นรอบระยะเวลาบัญชี
- สุ่มทดสอบการกระตุ้นยอดขาย เช่น การให้ส่วนลดหรือแนวทางและวิธีการกระตุ้นยอดขายอื่น ว่ามีการ บันทึบบัญชีสอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปหรือไม่
- สุ่มตรวจสอบรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรรว่าบริษัทได้มีการปฏิบัติตามภาระ ผูกพันที่กำหนดไว้ในสัญญาครบถ้วนหรือไม่



## การแสดงผลค่าของสินค้าคงเหลือ (งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ)

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 4.5 และข้อ 8 บริษัทย่อยมีสินค้าคงเหลือเป็นจำนวน 2,964.06 ล้านบาท ซึ่งเป็นจำนวนที่มีนัยสำคัญในงบการเงิน โดยแสดงด้วยมูลค่าตามวิธีราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับ แล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า ส่งผลให้การแสดงผลค่าสินค้าคงเหลือตามวิธีราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะรับแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่าของกลุ่มบริษัทซึ่งมีสินค้าคงเหลือหลายประเภทและระยะเวลาค้างของแต่ละโครงการแตกต่างกัน ไปขึ้นอยู่กับดุลยพินิจและประมาณการที่สำคัญของฝ่ายบริหารในการกำหนดราคาขายตามสถานะแต่ละโครงการ ซึ่งดุลยพินิจที่สำคัญของฝ่ายบริหารประกอบด้วย การกำหนดราคาขาย การประมาณในการให้ส่วนลดหรือวิธีการส่งเสริมการขายที่จะเกิดขึ้นเพื่อผลักดันให้สินค้าขายได้ในอนาคต ดังนั้นจึงพิจารณาเรื่องดังกล่าวเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

ข้าพเจ้าได้รับความเชื่อมั่น เกี่ยวกับการแสดงผลค่าของสินค้าคงเหลือ โดย

- ทำความเข้าใจในระบบเกี่ยวกับนโยบายการกำหนดราคาขายของฝ่ายบริหาร และนโยบายที่จะส่งเสริมการขายให้เป็นไปตามเป้าหมายที่ฝ่ายบริหารได้คาดการณ์ไว้
- ประเมินดุลยพินิจที่สำคัญของฝ่ายบริหารเกี่ยวกับการกำหนดราคาขาย และในกรณีที่เป็นสินค้าคงเหลือค้างนานใช้ผลงานการประเมินราคาของผู้ประเมินอิสระประกอบการพิจารณาของการกำหนดราคาขาย
- เปรียบเทียบราคาขายของกลุ่มบริษัทกับราคาขายของคู่แข่งที่อยู่ในพื้นที่เดียวกันหรือใกล้เคียงกันซึ่งเชื่อได้ว่าพื้นที่ใกล้เคียงดังกล่าวมีผลต่อการตัดสินใจของผู้ซื้อ
- ตรวจสอบราคาขายจริงที่เกิดขึ้นในระยะเวลาอันใกล้กับวันที่ในรายงานทางการเงินและนำมาเปรียบเทียบกับราคาขายในปัจจุบัน
- ตรวจสอบราคาขายของยูนิคที่เกิดขึ้นการขายจริงภายหลังวันที่ในงบการเงินรวมถึงการส่งเสริมการขายที่เกี่ยวข้อง

## ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น) ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลทราบ เพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

### ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องตามความเหมาะสม และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

### ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจากการใช้งบการเงินเหล่านี้



ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผลการแสดงผลการแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- สรุปลักษณะความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูล โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทางการควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่ได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด

(นางสุวิมล กฤตยาเกียรติ)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 2982

วันที่ 22 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567



## งบแสดงฐานะการเงิน

## บริษัท อرسิริบ โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

หน่วย : บาท

| หมายเหตุ  | งบการเงินรวม    |                      | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                      |                      |
|---|-----------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|   | 31 ธันวาคม 2566 | 31 ธันวาคม 2565      | 31 ธันวาคม 2566      | 31 ธันวาคม 2565      |                      |
| <b>สินทรัพย์</b>                                    |                 |                      |                      |                      |                      |
| <b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>                           |                 |                      |                      |                      |                      |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด                      | 5               | 205,484,303          | 203,306,953          | 93,231,221           | 4,906,760            |
| สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น                    |                 | -                    | 24,736               | -                    | 4,519                |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น                | 6               | 6,361,121            | 7,657,243            | 13,629,699           | 9,112,381            |
| เงินจ่ายล่วงหน้าตามสัญญา                            |                 | 48,479,393           | 39,402,858           | 2,253,262            | 3,053,676            |
| เงินปันผลค้างรับบริษัทย่อย                          | 33.1.3          | -                    | -                    | 30,011,700           | -                    |
| เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน              | 7               | -                    | -                    | 732,956,745          | 177,650,000          |
| สินค้าคงเหลือ                                       | 8               | 2,964,065,827        | 2,305,770,938        | -                    | -                    |
| เงินมัดจำที่ดิน                                     |                 | 80,000,000           | 24,642,000           | -                    | -                    |
| <b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>                        |                 | <b>3,304,390,644</b> | <b>2,580,804,728</b> | <b>872,082,627</b>   | <b>194,727,336</b>   |
| <b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>                        |                 |                      |                      |                      |                      |
| เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพันและข้อจำกัดในการเบิกใช้ | 9               | 2,230,193            | 4,328,144            | -                    | -                    |
| เงินลงทุนในบริษัทย่อย                               | 10              | -                    | -                    | 1,881,600,397        | 1,881,600,397        |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน                        | 11              | 57,960,291           | 34,922,518           | -                    | -                    |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์                              | 12              | 84,721,638           | 55,535,640           | 1,944,440            | 2,026,341            |
| สินทรัพย์สิทธิการใช้                                | 13              | 6,015,059            | 4,004,360            | 11,332,164           | 14,165,205           |
| สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น                             | 14              | 6,231,574            | 5,598,206            | 5,158,818            | 5,582,441            |
| สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม                            | 16              | 3,749,485            | 3,330,307            | 2,064,104            | 1,684,497            |
| ที่ดินรอการพัฒนา                                    | 15              | 494,568,600          | 646,779,147          | -                    | -                    |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น                           |                 | 6,344,466            | 3,580,821            | 4,078,223            | 2,419,130            |
| <b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>                     |                 | <b>661,821,306</b>   | <b>758,079,143</b>   | <b>1,906,178,146</b> | <b>1,907,478,011</b> |
| <b>รวมสินทรัพย์</b>                                 |                 | <b>3,966,211,950</b> | <b>3,338,883,871</b> | <b>2,778,260,773</b> | <b>2,102,205,347</b> |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



## งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

## บริษัท อีสริบ โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

หน่วย : บาท

| หมายเหตุ                               | งบการเงินรวม    |                      | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                   |                    |
|--|-----------------|----------------------|----------------------|-------------------|--------------------|
|  | 31 ธันวาคม 2566 | 31 ธันวาคม 2565      | 31 ธันวาคม 2566      | 31 ธันวาคม 2565   |                    |
| <b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>     |                 |                      |                      |                   |                    |
| <b>หนี้สินหมุนเวียน</b>                |                 |                      |                      |                   |                    |
| เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น |                 |                      |                      |                   |                    |
| จากสถาบันการเงิน                       | 17              | 536,204,040          | 265,097,779          | -                 | -                  |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น | 18              | 250,827,141          | 219,583,777          | 3,766,196         | 5,553,507          |
| ค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้        | 33              | 98,964,577           | 267,704,535          | -                 | -                  |
| เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน    | 19              | -                    | -                    | 62,720,000        | 82,500,000         |
| ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระ   |                 |                      |                      |                   |                    |
| ภายในหนึ่งปี                           | 20              |                      |                      |                   |                    |
| - เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน    |                 | 431,278,416          | 195,936,680          | -                 | -                  |
| - หนี้สินตามสัญญาเช่า                  |                 | 2,929,499            | 2,390,899            | 2,695,677         | 2,572,478          |
| ภาษีเงินได้คืนติดบุคคลค้างจ่าย         |                 | 24,864,409           | 37,535,377           | -                 | -                  |
| <b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>             |                 | <b>1,345,068,082</b> | <b>988,249,047</b>   | <b>69,181,873</b> | <b>90,625,985</b>  |
| <b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>             |                 |                      |                      |                   |                    |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน      | 21              | 212,164,564          | 168,740,250          | -                 | -                  |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า                    | 22              | 3,223,205            | 1,736,017            | 9,234,508         | 11,930,185         |
| ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับ     |                 |                      |                      |                   |                    |
| ผลประโยชน์พนักงาน                      | 23              | 12,397,369           | 10,407,192           | 9,722,498         | 8,085,029          |
| หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี        | 16              | 84,435               | 91,166               | -                 | -                  |
| หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น                |                 | -                    | 254,000              | -                 | -                  |
| <b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>          |                 | <b>227,869,573</b>   | <b>181,228,625</b>   | <b>18,957,006</b> | <b>20,015,214</b>  |
| <b>รวมหนี้สิน</b>                      |                 | <b>1,572,937,655</b> | <b>1,169,477,672</b> | <b>88,138,879</b> | <b>110,641,199</b> |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



## งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

## บริษัท อีสริบ โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

หน่วย : บาท

| หมายเหตุ  | งบการเงินรวม    |                 | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                 |
|---|-----------------|-----------------|----------------------|-----------------|
|   | 31 ธันวาคม 2566 | 31 ธันวาคม 2565 | 31 ธันวาคม 2566      | 31 ธันวาคม 2565 |
| <b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)</b>              |                 |                 |                      |                 |
| <b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>                              |                 |                 |                      |                 |
| <b>ทุนเรือนหุ้น</b>                                   |                 |                 |                      |                 |
| <b>ทุนจดทะเบียน</b>                                   |                 |                 |                      |                 |
| หุ้นสามัญ 1,500,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท       |                 |                 |                      |                 |
| (31 ธันวาคม 2565: หุ้นสามัญ 10,935,000 หุ้น           |                 |                 |                      |                 |
| มูลค่าหุ้นละ 100 บาท)                                 |                 |                 |                      |                 |
|   | 1,500,000,000   | 1,093,500,000   | 1,500,000,000        | 1,093,500,000   |
| <b>ทุนที่ออกและชำระเต็มมูลค่าแล้ว</b>                 |                 |                 |                      |                 |
| หุ้นสามัญ 1,500,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท       |                 |                 |                      |                 |
| (31 ธันวาคม 2565: หุ้นสามัญ 10,935,000 หุ้น           |                 |                 |                      |                 |
| มูลค่าหุ้นละ 100 บาท)                                 |                 |                 |                      |                 |
|   | 1,500,000,000   | 1,093,500,000   | 1,500,000,000        | 1,093,500,000   |
| <b>ส่วนเกินมูลค่าหุ้น</b>                             |                 |                 |                      |                 |
|   | 189,196,883     | -               | 189,196,883          | -               |
| <b>การรวมกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกัน</b>            |                 |                 |                      |                 |
| <b>ส่วนเกินทุนจากการรวมกิจการ</b>                     |                 |                 |                      |                 |
| 2.2.1   | 791,100,397     | 791,100,397     | 791,100,397          | 791,100,397     |
| <b>ส่วนต่างจากการรวมกิจการ</b>                        |                 |                 |                      |                 |
| 2.2.2   | (155,869,036)   | (155,869,036)   | -                    | -               |
| <b>ส่วนต่างจากการเปลี่ยนแปลงเงินลงทุนในบริษัทย่อย</b> |                 |                 |                      |                 |
|   | 5,174,171       | 5,174,171       | -                    | -               |
| <b>กำไรสะสม</b>                                       |                 |                 |                      |                 |
| <b>จัดสรรเป็นทุนสำรองตามกฎหมาย</b>                    |                 |                 |                      |                 |
| 24  | 64,285,680      | 31,517,273      | 64,285,680           | 31,517,273      |
| <b>ยังไม่ได้จัดสรร</b>                                |                 |                 |                      |                 |
|   | (3,803,786)     | 400,964,466     | 145,538,934          | 75,446,478      |
| <b>รวมส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่</b>          |                 |                 |                      |                 |
|   | 2,390,084,309   | 2,166,387,271   | 2,690,121,894        | 1,991,564,148   |
| <b>ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม</b>                 |                 |                 |                      |                 |
|   | 3,189,986       | 3,018,928       | -                    | -               |
| <b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>                           |                 |                 |                      |                 |
|   | 2,393,274,295   | 2,169,406,199   | 2,690,121,894        | 1,991,564,148   |
| <b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>                 |                 |                 |                      |                 |
|   | 3,966,211,950   | 3,338,883,871   | 2,778,260,773        | 2,102,205,347   |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

## บริษัท อีสริส โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

หน่วย : บาท

| หมายเหตุ                | งบการเงินรวม    |                 | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                 |              |
|-------------------------|-----------------|-----------------|----------------------|-----------------|--------------|
|                         | 31 ธันวาคม 2566 | 31 ธันวาคม 2565 | 31 ธันวาคม 2566      | 31 ธันวาคม 2565 |              |
| รายได้                  | 30              | 1,111,468,622   | 1,534,344,835        | 750,352,329     | 70,439,252   |
| ต้นทุน                  | 30              | (589,723,381)   | (853,483,135)        | (62,583,302)    | (57,668,617) |
| กำไรขั้นต้น             |                 | 521,745,241     | 680,861,700          | 687,769,027     | 12,770,635   |
| รายได้อื่น              | 31              | 11,819,493      | 4,990,932            | 95              | 2,384        |
| กำไรก่อนค่าใช้จ่าย      |                 | 533,564,734     | 685,852,632          | 687,769,122     | 12,773,019   |
| ต้นทุนในการจัดจำหน่าย   |                 | (128,557,211)   | (187,611,361)        | -               | -            |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร   |                 | (164,518,619)   | (130,165,879)        | (39,457,527)    | (13,020,046) |
| รวมค่าใช้จ่าย           |                 | (293,075,830)   | (317,777,240)        | (39,457,527)    | (13,020,046) |
| กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน |                 | 240,488,904     | 368,075,392          | 648,311,595     | (247,027)    |
| รายได้ทางการเงิน        |                 | 1,617,321       | 2,186,180            | 9,204,406       | 3,928,851    |
| ต้นทุนทางการเงิน        |                 | (8,997,561)     | (11,040,897)         | (2,527,468)     | (1,802,940)  |
| กำไรก่อนภาษีเงินได้     |                 | 233,108,664     | 359,220,675          | 654,988,533     | 1,878,884    |
| ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้   | 16              | (52,172,180)    | (77,414,843)         | 379,607         | (368,853)    |
| กำไรสำหรับปี            |                 | 180,936,484     | 281,805,832          | 655,368,140     | 1,510,031    |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



## งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

### บริษัท อرسีริส โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

หน่วย : บาท

| หมายเหตุ  | งบการเงินรวม    |                 | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                 |
|---|-----------------|-----------------|----------------------|-----------------|
|   | 31 ธันวาคม 2566 | 31 ธันวาคม 2565 | 31 ธันวาคม 2566      | 31 ธันวาคม 2565 |
| กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น:                                      |                 |                 |                      |                 |
| รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่เข้าไปในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง : |                 |                 |                      |                 |
| ผลต่างจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้        | -               | 998,564         | -                    | 710,787         |
| กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี -สุทธิจากภาษี                 | -               | 998,564         | -                    | 710,787         |
| กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี                                | 180,936,484     | 282,804,396     | 655,368,140          | 2,220,818       |
| การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)  |                 |                 |                      |                 |
| ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่  | 180,507,432     | 280,916,946     | 655,368,140          | 1,510,031       |
| ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม                    | 429,052         | 888,886         | -                    | -               |
|   | 180,936,484     | 281,805,832     | 655,368,140          | 1,510,031       |
| การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวม                              |                 |                 |                      |                 |
| ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่  | 180,507,432     | 281,913,466     | 655,368,140          | 2,220,818       |
| ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม                    | 429,052         | 890,930         | -                    | -               |
|   | 180,936,484     | 282,804,396     | 655,368,140          | 2,220,818       |
| กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน  |                 |                 |                      |                 |
| กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้น - ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่                  | 26              | 0.1542          | 0.2569               | 0.5600          |
|   |                 |                 |                      | 0.0014          |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

## บริษัท อีสริส โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

| หมายเหตุ                                   | งบการเงินรวม                   |             |                             |            |  |  |                                   |                                |           |                   | หน่วย : บาท |
|--|--------------------------------|-------------|-----------------------------|------------|--|--|-----------------------------------|--------------------------------|-----------|-------------------|-------------|
|  | ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่ |             |                             |            |  |  |                                   |                                |           |                   |             |
|  | ทุนจดทะเบียน                   | ส่วนเกิน    | ส่วนเกินทุนจากการจัดสรรแล้ว | กำไรสะสม   | ผลต่างจากการเปลี่ยนแปลงเงินลงทุนในบริษัทย่อย | ผลต่างจากการรวมกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกัน | รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่ | ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม | รวม       | ส่วนของผู้ถือหุ้น |             |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565          | 1,093,500,000                  | -           | 791,100,397                 | 31,517,273 | 119,048,956                                  | 5,174,171                                    | (155,869,036)                     | 1,884,471,761                  | 2,130,042 | 1,886,601,803     |             |
| กำไรสำหรับปี                               | -                              | -           | -                           | -          | 280,916,946                                  | -  | -                                 | 280,916,946                    | 888,886   | 281,805,832       |             |
| กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี           | -                              | -           | -                           | -          | 998,564                                      | -  | -                                 | 998,564                        | -         | 998,564           |             |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565        | 1,093,500,000                  | -           | 791,100,397                 | 31,517,273 | 400,964,466                                  | 5,174,171                                    | (155,869,036)                     | 2,166,387,271                  | 3,018,928 | 2,169,406,199     |             |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566          | 1,093,500,000                  | -           | 791,100,397                 | 31,517,273 | 400,964,466                                  | 5,174,171                                    | (155,869,036)                     | 2,166,387,271                  | 3,018,928 | 2,169,406,199     |             |
| การเพิ่มหุ้นสามัญ                          | 406,500,000                    | 189,196,883 | -                           | -          | -  | -  | -                                 | 595,696,883                    | -         | 595,696,883       |             |
| เงินปันผลจ่าย                              | -                              | -           | -                           | -          | (552,507,277)                                | -  | -                                 | (552,507,277)                  | -         | (552,507,277)     |             |
| จ่ายปันผล - ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม | -                              | -           | -                           | -          | -  | -  | -                                 | -                              | (257,994) | (257,994)         |             |
| สำรองตามกฎหมาย                             | -                              | -           | -                           | 32,768,407 | (32,768,407)                                 | -  | -                                 | -                              | -         | -                 |             |
| กำไรสำหรับปี                               | -                              | -           | -                           | -          | 180,507,432                                  | -  | -                                 | 180,507,432                    | 429,052   | 180,936,484       |             |
| กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี           | -                              | -           | -                           | -          | -  | -  | -                                 | -                              | -         | -                 |             |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566        | 1,500,000,000                  | 189,196,883 | 791,100,397                 | 64,285,680 | (3,803,786)                                  | 5,174,171                                    | (155,869,036)                     | 2,390,084,309                  | 3,189,986 | 2,393,274,295     |             |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



## งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

### บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

หน่วย : บาท

|  | งบการเงินเฉพาะกิจการ            |                             |   |                                       |                    |                          |
|--|---------------------------------|-----------------------------|---|---------------------------------------|--------------------|--------------------------|
|  | ทุนจดทะเบียน                    |                             | ส่วนเกินทุนจากการ<br>รวมกิจการภายใต้<br>การควบคุมเดียวกัน | กำไรสะสม                              |                    | รวม<br>ส่วนของผู้ถือหุ้น |
|  | ที่ออกและชำระ<br>เต็มมูลค่าแล้ว | ส่วนเกิน<br>มูลค่าหุ้นสามัญ |   | จัดสรรแล้ว<br>- ทุนสำรอง<br>ตามกฎหมาย | ยังไม่ได้จัดสรร    |                          |
|  |                                 |                             |   |                                       |                    |                          |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565          | 1,093,500,000                   | -                           | 791,100,397   | 31,517,273                            | 73,225,660         | 1,989,343,330            |
| กำไรสำหรับปี                               | -                               | -                           | -   | -                                     | 1,510,031          | 1,510,031                |
| กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี                  | -                               | -                           | -   | -                                     | 710,787            | 710,787                  |
| <b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565</b> | <b>1,093,500,000</b>            | <b>-</b>                    | <b>791,100,397</b>  | <b>31,517,273</b>                     | <b>75,446,478</b>  | <b>1,991,564,148</b>     |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566          | 1,093,500,000                   | -                           | 791,100,397   | 31,517,273                            | 75,446,478         | 1,991,564,148            |
| การเพิ่มหุ้นสามัญ                          | 406,500,000                     | 189,196,883                 | -   | -                                     | -                  | 595,696,883              |
| กำไรสำหรับปี                               | -                               | -                           | -   | -                                     | 655,368,140        | 655,368,140              |
| สำรองตามกฎหมาย                             | 24.3                            | -                           | -   | 32,768,407                            | (32,768,407)       | -                        |
| เงินปันผลจ่าย                              | 24.1                            | -                           | -   | -                                     | (552,507,277)      | (552,507,277)            |
| <b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566</b> | <b>1,500,000,000</b>            | <b>189,196,883</b>          | <b>791,100,397</b>  | <b>64,285,680</b>                     | <b>145,538,934</b> | <b>2,690,121,894</b>     |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## งบกระแสเงินสด

## บริษัท อีสริบ โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

หน่วย : บาท

| หมายเหตุ  | งบการเงินรวม    |                 | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                 |             |
|---|-----------------|-----------------|----------------------|-----------------|-------------|
|   | 31 ธันวาคม 2566 | 31 ธันวาคม 2565 | 31 ธันวาคม 2566      | 31 ธันวาคม 2565 |             |
| <b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>                 |                 |                 |                      |                 |             |
| กำไรสำหรับปี  | 180,936,484     | 281,805,832     | 655,368,140          | 1,510,031       |             |
| รายการปรับที่กระทบกำไร(ขาดทุน)เป็นเงินสดรับ(จ่าย)     |                 |                 |                      |                 |             |
| ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้                                 | 16              | 52,172,180      | 77,414,843           | (379,607)       | 368,853     |
| รายได้ทางการเงิน                                      |                 | (1,617,321)     | (2,186,180)          | (9,204,406)     | (3,928,851) |
| ต้นทุนทางการเงิน                                      |                 | 8,997,561       | 11,040,897           | 2,527,468       | 1,802,940   |
| (กำไร)ขาดทุนจากการขายและตัดจำหน่ายทรัพย์สิน           |                 | 61,929          | 1,521,488            | 16              | 53,249      |
| (กำไร)ขาดทุนจากการขายและวัดมูลค่าเงินลงทุน            |                 | (202)           | (6,100)              | (37)            | (318)       |
| ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย                         | 11, 12, 13, 14  | 11,273,065      | 8,467,610            | 4,212,953       | 3,031,898   |
| ขาดทุนจากการด้อยค่าที่ดินคิดภาระจำยอม                 |                 | 1,679,885       | 1,605,512            | -               | -           |
| หนี้สงสัยจะสูญ  |                 | -               | 573,450              | -               | -           |
| ขาดทุนจากการด้อยค่าทรัพย์สิน                          |                 | 2,866,800       | -                    | -               | -           |
| เงินปันผลรับจากบริษัทย่อย                             |                 | -               | -                    | (661,782,995)   | -           |
| ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน                           | 23              | 2,176,669       | 2,167,846            | 1,823,961       | 1,801,037   |
| เงินสดจ่ายผลประโยชน์พนักงาน                           | 23              | (186,492)       | (165,710)            | (186,492)       | (165,710)   |
| การเปลี่ยนแปลงของเงินทุนหมุนเวียน                     |                 |                 |                      |                 |             |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น(เพิ่มขึ้น)ลดลง   |                 | 1,296,121       | (1,404,809)          | (661,296)       | 22,451      |
| เงินจ่ายล่วงหน้าตามสัญญา (เพิ่มขึ้น)ลดลง              |                 | (9,076,535)     | 99,234,778           | 800,413         | (2,008,319) |
| สินค้าคงเหลือ(เพิ่มขึ้น)ลดลง                          |                 | (2,791,103)     | 471,714,741          | -               | -           |
| ที่ดินรอการพัฒนา(เพิ่มขึ้น)                           |                 | (230,170,644)   | (672,748,797)        | -               | -           |
| จ่ายเงินมัดจำค่าที่ดิน(เพิ่มขึ้น)                     |                 | (313,299,456)   | (158,279,925)        | -               | -           |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น(เพิ่มขึ้น)ลดลง              |                 | 27,953,560      | (666,219)            | 1,051,471       | -           |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น(ลดลง) |                 | (11,530,602)    | 6,721,449            | (1,825,808)     | 1,916,010   |
| เงินค้างวัดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้เพิ่มขึ้น(ลดลง)   |                 | (168,739,958)   | (125,248,546)        | -               | -           |
| หนี้สินไม่หมุนเวียนเพิ่มขึ้น(ลดลง)                    |                 | (254,000)       | 44,000               | -               | -           |
| กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน     |                 | (448,252,059)   | 1,606,159            | (8,256,219)     | 4,403,271   |
| จ่ายต้นทุนทางการเงิน                                  |                 | (8,023,278)     | (25,524,529)         | (2,488,971)     | (1,615,180) |
| จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคล                              |                 | (95,986,259)    | (45,555,394)         | (2,710,564)     | (2,131,069) |
| เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน          |                 | (552,261,596)   | (69,473,765)         | (13,455,754)    | 657,022     |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



## งบกระแสเงินสด

## บริษัท อีสริส โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

หน่วย : บาท

| หมายเหตุ   | งบการเงินรวม    |                 | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                 |
|--|-----------------|-----------------|----------------------|-----------------|
|  | 31 ธันวาคม 2566 | 31 ธันวาคม 2565 | 31 ธันวาคม 2566      | 31 ธันวาคม 2565 |
| <b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>  |                 |                 |                      |                 |
| เงินสดรับเงินให้กู้ยืมแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน                                   | -               | -               | 565,490,359          | 173,000,000     |
| เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน                                  | -               | -               | (1,120,797,104)      | (219,500,000)   |
| เงินสดรับ(จ่าย)สุทธิจากเงินฝากประจำที่มีภาระผูกพัน                               | 2,097,951       | (4,055,915)     | -                    | -               |
| เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น                               | 24,938          | 17,900,000      | 4,556                | 900,000         |
| เงินสดรับเงินปันผลรับจากบริษัทย่อย   | -               | -               | 631,771,295          | -               |
| เงินสดจ่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน   | (2,465,226)     | (7,162,834)     | -                    | -               |
| เงินสดรับจากการขายทรัพย์สิน  | 94,479          | -               | -                    | -               |
| เงินสดรับจากรายได้ทางการเงิน   | 1,617,321       | 2,186,180       | 5,348,385            | 1,789,140       |
| เงินสดจ่ายซื้ออุปกรณ์และเครื่องใช้สำนักงาน                                       | (34,764,447)    | (8,600,703)     | (830,755)            | (1,908,987)     |
| เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน  | (1,128,875)     | (226,300)       | (43,649)             | (226,300)       |
| เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไป)กิจกรรมลงทุน   | (34,523,859)    | 40,428          | 80,943,087           | (45,946,147)    |
| <b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>  |                 |                 |                      |                 |
| เงินสดรับ(จ่าย)สุทธิสำหรับเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน | 271,106,262     | 63,288          | -                    | -               |
| เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นบุคคลที่เกี่ยวข้อง                                 | -               | -               | 195,900,000          | 150,500,000     |
| เงินสดจ่ายจากเงินกู้ยืมระยะสั้นบุคคลที่เกี่ยวข้อง                                | -               | -               | (215,680,000)        | (108,000,000)   |
| เงินสดจ่ายสินทรัพย์สิทธิการให้   | (3,841,119)     | (3,064,563)     | (2,572,478)          | (1,993,526)     |
| เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว  | 622,507,912     | 1,132,847,930   | -                    | -               |
| เงินสดจ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะยาว  | (343,741,862)   | (993,849,000)   | -                    | -               |
| เงินสดจ่ายเงินปันผล  | (552,507,277)   | -               | (552,507,277)        | -               |
| เงินปันผลส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม                            | (257,994)       | -               | -                    | -               |
| เงินสดรับจากการขายหุ้น   | 595,696,883     | -               | 595,696,883          | -               |
| เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไป)กิจกรรมจัดหาเงิน                                       | 588,962,805     | 135,997,655     | 20,837,128           | 40,506,474      |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ                                     | 2,177,350       | 66,564,319      | 88,324,461           | (4,782,651)     |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี  | 203,306,953     | 136,742,634     | 4,906,760            | 9,689,411       |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี   | 205,484,303     | 203,306,953     | 93,231,221           | 4,906,760       |
| <b>ข้อมูลเพิ่มเติมสำหรับงบกระแสเงินสดรายการที่ไม่ใช่เงินสด</b>                   |                 |                 |                      |                 |
| บันทึกคอกเบี้ยจ่ายเป็นต้นทุนของสินค้าคงเหลือ                                     | 41,799,681      | 15,396,037      | -                    | -               |
| โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไปสินค้าคงเหลือ                                   | 4,471,739       | -               | -                    | -               |
| โอนที่ดินรอการพัฒนาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน                              | 16,362,485      | -               | -                    | -               |
| โอนที่ดินรอการพัฒนาเป็นสินค้าคงเหลือ   | 639,647,135     | -               | -                    | -               |
| โอนสินค้าคงเหลือเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน                                 | 10,145,430      | 1,673,358       | -                    | -               |
| โอนสินค้าคงเหลือเป็นที่ดินรอการพัฒนา   | 17,366,858      | 327,362,864     | -                    | -               |
| โอนสินค้าคงเหลือเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์                                       | -               | 1,605,512       | -                    | -               |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

### บริษัท อีสริณ โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

#### 1. ข้อมูลทั่วไป

- 1.1 บริษัท อีสริณ โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) "บริษัท" เป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย นิติบุคคลเลขที่ 0107566000119 ตั้งอยู่เลขที่ 79 หมู่ที่ 8 ตำบลสันปูเลย อำเภอค้อยสะเก็ด จังหวัดเชียงใหม่ 50220 บริษัท ได้จดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด กับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 15 มีนาคม 2566 (เดิมจดทะเบียนชื่อ "บริษัท อีสริณ โฮลดิ้ง จำกัด" ทะเบียนเลขที่ 0505558007805 เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2558)
- 1.2 บริษัท ประกอบธุรกิจหลักเกี่ยวกับการลงทุนและบริการจัดการ  
กลุ่มบริษัท ประกอบธุรกิจหลักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพียงส่วนงานเดียว
- 1.3 บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยกลุ่มบริษัทประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย และธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์

#### 2. หลักเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินและนำเสนองบการเงิน

##### 2.1 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน รวมถึงแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดย สภาวิชาชีพบัญชี ฎระเบียบและประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

งบการเงินของบริษัทจัดทำขึ้น โดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของรายการใน งบการเงิน ยกเว้นรายการที่เปิดเผยไว้ในนโยบายการบัญชีที่เกี่ยวข้อง

##### 2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

- ก) ในการจัดทำงบการเงินรวมถือหลักเกณฑ์การรวมเฉพาะบริษัท ซึ่งบริษัท อีสริณ โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) มีอำนาจควบคุมในบริษัทเหล่านั้น หลังจากได้ตัดยอดคงเหลือและรายการระหว่างกันแล้ว โดยบริษัทได้นำ บริษัทย่อยเข้ามาจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่ มีอำนาจควบคุม
- ข) การตัดบัญชีรายการระหว่างบริษัทในบัญชีเงินลงทุนในบริษัทย่อย กับส่วนของผู้ถือหุ้น โดยถือหลักการตัด บัญชีเป็นเงินลงทุนร้อยละ 100 ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นรายอื่น แสดงเป็นส่วนของผู้ถือหุ้นได้เสียที่ไม่มีอำนาจ ควบคุม



- ก) งบการเงินรวมนี้จัดทำขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อแสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานรวมของกลุ่มบริษัท เท่านั้น การใช้ข้อมูลตามงบการเงินเพื่อวัตถุประสงค์อื่น อาจมีข้อจำกัดด้านลักษณะธุรกิจที่ค่อนข้างแตกต่างกันในบรรดาบริษัทต่าง ๆ ที่นำงบการเงินมาประกอบเป็นงบการเงินรวม
- ง) งบการเงินรวมประกอบด้วยงบการเงินของบริษัท อีสริส โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่และงบการเงินบริษัทย่อยซึ่งบริษัท อีสริส โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) เข้าถือหุ้นหรือมีอำนาจควบคุมอย่างเป็นทางการที่สำคัญในบริษัทย่อยดังนี้

| ชื่อบริษัท   | อัตราร้อยละ   |        | ประเภทธุรกิจ                 | ความสัมพันธ์ |
|--|---------------|--------|------------------------------|--------------|
|  | ของการถือหุ้น |        |                              |              |
|  | 2566          | 2565   |                              |              |
|  | ร้อยละ        | ร้อยละ |                              |              |
| <b>บริษัทย่อยทางตรง</b>  |               |        |                              |              |
| บริษัท นอร์ทโฮม จำกัด  | 99.96         | 99.96  | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย | บริษัทย่อย   |
| บริษัท อีสริส กรุ๊ป จำกัด  | 99.97         | 99.97  | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย | บริษัทย่อย   |
| บริษัท โกลบอล เวลท์ พลัส จำกัด   | 96.92         | 96.92  | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย | บริษัทย่อย   |
| <b>บริษัทย่อยทางอ้อม</b>   |               |        |                              |              |
| บริษัท อีสริส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด<br>(ถือหุ้นโดยบริษัท อีสริส กรุ๊ป จำกัด) | 99.96         | 99.96  | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย | บริษัทย่อย   |
| บริษัท ทิชาพร จำกัด<br>(ถือหุ้นโดย บริษัท อีสริส กรุ๊ป จำกัด)              | 97.97         | 97.97  | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย | บริษัทย่อย   |
| บริษัท นอร์ทโฮม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด<br>(ถือหุ้นโดย บริษัท นอร์ทโฮม จำกัด)  | 99.96         | 99.96  | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย | บริษัทย่อย   |

### บริษัทย่อย

บริษัทย่อยเป็นกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมของบริษัทฯ การควบคุมเกิดขึ้นเมื่อบริษัท เปิดรับหรือมีสิทธิในผลตอบแทนผันแปรจากการเกี่ยวข้องกับกิจการนั้นและมีความสามารถในการใช้อำนาจเหนือกิจการนั้น ทำให้เกิดผลกระทบต่อจำนวนเงินผลตอบแทนของบริษัท งบการเงินของบริษัทย่อยได้รวมอยู่ในงบการเงินรวม นับแต่วันที่มีการควบคุมจนถึงวันที่การควบคุมสิ้นสุดลง

### การสูญเสียการควบคุม

เมื่อบริษัทสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อย บริษัทตัดรายการสินทรัพย์และหนี้สินของบริษัทย่อยนั้นออก รวมถึงส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมและส่วนประกอบอื่นในส่วนของเจ้าของที่เกี่ยวข้องกับบริษัทย่อยนั้น กำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ส่วนได้เสียในบริษัทย่อยเดิมที่ยังคงเหลืออยู่ให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่สูญเสียการควบคุม

## กำไรจากการเปลี่ยนสัดส่วนเงินลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัทรับรู้ผลกำไรขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียในบริษัทย่อย ซึ่งแสดงในบัญชีผลต่างจากการรวมกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกัน ซึ่งเกิดจากส่วนต่างในส่วนได้เสียในบริษัทย่อยจะแสดงเป็นส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่ โดยการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวบริษัทใหญ่ไม่มีการเสียอำนาจการควบคุมในบริษัทย่อย

### 2.2.1 ส่วนเกินทุนจากการรวมกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกัน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการจัดโครงสร้างการรวมธุรกิจของกลุ่มบริษัทภายใต้การควบคุมเดียวกัน จำนวน 3 บริษัท กลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทดังกล่าวได้จัดตั้งบริษัท อีสริส 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 อีสริส กรุ๊ป จำกัด และ บริษัท นอร์ทโฮม จำกัด) มีมูลค่ายุติธรรมรวม 1,949.10 ล้านบาท เกิดผลต่างระหว่างมูลค่าของหุ้นสามัญของบริษัทที่ออกให้ และมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทย่อยที่ได้มา จำนวน 791.10 ล้านบาท แสดงผลต่างดังกล่าวเป็นรายการ “ส่วนเกินทุนจากการรวมกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกัน” ภายใต้ส่วนของผู้ถือหุ้น ในงบการเงินเฉพาะการรวมธุรกิจดังกล่าวถือเป็นการรวมกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกัน 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 อีสริส โฮลดิ้ง จำกัด จัดตั้งมาเพื่อรวมธุรกิจของบริษัทย่อยทั้งหมด 3 บริษัท ต้นทุนในการจ่ายซื้อในงบการเงินเฉพาะบริษัท ถือตามมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญที่ได้รับของกลุ่มธุรกิจของบริษัทย่อยทั้ง 3 บริษัท จำนวน 1,949.10 ล้านบาท และรับรู้มูลค่าเงินลงทุนของบริษัทย่อยด้วยมูลค่าสุทธิตามบัญชีของบริษัทย่อยตามสัดส่วน จำนวน 1,974.39 ล้านบาท จึงเกิดส่วนต่างจากการรวมกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกัน จำนวน 25.29 ล้านบาท

