

บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

รายงานของผู้สอบบัญชีและงบการเงิน

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นบริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)

### ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) และของเฉพาะบริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ซึ่งประกอบด้วย งบฐานะการเงินรวมและงบฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและเฉพาะกิจการ รวมถึงข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 ผลการดำเนินงานรวม และผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึง มาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี 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 บันที่กับบัญชีสอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปหรือไม่
- สุ่มตรวจสอบรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรรว่าบริษัทได้มีการปฏิบัติตามภาระ ผูกพันที่กำหนดไว้ในสัญญาครบถ้วนหรือไม่

### การแสดงผลค่าของสินค้าคงเหลือ (งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ)

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 4.5 และข้อ 9 บริษัทย่อยมีสินค้าคงเหลือเป็นจำนวน 3,584.48 ล้านบาท ซึ่งเป็นจำนวนที่มีนัยสำคัญในงบการเงิน โดยแสดงด้วยมูลค่าตามวิธีราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับ แล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า ส่งผลให้การแสดงผลค่าสินค้าคงเหลือตามวิธีราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะรับแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่าของกลุ่มบริษัทซึ่งมีสินค้าคงเหลือหลายประเภทและระยะเวลาคงค้างของแต่ละโครงการแตกต่างกัน ไปขึ้นอยู่กับดุลยพินิจและประมาณการที่สำคัญของฝ่ายบริหาร ในการกำหนดราคาขายตามสถานะแต่ละโครงการ ซึ่งดุลยพินิจที่สำคัญของฝ่ายบริหารประกอบด้วย การกำหนดราคาขาย การประมาณในการให้ส่วนลดหรือวิธีการส่งเสริมการขายที่จะเกิดขึ้นเพื่อผลักดันให้สินค้าขายได้ในอนาคต ดังนั้นจึงพิจารณาเรื่องดังกล่าวเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

ข้าพเจ้าได้รับความเชื่อมั่น เกี่ยวกับการแสดงผลค่าของสินค้าคงเหลือ โดย

- ทำความเข้าใจในระบบเกี่ยวกับนโยบายการกำหนดราคาขายของฝ่ายบริหาร และนโยบายที่จะส่งเสริมการขายให้เป็นไปตามเป้าหมายที่ฝ่ายบริหารได้คาดการณ์ไว้
- ประเมินดุลยพินิจที่สำคัญของฝ่ายบริหารเกี่ยวกับการกำหนดราคาขาย และในกรณีที่เป็นสินค้าคงเหลือค้างงานใช้ผลงานการประเมินราคาของผู้ประเมินอิสระประกอบการพิจารณาของการกำหนดราคาขาย
- เปรียบเทียบราคาขายของกลุ่มบริษัทกับราคาขายของกลุ่มคู่แข่งที่อยู่ในพื้นที่เดียวกันหรือใกล้เคียงกันซึ่งเชื่อได้ว่าพื้นที่ใกล้เคียงดังกล่าวมีผลต่อการตัดสินใจของผู้ซื้อ
- ตรวจสอบราคาขายจริงที่เกิดขึ้นในระยะเวลาอันใกล้กับวันที่ในรายงานทางการเงินและนำมาเปรียบเทียบกับราคาขายในปัจจุบัน
- ตรวจสอบราคาขายของยูนิคที่เกิดการขายจริงภายหลังวันที่ในงบการเงินรวมถึงการส่งเสริมการขายที่เกี่ยวข้อง

### ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น) ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลทราบ เพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

#### **ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต้องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ**

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องตามความเหมาะสม และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

#### **ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ**

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผลข้อมูล การแสดงผลข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- สรุปร่วมกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปร่วมว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลใน งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูล โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทางการควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่ได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด

(นางสุวิมล กฤตยาเกียรติ)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 2982

วันที่ 20 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2568

## บริษัท อีสริณ โฮสติ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

## งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	
<b>สินทรัพย์</b>					
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5	164,738,726	205,484,303	11,198,012	93,231,221
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	6	6,669,068	6,361,121	28,043,996	13,629,699
เงินจ่ายล่วงหน้าตามสัญญา	7	179,503,238	48,479,393	3,481,230	2,253,262
เงินปันผลค้างรับบริษัทย่อย	33.1.4	-	-	-	30,011,700
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	8	-	-	1,165,786,745	732,956,745
สินค้าคงเหลือ	9	3,584,483,249	2,964,065,827	-	-
เงินมัดจำที่ดิน		160,000,000	80,000,000	-	-
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>		<b>4,095,394,281</b>	<b>3,304,390,644</b>	<b>1,208,509,983</b>	<b>872,082,627</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>					
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพันและข้อจำกัดในการเบิกใช้	10	1,896,875	2,230,193	-	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	11	-	-	1,981,600,197	1,881,600,397
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	12	68,911,392	57,960,291	-	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	13	357,394,466	84,721,638	1,607,944	1,944,440
สินทรัพย์สิทธิการใ้	14	8,514,997	6,015,059	8,499,123	11,332,164
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	15	11,067,897	6,231,574	4,691,268	5,158,818
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม	17	8,387,541	3,749,485	1,860,702	2,064,104
ที่ดินรอการพัฒนา	16	244,113,456	494,568,600	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		22,728,489	6,344,466	3,512,453	4,078,223
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>		<b>723,015,113</b>	<b>661,821,306</b>	<b>2,001,771,687</b>	<b>1,906,178,146</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>		<b>4,818,409,394</b>	<b>3,966,211,950</b>	<b>3,210,281,670</b>	<b>2,778,260,773</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ลงชื่อ.....กรรมการตามอำนาจ

( นางอารีย์ อุดมศิริธารัง ) ( นายปริดิกร บุรณุปกรณ์ )



บริษัท อีสริท โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>					
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น					
จากสถาบันการเงิน	18	140,040,847	536,204,040	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	19	475,695,445	250,827,141	7,154,794	3,766,196
หนี้สินที่เกิดขึ้นจากสัญญา-หมุนเวียน	35	396,348,508	98,964,577	-	-
เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	20	188,000,000	-	261,000,000	62,720,000
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระ					
ภายในหนึ่งปี	21				
- เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน		640,258,805	431,278,416	-	-
- หนี้สินตามสัญญาเช่า		4,192,128	2,929,499	2,926,974	2,695,677
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		3,256,623	24,864,409	-	-
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>		<b>1,847,792,356</b>	<b>1,345,068,082</b>	<b>271,081,768</b>	<b>69,181,873</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	22	174,024,488	212,164,564	-	-
หุ้นกู้	23	295,831,402	-	295,831,402	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	24	4,565,866	3,223,205	6,307,533	9,234,508
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับ					
ผลประโยชน์พนักงาน	25	13,235,530	12,397,369	8,568,125	9,722,498
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	17	26,917,183	84,435	-	-
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>		<b>514,574,469</b>	<b>227,869,573</b>	<b>310,707,060</b>	<b>18,957,006</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>		<b>2,362,366,825</b>	<b>1,572,937,655</b>	<b>581,788,828</b>	<b>88,138,879</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ลงชื่อ.....กรรมการตามอำนาจ

( นางอารีย์ อุดมศิริธำรง ) ( นายปรีดิกร บุรณุปกรณ์ )

บริษัท อีสริท โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)				
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ 1,500,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	1,500,000,000	1,500,000,000	1,500,000,000	1,500,000,000
ทุนที่ออกและชำระเต็มมูลค่าแล้ว				
หุ้นสามัญ 1,500,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	1,500,000,000	1,500,000,000	1,500,000,000	1,500,000,000
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	189,196,883	189,196,883	189,196,883	189,196,883
การรวมกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกัน				
ส่วนเกินทุนจากการรวมกิจการ	2.2.1	791,100,397	791,100,397	791,100,397
ส่วนต่างจากการรวมกิจการ	2.2.2	(155,869,036)	(155,869,036)	-
ส่วนต่างจากการเปลี่ยนแปลงเงินลงทุนในบริษัทย่อย		5,174,171	-	-
กำไรสะสม				
จัดสรรเป็นทุนสำรองตามกฎหมาย	26	65,058,780	65,058,780	64,285,680
ยังไม่ได้จัดสรร		58,188,521	(3,803,786)	145,538,934
รวมส่วนของผู้เป็นเจ้าของบริษัทใหญ่		2,452,849,716	2,390,084,309	2,628,492,842
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		3,192,853	3,189,986	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		2,456,042,569	2,393,274,295	2,628,492,842
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		4,818,409,394	3,966,211,950	3,210,281,670

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ลงชื่อ.....กรรมการตามอำนาจ

( นางอารีย์ อุดมศิริ ชำรง ) ( นายปรีดิกร บุรณุปกรณ์ )

บริษัท อีสริท โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	
รายได้	30	1,362,646,409	1,111,468,622	96,726,188	750,352,329
ต้นทุน	30	(815,581,898)	(589,723,381)	(62,629,937)	(62,583,302)
กำไรขั้นต้น		547,064,511	521,745,241	34,096,251	687,769,027
รายได้อื่น	31	2,203,591	11,819,493	1,900	95
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย		549,268,102	533,564,734	34,098,151	687,769,122
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย		(205,928,474)	(128,557,211)	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		(166,208,756)	(164,518,619)	(25,410,481)	(39,457,527)
รวมค่าใช้จ่าย		(372,137,230)	(293,075,830)	(25,410,481)	(39,457,527)
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน		177,130,872	240,488,904	8,687,670	648,311,595
รายได้ทางการเงิน		1,169,968	1,617,321	27,191,106	9,204,406
ต้นทุนทางการเงิน		(1,604,626)	(8,997,561)	(17,381,938)	(2,527,468)
กำไรก่อนภาษีเงินได้		176,696,214	233,108,664	18,496,838	654,988,533
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	17	(36,137,031)	(52,172,180)	(3,036,360)	379,607
กำไรสำหรับปี		140,559,183	180,936,484	15,460,478	655,368,140

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ลงชื่อ .....กรรมการตามอำนาจ

( นางอริย์ อุดมศิริธำรง ) ( นายปรีดิกร บุรณุปกรณ์ )

บริษัท อลิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น:					
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่เข้าไปในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง :					
ผลต่างจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	(2,791,109)	-	(2,089,530)	-	
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี -สุทธิจากภาษี	(2,791,109)	-	(2,089,530)	-	
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	137,768,074	180,936,484	13,370,948	655,368,140	
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)					
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	140,556,516	180,507,432	15,460,478	655,368,140	
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	2,667	429,052	-	-	
	140,559,183	180,936,484	15,460,478	655,368,140	
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวม					
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	137,765,441	180,507,432	13,370,948	655,368,140	
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	2,633	429,052	-	-	
	137,768,074	180,936,484	13,370,948	655,368,140	
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน					
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้น - ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	26	0.0937	0.1542	0.0103	0.5600

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ลงชื่อ .....กรรมการตามอำนาจ

( นางอริย์ อุดมศิริขำรง ) ( นายปริดิกร บุรณุปกรณ์ )

บริษัท อีสริท โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : บาท

งบการเงินรวม

ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่

หมายเหตุ	ทุนจดทะเบียน		ส่วนเกินทุนจากการรวมกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกัน	กำไรสะสม		ผลต่างจากการเปลี่ยนแปลงเงินลงทุนในบริษัทย่อย	ผลต่างจากการรวมกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกัน	รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
	ที่ออกและชำระเต็มมูลค่าแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ		จัดสรรแล้ว - ทุนสำรอง	ยังไม่ได้จัดสรร					
				ตามกฎหมาย						
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<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>(3,803,786)</b>	<b>5,174,171</b>	<b>(155,869,036)</b>	<b>2,390,084,309</b>	<b>3,189,986</b>	<b>2,393,274,295</b>
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	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
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-	-	-	-	-	200	200
เงินปันผลจ่าย	-	-	-	-	(75,000,000)	-	-	(75,000,000)	-	(75,000,000)
จ่ายปันผล - ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
สำรองตามกฎหมาย	-	-	-	773,100	(773,100)	-	-	-	-	-
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	140,556,516	-	-	140,556,516	2,667	140,559,183
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	(2,791,109)	-	-	(2,791,109)	-	(2,791,109)
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567</b>	<b>1,500,000,000</b>	<b>189,196,883</b>	<b>791,100,397</b>	<b>65,058,780</b>	<b>58,188,521</b>	<b>5,174,171</b>	<b>(155,869,036)</b>	<b>2,452,849,716</b>	<b>3,192,853</b>	<b>2,456,042,569</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ลงชื่อ .....กรรมการตามอำนาจ

( นางอารีย์ อุดมศิริธำรง ) ( นายปริศนกร นูรณุปกรณ์ )

## บริษัท อีสริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

## งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : บาท

		งบการเงินเฉพาะกิจการ					รวม
		ทุนจดทะเบียน		กำไรสะสม			
		ที่ออกและชำระ	ส่วนเกิน	ส่วนเกินทุนจากการ	จัดสรรแล้ว	ยังไม่ได้จัดสรร	
		เต็มมูลค่าแล้ว	มูลค่าหุ้นสามัญ	รวมกิจการภายใต้	- ทุนสำรอง		ส่วนของผู้ถือหุ้น
				การควบคุมเดียวกัน	ตามกฎหมาย		
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
เงินปันผลจ่าย	26.1	-	-	-	-	(552,507,277)	(552,507,277)
สำรองตามกฎหมาย	26.3	-	-	-	32,768,407	(32,768,407)	-
กำไรสำหรับปี		-	-	-	-	655,368,140	655,368,140
กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี		-	-	-	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566		1,500,000,000	189,196,883	791,100,397	64,285,680	145,538,934	2,690,121,894
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567		1,500,000,000	189,196,883	791,100,397	64,285,680	145,538,934	2,690,121,894
เงินปันผลจ่าย	26.1	-	-	-	-	(75,000,000)	(75,000,000)
สำรองตามกฎหมาย	26.3	-	-	-	773,100	(773,100)	-
กำไรสำหรับปี		-	-	-	-	15,460,478	15,460,478
กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี		-	-	-	-	(2,089,530)	(2,089,530)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567		1,500,000,000	189,196,883	791,100,397	65,058,780	83,136,782	2,628,492,842

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ลงชื่อ .....กรรมการตามอำนาจ

( นางอารีย์ อุดมศิริธำรง ) ( นายปริฉัตร บุรณุปกรณ์ )

## บริษัท อีสริณ โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

## งบกระแสเงินสด

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>					
กำไรสำหรับปี	140,559,183	180,936,484	15,460,478	655,368,140	
รายการปรับที่กระทบกำไร(ขาดทุน)เป็นเงินสดรับ(จ่าย)					
ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้	17	36,137,031	52,172,180	3,036,360	(379,607)
รายได้ทางการเงิน		(1,169,968)	(1,617,321)	(27,191,106)	(9,204,406)
ต้นทุนทางการเงิน		1,604,626	8,997,561	17,381,938	2,527,468
(กำไร)ขาดทุนจากการขายและตัดจำหน่ายทรัพย์สิน		392,237	61,929	1,680	16
(กำไร)ขาดทุนจากการขายและวัดมูลค่าเงินลงทุน		-	(202)	-	(37)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	12, 13, 14, 15	13,328,589	11,273,065	4,375,231	4,212,953
ขาดทุนจากการซื้อค่าที่ดินคิดภาระจ่ายอม		2,898,662	1,679,885	-	-
ขาดทุนจากการซื้อค่าทรัพย์สิน		(2,866,800)	2,866,800	-	-
เงินปันผลรับจากบริษัทย่อย		-	-	-	(661,782,995)
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	25	(1,674,155)	2,176,669	(2,789,715)	1,823,961
เงินสดจ่ายผลประโยชน์พนักงาน	25	(976,570)	(186,492)	(976,570)	(186,492)
<b>การเปลี่ยนแปลงของเงินทุนหมุนเวียน</b>					
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น(เพิ่มขึ้น)ลดลง		(307,947)	1,296,121	508,935	(661,296)
เงินจ่ายล่วงหน้าตามสัญญา(เพิ่มขึ้น)ลดลง		(131,023,845)	(9,076,535)	(1,227,967)	800,413
สินค้าคงเหลือ(เพิ่มขึ้น)ลดลง		(251,704,525)	(2,791,103)	-	-
ที่ดินรอการพัฒนา(เพิ่มขึ้น)ลดลง		(106,715,868)	(230,170,644)	-	-
จ่ายเงินมัดจำค่าที่ดิน(เพิ่มขึ้น)ลดลง		(80,000,000)	(313,299,456)	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น(เพิ่มขึ้น)ลดลง		9,897,270	27,953,560	1,279,659	1,051,471
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น(ลดลง)		133,910,705	(11,530,602)	1,707,884	(1,825,808)
หนี้สินที่เกิดจากสัญญาหมุนเวียน(เพิ่มขึ้น)ลดลง		297,383,931	(168,739,958)	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนเพิ่มขึ้น(ลดลง)		-	(254,000)	-	-
<b>กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไป)กิจกรรมดำเนินงาน</b>					
จ่ายต้นทุนทางการเงิน		(641,040)	(8,023,278)	(15,701,225)	(2,488,971)
จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคล		(61,133,641)	(95,986,259)	(3,024,464)	(2,710,564)
<b>เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไป)กิจกรรมดำเนินงาน</b>					
		(2,102,125)	(552,261,596)	(7,158,882)	(13,455,754)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ลงชื่อ .....กรรมการตามอำนาจ

( นางอารีย์ อุดมศิริขำรง ) ( นายปริดิกร นูรณุปกรณ์ )

บริษัท ออร์สิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>				
เงินสดรับเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	678,020,000	565,490,359
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(1,110,850,000)	(1,120,797,104)
เงินสดรับ(จ่าย)สุทธิจากเงินฝากประจำที่มีภาระผูกพัน	333,318	2,097,951	-	-
เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	24,938	-	4,556
เงินสดรับเงินปันผลรับจากบริษัทย่อย	-	-	30,011,700	631,771,295
เงินสดจ่ายขอสงวนทรัพย์สินเพื่อการลงทุน	(10,866,868)	(2,465,226)	-	-
เงินสดรับจากการขายทรัพย์สิน	2,532,885	94,479	-	-
เงินสดรับจากรายได้ทางการเงิน	1,169,968	1,617,321	12,267,872	5,348,385
เงินสดจ่ายซื้ออุปกรณ์และเครื่องใช้สำนักงาน	(205,361,242)	(34,764,447)	(739,824)	(830,755)
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(5,470,503)	(1,128,875)	-	(43,649)
เงินสดจ่ายจากเงินลงทุนบริษัทย่อย	-	-	(99,999,800)	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน	(217,662,442)	(34,523,859)	(491,290,052)	80,943,087
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>				
เงินสดรับ(จ่าย)สุทธิสำหรับเงินเบิกเกินบัญชีและ				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	(314,563,194)	271,106,262	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	560,050,000	-	710,900,000	195,900,000
เงินสดจ่ายเงินกู้ยืมกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(372,050,000)	-	(512,620,000)	(215,680,000)
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า	(4,489,731)	(3,841,119)	(2,695,677)	(2,572,478)
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	295,831,402	-	295,831,402	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	730,893,737	622,507,912	-	-
เงินสดจ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะยาว	(641,653,424)	(343,741,862)	-	-
เงินสดจ่ายเงินปันผล	(75,000,000)	(552,507,277)	(75,000,000)	(552,507,277)
เงินปันผลส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	(257,994)	-	-
เงินสดรับจากการขายหุ้น	-	595,696,883	-	595,696,883
เงินสดรับจากการลงทุนหุ้นสามัญในบริษัทย่อย				
ของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	200	-	-	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	179,018,990	588,962,805	416,415,725	20,837,128
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ</b>	(40,745,577)	2,177,350	(82,033,209)	88,324,461
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	205,484,303	203,306,953	93,231,221	4,906,760
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี</b>	164,738,726	205,484,303	11,198,012	93,231,221

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ลงชื่อ .....กรรมการตามอำนาจ

( นางอารีย์ อุดมศิริธารัง ) ( นายปริศนา บูรณุปกรณ์ )



บริษัท อีสริณ โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
<b>ข้อมูลเพิ่มเติมสำหรับงบกระแสเงินสดรายการที่ไม่ใช่เงินสด</b>				
บันทึกคอกเบี้ยจ่ายเป็นต้นทุนของสินค้าคงเหลือ	89,994,016	41,799,681	-	-
โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไปสินค้าคงเหลือ	1,079,515	4,471,739	-	-
โอนที่ดินรอการพัฒนาไปที่ดินอาคารอุปโภค	73,909,279	-	-	-
โอนที่ดินรอการพัฒนาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	16,362,485	-	-
โอนที่ดินรอการพัฒนาเป็นสินค้าคงเหลือ	280,363,070	639,647,135	-	-
โอนสินค้าคงเหลือเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	2,723,704	10,145,430	-	-
โอนสินค้าคงเหลือเป็นที่ดินรอการพัฒนา	-	17,366,858	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ลงชื่อ .....กรรมการตามอำนาจ

( นางอารีย์ อุดมศิริขำรง ) ( นายปริดิกร นูรณุปกรณ์ )

บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

## 1. ข้อมูลทั่วไป

- 1.1 บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) "บริษัท" เป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย นิตินุคคลเลขที่ 0107566000119 ตั้งอยู่เลขที่ 79 หมู่ที่ 8 ตำบลสันปูเลย อำเภอคอยสะแกด จังหวัดเชียงใหม่ 50220 บริษัท ได้จดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด กับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 15 มีนาคม 2567 (เดิมจดทะเบียนชื่อ “บริษัท อรสิริน 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 กฏระเบียบและประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

งบการเงินของบริษัทจัดทำขึ้น โดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของรายการในงบการเงิน ยกเว้นรายการที่เปิดเผยไว้ในนโยบายการบัญชีที่เกี่ยวข้อง

### 2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

- ก) ในการจัดทำงบการเงินรวมถือหลักเกณฑ์การรวมเฉพาะบริษัท ซึ่งบริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) มีอำนาจควบคุมในบริษัทเหล่านั้น หลังจากได้ตัดยอดคงเหลือและรายการระหว่างกันแล้ว โดยบริษัทได้นำบริษัทย่อยเข้ามาจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่ มีอำนาจควบคุม
- ข) การตัดบัญชีรายการระหว่างบริษัทในบัญชีเงินลงทุนในบริษัทย่อย กับส่วนของผู้ถือหุ้น โดยถือหลักการตัดบัญชีเป็นเงินลงทุนร้อยละ 100 ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นรายอื่น แสดงเป็นส่วนของผู้ถือหุ้นได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

ลงชื่อ .....

( นางอารีย์ อุดมศิริธารง และ นายปริดิกร บุรณุปกรณ์ )

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

ชื่อบริษัท	อัตราร้อยละ		ประเภทธุรกิจ	ความสัมพันธ์
	ของการถือหุ้น			
	2567	2566		
	ร้อยละ	ร้อยละ		
<b>บริษัทย่อยทางตรง</b>				
บริษัท นอร์ทโฮม จำกัด	99.96	99.96	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	บริษัทย่อย
บริษัท อรสิริน กรุ๊ป จำกัด	99.97	99.97	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	บริษัทย่อย
บริษัท โกลบอล เวลท์ พลัส จำกัด	96.92	96.92	ตัวแทนและนายหน้าซื้อขายอสังหาริมทรัพย์	บริษัทย่อย
บริษัท อรสิริน เอ็ดดูเคชั่น จำกัด	100.00	-	ผู้รับใบอนุญาตให้จัดตั้งโรงเรียน	บริษัทย่อย
<b>บริษัทย่อยทางอ้อม</b>				
บริษัท อรสิริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (ถือหุ้นโดยบริษัท อรสิริน กรุ๊ป จำกัด)	99.96	99.96	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	บริษัทย่อย
บริษัท ทิชาพร จำกัด (ถือหุ้นโดย บริษัท อรสิริน กรุ๊ป จำกัด)	97.97	97.97	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	บริษัทย่อย
บริษัท นอร์ทโฮม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (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

ลงชื่อ .....

( นางอารีย์ อุดมศิริธารัง และ นายปริดิกร บุรณุปกรณ์ )

### กำไรจากการเปลี่ยนสัดส่วนเงินลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัทรับรู้ผลกำไรขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียในบริษัทย่อย ซึ่งแสดงในบัญชีผลต่างจากการรวมกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกัน ซึ่งเกิดจากส่วนต่างในส่วนได้เสียในบริษัทย่อยจะแสดงเป็นส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่ โดยการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวบริษัทใหญ่ไม่มีการเสียอำนาจการควบคุมในบริษัทย่อย

#### 2.2.1 ส่วนเกินทุนจากการรวมกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกัน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการจัดโครงสร้างการรวมธุรกิจของกลุ่มบริษัทภายใต้การควบคุมเดียวกัน จำนวน 3 บริษัท กลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทดังกล่าวได้จัดตั้งบริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด “บริษัทใหญ่” เมื่อวันที่ 6 สิงหาคม 2558 ทุนจดทะเบียน 3.00 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 9 ตุลาคม 2558 จดทะเบียนเพิ่มทุนจำนวน 1,158.00 ล้านบาท รวมทุนจดทะเบียนที่ออกและเรียกชำระแล้ว 1,161.00 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 11.61 ล้านหุ้น หุ้นละ 100 บาท ทั้งนี้ เพื่อนำหุ้นสามัญส่วนที่เพิ่มจำนวน 11.58 ล้านหุ้น ไปแลกเปลี่ยนกับหุ้นสามัญของผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัททั้งกลุ่ม (3 บริษัท) ทำให้กลุ่มธุรกิจทั้งหมดมาเป็นบริษัทย่อยของ บริษัทใหญ่ ในการรวมธุรกิจดังกล่าวบริษัทใหญ่มีสถานะเป็นบริษัทที่ตั้งใหม่ เพื่อการรวมธุรกิจ โดยหุ้นสามัญที่จ่ายในการแลกเปลี่ยนไม่สามารถวัดมูลค่ายุติธรรมได้อย่างน่าเชื่อถือ จึงใช้มูลค่ายุติธรรมของสิ่งที่ได้มา (หุ้นสามัญของบริษัทย่อยหลังรวมบริษัทย่อยทางอ้อมจำนวน 8 บริษัท ซึ่งถูกรวมในบริษัทย่อย 2 แห่ง ประกอบด้วย บริษัท อรสิริน กรุ๊ป จำกัด และ บริษัท นอร์ทโฮม จำกัด) มีมูลค่ายุติธรรมรวม 1,949.10 ล้านบาท เกิดผลต่างระหว่างมูลค่าของหุ้นสามัญของบริษัทที่ออกให้ และมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทย่อยที่ได้มา จำนวน 791.10 ล้านบาท แสดงผลต่างดังกล่าวเป็นรายการ “ส่วนเกินทุนจากการรวมกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกัน” ภายใต้ส่วนของผู้ถือหุ้น 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 อรสิริน 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 อรสิริน กรุ๊ป จำกัด ได้มีการซื้อกิจการบริษัทย่อยทางอ้อม ซึ่งเป็นบริษัทภายใต้การควบคุมเดียวกัน จำนวน 1 บริษัท บริษัท ทิชาพร จำกัด มีมูลค่าสุทธิทางบัญชีตามจำนวน 9.80 ล้านบาท เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2562 โดยการจ่ายชำระเงินสดจำนวน 191.50 ล้านบาท จึงมีส่วนต่างที่ต่ำกว่าจำนวนเงินที่จ่ายซื้อเงินลงทุน จำนวน 181.70 ล้านบาท แสดงเป็นส่วนต่างจากการรวมกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกัน

ลงชื่อ.....กรรมการตามอำนาจ

( นางอารีย์ อุดมศิริธารง และ นายปริดิกร บุรณุปกรณ์ )

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 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงจำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2567 มาถือปฏิบัติ การนำมาตราฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบต่ออย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

#### 3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีผลบังคับใช้ในอนาคต

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 โดยฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัท ประเมินว่าการปรับปรุงมาตรฐานนี้ไม่ส่งผลกระทบต่ออย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

### 4. สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

#### 4.1 การรับรู้รายได้

รายได้จากการขายสินค้า (อาคารชุดและบ้านพร้อมที่ดิน) รับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทได้ปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติตามสัญญา และโอนอำนาจการควบคุมของสินค้าให้กับลูกค้าแล้ว รายได้จากการขายแสดงมูลค่าตามสัญญาหลังหักส่วนลดและค่าส่งเสริมการขายต่าง ๆ และต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้น เนื่องมาจากรายการนั้นและสามารถวัดมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ

ลงชื่อ .....กรรมการตามอำนาจ

( นางอารีย์ อุดมศิริธารง และ นายปริดิกร บุรณุปกรณ์ )

ในกรณีที่มีการขายสินค้าพร้อมการให้บริการ องค์ประกอบของรายได้จะปันส่วนตามสัดส่วนให้กับสินค้าที่ส่งมอบและภาระที่ต้องปฏิบัติในการให้บริการที่รวมอยู่ในสัญญา โดยให้มีความสัมพันธ์กับราคาขายแบบเอกเทศของสินค้าหรือบริการที่แตกต่างกันตามข้อผูกพันตามสัญญา

จำนวนเงินที่กลุ่มบริษัทได้รับ หรือมีสิทธิได้รับจากลูกค้าแต่มีภาระที่ต้องปฏิบัติให้กับลูกค้าแสดงไว้เป็น "หนี้สินที่เกิดจากสัญญา-หมุนเวียน" ในงบฐานะการเงิน ซึ่งจะรับรู้เป็นรายได้เมื่อได้ปฏิบัติตามภาระที่ระบุไว้ในสัญญาเสร็จสิ้น

ทั้งนี้ สำหรับการขายอาคารชุดส่วนที่เกินจากอัตราที่กฎหมายอนุญาตและบ้านพร้อมที่ดินให้กับกลุ่มผู้ซื้อชาวต่างประเทศของกลุ่มบริษัท เนื่องจากข้อจำกัดทางด้านการถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดิน กลุ่มบริษัทจึงทำสัญญาเพื่อให้มีผลบังคับทางกฎหมายเป็นทรัพย์สินยืมสิทธิ ตามพระราชบัญญัติทรัพย์สินยืม พ.ศ. 2562 มีสิทธิการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ระยะยาว โดยมีระยะเวลาคราวละ 30 ปี และสามารถต่อสัญญาได้อีกเป็นระยะเวลา 30 ปี หรือระยะเวลาสูงสุดตามที่กฎหมายกำหนด ตามมาตรฐานรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า กลุ่มบริษัท มีภาระที่ต้องปฏิบัติในสัญญาในการส่งมอบการควบคุม และประโยชน์ในสินค้าตลอดระยะเวลาสัญญา รวมถึงระยะเวลาการต่อสัญญาโดยกลุ่มบริษัทไม่เกี่ยวข้องในการบริหารหรือควบคุมอาคารชุดและบ้านพร้อมที่ดินที่ขายไปแล้วทั้งทางตรงและทางอ้อม จึงบันทึกรายได้จากรายการดังกล่าวเป็นรายได้จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อแสดงรายการและเหตุการณ์ ทางบัญชีตามเนื้อหาและความเป็นจริงเชิงเศรษฐกิจมิใช่ตามรูปแบบของกฎหมายเพียงอย่างเดียวโดยยึดหลักเนื้อหาสำคัญกว่ารูปแบบ (Substance over form)

รายได้อื่นและค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

#### 4.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสด เงินฝากธนาคารและเงินฝากสถาบันการเงิน ซึ่งกำหนดรับคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือน (ไม่รวมเงินฝากธนาคารและสถาบันการเงินที่ติดภาระค้ำประกัน)

#### 4.3 สินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัท รับรู้สินทรัพย์ทางการเงินในวันซื้อขายด้วยมูลค่ายุติธรรม บวกด้วยต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ทางการเงิน ยกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนซึ่งกลุ่มบริษัท จะรับรู้ต้นทุนการทำรายการในกำไรหรือขาดทุน

ลงชื่อ .....