ในปี 2562 บริษัท อีสริส 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           |
| มูลค่าสุทธิตามบัญชีของบริษัทย่อยที่ได้มาตามสัดส่วน     | 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   |
| ส่วนต่างจากการรวมกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกัน         | 25,290,964    | (181,700,000) | (155,869,036) |

### 3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

#### 3.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงจำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2566 มาถือปฏิบัติ การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบต่ออย่างเป็นทางการของกิจการของกิจการ

#### 3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีผลบังคับใช้ในอนาคต

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงจำนวนหลายฉบับ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับสำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2567 ดังนี้

| ชื่อย่อ | ชื่อมาตรฐาน   | วันที่ถือปฏิบัติ |
|---------|---|------------------|
| TAS 1   | เรื่องการนำเสนองบการเงิน  | 1 มกราคม 2567    |
| TAS 8   | เรื่อง นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชี และข้อผิดพลาด | 1 มกราคม 2567    |
| TAS 12  | เรื่อง ภาษีเงินได้  | 1 มกราคม 2567    |

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงอื่นเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลง มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาประกันภัย

โดยฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทประเมินว่าการปรับปรุงมาตรฐานนี้ไม่ส่งผลกระทบต่ออย่างเป็นทางการของกิจการ

### 4. สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

#### 4.1 การรับรู้รายได้

รายได้จากการขายสินค้า (อาคารชุดและบ้านพร้อมที่ดิน) รับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทได้ปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติตามสัญญา และโอนอำนาจการควบคุมของสินค้าให้กับลูกค้าแล้ว รายได้จากการขายแสดงมูลค่าตามสัญญาหลังหักส่วนลดและค่าส่งเสริมการขายต่าง ๆ และต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้น เนื่องมาจากรายการนั้นและสามารถวัดมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ

ในกรณีที่มีการขายสินค้าพร้อมการให้บริการ องค์ประกอบของรายได้จะเป็นส่วนตามสัดส่วนให้กับสินค้าที่ส่งมอบและภาระที่ต้องปฏิบัติในการให้บริการที่รวมอยู่ในสัญญาโดยให้มีความสัมพันธ์กับราคาขายแบบเอกเทศของสินค้าหรือบริการที่แตกต่างกันตามข้อผูกพันตามสัญญา

จำนวนเงินที่กลุ่มบริษัทได้รับ หรือมีสิทธิได้รับจากลูกค้าแต่มีภาระที่ต้องปฏิบัติให้กับลูกค้าแสดงไว้เป็น "ค่ามัดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้" ในงบแสดงฐานะการเงิน ซึ่งจะรับรู้เป็นรายได้เมื่อได้ปฏิบัติตามภาระที่ระบุไว้ในสัญญาเสร็จสิ้น

รายได้อื่นและค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

#### 4.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสด เงินฝากธนาคารและเงินฝากสถาบันการเงิน ซึ่งกำหนดครบคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือน (ไม่รวมเงินฝากธนาคารและสถาบันการเงินที่ติดภาระค้ำประกัน)

#### 4.3 สินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัท รับรู้สินทรัพย์ทางการเงินในวันซื้อขายด้วยมูลค่ายุติธรรม บวกด้วยต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ทางการเงิน ยกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ซึ่งกลุ่มบริษัท จะรับรู้ต้นทุนการทำรายการในกำไรหรือขาดทุน

การจัดประเภทและการวัดมูลค่า

กลุ่มบริษัท จัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงิน โดยแบ่งเป็นแต่ละประเภทดังนี้

- สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (FVTPL)
- สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย (Amortised cost)

การจัดประเภทจะขึ้นอยู่กับโมเดลธุรกิจของกลุ่มบริษัท ในการจัดการสินทรัพย์ และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินนั้น

#### การด้อยค่าสินทรัพย์ทางการเงิน

บริษัท เลือกว่าใช้วิธีอย่างง่าย (Simplified approach) ในการรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตของลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของสัญญาโดยผลขาดทุน ด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของสินทรัพย์ทางการเงินเหล่านี้ ประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรอง (Provision matrix) ซึ่งวิธีดังกล่าวอ้างอิงจากข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตที่เกิดขึ้นในอดีตด้วยเหตุที่เกี่ยวข้อง น้ำหนัก รวมถึงการปรับปรุงปัจจัยที่มีความเฉพาะเจาะจงกับลูกหนี้ นั้น ๆ และการประเมินทั้งข้อมูลสภาพการณ์เศรษฐกิจในปัจจุบัน และข้อมูลคาดการณ์สถานะการณ์เศรษฐกิจทั่วไปในอนาคต 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 และการคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคตของลูกค้านี้สูญจะถูกตัดจำหน่ายเมื่อเกิดขึ้น

#### 4.5 สินค้าคงเหลือ

กลุ่มบริษัทตีราคาสินค้าคงเหลือ - อสังหาริมทรัพย์หรือการขาย ตามราคาทุนโดยวิธีเฉพาะเจาะจงหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ราคาทุนของสินค้าคงเหลือ - อสังหาริมทรัพย์หรือการขายของแต่ละโครงการประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการและดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่เกี่ยวข้องกับการได้มาของที่ดินและการก่อสร้างจะบันทึกเป็นต้นทุนสินค้า เมื่อเริ่มมีการพัฒนาโครงการและจะหยุดบันทึกเมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จหรือหยุดพัฒนาโครงการ โดยจะตัดจ่ายเป็นต้นทุนขายตามสัดส่วนของที่ดินที่โอนขาย



#### 4.6 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัทย่อยหมายถึงบริษัทที่บริษัทใหญ่มีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อย การควบคุมเกิดขึ้นเมื่อบริษัทใหญ่เปิดรับหรือมีสิทธิได้รับในผลตอบแทนของบริษัทย่อย และสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินของผลตอบแทนนั้น

เงินลงทุนในบริษัทย่อยแสดงในงบการเงินเฉพาะกิจการโดยใช้วิธีการราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

#### 4.7 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งหมายถึง อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์หรือทั้งสองอย่าง ซึ่งแสดงไว้ในราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ราคาทุนได้รวมต้นทุนประมาณการเบื้องต้นสำหรับการรื้อถอน การขนย้ายและการบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์ ซึ่งเป็นภาระผูกพันของกิจการ และกิจการจะทบทวนอายุการให้ประโยชน์มูลค่าคงเหลือ และวิธีการคิดค่าเสื่อมราคาอย่างน้อยที่สุดทุกสิ้นรอบบัญชี ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณ 40 - 50 ปี ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

#### 4.8 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

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

ส่วนประกอบของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ แต่ละรายการที่มีอายุการให้ประโยชน์ไม่เท่ากันจะบันทึกและพิจารณาการคำนวณค่าเสื่อมราคา แต่ละส่วนแยกต่างหากจากกันเมื่อแต่ละส่วนประกอบนั้นมีสาระสำคัญ

อาคารและอุปกรณ์ คำนวณค่าเสื่อมราคابันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน 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

ขอดสินทรัพย์ตามบัญชีของกลุ่มบริษัทได้รับการทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ ในกรณีที่มีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์จะเกิดการด้อยค่า โดยจะพิจารณาจากมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์หากมีราคาต่ำกว่าราคาตามบัญชี ถือว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า ซึ่งจะรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าดังกล่าวในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และบริษัทจะบันทึกกลับรายการจากการด้อยค่า ต่อเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าการด้อยค่านั้นไม่มีอยู่อีกต่อไปหรือยังคงมีอยู่แต่เป็นไปในทางที่ลดลง

ในกรณีที่มีข้อบ่งชี้จะทำการประมาณมูลค่าสินทรัพย์ที่คาดว่าจะได้รับคืน สำหรับค่าความนิยมและสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์ไม่ทราบแน่นอนหรือไม่พร้อมใช้งาน จะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนทุกปีในช่วงเวลาเดียวกัน

มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ หมายถึง ราคาขายสุทธิหรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่าและจะประมาณจากสินทรัพย์แต่ละรายการ หรือหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดแล้วแต่กรณี

#### 4.12 สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นสัญญา กลุ่มบริษัท จะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ถ้าสัญญานั้นเป็นการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

บริษัท ใช้วิธีการบัญชีเดียวสำหรับการรับรู้รายการและการวัดมูลค่าสัญญาเช่าทุกสัญญา เว้นแต่สัญญาเช่าระยะสั้น และสัญญาเช่าที่สินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล (วันที่สินทรัพย์อ้างอิงพร้อมใช้งาน) บริษัทบันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้ซึ่งแสดงสิทธิในการใช้สินทรัพย์อ้างอิง และหนี้สินตามสัญญาเช่าตามการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า





## ผู้เช่า

### สินทรัพย์สิทธิการใช้

สินทรัพย์สิทธิการใช้รับรู้ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล โดยแสดงมูลค่าตามราคาทุนหลังหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ (ถ้ามี) ราคาทุนดังกล่าวประกอบด้วย จำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการวัดมูลค่าเริ่มแรก การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าใดๆ ที่จ่ายชำระ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเริ่มมีผลหักสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับ ต้นทุนทางตรงที่เกิดขึ้นของผู้เช่า และประมาณการต้นทุนที่จะเกิดขึ้นสำหรับผู้เช่าในการรื้อและขนย้ายสินทรัพย์อ้างอิง การบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์อ้างอิงหรือการบูรณะสินทรัพย์อ้างอิงให้อยู่ในสภาพตามที่กำหนดไว้ในข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาเช่า

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุของสัญญาเช่าหรืออายุการใช้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์สิทธิการใช้แต่ละประเภท แล้วแต่วันใดจะเกิดขึ้นก่อนดังต่อไปนี้

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

### หนี้สินตามสัญญาเช่า

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

กลุ่มบริษัทคำนวณมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าโดยใช้อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่ม ณ วันที่สัญญาเช่ามีผล หากอัตราดอกเบี้ยตามนัยของหนี้สินสัญญาเช่านั้นไม่สามารถกำหนดได้ ทั้งนี้อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มอ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมเงินที่มีระยะเวลาใกล้เคียงกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ตามระยะเวลาของสัญญาเช่านั้น หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลกลุ่มบริษัทจะวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้นเพื่อสะท้อนดอกเบี้ยจากหนี้สินตามสัญญาเช่า และลดลงเพื่อสะท้อนการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่จ่ายชำระแล้ว นอกจากนี้กลุ่มบริษัทจะวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงจำนวนเงินที่ต้องจ่ายชำระ การเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า หรือการประเมินสิทธิการเลือกในการซื้อสินทรัพย์อ้างอิง



## สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

กลุ่มบริษัทเลือกใช้ข้อยกเว้นในการรับรู้รายการสำหรับสัญญาเช่าระยะสั้น (สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับจากวันที่สัญญาเช่ามีผล และไม่มีสิทธิการเลือกซื้อ) และสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่าดังกล่าวจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของการกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

### ผู้ให้เช่า

กลุ่มบริษัทจะจัดประเภทสัญญาเช่าแต่ละสัญญาเป็นสัญญาเช่าเงินทุน หรือสัญญาเช่าดำเนินงาน

ในการจัดประเภทสัญญาเช่า กลุ่มบริษัท จะทำการประเมินว่าสัญญาเช่านั้น โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์อ้างอิงที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับหรือไม่ โดยสัญญาเช่าจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าเงินทุน หากสัญญานั้น โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์อ้างอิงที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับ และจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน หากสัญญาเช่าไม่ได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์อ้างอิงที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับ นอกจากนี้ กลุ่มบริษัท ยังคำนึงถึงข้อบ่งชี้อื่น เช่น อายุสัญญาเช่าครอบคลุมอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจส่วนใหญ่ของสินทรัพย์อ้างอิง เป็นต้น

กลุ่มบริษัทรับรู้การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้โดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

### สัญญาเช่าช่วง

ในฐานะผู้ให้เช่าช่วง กลุ่มบริษัทจะพิจารณาสัญญาเช่าหลักและสัญญาเช่าช่วงแยกออกจากกัน โดยสัญญาเช่าช่วงจะถูกจัดประเภทโดยอ้างอิงถึงสินทรัพย์สิทธิการใช้งานอันเกิดจากสัญญาเช่าหลักแทนที่จะอ้างอิงถึงสินทรัพย์อ้างอิง หากสัญญาเช่าหลักเป็นสัญญาเช่าระยะสั้นที่กลุ่มบริษัทเลือกใช้ข้อยกเว้นในการรับรู้รายการสำหรับสัญญาเช่าระยะสั้น สัญญาเช่าช่วงต้องจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายการสำหรับสัญญาเช่าช่วงแต่ละประเภทดังนี้

- สำหรับสัญญาเช่าช่วงที่จัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน กลุ่มบริษัทจะยังคงรับรู้รายการหนี้สินตามสัญญาเช่าและสินทรัพย์สิทธิการใช้งานอันเกิดจากสัญญาเช่าหลักต่อไป หรือ
- สำหรับสัญญาเช่าช่วงที่จัดประเภทเป็นสัญญาเช่าเงินทุน กลุ่มบริษัทจะตัดรายการสินทรัพย์สิทธิการใช้งานอันเกิดจากสัญญาเช่าหลัก ณ วันที่สัญญาเช่าช่วงเริ่มมีผล แต่จะยังคงรับรู้รายการหนี้สินตามสัญญาเช่าหลักต่อไป

#### 4.13 หนี้สินทางการเงิน

##### การจัดประเภทและการวัดมูลค่า

กลุ่มบริษัท วัดมูลค่าเริ่มแรกของหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม หักด้วยต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องกับโดยตรงกับการออกหนี้สินทางการเงิน โดยจัดประเภทและวัดมูลค่าภายหลังหนี้สินทางการเงินทั้งหมดด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย (Amortised cost) ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจะรับรู้ตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

หนี้สินทางการเงินจะจัดประเภทเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนได้ก็ต่อเมื่อกฎบริษัท ถือไว้เพื่อค้า หรือเป็นอนุพันธ์ หรือเลือกวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยวิธีดังกล่าว

##### การตัดรายการของหนี้สินทางการเงิน

กลุ่มบริษัท ตัดรายการหนี้สินทางการเงินเมื่อภาระผูกพันที่ระบุในสัญญาได้มีการปฏิบัติตามแล้ว หรือได้มีการยกเลิกไป หรือสิ้นสุดลงแล้ว

#### 4.14 ประมวลการหนี้สิน

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมวลการหนี้สิน เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ของการเกิดภาระผูกพันในปัจจุบันตามกฎหมายหรือจากการอนุมานอันเป็นผลสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีต ภาระผูกพันดังกล่าวคาดว่าจะส่งผลให้สูญเสียทรัพยากรที่มีประโยชน์เชิงเศรษฐกิจ เพื่อจ่ายชำระภาระผูกพันและจำนวนที่ต้องจ่ายสามารถประมวลการได้อย่างน่าเชื่อถือหากบริษัทคาดว่าจะได้รับคืนรายจ่ายที่จ่ายชำระไปตามประมวลการหนี้สินทั้งหมดหรือบางส่วนอย่างแน่นอน กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายจ่ายที่ได้รับคืนเป็นสินทรัพย์แยกต่างหากแต่ต้องไม่เกินจำนวนประมวลการหนี้สินที่เกี่ยวข้อง

ประมวลการและข้อสมมติฐานที่อาจมีความเสี่ยงต่อการปรับปรุงบัญชีในปีถัดไปต่อมูลค่าสินทรัพย์ยกไป ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน ได้แก่ หนี้สินผลประโยชน์พนักงาน เป็นมูลค่าที่ประมวลการโดยผู้เชี่ยวชาญตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย และผู้บริหารให้การรับรองการประมวลการในเรื่องนี้ค่อนข้างมีความไม่แน่นอนอันเนื่องมาจากลักษณะของโครงการที่มีระยะเวลายาว ตามหมายเหตุ 4.15.2 การประมวลการในเรื่องอื่น ๆ ได้ถูกเปิดเผยในแต่ละส่วนที่เกี่ยวข้องของหมายเหตุประกอบงบการเงินนี้

#### 4.15 ประมวลการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

##### 4.15.1 กองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงาน

บริษัทจัดให้มีกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งเป็นลักษณะของแผนการจ่ายสมทบตามที่ได้กำหนดการจ่ายสมทบไว้แล้ว สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ได้แยกออกไปจากสินทรัพย์ของบริษัท และได้รับการบริหารโดยผู้จัดการกองทุนภายนอก กองทุนสำรองเลี้ยงชีพดังกล่าวได้รับเงินสะสมเข้ากองทุนจากพนักงานและเงินสมทบจากบริษัท เงินจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เกิดรายการนั้น

#### 4.15.2 ผลประโยชน์ของพนักงาน

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

#### 4.16 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ยืมที่กู้มาโดยทั่วไปและที่กู้มาเป็นการเฉพาะที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาของที่ดินและการก่อสร้างหรือการผลิตสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไข ต้องนำมาเป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนของสินทรัพย์ 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) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของผู้ถือหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายและเรียกชำระแล้วในระหว่างปี

#### 4.19 รายงานทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ผลการดำเนินงานของส่วนงานที่รายงานต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหารของกลุ่มบริษัทจะแสดงถึงรายการที่เกิดขึ้นจากส่วนงานดำเนินงานนั้น โดยตรงรวมถึงรายการที่ได้รับการปันส่วนอย่างสมเหตุสมผล

#### 4.20 การใช้ดุลยพินิจของผู้บริหาร

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มบริษัทต้องอาศัยดุลยพินิจของผู้บริหารในการกำหนดนโยบายการบัญชี การประมาณการและการตั้งข้อสมมติฐานหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อแสดงจำนวนสินทรัพย์ หนี้สินและการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ณ วันสิ้นรอบระยะเวลา รายงาน รวมทั้งการแสดงรายได้และค่าใช้จ่ายของปีบัญชี ถึงแม้ว่าการประมาณการของผู้บริหาร ได้พิจารณาอย่างสมเหตุสมผลภายใต้เหตุการณ์ ณ ขณะนั้น ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจมีความแตกต่างไปจากประมาณการนั้น

##### การประมาณต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย กลุ่มบริษัทต้องประมาณต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้นทุนดังกล่าวประกอบด้วยต้นทุนที่ดินและการปรับปรุงที่ดิน ต้นทุนค่าออกแบบและก่อสร้าง ต้นทุนงานสาธารณูปโภค ต้นทุนการกู้ยืมเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารได้ประมาณการต้นทุนดังกล่าวขึ้นจากประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจ โดยจะมีการทบทวนการประมาณการดังกล่าวเป็นระยะๆ หรือเมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการ ต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ



### การต่อค้าของสินทรัพย์

สินทรัพย์คงเหลือตามบัญชีของกลุ่มบริษัทจะมีการทบทวน ณ ทุกวันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน ว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการต่อค้าหรือไม่ ในกรณีที่ข้อบ่งชี้จะทำการประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์

#### สัญญาเช่า

การกำหนดอายุสัญญาเช่าที่มีสิทธิการเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่า - กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

ในการกำหนดอายุสัญญาเช่า ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินว่ากลุ่มบริษัทมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลหรือไม่ที่จะใช้สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่าโดยคำนึงถึงข้อเท็จจริงและสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องทั้งหมดที่ทำให้เกิดสิ่งจูงใจในทางเศรษฐกิจสำหรับกลุ่มบริษัทในการใช้หรือไม่ใช้สิทธิเลือกนั้น

การกำหนดอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่ม - กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

กลุ่มบริษัทไม่สามารถกำหนดอัตราดอกเบี้ยตาม نرخของสัญญาเช่า ดังนั้นฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการกำหนดอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัทในการคิดคณนี้สินตามสัญญาเช่า โดยอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มเป็นอัตราดอกเบี้ยที่กลุ่มบริษัทจะต้องจ่ายในการกู้ยืมเงินที่จำเป็นเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีมูลค่าใกล้เคียงกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ในสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจที่คล้ายคลึง โดยมีระยะเวลาการกู้ยืมและหลักประกันที่คล้ายคลึง

การจัดประเภทของสัญญาเช่า - กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า

ในการพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าทางการเงิน ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่ากลุ่มบริษัทได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์ที่เช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

#### คดีฟ้องร้อง

กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย ซึ่งฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องแล้วและบันทึกประมาณการหนี้สินดังกล่าว ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานเป็นเงินจำนวนหนึ่งซึ่งฝ่ายบริหารพิจารณาแล้วว่าเหมาะสม อย่างไรก็ตาม ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากที่ได้มีการประมาณการไว้



#### 4.21 การวัดมูลค่ายุติธรรม

กลุ่มบริษัทกำหนดกรอบแนวคิดของการควบคุมเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรม กรอบแนวคิดนี้รวมถึงกลุ่มผู้ประเมินมูลค่า ซึ่งมีความรับผิดชอบโดยรวมต่อการวัดมูลค่ายุติธรรมที่มีนัยสำคัญ รวมถึงการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับ 3 และรายงานโดยตรงต่อผู้บริหารสูงสุดทางการเงิน

กลุ่มผู้ประเมินมูลค่ามีการทบทวนข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ และปรับปรุงการวัดมูลค่าที่มีนัยสำคัญอย่างสม่ำเสมอ หากมีการใช้ข้อมูลจากบุคคลที่สามเพื่อวัดมูลค่ายุติธรรม เช่น ราคาจากนายหน้า หรือการตั้งราคา กลุ่มผู้ประเมินได้ประเมินหลักฐานที่ได้มาจากบุคคลที่สามที่สนับสนุนข้อสรุปเกี่ยวกับการวัดมูลค่า รวมถึงการจัดระดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมว่าเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงินอย่างเหมาะสม

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

#### 5. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

|                   | หน่วย:บาท    |             |                      |           |
|-------------------|--------------|-------------|----------------------|-----------|
|                   | งบการเงินรวม |             | งบการเงินเฉพาะกิจการ |           |
|                   | 2566         | 2565        | 2566                 | 2565      |
| เงินสด            | 223,418      | 190,955     | 39,149               | 21,035    |
| เงินฝากธนาคาร     | 178,639,378  | 195,237,458 | 93,192,072           | 4,885,725 |
| เช็คฝากระหว่างทาง | 26,621,507   | 7,878,540   | -                    | -         |
| รวม               | 205,484,303  | 203,306,953 | 93,231,221           | 4,906,760 |



## 6. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

|  |          | หน่วย:บาท    |           |                      |           |
|--|----------|--------------|-----------|----------------------|-----------|
|  |          | งบการเงินรวม |           | งบการเงินเฉพาะกิจการ |           |
|  | หมายเหตุ | 2566         | 2565      | 2566                 | 2565      |
| <b>ลูกหนี้หมุนเวียนอื่นบริษัทที่เกี่ยวข้อง</b>     |          |              |           |                      |           |
| ดอกเบี้ยค้างรับ - บริษัทที่เกี่ยวข้อง              | 31.1.1   | -            | -         | 10,831,090           | 6,975,068 |
| ลูกหนี้อื่น - บริษัทที่เกี่ยวข้อง                  | 31.1.1   | -            | -         | 2,114,160            | 2,114,160 |
| รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่นบริษัทที่เกี่ยวข้อง - สุทธิ |          | -            | -         | 12,945,250           | 9,089,228 |
| <b>ลูกหนี้หมุนเวียนอื่นบริษัททั่วไป</b>            |          |              |           |                      |           |
| - เงินทดรองจ่าย                                    |          | 443,678      | 16,780    | -                    | -         |
| - ลูกหนี้อื่น ๆ                                    |          | 5,917,443    | 7,640,463 | 684,449              | 23,153    |
| รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่นบริษัททั่วไป - สุทธิ        |          | 6,361,121    | 7,657,243 | 684,449              | 23,153    |
| รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ    |          | 6,361,121    | 7,657,243 | 13,629,699           | 9,112,381 |

## 7. เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

|            |          | หน่วย:บาท    |      |                      |             |
|------------|----------|--------------|------|----------------------|-------------|
|            |          | งบการเงินรวม |      | งบการเงินเฉพาะกิจการ |             |
|            | หมายเหตุ | 2566         | 2565 | 2566                 | 2565        |
| บริษัทย่อย | 31.1.2   | -            | -    | 732,956,745          | 177,650,000 |
| รวม        |          | -            | -    | 732,956,745          | 177,650,000 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 บริษัทฯ มีเงินให้เงินกู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 4 แห่ง เป็นตัวสัญญาใช้เงินครบกำหนดเมื่อทวงถาม คิดดอกเบี้ยตามอัตราเงินกู้ยืมธนาคารพาณิชย์ MLR และอัตราเงินฝากประจำของธนาคารแห่งหนึ่ง ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน



## 8. สินค้ำคงเหลือ

|                                    | หน่วย:บาท            |                      |                      |          |
|------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------|
|                                    | งบการเงินรวม         |                      | งบการเงินเฉพาะกิจการ |          |
|                                    | 2566                 | 2565                 | 2566                 | 2565     |
| สินค้ำสำเร็จรูป                    |                      |                      |                      |          |
| อาคารชุด                           | 823,193,700          | 1,201,444,371        | -                    | -        |
| บ้านเพื่อขาย                       | 386,359,160          | 110,272,325          | -                    | -        |
| ที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน            | 1,027,911,720        | 457,045,074          | -                    | -        |
| งานระหว่างก่อสร้าง                 | 666,550,991          | 519,006,884          | -                    | -        |
| ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุนสินค้ำ | 61,558,505           | 22,571,819           | -                    | -        |
| หัก: ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่า      |                      |                      |                      |          |
| สินค้ำคงเหลือ                      | (1,508,249)          | (4,569,535)          | -                    | -        |
| รวม                                | <u>2,964,065,827</u> | <u>2,305,770,938</u> | <u>-</u>             | <u>-</u> |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแต่ละโครงการและที่ดินรอการพัฒนาของกลุ่มบริษัทได้นำไปจดจำนองเป็นหลักประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน วงเงินตัวสัญญาใช้เงินและเงินกู้ยืมระยะยาว วงเงินในการให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกัน ตามหมายเหตุ 17, 21, 27.1 และ 27.5 โดยมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีดังนี้

|  | หน่วย: ล้านบาท  |                 |                      |          |
|--|-----------------|-----------------|----------------------|----------|
|  | งบการเงินรวม    |                 | งบการเงินเฉพาะกิจการ |          |
|  | 2566            | 2565            | 2566                 | 2565     |
| มูลค่าสุทธิตามบัญชีของที่ดินพร้อม      |                 |                 |                      |          |
| สิ่งปลูกสร้างที่ติดการะค้ำประกัน       | 2,384.64        | 1,890.69        | -                    | -        |
| มูลค่าสุทธิตามบัญชีของที่ดินรอการพัฒนา |                 |                 |                      |          |
| ที่ติดการะค้ำประกัน                    | 124.40          | 277.04          | -                    | -        |
| <b>รวม</b>                             | <b>2,509.84</b> | <b>2,167.73</b> | <b>-</b>             | <b>-</b> |

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กลุ่มบริษัทได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นราคาทุนของต้นทุนพัฒนาโครงการ โดยคำนวณจากอัตราดอกเบี้ยตั้งขึ้นเป็นทุนซึ่งเป็นอัตราถ่วงน้ำหนักของเงินกู้ยืมดังนี้

|                                       | งบการเงินรวม |             | งบการเงินเฉพาะกิจการ |      |
|---------------------------------------|--------------|-------------|----------------------|------|
|                                       | 2566         | 2565        | 2566                 | 2565 |
| ต้นทุนการกู้ยืมส่วนที่รวมเป็นราคาทุน  |              |             |                      |      |
| ของต้นทุนพัฒนาโครงการ (บาท)           | 41,799,681   | 15,861,899  | -                    | -    |
| อัตราดอกเบี้ยตั้งขึ้นเป็นทุน (ร้อยละ) | 2.00 - 5.41  | 3.75 - 4.50 | -                    | -    |

## 9. เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีเงินฝากออมทรัพย์และกระแสรายวัน จำนวน 2.23 ล้านบาท (พ.ศ. 2565 : จำนวน 4.33 ล้านบาท) เป็นเงินฝากจากการเรียกเก็บค่าสาธารณูปโภคส่วนกลางลูกค้า ซึ่งบริษัทย่อย มีภาระผูกพันที่ต้องโอนส่งมอบเงินดังกล่าว เมื่อได้มีการจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านโครงการเรียบร้อยแล้ว

## 10. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

รายละเอียดของเงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

|                                | งบการเงินเฉพาะกิจการ         |             |               |       |                 |                 | หน่วย:บาท     |
|--------------------------------|------------------------------|-------------|---------------|-------|-----------------|-----------------|---------------|
|                                | ทุนที่ชำระแล้ว               |             | สัดส่วนเงิน   |       | 31 ธันวาคม 2566 |                 |               |
|                                | 2566                         | 2565        | ลงทุน(ร้อยละ) | 2566  | 2565            | 31 ธันวาคม 2565 |               |
| บริษัทย่อย                     |                              |             |               |       |                 |                 |               |
|                                | ลักษณะธุรกิจ                 |             |               |       |                 | วิธีราคาทุน     | เงินปันผลรับ  |
| บริษัท นอร์ท โฮม จำกัด         | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย | 500,390,000 | 500,390,000   | 99.96 | 99.96           | 684,719,428     | 684,719,428   |
| บริษัท อริสริบ 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 | ตัวแทนและนายหน้าซื้อขาย      |             |               |       |                 |                 |               |
|                                | อสังหาริมทรัพย์              | 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 |

ตามรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทย่อย คณะกรรมการบริษัทย่อยมีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผล ซึ่งบริษัทได้รับเงินปันผลจากบริษัทย่อย จำนวน 661.78 ล้านบาท ตามหมายเหตุ 26.2 และมีเงินปันผลค้างจ่าย แสดงตามหมายเหตุ 18



บริษัท นอร์ทโฮม จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ถือเงินลงทุนในบริษัทย่อยทางอ้อม รายละเอียดของเงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

|                   |                 | หน่วย:บาท            |             |                              |       |             |             |
|-------------------|-----------------|----------------------|-------------|------------------------------|-------|-------------|-------------|
|                   |                 | งบการเงินเฉพาะกิจการ |             |                              |       |             |             |
|                   |                 | ทุนที่ชำระแล้ว       |             | สัดส่วนเงินลงทุน<br>(ร้อยละ) |       | วิธีราคาทุน |             |
| บริษัทย่อย        | ลักษณะธุรกิจ    | 2566                 | 2565        | 2566                         | 2565  | 2566        | 2565        |
| บริษัท นอร์ทโฮม   | พัฒนา           |                      |             |                              |       |             |             |
| พรีอเพอร์ตี จำกัด | อสังหาริมทรัพย์ |                      |             |                              |       |             |             |
|                   | เพื่อขาย        | 201,000,000          | 201,000,000 | 99.96                        | 99.96 | 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 |             |                              |       |             |             |
|                   |                 | ทุนที่ชำระแล้ว       |             | สัดส่วนเงินลงทุน<br>(ร้อยละ) |       | วิธีราคาทุน |             |
| บริษัทย่อย        | ลักษณะธุรกิจ    | 2566                 | 2565        | 2566                         | 2565  | 2566        | 2565        |
| บริษัท อรสิริน    | พัฒนา           |                      |             |                              |       |             |             |
| พรีอเพอร์ตี จำกัด | อสังหาริมทรัพย์ |                      |             |                              |       |             |             |
|                   | เพื่อขาย        | 559,400,000          | 559,400,000 | 99.96                        | 99.96 | 518,858,660 | 518,858,660 |
| บริษัท ทิชาพร     | พัฒนา           |                      |             |                              |       |             |             |
| จำกัด             | อสังหาริมทรัพย์ |                      |             |                              |       |             |             |
|                   | เพื่อขาย        | 10,000,000           | 10,000,000  | 97.97                        | 97.97 | 191,500,000 | 191,500,000 |
| รวม               |                 |                      |             |                              |       | 710,358,660 | 710,358,660 |

## 11. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่าตามบัญชีและการกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียด ดังนี้

|   | หน่วย:บาท    |             |                       |                        |             |
|---|--------------|-------------|-----------------------|------------------------|-------------|
|   | งบการเงินรวม |             |                       |                        |             |
|   | ที่ดิน       | อาคาร       | ส่วนปรับปรุง<br>อาคาร | งานระหว่าง<br>ก่อสร้าง | รวม         |
| <b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565</b>              |              |             |                       |                        |             |
| 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  |
| <b>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565</b> |              |             |                       |                        |             |
| 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) |
| ค่าเสื่อมราคา                                     | -            | (744,440)   | (550,617)             | -                      | (1,295,057) |
| ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ                        | 3,447,177    | 28,931,153  | 2,544,188             | -                      | 34,922,518  |
| หน่วย:บาท   |              |             |                       |                        |             |
|   | งบการเงินรวม |             |                       |                        |             |
|   | ที่ดิน       | อาคาร       | ส่วนปรับปรุง<br>อาคาร | งานระหว่าง<br>ก่อสร้าง | รวม         |
|   | ที่ดิน       | อาคาร       | ส่วนปรับปรุง<br>อาคาร | งานระหว่าง<br>ก่อสร้าง | รวม         |
| <b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566</b>              |              |             |                       |                        |             |
| ราคาทุน   | 17,183,676   | 43,587,464  | 6,588,729             | 276,508                | 67,636,377  |
| หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม                             | -            | (5,466,011) | (4,210,075)           | -                      | (9,676,086) |
| ราคาตามบัญชี - สุทธิ                              | 17,183,676   | 38,121,453  | 2,378,654             | 276,508                | 57,960,291  |
| <b>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566</b> |              |             |                       |                        |             |
| ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ                         | 3,447,177    | 28,931,154  | 2,544,188             | -                      | 34,922,519  |
| เพิ่มขึ้น   | 89,202       | -           | -                     | 2,388,795              | 2,477,997   |
| โอนเข้า (ออก)                                     | 13,647,297   | 10,101,350  | 387,045               | (2,112,287)            | 22,023,405  |
| ค่าเสื่อมราคา                                     | -            | (911,051)   | (552,579)             | -                      | (1,463,630) |
| ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ                        | 17,183,676   | 38,121,453  | 2,378,654             | 276,508                | 57,960,291  |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมีมูลค่ายุติธรรมจำนวน 158.91 ล้านบาท (พ.ศ. 2565 : จำนวน 61.53 ล้านบาท) โดยใช้ราคาประเมินของผู้ประเมินอิสระ ด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ด้วยมูลค่ายุติธรรมลำดับที่ 2

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 32.13 ล้านบาท (พ.ศ. 2565 : จำนวน 1.15 ล้านบาท) ได้นำไปจดจำนองเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันวงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ตามหมายเหตุ 17, 21, 27.2 และ 27.5



## 12. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีการเปลี่ยนแปลงดังนี้

| ราคาทุน                  | งบการเงินรวม (บาท) |                       |             |                                 |                       |                         |           |                    | รวม         |
|--------------------------|--------------------|-----------------------|-------------|---------------------------------|-----------------------|-------------------------|-----------|--------------------|-------------|
|                          | ที่ดิน             | อาคารและสิ่งปลูกสร้าง | คอมพิวเตอร์ | เครื่องมือและเครื่องใช้สำนักงาน | เครื่องตกแต่งสำนักงาน | อุปกรณ์รักษาความปลอดภัย | ยานพาหนะ  | งานระหว่างก่อสร้าง |             |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2565   | 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  |
| 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  |
| และ 1 มกราคม 2566        |                    |                       |             |                                 |                       |                         |           |                    |             |
| เพิ่มขึ้น                | -                  | 6,055,235             | 1,021,937   | 441,277                         | 3,315,179             | 381,134                 | 349,700   | 23,199,985         | 34,764,447  |
| จำหน่าย/ตัดจำหน่าย       | -                  | (188,945)             | (140,692)   | (106,440)                       | (246,797)             | (39,800)                | (64,017)  | -                  | (786,691)   |
| โอนเข้า/ออก              | 35,680             | 28,013,098            | -           | -                               | 692,542               | -                       | -         | (25,838,840)       | 2,902,480   |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 | 10,175,396         | 80,330,319            | 9,446,146   | 2,069,146                       | 18,628,580            | 1,074,395               | 7,908,514 | -                  | 129,632,496 |

## งบการเงินรวม (บาท)

| ที่ดิน                   | อาคารและสิ่งปลูกสร้าง | คอมพิวเตอร์ | เครื่องมือและเครื่องใช้สำนักงาน |           | เครื่องตกแต่งสำนักงาน | อุปกรณ์รักษาความปลอดภัย | ยานพาหนะ  | งานระหว่างก่อสร้าง |          | รวม         |
|--------------------------|-----------------------|-------------|---------------------------------|-----------|-----------------------|-------------------------|-----------|--------------------|----------|-------------|
|                          |                       |             | เครื่องมือและเครื่องใช้สำนักงาน | สำนักงาน  |                       |                         |           | ก่อสร้าง           | ก่อสร้าง |             |
| <b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b> |                       |             |                                 |           |                       |                         |           |                    |          |             |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2565   | -                     | 9,393,530   | 5,703,660                       | 1,474,581 | 11,380,643            | 541,908                 | 6,932,582 | -                  | -        | 35,426,904  |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี    | -                     | 1,456,514   | 748,990                         | 148,807   | 1,091,482             | 70,259                  | 457,488   | -                  | -        | 3,973,540   |
| 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 | -                  | -        | 37,216,620  |
| <b>และ 1 มกราคม 2566</b> |                       |             |                                 |           |                       |                         |           |                    |          |             |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี    | -                     | 2,163,926   | 1,341,556                       | 165,289   | 1,404,144             | 78,718                  | 291,920   | -                  | -        | 5,445,553   |
| จำหน่าย/ตัดจำหน่าย       | -                     | (53,909)    | (140,668)                       | (87,258)  | (246,771)             | (25,493)                | (64,016)  | -                  | -        | (618,115)   |
| โอนเข้า/ออก              | -                     | -           | -                               | -         | -                     | -                       | -         | -                  | -        | -           |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 | -                     | 12,950,689  | 7,329,464                       | 1,551,929 | 12,371,789            | 564,640                 | 7,275,547 | -                  | -        | 42,044,058  |