( นางอารีย์ อุดมศิริธารัง และ นายปริดิกร บุรณุปกรณ์ )

## การจัดประเภทและการวัดมูลค่า

กลุ่มบริษัท จัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงิน โดยแบ่งเป็นแต่ละประเภทดังนี้

- สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (FVTPL)
- สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย (Amortised cost)

การจัดประเภทจะขึ้นอยู่กับโมเดลธุรกิจของกลุ่มบริษัทในการจัดการสินทรัพย์ และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินนั้น

## การด้อยค่าสินทรัพย์ทางการเงิน

บริษัท เลือกใช้วิธีอย่างง่าย (Simplified approach) ในการรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตของลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของสัญญาโดยผลขาดทุน ด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของสินทรัพย์ทางการเงินเหล่านี้ ประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรอง (Provision matrix) ซึ่งวิธีดังกล่าวอ้างอิงจากข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตที่เกิดขึ้นในอดีตด้วยเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก รวมถึงการปรับปรุงปัจจัยที่มีความเฉพาะเจาะจงกับลูกหนี้ นั้น ๆ และการประเมินทั้งข้อมูลสภาพการณ์เศรษฐกิจในปัจจุบัน และข้อมูลคาดการณ์สภาพการณ์เศรษฐกิจทั่วไปในอนาคต ณ วันที่รายงาน

สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินอื่นที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย บริษัทใช้วิธีการทั่วไป (General approach) ในการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งกำหนดผ่านกำไรขาดทุน จะจัดประเภทและวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน โดยพิจารณาผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นภายใน 12 เดือน หรือตลอดอายุสินทรัพย์ ขึ้นอยู่กับว่ามีการเพิ่มขึ้นของความเสียหายด้านเครดิตอย่างมีนัยสำคัญหรือไม่ และรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าตั้งแต่เริ่มรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว

บริษัทประเมินความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว ณ ทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงานว่ามี การเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเมื่อแรกเริ่มหรือไม่ (เปรียบเทียบความเสี่ยงของการผิดสัญญาที่จะเกิดขึ้น ณ วันที่รายงาน กับความเสี่ยงของการผิดสัญญาที่จะเกิดขึ้น ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก)

## การตัดรายการของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัท ตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินเมื่อมีข้อมูลที่บ่งชี้ว่าลูกหนี้มีปัญหาด้านการเงินอย่างร้ายแรงและไม่มีความเป็นไปได้ที่จะได้รับคืน สินทรัพย์ทางการเงินที่ถูกตัดรายการอาจขึ้นอยู่กับวิธีการบังคับภายใต้กระบวนการทวงถามของกลุ่มบริษัท โดยใช้คำปรึกษาทางกฎหมายตามความเหมาะสม เงินที่ได้รับคืนรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

## การหักกลบของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะนำมาหักกลบกัน และแสดงด้วยยอดสุทธิในงบฐานะการเงินก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิบังคับใช้ได้ตามกฎหมายอยู่แล้วในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้ และกิจการมีความตั้งใจที่จะชำระด้วยยอดสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

ลงชื่อ .....กรรมการตามอำนาจ

( นางอารีย์ อุดมศิริธารัง และ นายปริดิกร บุรณุปกรณ์ )

#### 4.4 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นลูกหนี้วัดมูลค่าด้วยราคาของรายการหักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งประเมิน โดยการวิเคราะห์ประวัติการชำระหนี้ และการคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคตของลูกค้านี้สูญจะถูกต้องจำหน่ายเมื่อเกิดขึ้น

#### 4.5 สินค้าคงเหลือ

กลุ่มบริษัทตราราคาสินค้าคงเหลือ - อสังหาริมทรัพย์รอการขาย ตามราคาทุน โดยวิธีเฉพาะเจาะจงหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ราคาทุนของสินค้าคงเหลือ - อสังหาริมทรัพย์รอการขายของแต่ละโครงการประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการและดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่เกี่ยวข้องกับการได้มาของที่ดินและการก่อสร้างจะบันทึกเป็นต้นทุนสินค้า เมื่อเริ่มมีการพัฒนาโครงการและจะหยุดบันทึกเมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จหรือหยุดพัฒนาโครงการ โดยจะตัดจ่ายเป็นต้นทุนขายตามสัดส่วนของที่ดินที่โอนขาย

#### 4.6 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัทย่อยหมายถึงบริษัทที่บริษัทใหญ่มีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อย การควบคุมเกิดขึ้นเมื่อบริษัทใหญ่เปิดรับหรือมีสิทธิได้รับในผลตอบแทนของบริษัทย่อย และสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินของผลตอบแทนนั้น

เงินลงทุนในบริษัทย่อยแสดงในงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยใช้วิธีราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

#### 4.7 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งหมายถึง อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์หรือทั้งสองอย่าง ซึ่งแสดงไว้ในราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ราคาทุนได้รวมต้นทุนประมาณการเบื้องต้นสำหรับการรื้อถอน การขนย้ายและการบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์ ซึ่งเป็นภาระผูกพันของกิจการ และกิจการจะทบทวนอายุการให้ประโยชน์มูลค่าคงเหลือ และวิธีการคิดค่าเสื่อมราคาอย่างน้อยที่สุดทุกสิ้นรอบบัญชี ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคำนวณจากราคาทุน โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณ 40 - 50 ปี ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ลงชื่อ .....

( นางอารีย์ อุดมศิริขำรง และ นายปริดิกร บุรณุปกรณ์ )



#### 4.8 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ บันทึกราคาสินทรัพย์ในราคาทุน ราคาทุน ประกอบด้วย ต้นทุนเริ่มแรกเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ต้นทุนการรื้อถอน การขนย้าย และการบูรณะสภาพของสินทรัพย์หักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเพื่อการด้อยค่า (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 และค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) โดยจะตัดจำหน่ายตามวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งานดังนี้

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

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่อายุการให้ประโยชน์ไม่ทราบได้แน่นอน แสดงในราคาทุนหักค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

#### 4.10 ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนา หมายถึง ที่ดินที่กลุ่มบริษัทมีความตั้งใจที่จะถือไว้เพื่อพัฒนาโครงการในอนาคตบันทึกไว้เป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน โดยแสดงตามราคาทุนซึ่งปรับด้วยค่าเพื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี) ราคาทุนประกอบด้วยค่าที่ดินและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดิน รวมถึงต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้องที่เกิดในระหว่างการพัฒนาที่ดินเฉพาะในขณะที่มีการพัฒนาที่ดินนั้น บริษัทจะหยุดรวมต้นทุนกู้ยืมในระหว่างที่กิจกรรมในการพัฒนาที่ดินหยุดลงหรือเมื่อการพัฒนาเสร็จสิ้น

#### 4.11 การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

ขอดสินทรัพย์ตามบัญชีของกลุ่มบริษัทได้รับการทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ ในกรณีที่มีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์จะเกิดการด้อยค่า โดยจะพิจารณาจากมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์หากมีราคาต่ำกว่าราคาตามบัญชี ถือว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า ซึ่งจะรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าดังกล่าวในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และบริษัทจะบันทึกกลับรายการจากการด้อยค่า ต่อเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าการด้อยค่านั้นไม่มีอยู่อีกต่อไปหรือยังคงมีอยู่แต่เป็นไปในทางที่ลดลง

ลงชื่อ .....

( นางอารีย์ อุดมศิริธารัง และ นายปริดิกร บุรณุปกรณ์ )

ในกรณีที่มิชอบซึ่งจะทำการประมาณมูลค่าสินทรัพย์ที่คาดว่าจะได้รับคืน สำหรับค่าความนิยมและสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ที่มีอายุการให้ประโยชน์ไม่ทราบแน่นอนหรือยังไม่พร้อมใช้งาน จะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนทุกปีในช่วงเวลา เดียวกัน

มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ หมายถึง ราคาขายสุทธิหรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ แล้วแต่ราคาใด จะสูงกว่าและจะประมาณจากสินทรัพย์แต่ละรายการ หรือหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดแล้วแต่กรณี

**4.12 สัญญาเช่า**

ณ วันเริ่มต้นสัญญา กลุ่มบริษัท จะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญา จะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ถ้าสัญญานั้นเป็นการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้ สำหรับช่วงเวลานึ่งเพื่อการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

บริษัท ใช้วิธีการบัญชีเดียวสำหรับการรับรู้รายการและการวัดมูลค่าสัญญาเช่าทุกสัญญา เว้นแต่สัญญาเช่าระยะสั้น และสัญญาเช่าที่สินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล (วันที่สินทรัพย์อ้างอิงพร้อมใช้งาน) บริษัท บันทึกลับสินทรัพย์สิทธิการใช้ซึ่งแสดงสิทธิในการใช้สินทรัพย์อ้างอิง และหนี้สินตามสัญญาเช่าตามการจ่ายชำระ ตามสัญญาเช่า

**ผู้เช่า**

**สินทรัพย์สิทธิการใช้**

สินทรัพย์สิทธิการใช้รับรู้ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล โดยแสดงมูลค่าตามราคาทุนหลังหักค่าเสื่อมราคาสะสมและ ค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ (ถ้ามี) ราคาทุนดังกล่าว ประกอบด้วย จำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการวัดมูลค่าเริ่มแรก การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าใดๆที่จ่าย ชำระ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเริ่มมีผลหักสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับ ต้นทุนทางตรงที่ เกิดขึ้นของผู้เช่า และประมาณการต้นทุนที่จะเกิดขึ้นสำหรับผู้เช่าในการรื้อและขนย้ายสินทรัพย์อ้างอิง การบูรณะ สถานที่ตั้งของสินทรัพย์อ้างอิงหรือการบูรณะสินทรัพย์อ้างอิงให้อยู่ในสภาพตามที่กำหนดไว้ในข้อตกลงและ เงื่อนไขของสัญญาเช่า

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุของสัญญาเช่า หรืออายุการใช้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์สิทธิการใช้แต่ละประเภท แล้วแต่วันใดจะเกิดขึ้นก่อน ค้างต่อไปนี้

อาคารสำนักงานเช่า	รวมอายุของสัญญาที่มีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผล ที่จะใช้สิทธิ เลือกในการขยายอายุสัญญา
พื้นที่เช่า	รวมอายุของสัญญาที่มีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผล ที่จะใช้สิทธิ เลือกในการขยายอายุสัญญา

ลงชื่อ .....กรรมการตามอำนาจ

( นางอารีย์ อุดมศิริธารัง และ นายปริดิกร บุรณุปกรณ์ )

### หนี้สินตามสัญญาเช่า

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

กลุ่มบริษัทคำนวณมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าโดยใช้อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่ม ณ วันที่สัญญาเช่ามีผล หากอัตราดอกเบี้ยตามนัยของหนี้สินสัญญาเช่านั้นไม่สามารถกำหนดได้ ทั้งนี้อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มอ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมเงินที่มีระยะเวลาใกล้เคียงกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ตามระยะเวลาของสัญญาเช่านั้น หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลกลุ่มบริษัทจะวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้นเพื่อสะท้อนดอกเบี้ยจากหนี้สินตามสัญญาเช่า และลดลงเพื่อสะท้อนการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่จ่ายชำระแล้ว นอกจากนี้กลุ่มบริษัทจะวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงจำนวนเงินที่ต้องจ่ายชำระ การเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า หรือการประเมินสิทธิการเลือกในการซื้อสินทรัพย์อ้างอิง

### สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

กลุ่มบริษัทเลือกใช้ข้อยกเว้นในการรับรู้รายการสำหรับสัญญาเช่าระยะสั้น (สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือน หรือน้อยกว่านับจากวันที่สัญญาเช่ามีผล และไม่มีสิทธิการเลือกซื้อ) และสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่าดังกล่าวจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

### ผู้ให้เช่า

กลุ่มบริษัทจะจัดประเภทสัญญาเช่าแต่ละสัญญาเป็นสัญญาเช่าเงินทุน หรือสัญญาเช่าดำเนินงาน

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

กลุ่มบริษัทรับรู้การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้โดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

ลงชื่อ .....

( นางอารีย์ อุดมศิริธารัง และ นายปริดิกร บุรณุปกรณ์ )

### สัญญาเช่าช่วง

ในฐานะผู้ให้เช่าช่วง กลุ่มบริษัทจะพิจารณาสัญญาเช่าหลักและสัญญาเช่าช่วงแยกออกจากกันโดยสัญญาเช่าช่วงจะถูกจัดประเภทโดยอ้างอิงถึงสิทธิประโยชน์ที่อันเกิดจากสัญญาเช่าหลักแทนที่จะอ้างอิงถึงสิทธิประโยชน์ หากสัญญาเช่าหลักเป็นสัญญาเช่าระยะสั้นที่กลุ่มบริษัทเลือกใช้ช้อยกเว้นในการรับรู้รายการสำหรับสัญญาเช่าระยะสั้น สัญญาเช่าช่วงต้องจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายการสำหรับสัญญาเช่าช่วงแต่ละประเภทดังนี้

- สำหรับสัญญาเช่าช่วงที่จัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน กลุ่มบริษัทจะยังคงรับรู้รายการหนี้สินตามสัญญาเช่าและสิทธิประโยชน์การใช้งานอันเกิดจากสัญญาเช่าหลักต่อไป หรือ
- สำหรับสัญญาเช่าช่วงที่จัดประเภทเป็นสัญญาเช่าเงินทุน กลุ่มบริษัทจะตัดรายการสินทรัพย์สิทธิประโยชน์ที่อันเกิดจากสัญญาเช่าหลัก 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 เพื่อจ่ายชำระภาระผูกพันและจำนวนที่ต้องจ่ายสามารถประมวลการได้อย่างน่าเชื่อถือหากบริษัทคาดว่าจะได้รับคืนรายจ่ายที่จ่ายชำระไปตามประมวลการหนี้สินทั้งหมดหรือบางส่วน อย่างแน่นอน กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายจ่ายที่ได้รับคืนเป็นสินทรัพย์แยกต่างหากแต่ต้องไม่เกินจำนวนประมวลการหนี้สินที่เกี่ยวข้อง

ประมวลการและข้อสมมติฐานที่อาจมีความเสี่ยงต่อการปรับปรุงบัญชีในปีถัดไปต่อมูลค่าสินทรัพย์ยกไป ณ วันที่ในงบฐานะการเงิน ได้แก่ หนี้สินผลประโยชน์พนักงาน เป็นมูลค่าที่ประมวลการ โดยผู้เชี่ยวชาญตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย และผู้บริหารให้การรับรองการประมวลการในเรื่องนี้ค่อนข้างมีความไม่แน่นอนอันเนื่องมาจากลักษณะของโครงการที่มีระยะเวลายาว ตามหมายเหตุ 4.15.2 การประมวลการในเรื่องอื่น ๆ ได้ถูกเปิดเผยในแต่ละส่วนที่เกี่ยวข้องของหมายเหตุประกอบงบการเงินนี้

ลงชื่อ .....

( นางอารีย์ อุดมศิริขำรง และ นายปริดิกร บุรณุปกรณ์ )

#### 4.15 ประมวลการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

##### 4.15.1 กองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงาน

บริษัทจัดให้มีกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งเป็นลักษณะของแผนการจ่ายสมทบตามที่ได้กำหนดการจ่ายสมทบไว้แล้ว สิทธิประโยชน์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ได้แยกออกไปจากสินทรัพย์ของบริษัท และได้รับการบริหารโดยผู้จัดการกองทุนภายนอก กองทุนสำรองเลี้ยงชีพดังกล่าวได้รับเงินสะสมเข้ากองทุนจากพนักงานและเงินสมทบจากบริษัท เงินจ่ายสมทบกองทุนสำรองกองทุนภายนอกเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เกิดรายการนั้น

##### 4.15.2 ผลประโยชน์ของพนักงาน

บริษัทจัดให้มีผลประโยชน์ของพนักงาน หลังจากเลิกจ้างเพื่อจ่ายให้แก่พนักงานเป็นไปตามกฎหมายแรงงานไทยมูลค่าปัจจุบันของหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน ได้ถูกรับรู้รายการในงบฐานะการเงินโดยการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยโดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) ภายใต้สมมติฐานเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคตที่บริษัทกำหนดขึ้นอย่างเหมาะสม สมมติฐานที่ใช้ในการประเมินค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงานสุทธิประจำปี ได้รวมถึงอัตราส่วนลดอัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือนพนักงาน และอัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงานการเปลี่ยนแปลงในอัตราเหล่านี้ มีผลต่อประมาณการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับผลประโยชน์ของพนักงานสุทธิในทุกปี บริษัทได้มีการทบทวนอัตราส่วนลดที่เหมาะสม ซึ่งสะท้อนถึงอัตราดอกเบี้ยที่ควรนำมาใช้ในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดจ่ายในอนาคตที่คาดว่าจะต้องจ่ายให้กับพนักงาน ในการประเมินอัตราส่วนลดที่เหมาะสม บริษัทจะพิจารณาจากอัตราดอกเบี้ยของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งจ่ายในสกุลเงินที่ได้รับประโยชน์

#### 4.16 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ยืมที่กู้มาโดยทั่วไปและที่กู้มาเป็นการเฉพาะที่เกี่ยวข้อง โดยตรงกับการได้มาของที่ดินและการก่อสร้างหรือการผลิตสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไข ต้องนำมารวมเป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนของสินทรัพย์ หักด้วยรายได้จากการลงทุนที่เกิดจากการนำเงินกู้ยืมที่กู้มา โดยเฉพาะ การรวมต้นทุนการกู้ยืมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ สิ้นสุดลงเมื่อการดำเนินการที่จำเป็นในการเตรียมสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไขให้อยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์ หรือพร้อมที่จะขายได้เสร็จสิ้นลง

ต้นทุนการกู้ยืมอื่น ๆ รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดขึ้น

ลงชื่อ .....กรรมการตามอำนาจ

( นางอารีย์ อุดมศิริธารัง และ นายปริดิกร บุรณุปกรณ์ )

#### 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) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายและเรียกชำระแล้วในระหว่างปี

#### 4.19 รายงานทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ผลการดำเนินงานของส่วนงานที่รายงานต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหารของกลุ่มบริษัทจะแสดงถึงรายการที่เกิดขึ้นจากส่วนงานดำเนินงานนั้นโดยตรงรวมถึงรายการที่ได้รับการปันส่วนอย่างสมเหตุสมผล

#### 4.20 การใช้ดุลยพินิจของผู้บริหาร

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

ลงชื่อ .....

( นางอารีย์ อุดมศิริธำรง และ นายปริดิกร บุรณุปกรณ์ )

### การประมาณต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย กลุ่มบริษัทต้องประมาณต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้นทุนดังกล่าวประกอบด้วยต้นทุนที่ดินและการปรับปรุงที่ดิน ต้นทุนค่าออกแบบและก่อสร้าง ต้นทุนงานสาธารณูปโภค ต้นทุนการกู้ยืมเพื่อใช้ในการก่อสร้าง โครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารได้ประมาณการต้นทุนดังกล่าวขึ้นจากประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจ โดยจะมีการทบทวนการประมาณการดังกล่าวเป็นระยะๆ หรือเมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการ ต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

### การด้อยค่าของสินทรัพย์

สินทรัพย์คงเหลือตามบัญชีของกลุ่มบริษัทจะมีการทบทวน ณ ทุกวันที่ในงบฐานะการเงินว่ามีข้อบ่งชี้ เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ ในกรณีที่มีข้อบ่งชี้จะทำการประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์

### สัญญาเช่า

การกำหนดอายุสัญญาเช่าที่มีสิทธิการเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่า - กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

ในการกำหนดอายุสัญญาเช่า ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินว่ากลุ่มบริษัทมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลหรือไม่ที่จะใช้สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่าโดยคำนึงถึงข้อเท็จจริงและสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องทั้งหมดที่ทำให้เกิดสิ่งจูงใจในทางเศรษฐกิจสำหรับกลุ่มบริษัทในการใช้หรือไม่ใช้สิทธิเลือกนั้น

การกำหนดอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่ม - กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

กลุ่มบริษัทไม่สามารถกำหนดอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่า ดังนั้นฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการกำหนดอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัทในการคิดลดหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มเป็นอัตราดอกเบี้ยที่กลุ่มบริษัทจะต้องจ่ายในการกู้ยืมเงินที่จำเป็นเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีมูลค่าใกล้เคียงกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ในสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจที่คล้ายคลึง โดยมีระยะเวลาการกู้ยืมและหลักประกันที่คล้ายคลึง

การจัดประเภทของสัญญาเช่า - กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า

ในการพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าทางการเงิน ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่ากลุ่มบริษัทได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์ที่เช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

ลงชื่อ .....

( นางอารีย์ อุดมศิริธารัง และ นายปริดิกร บุรณุปกรณ์ )

### คดีฟ้องร้อง

กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย ซึ่งฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องแล้วและบันทึกประมาณการหนี้สินดังกล่าว ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานเป็นเงินจำนวนหนึ่งซึ่งฝ่ายบริหารพิจารณาแล้วว่าเหมาะสม อย่างไรก็ตาม ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากที่ได้มีการประมาณการไว้

#### 4.21 การวัดมูลค่ายุติธรรม

กลุ่มบริษัทกำหนดกรอบแนวคิดของการควบคุมเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรม กรอบแนวคิดนี้รวมถึงกลุ่มผู้ประเมินมูลค่า ซึ่งมีความรับผิดชอบโดยรวมต่อการวัดมูลค่ายุติธรรมที่มีนัยสำคัญ รวมถึงการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับ 3 และรายงานโดยตรงต่อผู้บริหารสูงสุดทางด้านการเงิน

กลุ่มผู้ประเมินมูลค่ามีการทบทวนข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ และปรับปรุงการวัดมูลค่าที่มีนัยสำคัญอย่างสม่ำเสมอ หากมีการใช้ข้อมูลจากบุคคลที่สามเพื่อวัดมูลค่ายุติธรรม เช่น ราคาจากนายหน้า หรือการตั้งราคา กลุ่มผู้ประเมินได้ประเมินหลักฐานที่ได้มาจากบุคคลที่สามที่สนับสนุนข้อสรุปเกี่ยวกับการวัดมูลค่า รวมถึงการจัดระดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมว่าเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงินอย่างเหมาะสม

เมื่อวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สิน กลุ่มบริษัทได้ใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้ มูลค่ายุติธรรมเหล่านี้ถูกจัดประเภทในแต่ละลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมตามข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ดังนี้

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

หากข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สินถูกจัดประเภทลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่แตกต่างกัน การวัดมูลค่ายุติธรรมโดยรวมจะถูกจัดประเภทในภาพรวมในระดับเดียวกันตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมของข้อมูลที่อยู่ในระดับต่ำสุดที่มีนัยสำคัญสำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมโดยรวม

กลุ่มบริษัทรับรู้การโอนระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่เกิดรายการ

ลงชื่อ .....

( นางอารีย์ อุดมศิริธารัง และ นายปริดิกร บุรณุปกรณ์ )

กรรมการตามอำนาจ



## 5. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
เงินสด	246,795	223,418	46,438	39,149
เงินฝากธนาคาร	160,560,725	178,639,378	11,151,574	93,192,072
เช็คฝากระหว่างทาง	3,931,206	26,621,507	-	-
รวม	164,738,726	205,484,303	11,198,012	93,231,221

## 6. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

	หมายเหตุ	หน่วย:บาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2567	2566	2567	2566
<b>ลูกหนี้หมุนเวียนอื่นบริษัทที่เกี่ยวข้อง</b>					
ดอกเบี้ยค้างรับ - บริษัทที่เกี่ยวข้อง	33.1.1	-	-	25,754,323	10,831,090
ลูกหนี้อื่น - บริษัทที่เกี่ยวข้อง	33.1.1	-	-	2,139,072	2,114,160
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่นบริษัทที่เกี่ยวข้อง - สุทธิ		-	-	27,893,395	12,945,250
<b>ลูกหนี้หมุนเวียนอื่นบริษัททั่วไป</b>					
- เงินทดรองจ่าย		1,172,799	443,678	-	-
- ลูกหนี้อื่น ๆ		5,496,269	5,917,443	150,601	684,449
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่นบริษัททั่วไป - สุทธิ		6,669,068	6,361,121	150,601	684,449
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ		6,669,068	6,361,121	28,043,996	13,629,699

ลงชื่อ .....กรรมการตามอำนาจ

( นางอารีย์ อุดมศิริขำรง และ นายปรีดิกร บุรณุปกรณ์ )

## 7. เงินจ่ายล่วงหน้าตามสัญญา

เงินจ่ายล่วงหน้าตามสัญญา ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
เงินมัดจำค่าสินค้า	36,248,079	9,171,256	11,608	7,500
เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมา	40,179,781	7,478,991	-	-
ค่านายหน้าจ่ายล่วงหน้า	96,720,809	25,985,582	-	-
ค่าเบี้ยประกันภัยจ่ายล่วงหน้า	625,065	393,808	308,263	172,166
ค่าใช้จ่ายโปรแกรมจ่ายล่วงหน้า	2,263,341	1,327,460	2,188,826	1,325,534
ค่าเช่าพื้นที่ติดตั้งป้ายโฆษณาจ่ายล่วงหน้า	2,239,623	1,010,462	-	-
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าอื่น	1,226,540	3,111,834	972,533	748,062
รวมเงินจ่ายล่วงหน้าตามสัญญา – สุทธิ	<u>179,503,238</u>	<u>48,479,393</u>	<u>3,481,230</u>	<u>2,253,262</u>

## 8. เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

	หมายเหตุ	หน่วย:บาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2567	2566	2567	2566
บริษัทย่อย	33.1.3	-	-	1,165,786,745	732,956,745
รวม		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,165,786,745</u>	<u>732,956,745</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทฯ มีเงินให้เงินกู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 4 แห่ง เป็นตัวสัญญาใช้เงินครบกำหนดเมื่อทวงถาม คิดดอกเบี้ยตามอัตราเงินกู้ยืมธนาคารพาณิชย์ MLR และอัตราเงินฝากประจำของธนาคารแห่งหนึ่ง ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน

ลงชื่อ .....กรรมการตามอำนาจ

( นางอารีย์ อุดมศิริธารง และ นายปรีดิกร บุรณุปกรณ์ )

## 9. สินค้ำคงเหลือ

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
สินค้ำสำเร็จรูป				
อาคารชุด	604,114,031	823,193,700	-	-
บ้านเพื่อขาย	727,874,162	386,359,160	-	-
ที่ดินและค้ำพัฒนาที่ดิน	1,112,296,174	1,027,911,720	-	-
งานระหว่างก่อสร้าง	1,020,384,259	666,550,991	-	-
คอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุนสินค้ำ	119,814,623	61,558,505	-	-
หัก: ค้ำเผื่อการลดลงของมูลค้ำ				
สินค้ำคงเหลือ	-	(1,508,249)	-	-
รวม	<u>3,584,483,249</u>	<u>2,964,065,827</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

ลงชื่อ .....กรรมการตามอำนาจ

( นางอารีย์ อุดมศิริขำรง และ นายปรีดิกร บุรณุปกรณ์ )

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแต่ละ โครงการและที่ดินรอการพัฒนาของกลุ่มบริษัท ได้นำไปจดจำนองเป็นหลักประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน วงเงินตัวสัญญา ใช้เงินและเงินกู้ยืมระยะยาว วงเงินในการให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกัน ตามหมายเหตุ 18, 22, 29.1 และ 29.5 โดยมี มูลค่าสุทธิตามบัญชีดังนี้

	หน่วย: ล้านบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
มูลค่าสุทธิตามบัญชีของที่ดินพร้อม				
สิ่งปลูกสร้างที่ติดภาระค้ำประกัน	3,254.25	2,384.64	-	-
มูลค่าสุทธิตามบัญชีของที่ดินรอการพัฒนา				
ที่ติดภาระค้ำประกัน	167.11	124.40	-	-
<b>รวม</b>	<b>3,421.36</b>	<b>2,509.84</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นราคาทุนของต้นทุนพัฒนาโครงการ โดยคำนวณจากอัตราดอกเบี้ยขึ้นเป็นทุนซึ่งเป็นอัตราถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินกู้ยืมนี้

	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566
ต้นทุนการกู้ยืมส่วนที่รวมเป็นราคาทุน								
ของต้นทุนพัฒนาโครงการ (บาท)	89,994,016	41,799,681	-	-	-	-	-	-
อัตรการตั้งขึ้นเป็นทุน (ร้อยละ)	0.54 – 7.35	2.00 - 5.41	-	-	-	-	-	-

#### 10. เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีเงินฝากออมทรัพย์และกระแสรายวัน จำนวน 1.90 ล้านบาท (พ.ศ. 2566 : จำนวน 2.23 ล้านบาท) เป็นเงินฝากจากการเรียกเก็บค่าสาธารณูปโภคส่วนกลางลูกค้า ซึ่งบริษัทย่อย มีภาระผูกพันที่ต้องโอนส่งมอบเงินดังกล่าว เมื่อได้มีการจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้าน โครงการเรียบร้อยแล้ว

ลงชื่อ .....กรรมการตามอำนาจ

( นางอารีย์ อุดมศิริธารง และ นายปริดิกร บุรณุปกรณ์ )