งบการเงินรวม (บาท)

|                             | ที่ดิน     | อาคารและสิ่งปลูกสร้าง | คอมพิวเตอร์ | เครื่องมือและเครื่องใช้สำนักงาน | เครื่องตกแต่งสำนักงาน | อุปกรณ์รักษาความปลอดภัย | ยานพาหนะ | งานระหว่างก่อสร้าง | รวม        |
|-----------------------------|------------|-----------------------|-------------|---------------------------------|-----------------------|-------------------------|----------|--------------------|------------|
| <b>ค่าเผื่อการตัดย่ำค่า</b> |            |                       |             |                                 |                       |                         |          |                    |            |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565    | -          | -                     | -           | -                               | -                     | -                       | -        | -                  | -          |
| และ 1 มกราคม 2566           |            |                       |             |                                 |                       |                         |          |                    |            |
| เพิ่มขึ้น                   | -          | 2,866,800             | -           | -                               | -                     | -                       | -        | -                  | 2,866,800  |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566    | -          | 2,866,800             | -           | -                               | -                     | -                       | -        | -                  | 2,866,800  |
| <b>มูลค่าสุทธิทางบัญชี</b>  |            |                       |             |                                 |                       |                         |          |                    |            |
| 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 2566    | 10,175,396 | 64,512,830            | 2,116,682   | 517,217                         | 6,256,791             | 509,755                 | 632,967  | -                  | 84,721,638 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์ถาวรที่คิดค่าเสื่อมราคาเต็มราคาตามมูลค่าแล้วแต่ยังใช้งานอยู่ คิดเป็นมูลค่าต้นทุนจำนวน 24.07 ล้านบาท (พ.ศ. 2565 : จำนวน 20.92 ล้านบาท)

ค่าเสื่อมราคาสถาพรบปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 5.45 ล้านบาท (พ.ศ. 2565 : จำนวน 3.97 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จำนวน 9.68 ล้านบาท (พ.ศ. 2565 : จำนวน 8.70 ล้านบาท) ให้นำไปจดจำนองเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันวงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ตามหมายเลข 17, 21, 27.2 และ 27.5



## งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)

|                          | เครื่องตกแต่ง | คอมพิวเตอร์ | เครื่องใช้สำนักงาน | อุปกรณ์รักษา<br>ความปลอดภัย | เครื่องมือ<br>เครื่องใช้ | รวม       |
|--------------------------|---------------|-------------|--------------------|-----------------------------|--------------------------|-----------|
| <b>ราคาทุน</b>           |               |             |                    |                             |                          |           |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2565   | 32,773        | 3,010,608   | 15,607             | 30,010                      | 6,236                    | 3,095,234 |
| เพิ่มขึ้น                | 2,233         | 1,906,753   | -                  | -                           | -                        | 1,908,986 |
| 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 |
| และ 1 มกราคม 2566        |               |             |                    |                             |                          |           |
| เพิ่มขึ้น                | 126,124       | 568,542     | 122,589            | -                           | 13,500                   | 830,755   |
| จำหน่าย/ตัดจำหน่าย       | -             | (64,982)    | -                  | -                           | -                        | (64,982)  |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 | 161,130       | 5,379,821   | 138,196            | 30,010                      | 19,736                   | 5,728,893 |

## งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)

|                            | เครื่องตกแต่ง | คอมพิวเตอร์ | เครื่องใช้สำนักงาน | อุปกรณ์รักษา<br>ความปลอดภัย | เครื่องมือ<br>เครื่องใช้ | รวม       |
|----------------------------|---------------|-------------|--------------------|-----------------------------|--------------------------|-----------|
|                            | สำนักงาน      |             |                    |                             |                          |           |
| <b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>   |               |             |                    |                             |                          |           |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2565     | 29,604        | 2,673,874   | 9,929              | 30,007                      | 5,917                    | 2,749,331 |
| 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   | 12,528             | 30,007                      | 6,235                    | 2,936,779 |
| และ 1 มกราคม 2566          |               |             |                    |                             |                          |           |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี      | 10,243        | 891,191     | 10,821             | -                           | 385                      | 912,640   |
| จำหน่าย/ตัดจำหน่าย         | -             | (64,966)    | -                  | -                           | -                        | (64,966)  |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566   | 42,233        | 3,682,244   | 23,349             | 30,007                      | 6,620                    | 3,784,453 |
| <b>มูลค่าสุทธิทางบัญชี</b> |               |             |                    |                             |                          |           |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565   | 3,016         | 2,020,242   | 3,079              | 3                           | 1                        | 2,026,341 |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566   | 118,897       | 1,697,577   | 114,847            | 3                           | 13,116                   | 1,944,440 |

## 13. สินทรัพย์สิทธิการใช้

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสินทรัพย์สิทธิการใช้สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม สรุปได้ดังนี้

|   | หน่วย:บาท    |             |              |                      |           |             |
|---|--------------|-------------|--------------|----------------------|-----------|-------------|
|   | งบการเงินรวม |             |              | งบการเงินเฉพาะกิจการ |           |             |
|   | อาคาร        | อาคาร       |              | อาคาร                | อาคาร     |             |
| สำนักงานเช่า                                      | พื้นที่เช่า  | รวม         | สำนักงานเช่า | พื้นที่เช่า          | รวม       |             |
| <b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565</b>              |              |             |              |                      |           |             |
| ราคาทุน   | -            | 7,486,051   | 7,486,051    | 14,126,629           | 2,369,560 | 16,496,189  |
| หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม                             | -            | (3,481,691) | (3,481,691)  | (1,936,057)          | (394,917) | (2,330,984) |
| ราคาตามบัญชี - สุทธิ                              | -            | 4,004,360   | 4,004,360    | 12,190,572           | 1,974,633 | 14,165,205  |
| <b>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565</b> |              |             |              |                      |           |             |
| ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ                         | 1,008,397    | 2,173,995   | 3,182,392    | -                    | -         | -           |
| เพิ่มขึ้น   | -            | 4,501,879   | 4,501,879    | 14,126,629           | 2,369,560 | 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)  | (1,936,057)          | (394,917) | (2,330,984) |
| ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ                        | -            | 4,004,360   | 4,004,360    | 12,190,572           | 1,974,633 | 14,165,205  |
| <b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566</b>              |              |             |              |                      |           |             |
| ราคาทุน   | 116,658      | 11,021,402  | 11,138,060   | 14,126,630           | 2,369,559 | 16,496,189  |
| หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม                             | (58,249)     | (5,064,752) | (5,123,001)  | (4,374,172)          | (789,853) | (5,164,025) |
| ราคาตามบัญชี - สุทธิ                              | 58,409       | 5,956,650   | 6,015,059    | 9,752,458            | 1,579,706 | 11,332,164  |
| <b>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566</b> |              |             |              |                      |           |             |
| ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ                         | -            | 4,004,360   | 4,004,360    | 12,190,572           | 1,974,633 | 14,165,205  |
| เพิ่มขึ้น   | 116,658      | 6,096,672   | 6,213,330    | -                    | -         | -           |
| กำไร(ขาดทุน)จากการเลิกใช้ทรัพย์สิน                | -            | (334,256)   | (334,256)    | -                    | -         | -           |
| ค่าเสื่อมราคา                                     | (58,249)     | (3,810,126) | (3,868,375)  | (2,438,114)          | (394,927) | (2,833,041) |
| ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ                        | 58,409       | 5,956,650   | 6,015,059    | 9,752,458            | 1,579,706 | 11,332,164  |

## 14. สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น

มูลค่าตามบัญชีและการกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

|   | หน่วย:บาท    |                   |                           |             |                      |                           |             |
|---|--------------|-------------------|---------------------------|-------------|----------------------|---------------------------|-------------|
|   | งบการเงินรวม |                   |                           |             | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                           |             |
|   | โปรแกรม      |                   |                           |             | โปรแกรม              |                           |             |
|   | โปรแกรม      | เครื่องหมายการค้า | คอมพิวเตอรืระหว่างติดตั้ง | รวม         | โปรแกรม              | คอมพิวเตอรืระหว่างติดตั้ง | รวม         |
|   | คอมพิวเตอรื  |                   |                           |             | คอมพิวเตอรื          |                           |             |
| <b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565</b>              |              |                   |                           |             |                      |                           |             |
| 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) | (4,079,986)          | -                         | (4,079,986) |
| ราคาตามบัญชี - สุทธิ                              | 2,048,882    | -                 | 3,549,324                 | 5,598,206   | 2,033,117            | 3,549,324                 | 5,582,441   |
| <b>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565</b> |              |                   |                           |             |                      |                           |             |
| 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   |

หน่วย:บาท

|   | งบการเงินรวม     |               |                  |                  | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                  |                  |
|---|------------------|---------------|------------------|------------------|----------------------|------------------|------------------|
|   | โปรแกรม          |               |                  |                  | โปรแกรม              |                  |                  |
|   | โปรแกรม          | เครื่องหมาย   | คอมพิวเตอร์      | รวม              | โปรแกรม              | คอมพิวเตอร์      | รวม              |
|   | คอมพิวเตอร์      | การค้า        | ระหว่างติดตั้ง   |                  | คอมพิวเตอร์          | ระหว่างติดตั้ง   |                  |
| <b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566</b>              |                  |               |                  |                  |                      |                  |                  |
| ราคาทุน   | 7,482,194        | 94,160        | 3,549,324        | 11,125,678       | 6,156,752            | 3,549,324        | 9,706,076        |
| หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม                             | (4,892,711)      | (1,393)       | -                | (4,894,104)      | (4,547,258)          | -                | (4,547,258)      |
| ราคาตามบัญชี - สุทธิ                              | <u>2,589,483</u> | <u>92,767</u> | <u>3,549,324</u> | <u>6,231,574</u> | <u>1,609,494</u>     | <u>3,549,324</u> | <u>5,158,818</u> |
| <b>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566</b> |                  |               |                  |                  |                      |                  |                  |
| ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ                         | 2,048,882        | -             | 3,549,324        | 5,598,206        | 2,033,117            | 3,549,324        | 5,582,441        |
| ซื้อสินทรัพย์                                     | 1,034,715        | 94,160        | -                | 1,128,875        | 43,649               | -                | 43,649           |
| ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี                             | (494,114)        | (1,393)       | -                | (495,507)        | (467,272)            | -                | (467,272)        |
| ลดลง  | -                | -             | -                | -                | -                    | -                | -                |
| ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ                        | <u>2,589,483</u> | <u>92,767</u> | <u>3,549,324</u> | <u>6,231,574</u> | <u>1,609,494</u>     | <u>3,549,324</u> | <u>5,158,818</u> |

## 15. ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนา ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

|                         | หน่วย:บาท          |                    |                      |          |
|-------------------------|--------------------|--------------------|----------------------|----------|
|                         | งบการเงินรวม       |                    | งบการเงินเฉพาะกิจการ |          |
|                         | 2566               | 2565               | 2566                 | 2565     |
| ที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน | 494,568,600        | 646,779,147        | -                    | -        |
| รวม                     | <u>494,568,600</u> | <u>646,779,147</u> | <u>-</u>             | <u>-</u> |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 ที่ดินรอพัฒนาบางส่วน ตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุ 8 ได้นำไปจดจำนองเป็นหลักประกันวงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินตามหมายเหตุ 17, 21, 27.1 และ 27.5



## 16. ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ / ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีภายหลังจากการนำมาหักกลับกันตามความเหมาะสม ได้แสดงรวมไว้ในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

|  | หน่วย:บาท        |                  |                      |                  |
|--|------------------|------------------|----------------------|------------------|
|  | งบการเงินรวม     |                  | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                  |
|  | 2566             | 2565             | 2566                 | 2565             |
| <b>สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</b> |                  |                  |                      |                  |
| ผลต่างสิทธิการใช้                        | 147,133          | 83,832           | 119,604              | 67,491           |
| ประมาณการหนี้สินสำหรับ                   |                  |                  |                      |                  |
| ผลประโยชน์พนักงาน                        | 2,479,474        | 2,081,438        | 1,944,500            | 1,617,006        |
| ค่าเพื่อหนี้สงฆ์จะสุญ                    | 274,970          | 251,130          | -                    | -                |
| ค่าเพื่อการด้อยค่าสินทรัพย์ถาวร          | 573,360          | -                | -                    | -                |
| ค่าเพื่อการลดมูลค่าสินค้าคงเหลือ         | 274,548          | 913,907          | -                    | -                |
|  | <u>3,749,485</u> | <u>3,330,307</u> | <u>2,064,104</u>     | <u>1,684,497</u> |
| <b>หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</b>   |                  |                  |                      |                  |
| ผลแตกต่างระยะเวลาค่าเสื่อมสินทรัพย์      | 84,435           | 91,166           | -                    | -                |
|  | <u>84,435</u>    | <u>91,166</u>    | <u>-</u>             | <u>-</u>         |

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 สรุปได้ดังนี้

|  | หน่วย:บาท         |                   |                      |                |
|--|-------------------|-------------------|----------------------|----------------|
|  | งบการเงินรวม      |                   | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                |
|  | 2566              | 2565              | 2566                 | 2565           |
| <b>ภาษีเงินได้ปัจจุบัน :</b>               |                   |                   |                      |                |
| ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี               | 52,598,090        | 77,151,570        | -                    | 763,410        |
| <b>ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี :</b>          |                   |                   |                      |                |
| ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี |                   |                   |                      |                |
| จากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราวและ             |                   |                   |                      |                |
| การกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว             | (425,910)         | 263,273           | (379,607)            | (394,557)      |
| ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไร   |                   |                   |                      |                |
| ขาดทุนเบ็ดเสร็จ                            | <u>52,172,180</u> | <u>77,414,843</u> | <u>(379,607)</u>     | <u>368,853</u> |

ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีที่เกี่ยวข้องกับส่วนประกอบแต่ละส่วนของกำไรเบ็ดเสร็จอื่น สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม  
สรุปได้ดังนี้

|   | หน่วย:บาท    |           |                      |           |
|---|--------------|-----------|----------------------|-----------|
|   | งบการเงินรวม |           | งบการเงินเฉพาะกิจการ |           |
|   | 2566         | 2565      | 2566                 | 2565      |
| <b>ภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับ</b>            |              |           |                      |           |
| กำไรจากการวัดมูลค่าใหม่จากประมาณการ           |              |           |                      |           |
| หลักคณิตศาสตร์ประกันภัย                       | -            | (249,641) | -                    | (177,697) |
| ภาษีเงินได้ที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น | -            | (249,641) | -                    | (177,697) |

รายการกระทบยอดจำนวนเงินระหว่างค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้กับผลคูณของกำไรทางบัญชีกับอัตราภาษีที่ใช้สำหรับปี สิ้นสุด  
วันที่ 31 ธันวาคม สามารถแสดงได้ดังนี้

|  | หน่วย:บาท        |                  |                      |                |
|--|------------------|------------------|----------------------|----------------|
|  | งบการเงินรวม     |                  | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                |
|  | 2566             | 2565             | 2566                 | 2565           |
| กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล   | 233,108,664      | 359,220,675      | 654,988,533          | 1,878,884      |
| อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล  | 20%              | 20%              | 20%                  | 20%            |
| กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลคูณ<br>อัตราภาษี   | 46,621,733       | 71,844,135       | 130,997,707          | 375,777        |
| ผลกระทบทางภาษีสำหรับ :   |                  |                  |                      |                |
| รายได้ที่เกณฑ์บัญชีต่างจากเกณฑ์ภาษี  | 1,264,078        | 1,718,091        | (132,356,599)        | -              |
| รายจ่ายอื่นที่เกณฑ์บัญชีต่างจากเกณฑ์ภาษี   | 1,050,460        | 584,066          | -                    | -              |
| รายจ่ายที่ไม่ถือเป็นค่าใช้จ่ายทางภาษี  | (326,695)        | 1,018,992        | 384,769              | 387,633        |
| ผล(กำไร)ขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้บันทึกเป็น<br>สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี                                  | 3,988,514        | 1,986,286        | 974,123              | -              |
| ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี<br>จากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราวและ<br>การกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว | (425,910)        | 263,273          | (379,607)            | (394,557)      |
| <b>รวม</b>   | <b>5,550,447</b> | <b>5,570,708</b> | <b>(131,377,314)</b> | <b>(6,924)</b> |
| ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไร<br>ขาดทุนเบ็ดเสร็จ  | 52,172,180       | 77,414,843       | (379,607)            | 368,853        |
| อัตราภาษีเงินได้ที่แท้จริง   | 22.38%           | 21.55%           | 0.00%                | 19.63%         |

**17. เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีวงเงินเบิกเกินบัญชี จำนวน 47.00 ล้านบาท (พ.ศ. 2565 : จำนวน 43.00 ล้านบาท) อัตราดอกเบี้ยร้อยละ MOR ถึง MOR-1 ต่อปี ค้ำประกันโดยสินค้ำคงเหลือและที่ดินรอการพัฒนา ตามหมายเหตุ 8 และ 18

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีวงเงินกู้ระยะสั้นจากสถาบันการเงิน จำนวน 946.60 ล้านบาท (พ.ศ. 2565 : จำนวน 318.00 ล้านบาท) อัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR-1.5 ถึง -3.00 และ BR+1.00 ต่อปี ค้ำประกันโดยสินค้ำคงเหลือและที่ดินรอการพัฒนา ตามหมายเหตุ 8 และ 15