## 11. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

รายละเอียดของเงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

		หน่วย:บาท							
		งบการเงินเฉพาะกิจการ							
		สัดส่วนเงิน							
		ทุนที่ชำระแล้ว		ลงทุน(ร้อยละ)		31 ธันวาคม 2567		31 ธันวาคม 2566	
บริษัทย่อย	ลักษณะธุรกิจ	2567	2566	2567	2566	วิธีราคาทุน	เงินปันผลรับ	วิธีราคาทุน	เงินปันผลรับ
บริษัท นอร์ท โสม จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	500,390,000	500,390,000	99.96	99.96	684,719,428	-	684,719,428	661,782,995
บริษัท อรสิริน กรุ๊ป จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	559,000,000	559,000,000	99.97	99.97	1,166,254,982	-	1,166,254,982	-
บริษัท โกลบอล เวลท์ พลัส จำกัด	ตัวแทนและนายหน้าซื้อขาย อสังหาริมทรัพย์	32,500,000	32,500,000	96.92	96.92	30,625,987	-	30,625,987	-
บริษัท อรสิริน เอ็ดดูเคชั่น จำกัด	ผู้รับใบอนุญาตให้จัดตั้งโรงเรียน	100,000,000	-	100.00	-	99,999,800	-	-	-
รวม						1,981,600,197	-	1,881,600,397	661,782,995
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า						-	-	-	-
ราคาตามบัญชีปลายปี- สุทธิ						1,981,600,197	-	1,881,600,397	661,782,995

ตามรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทย่อย คณะกรรมการบริษัทย่อยมีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผล ซึ่งบริษัทได้รับเงินปันผลจากบริษัทย่อย จำนวน 661.78 ล้านบาท ตามหมายเหตุ 26.2 และมีเงินปันผลค้างจ่าย แสดงตามหมายเหตุ 19

ลงชื่อ .....กรรมการตามอำนาจ

( นางอารีย์ อุดมศิริธำรง และ นายปริดิกร บุรณุปกรณ์ )

บริษัท นอร์ท โสม จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ถือเงินลงทุนในบริษัทย่อยทางอ้อม รายละเอียดของเงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

		หน่วย:บาท					
		งบการเงินเฉพาะกิจการ					
		ทุนที่ชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)		วิธีราคาทุน	
บริษัทย่อย	ลักษณะธุรกิจ	2567	2566	2567	2566	2567	2566
บริษัท นอร์ท โสม	พัฒนา						
พรีอเพอร์ตี้ 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 อรสิริน กรุ๊ป จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ถือเงินลงทุนในบริษัทย่อยทางอ้อม รายละเอียดของเงินลงทุน ในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

		หน่วย:บาท					
		งบการเงินเฉพาะกิจการ					
		ทุนที่ชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)		วิธีราคาทุน	
บริษัทย่อย	ลักษณะธุรกิจ	2567	2566	2567	2566	2567	2566
บริษัท อรสิริน	พัฒนา						
พรีอเพอร์ตี้ จำกัด	อสังหาริมทรัพย์						
	เพื่อขาย	559,400,000	559,400,000	99.96	99.96	518,858,660	518,858,660
บริษัท ทิชาพร จำกัด	พัฒนา						
	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

ลงชื่อ .....กรรมการตามอำนาจ

( นางอารีย์ อุดมศิริขำรง และ นายปรีดิกร บุรณุปกรณ์ )

## 12. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่าตามบัญชีและการกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม						หน่วย:บาท
	ที่ดิน	อาคาร	ส่วนปรับปรุง อาคาร	เครื่องมือและ เครื่องใช้	เครื่องตกแต่ง สำนักงาน	งานระหว่าง 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	<u>17,183,676</u>	<u>38,121,453</u>	<u>2,378,654</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>276,508</u>	<u>57,960,291</u>
<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	<u>17,183,676</u>	<u>38,121,453</u>	<u>2,378,654</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>276,508</u>	<u>57,960,291</u>

ลงชื่อ .....กรรมการตามอำนาจ

( นางอารีย์ อุดมศิริธำรง และ นายปรีดิกร บุรณุปกรณ์ )

	หน่วย:บาท						
	งบการเงินรวม						
	ที่ดิน	อาคาร	ส่วนปรับปรุง อาคาร	เครื่องมือและ เครื่องใช้	เครื่องตกแต่ง สำนักงาน	งานระหว่าง ก่อสร้าง	รวม
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567</b>							
ราคาทุน	17,240,662	54,131,143	6,529,702	143,280	67,500	1,906,072	80,018,359
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(6,331,920)	(4,763,859)	(7,131)	(4,057)	-	(11,106,967)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	<u>17,240,662</u>	<u>47,799,223</u>	<u>1,765,843</u>	<u>136,149</u>	<u>63,443</u>	<u>1,906,072</u>	<u>68,911,392</u>
<b>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567</b>							
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	17,183,676	38,121,453	2,378,654	-	-	276,508	57,960,291
เพิ่มขึ้น	81,882	2,573,242	(135,504)	143,280	67,500	8,136,468	10,866,868
โอนเข้า (ออก)	-	9,095,104	135,504	-	-	(6,506,904)	2,723,704
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	(24,896)	(1,000,741)	(53,878)	-	-	-	(1,079,515)
ค่าเสื่อมราคา	-	(989,835)	(558,933)	(7,131)	(4,057)	-	(1,559,956)
ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ	<u>17,240,662</u>	<u>47,799,223</u>	<u>1,765,843</u>	<u>136,149</u>	<u>63,443</u>	<u>1,906,072</u>	<u>68,911,392</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมีมูลค่ายุติธรรมจำนวน 234.66 ล้านบาท (พ.ศ. 2566 : จำนวน 158.91 ล้านบาท) โดยใช้ราคาประเมินของผู้ประเมินอิสระ ด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ด้วยมูลค่ายุติธรรมลำดับที่ 2

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 50.31 ล้านบาท (พ.ศ. 2566 : จำนวน 32.13 ล้านบาท) ได้นำไปจดจำนองเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันวงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ตามหมายเหตุ 18, 22, 29.2 และ 29.5

ลงชื่อ .....

( นางอารีย์ อุดมศิริช่าง และ นายปรีดิกร บุรณุปกรณ์ )



## 13. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีการเปลี่ยนแปลงดังนี้

	งบการเงินรวม (บาท)								
	ที่ดิน	อาคารและสิ่ง ปลูกสร้าง	คอมพิวเตอร์	เครื่องมือและ เครื่องใช้สำนักงาน	เครื่องตกแต่ง สำนักงาน	อุปกรณ์รักษา ความปลอดภัย	ยานพาหนะ	งานระหว่าง ก่อสร้าง	รวม
<b>ราคาทุน</b>									
ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	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
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
และ 1 มกราคม 2567									
เพิ่มขึ้น	14,913,326	24,239,325	1,203,597	691,857	6,300,323	163,140	730,340	157,187,805	205,429,713
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	(35,680)	(2,866,800)	(69,502)	(44,593)	(459,218)	(104,650)	-	-	(3,580,443)
โอนเข้า/ออก	73,909,279	516,124	102,955	-	21,280	-	-	(640,359)	73,909,279
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	98,962,321	102,218,968	10,683,196	2,716,410	24,490,965	1,132,885	8,638,854	156,547,446	405,391,045

ลงชื่อ .....กรรมการตามอำนาจ

( นางอารีย์ อุดมศิริธำรง และ นายปรีดิกร บุรณุปกรณ์ )

## งบการเงินรวม (บาท)

ที่ดิน	อาคารและสิ่ง ปลูกสร้าง	คอมพิวเตอร์	เครื่องมือและ เครื่องใช้สำนักงาน	เครื่องตกแต่ง สำนักงาน	อุปกรณ์รักษา ความปลอดภัย	ยานพาหนะ	งานระหว่าง ก่อสร้าง	รวม	
<b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>									
ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	-	10,840,672	6,128,576	1,473,898	11,214,416	511,415	7,047,643	-	37,216,620
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 และ 1 มกราคม 2567	-	12,950,689	7,329,464	1,551,929	12,371,789	564,640	7,275,547	-	42,044,058
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	2,720,277	1,300,533	244,186	1,840,072	129,442	263,820	-	6,498,330
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	(67,820)	(44,061)	(329,279)	(104,649)	-	-	(545,809)
โอนเข้า/ออก	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	-	15,670,966	8,562,177	1,752,054	13,882,582	589,433	7,539,367	-	47,996,579

ลงชื่อ .....กรรมการตามอำนาจ

( นางอารีย์ อุดมศิริธำรง และ นายปรีดิกร บุรณุปกรณ์ )

## งบการเงินรวม (บาท)

	ที่ดิน	อาคารและสิ่ง ปลูกสร้าง	คอมพิวเตอร์	เครื่องมือและเครื่องใช้ สำนักงาน	เครื่องตกแต่ง สำนักงาน	อุปกรณ์รักษา ความปลอดภัย	ยานพาหนะ	งานระหว่าง ก่อสร้าง	รวม
<b>ค่าเผื่อการด้อยค่า</b>									
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 1 มกราคม 2567	-	2,866,800	-	-	-	-	-	-	2,866,800
ลดลง	-	(2,866,800)	-	-	-	-	-	-	(2,866,800)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>มูลค่าสุทธิทางบัญชี</b>									
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 2567	98,962,321	86,548,002	2,121,019	964,356	10,608,383	543,452	1,099,487	156,547,446	357,394,466

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์ถาวรที่คิดค่าเสื่อมราคาเต็มราคามูลค่าแล้วแต่ยังใช้งานอยู่ คิดเป็นมูลค่าต้นทุนจำนวน 26.51 ล้านบาท (พ.ศ. 2566 : จำนวน 24.07 ล้านบาท)

ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 6.50 ล้านบาท (พ.ศ. 2566 : จำนวน 5.45 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จำนวน 72.27 ล้านบาท (พ.ศ. 2566 : จำนวน 9.68 ล้านบาท) ได้นำไปจดจำนองเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันวงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ตามหมายเหตุ 18, 22, 29.2 และ 29.5

ลงชื่อ .....กรรมการตามอำนาจ

( นางอารีย์ อุดมศิริธำรง และ นายปรีดิกร บุรณุปกรณ์ )

## งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)

	เครื่องตกแต่ง สำนักงาน	คอมพิวเตอร์	เครื่องใช้สำนักงาน	อุปกรณ์รักษา ความปลอดภัย	เครื่องมือ เครื่องใช้	รวม
<b>ราคาทุน</b>						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	35,006	4,876,261	15,607	30,010	6,236	4,963,120
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
และ 1 มกราคม 2567						
เพิ่มขึ้น	50,617	629,654	56,759	-	2,794	739,824
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(37,612)	-	-	-	(37,612)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	211,747	5,971,863	194,955	30,010	22,530	6,431,105

ลงชื่อ .....กรรมการตามอำนาจ

( นางอารีย์ อุดมศิริธำรง และ นายปรีดิกร บุรณุปกรณ์ )

## งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)

	เครื่องตกแต่ง		เครื่องใช้สำนักงาน	อุปกรณ์รักษา		เครื่องมือ เครื่องใช้	รวม
	สำนักงาน	คอมพิวเตอร์		ความปลอดภัย			
<b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>							
ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	31,990	2,856,019	12,528	30,007	6,235	2,936,779	
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	
และ 1 มกราคม 2567							
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	28,352	1,012,512	30,744	-	3,032	1,074,640	
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(35,932)	-	-	-	(35,932)	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	70,585	4,658,824	54,093	30,007	9,652	4,823,161	
<b>มูลค่าสุทธิทางบัญชี</b>							
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	118,897	1,697,577	114,847	3	13,116	1,944,440	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	141,162	1,313,039	140,862	3	12,878	1,607,944	

ลงชื่อ .....

( นางอารีย์ อุดมศิริธำรง และ นายปรีดิกร บุรณุปกรณ์ )

กรรมการตามอำนาจ

## 14. 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. 2566</b>						
ราคาทุน	116,658	11,021,402	11,138,060	14,126,629	2,369,560	16,496,189
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(58,249)	(5,064,752)	(5,123,001)	(4,374,171)	(789,854)	(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</b>						
<b>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
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567</b>						
ราคาทุน	116,658	12,528,707	12,645,365	14,126,629	2,369,560	16,496,189
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(116,658)	(4,013,710)	(4,130,368)	(6,812,285)	(1,184,781)	(7,997,066)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	-	8,514,997	8,514,997	7,314,344	1,184,779	8,499,123
<b>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม</b>						
<b>พ.ศ. 2567</b>						
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	58,409	5,956,650	6,015,059	9,752,458	1,579,706	11,332,164
เพิ่มขึ้น	-	8,082,003	8,082,003	-	-	-
กำไร(ขาดทุน)จากการเลิกใช้ทรัพย์สิน	-	(945,940)	(945,940)	-	-	-
ค่าเสื่อมราคา	(58,409)	(4,577,716)	(4,636,125)	(2,438,114)	(394,927)	(2,833,041)
ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ	-	8,514,997	8,514,997	7,314,344	1,184,779	8,499,123

ลงชื่อ .....กรรมการตามอำนาจ

( นางอารีย์ อุดมศิริขำรง และ นายปริดิกร บุรณุปกรณ์ )

## 15. สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น

มูลค่าตามบัญชีและการกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

	หน่วย:บาท								
	งบการเงินรวม						งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	โปรแกรม		เครื่องหมาย		ลิขสิทธิ์ระหว่าง		โปรแกรม		
	โปรแกรม	เครื่องหมาย	คอมพิวเตอร์	การค้าระหว่าง	ลิขสิทธิ์ระหว่าง	รวม	โปรแกรม	คอมพิวเตอร์	รวม
คอมพิวเตอร์	การค้า	ระหว่างติดตั้ง	ติดตั้ง	ติดตั้ง		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>-</u>	<u>-</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>-</u>	<u>-</u>	<u>6,231,574</u>	<u>1,609,494</u>	<u>3,549,324</u>	<u>5,158,818</u>

ลงชื่อ .....กรรมการตามอำนาจ

( นางอารีย์ อุดมศิริขำรง และ นายปรีดิกร บุรณุปกรณ์ )

หน่วย:บาท

	งบการเงินรวม						งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	โปรแกรม		เครื่องหมาย		รวม	โปรแกรม		รวม	
	โปรแกรม	เครื่องหมาย	คอมพิวเตอร์	การค้าระหว่าง		โปรแกรม	คอมพิวเตอร์		
คอมพิวเตอร์	การค้า	ระหว่างติดตั้ง	ติดตั้ง	ติดตั้ง	คอมพิวเตอร์	ระหว่างติดตั้ง			
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567</b>									
ราคาทุน	7,662,613	134,160	3,549,324	468,846	4,794,737	16,596,180	6,156,752	3,549,324	9,706,076
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(5,514,469)	(13,814)	-	-	-	(5,528,283)	(5,014,808)	-	(5,014,808)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	<u>2,134,644</u>	<u>120,346</u>	<u>3,549,324</u>	<u>468,846</u>	<u>4,794,737</u>	<u>11,067,897</u>	<u>1,141,944</u>	<u>3,549,324</u>	<u>4,691,268</u>
<b>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567</b>									
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	2,589,483	92,767	3,549,324	-	-	6,231,574	1,609,494	3,549,324	5,158,818
ซื้อสินทรัพย์	166,920	40,000	-	468,846	4,794,737	5,470,503	-	-	-
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	(621,759)	(12,421)	-	-	-	(634,180)	(467,550)	-	(467,550)
ลดลง	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ	<u>2,134,644</u>	<u>120,346</u>	<u>3,549,324</u>	<u>468,846</u>	<u>4,794,737</u>	<u>11,067,897</u>	<u>1,141,944</u>	<u>3,549,324</u>	<u>4,691,268</u>

ลงชื่อ .....กรรมการตามอำนาจ

( นางอารีย์ อุดมศิริขำรง และ นายปรีดิกร บุรณุปกรณ์ )