**18. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น**

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

| หมายเหตุ  | หน่วย:บาท    |                    |                      |                  |                  |
|---|--------------|--------------------|----------------------|------------------|------------------|
|   | งบการเงินรวม |                    | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                  |                  |
|   | 2566         | 2565               | 2566                 | 2565             |                  |
| <b>เจ้าหนี้การค้า</b>   |              |                    |                      |                  |                  |
| - บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน                               | 31.1.4       | -                  | 787,339              | -                | -                |
| - บุคคลหรือกิจการอื่น   |              | 31,103,018         | 36,879,457           | 113,775          | 1,678,605        |
| <b>รวมเจ้าหนี้การค้า</b>  |              | <b>31,103,018</b>  | <b>37,666,796</b>    | <b>113,775</b>   | <b>1,678,605</b> |
| <b>เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น</b>                                    |              |                    |                      |                  |                  |
| - เงินประกันผลงานผู้รับเหมา                                     |              | 44,557,187         | 72,622,314           | -                | -                |
| - ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย  |              | 10,313,535         | 9,231,724            | 1,597,051        | 1,438,317        |
| - ดอกเบี้ยค้างจ่าย  |              | 762,663            | 670,783              | -                | -                |
| - ดอกเบี้ยค้างจ่าย กิจการที่เกี่ยวข้องกัน                       | 31.1.4       | -                  | -                    | 408,774          | 370,277          |
| - ประมาณการเจ้าหนี้ปิดต้นทุน                                    |              | 130,387,197        | 56,742,569           | -                | -                |
| - เงินปันผลค้างจ่ายผู้ถือหุ้นส่วนได้เสีย<br>ที่ไม่มีอำนาจควบคุม | 31.1.4       | 11,700             | -                    | -                | -                |
| - เจ้าหนี้อื่น  |              | 33,691,841         | 42,649,591           | 869,870          | 1,293,609        |
| - เจ้าหนี้อื่น กิจการที่เกี่ยวข้องกัน                           | 31.1.4       | -                  | -                    | 776,726          | 772,699          |
| <b>รวมเจ้าหนี้อื่น</b>  |              | <b>219,724,123</b> | <b>181,916,981</b>   | <b>3,652,421</b> | <b>3,874,902</b> |
| <b>รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น</b>                |              | <b>250,827,141</b> | <b>219,583,777</b>   | <b>3,766,196</b> | <b>5,553,507</b> |



**19. เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน**

เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

|                                  | หมายเหตุ | หน่วย:บาท    |      |                      |            |
|----------------------------------|----------|--------------|------|----------------------|------------|
|                                  |          | งบการเงินรวม |      | งบการเงินเฉพาะกิจการ |            |
|                                  |          | 2566         | 2565 | 2566                 | 2565       |
| เงินกู้ยืมกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 31.1.5   | -            | -    | 62,720,000           | 82,500,000 |
| รวม                              |          | -            | -    | 62,720,000           | 82,500,000 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน 2 แห่ง จำนวน 62.72 ล้านบาท (พ.ศ. 2565 : จำนวน 82.50 ล้านบาท) ตามลำดับ เป็นตัวสัญญาใช้เงิน ครอบคลุมเมื่อทวงถาม คิดดอกเบี้ยตามอัตราเงินกู้ยืมธนาคารพาณิชย์ MLR และอัตราเงินฝากประจำของธนาคารพาณิชย์ ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน

**20. ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระในปี**

ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

|                                   | หมายเหตุ | หน่วย:บาท    |             |                      |           |
|-----------------------------------|----------|--------------|-------------|----------------------|-----------|
|                                   |          | งบการเงินรวม |             | งบการเงินเฉพาะกิจการ |           |
|                                   |          | 2566         | 2565        | 2566                 | 2565      |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | 21       | 431,278,416  | 195,936,680 | -                    | -         |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า               | 22       | 2,929,499    | 2,390,899   | 2,695,677            | 2,572,478 |
|                                   |          | 434,207,915  | 198,327,579 | 2,695,677            | 2,572,478 |

**21. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน**

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

|                                   | หมายเหตุ | หน่วย:บาท     |               |                      |      |
|-----------------------------------|----------|---------------|---------------|----------------------|------|
|                                   |          | งบการเงินรวม  |               | งบการเงินเฉพาะกิจการ |      |
|                                   |          | 2566          | 2565          | 2566                 | 2565 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน |          | 643,442,980   | 364,676,930   | -                    | -    |
| หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน     |          |               |               |                      |      |
| หนึ่งปี                           | 20       | (431,278,416) | (195,936,680) | -                    | -    |
| เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิ         |          | 212,164,564   | 168,740,250   | -                    | -    |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีวงเงินกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน รวมจำนวน 4,039.10 ล้านบาท (พ.ศ. 2565 : จำนวน 2,065.30 ล้านบาท) อัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละอ้างอิง MLR - 1.50 ถึง 3.00 และ BR+1.00 โดยชำระดอกเบี้ยทุกเดือนและชำระเงินต้นตามการปลดจำนวนอสังหาริมทรัพย์หรือการขาย ในสัดส่วนร้อยละ 40 - 70 ของราคาขาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้ จำนวน 955.59 ล้านบาท (พ.ศ. 2565 : จำนวน 1,023.68 ล้านบาท)

โดยวงเงินสินเชื่อข้างต้นค้ำประกันโดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการแต่ละโครงการ และที่ดินรอการพัฒนาของกลุ่มบริษัท ตามหมายเหตุ 8, 11, 12 และ 15

## 22. หนี้สินตามสัญญาเช่า

|  | หน่วย:บาท    |             |                      |             |
|--|--------------|-------------|----------------------|-------------|
|  | งบการเงินรวม |             | งบการเงินเฉพาะกิจการ |             |
|  | 2566         | 2565        | 2566                 | 2565        |
| ณ วันที่ 1 มกราคม  | 4,126,916    | 3,316,406   | 14,502,663           | -           |
| เพิ่มขึ้น  | 6,213,330    | 3,875,073   | -                    | 16,496,189  |
| ผลกระทบจากการปรับปรุงมูลค่าสัญญาเช่า                       | (346,423)    | -           | -                    | -           |
| จ่ายชำระ   | (3,841,119)  | (3,064,563) | (2,572,478)          | (1,993,526) |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม  | 6,152,704    | 4,126,916   | 11,930,185           | 14,502,663  |
| ราคาทุน  |              |             |                      |             |
| หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี                           | (2,929,499)  | (2,390,899) | (2,695,677)          | (2,572,478) |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี | 3,223,205    | 1,736,017   | 9,234,508            | 11,930,185  |

รายละเอียดเกี่ยวกับหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

|                             | หน่วย:บาท    |           |                      |             |
|-----------------------------|--------------|-----------|----------------------|-------------|
|                             | งบการเงินรวม |           | งบการเงินเฉพาะกิจการ |             |
|                             | 2566         | 2565      | 2566                 | 2565        |
| ภายใน 1 ปี                  | 3,109,568    | 2,495,813 | 3,226,976            | 3,226,976   |
| เกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี   | 3,196,305    | 1,507,073 | 9,971,356            | 13,198,333  |
| เกิน 5 ปี                   | 208,500      | 394,500   | -                    | -           |
| รวม                         | 6,514,373    | 4,397,387 | 13,198,332           | 16,425,309  |
| หัก ดอกเบี้ยจ่ายในอนาคตของ  |              |           |                      |             |
| สัญญาเช่า                   | (361,669)    | (270,471) | (1,268,147)          | (1,922,646) |
| มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตาม |              |           |                      |             |
| สัญญาเช่า                   | 6,152,704    | 4,126,916 | 11,930,185           | 14,502,663  |

หนี้สินตามสัญญาเช่าไม่รวมดอกเบี้ยจ่ายในอนาคต มีดังนี้

|                             | หมายเหตุ | หน่วย:บาท    |             |                      |             |
|-----------------------------|----------|--------------|-------------|----------------------|-------------|
|                             |          | งบการเงินรวม |             | งบการเงินเฉพาะกิจการ |             |
|                             |          | 2566         | 2565        | 2566                 | 2565        |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า         |          | 6,152,704    | 4,126,916   | 11,930,185           | 14,502,663  |
| หัก หนี้สินตามสัญญาเช่า     |          |              |             |                      |             |
| ที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี       | 20       | (2,929,499)  | (2,390,899) | (2,695,677)          | (2,572,478) |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิ |          | 3,223,205    | 1,736,017   | 9,234,508            | 11,930,185  |

## 23. ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

การเปลี่ยนแปลงของประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน มีรายละเอียดดังนี้

|                                    | หน่วย:บาท         |                   |                      |                  |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|----------------------|------------------|
|                                    | งบการเงินรวม      |                   | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                  |
|                                    | 2566              | 2565              | 2566                 | 2565             |
| ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับ |                   |                   |                      |                  |
| ผลประโยชน์พนักงาน                  |                   |                   |                      |                  |
| ณ วันต้นปี                         | 10,407,192        | 9,653,261         | 8,085,029            | 7,338,185        |
| ต้นทุนบริการปัจจุบัน และดอกเบี้ย   | 2,176,669         | 2,167,846         | 1,823,961            | 1,801,037        |
| ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ของ     |                   |                   |                      |                  |
| ผลประโยชน์ที่กำหนดไว้              | -                 | (1,248,205)       | -                    | (888,483)        |
| จ่ายผลประโยชน์พนักงาน              | (186,492)         | (165,710)         | (186,492)            | (165,710)        |
| ณ วันปลายปี                        | <u>12,397,369</u> | <u>10,407,192</u> | <u>9,722,498</u>     | <u>8,085,029</u> |

ผลขาดทุนจากการประมาณการนักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

|                          | หน่วย:บาท    |                    |                      |                  |
|--------------------------|--------------|--------------------|----------------------|------------------|
|                          | งบการเงินรวม |                    | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                  |
|                          | 2566         | 2565               | 2566                 | 2565             |
| สมมติฐานทางการเงิน       | -            | (944,380)          | -                    | (725,814)        |
| การปรับปรุงจากประสบการณ์ | -            | (303,825)          | -                    | (162,669)        |
| รวม                      | <u>-</u>     | <u>(1,248,205)</u> | <u>-</u>             | <u>(888,483)</u> |

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ณ วันประเมินสรุปได้ดังนี้

|   | งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ |               |
|---|-------------------------------------|---------------|
|   | 2566                                | 2565          |
|   | (ร้อยละต่อปี)                       | (ร้อยละต่อปี) |
| อัตราคิดลด (ร้อยละ)                                 | 3.48                                | 3.48          |
| อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต (ร้อยละ)               | 7.00                                | 7.00          |
| อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน (ขึ้นกับช่วงอายุ) | 0 - 60                              | 0 - 60        |

ข้อสมมติเกี่ยวกับอัตรามรณะในอนาคตถือตามข้อมูลทางสถิติที่เผยแพร่ทั่วไปและจากอัตรารวมมรณะไทยปี 2560 ปรับด้วยค่าประมาณการปรับปรุงอัตราการเสียชีวิต ร้อยละ 3.0 ต่อปี

วิเคราะห์ความอ่อนไหว

การเปลี่ยนแปลงในแต่ละข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่อาจเป็นไปได้ อย่างสมเหตุสมผล ณ วันที่รายงาน โดยถือว่าข้อสมมติฐานอื่น ๆ คงที่จะมีผลกระทบต่อภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เป็นจำนวนเงินดังต่อไปนี้

|                                    | งบการเงินรวม |             | งบการเงินเฉพาะกิจการ |             |
|------------------------------------|--------------|-------------|----------------------|-------------|
|                                    | เพิ่มขึ้น    | ลดลง        | เพิ่มขึ้น            | ลดลง        |
| <b>ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน</b> |              |             |                      |             |
| <b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566</b>    |              |             |                      |             |
| อัตราคิดลด (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)   | (1,525,351)  | 1,868,286   | (1,187,036)          | 1,457,110   |
| อัตราการหมุนเวียนพนักงาน           |              |             |                      |             |
| (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)              | (1,312,718)  | 1,592,486   | (1,033,968)          | 1,258,275   |
| อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต       |              |             |                      |             |
| (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)              | 1,920,038    | (1,598,230) | 1,493,682            | (1,241,504) |

## 24. เงินปันผลจ่ายและสำรองตามกฎหมาย

### 24.1 เงินปันผลจ่ายบริษัท

ตามรายงานการประชุมคณะกรรมการบริหาร ครั้งที่ 1/2566 เมื่อวันที่ 26 มกราคม 2566 ได้มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลแก่ผู้ถือหุ้น ในอัตราหุ้นละ 6.36 บาท รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 69.50 ล้านบาท โดยเงินปันผลดังกล่าวจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้น แล้วเมื่อวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2566 ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัท ได้มีการให้สัตยาบันการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลครั้งนี้ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2566 และได้นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทประจำปี 2566 เมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2566 แล้ว

ตามรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2566 เมื่อวันที่ 8 พฤษภาคม 2566 ได้มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลแก่ผู้ถือหุ้น ในอัตราหุ้นละ 22.87 บาท รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 250.09 ล้านบาท โดยเงินปันผลดังกล่าวจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้น แล้วเมื่อวันที่ 30 พฤษภาคม 2566 และบริษัท จะรายงานต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น ครั้งต่อไป

ตามรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2566 เมื่อวันที่ 29 พฤษภาคม 2566 ได้มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลแก่ผู้ถือหุ้น ในอัตราหุ้นละ 0.06 บาท รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 62.33 ล้านบาท โดยเงินปันผลดังกล่าวจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้น แล้วเมื่อวันที่ 27 มิถุนายน 2566 และบริษัท จะรายงานต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น ครั้งต่อไป

ตามรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2566 เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2566 ได้มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลแก่ผู้ถือหุ้น ในอัตราหุ้นละ 0.16 บาท รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 170.59 ล้านบาท โดยเงินปันผลดังกล่าวจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้น แล้วเมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2566 และบริษัท จะรายงานต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น ครั้งต่อไป

### 24.2 เงินปันผลจ่ายบริษัทย่อย

ตามรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ครั้งที่ 1/2566 เมื่อวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2566 คณะกรรมการบริษัทย่อยมีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล สำหรับกำไรสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย เป็นจำนวน 5,003,900 หุ้น ซึ่งมีรายชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นของบริษัท ณ วันที่ 22 ธันวาคม 2565 ในอัตราหุ้นละ 14.725 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 73.68 ล้านบาท โดยจ่ายชำระเสร็จสิ้นแล้วเมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2566

ตามรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ครั้งที่ 3/2566 เมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2566 คณะกรรมการบริษัทย่อยมีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล สำหรับกำไรสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย เป็นจำนวน 5,003,900 หุ้น ซึ่งมีรายชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นของบริษัท ณ วันที่ 20 มีนาคม 2566 ในอัตราหุ้นละ 50 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 250.20 ล้านบาท โดยจ่ายชำระเสร็จสิ้นแล้วเมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2566



ตามรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2566 เมื่อวันที่ 29 พฤษภาคม 2566 คณะกรรมการบริษัทย่อย มีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล สำหรับกำไรสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย เป็นจำนวน 5,003,900 หุ้น ซึ่งมีรายชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นของบริษัท ณ วันที่ 11 พฤษภาคม 2566 ในอัตราหุ้นละ 27.58 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 138.01 ล้านบาท โดยจ่ายชำระเสร็จสิ้นแล้วเมื่อวันที่ 27 มิถุนายน 2566

ตามรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ครั้งที่ 7/2566 เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2566 คณะกรรมการบริษัทย่อยมีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล สำหรับกำไรสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย เป็นจำนวน 5,003,900 หุ้น ซึ่งมีรายชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นของบริษัท ณ วันที่ 11 พฤษภาคม 2566 ในอัตราหุ้นละ 34.00 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 170.13 ล้านบาท โดยจ่ายชำระเสร็จสิ้นแล้วเมื่อวันที่ 26 กรกฎาคม 2566

ตามรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ครั้งที่ 9/2566 เมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2566 คณะกรรมการบริษัทย่อยมีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล สำหรับกำไรสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย เป็นจำนวน 5,003,900 หุ้น ซึ่งมีรายชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นของบริษัท ณ วันที่ 18 ตุลาคม 2566 ในอัตราหุ้นละ 6.00 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 30.02 ล้านบาท โดยจ่ายชำระเสร็จสิ้นแล้วเมื่อวันที่ 26 มกราคม 2567

### 24.3 ดำรงตามกฎหมาย

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



25. **ทุนเรือนหุ้นและส่วนเกินทุนจากการรวมกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกัน**

|   | งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ |               |                       |               |                                |   |               |
|---|-------------------------------------|---------------|-----------------------|---------------|--------------------------------|---|---------------|
|   | ทุนจดทะเบียน                        |               | หุ้นที่ออกและชำระแล้ว |               | ส่วนเกินมูลค่าหุ้น<br>ชำระแล้ว | ส่วนเกินทุนจาก<br>การรวมกิจการภายใต้<br>การควบคุมเดียวกัน | รวม           |
|   | จำนวนหุ้น                           | หุ้นสามัญ     | จำนวนหุ้น             | หุ้นสามัญ     |                                |   |               |
|   | (หุ้น)                              | (บาท)         | (หุ้น)                | (บาท)         | (บาท)                          | (บาท)   | (บาท)         |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2566  | 10,935,000                          | 1,093,500,000 | 10,935,000            | 1,093,500,000 | -                              | 791,100,397   | 1,884,600,397 |
| การลดมูลค่าหุ้นสามัญจาก<br>มูลค่าหุ้นละ 100 บาท<br>เป็นมูลค่าหุ้นละ 1 บาท | 1,082,565,000                       | -             | 1,082,565,000         | -             | -                              | -   | -             |
| เพิ่มทุนระหว่างงวด  | 406,500,000                         | 406,500,000   | 406,500,000           | 406,500,000   | 199,185,000                    | -   | 605,685,000   |
| ค่าใช้จ่ายในการจำหน่าย<br>หุ้นสามัญ                                       | -                                   | -             | -                     | -             | (9,988,117)                    | -   | (9,988,117)   |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566  | 1,500,000,000                       | 1,500,000,000 | 1,500,000,000         | 1,500,000,000 | 189,196,883                    | 791,100,397   | 2,480,297,280 |

ในระหว่างวันที่ 18 - 20 ตุลาคม 2566 บริษัทได้เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 406,500,000 หุ้น ในราคาหุ้นละ 1.49 บาท แก่ประชาชนทั่วไปและกรรมการ ผู้บริหารและ/หรือพนักงานของบริษัท โดยมีมูลค่า ที่ตราไว้ 1.00 บาท ทำให้มีส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญจำนวน 189.20 ล้านบาท ซึ่งสุทธิจากค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพื่อเสนอขายหุ้นดังกล่าวจำนวน 9.99 ล้านบาท บริษัทได้รับชำระค่าหุ้นจำนวน 596.35 ล้านบาทแล้ว และได้จดทะเบียนเพิ่มทุนที่ได้รับชำระแล้วกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้าเมื่อวันที่ 24 ตุลาคม 2566

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัท มีหุ้นสามัญจดทะเบียนทั้งหมดซึ่งมีราคามูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท (2565: หุ้นละ 100 บาท) มีจำนวน 1,500,000,000 หุ้น (2565: จำนวน 10,093,500 หุ้น) หุ้นทั้งหมดได้ออกและชำระเต็มมูลค่าแล้ว

ตามรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 เมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2566 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติเปลี่ยนแปลงลดมูลค่าหุ้นที่ตราไว้จากเดิมมูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นมูลค่าหุ้นละ 1 บาท ทำให้จำนวนหุ้นของบริษัทจากเดิม 10,935,000 หุ้น เป็น 1,093,500,000 หุ้น โดยเป็นหุ้นที่ชำระแล้วจำนวน 1,093,500,000 หุ้น โดยได้จดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้ากระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 15 มีนาคม 2566

ตามรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 เมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2566 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท อีกจำนวน 406.50 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 1,093.50 ล้านบาท รวมเป็นทุนจดทะเบียนใหม่ จำนวน 1,500.00 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 406,500,000 หุ้น (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท) โดยได้จดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้ากระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 15 มีนาคม 2566 เพื่อรองรับการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ประชาชนทั่วไป



## 26. กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกและชำระแล้วในระหว่างปี

|  | หน่วย:บาท     |               |                      |               |
|--|---------------|---------------|----------------------|---------------|
|  | งบการเงินรวม  |               | งบการเงินเฉพาะกิจการ |               |
|  | 2566          | 2565          | 2566                 | 2565          |
| สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม   |               |               |                      |               |
| กำไรที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญ  |               |               |                      |               |
| ของบริษัท (บาท)  | 180,507,564   | 280,916,946   | 655,368,140          | 1,510,031     |
| จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก<br>ที่จ่ายชำระแล้วและถือโดยผู้ถือหุ้น<br>(หุ้น) | 1,170,345,205 | 1,093,500,000 | 1,170,345,205        | 1,093,500,000 |
| กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาทต่อหุ้น)  | 0.1542        | 0.2569        | 0.5600               | 0.0014        |

บริษัท ได้ปรับปรุงจำนวนหุ้นสามัญที่ใช้ในการคำนวณกำไรต่อหุ้น โดยปรับจำนวนหุ้นตามสัดส่วนที่เปลี่ยนแปลงไปของจำนวนหุ้นสามัญที่เปลี่ยนแปลง โดยลดมูลค่าที่ตราไว้จากเดิมหุ้นละ 100 บาท เป็นหุ้นละ 1 บาท ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 25 และบริษัท ได้ปรับปรุงจำนวนหุ้นสามัญที่ใช้ในการคำนวณกำไรต่อหุ้นของปีก่อนที่นำมาเปรียบเทียบกับด้วยโดยถือเสมือนว่าการเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นได้เกิดขึ้นตั้งแต่วันที่เริ่มต้นของปีแรกที่เสนอรายการ

## 27. ภาระผูกพันและเหตุการณ์ที่อาจเกิดขึ้นในภายหน้า

## 27.1 ภาระผูกพันจากวงเงินสินเชื่อกับสถาบันการเงิน

|                               | หน่วย:บาท    |               |                      |      |
|-------------------------------|--------------|---------------|----------------------|------|
|                               | งบการเงินรวม |               | งบการเงินเฉพาะกิจการ |      |
|                               | 2566         | 2565          | 2566                 | 2565 |
| หนังสือค้ำประกัน (ที่เปิดใช้) | 785,124,348  | 2,065,300,000 | -                    | -    |

วงเงินสินเชื่อข้างต้นค้ำประกันโดยสินค้ำคงเหลือ และที่ดินการรอพัฒนา ตามหมายเหตุ 8 และ 15

27.2 วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีวงเงินเบิกเกินบัญชี 47.00 ล้านบาท (พ.ศ. 2565: จำนวน 43.00 ล้านบาท) กับธนาคารพาณิชย์ 6 แห่งวงเงินกู้ดังกล่าวค้ำประกันโดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และค้ำประกันส่วนตัวโดยกรรมการบางท่านของบริษัทฯ ตามหมายเหตุ 8, 12 และ 15



27.3 ภาระผูกพันตามรายจ่ายฝ่ายทุน

กลุ่มบริษัทที่มีภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุนดังนี้

|  | หน่วย:บาท    |             |                      |      |
|--|--------------|-------------|----------------------|------|
|  | งบการเงินรวม |             | งบการเงินเฉพาะกิจการ |      |
|  | 2566         | 2565        | 2566                 | 2565 |
| รายจ่ายฝ่ายทุนในการซื้อที่ดิน<br>เพื่อพัฒนาโครงการ | 240,000,000  | 121,778,000 | -                    | -    |

27.4 ภาระผูกพันอื่น

27.4.1 กลุ่มบริษัทที่มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายชำระจนครบตามสัญญา

|   | หน่วย : ล้านบาท |       |
|---|-----------------|-------|
|   | งบการเงินรวม    |       |
|   | 2566            | 2565  |
| สัญญาว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้าง          | 319.10          | 81.34 |
| สัญญาเช่าพื้นที่สำนักงานและระบบสารสนเทศ | 0.11            | 0.15  |
| สัญญาเช่าป้ายโฆษณาและบริการสื่อโฆษณา    | 1.78            | 2.20  |
| สัญญาค่านายหน้าขายอาคารชุด              | 6.50            | 6.25  |

27.4.2 ภาระจากการพัฒนาโครงการที่ดำเนินการอยู่

|   | งบการเงินรวม                       |           | งบการเงินเฉพาะกิจการ |      |
|---|------------------------------------|-----------|----------------------|------|
|   | 2566                               | 2565      | 2566                 | 2565 |
|   | จำนวนโครงการที่ดำเนินการอยู่สิ้นปี | 21        | 19                   | -    |
| จำนวนโครงการที่ปิดแล้ว                                      | -                                  | 1         | -                    | -    |
| จำนวนโครงการที่เปิดใหม่                                     | 5                                  | 3         | -                    | -    |
| จำนวนโครงการที่ดำเนินการอยู่สิ้นปี                          | 26                                 | 21        | -                    | -    |
| มูลค่าโครงการที่เปิดดำเนินการ<br>(ล้านบาท)                  | 18,697.94                          | 16,314.99 | -                    | -    |
| มูลค่าซื้อขายที่ได้ทำสัญญาแล้วทั้งสิ้น<br>(ล้านบาท)         | 737.47                             | 615.64    | -                    | -    |
| คิดเป็นร้อยละของยอดขายรวมของ<br>โครงการที่เปิดดำเนินการอยู่ | 3.94                               | 3.77      | -                    | -    |

## 27.5 หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

- 27.5.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าค้ำประกันการขอให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกัน วงเงินรวม 650.00 ล้านบาท (พ.ศ. 2565: จำนวน 650.00 ล้านบาท)
- 27.5.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นจากการให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกันสาธารณูปโภคโครงการ วงเงิน 135.12 ล้านบาท (พ.ศ. 2565: จำนวน 135.12 ล้านบาท) ค้ำประกันโดยวงเงินกู้โครงการ เงินฝากธนาคาร ตามหมายเหตุ 9 และกรรมการบริษัทบางท่าน
- 27.5.3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าค้ำประกันวงเงินตัวสัญญาใช้เงินและการออกหนังสือค้ำประกันวงเงิน 1,186.60 ล้านบาท (พ.ศ. 2565: จำนวน 318.00 ล้านบาท) ค้ำประกันโดยหลักทรัพย์ของบริษัทที่เกี่ยวข้องและกรรมการของบริษัท
- 27.5.4 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าค้ำประกันวงเงินสินเชื่อเพื่อการก่อสร้าง วงเงินรวม 2,020.38 ล้านบาท (พ.ศ. 2565: จำนวน 1,747.30 ล้านบาท) วงเงินดังกล่าวข้างต้นค้ำประกันโดยสินค้ำคงเหลือ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และที่ดินรอการพัฒนา ตามหมายเหตุ 8, 11, 12 และ 15
- 27.5.5 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ ย่อยลูกหนี้รายหนึ่งฟ้องร้อง เป็นจำนวนร่วมกับคู่ค้ารายหนึ่งในฐานความผิด ผิดสัญญาซื้อขายพร้อมทั้งเรียกร้องค่าเสียหายเป็นจำนวนเงิน 12.06 ล้านบาท ปัจจุบันคดีอยู่ในระหว่างการสืบพยานของศาลชั้นต้น ซึ่งจากการประเมินของฝ่ายบริหารเห็นว่า บริษัทฯ และพนักงานของบริษัทฯ ไม่มีส่วนร่วมในความผิดตามฟ้อง และมีโอกาสชดเชยช้อย่อยที่บริษัทฯ จะได้รับความเสียหายจากคดีความในครั้งนี้

## 27.6 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

- 27.6.1 ตามรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2567 ดังนี้
- 27.6.1.1 มีมติเห็นชอบให้เสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2566 เพื่อพิจารณาอนุมัติการจัดสรรกำไรสุทธิ เพื่อเป็นทุนสำรองตามกฎหมาย จำนวน 3,689,077 บาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 0.56 ของกำไรสุทธิประจำปี รวมเป็นเงินสำรองตามกฎหมายสะสมจำนวน 64,285,680 บาท คิดเป็นร้อยละ 4.29 ของทุนจดทะเบียน
- 27.6.1.2 อนุมัติการจ่ายปันผล ประจำปี 2566 ในอัตราหุ้นละ 0.05 บาท หรือ คิดเป็นมูลค่าไม่เกิน 75,000,000 บาท โดยจ่ายปันผลเป็นเงินสด คิดเป็นร้อยละ 11.44 ของกำไรสำหรับปีบริษัท กำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิรับเงินปันผล (Record Date) ในวันที่



8 พฤษภาคม 2567 และกำหนดจ่ายเงินปันผลใน วันที่ 24 พฤษภาคม 2567 โดยการจ่ายเงินปันผลดังกล่าว จะนำเสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 เพื่ออนุมัติต่อไป

27.6.2 ตามรายงานการประชุมคณะกรรมการบริหารครั้งที่ 1/2567 ลงวันที่ 25 มกราคม 2567 มีมติให้เข้าทำรายการกับบริษัทเอกชนต่างชาติ โดยบริษัทได้ลงนามบันทึกข้อตกลงความร่วมมือ(MOU) เมื่อวันที่ 29 มกราคม 2567 โดยมีวัตถุประสงค์หลัก เพื่อจัดตั้งโรงเรียนนานาชาติ ซึ่งจัดตั้งในเขตพื้นที่ เชียงใหม่

## 28. รายได้และต้นทุน

รายได้ต้นทุนจากอสังหาริมทรัพย์และบริการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 ประกอบด้วย

|                                | หน่วย:บาท     |               |                      |              |
|--------------------------------|---------------|---------------|----------------------|--------------|
|                                | งบการเงินรวม  |               | งบการเงินเฉพาะกิจการ |              |
|                                | 2566          | 2565          | 2566                 | 2565         |
| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ | 1,111,468,622 | 1,534,344,835 | -                    | -            |
| รายได้จากการบริการ             | -             | -             | 88,569,334           | 70,439,252   |
| รายได้เงินปันผล                | -             | -             | 661,782,995          | -            |
| รวมรายได้                      | 1,111,468,622 | 1,534,344,835 | 750,352,329          | 70,439,252   |
| ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์       | (589,723,381) | (853,483,135) | -                    | -            |
| ต้นทุนการเช่าและบริการ         | -             | -             | (62,583,302)         | (57,668,617) |
| รวมต้นทุนขาย                   | (589,723,381) | (853,483,135) | (62,583,302)         | (57,668,617) |
| กำไรขั้นต้น                    | 521,745,241   | 680,861,700   | 687,769,027          | 12,770,635   |

## 29. รายได้อื่น

รายได้อื่น สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 ประกอบด้วย

|                                 | หน่วย:บาท    |           |                      |       |
|---------------------------------|--------------|-----------|----------------------|-------|
|                                 | งบการเงินรวม |           | งบการเงินเฉพาะกิจการ |       |
|                                 | 2566         | 2565      | 2566                 | 2565  |
| รายได้จากการรับเงินจองเงินสัญญา | 5,558,486    | 1,764,826 | -                    | -     |
| รายได้อื่น                      | 6,261,007    | 3,226,106 | 95                   | 2,384 |
| รวม                             | 11,819,493   | 4,990,932 | 95                   | 2,384 |

## 30. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีรายละเอียดดังนี้

|                                      | หน่วย:บาท     |             |                      |            |
|--------------------------------------|---------------|-------------|----------------------|------------|
|                                      | งบการเงินรวม  |             | งบการเงินเฉพาะกิจการ |            |
|                                      | 2566          | 2565        | 2566                 | 2565       |
| ซื้อที่ดิน วัสดุก่อสร้าง และค่าแรง   |               |             |                      |            |
| ผู้รับเหมาระหว่างงวด                 | 1,093,583,097 | 771,294,642 | -                    | -          |
| การเปลี่ยนแปลงในสินค้าสำเร็จรูป      |               |             |                      |            |
| งานระหว่างทำและที่ดินรอพัฒนา         | (502,647,910) | 83,321,588  | -                    | -          |
| เงินเดือนและค่าแรง และผลประโยชน์อื่น |               |             |                      |            |
| ของพนักงาน                           | 73,234,473    | 64,924,257  | 60,754,075           | 54,664,141 |
| ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์                | 30,182,484    | 32,314,162  | -                    | -          |
| ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย        | 11,273,065    | 10,798,593  | 4,212,953            | 3,031,898  |
| สัญญาเช่าสินทรัพย์ที่มีมูลค่าต่ำ     | 3,496,492     | 6,806,134   | 131,040              | 131,040    |
| ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมโอน    | 45,532,452    | 63,356,967  | -                    | -          |

## 31. รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทหมายถึงบุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุม หรือถูกควบคุม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท (รวมถึงบริษัทที่ดำเนินธุรกิจการลงทุน บริษัทย่อย และบริษัทย่อยในเครือเดียวกัน) ไม่ว่าจะ เป็น โดยทางตรงหรือทางอ้อมหรือกระทำการผ่านบริษัทอื่น นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายถึงรวมถึง บุคคลที่เป็นเจ้าของส่วนได้เสียในสิทธิหรือความเสี่ยงของบริษัท ซึ่งมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมต่อกิจการ ผู้บริหารสำคัญทั้งที่เป็นกรรมการหรือพนักงานของบริษัทตลอดทั้งสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าว และกิจการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลเหล่านั้น

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท คือ กลุ่มครอบครัวบรรพบุรุษ ส่วนที่เหลือถือโดยผู้ถือหุ้นทั่วไป

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทแต่ละรายการ บริษัทคำนึงถึงเนื้อหาของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบกฎหมาย

ความสัมพันธ์ระหว่างบริษัทกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่มีรายการระหว่างกันเป็นดังต่อไปนี้

| ชื่อบริษัท                              | ความสัมพันธ์กับบริษัท  |
|---|--|
| บริษัท นอร์ทโฮม จำกัด                   | บริษัทย่อย   |
| บริษัท อรสิรินกฤป์ จำกัด                | บริษัทย่อย   |
| บริษัท โกลบอล เพลท พลัส จำกัด           | บริษัทย่อย   |
| บริษัท นอร์ทโฮม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด     | บริษัทย่อย (ถือหุ้นโดย บริษัท นอร์ทโฮม จำกัด ร้อยละ 99.96)   |
| บริษัท อรสิริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด      | บริษัทย่อย (ถือหุ้นโดย บริษัท อรสิรินกฤป์ จำกัด ร้อยละ 99.96)                                      |
| บริษัท ทิชาพร จำกัด                     | บริษัทย่อย (ถือหุ้นโดย บริษัท อรสิรินกฤป์ จำกัด ร้อยละ 99.97)                                      |
| บริษัท เชียงใหม่สุดาลักษณ์ จำกัด        | บริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท   |
| ห้างหุ้นส่วนจำกัด โอดี๊กลาส             | บริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท   |
| บริษัท ริเวอร์ไซด์ สปา รีสอร์ท จำกัด    | บริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท   |
| ห้างหุ้นส่วนจำกัด อรปริดี               | บริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท   |
| บริษัท กรณ์ลัดดา จำกัด                  | บริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท   |
| บริษัท ชัยจิตรา เรียวเอสเตท จำกัด       | บริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท   |
| บริษัท คันธารายภูรี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด | บริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท   |
| บริษัท ชัยปกรณ์ เรียวเอสเตท จำกัด       | บริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท   |
| บริษัท ช้างคลานเวย์ จำกัด               | บริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท   |
| บริษัท สันทรายเวย์ จำกัด                | บริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท   |
| บริษัท เชียงใหม่ทัศนากรณ์ จำกัด         | บริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท   |
| บริษัท ศิลป์ไทย จำกัด                   | บริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท   |
| บริษัท ปานพาลิน จำกัด                   | บริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท   |
| บริษัท ปกรณ์สิริน จำกัด                 | บริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท   |
| ห้างหุ้นส่วนจำกัดอรสิริน โฮม            | บริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท   |
| บุคคลที่เกี่ยวข้องและเกี่ยวข้อง         | ผู้ถือหุ้นในบริษัทและกรรมการผู้ดำรงตำแหน่ง<br>ผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท<br>เครือญาติของกรรมการบริษัท |



นโยบายของบริษัทที่เกี่ยวข้องกับรายการค้ากับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

| ลักษณะรายการ  | นโยบายราคา  |
|---|---|
| รายได้ค่าบริการและบริหารจัดการ  | ราคาและค่าบริการเป็นไปตามข้อตกลงกัน                                     |
| รายได้ค่าบริการใช้งานและบำรุงรักษาระบบ RMS                                    | ราคาและค่าบริการเป็นไปตามข้อตกลงกัน                                     |
| ค่าเช่าสำนักงาน   | ราคาและค่าบริการเป็นไปตามข้อตกลงกัน                                     |
| เงินกู้ยืม, ให้กู้ยืม และ ดอกเบี้ยจ่าย, ดอกเบี้ยรับ ในรูป<br>ตั๋วสัญญาใช้เงิน | ครบกำหนดเมื่อทวงถาม อัตราดอกเบี้ยตามอัตราที่ตกลงกัน<br>ร้อยละ MLR ต่อปี |
| ค่าธรรมเนียมหนังสือค้ำประกัน (LG)   | ไม่คิดค่าตอบแทน   |
| ค้ำประกันวงเงินหนังสือค้ำประกัน   | ไม่คิดค่าตอบแทน   |
| ค้ำประกันวงเงิน O/D   | ไม่คิดค่าตอบแทน   |
| ค่าตอบแทนสิทธิการระจำยอม  | ราคาและค่าบริการเป็นไปตามข้อตกลงกัน                                     |
| ขายที่ดินเพื่อจัดการระจำยอม   | ราคาซื้อขายเป็นไปตามข้อตกลงกัน  |
| ซื้อสินค้าและซื้อทรัพย์สิน  | ราคาซื้อขายเป็นไปตามข้อตกลงกัน  |
| งานเหมากระจกและอคูมิเนียมสำหรับสินค้าเพื่อขาย<br>และทรัพย์สิน                 | ราคาตลาด  |
| ค่าบริการห้องพัก, อาหารและเครื่องดื่ม   | ราคาและค่าบริการเป็นไปตามข้อตกลงกัน                                     |
| ค่าเช่าพื้นที่ติดตั้งป้ายโฆษณา  | ราคาและค่าบริการเป็นไปตามข้อตกลงกัน                                     |
| ซื้อที่ดิน  | ราคาซื้อขายเป็นไปตามข้อตกลงกัน  |