## 16. ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนา ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน	244,113,456	494,568,600	-	-
รวม	244,113,456	494,568,600	-	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ที่ดินรอพัฒนาบางส่วน ตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุ 9 ได้นำไปจดจำนองเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันวงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินตามหมายเหตุ 18, 22, 29.1 และ 29.5

## 17. ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ / ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีหลังจากการนำมาหักลบกันตามความเหมาะสม ได้แสดงรวมไว้ในงบฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
<b>สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</b>				
ผลต่างสิทธิการใช้	195,912	147,133	147,077	119,604
ประมาณการหนี้สินสำหรับ				
ผลประโยชน์พนักงาน	2,647,106	2,479,474	1,713,625	1,944,500
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	274,970	274,970	-	-
ค่าเผื่อการด้อยค่าสินทรัพย์ถาวร	-	573,360	-	-
ค่าเผื่อการลดมูลค่าสินค้าคงเหลือ	(33,926)	274,548	-	-
ผลขาดทุนสะสม	5,303,479	-	-	-
	8,387,541	3,749,485	1,860,702	2,064,104
<b>หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</b>				
ผลแตกต่างระยะเวลาค่าเสื่อมสินทรัพย์	84,435	84,435	-	-
ผลแตกต่างรายได้ตามสัญญาเช่าทาง				
การเงินวิธีเส้นตรง	9,155	-	-	-
ผลแตกต่างทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์	26,823,593	-	-	-
	26,917,183	84,435	-	-

ลงชื่อ .....กรรมการตามอำนาจ

( นางอารีย์ อุดมศิริขำรง และ นายปริดิกร บุรณุปกรณ์ )

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 สรุปได้ดังนี้

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
<b>ภาษีเงินได้ปัจจุบัน :</b>				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	39,810,928	52,598,090	2,310,576	-
<b>ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี :</b>				
ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
จากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราวและ				
การกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	(3,673,897)	(425,910)	725,784	(379,607)
<b>ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไร</b>				
<b>ขาดทุนเบ็ดเสร็จ</b>	<b>36,137,031</b>	<b>52,172,180</b>	<b>3,036,360</b>	<b>(379,607)</b>

ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีที่เกี่ยวข้องกับส่วนประกอบแต่ละส่วนของกำไรเบ็ดเสร็จอื่น สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม สรุปได้ดังนี้

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
<b>ภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับ</b>				
กำไรจากการวัดมูลค่าใหม่จากประมาณการ				
หลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	697,777	-	522,382	-
<b>ภาษีเงินได้ที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น</b>	<b>697,777</b>	<b>-</b>	<b>522,382</b>	<b>-</b>

ลงชื่อ .....กรรมการตามอำนาจ

( นางอารีย์ อุดมศิริขำรง และ นายปริดิกร บุรณุปกรณ์ )

รายการกระทบยอดจำนวนเงินระหว่างค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้กับผลคูณของกำไรทางบัญชีกับอัตราภาษีที่ใช้สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม สามารถแสดงได้ดังนี้

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	176,696,214	233,108,664	18,496,838	654,988,533
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล	20%	20%	20%	20%
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลคูณ อัตราภาษี	35,339,243	46,621,733	3,699,368	130,997,707
ผลกระทบทางภาษีสำหรับ :				
รายได้ที่เกณฑ์บัญชีต่างจากเกณฑ์ภาษี	(77,082,160)	1,264,078	-	(132,356,599)
รายจ่ายอื่นที่เกณฑ์บัญชีต่างจากเกณฑ์ภาษี	79,769,146	1,050,460	-	-
รายจ่ายที่ไม่ถือเป็นค่าใช้จ่ายทางภาษี	(1,899,347)	(326,695)	(502,669)	384,769
ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี จากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราวและ การกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	10,149	3,562,604	(160,399)	594,516
รวม	<u>797,788</u>	<u>5,550,447</u>	<u>(663,008)</u>	<u>(131,377,314)</u>
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไร				
ขาดทุนเบ็ดเสร็จ	36,137,031	52,172,180	3,036,360	(379,607)
อัตราภาษีเงินได้ที่แท้จริง	20.45%	22.38%	16.42%	0.00%

ลงชื่อ .....กรรมการตามอำนาจ

( นางอารีย์ อุดมศิริขำรง และ นายปริดิกร บุรณุปกรณ์ )

**18. เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีวงเงินเบิกเกินบัญชี จำนวน 95.00 ล้านบาท (พ.ศ. 2566 : จำนวน 47.00 ล้านบาท) อัตราดอกเบี้ยร้อยละ MOR ถึง MOR-1 ต่อปี ค้ำประกันโดยสินค้าคงเหลือ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และที่ดินรอการพัฒนา ตามหมายเหตุ 9, 12, 13 และ 16

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีวงเงินกู้ระยะสั้นจากสถาบันการเงิน จำนวน 140.00 ล้านบาท (พ.ศ. 2566 : จำนวน 946.60 ล้านบาท) อัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR-1.00 ถึง -3.00 ต่อปี ค้ำประกันโดยสินค้าคงเหลืออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และที่ดินรอการพัฒนา ตามหมายเหตุ 9, 12, 13 และ 16

**19. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น**

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

หมายเหตุ	หน่วย:บาท				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2567	2566	2567	2566	
<b>เจ้าหนี้การค้า</b>					
- บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	33.1.5	53,360	-	-	-
- บุคคลหรือกิจการอื่น		78,611,626	31,103,018	683,155	113,775
รวมเจ้าหนี้การค้า		78,664,986	31,103,018	683,155	113,775
<b>เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น</b>					
- เงินประกันผลงานผู้รับเหมา		63,261,512	44,557,187	-	-
- ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		41,362,085	10,313,535	571,787	1,597,051
- ดอกเบี้ยค้างจ่าย		1,772,864	762,663	715,068	-
- ดอกเบี้ยค้างจ่าย กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	33.1.5	1,235,465	-	1,374,419	408,774
- เจ้าหนี้ค้างงานก่อสร้างรอเรียกเก็บ		240,116,697	130,387,197	-	-
- เงินปันผลค้างจ่ายผู้ถือหุ้นส่วนได้เสีย ที่ไม่มีอำนาจควบคุม	33.1.5	-	11,700	-	-
- เจ้าหนี้อื่น		49,281,836	33,691,841	2,029,096	869,870
- เจ้าหนี้อื่น กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	33.1.5	-	-	1,781,269	776,726
รวมเจ้าหนี้อื่น		397,030,459	219,724,123	6,471,639	3,652,421
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น		475,695,445	250,827,141	7,154,794	3,766,196

ลงชื่อ .....กรรมการตามอำนาจ

( นางอารีย์ อุดมศิริขำรง และ นายปริดิกร บุรณุปกรณ์ )

## 20. เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

หมายเหตุ	หน่วย:บาท				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2567	2566	2567	2566	
บริษัทย่อย	-	-	128,000,000	62,720,000	
บริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท	188,000,000	-	133,000,000	-	
รวม	33.1.6	188,000,000	-	261,000,000	62,720,000

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน 4 แห่ง จำนวน 261.00 ล้านบาท (พ.ศ. 2566 : จำนวน 62.72 ล้านบาท) ตามลำดับ เป็นตัวสัญญาใช้เงิน ครอบคลุมเมื่อทวงถาม คิดดอกเบี้ยตามอัตราเงินกู้ยืมธนาคารพาณิชย์ MLR และอัตราเงินฝากประจำของธนาคารพาณิชย์ ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน

## 21. ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระในปี

ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

หมายเหตุ	หน่วย:บาท				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2567	2566	2567	2566	
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	22	640,258,805	431,278,416	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	24	4,192,128	2,929,499	2,926,974	2,695,677
		644,450,933	434,207,915	2,926,974	2,695,677

## 22. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

หมายเหตุ	หน่วย:บาท				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2567	2566	2567	2566	
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน		814,283,293	643,442,980	-	-
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	21	(640,258,805)	(431,278,416)	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิ		174,024,488	212,164,564	-	-

ลงชื่อ .....กรรมการตามอำนาจ

( นางอารีย์ อุดมศิริขำรง และ นายปริดิกร บุรณุปกรณ์ )

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีวงเงินกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน รวมจำนวน 4,766.28 ล้านบาท (พ.ศ. 2566 : จำนวน 4,039.10 ล้านบาท) อัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละอ้างอิง MLR -1.50 ถึง -3.00 โดยชำระดอกเบี้ยทุกเดือนและชำระเงินต้นตามการปลดจำนวนอสังหาริมทรัพย์รอการขาย ในสัดส่วนร้อยละ 38 - 80 ของราคาขาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้ จำนวน 2,351.87 ล้านบาท (พ.ศ. 2566 : จำนวน 955.59 ล้านบาท)

โดยวงเงินสินเชื่อข้างต้นค้ำประกันโดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการแต่ละโครงการ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และที่ดินรอการพัฒนาของกลุ่มบริษัท ตามหมายเหตุ 9, 12, 13 และ 16

### 23. หุ้นกู้

บริษัทได้ออกหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ค่อยสิทธิ มีหลักประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

วันที่ออกหุ้นกู้	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ย	อายุหุ้นกู้	ครบกำหนดไถ่ถอน	การชำระดอกเบี้ย
20 มิ.ย. 67	300.00	คงที่ 7.25%	2 ปี 6 เดือน	20 ธ.ค. 69	ทุก 3 เดือน
รวม	300.00				

ค้ำประกันโดยอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดินรอการพัฒนาของกลุ่มบริษัท ตามหมายเหตุ 12 และ 16

การเปลี่ยนแปลงของหุ้นกู้ ณ 31 ธันวาคม แสดงดังนี้

	หน่วย:บาท
	งบการเงินรวมและ
	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	2567
ราคาตามบัญชีต้นงวด - สุทธิ	-
ออกหุ้นกู้ระหว่างงวด	300,000,000
รวม	300,000,000
หัก: ส่วนเปลี่ยนแปลงค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอตัดจ่าย	(4,168,598)
ราคาตามบัญชีปลายงวด - สุทธิ	295,831,402
หัก: หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-
หุ้นกู้ - สุทธิ	295,831,402

ลงชื่อ .....กรรมการตามอำนาจ

( นางอารีย์ อุดมศิริขำรง และ นายปริดิกร บุรณุปกรณ์ )

## 24. หนี้สินตามสัญญาเช่า

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ณ วันที่ 1 มกราคม	6,152,704	4,126,916	11,930,185	14,502,663
เพิ่มขึ้น	8,082,003	6,213,330	-	-
ผลกระทบจากการปรับปรุงมูลค่าสัญญาเช่า	-	(346,423)	-	-
จ่ายชำระ	(4,489,731)	(3,841,119)	(2,695,678)	(2,572,478)
ยกเลิกสัญญา	(986,982)	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<u>8,757,994</u>	<u>6,152,704</u>	<u>9,234,507</u>	<u>11,930,185</u>
ราคาทุน				
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี	<u>(4,192,128)</u>	<u>(2,929,499)</u>	<u>(2,926,974)</u>	<u>(2,695,677)</u>
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี	<u>4,565,866</u>	<u>3,223,205</u>	<u>6,307,533</u>	<u>9,234,508</u>

ลงชื่อ .....กรรมการตามอำนาจ

( นางอารีย์ อุดมศิริธำรง และ นายปริดิกร บุรณุปกรณ์ )

รายละเอียดเกี่ยวกับหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ภายใน 1 ปี	4,550,512	3,109,568	3,323,785	3,226,976
เกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	4,280,762	3,196,305	6,647,571	9,971,356
เกิน 5 ปี	595,307	208,500	-	-
รวม	9,426,581	6,514,373	9,971,356	13,198,332
หัก ดอกเบี้ยจ่ายในอนาคตของ				
สัญญาเช่า	(668,587)	(361,669)	(736,849)	(1,268,147)
มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตาม				
สัญญาเช่า	8,757,994	6,152,704	9,234,507	11,930,185

หนี้สินตามสัญญาเช่าไม่รวมดอกเบี้ยจ่ายในอนาคต มีดังนี้

	หมายเหตุ	หน่วย:บาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2567	2566	2567	2566
หนี้สินตามสัญญาเช่า		8,757,994	6,152,704	9,234,507	11,930,185
หัก หนี้สินตามสัญญาเช่า					
ที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี	21	(4,192,128)	(2,929,499)	(2,926,974)	(2,695,677)
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิ		4,565,866	3,223,205	6,307,533	9,234,508

ลงชื่อ .....กรรมการตามอำนาจ

( นางอารีย์ อุดมศิริขำรง และ นายปริดิกร บุรณุปกรณ์ )



## 25. ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

การเปลี่ยนแปลงของประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน มีรายละเอียดดังนี้

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับ				
ผลประโยชน์พนักงาน				
ณ วันต้นปี	12,397,369	10,407,192	9,722,498	8,085,029
ต้นทุนบริการปัจจุบัน และดอกเบี้ย	2,453,983	2,176,669	2,079,264	1,823,961
ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ของ				
ผลประโยชน์ที่กำหนดไว้	3,488,886	-	2,611,912	-
โอนกลับประมาณการหนี้สิน				
ผลประโยชน์พนักงาน	(4,128,138)	-	(3,885,322)	-
ผลประโยชน์พนักงานที่โอนไป				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(983,657)	-
จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	(976,570)	(186,492)	(976,570)	(186,492)
ณ วันปลายปี	<u>13,235,530</u>	<u>12,397,369</u>	<u>8,568,125</u>	<u>9,722,498</u>

ผลขาดทุนจากการประมาณการนักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
สมมติฐานทางการเงิน	972,909	-	817,311	-
การปรับปรุงจากประสบการณ์	(1,612,161)	-	(3,074,377)	-
รวม	<u>(639,252)</u>	<u>-</u>	<u>(2,257,066)</u>	<u>-</u>

ลงชื่อ .....กรรมการตามอำนาจ

( นางอารีย์ อุดมศิริขำรง และ นายปริดิกร บุรณุปกรณ์ )

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ณ วันประเมินสรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566
	(ร้อยละต่อปี)	(ร้อยละต่อปี)
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	2.92	3.48
อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต (ร้อยละ)	7.00	7.00
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน (ขึ้นกับช่วงอายุ)	0 - 60	0 - 60

ข้อสมมติเกี่ยวกับอัตรามรณะในอนาคตถือตามข้อมูลทางสถิติที่เผยแพร่ทั่วไปและจากอัตรารายมรณะไทยปี 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 2567</b>				
อัตราคิดลด (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)	(2,050,934)	2,531,545	(1,464,186)	1,826,029
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน				
(เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)	2,435,317	(2,024,526)	1,730,680	(1,425,989)
อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต				
(เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)	(1,637,498)	1,955,048	(1,210,499)	1,458,001

ลงชื่อ .....กรรมการตามอำนาจ

( นางอารีย์ อุดมศิริธำรง และ นายปริดิกร บุรณุปกรณ์ )

## 26. เงินปันผลจ่ายและสำรองตามกฎหมาย

### 26.1 เงินปันผลจ่ายบริษัท

ตามรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2566 เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2566 มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาล อัตราหุ้นละ 0.16 บาท จำนวนเงิน 170.59 ล้านบาท โดยจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้น เมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2566 และได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทประจำปี 2567 เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2567

ตามรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2567 มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผล สำหรับปี 2566 อัตราหุ้นละ 0.05 บาท จำนวนเงิน 75.00 ล้านบาท โดยจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้น เมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2567