## 31.1 รายการและจำนวนเงินด้านงบแสดงฐานะการเงินกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกับบริษัท เป็นดังนี้

## 31.1.1 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

|   | หน่วย:บาท    |      |                      |           |
|---|--------------|------|----------------------|-----------|
|   | งบการเงินรวม |      | งบการเงินเฉพาะกิจการ |           |
| สำหรับปีสิ้นสุด                         | 2566         | 2565 | 2566                 | 2565      |
| ดอกเบี้ยค้างรับ - เงินให้กู้ยืมระยะสั้น |              |      |                      |           |
| บริษัทย่อย                              | -            | -    | 10,831,090           | 6,975,068 |
| รวม                                     | -            | -    | 10,831,090           | 6,975,068 |
| ลูกหนี้อื่น                             |              |      |                      |           |
| บริษัทย่อย                              | -            | -    | 2,114,160            | 2,114,160 |
| รวม                                     | -            | -    | 2,114,160            | 2,114,160 |

## 31.1.2 เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

|            | หน่วย:บาท    |      |                      |             |
|------------|--------------|------|----------------------|-------------|
|            | งบการเงินรวม |      | งบการเงินเฉพาะกิจการ |             |
|            | 2566         | 2565 | 2566                 | 2565        |
| บริษัทย่อย | -            | -    | 732,956,745          | 177,650,000 |
| รวม        | -            | -    | 732,956,745          | 177,650,000 |

การเปลี่ยนแปลงของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีรายละเอียดดังนี้

|                         | หน่วย:บาท    |      |                      |               |
|-------------------------|--------------|------|----------------------|---------------|
|                         | งบการเงินรวม |      | งบการเงินเฉพาะกิจการ |               |
|                         | 2566         | 2565 | 2566                 | 2565          |
| บริษัทย่อย              |              |      |                      |               |
| ยอดคงเหลือต้นปี         | -            | -    | 177,650,000          | 131,150,000   |
| เงินกู้เพิ่มระหว่างปี   | -            | -    | 1,120,797,104        | 219,500,000   |
| เงินกู้จ่ายคืนระหว่างปี | -            | -    | (565,490,359)        | (173,000,000) |
| รวม                     | -            | -    | 732,956,745          | 177,650,000   |



## 31.1.3 เงินปันผลค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

|            | หน่วย:บาท    |      |                      |      |
|------------|--------------|------|----------------------|------|
|            | งบการเงินรวม |      | งบการเงินเฉพาะกิจการ |      |
|            | 2566         | 2565 | 2566                 | 2565 |
| บริษัทย่อย | -            | -    | 30,011,700           | -    |
| รวม        | -            | -    | 30,011,700           | -    |

## 31.1.4 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

|                                       | หน่วย:บาท    |         |                      |         |
|---------------------------------------|--------------|---------|----------------------|---------|
|                                       | งบการเงินรวม |         | งบการเงินเฉพาะกิจการ |         |
|                                       | 2566         | 2565    | 2566                 | 2565    |
| เจ้าหนี้การค้า(ค่าสินค้าและบริการ)    |              |         |                      |         |
| บริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท      | -            | 787,339 | -                    | -       |
| รวม                                   | -            | 787,339 | -                    | -       |
| ดอกเบี้ยค้างจ่าย - เงินกู้ยืมระยะสั้น |              |         |                      |         |
| บริษัทย่อย                            | -            | -       | 408,774              | 370,277 |
| รวม                                   | -            | -       | 408,774              | 370,277 |
| เงินปันผลค้างจ่าย                     |              |         |                      |         |
| ผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท               | 11,700       | -       | -                    | -       |
| รวม                                   | 11,700       | -       | -                    | -       |
| เจ้าหนี้อื่น                          |              |         |                      |         |
| บริษัทย่อย                            | -            | -       | 776,726              | 772,699 |
| รวม                                   | -            | -       | 776,726              | 772,699 |

## 31.1.5 เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

|            | หน่วย:บาท    |      |                      |            |
|------------|--------------|------|----------------------|------------|
|            | งบการเงินรวม |      | งบการเงินเฉพาะกิจการ |            |
|            | 2566         | 2565 | 2566                 | 2565       |
| บริษัทย่อย | -            | -    | 62,720,000           | 82,500,000 |
| รวม        | -            | -    | 62,720,000           | 82,500,000 |

การเปลี่ยนแปลงของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีรายละเอียดดังนี้

|                         | หน่วย:บาท    |      |                      |               |
|-------------------------|--------------|------|----------------------|---------------|
|                         | งบการเงินรวม |      | งบการเงินเฉพาะกิจการ |               |
|                         | 2566         | 2565 | 2566                 | 2565          |
| บริษัทย่อย              |              |      |                      |               |
| ยอดคงเหลือต้นปี         | -            | -    | 82,500,000           | 40,000,000    |
| เงินกู้เพิ่มระหว่างปี   | -            | -    | 195,900,000          | 150,500,000   |
| เงินกู้จ่ายคืนระหว่างปี | -            | -    | (215,680,000)        | (108,000,000) |
| รวม                     | -            | -    | 62,720,000           | 82,500,000    |

**31.2 รายการและจำนวนเงินด้านงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กับบุคคล และกิจการที่เกี่ยวข้องกับบริษัท เป็นดังนี้**

|   | หน่วย:บาท    |         |                      |            |
|---|--------------|---------|----------------------|------------|
|   | งบการเงินรวม |         | งบการเงินเฉพาะกิจการ |            |
|   | 2566         | 2565    | 2566                 | 2565       |
| <b>31.2.1 รายได้บริการ</b>                |              |         |                      |            |
| บริษัทย่อย                                | -            | -       | 88,569,334           | 70,439,252 |
| รวม                                       | -            | -       | 88,569,334           | 70,439,252 |
| <b>31.2.2 รายได้จากเงินปันผล</b>          |              |         |                      |            |
| บริษัทย่อย                                | -            | -       | 661,782,995          | -          |
| รวม                                       | -            | -       | 661,782,995          | -          |
| <b>31.2.3 ดอกเบี้ยรับ - เงินให้กู้ยืม</b> |              |         |                      |            |
| บริษัทย่อย                                | -            | -       | 8,415,585            | 3,911,934  |
| รวม                                       | -            | -       | 8,415,585            | 3,911,934  |
| <b>31.2.4 ค่าบริการ</b>                   |              |         |                      |            |
| บริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท          | 988,424      | 192,500 | 836,324              | 29,000     |
| รวม                                       | 988,424      | 192,500 | 836,324              | 29,000     |
| <b>31.2.5 ค่าใช้จ่ายอื่น</b>              |              |         |                      |            |
| บริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท          | 43,158       | 94,533  | -                    | -          |
| รวม                                       | 43,158       | 94,533  | -                    | -          |
| <b>31.2.6 ดอกเบี้ยจ่าย - เงินกู้ยืม</b>   |              |         |                      |            |
| บริษัทย่อย                                | -            | -       | 1,872,969            | 1,089,491  |
| รวม                                       | -            | -       | 1,872,969            | 1,089,491  |

### 31.3 ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ

ผู้บริหารสำคัญประกอบด้วยกรรมการ กรรมการผู้จัดการและผู้บริหารที่รายแรก รองจากกรรมการผู้จัดการลงมา และผู้บริหารในระดับเทียบเท่ารายที่สี่ทุกราย ประกอบด้วย เงินเดือน ค่าที่ปรึกษา โบนัส เบี้ยประชุม บำเหน็จ ค่ารถประจำตำแหน่ง ค่าน้ำมัน

ค่าตอบแทนสำหรับผู้บริหารสำคัญมีดังนี้

|                                    | งบการเงินรวม (บาท) |            | งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท) |            |
|------------------------------------|--------------------|------------|----------------------------|------------|
|                                    | 2566               | 2565       | 2566                       | 2565       |
| เงินเดือนและผลประโยชน์ระยะสั้นอื่น | 20,036,516         | 22,189,008 | 20,036,516                 | 22,189,008 |
| ผลประโยชน์อื่นหลังจากออกจากงาน     | 887,250            | 1,939,103  | 887,250                    | 1,939,103  |

## 32. เครื่องมือทางการเงิน

### 32.1 วัตถุประสงค์ในการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทได้ติดตามและจัดการความเสี่ยงทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท ผ่านรายงานความเสี่ยงภายในซึ่งจะวิเคราะห์ความเสี่ยงตามระดับและขนาดของความเสี่ยง ความเสี่ยงเหล่านี้ รวมถึงความเสี่ยงด้านตลาด ความเสี่ยงด้านเครดิต และความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

### 32.2 ความเสี่ยงด้านตลาด

#### ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยอันเนื่องมาจากเงินฝากธนาคาร สินทรัพย์ทางการเงินอื่น เงินกู้ยืมระยะยาว และหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย โดยสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

หน่วย:บาท

|  |          | งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 |            |           |               |               |             |  |
|--|----------|---------------------------------------|------------|-----------|---------------|---------------|-------------|--|
| รายการ   | หมายเหตุ | อัตราดอกเบี้ยคงที่                    |            |           | อัตราดอกเบี้ย | ไม่มี         | รวม         | อัตราดอกเบี้ย<br>(ร้อยละ)                        |
|  |          | ภายใน 1 ปี                            | 1 ถึง 5 ปี | เกิน 5 ปี | ลอยตัว        | อัตราดอกเบี้ย |             |  |
| <b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>                                 |          |                                       |            |           |               |               |             |  |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด                             | 5        | -                                     | -          | -         | 178,041,121   | 27,443,182    | 205,484,303 | 0.25 ถึง 0.55                                    |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น                       | 6        | -                                     | -          | -         | -             | 5,857,980     | 5,857,980   | -  |
| เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน                               | 9        | -                                     | -          | -         | 2,211,648     | 18,545        | 2,230,193   | 0.30   |
| <b>หนี้สินทางการเงิน</b>                                   |          |                                       |            |           |               |               |             |  |
| เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น<br>จากสถาบันการเงิน | 17       | 40,000,000                            | -          | -         | 496,204,040   | -             | 536,204,040 | MOR ถึง MOR-1,<br>MLR-1.90 ถึง -3.60,<br>BR+1.00 |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น                     | 18       | -                                     | -          | -         | -             | 177,419,874   | 177,419,874 | -  |
| เงินกู้ยืมระยะยาวสถาบันการเงิน                             | 21       | -                                     | -          | -         | 643,442,980   | -             | 643,442,980 | BR+1.00, MLR-1.50<br>ถึง -3.00                   |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า  | 22       | 2,929,499                             | 3,020,320  | 202,885   | -             | -             | 6,152,704   | 1.98 ถึง 4.74                                    |

หน่วย:บาท

|  |          | งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 |             |           |               |               |             |                           |
|--|----------|---|-------------|-----------|---------------|---------------|-------------|---------------------------|
| รายการ                                 | หมายเหตุ | อัตราดอกเบี้ยคงที่                            |             |           | อัตราดอกเบี้ย | ไม่มี         | รวม         | อัตราดอกเบี้ย<br>(ร้อยละ) |
|  |          | ภายใน 1 ปี                                    | 1 ถึง 5 ปี  | เกิน 5 ปี | ลอยตัว        | อัตราดอกเบี้ย |             |                           |
| <b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>             |          |   |             |           |               |               |             |                           |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด         | 5        | -   | -           | -         | 93,187,537    | 43,684        | 93,231,221  | 0.30 ถึง 0.55             |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น   | 6        | -   | -           | -         | -             | 13,559,888    | 13,559,888  | -                         |
| เงินให้กู้ยืมบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน    | 7        | -   | 732,956,745 | -         | -             | -             | 732,956,745 | 0.05 ถึง 7.125            |
| <b>หนี้สินทางการเงิน</b>               |          |   |             |           |               |               |             |                           |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น | 18       | -   | -           | -         | -             | 3,766,197     | 3,766,197   | -                         |
| เงินกู้ยืมบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน       | 19       | -   | 62,720,000  | -         | -             | -             | 62,720,000  | 0.05 ถึง 7.125            |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า                    | 22       | 2,695,677                                     | 9,234,508   | -         | -             | -             | 11,930,185  | 2 ถึง 13                  |



### การวิเคราะห์ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย

ผลกระทบต่อกำไรก่อนภาษีของบริษัทจากการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นอย่างสมเหตุสมผลของอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 แสดงได้ดังนี้

| สกุลเงิน | เพิ่มขึ้น / ลดลง<br>(ร้อยละ) | ผลกระทบต่อกำไรก่อนภาษี<br>(บาท) |
|----------|------------------------------|---------------------------------|
|          | + 1.00                       | (3,777,350)                     |
| บาท      | - 1.00                       | 3,774,113                       |

การวิเคราะห์ผลกระทบข้างต้นจัดทำขึ้น โดยใช้สมมติฐานว่าจำนวนเงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด และตัวแปรอื่นทั้งหมดคงที่ตลอด 1 ปี และยังถือเสมือนว่าอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาดของเงินกู้ยืมไม่ได้มีอัตราดอกเบี้ยที่กำหนดไว้แล้ว ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจึงมีผลกระทบต่อดอกเบี้ยที่ต้องชำระตลอด 12 เดือนเต็ม ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงของดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ยืมเพิ่มขึ้นหรือลดลงดังกล่าวข้างต้นบางส่วน จะบันทึกรับรู้ในงบกำไรขาดทุนและบางส่วนจะบันทึกเป็นราคาทุนของต้นทุนพัฒนา โครงการ โดยจะตัดจ่ายเป็นต้นทุนขายเมื่อโอนขายสินค้า

### 32.3 ความเสี่ยงด้านเครดิต

กลุ่มบริษัทที่มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่ลูกค้าหรือคู่สัญญาไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขายกับกลุ่มบริษัทตามเงื่อนไขที่ตกลงไว้เมื่อครบกำหนด ซึ่งปัจจุบันกลุ่มบริษัทมีนโยบายที่กำหนดไว้เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากการให้สินเชื่อ โดยการไม่โอนกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์ที่ขายให้กับลูกค้าจนกว่าจะได้รับชำระมูลค่าตามสัญญาทั้งหมด

กลุ่มบริษัทไม่มีการกระจุกตัวอย่างมีนัยสำคัญของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อเนื่องจากกลุ่มบริษัทมีลูกค้าจำนวนมาก รายได้ส่วนใหญ่เป็นรายได้ที่รับเป็นเงินสด โดยรายการที่เกี่ยวข้องกับเงินสดหรือเทียบเท่าเงินสด กลุ่มบริษัทได้เลือกที่จะทำรายการกับสถาบันการเงินที่มีคุณภาพและมีความน่าเชื่อถือสูง

**32.4 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง**

การจัดการความเสี่ยงด้านสภาพคล่องอย่างรอบคอบคือการมีจำนวนเงินสดอย่างเพียงพอ และการมีแหล่งเงินทุนที่สามารถเบิกใช้ได้จากวงเงินด้านสินเชื่อ ที่เพียงพอต่อการชำระภาระผูกพันเมื่อถึงกำหนด ผู้บริหารได้พิจารณาประมาณการกระแสเงินสดของกลุ่มกิจการอย่างสม่ำเสมอ โดยพิจารณาจาก เงินสำรองหมุนเวียน (จากวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้) และเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ตารางต่อไปนี้แสดงให้เห็นถึงหนี้สินทางการเงินที่จัดประเภทตามระยะเวลาการครบกำหนดตามสัญญา ซึ่งแสดงด้วยจำนวนเงินตามสัญญาที่ไม่ได้มีการคิดลด ทั้งนี้ ยอดคงเหลือที่ครบกำหนดภายในระยะเวลา 12 เดือนจะเท่ากับมูลค่าตามบัญชีของหนี้สินที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการคิดลดไม่มีนัยสำคัญ

|   | หน่วย:บาท                             |             |           |                   |
|---|---------------------------------------|-------------|-----------|-------------------|
|   | งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 |             |           |                   |
|   | ภายใน 1 ปี                            | 1 ถึง 5 ปี  | เกิน 5 ปี | รวมมูลค่าตามบัญชี |
| <b>หนี้สินทางการเงิน</b>                      |                                       |             |           |                   |
| <b>เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น</b> |                                       |             |           |                   |
| จากสถาบันการเงิน                              | 536,204,040                           | -           | -         | 536,204,040       |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น        | 177,419,874                           | -           | -         | 177,419,874       |
| เงินกู้ยืมระยะยาวสถาบันการเงิน                | 431,278,416                           | 212,164,564 | -         | 643,442,980       |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า                           | 2,929,499                             | 3,020,320   | 202,885   | 6,152,704         |

|  | หน่วย:บาท                                     |            |                   |
|--|---|------------|-------------------|
|  | งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 |            |                   |
|  | ภายใน 1 ปี                                    | 1 ถึง 5 ปี | รวมมูลค่าตามบัญชี |
| <b>หนี้สินทางการเงิน</b>               |   |            |                   |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น | 3,766,197                                     | -          | 3,766,197         |
| เงินกู้ยืมบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน       | -   | 62,720,000 | 62,720,000        |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า                    | 2,695,677                                     | 9,234,508  | 11,930,185        |

**32.5 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัท ไม่มีรายการที่ต้องแสดงมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม

**33. รายได้ที่คาดว่าจะรับรู้สำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้น**

รายได้ที่คาดว่าจะรับรู้สำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้นจากเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาและหนี้สินตามสัญญาจะซื้อจะขายที่มีเงื่อนไข มีดังนี้

|                             | งบการเงินรวม (บาท) |             |
|-----------------------------|--------------------|-------------|
|                             | 2566               | 2565        |
| เงินรับล่วงหน้าตามสัญญา     | 98,964,577         | 267,704,535 |
| สัญญาที่ทำกับลูกค้า - สุทธิ | 737,466,462        | 615,638,649 |

**34. การบริหารจัดการทุน**

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกลุ่มบริษัท คือการจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทางการเงินที่เหมาะสมและการดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนสรุปได้ดังนี้

|                        | หน่วย:บาท    |      |                      |      |
|------------------------|--------------|------|----------------------|------|
|                        | งบการเงินรวม |      | งบการเงินเฉพาะกิจการ |      |
|                        | 2566         | 2565 | 2566                 | 2565 |
| อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน | 0.66         | 0.54 | 0.03                 | 0.06 |

**35. การอนุมัติงบการเงิน**

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกงบการเงิน โดยคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2567