### 26.2 เงินปันผลจ่ายบริษัทย่อย

ตามรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ครั้งที่ 9/2566 เมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2566 มีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล สำหรับกำไรสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 5,003,900 หุ้น อัตราหุ้นละ 6.00 บาท จำนวนเงิน 30.02 ล้านบาท โดยจ่ายชำระเสร็จสิ้นแล้วเมื่อวันที่ 26 มกราคม 2567

### 26.3 สำรองตามกฎหมาย

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

ลงชื่อ .....กรรมการตามอำนาจ

( นางอารีย์ อุดมศิริธำรง และ นายปริดิกร บุรณุปกรณ์ )

27. **ทุนเรือนหุ้นและส่วนเกินทุนจากการรวมกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกัน**

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ						
	ทุนจดทะเบียน		ทุนที่ออกและชำระแล้ว		ส่วนเกินทุนจาก		รวม
	จำนวนหุ้น (หุ้น)	หุ้นสามัญ (บาท)	จำนวนหุ้น (หุ้น)	หุ้นสามัญ (บาท)	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	การรวมกิจการภายใต้	(บาท)
					ชำระแล้ว (บาท)	การควบคุมเดียวกัน	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	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
เพิ่ม(ลด)ทุนระหว่างงวด	-	-	-	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	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 ล้านบาทแล้วและได้จดทะเบียนเพิ่มทุนที่ได้รับชำระแล้วกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้าเมื่อวันที่ 24 ตุลาคม 2566

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

ลงชื่อ .....กรรมการตามอำนาจ

( นางอารีย์ อุดมศิริธำรง และ นายปริดิกร บุรณุปกรณ์ )

## 28. กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกและชำระแล้วในระหว่างปี

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	2567	2566	2567	2566
กำไรที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญ				
ของบริษัท (บาท)	140,556,516	180,507,432	15,460,478	655,368,140
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่จ่ายชำระแล้วและถือโดยผู้ถือหุ้น (หุ้น)	1,500,000,000	1,170,345,205	1,500,000,000	1,170,345,205
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาทต่อหุ้น)	0.0937	0.1542	0.0103	0.5600

บริษัท ได้ปรับปรุงจำนวนหุ้นสามัญที่ใช้ในการคำนวณกำไรต่อหุ้น โดยปรับจำนวนหุ้นตามสัดส่วนที่เปลี่ยนไปของจำนวนหุ้นสามัญที่เปลี่ยนแปลง โดยลดมูลค่าที่ตราไว้จากเดิมหุ้นละ 100 บาท เป็นหุ้นละ 1 บาท ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 27 และบริษัท ได้ปรับปรุงจำนวนหุ้นสามัญที่ใช้ในการคำนวณกำไรต่อหุ้นของปีก่อนที่นำมาเปรียบเทียบกับโดยถือเสมือนว่าการเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นได้เกิดขึ้นตั้งแต่วันที่เริ่มต้นของปีแรกที่เสนอรายการ

## 29. ภาระผูกพันและเหตุการณ์ที่อาจเกิดขึ้นในภายหน้า

## 29.1 ภาระผูกพันจากวงเงินสินเชื่อกับสถาบันการเงิน

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
หนังสือค้ำประกัน (ที่เปิดใช้)	676,124,348	785,124,348	-	-

วงเงินสินเชื่อข้างต้นค้ำประกันโดยสินค้ำคงเหลือ และที่ดินการรอพัฒนา ตามหมายเหตุ 9 และ 16

29.2 วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีวงเงินเบิกเกินบัญชี 95.00 ล้านบาท (พ.ศ. 2566: จำนวน 47.00 ล้านบาท) กับธนาคารพาณิชย์ 6 แห่งวงเงินผู้ตั้งกล่าวค้ำประกันโดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ที่ดินรอการพัฒนา และค้ำประกันส่วนตัวโดยกรรมการบางท่านของบริษัทฯ ตามหมายเหตุ 9, 12, 13 และ 16

ลงชื่อ .....กรรมการตามอำนาจ

( นางอารีย์ อุดมศิริธำรง และ นายปริดิกร บุรณุปกรณ์ )

## 29.3 ภาระผูกพันตามรายจ่ายฝ่ายทุน

กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุนดังนี้

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
รายจ่ายฝ่ายทุนในการซื้อที่ดิน เพื่อพัฒนาโครงการ	160,000,000	240,000,000	-	-

## 29.4 ภาระผูกพันอื่น

## 29.4.1 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายชำระจนครบตามสัญญา

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินรวม	
	2567	2566
สัญญาว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้าง	357.19	319.10
สัญญาเช่าพื้นที่สำนักงานและระบบสารสนเทศ	-	0.11
สัญญาเช่าป้ายโฆษณาและบริการสื่อโฆษณา	4.61	1.78
สัญญาค่านายหน้าขายอาคารชุด	17.22	6.50

## 29.4.2 ภาระจากการพัฒนาโครงการที่ดำเนินการอยู่

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
	จำนวนโครงการที่ดำเนินการอยู่ต้นปี	26	21	-
จำนวนโครงการที่ปิดแล้ว	-	-	-	-
จำนวนโครงการที่เปิดใหม่	5	5	-	-
จำนวนโครงการที่ดำเนินการอยู่สิ้นปี	31	26	-	-
มูลค่าโครงการที่เปิดดำเนินการ				
(ล้านบาท)	23,847.13	18,697.94	-	-
มูลค่าซื้อขายที่ได้ทำสัญญาแล้วทั้งสิ้น				
(ล้านบาท)	1,772.67	737.47	-	-
คิดเป็นร้อยละของยอดขายรวมของ				
โครงการที่เปิดดำเนินการอยู่	7.43	3.94	-	-

ลงชื่อ .....กรรมการตามอำนาจ

( นางอารีย์ อุดมศิริขำรง และ นายปริดิกร บุรณุปกรณ์ )

## 29.5 หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

- 29.5.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าค้ำประกันการขอให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกัน วงเงินรวม 450.00 ล้านบาท (พ.ศ. 2566: จำนวน 650.00 ล้านบาท)
- 29.5.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกันสาธารณูปโภคโครงการ วงเงิน 226.12 ล้านบาท (พ.ศ. 2566: จำนวน 135.12 ล้านบาท) ค้ำประกันโดยวงเงินกู้โครงการ เงินฝากธนาคาร ตามหมายเหตุ 10 และกรรมการบริษัททุกท่าน
- 29.5.3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าค้ำประกันวงเงินตัวสัญญาใช้เงินและการออกหนังสือค้ำประกันวงเงิน 230.00 ล้านบาท (พ.ศ. 2566: จำนวน 1,186.60 ล้านบาท) ค้ำประกันโดยหลักทรัพย์ของบริษัทที่เกี่ยวข้องและกรรมการของบริษัท
- 29.5.4 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าค้ำประกันวงเงินสินเชื่อเพื่อการก่อสร้าง วงเงินรวม 3,765.15 ล้านบาท (พ.ศ. 2566: จำนวน 2,020.38 ล้านบาท) วงเงินดังกล่าวข้างต้นค้ำประกันโดยสินค้ำคงเหลือ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และที่ดินรอการพัฒนา ตามหมายเหตุ 9, 12, 13 และ 16
- 29.5.5 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ ย่อยถูกลูกค้ายาหนึ่งฟองร้อง เป็นจำนวนร่วมกับคู่ค้ารายหนึ่งในฐานความผิด ผิดสัญญาซื้อขายพร้อมทั้งเรียกร้องค่าเสียหายเป็นจำนวนเงิน 12.06 ล้านบาท ปัจจุบันคดีอยู่ในระหว่างการสืบพยานของศาลชั้นต้น ซึ่งจากการประเมินของฝ่ายบริหารเห็นว่า บริษัทและพนักงานของบริษัท ไม่มีส่วนร่วมในความผิดตามฟ้อง และมีโอกาสชดเชยชำน้อยที่บริษัทจะได้รับความเสียหายจากคดีความในครั้งนี้

## 29.6 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

## 29.6.1 บริษัทใหญ่

ตามรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2568 เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2568 ได้มีมติดังนี้

- 29.6.1.1 มีมติเห็นชอบให้เสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 เพื่อพิจารณาอนุมัติการจัดสรรกำไรสุทธิ เพื่อเป็นทุนสำรองตามกฎหมาย จำนวน 773,100 บาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 5.00 ของกำไรสุทธิประจำปี รวมเป็นเงินสำรองตามกฎหมายสะสมจำนวน 65,058,780 บาท คิดเป็นร้อยละ 4.34 ของทุนจดทะเบียน
- 29.6.1.2 อนุมัติการจ่ายเงินปันผลประจำปี 2567 ในอัตราหุ้นละ 0.02 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 30.00 ล้านบาท โดยการจ่ายเงินปันผลดังกล่าว จะนำเสนอผู้ถือหุ้นของบริษัทเพื่ออนุมัติในที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นต่อไป

ลงชื่อ .....กรรมการตามอำนาจ

( นางอารีย์ อุดมศิริธำรง และ นายปริดิกร บูรณุปกรณ์ )

## 29.6.2 บริษัทย่อย

ตามรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นบริษัท อรสิริน เอ็ดดูเคชั่น จำกัด ประจำปี 2568 เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2568 มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 100,000,000 บาท เป็น 200,000,000 บาท เพื่อให้เป็นทุนหมุนเวียนภายในบริษัท

บริษัท ได้ดำเนินการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนแล้วต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2568

## 30. รายได้และต้นทุน

รายได้ต้นทุนจากอสังหาริมทรัพย์และบริการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ประกอบด้วย

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	966,143,187	1,111,468,622	-	-
รายได้จากการขายทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์	396,503,222	-	-	-
รายได้จากการบริการ	-	-	96,726,188	88,569,334
รายได้เงินปันผล	-	-	-	661,782,995
รวมรายได้	1,362,646,409	1,111,468,622	96,726,188	750,352,329
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(664,240,086)	(589,723,381)	-	-
ต้นทุนขายทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์	(151,341,812)	-	-	-
ต้นทุนการเช่าและบริการ	-	-	(66,515,956)	(62,583,302)
รวมต้นทุนขาย	(815,581,898)	(589,723,381)	(66,515,956)	(62,583,302)
กำไรขั้นต้น	547,064,511	521,745,241	30,210,232	687,769,027

## 31. รายได้อื่น

รายได้อื่น สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ประกอบด้วย

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
รายได้จากการรับเงินจองเงินสัญญา	864,758	5,558,486	-	-
รายได้อื่น	1,338,833	6,261,007	1,900	95
รวม	2,203,591	11,819,493	1,900	95

ลงชื่อ .....กรรมการตามอำนาจ

( นางอารีย์ อุดมศิริขำรง และ นายปริดิกร บุรณุปกรณ์ )



## 32. ค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติ

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีรายละเอียดดังนี้

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ซื้อที่ดิน วัสดุก่อสร้าง และค่าแรง				
ผู้รับเหมาระหว่างงวด	1,185,544,177	1,093,583,097	-	-
การเปลี่ยนแปลงในสินค้าสำเร็จรูป				
งานระหว่างทำและที่ดินรอพัฒนา	(369,962,279)	(502,647,910)	-	-
เงินเดือนและค่าแรง และผลประโยชน์อื่น				
ของพนักงาน	80,336,900	73,234,473	60,773,358	60,754,075
ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์	47,259,059	30,182,484	-	-
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	13,328,591	11,273,065	4,375,231	4,212,953
สัญญาเช่าสินทรัพย์ที่มีมูลค่าต่ำ	4,753,511	3,496,492	151,210	131,040
ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมโอน	40,332,278	45,532,452	-	-

## 33. รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทหมายถึงบุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุม หรือถูกควบคุม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท (รวมถึงบริษัทที่ดำเนินธุรกิจการลงทุน บริษัทย่อย และบริษัทย่อยในเครือเดียวกัน) ไม่ว่าจะ เป็น โดยทางตรงหรือทางอ้อมหรือกระทำการผ่านบริษัทอื่น นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึง บุคคลที่เป็นเจ้าของส่วนได้เสียในสิทธิออกเสียงของบริษัท ซึ่งมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมต่อกิจการ ผู้บริหารสำคัญทั้งที่เป็นกรรมการหรือพนักงานของบริษัทตลอดทั้งสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าว และกิจการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลเหล่านั้น

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท คือ กลุ่มครอบครัวบุญปกรณ์ ส่วนที่เหลือถือโดยผู้ถือหุ้นทั่วไป

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทแต่ละรายการ บริษัทคำนึงถึงเนื้อหาของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบกฎหมาย

ลงชื่อ .....กรรมการตามอำนาจ

( นางอารีย์ อุดมศิริธำรง และ นายปริดิกร บุญปกรณ์ )

ความสัมพันธ์ระหว่างบริษัทกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่มีรายการระหว่างกันเป็นดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	ความสัมพันธ์กับบริษัท
บริษัท นอร์ทโฮม จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท อรสิริน กรุ๊ป จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท โกลบอล เวลท์ พลัส จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท อรสิริน เอ็ดดูเคชั่น จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท นอร์ทโฮม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัทย่อย (ถือหุ้น โดย บริษัท นอร์ทโฮม จำกัด ร้อยละ 99.96)
บริษัท อรสิริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัทย่อย (ถือหุ้น โดย บริษัท อรสิรินกรุ๊ป จำกัด ร้อยละ 99.96)
บริษัท ทิชาพร จำกัด	บริษัทย่อย (ถือหุ้น โดย บริษัท อรสิรินกรุ๊ป จำกัด ร้อยละ 99.97)
บริษัท เชียงใหม่สุดาลักษณ์ จำกัด	บริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท
ห้างหุ้นส่วนจำกัด โอดีกลาส	บริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท
บริษัท ริเวอร์ไซด์ สปาร์ตส์ จำกัด	บริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท
บริษัท กรณ์ศักดิ์ จำกัด	บริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท
บริษัท ชัยจิตรา เรียวเอสเตท จำกัด	บริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท
บริษัท ช้างคลานเวย์ จำกัด	บริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท
บริษัท สันทรายเวย์ จำกัด	บริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท
บริษัท ศิลป์ไทย จำกัด	บริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท
บริษัท วินญูปกรณ์ จำกัด	บริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท
บริษัท เลิศปรีดี จำกัด	บริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท
บริษัท เงินซึ่งได้ ฟอว์ ควิก แคช จำกัด	บริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท
บุคคลที่เกี่ยวข้องและเกี่ยวข้อง	ผู้ถือหุ้นในบริษัทและกรรมการผู้ดำรงตำแหน่ง ผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท เครือญาติของกรรมการบริษัท

ลงชื่อ .....กรรมการตามอำนาจ

( นางอารีย์ อุดมศิริธำรง และ นายปรีดิกร บุรณุปกรณ์ )

นโยบายของบริษัทที่เกี่ยวข้องกับรายการค้ากับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

ลักษณะรายการ	นโยบายราคา
รายได้ค่าบริการและบริหารจัดการ	ราคาและค่าบริการเป็นไปตามข้อตกลงกัน
ค่าเช่าสำนักงาน	ราคาและค่าบริการเป็นไปตามข้อตกลงกัน
เงินกู้ยืม, ให้กู้ยืม และดอกเบี้ยจ่าย, ดอกเบี้ยรับ ในรูป ตัวสัญญาใช้เงิน	ครบกำหนดเมื่อทวงถาม อัตราดอกเบี้ยตามอัตราที่ตกลงกัน ร้อยละ MLR ต่อปี
ค่าธรรมเนียมหนังสือค้ำประกัน (LG)	ไม่คิดค่าตอบแทน
ค้ำประกันวงเงินหนังสือค้ำประกัน	ไม่คิดค่าตอบแทน
ค้ำประกันวงเงิน O/D	ไม่คิดค่าตอบแทน
ค่าตอบแทนสิทธิการะจำยอม	ราคาและค่าบริการเป็นไปตามข้อตกลงกัน
ขายที่ดินเพื่อจัดการะจำยอม	ราคาซื้อขายเป็นไปตามข้อตกลงกัน
ซื้อสินค้าและซื้อทรัพย์สิน	ราคาซื้อขายเป็นไปตามข้อตกลงกัน
งานเหมากระจกและอนุมัติเนียมสำหรับสินค้าเพื่อขาย และทรัพย์สิน	ราคาตลาด
ค่าบริการห้องพัก, อาหารและเครื่องดื่ม	ราคาและค่าบริการเป็นไปตามข้อตกลงกัน
ค่าเช่าพื้นที่ติดตั้งป้ายโฆษณา	ราคาและค่าบริการเป็นไปตามข้อตกลงกัน
ซื้อที่ดิน	ราคาซื้อขายเป็นไปตามข้อตกลงกัน
ค่าเบี้ยประกันภัยยานพาหนะ	ราคาและค่าบริการเป็นไปตามข้อตกลงกัน

ลงชื่อ .....กรรมการตามอำนาจ

( นางอารีย์ อุดมศิริธำรง และ นายปริดิกร บุรณุปกรณ์ )

33.1 รายการและจำนวนเงินด้านงบฐานะการเงินกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกับบริษัท เป็นดังนี้

33.1.1 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
สำหรับปีสิ้นสุด				
ดอกเบี้ยค้างรับ - เงินให้กู้ยืมระยะสั้น				
บริษัทย่อย	-	-	25,754,323	10,831,090
รวม	-	-	25,754,323	10,831,090
ลูกหนี้อื่น				
บริษัทย่อย	-	-	2,139,072	2,114,160
รวม	-	-	2,139,072	2,114,160

33.1.2 เงินจ่ายล่วงหน้าตามสัญญา

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ค่าเบี้ยประกันภัยจ่ายล่วงหน้า				
บริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท	6,410	-	-	-
รวม	6,410	-	-	-

33.1.3 เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
บริษัทย่อย	-	-	1,165,786,745	732,956,745
รวม	-	-	1,165,786,745	732,956,745

ลงชื่อ .....กรรมการตามอำนาจ

( นางอารีย์ อุดมศิริขำรง และ นายปริดิกร บุรณุปกรณ์ )

การเปลี่ยนแปลงของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีรายละเอียดดังนี้

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
<b>บริษัทย่อย</b>				
ยอดคงเหลือต้นปี	-	-	732,956,745	177,650,000
เงินกู้เพิ่มระหว่างปี	-	-	1,110,850,000	1,120,797,104
เงินกู้จ่ายคืนระหว่างปี	-	-	(678,020,000)	(565,490,359)
รวม	-	-	1,165,786,745	732,956,745

### 33.1.4 เงินปันผลค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
บริษัทย่อย	-	-	-	30,011,700
รวม	-	-	-	30,011,700

### 33.1.5 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
<b>เจ้าหนี้การค้า(ค่าสินค้าและบริการ)</b>				
บริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท	53,360	-	-	-
รวม	53,360	-	-	-
<b>ดอกเบี้ยค้างจ่าย - เงินกู้ยืมระยะสั้น</b>				
บริษัทย่อย	-	-	478,927	408,774
บริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท	1,235,465	-	895,492	-
รวม	1,235,465	-	1,374,419	408,774
<b>เงินปันผลค้างจ่าย</b>				
ผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท	-	11,700	-	-
รวม	-	11,700	-	-
<b>เจ้าหนี้อื่น</b>				
บริษัทย่อย	-	-	1,781,269	776,726
รวม	-	-	1,781,269	776,726

ลงชื่อ .....กรรมการตามอำนาจ

( นางอารีย์ อุดมศิริธำรง และ นายปริดิกร บุรณุปกรณ์ )

## 33.1.6 เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
บริษัทย่อย	-	-	128,000,000	62,720,000
บริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท	188,000,000	-	133,000,000	-
รวม	188,000,000	-	261,000,000	62,720,000

การเปลี่ยนแปลงของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีรายละเอียดดังนี้

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
<b>บริษัทย่อย</b>				
ยอดคงเหลือต้นปี	-	-	62,720,000	82,500,000
เงินกู้เพิ่มระหว่างปี	-	-	459,900,000	195,900,000
เงินกู้จ่ายคืนระหว่างปี	-	-	(394,620,000)	(215,680,000)
รวม	-	-	128,000,000	62,720,000
<b>บริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท</b>				
ยอดคงเหลือต้นปี	-	-	-	-
เงินกู้เพิ่มระหว่างปี	530,050,000	-	251,000,000	-
เงินกู้จ่ายคืนระหว่างปี	(342,050,000)	-	(118,000,000)	-
รวม	188,000,000	-	133,000,000	-

ลงชื่อ .....กรรมการตามอำนาจ

( นางอารีย์ อุดมศิริขำรง และ นายปริดิกร บุรณุปกรณ์ )

33.2 รายการและจำนวนเงินด้านงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กับบุคคล และกิจการที่เกี่ยวข้องกับบริษัท เป็นดังนี้

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
33.2.1 รายได้บริการ				
บริษัทย่อย	-	-	96,726,188	88,569,334
รวม	-	-	96,726,188	88,569,334
33.2.2 รายได้จากเงินปันผล				
บริษัทย่อย	-	-	-	661,782,995
รวม	-	-	-	661,782,995
33.2.3 รายได้ทางการเงิน				
บริษัทย่อย	-	-	26,841,772	8,415,585
รวม	-	-	26,841,772	8,415,585
33.2.4 ค่าบริการ				
บริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท	806,031	988,424	777,245	836,324
รวม	806,031	988,424	777,245	836,324
33.2.5 ค่าใช้จ่ายอื่น				
บริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท	190,054	43,158	-	-
รวม	190,054	43,158	-	-
33.2.6 ต้นทุนทางการเงิน				
บริษัทย่อย	-	-	1,482,923	1,872,969
บริษัทของผู้ถือหุ้นในกลุ่มบริษัท	3,217,716	-	2,696,262	-
รวม	3,217,716	-	4,179,184	1,872,969

ลงชื่อ .....กรรมการตามอำนาจ

( นางอารีย์ อุดมศิริขำรง และ นายปริดิกร บุรณุปกรณ์ )

### 33.3 ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ

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

ค่าตอบแทนสำหรับผู้บริหารสำคัญมีดังนี้

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	2567	2566	2567	2566
เงินเดือนและผลประโยชน์ระยะสั้นอื่น	19,494,815	20,036,516	19,494,815	20,036,516
ผลประโยชน์อื่นหลังจากออกจากงาน	1,099,076	887,250	1,099,076	887,250

## 34. เครื่องมือทางการเงิน

### 34.1 วัตถุประสงค์ในการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทได้ติดตามและจัดการความเสี่ยงทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท ผ่านรายงานความเสี่ยงภายในซึ่งจะวิเคราะห์ความเสี่ยงตามระดับและขนาดของความเสี่ยง ความเสี่ยงเหล่านี้รวมถึงความเสี่ยงด้านตลาด ความเสี่ยงด้านเครดิต และความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

### 34.2 ความเสี่ยงด้านตลาด

#### ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยอันเกี่ยวเนื่องกับเงินฝากธนาคาร สินทรัพย์ทางการเงินอื่น เงินกู้ยืมระยะยาว และหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย โดยสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

ลงชื่อ .....กรรมการตามอำนาจ

( นางอารีย์ อุดมศิริธำรง และ นายปริดิกร บุรณุปกรณ์ )



หน่วย:บาท

รายการ	หมายเลข	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567						
		อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย		ไม่มี	รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)
		ภายใน 1 ปี	1 ถึง 5 ปี	เกิน 5 ปี	ลอยตัว	อัตราดอกเบี้ย		
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>								
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5	-	-	-	161,960,441	2,778,285	164,738,726	0.25 ถึง 0.55
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	6	-	-	-	-	5,855,708	5,855,708	-
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	10	-	-	-	1,876,875	20,000	1,896,875	0.30
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>								
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น จากสถาบันการเงิน	18	-	-	-	140,040,847	-	140,040,847	MOR ถึง MOR-1, MLR-1.90 ถึง -3.60, BR+1.00
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	19	-	-	-	-	304,255,079	304,255,079	-
เงินกู้ยืมระยะยาวสถาบันการเงิน	22	-	-	-	814,283,293	-	814,283,293	BR+1.00, MLR- 1.50 ถึง -3.00
หุ้นกู้	23	-	295,831,402	-	-	-	295,831,402	7.25
หนี้สินตามสัญญาเช่า	24	4,192,128	4,040,098	525,768	-	-	8,757,994	1.98 ถึง 4.74

หน่วย:บาท

รายการ	หมายเลข	งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567					รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)
		อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย		ไม่มี		
		ภายใน 1 ปี	1 ถึง 5 ปี	ลอยตัว	อัตราดอกเบี้ย	ไม่มี		
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>								
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5	-	-	-	10,835,134	362,878	11,198,012	0.30 ถึง 0.55
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	6	-	-	-	-	27,942,295	27,942,295	-
เงินให้กู้ยืมบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	8	1,165,786,745	-	-	-	-	1,165,786,745	0.05 ถึง 7.125
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>								
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	19	-	-	-	-	7,154,794	7,154,794	-
เงินกู้ยืมบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	20	261,000,000	-	-	-	-	261,000,000	0.05 ถึง 7.125
หุ้นกู้	23	-	295,831,402	-	-	-	295,831,402	7.25
หนี้สินตามสัญญาเช่า	24	2,926,974	6,307,533	-	-	-	9,234,507	2 ถึง 13

ลงชื่อ .....

( นางอารีย์ อุดมศิริธำรง และ นายปริดิกร บุรณุปกรณ์ )

การวิเคราะห์ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย

ผลกระทบต่อกำไรก่อนภาษีของบริษัทจากการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นอย่างสมเหตุสมผลของอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 แสดงได้ดังนี้

สกุลเงิน	เพิ่มขึ้น / ลดลง (ร้อยละ)	ผลกระทบต่อกำไรก่อนภาษี (บาท)
	+ 1.00	(1,344,872)
บาท	- 1.00	1,344,789

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

### 34.3 ความเสี่ยงด้านเครดิต

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่ลูกค้าหรือคู่สัญญาไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขายกับกลุ่มบริษัทตามเงื่อนไขที่ตกลงไว้เมื่อครบกำหนด ซึ่งปัจจุบันกลุ่มบริษัทมีนโยบายที่กำหนดไว้เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากการให้สินเชื่อ โดยการไม่โอนกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์ที่ขายให้กับลูกค้าจนกว่าจะได้รับชำระมูลค่าตามสัญญาทั้งหมด

กลุ่มบริษัทไม่มีการกระจุกตัวอย่างมีนัยสำคัญของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อเนื่องจากกลุ่มบริษัทมีลูกค้าจำนวนมาก ราย ซึ่งรายได้ส่วนใหญ่เป็นรายได้ที่รับเป็นเงินสด โดยรายการที่เกี่ยวข้องกับเงินสดหรือเทียบเท่าเงินสดกลุ่มบริษัทได้เลือกที่จะทำรายการกับสถาบันการเงินที่มีคุณภาพและมีความน่าเชื่อถือสูง

ลงชื่อ .....กรรมการตามอำนาจ

( นางอารีย์ อุดมศิริธำรง และ นายปริดิกร บุรณุปกรณ์ )

### 34.4 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

การจัดการความเสี่ยงด้านสภาพคล่องอย่างรอบคอบคือการมีจำนวนเงินสดอย่างเพียงพอ และการมีแหล่งเงินทุนที่สามารถเบิกใช้ได้จากวงเงินด้านสินเชื่อ ที่เพียงพอต่อการชำระภาระผูกพันเมื่อถึงกำหนด ผู้บริหารได้พิจารณาประมาณการกระแสเงินสดของกลุ่มกิจการอย่างสม่ำเสมอโดยพิจารณาจาก เงินสำรองหมุนเวียน (จากวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้) และเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ตารางต่อไปนี้แสดงให้เห็นถึงหนี้สินทางการเงินที่จัดประเภทตามระยะเวลาการครบกำหนดตามสัญญา ซึ่งแสดงด้วยจำนวนเงินตามสัญญาที่ไม่ได้มีการคิดลด ทั้งนี้ ยอดคงเหลือที่ครบกำหนดภายในระยะเวลา 12 เดือนจะเท่ากับมูลค่าตามบัญชีของหนี้สินที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการคิดลดไม่มีนัยสำคัญ

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567			
	ภายใน 1 ปี	1 ถึง 5 ปี	เกิน 5 ปี	รวมมูลค่าตามบัญชี
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น				
จากสถาบันการเงิน	140,040,847	-	-	140,040,847
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	304,255,079	-	-	304,255,079
เงินกู้ยืมระยะยาวสถาบันการเงิน	640,258,805	174,024,488	-	814,283,293
หุ้นกู้	-	295,831,402	-	295,831,402
หนี้สินตามสัญญาเช่า	4,192,128	4,040,098	525,768	8,757,994

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567			
	ภายใน 1 ปี	1 ถึง 5 ปี	เกิน 5 ปี	รวมมูลค่าตามบัญชี
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	7,154,794	-	-	7,154,794
เงินกู้ยืมบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	261,000,000	-	-	261,000,000
หุ้นกู้	-	295,831,402	-	295,831,402
หนี้สินตามสัญญาเช่า	2,926,974	6,307,533	-	9,234,507

ลงชื่อ .....กรรมการตามอำนาจ

( นางอารีย์ อุดมศิริธำรง และ นายปริดิกร บุรณุปกรณ์ )

### 34.5 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัท มีสินทรัพย์และหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือเปิดเผยมูลค่ายุติธรรม โดยแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

	งบการเงินรวม (บาท)			งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)		
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3
<u>หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม</u>						
หุ้นกู้	-	295,831,402	-	-	297,574,269	-

### 35. รายได้ที่คาดว่าจะรับรู้สำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้น

	งบการเงินรวม (บาท)	
	2567	2566
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญา	396,348,508	98,964,577
สัญญาที่ทำกับลูกค้า - สุทธิ	1,772,673,186	737,466,462

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัท คาดว่าจะมีรายได้ที่รับรู้ในอนาคตสำหรับภาระที่ยังไม่เสร็จสิ้น (หรือยังไม่เสร็จสิ้นบางส่วน) ของสัญญาที่ทำกับลูกค้าหลังหักส่วนลด จำนวน 1,772.67 ล้านบาท (พ.ศ. 2566: จำนวน 737.47 ล้านบาท) ซึ่งบริษัท คาดว่าจะปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติของสัญญาดังกล่าวเสร็จสิ้นภายใน 3 ปี

### 36. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกลุ่มบริษัท คือการจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทางการเงินที่เหมาะสมและการดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนสรุปได้ดังนี้

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน	0.96	0.66	0.22	0.03
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุน	0.51	0.50	0.12	0.00

### 37. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกงบการเงินโดยคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2568

ลงชื่อ .....กรรมการตามอำนาจ

( นางอารีย์ อุดมศิริขำรง และ นายปริดิกร บุรณุปกรณ์ )